

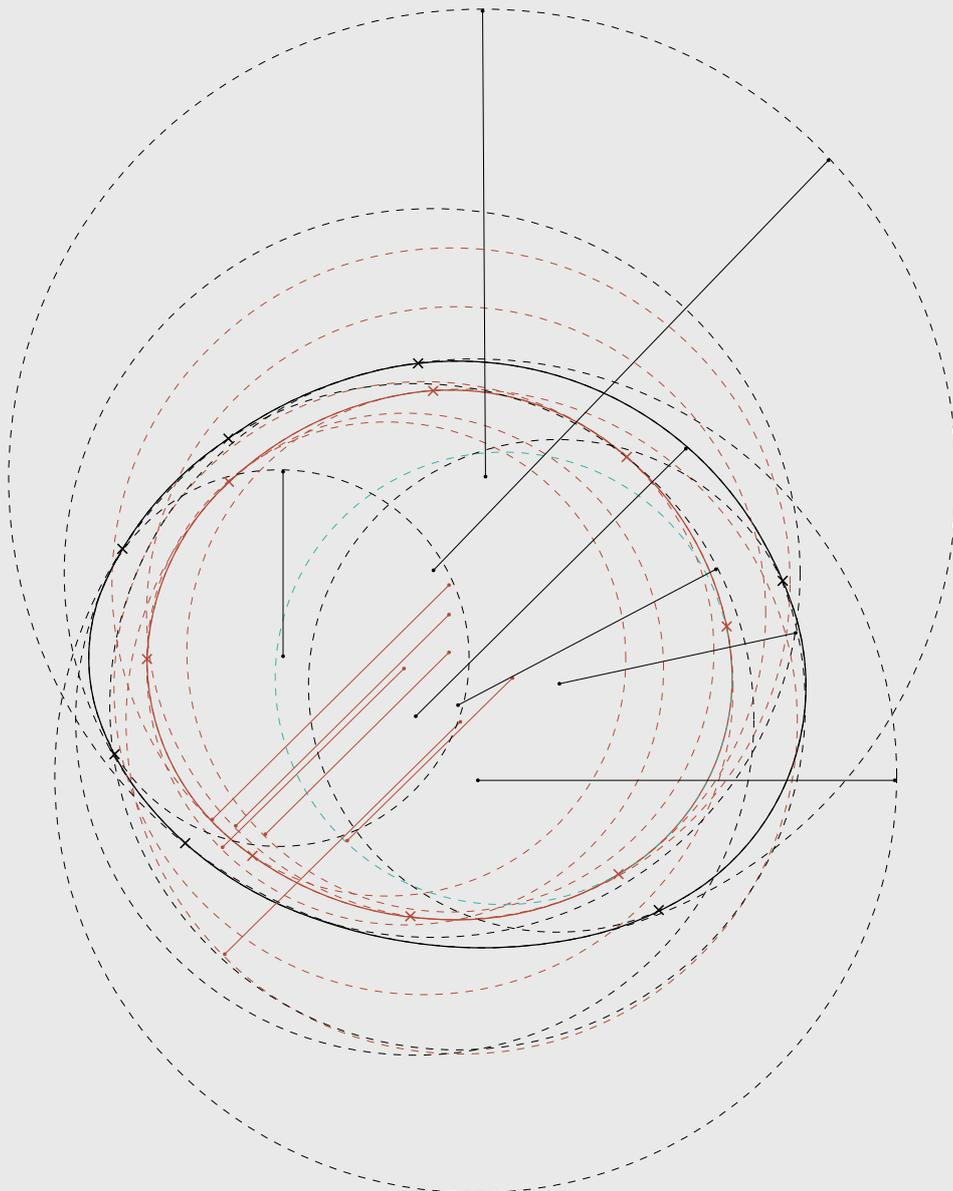


Concorso internazionale di progettazione "Abitare Villa Mater"



## Grado 2

Relazione illustrativa e tecnica



## Abstract

Il progetto che riporta ad abitare Villa Mater è innanzitutto un progetto di paesaggio. Il parco che oggi si pone come un "hortus conclusus" sarà reso visibile e fruibile attraverso l'apertura di due nuovi accessi nel muro di cinta sull'asse urbano est-ovest. Un percorso ad anello, vero trait d'union dell'intervento, accompagnerà il visitatore alla riscoperta del parco con un percorso adagiato sul terreno e modellato dalla presenza delle alberature storiche. La copertura del percorso, retta da una leggera struttura in acciaio e legno, permetterà l'utilizzo espositivo e lo distinguerà come elemento ordinatore all'interno di un contesto naturale eterogeneo. Accanto alla salvaguardia e implementazione del patrimonio verde gli spazi esterni saranno rivitalizzati dall'introduzione di una piastra pavimentata che conetterà Villa Mater agli storici annessi, recuperati come sala di socializzazione e foresteria/caffetteria. Uno dei due rustici, ormai semi-distrutto, sarà ricostruito con struttura in legno e sarà dotato di una serra bioclimatica in sostituzione della storica arancera, diventando così una sorta di manifesto della sostenibilità affacciato sulla nuova piazza aperta al pubblico. Per quanto riguarda la rifunzionalizzazione della villa viene prevista, grazie al recupero parziale del sottotetto e all'eliminazione delle superfetazioni, la realizzazione di 19 abitative e l'introduzione di nuovi spazi ad uso pubblico (cucina comune, spazio relax, portinariato sociale) e privato (terrazzi e piccoli giardini rialzati). Le nuove terrazze e gli abbaini dal caratteristico rivestimento in corten sono pensati come innesti leggeri che dotano gli appartamenti di piccole espansioni private verso l'esterno e punti di vista privilegiati verso il parco. Il portierato sociale sarà il cuore del senior housing, uno spazio aulico di cerniera tra le aree interessate dai flussi provenienti dal territorio e le aree a uso comune dei residenti.

*The project that brings Villa Mater back to life is first and foremost a landscape project. The park which today is a "hortus conclusus" will become accessible through the opening of two new entrances in the surrounding wall on the east-west urban axis. A circular route, the true trait d'union of the intervention, will guide the visitor to rediscover the park through a path that meanders by the garden's historic trees. The path will be covered by a roof held by a light steel and wood structure: it will allow it to be used for exhibitions and it will stand out as structural element within a heterogeneous natural context. Alongside the safeguarding and improvement of the green space, the external spaces will be enriched by a paved plate that will connect Villa Mater to the historic annexes, reconverted into a common room and guesthouse/cafeteria. One of the two cottages, now semi-destroyed, will be rebuilt with a wooden structure and will be equipped with a bioclimatic greenhouse to replace the historic orangery, becoming an example of sustainability overlooking new square open to the public. The villa will be repurposed thanks to the following interventions: the partial recovery of the attic and the elimination of the later additions, the creation of 19 houses and of new spaces for public use such as a common kitchen, a relaxation area and a social concierge, as well as areas for private use such as terraces and small raised gardens. The new terraces and dormer windows with the characteristic Corten cladding are designed as light insertions that provide the apartments with a private expansions towards the outside and a privileged view point of the park. The social concierge will be the heart of the senior housing, a courtly space that will connect and manage the flow of non residents and that of the residents using the common areas.*

## Introduzione

La presente relazione ripropone le tematiche e gli obiettivi di fondo illustrati nella prima fase concorsuale integrandoli con gli elementi di novità e di approfondimento apportati al progetto. Alle tre categorie che strutturavano il racconto ideativo della prima fase - "1. abitare la natura, 2. abitare il quotidiano, 3. abitare la socialità" - ne è stata aggiunta una quarta - "4. abitare la tecnica" - che viene presentata nella relazione di valutazione impiantistica, in cui saranno sottolineati i livelli di comfort e le caratteristiche impiantistiche/energetiche dell'intervento.

## 1. ABITARE LA NATURA

### 1.1 Il progetto urbano incontra il progetto di paesaggio

La proposta ideativa è alla ricerca di un **connubio equilibrato** tra il **progetto urbano** e il **progetto del paesaggio**, che sono trattati come due livelli strettamente interconnessi.

La seconda fase concorsuale ha portato ad ulteriori affinamenti nel disegno del parco, basandosi sulla **valorizzazione del patrimonio naturale**, vero asset strategico per la riqualificazione del complesso di villa Mater. Il parco è stato interpretato come un tassello di **paesaggio da abitare** e per questo reso **visibile e fruibile**. La memoria collettiva di questo "hortus conclusus" viene restituita ai rivolesi tramite l'apertura di due **nuovi accessi attraverso il muro di cinta**, che verrà comunque conservato. L'obiettivo è quello di garantire la più ampia connessione ed integrazione con la comunità e il territorio circostante, in modo da **massimizzare le relazioni interno-esterno** e **favorire uno scambio** utile al benessere degli abitanti di Villa Mater e della città di Rivoli. Gli accessi urbani e i percorsi all'interno del parco sono stati studiati in modo tale da **agevolare l'orientamento** e lo spostamento delle diverse categorie di utenti, siano essi utilizzatori, ospiti o residenti.

### 1.2 L'asse urbano est-ovest e i nuovi accessi

Sul lato ovest del lotto, in corrispondenza di corso Alcide de Gasperi, sarà aperto nuovo varco di accesso che garantirà fruibilità al parco e che costituirà una sorta di **"porta" al nucleo storico della città** di Rivoli arrivando dalla Val Susa o dalla tangenziale per visitare il Castello. Questo attraversamento è pensato anche per il turismo lento, in connessione con gli stalli e il deposito per le biciclette dell'exportineria e della nuova foresteria.

Il nuovo accesso potrebbe essere messo in stretta relazione con l'area ad oggi inutilizzata e identificata come **"8AC5 - Area per attrezzature di interesse comune"** dal Piano Regolatore della città di Rivoli. Il PRG prevede tra le **destinazioni d'uso per quest'area quella a parcheggi pubblici**; è dunque ipotizzabile qui il soddisfacimento del fabbisogno di stalli generato dal nuovo insediamento.

Il dislivello tra il piano del parco e il livello della strada sarà gestito con un leggero declivio del terreno all'interno del lotto, raccordato con piccole rampe al percorso ciclo-pedonale del corso. Per marcare questo punto di accesso, il nuovo "portale del parco" sarà enfatizzato da una parte della copertura della pensilina che sormonterà il limite della muratura fuoriuscendo dal perimetro (cfr. § 1.4). Una cancellata in



Punto di apertura su corso De Gasperi da cui sarà reso visibile e fruibile il parco di Villa Mater.



Plastico di studio in cui sono evidenti i nuovi accessi al parco.



Plastico di studio. Il nuovo accesso ovest su corso De Gasperi lascia intravedere il parco e la villa (scardinamento dell'hortus conclusus). Esempio del cancello in fase di chiusura.



Area per Attrezzature Interesse Comune, dalla scheda di piano risulta possibile realizzare parcheggi.

bacchettato metallico permetterà di **intravedere il parco** anche nelle ore in cui non sarà possibile l'accesso.

Sul lato est del lotto sarà aperto un nuovo ingresso sul vicolo d'Ala, consentendo un **accesso diretto alla piazza pubblica** (cfr. § 2.1) su cui si attestano gli annessi rurali pensati come foresteria/caffetteria e sala polivalente (cfr. § 2.3/2.4). Si tratta di un **punto nevralgico** che metterà in stretta relazione le funzioni pubbliche e il tessuto della città consolidata.

Gli edifici pubblici e il parco saranno così facilmente raggiungibili dall'area sportiva del complesso scolastico G. Matteotti e accoglieranno i flussi prevalentemente pedonali provenienti dal centro storico. Questi due accessi segnano un nuovo asse urbano est-ovest che attraversa il parco.

### 1.3 L'asse storico nord-sud e la piastra pavimentata

Al nuovo **asse urbano est-ovest** si sovrappone l'**asse storico nord-sud** del parco di Villa Mater. Si tratta di un asse prevalentemente visuale, che trova spazio attraverso la vegetazione arborea e arbustiva, intercettando il frutteto, la fontana e l'antico portale su via Rosta. Questa direttrice nord-sud è presente anche nell'elemento di progetto della **piastra pavimentata** che unisce senza soluzione di continuità la villa e il suo ingresso da via Rosta, le funzioni pubbliche degli annessi rurali, gli orti, la centrale tecnologica.

Nel tratto tra la villa e gli annessi rurali la piastra genera una nuova piazza pubblica (cfr. § 2.1) a cui si può accedere direttamente dal nuovo ingresso su via Rosta. La pavimentazione alterna aree in calcestruzzo drenante e fasce in sanpietrini di pietra di Luserna.

Lungo queste fasce correranno delle caditoie a lama per la **raccolta dell'acqua piovana** in eccesso da utilizzare per l'irrigazione del parco. Puntualmente sono inserite delle sedute in pietra di Luserna, alcune delle quali potranno essere predisposte per connettere dispositivi elettronici durante la sosta all'aperto.

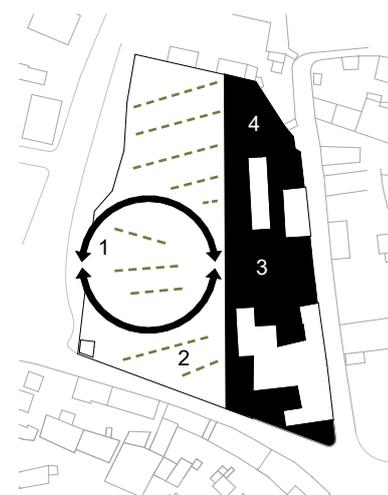
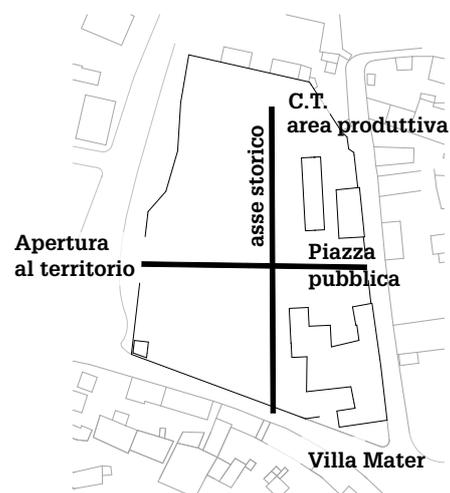
### 1.4 L'anello: un segno ordinatore

Il layer del paesaggio (cfr. § 1.6) e quello dei flussi urbani (cfr. § 1.2) sono accumulati da un unico **segno ordinatore**: il percorso ad anello. Tra le molteplici possibilità che si prospettavano per organizzare il parco si è deciso di optare per un segno forte che collegasse tutti i nuovi accessi in un'**unica soluzione compositiva** senza intaccare la struttura originaria del giardino, ma semplicemente **adagiandosi sopra**.

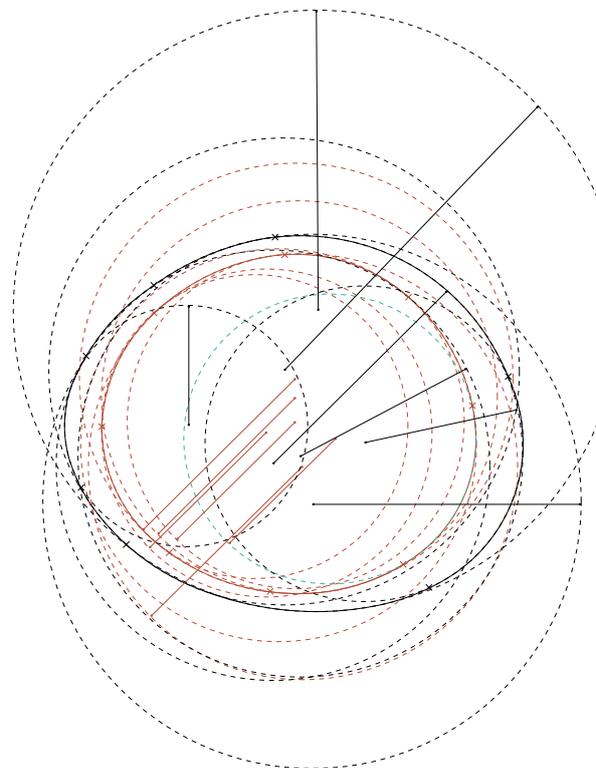
La scelta di utilizzare un percorso circolare permette di **indirizzare il fruitore** verso tutti gli angoli del giardino.

L'anello diventerà un punto di riferimento per la comunità che abiterà Villa Mater, **strumento di lettura a 360° del paesaggio**, un luogo d'incontro in cui svolgere molteplici attività. Allo stesso tempo permetterà al visitatore esterno di orientarsi facilmente per fruire del parco e dei suoi annessi pubblici.

L'anello è un elemento **leggero**, costituito da un camminamento in assito ligneo e una pergola frangisole in morali di legno di abete accoppiati a lame metalliche che ne favoriscono la stabilità nel tempo. In corrispondenza degli accessi la pergola presenta coperture piane



1. Percorso ad anello
2. Parco storico
3. Piastra
4. Orti



*L'anello si adatta alla preesistenza di alberi ed è tracciabile tramite semplici archi di cerchio.*

pensate per offrire un **primo riparo** in caso di pioggia.

Alcune forature delle lamiere lungo i bordi lasceranno filtrare la luce con un effetto simile a quello generato dalle fronde degli alberi. La struttura presenta piccole fondazioni puntuali che lo sollevano dal terreno consentendo il **deflusso naturale dell'acqua**, assimilando concettualmente il percorso ad un pontile, adagiato però sul terreno e modellato sulle sue pendenze. L'anello consente di camminare immersi nella natura, su una **superficie asciutta e sicura, ombreggiata**, aiutati anche dalla presenza di un corrimano e di alcuni punti di riposo. L'utilizzo serale è garantito da luci integrate nei montanti della struttura. L'anello si presenta come un **moltiplicatore di esperienze** e il perimetro ha una larghezza tale da consentire di praticare jogging al di sotto della copertura. Si può pensare l'utilizzo come **museo a cielo aperto**, installando a rotazione opere di land art e sculture in stretta relazione con il circuito artistico del museo di Rivoli, offrendo ai visitatori del museo la possibilità di visitare un'estensione della mostra all'aperto nel giardino di Villa Mater.

All'interno della circonferenza sarà ripristinata la fontana storica, contornata da una nuova pavimentazione: un luogo di lettura al sole che all'occorrenza si trasformerà in palcoscenico per piccoli concerti/eventi anche nelle ore serali.

Una serie di percorsi secondari trattati come strade bianche dai contorni meno definiti incrociano il percorso dell'anello e permettono un'esperienza del parco più immersiva.

### **1.5 L'ombra degli alberi come patrimonio storico**

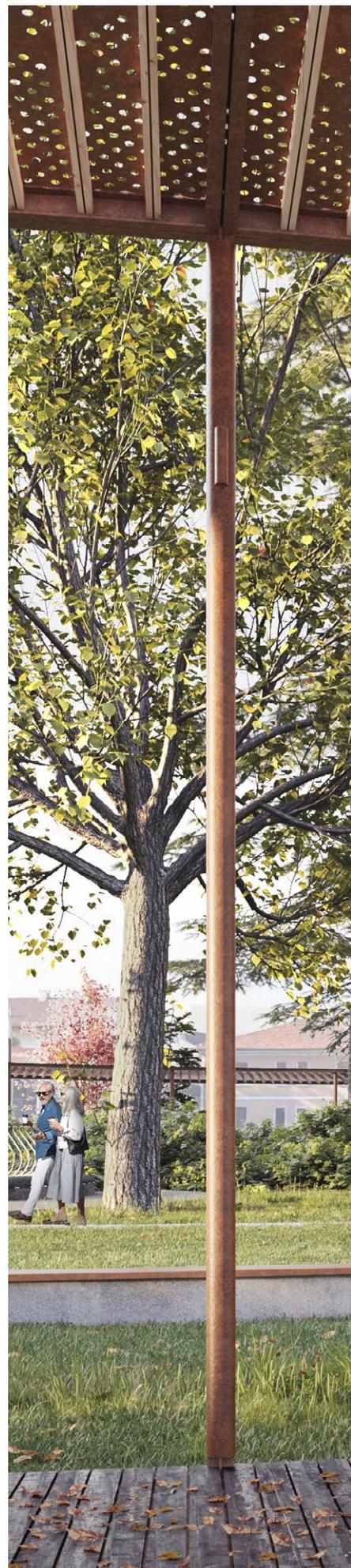
La pensilina è un elemento che rimane comunque secondario rispetto all'ambiente naturale, il vero protagonista della riqualificazione paesaggistica di Villa Mater. Sarà **mantenuto il 90% delle alberature** esistenti attorno alle quali si adatterà il nuovo percorso. L'attuale varietà vegetale del parco sarà valorizzata e preservata (cfr. § 1.6). Le chiome maestose degli alberi ad alto fusto presenti nel parco, oltre a testimoniare la storicità del giardino, hanno un importante **effetto positivo sul microclima** dell'area. Esse sono un **patrimonio di ombra** costituito nell'arco di generazioni: il percorso inviterà i fruitori a ragionare sulla insostituibilità delle risorse naturali e sulla salute ad esse connessa.

### **1.6 Il paesaggio del parco: Comparto "storico" versus comparto "contemporaneo"**

In questa seconda fase concorsuale è stata approfondita la valenza naturalistica del parco supportata da un **attento studio della vegetazione** esistente che ha portato al nuovo progetto del verde. Alla passerella circolare sono agganciate **due composizioni vegetali distinte** e diametralmente opposte.

Da un lato, nell'angolo sud-est, dove permane il maggior numero degli esemplari del **giardino di impostazione tardo Ottocento/primo Novecento**, un comparto vegetale lavora esclusivamente sul piano erbaceo e arbustivo, adottando specie da ombra, lussureggianti, coerenti con il contesto "storico" e improntate sul collezionismo botanico del tempo.

Nel sottobosco, una fascia perimetrale trattata con specie erbacee



*I materiali della passerella: legno e acciaio corten.*

sciafile e dalle fioriture scalari, circonda una massa arbustiva centrale, più elevata, composta da arbusti sempreverdi con particolari tessiture fogliari e profumi nel periodo autunnale (osmanto) e invernale (calicanto). Dall'altro, nell'angolo nord-ovest, dove il campo si presenta più libero in prossimità del nuovo ingresso su corso Alcide de Gasperi, trova nuova collocazione un **comparto contemporaneo, minimale, luminoso**, composto da una grande e morbida distesa di graminacee da cui emergono, a contrasto, fioriture più "materiche" e compatte. Una tamerice, unico esemplare arboreo, è pensata in questa macchia verso il centro, appena oltre la passerella, mentre dalla parte opposta, a mascherare il muro, si pongono come quinta dei fitti e vaporosi gruppi di "alberi della nebbia".



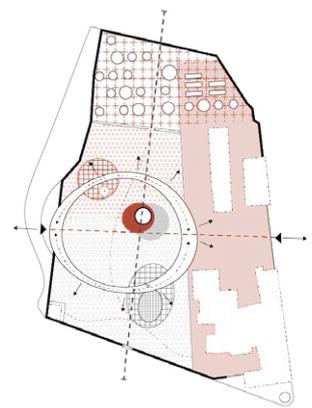
*Sottobosco comparto storico.*

L'asse di matrice storica nord-sud (cfr. § 1.3) congiunge le permanenze più o meno recenti del giardino della Villa, dal frutteto al sottobosco ottocentesco "restaurato". **Il nuovo asse est-ovest (cfr. § 1.3) irrompe invece con la sua contemporaneità** supportata da composizioni più coerenti e moderne date dalla macchia "evanescente" delle graminacee e la piazza pubblica su vicolo d'Ala con pochi esemplari arborei semplici ma di grande impatto ornamentale.



*comparto contemporaneo.*

La forma organica della passerella oltre a collegare i percorsi enfatizza la presenza della **fontana** e piattaforma utilizzabile come **palco per eventi**, raccolto dalla densa e **sempreverde quinta** retrostante dell'aucuba.



*Layer del paesaggio + layer flussi urbani.*

La **forma quadripartita del giardino**, con due assi ortogonali e l'elemento centrale d'acqua, riprende l'archetipo del giardino per eccellenza, qui rivisitato in una veste inedita che avvalorava preesistenze e nuove introduzioni.

Il nuovo disegno del parco rientra nella riqualificazione del sistema degli spazi pubblici della città con il completamento della rete dei parchi periurbani di Rivoli e di quella ciclopedonale, diventando un punto di riferimento del paesaggio metropolitano.

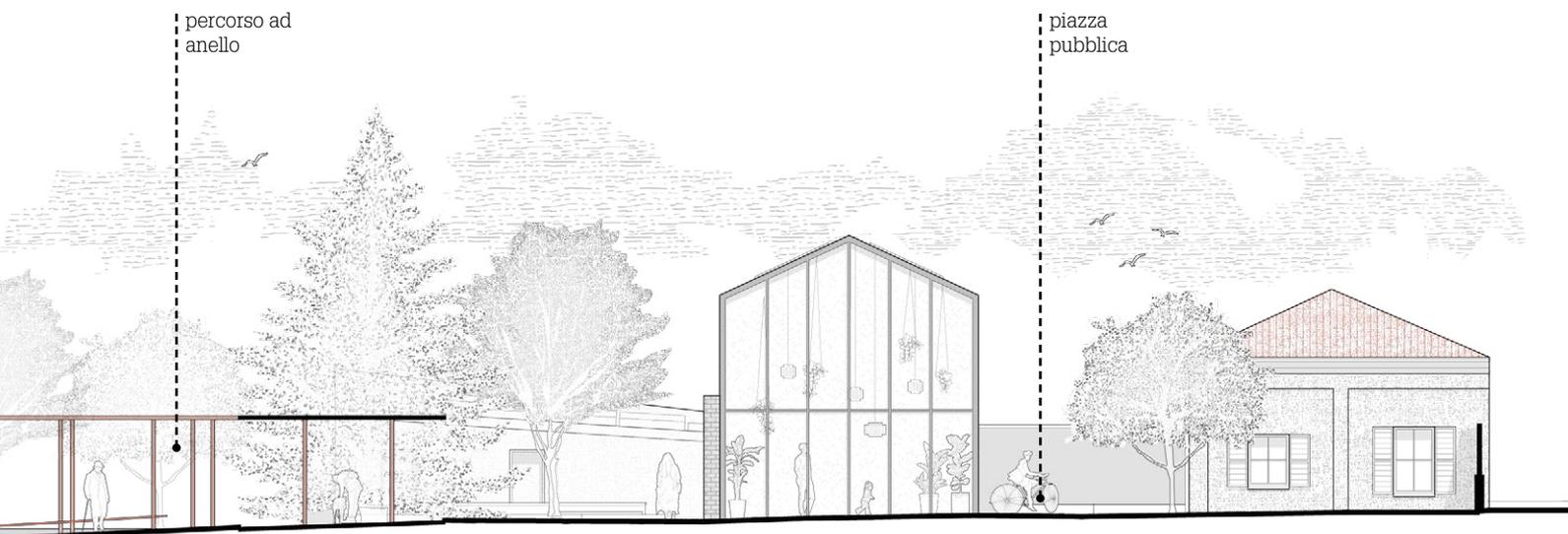
### 1.7 Il potenziamento degli accessi esistenti

L'accesso al Senior Social Housing e alle sue unità abitative avverrà in prossimità di via Rosta. Il nuovo **portone** è **arretrato** rispetto al filo del confine per dare maggior respiro allo spazio pubblico esterno (in quel punto la sezione di via Rosta è molto ristretta) e consentire una più agevole discesa dalle autovetture.

L'arretramento, segnalato dalla presenza della nuova piastra pavimentata, libererà lo spigolo della Villa, offrendo un **affaccio di controllo dall'alloggio del custode**. Varcato il nuovo portone in corten si attraversa il cortiletto che conduce attraverso le grandi arcate vetrate allo spazio distributivo interno e al portineria sociale (cfr. § 3.4). Sarà mantenuto infine l'accesso carrabile su vicolo d'Ala al civico n.9B, pensato come ingresso di servizio per gli annessi rurali e gli orti, ad utilizzo principalmente dei manutentori del parco e della centrale tecnica collocata a ridosso del confine nord del lotto (cfr. § 2.5).



*L'ingresso alla Social Senior Housing e al portineria sociale avverrà in corrispondenza delle antiche arcate.*



Sezione della piazza pubblica in corrispondenza dell'accesso su vicolo d'Ala. Questo spazio connette sala di aggregazione - caffetteria/foresteria e percorso ad anello nel parco.

## 2. ABITARE LA SOCIALITÀ

### 2.1 La piazza: un nuovo punto d'incontro per la città

Gli ex rustici sono pensati per ospitare le attività pubbliche aperte a tutta la cittadinanza e costituiscono un **polo aggregativo** che comprende una foresteria, una caffetteria, una sala di aggregazione. Questi spazi interagiscono con la nuova piazza interna al lotto su vicolo d'Ala che funge da **collettore dei flussi** e sfogo verso l'esterno nei momenti di maggiore affluenza. Lo spazio pubblico, aperto nelle ore di funzionamento della caffetteria e della sala di aggregazione, è caratterizzato da una pavimentazione con sedute e alberi e potrà essere utilizzata come area per il carico-scarico delle merci per la vicina cucina/refettorio della Villa (cfr. § 3.8) e l'ingresso delle ambulanze.

La nuova piazza pubblica sarà così idealmente definita nel suo perimetro a est dalla passerella/accesso al parco, a nord dalla caffetteria con dehors in serra bioclimatica e dalla sala di aggregazione, a sud dalla cucina comune/refettorio della Villa.

### 2.2 Il recupero degli annessi rurali: riuso adattivo e manifesto alla sostenibilità

Il PRGC della città di Rivoli ammette per gli edifici rurali interventi di ristrutturazione di tipo B (art. 7.2.3 NTA del PRGC) che precludono la conservazione degli elementi tipologici e formali originari consentendo allo stesso tempo incrementi di superficie lorda nell'ambito volumetrico definito dalla sagoma e dall'altezza degli stessi (art. 4.3.2 NTA del PRGC). Tale tipo di intervento riguarda i fabbricati originariamente di impianto tipologico rurale con pertinenze edilizie costituite da spazi coperti a carattere permanente (quali fienili, porticati, ricoveri) di cui è ammesso il recupero anche con la chiusura di detti spazi mantenendone gli elementi costruttivi e strutturali.

Seguendo queste indicazioni normative si è deciso di **preservare il rustico su vicolo d'Ala** perché meglio conservato, attuando un **riuso adattivo** che ne mantenga le caratteristiche formali. Il fronte aperto del fienile/tettoia sarà tamponato con del policarbonato traslucido in modo tale da ricavare una grande sala polivalente di aggregazione al



Il rustico su vicolo d'Ala verrà restaurato e ospiterà la sala d'aggregazione ottenuta dalla chiusura del vecchi fienile.

suo interno (cfr. § 2.3).

Diverso è stato l'approccio progettuale nei confronti del **rustico** che si affaccia sul parco per cui non è possibile il **completo recupero** essendo il manufatto in parte crollato e in un pessimo stato di manutenzione. In questo caso verrà realizzata una **nuova struttura** pensata per ospitare la caffetteria e foresteria. L'edificio verrà realizzato con **sistemi costruttivi a secco**, sempre nell'interpretazione della normativa, **mantenendo la volumetria e la sagoma dell'edificio originario**, caratterizzata da un'impronta morfologica a manica semplice. Anche l'elemento architettonico della **serra addossata** alla testata dell'edificio, tipica delle strutture rurali tardo ottocentesche, sarà riproposto in forme contemporanee con una **nuova valenza energetica** (cfr. § 2.4).

### 2.3 La sala di aggregazione

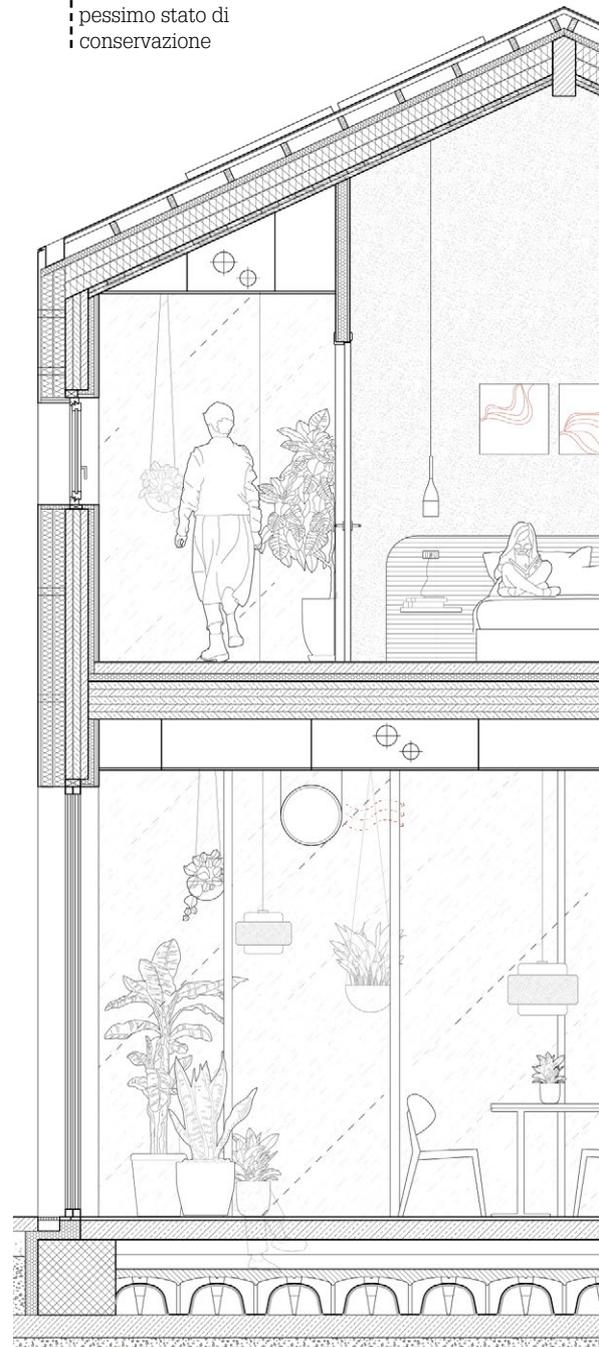
La porzione di tettoia centrale a doppia altezza sarà **chiusa da una vetrata** e trasformata in una sala di aggregazione in cui svolgere molteplici attività supportate da **spogliatoi** e **spazi di deposito**. La vetrata è **apribile nei mesi estivi** per svolgere attività all'ombra e sarà dotata di **tendaggi per oscurare lo spazio** in caso di proiezioni e conferenze. L'aula di 77 m<sup>2</sup> a doppia altezza presenta **pareti attrezzate** lungo il perimetro da utilizzare come **spazio di deposito** (20m<sup>2</sup>). Gli spogliatoi sono divisi per sesso e dotati di blocco servizi e docce. La parete attrezzata cela nella fascia alta i canali per il condizionamento e l'illuminazione indiretta dell'ambiente. Il tetto in legno viene lasciato a vista e attrezzato con **isole acustiche sospese** per ridurre il riverbero della sala. Un **mezzanino** viene ricavato sopra l'area degli spogliatoi ed è reso accessibile da una scala leggera esterna. Il mezzanino ospita un locale tecnico di servizio e un'area utile per la gestione dell'impianto sonoro o di proiezione video nel caso di utilizzo come piccola sala conferenza. I materiali di finitura sono il legno industriale a pavimento (nell'ottica di un utilizzo come palestra per la ginnastica dolce, yoga etc...), il fenolico di betulla per le pareti attrezzate e l'intonaco chiaro lasciato a rustico alle pareti. Spogliatoi, servizi e docce saranno in gres.

### 2.4 La caffetteria/foresteria

Per la caffetteria/foresteria verrà recuperata la volumetria del rudere demolito a ovest, realizzando un edificio completamente nuovo, costruito a secco con una **struttura in legno** e rivestito in alcune parti con lamiera in corten. Il nuovo edificio sarà addossato al muro in mattoni rimasto intatto verso il parco, unico lascito concreto della preesistenza del rudere agricolo e si presenta come un volume semplice con tetto a doppia falda. Il tetto è pensato per ospitare gran parte dell'**impianto fotovoltaico** a servizio del complesso, in quanto si è voluta privilegiare la collocazione dei pannelli solari su un edificio di nuova costruzione rispetto a quelli storici. Al piano terreno sono ospitati la caffetteria e l'ingresso della foresteria, le cui 3 camere doppie sono organizzate linearmente al piano superiore. Ogni camera è provvista di bagno privato e una loggia con **affaccio sul parco e le montagne**. La caffetteria è dimensionata per la preparazione e la somministrazione di alimenti propri degli esercizi di tipologia 4, è provvista di un locale

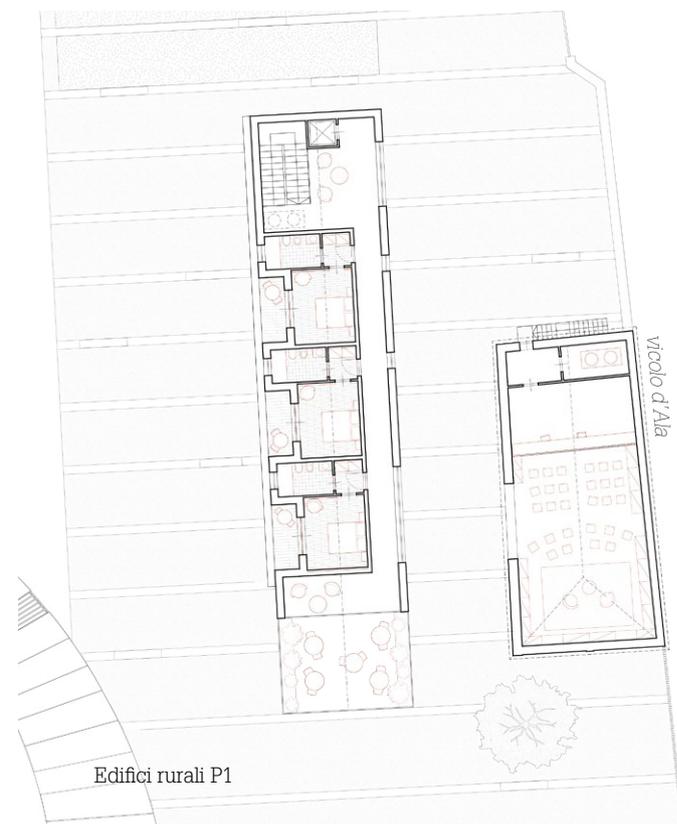
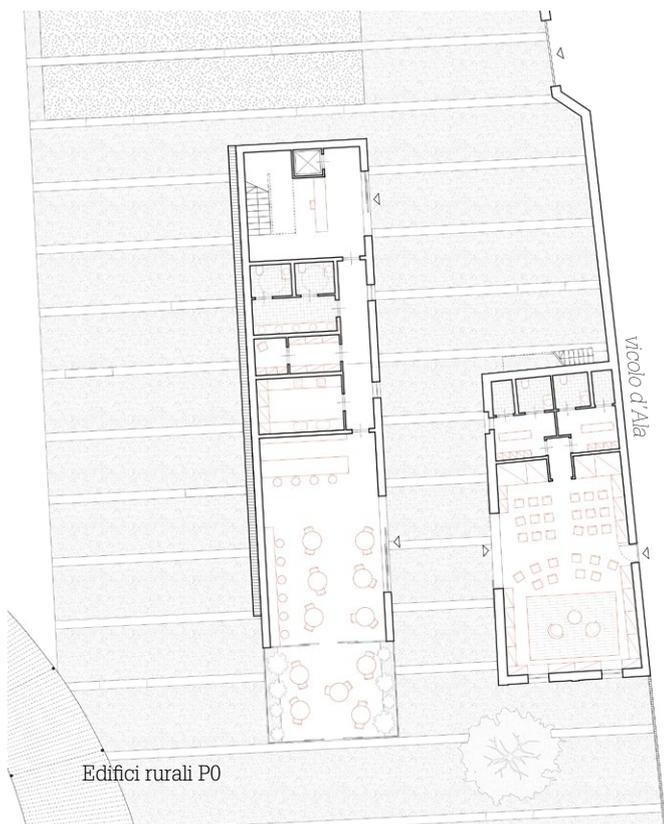


- Demolizione e nuova costruzione in sagoma
- Edificio rurale in pessimo stato di conservazione
- Restaurato e riutilizzato adattivo



*La caffetteria/foresteria sarà un edificio in legno, manifesto della sostenibilità, interamente costruito a secco.*

cucina separato, deposito, spogliatoio per gli addetti e blocco servizi. L'area di somministrazione può ospitare **25 coperti** e si affaccia su una **serra bioclimatica** che funge da **dehors esterno** ad uso esclusivo da utilizzare anche nei mesi invernali e da aprire verso la piazza nei mesi estivi. La sera la serra si trasforma in **lanterna luminosa** che rende vivo lo spazio pubblico antistante. All'interno della serra, attorno ai tavolini si potranno ospitare agrumi e piante aromatiche. La foresteria verrà realizzata in pareti portanti in X-Lam che permette di realizzare strutture in legno leggere e sismicamente resistenti nonché in linea con la sostenibilità ambientale. Questo garantisce inoltre di poter realizzare delle fondazioni dirette non invasive in quanto i carichi in gioco sono modesti rispetto a classiche strutture in c.a. Questo edificio vuole essere un piccolo manifesto di sostenibilità per tecnologia costruttiva (serra bioclimatica, struttura in legno, impianto fotovoltaico) e contenuti (bio-bar, turismo dolce).



limite piastra/  
parco

Serra  
bioclimatica

p0  
caffetteria

p1  
foresteria

Ingresso

Sala di  
aggregazione

Suggerimento della piazza pubblica verso gli edifici rurali.

## 2.5 L'area produttiva

Gli annessi rurali riconvertiti rimarranno in stretta connessione con un'area produttiva agricola. Nei vasconi degli orti adiacenti è infatti possibile coltivare piccoli ortaggi. Non si tratta di grandi superfici ma quanto basta per creare attività di svago e supportare la mensa. Qui si possono ipotizzare le più comuni produzioni orticole e di aromatiche. Nel nuovo frutteto si propongono specie arboree produttive e ornamentali (fioriture e fruttificazioni appariscenti), con qualche antica particolarità, quali cotogni, kaki, nespole, ciliegi, peschi, albicocchi, melograni. Possono arricchire il piano arbustivo macchie di alloro, mirto, uva spina. Tutto edibile e a disposizione degli utenti della struttura per il consumo in mensa e per trasformazioni (composte, succhi, dolci).

Oltre che alla produzione agricola l'area a nord del lotto ospiterà la produzione energetica in un locale tecnologico di nuova costruzione addossato alla cinta di fondo. Si recupererà la superficie coperta di alcune tettoie di servizio oggi addossate al perimetro (architetture minori) che saranno demolite. In quest'area troveranno collocazione le pompe di calore gli impianti tecnologici di produzione dell'acqua calda per gli impianti di condizionamento (cfr. valutazioni impiantistiche – Abitare la tecnica).

## 3. LA VILLA - ABITARE IL QUOTIDIANO

### 3.1 Un intervento "in punta di penna"

Lo stesso principio di tutela adottato per il parco sarà usato da un punto di vista compositivo nel progetto architettonico, in cui si cercherà di alterare il meno possibile l'aspetto esterno della Villa che, sebbene non sia vincolata dalla Soprintendenza, è classificata ai sensi dell'art. 8.2 della NTA del PRGC come "Edificio di interesse storico – artistico". Sarà un progetto rispettoso delle preesistenze, senza l'aggiunta di volumetrie o elementi in grado di alterare la morfologia complessiva dell'edificio, ma concentrato su modifiche puntuali, attento al dettaglio e alle necessità del quotidiano. Esternamente le demolizioni riguarderanno principalmente le superfetazioni accumulate negli anni, come ad esempio la scala e la torretta presenti sul cortile a nord.

Si prevede la realizzazione di un cappotto energetico esterno a protezione dell'involucro dell'edificio. Le poche cornici e i fregi caratterizzanti la facciata saranno recuperati o riproposti con le tecniche già consolidate per questo tipo di intervento.

### 3.2 Interventi strutturali sulla villa

Le indagini su Villa Mater hanno confermato che l'edificio ha una struttura verticale costituita da muratura portante le cui caratteristiche risultano tuttavia fortemente variabili, con presenza di murature a sacco realizzate con paramenti in muratura piena, in pietrame e in alcuni casi mattoni forati.

L'intervento deve quindi analizzare in modo approfondito il comportamento globale - statico e sismico - della struttura nella sua configurazione attuale e progettare gli interventi eventualmente necessari per garantire una corretta risposta globale ai carichi verticali



Orti coltivati in vasca.



Un'area fitness è collocata sulla piastra pavimentata lungo il muro della foresteria che affaccia sul parco



Eliminazione delle superfetazioni lato nord.



Eliminazione delle superfetazioni lato ovest.

ed alle azioni sismiche orizzontali. Solo a valle di questa analisi e progettazione globale saranno definiti gli **interventi locali** necessari per ovviare a situazioni di degrado o carenza di resistenza.

Per quanto riguarda le murature, qualora la risposta non sia adeguata a raggiungere i minimi livelli di adeguamento sismico si privilegeranno le tecniche di **rinforzo tradizionali** per preservare più possibile le caratteristiche originarie dell'immobile. Sono previsti:

- Il ripristino della **continuità murarie** con la ricostruzione della compagine muraria in corrispondenza di manomissioni, cavità, vani di varia natura quali scarichi e canne fumarie e la chiusura di nicchie o aperture non più utilizzate con la tecnica dello scuci e cuci.
- La **ristilatura dei giunti** effettuata anche in profondità con malte a base di calce di buone caratteristiche sulle murature.

mesi di lavoro	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	11°	12°	13°	14°	15°	16°	17°	18°
<b>settimane</b>																		
<b>fasi di lavoro</b>																		
allestimento di cantiere	■																	
demolizioni e rimozioni	■	■	■	■														
scavi e nuove fondazioni	■	■	■															
rinforzi strutturali		■	■	■	■	■												
strutture in legno			■	■	■	■												
strutture copertura				■	■	■	■											
nuovi manti di copertura					■	■	■											
fotovoltaico							■	■										
lattonerie							■	■	■									
nuove chiusure esterne							■	■	■									
tramezzature							■	■	■	■								
sottofondi							■	■	■	■								
impianti idrico-sanitari				■	■	■	■	■	■	■					■	■		
impianti elettrici				■	■	■	■	■	■	■				■	■	■	■	
impianti di ventilazione					■	■	■	■	■	■	■				■	■		
centrali tecnologiche						■	■	■	■	■	■	■				■	■	■
pavimentazioni										■	■	■				■	■	■
rivestimenti											■	■						■
controsoffitti										■	■		■	■				
cappotti esterni												■	■	■				
intonaci													■	■	■			
decorazioni															■	■	■	■
serramenti esterni														■	■	■		
arredi sanitari															■	■		
arredi in legno																■	■	■
serramenti interni																■	■	■
pavimentazioni esterne														■	■	■	■	
opere di finitura esterne																■	■	■
opere a verde																		■

Cronoprogramma dei lavori, si prevede una durata del cantiere di 18 mesi.

Dove tali tecniche non fossero sufficienti al raggiungimento delle caratteristiche meccaniche richieste si procederà con l'applicazione di rinforzi con intonaco armato al fine di conferire idonea resistenza valutando l'uso dei materiali e di **tecniche innovative**, quali le fibre di carbonio e basalto applicate con malta, utilizzati sempre in modo da garantire la **compatibilità con i materiali originali**. Per quanto concerne l'aspetto statico, sarà da valutare se i solai in laterocemento costruiti nel '900 siano in grado di resistere ai nuovi carichi da normativa. I saggi effettuati non hanno evidenziato adeguata armatura che dovrà quindi essere oggetto di una più approfondita campagna di indagine. Qualora la risposta sia insufficiente si procederà con il rinforzo intradossale dei travetti con fasce in fibre di carbonio al fine di aumentare la resistenza flessionale e a taglio. Per vincolare la copertura, prevista in completo rifacimento, verrà realizzato un cordolo in testa alla muratura per aumentare il comportamento scatolare.

### 3.4 Il recupero del sottotetto

Per raggiungere i 1.300 mq di superficie abitativa richiesta dal bando di concorso si rende necessario recuperare il sottotetto facendo riferimento alla legge regionale n. 16 del 04 ottobre 2018 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana). Come specificato all'articolo 6 il recupero è ammesso con parametri urbanistici ed edilizi superiori a quelli previsti dal PRG e dagli strumenti attuativi vigenti. L'inserimento dei **nuovi abbaini**, necessari per aerare e illuminare naturalmente gli alloggi, è previsto in ottemperanza alla legge regionale sul recupero dei sottotetti, ovvero in modo **conforme ai caratteri d'insieme del manufatto**. Saranno collocati in **corrispondenza delle specchiature dei varchi sottostanti**, in modo da non alterare il disegno di facciata dell'edificio. Non essendo possibile alzare l'imposta di colmo oltre a quanto consentito dalla legge regionale sul recupero dei sottotetti, **non tutte le porzioni di tetto sono recuperabili**: a nord est e a nord gli spazi risulterebbero con un'**altezza media** inferiore a quella prescritta dalla normativa.

### 3.5 Le nuove terrazze – una stanza a cielo aperto

Gli unici elementi strutturali aggiunti per migliorare la funzionalità e la qualità degli spazi abitativi saranno le **nuove terrazze** che si contraddistinguono per l'assenza di elementi decorativi e il rivestimento caratteristico in lamiera forata con trattamento "corten" già utilizzato in altre componenti degli esterni. Le nuove balconate valorizzano da un punto di vista compositivo i corpi di fabbrica della villa, accentuando il loro protendersi plastico verso il giardino, tipico delle ville storiche con parco annesso. Questi nuovi elementi (dalla profondità massima di 1,5 m come da regolamento edilizio) sono pensati come innesti dalla **struttura leggera, reversibili**, occasioni in grado di aumentare la qualità dell'abitare. Al piano terra questi volumi sono organizzati come **giardini privati**, sempre dalle dimensioni contenute. L'obiettivo è quello di dare al più alto numero di alloggi l'opportunità di ritagliarsi un **piccolo spazio esterno privato**, soprattutto in prossimità dei soggiorni. Una **stanza a cielo aperto** con vista sul parco in cui leggere, mangiare nella bella stagione, invitare un vicino per due chiacchiere al sole (cfr. § 2.6).



Sezione assonometrica tipologica che racconta gli innesti delle terrazze e giardini privati

### 3.3 Il layout interno

La distribuzione interna è stata fortemente condizionata dalla morfologia dell'edificio e dalla sua struttura. Per ottimizzare i costi verrà **mantenuto l'impianto distributivo dell'edificio**, preservando ove possibile i solai e i muri portanti, adattando le nuove funzioni alla preesistenza. Sono recuperati e **potenziati i corpi scala esistenti** per la distribuzione verticale, nello specifico quello sul lato est sarà allargato e implementato con un ascensore.

Al piano terra e al piano primo sono mantenuti i grandi **corridoi distributivi** pensati come **primo spazio di socializzazione** tra gli abitanti del piano e valorizzati da arredi e sedute lineari. La maggior parte degli ambienti comuni come la cucina, il refettorio e la sala relax trovano collocazione al piano terra, e sono messi in relazione con il parco e i cortili esterni. Questi spazi sono serviti da **servizi igienici comuni**. In prossimità del corpo scala principale trovano collocazione ad ogni piano dei locali deposito per le pulizie. **Gli spazi distributivi e le aree comuni saranno pavimentati in graniglia** scelta per il richiamo storico e la facilità di pulizia e resistenza.

### 3.6 Il portierato sociale – la cerniera tra la Villa e la città

In questa seconda fase concorsuale la modifica più significativa a livello planimetrico è stata apportata nell'area adiacente al **portierato sociale** che è stata destinata a **funzioni non abitative**, ricollocando gli appartamenti in altre aree della villa. In questo luogo, all'**angolo tra via Rosa e vicolo d'Ala** è stato progettato uno spazio nuovo, facilmente **riconoscibile** e di **ampio respiro**, in cui sono localizzate le attività del portierato aperte al pubblico e le aree relax per gli abitanti del senior social housing (cfr. § 3.7). Questo nuovo spazio si potrà ricavare **demolendo i tamponamenti al di sotto delle arcate** in corrispondenza del corridoio voltato, operazione di cui è stata verificata la fattibilità strutturale. Si delinea così un'ambiente ampio e **luminoso** che traguarda verso l'esterno e in cui la **comunità della villa si ritrova** e si riconosce.

Il desk del portiere diventa un elemento di **cerniera** tra le aree interessate dai flussi provenienti dall'esterno e le aree a uso comune dei residenti. Essendo il portiere il riferimento costante per gli abitanti del senior social housing, la sua postazione di lavoro si rivolge all'ingresso principale e guarda verso lo spazio distributivo che porta nel cuore della villa e alle altre aree comuni dislocate al piano terra (cucina comune/refettorio). Questo **luogo di riferimento**, viene enfatizzato dalle **volte** e delle **grandi arcate** vetrate verso il giardino.

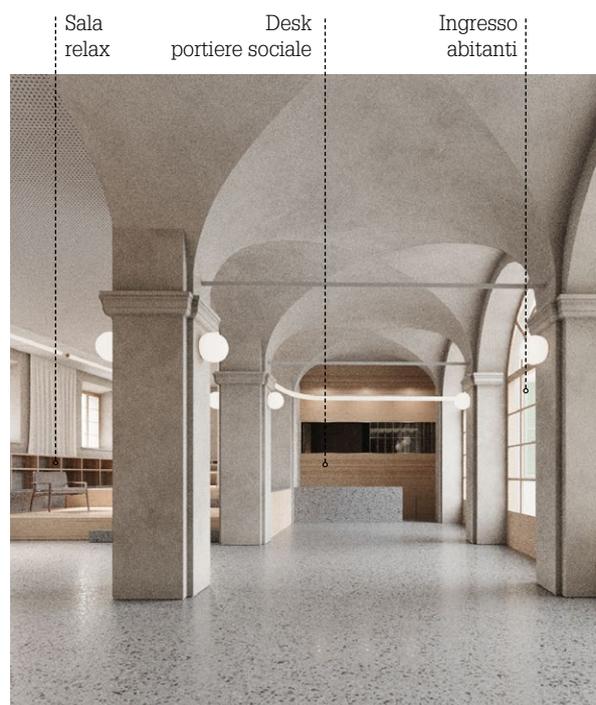
Una **parete attrezzata** costituisce il fondale del **desk di accoglienza** e racchiude al suo interno uno spazio di **deposito**, la stampante e i quadri di **gestione impiantistica**. Questo arredo fisso ha un affaccio anche rivolto verso l'accesso dello storico portoncino della villa su via Rosta, pensato come ingresso per gli utenti esterni. Da quel lato l'arredo fisso ospita la buca delle lettere e deposito per i pacchi lasciati dai corrieri. Il Portinaio ha un **controllo dello spazio d'ingresso** attraverso un'apertura che gli consente di entrare in comunicazione con gli utenti esterni che accedono da via Rosta.



Porzione di corridoio che ospiterà il portierato sociale



- 1: spazio filtro
- 2: sala incontro
- 3: desk portiere
- 4: alloggio portiere
- 5: spazi relax



Il portierato sociale e la sala relax nel nuovo spazio ricavato demolendo le porzioni di muratura sotto le arcate

### 3.7 La sala relax – flessibilità a servizio di tutti

Passata l'anticamera di accesso, un visitatore esterno ha la possibilità di accedere a una **sala di ricevimento**, pensata per l'incontro con i residenti della villa e collocata su una pedana **alla quota dell'ingresso**. Questo spazio è collegato con una serie di altre **pedane** che costituiscono lo **spazio relax pensati per leggere, ascoltare musica, o semplicemente conversare** tra vicini di casa e ospiti. Dei **tendaggi fonoassorbenti** permettono di chiudere lo spazio o ampliarlo a seconda dell'utilizzo.

Il **dislivello** tra la quota dell'ingresso su via Rosta e il connettivo della villa viene superato attraverso **rampe lungo il perimetro** dell'area relax su vicolo d'Ala. Queste rampe diventano anche il percorso per accedere ad una **libreria lineare**.

### 3.8 La cucina e il refettorio comune – cucinare con vista

La cucina e il refettorio godono di un ottimo **affaccio sulla piazza pubblica** a nord con cui sono in diretta comunicazione per eventi da realizzarsi anche all'aperto. Gli abitanti potranno raggiungere la cucina e il refettorio dallo spazio distributivo interno alla villa, mentre gli esterni vi accederanno da vicolo d'Ala (cfr § 1.2).

Cucina e refettorio si presentano come un **unico ambiente funzionale** che può essere diviso all'occorrenza tramite dei **pannelli mobili**. Entrambi sono visibili dallo spazio connettivo della villa tramite vetrate lungo il corridoio.

La cucina è organizzata attorno ad un'**isola centrale** con 4 postazioni di lavoro pensata anche per corsi di cucina. Una parete attrezzata fa da supporto all'isola e costituisce cela al suo interno i frigo, la lavastoviglie e la dispensa. Il refettorio può essere organizzato con 2 lunghi "tavoli sociali" per un totale di **30 persone**. Una seconda **parete attrezzata** è di supporto alla mensa per lo stoccaggio delle stoviglie.

### 3.9 La lavanderia – stendere tra le chiome degli alberi

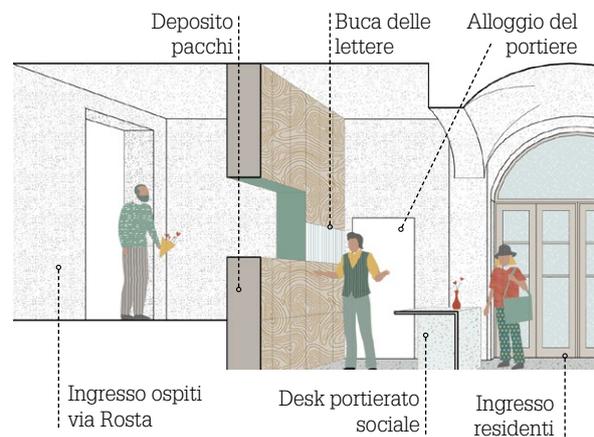
Al piano del sottotetto lo spazio connettivo viene ridotto al minimo indispensabile per garantire una **maggiore superficie abitativa**, non potendo sfruttare tutta la superficie per questioni di altezze interne. Tra gli **spazi comuni** del sottotetto si è pensato di inserire la **lavanderia**. Questa soluzione è stata preferita a una collocazione nell'interrato perché vi è la possibilità di sfruttare la torretta sull'angolo nord ovest come **loggia all'aperto in cui stendere** i panni, in uno spazio ben areato ma coperto.

La lavanderia comune è intesa dal progetto come spazio non secondario ma come **luogo dell'incontro** e della socialità, meritevole di un **affaccio verso le chiome degli alberi** del parco. La lavanderia è divisa in due aree, una di lavaggio/asciugatura/stireria al chiuso e una di stesura panni nel loggiato.

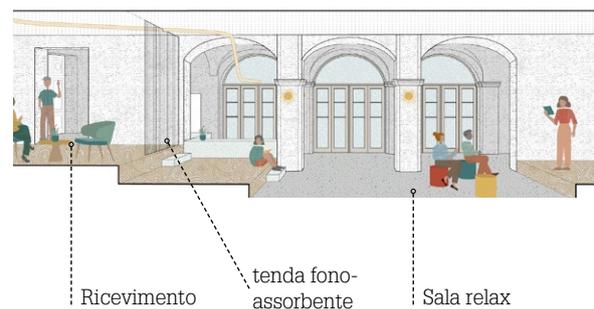
### 3.10 Il piano interrato – un luogo speciale

Nell'ipotesi progettuale il piano interrato non è lasciato in secondo piano ma è ripensato per ospitare **attività comuni**. La necessità di avere uno spazio di **deposito supplementare** a quello delle unità

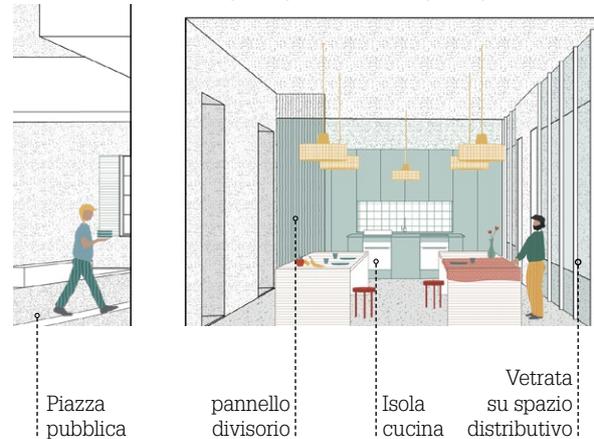
Ingressi + Desk portierato sociale



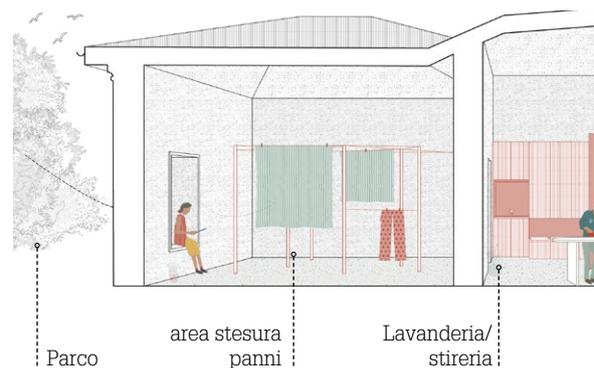
Sala incontro (40m²) + Sala relax (80m²)



Cucina (28m²)+ Refettorio (40m²)



Lavanderia (20m²)+ Stesura panni (25m²)



abitativa ha portato a prevedere **cantine private** nella porzione di interrato meno frammentata, che corrisponde alla manica ovest dell'edificio. Per raggiungere quest'area, attualmente accessibile solo dall'esterno, si propone di realizzare un nuovo spazio distributivo che consenta di scendere direttamente dall'interno villa, collegando gli spazi della manica ovest con gli interrati più antichi, che presentano volte in mattoni a vista. La fattibilità dell'intervento, che richiede una fase conoscitiva delle strutture e del terreno più avanzata, potrà essere valutata in una successiva fase progettuale ed eventualmente ridimensionata ad un semplice tunnel di collegamento.

Si ipotizza di inserire nei **locali voltati** alcune attività comuni dall'**utilizzo non continuativo** come una cantina per la **degustazione** vini (che potrebbe essere associata ad attività legate alla cucina) e uno spazio **workshop** per piccole attività di bricolage (è dimostrata l'utilità di fare attività manuali in età avanzata). Questi spazi dall'aspetto informale sono serviti da **areazione meccanica controllata** e attrezzati con scaffalature in fenolico di betulla e pannelli forati da utilizzare come porta oggetti. Si possono raggiungere facilmente da una scala già presente che verrà potenziata con l'aggiunta dello sbarco dell'ascensore.

### 3.11 Le unità in locazione – 3 livelli di comfort

Per quanto riguarda le unità abitative si è ottimizzato al massimo il taglio degli appartamenti come illustrato nella seguente tabella:

- 2 Monocali = tot. 74 m<sup>2</sup>
- 14 Bilocali = tot. 679 m<sup>2</sup>
- 3 Trilocali = tot. 210m<sup>2</sup>

La soluzione abitativa del monocale, presente solo in minima parte, si organizza in modo tale da separare facilmente la zona giorno dallo spazio di riposo tramite pareti scorrevoli o tendaggi rigidi, assimilando tale tipologia a quella del bilocale. Il taglio più grande è quello del trilocale, sempre dotato di doppio servizio igienico.

In generale tutti gli appartamenti sono organizzati seguendo 3 principi di **comfort**:

1. **Comfort visivo**: i blocchi di servizio e di distribuzione occupano fasce a ridosso degli accessi o nelle aree più interne in modo tale da garantire la luce naturale e il maggiore numero di affacci sul parco ai soggiorni e alle camere.

2. **Comfort acustico**: si prevedono contro-pareti isolate e nuove murature in cartongesso a quattro o più lastre per garantire un alto livello di isolamento acustico e flessibilità (futuri cambi planimetrici).

3. **Comfort termico**: l'utilizzo di ventilconvettori a bassa laminazione integrati nei sotto-finestra coadiuvati da un involucro performante garantisce livelli di regolazione costanti ed efficaci della temperatura (cfr. relazione energetica – Abitare la tecnica).

Cantina degustazione 30(m<sup>2</sup>)



tavolo sociale

Workshop 45 (m<sup>2</sup>)



pareti attrezzate

banchi di lavoro

graniglia



intonaco calce



fenolico



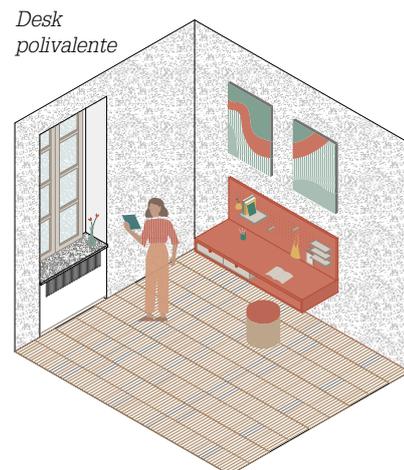
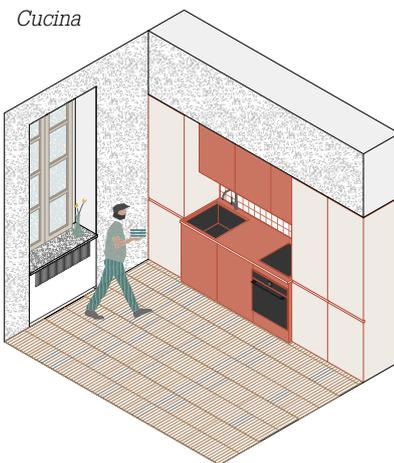
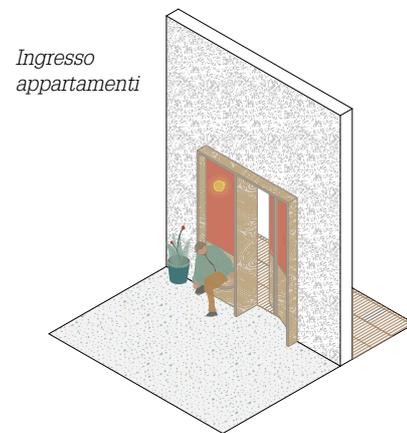
Materiali zone comuni

Per tutte le unità abitative si propone la realizzazione di di **3 arredi fissi** realizzati su progetto e costituiti da:

- **portoncino d'ingresso** dotato di seduta utile per infilarsi le scarpe, posare la spesa mentre si cercano le chiavi di casa, scambiare due parole con il vicino. Una luce integrata illuminerà l'ingresso per aumentare la visibilità in prossimità della porta.
- **cucine lineari** composte da almeno 5 moduli, con colonne alte da utilizzare come spazio dispensa, realizzate in materiali durevoli come il laminato per le ante e l'HPL in spessore per i ripiani.
- **ripiano scrivania** dove connettere il portatile con ripiano in HPL e pannello forato in laminato da utilizzare come "parete multiuso" con speciali sistemi di appenderia/mensole.

La restante parte degli arredi potrebbe essere fornito seguendo un modello contract o forniti direttamente dal futuro locatario perché particolarmente affezionato a soluzioni già in suo possesso (es divano, tavolo).

I materiali di finitura per le unità abitative sono parquet industriale proveniente da legnami di scarto per i pavimenti, gres porcellanato chiaro per i pavimenti dei bagni e i rivestimenti. Ogni appartamento è provvisto di **domotica di base** gestibile da remoto tramite smartphone. (cfr. valutazioni impiantistiche – Abitare la tecnica).



Cucina lineare

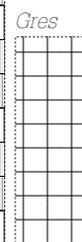
armadiature a muro

Desk polivalente

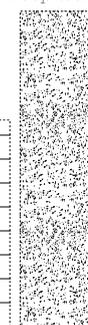
Luci regolabili



Parquet industriale



Ecopittura



Materiali appartamenti