

LA CASA GIALLOOROSSA/3



STADIO DELLA ROMA

Tre torri da record

Nel progetto i grattacieli più alti in città Uffici e negozi per far quadrare i conti

Fernando M. Magliaro

IL CONVIVIAM

Il progetto per lo stadio della Roma a Tor di Valle prevede, oltre l'impianto sportivo vero e proprio e i campi di allenamento, anche una parte di spazi commerciali e di uffici necessari a titolo di compensazione per il raggiungimento dell'equilibrio economico del piano, visto il consistente investimento in termini di opere pubbliche richiesto dal Comune.

Gli spazi commerciali e destinati agli uffici sono divisi in due parti: il Business Park e il Convivium. Il primo è costituito dalle tre grandi e avveniristiche torri disegnate da Daniel Libeskind, l'architetto che ha, tra l'altro, ideato il One World Trade Center, l'eccezionale struttura che ha preso il posto delle Torri Gemelle di New York. Il secondo, il Convivium, è una serie di edifici bassi, destinati in parte ad uffici in parte a negozi e hotel. A coordinare i lavori di progettazione, la Lend Lease, la società austriaca fra le aziende di punta a livello mondiale in questo settore, e il manager Sviluppo, la Parsitalia Real Estate, società del gruppo Parnasi. Insieme a loro, a progettare Convivium e Business Park, oltre 30 diversi studi e società: dalla Arup, che segue la progettazione ingegneristica, a Libeskind, Studio Altieri, Officine Verdi SpA per le strategie energetiche; lo Studio Nozzi per la sicurezza e l'antincendio.

Otto sono gli edifici del Convivium: 6, più piccoli, con una pianta inscritta in un rettangolo di circa 30 metri per 20; e due più grandi, il primo da circa 120 metri per 75, e il secondo da circa 106 per 30. I disegni e le specifiche di dettaglio di questi progetti - sui quali stanno lavorando un gran numero di studi di architettura italiani, da Busnengo/Stravato a Cordeschi/Accame, da Tamburini a Bichiara a Piuarch - saranno disponibili più in avanti nel tempo, una volta concordati i dettagli con i futuri acquirenti.

LE TORRI

Per quanto riguarda le tre torri di Libeskind, esse occuperanno una superficie totale di circa 177 mila metri quadri. La prima, con una superficie di 57 mila 143 metri quadri, sarà alta 42 piani, raggiungendo, nel punto massimo, i 192 metri. Piano terra e i primi due piani saranno la «main lobby», e da lì in poi, si situeranno uffici dal terzo al sedicesimo piano e, poi, ancora dal ventesimo al trentanovesimo. I piani 17 e 18 saranno dedicati alle «amenities», aree di relax e ristoro, mentre i piani 19, 40, 41 e 43 saranno piani tecnici. La torre numero 1 è anche la più «verde», una delle facciate, infatti, sarà realizzata a bosco verticale dal piano terzo al ventiseiesimo, mentre la facciata opposta sarà sempre verde ma dal 18esimo piano fino all'ultimo

La torre numero due, la più - si fa per dire - «piccolina» coprirà una superficie di 51 mila metri quadri e spicci, raggiungerà i 168 metri per 37 piani in totale. Anche qui, terra e piani uno e due saranno la «main lobby», le «amenities» saranno collocate nei piani 16 e 17; gli uffici tecnici al 18esimo e poi ancora al 35, 36 e 37esimo piano. Tutto il resto, uffici. Il «bosco verticale» andrà dal ventiseiesimo all'ultimo piano.

Infine, la terza torre, la più imponente. Sessantotto mila 572 metri quadri di superficie, con un'altezza totale di 221 metri nel punto più alto per 49 piani. «Main lobby» collocata sempre fra piano terra, primo e secondo; poi uffici, dal terzo al ventesimo piano; le «amenities» ai piani 21 e 22; il piano tecnico al ventitreesimo; ancora uffici fino al 44esimo piano; tre piani tecnici e, infine, l'elemento forse più spettacolare: altri due piani di «amenities», il 48 e il 49, con la vista che spazierà non solo sullo stadio ma sull'intera città. Le due torri più alte, la 1 e la 3, batterebbero entrambe, infatti, il record di edificio più alto a Roma, oggi detenuto dalla Torre Telecom del Laurentino che si «ferma» solo a 178 metri. Per fare un raffronto con due edifici non lontani: le due torri site di fronte il Centro Commerciale

Euroma2, sono alte 120 metri, con quella Eurosky che raggiunge i 155 se si considera l'antenna.

Anche per queste tre torri come per gli edifici del Convivium, i dettagli di progetto verranno resi noti solo in un secondo momento, quando saranno conclusi gli accordi con i compratori.

ENERGIA

Ovviamente, un complesso così imponente ed esteso dovrà essere dotato di un apposito sistema di approvvigionamento per l'energia elettrica. Per questo, nel progetto è prevista la creazione di una stazione di trasformazione elettrica, di circa 2300 metri quadri, posta all'interno di uno dei parcheggi (il cosiddetto «P7») e che sarà totalmente recintata con un muro perimetrale di 7 metri e mezzo di altezza cosicché l'interno non sia visibile da fuori.

AREE VERDI

In sede di presentazione alla stampa (e al Comune) del progetto, da parte della Roma è stata posta grande attenzione alle aree verdi e ai parchi. Intorno allo stadio e all'intero complesso, infatti, è prevista la realizzazione di ben tre parchi: uno cosiddetto «urbano» contemporaneo, un altro «fluviale» e un terzo «a carattere agricolo». In totale, quindi, saranno 42 gli ettari a verde, poco più della metà di Villa Bor-

ghese (80 ettari). Vediamo nel dettaglio cosa dice il progetto. Innanzitutto, gli spazi verdi saranno realizzati con le terre di scavo risultanti dai lavori per realizzare le costruzioni. In secondo luogo, verranno scelte piante autoctone o adatte in grado di limitare le necessità idriche.

Il «parco urbano contemporaneo», superficie di 7 ettari, avrà la funzione di cerniera tra le aree verdi e l'area dello stadio e del business park. Per creare scorci suggestivi, verranno alternate ampie superfici a prato con gruppi di alberi. Le piante scelte saranno per lo più di specie mediterranee (verbena, echinacea, achillea, rosmarino, pitosforo, salvia, mirto, ginestre), selezionate per proprietà cromatiche delle fioriture e del fogliame e sarà predisposto un sistema di irrigazione a goccia per le alberature (arancio, mandarino, melograno, tiglio, acero, cipresso, querce).

Il «parco a carattere agricolo», 24 ettari, sarà «il polmone verde» dello stadio e prevede, a livello progettuale, il restauro dei casali esistenti e la possibilità di realizzare una fattoria didattica e orti urbani. Il «parco fluviale» corre lungo la sponda destra del fiume Tevere, copre circa 11 ettari e, oltre la pista ciclabile e il ponte ciclopedonale, prevede un approdo sull'acqua attrezzato per il trasporto fluviale. La vegetazione è composta da specie igrofile tipiche delle zone umide, da varie specie di salici agli iris, dal pioppo all'olmo. Parco fluviale e parco agricolo non saranno irrigati e prevedono arredi in stile rustico. Oltre questi tre parchi, sono previsti una serie di interventi «verdi» interni a tutto il complesso: si va dalle pavimentazioni dei parcheggi a raso, realizzati con superfici drenanti e dotati di diversi tipi di alberi (che faranno anche ombra alle macchine), ad aiuole e alberature ornamentali, pergolati nelle piazze e nelle aree del Convivium e del Business Park.

LUCE

L'impianto dovrà assicurare un'illuminazione completa nelle aree pubbliche attorno allo stadio, ossia il parco urbano, il business park, il piazzale dello stadio e i parcheggi. Nel-

le aree verdi a carattere più naturalistico come parchi fluviale e agricolo, l'illuminazione è invece presente in misura minore e localizzata lungo gli assi principali. Nei parchi sono previsti pali da 5 metri con pannelli fotovoltaici; sempre da 5 metri saranno i pali di illuminazione nelle strade, mentre gli edifici saranno illuminati con apparecchi disposti a terra lungo il perimetro dei fabbricati.

Energia

Prevista una stazione

di «trasformazione elettrica»

Architetto

L'americano Libeskind autore del nuovo World Trade Center

COSA VA

Si rivaluta un quartiere lasciato al degrado E la metà dell'area diventa «green»

■ «Il progetto di Tor di Valle - si legge nella relazione tecnica che illustra gli interventi di tipo paesaggistico - va letto come un tassello all'interno del sistema ambientale territoriale: intorno al Grande Raccordo Anulare esiste una grande varietà di aree senza una destinazione definita, spesso abbandonate o incolte. Questi spazi, che costituiscono ad oggi un fattore di degrado, rappresentano invece una grande potenzialità per ricomporre il mosaico ambientale, per riconnettere le aree naturali protette e la città storica, per la creazione di nuovi parchi».

Presentando alla stampa, lo scorso 15 giugno, il

progetto, Andreas Kipar, architetto paesaggista e presidente della Land, la società che cura gli aspetti ambientali del progetto, spiegava: «Questa è un'infrastruttura per l'ambiente, un'infrastruttura verde. La metà dell'intervento è destinata a parchi. Siamo in presenza dell'agro romano e del paesaggio fluviale. Noi siamo entrati nel progetto con l'ottica di creare un passe-partout verde per rigenerare dei territori che sono perfettamente funzionanti al livello naturale e paesaggistico».

Da un punto di vista tecnico, le aree di parcheggio non è previsto che siano im-

permeabilizzate. Anzi, la superficie dedicata ai posti all'aperto per le macchine non sarà cementificata ma verranno impiegate quelle «mattonelle» traforate che lasciano crescere l'erba e, contemporaneamente, drenano le acque piovane, proprio al fine - spiegano i progettisti - di evitare il rischio di «sovraccaricare» i terreni di acque meteoriche e, quindi, non creare problemi di impermeabilizzazione.

«Questa - si legge nella relazione paesaggistica - è la prima green infrastructure romana in grado di offrire più benefici attraverso il corretto sviluppo di un'unica area: viene garantita la

continuità tra i sistemi ambientali di Tenuta dei Masimi e di Laurentino Acqua Acetosa; estende e connette il sistema ambientale del raggio verde lungo il Tevere, come transizione tra la Riserva Naturale del Litorale Romano e la natura urbana all'interno della cintura del GRA; migliora il valore ecologico delle aree esistenti, come il parco fluviale e il parco agricolo, con la realizzazione di ecosistemi sani; e, infine, propone un approccio integrato nella progettazione degli spazi aperti: aree con importanti funzioni ecologiche costituiscono allo stesso tempo una grande offerta di spazi e funzioni pubbliche, di intrattenimento e sportive per la città».



ECOLOGIA

La prima «green infrastructure» romana. Migliora il valore ecologico delle aree esistenti, come il parco fluviale e il parco agricolo, con la realizzazione di ecosistemi sani

COSA NON VA

Tanto cemento a compensazione Rischio idrologico col fiume vicino

■ Fra gli «assolutamente contrari» allo stadio della Roma spicca Legambiente Lazio che accusa l'intera operazione di essere una «mega speculazione con annesso stadio». Nello specifico, sul tema ambientale, Legambiente parla di «23 ettari di terreni impermeabilizzati per 10 mila parcheggi, un'area quattro volte il Circo Massimo. Dopo la presentazione delle tavole del progetto è chiaro l'impatto in termini anche di consumo di suolo, con cemento e asfalto. In termini di impermeabilizzazione del suolo, a pochi passi dal Tevere, le conseguenze profondamente negative sono di facile intuizione sia da

un punto di vista climatico che idrogeologico». Il timore, quindi, è quello che le opere necessarie alla realizzazione dell'intero intervento, la cosiddetta «pietra» (cioè le fondazioni degli edifici del Convivium e delle Torri) e dei parcheggi possano creare un effetto impermeabilizzazione del terreno con problemi in caso di forti piogge.

«Il progetto di Tor di Valle ha poco a che fare con lo Stadio della Roma che quasi scompare nelle immagini tra i grattacieli e i parcheggi - dichiarano Roberto Scacchi presidente di Legambiente Lazio e Edoardo Zanchini vicepresidente nazionale di Legambiente - con un progetto da un mi-

lione di metri cubi di cui la città non ha alcun bisogno. L'Amministrazione comunale ha la responsabilità di aver dato il primo via libera a quest'opera, e ora abbia il coraggio di essere coerente con le promesse fatte rispetto alla cura del ferro e al consumo di suolo, impedendo che una previsione edificatoria così enorme si aggiunga a un piano regolatore che già è ampiamente sovradimensionato».

Legambiente poi sottolinea come l'intervento di «Tor di Valle, di quasi 1 milione di metri cubi di uffici, alberghi, negozi, con tre grattacieli» verrebbe realizzato in «una città piena di palazzi vuoti e uffici in cerca di affittuario e dove, di

metri cubi, ne sono già previsti 20 milioni dal Piano regolatore» i cui provvedimenti, le «centralità previste da costruire sono tutte completamente ferme».

«A Roma - continuano gli ambientalisti - non serve lo Stadio che rischia di diventare l'unico intervento della città oltretutto con evidenti e rilevanti problemi ambientali e trasportistici di una scelta localizzativa sbagliata. Ci chiediamo poi se 1 milione di nuovi metri cubi si può chiamare rigenerazione urbana, come è stato affermato in presentazione, da quanti milioni di metri cubi possiamo considerare un'opera come nuova edificazione?».

F. M. M.



UFFICI

Secondo gli ambientalisti le torri rischiano di restare vuote in una città già piena di «palazzi vuoti» alla disperata ricerca di un affittuario. Un milione di metri cubi che si aggiungono ai venti milioni già previsti dal Piano Regolatore della Capitale



Torre 1

Ecologica

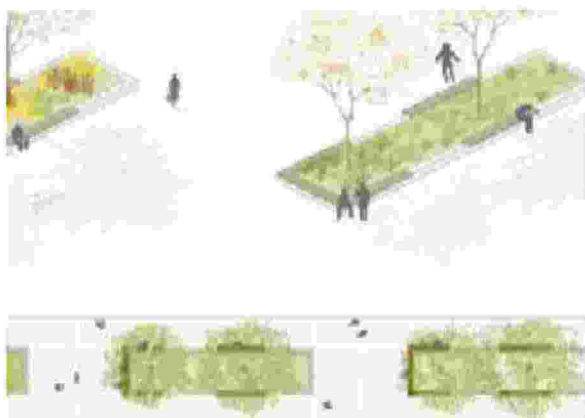
Sarà la più «verde» grazie al bosco verticale che salirà dal terzo al ventiseiesimo piano su una facciata e dal diciottesimo all'ultimo sull'altra



Convivium

Shopping e servizi

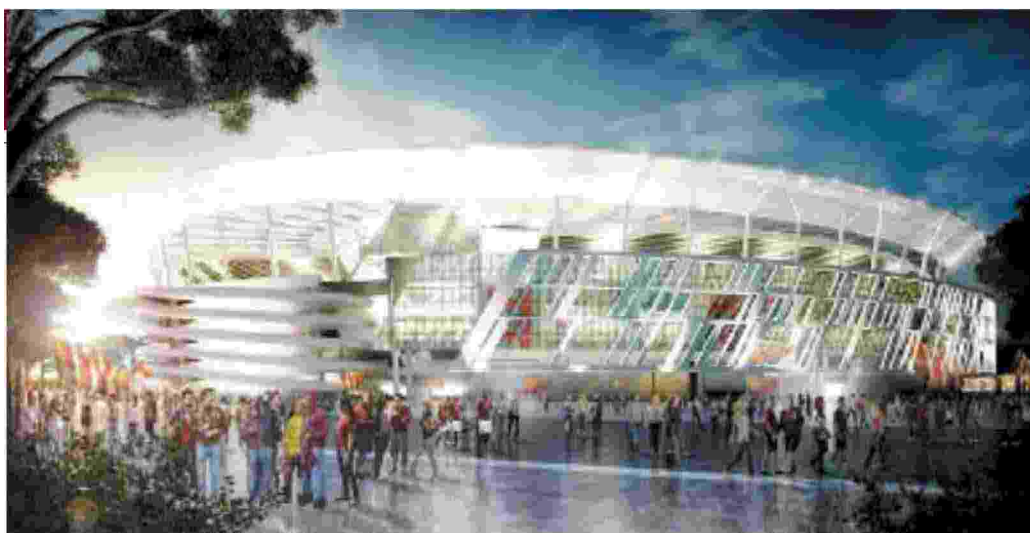
Otto edifici più bassi destinati a spazi commerciali. Mancano ancora gli accordi con i futuri affittuari o acquirenti

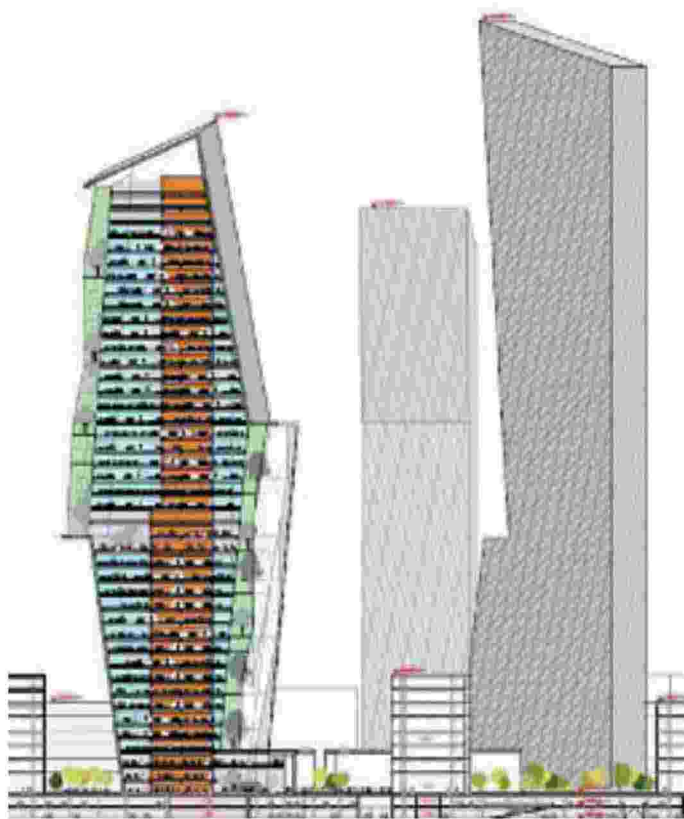


Aree verdi

Tre parchi

Un parco cosiddetto «urbano», uno «fluviale» e uno «a carattere agricolo». In totale 42 ettari, poco più della metà di Villa Borghese: 80 ettari





221

Metri

La Torre 3 con i suoi 49 piani è la più alta fra le tre ideate da Libeskind. Insieme alla Torre 1, alta 192 metri, batterà il record dell'edificio più imponente a Roma: ora è la Torre Laurentina di 178 metri. Il grattacielo più «piccolo» è la Torre 2 che raggiungerà i 168 metri

