



**ROMA CAPITALE**  
Assessorato alla Trasformazione Urbana

ANCE ROMA  
**ACER**  
Associazione Costruttori Edili  
di Roma e Provincia

**inach**  
azio

Progetto: 2A+P/A studio associato  
arch. Gianfranco Bombaci, arch. Matteo Costanzo  
Design Leader: ing. Paolo Calarco, arch. Consuelo Nunez Ciuffa  
Collaboratori: Elena Annuli, Ophelie Dozat, Gerta Hegimi, Rossella Natale

### TOR SAPIENZA. Trasformare la città pubblica

Il progetto di Tor Sapienza scaturisce dalla constatazione della **cesura esistente tra la borgata e il PdZ**, e dal riconoscimento del degrado dei servizi localizzati sui due assi principali di connessione del quartiere: una scuola in disuso, un mercato in stato fatiscente, una sezione stradale sovradimensionata.

La strategia di rigenerazione si basa sull'idea di **rimettere in gioco il suolo pubblico**, consentendo la realizzazione di una lieve densificazione e sostituzione edilizia: nuovi alloggi sociali e servizi per la persona. Parallelamente, il progetto propone la **riconfigurazione degli alloggi Ater di via Giorgio Morandi** (attraverso una operazione di retrofit e di riorganizzazione del taglio degli alloggi) ed il **ridisegno dell'assetto urbano degli assi e delle aree adiacenti viale De Chirico e via De Pisis**. Il programma immaginato prevede la realizzazione di case per giovani coppie, case per anziani, case atelier-laboratori, un mercato, un cinema/palestra, un supermercato.

La riduzione della superficie verde è largamente compensata dall'attenzione alla **qualità ambientale** del progetto inteso nella sua unitarietà.

Aspetti cardine degli obiettivi di qualità, verificati attraverso la griglia valutativa del Protocollo Leed Quartieri, sono gli obiettivi di connessione e connivenzione funzionale e conseguente indipendenza dall'automobile, la qualità degli spazi pubblici, l'efficienza degli edifici, la gestione sostenibile della risorsa idrica, le misure per contrastare l'effetto isola di calore. Sotto questo aspetto il progetto controlla la trasformazione di permeabilità del suolo, mantenendo nell'area di intervento un indice di permeabilità (cioè un rapporto tra superfici permeabili e impermeabili) superiore al 50%.

Complessivamente, attraverso le misure per l'efficienza energetica proposte, il **fabbisogno di energia termica ed elettrica può essere ridotto sino al 100%** (rispetto ai fabbisogni a persona oggi a norma) azzerando così, non i consumi, ma la richiesta di energia dai sistemi di approvvigionamento energetico pubblici, fonti cioè esterne all'area di intervento. Nel caso di una riduzione del fabbisogno del 100%, anche le emissioni di **Co<sub>2</sub>** capoplace verrebbero ridotte del 100%.

