

Roma Duemila Stazione San Pietro

Quaderno di progetto

1



PROGER

STAZIONE SAN PIETRO

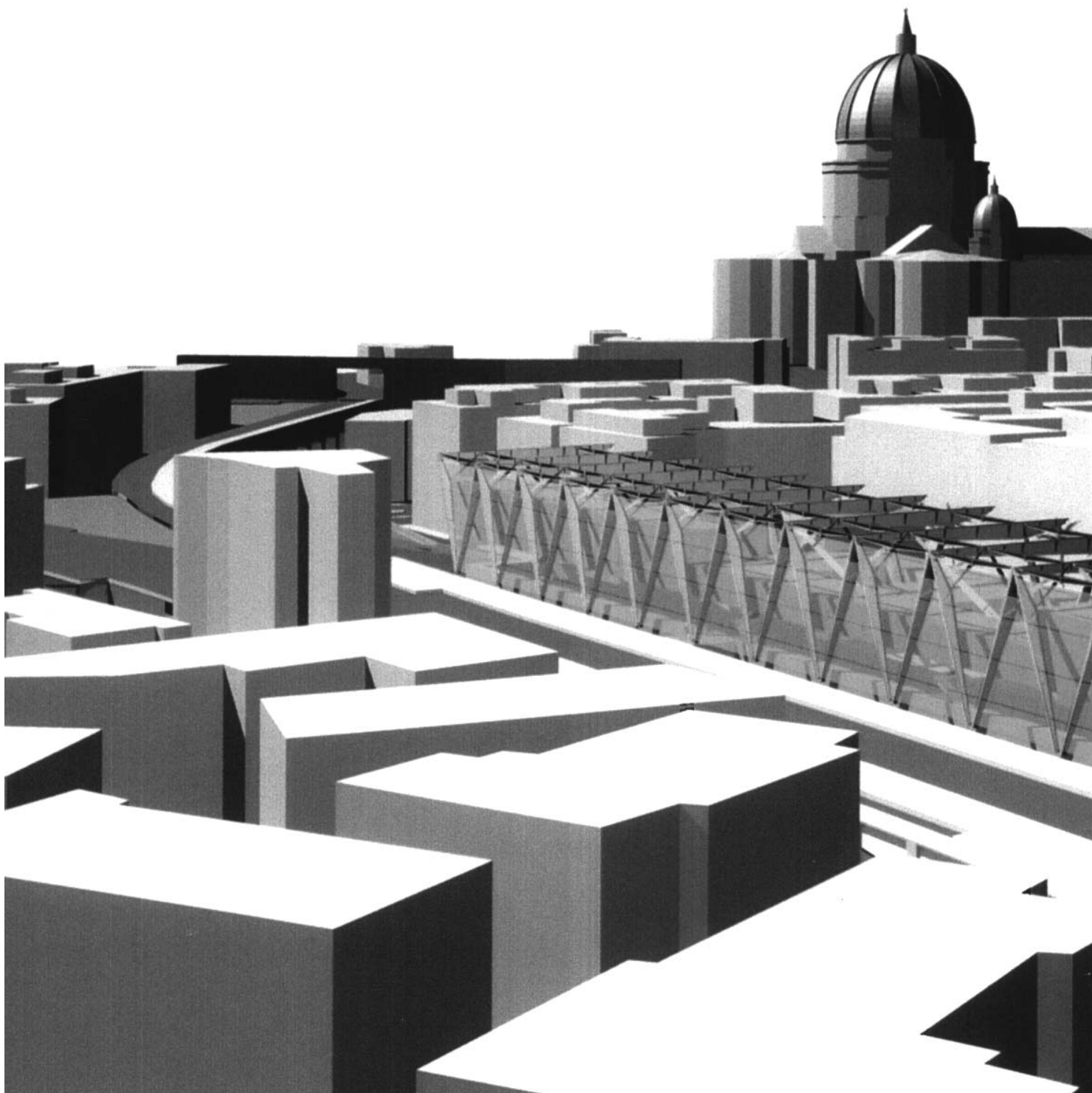
Roma

**Progetto di infrastrutturazione
e riqualificazione del nodo di scambio**

Sommario

Quadro degli elaborati		4
Indice delle illustrazioni		5
Quadro generale	Interventi	7
	Committenza e finanziamenti	7
	Ruolo di Proger	9
	Tempi	9
Premesse di progetto	Ubicazione dell'area	11
	Caratteristiche	11
	Potenzialità	11
Progetto	Stazione	13
	Edificio per le attrezzature di servizio	13
	Albergo	15
	Edificio degli spazi culturali	15
	Servizi generali e spazi commerciali	15
	Centro artigianale	17
	Il "Casale"	17
	Considerazioni di merito	17
Iter progettuale e realizzativo	Fase urbanistica	23
	L'accordo di programma	29
	Conferenza dei Servizi	29
	Approvazione dei progetti	29
	Gare d'appalto	31
	Nodi critici	33
Tecnologie	Prefabbricazione elevata	35
Scheda riassuntiva	Committenza	38
	Progetto	38
	Dati quantitativi	38
	Aspetti economici	39
	Tempi	39
Elenco degli elaborati		40

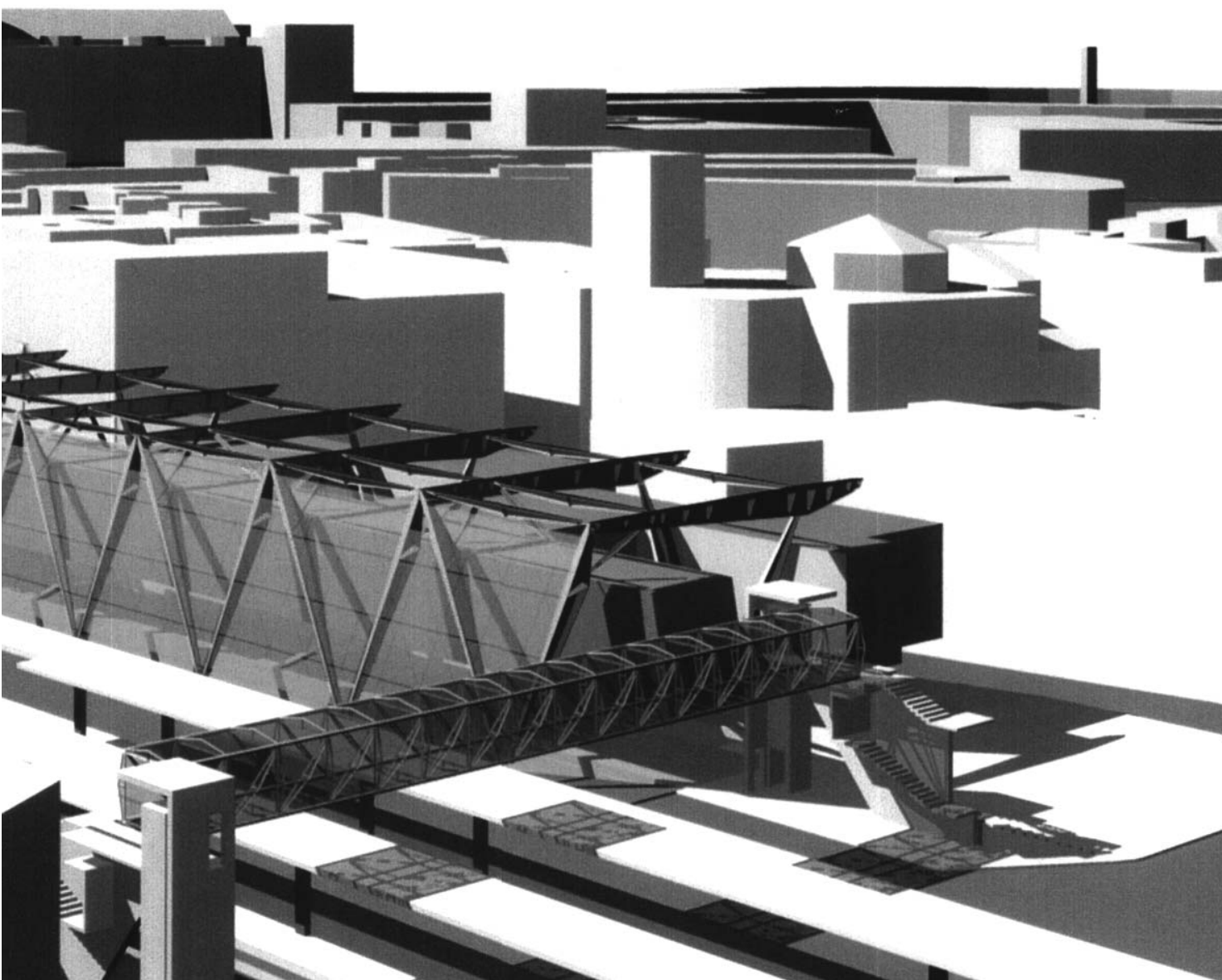
25 gennaio 2000

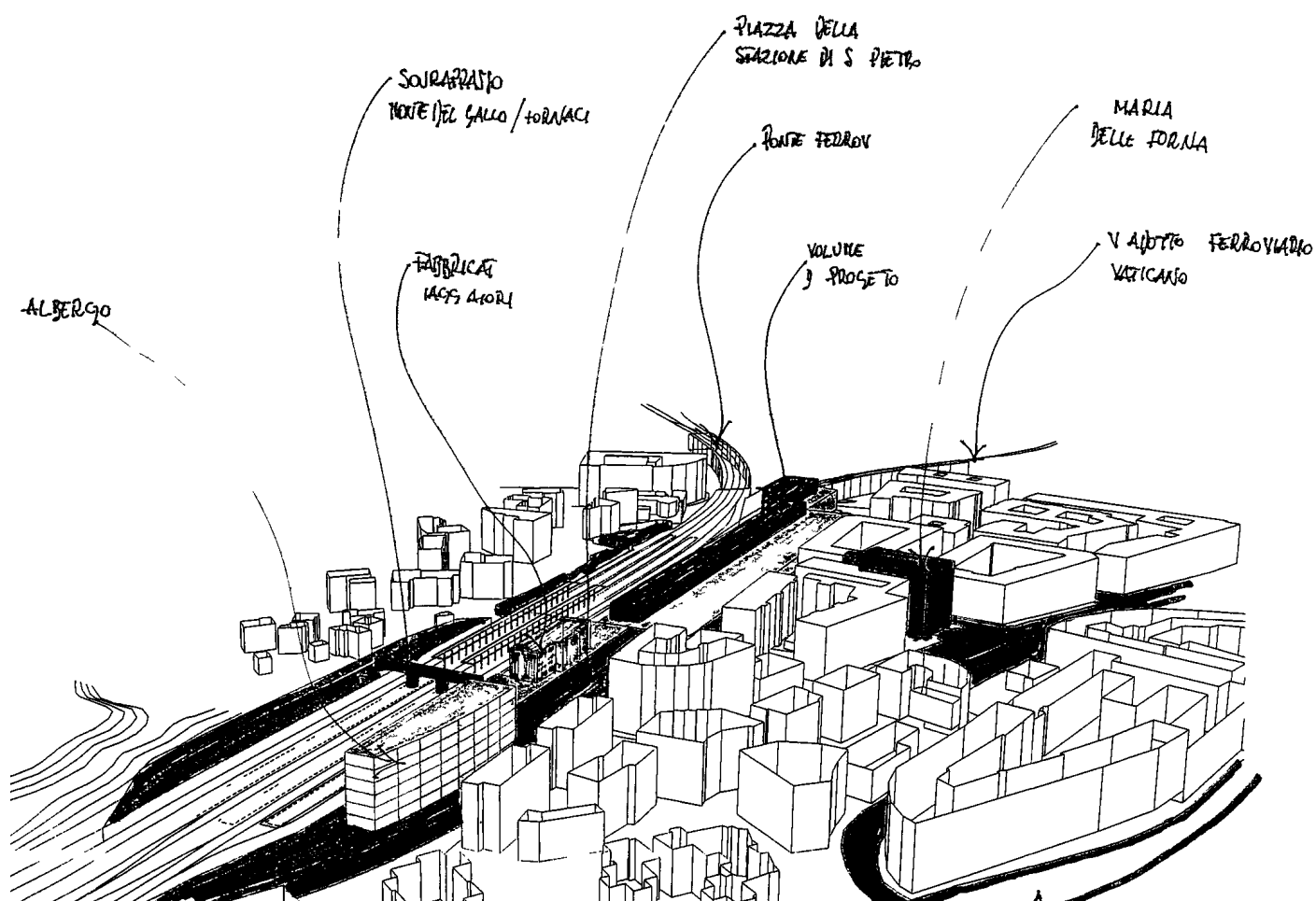
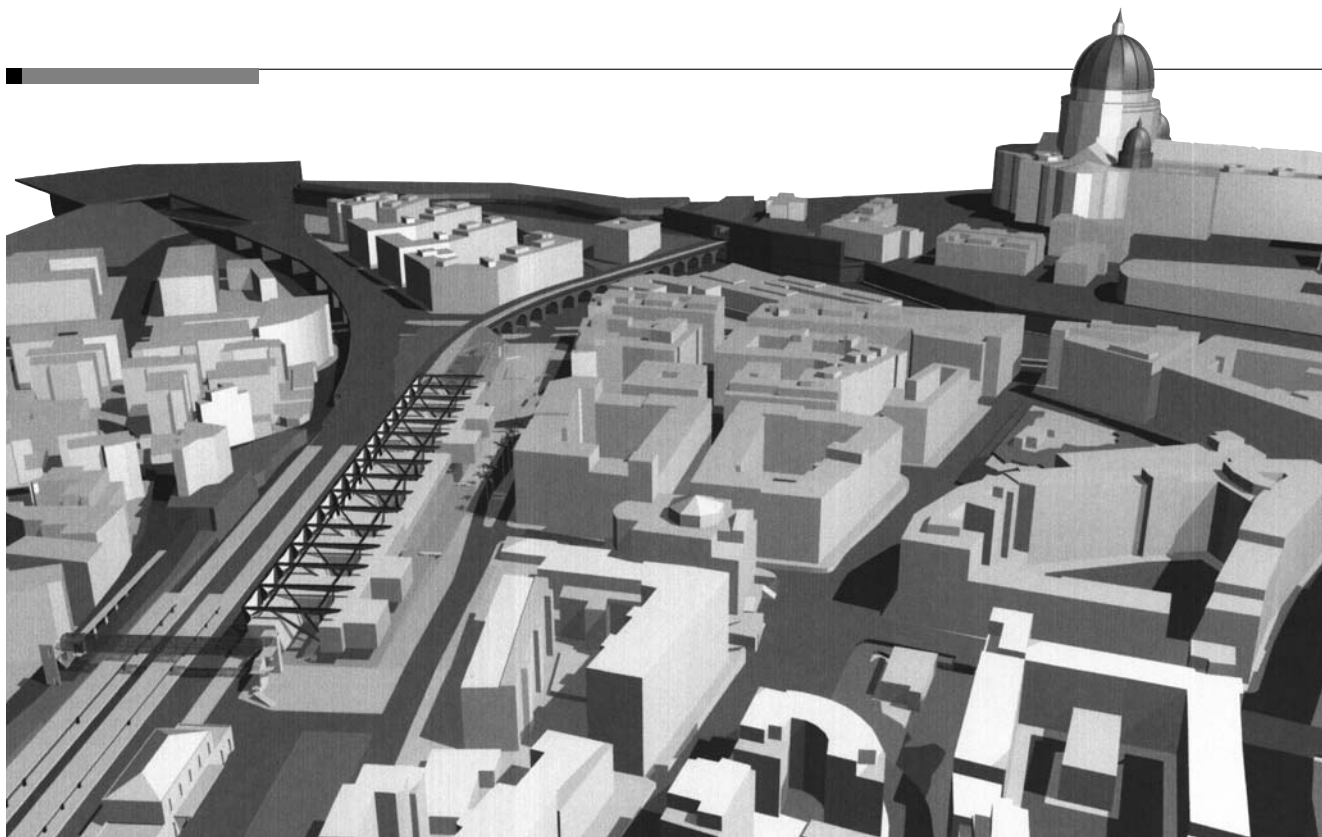


QUADERNO DI PROGETTO Vista prospettica da sud dell'area e del nuovo complesso polifunzionale di progetto.
Stazione San Pietro, Roma

Ruolo di Proger

Proger ha partecipato all'intero processo progettuale, dalla fase di pianificazione urbanistica - redazione del Piano Particolareggiato per la variante di Piano Regolatore - alla redazione dei progetti architettonici, preliminare, definitivo ed esecutivo, seguendo operativamente anche l'iter approvativo presso il comune di Roma





QUADERNO DI PROGETTO Modello del nuovo complesso visto da sud-est.
 Stazione San Pietro, Roma Schema generale degli elementi di progetto.

rilevato ferroviario) per creare una serie di volumi seminterrati sul fronte via del Crocifisso che rappresentano la parte inferiore basamentale e continua, a raccordo del dislivello esistente tra il piazzale di Stazione e via Gregorio VII.

L'edificio risulta concettualmente suddiviso in tre corpi verticali di stessa lunghezza il cui episodio centrale, perno degli altri corpi laterali, si pone anche come fulcro visivo dell'intorno urbano, raccordandosi con la piazza su cui si affaccia l'abside della chiesa di Santa Maria delle Fornaci.

La possibilità di sospendere i tre piani fuori terra, ha consentito di ottenere che l'intera superficie a copertura del basamento, a quota +39,00 (la quota di accesso ai binari) fosse completamente libera, scandita unicamente dai "cavalletti" portanti della struttura, creando così un percorso interno che, oltre ad organizzare e dirigere i flussi pedonali, mette in comunicazione visiva il piazzale della stazione con via Gregorio VII.

L'insieme del complesso per le attrezzature di servizio, oltre a contenere nel sottosuolo un parcheggio multipiano, è suddiviso in spazi a diversa destinazione d'uso.

Albergo

Da via Gregorio VII, risalendo la strada, oltre al "Casale" e il centro artigianale, si trova il primo, nuovo corpo edificio, a quota +31,00, che è destinato all'accoglienza: si tratta di un albergo con accesso da via del Crocifisso, distribuito su cinque livelli per un totale di 5.452 metri quadrati, con 127 stanze.

Il disegno architettonico presta particolare attenzione al problema della vicinanza della ferrovia, con il suo carico di inquinamento acustico e la sua immagine non gradevolissima, soprattutto per un albergo a vocazione eminentemente turistica.

Per questo motivo è stata progettata una barriera antirumore in vetro speciale, appoggiata ai montanti verticali della struttura metallica portante, e le stanze si aprono sul lato via del Crocifisso o su ampie corti interne.

Si è quindi rinunciato al classico corpo edilizio doppio (corridoio centrale e camere ai lati) optando per una soluzione con due corpi di fabbrica separati, ciascuno con le sue camere e i suoi percorsi di distribuzione.

Tale soluzione ha inoltre consentito la progettazione di "piazzette" e terrazze interne, poste a diverse quote e destinate alla sosta; in una di queste, a +39,00, si trova un roof garden con vista diretta sulla cupola michelangiotesca.

Edificio degli spazi culturali

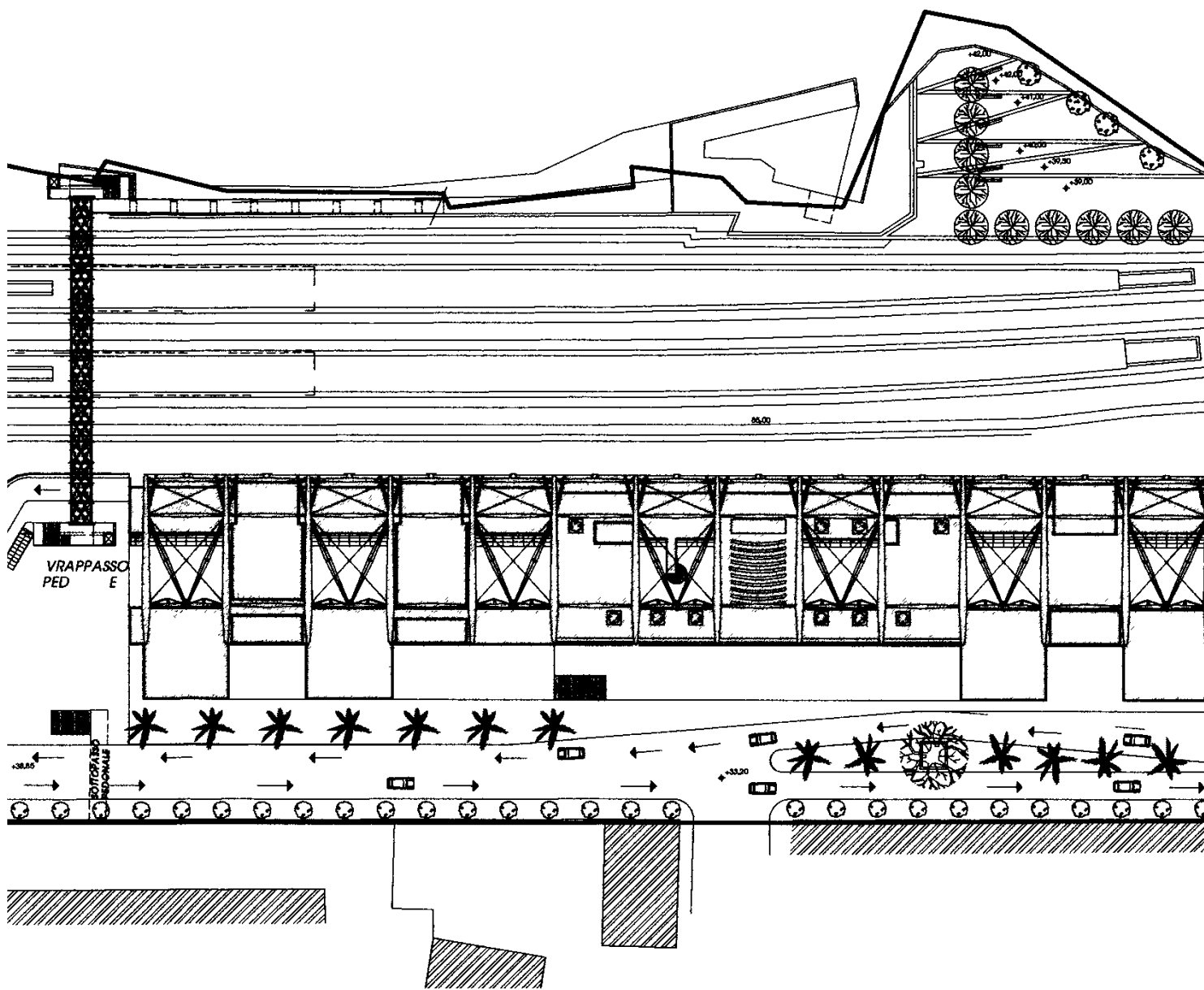
A monte dell'albergo, e in continuità con esso, si trova il complesso destinato agli spazi culturali, molto complesso sia spazialmente sia tipologicamente.

L'edificio presenta infatti un insieme di pieni e di vuoti che si intersecano a diversi livelli, articolandosi in varie funzioni: alla quota +35,00 e +39,00 lo spazio è completamente libero e il dislivello è colmato, oltre che da scale e ascensori, anche da un piano inclinato costituito dalla copertura di una multisala (che dispone di cinque spazi attrezzati per un totale di 660 posti, con i loro foyer e servizi annessi); al di sopra, l'edificio si richiude in due corpi di fabbrica dove è collocata una parte dell'albergo.

Servizi generali di quartiere

L'ultima parte dell'edificio, compresa tra la zona sopra descritta e il piazzale della stazione, è destinata a servizi generali per il quartiere, situati in parte alla quota +39,00 e in parte alle quote +42,5 e +46,00, per un totale di circa 1.918 metri quadrati di superficie.

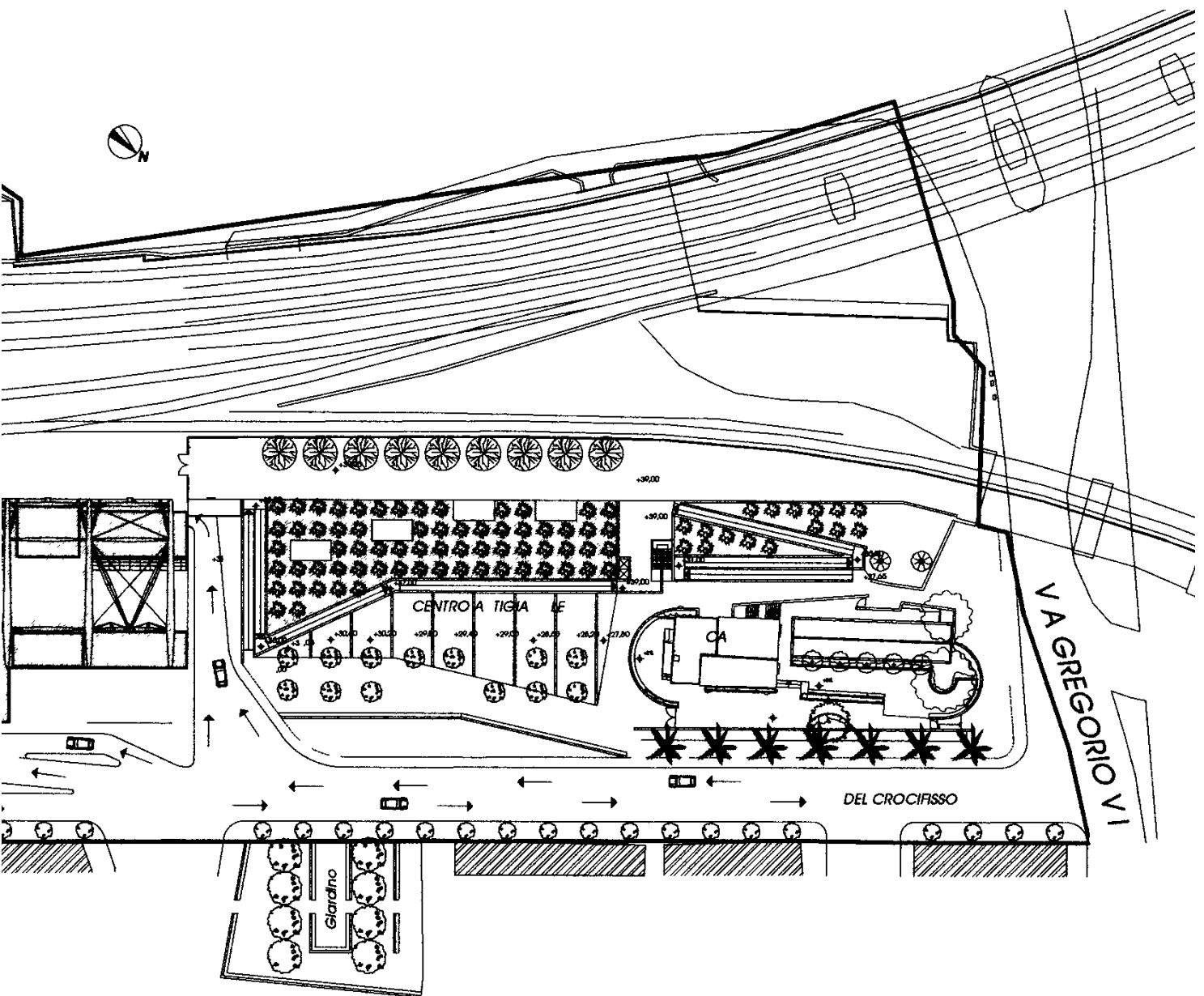
Sempre nello stesso fabbricato, a quota +35,00 e +39,00, sono presenti una serie di negozi, per una superficie complessiva di 2.315 metri quadrati, collegati al piazzale della stazione mediante una galleria a doppia altezza e ubicati in modo tale da essere facilmente usufruibili anche dai flussi turistici di passaggio nella stazione stessa.



QUADERNO DI PROGETTO Planimetria generale del nuovo complesso e degli edifici ad esso collegati.
Stazione San Pietro, Roma

Gare d'appalto

Per avviare i lavori delle opere di urbanizzazione in tempo utile per il Giubileo, nelle more dell'approvazione del progetto definitivo, viene elaborato il progetto esecutivo e, il 21 novembre 1998, pubblicato il bando di gara per la prequalifica; la gara è aggiudicata all'impresa Di Penta, con un ribasso su base d'asta del 9,8 per cento, e il 14 gennaio 1999 sono stati consegnati le aree e i lavori previa occupazione con Decreto Prefettizio delle aree da espropriare. Parallelamente, il 20 gennaio 1999 viene pubblicato il bando di gara per la realizzazione del Casale che, essendo sottoposto a vincolo della Soprintendenza per i Beni architettonici, è appaltato come categoria G11 con lavori tutti a misura; nel luglio 1999 però, nel pieno dei lavori, in seguito ad una formale richiesta del Ministero della Difesa, si inizia la redazione di un progetto in variante per il riuso del Casale come Caserma dei Carabinieri. Le date delle attività e le varie approvazioni formali, prima del Piano Urbanistico, poi del Progetto Civile e Stradale, mostrano i punti critici e le difficoltà incontrate di volta in volta nel processo di elaborazione dei progetti.



PROGER

www.proger.it

Sede di Roma

Via Gaeta, 15
00185 Roma
telefono 06 448771
fax 06 44877230

Sede di Pescara

Via Po, 85
66020 San Giovanni Teatino (CH)
telefono 085 44411
fax 085 4441230

Sede legale

Piazza della Rinascita, 51
65122 Pescara
telefono 085 44411

