Regatta de Blanc 980 è un intervento residenziale alla periferia di Pesaro nato dal concorso abitarECOstruire bandito nel 2008 da Legambiente e ANCAb-Legacoop. Dal concorso al cantiere il progetto ha subìto una lunga serie di modifiche ed integrazioni derivanti da questioni legali e normative. Nonostante ciò i progettisti sono riusciti, nelle diverse fasi, a conservare intatto il principio di integrazione tra immagine compositiva e strategie per la sostenibilità energetica dell'edificio. Le due istanze si congiungono e trovano risoluzione nel grande vuoto centrale che assolve alla doppia funzione di prolungamento della casa e di camino di ventilazione. Notevole è l'attenzione riservata alla progettazione dello spazio collettivo di pertinenza della residenza, ambito che, se adeguatamente progettato, può migliorare la qualità urbana del contesto e la condizione abitativa dei residenti.

Regatta de Blanc 980 is a housing project located in the Pesaro's peri-urban area and born as an outcome of abitarECOstruire competition in 2008, announced by Legambiente and Ancab-Legacoop. From the preliminary study to the construction site the project has suffered a long series of amendments as a result of legal and regulatory issues. However, the designers have succeeded, at different stages, to keep intact the image composition and the strategies for energy sustainability of the building. The two instances will unite and find resolution in the great central vacuum, which performs the dual function of the extension of the house and the ventilation chimney. Considerable attention is given to the collective residential space design. This space, if properly designed, can improve the quality of the urban environment and the living conditions of the residents.

PPP PONTE
Procedure Progetti Processi Prodotti

NEW ARCHITECTURE

REGATTA DE BLANC 980. SOSTENIBILITÀ ENERGETICA E RICERCA SULL'ABITARE COLLETTIVO

REGATTA DE BLANC 980. ENERGY SUSTAINABILITY AND COLLECTIVE HOUSING RESEARCH

Eleonora Lucantoni
Architetto, dottoranda presso il Dipartimento di Architettura e Progetto, Sapienza Università di Roma

DATI PROGETTO
Nome progetto: Regatta de Blanc 980

DATA
2008-2014

LOCALITÀ
Pesaro

COMMITTENTE
Società Cooperativa "Villaggio dell'Amicizia"

PROGETTISTI
2T_R Architettura e NOOS Architetti

IMPRESA
Cappa Lavori Srl

DIRETTORE LAVORI
Arch. Alessandro Radi

Tutte le immagini sono state gentilmente concesse dal Prof. Arch. Alfonso Giancotti

PEEP PN 8.9

Area di intervento

Principio cardine del progetto è l'integrazione tra le scelte compositive e

Regatta de Blanc 980 è il progetto firmato dagli studi romani 2T_R e NOOS che, nel gennaio 2009, è risultato vincitore, per il sito di Pesaro, del concorso, bandito l'anno precedente, da Legambiente e Ancab-Legacoop. Il bando prevedeva la realizzazione di tre interventi residenziali destinati a cooperative di abitanti: 20 alloggi a Foligno, 20 a Pesaro e 30 a Tricase.

Il lotto destinato a Regatta de Blanc 980 si trova in località Vismara-Cattabrighe, zona periurbana a nord di Pesaro che si sviluppa lungo la Statale Adriatica. L'area è ritagliata nei perimetri previsti dal Piano di Edilizia Economica e Popolare denominato PN 8.9 che si dimostra, negli intenti pianificatori, come un'operazione di densificazione e di ridefinizione del margine che fronteggia il Fosso Rio della Badia. Il contesto urbano, sia esistente che pianificato, è carat-

Vista aerea dell'area

Foto del contesto

le strategie da adottare per la sostenibilità energetica dell'edificio

terizzato da una spiccata monofunzionalità residenziale – a meno degli edifici industriali dismessi ed in parte demoliti per far spazio alla nuova programmazione – e da una bassa densità edificatoria.

L'iter progettuale che ha seguito l'affidamento dell'incarico ai professionisti è stato scandito da un susseguirsi di modifiche ed integrazioni derivanti da questioni normative e legali.

La prima modifica ha riguardato la quantità edificatoria: la messa a concorso per edifici di *housing* permetteva, secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore di Pesaro, un aumento del 5% della superficie utile, cumulabile con un ulteriore aumento del 10% dovuto alla elevata classe energetica caratteristica del progetto. La superficie realizzabile passa, così, da 1.264 m^2 a 1.459,70 m^2.

Ulteriore variazione è quella scaturita da un'operazione legale del tutto innovativa e straordinaria per un'Amministrazione italiana: nell'ottobre 2009 venne stipulato, tra il Comune di Pesaro e la Cooperativa titolare del diritto di edificazione sul lotto oggetto di concorso, un accordo di "trasferimento urbano". La convenzione consisteva in una vera e propria permuta: il progetto vincitore viene ceduto dalla Cooperativa all'Amministrazione in cambio delle case popolari di Carlo Aymonino – anche conosciute come "Casa Parcheggio" – situate nel centro di Pesaro. Questo trasferimento produce, prima di tutto, una modifica amministrativa del progetto: Regatta de Blanc 980 si trasforma, da intervento privato, in edilizia economica e popolare a canone agevolato. Il secondo ordine di conseguenze derivanti dalla cessione è di tipo compositivo: i nuovi alloggi dovevano ricalcare, per metrature e numero di vani, quelli dell'edificio con cui era stato permutato, passando così da 20 a 23 alloggi e da 61 a 70 residenti.

Tutti questi passaggi non sono stati sicuramente indolore.

Il rischio di snaturare un progetto così fortemente centrato nell'aspetto compositivo per la risoluzione delle questioni sia energetiche che abitative era elevato, ma è stato fortunatamente evitato. I progettisti sono riusciti a mantenere salda, nelle diverse fasi, la "stretta relazione/integrazione tra l'immagine architettonica suggerita per l'edificio e le strategie adottate in materia di sostenibilità dell'intervento"[1].

[1] 2_TR, NOOS, Relazione Generale di Concorso.

Render del volume esterno (dalle tavole di concorso)

Un edificio progettato per essere un dispositivo energetico passivo

La coniugazione tra esigenze di vita contemporanea e necessità di sostenibilità energetica è il fulcro, il principio fondativo dell'idea progettuale, entrambe le tematiche vengono convogliate e affrontate nella forma architettonica[2]. In controtendenza rispetto a interventi contemporanei, in cui gli apparati tecnologici vengono studiati separatamente e, solo successivamente, applicati all'edificio, per Regatta de Blanc si è scelto di perseguire la strada dell'integrazione compositiva dei due aspetti. Il soddisfacimento dei principi bio-climatici richiesti dal bando è ottenuto senza l'ausilio di particolari e, nella maggior parte dei casi, costosi strumenti impiantistici, ma attraverso mirate scelte morfologico-architettoniche che fanno dell'edificio nella sua interezza un dispositivo energetico passivo autonomo.

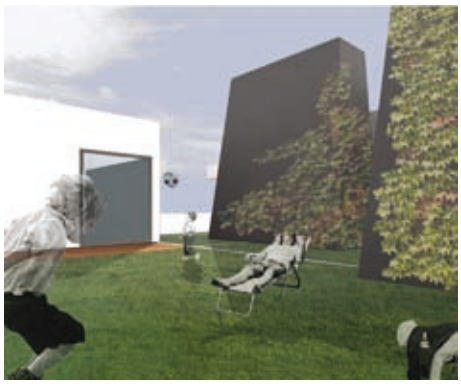
Rifuggendo da ogni definizione formale aprioristica, il progetto nasce, in primo luogo, da considerazioni sui nuovi modi di vivere e abitare collettivamente, sui cambiamenti che hanno investito, negli ultimi decenni, le relazioni familiari, interpersonali e di vicinato, e sui tempi ed i ritmi di vita e di lavoro.

Le riflessioni riguardo queste tematiche hanno condotto ad una definizione formale basata su due principi: l'articolazione dello spazio collettivo interno e la ibridazione tipologica degli alloggi.

In seconda istanza, questi stessi criteri sono stati verificati e sfruttati per rispondere anche alle necessità di sostenibilità, ri-

Pianta piano terra e sezione (dalle tavole di concorso)

[2] "La caratteristica principale di queste residenze è la ricerca di una qualità edilizia che sintetizzi nella forma i principi della bioarchitettura". *Ibidem*.



Render degli spazi comuni esterni (dalle tavole di concorso)

Render del volume esterno (dalle tavole di concorso)

Render degli spazi comuni interni (dalle tavole di concorso)

autonomo senza l'ausilio di costosi strumenti impiantistici

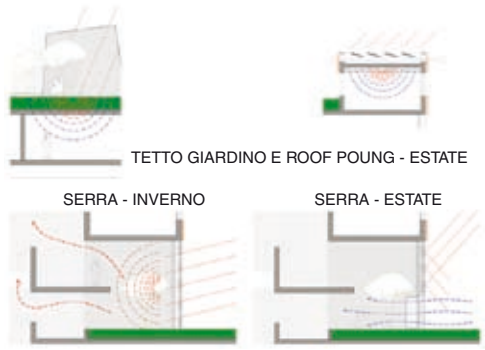
sparmio energetico ed economicità dell'intervento.

La tipologia edilizia che scaturisce dalla combinazione di queste valutazioni è quella di un edificio a blocco scavato internamente (per renderne possibile lo svuotamento è stato necessario far coincidere il perimetro del costruito con quello di massima edificabilità del comparto). Il grande cavo centrale è cuore e luogo della risoluzione delle istanze abitative ed energetiche: ospita i ballatoi di accesso alle singole unità immobiliari, la sequenza ritmata di scale a rampa libera e una serie di logge comuni e locali condominiali; aprendosi puntualmente ai diversi piani ed in copertura, funge anche da enorme camino di ventilazione per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo.

Il volume sottratto alla residenza, progettato come fosse una massa, un pieno, viene restituito all'edificio arricchito nella forma e nella funzione e si presenta come uno spazio complesso e vivace. La sequenza articolata di doppie e triple altezze tra loro sfalsate e collegate da scale libere ruotate e sovrapposte genera una moltitudine organizzata di nuovi spazi a disposizione della comunità dei residenti.

Intorno al grande vuoto si articola l'aggregazione di 23 alloggi di 10 differenti tipologie. Gli appartamenti acquistano un carattere di forte autonomia e riconoscibilità, combinato con una stretta reciproca interdipendenza. Lo spazio domestico si prolunga fuori dalla casa estendendosi nell'ambito semi-privato dei ballatoi, delle logge, della serra e dei locali comuni, fino al piano terra dove, sollevati su un podio alto 80 cm, si trovano i vani di ingresso ed i giardini privati.

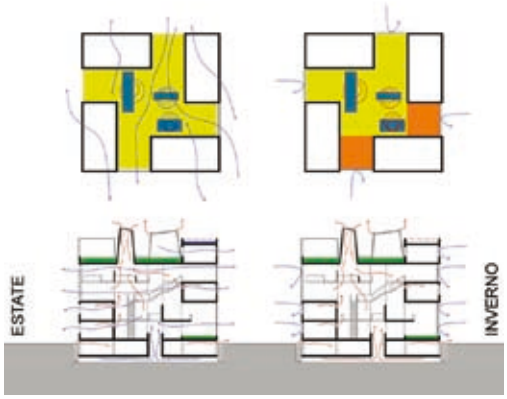
La presenza del grande invaso interno si rilegge anche nel disegno dei prospetti: la superficie bianca e liscia del monolite è interrotta puntualmente, oltre che dalle finestre e dalle *bowwindows* degli appartamenti, anche dalle bucature profonde e colorate delle logge comuni. La sottrazione prosegue e si enfatizza fino ad arrivare all'attacco al cielo, dove lo spigolo vivo del parallelepipedo è scalfito dalle terrazze private scoperte degli alloggi dell'ultimo piano. Il disegno delle facciate, conseguenza diretta del percorso compositivo dei volumi, è tale da garantire il rispetto dei principi di identità e riconoscibilità delle singole unità immobiliari mantenendo, allo stesso tempo, intatta una figurazione forte, solida e volumetrica.



Schemi del funzionamento energetico del tetto giardino, della copertura e delle serre (dalle tavole di concorso)

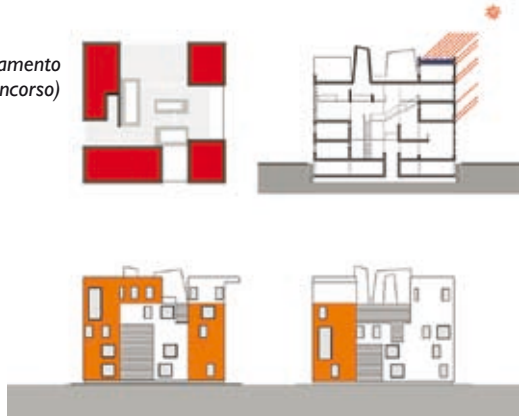
Schema del sistema connettivo del vuoto centrale (dalle tavole di concorso)

Schema del funzionamento dei camini (dalle tavole di concorso)



Schemi del comportamento energetico in estate e in inverno (dalle tavole di concorso)

Schemi del soleggiamento (dalle tavole di concorso)



L'articolazione dello spazio collettivo interno e la ibridazione tipologica degli

L'ABITARE COLLETTIVO E LA RESIDENZA CONTEMPORANEA

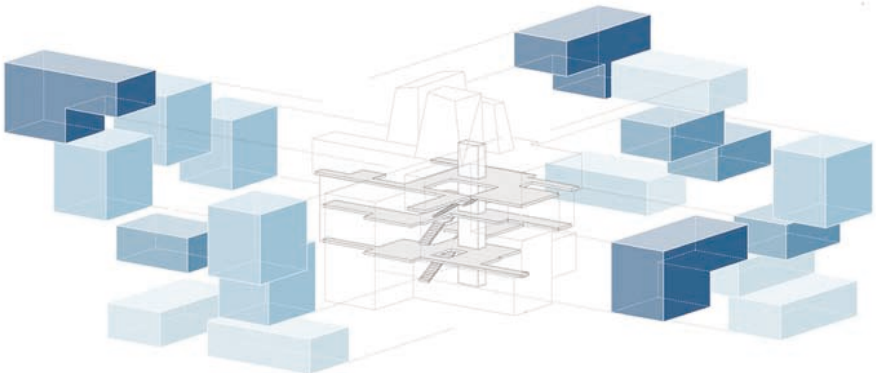
I grandi cambiamenti che hanno investito, e stanno ancora investendo, la società contemporanea generano importanti conseguenze sui modi e sui tempi di vita, di lavoro, di svago e di socializzazione dei cittadini. In un simile contesto l'architettura non può sottrarsi dal dare risposte a questi mutamenti: è necessario assecondarli ed indirizzarli in modo da creare presupposti favorevoli alla pacifica convivenza delle diverse istanze e al soddisfacimento della pluralità dei bisogni degli abitanti, dei cittadini (fruitori dello spazio pubblico e semi-pubblico) e dei residenti (fruitori dello spazio privato e semi-privato).

Il progetto della residenza collettiva deve aspirare a implementare e migliorare entrambe le condizioni: la qualità urbana (propria dell'ambito pubblico) e la condizione abitativa (propria dell'ambito privato).

L'attenzione allo spazio collettivo pertinenziale si dimostra, in quest'ottica, essere elemento cruciale, fulcro e nodo su cui lavorare per raggiungere uno stato di equilibrio e di armonia tra le diverse parti della città, dalla piazza alla casa.

L'ambito comune alle abitazioni aggregate può, se adeguatamente disegnato e funzionalizzato, configurarsi come luogo di risoluzione – sicuramente di mitigazione – del perenne conflitto tra sfera pubblica e sfera privata.

Nonostante sia spesso sottovalutato e generalmente poco sfruttato – relegato a mere attività di ingresso, attraversamento e pas-



Schema aggregativo degli alloggi (dalle tavole di concorso)

Piante e sezioni (dalle tavole di concorso)

alloggi riflettono i nuovi modi di vivere e di abitare "collettivamente"

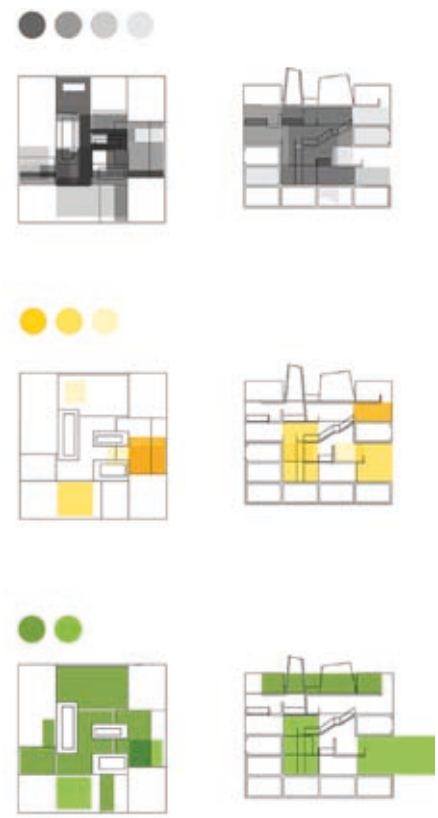
saggio – lo spazio collettivo di pertinenza della residenza è dotato di grandi potenzialità.

È un ambito ibrido dal quale possono scaturire dinamiche relazionali con e tra gli spazi ad esso complementari in grado di migliorare e rigenerare entrambe le condizioni (pubblica e privata). In quanto zona interstiziale il suo potenziamento, quantitativo e qualitativo, e la sua caratterizzazione, funzionale e compositiva, permettono di evitare problematiche interferenze e sovrapposizioni tra le esigenze di sicurezza e *privacy* (dello spazio privato) e la volontà di vitalità, condivisione e visibilità (dello spazio pubblico), garantendo, allo stesso tempo, una giusta dotazione di superficie destinata ad attività di relazione, socializzazione e vita comunitaria. Lo spazio collettivo di pertinenza residenziale è il luogo deputato al passaggio da un ambito all'altro, il gradiente che il fruitore (cittadino o residente) attraversa per passare dalla condizione pubblica e urbana a quella privata e domestica.

Una adeguata progettazione, l'utilizzo di alcuni dispositivi architettonici e mirate scelte compositive sono fondamentali per guidare l'utente in questo transito, in modo da evitare ingerenze reciproche tra le esigenze del pubblico e quelle del privato.

Analizzato sotto questo punto di vista l'intervento di Pesaro si dimostra esemplare.

Alla base del processo progettuale di Regatta de Blanc è, infatti, evidente la presenza di una approfondita ricerca sui nuovi modi dell'abitare collettivo, uno studio attento e strutturato che si manifesta, soprattutto, nell'attenzione dedicata alla progettazione degli spazi semi-pubblici e semi-privati.



Schemi di ballatoi di distribuzione, logge comuni e spazi verdi (dalle tavole di concorso)

Render dell'esterno (dalle tavole del progetto definitivo)

Il grande vuoto centrale trasforma un banale spazio servente in un luogo d'incontro, di socialità e di condivisione

Sollevare gli ingressi – pedonali e ciclabili – su un podio[3] di 80 cm al di sopra della quota stradale, renderli accessibili attraverso una rampa e una scala, addossare ai prospetti i giardini privati degli appartamenti al piano terra, inserire dei vani-filtro – adibiti a parcheggio per le biciclette – tra la superficie scoperta (semi-pubblica) del basamento e il grande vuoto freddo interno (semi-privato) sono alcune delle scelte compositive che attribuiscono all'impianto spaziale dell'intero edificio un alto livello di gerarchia, una buona gradualità di passaggio. Definiscono uno "spazio cuscinetto", di transizione, che separa, senza dividere, gli ambiti ad utenza diversa, che accompagna ed accoglie il residente e allontana, senza respingerlo, il cittadino non residente. Ne scaturisce una sequenza spaziale da pubblico a semi-pubblico, da semi-privato a privato, continua, guidata, progressiva, graduale e fluida.

La vera innovazione del progetto è, però, l'ambito semi-privato risultato dall'operazione di sottrazione: il grande vuoto centrale. La cura nella progettazione del cavo – la successione di ballatoi sovrapposti che si rincorrono uno dopo l'altro collegati da un sistema escheriano di scale libere – trasforma quello che sarebbe potuto essere un banale spazio servente in un luogo di incontro, di socialità e di condivisione.

A prescindere dalla qualità spaziale di questo grande vuoto è importante riconoscere come, anche la sola quantità di superficie (310 m^2) fornita agli alloggi e destinata ad attività collettive, semi-private, "condominiali", aggiunga valore al progetto e sia utile per il miglioramento della condizione abitativa dei residenti.

Sebbene dal punto di vista economico un'operazione di questo tipo possa essere considerata un investimento poco vantaggioso perché il rapporto tra quello che comunemente viene definito "spazio servente" e la superficie "commerciale" è decisamente più alto che in altri interventi residenziali meno coraggiosi, dal punto di vista architettonico è ravvisabile un ingente guadagno in termini di qualità urbana ed abitativa.

Considerata la natura pubblica dell'intervento e il ritorno sociale che ne deriva, l'esempio di Regatta de Blanc 980 offre ad Amministrazioni e progettisti un buon esempio e un ottimo spunto per avviare un dibattito concreto sulla condizione abitativa contemporanea e sulle risposte che l'architettura è tenuta a fornire sull'argomento.

[3] Il piano interrato al di sotto del podio ospita 23 cantine e altrettanti posti auto, accessibili dalla rampa carrabile esterna.

Piante e sezioni (dalle tavole del progetto definitivo)

Foto del cantiere delle scale nel vuoto centrale

Foto del cantiere delle scale nel vuoto centrale

Un progetto che restituisce all'Architettura il suo ruolo:

DAI CONCORSI LA SPINTA AD INNOVARE L'EDILIZIA ITALIANA

*di Edoardo Zanchini***

Speriamo davvero che si concluda quanto prima con un lieto fine il progetto di Pesaro. Lo meriterebbe per molte e importanti ragioni. La prima, e più banale, riguarda l'importanza nel nostro Paese che un concorso di architettura porti davvero a opere "compiute". Stiamo infatti parlando di un concorso promosso nel 2008[4], da Legambiente e Legacoop Abitanti, che poteva contare in partenza su condizioni davvero invidiabili, ossia l'accordo dei Comuni e delle cooperative rispetto ad aree e previsioni di piano, per la realizzazione di 20 alloggi, già definite. Tante ragioni, tra cui la crisi, hanno rallentato e complicato l'iter, modificato in parte i caratteri del progetto. Per cui davvero ora, anche per restituire credibilità allo strumento del concorso, è fondamentale che il progetto sia completato e che le persone comincino a vivere gli spazi. E qui arriviamo alla seconda ragione di interesse del progetto,

Foto dell'esterno del cantiere

** Vicepresidente Nazionale di Legambiente.

[4] Per i progetti del concorso si veda AbitarECOstruire, I risultati del concorso di progettazione sostenibile, a cura di M. Darò, E. Zanchini, Alinea, Firenze 2009.

Foto del cantiere delle logge comuni

rendere belli, accoglienti e meno costosi gli spazi dell'abitare

un obiettivo fondamentale del concorso era infatti la qualità e vivibilità degli spazi, con particolare attenzione alle soluzioni per le parti comuni e la loro accessibilità, oltre all'articolazione delle soluzioni tipologiche. La soluzione trovata dai progettisti aveva convinto la giuria – di cui facevano parte Mario Cucinella, Carmen Andriani, Federico Oliva, Novella Cappelletti, Luciano Caffini e Edoardo Zanchini – proprio per l'originalità della soluzione trovata che riusciva a risolvere in maniera esemplare il rapporto con il contesto e la definizione di spazi comuni e privati con combinazioni differenti. Non è un segreto che proprio la novità dell'impianto proposto fu accolta all'inizio con "freddezza", per usare un eufemismo, dalla cooperativa di Pesaro abituata a lavorare su altre e più tradizionali tipologie. Proprio il confronto con i progettisti rispetto alle soluzioni proposte e alla loro efficacia rispetto agli stessi obiettivi energetici (attraverso il sistema di ventilazione che si veniva a creare intorno alla corte), ha portato con il tempo a farne comprendere i vantaggi e a convincere della scelta. Ma c'è un ultima ragione che rende questo progetto interessante oggi e che, all'epoca, rese i risultati del concorso significativi. La si può trovare in una delle condizioni fissate dal bando, che era quello di realizzare interventi con spesa limitata, ossia sotto i mille euro a metro quadrato di costo di costruzione, ma con chiari obiettivi prestazionali in termini energetici: classe A di rendimento energetico e integrazione sia di solare termico che fotovoltaico. Nel 2008 la crisi del settore edilizio era solo agli inizi – per cui si guardava con molta meno attenzione ai prezzi di costruzione – e le stesse competenze sui temi energetici erano limitate rispetto ad oggi.

A fronte di una qualche preoccupazione al momento del lancio del concorso – da qualcuno considerato troppo ambizioso – la partecipazione fu un vero successo, con oltre 200 gruppi nelle tre aree di progetto (oltre a Pesaro, riguardava aree a Foligno e Tricase) a dimostrare come le competenze e la sensibilità nei confronti della sostenibilità ambientale fossero ben più avanti di quanto in molti immaginavano. Il progetto vincitore a Pesaro fu apprezzato proprio per la capacità di tenere assieme gli obiettivi di innovazione morfologica e energetico-ambientale in una soluzione a basso costo.

L'augurio di vederlo completato, abitato e vissuto nei suoi spazi è dunque quanto mai forte.

Aiuterebbe a lanciare un messaggio di speranza sul ruolo che l'architettura può svolgere per rendere più belli e accoglienti, magari anche meno costosi, gli spazi in cui viviamo.