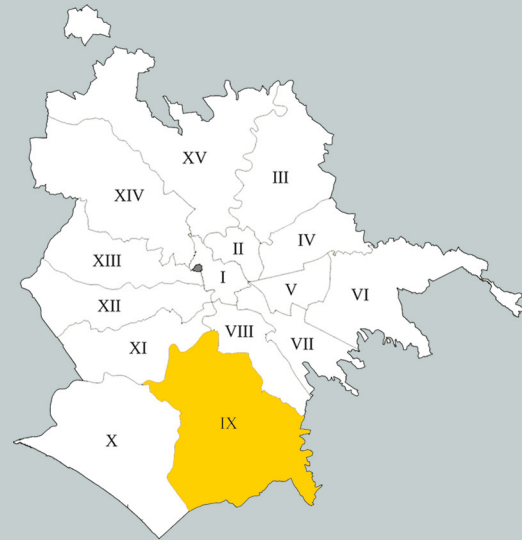




15 MUNICIPI 15 PROGETTI per la città in 15 MINUTI

progetti di riqualificazione dello spazio pubblico

MUNICIPIO N. IX - SPINACETO
RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI

PFTE
RELAZIONE GENERALE



INDICE

La città dei 15 minuti - Spinaceto	3
Le strategie del Masterplan	5
Il nodo di Largo Cannella	7
Analisi del complesso architettonico di Largo Cannella	8
Stato di fatto	10
Descrizione degli interventi	12
Allegato I_Inquadramento Urbanistico	18

La città dei 15 minuti - Spinaceto

Il percorso che è stato intrapreso dall'Amministrazione attraverso i programmi di Riqualificazione Urbana per la **Città dei 15 minuti** rappresenta una significativa opportunità per ripensare **lo spazio pubblico come una grande infrastruttura a carattere ambientale**, sociale e di supporto inclusivo alle comunità che vivono, lavorano e si muovono nella città.

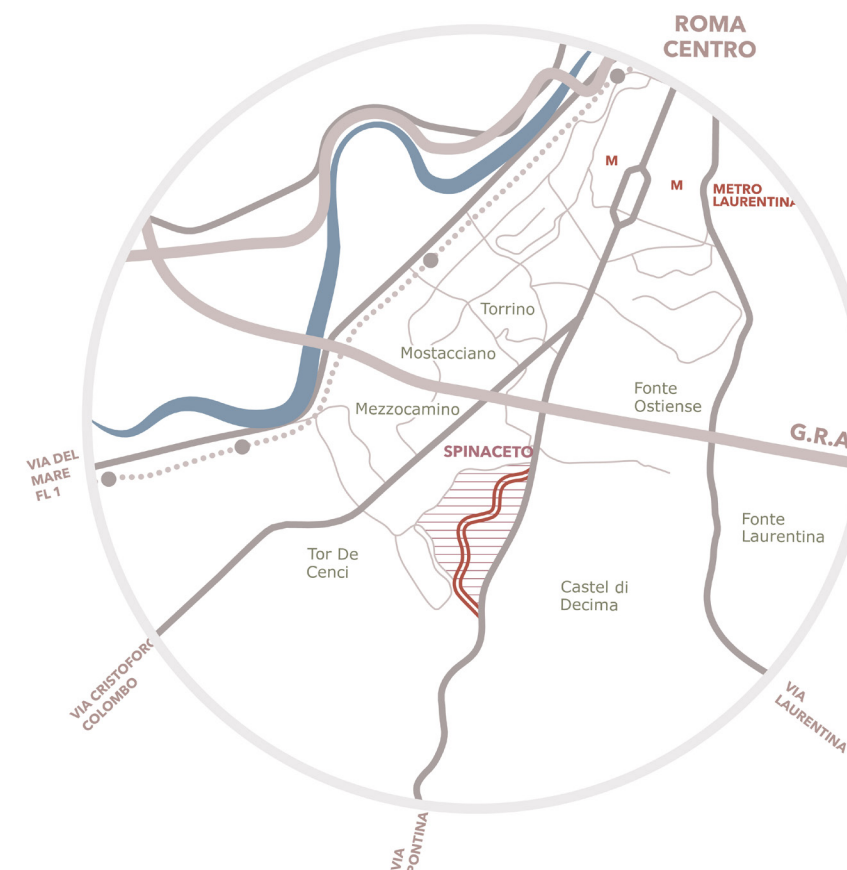
In questo approccio c'è molto di più che la rigenerazione di spazi urbani degradati, viene infatti affermata la possibilità di intervenire con strumenti nuovi, capaci di ri-utilizzare, trasformare il patrimonio esistente affrontando i grandi temi che riguardano il futuro delle città: il cambiamento climatico, il contrasto ai fenomeni estremi e le isole di calore, la gestione delle risorse e il controllo della dimensione stessa della città limitando il consumo di suolo.

Nel caso di Spinaceto la progettualità si misura con la volontà di ridurre le distanze di una espansione urbana che ha invaso lo spazio agricolo diventando frammentaria e separata. Spinaceto è un Piano di Zona degli anni 60 strutturato su un impianto organico e conformato dalla sequenza di edifici curvilinei - chiamati serpentoni- che disegnano comparti residenziali e zone a servizi. Una visione della città incentrata sulla realizzazione di grandi organismi edilizi collegati da viabilità di scorrimento e dove gli spostamenti sono concepiti prevalentemente in automobile.

Le dinamiche urbane restituiscono oggi un contesto poco ospitale e che sconta un isolamento rispetto alla città compatta, questa dimensione marginale, periferica viene amplificata dalla mancanza di connessioni rapide del trasporto pubblico e dagli impatti negativi dovuti alla vicinanza alla grande arteria della Pontina.

In questa dimensione urbanistica risultano svantaggiati i rapporti di vicinato e la prossimità dei servizi, ma nonostante questo Spinaceto è una realtà ben identificata nel territorio, l'architettura “brutalista”, fatta di cemento a faccia vista e i grandi spazi aperti del parco campagna, rappresentano il paesaggio e gli elementi di appartenenza di questa comunità. Il tessuto sociale è caratterizzato da ambienti eterogenei, dove coesistono fasce di discreto livello socio-economico e situazioni fragilità sociale. Complessivamente e i dati statistici mostrano un quadro in linea con i numeri generali della città, con una popolazione mediamente invecchiata, nuclei familiari di dimensioni ridotte, il tasso di occupazione intorno alla media romana, la maggioranza dei residenti occupa abitazioni in proprietà e la presenza di immigrati stranieri si assesta su numeri ridotti rispetto al dato della città di Roma e più in linea con il dato Nazionale.

Quello che è definibile come un isolamento del quartiere, il risultato di un progetto unitario, un “satellite” separato dalla trama della città compatta, deve essere rivolto in positivo attraverso la promozione di interventi che assumono il compito di **riannodare il rapporto con il territorio**, mantenendo gli aspetti specifici ed identitari, un programma urbanistico che deve guardare al concetto di “**microcittà**” lavorando sugli elementi di complicità tra i



Il compito della pianificazione diventa quello di sviluppare in modo determinante quegli aspetti che rivestono oggi una particolare urgenza, portando avanti progetti innovativi basati sulla limitazione degli impatti, l'impiego di tecnologie intelligenti e fonti energetiche rinnovabili.

Un obiettivo di fondo per la **città dei 15 minuti** è quello di individuare quindi nuovi **modelli**

¹ Il concetto di microcittà è stato introdotto nel NPRG di Roma da uno studio del CRESME a cura di L. Bellicini.

² L'Agenda 2030 dell'Onu ha come obiettivo rendere gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili. Economia circolare, città dei 15 minuti e distretti energetici positivi sono i principali orientamenti strategici che caratterizzeranno le prossime trasformazioni urbane e molti esempi di eco quartieri in Europa.

funzionali capaci di attrarre risorse, promuovere trasformazioni positive e generare processi di sviluppo innovativi con il coinvolgimento attivo delle comunità locali.

Nel corso delle attività di progettazione sono stati affrontati molti temi nell’ambito di appuntamenti partecipativi con i cittadini, con le associazioni e con le istituzioni locali; sono stati condotti sopralluoghi, indagini e ricerche con la finalità di predisporre progetti che non vogliono essere un programma concluso e distante, ma al contrario un progetto aperto alle diverse proposte, dove elaborare e verificare i diversi passaggi e approfondimenti, aggregando di volta in volta tutte le energie disponibili per raggiungere degli obiettivi condivisi e finalmente realizzabili.

Un particolare ringraziamento va al gruppo di lavoro del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica nell’organizzazione di questa iniziativa progettuale promuovendo importanti confronti anche con il supporto di Risorse per Roma; si ringrazia la Presidenza del Municipio IX e la collaborazione dei consiglieri e dei tecnici che si sono messi a disposizione; infine si ringraziano infine i cittadini di Spinaceto che sono intervenuti nei comitati e nelle diverse assemblee e convegni.

Le strategie del Masterplan

In questo capitolo vengono richiamate le strategie esplicitate nel Masterplan che è stato elaborato per l'intero quarterie di Spinaceto. Questo “strumento” si configura come un’iniziativa progettuale unitaria all’interno della quale vengono promossi una serie di interventi mirati a riqualificare e rigenerare lo spazio urbano e nuovi modelli funzionali che intendono modificare e superare una concezione insediativa del passato.

Le strategie che sono alla base del Masterplan sono riassumibili in alcuni punti principali:

- **L’AFFERMAZIONE DI UN SISTEMA DI MOBILITA SOSTENIBILE**

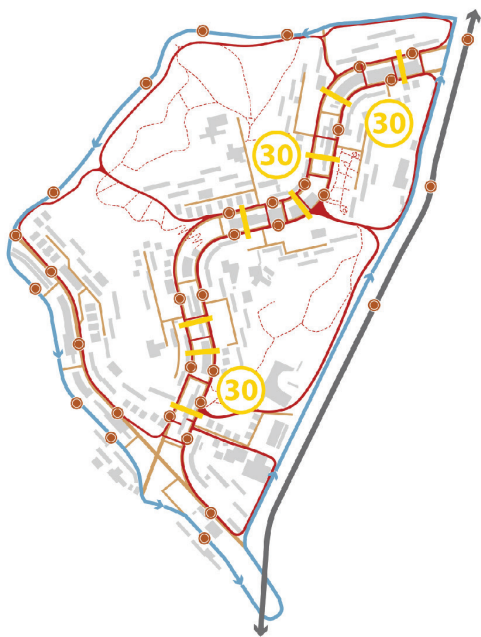
Attraverso la riconfigurazione della sede stradale e il miglioramento della fruizione degli spazi aperti, la realizzazione di una rete di connessioni pedonali e ciclabili, il miglioramento del servizio del trasporto pubblico, la diminuzione delle velocità e l’aumento della sicurezza stradale.

- **UNA NUOVA ACCESSIBILITÀ AI SERVIZI**

Mediante un nuovo rapporto tra percorsi urbani e servizi di quartiere (città’ dei 15 minuti) capace di ridefinire le condizioni di prossimità e di riconoscibilità dei servizi come luoghi nodali, di qualità e con un forte valore identitario. La rete dei servizi, con particolare riferimento alle scuole, diventa una delle matrici fondamentali per concepire una città più equa e funzionale.

- **RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

Mediante l’individuazione di nuove funzionalità e prestazioni ecologiche dei contesti naturali; previsione di nuovi spazi verdi e servizi connessi con il sistema insediativo; interventi di forestazione diffusa e microforeste localizzate lungo i percorsi principali e in prossimità di scuole e istituti di formazione; contrasto e controllo dei fenomeni climatici estremi, integrazione della rete ecologica con il costruito, gestione della risorsa acqua e nuovi meccanismi, anche sperimentali, per la gestione del ciclo dei rifiuti.



MOBILITA SOSTENIBILE, ISOLE 30



SERVIZI E SPAZI PUBBLICI

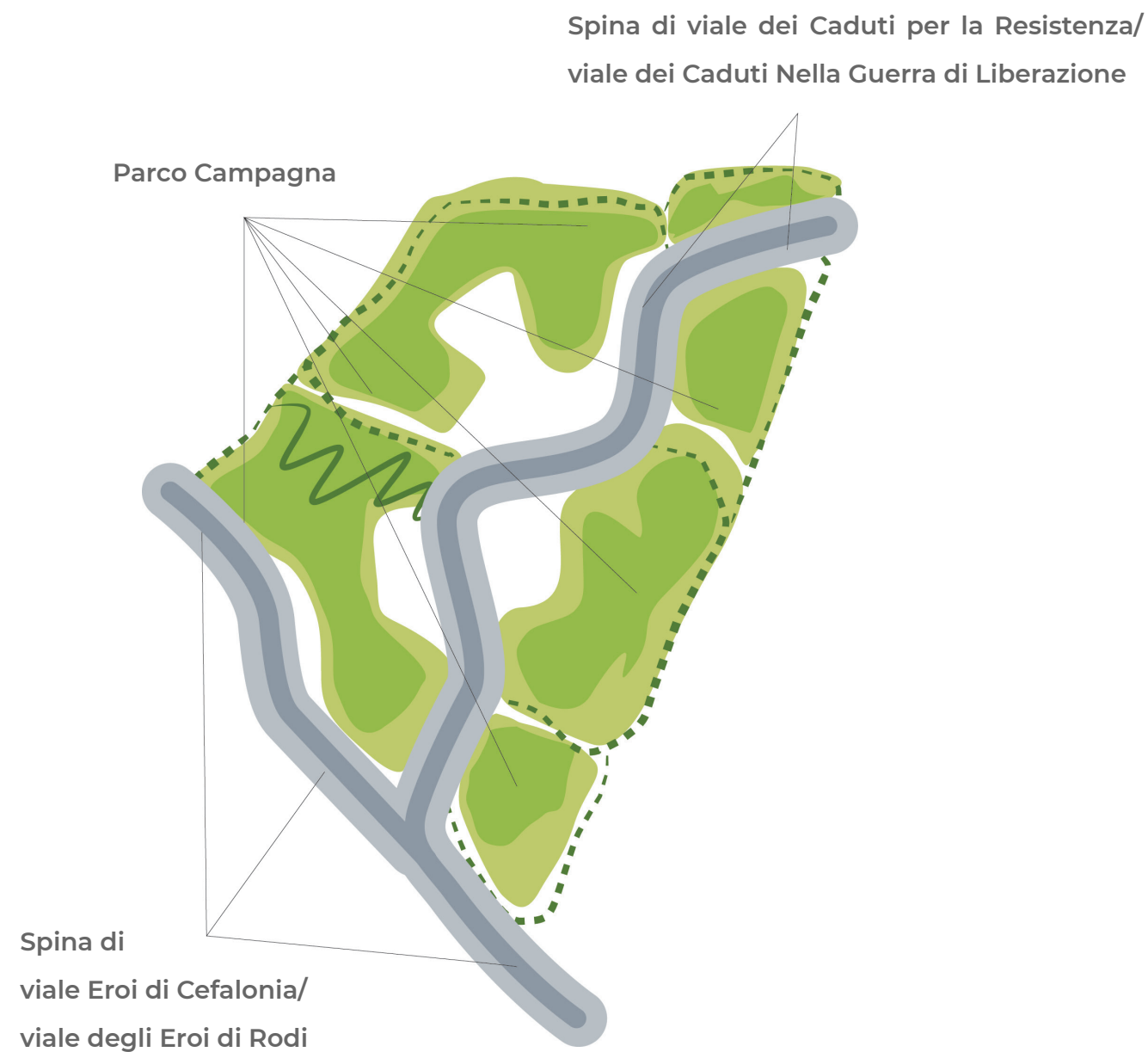


RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE



Gli interventi previsti nel Masterplan si configurano come un sistema articolato di attrezzature, percorsi, spazi urbani e opere ambientali finalizzate a “ridisegnare” la struttura del quartiere dal punto di vista della fruizione del territorio e dell’accessibilità ai servizi (prossimità – La città dei 15 minuti). Vengono considerati quindi due macrosistemi che caratterizzano fortemente il quartiere e che reclamano oggi interventi di recupero e nuove proposte progettuali:

- il **Parco Campagna** che avvolge l’intero quartiere
- la **Spina Centrale**, cioè l’ossatura viaria principale formata da viale dei Caduti per la Resistenza/ viale dei Caduti Nella Guerra di Liberazione e viale Eroi di Cefalonia/viale degli Eroi di Rodi.



Il nodo di Largo Cannella

Tra i diversi temi progettuali individuati nel Masterplan si è quindi proceduto, attraverso l'ascolto delle associazioni e la collaborazione del Municipio, alla individuazione di un ambito di intervento prioritario sul quale portare avanti un progetto riqualificazione mediante la redazione uno Studio di Fattibilità Tecnica ed Economica. Questo passaggio rappresenta lo sviluppo progettuale della soluzione che, tra le alternative possibili, assicura il miglior rapporto tra costi complessivi da sostenere e benefici attesi per la collettività.

La scelta è ricaduta sulla riqualificazione del Nodo di Largo Cannella, un importante punto di riferimento per il quartiere, dove sono presenti diverse funzioni di supporto alla comunità (CAF, Farmacia, sportello anagrafico, piazza teatro, bocciolina, Protezione Civile).

L'individuazione di questo nodo urbano è stata supportata dalla redazione di un Documento di fattibilità delle alternative Progettuali (DOCFAP) dove sono state analizzate e messe a confronto diverse possibili iniziative progettuali in termini di:

- DISPONIBILITA' DELLE AREE (proprietà pubblica);
- RISPONDENZA AL QUADRO ESIGENZIALE (aspettative espresse dalla comunità locale);
- TEMPISTICHE (legate alla progettazione, alle procedure e alla esecuzione delle opere);
- COSTI DI REALIZZAZIONE;

Dal confronto delle alternative progettuali emerge in modo evidente quello che già gli organi municipali e i comitati avevano espresso come preferenza in termini di urgenza e di beneficio per la comunità. Il progetto di riqualificazione del complesso architettonico di Largo Cannella rappresenta l'opera più rispondente ai requisiti del quadro esigenziale, e si configura come un intervento ad elevata fattibilità in termini economici, temporali e di disponibilità delle aree.

Il progetto di riqualificazione di Largo Cannella si configura come un percorso di riappropriazione di un luogo abbandonato dove ricercare nuovi significati da assegnare ad un complesso che versa oggi in uno stato di forte degrado. Un progetto che tende ad aprire nuovi spazi nel quartiere mediando tra i diversi approcci e le diverse sensibilità presenti. Viene quindi prevista una vasta gamma di attività e di funzioni insediabili, rispondendo alle esigenze di una comunità variegata che si identifica in questo quartiere ma che si sente esclusa da una adeguata rete di servizi e che soffre la mancanza di

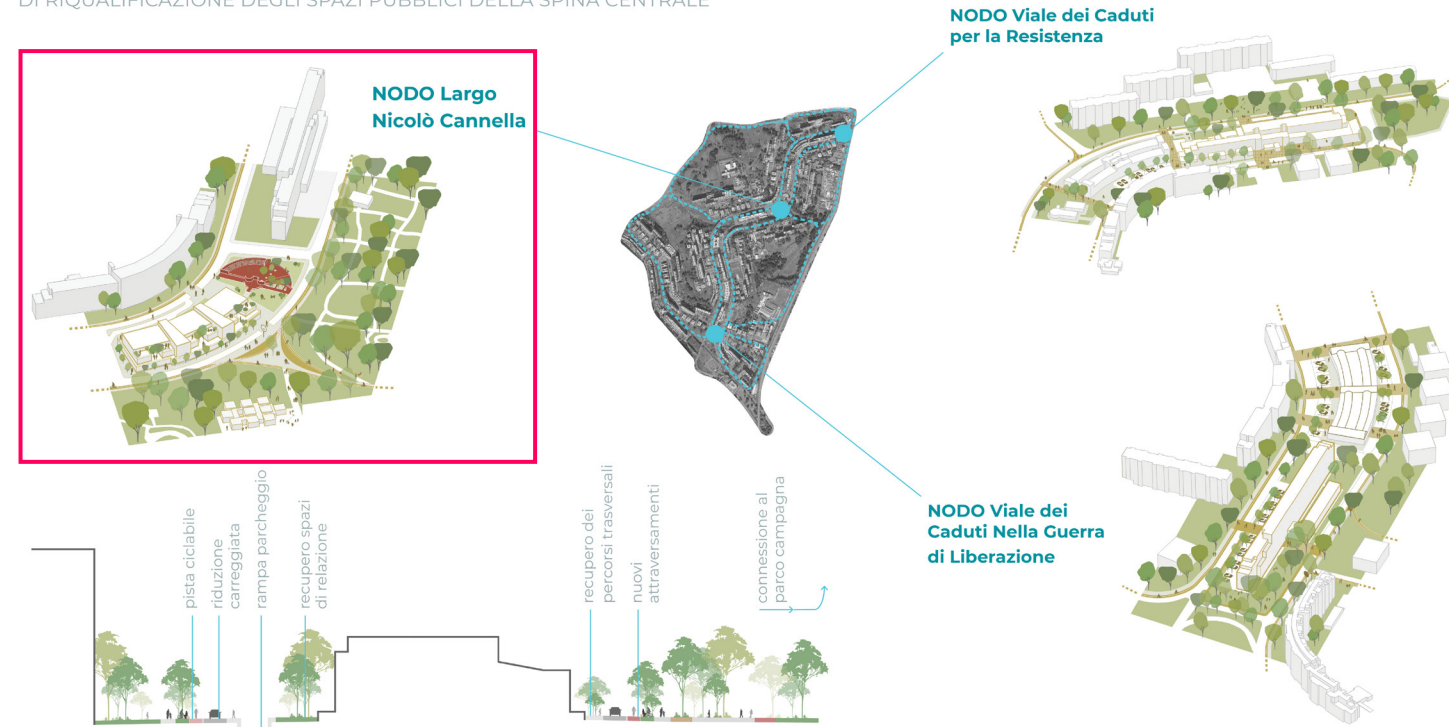
collegamenti del trasporto pubblico con il resto della città. Il progetto vuole recuperare queste distanze promuovendo soluzioni capaci di rispondere ai bisogni dei cittadini e allo stesso tempo considerare le diverse visioni presenti attraverso l'ascolto e amplificando le diverse opportunità che possono essere messe in atto e gestite dalla comunità stessa come bene comune e come partecipazione ai servizi e alla vita sociale e culturale del quartiere.

La progettazione tiene conto delle osservazioni che sono scaturite nell'ambito dei diversi incontri con la cittadinanza e sviluppa una dimensione di Fattibilità Tecnico Economica rispondente alle prerogative del Masterplan puntando sulla centralità di questo sistema urbano e sulla capacità di innescare nuove trasformazioni future.

Nel nodo di Largo Cannella il progetto assume il compito di definire e quantificare il complesso degli interventi di riqualificazione finalizzati al raggiungimento di obiettivi che vengono reputati particolarmente significativi nell'ottica della città dei 15 minuti e che si configurano come un contributo sostanziale per utilizzare in modo intelligente e innovativo un brano della città.

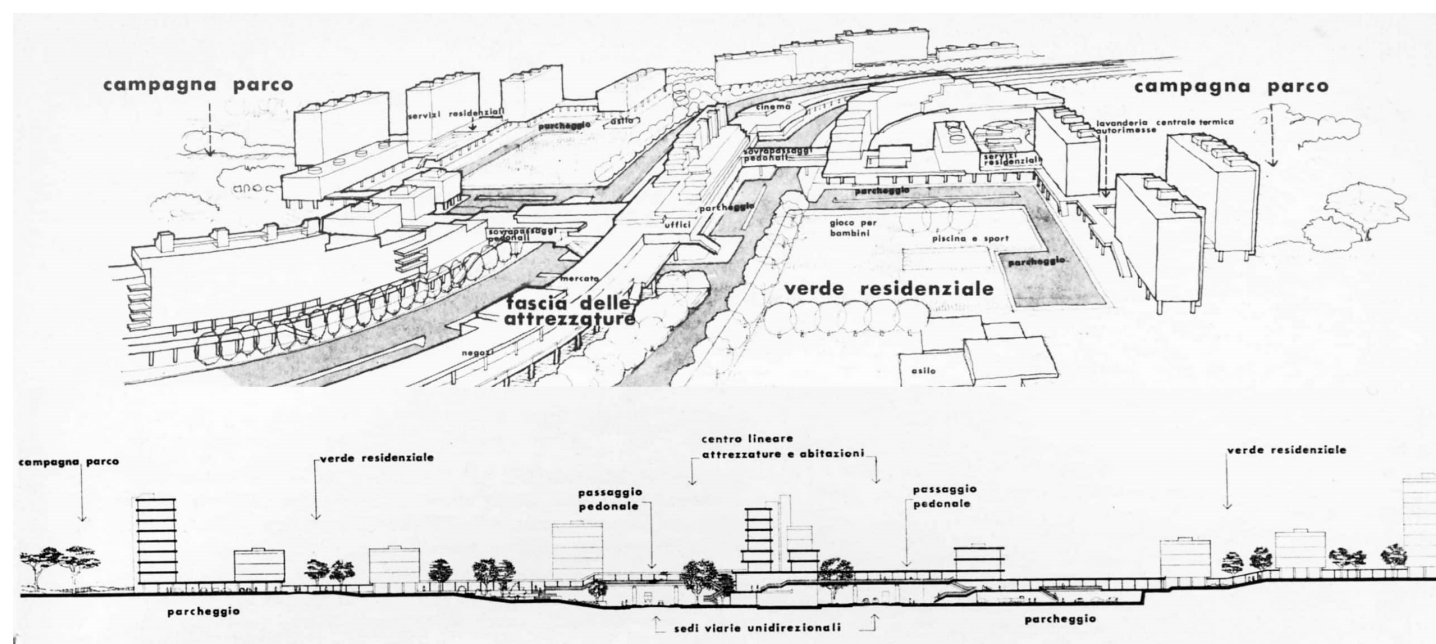
INTERVENTI

DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DELLA SPINA CENTRALE



Analisi del complesso architettonico di Largo Cannella e definizione degli obiettivi progettuali

L'edificio di Largo Cannella nasce negli anni 60 con il Piano di Zona PdZ 46 Spinaceto (su progetto di Piero Moroni, Nicola Di Cagno, Lucio Barbera, Fausto Battimelli, Dino Di Virgilio Francione), si tratta di un complesso edilizio che fa parte di una vasta operazione urbanistica nel quadrante sud di Roma in aperta campagna che, insieme al consistente patrimonio residenziale pubblico della Gescal e Ater realizza un grande numero di edifici a servizi e di pubblica utilità, a testimonianza di una concezione di "città satellite" (circa 25000 abitanti) che doveva essere praticamente autosufficiente rispetto alla città compatta. Una concezione destinata ad entrare in crisi con la trasformazione dei contesti urbani e della società, complice un mancato ragionamento negli ultimi decenni da parte della pianificazione sul sistema dei servizi e dei bisogni, rimanendo fermi a una visione numerica (standard) incapace di contrastare l'insorgere di situazioni di degrado sociale e di abbandono. Insieme ai servizi di Largo Cannella si annoverano, tra le proprietà pubbliche di Spinaceto, i numerosi edifici scolastici quali l'Asilo Giardino dei Ciliegi, la Scuola primaria statale Frignani, il Liceo scientifico Majorana, la Scuola Primaria Statale Paolo Renzi, il Liceo Classico Plauto e l'IC Scuola Primaria Via Frignani. Sono altresì proprietà pubblica gli spazi del mercato, del poliambulatorio e delle Poste.

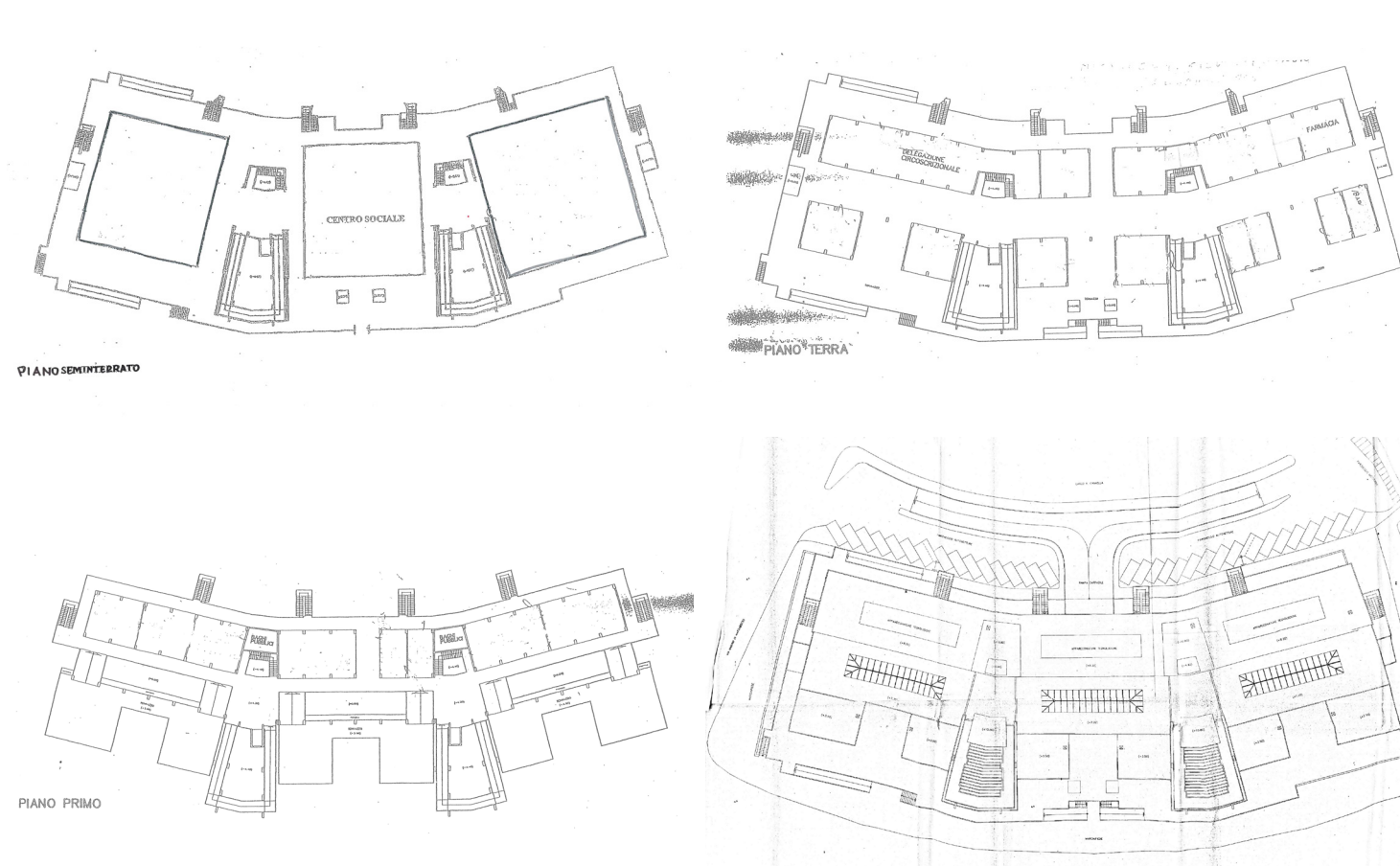


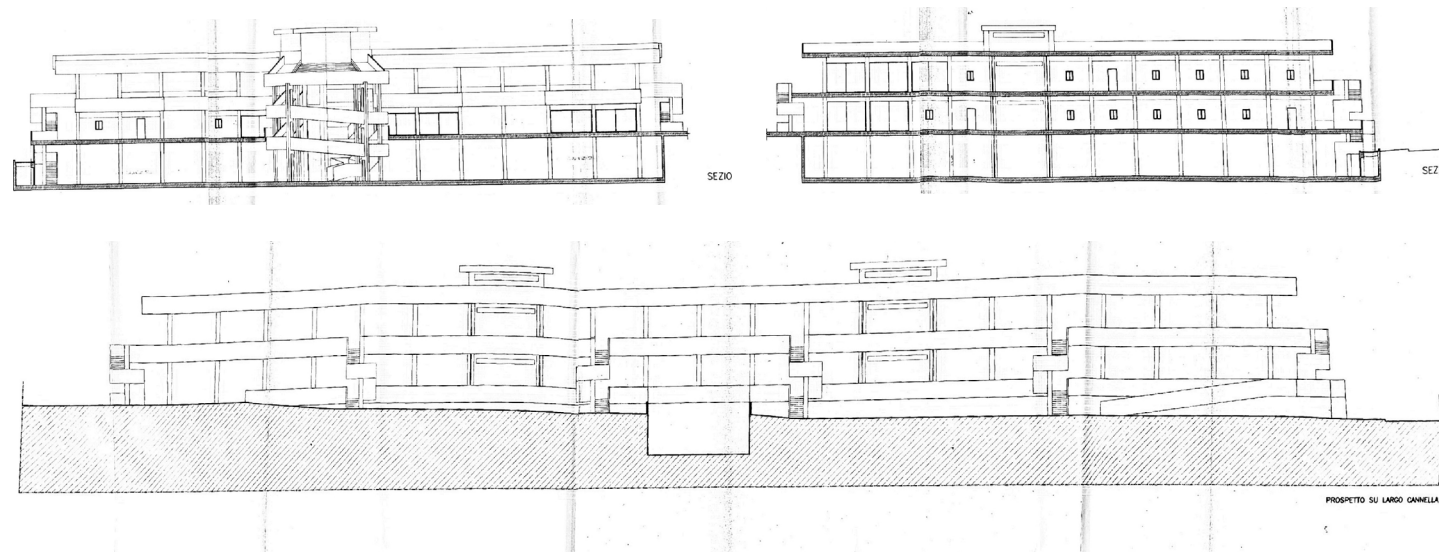
Il tema della riqualificazione architettonica si intreccia con quello della rigenerazione urbanistica seguendo una prospettiva orientata verso nuove trasformazioni e nuove opportunità a partire da un **salto di scala**, che vede nella **dimensione della prossimità dei servizi di quartiere** e della **ridefinizione dei parametri qualitativi** una nuova corrispondenza con il **quadro esigenziale mutato nel tempo**.

Viene quindi analizzato il complesso architettonico indagandone le caratteristiche fisiche e tipologiche e individuando i possibili interventi di rielaborazione e di riprogettazione che si possono attuare all'interno di un percorso partecipativo e di fattibilità tecnico-economica capace di promuovere un nuovo assetto funzionale e un nuovo rapporto con il quartiere.

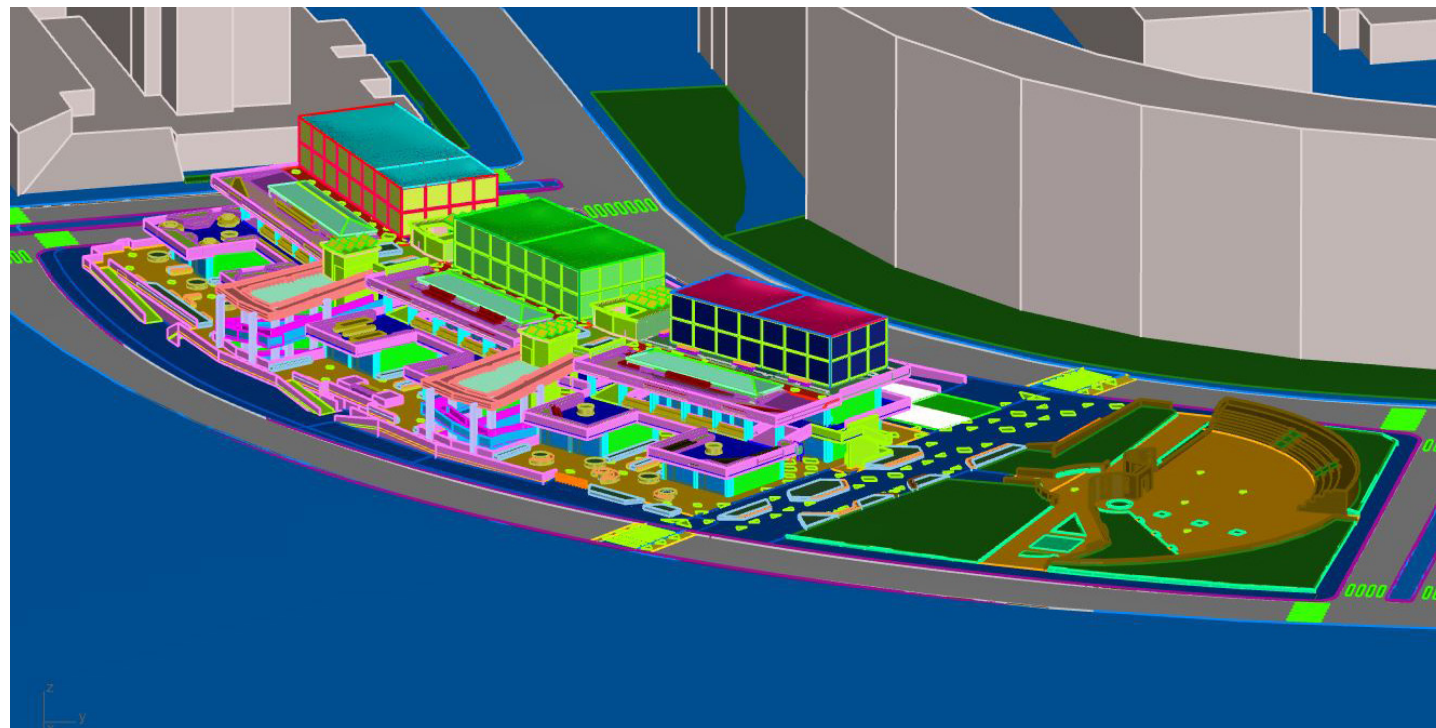
Questo lavoro di analisi ha incontrato fin dall'inizio alcune difficoltà per il difficile reperimento della documentazione di base dei progetti originari e delle diverse fasi trasformative, condizione che testimonia un approccio del passato che ha prestato poca attenzione a questo edificio con interventi sporadici, frammentari e privi di una dimensione strategica.

Come basi di lavoro è stato fornito dagli uffici municipali il progetto di Manutenzione Straordinaria Ex Centro Commerciale Spinaceto - Comune di Roma - Dip. XII Lavori Pubblici e Manutenzione Urbana - 1998-2000, che è risultato molto utile per restituire in modo sintetico la dimensione planimetrica e in alzato. I disegni originali del progetto non sono stati trovati e questa ricerca sarà oggetto delle ulteriori fasi di approfondimento progettuale.





A partire da questa documentazione si è proceduto a un ri-disegno su CAD dell'intero edificio, verificando le geometrie mediante rilievi e misurazioni, e successivamente è stato predisposto un modello tridimensionale per consentire una maggiore conoscenza degli spazi predisporre i diversi tematismi del progetto.

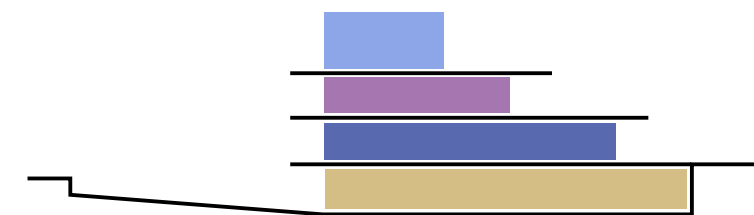


Le principali azioni progettuali possono essere riassunte in alcuni punti fondamentali:

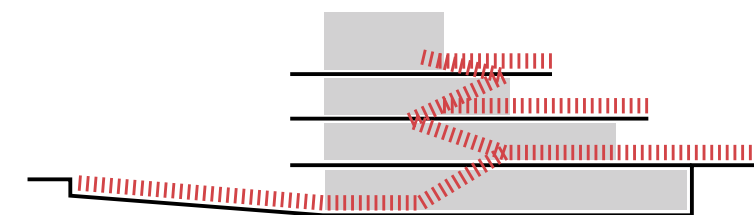
- **Individuare il quadro delle funzioni** che possono essere ospitate nel complesso architettonico e nel sistema degli spazi aperti di Largo Cannella. Un mosaico di diverse

funzioni compatibili tra loro e che si configurano come una nuova offerta di servizi per il quartiere

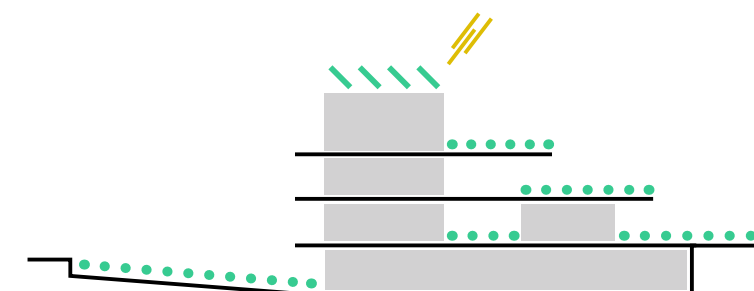
- **Ridefinire il sistema dell'accessibilità e della fruizione**, attraverso un approccio che mira a ridisegnare i percorsi e a migliorare gli aspetti di uso dello spazio pubblico anche attraverso un progetto di comunicazione visiva e di nuovo orientamento nella città (urbanismo tattico)
- **Mitigazione ambientale**, prevedendo la presenza diffusa di superfici permeabili e di sistemi naturali come microforestazione, fronti verdi, schermature arbustive, etc.
- Adottare sistemi di produzione di **energia pulita** e innescare meccanismi virtuosi di recupero delle risorse e riciclo dei materiali promuovendo una partecipazione attiva delle persone al miglioramento della qualità dello spazio pubblico e usufruendo direttamente dei benefici di una corretta gestione delle risorse e del ciclo dei rifiuti.



funzioni



spazi di condivisione



sostenibilità

Stato di fatto

Le condizioni attuali, sia dell'edificio che degli spazi circostanti, si presentano degradate con molte aree in stato di abbandono, con la presenza di usi impropri e una scarsa manutenzione.

A partire da sopralluoghi e indagini preliminari si sono potute appurare le condizioni degli spazi interni, danneggiati dal tempo e imbrattati da graffiti da atti vandalici, la gran parte delle pareti verticali interne ed esterne all'edificio presentano una grande quantità di scritte e altrettante zone lasciano a nudo parti strutturali dell'edificio, portando alla luce ferri di armatura e provocando infiltrazioni e distacchi. La stessa condizione la si ritrova percorrendo la galleria principale e il sistema delle rampe e scale, con pavimentazioni spesso disconnesse e scarsa manutenzione del manto calpestabile per tutti i piani dell'edificio dal seminterrato fino ad arrivare in copertura.

Il programma di riqualificazione e di rifunzionalizzazione che viene presentato deve quindi confrontarsi con uno stato di fatto caratterizzato da una elevata criticità delle condizioni manutentive dell'edificio e con la conseguente necessità di dedicare un capitolo di spesa alle opere propedeutiche di risanamento edilizio.

Nonostante la posizione al ridosso di un grande parco verde e la presenza di spazi pubblici, l'edificio risulta essere un elemento separato, infatti la mancanza di collegamenti, la presenza invasiva delle auto e la pericolosità degli attraversamenti provocano una certa “distanza” del complesso polifunzionale di Largo Cannella dal resto del quartiere. Ad oggi non si registra una costante frequenza da parte dei residenti degli spazi esterni ed interni dell'edificio, questo avviene per diversi motivi, tra i quali: la mancanza di funzioni che coprano una fascia oraria completa che permetta all'edificio di essere vissuto nell'intero arco della giornata, la mancata presenza di alberature che diano zone di ombra e riparo per i mesi caldi durante il giorno e un'illuminazione costituita da pali stradali che contribuiscono a dequalificare l'area, creando fenomeni di abbagliamento e più in generale inquinamento visivo senza coprire omogeneamente l'area con la conseguente sensazione di insicurezza e di pericolo.

La struttura ospita al piano seminterrato il Circolo Bocciofilo e il Centro Sociale; al primo piano è presente la Protezione Civile con un presidio, una Farmacia, il Bar, e lo sportello

anagrafico; nei piani superiori si troviamo il CAF e una serie di locali chiusi e completamente abbandonati al degrado, mentre la copertura non ospita attualmente nessuna funzione e presenta uno scarso isolamento termico anche per via della presenza di 3 lucernai di grandi dimensioni in cattivo stato che non impediscono alle intemperie e al vento di penetrare all'interno dello spazio abitabile senza alcun tipo di mitigazione. All'interno i collegamenti vengono garantiti dalla presenza di rampe, scale e ballatoi che consentono di raggiungere in modo comodo tutti i livelli, mentre gli ascensori, alloggiati in tre grandi vani, risultano non funzionanti, non permettendo così una fruizione completa a tutti gli utenti.

Di seguito vengono fornite alcune immagini per illustrare lo stato dei luoghi.

Vista terrazze



Vista aerea



Vista galleria



Vista piazza



Vista copertura



Descrizione degli interventi

L'obiettivo principale dell'intervento consiste nella riqualificazione del complesso architettonico di Largo Cannella e della piazza antistante (“Piazzetta Rossa”), come uno **spazio pubblico unitario a più livelli**, un sistema urbano complesso dove aggregare nuove funzioni e dove sperimentare diversi modelli d'uso e nuove soluzioni architettoniche capaci di rigenerare completamente questo nodo urbano.

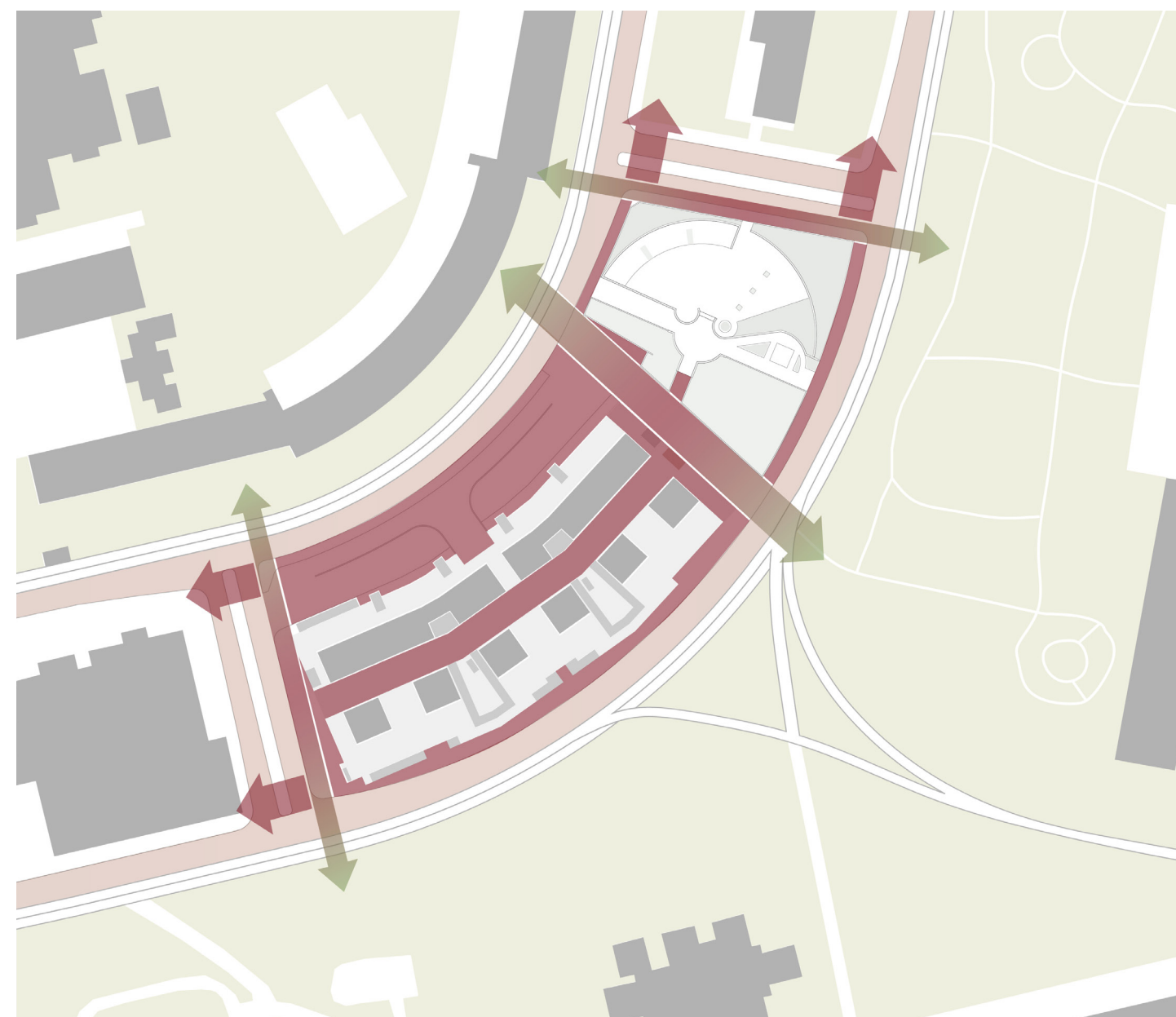
La strategia di riappropriazione di questo complesso è stata discussa con i comitati di quartiere e con il Municipio ed ha come sfondo l'ampliamento della gamma dei servizi offerti, aumentando il livello di **accessibilità** e di **sicurezza** anche attraverso il ripensamento del mosaico delle funzioni a partire da quelle di pubblica utilità, di supporto socio sanitario, l'individuazione di luoghi per lo studio, per la formazione, e in generale offrire spazi per l'incontro e la socialità aperti a tutti e alle diverse fasce di età. Una metodologia che rimette in gioco gli spazi esistenti, come, per esempio, la piazza dove è disegnata una grande scacchiera sulla pavimentazione e le diverse attività già insediate come il Circolo Bocciofilo, lo sportello anagrafico e la farmacia, la sede della Protezione Civile, il centro anziani, il CAF e alcuni esercizi commerciali.

Un altro punto qualificante il progetto deriva dal Masterplan generale e consiste nel considerare questo nodo come uno dei punti preferenziali di accesso e di intersezione tra le diverse **percorrenze pedonali e ciclabili del quartiere**, un luogo dove promuovere l'affermazione di nuovi spazi a verde e nuove funzioni pubbliche. In particolare si intende raccordare la piazza del teatro con gli spazi verdi circostanti e con le percorrenze che conducono al Parco Campagna disegnando uno **spazio urbano proiettato in diverse direzioni**. La prospettiva di attivare un processo di riqualificazione dell'edificio si estende in questo modo allo spazio pubblico circostante innescando un meccanismo di messa a rete dei servizi in coerenza con il concetto di Città dei 15 minuti e con l'obiettivo di aumentare la **quantità, la prossimità e la qualità dei beni comuni** in questo territorio.

L'area ha una dimensione di circa 11'000 mq, comprendendo sia la parte edificata che la piazza-teatro, una dimensione che consente di immaginare Largo Cannella come un attrattore di iniziative culturali e aggregative il più possibile accessibili e aperte a tutte le componenti della comunità di Spinaceto.

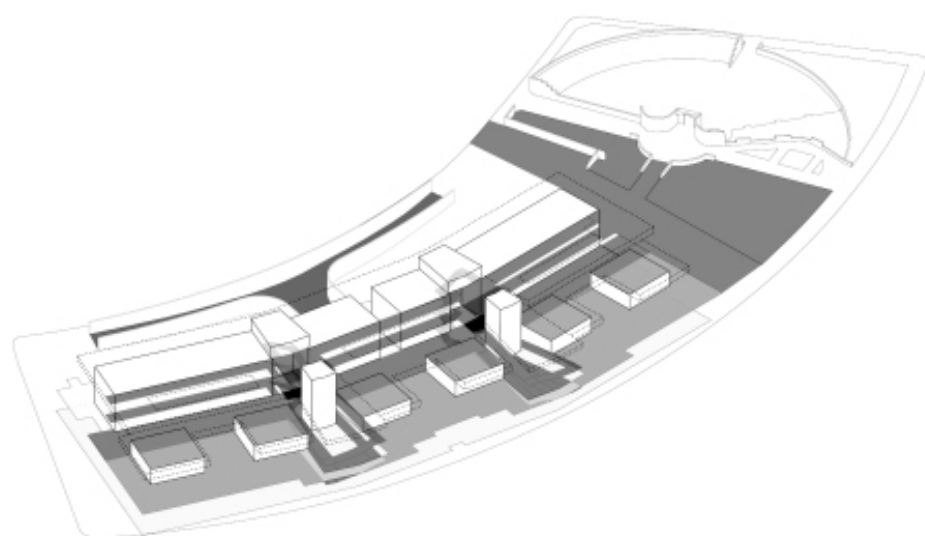
Di seguito vengono descritti con maggiore dettaglio i principali interventi previsti.

- Riconfigurazione dei margini e delle percorrenze a partire dalla riqualificazione dei marciapiedi e delle connessioni tra l'isolato, il contesto urbano e il parco campagna. Viene in questo modo individuato un sistema continuo dove viene aumentata la sequenza degli spazi verdi e la presenza di attrezzature e arredi, con l'obiettivo di formulare una nuova spazialità caratterizzata da un miglioramento ambientale e un nuovo confort urbano. A questo scopo vengono previsti spazi conformati da sedute e vasi con arbusti e alberature che garantiranno l'ombreggiamento nelle aree attualmente esposte al sole.



- Connessione dello spazio pubblico all'edificio attraverso un intervento di "urbanismo tattico" che prevede di colorare la pavimentazione creando spazi di aggregazione e collegamenti in grado di dare una nuova vita al luogo. Il colore accompagnerà l'utente indirizzandolo verso diversi spazi del nuovo programma funzionale.

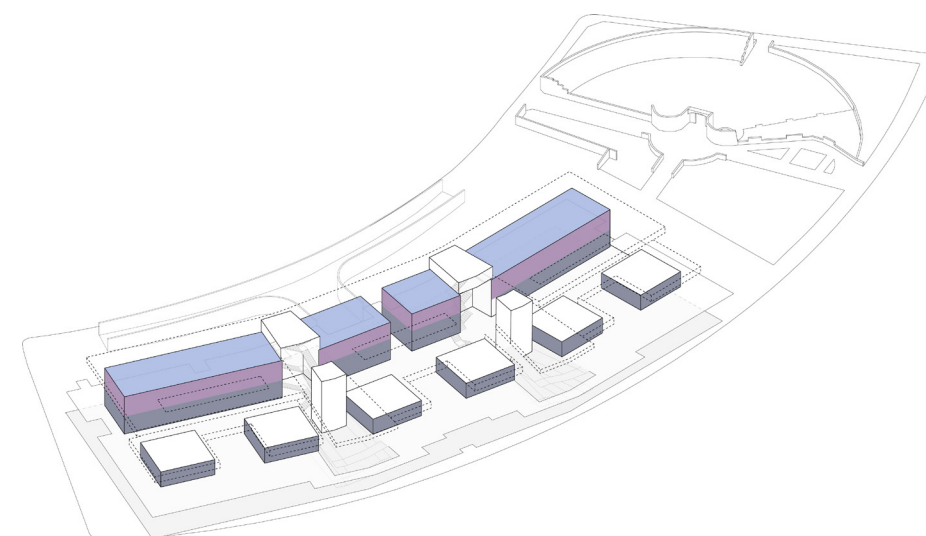
Questo tipo di intervento, chiamato "Place making", collegherà le varie aree attrezzate attraverso forme di colore giallo, facilmente visibili e di varie dimensioni. Rombi e triangoli verranno dipinti in diverse aree dell'isolato, accompagnando la circolazione ai vari livelli dell'edificio. Questo sistema permetterà di dare senso e una nuova connettività anche alle aree del lotto che attualmente risultano quasi abbandonate, perché inospitali e poco attrezzate. Tutto lo spazio pubblico verrà unificato, rendendolo maggiormente leggibile e fruibile, come una grande piazza su più livelli.



- Nuovo programma funzionale in grado di restituire alla comunità una vasta gamma di servizi tra attività di ristoro, ludiche, ricreative e sportive. Attività scelte per garantire una prospettiva migliore all'interno del quartiere e permettere all'edificio di diventare un nodo urbano e un "distributore di socialità".

Queste attività, ai vari livelli, sono state pensate in modo da soddisfare un ampio spettro di bisogni. Al piano seminterrato sono state immaginate **attrezzature collettive**, tra cui una palestra, uno spazio polivalente ed una bocciolina già presente ed attiva. Il piano terreno sarà caratterizzato da **servizi** tra cui quelli preesistenti come, la Protezione Civile,

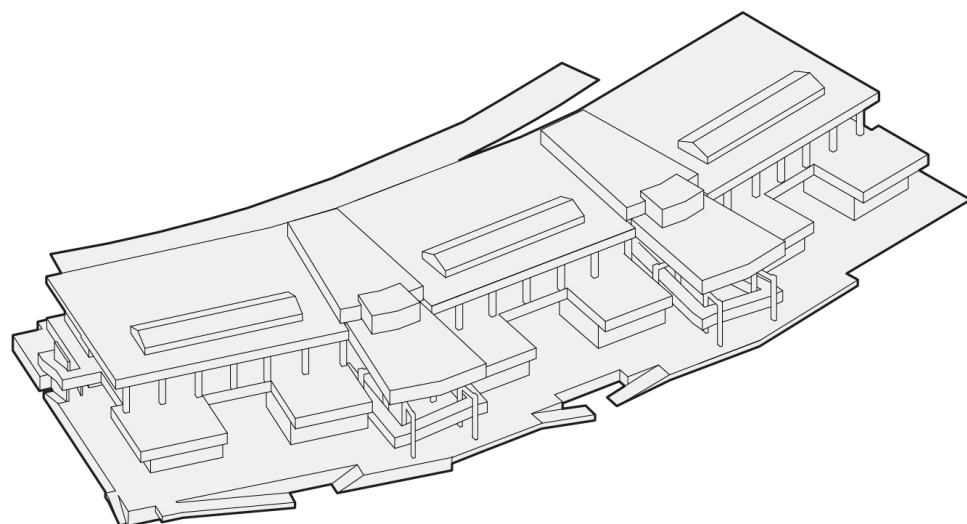
una Farmacia, il Bar, lo sportello anagrafico e altre altre attività proposte quali Food Lab, ristorazioni, spazi per associazioni. Al piano primo troviamo il CAF e una serie di locali chiusi, abbandonati, che potrebbero fare posto a **spazi di condivisione** come Fablab, Talent Garden, **laboratori per l'artigianato** (scuola Arti e Mestieri) e **alloggi per studenti**. Le terrazze verranno attrezzate con vasi e sedute di vario tipo, ed eventualmente messe a disposizione per le attività svolte nei locali presenti. Gran parte della copertura invece, attualmente inutilizzata, verrà dedicata allo **sport**, dotata di playground sul lato a nord, con vari campi da gioco per calcetto, basket, ping pong, volley e attrezzata con vasi e sedute verso sud.



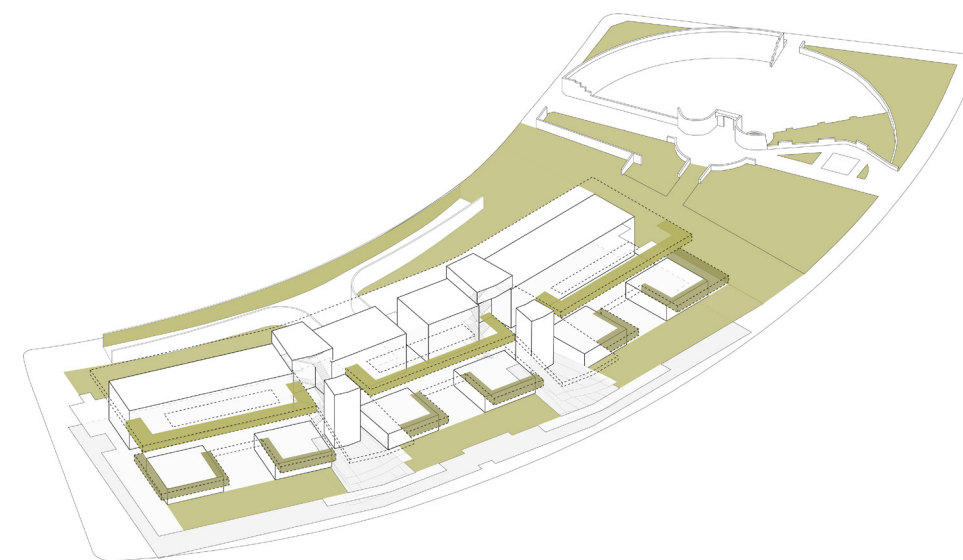
- Riconfigurare l'edificio senza modifiche sostanziali a quelle che sono le partizioni originali, un vero e proprio intervento di rigenerazione urbana.

Interventi puntuali di consolidamento e di risanamento delle parti ammalorate dell'edificio e nuova tinteggiatura per ripulire alcune parti delle facciate, dalla presenza di graffiti. In particolare verranno ripristinate le parti strutturali degradate. E' previsto un trattamento dei ferri d'armatura con un prodotto passivante, la pulitura delle armature eventualmente scoperte, la pulizia delle superfici di supporto con acqua e l'asportazione del calcestruzzo degradato.

Verrà eseguita la rasatura di superfici in calcestruzzo e alcune parti verranno ricostruite con malte speciali.

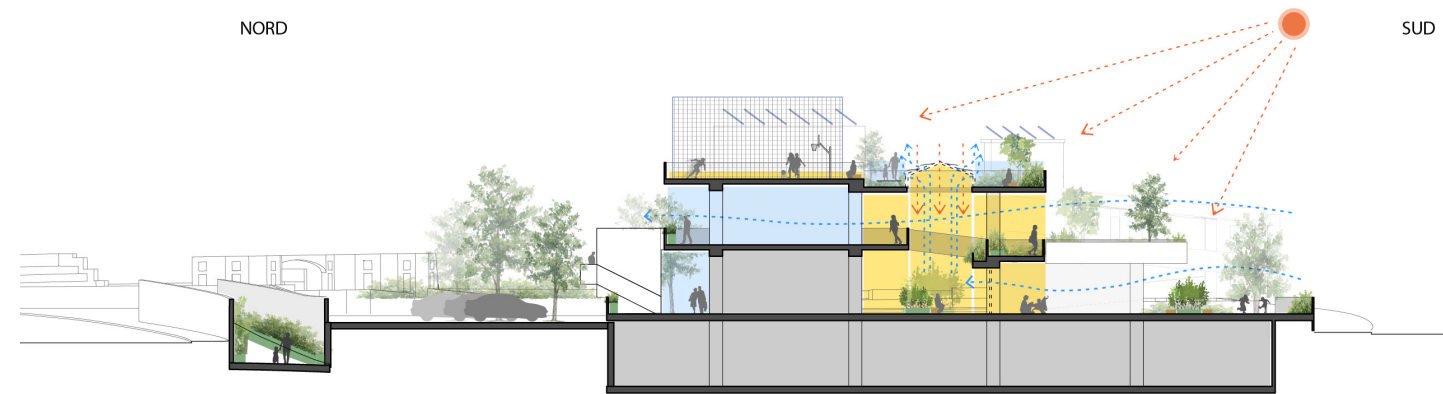


- Ampliamento degli spazi vegetati e delle aree verdi attrezzate;
esternamente attraverso un'ampliamento delle aree verdi, attualmente limitate alla sola piazzetta anfiteatro antistante l'edificio, si sceglie di integrare quest'ultima grazie alla rifunzionalizzazione della fascia in asfalto destinata a parcheggio che separa i due elementi, attraverso l'aumento del suolo permeabile e della superficie destinata a prato, introducendo anche nuove specie vegetali, sia arboree sia a portamento arbustivo che a portamento erbaceo. La presenza vegetazionale è combinata in un allestimento complessivo in grado di apportare benefici non solo a chi usufruirà l'area (maggiore comfort, benessere e salubrità dell'aria) ma al contesto della città in generale, grazie al contributo globale che i servizi ecosistemici forniscono alla mitigazione e gestione dei cambiamenti climatici (gestione del runoff; mitigazione effetto isola di calore; riduzione inquinanti; aumento delle essenze vegetazionali e biodiversità in generale).
Internamente si allestiscono le aree a cielo aperto e maggiormente esposte (terrazze, coperture, galleria centrale e blocchi rampe) effettuando uno strategico posizionamento di essenze floristiche in vaso che possono costituire una schermatura dai raggi solari diretti e/o una protezione dal vento guidandone i flussi tra le chiome; in questo caso sono adottati alberi in grado di crescere in vaso ed essenze arbustive ed erbacee, con il principio di adottare soluzioni passive per quella che è la volontà di mitigazione e miglioramento della vivibilità.
 La scelta delle specie è stata guidata dalla volontà di individuare le essenze non allergeniche o tossiche, con basse esigenze di manutenzione e che al contempo avessero nel complesso elevati livelli di tolleranze a specifici stress (come siccità o inquinanti).



- Introduzione di sistemi che forniscono maggiore **salubrità** e **resilienza** all'area, attraverso l'introduzione di **sistemi passivi** che affrontano i temi cruciali per il futuro delle città come cambiamento climatico, gestione delle risorse e in generale che siano in grado di contrastare fenomeni estremi.
 Tali sistemi non sono da considerare singolarmente e selettivamente, ma si combinano tra loro generando benefici in senso sempre più ampio e olistico, permettendo simultaneamente di ridurre sprechi, aumentare la biodiversità, il comfort e la vivibilità dell'area. Nello specifico:
 - Vengono inseriti sistemi per il **recupero delle acque meteoriche**;
 - Vengono inserite alberature per l' **ombreggiamento** delle aree maggiormente irradiate dal sole, ponendo attenzione alla scelta tra caducifoglie o sempreverde, e favorendo i primi, volendo permettere ai raggi di irradiare in inverno e schermare nel solo periodo estivo;
 - Si inseriscono **pannelli fotovoltaici** superiormente ai blocchi scala, oltre il piano della copertura, così da non far avere ostacoli o schermature verso la direzione della volta celeste;
 - Si inseriscono **colonnine di ricarica** per veicoli elettrici (con allaccio diretto ai stessi pannelli fotovoltaici) volendo incentivare un modal shift dei modi di spostamento, considerando anche il complesso del masterplan in cui si prevede la pista ciclabile e i percorsi pedonali più sicuri della città;
 - **Abbattimento inquinanti** tramite l'inserimento di specie arboree in grado di stoccare e assimilare anidride carbonica [CO₂], ozono [O₃], diossido di azoto [NO₂],

anidride solforosa [SO₂] e il particolato [PM 10 e PM 2,5] aumentando la salubrità dell'aria e apportando un aumento della biodiversità.



ESTENSIONE mq: 11.000 circa

OPERE PREVISTE:

- Riqualificazione architettonica e funzionale del complesso edilizio
- Inserimento nuove funzioni
- Sistemazioni spazi aperti
- Attrezzature per la fruizione
- inserimento sistemi di produzione energia rinnovabili

SODDISFACIMENTO QUADRO ESIGENZIALE:

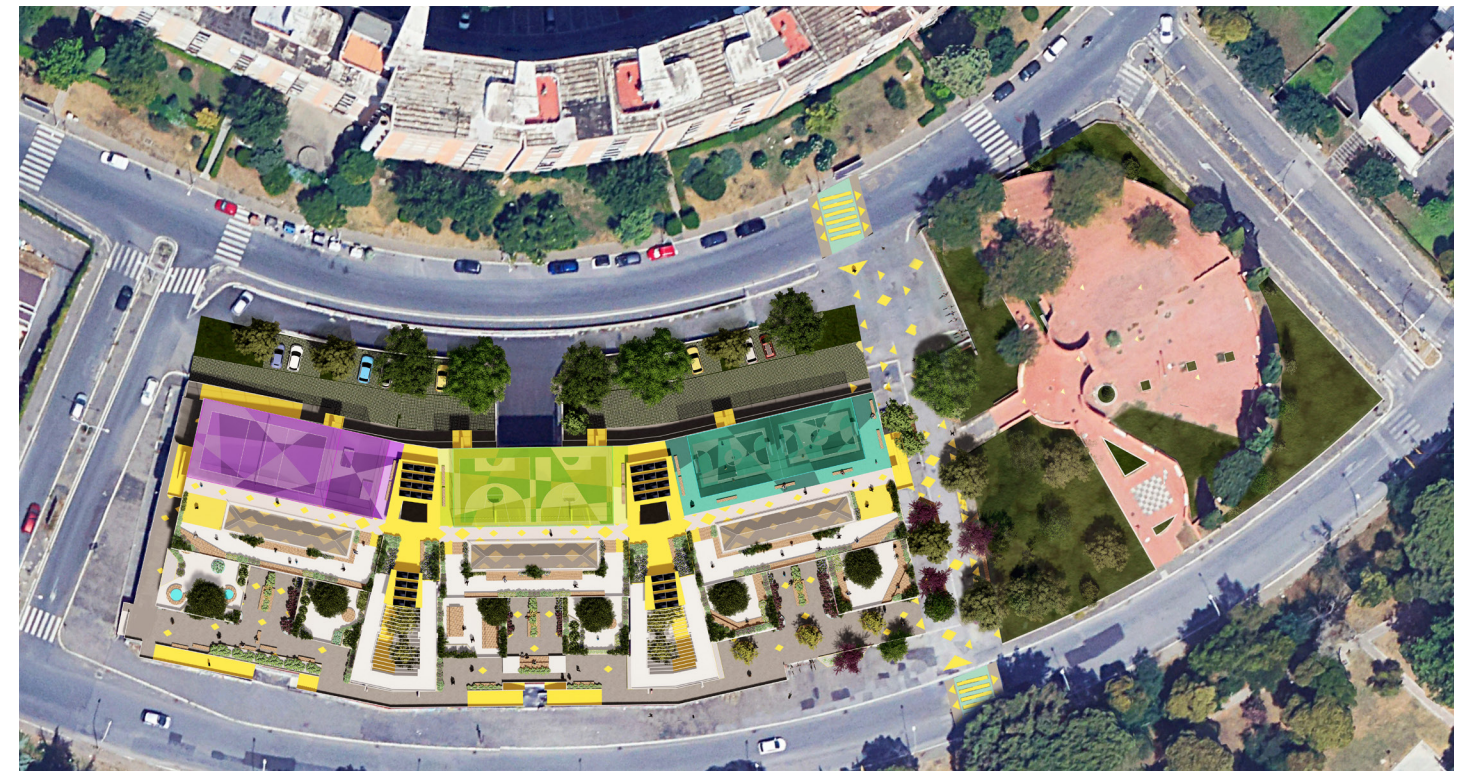
- Riqualificazione e risanamento - alta
- Miglioramento dei servizi - alto
- Effetto di rete - alto
- Inclusione sociale -alta
- Rispondenza attese utenza - alta

TEMPI DI REALIZZAZIONE:

- Realizzazione – 168 giorni

COSTO STIMATO LAVORAZIONI: 1.000.000 euro

COSTO STIMATO MANUTENZIONE DELL'EDIFICIO: 150.135,11 euro



Ortofoto progetto



Vista aerea generale



Vista piazza



Vista aerea piazza



Vista piazza galleria



Vista galleria nuclei di risalita



Vista playground



Vista galleria attività

Allegato I_Inquadramento Urbanistico

Il PRG previgente destinava l'intera area come zona urbanistica E3: espansione riservata all'edilizia popolare ed economica da attuarsi mediante i piani di zona approvati con D.M. n 3266 e successive varianti per aree soggette e non soggette ai vincoli di cui alla legge 18.4.62 n 167. La zona è stata attuata con Piano di Zona - 46 denominato Spinaceto (Atto istitutivo: Decreto Min. L.L.P.P. n. 3266/64 - Variante: Deliberazione C.C. 175/2005 - Numero variante: decies).

L'assetto attuale ricalca integralmente le previsioni del piano di zona nella sua versione originaria del 1964 che la prevedeva, in gran parte, aree vincolate a campagna parco e zone per servizi pubblici M1 ed M3, ivi incluse le attrezzature sportive.

Nel 1968 viene avviata la progettazione e realizzazione del PdZ 46 Spinaceto, un esempio pilota per le attuazioni future. Il quartiere sorge a 14 km dal centro della città lungo la via Pontina, in una zona allora praticamente disabitata dove vengono realizzati alloggi per 26.000 persone, i servizi, il verde e gli spazi collettivi.

Immagine del piano urbanistico (Piano di Zona 46 - Spinaceto)

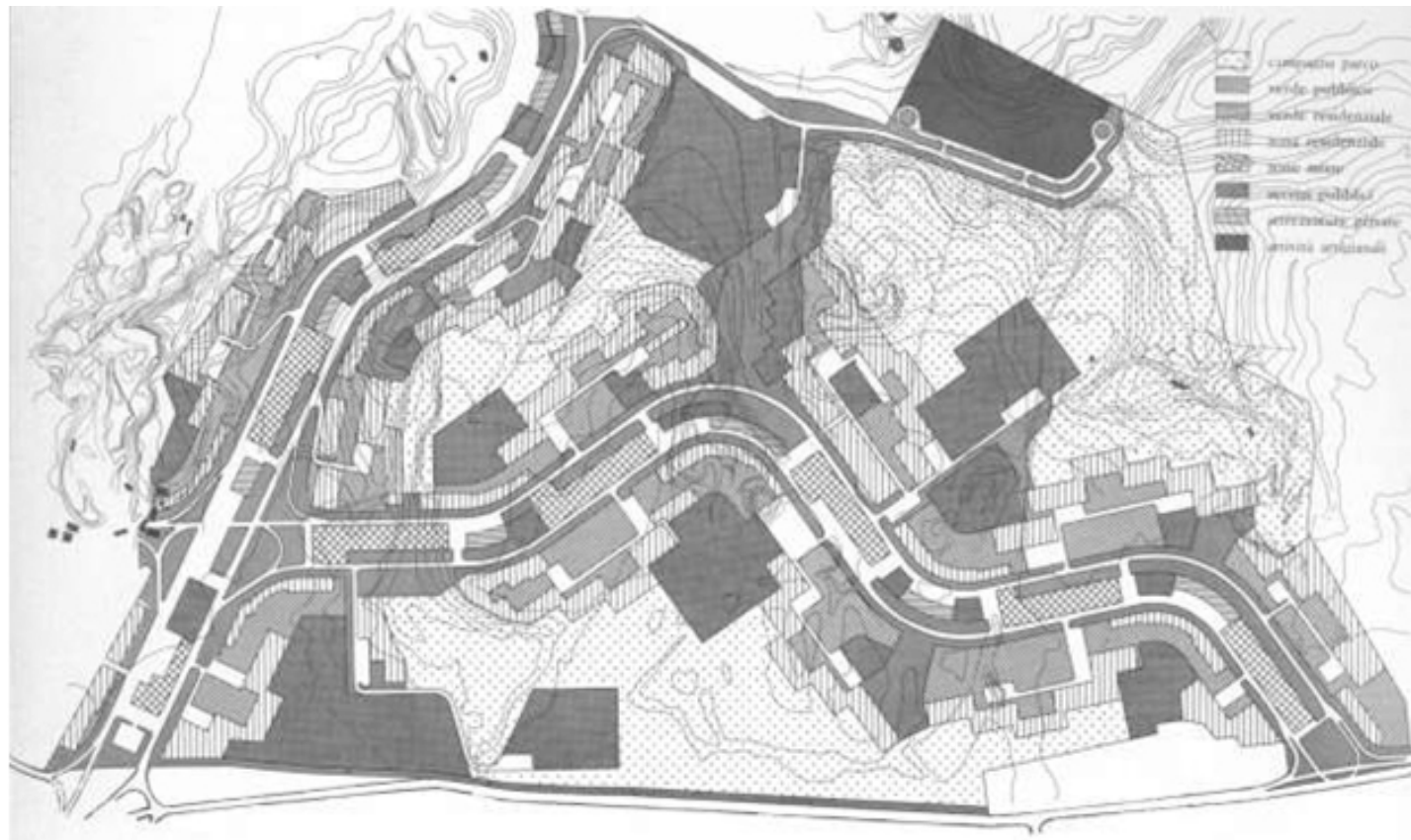


Immagine del piano urbanistico (Piano di Zona 46 - Spinaceto)



Immagine del modello del quartiere di Spinaceto



Veduta storica del quartiere di Spinaceto

Il PRG del Comune di Roma, approvato con delibera di Consiglio comunale n. 18 del 12.02.2008 e ss.mm.ii., si compone di elaborati di natura prescrittiva e non, finalizzati alla disciplina delle attività di trasformazione fisica e funzionale del territorio comunale. Alle prescrizioni definite negli elaborati prescrittivi, si aggiungono, infatti, i contenuti degli elaborati gestionali, descrittivi, indicativi e per la comunicazione, che, con diverse finalità, contribuiscono alla gestione ed attuazione del Piano. La presente istruttoria urbanistica analizza gli elaborati prescrittivi Sistemi e Regole 1:5.000, Sistemi e Regole 1:10.000, Rete Ecologica, l'elaborato gestionale G1. Carta per la Qualità e l'eventuale pianificazione particolareggiata.



Sistemi e Regole

Sistema insediativo		Sistema ambientale
CITTA' STORICA		ACQUE
Tessuti vedi tavole 1:5.000 T5 Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme T6 Espansione novecentesca a fronti continue T7 Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme T8 Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario T10 Nuclei storici isolati		Fiumi e laghi
Edifici e complessi speciali		AREE NATURALI PROTETTE
Centro archeologico monumentale Capisaldi architettonici e urbani Ville storiche Grandi attrezzature e impianti post-unitari Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale		Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano
Spazi aperti vedi tavole 1:5.000		AGRO ROMANO
Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale Ambiti di valorizzazione An Spazi aperti di valore ambientale Bn Tessuti, edifici e spazi aperti Cn Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali Dn Ostia Lido		Aree agricole
CITTA' CONSOLIDATA		Sistema dei servizi e delle infrastrutture
Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 Verde privato Programmi integrati Pn codice identificativo		SERVIZI Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale Servizi pubblici di livello urbano ci cimiteri ae aeroporti Verde privato attrezzato Servizi privati Campeggi
CITTA' DA RISTRUTTURARE		INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'
Tessuti prevalentemente residenziali prevalentemente per attività Programmi integrati n codice identificativo Spazi pubblici da riqualificare Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare		Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto Metropolitane Stazioni Strade Nodi di scambio Porti pc commerciali pt turistici
CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE		INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE
Ambiti di trasformazione ordinaria Rn prevalentemente residenziali In integrati Ambiti a pianificazione particolareggiata definita Programmi integrati prevalentemente residenziale Rn codice identificativo prevalentemente per attività An codice identificativo		Infrastrutture tecnologiche Confine comunale
PROGETTI STRUTTURANTI		
Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita da pianificare Centralità locali Spazi pubblici da riqualificare		
AMBITI DI RISERVA		
Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata		

PRG - Sistemi e Regole 1:10.000 foglio 25

Sistema insediativo

Città consolidata

- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 (art. 48)
- Programmi integrati – P1 Spinaceto (art. 50)

Sistema dei servizi e delle infrastrutture

Servizi

- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (art. 85)

Infrastrutture per la mobilità

- Strade (art. 90)

Rete Ecologica 1:10.000 foglio 25 (art. 72, art. 10)

La Rete ecologica rappresenta una lettura gerarchizzata dell'insieme delle aree e degli elementi naturalistici che compongono il sistema ambientale, finalizzata alla migliore gestione di tale sistema. Nella sua definizione è sottolineato sia il concetto di “rete”, vale a dire le connessioni che devono essere garantite tra tutte le aree interessate al fine di massimizzarne gli effetti ambientali, sia il carattere “ecologico”, vale a dire il concreto condizionamento sull'ambiente urbano e sulla vivibilità della città. Essa è stata individuata sulla base di analisi condotte congiuntamente dagli Uffici preposti alla tutela ambientale e da quelli responsabili della pianificazione territoriale e urbanistica.

