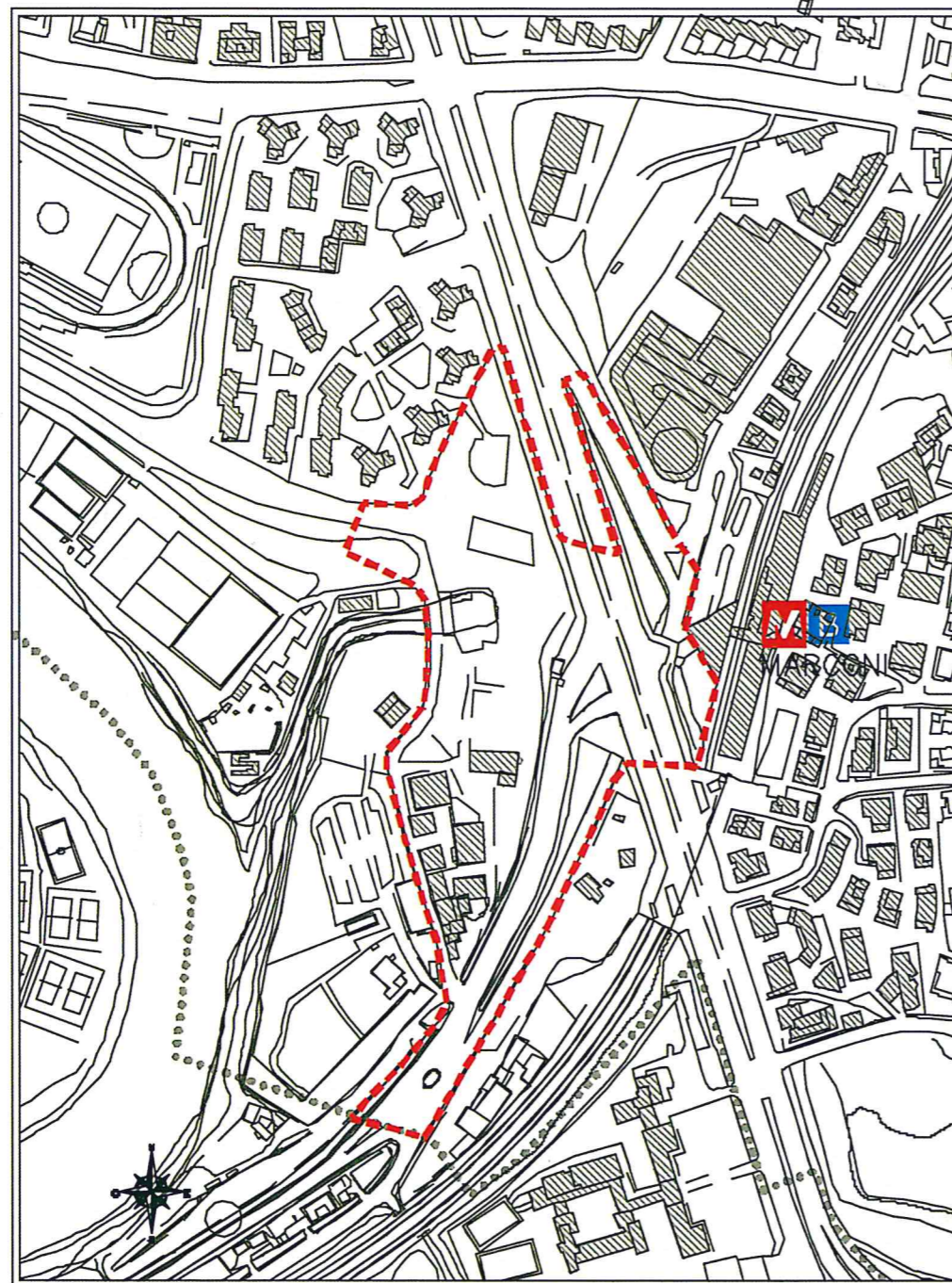




COMUNE DI ROMA

AGGIORNAMENTO DEL PROGETTO URBANO OSTIENSE MARCONI

ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI ART. 34 D.L.GS 267/00
REALIZZAZIONE DEL NODO DI SCAMBIO MARCONI ED ATTREZZATURE
ANNESSE



DIPARTIMENTO VI

Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale
Assessore - On. Roberto Morassut

Direttore Dipartimento: Dott.ssa Virginia Proverbio

Consulente dipartimentale: Arch. Gabriella Raggi

U.O.6 - Ufficio Città storica

Direttore: Arch. Gennaro Farina

U.O.5 - Politiche di attuazione Piano Regolatore Generale

Direttore: Ing. Giancarlo Matta

Responsabile del procedimento
Arch. Giuseppe Lantieri

Capo progetto:
Arch. Gennaro Farina

Consulente generale:
Arch. G. Raggi

Consulente giuridico:
Prof. S. Bellomia

Coordinamento Amministrativo

Dott.ssa Virginia Proverbio

Dott.ssa M.C. Craglia
A. Lanfranconi

Collaboratori

R. Valerio
M. T. Maida

Collaboratori

P. Renzulli
F. Di Biagio
A. Carbone

Programma di Interventi
Nodo di scambio Marconi

DIPARTIMENTO VII - Politiche della Mobilità

Arch. Carlo Maltese

novembre 2002

CARATTERISTICHE GENERALI DEL PROGRAMMA DI INTERVENTI

Gli obiettivi che l'intervento si propone di perseguire, alla luce di quanto sopra descritto, sono:

Ambito nord (Comparto A)

Subcomparto A1

1. Realizzazione della intersezione tra V.le Marconi, la via del Mare e il nuovo asse stradale previsto dal P.R.G lungo il Tevere e confermato dalla proposta di nuovo piano regolatore e recepito nell'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi,

Subcomparto A2

2. Realizzazione di un parcheggio di interscambio interrato a servizio della vicina fermata "Marconi" della linea metropolitana "B" e sua connessione diretta pedonale al disotto della sede stradale;
3. Realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato, con servizi commerciali, in modo da favorire l'integrazione funzionale e morfologica dell'area con il contesto.

Ambito sud (Comparto B):

1. Riqualificazione ambientale dell'area, attraverso il riordino delle funzioni esistenti, la rimozione delle funzioni improprie e fonte di degrado, anche attraverso la previsione di nuovi servizi e verde attrezzato
2. Indirizzi generali per il successivo recupero di riqualificazione ambientale delle limitrofe zone ripariali del fiume Tevere, oggi occupate dalla Depositeria comunale delle autovetture rimosse.

Caratteristiche funzionali dell'intervento

L'intervento è articolato in due ambiti progettuali differenti, corrispondenti ai comparti A e B, a nord e a sud del previsto prolungamento del lungotevere Dante e alla sua intersezione con Viale Marconi – via del Mare

Ambito nord (Comparto A)

Il definitivo assetto planimetrico del sub comparto A1, fermo restando la definizione dei pesi insediativi e le prescrizioni progettuali relative alle altezze max, ai distacchi ecc., sarà subordinato agli esiti della progettazione preliminare della intersezione stradale del prolungamento del lungotevere Dante con Viale Marconi – via del Mare.

Il Subcomparto A2 comprende le seguenti funzioni:

- Il parcheggio interrato di interscambio con la fermata Marconi della linea B e sua connessione diretta pedonale al disotto della sede stradale;
- Uno spazio pubblico attrezzato in superficie;
- Uno spazio pubblico attrezzato con servizi commerciali, realizzato in modo da favorire l'integrazione funzionale e morfologica dell'area con il contesto

Dal punto di vista funzionale, si prevede che l'intervento sia articolato su più livelli. Il livello principale corrisponde all'attuale quota di campagna su cui si prevede di sviluppare la progettazione dello spazio pubblico attrezzato e dei servizi.

Le attrezzature commerciali possono svilupparsi su due livelli sfruttando l'attuale differenza di quota tra il terreno e viale Marconi, dal quale è previsto l'accesso principale.

Ai piani interrati sono ospitati le strutture per parcheggi (parcheggi di standard, il parcheggio di scambio e i parcheggi a servizio del contesto). Un percorso pedonale, eventualmente meccanizzato, individuato al di sotto V.le Marconi, porrà in collegamento, per mezzo di opportuni sistemi di risalita (scale ed ascensore) il parcheggio con l'atrio della stazione della metropolitana.

Nella progettazione delle strutture interrate, sarà necessario tenere conto, per mezzo di opportune indagini preventive, del passaggio del canale che attraversa l'area di progetto e sfocia sul fiume Tevere. Il manufatto idraulico esistente potrà, se necessario, essere modificato o demolito, purché sia conservata, con opportuni interventi, la funzionalità attuale.

Prescrizioni planovolumetriche del subcomparto A2

1. Parcheggio di scambio interrato

Superficie totale: 15.000 mq

N. posti auto: 600

2. Spazio pubblico attrezzato

Superficie totale: 2.000 mq

Nodo di Scambio Marconi

3. Centro Commerciale

S.U.L.:	5.500 mq
Cubatura:	20.000 mc
H max fronte su V.le Marconi:	12 m
Sup. commerciale (S.U. vendita):	4.000 mq

Calcolo delle superfici di parcheggio di pertinenza dell'attrezzatura commerciale secondo gli standard previsti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente:

Fabbisogno parcheggi uso pubblico:

Destinazione	Sup. U	0,4 mq/SU vendita
Commerciale >400	4.000	1.600

Fabbisogno extra parcheggi uso pubblico per aree commerciali > 400 mq:

Destinazione	Sup. U	0,8 mq/SU vendita	0,2mq/SU vendita	Totale mq
Commerciale >400	4.000	3.200	800	
				4.000

- Totale fabbisogno Sup. parcheggi ad uso pubblico: 5.600 mq

Parcheggio di pertinenza privati:

Destinazione	Sup. U	Volume	1 mq/10 mc	0,4 mq/SU vendita
Commerciale >400	4.000	20.000	2.000	1.600

- Totale fabbisogno Sup. parcheggi di pertinenza privati: 3.600 mq

Totale fabbisogno parcheggi: 9.200 mq

Distanze:

- Distanze minime dai confini dei lotti limitrofi: 5 m.
- Distanze minime dagli edifici esterni all'area di progetto: altezza dell'edificio più alto (*hmax*).

Ambito sud (Comparto B):

Indirizzi generali per il successivo recupero di riqualificazione ambientale delle limitrofe zone ripariali del fiume Tevere, oggi occupate dalla Depositeria comunale delle autovetture rimosse.

L'ambito sud dell'area di intervento è oggetto di riqualificazione ambientale, con rimozione degli ambiti degradati, introduzione di nuovi servizi e aree a verde attrezzato, e riordino delle funzioni esistenti.

Nella progettazione dell'area dovranno essere formulati gli indirizzi per il recupero e riqualificazione ambientale delle zone ripariali del Fiume Tevere, oggi occupate dalla depositaria comunale delle autovetture rimosse.

Nell'ambito di tale area si prevede pertanto che la formulazione di prescrizioni planovolumetriche sia conseguente alla esatta identificazione delle funzioni e degli interventi che vi saranno insediati.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'AREA D'INTERVENTO

Ubicazione dell'area e caratteristiche del settore urbano

L'area di intervento è compresa all'interno del Municipio XI ed è costituita da uno spazio di risulta scarsamente edificato posto in prossimità dell'incrocio tra Viale Guglielmo Marconi e la Via del Mare e prospiciente l'esistente stazione Marconi della Metro B. L'area in questione è collocata all'estremo sud dell'ambito urbano riconducibile al sistema di urbanizzazione che gravita lungo l'asse di V.le Marconi, e che presenta caratteristiche sensibilmente differenti tra la parte nord (Piazzale della Radio – Ponte Marconi), ad elevata densità residenziale, e quella sud, caratterizzata da una densità residenziale sensibilmente inferiore e dalla presenza di elementi urbani disomogenei (la basilica, le preesistenze industriali di Valco S. Paolo, le sedi dell'Università Roma Tre, ecc.).

In particolare, in prossimità dell'area di intervento, V.le Marconi perde la sua connotazione di "strada urbana" per assumere le caratteristiche di un asse stradale sul quale, in corrispondenza all'attuale stazione Marconi metro B, vanno a convergere assi viari di scorrimento (Via del Mare - Via Ostiense, Via C. Colombo).

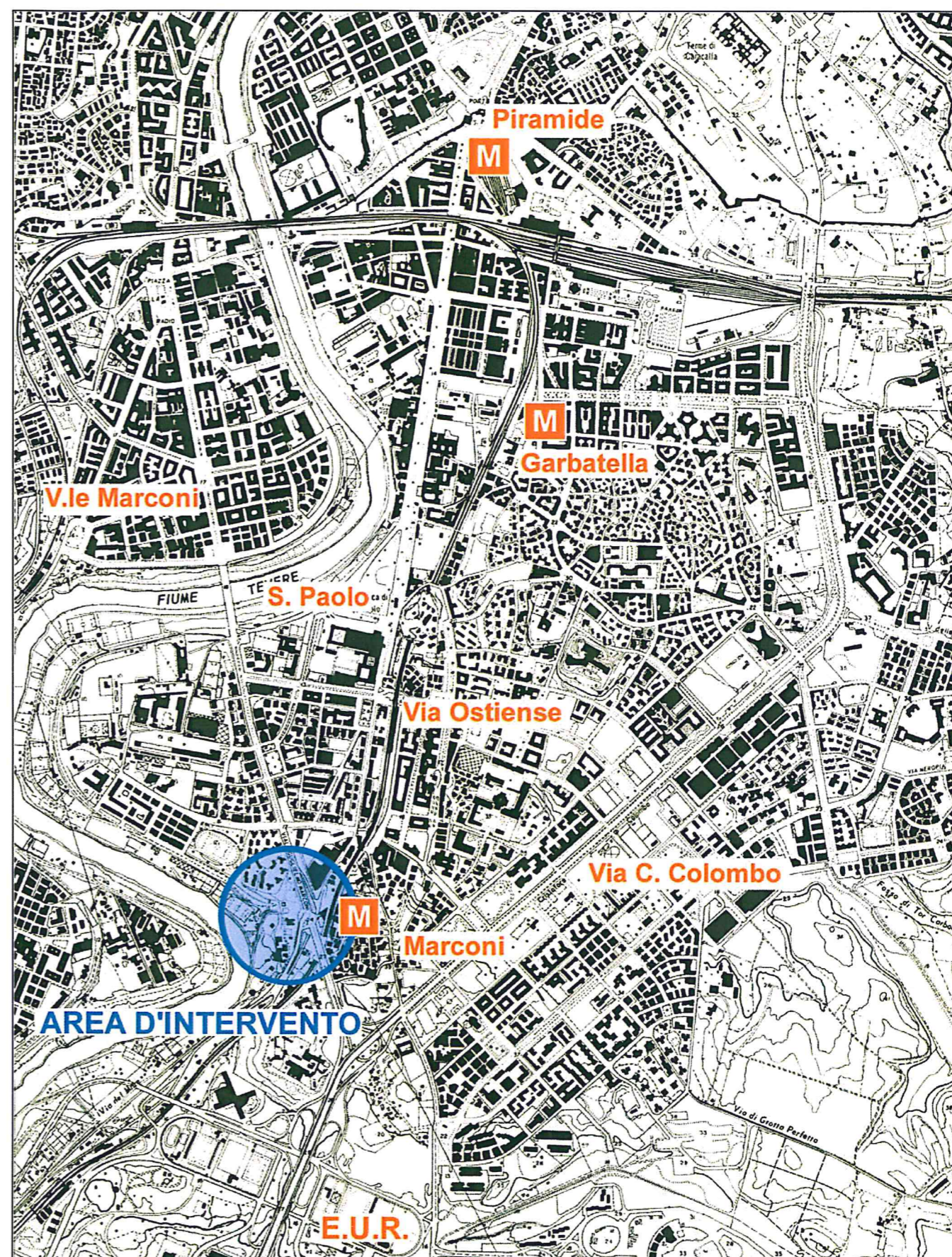
Previsioni di Piano Regolatore

L'area d'intervento è classificata nel P.R.G. vigente come Zona N "parchi pubblici ed impianti sportivi" e sede stradale e prevede la realizzazione dell'asse viario di collegamento tra viale Marconi e lungotevere Dante. Tale asse termina proprio in prossimità del nodo stradale tra V.le Marconi e la Via del Mare, il che determina la necessità di modificare radicalmente l'intersezione viaria attuale.

Per completezza di documentazione si riporta di seguito l'estratto di P.R.G vigente.

Caratteristiche dell'area

L'area oggetto del programma di interventi è delimitata ad est da V.le Marconi e dalla Via del Mare, a nord da un lotto di edifici residenziali con tipologia "a torre", ad ovest da Via dei Cocchieri. Ad ovest all'esterno dell'area, oltre via dei Cocchieri, si estende un vasto autoparco di proprietà comunale ed alcuni campi sportivi che separano l'area di intervento dal Fiume Tevere. Ad est, dalla parte opposta di V.le Marconi, sono presenti in particolare una sede dell'Università Roma Tre e la fermata della linea "B" – Marconi.



Nodo di Scambio Marconi

L'area ha un andamento complessivamente piuttosto pianeggiante, con quote variabili tra +15.00 e +16.00 circa, mentre V.le Marconi si snoda ad una quota sensibilmente più elevata, da +17.00 a nord fino a +22.00 circa all'altezza dell'incrocio con la Via del Mare; quest'ultima, a sua volta, ridiscende verso sud tornando all'incirca a quota +15.20.

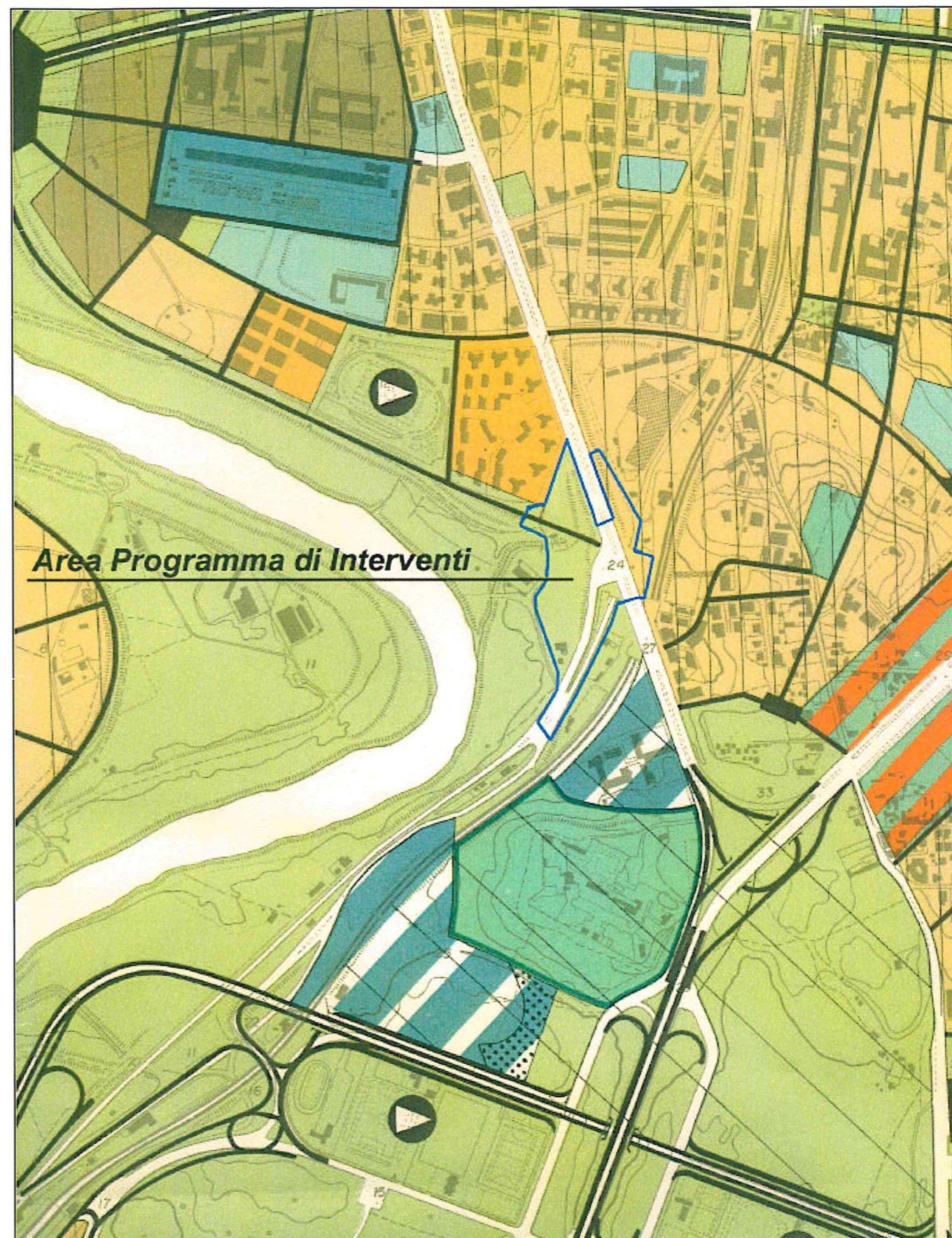
La particolare configurazione orografica e la funzione di scorrimento degli assi viari principali costituiscono di fatto una barriera fisica all'integrazione con le aree edificate.

L'area di intervento presenta caratteristiche non omogenee. La parte nord, ineditata, è costituita da un'area alberata e presenta evidenti segni di degrado di alcune strutture esistenti (ex campi da bocce).

Nella parte centrale è presente un manufatto con funzioni idrauliche, costituito da un corpo di fabbrica su un piano, una vasca e una piattaforma; la struttura, posta a quota inferiore (+14.00 circa) convoglia le acque di un canale ormai intubato al fiume Tevere.

La parte sud si caratterizza per la presenza di un vivaio e un'officina – carrozzeria per autovetture.

Via dei Cocchieri, anch'essa in stato di forte degrado, che delimita il perimetro occidentale dell'area di intervento, consente l'accessibilità alle aree e ai campi sportivi limitrofi

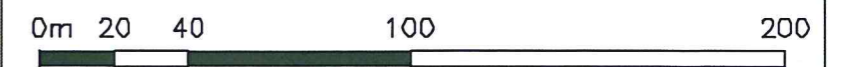


Estratto dal PRG vigente con perimetrazione dell'area d'intervento

NODO DI SCAMBIO MARCONI

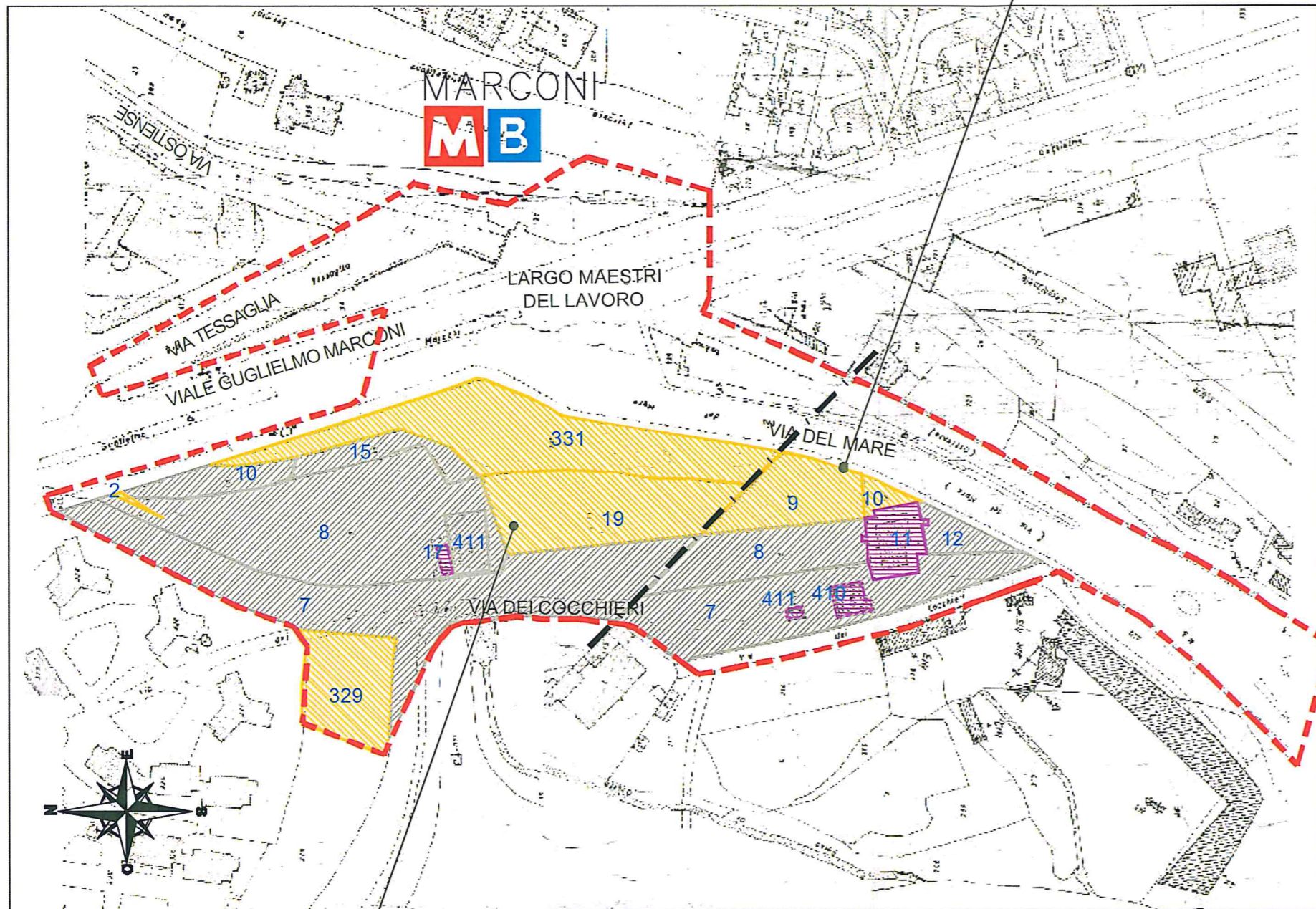


TAVOLA 1: INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA / STATO DI FATTO



NODO DI SCAMBIO MARCONI

SEZIONE A: FOGLIO 849

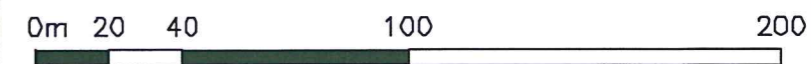


SEZIONE A: FOGLIO 840

LEGENDA

DATI DEL CATASTO TERRENI:
REGIME PROPRIETARIO

-  DEMANIO DELLO STATO
-  COMUNE DI ROMA
-  ENTE URBANO/COMUNE DI ROMA
-  Perimetro dell'intervento



NODO DI SCAMBIO MARCONI

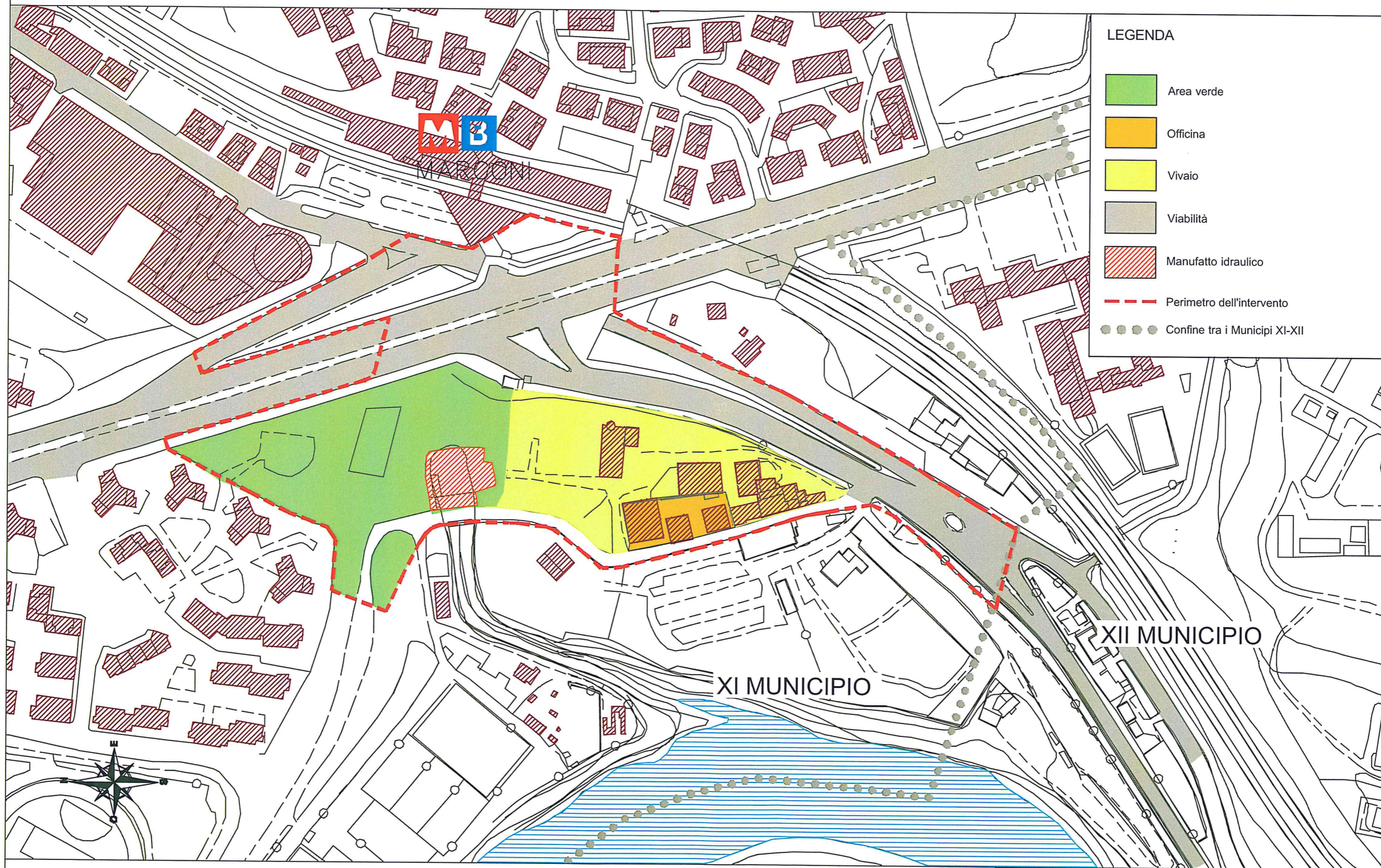
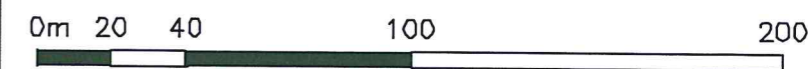


TAVOLA 3: USO DEL SUOLO / STATO DI FATTO



NODO DI SCAMBIO MARCONI

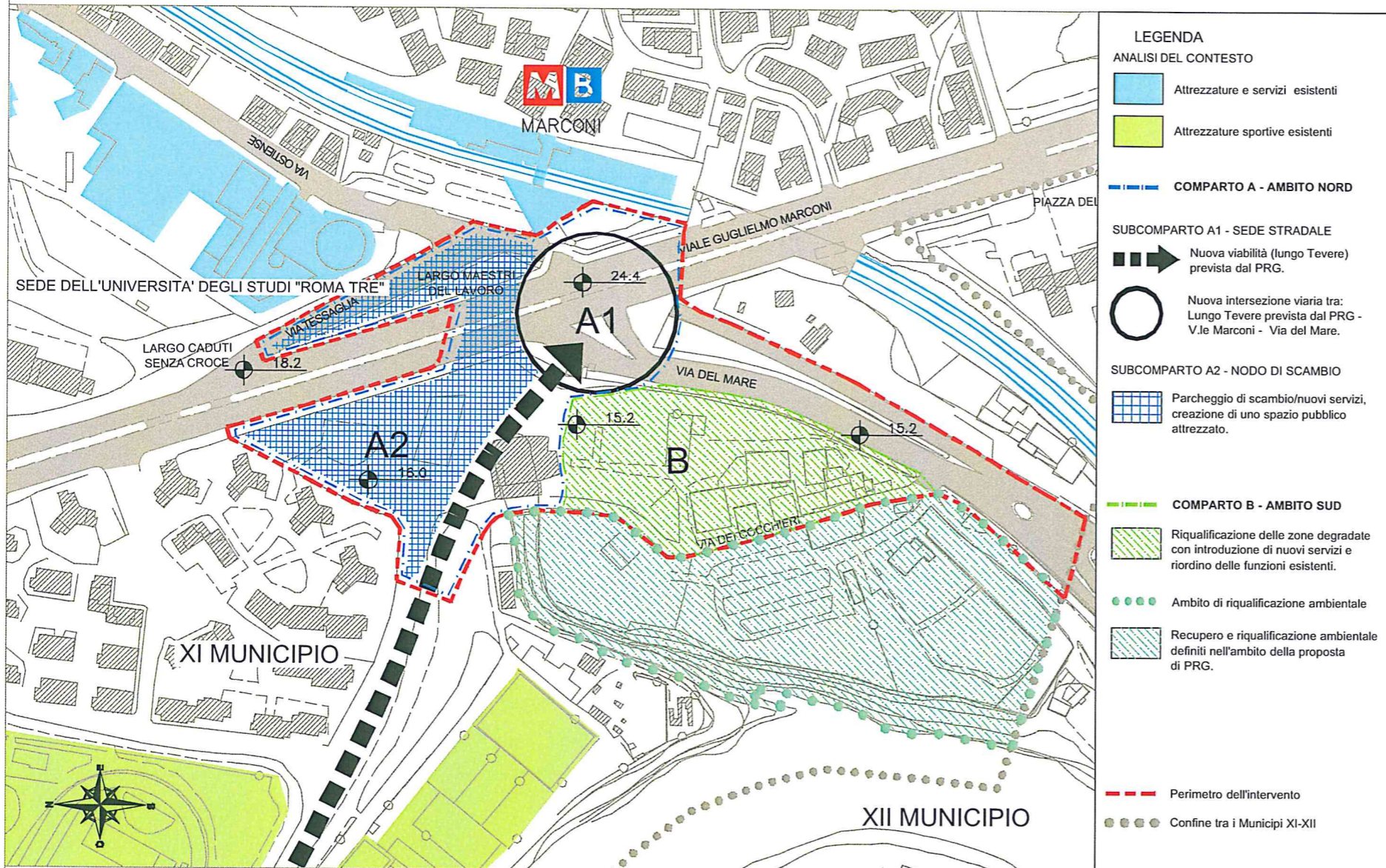


TAVOLA 4: SCHEMA DI ASSETTO PROGRAMMA DI INTERVENTI



Prescrizioni planovolumetriche del subcomparto A2

1. Parcheggio di scambio interrato
Superficie totale: 15.000 mq
N. posti auto: 600

2. Spazio pubblico attrezzato
Superficie totale: 2.000 mq

3. Centro Commerciale
S.U.I.: 5.500 mq
Cubatura: 20.000 mc
H max fronte su V.le Marconi: 12 m
Sup. commerciale (S.U. vendita): 4.000 mq

Calcolo delle superfici di parcheggio di pertinenza dell'attrezzatura commerciale secondo gli standard previsti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente:

Fabbisogno parcheggi uso pubblico:

Destinazione	Sup. U	0,4 mq/SU vendita
Commerciale >400	4.000	1.600 mq

Fabbisogno extra parcheggi uso pubblico per aree commerciali > 400 mq:

Destinazione	Sup. U	0,8 mq/SU vendita	0,2mq/SU vendita	Totale mq
Commerciale >400	4.000	3.200	800	4.000

Totale fabbisogno Sup. parcheggi ad uso pubblico: 5.600 mq

Parcheggio di pertinenza privati:

Destinazione	Sup. U	Volume	1 mq/10 mc	0,4 mq/SU vendita
Commerciale >400	4.000	20.000	2.000	1.600

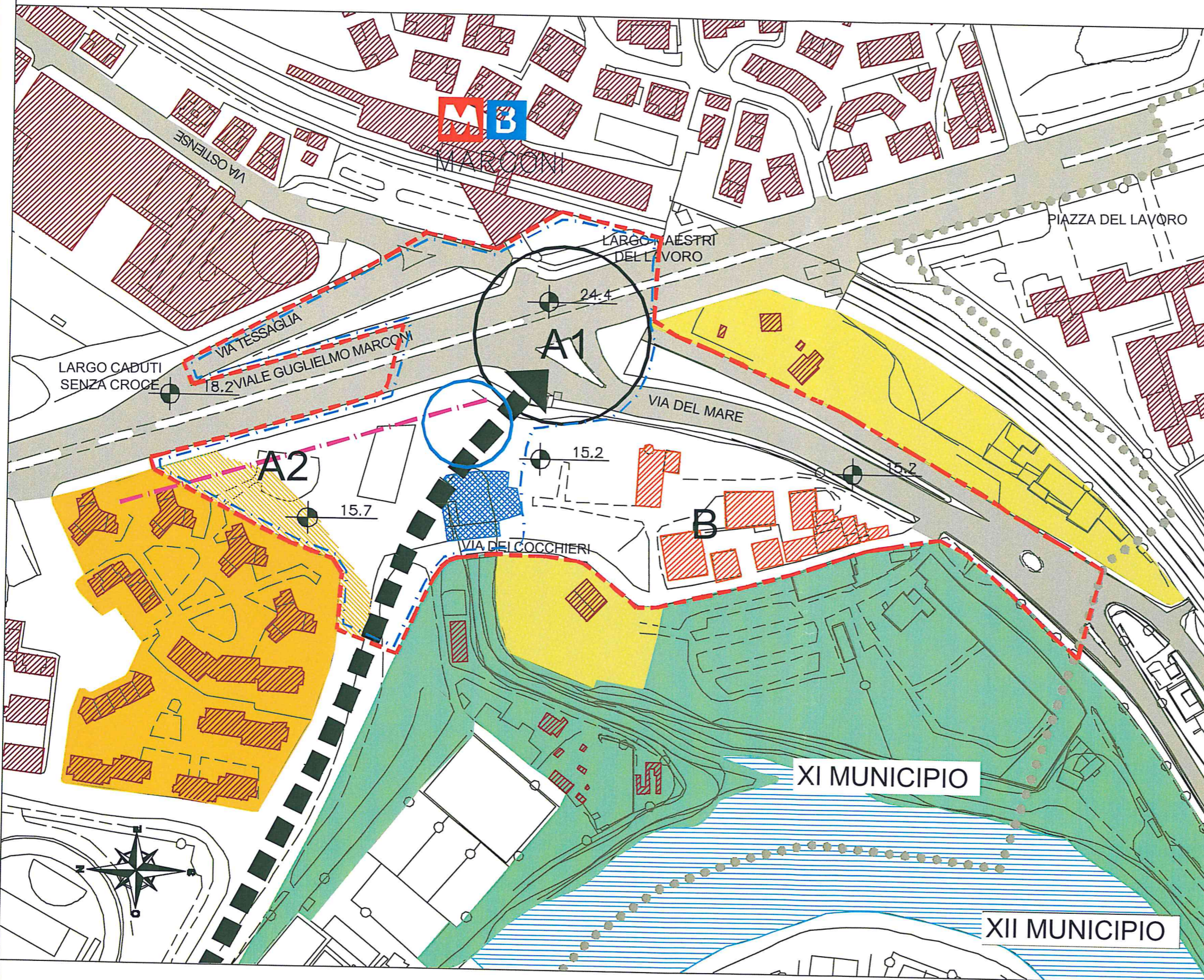
Totale fabbisogno Sup. parcheggi di pertinenza privati: 3.600 mq

Totale fabbisogno parcheggi: 9.200 mq

Ambito sud (Comparto B):

L'ambito sud dell'area di intervento è oggetto di riqualificazione ambientale, con rimozione degli ambiti degradati, introduzione di nuovi servizi e aree a verde attrezzato, e riordino delle funzioni esistenti. Nella progettazione dell'area dovranno essere formulati gli indirizzi per il recupero e riqualificazione ambientale delle zone ripariali del Fiume Tevere, oggi occupate dalla deponeria comunale delle autovetture rimosse. Nell'ambito di tale area si prevede pertanto che la formulazione di prescrizioni planovolumetriche sia conseguente alla esatta identificazione delle funzioni e degli interventi che vi saranno insediati.

NODO DI SCAMBIO MARCONI



LEGENDA

ZONIZZAZIONE CONTENUTA NELLA PROPOSTA DI NUOVO P.R.G.

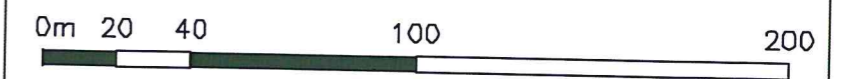
- Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno-T7
- Edifici spaciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale
- Verde fluviale a caratterizzazione naturalistica
- Viabilità

COMPARTO A - AMBITO NORD

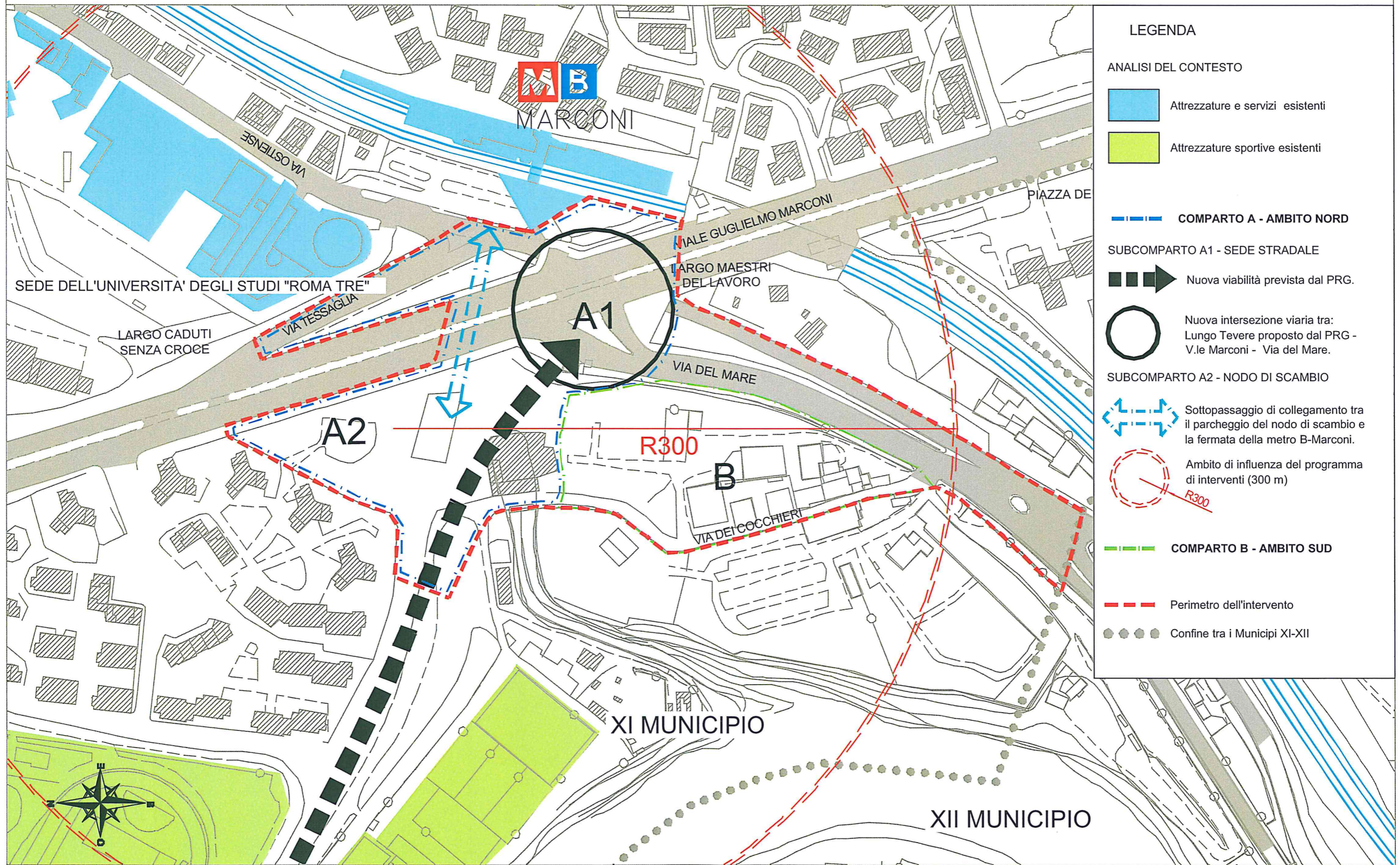
PRESCRIZIONI INTERNE

- Ambito di rispetto di fabbricati esistenti DE = hmax
- Allineamento edificazione
- Conservazione dei soli edifici di interesse storico, architettonico o funzionale.
- Verifica dei vincoli derivanti dall'intubamento del fosso.
- Edificio idraulico di cui va preservata la funzione.
- Nuova viabilità proposta dal PRG
- Nuova intersezione viaria tra: Lungo Tevere proposto dal PRG - V.le Marconi - Via del Mare.
- Perimetro dell'intervento
- Confine tra i Municipi XI-XII

TAVOLA 5: SCHEMA DELLE PRESCRIZIONI DEL PROGRAMMA DI INTERVENTI



NODO DI SCAMBIO MARCONI



LEGENDA

ANALISI DEL CONTESTO

- Attrezzature e servizi esistenti
- Attrezzature sportive esistenti

COMPARTO A - AMBITO NORD

SUBCOMPARTO A1 - SEDE STRADALE

- Nuova viabilità prevista dal PRG.
- Nuova intersezione viaria tra: Lungo Tevere proposto dal PRG - V.le Marconi - Via del Mare.

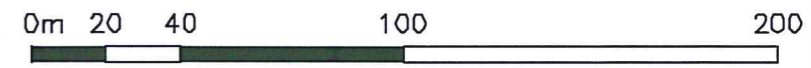
SUBCOMPARTO A2 - NODO DI SCAMBIO

- Sottopassaggio di collegamento tra il parcheggio del nodo di scambio e la fermata della metro B-Marconi.
- Ambito di influenza del programma di interventi (300 m)

COMPARTO B - AMBITO SUD

- Perimetro dell'intervento
- Confine tra i Municipi XI-XII

TAVOLA 6: SCHEMA DELLE RELAZIONI PROGRAMMA DI INTERVENTI



NODO DI SCAMBIO MARCONI

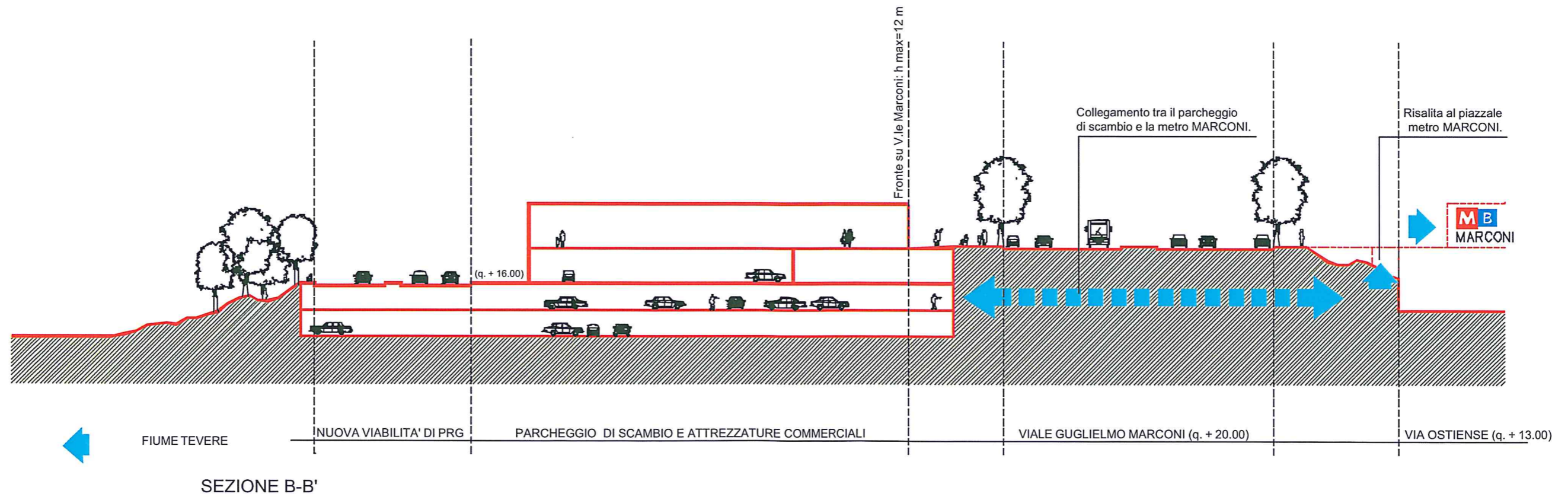
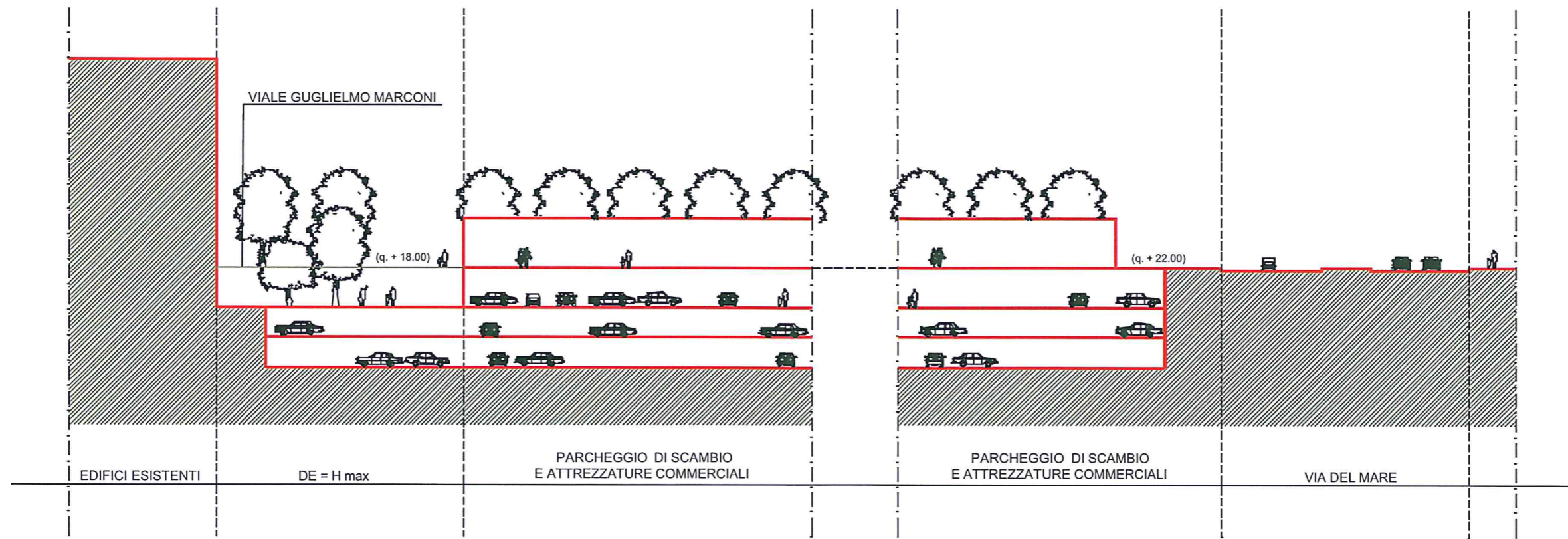
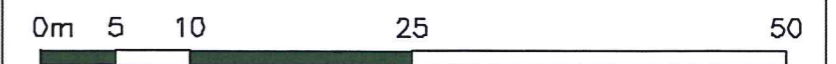
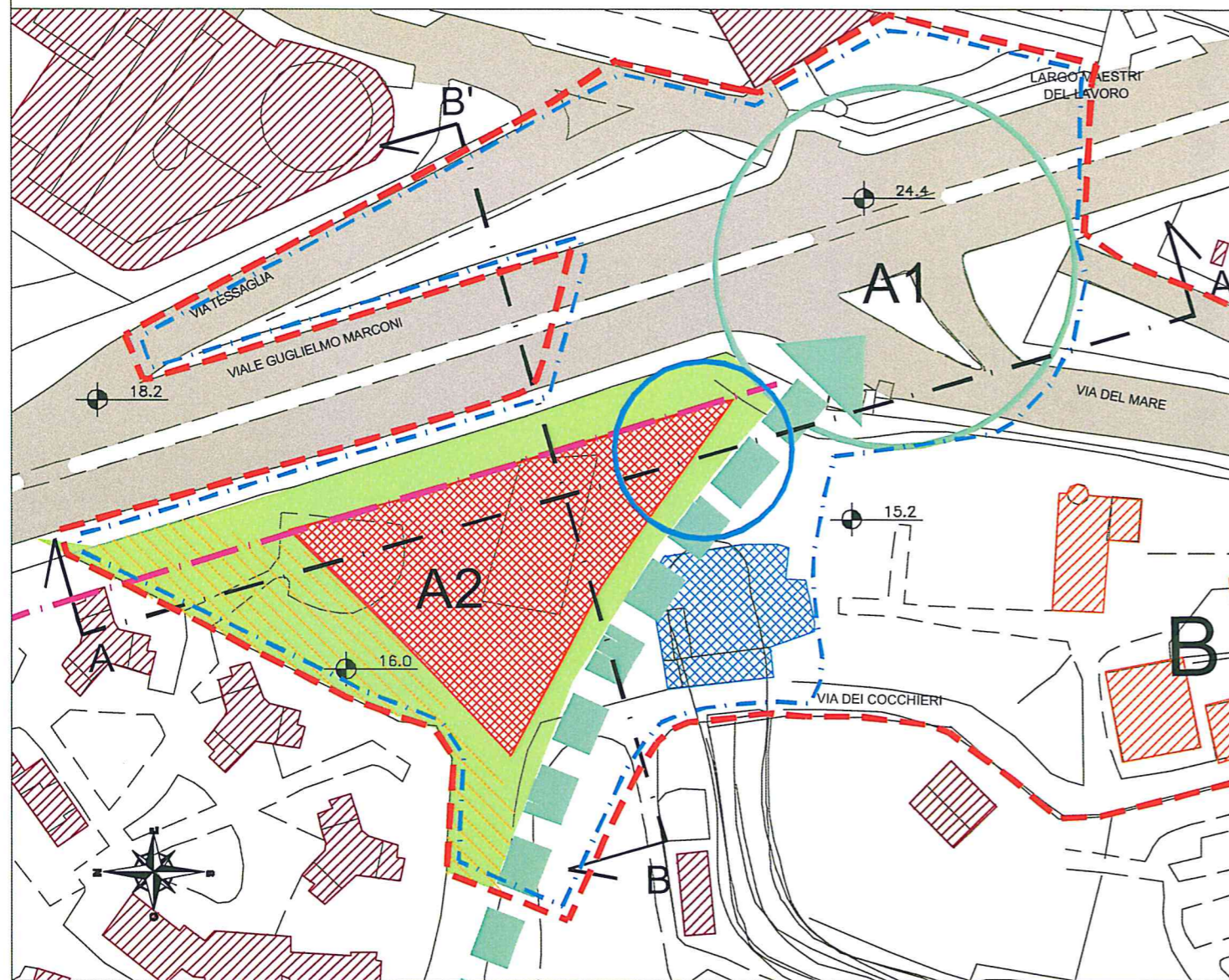


TAVOLA 7: PROFILI DEL PROGRAMMA DI INTERVENTI



NODO DI SCAMBIO MARCONI



LEGENDA

PRESCRIZIONI

- Ambito di rispetto di fabbricati esistenti DE = hmax
- Allineamento edificazione
- Verifica dei vincoli derivanti dall'intubamento del fosso.
- Edificio idraulico di cui va preservata la funzione.
- COMPARTO A - AMBITO NORD
- Nuova viabilità proposta dal PRG
- Nuova intersezione viaria tra: Lungo Tevere proposto dal PRG - V.le Marconi - Via del Mare.
- Ingombro dell'edificio commerciale
- Area destinata a spazio pubblico attrezzato e parcheggi di pertinenza del commerciale
- Perimetro dell'intervento

Prescrizioni planovolumetriche del subcomparto A2

1. *Parcheggio di scambio interrato*
 Superficie totale: 15.000 mq
 N. posti auto: 600

2. *Spazio pubblico attrezzato*
 Superficie totale: 2.000 mq

3. *Centro Commerciale*
 S.U.I.: 5.500 mq
 Cubatura: 20.000 mc
 H max fronte su V.le Marconi: 12 m
 Sup. commerciale (S.U. vendita): 4.000 mq

Calcolo delle superfici di parcheggio di pertinenza dell'attrezzatura commerciale secondo gli standard previsti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente:

Fabbisogno parcheggi uso pubblico:

Destinazione	Sup. U	0,4 mq/SU vendita
Commerciale >400	4.000	1.600 mq

Fabbisogno extra parcheggi uso pubblico per aree commerciali > 400 mq:

Destinazione	Sup. U	0,8 mq/SU vendita	0,2mq/SU vendita	Totale mq
Commerciale >400	4.000	3.200	800	4.000

Totale fabbisogno Sup. parcheggi ad uso pubblico: 5.600 mq

Parcheggio di pertinenza privati:

Destinazione	Sup. U	Volume	1 mq/10 mc	0,4 mq/SU vendita
Commerciale >400	4.000	20.000	2.000	1.600

Totale fabbisogno Sup. parcheggi di pertinenza privati: 3.600 mq

Totale fabbisogno parcheggi: 9.200 mq

TAVOLA 8: PLANO VOLUMETRICO INDICATIVO SUBCOMPARTO "A2"

