

# LE LINEE GUIDA DEL LABORATORIO DI PROGETTAZIONE PARTECIPATA DELL'EX DEPOSITO ATAC "VITTORIA" DEL IX MUNICIPIO

## Premessa

Secondo il Laboratorio il progetto dovrà rispettare le Norme Tecniche di Attuazione del PRG, laddove prescrivono che il nuovo complesso non potrà superare la volumetria esistente. Il progetto dovrà inoltre tener conto del PRG, che stabilisce che l'area dell'ex deposito sarà destinata a "servizi pubblici di livello urbano" e inserisce l'area tra gli *Ambiti di programmazione strategica*, specificamente tra gli *Ambiti di intervento di interesse pubblico* per i quali è previsto il recupero e la riqualificazione del deposito e la riqualificazione degli spazi aperti. Il deposito è definito inoltre *Archeologia industriale* ed è inserito nell'elaborato della *Carta per la qualità*<sup>1</sup>

La delibera comunale n. 39 (giugno 2011) percorre la possibilità contemplata dal PRG che le aree patrimonio dell'ATAC non utilizzate e definite di interesse strategico possano essere oggetto di significative trasformazioni urbane, come le stesse possano costituire "una opportunità di valorizzazione e non di densificazione urbanistica".

Nel caso dell'ex deposito ATAC di Piazza Bainsizza, la stessa delibera indica le quantità delle superfici desunte dallo stato di consistenza dei manufatti esistenti e stabilisce una SUL massima realizzabile in loco di 15.156 mq, determinando inoltre la destinazione a un mix funzionale di 60% per le abitazioni e 40% per i servizi e le attività commerciali. Considerando l'attuale superficie costruita di 7700 mq, il Laboratorio ritiene che una SUL massima realizzabile in loco di 15.156 mq sia insostenibile per il territorio ed eccessiva per un'area che si innesta in un sistema complesso e stratificato come è quello del XVII Municipio. Gli abitanti del quartiere desiderano comunque che i nuovi interventi caratterizzino l'area come un luogo pubblico e di utilità pubblica<sup>2</sup>: pertanto chiedono che le percentuali del mix funzionale del costruito che si vogliono insediare sia quantomeno invertito, escludendo dai servizi, nel calcolo delle percentuali, l'edificio di via Monte Santo, che la delibera attribuisce al D.S.M.

## **Il Laboratorio ritiene inoltre che**

- la valorizzazione urbanistica del patrimonio dell'ATAC e la conseguente ipotesi di schema di assetto preliminare proposto dall'amministrazione con le relative quantità e funzioni debba essere il frutto di uno studio più ampio e approfondito;
- il progetto debba essere coerente con i risultati di studi circostanziati – già esistenti o da svolgere appositamente – riguardanti la fattibilità tecnica ed economica del progetto stesso, la consistenza degli edifici storici esistenti, la dotazione di verde e di servizi del quartiere e l'attuale traffico

---

<sup>1</sup>Al foglio G1.b, intitolato "Edifici e complessi edilizi moderni – Edifici di archeologia industriale", i volumi edilizi sono catalogati come edifici con tipologia edilizia speciale ad impianto nodale. Nell'elaborato G2 del PRG (Guida per la qualità degli interventi, cap. 4C\_1), sono indicati i requisiti strutturanti e le indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili per gli "edifici con tipologia edilizia speciale ad impianto nodale CP: capannone". Nello stesso elaborato, al cap. 4D, sono riportate le "indicazioni per la conservazione e la trasformazione" per gli "Edifici e i complessi edilizi moderni – Edifici di archeologia industriale". Il deposito ricade inoltre sull'asse piazza Cavour-piazza Maresciallo Giardino, definito "caposaldo architettonico e urbano".

<sup>2</sup> Nella graduatoria dei *centri* elaborata dal Laboratorio, le residenze si trovano soltanto al 25° posto su 37: sono quindi da considerarsi assolutamente non prioritarie nei desiderata degli abitanti.

veicolare, nonché la situazione idrogeologica del sito e dell'intero quartiere<sup>3</sup>;

- le nuove destinazioni d'uso e la SUL massima consentita, individuate dal "Programma generale" del Comune (deliberazione n. 39/2011), debbano essere stabilite come prescritto dall'art. 84 comma 4 delle NTA del PRG, "sulla base di una valutazione di sostenibilità urbanistica estesa agli ambiti di riferimento, fatti salvi comunque i limiti e le condizioni derivanti dall'applicazione della disciplina di cui all'art. 94, commi 9 e 10"<sup>4</sup>;
- i vantaggi non si riducano solo al possibile ricavo dato dalle vendite come fattore cogente, ma tengano conto delle reali necessità del territorio, dal momento che le dotazioni esistenti del verde e dei servizi del Municipio risultano essere attualmente più bassi dello standard previsto dal PRG.

### **La "visione" e le linee guida**

**La "visione" alla quale si ispira il Laboratorio rispecchia ampiamente le volizioni degli abitanti<sup>5</sup>.  
Da essa conseguono le linee guida del progetto:**

#### **● Salvaguardia degli elementi di maggior pregio e dell'impianto a corte dell'ex deposito**

Secondo il parere della Sovrintendenza del Comune di Roma (22.10.2009), la salvaguardia dei caratteri architettonici dell'ex deposito comporta la necessità di recuperare, oltre all'edificio che ospita la sede ASL (che sarà consolidato e restaurato): il muro di viale Carso; la recinzione e il prospetto degli edifici che affacciano su viale Angelico; gli edifici di via Monte Nero; l'edificio all'angolo di via Montesanto e via Montenero (senza che debba essere necessariamente mantenuta la sua attuale funzione di sottocentrale elettrica).

In questa ottica il Laboratorio ritiene che

- le nuove costruzioni debbano essere coerenti con l'impianto a corte del complesso e con le preesistenze che saranno conservate; in particolare, la loro altezza non dovrà eccedere in ogni caso quella del DSM di via Monte Santo;
- i nuovi eventuali edifici a ridosso del muro di viale Carso debbano avere un'altezza non maggiore di quella del muro, che non sarà alterato nelle sue caratteristiche fondamentali (mantenimento delle partizioni, nessuna introduzione di elementi incoerenti ecc). Lungo il muro potranno essere creati peraltro alcuni varchi estendendo fino a terra i bordi delle finestre del muro, che consentiranno di penetrare all'interno del complesso;
- l'attuale edificio che affaccia su via Montenero debba essere ristrutturato in modo da poter ospitare diverse funzioni, ma senza che l'attuale prospetto sia alterato. Anche in questo caso si potranno realizzare alcuni varchi per creare i necessari collegamenti con l'antistante area verde di via Sabotino<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> L'area dell'ex deposito è definita nella Carta della qualità "zona di rischio medio R2 per cui è necessaria la gestione attraverso i piani di protezione civile" (G9.5 Carta della pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio. Poter disporre di un'approfondita analisi idrogeologica è importante, considerando i parcheggi realizzati recentemente nel sito e quelli ancora in corso di realizzazione, nonché nell'ipotesi che sia realizzata la nuova linea C della metropolitana.

<sup>4</sup> Il Laboratorio chiede esplicitamente la documentazione relativa alla valutazione di sostenibilità urbanistica dell'area.

<sup>5</sup> Le volizioni emergono chiaramente dall'analisi delle schede compilate dagli abitanti e dagli studenti, dall'analisi SWOT e dalla graduatoria del "centri" ricavati dallo "scenario futuro".

<sup>6</sup> Potrà essere presa in considerazione l'idea di realizzare un varco di maggiori dimensioni che rafforzi la relazione, anche sotto il profilo percettivo, tra la piazza verde interna e l'area di via Sabotino.

- **Realizzazione di un nuovo portale all'ingresso di piazza Bainsizza**
- **Inserimento di destinazioni d'uso compatibili con il manufatto architettonico, coerenti con i desideri degli abitanti e la normativa vigente**

Ciò comporterà in particolare:

- la creazione di una nuova piazza verde al centro del complesso, con alberi anche di alto fusto e piccoli specchi d'acqua, dove i bambini possano giocare e gli adulti passeggiare e rilassarsi in un ambiente protetto dai rumori del traffico e dall'inquinamento, ben ventilato d'estate e al riparo dai venti invernali, aperto al quartiere ed in comunicazione con gli adiacenti spazi oltre via Montenero;
- la realizzazione di alcuni spazi destinati alle attività sportive (palestra e piscina) adiacenti alla piazza verde utili al quartiere;
- la presenza di spazi per attività culturali e sociali anche polifunzionali da destinare ai servizi offerti da cooperative sociali, interventi socio-educativi extrascolastici e di alternanza scuola-lavoro (formativi, culturali, ricreativi e ludici), gestiti da organizzazioni di volontariato e dalle associazioni culturali e di promozione sociale del territorio;
- la realizzazione di sale per attività teatrali e musicali, per conferenze ed esposizioni temporanee; di un piccolo cinematografo; di un caffè letterario (utile anche come punto ristoro); di una ciclo-officina per valorizzare la presenza della pista ciclabile su viale Angelico; di spazi pubblici quali la Casa della cittadinanza, con sportello permanente della partecipazione;
- la realizzazione di spazi artigianali e commerciali (commercio di vicinato, commercio equo e solidale, valorizzazione e vendita di prodotti agricoli a km zero e di prodotti tipici);
- l'eventuale realizzazione di edifici residenziali, con abitazioni di piccolo taglio.

**In nessun caso dovranno essere presenti nel complesso attività legate al grande commercio e al terziario.**

- **Caratteristiche generali del progetto**

- inalienabilità della sede ASL di via Monte Santo, struttura socio-sanitaria di indiscussa utilità per il territorio che molti abitanti sentono come parte importante della loro memoria collettiva;
- sostenibilità dell'intero complesso sotto il profilo energetico e ambientale (disposizione planimetrica e volumetrica ottimale dei nuovi edifici rispetto alla radiazione solare e alla ventilazione, uso di tecnologie solari attive e passive ecc);
- il progetto come occasione di riqualificazione e integrazione con il complesso degli spazi adiacenti degradati o poco funzionali già peraltro a vocazione pubblica, dalle aree del centro anziani, all'area gioco dei bambini e al *bau park*;
- parcheggi sotterranei a servizio delle nuove attività, in parte pertinenziali e in parte a orario, limitatamente all'area sottostante alle nuove costruzioni e comunque non in corrispondenza della piazza verde.