

TORVA REGENERATION

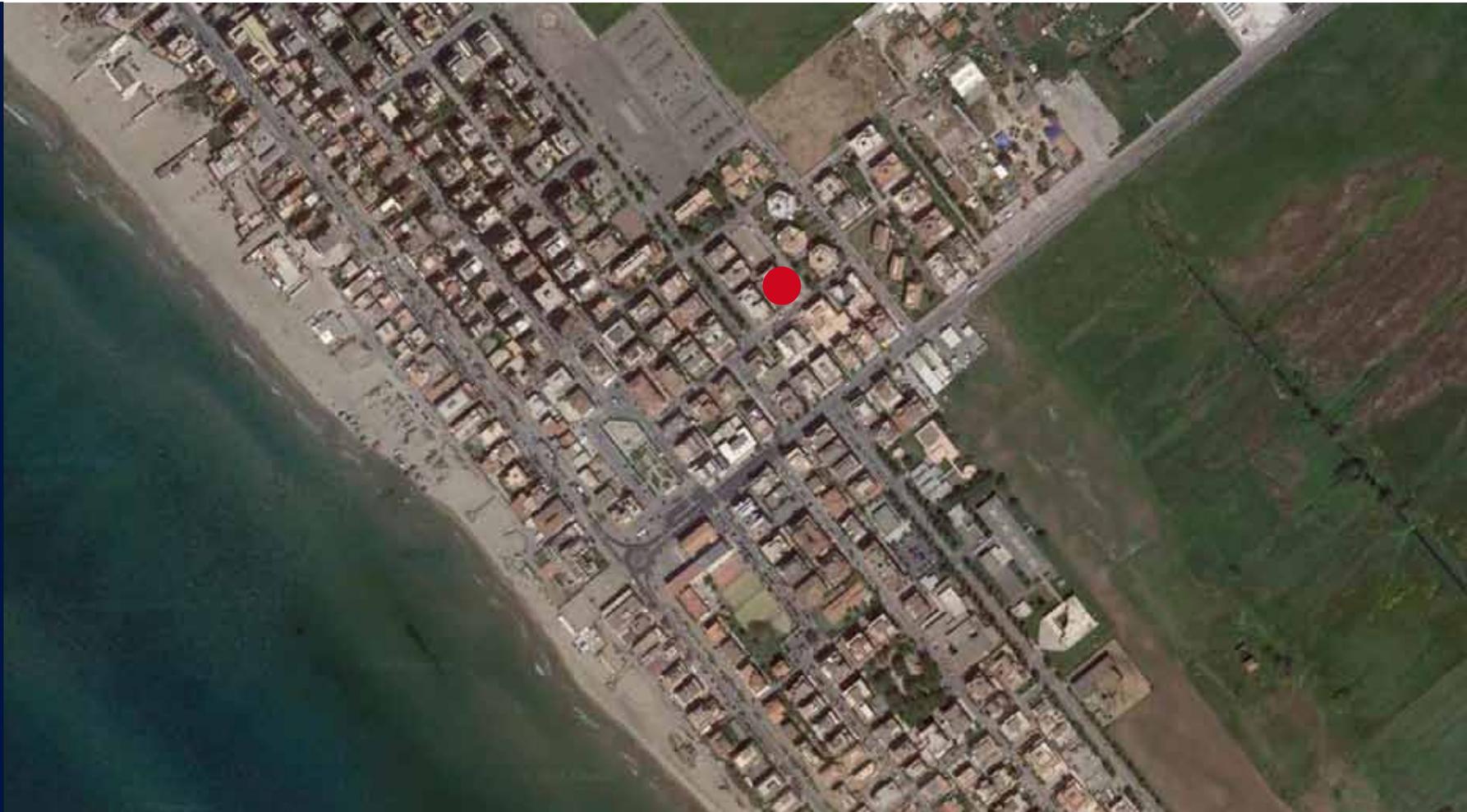
RIGENERAZIONE URBANA A TORVAJANICA

DICEMBRE 2019



L'EDIFICIO





SITO:
VIA LA SPEZIA, 14

1 PALAZZINA

- ANNO DI COSTRUZIONE: 1966
- 4 PIANI FUORI TERRA, 1 SEMINTERRATO AUTORIMESSA DI 1250 M²
- 2 SCALE, 2 ASCENSORI
- STRUTTURA : PILASTRI-TRAVI IN C.A., SOLAIO IN LATEROCEMENTO
- PARETI PERIMETRALI VERTICALI: MURO A CASSETTA CON RIVESTIMENTO ESTERNO IN CORTINA
- LASTRICO SOLARE PIANO CON LOCALI TECNICI PER ACQUA E RISCALDAMENTO



SITO:

VIA LA SPEZIA ANGOLO VIALE ITALIA



SITO:

VIA LA SPEZIA ANGOLO VIA PORTOFINO



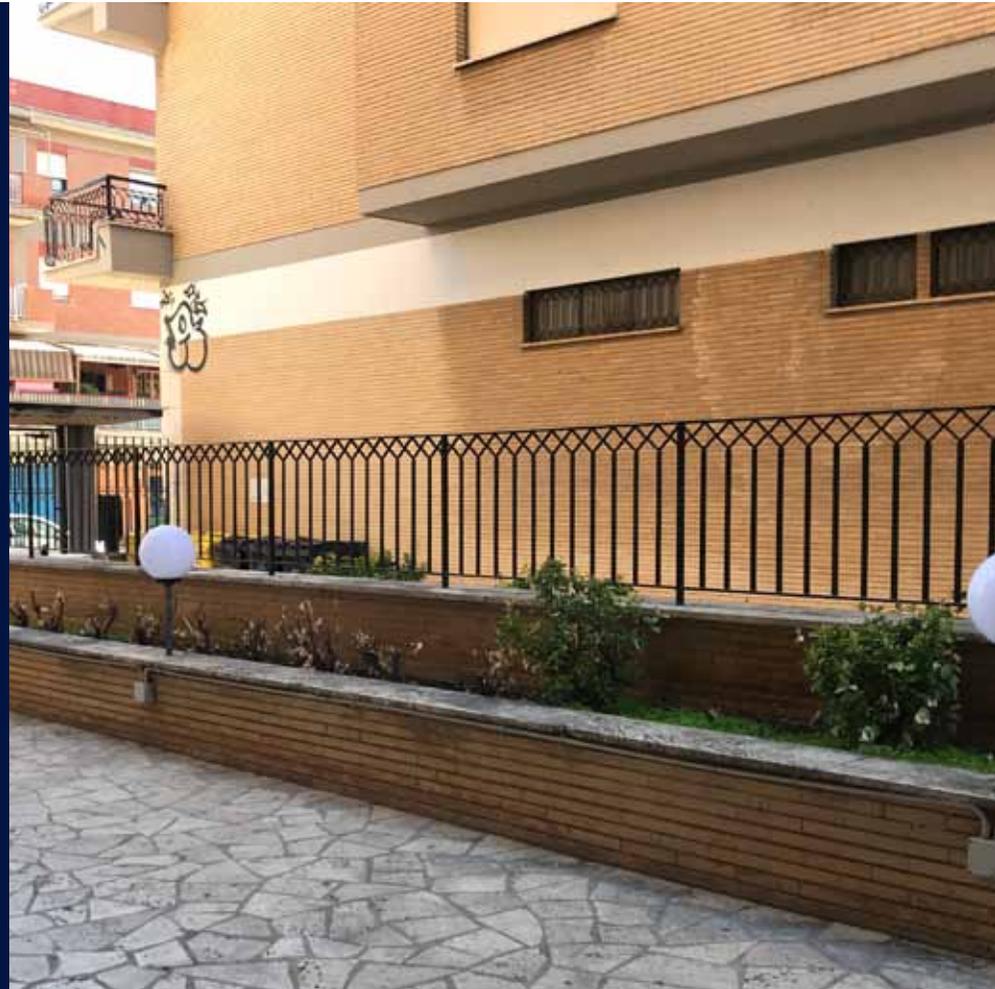
SITO:
VIA PORTOFINO



SITO:

VIA ODESSA ANGOLO VIA PORTOFINO

GLI SPAZI COMUNI



SPAZI COMUNI:
LA SERVITÙ ESTERNA



SPAZI COMUNI:

LA TERRAZZA



SPAZI COMUNI:

LA TERRAZZA

IL DEGRADO



dal *IL CORRIERE DELLA CITTÀ* :

«...da mesi i residenti si trovano a scontrarsi con l'incuria e la mancanza di civiltà di alcuni abitanti di due palazzine gemelle nei pressi dell'ex delegazione. Tra lavatrici, materassi e poltrone abbandonati in continuazione fuori dai civici 16 e 14, in questi giorni caldissimi è anche la spazzatura a creare disagio tra gli inquilini, a causa di coloro che gettano ogni giorno nelle pattumiere messe a disposizione rifiuti di ogni genere, che creano un cattivo odore che purtroppo dalle parole che scriviamo non si può sentire...»





LE RESIDENZE

IL PARCO RESIDENZIALE DISPONIBILE*

1097 M² SUPERFICIE UTILE LORDA / 925 M² CALPESTABILI

13 UNITÀ IMMOBILIARI, DI CUI:

- 8 LIBERE, DA RISTRUTTURARE E 5 OCCUPATE
- 6 TRILOCALI E 7 BILOCALI

***SONO DISPONIBILI INOLTRE ALTRE 13 UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI ALLA SCALA A:**

10 LIBERE E 3 OCCUPATE



PIANTA PIANO TIPO (1-2-3°)



T3



T2 2 BALCONI



T2 1 BALCONE

I FONDI COMMERCIALI



SITO:

FONDO COMMERCIALE CHIUSO SU VIALE ITALIA 2



SITO:

FONDI COMMERCIALI CHIUSI SU VIALE LA SPEZIA 18

IL PARCO COMMERCIALE DISPONIBILE (PT)

134 M² SUPERFICIE UTILE LORDA / 120 M² CALPESTABILI

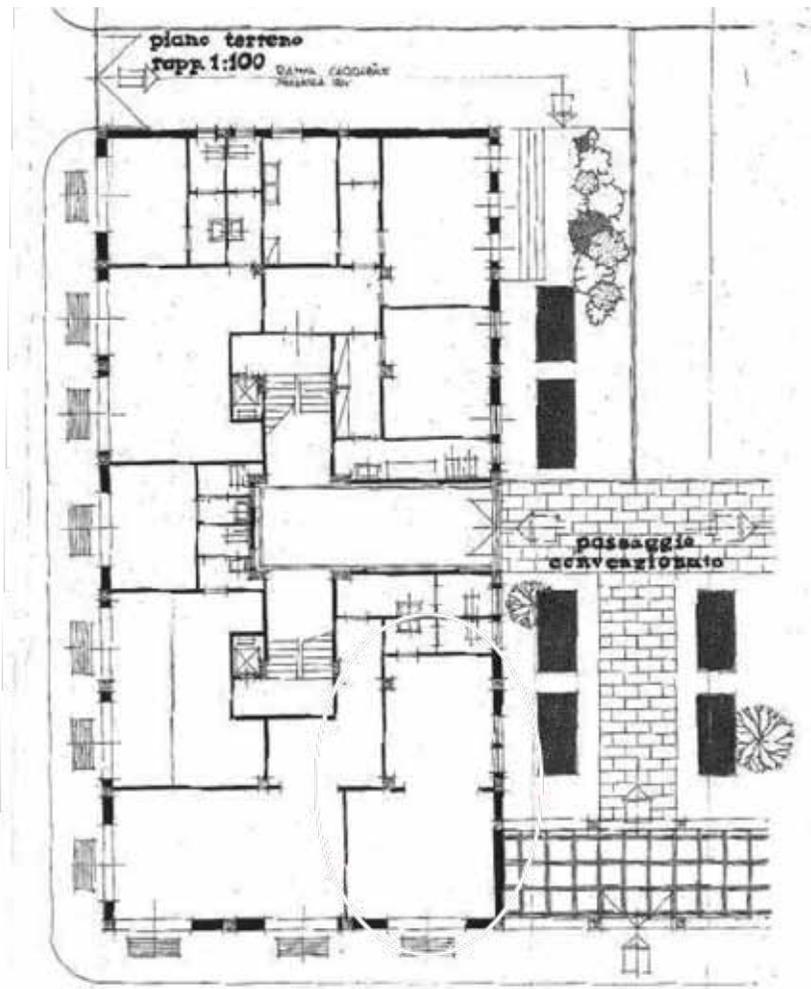
2 UNITÀ IMMOBILIARI LIBERE, ACCESSIBILI RISPETTIVAMENTE DA:

- VIALE ITALIA, 2: 85 M² SUL / 79 M² CALPESTABILI
- VIA LA SPEZIA, 18: 49 M² SUL / 41 M² CALPESTABILI

***SONO DISPONIBILI INOLTRE ALTRE 4 UNITÀ IMMOBILIARI COMMERCIALI, CONTIGUE SU VIALE ITALIA, LIBERE**

PROPRIETA'	PIANO	COMPOSIZIONE	SUP COMM	SUP CALP	STATO	Futura destinazione	Periodo Lavori manutenzione straordinaria
Negozio al 18	PT	AP, RB, BAB	85,2		LIBERO		da definire
Negozio viale Italia	PT	AP, RB, BAB	49,2		LIBERO	a disposizione del Comune/associazioni	da definire

UNITÀ IMMOBILIARI COMMERCIALI



UNITÀ IMMOBILIARI COMMERCIALI

-  FONDO COMMERCIALE IN VIA LA SPEZIA 18
-  FONDO COMMERCIALE IN VIALE ITALIA 2

L' AUTORIMESSA

**SITO:**

AUTORIMESSA ACCESSIBILE DA VIA PORTOFINO E VIALE ITALIA 16 E DA VIA PORTOFINO

IL TERRENO AGRICOLO

**SITO:**

TERRENO AGRICOLO IN VIA DANIMARCA (VIA DEL MARE)
A 900 M DA VIA LA SPEZIA 14

L' OPERAZIONE: TORVA REGENERATION

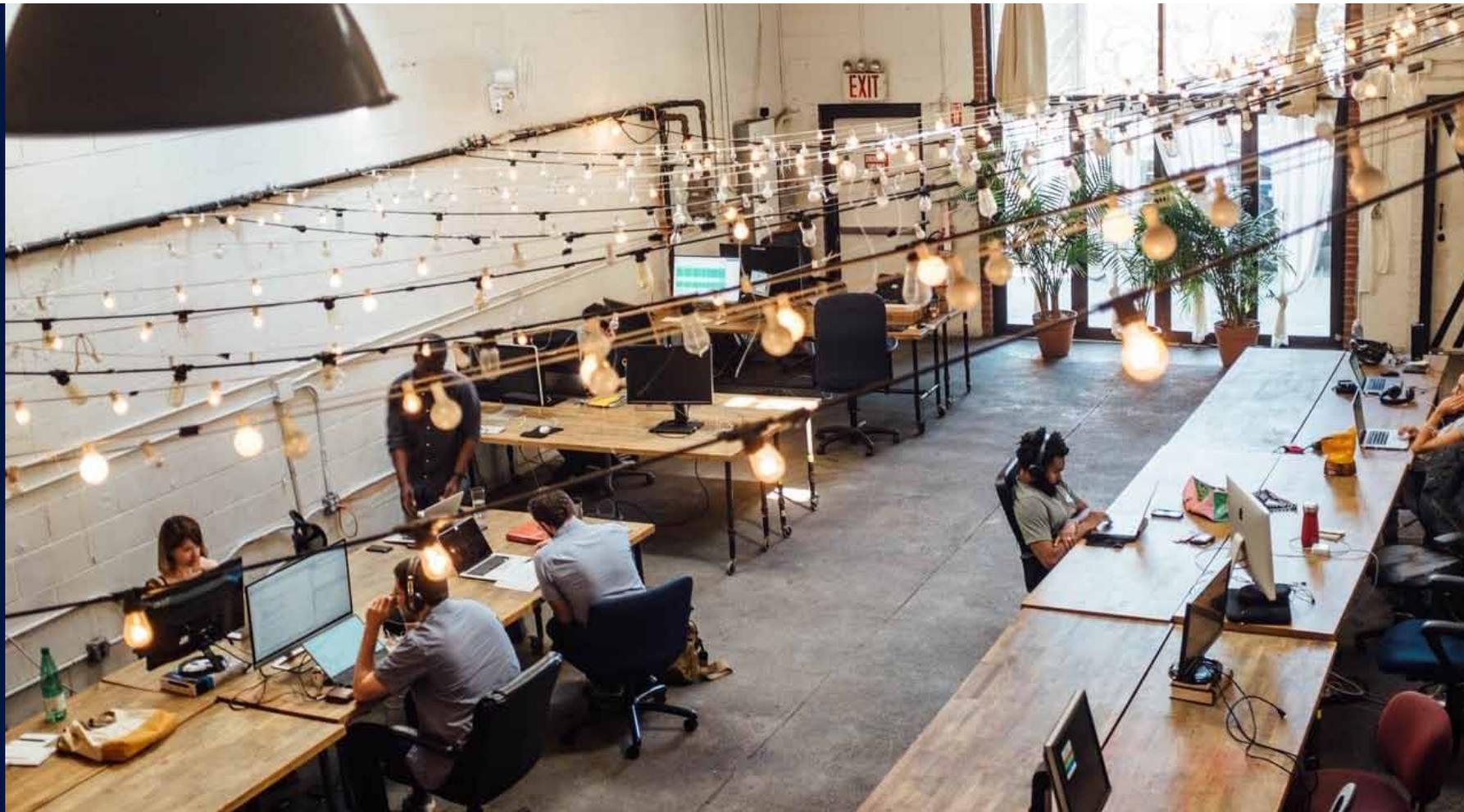
0. APERTURA DELLA CASA DEL PROGETTO

TORVAREGENERATOR

IL RIGENERATORE DEL LITORALE TORVAJANICHESE

SEDE OPERATIVA DELLA DL
PORTINERIA DI QUARTIERE

GENNAIO 2020



1. LAVORI DI ECO-MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Fase A

INTERNO	PIANO	COMPOSIZIONE	SUP CALP	STATO	AZIONE
9	P3	3S, K, B	83,9	LIBERO	da RISTR.
10	P3	2S, K, B	67,5	LIBERO	da RISTR.
11	P3	2S, K, B	67,5	LIBERO	da RISTR.

FEB-APR 2020

COSTO APPROSSIMATIVO 32 000 EURO

Fase B

INTERNO	PIANO	COMPOSIZIONE	SUP CALP	STATO	AZIONE
1	PT	3S, K, B	89,2	LIBERO	da RISTR.
2	PT	3S, K, B	91,9	LIBERO	da RISTR.
12	P4	2S, K, B	61,5	LIBERO	da RISTR.

MAG-LUG 2020

COSTO APPROSSIMATIVO 34 000 EURO

+ LOCALI CONDOMINIALI (SCALE, ANDRONE,
PIANEROTTOLI, AIUOLE, LASTRICO SOLARE ECC...)

Fase C

INTERNO	PIANO	COMPOSIZIONE	SUP CALP	STATO	AZIONE
6	P2	3S, K, B	83,1	OCCUPATO	SFRATTO
7	P2	2S, K, B	67,5	OCCUPATO	SFRATTO
8	P2	2S, K, B	67,5	LIBERO	da RISTR.

SET-DIC 2020

COSTO APPROSSIMATIVO 32 000 EURO

Fase D

INTERNO	PIANO	COMPOSIZIONE	SUP CALP	STATO	AZIONE
3	P1	3S, K, B	83,1	OCCUPATO	SFRATTO
4	P1	2S, K, B	67,5	OCCUPATO	SFRATTO
5	P1	2S, K, B	64,3	OCCUPATO	SFRATTO

GEN-MAR 2020

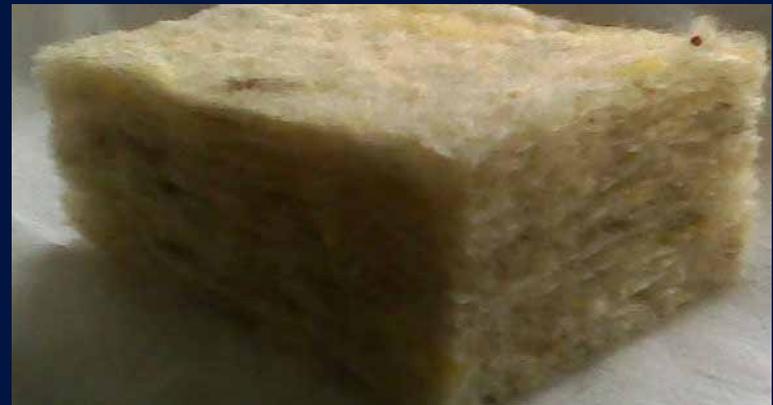
COSTO APPROSSIMATIVO 32 000 EURO

CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI DI ECO-MANUTENZIONE STRAORDINARIA



L'IMPIEGO DI MATERIALI NATURALI ECOSOSTENIBILI

LANA DI PECORA, CANAPA, PITTURE MINERALI
MICELIO DI FUGHI, PANNELLI IN FIBRA, ECC...



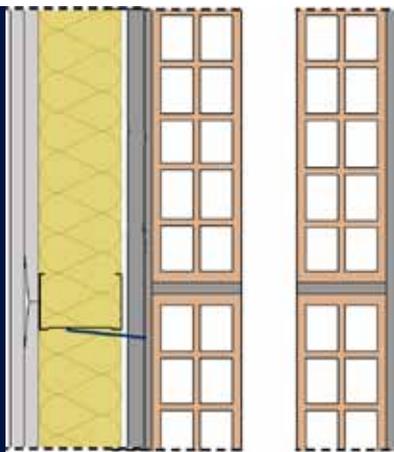
2. LAVORI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DA APRILE 2021*

Fase
A

LE FACCIATE



*CAPITOLATI E COMPUTI DA REDARRE IN SEGUITO AD UNO STUDIO DI FATTIBILITÀ DI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO



ISOLAMENTO TERMICO
A CAPOTTO ESTERNO

UNA SECONDA PELLE?

CON

DISPOSITIVI VERDI
DI SCHERMATURA SOLARE
PER LOGGE E BALCONI

NUOVI **INFISSI A
TAGLIO TERMICO**



2. LAVORI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DA APRILE 2021*

Fase
B

IL LASTRICO SOLARE



*CAPITOLATI E COMPUTI DA REDARRE IN SEGUITO AD UNO STUDIO DI FATTIBILITÀ DI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

TETTO VERDE

ORTO URBANO

CUCINA ESTERNA

LUOGO DI INCONTRO

PANNELLI FOTOVOLTAICI



3. EVENTUALI CAMBI DI DESTINAZIONE?

CO

HOUSING?

COOKING?

WORKING?

PARKING?

HOLIDAY?

LAB?

WORKING?

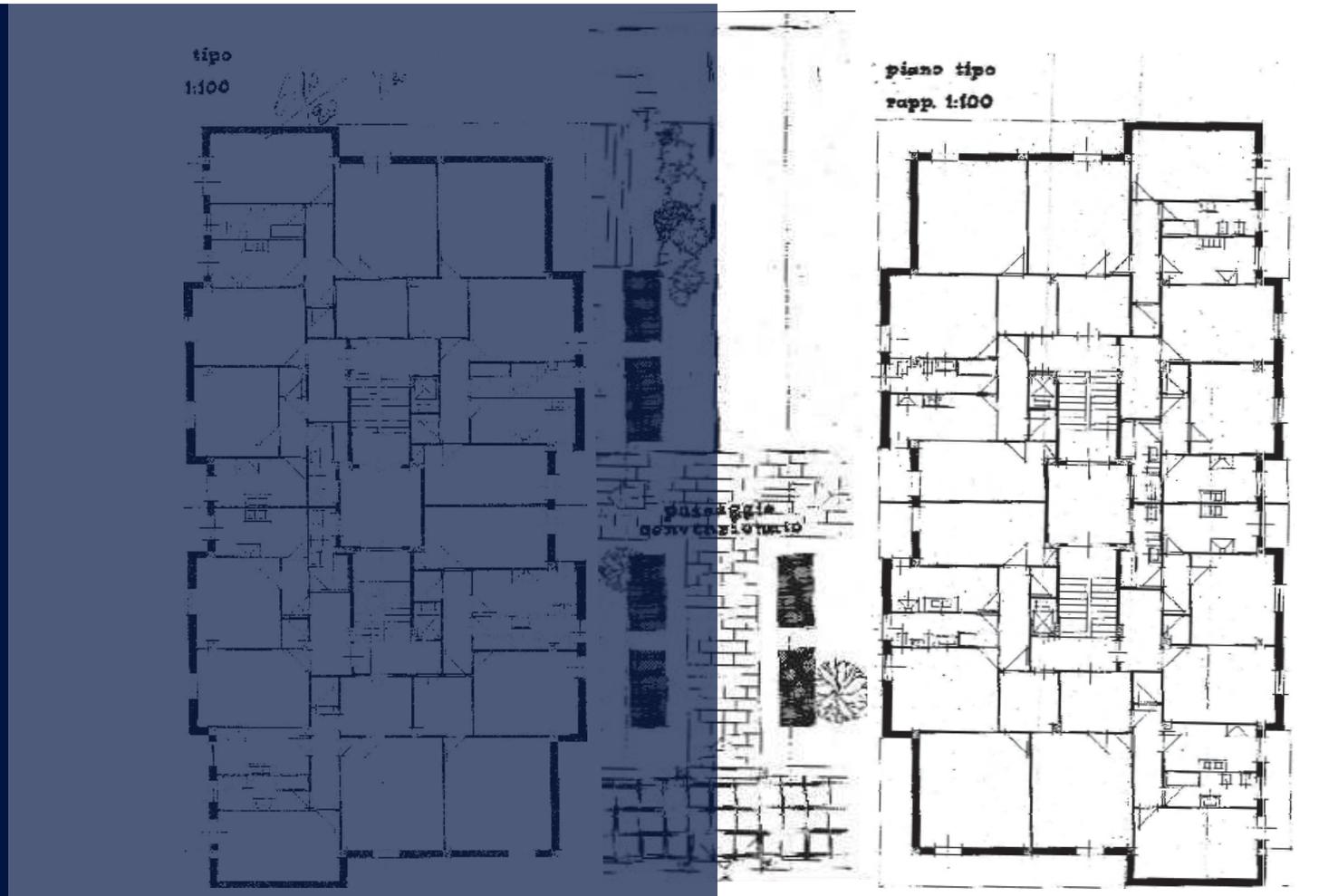
TEACHING?

SHOPPING?

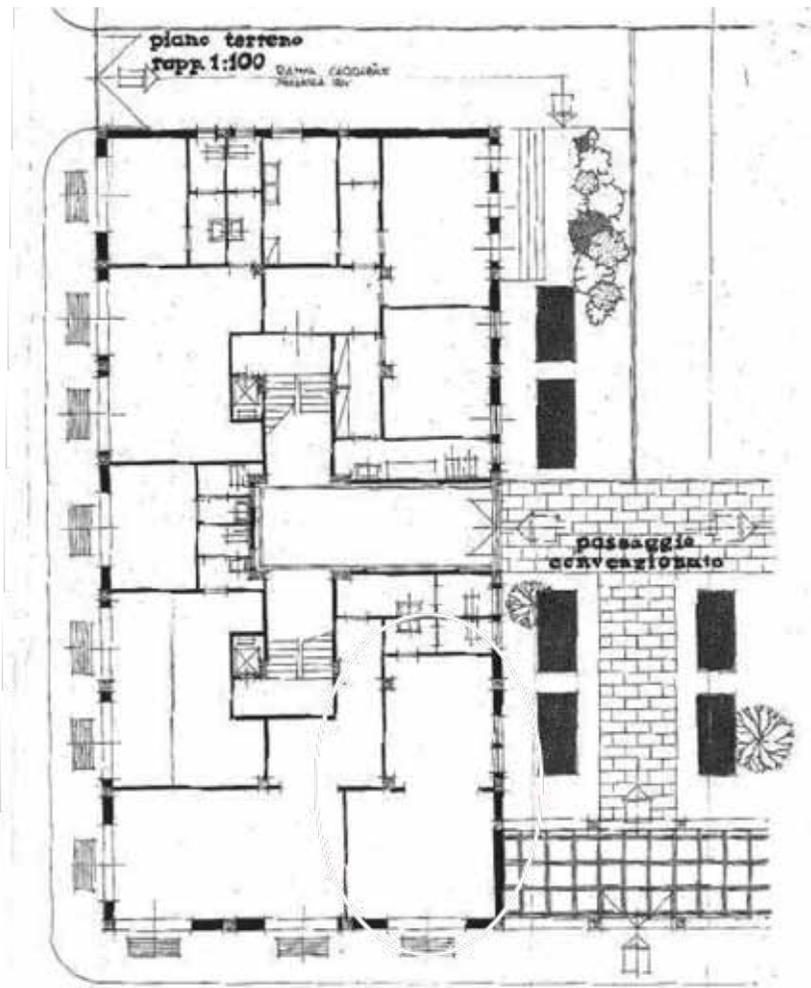
FARMING?

FARMING?

FESTIVAL?



POSSIBILI CAMBI DI USO IN FUNZIONE DEL MERCATO E DELL'IMPATTO SOCIALE



APERTURA DEI FONDI COMMERCIALI CON ATTIVITÀ E COMMERCII ECO-RESPONSABILI E SOLIDALI



UN PUNTO VENDITA PER I PRODOTTI KM 0 / PORTINERIA DI QUARTIERE



ORTO URBANO SUL LASTRICO SOLARE CONDOMINIALE

PIANTAGIONE DI CULTURE A USO DEI RESIDENTI



CUCINA ESTERNA AD USO DEI RESIDENTI E/O IN LOCAZIONE PER EVENTI

INSTALLAZIONE CUCINA ESTERNA AD USO DEI CONDOMINI E PER LOCAZIONE EVENTI



1250 M² D'AUTORIMESSA ACCESSIBILE DA VIA PORTOFINO E VIALE ITALIA 16 E DA VIA PORTOFINO



UN FAB LAB?



24000 m² ALL'APERTO IN VIA DANIMARCA (VIA DEL MARE)



UN LUOGO DIDATTICO PER LE SCUOLE?



UNO SPAZIO PER EVENTI?

COME?



TORVA REGENERATION

RIGENERAZIONE URBANA A TORVAJANICA

INSIEME PER UN FUTURO ECO-RESPONSABILE DI TORVAJANICA!



REGIONE
LAZIO

rēs
[eco]architecturae



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA



COMUNE DI
POMEZIA



ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DI ROMA E PROVINCIA

DAL PILOT AL PROTOCOLLO DI RIGENERAZIONE URBANA

OBIETTIVI

- IDENTIFICARE I BISOGNI DELLA COMUNITÀ
- RIAPPROPIARSI DEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI
- RIGENERARE IL TESSUTO URBANO
- RISTRUTTURARE RESPONSABILMENTE
- INDIVIDUARE UN UNICO GESTORE PER ATTIVITÀ
- CREARE PROSSIMITÀ
- MAPPING DI SITUAZIONI SIMILARI

ATTORI

URBAN REGENERATION LAB



PROGETTAZIONE PARTECIPATA



ECO-MANUTENZIONE STRAORDINARIA



EFFICIENTAMENTO ENERGETICO



LA SECONDA PELLE : ECO-FACCIATA



GESTIONE DEL PROGETTO BIM



EVENTUALI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO:



RESIDENZE/COMMERCIALI/AUTORIMESSA/TERRENO AGRICOLO

POSSIBILI TEMATICHE DI STUDIO

PROPOSTE PROGETTUALI BIM
ATTRAVERSO
**WORKSHOPS, LABORATORI, SEMINARI,
ALLESTIMENTI E MOSTRE.**

IN



AUTODESK
REVIT

METODOLOGIA BIM

VELLE EST POSSE BELLUS EST UNUM*

***VOLERE È POTERE, INSIEME È PIÙ BELLO!**