



**CITTA' DI VELLETRI**  
**Città metropolitana di Roma Capitale**  
Piazza Cesare Ottaviano Augusto - CAP 00049 - tel 06961581

CITTA' DI VELLETRI  
PROVINCIA DI ROMA

8 OTT. 2018

PROT. N. 51338

**Realizzazione di un fabbricato con 24 alloggi di "Edilizia  
Residenziale Pubblica" in attuazione del "Piano Nazionale di  
Edilizia Abitativa di cui al D.P.C.M. 16 luglio 2009"**

## PROGETTO DEFINITIVO

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE IN RTP

**Capogruppo:** arch. Gian Luca Cordella

**Architettura:** arch. Massimo Acito  
arch. Caterina Aurora Rogai  
**Strutture e Impianti:** ing. Paolo Bifano  
**Geologia:** dott. geol. Pier Luigi Cera  
**Sicurezza:** ing. Paolo Bifano

**CONSULENTI:**  
**Architettura:** prof. arch. Marco Burrascano

**COLLABORATORI**  
**Architettura:** arch. Giulia Costantini  
**Strutture:** ing. Giovanni Bifano  
ing. sergio Micillo  
geom. Filippo Bifano



firma / timbro progettisti:

firma / timbro / protocollo  
committente:

d					
c					
b					
a	GIUGNO 2018	—	M.B.	M.B.	C.R.
REV.		DESCRIZIONE MODIFICA	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO

Data APRILE 2018

rapp:

VE D AR RT

**PROGETTO ARCHITETTONICO**  
**RELAZIONE TECNICA**  
**ARCHITETTONICA**

*"La città è come una grande casa, e la casa a sua volta una piccola città, non si avrà torto sostenendo che le membra di una casa sono esse stesse abitazioni: come ad esempio l'atrio, il cortile, la sala da pranzo, il portico."*

*Leon Battista Alberti*

## **Relazione tecnica architettonica**

Molto degli aspetti architettonici è stato già detto nella relazione generale, in questa relazione sono approfonditi i motivi di alcune scelte progettuali e raccontate le caratteristiche tecniche degli elementi costruttivi.

### **Insediamiento**

Le proporzioni e le dimensioni del lotto impongono una soluzione compatta che tuttavia è utile aprire verso sud-est per garantire una buona esposizione e offrire una piccola corte che favorisca la qualità delle residenze ampliando i fronti, che garantisca un buon ombreggiamento e che snellisca e articoli il corpo di fabbrica in due elementi. L'apertura verso sud-est inoltre è la più favorevole per aprire le nuove residenze verso l'ampio spazio aperto alberato dell'edilizia residenziale pubblica esistente, costituendo così un sistema urbano unico permeabile senza.t recinti autoreferenziali.

L'orografia del lotto presenta delle differenze di quota di circa tre, quattro metri, l'ipotesi insediativa sfrutta tali differenze per ottimizzare gli accessi e diminuire il più possibile gli scavi e gli spostamenti di terra. L'uso dei pilotis garantisce ampi spazi collettivi ad uso degli abitanti e la possibilità di inserire i parcheggi pertinenziali senza realizzare volumi interrati.

## Connessione urbane e spazi collettivi

La connessione dell'edificio alla città avviene principalmente sul fronte est, di collegamento con gli spazi del Piano di Zona adiacente, sebbene tre metri di dislivello separano il nuovo edificio con la quota esistente dello spazio pubblico. Questa differenza di quota si trasforma in una occasione per realizzare un sistema di rampe e scale che costituisce un nuovo tipo di spazio collettivo piacevole e urbano, oltre a costituire una soglia di accesso al nuovo insediamento.

Le sequenze che portano dalla vita pubblica della città all'intimità del proprio alloggio sono un fattore molto importante della qualità architettonica e urbana, per questo nel progetto il passaggio pedonale dallo spazio del parcheggio pubblico avviene lentamente e con varie soglie, cercando di creare dei luoghi confortevoli e di qualità che generino senso di appartenenza e cura da parte degli abitanti. Le case sociali spesso sono soggette a degrado e atti vandalici, questo accade maggiormente quando gli spazi collettivi intorno non sono utilizzabili, non sono adatti a generare vita sociale, di quartiere o di cortile. Il progetto propone dunque un accesso pedonale articolato, attraverso una ampia scalinata e una rampa, un arrivo nella corte con panche e alberi, il transito sotto l'alto e luminoso piano pilotis e l'ingresso all'atrio delle residenze, luminoso e generoso nella superficie.

## Accessibilità e parcheggi pertinenziali

Il progetto si configura come un sistema permeabile al fine generare una continuità con il tessuto circostante, e continuità del sistema di spazi pubblici.

Per questo si propone di privilegiare due accessi al sistema distinti: carrabile e pedonale.

L'accesso carrabile avverrà da nord, da via di S. Biagio attraverso una strada pubblica di nuova realizzazione che raggiunge la quota dei parcheggi pertinenziali collocati al piano terra del corpo edilizio e al margine della nuova strada di accesso. La nuova strada permette anche l'accesso di mezzi di soccorso e manutenzione.

Un secondo accesso al sistema dedicato a pedoni e biciclette avverrà all'accesso all'insediamento di Edilizia residenziale pubblica ad est al fine di creare una sequenza di spazi pubblici attraversabili in cui le diverse quote altimetriche sono raccordate attraverso la sistemazione del terreno per garantirne ovunque la percorrenza con pendenza massima delle rampe 8%.

I parcheggi pertinenziali (regolati dalla legge 24-03-1989 n. 122) sono ampiamente soddisfatti con una superficie ampiamente superiore a quella richiesta di legge e un numero di posti auto pari al numero degli alloggi.

## **Qualità della residenza. Tipologie e distribuzione.**

L'ipotesi del progetto preliminare viene soddisfatta con 24 alloggi di diversa grandezza, 12 da 45mq 6 da 65mq e 6 da 75 m.

L'ipotesi propone un unico corpo scala che possa distribuire 8 alloggi per piano, grazie al ballatoio che ne distribuisce quattro: tre di 45 mq e 1 di 65 mq. La scelta di inserire il ballatoio nasce inoltre dalla volontà di fornire dei luoghi esterni di convivenza e incontro, dotando anche i monolocali di un ampio spazio esterno ben esposto e ombreggiato. Lo schema proposto alterna i tagli degli alloggi in modo da non costituire un rapporto di vicinato fatto di gruppi omogenei. La tipologia del fabbricato è dunque quella della palazzina, seppur ricca di variazioni e singolarità, come è nella tradizione della Palazzina Romana degli anni '50 e '60. In molti alloggi bagni e cucine sono concentrati nella fascia interna del fabbricato, in modo da privilegiare gli affacci degli ambienti più importanti sui fronti aperti e per concentrare tutte le condotte impiantistiche principali in un'unica fascia centrale, con grande vantaggio economico. L'aerazione in questi casi è garantita da ampi cavetti verticali, nei quali sono concentrati anche gli scarichi e i relativi sfiati.

### *Tipologie*

Le tipologie descritte soddisfano le richieste della committenza prevedendo 3 camere da letto per gli alloggi da 75 mq, 2 per quelli da 65 mq e la possibilità di separare gli ambienti per i monolocali. Tale generosità degli spazi notte impone delle zone giorno e dei bagni compatti ma vivibili, le cucine devono essere tutte in continuità con soggiorni e aree pranzo. Ove possibile sono state inserite logge e balconi al fine di incrementare la qualità e la praticità degli alloggi.

Grande importanza è stata data all'ampiezza delle bucature, in modo da avere una perfetta illuminazione, areazione e una continuità con l'esterno, soddisfacendo ampiamente il requisito di aero-illuminazione di tutti gli ambienti a norma di legge.

## Spazi collettivi

Sono presenti numerosi locali ad uso collettivo, al piano terra gli ampi spazi pedonali pavimentati sotto il corpo minore e la corte, l'area verde a sud, l'atrio di accesso ovviamente, e in copertura i locali tecnici e di servizio, il lavatoio e la terrazza, ad uso di stenditoio o per attività comuni.

## Superamento delle barriere architettoniche

L'accessibilità per tutti gli utenti è garantita a norma di legge, per tutti i luoghi collettivi, negli spazi di distribuzione e negli alloggi, ove sono rispettate le dimensioni minime per l'accesso alle zone giorno in tutti gli alloggi. Per ciò che riguarda i bagni, in 3 alloggi sono previsti bagni accessibili, mentre per tutti gli altri è garantita la visitabilità e la adattabilità. Ove reso possibile dai passaggi impiantistici si utilizzano porte scorrevoli, o apribili verso l'esterno.

## Sistema costruttivo

In generale si tratta di una struttura con gabbia in calcestruzzo armato nella quale le luci tra gli appoggi sono regolari e contenute in modo da garantire spessori dei solai piccoli ed economia di realizzazione.

Nello specifico la fondazione è in calcestruzzo armato costituita da un reticolo di travi incrociate, le quali poggiano su un sistema di pali, reso necessario dalle caratteristiche del terreno. Le strutture in elevazione sono in calcestruzzo armato, pilastri e setti per gli elementi verticali, solai in latero\_cemento e predalles, solette piene in calcestruzzo armato per gli sbalzi e per il ballatoio un sistema di travi sagomate in acciaio con interasse 220 cm, con un impalcato in lamiera grecata e getto di completamento in calcestruzzo armato. In ogni situazione è garantita l'assenza di ponti termici, nel ballatoio la struttura in acciaio è staccata e isolata termicamente, negli sbalzi in calcestruzzo l'isolamento termico avvolge tutte la superfici, inferiori e superiori.

La tamponatura è in blocchi di laterizio alveolare da 30 cm di spessore per garantire una buona inerzia termica, garantita anche dal "cappotto termico" in lana di vetro, materiale con un notevole peso specifico, ben diversa dal polistirene espanso sinterizzato che è molto più leggero e garantisce un minore isolamento acustico.

La scelta del piano pilotis, che stacca il corpo quasi completamente da terra, garantisce che la intrinseca fragilità di sistemi a cappotto negli attacchi a terra sia assente.

## Materiali di finitura

Malgrado la varietà tipologica e degli spazi comuni il fabbricato è semplice costruttivamente e nei materiali scelti. Il corpo principale è rifinito con un semplice intonaco siliconico, che si adatta perfettamente al pacchetto murario "a cappotto", in alcune parti è presente un rivestimento in ceramica smaltata con piastrelle di piccolo taglio, in modo da preservare le parti più soggette a usura e in modo da modulare le superfici del volume in aree opache (intonaco) e lucide (ceramica smaltata).

### Spazi comuni

Nell'attacco a terra i pilastri sono in calcestruzzo a vista, tutte le pareti che toccano terra sono semplici pareti in muratura e rivestite di materiale lapideo per garantire pulizia e durabilità, oppure sistemi in vetrocemento per quanto riguarda le vetrature, gli infissi apribili nelle parti comuni sono ridotti al minimo pur garantendo una generosa illuminazione con il vetrocemento. Le pavimentazioni esterne sono in travertino per le parti pedonali e in misto granulare stabilizzato per le parti carrabili, questa pavimentazione ecologica consente di mantenere il 40% dell'area permeabile alle acque. Le pavimentazioni esterne del fabbricato, quali terrazze e ballatoio sono in piastrelle di clinker chiare di piccolo taglio. Tutte le ringhiere sono in acciaio zincato smaltato scuro.

### Alloggi

Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico, bianco opaco, con sistemi di apertura anche scorrevoli e a vasistas che garantiscono possibilità di ricambio d'aria in sicurezza per gli utenti. Il sistema di oscuramento è pensato in serrande in pvc, il relativo cassonetto è isolato termicamente. Le superfici frangisole pur con telaio in acciaio

sono elementi lineari di alluminio, in modo da proporre un aspetto generale piacevole e degli spazi domestici accoglienti.

Gli interni degli alloggi prevedono pavimenti in legno, tipo parquet industriale con spessore di 1 cm circa, e piastrelle di ceramica di piccolo taglio per i bagni.