

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

La presente relazione illustra le proposte progettuali e tecniche per la riqualificazione delle tre aree oggetto del concorso di Idee, in particolare: Area A – Via Francesco Maria Pasanisi 6; Area B – Piazza Copernico 3; Area C – Piazza Copernico 3A.

L'idea progettuale presentata si propone in primo luogo di tenere conto delle caratteristiche costruttive e tipologiche delle preesistenze e del contesto in cui le tre aree si trovano, proponendo una soluzione progettuale che si accordi al costruito, ma che contemporaneamente emerga e vada a migliorarne le criticità. Suggestire funzioni e destinazioni d'uso che permettano una migliore strutturazione degli spazi del quartiere e rispondano alle esigenze dei suoi abitanti.

Le aree analizzate si trovano all'interno di una zona residenziale, costruita nel periodo che va dal 1921 al 1924. In quegli anni la "*Compagnia Termini per i Ferrovieri*", una delle cooperative dei ferrovieri dell'epoca, ottenne la licenza per la costruzione di 250 alloggi attorno a quelle che oggi sono Piazza Copernico e Piazza Tolomeo, su parti di terreni allora di proprietà della famiglia Serventi e della Famiglia Tavoletti. Nella prima metà degli anni venti nasce quindi la zona dei villini dei ferrovieri, caratterizzata da villini bifamiliari in uno stile liberty molto semplice e geometrico, che riprende le caratteristiche della tipica città-giardino, dove la presenza della Torretta di piazza Copernico è un elemento distintivo e di grande impatto.

Attualmente, nonostante i danni causati dai bombardamenti del 1943 che colpirono la zona e distrussero o danneggiarono alcuni dei villini, la tipologia edilizia più presente resta la casa singola mono o plurifamiliare e la presenza massiccia di tale tipologia abitativa ha fatto sì che tutta la zona fosse caratterizzata dalla quasi totale assenza di servizi e spazi aggregativi che la rende poco godibile dai cittadini, nonostante la sua evidente bellezza.

Gli stili architettonici presenti al Pigneto sono molteplici e diversificati. Si leggono chiaramente gli influssi stilistici del Liberty e del Barocchetto Romano che vengono riproposti a volte con l'utilizzo di cortine ed elementi in travertino, per lo più in una forma economica, che prevede la riproposizione in stucco degli elementi decorativi caratteristici, trattandosi il più delle volte di edilizia economica e popolare.

Per quanto riguarda la zona limitrofa all'intervento, lo stile Liberty è quello che emerge maggiormente, ma sempre caratterizzato da elementi decorativi geometrici e semplificati, ove presenti. Generalmente le case sono di due colori: uno chiaro, normalmente bianco e uno più scuro, solitamente giallo oca o rosso mattone. Con il colore chiaro vengono realizzate le caratteristiche riquadrature di porte e finestre, che in molti casi sono riproposte anche sulle pareti e sugli angoli delle palazzine. Il colore scuro invece viene utilizzato su gran parte delle superfici, dove spesso l'intonaco è lasciato ruvido, in stile rustico. Fregi e cornici geometriche caratterizzati da forme come il quadrato, il cerchio e a volte il rombo, completano il tutto.

Trattandosi di case singole aggregate, ispirandosi alle città-giardino, la presenza del verde è molto forte. La maggior parte dei villini dispone di un proprio giardinetto che circonda la casa, e molto spesso arbusti e cespugli vengono posizionati sulle recinzioni, per proteggere dagli sguardi indiscreti dei passanti.

Il progetto elaborato prevede la realizzazione di tre volumi fuori terra, di dimensioni contenute, differenziati per funzioni e destinazioni d'uso.

Il primo blocco, a Sud-Est rispetto alla Torretta, si articola su due piani fuori terra e si posiziona ad una quota inferiore di circa 3 metri rispetto al livello stradale. Al piano terra (quota -3,00 m) si accede da piazza Copernico tramite una scala monumentale in travertino con un sistema di rampe integrato, pensata appositamente per superare il problema delle barriere architettoniche facendo sì che l'intervento risulti totalmente accessibile anche alle persone in sedia a rotelle.

Una volta guadagnato l'ingresso si accede ad una hall dove convergono i servizi igienici, un desk per l'accoglienza e il guardaroba di pertinenza della sala conferenze da 105 posti, dalla quale si accede anche ad un piccolo deposito. L'illuminazione naturale della sala è garantita dalla presenza di un grande lucernario ellittico posizionato all'estremità Nord, al di sopra del desk dell'oratore.

Dalla hall al piano terra, tramite le scale o l'ascensore, è possibile raggiungere il primo piano (quota 0,00 m) dove tramite una hall secondaria si accede ad una sala polifunzionale e, in successione, ad una galleria con affaccio sulla sala conferenze.

All'interno della sala polifunzionale due pannelli scorrevoli permettono di realizzare in pochi minuti una diversa distribuzione degli spazi, passando da un'unica sala da 60 mq a due sale più piccole, rispettivamente da 23 e 18 mq, divise da un corridoio centrale che garantisce comunque il libero accesso alla galleria.

Tramite la hall secondaria, è possibile accedere ai servizi igienici al piano e ad un ballatoio esterno che collega in quota il primo blocco con il secondo, posizionato a Sud rispetto alla Torretta.

Il secondo blocco si articola complessivamente su tre piani, uno interrato, di dimensioni planimetriche maggiori e due fuori terra.

Al piano interrato troviamo un garage, con accesso carrabile da Via F.M. Pasanisi, in grado di ospitare 21 posti auto e 2 posti moto tutti di pertinenza delle funzioni sovrastanti. Un corpo scala con ascensore, dove affacciano anche due piccoli locali deposito, porta al piano terra (quota 0,00 m).

Gli accessi al piano terra dall'esterno sono principalmente tre: a Est, tramite il ballatoio di collegamento con il primo blocco, tramite il fronte Ovest, dove un porticato che si sviluppa per tutta la lunghezza del volume protegge l'accesso a due locali commerciali e per ultimo tramite il fronte Nord, prospiciente piazza Copernico. Dall'ingresso Nord si accede alla hall, nella quale un banco reception accoglie gli ospiti della piccola struttura ricettiva posizionata al primo piano.

Dal fronte Ovest invece abbiamo accesso al primo locale commerciale di dimensioni ridotte, adibito a laboratorio di artigianato e al secondo locale commerciale, più grande, nel quale è stata pensata una caffetteria, direttamente collegata alla hall della struttura ricettiva e che dispone anche di una loggia in affaccio su via F.M. Pasanisi.

Il primo piano (quota 7,80 m) ospita i tre appartamenti della struttura ricettiva: si tratta di tre bilocali da 50 mq ciascuno con angolo cottura, bagno, camera da letto e balcone, ai quali si accede tramite la hall al piano terra oppure tramite un ballatoio in quota che collega il secondo al terzo blocco. Conclude il primo piano un ulteriore ballatoio di collegamento che porta alla terrazza-solarium posizionata sulla copertura del primo blocco, di pertinenza della struttura ricettiva.

La copertura del secondo blocco, pensata come una terrazza praticabile, alloggia un impianto fotovoltaico, di 70 mq di superficie captante che contribuisce a migliorare la sostenibilità del progetto.

Il terzo blocco, a Sud-Ovest rispetto alla Torretta, è un volume puramente tecnico. Caratterizzato dalla presenza di una fontana scenografica affiancata da due scalinate che permettono l'ingresso ai tre appartamenti, si articola in un solo piano fuori terra e contiene esclusivamente il locale contatori Acea e il locale tecnico della fontana stessa. La copertura è una terrazza piana praticabile alla quale si accede tramite le scalinate stesse.

Per quanto riguarda invece l'organizzazione degli spazi esterni, si punta alla trasformazione della zona limitrofa alle aree oggetto di intervento in modo tale da realizzare un'*Isola Ambientale* in tutto e per tutto, senza però ostacolare e complicare inutilmente il traffico veicolare diretto dalla Casilina a Via Roberto Malatesta. L'idea è quella di istituire una "Zona 30" in tutta l'area compresa tra Via di Villa Serventi, Via V. Coronelli, Via Pausania, Via del Pigneto e Via G. de Agostini.

Via Pomponio Mela verrà resa totalmente pedonale, con il posizionamento di dissuasori in corrispondenza di Piazza Tolomeo, mentre la circolazione veicolare sarà resa possibile in entrambi i sensi di marcia sul tratto terminale di Via A. Balbi (da piazza Tolomeo a Via C. Buondelmonti) e la direzione di marcia verrà invertita sul tratto iniziale di Via C. Buondelmonti (da Piazza Copernico a Via A. Balbi). Tali modifiche alla viabilità vengono proposte nell'ottica di creare degli spazi esterni, verdi e non, che favoriscano l'aggregazione, in modo tale che i residenti, i turisti, o semplicemente i passanti siano portati ad utilizzare le attrezzature e i servizi presenti, giocando, passando del tempo o semplicemente passeggiando all'interno di questa nuova isola ambientale.

In aggiunta alle modifiche all'assetto viario, il progetto propone la realizzazione di tre aree attrezzate complementari ai volumi edificati, anch'esse con funzioni differenziate.

In corrispondenza del terzo blocco, con la fontana come quinta scenografica, verrà realizzata una zona interamente dedicata ai bambini. Un pavimento colorato in materiale plastico farà da supporto

a numerosi giochi da esterno, quali altalene, dondoli, scivoli, saliscendi ed una sabbiera.

Panche ed aree attrezzate per la sosta permetteranno ai genitori di sedersi mentre i bambini giocano, e a chi passeggia di fermarsi a riposare all'ombra degli alberi che verranno piantumati all'interno di grandi aiuole circolari.

Particolare risalto viene dato alla natura che, con le sue forme sinuose viene introdotta e riproposta attraverso le aiuole circolari munite di sedute in cui verranno messi a dimora *Ginko biloba* varietà "fastigiata". Il "sistema delle aiuole" è collegato con panche in legno che ricordano i vecchi binari ferroviari, ma che seguono le linee morbide della natura.

Il muro di contenimento della scala/rampa è pensato come una *parete verde*, a bassa manutenzione che avrà un duplice obiettivo: migliorare la qualità estetica e generare benefici ambientali.

La scalinata/rampa potrà essere utilizzata di giorno come semplice seduta, mentre la sera si trasforma in arena per assistere a spettacoli teatrali oppure a proiezioni cinematografiche sulla parete della sala polifunzionale.

In corrispondenza dell'intersezione tra Via Pomponio Mela e Via C. Buondelmonti verrà predisposta un'area attrezzata per il fitness, munita di portabiciclette ed attrezzi fissi posizionati in modo da realizzare un piccolo *percorso vita*, per promuovere l'attività motoria e l'esercizio fisico all'aperto favorendo un stile di vita migliore.

Sempre nell'ottica di incoraggiare l'attività fisica, ma anche le attività puramente ricreative, sia per i più grandi che per i più piccini, su un lato della scalinata monumentale verrà predisposta una parete attrezzata per l'arrampicata.

L'idea progettuale, con l'intento di realizzare un'architettura sostenibile e a basso impatto ambientale, prevede l'utilizzo della tecnologia X-Lam, sistema costruttivo notoriamente versatile, totalmente in legno, che permette la realizzazione anche di edifici a più livelli garantendo ottime prestazioni sia per quanto riguarda la reazione al fuoco, l'isolamento termico ed acustico che la resistenza meccanica alle sollecitazioni sismiche.

Tale sistema si basa sull'utilizzo di pannelli massicci, portanti, che vanno a realizzare le pareti e i setti dei nostri edifici, permettendo totale libertà nella gestione degli spazi interni, senza doverne tener conto di tutte le problematiche dovute al posizionamento in pianta dei pilastri dei sistemi a telaio.

I pannelli portanti saranno poi rivestiti per realizzare la parete finita. Internamente verrà previsto un pannello in cemento-legno per la realizzazione di una intercapedine che permetta il passaggio degli impianti, e successivamente un pannello in cartongesso per la finitura, mentre esternamente verrà realizzata una parete ventilata, utilizzando un sistema di rivestimento e frangisole in cotto. Tale sistema prevede l'utilizzo di doghe piane, longitudinali, realizzate in cotto e ancorate ad una sottostruttura metallica autoportante costituita da traversi e montanti, adeguatamente fissata ai pannelli parete in X-Lam.

Il solaio interpiano è realizzato utilizzando un pannello in X-Lam di opportuno spessore o travi lamellari e perlinate, a seconda delle luci necessarie, e la stessa tecnologia verrà utilizzata per i solai di copertura, al di sopra dei quali verrà poi aggiunto il pacchetto di impermeabilizzazione e coibentazione, e per ultimo il manto di copertura.

Stessa tecnologia in legno verrà utilizzata per la realizzazione dei ballatoi esterni di collegamento tra i tre blocchi.

L'unica porzione della struttura che verrà realizzata in C.A. sarà il piano interrato contenente i posti auto.

Il basamento, dal lato del piano interrato, e la scalinata monumentale saranno rivestiti interamente in travertino.

Per quanto riguarda la pavimentazione, verranno utilizzate tre tipi di finiture differenti, per soddisfare le esigenze delle diverse aree: nell'area fitness si provvederà alla stesura di una pavimentazione in terra stabilizzata. Naturale al 100%, totalmente riciclabile e realizzata utilizzando un mix granulometrico appositamente studiato per renderla altamente drenante, solida e durabile nel tempo. Nell'area giochi verrà realizzata una pavimentazione antishock colata in opera, composta da EPDM e granuli di gomma riciclata e colorata, in modo tale che i bambini possano giocare in tutta sicurezza, senza rischiare di farsi male. Nelle restanti aree, invece, verranno utilizzate due tipologie differenti di betonelle, a creare forme geometriche e giochi di colore tono su tono.

L'utilizzo di materiali caratteristici della cultura romana come il travertino e il cotto, la riproposizione di colori caldi, come l'ocra del legno e il rosso mattone, largamente presenti nella zona ma anche l'inserimento di elementi architettonici molto diffusi in tutta la città come la scalinata in travertino e la fontana, ha l'intento di creare uno spazio aggregativo che ha come fulcro la Torretta, totalmente nuovo, ma del tutto integrato nel contesto urbano in cui si inserisce, che vada quindi generando uno spazio familiare in cui i residenti possano sentirsi accolti come fossero a casa, totalmente a proprio agio e come se quei luoghi fossero sempre stati così, ma con il valore aggiunto di tutti i servizi che adesso vi sono stati insediati.