

Rambla Verde San Lorenzo
Arte, Musica, Sport

Busta B

g) Relazione tecnica

Rambla Verde San Lorenzo
Arte, Musica, Sport

RELAZIONE TECNICA

approccio generale al progetto: Rambla Verde, lo spazio pubblico come elemento strutturante.

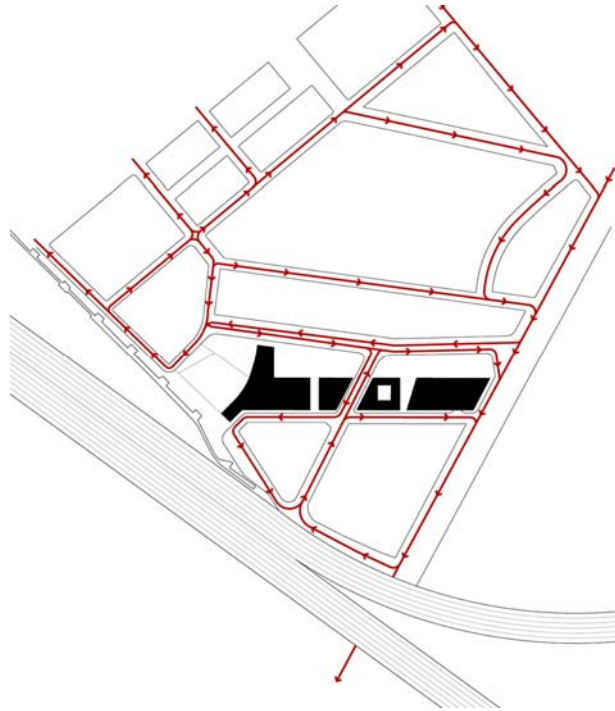
Il progetto si struttura a partire dalla relazione con il tessuto urbano circostante, con il fine di creare uno spazio pubblico di altissima qualità intorno al quale si strutturano gli interventi edilizi realizzandi e si valorizzano le quinte urbane esistenti. La qualità dello spazio aperto definisce la qualità dell'intorno urbano, dell'appetibilità per cittadini, associazioni e imprese di stabilirsi in un luogo e di contribuire alla qualità della città.



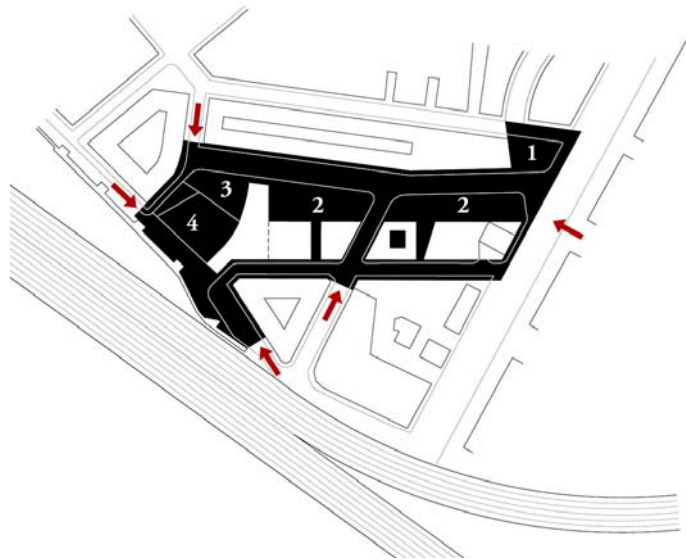
Il disegno dei tracciati urbani si basa sullo studio comparato della mobilità attuale, della tessitura urbana attraverso le carte storiche e archeologiche, infine delle emergenze archeologico-monumentali.

Lo studio della circolazione veicolare è pensato per ricostruire una migliore accessibilità al quartiere San Lorenzo e ridurre gli incroci a raso lungo via dello scalo, infrastruttura urbana di importanza di livello superiore. La circolazione veicolare di distribuzione interna all'intervento ha memoria dei tracciati storici dell'area e risolve con una sequenza di loop a senso unico l'accesso agli edifici esistenti e di nuova realizzazione. I tracciati urbani della proposta tengono conto delle emergenze e dei tracciati storico monumentali: lo slargo tra via dei lucani e via dei campani è restituito alla pedonalità, il disegno della pavimentazione urbana ha memoria del tracciato paleocristiano del tratto sanlorenzino di via delle sette chiese.

Rambla Verde San Lorenzo
Arte, Musica, Sport



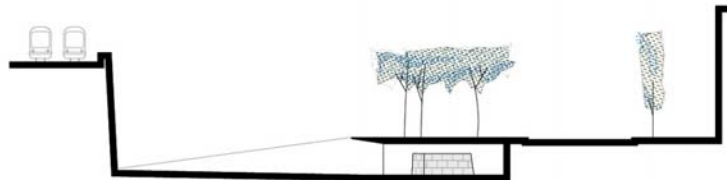
Il risultato di questa organizzazione dei tracciati è la separazione dei percorsi veicolari e pedonali. A disposizione dei pedoni e dei ciclisti una profonda rambla verde, densa di attività open air per la cittadinanza sale dalla quota di via dello scalo alla sommità di via dei lucani, incontrando in questa sequenza 4 diversi spazi pubblici che danno valore all'intervento, aumentano l'appetibilità dei nuovi edifici e restituiscono qualità abitativa all'intorno urbano:



- 1 - la testata edilizia della spina via dei lucani-via dei campani termina con un giardino - buffer zone verde a protezione delle abitazioni esistenti dal traffico, dal rumore e l'inquinamento;
- 2- da via dello scalo la lunga rambla verde ospita la sequenza di spazi aperti per diverse attività, ludico-ricreative, di incontro e sportive;
- 3 - una quinta edilizia isola in relazione con gli edifici storici sul margine ovest delimita la piazza-belvedere, che si affaccia sul parco delle mura (4) e sul paesaggio ferroviario-mazzoniano di Termini.
- 4 - il parco delle Mura di San Lorenzo è elemento verde che restituisce identità al luogo, punta sulla qualità dello spazio pubblico romano, utilizzando l'archeologia come elemento di costruzione della cittadinanza.

Rambla Verde San Lorenzo *Arte, Musica, Sport*

Su di esso si affaccia la casa della memoria, elemento desiderato dalle associazioni del quartiere, in programma tra le opere pubbliche da realizzarsi. All'interno si ricostruisce la storia del quartiere la sua memoria storico-politica e associativa. La casa della memoria accoglie la tomba attualmente ricollocata in via eduardo talamo e proveniente dagli scavi tra via collatina e via dello scalo. L'elemento archeologico è in rapporto diretto con le mura, ricostruisce idealmente la memoria archeologica di questa porzione di città fuori il pomerio aureliano.



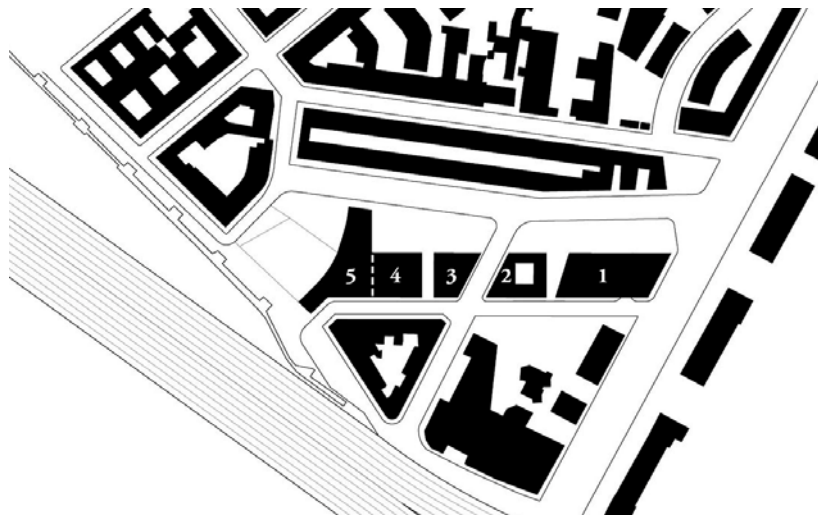
Gli edifici in elevazione costituiscono una quinta edilizia che definisce l'invaso della rambla verde in rapporto di continuità con la quinta edilizia storica di via dei lucani. Il tessuto contemporaneo e il tessuto primo novecentesco collaborano nella definizione delle dimensioni e delle proporzioni dello spazio aperto.

Il marciapiede a ridosso delle case storiche viene ampliato a 10m circa, diventa una lunga passeggiata alberata potenzialmente abile a accogliere il cambio delle funzioni a piano terra per negozi, attività artigianali e di servizio. Il fine è rendere possibile l'aumento delle attività del piano terra della città per garantire densità d'uso e quindi sicurezza delle persone.

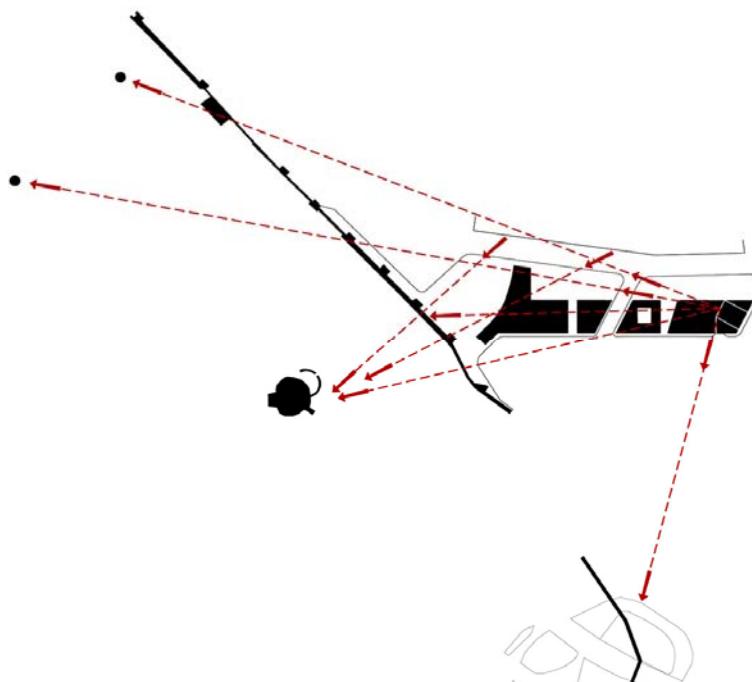
La nuova quinta edilizia è strutturata in 5 edifici separati, che accolgono funzioni diverse. La separazione dell'intervento costruendo in corpi di fabbrica indipendenti permette una elevata flessibilità di riallocazione delle funzioni in corso di elaborazione del progetto; di accordo economico; di compromesso amministrativo nella contrattazione con i diversi privati ora proprietari; infine di realizzazione dell'intervento per parti, in base alle diverse complessità degli assetti proprietari.

Rambla Verde San Lorenzo
Arte, Musica, Sport

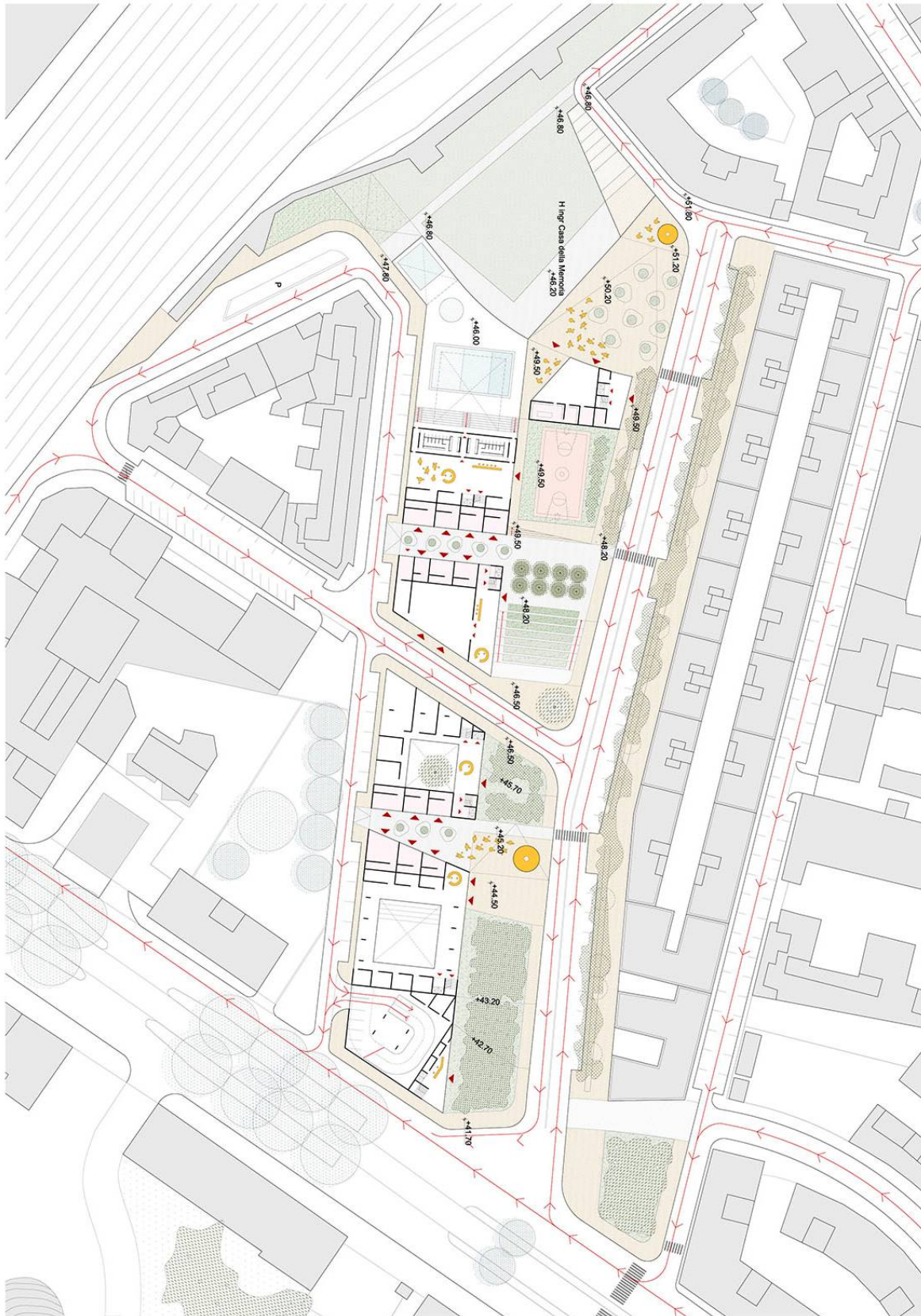
Questa flessibilità edilizia salvaguarda il principio di un grande vaso verde, *la rambla* servita da due strade parallele, quella di penetrazione al quartiere – ovvero via dei lucani ripensata e modificata; quella retrostante gli edifici per gli accessi carrabili agli stessi.



Il dimensionamento degli edifici è calcolato in base al carico urbanistico e al rispetto dell'intorno urbano, della sua qualità e densità abitativa, delle sue visuali verso lo spazio aperto. Un edificio di 14 piani si confronta con la via dello scalo e la tangenziale, la sua massa protegge il resto dell'intervento dallo smog e il rumore delle arterie veicolari. E' l'unico elemento alto, ospita il co-working e le residenze temporanee a questo legate, i piani parcheggi alle quote della strada e della tangenziale. Gli altri edifici si compongono di 4 piani fuori terra, in modo da garantire agli edifici residenziali di via dei lucani (mediamente 5- 6 piani fuori terra) la vista sullo spazio aperto e una corretta areazione degli alloggi. I tetti del nuovo intervento sono tetti abitati per attività all'aperto: il piano del parco delle mura (pubblico), il piano del boulevard –piazza belvedere (pubblico e in minima parte privata), il piano sul tetto (privato) ospitano funzioni per il tempo libero in relazione con il paesaggio urbano prossimo (le mura e il tessuto di quartiere) e il paesaggio lontano (le emergenze storico monumentali oltre il rilevato ferroviario).



Rambla Verde San Lorenzo
Arte, Musica, Sport

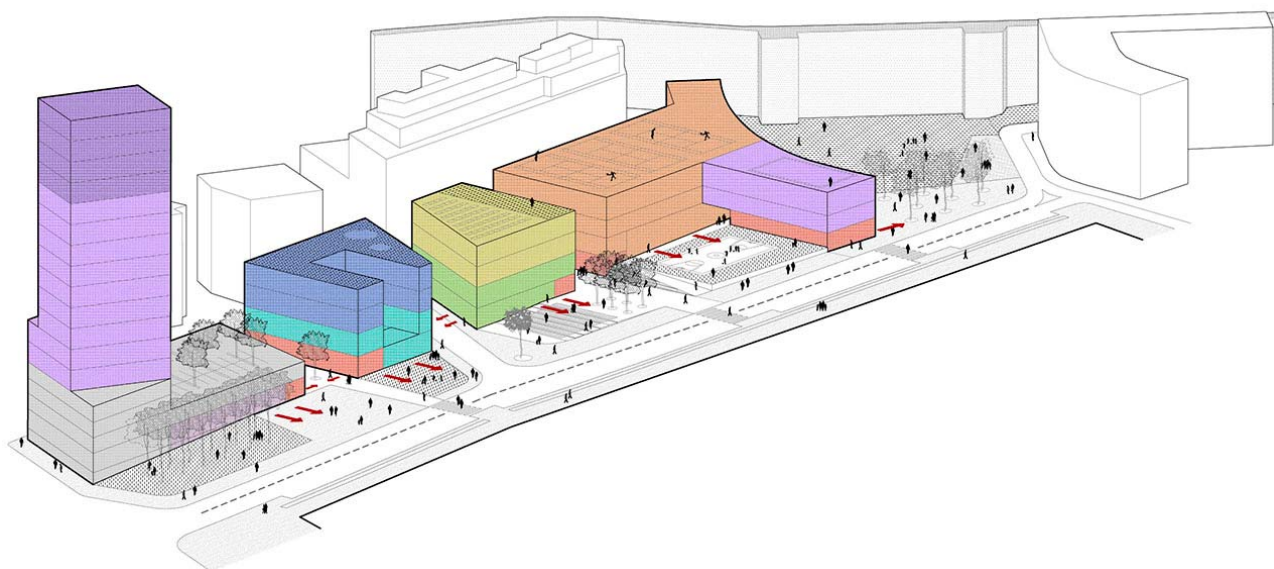


Rambla Verde San Lorenzo *Arte, Musica, Sport*

Il mix funzionale e la valorizzazione delle reti e delle risorse della comunità locale.

Lo spazio aperto struttura la distribuzione delle funzioni a i piani terra. L'allocazione delle attività al piano terra è studiato per raggiungere un obiettivo doppio: da una parte assicurare una vita economica di lunga durata ai futuri gestori e animatori della vita degli edifici; dall'altra garantire la vivibilità, la pulizia e il contributo alla costruzione della percezione collettiva di un ambiente aperto e sicuro, mediante la giusta posizione delle funzioni ammissibili in relazione all'ampiezza degli spazi urbani.

In base alle necessità di spazi, alla disponibilità di vicinanza con la strada, alla necessità di interazione con lo spazio aperto e/o pubblico, le funzioni sono articolate in successione da via dello scalo al parco delle mura e dai piani terra ai piani superiori.



650 mq	Casa della Memoria
915 mq	Ristorazione, attività commerciali e workshop artigianali
5345 mq	Attrezzature sportive indoor
630 mq	Centro civico
1630 mq	Centro per l'arte, esposizioni e Spazi ricreativi
1040 mq	Residenze temporanee e stagionali per le famiglie e genitori dei bambini in cura
990 mq	Centro socio-sanitario dedicato all'infanzia
1000 mq	Residence legato al coworking
2730 mq	Coworking
770 mq	Spazi associativi per incontri ed eventi/riposizionamento associazione comunità
4700 mq	Parcheggi indoor

Tutti gli edifici sono improntati al mix funzionale, al fine di assicurarne la longevità d'uso. La multifunzionalità è assicurata mediante il bilanciamento di differenti tipi di economia: di mercato, *profit oriented*, associativa, di fondazione, tendenzialmente *no-profit* e pensata per una più ampia integrazione del tessuto sociale di San Lorenzo; infine convenzionata per la gestione di servizi pubblici a gestione privata, tipo i servizi socio-assistenziali a vocazione sanitaria destinati all'infanzia e eventualmente gli spazi di *co-working*.

Rambla Verde San Lorenzo
Arte, Musica, Sport

Questo sistema di mix operativo legato al programma, unito alla separazione dell'intervento in 5 corpi di fabbrica, permette l'estrema flessibilità e reversibilità delle scelte strategiche di allocazione funzionale, a partire dalle possibilità di scambio che la disposizione di questi 3 macro insiemi economici permette.

Si riporta il calcolo di fabbisogno di standard urbanistici relativamente all'intervento:

CALCOLO DEL FABBISOGNO DI STANDARD URBANISTICI AI SENSI DEGLI ARTT. 6 E 7 DELLE NTA DEL PRG

FUNZIONI DI PROGETTO	CATEGORIE FUNZIONALI (ART. 6 COMMA 1 DELLE NTA DEL PRG)	SUL TOTALE (mq)	VERDE PUBBLICO		PARCHEGGI PUBBLICI O PRIVATI DI USO PUBBLICO		PARCHEGGI PRIVATI	
			DOTAZIONE UNITARIA* (mq/10 mq)	DOTAZIONE TOTALE (mq)	DOTAZIONE UNITARIA* (mq/10 mq)	DOTAZIONE TOTALE (mq)	DOTAZIONE UNITARIA* (mq/10 mq)	DOTAZIONE TOTALE (mq)
Attività commerciali	b) Commerciali - piccole strutture di vendita CU/b	915,00	2,00	183,00	2,00	183,00	2,00	183,00
Attrezzature sportive indoor	c) Servizi - attrezzature collettive CU/a	5.345,00	2,00	1.069,00	7,50	4.008,75	1,00	534,50
Spazi ricreativi	c) Servizi - servizi alle persone CU/m	1.000,00	2,00	200,00	3,00	300,00	2,00	200,00
Centro per l'arte, esposizioni ed eventi	c) Servizi - servizi alle persone CU/m	630,00	2,00	126,00	3,00	189,00	2,00	126,00
Centro socio-sanitario dedicato all'infanzia	c) Servizi - servizi alle persone CU/m	990,00	2,00	198,00	3,00	297,00	2,00	198,00
Spazi associativi	c) Servizi - servizi alle persone CU/m	770,00	2,00	154,00	3,00	231,00	2,00	154,00
Coworking	c) Servizi - direzionale privato CU/b	2.730,00	2,00	546,00	2,00	546,00	2,00	546,00
Casa della Memoria	c) Servizi - servizi alle persone CU/m	650,00	2,00	130,00	3,00	195,00	2,00	130,00
Residence dedicato al coworking	c) Servizi - servizi alle persone CU/m	1.000,00	2,00	200,00	3,00	300,00	2,00	200,00
Centro civico	c) Servizi - servizi alle persone CU/m	630,00	2,00	126,00	3,00	189,00	2,00	126,00
Residence dedicato all'infanzia	c) Servizi - servizi alle persone CU/m	1.040,00	2,00	208,00	3,00	312,00	2,00	208,00
TOTALI STANDARD DA REPERIRE		15.700,00	/	3.140,00	/	6.750,75	/	2.605,50
TOTALI STANDARD REPERITI			5.350,00		6.750,75		2.605,00	

* Gli standard urbanistici di cui sopra sono stati quantificati applicando il comma 13 lettera b) dell'art. 7 delle NTA secondo cui negli *Ambiti di Valorizzazione* della Città Storica "può essere reperita una dotazione inferiore rispetto a quella stabilita dalle precedenti norme, ma fino ad una riduzione del 50%"

* I parcheggi pubblici sono reperiti calcolando gli spazi di superficie all'aperto e i piani a parcheggio dell'edificio alto immaginando un accesso pubblico con gestione privata in concessione

Rambla Verde San Lorenzo
Arte, Musica, Sport

La città verde- tecniche di progettazione per la sostenibilità ambientale dell'intervento.

L'impianto generale è improntato alla sostenibilità ambientale già pensato per essere sviluppato secondo i protocolli Leed per la progettazione urbana: Le superfici costruite corrispondono al 20% dell'area di intervento. Le superfici dedicate allo spazio aperto raggiungono sono pari a 80% dell'area totale. Di questo 80% le superfici verdi e permeabili sono la porzione maggiore (35%). Questo impianto permette quindi di articolare il migliore soleggiamento e aerazione degli edifici con l'obiettivo di utilizzare sistemi di raffrescamento passivi a 0 emissioni, dall'altro di ottenere un corretto microclima negli spazi aperti mediante la riduzione delle superfici minerali e riflettenti.



Le masse arboree svolgono la funzione di *buffer zones* a protezione del quartiere realizzando dal rumore e dall'inquinamento di via dello scalo e della tangenziale. La struttura a rambla permette la continuità biologica per il rinnovamento delle specie e l'accoglienza dell'avifauna, dalla base dello scalo al parco delle mura.

Rambla Verde San Lorenzo
Arte, Musica, Sport

L'impianto degli edifici sono pensati per accogliere i sistemi di impianti per la sostenibilità ambientale mediante lo sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, acqua meteorica, luce, calore del terreno. In caso di selezione la progettazione degli impianti e delle reti sarà improntata per il raggiungimento degli obiettivi Nzeb.

