

Relazione Tecnica Esplicativa

Gli ultimi cento anni sono stati caratterizzati da un modello di business incentrato su un solo ed unico obiettivo fondamentale, ovvero: creare prodotti di successo e venderne quante più unità possibili al fine di dilazionarne i costi fissi ed aumentare il margine di profitto. Tale idea di attività economica risulta essere ad oggi superata da un nuovo paradigma che si propone, invece, di partire dai desideri e dai bisogni di una particolare fascia di individui, creando servizi di qualità e continuativi che vadano a soddisfare le esigenze dei singoli fruitori.

L'idea progettuale nasce dalla volontà di tradurre in termini sociali il suddetto paradigma applicando lo schema della *Subscription Economy*: utenti abbonati ad un servizio sociale che utilizzano in maniera continuativa gli spazi facendo sì che tale uso faccia da volano per una nuova idea di comunità, capace di diffondersi progressivamente divenendo un esempio per il resto della città.

I canali attraverso i quali questo principio è stato progettato sono:

- **“Spazi sociali aperti fisicamente”** in cui catalizzare le diverse utenze di riferimento, con la realizzazione di giardini tematici, family spaces e aree verdi attrezzate restituite ai residenti del quartiere.
- **“Spazi economici aperti socialmente”** in cui offrire una proposta residenziale tradizionale e di cohousing, una sala in affitto, e attività legate al piacere, all'intrattenimento e al benessere.

L'analisi della comunità di residenti e dell'indotto ha consentito di definire il target, ad oggi ed in una prospettiva di medio e lungo termine: anziani, giovani coppie, single e famiglie; tutti attori da considerare in forma autonoma e combinata tra loro.

Il progetto propone la costruzione di servizi legati al benessere e alla realizzazione di un villino trifamiliare. L'acqua ed il verde saranno i protagonisti attraverso una **“spa sociale di quartiere”** integrata architettonicamente all'interno di un sistema di “altro paesaggio” che riconnette la porzione di nuova e vecchia edificazione nel rispetto del tessuto esistente.

Le terme, nella loro accezione tradizionale, ispirano la dimensione aggregativa e di scambio.

Il verde esistente, viene integrato attraverso il sistema delle coperture a “verde estensivo” e degli spazi aperti attrezzati a giardino previsti nel progetto, creando nuovi “luoghi” e percorrenze.

A completamento ci sono servizi adeguati all'utenza quali bike sharing, punti ritiro postale, vendita di prodotti selezionati e spazi aggregativi aperti alla comunità residente e non solo.

La proposta formale/architettonica si inserisce all'interno di un quartiere consolidato e fortemente connotato, riconosciuto come città giardino.

Nel rispetto pieno dell'esistente le nuove emergenze a quota stradale sono ridotte, mentre gran parte dell'intervento è stato posto ad una quota non percettibile, ma reso praticabile dalle percorrenze a verde.

La proposta:

- *spa sociale* che consiste in porzioni di volumi ipogei mascherati alla vista principale;
- *contenute emergenze edificate* che ospitano funzioni a scambio diretto nei due landmark, ovvero la bottega e la cabina elettrica Acea riposizionata su Piazza Copernico;
- il *villino trifamiliare*.

Si dettagliano di seguito i vari elementi architettonici/strutturali di cui si compone il progetto.

LA SPA SOCIALE DI QUARTIERE / AREA BENESSERE

Il complesso è accessibile dalla quota del Torrino di Piazza Copernico (quota 0,00) attraverso collegamenti verticali di diversa natura, che raggiungono la quota di -2,50 m (ottenuta attraverso il massimo sbancamento di 2,00 m dei lotti di progetto) portano in una corte scoperta sulla quale si affacciano gli edifici della Spa Sociale.

Le due volumetrie semplici e ipogee, caratterizzate da ampie vetrate che prendono luce dallo spazio aperto, si integrano al contorno attraverso coperture verdi parzialmente accessibili e percorribili dalla quota di Piazza Copernico, incorniciando così lo spazio arricchito da nuove piantumazioni come ombreggiatura.

Le funzioni ospitate sono: sauna, bagno turco, sala massaggi, sala relax, vasca per adulti e bambini e una sala, a disposizione della comunità, in grado di ospitare eventi culturali e di intrattenimento.

L'edificio è realizzato in tecnica costruttiva mista (c.a. e pannelli prefabbricati accoppiati tipo Xlam) e i sistemi impiantistici a servizio del complesso sfruttano energie di tipo rinnovabile, vetri basso emissivi, e principi di progettazione bioclimatica passiva.

Tutti i servizi forniti saranno integrati attraverso un sistema di Applicazioni per:

- la gestione e la prenotazione delle diverse attività e degli acquisti;
- il monitoraggio delle nuove piantumazioni e la loro manutenzione;
- il monitoraggio dei consumi.

LE RESIDENZE

La residenza, riprende la tipologia diffusa del villino su due livelli e si articola in tre unità immobiliari:

- 120 mq su due livelli da vendere in una unica soluzione,
- 60 mq al piano terreno da affittare in modalità calmierata ad una/due persone anziane;
- 60 mq al primo piano da affittare in modalità calmierata ad una giovane coppia.

Le residenze in affitto, si inseriscono all'interno di un progetto di Cohousing che vede nel rapporto di mutua collaborazione e reciprocità l'idea fondante; in questo caso la tecnica costruttiva impiega sistemi prefabbricati a pannelli accoppiati con finitura tradizionale, ed i sistemi impiantistici sfruttano le energie di tipo rinnovabile in copertura (sistemi solari e fotovoltaici).

I LANDMARK (la bottega e la cabina elettrica)

Due "emergenze" connotano l'intervento grazie alle loro geometrie e al trattamento delle superfici, relazionandosi plasticamente con la presenza del Torrino nella piazza; accolgono la bottega e la cabina elettrica Acea.

Lo spazio destinato alla vendita, usato a rotazione secondo diverse modalità come il comodato d'uso o la locazione avvantaggiata; consentirà l'acquisto di piante da giardino e prodotti ortofrutticoli, attivando collaborazioni territoriali; la vendita diretta da parte dei produttori selezionati garantirà un'offerta in linea con il mercato.

Gli "associati" o "sottoscrittori" dei servizi del progetto potranno accedere a prezzi differenziati o usufruire di altre agevolazioni.

Infine, la presenza di uno spazio antistante aperto e pedonale, consentirà l'estensione dello spazio espositivo della merce anche al di fuori dell'edificio stesso.

I GIARDINI BIODINAMICI E BOTANICI

La scelta delle nuove piantumazioni è ricaduta su piante spontanee, officinali e portatrici di vantaggi ecologici. I giardini botanici sono progettati per offrire spazi di relax ai frequentanti e isole di rifugio per la biodiversità urbana.

Il progetto prevede ridotta profondità di semina (5/ 10 cm), tecnologie per garantire bassa manutenzione, utilizzo di tecnologie per il monitoraggio umidità terreno e risparmio idrico, apporto di sostanza organica mediante compost, case rifugio per insetti utili, piante e fiori ospiti per insetti.

Fiordalisi, calendule, amaranto, bocche di leone violaciocca matronale, cumino dei prati, coriandolo comune, malva e zinnie saranno a bordura di aiuole e prati raccontando la stagionalità attraverso colori e profumi a garanzia della biodiversità.

La presenza di oche e papere opportunamente confinate in zone differenti del giardino urbano consentiranno controllo di erbe infestanti ed insetti dannosi alle piante.

Le alberature inserite, selezionate sulla base delle loro proprietà di abbattimento dell'inquinamento atmosferico, assorbiranno lo smog e favoriranno l'abbassamento delle temperature, figurano tra queste: Acero riccio, Ginkgo Biloba, Bagolaro, Frassino comune, Ontano, Tiglio selvatico e Olmo.

I PARCHEGGI

L'intervento prevede l'inserimento di parcheggi a servizio della spa sociale (n. 6 stalli in Via Pasanisi), di parcheggi pertinenziali al villino (n. 4 stalli interni al lotto della residenza) e di una rete di strutture convenzionate che propongano soluzioni vantaggiose per soste giornaliere.

LA SOSTENIBILITÀ

Oltre alla sostenibilità delle tecniche costruttive descritte nei paragrafi precedenti, come l'uso del fotovoltaico e dei pannelli prefabbricati accoppiati nel villino e delle coperture a verde estensivo per la Spa sociale, si è cercato di rispondere alle richieste del bando in termini di sostenibilità sociale e di sostenibilità visiva del costruito.

La sostenibilità sociale dell'intervento risiede in particolar modo nella scelta delle funzioni inserite nei lotti di progetto. Il residenziale, poco impattante poiché ricalca la vocazione originaria dell'area ad oggi ancora preponderante, e i nuovi servizi legati alla sfera del benessere.

Il costruito fuori terra inoltre, è inserito nei lotti sfruttando il già presente dislivello e coperto quasi totalmente a verde. Ispirandoci al più generale concetto di resilienza, ovvero la capacità di un ecosistema di resistere a dei cambiamenti nonché di preservare la propria struttura di base e vitalità, abbiamo operato cercando di "restituire" e reintrodurre una nuova vitalità al tessuto attraverso l'inserimento di un verde massivo portatore di vantaggi ecologici.

Un intervento a piccola scala, il cui valore è legato alla sfera del quartiere e in cui la sostenibilità verrà data dalla stessa fruizione dei diversi residenti che interagiranno con la struttura; gli stessi che facendo proprio lo spazio ne garantiranno efficacia ed efficienza.

Un modello a scala locale che sia volano per un pensiero sostenibile e punto di partenza per ricreare situazioni analoghe all'interno della città.