



ROMA

Assessorato alle Infrastrutture  
Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana

Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Municipio Roma VIII

TEATRO DELL'OPERA  
DI ROMA

# CONCORSO

## CENTRO CULTURALE TOR MARANCIA

**CONCORSO**

**CENTRO CULTURALE TOR MARANCIA**

**ROMA** 

  
**TEATRO DELL'OPERA  
DI ROMA**

## **DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE**

**CONCORSO DI PROGETTAZIONE**  
a procedura aperta in due gradi  
in modalità telematica

CENTRO CULTURALE TOR MARANCIA

 **ORDINE DEGLI  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DI ROMA E PROVINCIA**

**CNA**  **CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI**

#### ROMA CAPITALE

SINDACA  
*Virginia Raggi*

ASSESSORE ALLE INFRASTRUTTURE  
*Linda Meleo*

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
*Luca Montuori*

MUNICIPIO VIII  
Presidente *Amedeo Ciaccheri*

TEATRO DELL'OPERA  
Sovrintendente *Carlo Fuortes*

DIPARTIMENTO S.I.M.U.  
Direttore *Fabio Pacciani*

DIPARTIMENTO S.I.M.U. - DIREZIONE URBANIZZAZIONI SECONDARIE  
Direttore *Maurizio Di Tosto*

DIPARTIMENTO P.A.U.  
Direttore *Cinzia Esposito*

DIPARTIMENTO P.A.U. - U.O. EDILIZIA SOCIALE  
Dirigente *Oscar Piricò*

RESPONSABILE UNICO PROCEDIMENTO  
*Mariangela Tana*

TAVOLO TECNICO PER APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA  
PROGETTAZIONE  
*Fabio Pacciani, Francesca Canu, Francesco Arena, Roberto Caporossi, Oscar Piricò*

GRUPPO DI LAVORO DIPARTIMENTO SIMU  
*Francesca Canu, Valentina Salani, Chiara Alippi* (per gli aspetti acustici), *Giovanna D'Ettore, Silvia Bertuccini, Loredana Agliani*

GRUPPO DI LAVORO DIPARTIMENTO PAU  
*Francesca Monterosso*  
*Laura Forgione, Elisabetta Savarese, Loredana Andrianello, Lucia Muzio*  
*Viola Mordenti, Valentina Giancaspro* (staff Assessorato all'Urbanistica)

DIPARTIMENTO PER LA RAZIONALIZZAZIONE DELLA SPESA  
- CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA  
Direttore *Ernesto Cunto*

#### CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI ARCHITETTI P.P.C.

PRESIDENTE *Giuseppe Cappochin*

VICEPRESIDENTE E COORDINATORE DEL DIPARTIMENTO DEI LAVORI PUBBLICI  
*Rino La Mendola*

PIATTAFORMA TELEMATICA [www.concorsiawn.it](http://www.concorsiawn.it) KINETICA S.R.L.  
REFERENTE TECNICO *Micaela Ara*

#### ORDINE DEGLI ARCHITETTI, P. P.C. DI ROMA E PROVINCIA

PRESIDENTE *Flavio Mangione*

CONSIGLIERE RESPONSABILE AREA CONCORSI *Andrea Iacovelli*  
DIRETTORE AREA CONCORSI *Mattia Darò*

PROGETTO GRAFICO/IDENTITÀ VISIVA *Valentina Moccia*  
TRADUZIONI *Valentina Moriconi, Elisabetta Pellegrini*

# 1 SOMMARIO

<b>PRESENTAZIONI</b>		
<b>1. PRAFAZIONE</b>	<b>7</b>	
<b>2. OBIETTIVI GENERALI DEL CONCORSO</b>	<b>8</b>	
<b>3. INQUADRAMENTO</b>	<b>9</b>	
3.1 la riscrittura del tessuto edilizio: l'evoluzione della borgata degli anni '30		
3.2 Le emergenze del paesaggio		
3.3 Progettualità in corso nel contesto urbano di Tor Marancia: polarità esistenti e trasformazioni previste		
3.4 Esperimenti di riqualificazione urbana partecipati: la street art a Tor Marancia		
<b>4. IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI CONCORSO</b>	<b>15</b>	
4.1 L'area d'intervento		
4.2 Il patrimonio vegetazionale presente nell'area		
4.3. Dati catastali e inquadramento urbanistico		
<b>5. INPUT PROGETTUALI E VINCOLI</b>	<b>17</b>	
5.1 Polo formativo del Teatro dell'Opera		
5.2 Community hub		
5.3 Spazi di condivisione/ il nucleo centrale delle Arti		
5.4 Spazi esterni		
5.5 Integrazione con il verde		
5.6 Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica		
5.7 Accessibilità		
5.8 Durabilità e manutenibilità		
5.9 Performance acustica dell'edificio		
<b>6. PROGRAMMA FUNZIONALE</b>	<b>22</b>	
6.1 Dimensionamento del nuovo edificio		
6.2 Funzioni e dati vincolanti		
6.3 Il foyer e l'area espositiva		
6.4 L'aula magna		
6.5 Gli ambienti della formazione del Teatro dell'Opera		
6.6 Gli spazi per concorsi, laboratori e attività		
6.7 Gli spazi del servizio		
6.8 Parametri urbanistici ed edilizi		
<b>7. LIMITI FINANZIARI E STIMA DEI COSTI DI INTERVENTO</b>	<b>28</b>	
<b>8. NORMATIVA DI RIFERIMENTO</b>	<b>29</b>	
<b>9. ALLEGATI</b>	<b>31</b>	
<b>10. BIBLIOGRAFIA FONTI IMMAGINI</b>	<b>32</b>	

## PRESENTAZIONI

### > Assessore alle Infrastrutture, Linda Meleo

*Costruire una città "sostenibile" rappresenta ormai la sfida dei nostri giorni. Si rivela sempre più necessario individuare ed implementare nuovi modelli di sviluppo infrastrutturale che coniughino la conservazione delle risorse naturali con le necessità sociali ed economiche della comunità.*

All'interno di questa sfida, un ruolo fondamentale è senz'altro assunto dal comparto dell'edilizia, privata e pubblica, che tanto potrà contribuire, attraverso operazioni di riqualificazione, anche energetica, alla riduzione delle emissioni serra e alla lotta ai cambiamenti climatici.

Certamente, al fine di sviluppare e migliorare i risultati di sostenibilità nei progetti infrastrutturali è senz'altro opportuno realizzare progetti di sviluppo collaborativi con la partecipazione di diversi player. Un'infrastruttura sostenibile, infatti, non è soltanto un progetto che rispetta determinati parametri di tutela dell'ambiente, ma qualcosa di più. Proteggere gli interessi della collettività, realizzare opere che abbiano un impatto migliorativo sugli stili e la qualità di vita degli abitanti del territorio, sono tutti imperativi che un'infrastruttura sostenibile dovrebbe rispettare. Lo stesso accade sul versante economico, dove la sostenibilità di una grande opera rappresenta la sua capacità di favorire lo sviluppo e l'innovazione di un territorio.

*Una simile prospettiva induce a porre notevole attenzione, soprattutto in fase progettuale, alla riduzione degli sprechi di energia, all'innovazione delle tecnologie costruttive, alla preferenza verso i materiali riciclabili, all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, limitando al massimo le scelte tecnologiche o soluzioni costruttive potenzialmente fonte di esternalità negative. Nel contempo deve trattarsi di materiali che assicurino durabilità dell'edificio, inteso nella sua completezza, con l'obiettivo anche di rendere snelle e agevoli le operazioni di manutenzione in una prospettiva di ottimizzazione dei costi gestionali.*

*La realizzazione del centro culturale Tor Marancia senza dubbio va in questa direzione con l'obiettivo di creare e realizzare un progetto di edilizia sostenibile. Un progetto innovativo in un luogo di Roma con una vocazione alla crescita e allo sviluppo, anche innovativo, che è destinata a crescere nel tempo. Una risposta integrata per le esigenze del territorio che vuole fornire nuovi spazi, un centro aggregatore a livello culturale, con il contributo fondamentale del Teatro dell'Opera, realizzato con nuove tecniche di costruzione orientate alla sostenibilità e resilienza.*

### > Assessore all'Urbanistica, Luca Montuori

*L'architettura è sempre politica. La qualità dei luoghi in cui abitiamo, lavoriamo, ci spostiamo nella quotidianità sono espressione della politica nello spazio. Viviamo nella città, circondati dalle sue architetture, gli spazi della città sono di tutti. Per questo quando l'architettura non incarna il senso civico nell'atto di trasformare i bisogni in spazi, il paesaggio si degrada e le città perdono la loro bellezza. Roma Capitale ha riattivato in questi anni una strategia mirata a favorire concorsi di progettazione per costruire nuovi servizi pubblici di livello locale, in contesti urbani consolidati, per la realizzazione di reti di spazi di socialità, condivisione e relazione. Spazi pubblici come un centro culturale, un mercato rionale, una biblioteca, costruiscono con il loro collocarsi nello spazio, la qualità diffusa della città, sono luoghi di cittadinanza, di scambio, di incontro, di condivisione, di crescita. E' per questo che Roma Capitale ha deciso di investire su questi progetti: per rendere tangibile il legame tra istituzioni e cittadini, tra forme e usi, tra politica e collettività.*

*Tormarancia è un quartiere storico di Roma, prima borgata che accolse i romani espulsi dal piano di diradamento del centro storico poi nel dopoguerra furono realizzate le case popolari, ancora oggi mantiene la sua originaria vocazione. Per questo riteniamo che il progetto acquisisca un significato fondamentale, perché spazi come il Centro Civico (Comunale) Polivalente oggetto di questo concorso, soprattutto alla luce del periodo che stiamo vivendo, sono le nuove infrastrutture di comunità, i luoghi di prossimità in cui si costruiscono le reti di relazioni, e in cui devono convivere attività istituzionali e forme di partecipazione, micro-spazi di confronto, capacità di autorganizzazione dei cittadini e reciprocità, attività informali e attività configurate. Oggi abbiamo bisogno di costruire luoghi caratterizzati da diversità sociale e culturale, attività diverse e interazioni, per far crescere una cultura diffusa capace di far dialogare attività diverse. In questi spazi nasce il diritto a partecipare alla vita culturale della città, nascono qui nuove forme di partecipazione sociale e si valorizza il capitale umano e cognitivo del territorio.*

*E' particolarmente importante, in questo progetto, la sinergia collaborativa tra Roma Capitale e il Teatro dell'Opera, una sinergia che consentirà la realizzazione di un luogo di formazione, scambio e crescita, capace di accogliere al suo interno il "Centro Formativo" della Fondazione Teatro dell'Opera di Roma, per la preparazione tecnica e artistica di giovani talenti, e le attività del quartiere. Insieme, compresenti, dialoganti, in spazi pensati per questa interazione.*

*In questo percorso il concorso di progettazione è uno strumento fondamentale per favorire il confronto delle idee, della promozione dello sviluppo civile delle comunità locali, e offre a tutti la possibilità di comprendere il valore della trasformazione dei luoghi, del valore che questi devono avere nel futuro della città. È uno strumento della democrazia, per questo è un atto politico.*

> **Sovrintendente del Teatro dell'Opera di Roma, Carlo Fuortes**

*Dalla realizzazione del Centre Pompidou parigino nel 1977 a oggi, il recupero di aree urbane dismesse attraverso l'edificazione di architetture adibite a spazi culturali è diventato una "best practice" delle politiche urbanistiche in tutto il mondo.*

*Anche la nostra città, con l'Auditorium Parco della Musica e con il MAXXI, ha evidenziato in tempi recenti questo percorso virtuoso, che abbraccia contemporaneamente politica, economia, società e cultura.*

*Il progetto che, partendo dalla demolizione e ricostruzione di un edificio ex-scolastico di Tor Marancia, prevede la realizzazione di un Centro Culturale, all'interno del quale sorgerà il Polo Formativo del Teatro dell'Opera di Roma, si inserisce pianamente in questo ambito di azione: quello, detto in altre ed evocative parole, della cosiddetta "rigenerazione urbana", del recupero di aree e immobili abbandonati, o che hanno perso la loro originaria funzione, e della loro trasformazione e valorizzazione verso fini socio-culturali.*

*La valenza di questa iniziativa è molteplice.*

*Dal punto di vista del Teatro, il Centro rappresenterà uno spazio unico e integrato in cui le diverse realtà con finalità didattico-formative – Scuola di Danza, Scuola di Canto Corale, Orchestra giovanile (Youth Orchestra) – potranno realizzare lezioni, prove, laboratori, momenti aperti al quartiere e alla cittadinanza. Un'opportunità unica per la valorizzazione di giovani e giovanissimi talenti, per tramandare know-how e cultura musicale, aspetti cardine della nostra missione istituzionale.*

*Si tratta di un'occasione davvero storica poiché, già a partire dal progetto architettonico, l'obiettivo è quello di costruire uno spazio dedicato a determinate funzioni, quelle – appunto – strettamente collegate alle attività di formazione. Sino ad ora, anche nel caso della Scuola di Danza, che vanta una quasi secolare tradizione, era stato necessario adattarsi a luoghi che presentavano alcuni importanti limiti di dimensioni e strutturali. Ciò, in alcuni casi, ha impedito di rispondere alla domanda crescente di iscrizioni e ha costretto a limitare le iniziative.*

*Allargando lo sguardo, l'inserimento del Polo Formativo del Teatro, all'interno di una più ampia realtà di quartiere, sarà l'occasione per realizzare quell'intreccio tanto auspicato tra riqualificazione infrastrutturale degli spazi fisici e rigenerazione degli spazi socio-culturali della comunità che li abita.*

*Il Centro Culturale infatti ospiterà, oltre alla parte dedicata al Teatro dell'Opera, anche un "Community Hub" (luogo di sperimentazione a disposizione dei cittadini) e un Nucleo Centrale delle Arti. Quest'ultimo rappresenterà lo spazio comune agli altri due e comprenderà, oltre a zone conviviali e ricreative, anche un'Aula Magna, luogo di incontro simbolico e tangibile tra cittadinanza e arte.*

*Sono grato a Roma Capitale – alla Sindaca Virginia Raggi, all'Assessora alle Infrastrutture Linda Meleo, all'Assessore all'Urbanistica Luca Montuori, al Presidente del Municipio VIII Amedeo Ciaccheri – per l'opportunità di dar vita a uno spazio fisico e relazionale in un'ottica di inclusione e partecipazione.*

> **Il Presidente del Municipio Roma VIII, Amedeo Ciaccheri**

*Il quartiere Tor Marancia trova oggi, nel percorso di progettazione e realizzazione di un nuovo Polo Culturale di valenza cittadina, all'interno del quartiere, l'occasione per scoprire nuove potenzialità collegate alla formazione e alla fruizione culturale in un'area che, nel corso di questi anni, ha visto grandi operazioni trasformative, spesso poco coerenti con la dimensione territoriale.*

*Questo intervento recepisce, inoltre, l'esigenza di portare sul territorio funzioni pubbliche strategiche come integrazione alle iniziative private.*

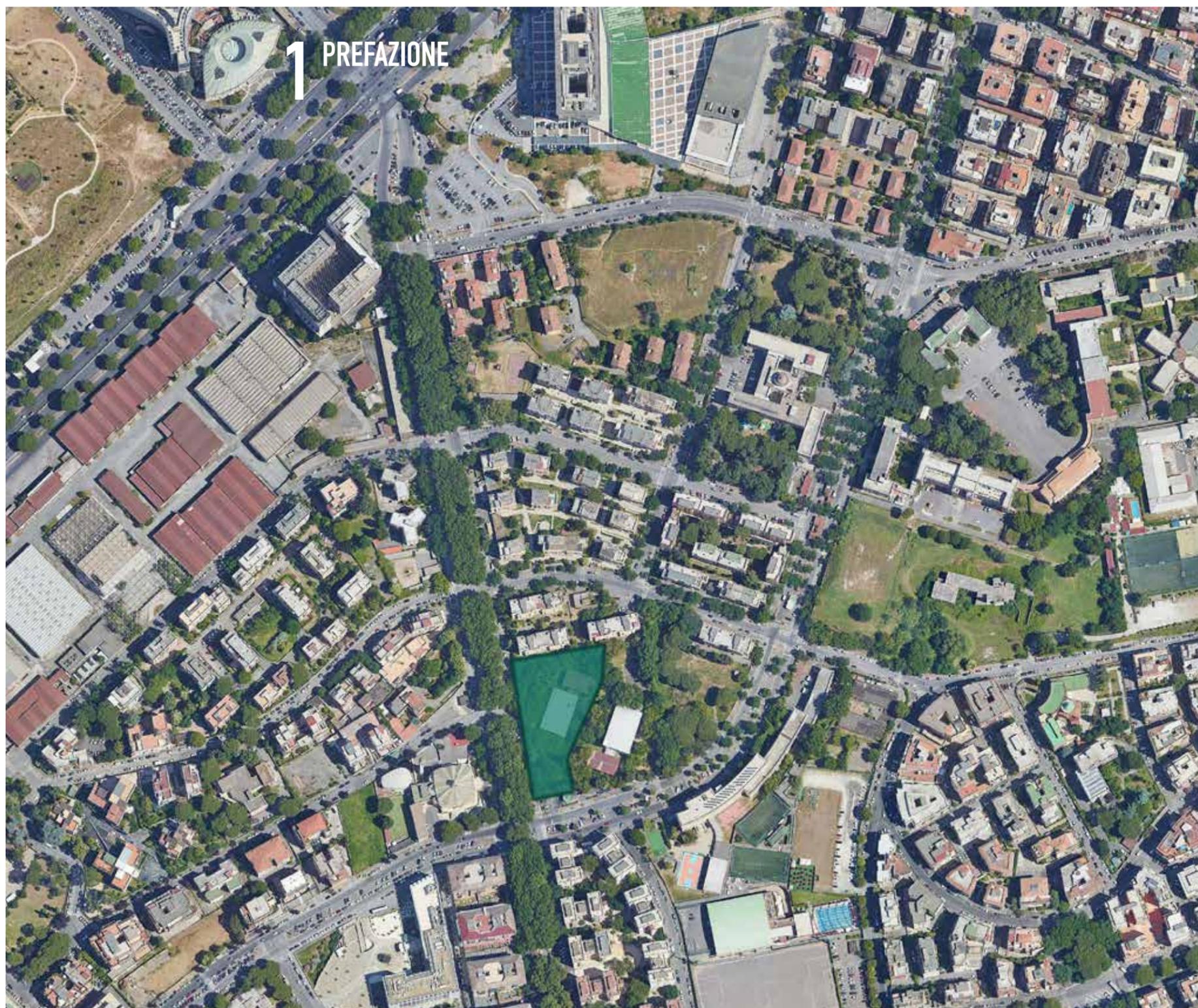
*È stata primaria volontà dell'Istituzione municipale che il quartiere Tor Marancia, insieme al quadrante di Piazza Navigatori, fosse il primo destinatario di un segnale di attenzione da parte dell'Amministrazione, di valorizzazione culturale del territorio in linea con il lavoro fatto in questi anni, di sostegno al distretto scolastico territoriale e alla grande operazione museale innovativa di Big City Life.*

*Oggi abbiamo l'occasione di portare in un quartiere popolare della nostra città nuovi spazi a disposizione della comunità territoriale ed un'eccellenza internazionale di formazione culturale.*

*Questo esperimento deve poter essere strettamente intrecciato, nella sua realizzazione architettonica, e nel profilo che acquisirà sul territorio, alle caratteristiche specifiche del quartiere ospite di questa importante operazione culturale.*

*In particolare, è intenzione di questo Municipio, dar conto del filo conduttore che tiene insieme l'innovazione della nuova progettualità e l'identità territoriale, dedicando il Polo Culturale alla figura di Nicola Stame, martire delle Fosse Ardeatine, tenore del Teatro dell'Opera, intrecciando così due storie che già ci parlano del quartiere e delle funzioni che lo stesso Polo Culturale potrà svolgere sul territorio.*

*Un investimento su una comunità di destino che ha urgenza di occasioni di riscatto culturale e sociale che potranno trovare ospitalità in questo spazio, in un'idea di rigenerazione urbana di qualità che valorizzi il ruolo dell'Istituzione pubblica e ne dia atto all'interno del progetto di Polo Culturale.*



L'idea di un nuovo centro culturale nel quartiere Tor Marancia nasce all'interno del Bilancio Partecipativo per la riqualificazione urbana avviato nel 2018 nel Municipio Roma VIII. L'Amministrazione Capitolina ha infatti deciso di coinvolgere la cittadinanza per selezionare gli interventi e le opere da realizzare nel territorio del Municipio, impiegando le risorse economiche corrisposte dagli operatori privati all'interno della convenzione del "Piano di Assetto e riqualificazione urbana degli ambiti di Piazza dei Navigatori e Viale Giustiniano Imperatore".

L'opera di demolizione e ricostruzione come centro culturale dell'ex edificio scolastico di viale di Tor Marancia n. 103, proposta sia dai cittadini, sia dall'Amministrazione, si è collocata al 14° posto nella graduatoria degli interventi votati ed è rientrata tra le opere soggette a finanziamento, così come sancito dalla deliberazione di Giunta Capitolina n. 207 del 16 novembre 2018.

Nell'ottobre 2019, è stato avviato un secondo percorso di partecipazione che ha coinvolto cittadini, associazioni e comitati presenti sul territorio e ha portato all'elaborazione di un Documento di Partecipazione in cui sono state indicate le funzioni e le attività che il centro culturale avrebbe potuto accogliere. In questa fase è emerso il desiderio da parte della cittadinanza di creare nel quartiere un presidio culturale che potesse essere punto di aggregazione e socializzazione per la popolazione, luogo di formazione e centro che eroga servizi ai cittadini.

Nello stesso periodo, il Teatro dell'Opera di Roma ha manifestato l'interesse a realizzare il proprio polo formativo in una porzione del nuovo edificio, raggruppando attività oggi distribuite sul territorio.

Il programma del nuovo centro culturale Tor Marancia si è così arricchito di nuovi elementi, trasformandosi in un hub culturale in cui si integrano e coesistono funzioni istituzionali ed energie generate nel quartiere.

Il concorso di progettazione è apparso fin dalle prime fasi come il migliore strumento per dare forma ad un programma funzionale ambizioso e, allo stesso tempo, promuovere un'alta qualità urbana e architettonica, capace di attivare una virtuosa rigenerazione nel quartiere.

Attraverso il concorso, l'Amministrazione si doterà di un progetto di fattibilità tecnica ed economica e, successivamente, affiderà agli stessi vincitori la progettazione definitiva ed esecutiva dell'edificio.

La demolizione del fabbricato esistente sarà portata a termine in una fase antecedente a quella della realizzazione del nuovo edificio, lasciando così l'area libera e priva di preesistenze.

## 2 OBIETTIVI GENERALI DEL CONCORSO

Con l'indizione del presente concorso di progettazione, Roma Capitale intende realizzare il nuovo centro culturale Tor Marancia, quale edificio volto alla produzione e promozione culturale, che ospiterà da una parte il polo formativo del Teatro dell'Opera, con la scuola di danza, canto corale e di formazione orchestrale e dall'altra un *community hub*, centro aperto alla cittadinanza per attività formative e di sviluppo sociale.

Con la realizzazione di tale progetto l'Amministrazione capitolina si pone un duplice obiettivo: da una parte, incidere sulla scala urbana, dando l'avvio a un percorso di rigenerazione che possa riguardare l'intero quartiere e, dall'altra, realizzare un edificio polifunzionale e innovativo, che fonda insieme i desideri e i bisogni della comunità con le esigenze e le potenzialità fornite dalla partecipazione di un partner istituzionale.

La possibilità di demolire un fabbricato fatiscente e riprogettarne interamente il volume e i relativi spazi esterni, attuando un processo di sostituzione edilizia, è un'opportunità preziosa nel momento storico attuale, che consente alla pubblica Amministrazione di ripensare un piccolo tassello di città e di innestare in un tessuto urbano consolidato un'opera pubblica che si pone quale catalizzatrice di molteplici trasformazioni.

Tor Marancia è un quartiere dalle forti contraddizioni, molto vicino al centro della città, che tuttavia è rimasto per lungo tempo isolato rispetto alle politiche pubbliche di trasformazione del territorio. Nato dall'evoluzione di una delle borgate costruite dal regime fascista negli anni '30, è un quartiere caratterizzato da un tessuto residenziale quasi interamente pubblico, ricostruito nel secondo dopoguerra a opera dell'Istituto Autonomo Case Popolari. Questo aspetto, se da una parte ha costituito la possibilità per molti cittadini di abitare una città dignitosa, completa dei servizi necessari, nel tempo si è tradotto in una criticità, a causa dello stato di degrado in cui è stato lasciato il patrimonio edilizio e del processo di ghettizzazione dato dalla concentrazione nello stesso luogo di complesse e diffuse problematiche sociali come l'alto tasso di disoccupazione, il forte abbandono scolastico, nonché la presenza estesa di microcriminalità.

D'altra parte, l'omogeneità del tessuto edilizio ha però contribuito a creare un forte senso di comunità, rafforzatosi in anni di lotte per l'affermazione di diritti e per la rivendicazione di condizioni di vita più dignitose e che, anche in anni più recenti, si è manifestato con battaglie volte alla salvaguardia del territorio e in positivi esperimenti di pratiche partecipative per la riqualificazione urbana.

Alla luce di tutto ciò, la realizzazione di un centro culturale a Tor Marancia rappresenta l'occasione per attivare un processo di trasformazione dell'intero quartiere, restituendogli una centralità, al momento solo topografica, sia nella dimensione della città, sia per il vissuto degli abitanti.

Il progetto si prefigge l'obiettivo di rompere l'isolamento in cui è relegato il quartiere e stimolarne la crescita sociale ed economica attraverso l'inserimento nel nuovo edificio di funzioni che hanno rilevanza su scala urbana, come il polo formativo del Teatro dell'Opera, insieme a un *community hub* che si rivolge invece a un'utenza locale.

Il nuovo edificio sarà un luogo ibrido, in cui convivranno la produzione culturale, gli usi collettivi e l'erogazione di servizi, al fine di diventare punto di riferimento per la cittadinanza e motore per lo sviluppo di pratiche innovative.

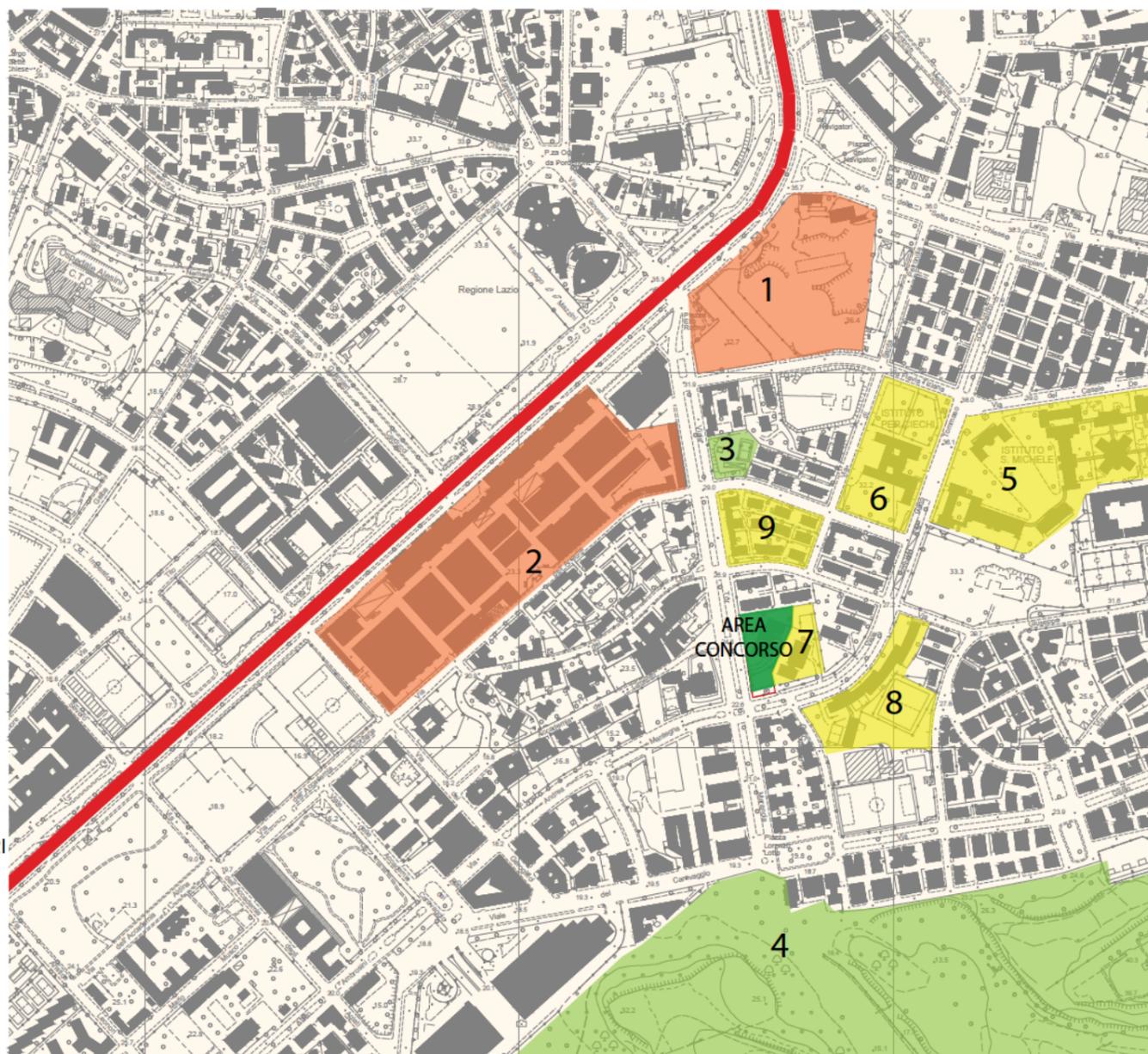
Il polo formativo del Teatro dell'Opera dovrà porsi come scuola d'eccellenza nel panorama italiano e avrà come obiettivi la promozione e la diffusione della cultura musicale e artistica nel quartiere e nella città.

Il *community hub* sarà invece un luogo aperto e flessibile, volto alla crescita culturale, al coinvolgimento della cittadinanza e alla sperimentazione di nuove forme di socialità.

L'edificio sarà dotato di un nucleo comune ai due ambiti, dove avranno luogo esposizioni, concerti e spettacoli.

Attraverso il concorso di progettazione, l'Amministrazione Capitolina intende selezionare la migliore proposta progettuale capace di interpretare il carattere e la storia di Tor Marancia, rafforzandone l'identità e, allo stesso tempo, capace di comporre le varie anime del centro culturale in un organismo unitario. Grazie al concorso si vuole anche individuare la più adeguata espressione architettonica per un edificio pubblico contemporaneo che sappia produrre qualità nel tessuto urbano circostante e costituire un riferimento in termini di sostenibilità ambientale e uso efficiente delle risorse economiche.

### 3 INQUADRAMENTO



1. POLARITA' PIAZZA DEI NAVIGATORI
2. POLARITA' EX FIERA DI ROMA
3. PARCO DELLA TORRE
4. PARCO DI TOR MARANCIA
5. ISTITUTO SAN MICHELE
6. ISTITUTO SANT'ALESSIO
7. LICEO SOCRATE
8. COMPLESSO SCOLASTICO
9. LOTTO 1 - STREET ART

2.

Il quartiere di Tor Marancia è situato nel settore sud della città, all'interno del GRA, nell'ambito amministrativo del Municipio VIII (ex XII), in una porzione di territorio delimitata a ovest dalla linea ferroviaria Roma-Ostia Lido e parallelamente a quest'ultima dalla via Ostiense, a nord dalla circonvallazione Ostiense e dal parco dell'Appia Antica, a ovest dal Parco sopra citato e dalla via Ardeatina, che ne segna il confine per un breve tratto, a sud dal Parco di Tor Marancia e a sud-ovest dall'asse stradale costituito da via dei Georgofili - via Costantino che taglia via Cristoforo Colombo in direzione nord-ovest/sud-est.

Il sistema insediativo del settore urbano in cui è ubicato il quartiere è costituito da un tessuto edilizio eterogeneo, che si è stratificato nel tempo e che risulta caratterizzato da fronti compatti alternati a spazi aperti verdi ed a edifici puntuali.

Dal punto di vista infrastrutturale, l'ambito di riferimento è caratterizzato da una griglia infrastrutturale compiuta e impostata su un sistema di viabilità radiale (via Cristoforo Colombo, viale Marconi, via Ostiense, via Laurentina e via Ardeatina). Le connessioni tangenziali risultano meno sviluppate ed efficienti a causa della presenza di importanti discontinuità: in direzione ovest le connessioni sono limitate dal Tevere, a est dal Parco regionale dell'Appia Antica.

La via Cristoforo Colombo rappresenta la porta di accesso alla città dal settore sud-ovest dell'area metropolitana ed è il principale collegamento urbano tra la città storica entro le mura, il quartiere EUR e il litorale romano.

La rete del trasporto pubblico presenta, al pari della rete viaria, una struttura radiale nella quale però sono ancora assenti importanti elementi di ricucitura e collegamenti trasversali. Le componenti principali sono: la "linea B" della metropolitana, nel tratto compreso tra le stazioni Piramide e Marconi; la linea ferroviaria in concessione Roma-Lido, tra l'attestamento di Piramide e la stazione San Paolo; le ferrovie regionali FR1, FR3 e FR5 con fermata alla stazione Ostiense; infine, la rete dei collegamenti in superficie, che svolge il duplice ruolo di collegamento radiale tra le zone periferiche e il centro della città e di collegamento tangenziale tra i quartieri con adduzione alla rete su ferro. Questo sistema insiste, soprattutto, sul tridente costituito da via Cristoforo Colombo, via Ostiense e viale Marconi.

Dal punto di vista ambientale, il quartiere è caratterizzato dalla presenza della Tenuta di Tor Marancia, che in tempi molto recenti è stata inclusa nel perimetro del parco dell'Appia Antica in virtù degli alti valori paesaggistici e per la presenza di importanti testimonianze storiche e archeologiche.

L'ambito è caratterizzato anche dal sistema delle aree verdi che si sviluppa lungo l'asse di via Cristoforo Colombo, costituito da viali alberati e da spazi di grandi dimensioni, su cui insistono destinazioni d'uso collettive, sia pubbliche che private, attrezzature sportive, giardini pubblici attrezzati e superfici non configurate o piantumate.

### 3.1 LA RISCrittURA DEL TESSUTO EDILIZIO: L'EVOLUZIONE DELLA BORGATA DEGLI ANNI '30

La storia di Tor Marancia come area urbanizzata ha inizio negli anni '30, quando a Roma furono costruite numerose borgate ufficiali in quella che era allora l'estrema periferia della città.

La costruzione delle borgate si lega principalmente al proposito del regime fascista di monumentalizzare il centro della città, realizzato grazie a imponenti sventramenti che comportarono la necessità di trovare alloggio ai molti sfollati. Quegli anni furono anche caratterizzati da una forte emergenza abitativa, legata alla liberalizzazione degli affitti, agli sbaraccamenti operati per garantire il decoro delle zone centrali e al massiccio arrivo di immigrati provenienti dalle regioni del sud.

La costruzione di nuovi insediamenti localizzati in aree remote acquistabili a basso costo, che si integravano nell'ideologia di esaltazione della ruralità, fu la soluzione per affrontare la questione abitativa, dislocandovi la popolazione più fragile, interprete del maggiore disagio sociale.

Nell'area a est della Garbatella, il Governatorato decise di realizzare due borgate. Nel 1931 fu inaugurato un primo gruppo di "case rapide" lungo via delle Sette Chiese, con annesso ricovero sfrattati realizzato all'interno del Monastero delle suore oblate. Questi alloggi a due piani, con servizi interni alle abitazioni, furono realizzati con la tipologia costruttiva prefabbricata "Pater", che prese il nome dall'ingegnere che ne brevettò il sistema costruttivo ed ebbero, sin dall'inizio, un carattere molto precario.

La vicina borgata "Tormarancio" fu invece costruita nel 1933 e appartiene, insieme a Gordiani e Pietralata, a un ultimo gruppo di interventi accomunati da una maggiore povertà costruttiva e da una inappropriata localizzazione. Le "baracche in muratura" di Tormarancio furono dotate solo di una camera per nucleo familiare, con servizi igienici comuni esterni alle abitazioni. Per l'intero insediamento venne scelto un sito particolarmente insalubre, in un avvallamento soggetto a frequenti allagamenti sia per la presenza del fosso limitrofo, sia per il dilavamento dalla collina sovrastante, tanto da essere stato

ribattezzato "Shanghai", nomignolo con cui sono ancora oggi chiamati gli abitanti originari del quartiere.

La borgata, caratterizzata fin da subito da un estremo degrado fisico e sociale, è stata in più occasioni assimilata a un ghetto. Lo stesso Alberto Moravia, in uno dei suoi racconti romani, *Il pupo* (1954), lo descrive con amarezza: «Ebbene, io vivo a Tormarancio, con mia moglie e sei figli, in una stanza che è tutta una distesa di materassi e, quando piove, l'acqua ci va e viene come sulle banchine di Ripetta».

Di entrambe queste borgate oggi non c'è più traccia. La demolizione delle casette "Pater" e delle baracche in muratura fu completata nel 1960 per la costruzione di nuovi lotti di edilizia residenziale pubblica a opera dell'Istituto Autonomo Case Popolari, entrati successivamente a far parte del patrimonio dell'ATER.

Il processo di riscrittura del tessuto edilizio portò alla cancellazione totale della realtà precedente, grazie al ridisegno degli assi viari e alla suddivisione dei nuovi lotti con un andamento indipendente dal precedente. La via delle Sette Chiese cambiò il suo tracciato nella parte iniziale a causa della realizzazione della via dell'Impero, oggi via Cristoforo Colombo, la preesistente via Tommaso Odescalchi si piegò per collegarsi al Nucleo Direzionale Caravaggio, l'asse di viale di Tor Marancia fu creato ex novo per riconnettere direttamente il quartiere con la Garbatella.

Restarono invece punti fermi nel tessuto urbano, oltre qualche isolato manufatto di valore storico, l'Istituto Romano del San Michele, edificato nel 1932, l'Istituto per ciechi Sant'Alessio, completato nel 1941 e uno degli alberghi di massa di piazza delle Legioni Romane, oggi piazza dei Navigatori, realizzato nel 1940.

FOTO STORICHE



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.

### 3.2 LE EMERGENZE DEL PAESAGGIO

Dal punto di vista paesaggistico, il quartiere di Tor Marancia insiste in un'area particolarmente ricca, sia per le testimonianze storiche e archeologiche disseminate nel territorio, sia per la presenza della tenuta di Tor Marancia, ultimo lembo di agro romano che si insinua all'interno della città.

In questa sede è opportuno evidenziare alcuni tratti del paesaggio antropizzato e naturale che si ritengono interessanti per la comprensione del contesto, sia fisico, sia sociale.

L'area dove adesso sorge l'edificato ha tradizionalmente una vocazione rurale, destinata allo sfruttamento agricolo fin dall'età augustea attraverso il sistema delle ville rustiche ed è stata caratterizzata dalla presenza di grandi tenute coltivate, vigne e orti.

Quello che è oggi indicato come parco di Tor Marancia costituisce ciò che è rimasto dell'antica tenuta agricola in seguito all'edificazione massiva avviata negli anni '60. Nel 2002, infatti, si è conclusa una lunga battaglia che ha portato all'inclusione dei circa 200 ettari della Tenuta non ancora edificati nel perimetro del Parco dell'Appia Antica. Questo procedimento ha rappresentato un momento di grande coesione per il quartiere, avendo visto protagonisti comitati di cittadini e associazioni ambientaliste, insieme a esponenti del mondo della cultura, nella lotta per la salvaguardia della vasta area verde che fu sottoposta interamente a vincolo archeologico, superando così le facoltà edificatorie previste dal Piano Regolatore del 1962.

Dal punto di vista ambientale, l'area si caratterizza per una morfologia tipica del paesaggio dell'agro romano, con ripide scarpate e ampie zone pianeggianti, e per la presenza di una molteplicità di ambienti naturali ed ecosistemi. La vegetazione si presenta particolarmente rigogliosa soprattutto attorno al sistema delle acque superficiali costituito dai fossi di Tor Carbone e dell'Annunziatella, che rappresentano un ambiente umido raro nell'area urbana.

Percorrendo il suo territorio è possibile imbattersi in cave di tufo e di pozzolana, casali agricoli, in resti di ville romane e antiche zone di sepoltura.

All'interno del tessuto urbanizzato è rimasta conservata una delle torri medievali che costituivano il sistema dei punti di avvistamento costruiti in tutta la campagna romana. Queste torri persero la loro funzione difensiva con il passaggio ai fondi baronali, diventando strumenti per il controllo del territorio e per la suddivisione delle proprietà.

La torre Marancia si trovava lungo la via delle Sette Chiese nella proprietà degli Horti Flaviani ed è andata distrutta prima del XVII secolo. Quella attualmente visibile su viale di Tor Marancia, che ne ha mutuato il nome, è invece la torre di San Tommaso, databile all'inizio del XIV secolo e l'unica rimasta nella zona.

La valorizzazione della torre Marancia, che conserva ancora le fattezze originali, è stata oggetto di grande attenzione da parte della cittadinanza e delle Istituzioni, che vedono in questo edificio un'importante testimonianza storica e un prezioso strumento per il recupero delle istanze identitarie del quartiere da cui farne ripartire la rinascita.

### 3.3 PROGETTUALITÀ IN CORSO NEL CONTESTO URBANO DI TOR MARANCIA: POLARITÀ ESISTENTI E TRASFORMAZIONI PREVISTE

Dal punto di vista programmatico, l'area d'intervento si colloca in prossimità di uno snodo cruciale della via Cristoforo Colombo e ricade in un settore urbano caratterizzato da numerosi interventi di trasformazione: programmati, in attuazione, già avviati o appena conclusi. Si tratta di grandi trasformazioni urbane volte fondamentalmente alla riqualificazione di intere parti di città con forte identità.

La visione strategica del PRG vigente ha individuato l'Ambito Strategico "Flaminio - Fori - Eur" che vede nella via Cristoforo Colombo uno degli assi portanti di questa grande direttrice urbana risalente agli anni '30. Pur rilevando lo scarto esistente tra il progetto originario dell'asse stradale e la sua attuazione nel tempo, gli indirizzi progettuali dell'Ambito Strategico hanno puntato alla riqualificazione e al ripensamento in chiave contemporanea di questa strada, basato sul mantenimento della continuità tra le Mura Aureliane e l'EUR, sulla ridefinizione del rapporto con le trasversali che oggi la intercettano e sul ridisegno delle aree verdi, dei margini e degli snodi di traffico.

In questo strumento sono inclusi il "Piano di Assetto e di Riqualificazione Urbana relativo agli ambiti di piazza dei Navigatori e viale Giustiniano Imperatore" e la sistemazione della Fiera di Roma, all'interno del "Piano di Utilizzazione delle aree verdi di via Cristoforo Colombo".

L'intervento di piazza dei Navigatori, localizzato proprio al margine settentrionale del quartiere Tor Marancia, è un grande programma di trasformazione privato parzialmente realizzato che, oltre alla realizzazione di volumi con destinazione d'uso direzionale e commerciale, prevede la sistemazione della rete viaria intorno allo snodo, la



11.



12.



13.



14.



15.



16.



17.



18.

realizzazione di parcheggi e di aree a verde. Con gli oneri di urbanizzazione derivati dai suddetti interventi privati è stato finanziato il centro culturale oggetto del presente concorso, insieme a molti altri interventi e opere pubbliche inseriti del percorso del Bilancio Partecipativo nel Municipio VIII. La risistemazione dell'ex Fiera di Roma, a seguito dell'avvenuta dismissione, è stata oggetto di una complessa pianificazione, che è approdata all'approvazione di una variante urbanistica nel luglio 2020. La variante prevede la demolizione dei padiglioni esistenti e la realizzazione di un ambito prevalentemente residenziale, con una quota di edilizia sociale convenzionata. Oltre a queste polarità previste dalla strumentazione urbanistica vigente, nel contesto di riferimento spiccano anche grandi servizi di livello urbano dalla destinazione prevalentemente assistenziale, come l'Istituto Romano del San Michele o l'Istituto dei ciechi Sant'Alessio.

Il primo è un'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza (IPAB) costruita nel 1932 dopo il trasferimento di molte delle funzioni svolte dall'Ospizio San Michele di Ripa Grande. Su progetto dell'architetto Calza Bini, è un complesso molto ampio con 12 edifici multipiano parzialmente utilizzati e ospita, al momento, diversi servizi assistenziali tra i quali una casa di riposo, una RSA, un centro anziani e una delle sedi della ASL. Il complesso manca di un piano di utilizzo generale e una parte dell'edificato versa in uno stato di abbandono.

L'Istituto Sant'Alessio – Margherita di Savoia per i ciechi è invece un'opera di beneficenza costruita nel 1941, dopo il trasferimento dalla sede storica dell'Aventino presso la chiesa di S. Alessio e che ospitava un ricovero per i giovani non vedenti. Oggi ha parzialmente perduto la funzione residenziale originaria e ospita servizi educativi, riabilitativi e assistenziali per i disabili visivi.

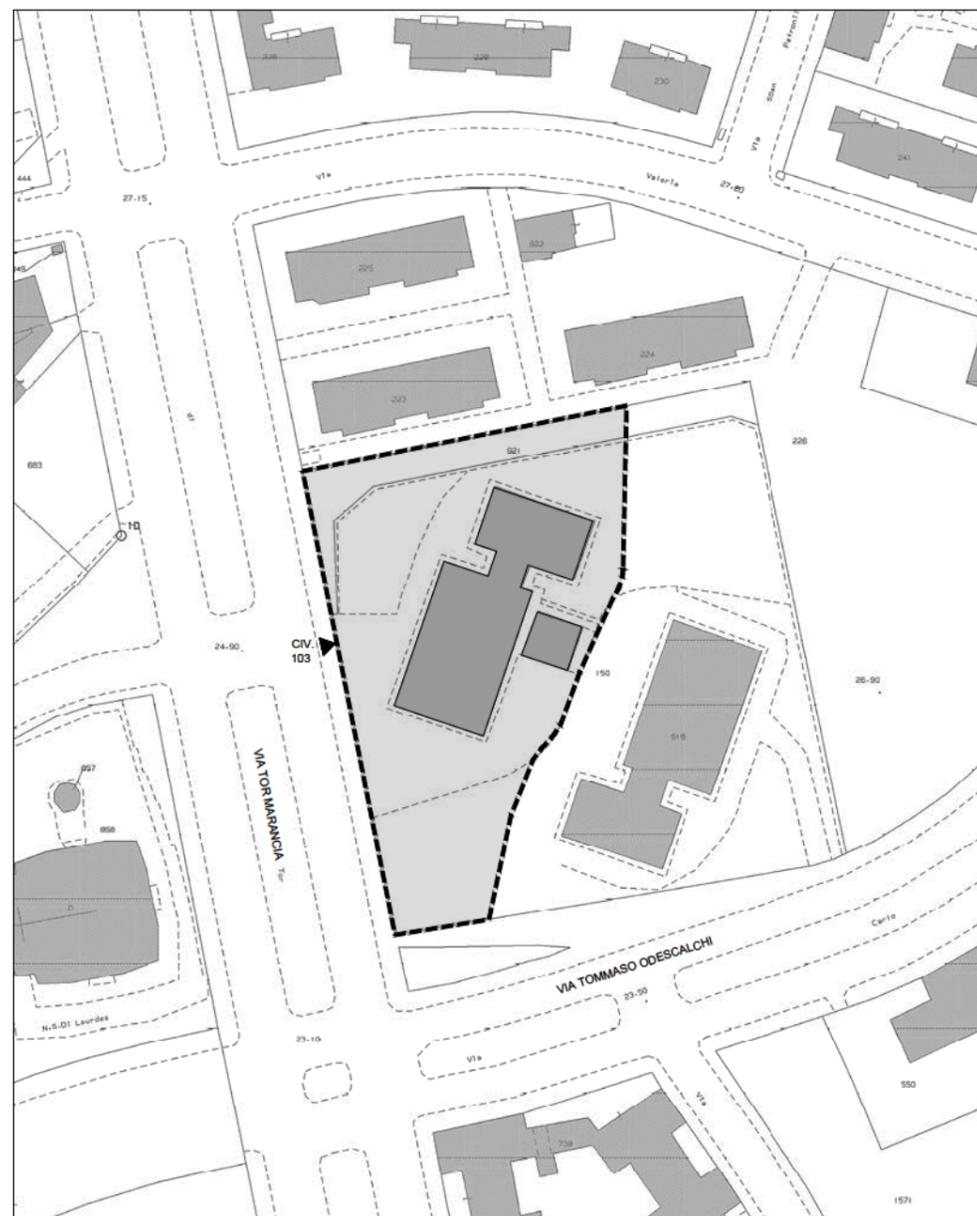
### 3.4 ESPERIMENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PARTECIPATI: LA STREET ART A TOR MARANCIA

Grazie alla collaborazione tra l'associazione 999Contemporary, il Municipio VIII di Roma e l'ATER, nel 2015 è stato realizzato in uno dei lotti storici del quartiere il progetto di street art "Big city life", coinvolgendo artisti nazionali e internazionali chiamati a eseguire opere d'arte "murali" sulle testate degli 11 edifici che compongono il lotto. Il progetto è stato finanziato con fondi pubblici, grazie al bando Roma Creativa, che mirava alla riqualificazione di spazi ed edifici del territorio, offrendo spazi per opere d'arte contemporanea (cd. Street art).

Grazie a questa iniziativa i cortili del lotto sono stati trasformati in un "museo condominiale", con le opere d'arte che solo in parte si mostrano dalla strada e che, nella maggioranza dei casi, per poter essere apprezzate richiedono che il visitatore si inoltri negli spazi aperti pertinenziali degli edifici. Importante per il progetto è stato il coinvolgimento del quartiere e degli abitanti dei lotti, sia nelle fasi creative delle opere d'arte, sia nella salvaguardia e "custodia" delle stesse. Come è successo anche in altre borgate romane periferiche, ad esempio Primavalle o San Basilio, la realizzazione di esperimenti di "street art" diffusa ha contribuito ad attrarre l'attenzione su zone periferiche fragili o degradate, restituendo loro rilevanza nella dimensione urbana.

Grande merito di questi interventi è stato quello di ricostruire il senso di appartenenza dei cittadini, partecipando del processo ideativo e protagonisti del territorio da loro vissuto e di stimolare, di conseguenza, un senso civico diffuso verso gli spazi comuni, favorendone cura e decoro.

## 4 IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI CONCORSO



19.

### 4.1. L'AREA D'INTERVENTO

L'area oggetto del concorso si trova in posizione centrale nel quartiere Tor Marancia, facilmente raggiungibile dalla via Cristoforo Colombo, vicina a grandi servizi urbani come la sede della Regione Lazio e il centro direzionale Caravaggio e in posizione baricentrica rispetto a importanti polarità in via di trasformazione come piazza dei Navigatori e l'ex fiera di Roma. Nelle immediate vicinanze del lotto si trovano le emergenze già descritte nei punti precedenti, quali la torre Marancia, l'Istituto Romano del San Michele, l'Istituto Sant'Alessio e diverse strutture scolastiche, che ospitano scuole primarie e secondarie di primo e secondo grado. Il parco di Tor Marancia è raggiungibile a piedi in pochi minuti.

L'area d'intervento è costituita da una porzione di un lotto di forma rettangolare su cui sono state edificate due scuole dalle medesime caratteristiche, separate da una recinzione interna che divide l'area in due parti uguali. Entrambi gli edifici sono stati realizzati nel 1963.

La parte del lotto oggetto del concorso ha forma trapezoidale ed è accessibile da viale di Tor Marancia. Confina a nord con un lotto delle case IACP, a est con l'edificio scolastico in funzione che ospita il liceo scientifico "Socrate" e a sud con un distributore di carburante e con via Tommaso Odescalchi.

Al centro del lotto si trova l'edificio scolastico che ha ospitato per un lungo periodo l'I.I.S.S. "Mario Mafai" e che ora versa in stato di abbandono. L'Amministrazione Comunale è in procinto di demolirlo, lasciando il lotto libero da preesistenze.

Il lotto d'intervento si presenta come un'area dalla vegetazione molto rigogliosa, in cui sono presenti numerose essenze arboree e arbustive, in parte piantumate all'epoca della costruzione dell'edificio scolastico, in parte cresciute in modo spontaneo dopo la chiusura dell'istituto.



20.



21.

#### 4.2 IL PATRIMONIO VEGETAZIONALE PRESENTE NELL'AREA

È stato compiuto uno studio sulle condizioni vegetazionali del giardino – che si allega nei documenti a disposizione del concorso – che valuta lo stato conservativo e la qualità degli alberi presenti, sebbene sull'area non insistano vincoli paesaggistici imposti dalla strumentazione comunale o regionale.

Nell'analisi compiuta è stato evidenziato come la vegetazione presente versi in realtà in condizioni di avanzato degrado, dovuto sia all'accrescimento disordinato delle essenze arboree e arbustive originali, sia allo sviluppo di ulteriori piante spontanee invasive.

Nell'area esistono circa cento esemplari arborei ad alto fusto, componente numericamente eccessiva rispetto alla ridotta estensione del lotto.

La prevalenza numerica delle piante si rileva in corrispondenza delle linee di confine del lotto, in particolar modo verso le recinzioni nord, ovest e sud.

Lungo i fronti ovest e sud dell'edificio scolastico si trovano sette aceri americani (*Acer negundo*) di età presumibile intorno ai 70 / 80 anni che fanno parte dell'arredo originario del giardino. Nella zona a sud e a ovest del fabbricato si trovano esemplari di pioppo cipressino (*Populus nigra italica*), cipresso (*Cupressus arizonica*), cipresso italiano (*Cupressus sempervirens*) ed eucalipto (*Eucalyptus globosus*); nella zona a nord e a est, esemplari di albero dei rosari (*Melia azederach*), acacia di Costantinopoli (*Acacia julibrissin*) e di olmo (*Ulmus minor*), tutte piante di età presumibile tra i 30 e i 50 anni.

#### 4.3 DATI CATASTALI E INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area di concorso, di proprietà comunale, è identificata al Catasto Urbano (NCEU) di Roma al Foglio 843, particelle nn. 918, 920, 921 e 150 (parte), matricola IBU n. 2640.

Nel Piano Regolatore Generale vigente è identificata come di seguito specificato:

- nell'elaborato prescrittivo "3. Sistemi e Regole 1:10.000" (foglio 17) nella componente: Servizi pubblici di livello urbano del Sistema dei servizi e delle infrastrutture, risultando assoggettata alla disciplina di cui agli articoli 83 e 84 delle NTA vigenti;

- nell'elaborato prescrittivo "4. Rete Ecologica 1:10.000" (foglio 17) l'area non risulta interessata da alcuna componente.

Il PRG vigente, accanto agli elaborati "prescrittivi", definisce una seconda serie di elaborati "gestionali", che hanno la finalità di determinare tutti gli elementi che debbono entrare nel processo di costruzione del progetto e che quindi contribuiscono a specificare i limiti e le condizioni entro cui i diritti di trasformazione possono concretizzarsi. Tra questi, quello denominato G1. "Carta per la Qualità" individua tutti quegli elementi che, per valenza tipomorfológica, archeologico-monumentale e storico-testimoniale, contribuiscono a configurare le diverse "parti urbane" della città e del suo territorio.

Ai sensi della Legge 11.01.1996, n. 23 e a seguito di una convenzione tra Comune e Provincia di Roma, il lotto oggetto dell'intervento, di proprietà di Roma Capitale, è stato trasferito in uso gratuito alla Città Metropolitana (già Provincia di Roma), come sede di un Istituto d'Arte. In virtù di tale destinazione d'uso scolastica, l'immobile è stato censito, al foglio G1.b del sopradetto elaborato gestionale, nella famiglia c) "Edifici con tipologia edilizia speciale – Classe: Ad impianto seriale – Tipologia: SC Scuola", di cui all'art. 16, comma 1 e 4 delle NTA del PRG, e pertanto assoggettato alle disposizioni di cui all'art. 16, c. 3 delle NTA vigenti.

Essendo attualmente cessato l'interesse da parte di Città Metropolitana a mantenere una funzione scolastica all'interno del lotto e trattandosi di un edificio inserito nella Carta della Qualità per la sua funzione, ormai perduta, e non per le particolare valenze architettoniche, al termine della procedura concorsuale si procederà con lo stralcio dall'elaborato gestionale "G1.b. Carta per la Qualità" e, contestualmente, si approverà il progetto della demolizione del fabbricato scolastico dismesso nell'ambito dell'intervento di categoria DR (Demolizione e Ricostruzione).

Infine, nell'elaborato gestionale "G8.Standard urbanistici 1:10.000" (foglio 17) l'area risulta classificata come "Standard - Servizi pubblici di livello urbano - Servizio esistente".

## 5 INPUT PROGETTUALI E VINCOLI

Il nuovo Centro culturale Tor Marancia dovrà essere un edificio unitario in cui coesistano realtà differenti:

1. il **polo formativo del Teatro dell'Opera**, rivolto alla formazione di giovani e giovanissimi ballerini, musicisti e cantori;
2. il **community hub**, luogo di sperimentazione a disposizione dei cittadini con spazi per usi collettivi e servizi erogati per il territorio;
3. il **nucleo centrale delle Arti**, comune ad entrambi gli ambiti, aperto al quartiere e alla città per concerti, spettacoli e mostre.

Il nuovo edificio dovrà essere un punto di riferimento per la cittadinanza, fruibile per una molteplicità di usi che si possono alternare nel corso della giornata e della settimana.

Si prevede la completa demolizione del fabbricato esistente. Il nuovo centro culturale non avrà vincoli di sagoma o di volume rispetto alle preesistenze e potrà quindi collocarsi liberamente all'interno del lotto, seguendo le indicazioni fornite nel successivo punto 6.8 in termini di distacchi, altezze massime e vincoli urbanistici.

Si richiede che il nuovo edificio s'integri nel tessuto urbano, interpretando e rafforzando l'identità del quartiere e che stabilisca un sistema di relazioni – fisiche o simboliche – con l'intorno, al fine di creare connessioni con il tessuto circostante.

### 5.1 POLO FORMATIVO DEL TEATRO DELL'OPERA

La Fondazione Teatro dell'Opera di Roma intende riunire in un'unica sede le proprie scuole già in funzione e dislocate in diverse parti del territorio comunale. Con il nuovo edificio si vuole rafforzare l'identità delle attività volte alla formazione dei giovani promosse dalla Fondazione, con l'intento di aumentare la diffusione della cultura artistica e musicale nella città.

Il polo formativo ospiterà la **Scuola di danza**, istituita nel 1928 e tra le più prestigiose scuole professionali italiane. Le attività della scuola si rivolgono a studenti di età tra 7 e 14 anni e mirano a preparare bambini e adolescenti che intendono avviarsi alla professione del danzatore.

Il centro accoglierà anche la **Scuola di Canto Corale** che ha l'obiettivo di dare una formazione vocale e musicale ad allievi di età compresa tra 6 e 16 anni.

Infine, troveranno sede nel nuovo edificio anche due **scuole di perfezionamento**: la **Cantoria** che offre un percorso di alta formazione artistica e musicale a cantori di età compresa tra 16 ed 22 anni e la **Youth Orchestra**, recente realtà giovanile di formazione concertistica per giovani tra 18 e 25 anni.

Il nuovo polo formativo si configura come una particolare tipologia di edificio scolastico, in cui alle aule per le lezioni teoriche si affiancano sale prove dedicate al ballo, al coro e all'orchestra e sale studio musicali.

A differenza di una scuola più tradizionale, se ne prevede un utilizzo flessibile da parte dei differenti utenti e una fruizione anche non continuativa. Si chiede di prevedere la possibilità di chiudere l'accesso al polo formativo dagli spazi comuni in considerazione della giovane età degli scolari.

### 5.2 COMMUNITY HUB

Il processo partecipativo, che ha coinvolto la cittadinanza nella definizione delle funzioni da accogliere nel nuovo edificio, ha portato alla luce il desiderio di realizzare a Tor Marancia un presidio culturale e formativo per il quartiere, aperto ai cittadini, in grado di diventare punto di aggregazione e socializzazione per tutte le fasce d'età.

Questo spazio si configurerà come un *community hub*, centro della comunità e per la comunità, aperto e flessibile, che affiancherà ambienti a disposizione di cittadini e associazioni per attività formative e laboratoriali a spazi dove saranno erogati servizi.

Il *community hub* sarà un luogo di incontro, dove le energie presenti sul territorio troveranno espressione e dove saranno promosse pratiche innovative e nuove modalità di welfare.

In particolare, ospiterà spazi per corsi e attività formative, laboratori per arti e mestieri, sale prova di musica e registrazione, sale per lo studio collettivo, per le riunioni di gruppi di quartiere, spazi per lo *co-working*. Potrà anche essere sede di servizi al territorio, come ad esempio sportelli di ascolto per tematiche sociali.

Il *community hub* potrà ospitare molteplici funzioni che si alterneranno nel corso della giornata o della settimana e che dovrà quindi essere caratterizzato dalla massima flessibilità nell'uso degli spazi e negli orari d'accesso.



22.



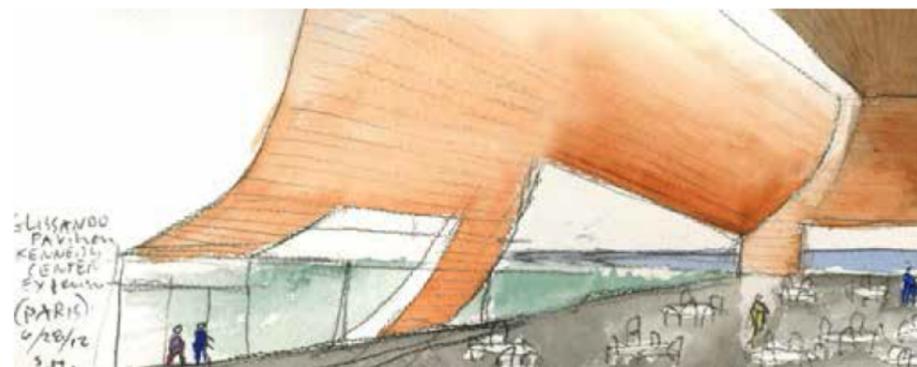
23.



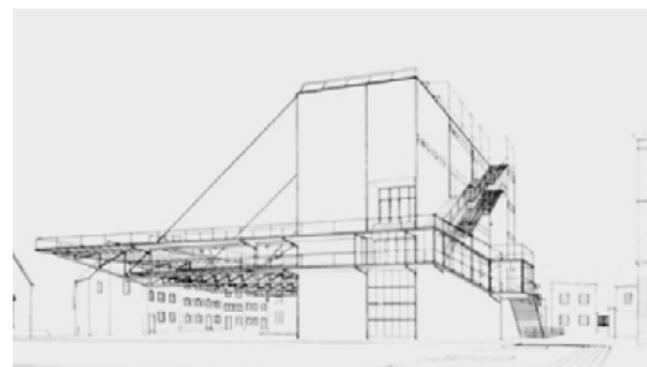
24.



25.



26.



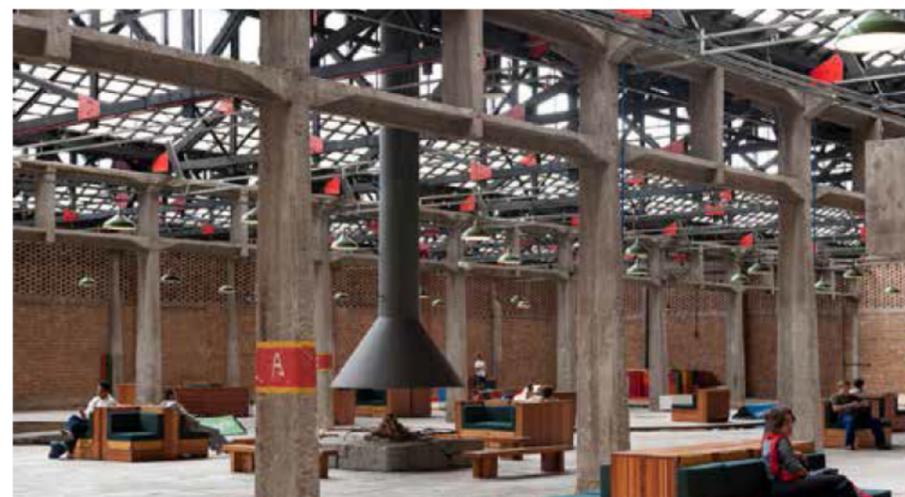
27.



28.



29.



30.



31.

### 5.3 SPAZI DI CONDIVISIONE/ IL NUCLEO CENTRALE DELLE ARTI

Questo ambito sarà il filtro tra la città e l'edificio; l'area dell'accoglienza e delle relazioni, comune al polo formativo del Teatro e al *community hub*.

Comprende il foyer, uno spazio espositivo con caffetteria e l'aula magna per concerti e spettacoli. Si configura come nucleo di promozione e diffusione artistica, aperto al pubblico. Accoglierà eventi culturali, mostre e, nell'aula magna, spettacoli e concerti sia legati alle attività giovanili del Teatro dell'Opera, sia organizzati dalla cittadinanza.

Questi spazi dovranno essere in comunicazione con i due ambiti e dovranno avere un rapporto diretto con la strada e il giardino.

### 5.4 SPAZI ESTERNI

Lo spazio esterno riveste una grande importanza nella progettazione dell'edificio e si declina con diversi livelli di permeabilità rispetto al quartiere. Sarà valutata positivamente la soluzione che mirerà a ridurre il consumo di suolo, destinando la maggior parte possibile delle aree esterne a verde.

Gli spazi esterni saranno suddivisi come segue.

1. La **piazza di ingresso** sarà lo spazio di mediazione tra il tessuto circostante e il nuovo centro culturale. Sarà luogo di incontro e di sosta aperto a tutti. Dovrà consentire l'accesso diretto al foyer e agli spazi comuni.

Si chiede di prevedere la possibilità di chiudere la piazza negli orari notturni, garantendo comunque la massima apertura verso la strada negli orari diurni.

2. Il **giardino del community hub** sarà parte integrante degli spazi a disposizione della cittadinanza per attività ricreative, sportive e di socializzazione. La definizione delle attività che potranno avervi luogo è emersa all'interno del processo partecipativo, dove è stata manifestata la volontà di creare aree attrezzate con sedute e aree ricreative con dotazioni ludiche come il ping-pong, scacchiere, giochi per bambini.

Sarà previsto un campo sportivo polifunzionale (calcetto e/o basket e/o pallavolo e/o paddle) e si potrà creare una sistemazione degli spazi esterni adatta ad ospitare eventi all'aperto.

Si potrà prevedere un'area/laboratorio dedicato ai murales, in continuità con il progetto di street art realizzato nel vicino lotto residenziale.

Il giardino del community hub dovrà garantire la massima apertura al quartiere e la massima permeabilità con l'edificio. Sarà uno spazio accessibile anche dagli spazi comuni, a disposizione dei fruitori del centro in occasione di mostre e spettacoli.

3. Il **giardino del polo formativo** potrà avere dimensioni più contenute in considerazione dell'uso non continuativo che si farà nella struttura scolastica e dovrà essere separato rispetto agli spazi aperti a disposizione della cittadinanza.

In questo momento di pandemia da COVID-19, è importante rilevare come il tema dell'uso degli spazi aperti sia di particolare attualità e come sia apprezzata una riflessione sulla possibilità di estroversione di alcune delle attività che vengono svolte negli spazi interni.

4. Il **parcheggio pertinenziale** dovrà essere ricavato all'interno dell'area di progetto secondo le quantità previste dall'art. 7 delle NTA. Dovrà essere prevista un'area di carico e scarico merci/materiali e una zona "kiss & ride" per consentire l'ingresso dei bambini.

Una parte, che conterrà i posti per i disabili e quelli per il personale che lavora nel centro culturale, sarà utilizzata come parcheggio stabilmente. La parte rimanente potrà essere progettata per consentire usi alternativi nei momenti in cui non si prevede un'affluenza di pubblico per spettacoli o mostre.

Per quanto riguarda gli accessi si rimanda al successivo punto 5.7.

Nella caratterizzazione degli spazi esterni si dovrà prestare particolare attenzione alle esigenze di comfort acustico che dovranno essere garantite negli ambienti del polo formativo destinati alle attività musicali, anche attraverso l'uso di schermature vegetali.

### 5.5 INTEGRAZIONE CON IL VERDE

Alla luce di quanto esposto al precedente punto 4.2 del documento, sebbene l'Amministrazione sia orientata a conservare il carattere verde dell'area, si ritiene che la conservazione del patrimonio vegetazionale esistente non possa essere imposta come vincolo progettuale.

Come evidenziato nella relazione sulle condizioni vegetazionali dell'area, gli alberi presenti denotano uno stato vegetazionale mediocre in regressione, in relazione alla degenerazione dello stato fitosanitario dovuto alla mancate cure colturali e alla forte competizione per l'accesso alla luce, per un verso correlato alla densità arborea eccessiva e per altro verso all'ombrosità indotta dall'edificio scolastico esistente, dal vicino lotto residenziale e dal doppio filare di platani di viale di Tor Marancia. Caratteristica comune a tutti gli alberi, infatti, è l'eccessiva filatura del tronco verso l'alto, la spoliatura rameale del fusto e la chioma ridotta recante rami svettanti verso l'alto.

Relativamente agli alberi di maggiore dimensione sono presenti esemplari di cipresso, pioppo cipressino, albero dei rosari, di età compresa tra i 40 e i 70 anni, che tuttavia presentano, oltre alle condizioni precedentemente rilevate, anche gravi patologie rilevabili al tronco e gravi parassitizzazioni di edera.

Nella relazione vegetazionale vengono individuati i 7 aceri americani, distribuiti sui fronti ovest e sud dell'edificio, come esemplari che per la loro età e per il loro portamento mantengono un interesse naturalistico, sebbene si riconosca loro la presenza delle predette gravi patologie.

Il progetto potrà pertanto ritenere possibile l'abbattimento degli alberi presenti, previa autorizzazione del Dipartimento Ambiente.

Nel lotto dovrà in ogni caso essere garantita la ripiantumazione delle alberature principali di cui si prevede l'abbattimento, in numero da valutare in base all'effettiva dimensione delle aree verdi di progetto, privilegiando la scelta di essenze autoctone.

### 5.6 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA

Il centro culturale dovrà soddisfare i requisiti prescritti dalla normativa vigente per quanto riguarda le prestazioni energetiche e dovrà essere un edificio all'avanguardia in termini di sostenibilità ambientale.

Il nuovo edificio dovrà essere a energia quasi zero (NZEB), dovrà rispettare i valori minimi prestazionali previsti dalla normativa vigente, minimizzando il consumo di energie provenienti da fonti fossili o

non rinnovabili, in linea con quanto previsto dal D.Lgs. 192 del 2005 e s.m.i., dai decreti emanati il 26 giugno 2015 dal MISE e dai CAM - Criteri Ambientali Minimi, in particolare il D.M. 11 ottobre 2017 "Affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici".

Si dovranno favorire sistemi passivi per il riscaldamento, il raffrescamento, la ventilazione e si dovranno attuare tutte le soluzioni per ottenere il massimo risparmio idrico.

Particolare attenzione dovrà essere prestata alle scelte dei materiali, che dovranno essere naturali e rispettare i limiti di emissione di sostanze chimiche e nocive previsti dalla normativa, e al loro "ciclo di vita".

Sarà apprezzato uno studio del verde e della vegetazione con funzione bioclimatica, per limitare l'irraggiamento solare sulle facciate, ridurre il fenomeno dell'isola di calore e contribuire all'assorbimento delle emissioni inquinanti in atmosfera, garantendo un adeguato microclima.

Le nuove piantumazioni dovranno essere autoctone e con ridotte esigenze idriche e manutentive. Le aree esterne e i percorsi dovranno essere il più possibile realizzate con materiali permeabili e, ove impermeabili, si dovranno prevedere sistemi di raccolta e riuso delle acque meteoriche.

L'edificio dovrà quindi porsi come modello di un intervento sostenibile a livello ambientale, andando a incidere positivamente sul microclima del quartiere e tenendo in equilibrio fattori legati alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di sistemi passivi, alla riduzione dell'inquinamento atmosferico, alla limitazione del consumo di suolo e alla diminuzione dei costi di gestione.

Per soddisfare i requisiti di prestazioni energetiche e ambientali richiesti dalla normativa, si preferiranno quelle soluzioni in grado di ottenere il migliore utilizzo delle risorse economiche e garantire la più ampia facilità di manutenzione durante la fase di utilizzo e di gestione.

### 5.7 ACCESSIBILITÀ

In considerazione delle molteplici funzioni e attività che saranno ospitate nel nuovo edificio, si richiede attenzione allo studio e alla diversificazione dei percorsi di accesso e ai flussi degli utenti, in considerazione sia delle diverse fasce di età dei fruitori, sia del diverso carico di affollamento che caratterizzerà gli ambienti nelle varie ore della giornata.

Si dovranno distinguere gli accessi per gli allievi del polo formativo del Teatro dell'Opera, per gli utenti del *community hub* e per i fruitori occasionali che accederanno al centro per mostre o concerti. In particolare va prevista la possibilità di chiudere l'ambito del polo formativo rispetto alla restante parte dell'edificio.

Sarà importante rendere di facile comprensione la circolazione interna e l'organizzazione delle funzioni; i percorsi dovranno essere di immediata identificazione, accessibili a tutti (*Universal design*) in modo semplice e diretto.

Per garantire un adeguato livello di sicurezza, si dovrà prevedere la possibilità di chiusura degli spazi esterni e dei giardini. Le recinzioni e le cancellate saranno integrate con il contesto e con l'edificio e dovranno essere di facile manutenzione e lunga durata. Si dovrà prevedere la chiusura della piazza con una cancellata che abbia un'apertura più ampia possibile, in modo da garantire la massima permeabilità con l'esterno.

Andrà distinta la gestione dei percorsi pedonali e di quelli carrabili e questi ultimi non dovranno interferire con la viabilità locale. Lo studio degli accessi dovrà essere accurato e coerente col piano del traffico e con i servizi del trasporto pubblico, in considerazione della centralità che ricoprirà il centro culturale.

Come già specificato al punto 5.4) all'interno del lotto dovrà essere previsto un parcheggio, un'area di carico e scarico merci/materiali e una zona "kiss & ride" per consentire l'ingresso ai bambini. Il parcheggio dovrà essere dotato di un sistema di accesso controllato.

All'interno delle aree destinate a parcheggio potranno essere realizzate zone per la ricarica dei veicoli elettrici e per la sosta di biciclette e monopattini.

Dovrà essere consentito l'accesso all'area per i mezzi di sicurezza, secondo quanto previsto dalla normativa antincendio vigente.

## 5.8 DURABILITÀ E MANUTENIBILITÀ

Molto spesso le Amministrazioni Pubbliche si trovano a dover sostenere ingenti spese di manutenzione per conservare il patrimonio edilizio in esercizio e la scarsità di fondi pubblici rende queste attività molto difficoltose.

Nella progettazione di un nuovo edificio si ritiene di grande importanza lo studio di soluzioni che garantiscono la durabilità nel tempo dei materiali, delle soluzioni tecnologiche ed impiantistiche, al fine

di limitare la necessità di interventi di manutenzione e ottimizzare gli oneri di gestione e di manutenzione.

Un'attenzione particolare sarà rivolta alla scelta di materiali e soluzioni che prevedono operazioni di manutenzione semplici ed economiche, l'accessibilità/ispezionabilità delle singole parti dell'edificio, la facile sostituzione e reperibilità dei componenti nel lungo periodo.

La durabilità dell'edificio va intesa in senso globale: nelle componenti dell'involucro esterno, nelle parti strutturali, nelle finiture interne e nelle sistemazioni esterne.

Nelle fasi successive all'affidamento sarà richiesta l'elaborazione di un Piano di Manutenzione dettagliato che possa garantire la funzionalità dell'immobile e degli impianti nel tempo.

Sarà inoltre richiesta un'adeguata infrastruttura tecnologica che contribuisca alla gestione del fabbricato, all'individuazione dei guasti.

## 5.9 PERFORMANCE ACUSTICA DELL'EDIFICIO

All'interno di ambienti dove il comfort acustico, e nello specifico l'intelligibilità del parlato, rivestono un'importanza fondamentale (aule scolastiche, ambienti espositivi, sale da conferenza, mense, ecc.) e/o dove il controllo dell'assorbimento acustico risulta essere critico (palestre, piscine, ambienti per lo sport in genere), la valutazione acustica richiede la determinazione di alcuni specifici parametri che permettano di ottenere un buon isolamento acustico e una buona qualità acustica interna.

Per isolamento acustico si intendono tutti quegli interventi tesi a diminuire la trasmissione sonora tra diversi ambienti. All'interno degli ambienti è importante invece prevedere la predisposizione di materiali e arredi che consentano di controllare le riflessioni e le risonanze proprie dell'ambiente e di limitare il tempo di riverbero, al fine di ottenere una buona qualità acustica ed evitare i problemi acustici propri degli ambienti chiusi.

Recenti disposizioni legislative hanno introdotto nuovi requisiti riguardanti il comfort acustico all'interno degli edifici pubblici. Questi aggiornamenti sono stati introdotti dal decreto Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici (Adottati con Decreto Ministeriale 11 ottobre 2017 – G.U. Serie Generale n. 259 del 6 novembre 2017) e prevedono, al par. 2.3.5.6, "Comfort acustico" il rispetto di determinate prestazioni di qualità acustica per gli ambienti interni.

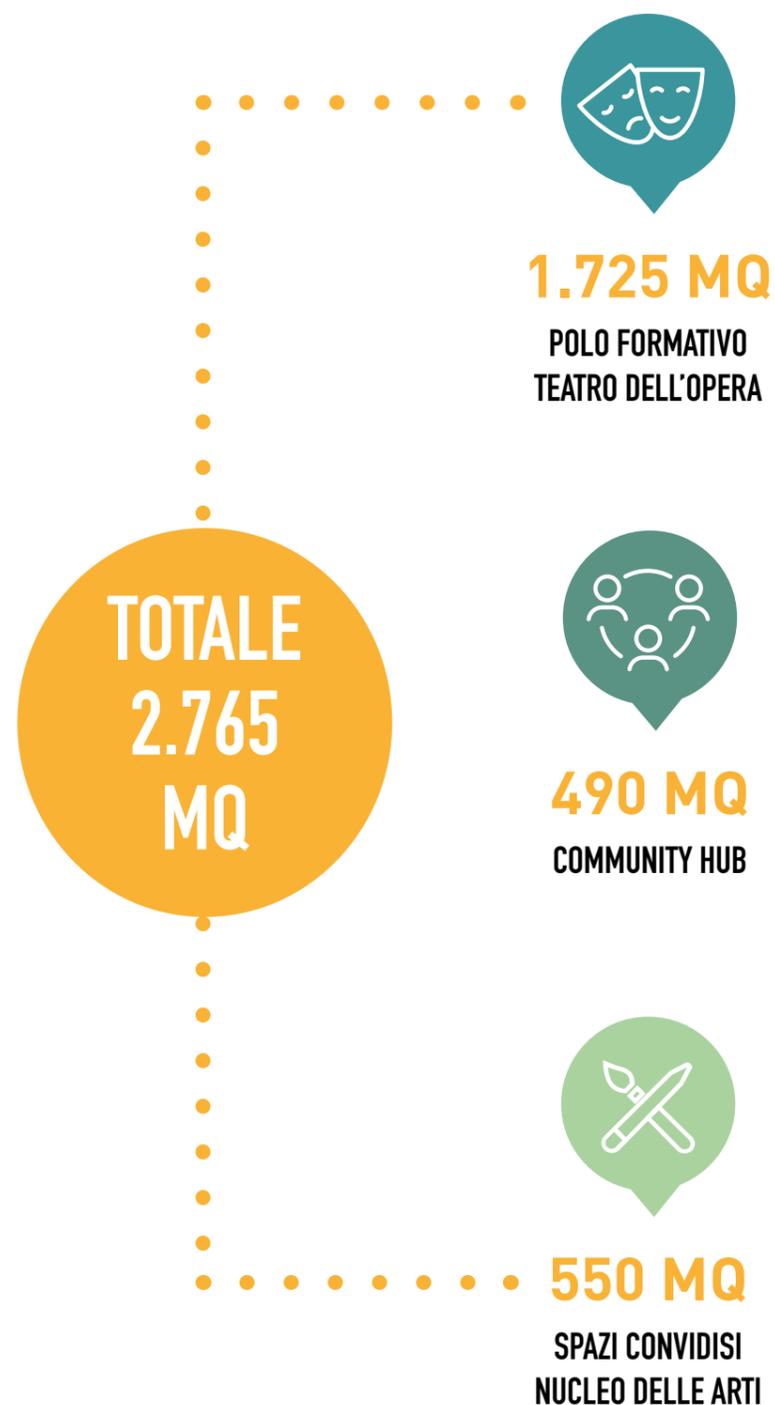
I descrittori acustici da utilizzare sono:

- quelli definiti nella UNI 11367 per i requisiti acustici passivi delle unità immobiliari;
- almeno il tempo di riverberazione e lo STI per l'acustica interna agli ambienti di cui alla UNI 11532.

Per il settore scolastico i valori di riferimento dei descrittori che rappresentano la qualità acustica sono definiti nella parte seconda della UNI 11532 pubblicata a marzo 2020 "Caratteristiche acustiche interne di ambienti confinati - Metodi di progettazione e tecniche di valutazione Parte 2: Settore scolastico".

Vengono infatti forniti i valori ottimali dei descrittori acustici in funzione della destinazione d'uso specifica dell'ambiente considerato, così come riportato nella tabella seguente.

6 PROGRAMMA  
FUNZIONALE



6.1 DIMENSIONAMENTO DEL NUOVO EDIFICIO

Il nuovo edificio avrà una superficie totale lorda di 2.765 mq. Si precisa che con questo numero non si intende la Superficie Utile Lorda ai sensi dell'art. 4 comma 1) delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, bensì la superficie effettivamente costruita, comprensiva di locali tecnici e di spazi di distribuzione. Si rimanda al punto 6.8 per il dettaglio dei parametri urbanistici ed edilizi.

I tre ambiti dovranno essere ripartiti secondo la seguente tabella:

Superficie lorda totale prevista: **2.765 mq**

Superficie Utile Lorda (SUL) massima: **2.564 mq**

Parcheggi pertinenziali da collocare all'interno del lotto: 4 mq ogni 10 mq di S.U.L. Ai fini del calcolo delle aree a parcheggio si rimanda al successivo punto 7.11

Altezza massima dell'edificio: **13,30 mt**

Possibilità di piano interrato: **no**

DESTINAZIONI D'USO	superficie lorda totale mq
POLO FORMATIVO DEL TEATRO DELL'OPERA	1.725
COMMUNITY HUB	490
SPAZI CONDIVISI- NUCLEO DELLE ARTI	550
<b>TOTALE</b>	<b>2.765</b>



POLO FORMATIVO TEATRO DELL'OPERA		DESTINAZIONI D'USO	N° AMBIENTI	SUP. LORDA MQ	SUP. TOTALE LORDA MQ
		SALE PROVA E AULE	sale prova ballo	4	*
sala ballo grande	1		*		
sala coro giovanile	1		*		
sala orchestra giovanile	1		*		
aule per teoria	3		*		
salette studio musicali	8		*		
SERVIZI IGIENICI E SPOGLIATOI	Spogl. ballo + servizi		2F + 2M	120	260
	spogl. insegnanti + servizi	2F + 2M	22		
	camerone appoggio coro + orchestra	1	20		
	servizi coro + orchestra	1F + 1M	30		
	camerini direttori con wc	2	24		
	camerini ospiti con wc	2	24		
	spogl.+ wc personale	1F + 1M	20		
UFFICI	direzioni	1	15	45	
	segreterie + archivi	2	30		
HEALTH ROOM	palestra	1	30	65	
	fisioterapia	1F + 1M	24		
	studio medico	1	11		
CONNETTIVO E LOCALI TECNICI	connettivo	-	300	330	
	depositi sale ballo	2	30		

1.725

## 6.2 FUNZIONI E DATI VINCOLANTI

Per ciascuno dei tre ambiti che compongono l'edificio sono definiti gli ambienti che dovranno essere presenti e le rispettive quantità indicate nella tabella sottostante.

La definizione del seguente programma funzionale è il frutto di un lungo processo di individuazione delle esigenze dei vari attori in campo, misurate sulle effettive possibilità realizzative imposte dal finanziamento stanziato. Le quantità sotto elencate devono pertanto essere rispettate, pur con quella tolleranza derivante dal progetto degli spazi e dalle loro relazioni.

Per quanto riguarda il dimensionamento, sono riportate nella tabella le superfici lorde totali, comprensive di spazi connettivi e di servizio. Soltanto per le sale prova e aule del Polo formativo si rimanda alle superfici nette indicate al successivo punto 6.5.

## 6.3 IL FOYER E L'AREA ESPOSITIVA

È lo spazio di ingresso e di accoglienza. Una particolare attenzione dovrà essere posta al rapporto con lo spazio esterno, che potrà configurarsi come una piazza aperta al quartiere.

Nel foyer sarà collocato il desk di accoglienza del polo formativo del Teatro dell'Opera che regolerà l'accesso degli allievi.

L'area espositiva sarà uno spazio flessibile, caratterizzato da una forte permeabilità verso l'esterno e verso il quartiere.

Si prevede la realizzazione di una caffetteria all'interno dell'area espositiva, della dimensione massima del 20% di tale ambiente, comprensiva degli spazi di servizio. Il foyer e la piazza d'accesso non potranno essere utilizzati per la collocazione dei tavoli. Non si prevede la realizzazione di una cucina.

Dovrà essere rispettato quanto previsto dalla normativa vigente sulle attività di somministrazione di cibi e bevande.

	DESTINAZIONI D'USO	N° AMBIENTI	SUP. LORDA MQ	SUP. TOTALE LORDA MQ		
COMMUNITY HUB	CORSI ATTIVITÀ	spazi per corsi/incontri	2	70	215	490
		laboratorio per arti e mestieri	1	35		
		sala prova di musica, registrazione e teatro	2	40		
		sale dello studio collettivo	2	70		
	SERVIZI	sportello di ascolto per tematiche sociali	1	25	75	
		coworking per startup	1	50		
	SERVIZI IGIENICI	bagni utenti	2F + 2M + DIS	40	40	
	CONNETTIVO LOCALI TECNICI	connettivo	-	140	160	
		ripostigli	1	20		
	SPAZI CONDIVISI	AREA ACCOGLIENZA	foyer	1	-	
sala espositiva + caffetteria			1	-		
AULA MAGNA SPETTACOLI		aula magna	1	-	270	
SERVIZI IGIENICI		bagni visitatori	1F + 1M + DIS	30	40	
		spogl. personale pulizie + servizi	1F + 1M	10		
CONNETTIVO LOCALI TECNICI		connettivo	-	30	80	
		locali tecnici/caldaia	-	50		

#### 6.4 L'AULA MAGNA

L'aula magna sarà il cuore dell'edificio e ospiterà prove e spettacoli concertistici e di balletto del centro formativo del Teatro dell'Opera, così come spettacoli, concerti ed eventi organizzati dalla cittadinanza. Misurerà almeno 250 mq netti di cui 180 mq per il pubblico e 70 mq per il palco. Quest'ultimo dovrà essere rialzato e, a seconda degli spettacoli, potrà essere ampliato in un palco da 100 mq, con una riduzione dello spazio a disposizione degli spettatori a 150 mq.

Dovrà rispettare le norme di sicurezza per i locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo, di cui D. M. 19 agosto 1996, in cui sono indicate le caratteristiche dei materiali, i criteri per la distribuzione dei posti a sedere e le misure per l'esodo del pubblico dalla sala.

Si richiede che sia previsto un accesso diretto dal polo formativo e uno dal foyer. I servizi del coro e dell'orchestra, i camerini degli ospiti e il camerone di appoggio degli strumenti musicali (camerone appoggio coro e orchestra) costituiranno un nucleo di servizi autonomo rispetto al restante polo formativo, da utilizzare in occasione di spettacoli tenuti in orari di chiusura dell'edificio scolastico o organizzati dal community hub. Dovrà essere curata l'acustica e la ventilazione degli ambienti e si dovrà prevedere la possibilità di oscurare la sala per consentire spettacoli e proiezioni nelle ore diurne.

#### 6.5 GLI AMBIENTI DELLA FORMAZIONE DEL TEATRO DELL'OPERA

Le sale (ballo, coro e orchestra) del centro formativo dovranno rispettare il dimensionamento previsto nella tabella sottostante. Dovranno avere forma rettangolare, senza sporgenze dovute alla presenza di elementi strutturali e dovranno essere dotate di illuminazione naturale indiretta. Sono indicate come vincolanti le superfici nette degli ambienti e, dove indicato, le dimensioni minime del lato corto delle sale.

La **sala coro giovanile** dovrà essere dotata di 4 gradoni di circa 1,20 mt di profondità disposti parallelamente al lato lungo, per consentire alle quattro voci (soprano, contralto, tenore, basso) di cantare senza sovrapporsi.

La **sala giovanile orchestra** deve essere dotata di 3 livelli disposti parallelamente al lato lungo, su cui si possono collocare percussioni, archi e fiati e contrabbassi e arpe.

Le strutture con cui sono realizzati i gradoni saranno leggere e removibili, in modo tale da consentire la massima flessibilità nell'utilizzo degli spazi.

### SALE PROVE E AULE

	N°	DIMENSIONI MINIME	MQ NETTI	MQ NETTI TOTALI	H. NETTA MINIMA
sale prova ballo	4	lato corto > 9 mt	100	400	4
sale ballo grande	1	lato corto > 12 mt	192	192	4
sala coro giovanile	1	lato corto > 7 mt	120	120	4
sala orchestra giovanile	1	lato corto > 8 mt	120	120	4
aule per teoria	5	-	30	150	3,5
salette studio musicali	8	-	9	72	3,5

### SPAZI PER CORSI, LABORATORI E ATTIVITÀ

	N°	DIMENSIONI MINIME	MQ LORDI	MQ LORDI TOTALI	H. NETTA MINIMA
sale per corsi / incontri / riunioni	2	-	35	70	3,5
laboratorio per arti e mestieri	1	-	35	35	3,5
sala prova per musica e registrazione	2	-	20	40	3,5
sale dello studio collettivo	2	-	35	70	3,5
sportello di ascolto per tematiche sociali	1	-	25	25	3,5
coworking per startup	1	-	50	50	3,5

### 6.6 GLI SPAZI PER CORSI, LABORATORI E ATTIVITÀ

Gli spazi per i corsi e per le altre attività dovranno essere caratterizzati dalla massima flessibilità per l'utilizzo da parte di utenti differenti nei vari momenti della giornata.

Si potrà prevedere la possibilità di realizzare la separazione tra alcuni ambienti con pareti scorrevoli, in modo da ampliare o ridurre le dimensioni degli spazi a disposizione.

Le due sale per i corsi potranno essere trasformate in un unico ambiente in occasione di riunioni di gruppi di quartiere o per incontri pubblici. Anche le due sale dello studio collettivo potranno essere unite in un'unica sala.

SPAZI DI SERVIZIO

	DESTINAZIONI D'USO	SUP. LORDA MQ	DESCRIZIONE
CONTRO FORMATIVO TEATRO DELL'OPERA	spogliatoi ballo + servizi	120	2 spogliatoi maschi e 2 femmine con almeno 2 wc e 3 docce ciascuno
	spogliatoi insegnanti + servizi	22	1 spogliatoio maschi e 1 femmine con almeno 1 wc e 2 docce ciascuno
	servizi coro + orchestra	30	1 corpo bagni maschi e 1 femmine con almeno 3 wc + wc disabile ciascuno
	spogliatoio personale con servizi	30	1 corpo bagni maschi e 1 femmine con almeno 1 wc + wc disabile ciascuno
	camerino direttori con wc	24	2 camerini con 1 wc ciascuno
	camerini ospiti con wc	24	2 camerini con 1 wc ciascuno
	COMMUNITY HUB	bagni utenti	40
SPAZI CONDIVISI	bagni visitatori	30	1 corpo bagni maschi e 1 femmine con almeno 3 wc + wc disabile ciascuno
	spogl. personale pulizie + servizi	10	1 spogliatoio maschi e 1 femmine con 1 wc e 1 doccia ciascuno

6.7 GLI SPAZI DI SERVIZIO

Gli spazi di servizio sono articolati secondo la seguente suddivisione.

Si prevede che i servizi a disposizione del coro e dell'orchestra possano essere usati anche dagli artisti che utilizzano l'aula magna in orari di chiusura del polo formativo, così come i 2 camerini a disposizione degli ospiti.

6.8 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Il Centro culturale Tor Marancia rientra tra i servizi pubblici di livello locale, ai sensi dell'art. 85 comma 1, lett. b) delle NTA. Il successivo comma 2) stabilisce, per dette attrezzature, i seguenti parametri:

- IP (ST): 30%;
- DA (ST): 20 alberi/Ha;
- DAR (ST): 40 arbusti/ Ha;
- Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1.

Nel merito del dimensionamento dello standard urbanistico riferito ai parcheggi pubblici, ai parcheggi privati e alle aree per il verde pubblico si dovrà applicare esclusivamente quanto previsto dall'art. 7 comma 1) e dall'art. 8 comma 2) delle NTA.

La proposta progettuale potrà avvalersi, in caso di mancato reperimento della dotazione dello Standard urbanistico, delle deroghe indicate all'art. 7 comma 13 lett. a) e comma 15, nonché all'art. 8 comma 5 delle NTA.

Nel caso ricorresse detta condizione, il vincitore del concorso dovrà produrre, tra la documentazione richiesta nel progetto di fattibilità tecnica ed economica, l'elaborato di "Verifica di sostenibilità urbanistica" disciplinata dall' art.7 comma 16 di dette NTA.

Dovrà necessariamente essere garantita all'interno del lotto la dotazione di **parcheggi privati** prevista dall'art. 7 delle NTA. Lo stanziamento a disposizione non consente di realizzare un piano interrato, pertanto una parte dello spazio esterno dovrà essere utilizzata come **parcheggio per lo staff**, secondo la quantità previste dal suddetto art. 7 delle NTA.

Per quanto riguarda il **dimensionamento dell'edificio**, si fa riferimento a quanto indicato nel paragrafo 6.1.

Trattandosi di intervento di Demolizione/Ricostruzione (D/R) ai sensi dell'art. 9 comma 6) delle NTA, la Superficie Utile Lorda (SUL) massima edificabile è **2.564 mq**, pari a quella dell'edificio esistente in via di demolizione. Come esplicitato al punto 6.1 e al punto 7, si è deciso di limitare le potenzialità edificatoria a **2.765 mq di superficie lorda** in considerazione del finanziamento disponibile.

**Qualora i progettisti dovessero dimostrare una riduzione del costo di costruzione per specifiche scelte progettuali, è consentito l'aumento delle superfici di progetto, fino al raggiungimento della SUL massima di 2.564 mq.**

Si considera l'altezza massima di progetto quella del fabbricato dismesso in via di demolizione (13,30 mt).

Si precisa che non si dovranno considerare vincoli di sagoma rispetto all'edificio esistente.

Per quanto riguarda i distacchi dagli edifici circostanti si fa riferimento al Regolamento Edilizio di Roma e al D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, mentre per i distacchi da viale di Tor Marancia si rimanda a quanto previsto dal Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU).

## 7 LIMITI FINANZIARI E STIMA DEI COSTI DI INTERVENTO

Con deliberazioni di Giunta Capitolina n. 207 del 16 novembre 2018 e n. 295 del 13 dicembre 2019 sono stati stanziati per l'opera € 4.850.000, oltre che € 400.000 per la demolizione dell'edificio esistente, il cui progetto è in fase di approvazione.

Il Quadro Economico del nuovo Centro Culturale Tor Marancia è il seguente:

### QUADRO ECONOMICO: IMPORTO LAVORI E LIMITE DI SPESA PER IL CENTRO CULTURALE TOR MARANCIA

VOCE	IMPORTO	%	I.V.A.	IMPORTO TOTALE
LAVORI SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	3.952.380,95	10	395.238,10	€ 4.347.619,05
COSTI PER LA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	197.619,05	10	19.761,90	€ 217.380,95
<b>TOTALE A</b>	<b>4.150.000,00</b>	<b>10</b>	<b>415.000,00</b>	<b>€ 4.565.000,00</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>				
SPESE PER ALLACCI AI PUBBLICI SERVIZI				€ 16.050,00
ONERI ART. 113 COMMA 2 D.LGS N. 50/2016 E S.M.I.				€ 61.450,00
CONTRIBUTO ANAC (DECRETO RILANCIO ART. 65 ESONERO TEMPORANEO FINO AL 31/12/2020)				€ -
IMPREVISTI (IVA COMPRESA 5%)				€ 207.500,00
<b>TOTALE B</b>				<b>€ 285.000,00</b>
<b>TOTALE A+B</b>				<b>€ 4.850.000,00</b>

Il dimensionamento del nuovo edificio è stato effettuato in relazione alle risorse disponibili. Per la stima sommaria dell'importo lavori è stato utilizzato il costo parametrico previsto dal "Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Veneto - Costi parametrici ed incidenza della manodopera nelle varie categorie di lavori", facendo riferimento alla tipologia "Edilizia scolastica - scuola media" e ai costi previsti a partire da gennaio 2019. Tale importo, pari a € 1.665,35 / mq, è stato ridotto di circa il 10% in considerazione della differenza media dei costi di costruzione tra la Regione Lazio e la Regione Veneto, adottando pertanto come riferimento il costo parametrico di € 1.500,00 / mq.

Questa valutazione si è resa necessaria per calcolare la superficie massima edificabile rispetto alle risorse disponibili, ottenuta dividendo l'importo lavori di € 4.150.000 per il costo parametrico. La superficie edificabile così calcolata risulta pari a **2.765 mq**.

## 8 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Fermo restando il richiamo alle norme generali, di seguito si riportano a titolo indicativo e non esaustivo, i principali riferimenti normativi a cui la progettazione dovrà rifarsi in materia di:

### LAVORI PUBBLICI

- D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii., Codice dei Contratti Pubblici;
- D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e ss.mm.ii., Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163”.

### URBANISTICA ED EDILIZIA

- Regolamento edilizio del Comune di Roma approvato con delibera n. 5261 del 18/08/1934;
- D.P.R. n. 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- D.M. 18 dicembre 1975 “Norme tecniche aggiornate relative all’edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica”;
- D.M. 11 aprile 2013 Linee guida MIUR “Norme tecniche-quadro, contenenti gli indici minimi e massimi di funzionalità urbanistica, edilizia, anche con riferimento alle tecnologie in materia di efficienza e risparmio energetico e produzione da fonti energetiche rinnovabili, e didattica indispensabili a garantire indirizzi progettuali di riferimento adeguati e omogenei sul territorio nazionale”;
- D.M. 18 marzo 1996 “Norme di sicurezza per la costruzione e l’esercizio degli impianti sportivi”;
- Norme CONI per l’impiantistica sportiva (approvate dalla G.E. del CONI con deliberazione n. 851 del 15 luglio 1999);
- L.R. Lazio n. 21 del 29 novembre 2006 “Disciplina dello svolgimento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande”
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35/2010 “Regolamento per l’esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande”.

### BARRIERE ARCHITETTONICHE

- D.P.R. del 24 luglio 1996 n. 503 e s.m.i., “Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”;
- D.M. 14 giugno 1989 n. 236 “Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche”;
- Legge n. 13 del 09 gennaio 1989, Disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

### PROTEZIONE ANTISISMICA

- D.M. MIT 17 gennaio 2018 “Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni”;
- Circolare n. 7 del 21 gennaio 2019 “Istruzioni per l’applicazione dell’«Aggiornamento delle “Norme tecniche per le costruzioni”» di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018”;
- Legge 1086/71 “Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica” e s.m.i.
- R.R. Lazio n. 26 del 26 ottobre 2020 “Regolamento regionale per la semplificazione e l’aggiornamento delle procedure per l’esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico”

### PREVENZIONE INCENDI

- Codice di Prevenzione incendi: D.M. 3 agosto 2015 “Norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell’art. 15 del D.Lgs 8 marzo 2006, n. 139”;
- Decreto 7 agosto 2017 “Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le attività scolastiche, ai sensi dell’art. 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139”;
- D.M. 19 agosto 1996 Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio dei locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo.

#### IGIENE DEI LUOGHI DI LAVORO E SICUREZZA

- D.Lgs del 3 agosto 2009 n.106 “Disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”
- D.Lgs.del 9 aprile 2008 n.81 “Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n.123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”;
- D.P.R. 425/1994 e s.m.i., Agibilità degli edifici;

#### ACUSTICA

- D.M. Ministero Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare 11 ottobre 2017 recante approvazione dei C.A.M. relativi a “Affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici”;
- D.lgs 17 febbraio 2017 n. 42 “Disposizioni in materia di armonizzazione della normativa nazionale in materia di inquinamento acustico, a norma dell’articolo 19, comma 2, lettere a), b), c), d), e), f) e h) della legge 30 ottobre 2014, n. 161.”
- D.P.C.M. del 05 dicembre 1997 e Nota del Ministero dell’Ambiente n. 3632/SIAR/98 e s.m.i., “Determinazioni dei requisiti acustici passivi degli edifici”;
- L. n. 447 del 26/10/1995 e ss.mm.ii. “Legge quadro sull’inquinamento acustico”;
- D.P.C.M. del 01/03/1991, “Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell’ambiente esterno”;
- Norma Tecnica Pr EN 12354 1/2/3, “Stima dei requisiti acustici dell’edificio a partire dai requisiti degli elementi”;
- Norma UNI EN ISO 717 “Determinazione dell’indice di valutazione del potere fono isolante”;
- Norma UNI 11367/2010 “Acustica in edilizia. La classificazione acustica delle unità immobiliari. Procedura di valutazione e verifica in opera”;
- Norma UNI 11532 “Caratteristiche acustiche interne di ambienti confinati - Metodi di progettazione e tecniche di valutazione”;

#### SALVAGUARDIA DELL’AMBIENTE E DELLE RISORSE, CONTENIMENTO ENERGETICO

- D.M. Ministero Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare 11 ottobre 2017 recante approvazione dei C.A.M. relativi a “Affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici”;
- D.M. Ministero Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 27 settembre 2017 recante approvazione dei C.A.M. “Acquisizione di sorgenti luminose per l’illuminazione pubblica, l’acquisizione di apparecchi per l’illuminazione pubblica, l’affidamento del servizio di progettazione di impianti per illuminazione pubblica”;
- D.M. 7 marzo 2012 “Affidamento servizi energetici per gli edifici, servizio di illuminazione e forza motrice, servizio di riscaldamento/raffrescamento”;
- D.M. 26 giugno 2015 “Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell’applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici. Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”;
- D.Lgs. 28/2011 “Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell’uso dell’energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE”;
- D.Lgs 11 maggio 1999 n. 152 “Disposizioni sulla tutela delle acque dall’inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall’inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole” e successive modifiche”;
- Legge 5 gennaio 1994 n. 36 “Disposizioni in materia di risorse idriche” e relativo regolamento di esecuzione;
- D.P.R. 24 maggio 1988 N. 236 “Attuazione della direttiva CEE N. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell’art. 15 della Legge 16 aprile 1987 N. 183”;
- Norma UNI 8199 “Misura in opera e valutazione del rumore prodotto negli ambienti dagli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione”;

#### QUALITÀ DELL’ARIA – EMISSIONI IN ATMOSFERA

- DPR n.74/2013 del 16 aprile 2013 “Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell’acqua calda per usi igienici sanitari”;
- D. Lgs. 250/2012 “Modifiche ed integrazioni al D.Lgs. 155/2010 recante attuazione della Direttiva 2008/50/CE relativa alla qualità dell’aria ambiente e per un’aria più pulita in Europa”;
- D. Lgs. 155/2010 “Attuazione della direttiva 2008/50/CE relativa alla qualità dell’aria ambiente e per un’aria più pulita in Europa”;
- D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, parte V, aggiornato con d.Lgs. n.128/2010;

#### IMPIANTI ELETTRICI E MECCANICI

- D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74 “Definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell’acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell’articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192”
- Legge n. 36 del 22 febbraio 2001 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”.
- per le costruzioni”;
- D.M. 14 settembre 2005 “Norme Tecniche per le Costruzioni”;
- D.P.C.M. del 20/03/2003 n. 3274 e s.m.i. e D.P.C.M. 21/10/2003;
- Legge 1086/71 “Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica” e s.m.i.

## 9 ALLEGATI

- > Documentazione fotografica dello stato di fatto
- > Foto aerea con perimetrazione dell'area di concorso
- > Elaborati grafici dell'ambito: planimetria di rilievo e profili (anche in formato dwg)
- > Rilevo delle essenze arboree
- > Relazione sulle condizioni vegetazionali dell'area
- > Carta Tecnica Regionale georeferenziata
- > Quadro economico dell'opera
- > Quadro economico della progettazione
- > Calcolo della parcella
- > Inquadramento urbanistico

## 10 BIBLIOGRAFIA E FONTI DELLE IMMAGINI

### BIBLIOGRAFIA:

Luciano Villani, *Le borgate del fascismo. Storia urbana, politica e sociale*, Dipartimento di Studi Storici dell'Università di Torino, Ledizioni LediPublishing, Milano 2012

Milena Farina, Luciano Villani, *Borgate romane. Storia e forma urbana*, Libria, Melfi 2017

AA.VV, *Tor Marancia borgata di Roma. Dal fango di Shangai ai colori dei murales*, «Quaderno di Moby Dick» n. 3, Iacobelli Editore, Roma 2018

Museo condominiale di Tor Marancia, Progetto "Big City Life", cfr. tutte le info su: [www.bigcitylife.it](http://www.bigcitylife.it)

### FONTI DELLE IMMAGINI:

01\_Ortofoto dell'area, acquisizione del 11 Dicembre 2020 (Google Earth Pro), pag. 5

02\_Planimetria generale dell'area (elaborazione), pag. 9

03\_Tor Marancia, Archivio Storico Capitolino, Fondo del Segretariato Generale, Carteggio (1923-1948), busta 686, classe 20, pag.11

04\_Tor Marancia, Archivio Storico Capitolino, Fondo del Segretariato Generale, Carteggio (1923-1948), busta 686, classe 20, pag.11

05\_Foto delle baracche in muratura viste da via di Tor Marancia con le costruzioni erarialilacp sullo sfondo, anni '50 (da M.Farina e L.Villani, *Borgate romane, storia e forma urbana*, Libria, Melfi, 2017), pag.11

06\_Foto storica della Torre Marancia (da [8news.it](http://8news.it)), pag.11

07\_Foto storica della borgata "Shangai" (da [touringclub.it](http://touringclub.it)), pag.11

08\_Foto dei padiglioni dell'ex Fiera di Roma, pag.12

09\_Foto dei lotti residenziali, pag.13

10\_Foto dei nuovi edifici di Piazza dei Navigatori, pag.13

11\_Foto dell'Istituto San Michele, pag.13

12\_Foto attuale della Torre Marancia, pag.13

13\_Foto dell'Istituto Sant'Alessio, pag.13

14\_Foto delle facciate (lotto 1) interessate dagli interventi di street art, pag.13

15\_Foto dei lotti residenziali, pag.13

16\_Foto del Liceo Socrate, pag.13

17\_Foto delle facciate (lotto 1) interessate dagli interventi di street art, pag.14

18\_Foto delle facciate (lotto 1) interessate dagli interventi di street art, pag.14

19\_Planimetria dell'area di intervento (elaborazione), pag.15

20\_Foto della presenza vegetazionale nell'area di progetto, pag.16

21\_Foto della presenza vegetazionale nell'area di progetto, pag.16

22\_Johannes Duiker, Open Air School, Amsterdam, 1927 (da [hiddenarchitecture.tumblr.com](https://hiddenarchitecture.tumblr.com)), pag.18

23\_Agence d'architecture Chochon-Pierre, Conservatoire d'Aubervilliers – Aubervilliers, 2013 (photo © Augusto Da Silva), pag.18

24\_NI Architects, Basket bar, Utrecht, 2003 (photo © Luuk Kramer), pag.18

25\_MVRDV, The Why Factory Tribune, Delft University of Technology, 2009 (da [mvr-dv.nl](http://mvr-dv.nl)), pag.18

26\_Steven Holl, Kennedy Centre for the Performing Arts, Washington D.C., 2019 (da [divisare.com](http://divisare.com)), pag.18

27\_Hannes Meyer, Petersschule, Basel, 1926 (da [pinterest](https://pinterest.com)), pag.18

28\_Xaveer De Geyter, Sint Lucas school of fine arts, Gent, 2013 (da [xdga.be](http://xdga.be)), pag.18

29\_Alejandro Aravena, Facoltà di Matematica dell'Università Cattolica del Cile, Santiago del Cile, 1999 (photo © Tadeuz Jalocha), pag.18

30\_Lina Bo Bardi, Sesc pompeia, San Paolo del Brasile, 1986 (photo © Markus Lanz), pag.18

31\_Herman Hertzberger, Presikhaven School, Arnhem, 2009 (photo © Herman van Doorn), pag.18

32\_Diagramma programma funzionale(elaborazione), pag.22

33\_Diagramma programma funzionale (elaborazione), pag.23

\*foto, dalla 6 alla 21, di Francesca Canu

