

RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA DEL PROGETTO

L'area oggetto d'intervento è una porzione del sistema urbano residenziale di proprietà della Cooperativa Termini, noto come "Villini" o "città giardino del Prenestino" (ispirandosi alle altre coeve città-giardino romane).

Si tratta di un complesso di rilevante pregio architettonico, benché costituito da edilizia economica e popolare, costruito tra il 1921 e il 1924 dalla cooperativa ferrovieri. Quest'ultima ottenne licenza per l'edificazione di 250 alloggi nelle aree circostanti a quelle che oggi sono Piazza Tolomeo e Piazza Copernico. Le 250 abitazioni corrispondevano a 125 villini ma l'area fu pesantemente colpita dai bombardamenti del 1943: molti villini furono sanati nell'immediato dopoguerra ma tanti altri scomparvero per essere sostituiti, negli anni 50, 60 e 70, da nuovi corpi edilizi, non più bifamiliari ma piccoli condomini e palazzine, che punteggiano oggi il tessuto originario, tuttora però uniforme e riconoscibile.

Nello specifico il programma è finalizzato al recupero di un'area dismessa nelle dirette adiacenze di Piazza Copernico. Qui la presenza di una torretta, preesistente alla lottizzazione novecentesca, funge da elemento identificativo e segnale di orientamento, facendo della piazza il fulcro e nodo centrale dell'insieme abitato.

Il nuovo intervento godrebbe pertanto dei vantaggi di una posizione baricentrica all'interno del tessuto costruito e della possibilità di realizzare, in continuità con lo spazio pubblico già in essere, un sistema composito di ambiti privati e condivisi, a servizio della comunità di residenti ma anche degli abitanti delle aree limitrofe.

Il complesso dei Villini è connotato da un forte carattere identitario che, nonostante le trasformazioni avvenute nel tempo, definisce tuttora un comparto urbano peculiare; lo schema viario radiocentrico, l'edificazione per elementi puntuali, la presenza di numerosi spazi verdi di pertinenza delle abitazioni, sono le caratteristiche salienti riscontrabili alla scala urbana.

Dal punto di vista morfologico l'intero aggregato è realizzato a partire da tre modelli tipologici di casa isolata che, ripetuti e disposti in maniera alternata nella maglia dei lotti, danno vita ad un sistema visivamente e funzionalmente unitario ed omogeneo.

Le tipologie originarie, in cui lievi variazioni planimetriche definiscono tre prototipi distinti, sono accomunate da una serie di caratteristiche: si tratta in tutti i casi di case bifamiliari isolate e dotate di una pertinenza privata verde; lo sviluppo altimetrico è uniforme, con due livelli fuori terra più sottotetto; il trattamento dei prospetti rimanda al gusto liberty, tipico dei primi decenni del '900, ridotto e sintetizzato a pochi elementi di trattamento di facciate e finiture.

E' proprio con questi caratteri fondativi che la proposta di progetto vuole dialogare e inserirsi in continuità.

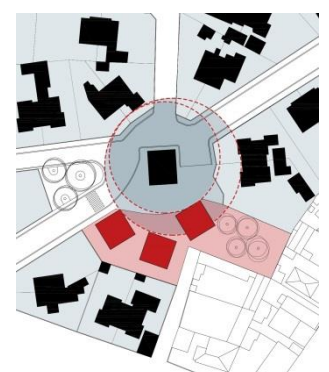
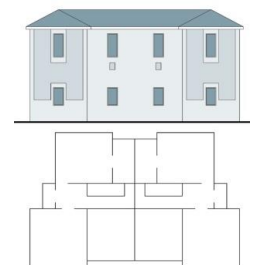
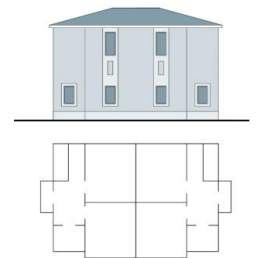
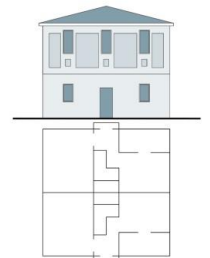
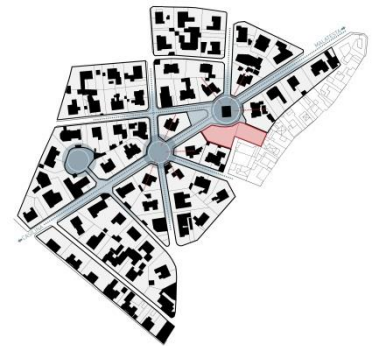
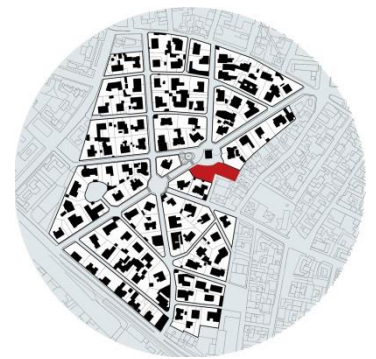
Rapporto con il tessuto edilizio circostante e definizione spaziale dell'area

In linea con il tessuto edilizio limitrofo, la soluzione proposta adotta un impianto a carattere puntiforme. Per la riqualificazione e lo sviluppo futuro dei lotti vacanti è stato infatti immaginato un sistema misto di residenze e attività artigianali o commerciali di vicinato, che possa fornire una reinterpretazione, in chiave contemporanea, della "città giardino" e dell'unità tipologica del villino, in maniera da non snaturare ed interferire con la qualità del contesto consolidato ma allo stesso tempo formulare una nuova e valida risposta architettonica alle attuali esigenze sociali, abitative e ambientali.

Il progetto prevede pertanto di insediare tre piccole unità edilizie in continuità con lo spazio pubblico di Piazza Copernico: i tre villini di nuova concezione sono collocati sul lotto seguendo le regole insediative della lottizzazione novecentesca, in maniera da completare la sequenza di edifici disposti radialmente attorno alla torretta.

Come le tipologie storiche, i tre elementi derivano tutti da un unico modello di base: sono identici per dimensione e si differenziano tra loro solo per la diversa giacitura e per alcuni dettagli di facciata, arretramenti volumetrici, bucaure.

La scelta di allineare le nuove costruzioni lungo il perimetro del lotto su Piazza Copernico mira a definire una quinta urbana animata, dove gli accessi e le vetrine delle



unità commerciali al piano terra si aprono su uno spazio permeabile e attraversabile in ogni direzione, ideale completamento ed espansione della piccola area pedonale esistente.

Il dislivello presente nell'area è trasformato dal progetto in espediente per guadagnare una spazialità urbana complessa e multiforme. Arrivando al sito da Via Pomponio Mela si accede, infatti, alla piazza pedonale, vivacizzata dalle attività che occupano i piani terra dei "nuovi villini", caratterizzata da nuove piantumazioni, elementi di arredo urbano e una pavimentazione uniforme che ingloba la torretta preesistente nel sistema generale. Da Via Pasanisi, invece, attraverso un ingresso carrabile, si accede alla porzione del lotto situata ad una quota inferiore rispetto a Piazza Copernico; questa è reinterpretata come spazio vuoto e di *respiro urbano* a servizio del quartiere, con parcheggi, verde pubblico e playground, utilizzabile e allestibile per piccoli eventi e manifestazioni.

La scelta di insediare l'intera volumetria alla quota e in prossimità della piazza, lasciando completamente libera da edificazione la zona ribassata, definisce due ambiti distinti e dalle diverse caratteristiche e vocazioni. Inoltre la soluzione prospettata permette di non interferire con le visuali libere di cui attualmente gode l'edificato più minuto di via Pasanisi che, trovandosi ad una quota inferiore, sarebbe penalizzato dall'insediamento di nuove volumetrie nelle immediate prossimità.

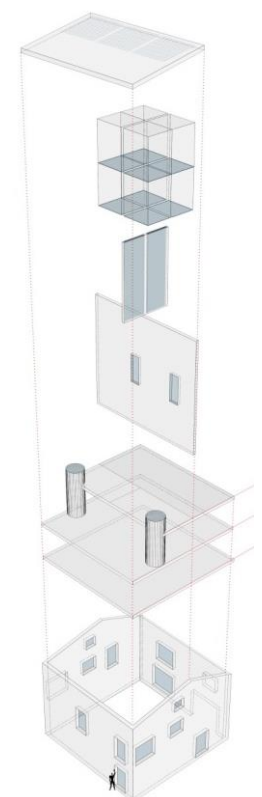
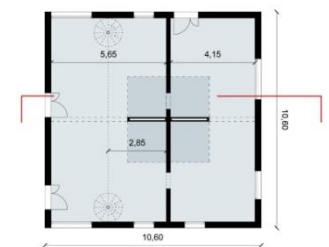
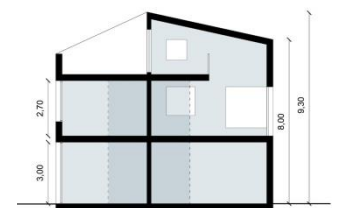
Lo sviluppo altimetrico dei tre nuovi villini rispetta, per dimensione e fisionomia, le tacite regole stabilite dal contesto: i volumi constano di due livelli (piano terra e piano primo) cui si aggiunge un ulteriore mezzo piano, per guadagnare superficie utile all'interno della sagoma del tetto a falda, pur rimanendo al di sotto dell'altezza di gran parte dell'edificato circostante. La scelta di una copertura piana e praticabile sarebbe risultata estranea nei profili stradali caratterizzati dai contorni a spiovente dei villini novecenteschi, allo stesso tempo, però, avrebbe restituito alla nuova edificazione la possibilità di godere di uno spazio all'aperto in quota. Il progetto individua quindi una soluzione di mediazione tra esigenze funzionali e formali, trattando la sommità dei nuovi villini con un profilo a falda che in una porzione riesce a destinare ulteriore superficie abitabile all'uso residenziale e nella restante delimita un terrazzo verde di copertura, ad uso collettivo o privato, a seconda dei casi e delle opportunità.

Villini 2.0

Come accennato, la proposta progettuale si basa sulla ripetizione del medesimo organismo tipologico, immaginato come reinterpretazione in chiave contemporanea del "villino novecentesco", riproposto tre volte all'interno del lotto con sottili e puntuali modificazioni. L'insediamento di una tipologia puntiforme, non delimitata da recinzioni o separazioni di sorta, dà vita ad un sistema in cui lo spazio pubblico, permeabile e accessibile in ogni direzione, circonda e abbraccia le costruzioni.

Dal punto di vista funzionale e costruttivo il nuovo villino è pensato come una struttura semplice, efficiente e flessibile. Lo schema a pianta quadrata, con sviluppo altimetrico di poco inferiore al lato, genera un organismo monolitico e compatto; un volume quasi puro assimilabile a un cubo. Gli elementi portanti, orizzontali e verticali, sono realizzati in pannelli in X-LAM, come anche la parete interna a tutta altezza che funge da controventamento e divide il villino in due porzioni distinte. Perpendicolarmente a questo muro di spina sono collocati due cavedi, uno su ciascun lato, per servire le unità interne dal punto di vista impiantistico. Le quattro aree definite dall'intersezione tra il muro divisorio e i cavedi sono predisposte per l'eventuale posizionamento dei corpi sanitari, collocabili ad ogni livello ed in ognuno dei quattro "quadranti" in cui si scompone la pianta.

Le bucatore, approntate in fase di produzione nei pannelli perimetrali e nel setto interno, sono posizionate in maniera da accordare massima flessibilità e quindi molteplici configurazioni possibili allo spazio interno. La copertura a falda ricopre parzialmente l'ultimo solaio, fornendo superficie di appoggio per i sistemi di fotovoltaico e solare termico, e lasciando esposta una terrazza a cielo aperto, praticabile e verde, protetta lungo il perimetro dai profili modellati dei fronti.



Anche dal punto di vista materico ed estetico i nuovi volumi intrecciano un dialogo con il contesto, senza però cedere a riproduzioni in stile o riproposizioni pedissequa.

La semplice bicromia delle facciate liberty è qui reinterpretata come strumento per generare spessore e profondità di facciata ed evidenziare alcune soluzioni spaziali. L'essenziale finitura, in intonaco, è applicata in due tonalità distinte, in armonia con la gamma cromatica dell'intorno edificato. Il tono più chiaro, esteso all'intera facciata, è interrotto e messo in risalto da inserti, nettamente più scuri, che caratterizzano l'imbotte delle bucatore e tutti gli ambiti esterni derivanti da sottrazioni e scassi nella massa monolitica dei cubi (terrazze di copertura, logge, arretramenti di facciata ai piani terra).

Il ritmo delle bucatore, liberato dai vincoli tipici delle strutture in muratura portante o miste, genera un'alternanza vivace in cui slittamenti e variazioni dimensionali assecondano le puntuali necessità di aero-illuminazione degli spazi interni.

Connessioni

Per quanto riguarda accessi e percorsi, il progetto coordina in un unico dispositivo, spazialmente e strutturalmente autonomo, la distribuzione alle residenze e quella a tutti gli ambiti condivisi presenti nel lotto alle diverse quote altimetriche.

I corpi di connessione verticale sono estromessi dai volumi costruiti e compongono, insieme con un ballatoio in quota, un sistema indipendente di spazi di transito e minute zone all'aperto. L'espedito consente di realizzare due soli corpi scala, a servizio dei tre edifici, e risolvere contestualmente i dislivelli tra le varie zone ad uso pubblico. Un primo corpo scala si attesta su via Pomponio Mela, doppiando il fianco del villino allineato su questo fronte; da qui si può accedere, attraverso la scala e poi il ballatoio che cinge gli edifici sul retro, a tutte le unità residenziali, distribuite quasi esclusivamente al primo livello. La stessa scala prosegue alla sommità del volume per servire la terrazza comune in copertura. Lungo il suo percorso, in prossimità degli accessi alle abitazioni, il ballatoio si amplia in piccoli ambiti semi-privati, componendo un sistema di balconi a servizio delle residenze e connessi tra loro in una sequenza di spazi di vicinato all'aperto. Il volume centrale, accessibile al primo livello tramite ballatoio, essendo privo di corpo scala riserva la copertura all'uso esclusivo degli appartamenti che vi si affacciano. Il terzo volume, infine, disposto in bilico tra la quota della piazza e quella dello spazio pubblico ribassato, è accessibile tramite il secondo corpo scala che anche in questo caso raggiunge il solaio di copertura.

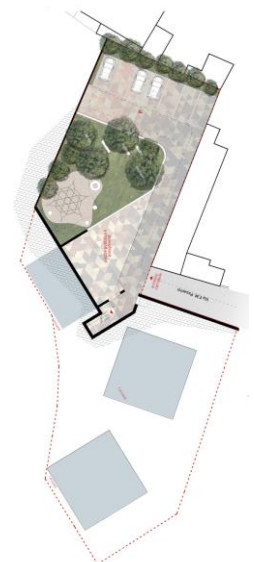
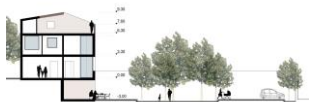
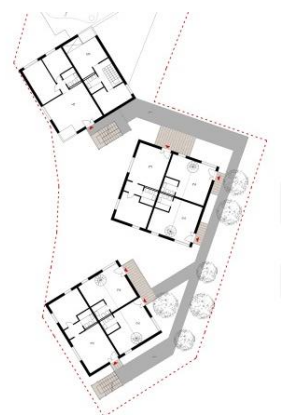
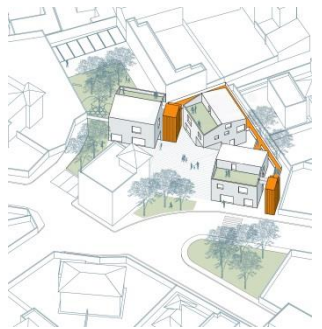
Questo secondo elemento di connessione verticale funge anche da collegamento tra l'area della piazza e quella destinata a verde e parcheggi, assolvendo la funzione realizzata dall'angusto passaggio pedonale che, insinuandosi tra gli edifici dismessi, connette attualmente Piazza Copernico e Via Pasanisi.

Funzioni

Come accennato, il sistema proposto abbina alla funzione residenziale quella di piccole unità commerciali di vicinato o laboratori artigianali. La prima, a carattere privato, si sviluppa prevalentemente al piano primo ed è servita dal ballatoio, mentre la seconda occupa il piano terra, in diretta connessione con la strada e la vita di quartiere.

Affianco alle funzioni principali, altri spazi e ambienti minori sono a servizio delle abitazioni e dei locali commerciali: tra questi le terrazze verdi a uso collettivo, una sala polivalente al piano terra del villino centrale, con accesso diretto a un ambito esterno circoscritto e più appartato rispetto alla piazza, un locale comune per la raccolta differenziata dei rifiuti. Nella zona pubblica ribassata, l'area verde, attrezzata con playground e giochi per bambini, e la porzione pavimentata carrabile definiscono un sistema all'aperto che oltre a fornire lo standard di parcheggi pertinenziali richiesto da normativa, può essere trasformato in luogo per piccoli eventi e manifestazioni.

Qui l'aggetto del cubo disposto a cavallo del dislivello delimita una sorta di stanza all'aperto, una nicchia riparata che funge da punto d'incontro e da fondale per eventuali momenti di socialità (cineforum, spettacoli, dibattiti).



Possibilità

La concezione morfologica e costruttiva dei nuovi villini permette un uso flessibile e trasformabile nel tempo dell'intero complesso.

Partendo pertanto dalla configurazione funzionale illustrata, si ipotizzano anche una serie di layout alternativi, nei quali la disposizione delle tipologie e la destinazione d'uso degli ambienti possono essere piegate a esigenze variabili senza nessun impatto sulle componenti strutturali ed impiantistiche degli edifici, quindi a basso costo.

La configurazione proposta prevede che i piani terra siano destinati alle unità commerciali o artigianali (da 3 a 7 a seconda dei tagli, per un totale di 160 mq), alla sala polivalente (57 mq) e al primo livello di una tipologia duplex, mentre i piani primi siano completamente occupati dalle residenze, con due bilocali, quattro monocali a doppia altezza, un trilocale e il secondo livello del duplex.

Il layout modulare e la razionalizzazione degli elementi della costruzione permettono però il libero posizionamento all'interno dei volumi delle tipologie proposte.

Allo stesso tempo gli spazi commerciali possono essere contratti o espansi a seconda delle metrature necessarie alle attività. Ne deriva una serie numerosa di configurazioni alternative possibili, dove le abitazioni possono essere estese anche al piano terra e le tipologie variate a seconda della richiesta di mercato o delle esigenze degli abitanti già insediati.

La pluralità dei modelli abitativi ipotizzati (monocale, monocale con soppalco, bilocale, duplex, trilocale, quadrilocale) e la possibilità di contrarre o espandere lo spazio degli alloggi, accoppiando o frazionando le unità, risponde alle esigenze abitative contemporanee e si adatta alle più varie fasce d'utenza.

La tecnologia costruttiva a secco, per elementi standard leggeri, permette anche di ipotizzare in prima istanza la realizzazione dei soli elementi strutturali, lasciando libera la definizione dello spazio interno secondo il gusto e le esigenze di eventuali locatari o acquirenti.

Sostenibilità ambientale e sociale

Il complesso è dotato di tutti i dispositivi e sistemi utili ad un ponderato uso delle risorse energetiche.

Il sistema fotovoltaico e solare termico assicurano l'approvvigionamento elettrico e calorico; la ventilazione naturale, il verde in copertura e il riscaldamento radiante a pavimento garantiscono un alto confort interno in tutte le unità abitative.

Il sistema di raccolta delle acque meteoriche alimenta l'irrigazione degli spazi verdi e l'uso sanitario. Infine i materiali naturali impiegati nella costruzione, dalla struttura alle finiture, il rinverdimento dell'area tramite la piantumazione di nuove essenze e la predilezione per superfici di pavimentazione esterna permeabili, completano la serie di accorgimenti volti ad un oculato uso delle risorse e alla sostenibilità economica ed energetica della costruzione in tutto il suo ciclo di vita.

In aggiunta all'aspetto ambientale, la concezione di un complesso abitativo in cui la dimensione privata della residenza è affiancata da una serie di piccole attività e da ambienti e spazi pertinenziali ad uso semi-privato, comune o pubblico, amplia e apre il dominio dell'abitare ad un contesto vicinale di scambio e condivisione.

Si assicura in tal modo, oltre alla sostenibilità ecologica, anche la sostenibilità sociale dell'intervento, che si propone non solo come aggregato di case e negozi ma anche e soprattutto come ambito urbano liberamente fruibile e come dispositivo residenziale caratterizzato da vari gradienti di privacy e condivisione.

In sintesi si prefigura non solo un'operazione immobiliare ma la predisposizione di un piccolo dominio urbano che sappia essere scenario fertile per le relazioni, l'aggregazione e l'incontro tra abitanti.

