



INTRODUZIONE

La prima considerazione che ci è capitata di fare arrivando al quartiere e camminandoci dentro è stata quella di pensare, come capita ed è capitato spesso, che le intenzioni progettuali dei progettisti di allora non siano state all'altezza del realizzato, forse né spiegate né capite dall'utenza; il risultato è un disordine pressoché totale, un abbandono soprattutto degli spazi considerati pubblici (qualcosa che non dipende che dagli altri e quindi non di interesse proprio), con conseguente desiderio di difendersi e di chiudersi dentro alle abitazioni assegnate, con la costruzione di inferriate (e naturalmente ciascuno si fa la sua come meglio crede); i giardini e i parcheggi che non hanno più confini e non si distingue più dove siano i giardini e dove i parcheggi; i pini marittimi che nonostante tutto crescono e stanno bene, con le loro radici sconquassano l'asfalto; il degrado dei materiali che è poca cosa rispetto a quello che si immaginava, per fortuna.



Con questo concorso si chiede di riprogettare questo agglomerato urbano degli anni '70 risolvendo non solo alcuni problemi urgenti, come l'emergenza abitativa, mediante l'aumento dell'offerta abitativa, ma anche altre criticità, non solo di carattere edilizio e architettonico; **si da all'architettura e agli architetti un grande fiducia e una grande responsabilità.**

UNA SFIDA ACCETTATA

E noi ci abbiamo provato: abbiamo provato a riprogettare, nel Tiburtino III, una grande parte di superficie edilizia poco considerata, in alcuni casi sotto utilizzata, da destinare all'incremento di alloggi e servizi, e tutta la sistemazione delle aree esterne lasciate un po' a loro stesse, cercando di mettere in relazione le case con i giardini interni e il loro intorno. Nelle due corti sono stati pensati due nuovi volumi, nuove architetture e nuovi spazi con l'intento di generare nuovi poli d'attrazione.

La richiesta di inserimento di nuove unità immobiliari al piano pilotis, al piano primo e sulle coperture è diventata occasione di ripensare quasi completamente tutti i piani pilotis e tutte le coperture con lo scopo di valorizzare, alla fine, l'immagine complessiva del quartiere.



Ripensare le condizioni d'uso di questi spazi significa attribuire una funzione specifica ad ogni ambiente che metta in relazione l'abitante con lo spazio a sua disposizione: le residenze e gli spazi pubblici si comportano come un sistema integrato se strettamente connessi tra di loro.

Il controllo, la gestione e l'uso dei luoghi è subordinato ad un coinvolgimento diretto dell'utenza che, uscendo dai limiti dello spazio privato, sia responsabile di ciò che capita attorno: è infatti un uso quotidiano dei luoghi che permette il loro mantenimento ed una facile gestione da parte degli abitanti; è il buon uso degli spazi che rivitalizza l'esistente e ne garantisce una corretta manutenzione e cura; vaste aree, ora terra di nessuno, potranno acquistare una funzione specifica all'interno della vita della comunità. Un esempio per tutti i sistema cantine: esso, in alcuni edifici è stato ripensato rispetto all'attuale organizzazione al fine di determinare

chiaramente quelli che sono gli spazi pubblici, quelli semipubblici e quelli che i condomini utilizzeranno per fruire delle proprie cantine.

La casa, luogo privato e protetto, non può rinunciare ad un'apertura verso l'ambiente circostante e ai servizi di cui questo è composto, perché l'abitante appartiene anche alla vita della città e, per questo, ne diventa responsabile. Al Tiburtino III, come in quasi tutte le aree di residenzialità pubblica, la tendenza da parte degli inquilini è quella di rinchiudersi all'interno delle mura delle proprie case e a trascurare gli spazi comuni in quanto non propri.

Abbiamo cercato di ridisegnare gli spazi pubblici nella speranza che gli abitanti del quartiere siano portati a viverli come proseguimento diretto della propria abitazione.

I parcheggi, gli orti e le aree gioco si succedono all'interno di un'area verde ininterrotta che dai confini del quartiere raggiunge il piede degli edifici; questi possono essere attraversati facilmente senza soluzione di continuità: a disposizione degli abitanti del quartiere, alla quota del piano porticato, permangono atri, sale riunione che vengono affiancate da nuove dotazioni, sale polivalenti, servizi al quartiere e alla residenza, luoghi di sosta per utenze eterogenee.

Al piano porticato i nuovi alloggi, collocati nelle testate degli edifici esistenti, sono pensati in modo da garantire sicurezza e privacy agli ambienti domestici attraverso l'apertura, mirata, del livello interrato. Veri e propri giardini ad una quota -2.60 impediranno il verificarsi di situazioni di promiscuità tra l'ambiente domestico e lo spazio pubblico. Anche in questo caso, questi tagli non sono solo semplici interruzioni del piano di campagna: questi varchi sono pensati come la trasformazione del paesaggio dal sistema quartiere a quello condominiale.

Il livello interrato dei parcheggi a quota - 2.60, il livello a quota +/-0.00 e quello a quota +0.70 sono trattati il più possibile a verde e stabiliscono continuità tra il contesto pubblico e lo spazio privato del piano porticato; giardini, orti e playground sono disponibili ai piedi dell'edificio senza per questo limitare il bisogno di protezione delle residenze.

I piani porticati riempiti in parte con le nuove superfici ad uso abitazione, saranno a questo punto scanditi dalla successione di ambienti a carattere privato, ambienti semi pubblici di pertinenza del condominio e passaggi pubblici. **Questa riprogettazione degli spazi a piano terra ha permesso di liberare ampi passaggi attraverso gli edifici e di isolare alle estremità del basamento le residenze, raggiungibili solo attraverso il filtro dei vani scala e dei locali a disposizione dei residenti.**

In copertura abbiamo, come per altro richiesto dal bando, progettato un ben preciso numero di alloggi; questi saranno raggiungibili sia attraverso un percorso semi privato che proteggerà i nuovi alloggi dal contatto diretto con lo spazio comune, sia attraverso ampi terrazzi pubblici che si affacciano sul paesaggio circostante.

A differenza degli interventi al piano porticato e primo degli edifici esistenti e al primo piano delle nuove volumetrie nelle corti, in copertura abbiamo immaginato appartamenti per giovani coppie o single che non patissero la mancanza dell'ascensore che, già oggi, si ferma al piano esistente sottostante. E' presumibile che questo intervento di aumento di alloggi per una tipologia differente di inquilino possa portare ad una rigenerazione degli equilibri sociali che regolano le dinamiche insediative e quindi innescare una rivisitazione di tutto il complesso.

DALL'EDIFICIO AL LOTTO

Il coronamento tecnologico risolve l'attacco al cielo del piano coperture e caratterizza l'intero prospetto che, pur rivestito da uno strato isolante continuo su tutta la superficie, mantiene i caratteri specifici dell'esistente.

Il nuovo rivestimento permette di restituire agli edifici un nuovo colore ma non varia i tratti specifici dell'architettura esistente, sono tratti che non possiamo considerare così negativi: la nuova architettura del piano coperture sarà il primo segnale della trasformazione che l'occhio dell'osservatore vedrà; dalle coperture partono tutti gli impianti tecnologici che serviranno al corretto funzionamento termico dell'edificio.

Abbiamo previsto e predisposto una serie di canali che dal piano coperture si ramificano all'interno dell'edificio e permettono ad una nuova linfa rigeneratrice di insinuarsi all'interno della struttura tecnologica e sociale del complesso.

Sul fronte degli edifici questo flusso si traduce in una nuova colorazione del volume delle logge: una serie di tonalità differenti contraddistinguono le nuove costruzioni agli attici e ai piedi di ogni edificio, mentre la decorazione delle logge sarà lasciata scegliere direttamente dall'utenza all'interno di una gamma definita di colori.

Colore e verde dunque per riqualificare un'architettura che per la sua buona definizione originale non necessita di interventi che ne stravolgano i caratteri distintivi.



Il trattamento della superficie esterna, secondo un principio di continuità visiva e di qualità ambientale permette di ripensare completamente il rapporto tra l'automobile e il sistema del verde. Tanto a livello del piano terra quanto nell'interrato il disegno del suolo è regolato dalla volontà di ridurre l'invasività dell'automobile nella vita dell'abitante.

I nuovi parcheggi interrati nelle corti e i parcheggi a raso sono stati subordinati al progetto del paesaggio che ha privilegiato il rapporto tra uomo e spazio aperto: giardini, orti, playground e percorsi ciclopeditoni si alterneranno ai posti auto secondo un rapporto che tenderà a far sì che l'ambiente esterno diventi più forte che nel passato.

Il nuovo livello interrato destinato a parcheggio ed i parcheggi a raso esistenti sono stati riprogettati alla luce di un nuovo equilibrio tra "verde e trasporto": tanto a quota - 2.60 quanto a livello 0.00 il disegno del verde predomina sull'organizzazione dello spazio.

Il ridisegno dei parcheggi a raso permette di liberare ampie aree verdi del lotto ma anche di qualificare le stesse aree destinate alle auto: **il parcheggio viene incluso in un sistema verde indipendente ma che condivide con l'auto gli stessi spazi, a livelli diversi per evitare interferenze, annullandone l'incidenza sul territorio.**

Abbiamo tentato di risolvere il problema dell'auto senza privare gli abitanti dell'utilizzo della macchina che nonostante il progressivo miglioramento dei trasporti pubblici rimane forte: ogni abitante potrà disporre di un posto auto vicino a casa ma senza per questo dover rinunciare ad un ambiente esterno gradevole. Lo spazio prettamente destinato all'automobile è stato oggetto di un pensiero architettonico in grado di renderlo parte integrante del sistema complessivo: **il parcheggio è stato progettato e disegnato come parte del paesaggio verde e per questo fatto vivere a prescindere dalla sua funzione.**

Il ridisegno dello spazio esterno è generatore di un nuovo sistema di connessioni tra il complesso di Tiburtino III e il contesto urbano circostante; le connessioni verdi presentano un aspetto anche più specificatamente legato agli edifici: infatti i giardini ai diversi livelli (0.00 -2.60 e 0.70) coinvolgono i basamenti degli edifici.

Per dare maggiore continuità tra il piede degli edifici e l'ambiente esterno, per superare il dislivello esistente tra l'attuale piano porticato e il piano terra, per rivitalizzare con il sistema del verde lo stesso porticato, si è progettato un sistema di rampe e ripe verdi.

1200mq DI SERVIZI ALLA RESIDENZA

La richiesta di incremento di servizi nel quartiere ha portato alla realizzazione di nuove volumetrie all'interno delle corti che affacciano su via Grotte di Gregna e di spazi ad uso pubblico nelle testate degli edifici paralleli a via Mozart.

La presenza di queste attività su via Mozart e via Grotte di Gregna favorisce il controllo del confine del quartiere con l'occupazione di spazi prima inutilizzati e semi abbandonati a favore di una presenza costante di utenza, che potrà vivere i porticati durante l'intera giornata. Dal punto di vista architettonico la trasparenza dei locali permetterà una continuità visiva attraverso il lotto, una nuova possibilità di trapiantare verso i nuovi edifici delle corti che potrà suggerirne una fruizione pubblica.

I nuovi servizi inseriti nelle corti hanno il duplice valore di soddisfare le esigenze dei residenti e di mettere in relazione questa realtà con il resto della città: le nuove volumetrie in progetto saranno fruibili dagli abitanti di Tiburtino III ma anche da tutta la comunità in senso più allargato.

Con il progetto dei nuovi volumi destinati ai servizi abbiamo tentato di aprirci alla città: percorsi pubblici pedonali attraversano la corte, servono gli accessi agli esercizi e ai servizi insediati, la connettono agli spazi privati e pubblici del quartiere, verde e parcheggi, e alle vie pubbliche che lambiscono il quartiere.

Nei volumi dei nuovi edifici al piano terreno trovano posto servizi ed esercizi di vicinato, in quelli al primo piano vengono allocati appartamenti di varia metratura. A questi volumi si giunge in rampa dalla più bassa Via Gregna fino al piano 0,70, che corrisponde alla quota del piede degli edifici esistenti: abbiamo progettato un basamento, sospeso sopra il nuovo livello interrato, una percorrenza senza soluzione di continuità tra esistente e nuovo, che scandirà gli spazi destinati in blocchi funzionali distinti ed indipendenti.

Il vuoto che si determina isola completamente i volumi, rendendo chiara la separazione funzionale tra residenze e servizi e permettendo una facile gestione degli accessi agli ambienti. L'edificio di nuova realizzazione, sospeso su pilotis, è trattato con una superficie completamente vetrata al piano terreno, sottolineando il carattere aperto, pubblico, che gli edifici pubblici devono restituire all'ambiente urbano. Al centro del passaggio sospeso a 0.70 un'apertura unisce visivamente tutti i livelli dell'edificio, dal piano interrato al piano delle coperture; attorno ad esso quale si articolano le percorrenze ad ogni livello.

Le nuove residenze, realizzate al primo piano dei nuovi volumi delle corti, sono raggiungibili da un vano scala/ascensore che collega il piano interrato alle coperture; un ballatoio di distribuzione si snoda attorno al vuoto che unisce i diversi livelli del nuovo edificio e conduce agli appartamenti. Come per gli appartamenti al piano pilotis e in copertura, la privacy è protetta dal passaggio comune da loggiati e giardini privati situati tra il ballatoio e l'ingresso delle abitazioni. Gli alloggi variano qui dal tipo A al tipo B2 e sono accessibili da parte di ogni genere di utenza.

Le coperture del nuovo volume, dove possiamo trovare locali per lavare e stendere, saranno trattate con una superficie verde non calpestabile, che le qualificherà, viste dall'alto, come quinto prospetto dell'edificio, a beneficio degli affacci dagli edifici circostanti.

3300mq DI PARCHEGGI PERTINENZIALI INTERRATI

Il basamento che assicura la percorrenza senza soluzione di continuità tra esistente e nuovo, scandirà gli spazi destinati in blocchi funzionali distinti ed indipendenti.

Si tratta di un basamento sospeso sopra il nuovo livello interrato dei parcheggi pertinenziali, livello che è trattato a giardino, assicurando la quota di permeabilità e pavimento vegetale che il Documento preliminare alla progettazione impone per le aree all'interno delle corti.

I nuovi parcheggi al piano interrato saranno lasciati a cielo libero e trattati con pavimentazione permeabile verde e piantumati; l'obiettivo è quello di impedire che il livello interrato destinato alle auto sia escluso dal sistema verde complessivo. Il controllo visivo del livello interrato permette un più alto grado di sicurezza e la cura del dettaglio lo riscatterà da una condizione tradizionalmente di abbandono.

Entrambe i volumi di nuova costruzione all'interno delle corti prevedono un piano di a livello -2,60, dove trovano posto il 3300mq parcheggi pertinenziali prescritti dal Documento preliminare alla progettazione.

LO SPAZIO APERTO

Per lo spazio aperto il progetto prevede:

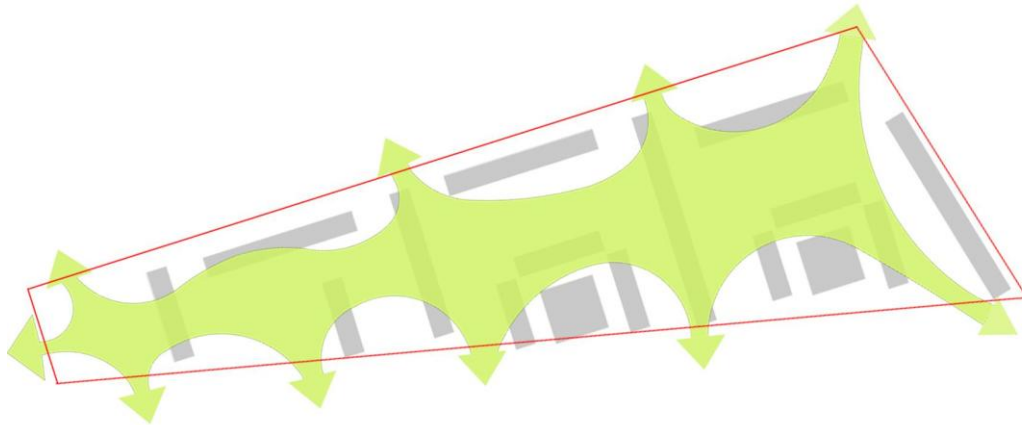
- La valorizzazione della biodiversità attraverso la composizione di fasce di arbusti, alberi e sistemi vegetali che contribuiscono a tematizzare lo spazio, attraverso sequenze di colori, forme e grane di paesaggio che rendono piacevole e salutare la percorrenza.
- L'individuazione di un luogo di sosta volto alla riscoperta del paesaggio e dell'attività all'aria aperta.
- L'utilizzo di fasce arbustive come filtri per attenuare la forte presenza di flussi carrabili.
- l'utilizzo di materiali ecologici per il rivestimento dei percorsi e dei parcheggi
- Il dimensionamento della presenza arborea ed arbustiva per garantire e aiutare la ventilazione naturale, indispensabile ausilio al raffrescamento e all'ombreggiamento delle facciate
- l'inserimento del verde per massimizzare la riduzione degli ambiti minerali rispettando le esigenze di circolazione interna, carrabile e pedonale
- Nel progetto per Tiburtino III, il disegno del sistema ambientale rappresenta un tema strutturante, che segue ed esplicita il sistema dei flussi e di interconnessione urbana nonché il valore naturale insito nell'area.

Attraverso il disegno si definiscono le strategie riferite alle modalità di attraversamento, percezione e collegamento degli spazi pubblici e nello stesso tempo si applicano dei principi di valorizzazione, esaltazione e sviluppo del sistema ecologico.

CRITERI DI PROGETTO DELLO SPAZIO APERTO

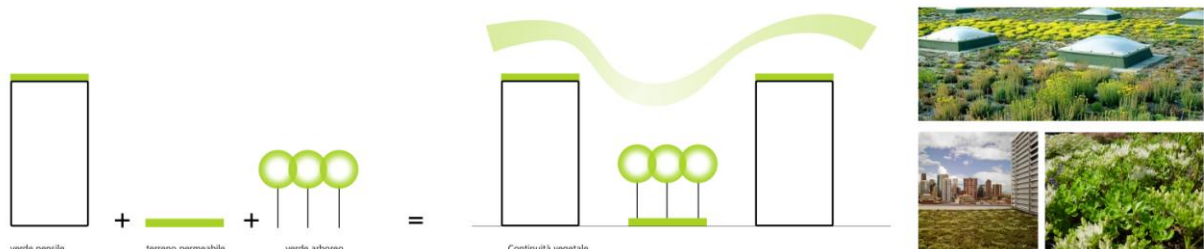
Il quartiere Tiburtino III, un'ex borgata nata nella zona praticamente vuota ad Est di Roma intorno negli anni '30, si trova recentemente circondato da un tessuto urbano ad alta densità e in prossimità di strade a scorrimento veloce e della metropolitana B. Nonostante tutto, la vicinanza con aree di notevole interesse naturalistico offre al quartiere interessanti opportunità per lo sviluppo dell'aspetto ambientale, sia come miglioramento della vivibilità interna al lotto che come riqualificazione di interesse urbano. A sud del lotto si trova la Strada dei Parchi (A24 - Roma Teramo) costruita seguendo criteri per la salvaguardia dell'ambiente, un'infrastruttura quindi sensibile al tema del paesaggio; ad Est il Parco di Tor Cervara, un residuo di agro romano prezioso all'interno del raccordo anulare; a Sud numerosi ambiti verdi lasciati finora ineditati che offrono respiro ai residenti; a Nord il parco Valle dell'Aniene, una riserva naturale protetta con i suoi tre ambiti di grande importanza naturalistica: l'area umida, l'area ripariale, e il prato arido delle Valli, che si mescolano tra le ampie anse del fiume.

La sistemazione dell'area esterna, per le nuove e le attuali residenze, intende contribuire fortemente alla riqualificazione del quartiere, cercando di attenuare gli effetti derivati dall'ulteriore addensamento delle abitazioni e dalla conseguente aggiunta di percorsi carrabili e di sosta. **Il verde si inserisce nell'area già alberata del lotto e lo attraversa per estendere il nuovo valore naturalistico del progetto alle zone limitrofe.**



Grande attenzione è posta al miglioramento della convivenza tra due livelli di flusso normalmente in contrasto: i percorsi pedonali si insinuano tra gli edifici e le entrate dei parcheggi sovrapponendo alla viabilità carrabile un sistema di percorrenza indipendente, interrotto solo da brevi attraversamenti carrabili per arrivare presto ad ambiti più confortevoli per i pedoni. La circolazione pedonale si inserisce su uno sfondo verde dal carattere variabile con le aree di prato, che si fanno spazio anche negli angoli impreveduti dei parcheggi ipogei, e le fasce arbustive che aggiungono dinamismo all'insieme correndo da nord a sud del lotto e suggerendo un collegamento "naturale" con i quartieri limitrofi.

Di grande importanza la presenza delle alberature; i pini e gli Eucalipti esistenti sono integrati da altri individui arborei, aiutando il raffrescamento e l'ombreggiamento delle facciate e delle zone di sosta. **Il principio di invasione del verde nell'ambiente minerale si estende alle coperture dei nuovi alloggi che vengono trattate con un rivestimento a prato non calpestabile**, attenuando il calore estivo per gli alloggi di sotto, e assicurando una totale copertura del trattamento del verde nell'area; la natura entra a far parte dei ritmi della vita del quartiere offrendo dimensioni variabili di comfort: dai percorsi tra gli arbusti, alle aree di sosta, ai percorsi lungo i filari di alberi fino ai parcheggi, che vengono trattati con materiali ecologici allontanando il momento di vero confronto con l'ambiente minerale della città.



IL FLUIDUM

Per ottenere tutte queste caratteristiche nello stesso progetto, si è utilizzato un principio dinamico, malleabile e variabile: il fluidum ...

...è liquido verde, rappresenta il motivo e il carattere del disegno degli spazi pubblici di progetto.

...è sistema strutturale dei percorsi e degli ambiti verdi; vuole accogliere in sé ed interpretare i ritmi della vita quotidiana ponendo particolare attenzione ai temi, del comfort, della sicurezza, del benessere ambientale e acustico.

...definisce un disegno dello spazio pubblico permeabile e interattivo in grado di promuovere il dialogo tra le parti di città e tra le aree di progetto attraverso una sequenza di percezioni, immagini, riferimenti visivi e la definizione di spazi collettivi che possa direzionare itinerari, attraversamenti.

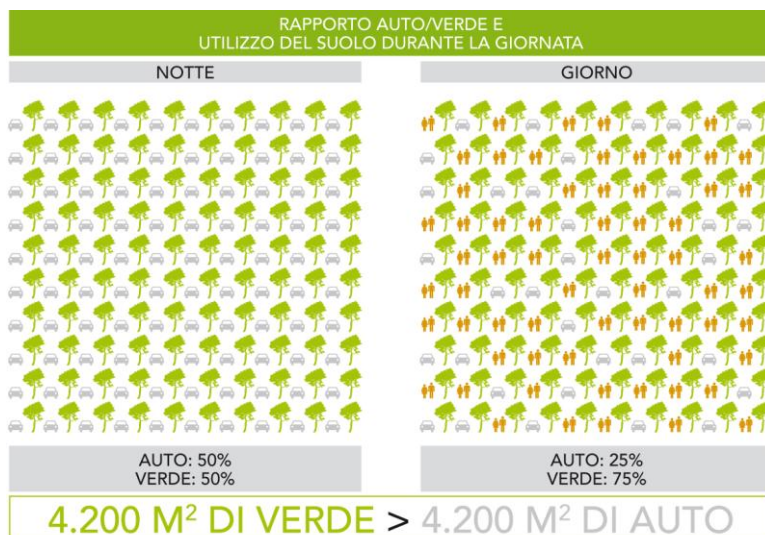
AMBITI PROGETTUALI

L'unitarietà della sistemazione del lotto è raggiunta con l'uso di quest'unico sistema plasmato sulle diverse caratteristiche dell'area. All'interno di esso troviamo cinque ambiti diversi che possiamo descrivere secondo il loro contributo al livello di qualità progettuale ambientale.

- **Il fluidum quale sistema di percorsi e di interconnessione tra i diversi ambiti** (gli edifici residenziali, le aree di sosta, i quartieri limitrofi) che ospita funzioni e attività legate al tempo libero (relax, divertimento, gioco).
- **Il bosco e la piazza un luogo di ritrovo per il quartiere Tiburtino III**; un nodo verde che contenga in sé degli ambiti attrezzati per il gioco e il relax, con un forte carattere di permeabilità con i quartieri limitrofi. Le specie che sono inserite ad integrazione di quelle esistenti, per aiutare il livello di raffrescamento e la riduzione dell'inquinamento atmosferico. Questo luogo di valorizzazione naturalistica dovrebbe favorire la fruizione e il benessere anche in questo delicato ambito connettivo ad alta connotazione urbana.
- **I percorsi, una trama indipendente di flussi di circolazione corre lungo tutta l'area, ritagliandosi spazi per la connessione tra parti funzionali del lotto.** I percorsi attraversano la viabilità carrabile mantenendo un alto livello di sicurezza; si insinuano nelle aree vegetali più dense; si trasformano in zone di sosta per offrire spazi comunitari e di invito rivolto ai quartieri limitrofi.
- **I parcheggi sono trattati con materiale ecologico, contribuiscono alla riduzione dell'inquinamento, alla qualità ambientale del Tiburtino III.** Rappresentano l'ultimo contatto con il verde per i residenti che escono dal quartiere con la macchina. Sono separati dalla circolazione interna tra gli edifici grazie alla vegetazione arbustiva di filtro, che cerca di impedire un contatto diretto tra l'entrata nelle residenze e la viabilità a di quartiere. In alcune zone sono previsti dei filari di alberi per garantire un ombreggiamento durante i mesi estivi.
- **Le coperture i nuovi alloggi al piano della coperture saranno protette da un rivestimento a prato** (non calpestabile) per attenuare il riscaldamento dovuto alle alte temperature dei periodi estivi.

337 POSTI AUTO

Per i posti auto, il progetto prevede implementare la dotazione esistente nella qualità secondo le strategie compositive, i materiali già indicati nei paragrafi precedenti, nella quantità raggiungendo e superando di alcune unità il numero di posti auto richiesti dal Documento preliminare alla progettazione.



A intervento ultimato la dotazione di posti auto salirà a 337 posti auto per una quantità di circa 4200mq di superfici comunque permeabili, che il progetto prevede doppiare con una dotazione aggiuntiva di superfici verdi di altrettanti 4200mq.

I NUOVI SERVIZI: MOLTEPLICITÀ E GESTIONE

Per i nuovi servizi il progetto prevede sei spazi, tre per ciascuno dei due edifici in progetto nelle corti che diventeranno luoghi, vivibili e vivi, per...

- ... il protagonismo economico e sociale del quartiere;
- ... i momenti di aggregazione delle fasce giovani della società, oggi raccolte tra marciapiedi e muretti;
- ... il coinvolgimento responsabile della popolazione non più occupata ma ancora attiva. In questo senso la figura della “nonno civico” sembra l'esempio più interessante della forma di partecipazione attiva; essa infatti ha in sé le migliori potenzialità per avviare progetti volontari di gestione del bene comune: dalle manutenzione delle aree verdi che, tra l'altro il progetto prevede di implementare notevolmente, al presidio di alcune aree sensibili del quartiere;
- ... servizi sanitari di bassa soglia per le fasce sociali deboli che vivono nel quartiere. Questo sarà possibile puntando soprattutto al coinvolgimento nella gestione di questi servizi delle associazioni mediche impegnate in questo settore.
- ... formule di microcommercio responsabile e solidale, che possano garantire anche prospettive di reddito agli aderenti;
- ... attività o servizi commerciali e/o promozionali ad alto valore aggiunto;
- ... momenti di promozione della cultura e della conservazione della memoria del quartiere, per l'appartenenza al quale la popolazione ha maturato forme orgogliose di ostentazione. In questo senso forme di organizzazioni quali gli ecomusei urbani possono rappresentare quel luogo istituzionale che oggi manca nel quartiere.
- ... forme di assistenza e consulenza tecnica, economica e sociale, nonché di avviamento al lavoro, che possano colmare lo iato tra pubblica amministrazione e cittadino in difficoltà, avviando quest'ultimo verso migliori forme di autonomia.

Va detto che solo a valle di un'approfondita analisi socioeconomica sul contesto, sul territorio limitrofo ad esso e sulla popolazione, capace di definire elementi di criticità, carenze e elementi di forza e identità del quartiere, sarà possibile definire il mix di servizi più opportuno.

È certo però che gli obiettivi di massima cui il progetto di insediamento di servizi dovrà tendere consistono in generale in un ampliamento dell'offerta e, più in dettaglio in: **attuazione del mix sociale, solidarietà e partecipazione, sviluppo e sostenibilità, socialità e promozione, integrazione della comunità locale, integrazione dei soggetti deboli, realizzazione di servizi o attività commerciali che valorizzino le esperienze del territorio.**

Questo permetterà di realizzare quella condizione di appetibilità del contesto capace di attrarre comunità e gruppi sociali distanti geograficamente e socialmente dal quartiere.

Dal punto di vista delle forme di gestione, piuttosto che la messa a reddito delle superfici, nell'intento di promuovere il già citato allargamento dell'offerta, sarà preferibile forse optare **per forme di concessione a canoni annui agevolati che, sulla base un progetto tecnico, economico ed anche gestionale pluriennale, garantiscano la continuità delle prestazioni oggetto del progetto.**

Resta intesa la responsabilità nei processi di manutenzione ordinaria degli spazi degli immobili e nella concorrenza alle spese di gestione e di consumo. L'elemento fondamentale in questa strategia di gestione è rappresentato dalla molteplicità dei servizi che il concessionario potrà erogare nello spazio a sua disposizione: da quelli di base a quelli ad alto valore sociale da quelli

culturali fino a quelli con valore economico tale da premiare con profitti le iniziative. Questo garantirà un più ampio bacino di utenza e una base più solida per la sostenibilità economica dei progetti. Anche in questo caso non sarà possibile prefigurare percorsi che prefigurino condizioni di concorrenza sleale nei confronti degli esercizi già presenti nel quartiere. Perché tutto ciò non si traduca in una mera attività economico-speculativa è possibile vincolare la concessione degli spazi ad un parziale reinvestimento nell'iniziativa stessa dei profitti maturati negli anni precedenti.

120 NUOVI ALLOGGI, QUANTITÀ E QUALITÀ

Il progetto prevede la realizzazione di 120 nuovi alloggi, ripartiti in...

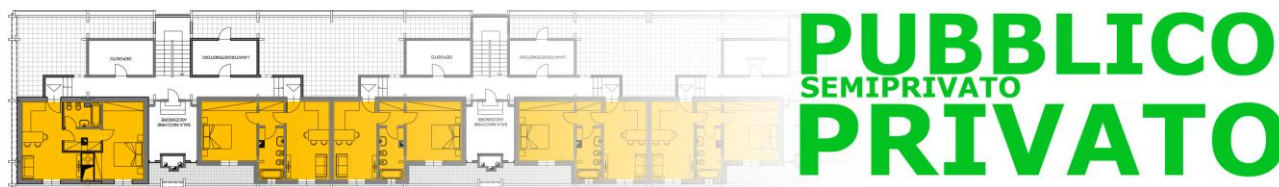
...16 al piano primo degli edifici di nuova realizzazione nelle corti

...24 al piano terra e piano primo degli edifici esistenti (tipologie A, B1, B2 e C)

...80 sono quelli in progetto al piano coperture degli edifici esistenti (tipologia A).

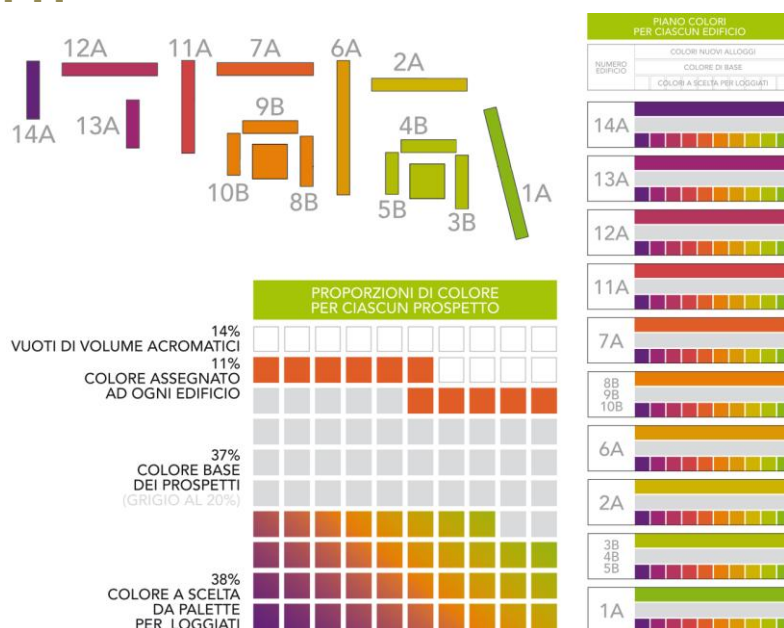
Il totale delle superfici in progetto, per quel che riguarda la residenza, è di mq. 7.002,42 di cui mq. 6.490,00 di Superfici Utili Lorde e di mq. 511,91 di superfici accessorie alla residenza.

Al piede degli edifici gli alloggi in progetto danno “nuova linfa” ad un livello penalizzato dalla debolezza degli usi in essere. In copertura “germogliano” nuove residenze per giovani utenze, alloggi adatti a giovani famiglie e single che incrementeranno la dotazione di nuovo capitale umano del quartiere.



Gli stessi alloggi modulano, al piano coperture, il rapporto tra spazi privati, ad uso delle residenze, e quelli ad uso degli inquilini del palazzo. Il progetto mantiene nelle parti comuni la pavimentazione esistente: playground, terrazze accessibili e fruibili da tutti i condomini, mantiene inoltre le funzioni originarie di stenditoio aperto e coperto per ciascun vano scala.

I PROSPETTI



Per quel che attiene ai prospetti il progetto prevede...

... una sottolineatura delle peculiarità dei prospetti esistenti: aggetti, profondità, verticalità come elementi di valore del costruito vengono accentuati dal trattamento a cappotto dell'involucro, che diventa strumento di significazione del costruito.

... l'omogeneità cromatica del costruito: il grigio viene mantenuto come tonalità base senza compromettere la visione d'insieme; i nuovi alloggi al piede e al piano copertura sono trattati secondo tonalità cromatiche che scandiscono la successione degli edifici;

... il progetto propone un trattamento cromatico dei volumi delle logge che potrà essere a discrezione dell'utente sulla base di una palette colore ampia ed eterogenea, ancorchè coordinata con gli strumenti cromatici di cui sopra.

L'ATTACCO A TERRA: FLUIDO SUCCEDERSI DI SPAZI.

Nuove dotazioni di servizi e attrezzature e nuove funzioni qualificano il piede dell'edificio: questo viene aperto al quartiere anche con la rimozione delle balaustra in cls armato. Si tratta di un'apertura che diventa invito all'attraversamento nella fruizione dello spazio pubblico che si estende sull'intero lotto e acquisisce continuità.

Il progetto prevede la saturazione delle testate con appartamenti, con spazi a servizio delle residenze la cui gestione è responsabilità e con spazi coperti attrezzati per la sosta e il gioco. Le cantine verranno rimodulate per razionalizzare i processi fruitivi che le contraddistinguono. La realizzazione di spazi tampone, naturalizzati con pavimentazioni verdi, sanciscono la scansione tra lo spazio pubblico del quartiere al piano terra e lo spazio privato dei nuovi alloggi al piano rialzato +0,70, assicurando a questi ultimi la privacy necessaria e diversamente compromessa.

L'ATTACCO AL CIELO: SFUMATURE DI VOLUME.

Il nuovo piano coperture completa il volume dell'edificio segnandone i profili con gli elementi lineari di una struttura leggera che ospita pannelli fotovoltaici e solari termici, a totale copertura del fabbisogno aggiuntivo dovuto ai nuovi appartamenti.



I volumi degli alloggi di nuova realizzazione “dialogano” strutturalmente con gli elementi costruttivi dell'esistente, sono “scatole” leggere con murature portanti sollevate di 52cm dal piano originario. Le coperture, trattate a verde non pedonale, sono coronate da una struttura continua che segna il limite tra il costruito e il cielo senza saturare il volume del piano coperture lasciato libero alle fruizioni condominiale e “distribuisce” lungo il profilo dell'edificio le tecnologie necessarie alla recupero energetico da fonti rinnovabili: solare termico e fotovoltaico.

IL PROGETTO DELLE STRUTTURE

Per quanto attiene alle strutture il progetto prevede, la realizzazione di due nuovi corpi di fabbrica e la sopraelevazione degli edifici esistenti.

I NUOVI CORPI DI FABBRICA

I nuovi corpi di fabbrica saranno realizzati con strutture in c.a. gettato in opera. La maglia strutturale è 6x6 con pilastri a sezione circolare di diametro 40cm. Le fondazioni saranno di tipo a “plinti isolati” opportunamente collegati da cordoli. Per rispondere ai requisiti delle norme tecniche di cui al D.M. 14/01/2008 senza ricorrere all'uso di travi ribassate, si realizzeranno solai a piastra. In particolare i solai saranno piastre di calcestruzzo armato dello spessore di 30 cm alleggeriti con sfere cave.

I carichi previsti sui solai sono:

- Permanenti 300 kg/mq
- Accidentali residenziali 200 kg/mq
- Accidentali non residenziali 400 kg/mq

Le strutture saranno di tipo antisismico in classe di duttilità B. Per quanto concerne le azioni sismiche, trattandosi di edifici ordinari la costruzione avrà una vita utile di progetto pari a 50 anni con classe d'uso II. I fabbricati sono quindi soggetti ad un'accelerazione orizzontale pari a 0,11g con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni.

LA SOPRAELEVAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Ai sensi del D.M. 14/01/2008, in caso di sopraelevazione di edifici esistenti è necessario effettuare la valutazione della sicurezza sismica degli edifici e, qualora necessario, procedere all'adeguamento della costruzione. Pertanto durante la progettazione si procederà sia all'acquisizione dei progetti originali degli edifici sia all'esecuzione di indagini conoscitive sulle strutture per determinare le caratteristiche chimico fisiche dei materiali e la quantità e tipologia di armatura. Le sopraelevazioni saranno realizzate con murature portanti in laterizio alveolare e solai in lamiera grecata collaborante con getto in c.a. Le travi esistenti soggette ai nuovi carichi saranno consolidate con fibre di carbonio.

SOSTENIBILITÀ E IL RISPARMIO ENERGETICO

Il progetto per il complesso residenziale del Tiburtino III, nel suo percorso di qualificazione energetica, secondo le indicazioni PASS di recepimento delle direttive della Regione Lazio e del Piano Casa mira a raggiungere elevati standard di prestazione che permettano di minimizzare l'impatto ambientale nonché minimizzare il peso economico che l'energia ha sugli occupanti. **Dati gli stretti vincoli posti dalla realtà strutturale e sociale dell'intervento abbiamo optato per interventi il meno invasivi possibile**, che permetteranno di mantenere l'indipendenza delle singole unità abitative, pur garantendo risparmi sensibili nel complesso.

INTERVENTI SUL PATRIMONIO ESISTENTE.

Gli interventi possono essere riassunti nel seguente modo:

- Coibentazione delle strutture opache delle unità abitative esistenti con cappotto esterno.

- Centralizzazione degli impianti di riscaldamento delle unità abitative esistenti con produzione del calore con caldaie di ultima generazione, a condensazione e a bassissima emissione di sostanze inquinanti.
- Sistemi di distribuzione dotati di inverter per ridurre i consumi elettrici;
- Sistemi di gestione del calore indipendenti per ciascuna unità con valvole di zona; regolazione climatica della temperatura dell'acqua;
- Contabilizzazione del calore e dell'acqua calda e fredda sanitaria per ciascuna unità abitativa;
- Chiusura dei balconi con strutture mobili per la regolazione della radiazione solare nella stagione estiva e controllo della temperatura con l'effetto "serra climatica" durante la stagione invernale;
- Integrazione della produzione di acqua calda sanitaria con pannelli solari termici per una quota pari al 60% del fabbisogno; i campi saranno installati in copertura e avranno altresì funzione di schermatura solare per le costruende nuove unità abitative;
- Produzione di energia elettrica tramite impianti fotovoltaici per l'alimentazione delle zone comuni; i campi saranno installati in continuità ai campi di pannelli solari termici.

Nel complesso gli interventi garantiranno una riduzione del fabbisogno di energia nell'ordine del 50%. Inoltre, in ottemperanza alle richieste del bando l'acqua piovana sarà stoccata e recuperata per l'irrigazione delle zone verdi e i lavaggi delle aree comuni.

INTERVENTI NELLE NUOVE UNITÀ IMMOBILIARI

Nel rispetto del piano casa abbiamo previsto:

- Involucro ad alte performance, nel rispetto dei vincoli indicati dal D.Lgs. 192/06 ed s.m.i. ridotto del 10%;
- Involucro opaco ad alto isolamento e alta massa frontale;
- Serramenti con vetro camera;
- Schermature solari per gli impianti in sopraelevazione: gli impianti solari termici e fotovoltaici stessi avranno funzione di frangisole;
- Riduzione dei consumi idrici grazie a WC a doppio tasto ed economizzatori sugli erogatori dei rubinetti e sui soffioni delle docce;

PRESCRIZIONI GLOBALI

L'intervento punterà, oltre che a minimizzare i consumi di esercizio degli edifici, a minimizzare anche il consumo di energia per gli interventi di costruzione e ristrutturazione tramite l'utilizzo di materiali locali e comunque a basso impatto energetico:

- L'utilizzo della lana di roccia come isolante permette di ridurre dell'70% l'energia necessaria alla costruzione del cappotto di isolamento rispetto ai più comuni EPS ed allo stesso modo i solai di tipo convenzionale permettono di risparmiare il 50% rispetto ai solai in prefabbricato. Inoltre saranno utilizzati, per quanto possibile, materiali riciclati.
- Per lo stesso motivo gli infissi delle nuove unità abitative saranno in legno (richiede un settimo dell'energia necessaria a fabbricare un serramento in alluminio e un terzo dell'energia per un serramento in PVC) garantendo le stesse performance termiche.
- I vetri saranno di tipo doppio, camera e basso emissivi in modo da massimizzare il potere isolante durante la stagione invernale e ridurre il carico termico estivo dovuto alla radiazione diretta.

CALCOLO DELLA SPESA

Il sistema che si è impiegato per la determinazione dei costi è una valutazione sintetico-analitica sulla base dei parametri di costo al metro quadrato per le diverse categorie di opere (opere edili, opere strutturali, etc.) riferito alla diversa tipologia di interventi (nuovi alloggi, fabbricati destinati a servizi, parcheggi, etc.). **I costi parametrici applicati ai metri quadrati di superficie costruita dei fabbricati sono stati desunti da:**

- costo di costruzione a consuntivo per interventi simili già realizzati;
- prezziari e tariffari ufficiali relativi alle diverse tipologie edilizie.

La stima è stata articolata e suddivisa facendo riferimento ai diversi edifici in progetto, e più precisamente:

1° classe di intervento:

- nuovi alloggi
- fabbricati a servizi
- parcheggi pertinenziali interrati

2° classe di intervento:

- sistemazioni esterne
- interventi integrati per il miglioramento del comportamento energetico dell'esistente.

Per il completamento della valutazione economica è stato inoltre eseguito un computo metrico estimativo di massima delle opere relative ad alcuni elementi costruttivi importanti e/o caratteristici del progetto il cui costo non è contenuto nei costi parametrici calcolati ed applicati nella stima dei singoli edifici. Tali elementi sono:

- Aree esterne: movimenti terra superficiali; posti auto, arredo urbano, formaione di prato,
- Involucri e cappotti
- etc.

Tutti gli importi ed i costi rappresentati nel seguito sono da intendersi IVA esclusa.

Prima Classe di intervento:

A - NUOVI ALLOGGI

		S.U.L.	sup.acc.	sup.costr.	Op.Edili	Strutture	Impianti	totale €/mq	importo
Nuovi alloggi all'interno delle corti									
8 appartamenti	corte nord	490,00	71,39	561,39	€ 550,00	€ 250,00	€ 350,00	€ 1.150,00	€ 645.598,50
8 appartamenti	corte sud	490,00	71,39	561,39	€ 550,00	€ 250,00	€ 350,00	€ 1.150,00	€ 645.598,50
16 appartamenti		m q 980,00	142,78	1.122,78					
Piano terra e primo piano									
2 appartamenti	14a	170,12	20,40	190,52	€ 50,00	€ 125,00	€ 350,00	€ 525,00	€ 100.023,00
2 appartamenti	13a	111,98	24,00	135,98	€ 500,00	€ 125,00	€ 350,00	€ 975,00	€ 132.580,50
2 appartamenti	11a	178,10	20,40	198,50	€ 500,00	€ 125,00	€ 350,00	€ 975,00	€ 193.537,50
4 appartamenti	8b	244,00	0,00	244,00	€ 500,00	€ 125,00	€ 350,00	€ 975,00	€ 237.900,00
4 appartamenti	9b	247,71	0,00	247,71	€ 500,00	€ 125,00	€ 350,00	€ 975,00	€ 241.517,25
2 appartamenti	6a	180,00	20,40	200,40	€ 500,00	€ 125,00	€ 350,00	€ 975,00	€ 195.390,00
4 appartamenti	3b	246,00	0,00	246,00	€ 500,00	€ 125,00	€ 350,00	€ 975,00	€ 239.850,00
4 appartamenti	3b	247,71	0,00	247,71	€ 500,00	€ 125,00	€ 350,00	€ 975,00	€ 241.517,25
24 appartamenti		m q 1.625,31	85,20	1.710,82					
Piano coperture									
8 appartamenti	2a	389,10	26,40	415,50	€ 500,00	€ 225,00	€ 350,00	€ 1.075,00	€ 446.662,50
8 appartamenti	7a	389,10	26,40	415,50	€ 500,00	€ 225,00	€ 350,00	€ 1.075,00	€ 446.662,50
4 appartamenti	12a	190,80	17,60	208,40	€ 500,00	€ 225,00	€ 350,00	€ 1.075,00	€ 224.030,00
4 appartamenti	14a	199,98	25,18	225,16	€ 500,00	€ 225,00	€ 350,00	€ 1.075,00	€ 242.047,00
4 appartamenti	13a	199,60	0,00	199,60	€ 500,00	€ 225,00	€ 350,00	€ 1.075,00	€ 214.570,00
6 appartamenti	11a	295,50	35,40	330,90	€ 500,00	€ 225,00	€ 350,00	€ 1.075,00	€ 355.717,50
4 appartamenti	8b	188,60	15,20	203,80	€ 500,00	€ 225,00	€ 350,00	€ 1.075,00	€ 219.085,00
5 appartamenti	9b	246,24	9,88	256,12	€ 500,00	€ 225,00	€ 350,00	€ 1.075,00	€ 275.329,00
4 appartamenti	10b	189,70	18,01	207,71	€ 500,00	€ 225,00	€ 350,00	€ 1.075,00	€ 223.288,25
10 appartamenti	6a	493,59	31,62	525,21	€ 500,00	€ 225,00	€ 350,00	€ 1.075,00	€ 564.600,75
4 appartamenti	3b	191,74	11,85	203,59	€ 500,00	€ 225,00	€ 350,00	€ 1.075,00	€ 218.859,25
5 appartamenti	4b	246,24	9,88	256,12	€ 500,00	€ 225,00	€ 350,00	€ 1.075,00	€ 275.329,00
4 appartamenti	5b	189,70	18,01	207,71	€ 500,00	€ 225,00	€ 350,00	€ 1.075,00	€ 223.288,25
10 appartamenti	1a	475,00	38,50	513,50	€ 500,00	€ 225,00	€ 350,00	€ 1.075,00	€ 552.012,50
80 appartamenti		m q 3.884,69	283,93	4.168,82					
Totale mq									
									€ 7.354.994,00

Totale A - NUOVI ALLOGGI

B - SERVIZI ALLA RESIDENZA

Livello 0.00									
	servizi corte nord	395,00	-	-	€ 600,00	€ 250,00	€ 300,00	€ 1.150,00	€ 454.250,00
	servizi corte sud	405,00	-	-	€ 600,00	€ 250,00	€ 300,00	€ 1.150,00	€ 465.750,00
	servizi pertinenziali	480,00	-	-	€ 400,00	€ 125,00	€ 300,00	€ 825,00	€ 396.000,00
Totale mq Servizi:		1.280,00							
Totale B - SERVIZI ALLA RESIDENZA									€ 1.316.000,00

C - PARCHEGGI PERTINENZIALI INTERRATI

Livello 0.00									
	quota garages	3.300,00	-	-	€ 80,00	€ 325,00	€ 135,00	€ 540,00	€ 1.782.000,00
Totale Park pertinenziali		3.300,00							
Totale C - SALA GRANDE									€ 1.782.000,00

TOTALE Prima Classe di intervento: A + B + C :

€ 10.452.994,00

Seconda Classe di intervento:

D - SISTEMAZIONI ESTERNE

	u.m.	quantità	prezzo unitario	importo
Movimenti terra superficiali	mq	2.664,01	€ 20,00	€ 53.280,14
Prato ornamentale - preparazione del terreno, formazione tappeto erboso	mq	16.675,00	€ 15,00	€ 250.125,00
Tetto verde di tipo estensivo - spessore ridotto basso fabbisogno nutritivo - piante perenni, erbacee	mq	4.636,00	€ 150,00	€ 695.400,00
Fasce arbustive	mq	2.600,00	€ 60,00	€ 156.000,00
Percorsi - sentieri in calcestre larghezza media m 1,5 con cordoli	ml	321,00	€ 75,00	€ 24.075,00
Aree di sosta lungo percorso	mq	491,00	€ 35,00	€ 17.185,00
Aree con strutture ludiche per fasce d'età	cad	1,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00
Alberature di nuovo impianto - compresi alberi parcheggi in filari	cad	437,00	€ 350,00	€ 152.950,00
Aredi (blocco: 1 panchina + 1 cestino)	a corpo	20,00	€ 450,00	€ 9.000,00
Impianto di illuminazione - un corpo illuminato con pannello fotovoltaico ogni 80 mq di aree pavimentate	cad	22,00	€ 3.500,00	€ 77.000,00
Impianto di smaltimento acque meteoriche	mq	973,00	€ 3,50	€ 3.405,50
Parcheggi - pavimentazione alveolare in materiale plastico polietilene alta densità carrabile	mq	3.875,00	€ 75,00	€ 290.625,00
Totale D - SISTEMAZIONI ESTERNE				€ 1.789.045,64

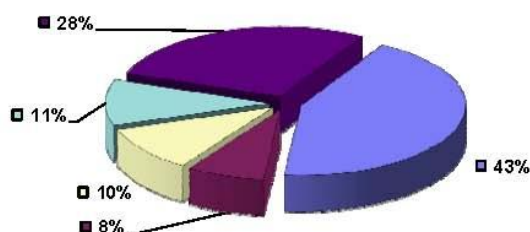
E - INTERVENTI INTEGRATI PER IL MIGLIORAMENTO DEL COMPORTAMENTO ENERGETICO DELL'ESISTENTE

Coibentazione delle strutture opache delle unità abitative esistenti con cappotto esterno	mq	45.000,00	€ 48,84	€ 2.197.937,86
Centralizzazione degli impianti di riscaldamento delle unità abitative esistenti	n° alloggi esist.	450,00	€ 1.200,00	€ 540.000,00
Contabilizzazione del calore e dell'acqua calda e fredda sanitaria per ciascuna unità abitativa	a.c.	225,00	€ 550,00	€ 123.750,00
Chiusura balconi con strutture mobili con l'effetto "serra climatica"	n°	450,00	€ 2.000,00	€ 900.000,00
Integrazione della produzione di acqua calda sanitaria con pannelli solari termici (60% del fabbisogno)	n° alloggi esist.	360,00	€ 1.440,00	€ 518.400,00
Produzione di energia elettrica tramite impianti fotovoltaici per l'alimentazione delle zone comuni	n° scale	41,00	€ 11.200,00	€ 459.200,00
Totale E - INTERVENTI INTEGRATI MIGLIORAMENTO COMPORTAMENTO ENERGETICO				€ 4.739.287,86

TOTALE Seconda Classe di intervento: D + E : € 6.528.333,50

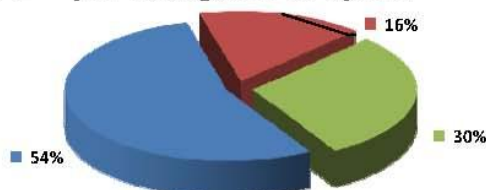
TOTALE GENERALE (Prima e Seconda classe): € 16.981.327,50

RIEPILOGO 1 - per parti d'opera



NUOVI ALLOGGI	€ 7.354.994,00
SERVIZI ALLA RESIDENZA	€ 1.316.000,00
PARCHEGGI PERTINENZIALI INTERRATI	€ 1.782.000,00
SISTEMAZIONI ESTERNE	€ 1.789.045,64
INTERVENTI MIGLIORAMENTO ENERGETICO	€ 4.739.287,86
COSTO COMPLESSIVO	€ 16.981.327,50

RIEPILOGO 2 - per categorie di opere



OPERE EDILI	€ 9.217.598,50
OPERE STRUTTURALI	€ 2.765.032,00
IMPIANTI TECNOLOGICI	€ 4.998.697,00
COSTO COMPLESSIVO	€ 16.981.327,50