



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio

MUNICIPIO I

PIANO DI RECUPERO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ROMA, VIA BONCOMPAGNI

ART. 28 L. 457/78

DATA
29/03/2011

AGGIORNAMENTI
24/11/2011

SCALA
-

ELABORATO

4

PROPRIETA':
Fondo UniCredito Immobiliare Uno

PROPONENTI:
Torre SGR S.p.A.

PROGETTAZIONE URBANISTICA:
A.T.I. Studio Lancia & Partners +
Lorenzo Busnengo Architetto

PROGETTAZIONE SPECIALISTICA:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

RELAZIONE TECNICA
PIANO DI RECUPERO
DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE
SITO IN ROMA, VIA BONCOMPAGNI

PREMESSA	PAG 02
STATO DI FATTO	PAG 02
QUADRO URBANISTICO GENERALE	PAG 03
QUADRO INFRASTRUTTURALE	PAG 08
QUADRO AMBIENTALE	PAG 09
LEGITTIMITA' DELLA PREESISTENZA	PAG 10
ELEMENTI PROGETTUALI DI MAGGIOR RILIEVO	PAG 11
DATI DI PROGETTO	PAG 13
VERIFICA STANDARD URBANISTICI	PAG 14
RISPARMIO ENERGETICO E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE	PAG 17

PREMESSA

La presente relazione descrive i lineamenti generali e di dettaglio concernenti il Piano di Recupero di un Complesso Immobiliare, sito in Roma, nel territorio del I Municipio.

STATO DI FATTO

L'area d'intervento occupa l'intero isolato compreso tra via Boncompagni, via Puglie, via Sicilia e via Romagna ed è caratterizzata dalla presenza di tre distinti corpi di fabbrica, disposti a corte intorno ad un ampio spazio: il Complesso residenziale e per uffici "Boncompagni", il Residence "May Fair" e l'ex Chiesa di San Lorenzo da Brindisi.

Il **Complesso residenziale e per uffici "Boncompagni"** è un complesso edilizio in cemento armato realizzato negli anni '70 su progetto dall'Arch. Maurizio Vitale. L'immobile occupa gran parte dell'isolato estendendosi lungo via Boncompagni e Via Romagna e su parte di via Sicilia e Via Puglie, ha destinazione d'uso miste (abitative, commerciali, servizi) e si sviluppa su 8 piani (altezza massima dell'intera area di intervento).

Il **Residence "May Fair"** è situato lungo via Sicilia dove in passato sorgeva la Curia Generalizia ed il Collegio Internazionale dei Frati Cappuccini. Nel 1968 i Padri Cappuccini abbandonarono il complesso edilizio che fu venduto ad una società immobiliare. Il residence, che ospita circa 40 unità abitative arredate, venne inserito nella progettazione e realizzazione del Complesso "Boncompagni" conservando, dell'edificio dei frati Cappuccini, unicamente, l'originaria facciata.

L'ex **Chiesa di San Lorenzo da Brindisi**, sul versante tra via Sicilia e via Puglie, è stata eretta nel 1912 dall'architetto Giovan Battista Milani per i Frati Cappuccini. A seguito della vendita e relativa sconsacrazione, l'immobile è stato integrato nel progetto del complesso "Boncompagni" assolvendo all'attuale funzione di sala congressi e biblioteca.

I quattro piani interrati dell'intero complesso sono utilizzati a parcheggi, centrali tecnologiche e strutture di servizio di un istituto bancario, e presentano caratteristiche diversificate in linea con le funzioni a cui sono destinati. In copertura sono presenti volumi tecnici adibiti a centrali tecnologiche.

QUADRO URBANISTICO GENERALE

Nell'Elaborato Prescrittivo "Sistemi e Regole" - rapp. 1:5.000, del PRG, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 Febbraio 2008, l'area in oggetto è classificata in "Città storica – Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)". L'art. 31 comma 1 dell'Elaborato Prescrittivo Norme Tecniche di Attuazione del PRG definisce tale tipologia di tessuto:

Art.31, comma 1 delle NTA :

Sono Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue i tessuti caratterizzati da una edificazione intensiva compatta con fronti prevalentemente continue ed allineate su strada, pianificati e realizzati con il Piano regolatore del 1931 o costruiti dopo il 1960 con piano particolareggiato approvato.

In conformità all' art. 31 e all' art. 25, delle NTA del PRG, rispettivamente concernenti i Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6) e i Tessuti della Città storica, per l'area di intervento, **nel Progetto Urbanistico di cui trattasi, si applica categoria di intervento RE2 in modalità di attuazione indiretta, destinazioni d'uso abitative, commerciali (piccole strutture di vendita) e servizi con parziale incremento di SUL (19,44 %) e/o conseguente frazionamento e accorpamento delle attuali unità immobiliari**

Art.31, comma 2 delle NTA:

*Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, **RE2**, DR2, DR3, AMP1, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.*

art. 25, comma 4, lettera b delle NTA:

***RE2:** Ristrutturazione edilizia, **anche con aumento di SUL**, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; si applica nei tessuti T3, T4, T5, **T6**, T7, T8, T9;*

art. 25, comma 9, lettera c delle NTA:

*[...] sono subordinati all'approvazione di un **Piano di recupero**, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta:[...]; gli interventi*

di categoria RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2 estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20% [...]

art 31, comma 4 delle NTA:

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole. [...]

art. 25, comma 14 delle NTA:

Nei tessuti della Città storica, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

- a) Abitative;*
- b) Commerciali, limitatamente alle “piccole” e “medie strutture di vendita”;*
- c) Servizi;*
- d) Turistico-ricettive, limitatamente alle “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere” (esclusi i motel);*
- e) Produttive, limitatamente all’“artigianato produttivo”*
- f) Agricole, con esclusione degli “impianti produttivi agro-alimentari”;*
- g) Parcheggi non pertinenziali.*

Art 25, comma 6 delle NTA:

In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2 “Guida per la qualità degli interventi”. Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola abitazione

Nell'Elaborato Gestionale “Carta per la Qualità” G1.b del PRG vigente i beni ricadenti nell'area in oggetto sono individuati come: “**Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto nodale - EC: Edificio per il culto**”, “**Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale - CO: Convento**” e “**Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale - US: Edificio per servizi e uffici**”.

Ne consegue che il bene sia normato anche dall'art. 16 delle NTA relativo alla “Carta per la qualità” e dall'elaborato G2 “Guida per la qualità degli interventi”.

art 16, comma 1 delle NTA:

*Nell'elaborato G1. "carta per la qualità", e nel connesso sistema informativo messo a disposizione dal comune, sono individuati gli elementi che presentano valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare. Tali elementi sono così articolati: [...] c) **edifici con tipologia edilizia speciale**; [...]*

art 16, comma 4 delle NTA:

*In particolare, con riferimento alla classificazione di cui al comma 1, dovranno essere osservate le seguenti categorie di intervento: [...] elementi di cui alla lett. c): **categorie di intervento ammesse dalle norme di tessuto** per gli edifici di interesse storico architettonico, salvo interventi di carattere più trasformativi su parti degli edifici espressamente consentiti dall'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"*

Nell'Elaborato Gestionale "Guida per la qualità degli interventi" **Capo II** sono illustrate le modalità d'uso della "Carta per la qualità" e della disciplina degli elementi in essa contenuti. Da questa è stato possibile desumere le sottostanti indicazioni per i singoli beni individuati nell'area di intervento.

Principali indicazioni generali per edilizia ad **impianto nodale:**

- *Conservazione e valorizzazione dei requisiti strutturanti.*
- *Conservazione dell'impianto distributivo spaziale.*
- *Possibilità di modifiche parziali dei vani accessori, senza alterarne la riconoscibilità, per la realizzazione di servizi ed impianti tecnologici.*
- *Conservazione e/o ripristino degli spazi aperti interni.*
- *Variazione funzionale che interessi l'intera unità edilizia o una parte prevalente di essa.*
- *Sono da ritenersi congrue le seguenti funzioni terziarie:
pubblici esercizi; **servizi privati** (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati; attrezzature per il tempo libero, la cultura e lo spettacolo; **attrezzature commerciali**.*

Indicazioni particolari per edilizia ad **impianto nodale:**

EC: Edificio per il culto

Gli interventi di rifunzionalizzazione che interessano il vano dominante, oltre ad essere riconoscibili e reversibili, devono rispettare i rapporti spaziali e le direttrici del sistema distributivo principale. (G2, Capo II, capitolo 4c_1).

Principali indicazioni generali per edilizia ad impianto seriale:

- *Conservazione e valorizzazione dei requisiti strutturanti.*
- *Conservazione del volume edificato e del preesistente numero dei piani.*
- *Conservazione e ripristino degli ambienti paritetici caratterizzanti l'unità edilizia, sia nel numero che nelle caratteristiche dimensionali.*
- *Conservazione o ripristino dell'impianto distributivo e in particolare del sistema dei collegamenti orizzontali, degli accessi e degli affacci sugli spazi aperti di pertinenza.*
- *Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno degli ambienti paritetici, con strutture che ne consentano la riconoscibilità, finalizzate alla realizzazione di servizi ed impianti tecnologici ed igienico-sanitari, strettamente necessari alla esigenze d'uso relative alle funzioni ammesse, purché non comportino variazioni tipologiche e strutturali.*
- *Conservazione e/o ripristino degli spazi aperti interni.*
- *Ammessi accorpamenti se finalizzati al ripristino degli assetti distributivi organizzativi originari.*
- ***Le destinazioni d'uso compatibili sono prioritariamente quelle originali. Se le variazioni funzionali interessano l'intera unità edilizia o una parte prevalente di essa sono da ritenersi congrue le seguenti funzioni abitative: "Residence" e abitazioni collettive; funzioni terziarie: pubblici esercizi; **servizi privati** (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati), attrezzature per il tempo libero, la cultura e lo spettacolo, **attrezzature commerciali**, sedi istituzionali e rappresentative, terziario direzionale, compresa la pubblica amministrazione e l'Università; funzioni alberghiere e congressuali: alberghi.***

Indicazioni particolari per edilizia ad impianto seriale:

CO: Convento

Gli interventi interni ai corpi di fabbrica devono conservare o ripristinare l'unitarietà dei percorsi orizzontali strettamente connessi al sistema dei chiostri e dei giardini interni.

US: Edificio per servizi e uffici

Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno delle singole cellule aggregative elementari sono ammesse negli edifici novecenteschi non segnalati nella "Carta per la Qualità" (elaborato G1), per la realizzazione di servizi o altre opere strettamente funzionali alle esigenze d'uso relative alle funzioni ammesse.

Nell'Elaborato Gestionale “Guida per la qualità degli interventi” Capo III è illustrata la disciplina degli interventi di recupero nella “Città storica”. Da questa è stato possibile desumere gli obiettivi specifici per i Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6) in cui ricade l'area di intervento.

Obiettivi specifici per tessuti di espansione novecentesca a fronti continue:

- a) la conservazione dei caratteri peculiari del tessuto;*
- b) la valorizzazione/ridefinizione e fruibilità delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale per le quali deve essere prevista: la conservazione e l'incremento del verde esistente negli spazi privati interni ed esterni degli attuali edifici; la eliminazione ove possibile dei confini dei lotti finalizzata alla creazione di percorsi pedonali e di spazi verdi più ampi e fruibili per la sosta e il gioco dei bambini; il recupero dei lotti non edificati da destinare a spazi verdi attrezzati e funzioni legate alla residenza;*
- c) la ridefinizione dei rapporti spaziali tra gli edifici e gli spazi aperti, in particolare lungo le fronti su strada; gli interventi dovranno prevedere opere e funzioni (servizi, attrezzature, parcheggi anche in elevazione, spazi attrezzati a verde e per lo sport, etc.), tese a riconfigurare lo spazio;*
- d) la ricerca di nuove configurazioni delle fronti e delle soluzioni d'angolo finalizzata a riqualificare, sia dal punto di vista architettonico (nuova gerarchia dei prospetti) che del benessere ambientale (realizzazione di un filtro acustico), gli affacci degli edifici disposti su strade a forte intensità di traffico, anche attraverso la modifica/eliminazione dei balconi e il recupero dei vani per ex servizi funzionali degli edifici e dei sottotetti (locali fontane, stenditoi, cabine idriche).(G2, capo III, capitolo 8f).*

Il ricorso alla procedura indiretta con Piano di Recupero è conforme agli Elaborati Prescrittivi del PRG (“Norme tecniche di Attuazione” e “Sistemi e Regole”) poiché l'intervento, pur non prevedendo un incremento di SUL superiore al 20% (19,44 % < 20%), risulta esteso a più edifici contigui. Tale procedura, inoltre, è ritenuta consona poiché il Progetto Urbanistico in esame, se pur conforme agli Elaborati Prescrittivi del PRG, comporta modifiche parziali alle indicazioni riportate negli Elaborati Gestionali. Tali modifiche non coinvolgono in alcun modo **la facciata del Collegio**

Internazionale dei Frati Cappuccini, sul versante via Sicilia, unico elemento rimasto del Collegio che venne demolito e sostituito dal Residence “May Fair” e la **Chiesa di San Lorenzo da Brindisi**, sconsacrata e già trasformata in sala congressi. Nell’area di intervento tali componenti risultano essere gli unici elementi che presentano rilevante valore urbanistico, architettonico e monumentale da conservare e valorizzare mentre, si evidenzia, l’assenza di particolare significato storico/architettonico della restante parte di isolato realizzato nei primi anni 70 (Complesso residenziale e per uffici “Boncompagni” e Residence “May Fair”). Le modifiche previste dal Piano Urbanistico di cui trattasi rispetto agli **Elaborati Gestionali** ma conformi agli **Elaborati Prescrittivi**, coinvolgono unicamente il Complesso residenziale e per uffici “Boncompagni” ed il Residence “May Fair” e si riferiscono al volume edificato, al frazionamento dell’immobile ed al cambio di destinazione d’uso in residenziale.

QUADRO INFRASTRUTTURALE

L’area di intervento è localizzata all’interno del I Municipio, nella zona compresa tra le Mura Aureliane, Piazza Barberini e via XX Settembre e delimitata da via Boncompagni, via Puglie, via Sicilia e via Romagna.

L’immobile sorge in prossimità di importanti strade urbane di scorrimento (via Nomentana, Corso Italia, via Salaria, via del Policlinico) e strade urbane di quartiere (via Veneto, via XX Settembre) e nelle immediate vicinanze di varie fermate della metropolitana Linea A (Spagna, Barberini, Repubblica a circa 850 metri e la Stazione Termini solamente ad 1 km). Un’ulteriore peculiarità dell’aspetto infrastrutturale risulta essere la presenza di varie autorimesse nelle immediate vicinanze all’area, nonché il grande parcheggio di Villa Borghese, facilmente raggiungibile. Il quadro infrastrutturale, così delineato, garantisce un alto grado di accessibilità su gomma e su ferro a livello municipale, comunale e nazionale.

Non meno importante risulta essere la valenza istituzionale, rappresentativa e culturale dell’intera zona; nella quale sono presenti le sedi di vari Ministeri (Ministero dell’Agricoltura e delle Foreste, Ministero del Tesoro), i più noti istituti bancari anche a livello nazionale, e varie attrezzature per lo spettacolo ed il tempo libero (Biblioteca Nazionale, Teatro Eliseo, Palazzo dell’Esposizioni). Il tutto garantisce all’intera porzione di città un carattere di centralità e d’interesse anche a livello internazionale.

QUADRO AMBIENTALE

Nell'Elaborato Gestionale “Carta della Qualità” G1.b, i tre impianti edilizi di cui si compone l'area di intervento, ricadono in “**Edifici con tipologia edilizia speciale**” anche se gli elementi degni di nota sono unicamente la Chiesa di San Lorenzo da Brindisi e la facciata dell' ex Collegio Internazionale dei Frati Cappuccini. La prima è classificata in “**Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto nodale - EC: Edificio per il culto**”, mentre la seconda in “**Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale - CO: Convento**”. Il Complesso residenziale e per uffici “Boncompagni”, “**Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale - US: Edificio per servizi e uffici**”, non ha elementi strutturanti da conservare o ripristinare così come il Residence “May Fair” classificato in “**Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale - CO: Convento**” ma che conserva dell'originario Convento unicamente la facciata.

Nell'Elaborato Gestionale “Carta della Qualità” G1.c, sull'area di intervento, si riscontra la presenza di “**Indagini archeologiche documentate**” che si riferiscono ad un deposito archeologico naturale nel sottosuolo (fondazione muro romano), citato anche negli Atti del Convegno Internazionale, Roma, 4- 6 maggio 1995, “HORTI ROMANI”.

HORTI ROMANI – Roma, “L'Erma” di Bretschneider, 1998, pag. 131-132

[...] due muri (spess. m. 1) paralleli tra loro disposti lungo l'asse di via Sicilia che piegano ad angolo retto, all'altezza più o meno con via Puglie, con altri due strutture simili che proseguono verso via Boncompagni per una lunghezza di ca. 42 m; solo per un breve tratto, immediatamente dopo l'angolo è stato scoperto un altro muro parallelo agli altri due. [...]

Allo stato attuale, nell'archivio vincoli emessi ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 22/01/2004, non risulta un provvedimento di tutela monumentale architettonica di competenza della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma.

Nell'Elaborato Prescrittivo “Rete Ecologica” del PRG” sono presenti *filari di alberi e alberature stradali* lungo via Boncompagni in prossimità dell'area.

Nel PTPR, **tavola A24, foglio 374**, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della Legge Regionale sul paesaggio n. 24/98, finalizzato a individuare “Sistemi e Ambiti di Paesaggio”, si riscontra che l'area in oggetto è inclusa nel “**Sistema del Paesaggio insediativo - Paesaggio dei Centri e dei Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri**”.

Nel **PTPR, tavola B24, foglio 374**, finalizzata a individuare “Beni Paesaggistici” si riscontra che l’area in oggetto è inclusa nel “**Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c. Dlvo 42/04) - Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri, (artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001)**”.

LEGITTIMITÀ DELLA PREESISTENZA

Il complesso immobiliare oggetto del presente Piano di Recupero, compreso tra via Boncompagni, via Romagna, via Sicilia e via Puglie, è realizzato su un’area di mq 6.336, distinta in catasto con il foglio 473, particella 47 ed è destinato ad abitazioni, uffici privati, strutture ricettive, agenzia bancaria, depositi e autorimesse. Il suddetto complesso immobiliare che consta di massimo 8 livelli fuori terra e di quattro livelli entro terra è sostanzialmente costituito da tre corpi di fabbrica disposti a corte intorno ad un ampio spazio centrale, risulta realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 581 del 05/04/1971 e successive licenze edilizie in variante n. 1319 del 21/11/1973 e **n. 976 del 04/09/1975** (progetto n. 24162/1974).

Tra gli anni 1986 e 1999, sono state rilasciate ai sensi della Legge 47/85 (condono edilizio), le seguenti concessioni edilizie in sanatoria: n. 1172/c del 08/11/1986 (progetto n. 13109 del 03.02.86); n. 1277/c del 06/11/1987 (progetto n. 20888 del 09.02.87); n. 140/S del 22.07.85 (progetto n. 43379 del 03.12.87); n. 173221 del 11.05.99; n. 173226 del 11.05.99; n. 173232 del 11.05.99; n. 173237 del 11.05.99; n. 173239 del 11.05.99; n. 176365 del 28.05.99; n. 176367 del 28.05.99; n. 176370 del 28.05.99; n. 176371 del 28.05.99; n. 176373 del 28.05.99; n. 176374 del 28.05.99; n. 176376 del 28.05.99; n. 176384 del 28.05.99; n. 176385 del 28.05.99; n. 176387 del 28.05.99; n. 176390 del 28.05.99; n. 176392 del 28.05.99; n. 176393 del 28.05.99; n. 176396 del 28.05.99; n. 176397 del 28.05.99; n. 176398 del 28.05.99.

Legittimano inoltre l’attuale preesistenza i seguenti titoli: DIA n. 3183 del 19.01.98; DIA n. 29850 del 30.04.98; DIA n. 42779 del 25.06.98; DIA 69533 del 12.11.98; DIA n. 79294 del 31.12.98; DIA 29490 del 06.05.99; DIA 73805 del 07.12.99; DIA 73806 del 07.12.99 e la concessione edilizia n. 262/c del 07/03/2001 (progetto n. 79308/2000).

(per maggiori dettagli si rimanda all’elaborato¹⁸ “Stato di fatto immobili”)

La **Superficie Lorda SL** del complesso immobiliare è stata desunta dalla somma delle superfici lorde delle diverse destinazioni d’uso (individuate dall’analisi dei Progetti approvati con

Licenza Edilizia, successive Concessioni edilizie e Titoli abilitativi) relazionando le destinazioni d'uso del PRG previgente a quelle del PRG Vigente

La SL Totale risulta essere di **22.807,57 mq.**

Abitazioni singole	Direzionale privato	Strutture ricettive alberghiere	Sportelli tributari, bancari e finanziari	+	Direzionale privato (ex Chiesa)	TOTALE
mq	mq	mq	mq		mq	mq
4.493,60	13.335,80	3.494,71	247,02		1.236,44	22.807,57
21.571,13					1.236,44	

(per maggiori dettagli si rimanda alla tabella generale allegata all'elaborato n. 18 "Stato di fatto immobili")

Il Calcolo della **Superficie Utile Lorda SUL** del complesso immobiliare è stato effettuato sulla SL totale depurata dei vani scala, dei vani corsa ascensori, degli androni, così come definito all'art. 5 delle NTA del presente Piano di Recupero.

SL totale		Vani corsa ascensori, scala, androni	TOTALE
22.807,57	—	2.805,08	20.002,49

(per maggiori dettagli si rimanda alla tabella generale allegata all'elaborato 18 "Stato di fatto immobili")

Ai sensi dell'art. 28 L 5 agosto 1978, n. 457 è stato redatto il presente Piano di Recupero che prevede interventi di Ristrutturazione Edilizia, comprensivi di parziali demolizioni del fabbricato principale, rifacimento delle facciate, modifiche sia delle parti esterne che interne nel rispetto delle medesime inclinate del progetto n. 24162 del 25/07/1974 (Licenza Edilizia n. 976 del 4/9/1975) e una nuova distribuzione interna. Si avrà un incremento del 19,44 % per una SUL totale di mq. 23.891,38 mq di cui mq 20.248,81 destinati ad "abitazioni singole" e mq 3.642,57 destinati a "sportelli bancari", "piccole strutture di vendita", "servizi alle persone", "artigianato di servizio" e "pubblici esercizi".

(per maggiori dettagli si rimanda alla tabella allegata all'elaborato n. 14 "Zonizzazione su base catastale")

ELEMENTI PROGETTUALI DI MAGGIOR RILIEVO

Il Piano di Recupero del complesso di Via Boncompagni prevede la ristrutturazione edilizia con parziali demolizioni e ampliamenti. La proprietà, considerato che il detto intervento di ristrutturazione si va ad inserire all'interno di un quartiere tra i più prestigiosi della Capitale, qual è

il Ludovisi - Boncompagni, ha ritenuto opportuno indire un “concorso” ad inviti fra tre studi di progettazione particolarmente qualificati allo scopo di raggiungere un obiettivo di qualità architettonica e ambientale adeguato alle caratteristiche del complesso e del contesto urbano in cui è inserito. I tre studi invitati a partecipare al concorso sono stati:

GRIMSHAW

57 Clerkenwell Road

London EC1M 5NG, UK

www.grimshaw-architects.com

MAD

3rd floor west tower, no.7

Banqiao Nanxiang, Beixinqiao,

Beijing, China 100007

www.i-mad.com

PROGETTO CMR

MASSIMO ROJ ARCHITECTS

Corso Italia, 68

20122 Milano, Italia

www.progettocmr.com

(per maggiori dettagli si rimanda agli allegati grafici presenti nell’elaborato 16 “Planivolumetrico esemplificativo”)

Ciascuno dei tre studi di progettazione ha prodotto, per l’area di intervento, un “concept”, ponendo particolare attenzione alle facciate esterne dell’edificio ed alla loro contestualizzazione.

Il progetto prescelto è stato quello dello studio **MAD** per la capacità di ideare un intervento armonico in grado di conferire un’identità unitaria alle varie parti che compongono il progetto, creando un dialogo sia tra corte interna e piano strada, sia tra le nuove facciate e quelle preesistenti della ex chiesa e dell’ex Convento dei Cappuccini.

Nel progetto si evince l’intenzione “*di conferire la qualità indiscussa dell’abitare in villa ad un edificio fortemente inserito nella realtà urbana*” attraverso ampi spazi aperti adibiti ad aree verdi. E’ stato possibile ottenere ciò mantenendo i solai di calcestruzzo esistenti ed arretrando la facciata di ogni piano in modo da ideare ampi spazi aperti per ogni unità abitativa lungo tutto il perimetro dell’immobile. Le terrazze, dotate di una fitta vegetazione di diverse dimensioni e di balaustre in

materiale trasparente, creano “un parco verticale rivolto verso la strada ed aperto alla vista degli abitanti di Roma”

Altro elemento di rilievo del progetto risulta essere il disegno della facciata esterna caratterizzata da “vibrazione e movimento” in contrapposizione all’immagine fortemente statica dello stato attuale dell’edificio.

“L’ispirazione originaria proviene dal contesto artistico italiano e principalmente romano, per definire la nuova immagine dell’edificio infatti siamo ricorsi ad un elemento chiave del Barocco, il “panneggio”. Le statue barocche, di cui è splendido esempio l’Estasi di Santa Teresa (1647 – 1652) di Gian Lorenzo Bernini nella chiesa di Santa Maria della Vittoria, a poche centinaia di metri da via Boncompagni, erano caratterizzate dalle pieghe in pietra che assumevano le loro vesti. Questo elemento conferisce alle sculture una perfetta combinazione di luci ed ombre e permetteva di plasmare la pietra in maniera dinamica. Allo stesso modo il nuovo involucro di via Boncompagni non segue una linea retta, ma si denota per un sinuosa e morbido. Ogni piano presenta all’esterno una superficie curva e la facciata sarà composta da parti trasparenti in vetro e parti più solide rivestite da materiali opachi [...]”

DATI DI PROGETTO

L’area del Piano di Recupero, con destinazione di PRG a Città storica (T6), ha una superficie di mq 6.336. Di seguito si riportano i principali dati di progetto:

SUL Ante Operam	
Abitazioni singole	mq. 3.895,99
Direzionale privato	mq. 11.549,70
Direzionale privato (ex chiesa)	mq. 1.199,28
Strutture ricettive alberghiere	mq. 3.110,50
Sportelli bancari	mq. 247,02
TOTALE	mq. 20.002,49

SUL Post Operam	
Sportelli bancari	mq. 272,92
Piccole strutture di vendita	mq. 1.901,77
Servizi alle persone: (fitness)	mq. 612,40
Abitazioni singole (ex residence)	mq. 2.931,79
Abitazioni singole	mq. 17.317,02
Artigianato di servizio	mq. 474,98
Pubblici esercizi (bar, ristorante)	mq. 380,50
TOTALE	mq. 23.891,38

Capacità insediativa	540 abitanti
----------------------	--------------

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Il calcolo degli standard minimi è stato sviluppato sulla base dell'art. 7, commi 11 e 12 delle NTA calcolando il differenziale tra la dotazione teorica dell'intera SUL di progetto e la dotazione teorica dell'intera SUL legittima preesistente.

A fronte di un aumento di SUL pari a mq 3.888,89 e dei cambi di destinazione d'uso previsti dal progetto (così come elencati nelle tabelle seguenti), sviluppando il calcolo sopra citato emerge quanto segue:

- la dotazione minima di verde pubblico pari a **6.587,03** mq risulta soddisfatta in quanto inferiore alla dotazione minima della SUL preesistente pari a **7.430,60 mq**
- la dotazione di parcheeggi pubblici a **4.951,28 mq** risulta soddisfatta in quanto inferiore alla dotazione minima della SUL preesistente **7.738,10 mq**
- la dotazione di servizi pubblici pari a 2.834 mq, ottenuta calcolando la differenza tra la dotazione minima della SUL di progetto e quella della SUL preesistente, sulla base dell'art. 7, commi 20, 21 delle NTA del PRG verrà interamente monetizzata (l'ipotesi di calcolo di monetizzazione è contenuta nell'elab. 6 "Relazione di previsione di massima delle spese"). In alternativa, si lascia disponibilità ad allocare al piano terra, dell'area di intervento, un asilo nido per 40/60 bambini qualora l'Amministrazione Capitolina o Municipale ritengano questo elemento di interesse pubblico.

Si allegano tabelle di sintesi relative al calcolo degli standard:

CALCOLO STANDARD ANTE OPERAM: SUL e DESTINAZIONI PRG Vigente													
	SUL	Abitanti	VERDE PUBBLICO		SERVIZI PUBBLICO		PARK PUBBL (art8)		PARK PUBBL (art7)		TOTALE	park privati	
	mq	n.	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq		mq/ab	mq
Abitazioni singole (CU/b)	3895,99	104	9,5	988,00	6,5	676	6	624	0,16	623,36	2288,00	0,4	1558,40
Direzionale privato (CU/b)	11549,70		0,4	4619,88					0,4	4619,88	9239,76	0,4	4619,88
Direzionale privato (CU/b) Ex Chiesa	1199,28		0,4	479,71					0,4	479,71	959,42	0,4	479,71
Strutture ricettive alberghiere (CU/m)	3110,50		0,4	1244,20					0,6	1866,30	3110,50	0,4	1244,20
Sportelli tributari, bancari e finanziari (CU/m)	247,02		0,4	98,81					0,6	148,21	247,02	0,4	98,81
TOTALE	20.002,49		7430,60		676,00			7738,10			15844,70		8010,07

CALCOLO STANDARD POST OPERAM: SUL e DESTINAZIONI PRG Vigente													
	SUL	ABITANTI	VERDE PUBBLICO		SERVIZI PUBBLICO		PARK PUBBL(art8)		PARK PUBBL(art7)		TOTALE	park privati	
	mq	n.	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq		mq/ab	mq
Sportelli Bancari (CU/m)	272,92		0,4	109,17					0,6	163,75	272,92	0,4	109,17
Piccole Strutture Di Vendita (CU/b)	1901,77		0,4	760,71					0,4	760,71	1521,42	0,4	760,71
Servizi Alle Persone: fitness (CU/m)	612,40		0,4	244,96					0,6	367,44	612,40	0,4	244,96
Abitazioni Singole ex Residence (CU/b)	2931,79	78	9,5	741,00	6,5	507,00	6	468,00	0,16	469,09	1717,09	0,4	1172,72
Abitazioni Singole (CU/b)	17317,02	462	9,5	4389,00	6,5	3003,00	6	2772,00	0,16	2770,72	10164,00	0,4	6926,81
Artigianato di Servizio (CU/b)	474,98		0,4	189,99					0,4	189,99	379,98	0,4	189,99
Pubblici Esercizi: bar, ristorante (CU/m)	380,50		0,4	152,20					0,6	228,30	380,50	0,3	152,20
TOTALE	23.891,38		6.587,03		3.510,00		4.951,28				15.048,31	9.556,56	

CALCOLO DIFFERENZE STANDARD MINIMI ANTE OPERAM - POST OPERAM					
	VERDE PUBBLICO	SERVIZI PUBBLICO	PARK PUBBL	TOTALE	park privati
	mq	mq	mq	mq	mq
STANDARD RICHIESTI	+ 843,57	- 2834,00	+ 2786,82	+ 796,39	- 1555,56

- nei piani interrati verrà reperita una superficie di 1.589,93 mq destinata a parcheggi privati, da aggiungersi ai già presenti 8.010,07 mq dell'edificio Ante Operam per un totale di 9.600 mq,

RISPARMIO ENERGETICO E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE

PREMESSA

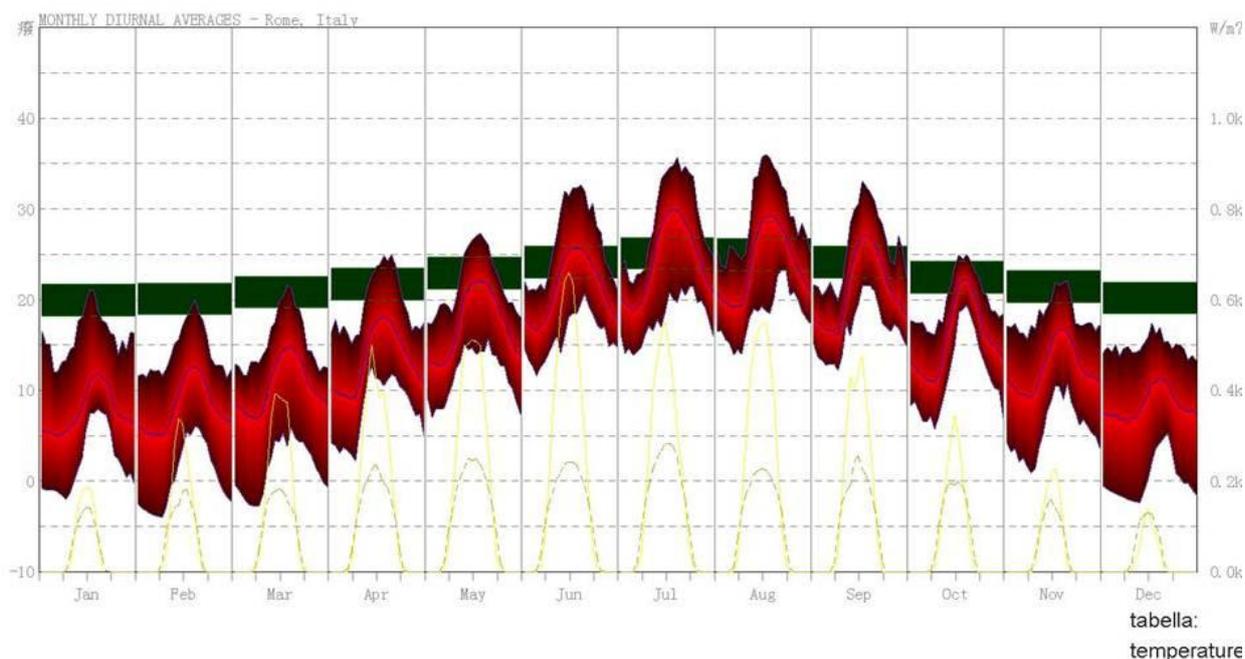
Per quanto previsto, relativamente all'argomento in oggetto, si applicherà la normativa di cui alla Delibera di CC n. 48 del 20/02/2006, alla LR n. 6 del 27/05/2008 ed alla Delibera di CC n. 7 del 14/02/2011.

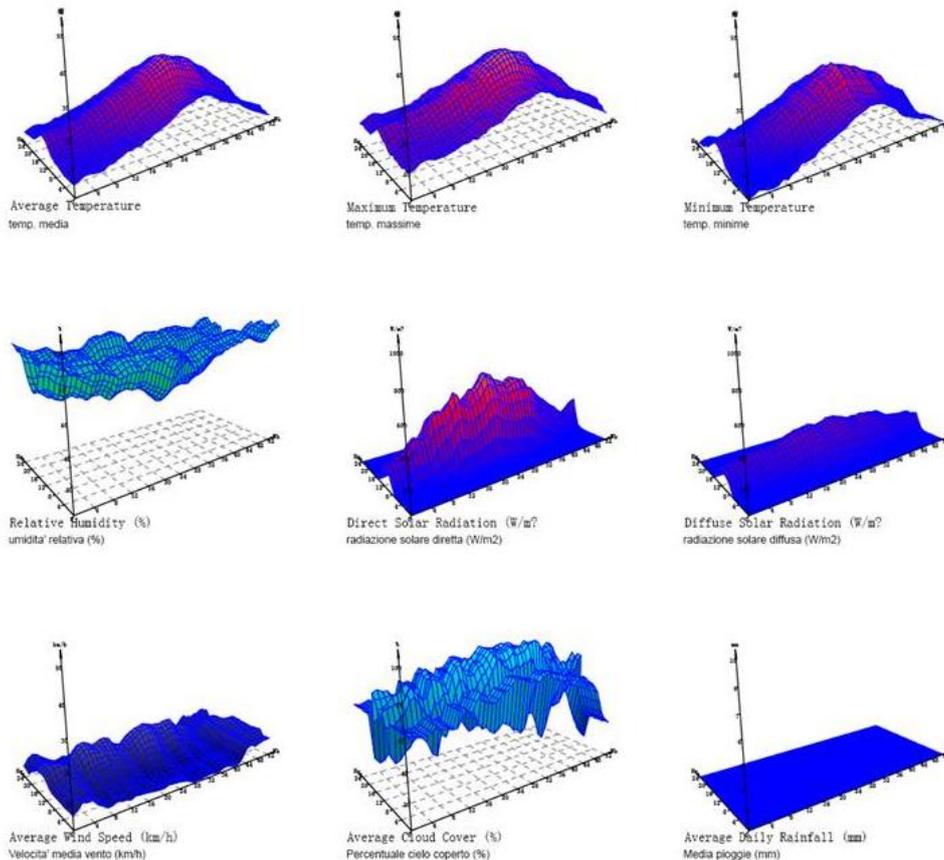
CLASSIFICAZIONE CLIMATICA DEL COMUNE DI ROMA

La città di Roma è situata ad un'altezza media di circa 20 metri sul livello del mare, in una vasta pianura al centro dell'Agro romano, confinante ad ovest con la costa tirrenica ed ad est con le prime propaggini dell'Appennino. In generale è possibile affermare che il clima di Roma è di tipo temperato, con valori particolarmente miti sulle coste, e moderatamente freddo, soprattutto d'inverno nelle zone più interne.

Il clima di Roma è classificabile come categoria C Köppen, nello specifico come categoria "temperato caldo" Csb-Cfb1.

Date le buone condizioni climatiche romane, con un relativo numero di giorni freddi all'anno ed una buona ventilazione anche durante i mesi estivi, l'intervento prevede strategie passive di risparmio energetico in grado di sfruttare al meglio le condizioni climatiche esistenti abbinato all'uso di strategie attive per la produzione di energia nei momenti di picco energetico.





INTRODUZIONE

La tutela dell'ambiente e' un fattore estremamente influente nella progettazione edilizia.

La conservazione dell'energia, l'autoproduzione energetica tramite fonti alternative sostenibili, l'attenzione al consumo di acqua ed il riciclaggio dei rifiuti sono elementi chiave che devono influenzare il design di nuovi edifici ed il comportamento dei cittadini.

Il progetto di riqualificazione dell'immobile in via Boncompagni 71 è l'occasione per creare un progetto "green", in cui le scelte progettuali sono incentrate sul risparmio energetico e l'aumento del comfort utilizzando tecnologie impiantistiche altamente efficienti.

Data l'esclusività dell'intervento l'uso di tecnologie all'avanguardia e le scelte progettuali "ad hoc" sono finalizzate ad aumentare al massimo il comfort delle abitazioni, degli spazi pubblici, per massimizzare la qualità progettuale e conseguentemente il valore dell'immobile.

AUMENTO DELLE PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO

La **riduzione di richiesta energetica** dell'edificio e' uno dei punti principali della strategia energetico ambientale del progetto.

L'attenta progettazione dell'involucro e l'introduzione di specifiche scelte progettuali determinano l'aumento dell'isolamento termico rallentando il flusso energetico in entrata ed uscita dall'edificio, dell'inerzia termica ed il benessere degli occupanti attraverso un maggior controllo dei valori termoigrometrici.

E' previsto quindi di diminuire i valori di trasmittanza delle superfici opache e non, orizzontali o verticali anche tramite il rivestimento delle parti strutturali esposte e l'integrazione nel design della facciata di “**serre bioclimatiche**”, possibilmente concentrate nei piani settimo ed ottavo atte ad incrementare le prestazioni termiche degli interni.

Ai fini di migliorare l'efficienza dell'involucro edilizio sono massimizzate le prestazioni termiche, tramite l'uso di:

- sistemi di chiusura verticale ad alte prestazioni;
- vetrocamera ad alte prestazioni;
- serre bioclimatiche;
- tamponature esterne ad alte prestazioni;
- pellicole.

La facciata utilizzerà finestrate a tutta altezza per garantire un ottimale illuminazione naturale delle abitazioni, e sarà considerato l'utilizzo di vetrocamera ad alta efficienza, ai fini di contrastare la dispersione termica dovuto all'ampia estensione delle stesse.

Per un maggior controllo della luce e del calore passanti attraverso le superfici in vetro è previsto l'uso di pellicole di rivestimento con specifiche funzioni come un maggior controllo del flusso termico, protezione ai raggi UV e la riduzione del riflesso.

E' poi posta particolare attenzione nello specifico disegno delle giunzioni e nella struttura delle parti opache, ai fini di evitare ponti termici.

L'attenta progettazione delle stratigrafie delle tamponature e nella selezione dei materiali e' poi un ulteriore elemento tenuto in considerazione per aumentare le prestazioni dell'edificio. Particolare attenzione è posta nella selezione dei materiali isolanti e dei rivestimenti.

Nel caso di utilizzo di intonaco per uso esterno è previsto l'uso di prodotti “**fotocatalitici**”, che agendo come fotocatalizzatori compositi sono in grado di ossidare, in presenza di luce e aria, le sostanze inquinanti presenti nell'ambiente.

La bioedilizia fornisce poi diverse scelte alla progettazione, il maggiore uso di materiali di origine naturale, specialmente per i rivestimenti interni, determina l'aumento del comfort delle abitazioni; In particolare con l'uso di intonaco **biocalce** invece di intonaco a base cementizia, maggiormente traspirante.



VENTILAZIONE NATURALE

La scelta architettonica dell'involucro dell'edificio è stata concepita per usufruire della **ventilazione naturale** al fine di ridurre il consumo energetico associato ai tipici sistemi di ventilazione meccanica.

L'accurata progettazione della facciata permette di utilizzare la ventilazione naturale per rimuovere l'aria esausta ed aumentare il comfort climatico delle abitazioni.

L'uso di sistemi che permettono di raggiungere elevate prestazioni termiche e principalmente di usufruire del buon clima presente nella città di Roma, minimizzerà l'uso di sistemi di condizionamento durante i mesi caldi dell'anno.

Questo combinato ad un sistema di condizionamento radiante determinerà l'aumento della qualità degli spazi interni eliminando i flussi d'aria tipicamente generati da sistemi di condizionamento con "splittini".

La facciata progettata in maniera da consentire l'ingresso di flussi di aria fresca verso il basso ed uscita di aria calda verso l'alto della stessa garantirà anche un ottimale ricambio di aria.

L'integrazione di cavedii di ventilazione posizionati strategicamente nell'edificio in diverse posizioni permetterà, inoltre, di coadiuvare il ricambio di aria anche in combinazione di sistemi di ventilazione meccanica, per garantirne il funzionamento in assenza di vento.



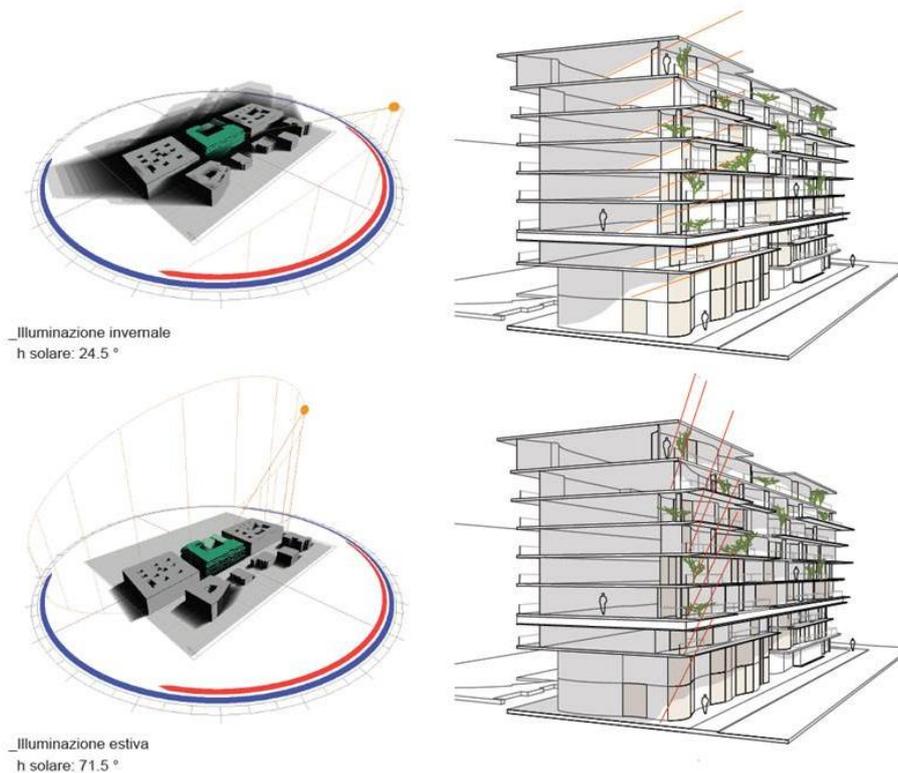
CONTROLLO DELL'ILLUMINAZIONE NATURALE

E' prevista un'estensione degli aggetti dei solai e puntuali rientranze della facciata in maniera da creare ampie zona d'ombra e relative terrazze occupabili da giardini pensili.

I **brise-soleil** aggettanti previsti nel progetto sono stati concepiti in maniera tale da garantire un'efficace schermatura della luce solare durante le giornate estive ed una corretta illuminazione degli interni durante i mesi invernali.

La presenza di **giardini pensili** inoltre sarà in grado di offrire un miglior comfort ed ombreggiatura degli interni, sarà svolta una ricerca di specifiche tipologie di piante in grado di fornire maggiore ombreggiatura durante i mesi estivi.

Date le grandi superfici vetrate è previsto l'utilizzo di **sistemi di schermatura**, come "veneziane" e sistemi avvolgibili.



STRATEGIE ATTIVE

- condizionamento radiante;
- building management systems;
- domotica.

E' previsto l'uso di impianti altamente efficienti in grado di compensare rapidamente le punte di richiesta di energia da parte delle abitazioni nelle condizioni climatiche più estreme, lasciando all'involucro dell'edificio il compito di mantenere le condizioni termoigrometriche interne, sfruttando al meglio gli apporti solari e le tecniche di raffrescamento passivo.

La previsione di un impianto di tipo centralizzato e l'utilizzo di un sistema elettronico di coordinamento, o **BMS** (building management system) aumenterà l'efficienza energetica dell'edificio, determinando la variazione del consumo energetico dell'edificio in base all'aumento o diminuzione di richiesta energetica, alla variazione del clima, ed alle richieste degli utenti.

Un sistema di **condizionamento radiante**, abbinato a pompe di calore geotermiche, aumenterà il comfort degli interni, questi sistemi infatti garantiscono:

- ridotti livelli di rumorosità;
- assenza di correnti d'aria;
- un forte ostacolo alla proliferazione batterica.

Esistono diversi tipi di condizionamento radiante, integrato a pavimento, a trave fredda o calda oppure coadiuvato da un sistema di ventilazione meccanica.

Un sistema **demotico**, applicato ad ogni appartamento, incrementerà invece la possibilità di regolazione delle condizioni climatiche interne e degli elettrodomestici, eventualmente anche consentendo regolazioni a distanza delle condizioni termoigrometriche.

In questa maniera si può garantire una maggiore efficienza energetica, lasciando agli utenti la possibilità di diminuire la richiesta energetica nei momenti in cui gli appartamenti non sono occupati.

Nel caso di utilizzo di sistemi di condizionamento e ventilazione di tipo meccanico, saranno previsti sistemi con inverter in grado di garantire una maggiore efficienza nell'eventuale raffrescamento o riscaldamento degli ambienti.

FONTI ENERGETICHE SOSTENIBILI

-solare termico;

-solare fotovoltaico;

-geotermico;

-caldaie efficienti.

Il comune di Roma prevede che “negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione dovrà essere assicurata la copertura del 50% del fabbisogno energetico complessivo di un nuovo edificio con fonti di energia rinnovabile”. Deduciamo quindi imprescindibile l'utilizzo attivo di fonti di **energia rinnovabile**, il particolare energia solare ed energia geotermica.

Sarà previsto un sistema di **co-generazione** che vada ad integrare diverse fonti energetiche allo scopo di soddisfare le esigenze dell'edificio.

In particolare con l'uso di **pompe di calore geotermiche** si potrà sfruttare la temperatura pressoché costante del sottosuolo per riscaldare gli ambienti nei mesi invernali e per raffrescarli durante i mesi estivi; la richiesta energetica di questo tipo di impianti per il funzionamento dei motori elettrici delle pompe potrà poi essere soddisfatta da un sistema di **pannelli fotovoltaici** integrati nella copertura, in grado anche di cedere alla rete elettrica l'energia non utilizzata.

Per soddisfare i picchi di richiesta energetica tali sistemi possono poi essere integrati da **caldaie a condensazione di ultima generazione** alimentate da gas metano in grado di fornire una alta efficienza e bassi livelli di inquinamento atmosferico.

In aggiunta al solare fotovoltaico, un **sistema solare di tipo termico**, può offrire un contributo energetico producendo acqua calda sanitaria, sempre in combinazione con caldaie di tipo a

condensazione per garantire un efficiente distribuzione di acqua calda nei momenti di picco di richiesta energetica.

Gli eventuali pannelli fotovoltaici e/o per il solare termico saranno posizionati orizzontalmente sulla copertura del fabbricato in modo da non alterare le altezze preesistenti e la visione prospettica della copertura.

SALVAGUARDIA DELLE ACQUE

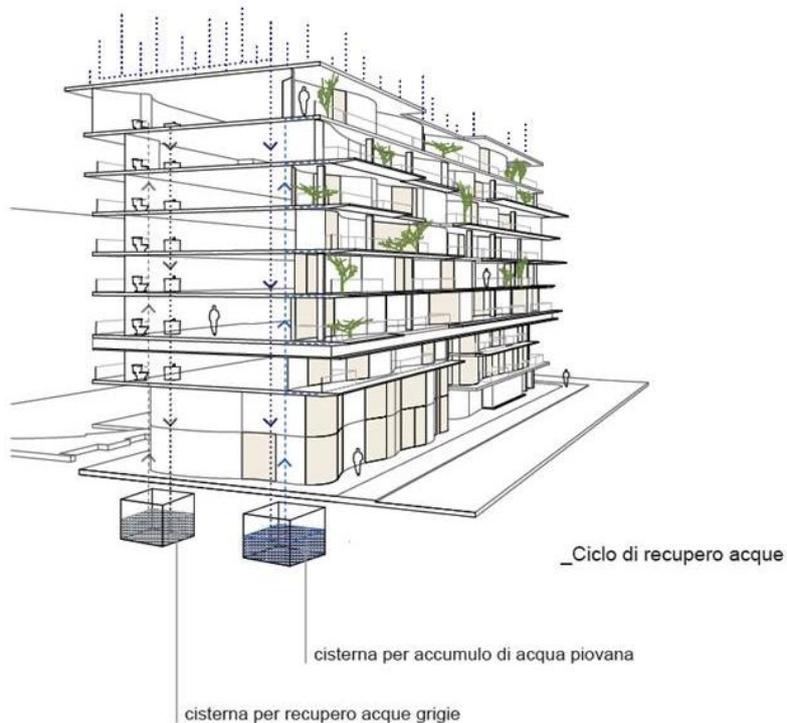
E' prevista la riduzione degli sprechi di acqua: adozione di impiantistica efficiente miscelatori aria-acqua, vaschette WC con multipli livelli di scarico; il riuso delle acque meteoriche per fini irrigui, scarico o condizionamento; il riutilizzo delle acque grigie previo trattamento delle stesse per fini irrigui, scarico o condizionamento.

Anche se Roma e' una città ricca di falde acquifere la progettazione degli impianti è finalizzata alla **riduzione degli sprechi di acqua** ed al riutilizzo di acque grigie e meteoriche.

E' previsto, quindi, l'utilizzo di miscelatori di tipo "aria-acqua" in grado di ridurre il flusso d'acqua e l'utilizzo di vaschette di sciacquo WC con regolazione del flusso in grado di far scegliere all'utente la quantità di acqua da utilizzare oltre al trattamento ed il successivo **riutilizzo delle acque grigie**, tramite stoccaggio in cisterne. La relativa facilità di trattamento delle acque grigie consente il loro riutilizzo per fini irrigui oppure per lo sciacquo dei WC.

La presenza nel progetto di ampie superfici dedicate e balconi e giardini determina la previsione, inoltre, dell'implementazione dei sistemi di drenaggio dell'acqua piovana.

Le **acque meteoriche** saranno convogliate all'interno di una cisterna posta nei locali interrati e riutilizzate per fini irrigui o per dispositivi di sciacquo o eventualmente per i sistemi di condizionamento.



Strategie per il risparmio energetico e la salvaguardia dell'ambiente

RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO

Al fine di aumentare il comfort delle abitazioni sono stati introdotti dei giardini pensili e sviluppata un'accurata scelta di materiali di rivestimento che **proteggano e isolino le abitazioni dall'inquinamento acustico urbano**.

