

Roma, 1 Febbraio 2024

INTERVENTO DI “RIGENERAZIONE URBANISTICA” DELL’EX RESIDENCE ROMA IN VIA DI BRAVETTA 415

La demolizione e ricostruzione dell’ex Residence Roma rappresenta un esempio virtuoso di un efficace processo di “Rigenerazione Urbana”, in quanto ha tutte le caratteristiche di una trasformazione urbanistica così qualificabile.

Chiari sono gli obiettivi di evitare consumi di nuovo suolo, come quelli di recupero sociale e funzionale di aree degradate, oltre che alla valorizzazione ed integrazione dei tessuti abitativi con le grandi qualità ambientali limitrofe ed alla realizzazione di necessari servizi per il quartiere.

L’ambito dell’Ex Residence “Roma” è stato utilizzato per molti anni quale sito di accoglienza e residenzialità per cittadini extracomunitari. Tale utilizzo, anche a causa dell’elevato numero di famiglie ospitate, ha creato forti criticità nel quartiere, sino a renderne indispensabile lo sgombero e l’avvio di un processo di riutilizzo.

La nuova destinazione d’uso di tipo abitativo è stata definita dalla Norme del Nuovo Piano Regolatore adottato nel 2003. Successivamente è stata sottoscritta una prima Convenzione Urbanistica dove si è indicato il tipo di insediamento e gli obblighi della proprietà in materia di oneri economici e di opere pubbliche e servizi da realizzare.

Successivamente, tra operatore privato ed amministrazione comunale si arriva ad una pianificazione di dettaglio, anche alla luce della possibilità (grazie al nuovo Piano di assetto della Riserva Naturale “Valle dei Casali”) di realizzare alcuni dei servizi pubblici in un’area di maggior pregio paesaggistico e più consona alle finalità progettuali.

Si realizzerà pertanto un “Polo per l’Infanzia” costituito da un asilo nido ed una scuola materna, per complessivi 120 bambini all’interno di un’area ricadente nel Parco Regionale, oltre ad un sistema di piazze e percorsi pubblici, posti tra il complesso del “Buon Pastore” ed il Parco stesso, mettendo in connessione diretta il quartiere - da Via di Bravetta - con il sistema dei parchi urbani che lo circonda, costituito da “Valle dei Casali”, “Tenuta dei Massimi” e “Villa Pamphili”.

Tale nuova configurazione è stata inserita nella Convenzione integrativa sottoscritta a Maggio 2023, avviando così la piena attuazione del programma, dove si prevede un valore complessivo, per

Sede Legale ed Operativa: Via Luigi Robecchi Bricchetti, 10 - 00154 - ROMA

T 06.45443490 - P. IVA e C.F. 07859941002 R.E.A. 1059082

Opere Pubbliche da realizzarsi a carico dell'operatore e oneri da corrispondere, pari a circa 18 milioni di Euro, a fronte di un investimento per gli interventi privati stimato in ca. 100 milioni di Euro.

L'area oggetto di trasformazione presenta importanti caratteristiche di natura storica e paesaggistica, collocandosi sul bordo della Riserva Naturale e delimitata verso il fronte del quartiere dal complesso monumentale del "Buon Pastore" dell'architetto Armando Brasini. Tale contesto ha caratterizzato il progetto architettonico ed il suo inserimento paesaggistico, valorizzando le caratteristiche dell'area in relazione a tali emergenze.

Si è pertanto definito un disegno delle aree aperte pubbliche, a contatto con l'edificio storico, tale da consentire un corretto rapporto tra storia e nuovo intervento, rendendo l'edificio del Brasini quinta e sfondo degli spazi pubblici di accesso al parco.

Tutto l'intervento riesce così a realizzare un sistema permeabile tra il quartiere ed il sistema dei grandi parchi urbani ad Ovest di Roma. Infatti il sistema delle Opere di Urbanizzazione secondarie diventa un vero asse privilegiato per la fruibilità della Riserva Naturale "Valle dei Casali". Si sottolinea inoltre come tale parco sia direttamente connesso anche con la più centrale Villa Pamphili, da un lato e con la grande riserva della "Tenuta dei Massimi" verso Ovest.

In questo modo si restituisce alla città un pezzo della sua identità "verde" che fa di Roma una delle città al mondo con la maggior superficie verde disponibile per ciascuna.

Anche il polo dell'infanzia si è giovato della sua collocazione all'interno del parco, con un ampio giardino per i bambini, che se pur recintato si pone a diretto contatto con un'area verde attrezzata, caratterizzata da percorsi ed aree destinate alla sosta ed allo svago. Nell'ottica di riconoscere il valore intrinseco dell'area di progetto, il polo per l'infanzia verrà realizzato con l'uso di materiali naturali come il legno sia per le strutture, sia per le partizioni; con importanti prestazioni di risparmio energetico, configurandosi come un edificio con caratteristiche NZEB (Nearly Zero Energy Building). La scelta del sistema costruttivo legno è stata, dunque, dettata – oltre che da una scelta di carattere formale/architettonico - dall'obiettivo di ottenere il maggior comfort igrometrico interno attraverso la scelta di sistemi costruttivi il più possibile "a secco" e con prestazioni di contenimento energetico di tipo passivo, garantendo una temperatura interna ottimale durante l'intero arco dell'anno grazie alle stratigrafie previste per l'involucro (solai a terra, copertura e pareti perimetrali)

Anche per quanto attiene gli edifici privati, il progetto architettonico e di paesaggio si è confrontato con i valori del contesto, con l'utilizzo di paramenti a cortina, che non stridono e non entrano in competizione formale con quelli del "Buon Pastore". I prospetti che si affacciano verso il complesso storico, infatti si presentano formalmente molto composti e con geometrie ordinate e facilmente comprensibili, così da armonizzarsi e non creare dissonanze. Verso il parco il linguaggio architettonico presenta maggiori gradi di libertà, con grandi balconi e maggiori superfici vetrate e rivestimenti intonacati. Infine allo scopo di non avere una cesura verso il Parco, come avveniva con le volumetrie preesistenti, il complesso si articola in due volumi, attraversati da un ampio asse aperto, che traguarda la Valle dei Casali passando in un grande cortile condominiale prima di consentire un rapporto visuale e fisico con i grandi spazi verdi adiacenti.

Il progetto dell'intervento generale di rigenerazione urbana, con la definizione della variante urbanistica è dello studio romano Surf Engineering di Raffaele Giannitelli.

La Surf Engineering ha anche realizzato la progettazione architettonica preliminare e definitiva di tutto l'insediamento residenziale privato e delle opere di urbanizzazione secondarie (piazza belvedere e polo per l'infanzia), di cui ha eseguito anche la progettazione esecutiva appaltata.

L'intervento è gestito da Savills Investment Management SGR SpA, quale gestore del Fondo RTC Italy, con Lumi Asset Management srl in veste di advisor.