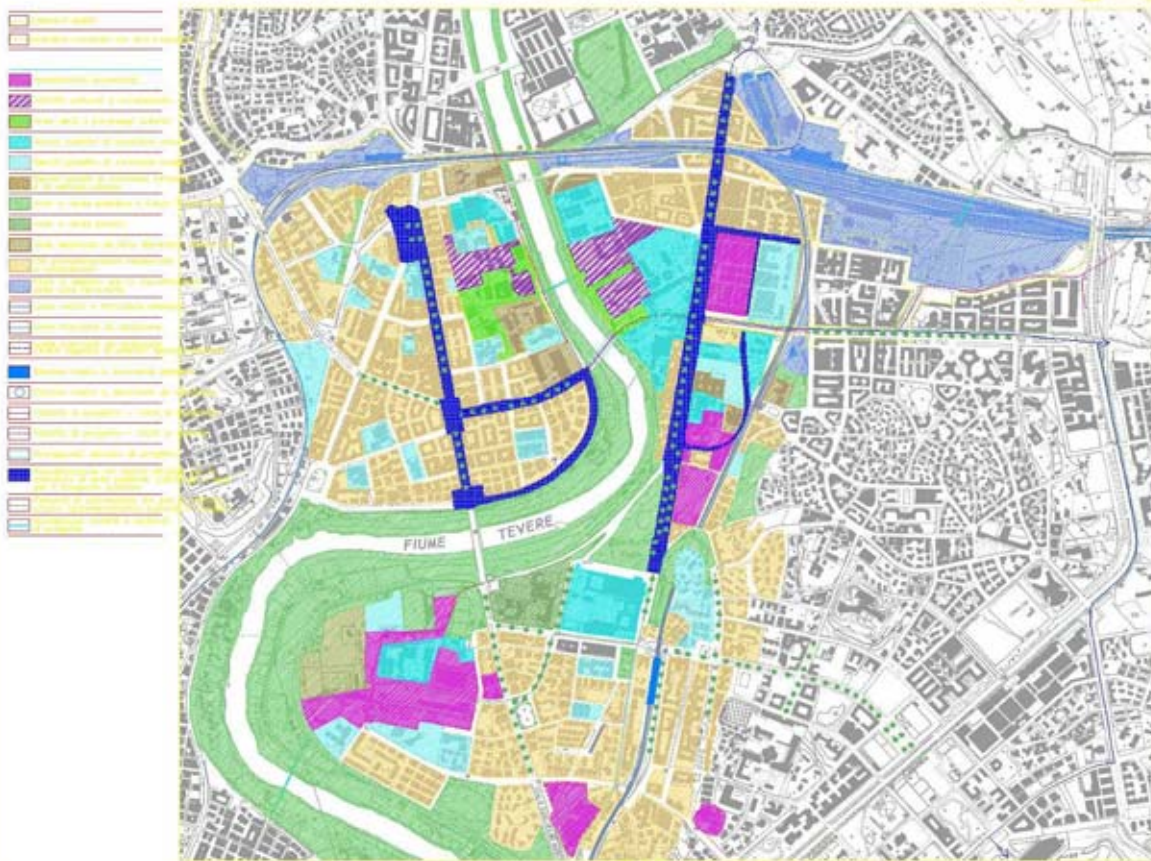
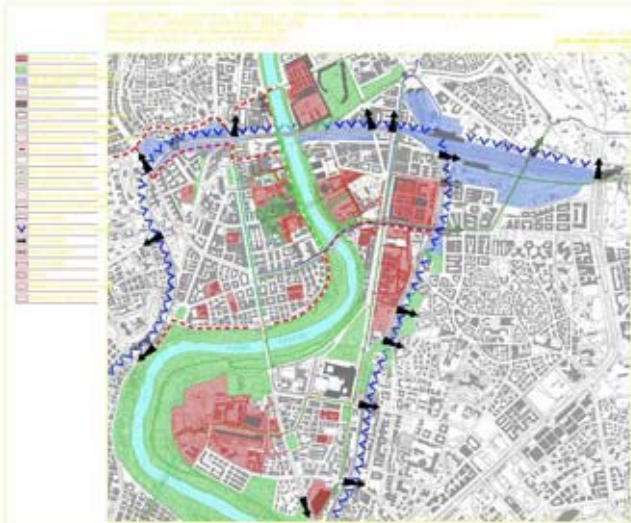


Progetto urbano Ostiense Marconi



Il progetto urbano 1998-2000

Gli obiettivi del Progetto Urbano sono scaturiti dalla esigenza urbanistica di riqualificare l'intero quadrante urbano della città attraverso il recupero di aree per servizi pubblici, verde, attrezzature ed infrastrutture, mediante l'inserimento di importanti funzioni urbane quali quelle universitarie in grado di contribuire in termini sostanziali alla riqualificazione e sviluppo dell'intero quadrante, attraverso l'introduzione di nuove localizzazioni terziarie e di servizi di livello municipale o urbano, nonché mediante la realizzazione di una consistente parte del parco del Tevere sud in corrispondenza delle aree del Gazometro, del Lungotevere Papareschi e del Valco S. Paolo.



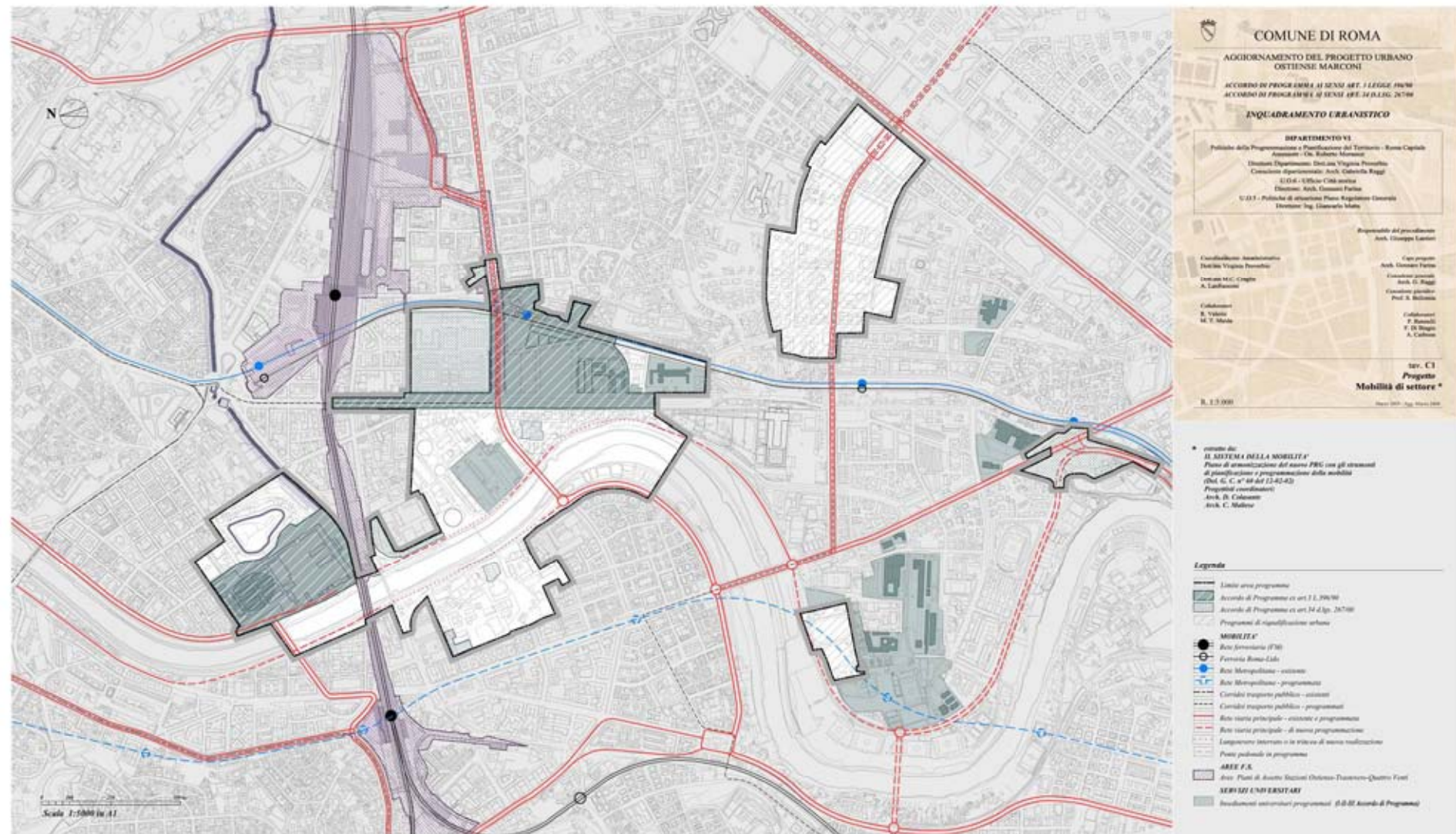
Erano previsti i seguenti obiettivi:

- nuovi ruoli di viale Marconi e di via Ostiense, assi di riqualificazione locale;
- realizzazione sotterranea a due livelli del tratto di Lungotevere Papareschi tra il ponte dell'Industria e via E. Fermi;
- nuovo ponte pedonale di collegamento tra le due rive del Tevere;
- localizzazione delle strutture dell'Università Roma Tre, lungo la via Ostiense, nelle aree Italgas e nell'area del Valco S. Paolo;
- l'utilizzo dei Mercati Generali a servizi locali e ad insediamento universitario;
- nell'area Italgas, la Città della scienza e la grande Biblioteca dell'Università di Roma Tre.
- nell'area Papareschi, un programma di interventi pubblici e privati, che - con una riduzione delle volumetrie edificabili con compensazione di parte all'interno del Piano di assetto della Stazione Ostiense- consente la creazione del nuovo Teatro India e di un giardino pubblico, esito delle cessioni per gli standard e della compensazione della volumetria edificabile.

Aggiornamento del progetto urbano 2003-2005

Mobilità di settore

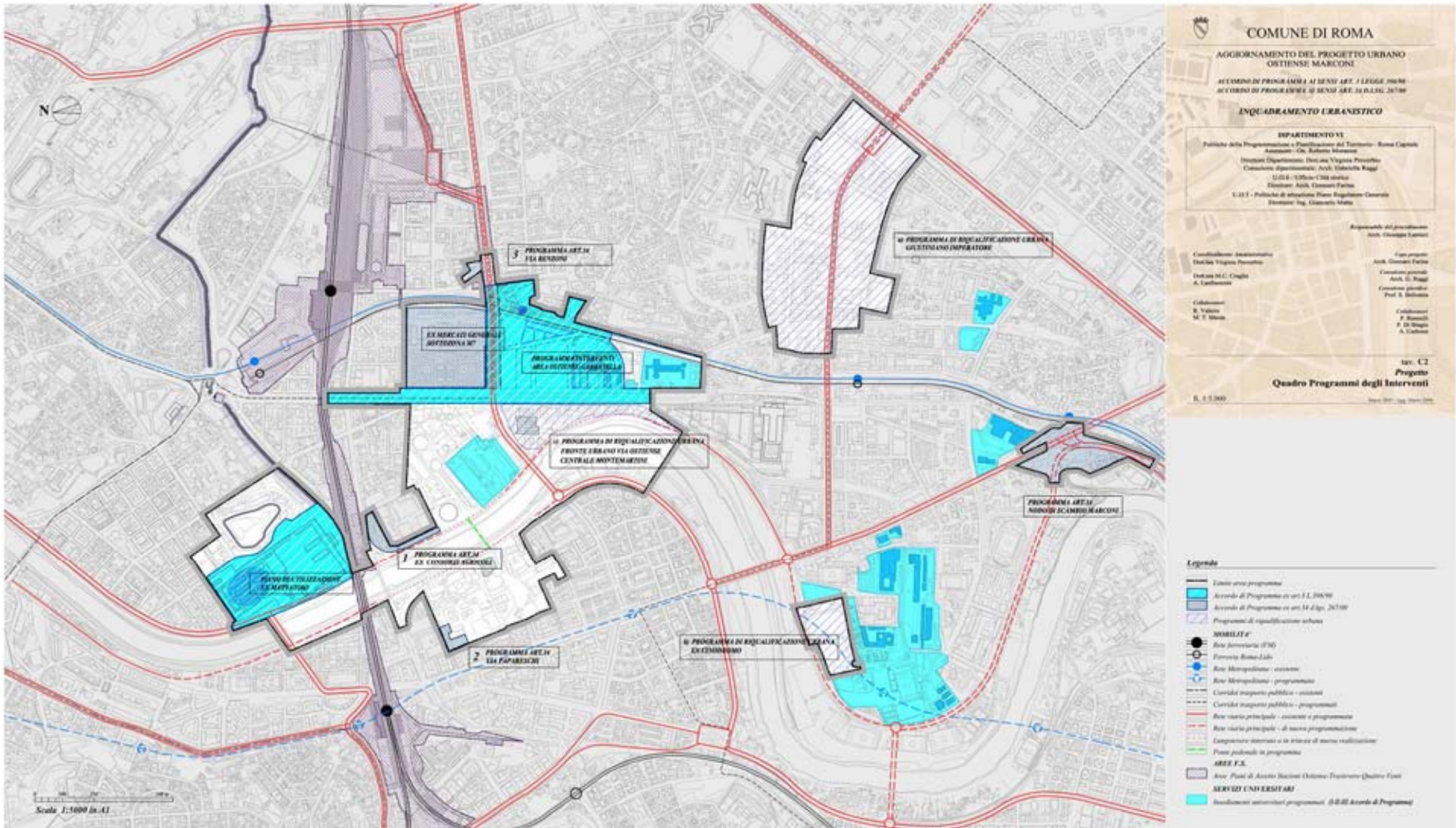
Nuovo schema della viabilità coerente con il nuovo Piano Regolatore per le infrastrutture per la mobilità, con la previsione di un sistema di doppio lungotevere e con l'individuazione di uno specifico programma di interventi per la realizzazione di un Nodo di scambio in corrispondenza della fermata Metro B Marconi.



Aggiornamento del progetto urbano 2003-2005

Programmi degli interventi

- Programma dei nuovi insediamenti universitari di Roma Tre e localizzati lungo la via Ostiense e Piano di utilizzazione dell'ex Mattatoio, con l'individuazione delle funzioni generali di utilizzo e delle unità destinate dal II e dal III accordo di programma all'Università di Roma Tre.
- Riqualificazione dei Mercati Generali: nuova destinazione urbanistica a servizi pubblici e privati per trasformare il complesso in un nuovo centro di aggregazione giovanile (attività culturali, ricreative e di intrattenimento), prevedendo per l'attuazione sia interventi diretti del Comune, che il coinvolgimento di operatori privati con una gara ad evidenza pubblica.

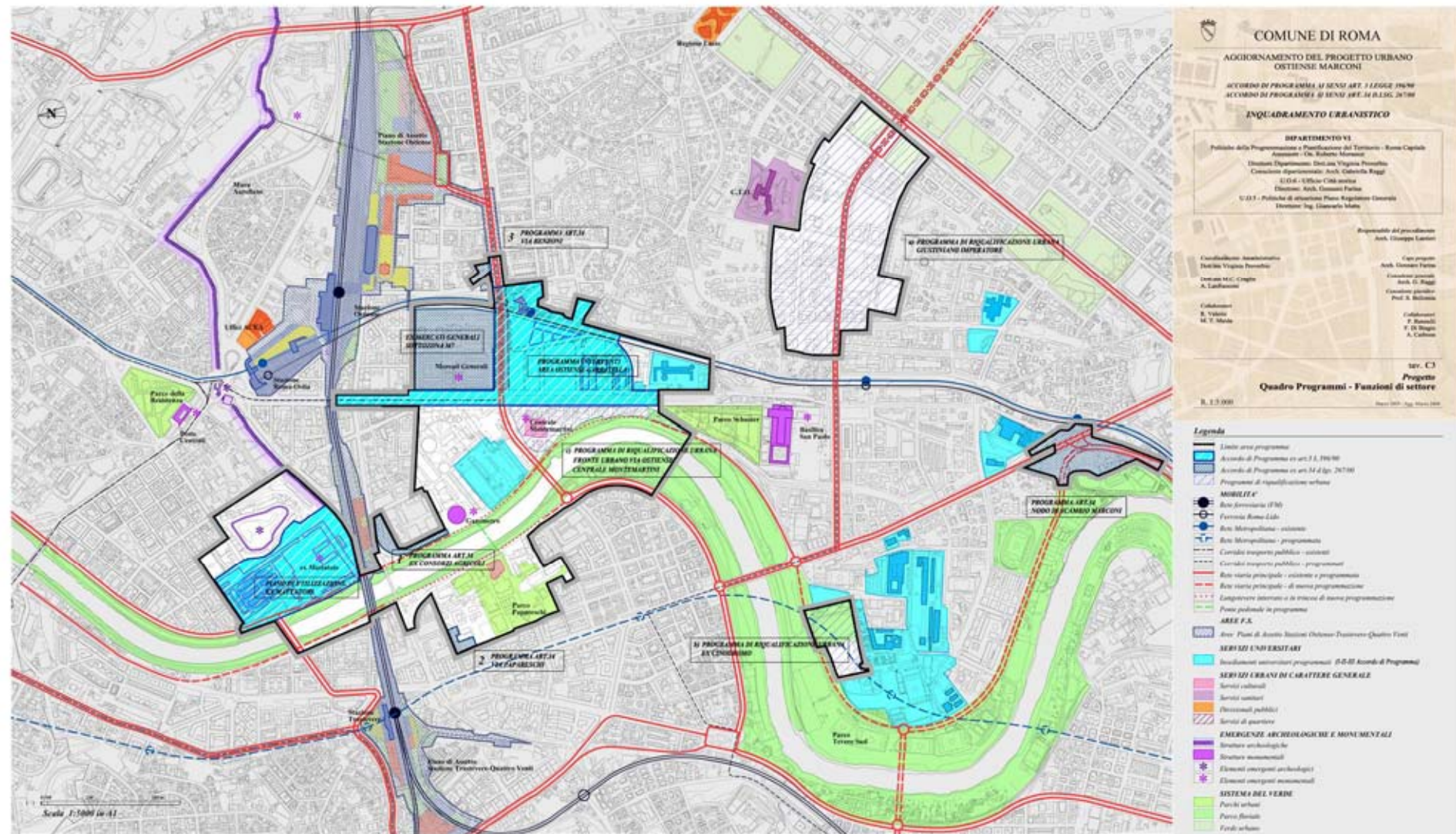


Aggiornamento del progetto urbano 2003-2005

Quadro programmi, funzioni di settore

Programmi di intervento di interesse pubblico proposti dai privati che rientrano nelle finalità di riqualificazione urbana del P.U., attraverso la dotazione di nuove attrezzature e spazi pubblici per il quartiere:

- programma "ex Consorzi Agricoli" in via del Porto Fluviale;
- programma di intervento di via dei Papareschi;
- programma di intervento di via Benzoni.



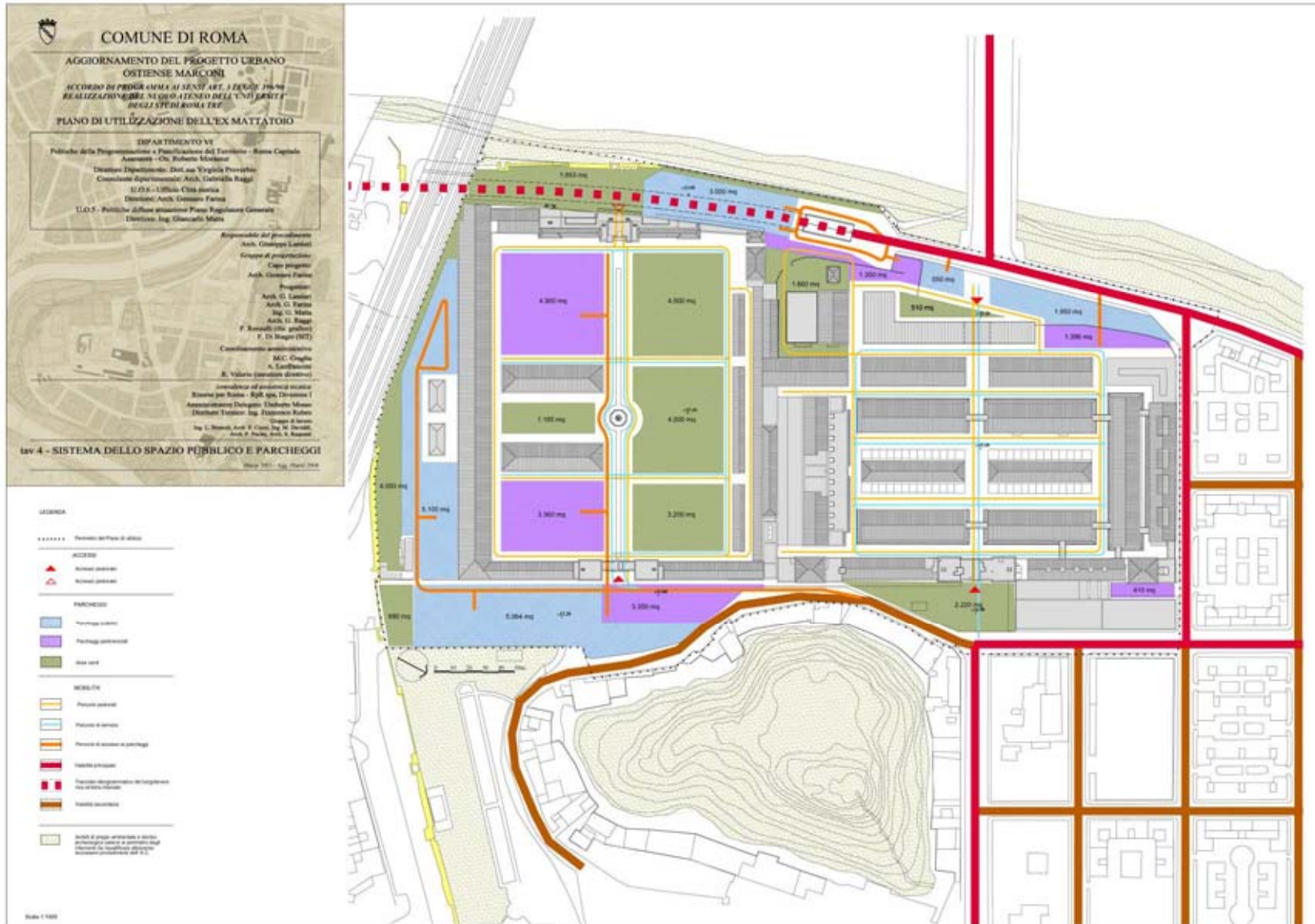
Piano di utilizzazione del Mattatoio

- *Il Mattatoio con il Mercato del bestiame viene realizzato su progetto dell'ing. Gioacchino Ersoch tra il 1888 ed il 1891.*
- *Articolato su una superficie di circa 10 ettari il complesso presenta un impianto organizzativo e funzionale estremamente moderno; l'opera si caratterizza per i grandi padiglioni e le leggere pensiline con la tradizionale cortina in laterizio, elementi in travertino e stucchi, ma anche per le innovative strutture in ferro e ghisa.*
- *Il complesso viene dismesso nel 1975 e dal 1988 è sottoposto a vincolo di tutela ai sensi della legge 1089/39.*



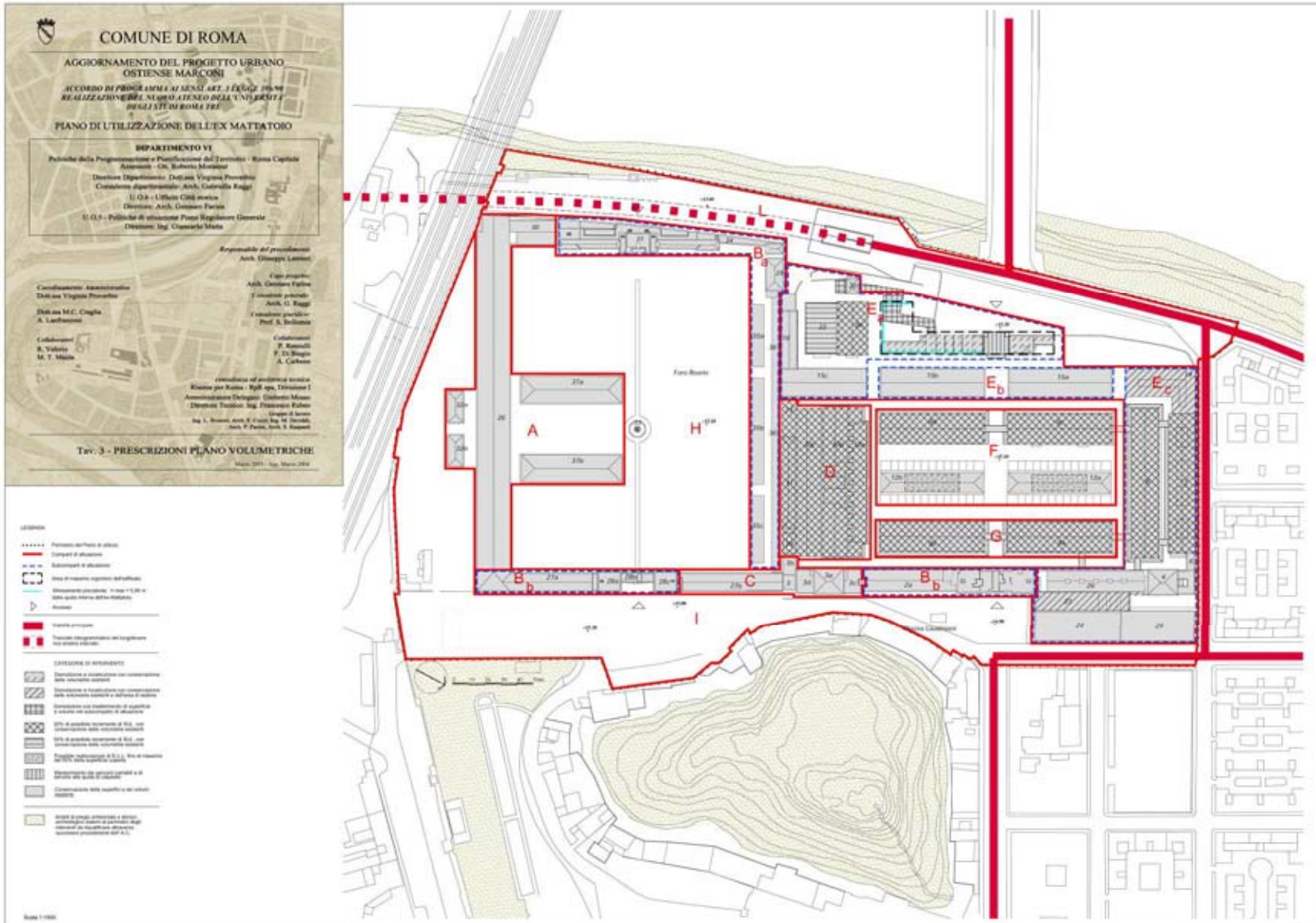
Piano di utilizzazione del Mattatoio

Sistema dello spazio pubblico e parcheggi



Piano di utilizzazione del Mattatoio

Prescrizioni plano-volumetriche



Mattatoio: la città delle arti

MACRO

Sulla piazza interna del Mattatoio affacciano i due grandi padiglioni 9a e 9b, adibiti a spazi espositivi dedicati al Museo d'arte contemporanea di Roma, il MACRO, la cui superficie è di mq 2760. Sono stati approvati i progetti di intervento e realizzati i lavori per il riuso di entrambi i padiglioni, per un importo complessivo di € 1.970.000.

L'inaugurazione è avvenuta il 21 aprile 2007.

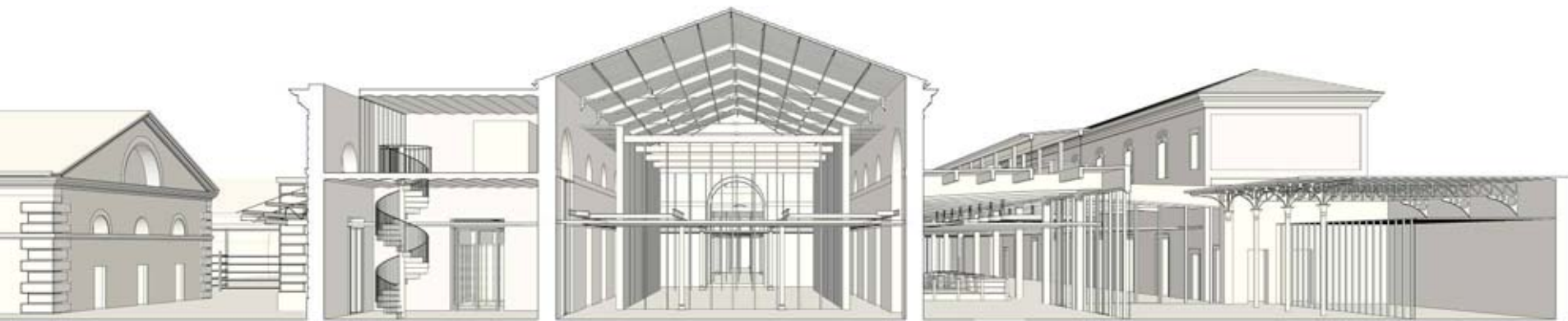




Mattatoio: la città delle arti

Centro di produzioni culturali

Il Centro di produzioni culturali sarà il cuore dell'intervento di recupero del complesso, cerniera tra il vuoto del campo Boario e i padiglioni del Mattatoio. Sale prova, spazi per produzione e post-produzione, funzioni di servizio, con la finalità di collegare le nuove esperienze con il mercato produttivo e sopra tutto con la rete europea ed internazionale. La superficie è di mq. 5.117 (con possibile incremento della SUL sino al 20%). Il progetto è stato approvato ed i lavori si sono avviati agli inizi del 2007: l'importo complessivo dell'opera è di circa 15 milioni di euro.

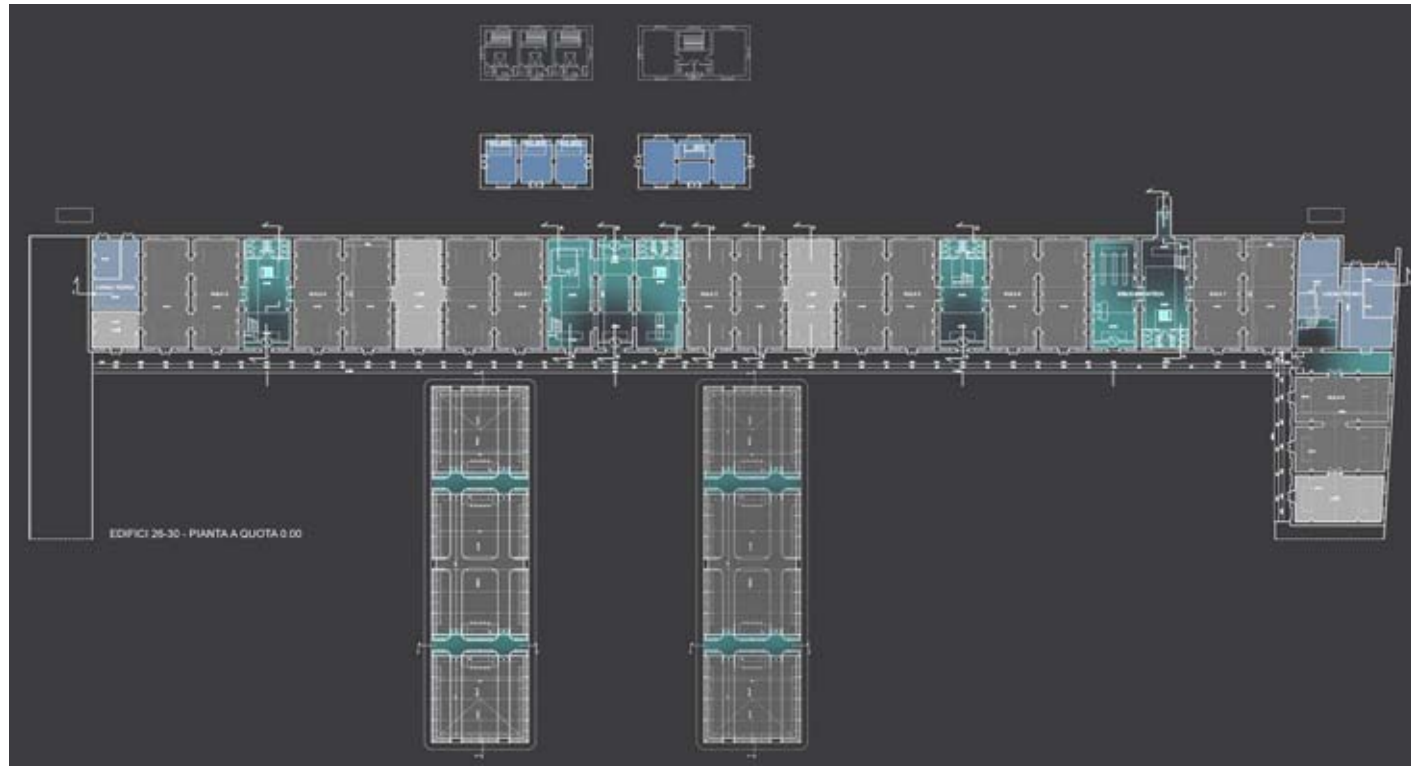


Mattatoio: la città delle arti Accademia di Belle Arti



L'insediamento dell'Accademia di Belle Arti conferma il carattere di polo di produzione culturale ed artistico del complesso; si colloca nel lato sud del campo Boario, su una superficie mq. 5.639.

Sulla base del progetto preliminare per l'intero comparto, ad aprile 2006 è stato presentato il progetto definitivo per un primo stralcio attuativo dei padiglioni 37a e 37b: a giugno 2006 è stato esaminato in CdS interna. Il progetto è stato approvato definitivamente, con i pareri delle altre amministrazioni pubbliche, a marzo 2007. Entro l'anno è previsto l'inizio lavori il cui importo è di circa 3 milioni di euro, a fronte di un investimento complessivo di 9 milioni di euro.



Mattatoio: la città delle arti il Mercato dell'Altra Economia

E' il mercato del commercio equo e solidale che si attua attraverso un progetto di riuso delle vecchie tettoie, con l'attenzione dovuta alla conservazione degli elementi storici e l'innovazione possibile, sempre in termini di sostenibilità.

I lavori sono in via di completamento, entro settembre 2007 è prevista la realizzazione degli arredi. L'importo complessivo dei lavori è stato di 4,5 milioni di euro.

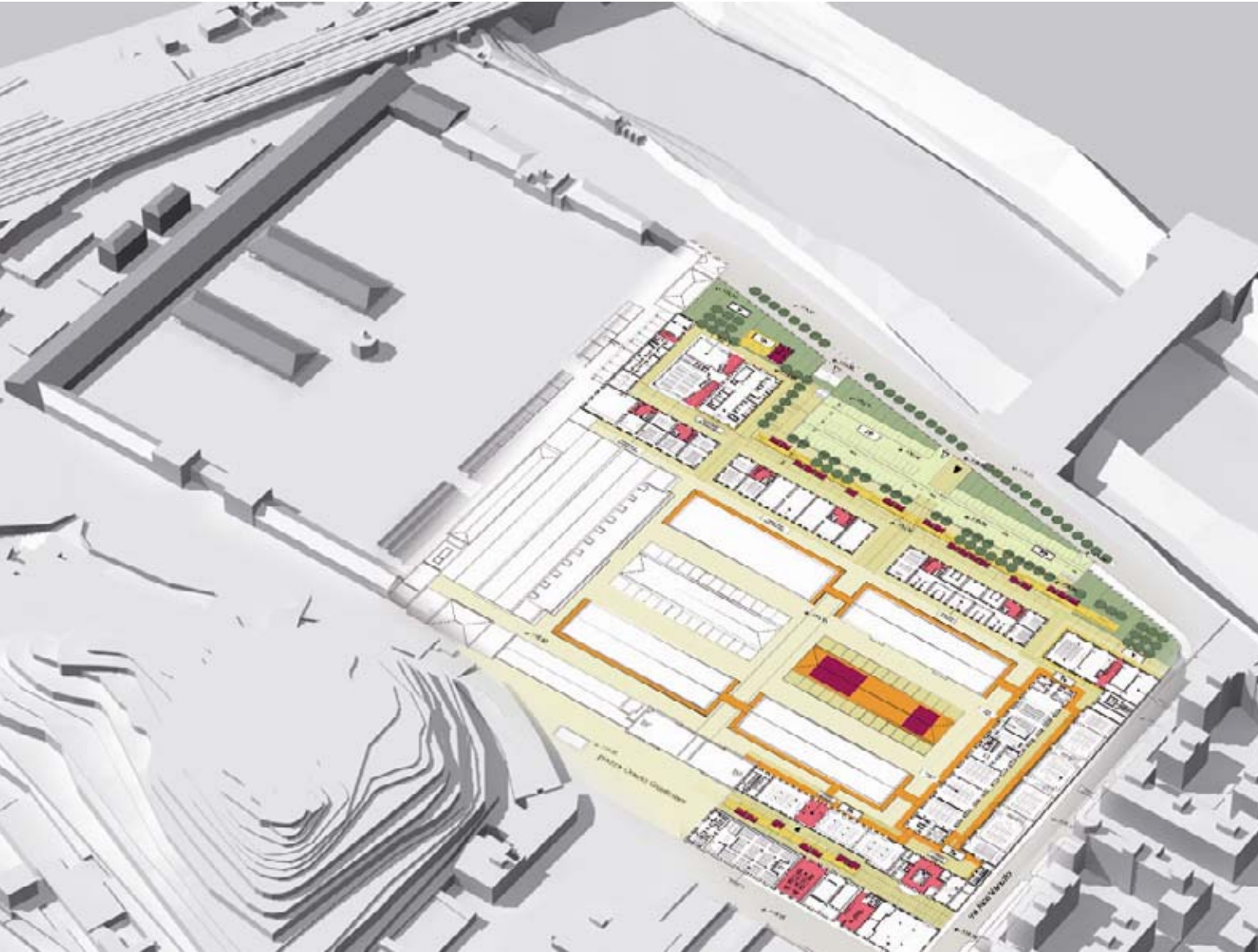


Mattatoio: la città delle arti

Università Roma Tre

La localizzazione dell'Università nel complesso del Mattatoio ha richiesto un processo di trasferimento di altre attività già presenti; quindi per soddisfare gli impegni assunti nei precedenti accordi di programma, si è reso necessario modificare il quadro delle localizzazioni.

La superficie per Roma Tre è di mq. 16.511, con possibili incrementi della SUL sino al 20-50%.



Mattatoio: la città delle arti

Università Roma Tre

Ad agosto 2005 sono stati presentati dall'Università i progetti per una prima tranche di intervento relativamente ai padiglioni 2b, 4, 8, 15abc, 23; sono stati esaminati ed approvati in CdS interna a dicembre '05, nel febbraio 2006 sono stati esaminati e approvati in CdS esterna. Entro il 2007 l'Università prevede di definire la procedura di gara e iniziare i lavori per i padiglioni 2b, 4, 8, 15b e 23: l'importo dei lavori è di circa 14 milioni di euro, circa un terzo del complessivo investimento per la realizzazione dell'intero comparto universitario, stimato in 40 milioni di euro.



Mattatoio: la città delle arti

Università Roma Tre

Il padiglione 8 (ex tripperia) viene utilizzato in parte a tutta altezza per realizzare l'aula magna, che si configura come un volume all'interno del padiglione-contenitore; l'inclinata della gradonata viene realizzata anche attraverso un limitato scavo. Nella rimanente porzione sono ricavate aule su due piani attraverso la realizzazione di un nuovo solaio.

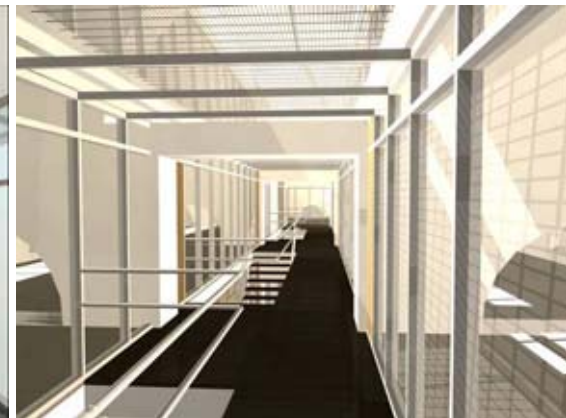


I progetti dei padiglioni 15 individuano soluzioni che conservano i setti di ripartizione interna inserendo un solaio al piano delle bucatre originarie

Mattatoio: la città delle arti Università Roma Tre



Nei padiglioni 15 si è definita una soluzione che attraverso un sistema di lucernai, realizzati al colmo e in posizione perimetrale, e pareti vetrate apribili, distanziate dal muro perimetrale, vengono assicurati i livelli di aerazione e illuminazione necessari. Il nuovo piano è realizzato da una struttura autoportante (pilastri e solaio) indipendente dalla muratura perimetrale.



Mercati generali

il percorso di trasformazione

- *Il complesso è stato promosso dall'amministrazione Nathan e realizzato in gran parte tra il 1910 ed il 1926: ha una chiara identità di infrastruttura utilitaria, espressione della nuova cultura tesa a dotare la capitale di servizi pubblici "municipali".*
- *Ubicati sulla via Ostiense su un'area di quasi nove ettari, i Mercati hanno una volumetria di circa 240.000 mc per una superficie complessiva fuori terra di oltre 44.000 mq e di ulteriori 21.000 mq entro terra.*
- *Nel 1990 la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici ha sottoposto il complesso alle disposizioni di tutela della legge 1089/39.*
- *Nel novembre del 2002 è terminata l'attività dei Mercati Generali di via Ostiense ed è stata attivata la nuova sede, il C.A.R. sulla Tiburtina.*
- *In vista della dismissione dei Mercati Generali nel febbraio 2002 è stato affidato un incarico alla società RpR di approfondimento delle conoscenze sul complesso per meglio definirne i possibili scenari di trasformazione ed uso. L'attività si è articolata in tre distinte fasi:*
- *- indagini geologiche e archeologiche, rilievo, valutazione stato di degrado e altre attività conoscitive;*
- *- costruzione di scenari riferiti ad un ventaglio di alternative economico-finanziarie, giuridico-amministrative e attuative;*
- *- individuazione dello scenario più coerente con gli obiettivi dell'A.C..*

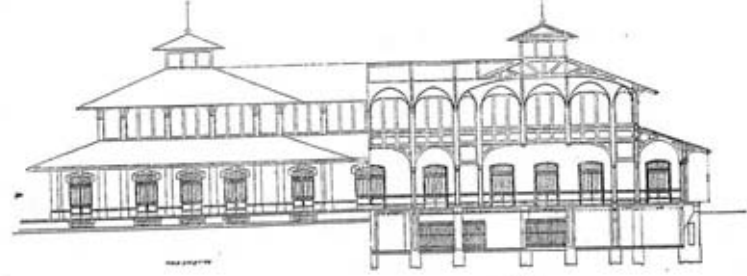


Fig. 6. — Padiglione per la vendita del pesce (Prospetto e sezione).

Il piano di tutti i padiglioni è sopraelevato sul piano esterno del mercato di m. 0,90 per maggiore comodità di carico e di scarico, e la loro forma e disposizione sono tali da permettere un facile accesso ai carretti per il trasporto delle derrate.

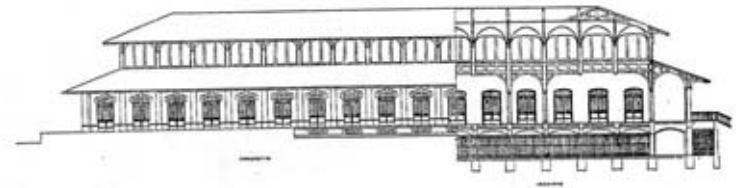


Fig. 7. — Padiglione per la vendita degli abbacchi, polli, ova, etc. (Prospetto e sezione longitudinali).



Mercati generali

il percorso di trasformazione

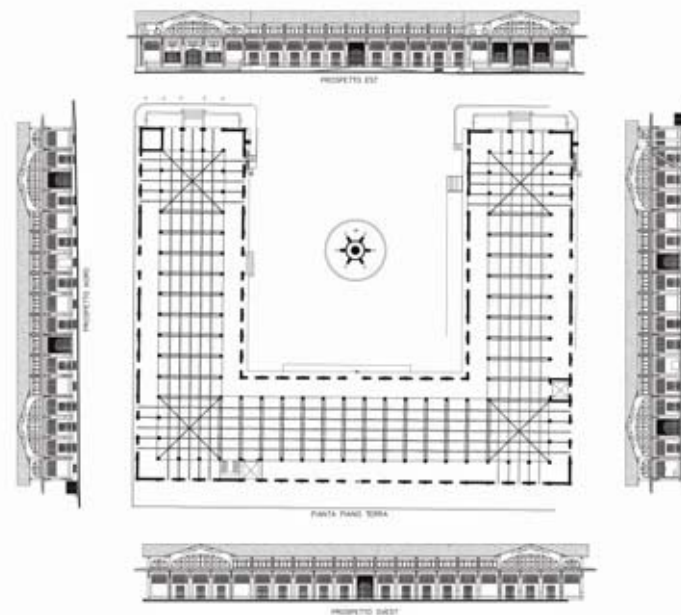
Il percorso si è snodato in una serie di tappe:

- *alla chiusura, messa in sicurezza e presidio del complesso;*
- *primo intervento di apertura al quartiere: nell'ottobre 2003 inaugurazione della piazza delle erbe e di un infobox sulla storia e trasformazione del complesso;*
- *l'inserimento dell'intervento nell'aggiornamento del Progetto Urbano, attraverso una nuova destinazione urbanistica, la sottozona "M7" destinata a servizi generali e locali sia pubblici che privati, da attuare per la parte a servizi pubblici direttamente dal Comune, e per la restante parte attraverso la concessione del bene ad idoneo soggetto da individuarsi mediante procedura ad evidenza pubblica.*
- *Sono stati quindi elaborati:*
 - *le linee guida (regole di intervento) per il riuso del complesso, sottoposte all'esame delle Soprintendenze;*
 - *le finalità d'uso e le destinazioni consentite, definendo limiti massimi consentiti nell'individuazione del mix funzionale e nelle quantità realizzabili;*
 - *gli ambiti di intervento diretto e quelli da mettere a gara;*
 - *il bando di gara, con i relativi allegati.*
- *Per l'individuazione del soggetto privato realizzatore e gestore degli interventi si è scelto, in considerazione della natura patrimoniale e dei vincoli storico-architettonici presenti, di ricorrere all'affidamento in concessione del bene, attraverso una licitazione privata, con stipulazione di una apposita convenzione.*



Studio per Roma R.p.R. S.p.A.
Direttore: Anna Tomassonella Urbani e Tomassonella

il Complesso dei Mercati Generali di Roma
Stati e indagini conoscitive - Rapporto Urbanistico

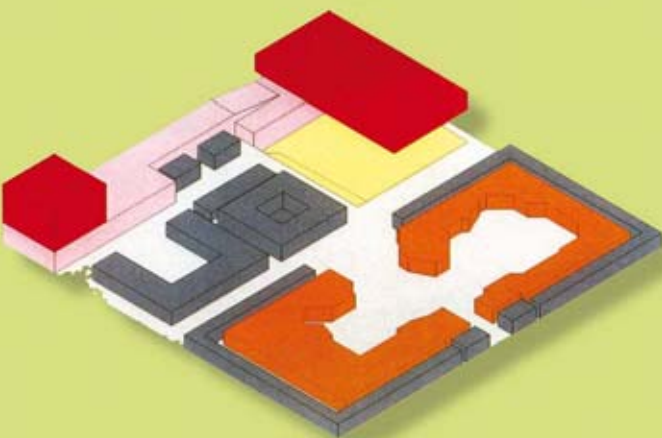
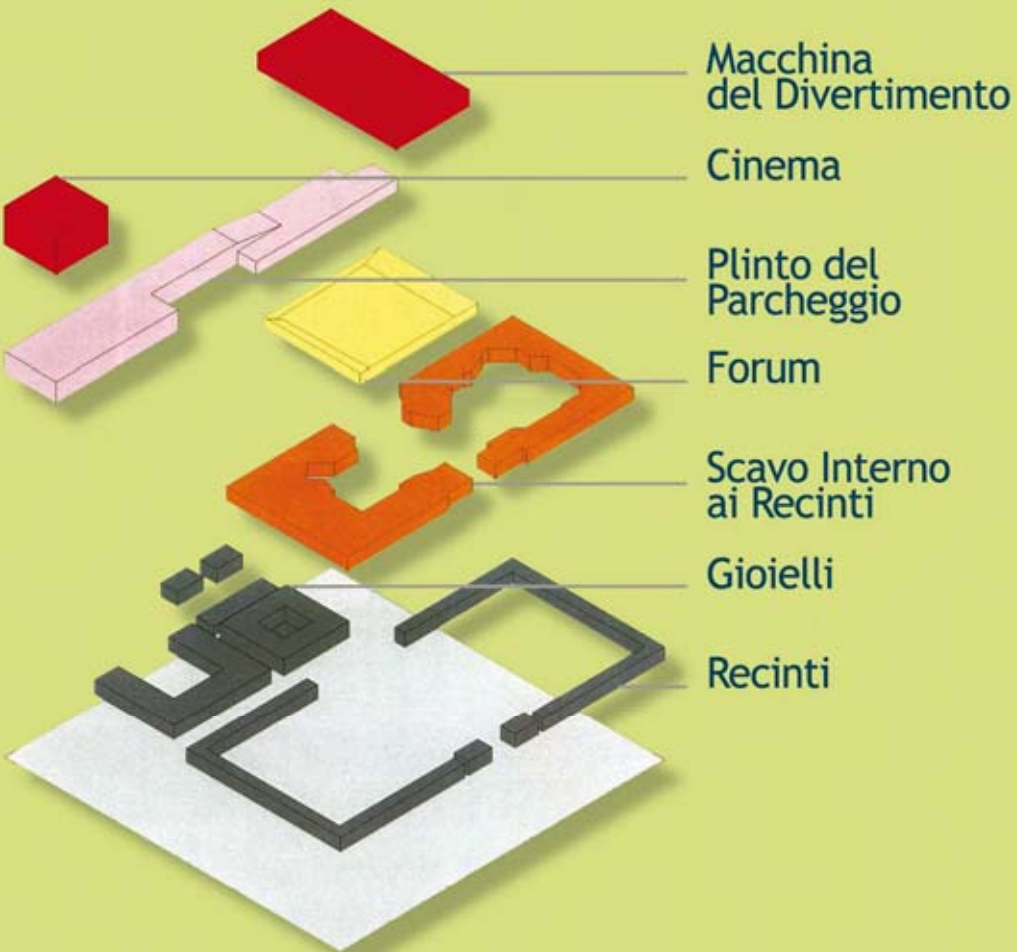




Mercati Generali

la città dei giovani

- *ottobre 2003: approvazione bando per la concessione del bene*
- *febbraio-marzo 2004: concorrenti ammessi (7 su 11), lettera di invito*
- *settembre-dicembre 2004: esame commissione, aggiudicazione provvisoria; sottoscrizione AdP*
- *giugno 2005: aggiudicazione definitiva*
- *novembre 2006: sottoscrizione convenzione*
- *febbraio 2007: inizio demolizioni e scavi archeologici*
- *luglio 2007: presentazione progetto preliminare*



Mercati Generali la città dei giovani

- *Funzioni*
mq 32.000 cultura e tempo libero
mq 15.000 ristorazione
mq 28.000 commercio
mq 5.000 terziario
mq 101.000 parcheggi, mq 32.000 verde e servizi
- *A carico del concessionario: progettazione, realizzazione (2 stralci funzionali: 30% del valore complessivo delle opere, 70%) e gestione*
- *Durata: 60 anni*
- *Apertura entro 36 mesi dall'approvazione del progetto esecutivo*
- *Corrispettivo: una tantum di 7 milioni di euro e canone annuo 165.000 euro*
- *Valore intervento 175 milioni di euro.*



Mercati Generali la città dei giovani



Le demolizioni, iniziate a febbraio 2007, hanno riguardato i manufatti interni al campo delle erbe e quello del nuovo mercato ittico; sotto la sorveglianza della Soprintendenza archeologica è poi iniziata la campagna di sbancamento e scavo, attualmente in corso.

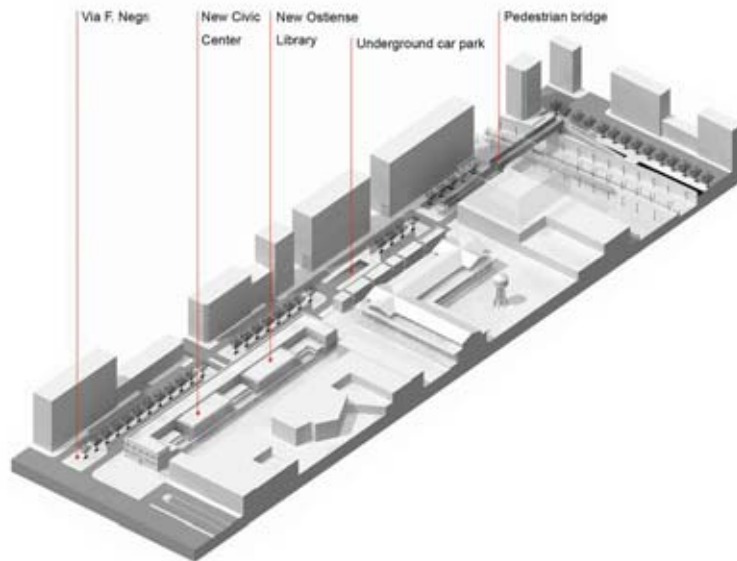


Mercati Generali

Centro civico municipale

2.

Municipal Civic Center project (Comune di Roma)



General bird view of the area



E Building's Prospect



E Building's inside view from Via Ostiense



E Building's view from inside

E Building from Via Negri



Via Negri's Bridge

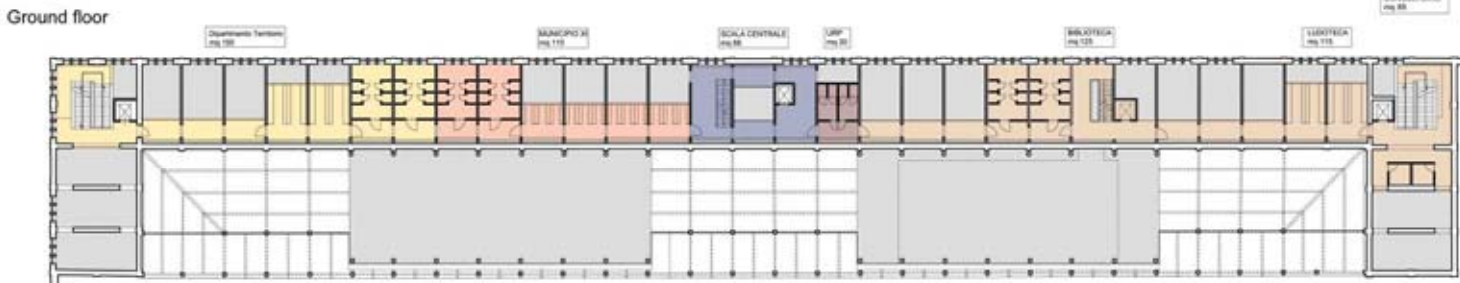
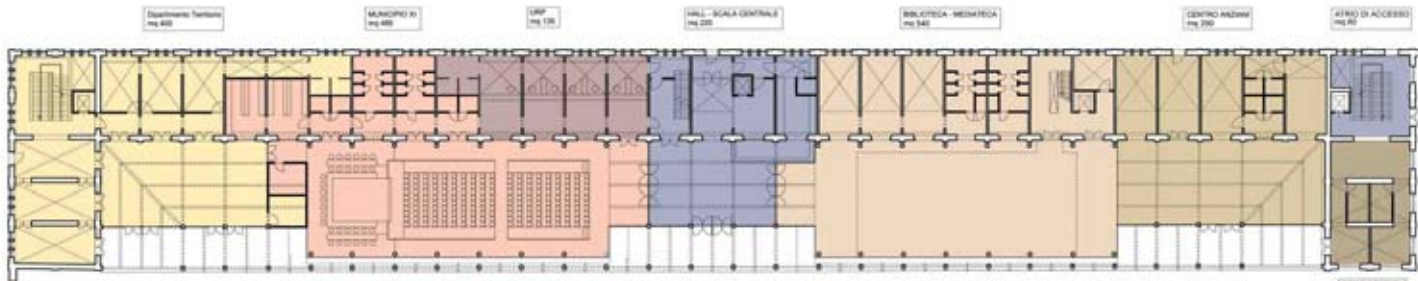
- *Il progetto prevede:*
 - *la realizzazione nella parte del recinto delle erbe verso via Negri del Centro civico municipale (5.500 mq per ospitare presidenza, sala consiliare, sportello per il pubblico, bibliomediateca, ludoteca, centro anziani, consultorio)*
 - *la riqualificazione di via Negri con la realizzazione di un ponte pedonale che colleghi via Negri con via Benzoni (air terminal – campidoglio due)*

Mercati Generali

centro civico municipale

- Le risorse disponibili sono 5 milioni di euro di Roma Capitale e 7,2 milioni di euro del bilancio comunale
- L'esame del progetto si è fermato per l'esigenza posta dalla Soprintendenza Beni Architettonici della necessità di un esame contestuale dei due progetti sui Mercati Generali
- Per superare lo stallo si sta attivando -entro il 2007- un primo intervento di messa in sicurezza e consolidamento dell'edificio (1,5 milioni di euro).

3.
Municipal Civic Center - E Building - functional sketches



Second floor

DIPARTIMENTO TERRITORIO	MUNICIPIO XI	HALL-SCALA CENTRALE	URP	BIBLIOTECA-MEDIATECA	CONSULTORIO	CENTRO ANZIANI	LUDOTECA
730	1250	410	300	1035	85	200	295

Nuovo ponte di collegamento della circonvallazione Ostiense con la via Ostiense al di sopra della linea metro B e della Roma-Lido



- *L'intervento è compreso fra le opere del piano di assetto della stazione Ostiense. Il progetto è del Dipartimento XII con la consulenza di: arch. L. Braguglia Blue Office architecture, Bellinzona e Passera & Pedretti Consulting Engineers, Lugano.*
- *L'importo complessivo dei lavori è di 15 milioni di euro: sono state condotte le indagini archeologiche preventive e l'inizio lavori è previsto per gennaio 2008.*

Programma di interventi ex Consorzi Agricoli

Le funzioni previste sono:

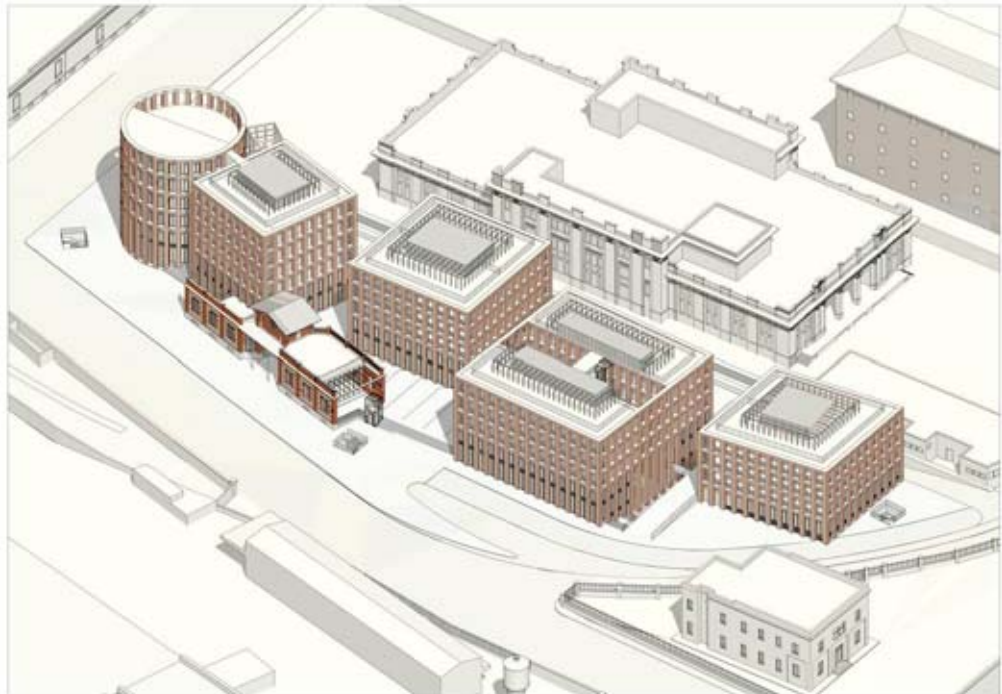
residenza mq 4.556

commerciali mq 4.988

uffici/laboratori mq 1.489

per un totale di mq 11.033, pari a mc 36.940.

L'investo complessivo è stimato in circa 25 milioni di euro.



Programma di interventi ex Consorzi Agricoli opere a scomputo

- *cessione area a Riva Ostiense mq 4.806*
- *realizzazione e allestimento della sala convegni del Municipio XI di mq 450, del valore di 1 milione di euro*
- *realizzazione del "parco Papareschi" per mq 16.241, del valore di € 1.365.000*



Casa dello studente a Papareschi



Il progetto, esito di un concorso a inviti, è stato presentato nel dicembre 2004 dall'ADISU, approvato in CdS interna (febbraio-maggio 2005) ed esaminato in CdS esterna a luglio '05: da questa sono emerse due questioni:

- la Regione ha richiesto la verifica di assoggettabilità alla procedura di VIA: conclusa nel settembre 2006*
- la Soprintendenza Archeologica la realizzazione di scavi archeologici: gli scavi sono in corso, si prevede di concluderli entro luglio '07.*

Costo dell'intervento: 15 milioni di euro.



Il Ponte della Scienza

Il progetto, esito di un concorso di architettura, è stato approvato ed è stata avviata la procedura di gara: si sta per procedere alla valutazione delle offerte tecniche. Per settembre 2007 è prevista la consegna dei lavori, il cui importo complessivo è di 6,5 milioni di euro.

IL PONTE DELLA SCIENZA

APsT architettura Gianluca Andreoletti, Maximiliano Pintore, Stefano Tonucci con EDIN srl. Ing. Giorgio Monti

