



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 **riqualificazione 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 commistione 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 **Co₂ procapite verrebbero ridotte del 100%**.

CRITICITÀ DELLO STATO ATTUALE

Divisione tra comparto del PdZ e borgata storica costituita dal limite fisico e perimetrale di via De Chirico e della fascia dei servizi

Isolamento del Comparto ATER di via Morandi

FASE 1 - MODIFICHE ALLA VIABILITÀ E DEMOLIZIONI

Modifica della viabilità, costituendo un nuovo "Corso e Decumano" attraverso la riduzione della sezione di viale De Chirico e di via De Pisis, la quale viene anche prolungata all'interno del Comparto ATER

Demolizione della scuola Vittorini, del piazzetto del mercato e della stecca centrale ATER

FASE 2 - DENSIFICAZIONE

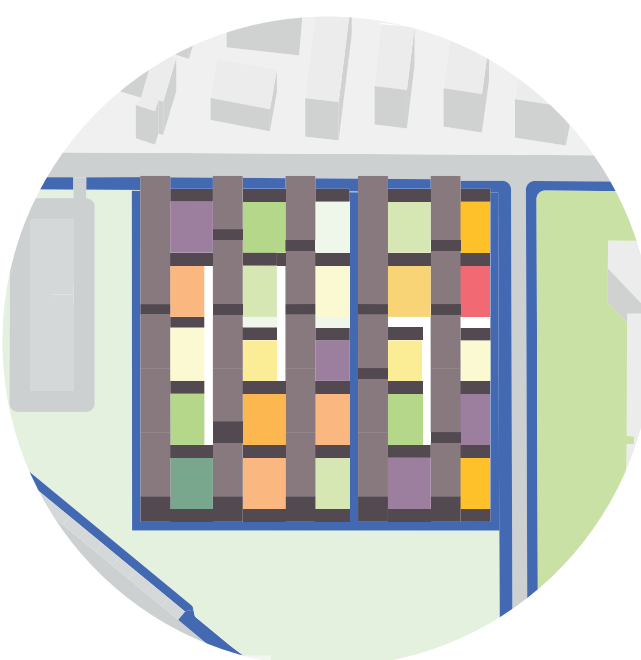
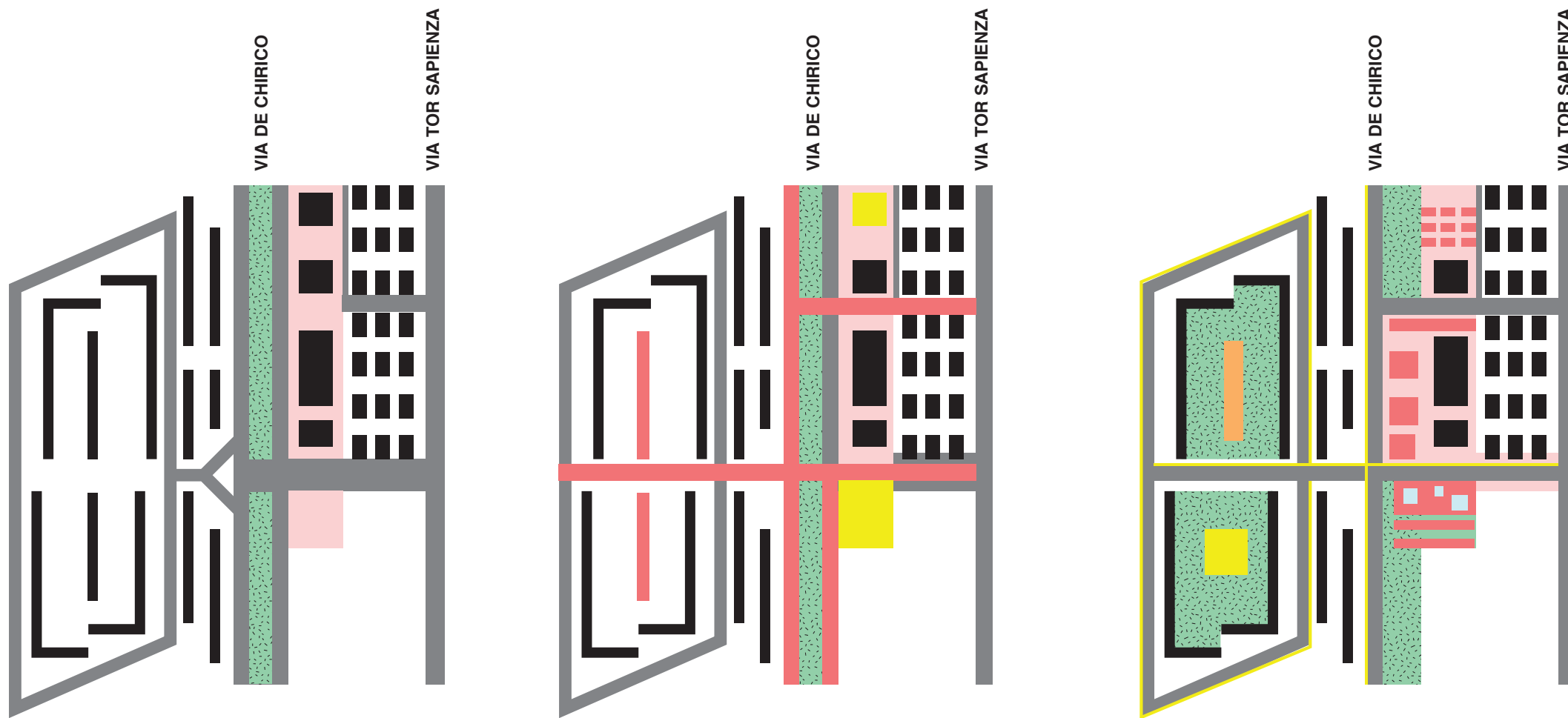
Realizzazione di nuovi servizi sulla superficie di circa 60.000 mq recuperata in FASE 1 dalla riduzione delle sezioni stradali

Gli edifici costituiranno un sistema trasversale al PdZ, caratterizzato da una forte miscela funzionale: residenziale, socio-assistenziale, terziario-produttivo, commerciale

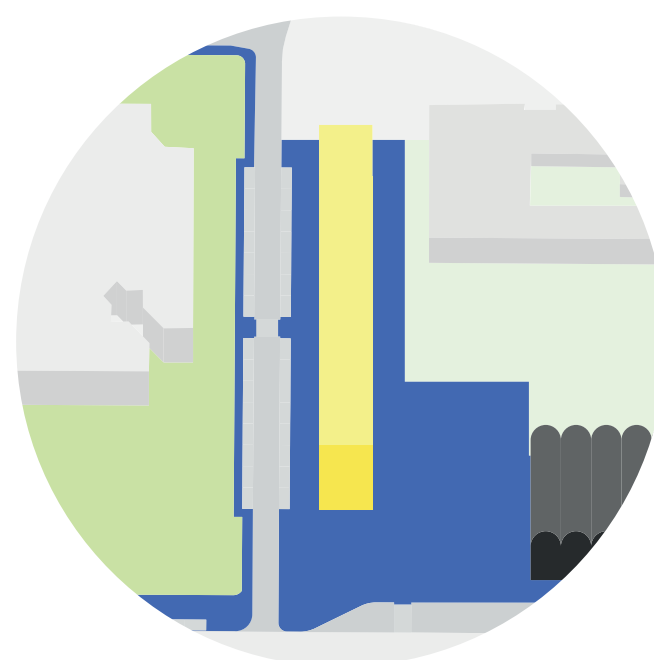
Realizzazione di un baby park e di un centro culturale-associativo, quali servizi perimetrali all'interno del comparto ATER

Realizzazione di un nuovo edificio residenziale convenzionato all'interno del comparto ATER

Realizzazione di un circuito odispedonale connesso con la stazione FM2 di Tor Sapienza



Case a schiera



Case in linea



Commerciale



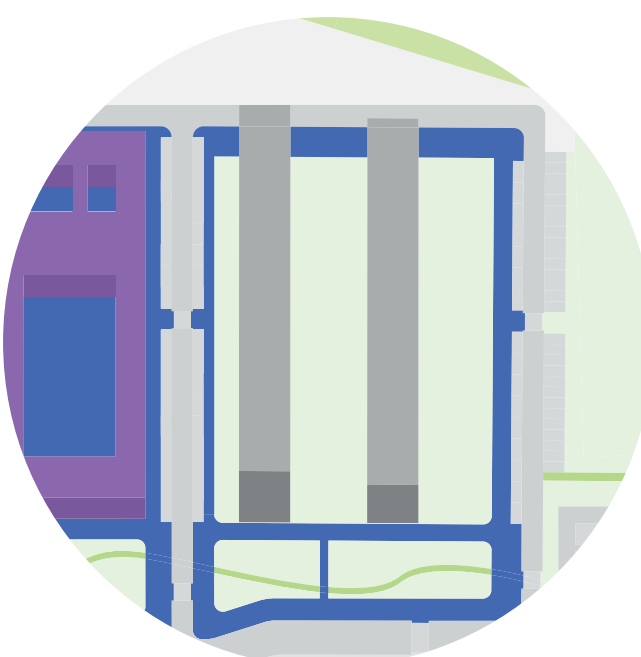
Case + Laboratori



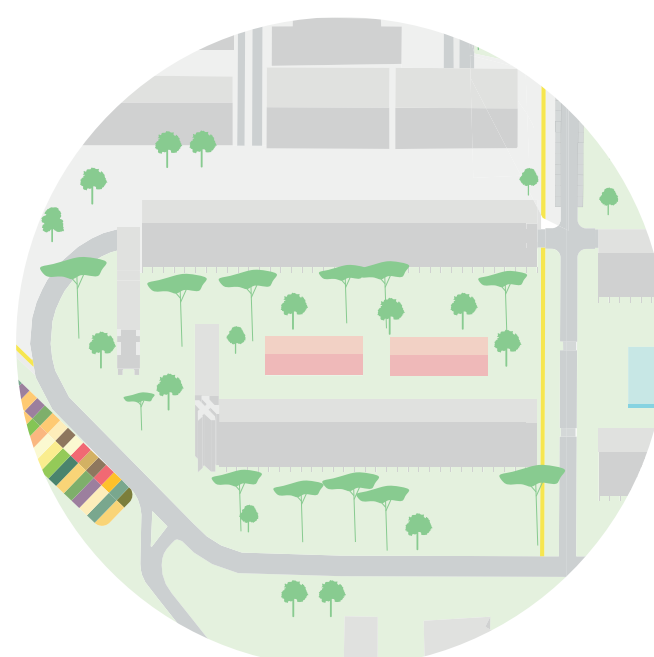
Palestra



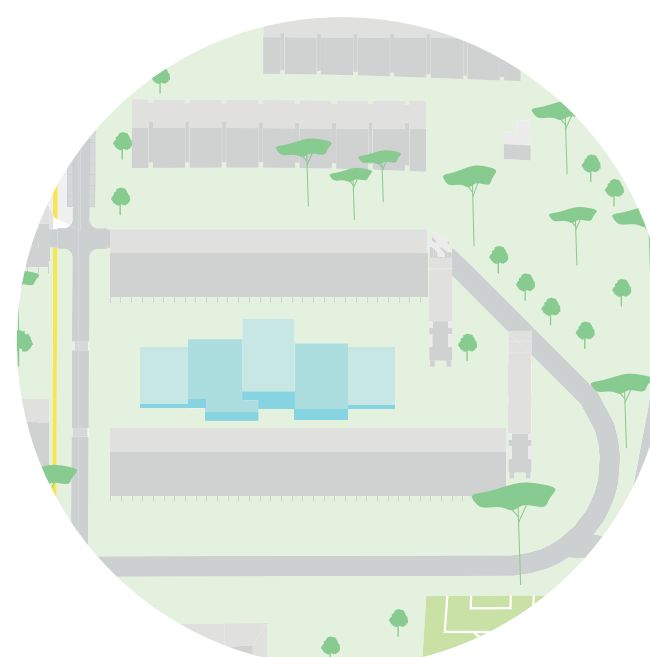
Mercato + Servizi



Case a ballatoio



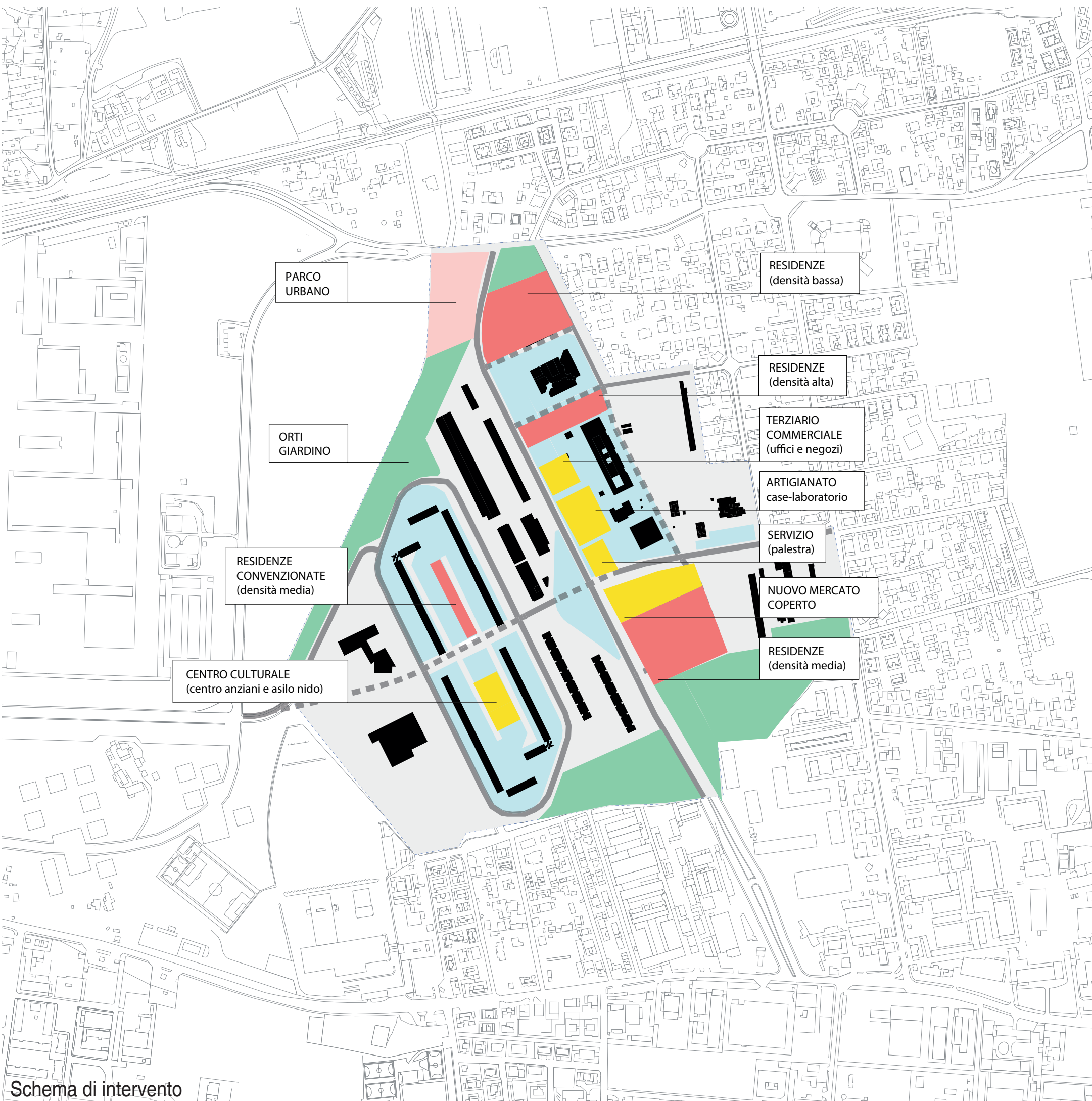
Case in linea



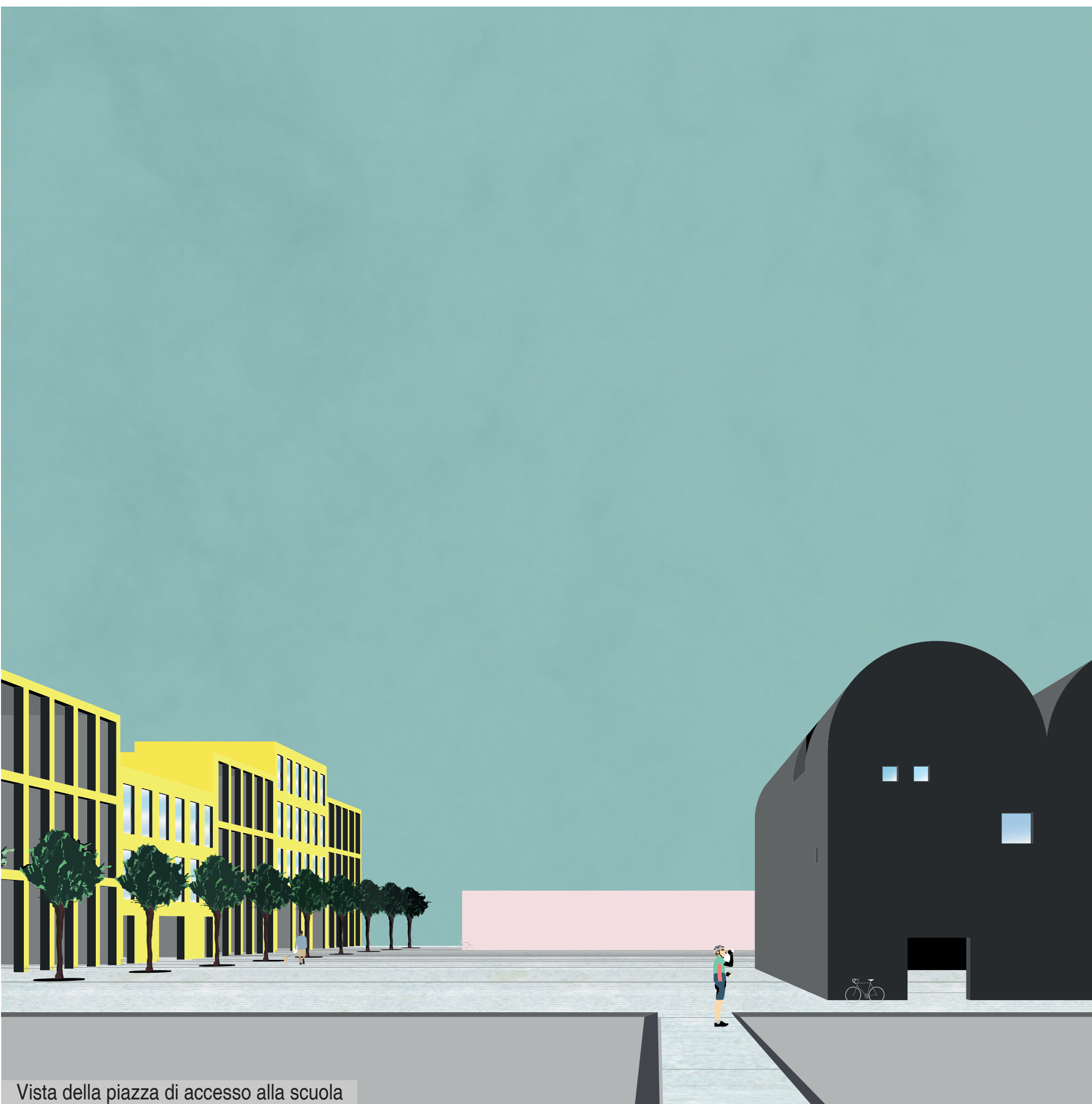
Centro di quartiere + Baby park



Aerofotogrammetria dell'area di intervento



Schema di intervento



Vista della piazza di accesso alla scuola



Viale De Chirico



Complesso Giorgio Morandi



Vista verso il parco



Via De Pisis



Masterplan



Vista di viale De Chirico