

## II° Documento presentato il 20 Maggio 2014

Modifiche apportate al I° Documento presentato il 15 Maggio u. s. sugli standards urbanistici e sullo schema di distribuzione funzionale dell'Area d'intervento.

### Il MasterPlan o SmartPlan?

Esiste una proposta, elaborata qualche anno fa dall'Arch. Renzo Piano, che riguarda forse la parte più significativa del Quartiere Flaminio, uno dei più interessanti e forse più belli di Roma, in quanto caratterizzato da una serie di impianti e strutture di notevole valenza architettonica. La proposta fu presentata su richiesta dell'allora Sindaco Rutelli, sotto la cui Amministrazione iniziarono i lavori per l'Auditorium-Parco della musica, fu poi accettata dal sindaco Veltroni e perfino dal Sindaco Alemanno.

In pieno stile mitteleuropeo, l'Arch. Piano aveva previsto:

**“Un grande Parco, denominato “Parco delle Arti”, che, partendo da Villa Glori, attraverso la “Porta delle Arti al Flaminio”, con un Passerella pedonale arrivava all'Auditorium, inglobando poi nel verde il grande Viale De Coubertin fino a comprendere le “architetture sportive” di Nervi padre e figlio, Palazzetto dello Sport e Stadio Flaminio.**

Tutti i parcheggi necessari sarebbero stati posizionati in una Piastra sotterranea con la scomparsa totale delle auto in superficie, e per completare i servizi alla musica, nell'area dismessa delle Caserme di Via Guido Reni, era stato previsto il nuovo Teatro dell'Opera.

Via Guido Reni diventava un Boulevard ciclopedonale con un tram che arrivava fino al quartiere Prati, passando sul Ponte della Musica, ed era stata anche prevista una connessione con il Foro Italoico, pur se limitata solo all'Accademia della Scherma, già destinata a Museo dello Sport.

Le destinazioni d'uso previste, per valorizzare l'operazione immobiliare pubblico-privata, erano simili a quelle attuali, solo che al posto del Museo della Scienza c'era il Teatro dell'Opera.

Non era chiaro il ruolo di Piazza Mancini che pur compresa nella proposta rimaneva un po' isolata e senza una vera definizione e destinazione funzionale, mentre sia il Lungotevere che il Villaggio Olimpico restavano fuori da questa “rigenerazione” che aveva come protagonista assoluto la sistemazione a “verde” delle aree da riqualificare.



Masterplan della Proposta dell'Arch. Renzo Piano

### Calcolo dotazione Standards urbanistici in base alle Superfici previste secondo lo schema fornito

Residenziale = 29.000 mq + 6.000 mq (Alloggi sociali) = 35.000 mq x 3,2 (h) = **112.000 mc**  
112.000 mc / 80 (mc/ab.) = 1.400 ab. X 22 mq/ab = **30.800 mq**

Nella Città Consolidata gli Standards possono essere dimezzati e quindi abbiamo 11 mq/ab = **15.400 mq** di cui:  
**7.700 mq di Verde Pubblico**  
**5.250 mq di Servizi Pubblici**  
**2.450 mq di Parcheggi pubblici**

A questi bisognerebbe aggiungere gli **Standards** per il **Museo**, per il **Commerciale** ed il **Ricettivo** 4mq/ ogni 10 mq di cui il 50% possono essere parcheggi: Museo 27.000 mq + Commerciale 5.000 mq + Ricettivo 5.000 mq = 37.000 mq / 10 x 4 = **14.800 mq** di cui **7.400 mq** possono essere parcheggi.

Quindi se questi calcoli non sono sbagliati dovremmo avere una quantità di **standards** pari a 7.700 mq (Verde) + 5.250 mq (Servizi) = **12.950 mq** quota per il **Residenziale** + **7.400 mq (Verde + Servizi)** quota per il **Museo, il Ricettivo ed il Commerciale, per un totale di 20.350 mq** che è di molto inferiore ai **14.000 mq** di "**Attrezzature pubbliche di quartiere**" previsti nella Delibera di Variante.

Mancano naturalmente i 2.450 mq + 7.400 mq = **9.850 mq** di parcheggi totali che crediamo siano stati previsti nella piastra interrata sotto l'Area di intervento.

C'è da aggiungere però che nella Variante approvata, dei **14.000 mq** destinati alle "**Attrezzature pubbliche di quartiere**" **non viene specificato quanto sia il Costruito o la Sul prevista per queste funzioni.** Ma nella riunione del 15 Maggio scorso abbiamo appreso dall'Arch. Geusa che all'interno dei 14.000 mq, per le **Attrezzature pubbliche di quartiere** sono stati previsti circa **2.000 mq.**

### Strutture militari

Gli immobili di questo tipo risultano prevalentemente assoggettati alla disciplina prevista dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D. Lgs. 22.1.2004, n. 42, pertanto, sarà necessario verificare con la Direzione Regionale ai BB.AA.CC. e le competenti Soprintendenze che gli scenari di trasformazione e valorizzazione risultino pienamente coerenti con le esigenze di salvaguardia dei beni oggetto di tutela.

**Secondo quanto riferito verbalmente dall'arch. Geusa, la Soprintendenza ha però certificato, dopo sopralluogo avvenuto qualche mese fa, una assoluta mancanza di interesse storico ed architettonico delle strutture e dell'impianto complessivo delle Caserme.**

**Sarebbe in ogni caso importante conoscere quanto dichiarato dalla Soprintendenza ed inoltre avere:**

- Un rilievo dell'Area e degli edifici;
- Sapere se esiste anche una valutazione tecnico-strutturale e dello stato di conservazione dei manufatti e delle strutture;
- Sapere se c'è una volontà di recuperare (se ci fossero le condizioni) almeno quelle strutture e quegli edifici più significativi dal punto di vista architettonico-storico e meglio conservati sotto il profilo strutturale e costruttivo, al di là di un intrinseco ed effettivo valore storico-architettonico-ambientale.

**Se tutto ciò fosse possibile e conveniente si potrebbe recuperare il carattere identitario del luogo attraverso la riqualificazione, almeno in parte, dell'impianto architettonico e tipologico-distributivo. Quantomeno si potrebbe lasciare la facoltà di decidere se recuperare o meno alcune strutture ai progettisti che parteciperanno al Concorso di architettura.**

**Queste, secondo noi, sono indicazioni importanti che deve fornire l'Assemblea in un senso o nell'altro.**

## **Master Plan**

A nostro avviso bene ha fatto l'Amministrazione Comunale a ripartire dal Master Plan che aveva elaborato Renzo Piano facendo proprie alcune di quelle scelte, come quella, certo la più importante, dell'asse che da Villa Glori - "Porta delle Arti" arriva fino a Monte Mario, sull'altra sponda del Tevere, attraverso il Ponte della Musica. (Volendogli cambiare nome come suggerito dall'Assessore Caudo, lo si potrebbe chiamare Ponte delle Arti e/o della Cultura).

Su questa direttrice, inglobando le strutture sportive del Palazzetto dello sport e dello Stadio Flaminio e la Piazza Apollodoro, si arriva poi in Via Guido Reni ed al Maxxi, con di fronte l'area delle Caserme. Come già detto, al posto del Museo della Scienza, nella proposta di Renzo Piano era stato previsto un Teatro dell'Opera diviso dalle strutture residenziali-commerciali-ricettive da una grande piazza in continuità con quella opposta del Maxxi, ipotesi che trova conferma in quella proposta oggi dal Comune.

Il Quadrante troverebbe così una nuova connotazione dove verrebbero esaltate le varie "vocazioni" e potenzialità che ha questo "brano" di città che a nostro avviso oggi è sicuramente uno dei quartieri più importanti di Roma, non solo per il notevole patrimonio architettonico che già esiste, ma anche per quello che sarà realizzato su questa area. Residenze, Sport (Palazzetto dello sport, Stadio Flaminio, Stadio Olimpico, Foro italico), Arte (Maxxi, Auditorium), Cultura, Musica, Festa del Cinema (Auditorium), Città della Scienza, fino a spingerci verso Piazzale Flaminio/Piazza del Popolo, dove all'altezza del Borghetto Flaminio troviamo il Polo museale Explora ed una sezione della Facoltà di Architettura.

## **PROPOSTA**

**Area totale = 51.000 mq Costruito 72.000 mq di Sul**

**Area privata = 24.000 mq Costruito 45.000 mq di Sul**  
(Residenze + Alloggi sociali 17.000 mq-2/3 Piani + Commerciale 5.000 mq + Ricettivo 2.000 mq-2/3 Piani)

**Area pubblica edificata = 12.000 mq Costruito 29.000 mq di Sul**  
(Museo della Scienza 10.000 mq-3 Piani + Servizi pubblici 2.000 mq)

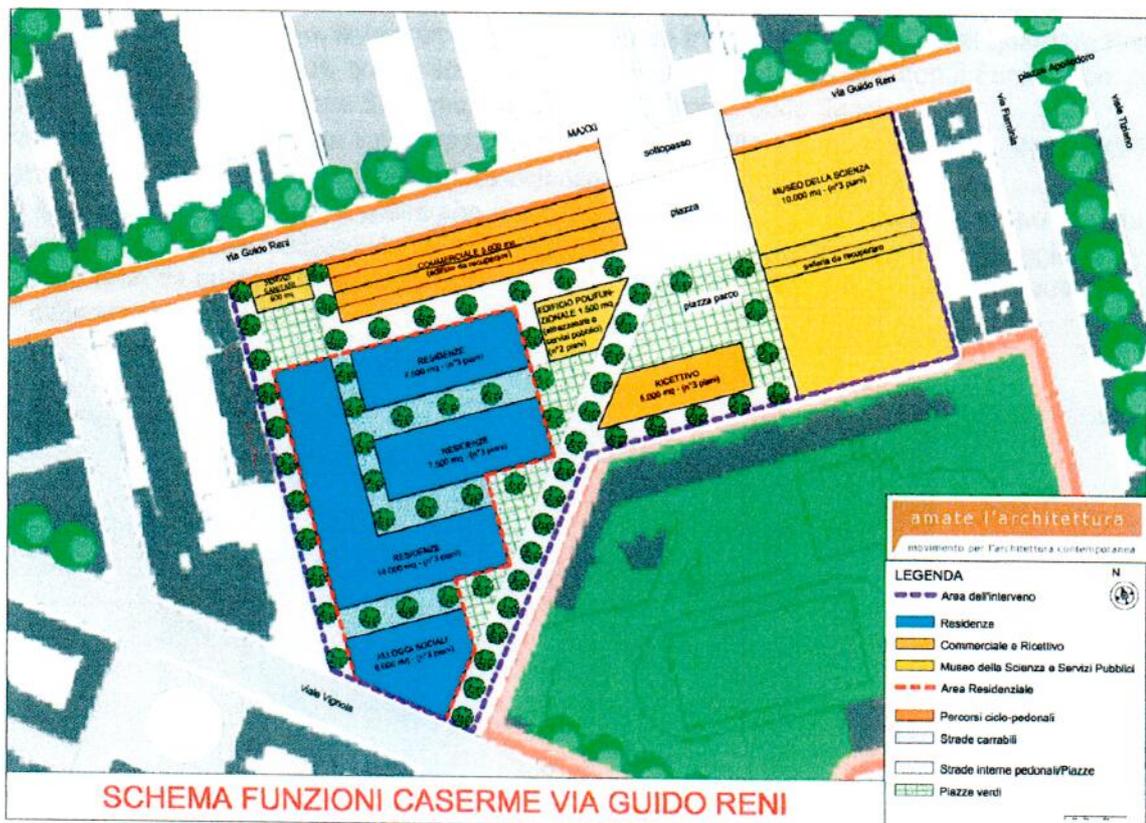
**Area pubblica = 15.000 mq**  
(Piazze, Percorsi pedonali e Sistemazioni a verde)

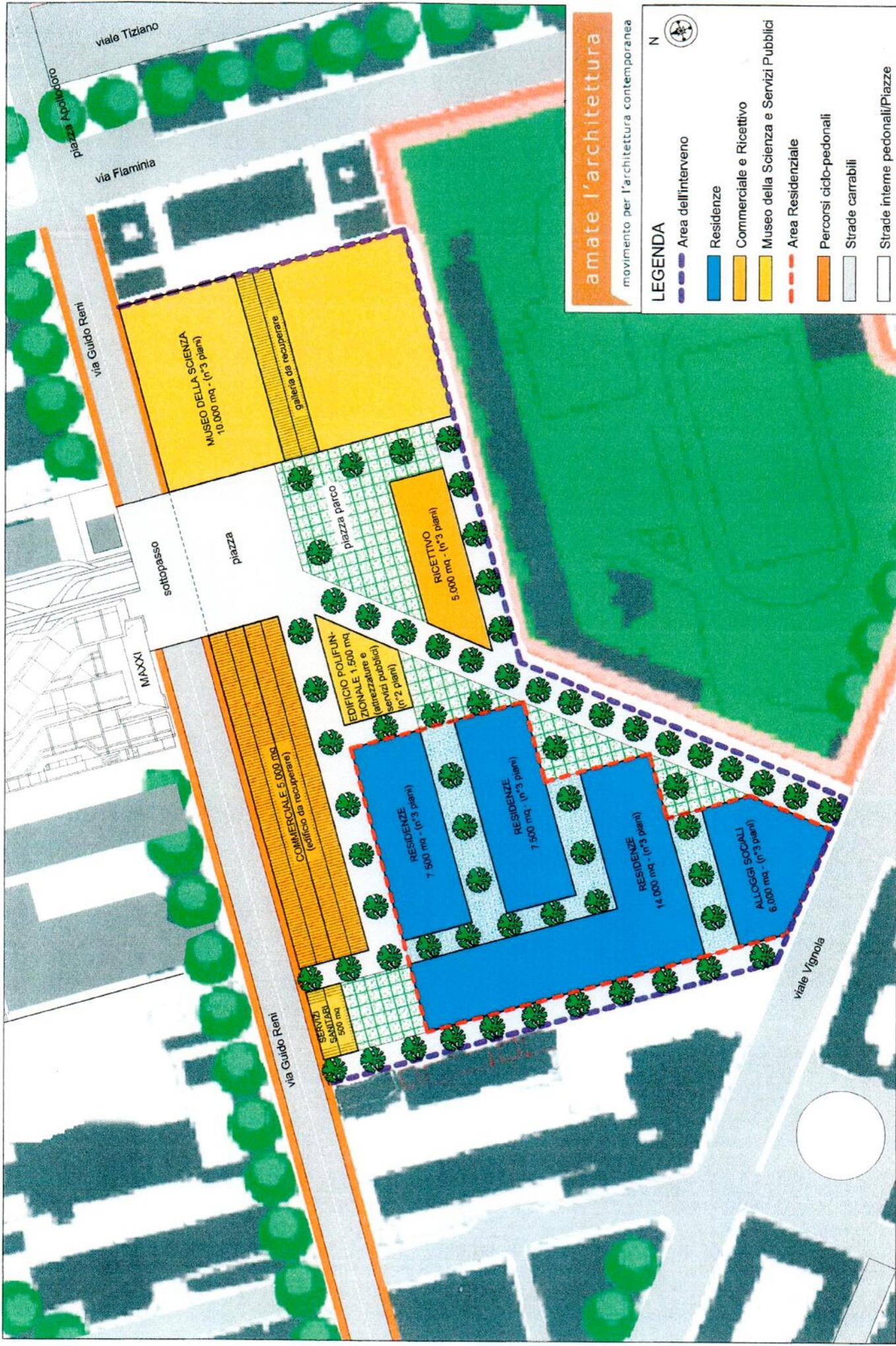
Rispetto alle destinazioni previste nella Variante di Roma Capitale le differenze della nostra proposta (Planimetria Generale dell'area dell'intervento allegata – Tav. 1) consistono:

1. Nella diminuzione dell'area privata che da 27.000 mq passerebbe a 24.000 mq, ma non cambierebbe la Sul di costruito che resterebbe di 45.000 mq. Le quantità previste di 29.000 mq di Residenziale, 6.000 mq di Alloggi sociali, 5.000 mq di Commerciale e 5.000 mq di Turistico/Ricettivo, resterebbero immutate trovando una diversa definizione architettonica anche in altezza ed arrivando ad un massimo di tre piani, permettendo il passaggio di circa 3.000 mq di area a destinazione privata in quella a destinazione pubblica.
2. Nella previsione di 2.000 mq di "Servizi pubblici di quartiere" che avrebbero dovuto trovare posto nei 14.000 mq di "Attrezzature pubbliche di quartiere" per le quali, però, come già detto, nel Documento di Variante non c'è alcuna quantità di Sul prevista.
3. In una Area pubblica che quindi passerebbe da 24.000 mq previsti nella Variante, con 27.000 mq di Sul, ad un totale di 27.000 mq con 29.000 mq di Sul.

In sintesi le Proposte finali contenute in questo Secondo documento, sono state solo rettificare, ma non si discostano, nella sostanza, da quelle presentate nel Primo documento che sono:

- a. Il ricorso al "Concorso di Architettura in due fasi" che sia democraticamente e con trasparenza accessibile a tutti, garantendo che il vincitore sarà chi avrà elaborato il progetto migliore sia sotto il profilo urbanistico-architettonico che sotto quello importantissimo della fattibilità e della sostenibilità dell'opera. Non comprendiamo cosa voglia dire la frase: " **Non chiameremo le Archistar, ma saranno 4/5 gruppi internazionali a competere**" che l'assessore Caudo ed il suo staff ripetono spesso. Ma soprattutto non abbiamo compreso con quale criterio e da chi saranno scelti questi gruppi e dove sarebbe "la novità" rispetto ai soliti Concorsi ad inviti che si sono fatti fino ad oggi. Crediamo che gli esiti ed i successivi sviluppi che hanno avuto i Concorsi per il MAXXI e per la "Nuvola" di Fuksas (specialmente sotto l'aspetto del costo finale delle opere che sono state realizzate con finanziamenti pubblici) siano sufficienti per pensare di cambiare rotta e dare un preciso segnale di trasparenza e di corretta preparazione per poter gestire un **Concorso di architettura a carattere internazionale. Inoltre Riteniamo che la presenza nella Giuria di un componente dell'Assemblea del Processo partecipativo, scelto dalla stessa Assemblea, tra i rappresentanti dei vari Comitati e Associazioni dei cittadini, non potrà che rendere ancora più credibile sotto l'aspetto della democrazia della partecipazione il percorso che l'Amministrazione ha voluto e fortemente sostenuto.**
- b. Una modifica, crediamo, non molto significativa che faccia prevalere la Superficie Pubblica rispetto a quella Privata, senza peraltro modificare la Sul del costruito, che sicuramente andrà incontro ad un sentire molto "radicato" all'interno dei Movimenti e delle Associazioni dei cittadini del territorio. La possibilità di recuperare il carattere identitario del luogo attraverso la riqualificazione, almeno in parte, di alcune strutture e dell'impianto architettonico e tipologico-distributivo. Quantomeno si potrebbe lasciare la facoltà di questa decisione ai progettisti che parteciperanno al Concorso di architettura.





**amate l'architettura**  
 movimento per l'architettura contemporanea

**LEGENDA**

- Area dell'intervento
- Residenze
- Commerciale e Ricettivo
- Museo della Scienza e Servizi Pubblici
- Area Residenziale
- Percorsi ciclo-pedonali
- Strade carrabili
- Strade interne pedonali/Piazze
- Piazze verdi

N

1 2 3 4 5

**SCHEMA FUNZIONI CASERME VIA GUIDO RENI**