

# gRU Progetto di rigenerazione urbana “ReinvenTiamo San Lorenzo”

Laureando  
Flavio Filippo Cirillo

Relatrice  
Domizia Mandolesi



SAPIENZA  
UNIVERSITÀ DI ROMA

# **gRU** Progetto di rigenerazione urbana “ReinvenTiamo San Lorenzo”

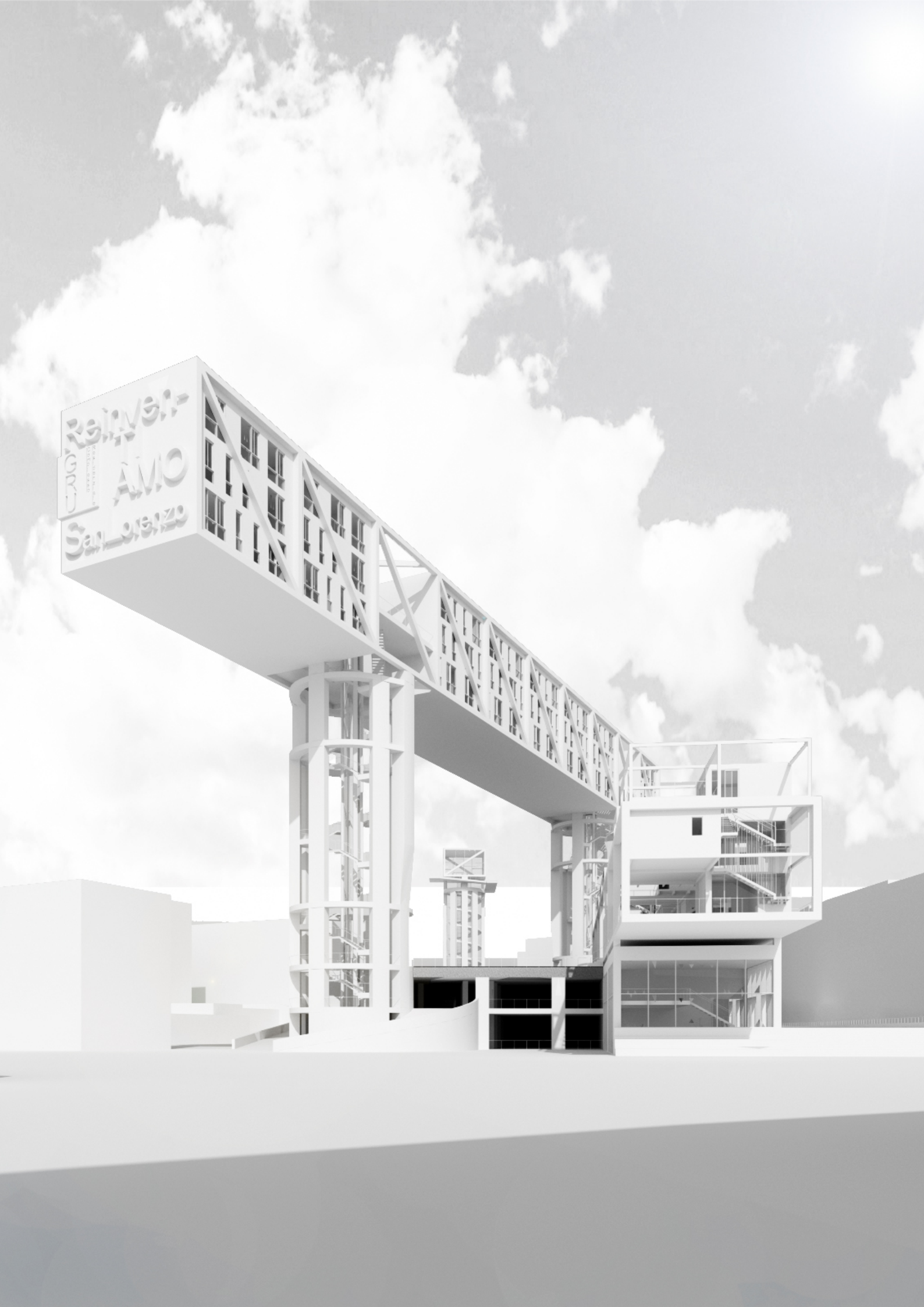
**Facoltà di Architettura**  
**Dipartimento di Architettura e Progetto**  
**Corso di laurea magistrale in Architettura a ciclo unico**

**Flavio Filippo Cirillo**  
**Matricola 1702544**

Relatrice  
Domizia Mandolesi

A.A. 2020-2021

*Ad Alberto*



# Relazione di progetto

## Indice

<b>1. Macro-considerazioni.....</b>	<b>7</b>
1.1 San Lorenzo ieri ed oggi, una sinossi.....	7
1.2 Il “Borghetto dei Lucani”: margine tra due realtà.....	8
<b>2. Il costruttivismo come riferimento d’approccio.....</b>	<b>9</b>
2.1 I grattacieli orizzontali sopra Mosca di El Lissitzky.....	9
2.2 San Lorenzo costruttivista.....	10
<b>3. Aspetti normativi.....</b>	<b>11</b>
3.1 Le previsioni del Piano regolatore generale di Roma.....	11
3.2 Programma di rigenerazione urbana 2019.....	11
<b>4. Una nuova proposta per il cambiamento.....</b>	<b>13</b>
4.1 Gli interessi dei proprietari.....	13
4.2 Le aspettative dei cittadini residenti.....	14
4.3 Proposta per un efficace partenariato pubblico-privato.....	14
<b>5. L’iter progettuale .....</b>	<b>16</b>

<b>6. La piazza lineare dei Lucani.....</b>	<b>18</b>
6.1 L'”Abitare alternativo” .....	18
6.1.1 Alloggi per un abitare temporaneo.....	19
6.1.2 Alloggi per artigiani e professionisti.....	19
6.1.3 L’edificio lineare poli-lavorativo.....	20
6.2 Il centro espositivo e la Torre delle Esposizioni.....	21
<b>7. Il parco pubblico.....</b>	<b>22</b>
<b>8. La GRU Residenziale .....</b>	<b>24</b>
8.1 Gli accessi e l’assetto distributivo.....	24
8.2 Le unità abitative.....	25
<b>9. Apparato di immagini a sostegno del testo.....</b>	<b>26</b>

## 1. Macro-considerazioni

### 1.1 San Lorenzo ieri ed oggi, una sinossi

I primi interventi edilizi che andranno poi a configurare il quartiere San Lorenzo risalgono agli inizi del XX secolo, e sono dovuti all'intensificazione della rete assistenziale della Chiesa Cattolica nell'area agricola a ridosso delle Mura Aureliane (**fig. 1.1.1**), che già alla fine del XIX secolo aveva iniziato ad ospitare famiglie di migranti provenienti per lo più dal Centro e Sud Italia (**fig. 1.1.2**).

Una svolta decisiva che modifica sostanzialmente la natura di questi primi insediamenti è costituita dalla realizzazione dello Scalo Merci ferroviario (**fig. 1.1.3**), che non solo comporta un miglioramento della viabilità, e quindi della vivibilità dell'area, ma soprattutto implica la densificazione abitativa del quartiere, con nuovi abitanti appartenenti ad una diversa classe sociale (ferrovieri, operai).

Con l'avvento della Grande Guerra (1914-1918) l'attività dello Scalo Merci viene decisamente potenziata per favorire lo sforzo dell'industria bellica, e allo stesso tempo viene implementato lo sviluppo del trasporto urbano su rotaia e della pavimentazione stradale: da confine suburbano San Lorenzo diviene area di transizione tra la città intra-muraria e l'espansione periferica.

L'epilogo delle ostilità in Europa consente poi una crescita economica che coinvolge le realtà artigianali del quartiere mutandole in vere e proprie industrie (pastificio Cerere, vetreria Sciarra), e il trasferimento della Dogana allo Scalo Merci "potenzia" ulteriormente una realtà già ben codificata.

Gli anni del regime fascista producono poi un effetto di isolamento di quello che era diventato a tutti gli effetti il quartiere operaio della città, perpetrato tramite la realizzazione di strutture pubbliche (Ministero dell'Aeronautica, nuova Città Universitaria, Centro Nazionale delle

Ricerche), per culminare poi nei catastrofici bombardamenti dell'area avvenuti durante la Seconda Guerra Mondiale.

In tempi più recenti il settore infrastrutturale, che si ramifica nei servizi offerti dal trasporto pubblico, dal Policlinico Umberto I, e dall'Università "Sapienza", assume un valore fondamentale per il quartiere, e trova una visualizzazione (opinabilmente) suggestiva nel sistema di scorrimento rapido costituito dalla Tangenziale Est.

## **1.2 Il "Borghetto dei Lucani": margine tra due realtà**

Il cosiddetto "Borghetto dei Lucani" è un'area caratterizzata da insediamenti spontanei di botteghe e officine situata lungo il fronte edificato continuo della Via dei Lucani, a ridosso della Via dello Scalo di San Lorenzo, in perfetta comunicazione visiva con il sistema viario della Tangenziale Est.

La doppia vocazione che, come si evince dalla sinossi dell'evoluzione cronologica del luogo, caratterizza il quartiere San Lorenzo, ovvero quella abitativa e quella infrastrutturale, è evidenziata ed accentuata nel "Borghetto", che si qualifica come vero e proprio **margine** tra le due realtà: l'una rappresentata dal tessuto edilizio residenziale entro cui il "Borghetto" è calato, l'altra, al di là di Via dello Scalo, rappresentata dallo Scalo Merci ferroviario, dalla Stazione Termini (al di là delle Mura Aureliane) e dalla Tangenziale Est (**fig. 1.2**).

Ebbene il margine tra due realtà tanto diverse, che coesistono all'interno dello stesso quartiere, necessita di una qualificazione architettonica forte che possa interloquire direttamente con le grandi infrastrutture e allo stesso tempo accogliere funzioni strumentali all'implementazione della qualità della vita di un quartiere residenziale.

## 2. Il costruttivismo come riferimento d'approccio

All'indomani della Rivoluzione d'Ottobre, uno degli eventi che più ha plasmato la storia dell'umanità intera, dal panorama delle avanguardie russe prende forma un movimento trasversale alle arti e alle discipline, il *costruttivismo*, con l'intento di costruire una nuova realtà per il popolo russo, una realtà del tutto antitetica a quella precedente, una realtà rivoluzionaria nel vero senso del termine che potesse unire scienza, industria e arte.

### 2.1 I Grattacieli orizzontali sopra Mosca di El Lissitzky

Lazar Markovich Lissitzky fu il fondatore, insieme a Kazimir Malevich, del movimento artistico noto come Suprematismo, un astrattismo di semplici forme geometriche. Non soddisfatto della bidimensionalità dei risultati ottenuti, Lissitzky cerca una nuova direzione lavorando a delle opere che chiamerà *Proun* (**fig. 2.1.1**), composizioni più stratificate e di conseguenza con effetti di maggiore tridimensionalità.

Lissitzky pensava che l'arte dovesse contribuire a risolvere i problemi della Russia post-rivoluzionaria: le città russe avevano bisogno di espandersi, mancavano alloggi, e la rete dei trasporti pubblici doveva essere migliorata. Egli però rifiutò l'approccio americano al problema dell'espansione urbana dei grattacieli residenziali e delle torri per uffici, ritenendo che l'essere umano, non potendo per sua natura volare, dovesse essere più a suo agio negli spostamenti in orizzontale: "camminare è più facile che salire". Egli ideò così un edificio orizzontale ma sospeso in aria, in modo da non rubare spazio a strade ed edifici bassi pre-esistenti, il *Wolkenbügel* (**fig.2.1.2**), letteralmente, "nuvola di ferro". I *Wolkenbügel* erano costruzioni a tetto piatto, tre piani, e diverse ali orizzontali, ciascuna sostenuta da tre alti piloni, di cui uno, oltre che tenere sospese a 50m di altezza le strutture orizzontali, proseguiva poi nel sottosuolo per diventare una stazione della metropolitana, mentre al

pianterreno degli altri due piloni erano previste le fermate del tram. L'impatto visivo dei *Wolkenbügel* era impressionante, essi si libravano sopra il paesaggio urbano come forme aliene.

## 2.2 San Lorenzo costruttivista

Come si può evincere da quanto sopra enunciato il costruttivismo in architettura nasce dunque con il perentorio obiettivo di fornire una dimostrazione concreta, fisica, dei cambiamenti politici, sociali e culturali posti in essere dalla Rivoluzione d'Ottobre. La rivoluzione aveva dimostrato che la Russia poteva reggere a cambiamenti drammatici, e anche l'architettura doveva vivere la propria rivoluzione: gli edifici costruiti in modo consono alla rivoluzione avrebbero mostrato alla gente che gli effetti concreti delle trasformazioni politiche potevano raggiungere le loro stesse case; la gente avrebbe visto gli effetti positivi e tangibili della rivoluzione e ne avrebbe beneficiato. Il riferimento al costruttivismo nel progetto di tesi esposto è dunque innanzi tutto di carattere concettuale: la necessità di una risposta architettonica forte e perentoria alle criticità poste in essere da un vuoto urbano al margine tra l'"infrastruttura" e l'"abitare" ha portato a scandagliare la storia dell'architettura al fine di identificare la risposta più emblematica in ambiti di radicale trasformazione. Tale riferimento, e in particolare il riferimento all'opera di Lissitzky, scaturisce però anche da considerazioni prettamente pratiche: la necessità evidenziata in precedenza di confrontarsi con un contesto caratterizzato da grandi infrastrutture, l'importanza attribuita sia dalla pubblica amministrazione che dalle associazioni cittadine alla necessità di lasciare libera e fruibile la maggiore superficie possibile; questo contestualmente alle istanze dei proprietari delle aree che compongono il lotto d'intervento, desiderosi di ottenere un profitto dall'edificazione dell'area in loro possesso. Il "grattacielo orizzontale" di rivoluzionaria memoria dunque non può che creare suggestioni in grado di reinventare il quartiere San Lorenzo (**fig. 2.2**).

### **3. Aspetti normativi**

Nonostante l'area in esame sia inserita nel PRG vigente nell'ambito di valorizzazione B7, qualsiasi effettivo intervento di "riscatto" del "Borghetto dei Lucani" sembra ad oggi ancora lontano, a causa di una molteplicità di interessi, apparentemente inconciliabili, ascrivibili a soggetti diversi: i cittadini residenti, la pubblica amministrazione, i proprietari delle aree, ed infine eventuali investitori che possano finanziare e portare a termine l'intervento necessario alla rigenerazione dell'area.

Il presente studio si pone l'obiettivo di conciliare questi interessi divergenti proponendo un programma di rigenerazione che, partendo dai presupposti gettati dalla normativa vigente, possa allo stesso tempo recepire gli obiettivi fondamentali di tutti gli operatori coinvolti.

#### **3.1 Le previsioni del Piano regolatore generale di Roma**

Il PRG vigente (**fig. 3.1**) pone come obiettivi la riconfigurazione del tessuto urbano con demolizione degli edifici tra Via dei Lucani, Largo dei Messapi e Via di Porta Labicana, il prolungamento di Via degli Anamari fino a Viale dello Scalo di San Lorenzo, e la riqualificazione degli spazi aperti. Il Piano prevede inoltre nell'area destinazioni d'uso diverse, abitative (per il 50% del SUL), commerciali e produttive, mentre esclude grandi strutture di vendita, attrezzature collettive, sedi della pubblica amministrazione, sedi e attrezzature universitarie, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini.

#### **3.2 Programma di rigenerazione urbana 2019**

Le previsioni del PRG vengono sostanzialmente modificate con il Programma di rigenerazione urbana del 2019 (**fig. 3.2**). Negli obiettivi attesi viene citata innanzi tutto la promozione del contributo della comunità locale, l'inclusione sociale, quindi la riorganizzazione fisica e funzionale dell'area, e la promozione di attrezzature di servizio collettivo al chiuso e

all'aperto. Tra le destinazioni d'uso vengono di fatto escluse quelle abitative (fatto salvo per l'abitare di carattere innovativo strettamente accessorio e strumentale alle funzioni principali), strutture di vendita all'ingrosso e strutture turistico-ricettive, mentre le destinazioni d'uso gradite sono quelle sportive (outdoor, indoor), ludico-aggregative, ricreative ed espositive/culturali. Tra i fattori di gradimento sono annoverati il limite al consumo di suolo, la riorganizzazione del tessuto urbano, e spazi aperti per una superficie pari almeno al 40% della superficie complessiva.

La modifica più evidente, e più problematica, operata sul PRG vigente, è quella che concerne la destinazione d'uso abitativa. Se infatti il PRG prevede la possibilità di realizzare abitazioni per una superficie corrispondente al 50% del SUL, nel programma di rigenerazione urbana l'edificazione di ambiti residenziali tradizionali viene di fatto del tutto esclusa. L'unico ambito residenziale previsto è solamente quello "di carattere innovativo strettamente accessorio e strumentale alle funzioni principali", e dunque non adeguato al fine di raggiungere la soddisfazione economica dei proprietari delle aree e di eventuali investitori privati.

## **4. Una proposta per il cambiamento**

Come accennato sopra, al fine di ottenere un' effettiva svolta, è necessario che il Programma di rigenerazione urbana "ReinventIAMO San Lorenzo" si faccia portatore degli interessi di tutti i soggetti coinvolti. Non considerare gli interessi dei proprietari delle aree e ancora di eventuali investitori privati, conduce inevitabilmente ad un'imperturbabile stagnazione della situazione attuale, dal momento che in tal caso la pubblica amministrazione dovrebbe farsi carico e dell'acquisizione delle aree interessate tramite lo strumento normativo dell'esproprio per pubblica utilità, e del finanziamento per la realizzazione di opere di quasi esclusivo interesse pubblico. L'adeguamento invece agli interessi dei proprietari e di eventuali investitori potrebbe alleggerire quasi del tutto (se non completamente) il carico economico posto sulle spalle della pubblica amministrazione, andando al contempo a soddisfare gli interessi della collettività (partenariato pubblico-privato).

### **4.1 Interessi privati: proprietari delle aree e investitori**

I proprietari delle aree che insieme costituiscono il cosiddetto "Borghetto dei Lucani" auspicano per lo più la realizzazione di edifici residenziali, di modo da poter trarre il maggior profitto economico possibile, come evidenziato dal progetto presentato recentemente al di fuori dell'iter per la riqualificazione avviato dall'amministrazione comunale. Oltre alle residenze il progetto prevede un parco da 6.000,00 mq, un centro polifunzionale di 250,00 mq da cedere all'amministrazione per le attività presenti sul territorio, un centro sportivo privato di 1.000,00 mq, un'area commerciale/artigianale e un parcheggio coperto di 2.000,00 mq.

## **4.2 Le aspettative dei cittadini e della pubblica amministrazione**

Le aspettative della pubblica amministrazione e dei cittadini residenti sono ben riassunte nella risposta della rete di associazioni e realtà di quartiere riunita sotto il nome di “Libera Repubblica di San Lorenzo”, che si schiera contro l’operazione proposta dai proprietari delle aree: “Rappresenta la chiusura del cerchio. La proprietà crea il degrado, lo lascia crescere, tace quando di questo degrado si muore, rifiuta ogni spazio di mediazione quando si tratta di decidere cosa fare e poi presenta la “sua” soluzione... San Lorenzo ha già una densità abitativa otto volte superiore alla media romana... e il verde pubblico è pari a 2,25 mq per abitante, contro i 9,00 mq previsti per legge”.

Le aspettative degli abitanti e della pubblica amministrazione si qualificano dunque fundamentalmente nel deciso rifiuto di un’edificazione di carattere residenziale, poiché questa preverrebbe la realizzazione di uno spazio pubblico che sarebbe invece strumentale ad un sostanziale miglioramento della qualità della vita nel quartiere.

## **4.3 Proposta per un efficace partenariato pubblico-privato**

La presente proposta di programma (**fig. 4.3**) tiene dunque conto di molteplici istanze: le prescrizioni del PRG vigente, le aspettative della pubblica amministrazione e dei cittadini espresse nel “Programma di rigenerazione urbana: reinventIAMO San Lorenzo”, e le istanze economiche dei proprietari delle aree e di eventuali investitori.

Si propone dunque la realizzazione di edifici di carattere residenziale, così come previsto dal PRG, per il 50% del SUL, di cui però solamente il 35% di residenze “tradizionali”, mentre il restante 15% recepisce le indicazioni del Programma 2019, ed è destinato dunque all’“abitare di carattere innovativo strettamente accessorio e strumentale alle funzioni principali”:

residenze per un abitare temporaneo e non, destinate a studenti, professionisti, artigiani, e poste in comunicazione diretta con gli ambienti di lavoro/workshop/studio sottostanti (di una superficie pari al 10% del SUL), per un nuovo abitare “casa-bottega” che possa propugnare e promulgare uno stile di vita alternativo strettamente correlato alle contemporanee forme di “cohousing”. Il 35% del SUL destinato invece alle residenze di carattere tradizionale non determina però alcun consumo di suolo poiché queste ultime sono previste sospese al di sopra dell’area di intervento su due piloni cilindrici.

Un ulteriore 25% viene poi destinato alle attività espositive/culturali (auspiccate anch’esse dal Programma 2019): un centro espositivo con l’obbiettivo di recepire le istanze dei cittadini in merito alla necessità di una degna rappresentazione della distruzione provocata proprio a San Lorenzo dai bombardamenti avvenuti durante la Seconda Guerra Mondiale.

Allo svago e all’aggregazione sociale vengono inoltre destinati 9.000,00 mq adibiti a parco pubblico e 3.200,00 mq destinati invece allo spazio pubblico, sotto forma di una piazza lineare gradonata di collegamento pedonale da Viale dello Scalo di San Lorenzo a Via dei Messapi.

Infine 10.000,00 mq vengono destinati a parcheggio pubblico e 2.000,00 mq a parcheggio privato a servizio delle nuove residenze, realizzabili sfruttando le potenzialità offerte dal dislivello di 8,00 m che intercorre tra la Via dei Messapi e il Viale dello Scalo di San Lorenzo.

## 5. L'iter progettuale

L'area del "Borghetto dei Lucani" presenta delle criticità oggettive di impatto evidente: volumi frammentati di modeste dimensioni (ospitanti funzioni prevalentemente legate a piccole realtà di artigianato) si affastellano in uno spazio racchiuso all'interno del tessuto urbano del quartiere San Lorenzo andando a configurare un vuoto urbano proprio lungo il margine tra la città abitata e la città infrastrutturale (**fig.5.1**).

La prima operazione progettuale (**fig.5.2**) ha previsto la ridefinizione dei collegamenti carrabili e pedonali: una piazza lineare gradonata con una parte carrabile riservata ai residenti lungo la Via dei Lucani, e la riconfigurazione della Via degli Anamari come principale asse di collegamento carrabile dell'area (il prolungamento della via pre-esistente consente infatti il passaggio da Via dei Messapi a Via dello Scalo, andando a svincolare in tal modo la Via dei Lucani, ora a impronta prevalentemente pedonale).

Al fine di sfruttare al meglio le potenzialità dell'area insite nella sopracitata differenza di quota di 8,00m tra la Via dei Messapi e la Via dello Scalo, la quasi totalità dell'area viene portata alla quota più alta (**fig.5.3**), in modo da ottenere un fronte compatto lungo la Via dello Scalo, due livelli adibiti a parcheggio (pubblico e privato), ed un'area piana superiore adibita a spazio verde pubblico. Lungo la Via dei Lucani un edificio in linea su due livelli ospita degli spazi per attività artigianali/workshops che si interfacciano con il fronte identificativo pre-esistente della piazza lineare.

Appoggiata sui setti in cemento armato che scandiscono la suddivisione degli spazi sottostanti, una trave Vierendeel sempre in cemento (**fig. 5.4**) aggetta sulla Via dello Scalo e si interfaccia con la via dei Lucani, andando a generare il secondo fronte mancante, unitario ma non

compatto, di modo da permettere la comunicazione visiva tra le abitazioni pre-esistenti ed il parco.

Lungo la Via dei Messapi la trave viene "riempita" con uno spazio espositivo dedicato ai tragici eventi della Seconda Guerra Mondiale, che colpirono in Roma proprio il quartiere San Lorenzo. Tale spazio è messo in collegamento con la "Torre delle Esposizioni", tramite un collegamento sotterraneo che dà vita ad un percorso suggestivo dall'opprimente realtà delle "viscere della terra" alla serenità aerea del cielo di Roma (**fig. 5.5**).

All'interno della trave vanno a inserirsi cellule residenziali destinate ad un abitare alternativo, pensato in stretta connessione con gli spazi polifunzionali sottostanti, e per realtà legate ad un abitare temporaneo. Infine, elevata su supporti cilindrici al di sopra degli edifici circostanti, la "GRU" residenziale, una architettura fuori scala che si interfaccia direttamente con la città infrastrutturale (**fig. 5.6**).

## 6. La piazza lineare dei Lucani

Il fronte edificato di via dei Lucani è, contestualmente a quanto analizzato in precedenza, uno dei segni identificativi dell'area d'intervento. La piacevole sensazione di continuità che si percepisce percorrendo questa via (che ad oggi costituisce quasi l'unica porzione dell'area pienamente fruibile), è irrimediabilmente spezzata dall'edilizia frammentata e disastrosa del fronte opposto. Per valorizzare tale aspetto del contesto si propone la realizzazione di una piazza lineare gradonata che colmi la differenza di quota sopraelevata conferendole al contempo rilievo all'interno del paesaggio urbano (**fig. 6**). Questa operazione di valorizzazione del contesto è poi ulteriormente portata avanti tramite la ridefinizione del secondo fronte della piazza, dedicato all'"abitare alternativo" ed al Centro delle Esposizioni.

### 6.1 L'"Abitare alternativo"

Le residenze dell'"Abitare alternativo" si declinano nel progetto in "cellule" abitative aggregate in "mini-clusters" all'interno di un telaio d'acciaio ancorato ad una trave Vierendeel in cemento armato (**fig. 6.1**). In tal modo viene garantita la visibilità dalle unità abitative pre-esistenti dell'area verde prevista esattamente al di là della nuova edificazione. Se dunque viene ricostituito un secondo fronte continuo, questo si qualifica però come fronte permeabile.

Ogni *cluster* condivide uno spazio esterno superiore ed uno spazio interno polifunzionale accessibile dall'esterno. Quest'ultimo può essere adoperato come spazio dedicato allo studio per i mini-cluster per studenti, o come spazio abitativo aggiuntivo (cucina-pranzo, area di soggiorno, area studio/lavoro) per le altre aggregazioni. Le abitazioni rientrano dunque nella categoria del co-housing, che costituisce già di per sé una concezione

dell'abitare "alternativa", soprattutto all'interno della realtà italiana, ancora molto legata a forme di abitare tradizionali.

### **6.1.1 Alloggi per un abitare temporaneo**

I clusters dedicati all'abitare temporaneo sono intesi per studenti o per professionisti di vario tipo che abbiano la necessità di risiedere nella città e di disporre contestualmente di uno spazio di lavoro. Le unità che vanno a comporre tali clusters sono costituite dalla "cellula base" di 25,00 mq e presentano due posti letto, un piano d'appoggio/cucina centrale, ed un bagno privato frazionato. Le tre unità condividono poi un primo spazio superiore coperto dedicato allo studio o al lavoro (corredato da uno spazio esterno), ed infine un ulteriore spazio dedicato al lavoro posto all'interno dell'edificio lineare sottostante.

### **6.1.2 Alloggi per artigiani e professionisti**

I cluster per "artigiani e professionisti" sono costituiti da unità abitative ottenute tramite il raddoppiamento della "cellula base" (superficie interna di 50,00 mq). Tale raddoppiamento avviene sia "in verticale" (duplex) che "in orizzontale" dando luogo a due differenti categorie: abitazioni su un unico livello e abitazioni su due livelli (ottenute tramite la collocazione all'interno del telaio strutturale in acciaio di due "cellule base" poste in collegamento da una scala coperta esterna). Così come per la tipologia precedente, anche queste abitazioni presentano degli spazi condivisi volti non solo ad ottenere una maggiore qualità della vita, ma soprattutto ad incentivare un nuovo stile di vita incentrato sul principio della condivisione e del binomio casa-lavoro. Le abitazioni infatti presentano uno spazio condiviso dedicato ad attività di svago e alla convivialità (quindi zona di soggiorno aggiuntiva, area cucina-pranzo) ed uno spazio condiviso dedicato invece all'attività lavorativa, adatto sia a realtà di piccolo

artigianato (presenti ad oggi nel lotto d'intervento), che a realtà professionali di diverso tipo (avvocati, architetti, commercialisti ecc.).

### **6.1.3 L'edificio lineare poli-lavorativo**

L'edificio, su due livelli, sfrutta la differenza di quota presente andando a formare il vero e proprio "basamento" della trave viendeel, poggiata sui setti in cemento armato che suddividono lo spazio interno in più "botteghe" o spazi lavorativi. Tali spazi sono intesi come luoghi di lavoro di orientamento diverso, dalle realtà del piccolo artigianato locale, a studi professionali, da un lavoro di carattere temporaneo legato a *workshops* di diversa natura ad atelier d'artista o ad aree studio (**fig. 6.1.3.1**).

Ogni "bottega" si affaccia sulla piazza lineare dei Lucani con un fronte completamente vetrato di modo da convogliare più luce possibile all'interno (in considerazione del fatto che i livelli più bassi non presentano aperture verso l'esterno poiché comunicano direttamente con l'area ipogea dedicata ai parcheggi), ed è articolata per fasce parallele (**fig. 6.1.3.2**) in successione: una prima fascia che consente l'accesso e la percorrenza interna lungo l'asse longitudinale, poi una fascia di esposizione con una scala che conduce al vasto spazio espositivo sottostante, e infine una seconda scala metallica che fende la doppia altezza per raggiungere lo spazio di lavoro, articolato, a seconda delle necessità, in uno spazio unico o in più spazi contigui.

La perentoria linearità dell'edificio viene ad un tratto bruscamente intaccata da uno dei due piloni di sostegno della GRU residenziale, che irrompe per metà della sua mole nell'ambito di pertinenza dell'edificio. Tale intrusione genera dunque un'interruzione degli ambienti contenuti all'interno dell'edificio lineare anche a livello funzionale: la scansione in successione delle botteghe si interrompe per lasciar posto ad un più ampio spazio che abbraccia due campate dell'edificio, adatto per ospitare

eventi di ritrovo collettivo di diversa natura (presentazioni di libri, cineforum, conferenze...).

## **6.2 Il Centro Espositivo e la Torre delle Esposizioni**

In corrispondenza della Via dei Messapi la trave vierendeel ed il suo basamento ospitano il Centro culturale ed espositivo dedicato ai tragici avvenimenti della Seconda Guerra Mondiale. Lo spazio interno è concepito in modo tale da proporre un percorso suggestivo che prevede un'iniziale processo di transizione dalla realtà abituale esterna a quella esperienziale interna tramite una sala di proiezione immersiva, da qui poi una rampa conduce lentamente verso le "viscere della terra" in un passaggio ipogeo che consente infine l'accesso alla "Torre delle Esposizioni"; da qui ha inizio una salita avvolgente che culmina infine in un'ampio spazio dall'involucro completamente trasparente immerso nel cielo di Roma.

## 7. Il parco pubblico

L'ampio parco pubblico è portato interamente alla quota più alta di Via dei Messapi, e si configura come un vero e proprio terrazzamento su Via dello Scalo di San Lorenzo di superficie pari a 9.000,00 mq (il 60% della superficie complessiva, dunque ben al di sopra del 40% auspicato dall'amministrazione pubblica nel Programma di rigenerazione urbana del 2019). Longitudinalmente è circoscritto da un lato dalla Via degli Anamari (che prosegue la sua attuale conformazione fino ad arrivare alla Via dello Scalo), e dall'altro dalla trave che configura allo stesso tempo il secondo fronte della piazza dei Lucani (un ulteriore ampio spazio pubblico per una superficie di 3.200,00 mq). Posta al centro dello spazio aperto, una fascia pavimentata ospita i fori di accesso/uscita al parcheggio sottostante da cui emergono le chiome di alcuni alberi, in modo tale da consentire una percezione visiva insolita e affascinante delle masse arboree.

Uno dei punti di maggior attrito tra le due opposte fazioni che si scontrano per definire il futuro del "Borghetto dei Lucani", cittadini-amministrazione pubblica e proprietari-investitori, è costituito proprio dalla (oggettiva) necessità dei residenti di un quartiere così densamente abitato, di avere disponibilità di spazi pubblici (verdi e non) di ritrovo collettivo: San Lorenzo ha una densità abitativa otto volte superiore alla media romana (16.969 abitanti per chilometro quadrato contro 2.213 abitanti per chilometro, ed il doppio di quella del suo municipio di appartenenza, 8.525 abitanti per chilometro quadrato), ed il verde pubblico è pari a circa 2,25 mq per abitante, contro i 9 mq previsti per legge.

La necessità dei cittadini recepita nel Programma redatto dalla pubblica amministrazione viene pienamente soddisfatta nel presente lavoro di tesi, dal momento che su una superficie complessiva di 15.000,00 mq

solamente 2.800,00 mq vengono di fatto sottratti all'uso pubblico di tale superficie, ovvero circa il 18% dell'area del lotto in esame.

Il progetto accoglie al contempo le aspettative dei proprietari delle aree e degli investitori proponendo la realizzazione del sopracitato parcheggio articolato su due livelli, situato esattamente al di sotto del parco pubblico e posto in diretta comunicazione con esso. La differenza di quota di 8,00 m che intercorre tra la Via dei Messapi ed il Viale dello Scalo viene così colmata soddisfacendo allo stesso tempo i proprietari delle aree, che si vedono riconosciuto un decisivo "premio" in termini economici, ed i cittadini residenti, ai quali viene garantita la disponibilità di una vasta superficie di spazio verde pubblico completamente fruibile e accessibile.

## 8. La GRU Residenziale

Il parco è dominato dall'alto dall'estensione spaziale della GRU residenziale: una trave reticolare d'acciaio con sezioni 50x50cm, poggiata su due piloni di sostegno cilindrici in cemento armato. Questi ultimi ospitano al loro interno dei corpi scala triangolari di kahniana memoria visibili dall'esterno grazie allo "svuotamento" del cilindro di partenza, di cui permangono esclusivamente le sezioni resistenti (quelle necessarie al sostegno della trave reticolare, e quelle strumentali allo sviluppo nello spazio delle rampe di scale che conducono fino agli alloggi della GRU); le rampe sono realizzate con cosciali in acciaio che attraversano lo spazio ancorandosi a delle sezioni resistenti in cemento armato aggettanti dai pilastri perimetrali che compongono l'ideale cilindro. Posto al centro di quest'ultimo infine un ascensore, anch'esso di forma cilindrica e completamente trasparente, in modo tale da consentire la percezione visiva del suggestivo spazio circostante durante il percorso di discesa e di salita.

### 8.1 Gli accessi e l'assetto distributivo

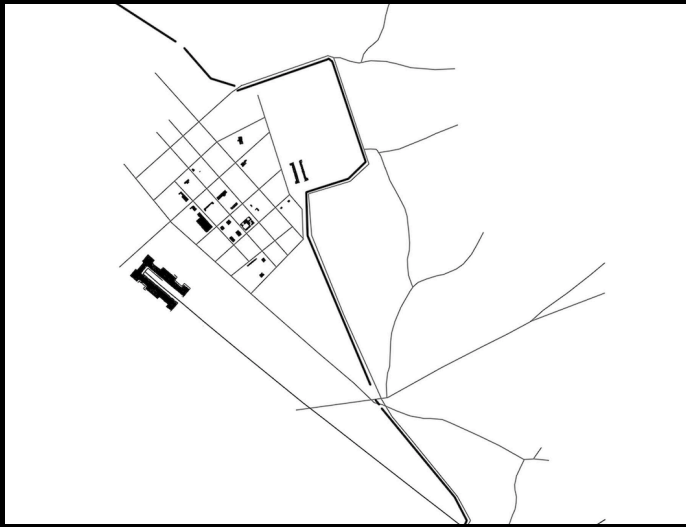
La GRU residenziale (**fig. 8.1**) è articolata su tre livelli, così come i *Wolkenbügel* di El Lissitzky: il primo ed il terzo livello consentono l'accesso alle unità abitative tramite dei ballatoi di 1,70 m d'ampiezza corredati da sedute che corrono longitudinalmente per l'intera estensione di essi, di modo da poter svolgere contestualmente alla funzione distributiva anche la funzione di spazio aperto di pertinenza delle unità abitative. Il piano intermedio invece utilizza l'intera area disponibile a beneficio della superficie interna delle abitazioni duplex (accessibili alternativamente dal piano inferiore o da quello superiore).

## 8.2 Le unità abitative

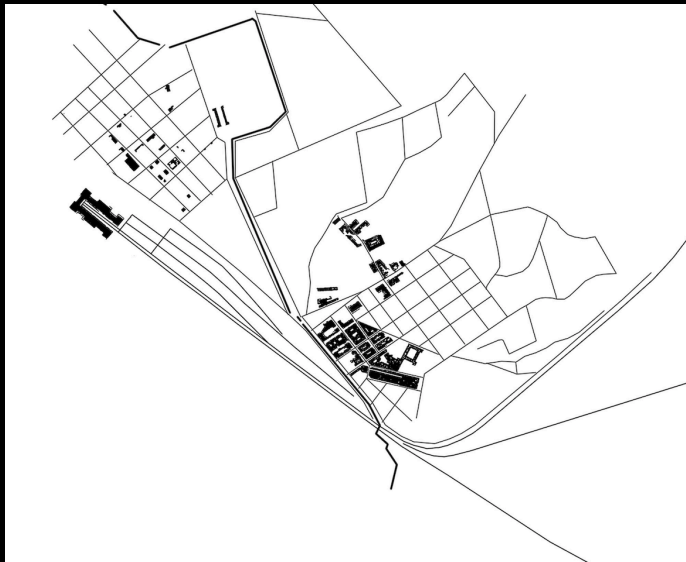
All'interno della GRU vengono proposte quattro tipologie di residenze:

- La **Villa urbana**, caratterizzata da un'ampia metratura (200,00 mq) ma soprattutto dalla luce diffusa convogliata all'interno da tre patii tutti unitariamente visibili già all'ingresso, è distribuita su due piani con l'accesso dal ballatoio superiore. La villa è collocata all'interno delle porzioni aggettanti della GRU immediatamente adiacenti ai corpi scala.
- Il **Duplex1**, così denominato poiché presenta l'accesso dal ballatoio posto al primo livello, ha una metratura di 120,00 mq con una zona giorno caratterizzata da suggestive doppie altezze: il piano superiore di accesso alle due camere da letto è "smaterializzato" in una passerella che corre al centro dell'ambiente suddividendolo in due parti, da una la scala e dall'altra una parete attrezzata a tutta altezza.
- Il **Duplex3** (con accesso dal terzo livello) pur presentando la medesima metratura dell'unità abitativa sopra descritta propone una conformazione dello spazio atta a permettere la realizzazione di tre camere da letto (due singole e una doppia).
- Il **Bilocale** (50 mq, una camera da letto) propone nello spazio d'accesso una cucina posta in comunicazione con l'area giorno ma allo stesso tempo completamente isolabile, una zona pranzo ed una zona relax sopraelevata di modo da ottenere un efficace spazio di *storage*.

## 9. Apparato di immagini a sostegno del testo



**Fig. 1.1.1**



**Fig. 1.1.2**



**Fig. 1.1.3**



Fig. 1.2

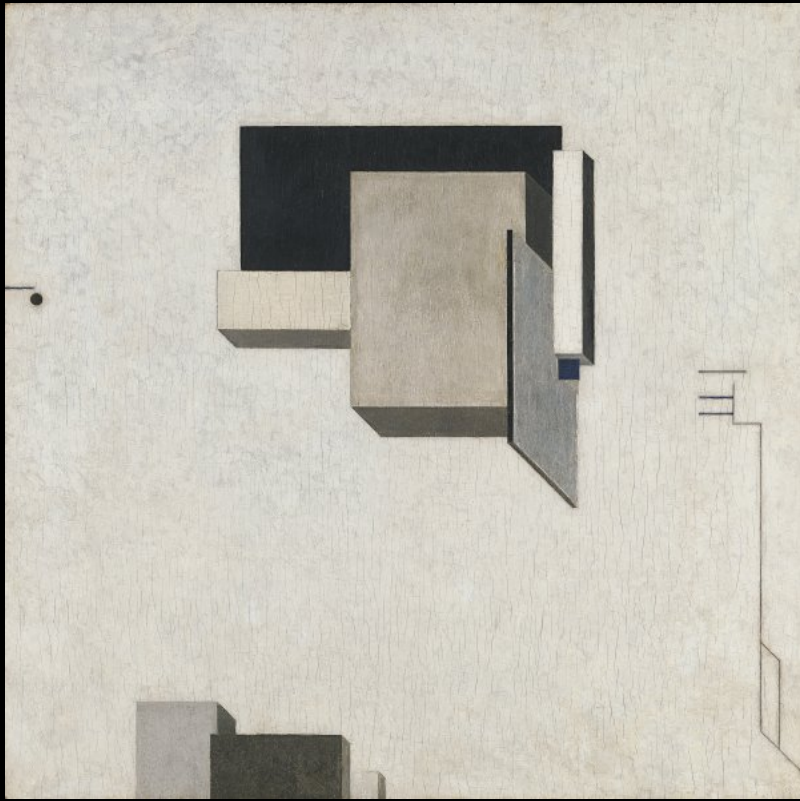


Fig. 2.1.1



Fig. 2.1.2

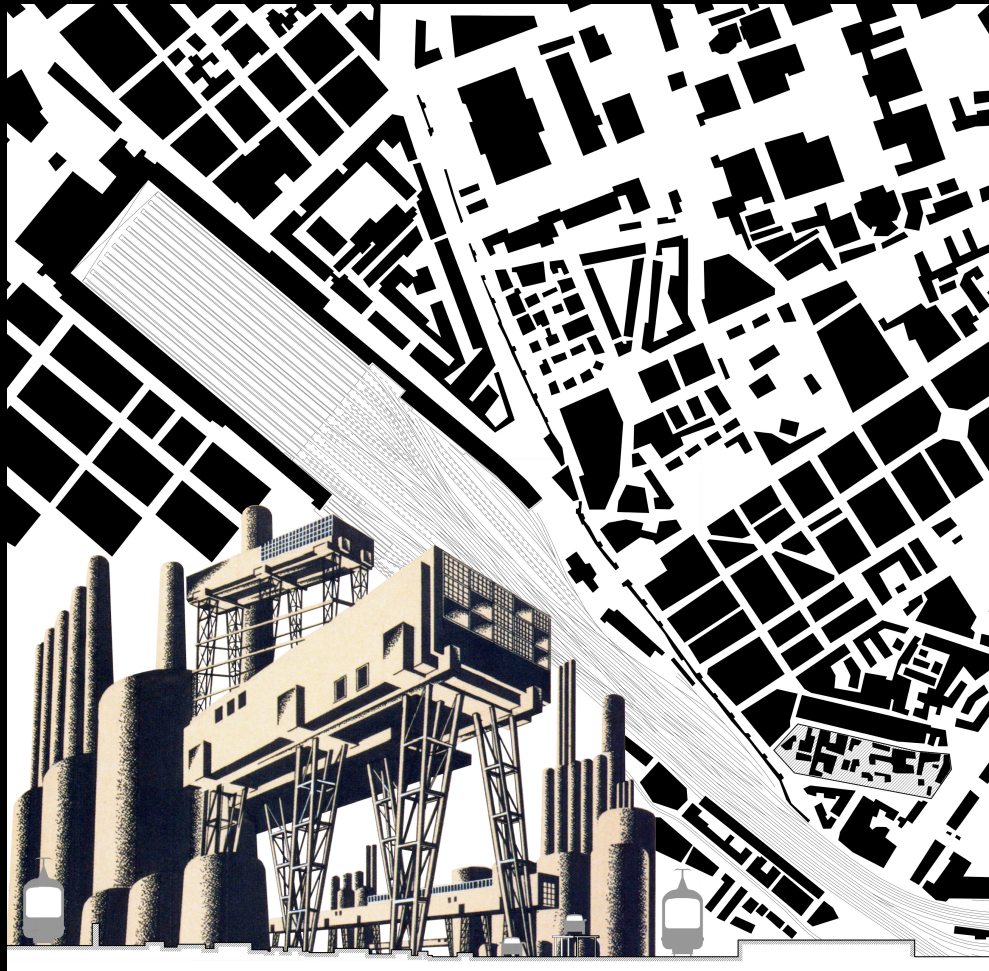


Fig. 2.2

## PIANO REGOLATORE GENERALE 2008

Superficie territoriale: 33.900 mq  
SUL REALIZZABILE: Suv dell'edilizia esistente = 12.600 mq

### MIX FUNZIONALE



ABITARE

50% SUL = 6.300 mq



COMMERCIO

10% SUL = 1.250 mq



ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE

10% SUL = 1.250 mq



ATTIVITA' PRODUTTIVE

10% SUL = 1.250 mq

QUOTA FLESSIBILE: 20% SUL = 2.500 mq

### DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

Grandi strutture di vendita, attrezzature collettive a CU/a, sedi della pubblica amministrazione, sedi e attrezzature universitarie, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini.

Fig. 3.1

## PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA 2019

### OBIETTIVI ATTESI

Promozione del contributo della comunità locale, riorganizzazione fisica e funzionale dell'area, elevati standard di qualità ambientale, costruttiva e architettonica, attrezzature di servizio collettivo al chiuso e all'aperto.

### DESTINAZIONI D'USO GRADITE



SPORT



SVAGO/AGGREGAZIONE



CULTURA

### DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

Residenziali (fatto salvo l'abitare di carattere innovativo), commerciali (strutture di vendita all'ingrosso), strutture turistico-ricettive.

### FATTORI DI GRADIMENTO

Limiti al consumo di suolo e riorganizzazione del tessuto urbano, spazi aperti di superficie pari almeno al 40% della superficie complessiva; innovazione nella progettazione e nell'uso degli spazi.

Fig. 3.2

## NUOVA PROPOSTA DI PROGRAMMA

### OBIETTIVO

La proposta si pone il complesso obiettivo di mediare gli interessi della pubblica amministrazione e dei cittadini, con gli interessi dei proprietari delle aree che vanno a comporre il "Borghetto dei Lucani" e di eventuali investitori che potrebbero trarre profitto da un'iniziativa di partenariato pubblico-privato.

### DESTINAZIONI D'USO



ABITARE

35% SUL = 4.400 mq



ABITARE ALTERNATIVO

15% SUL = 1.800 mq



COMMERCIO

10% SUL = 1.250 mq



CULTURA

20% SUL = 2.500 mq



SVAGO/AGGREGAZIONE

Parco = 9.000 mq

Piazza = 2.800 mq

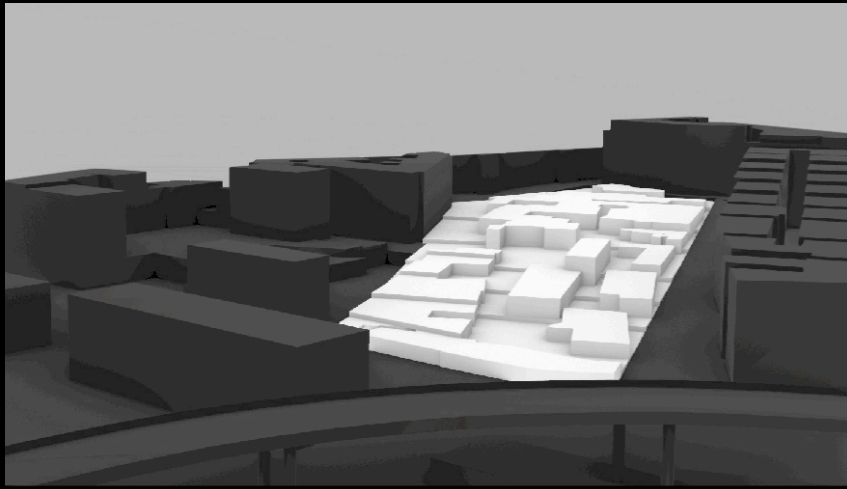


PARCHEGGI

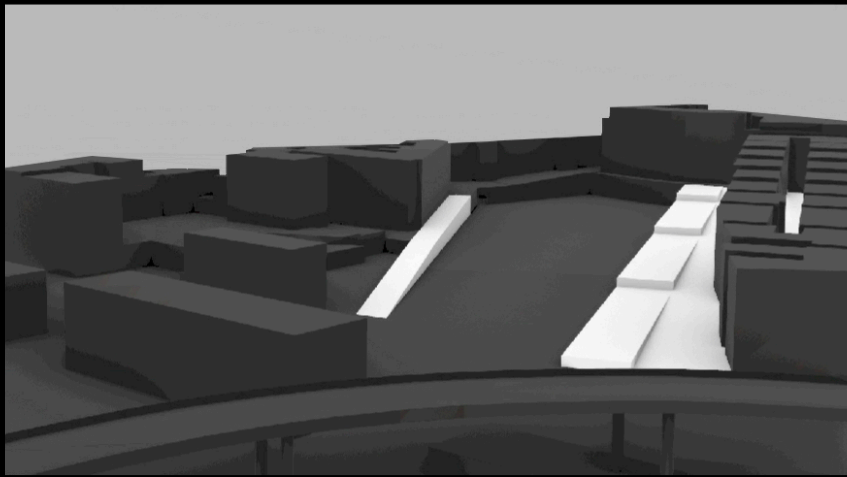
Pubblico = 1.0000 mq

Privato = 2.000 mq

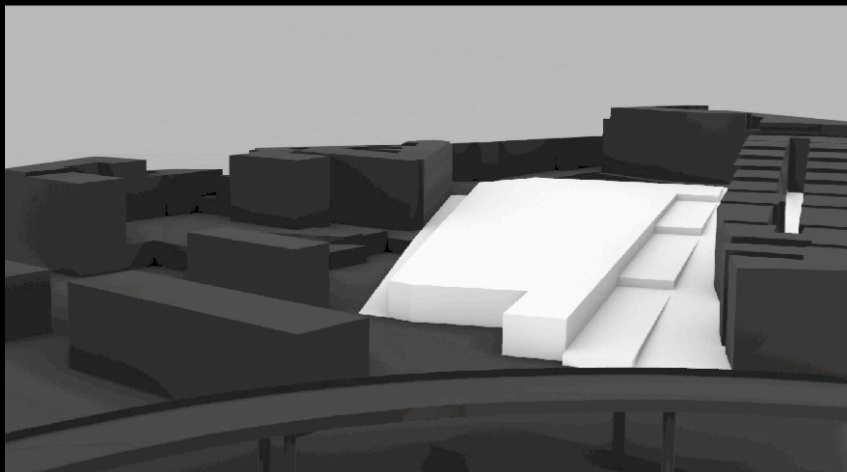
Fig. 4.3



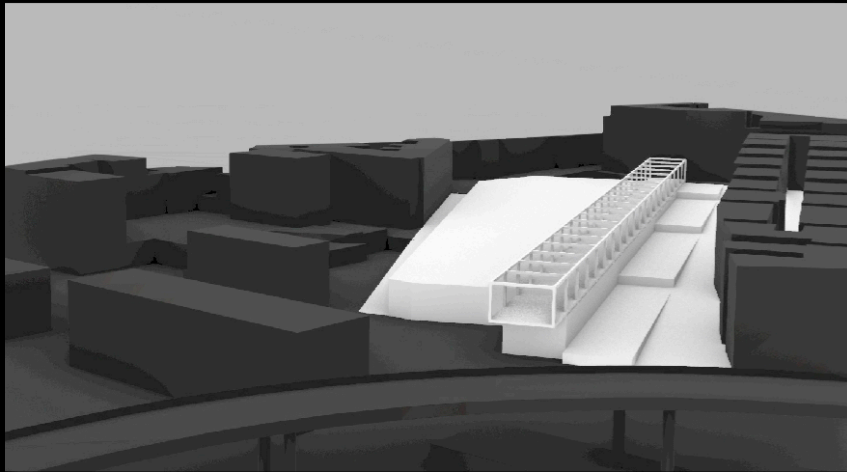
**Fig. 5.1**



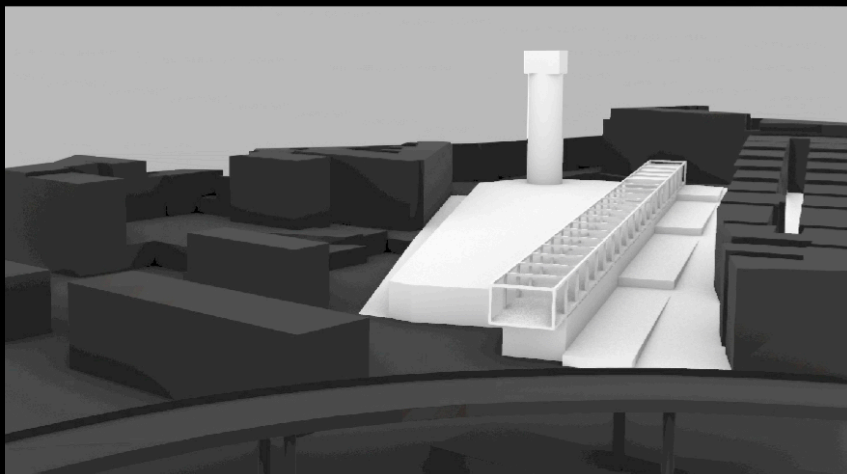
**Fig. 5.2**



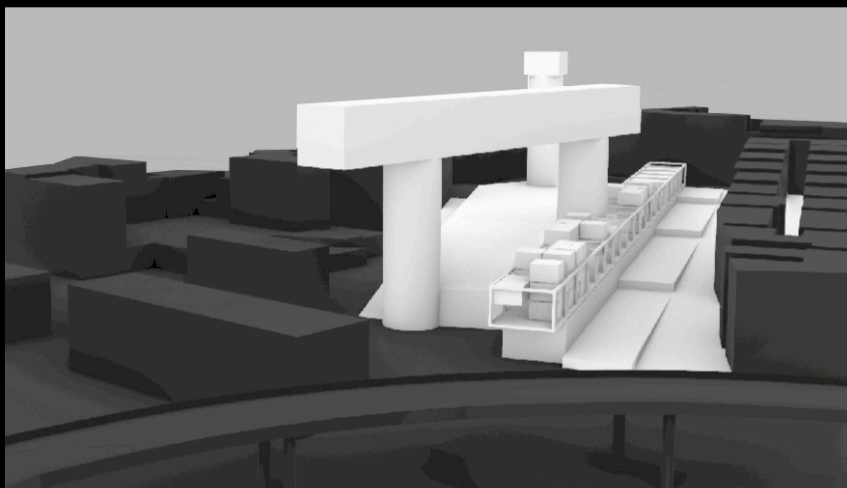
**Fig. 5.3**



**Fig. 5.4**



**Fig. 5.5**



**Fig. 5.6**

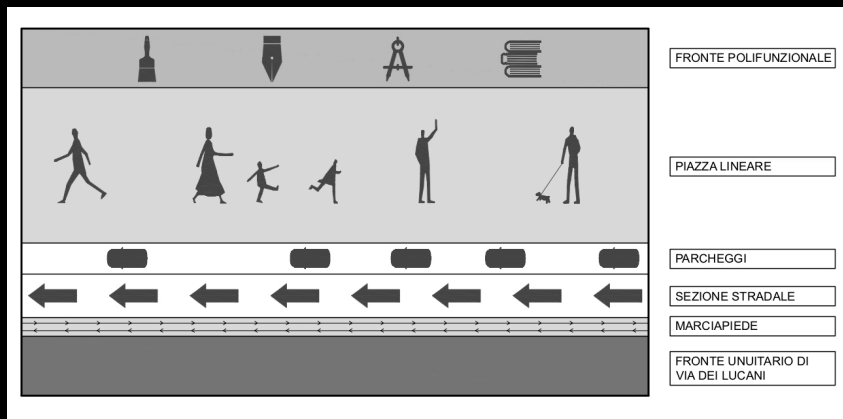


Fig. 6

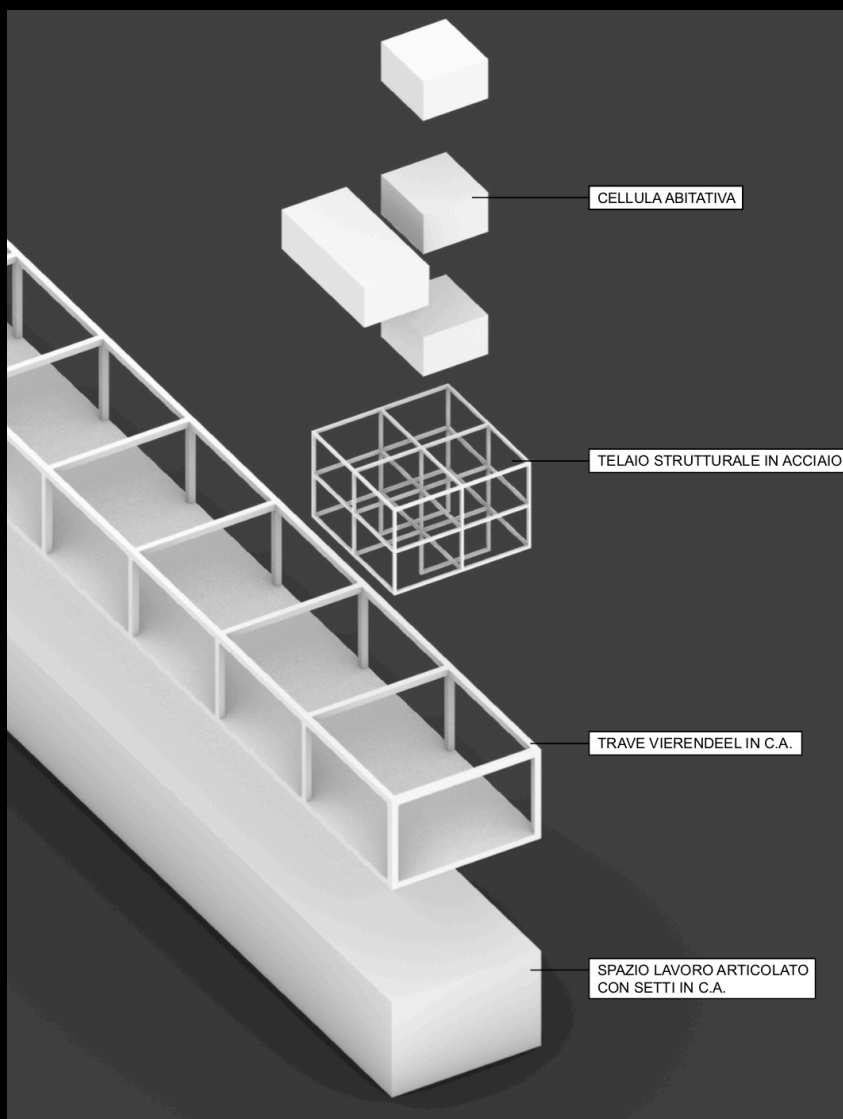


Fig. 6.1

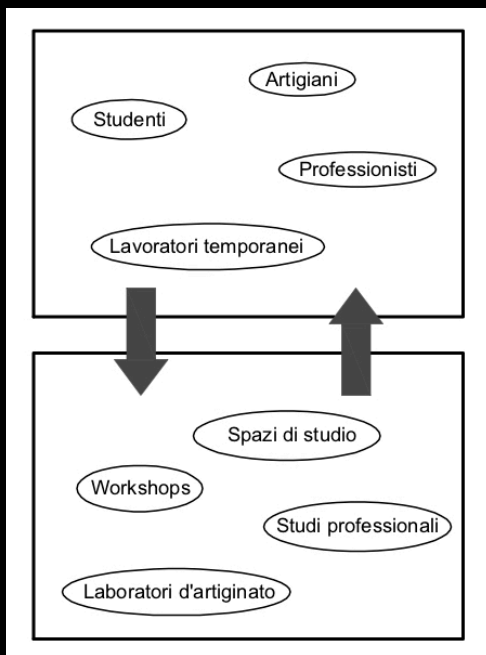


Fig. 6.1.3.1

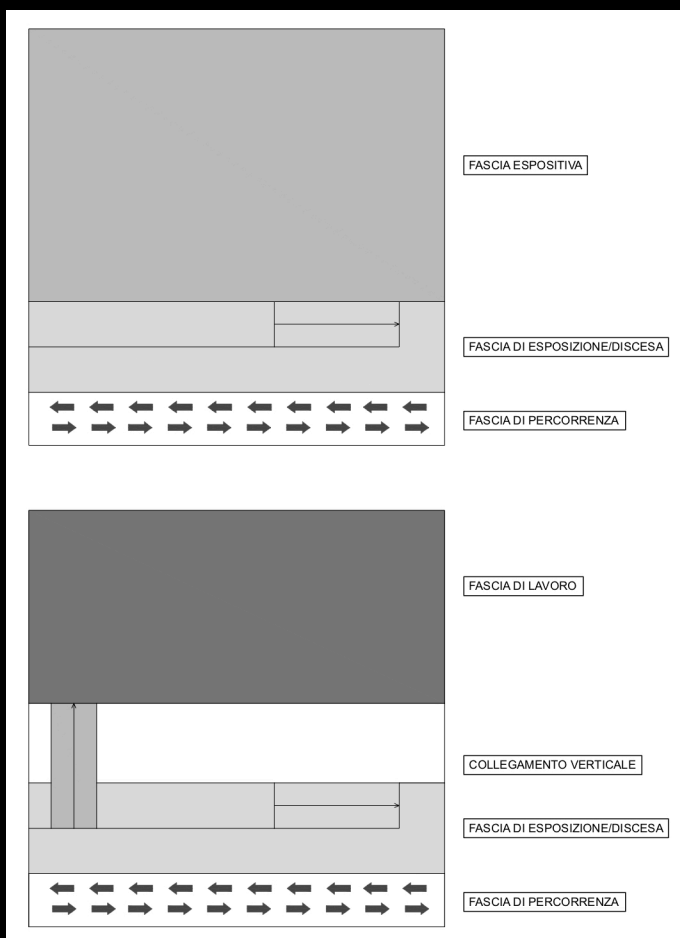
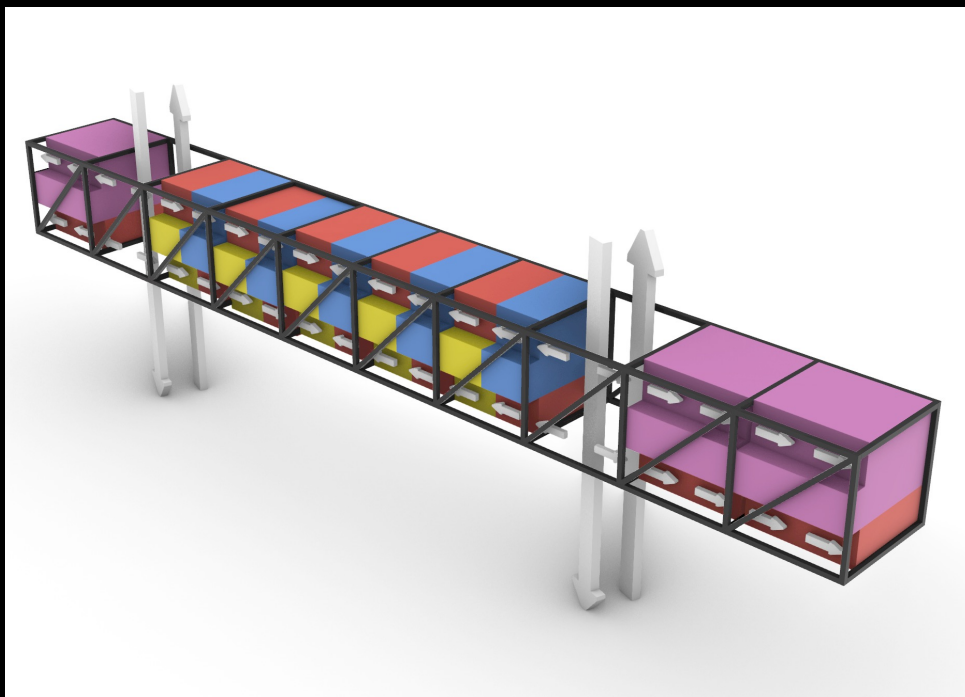


Fig. 6.1.3.2



**Duplex1**  
 N Unità: 5

Superficie: 120,00 mq  
 Camere da letto: 2  
 Bagni: 2

**Villa urbana**  
 N Unità: 3

Superficie: 200,00 mq  
 Camere da letto: 4  
 Bagni: 5

**Duplex3**  
 N Unità: 5

Superficie: 120,00 mq  
 Camere da letto: 3  
 Bagni: 2

**Bilocale**  
 N unità: 14

Superficie: 53,00 mq  
 Camere da letto: 1  
 Bagni: 1

**Fig. 8.1**

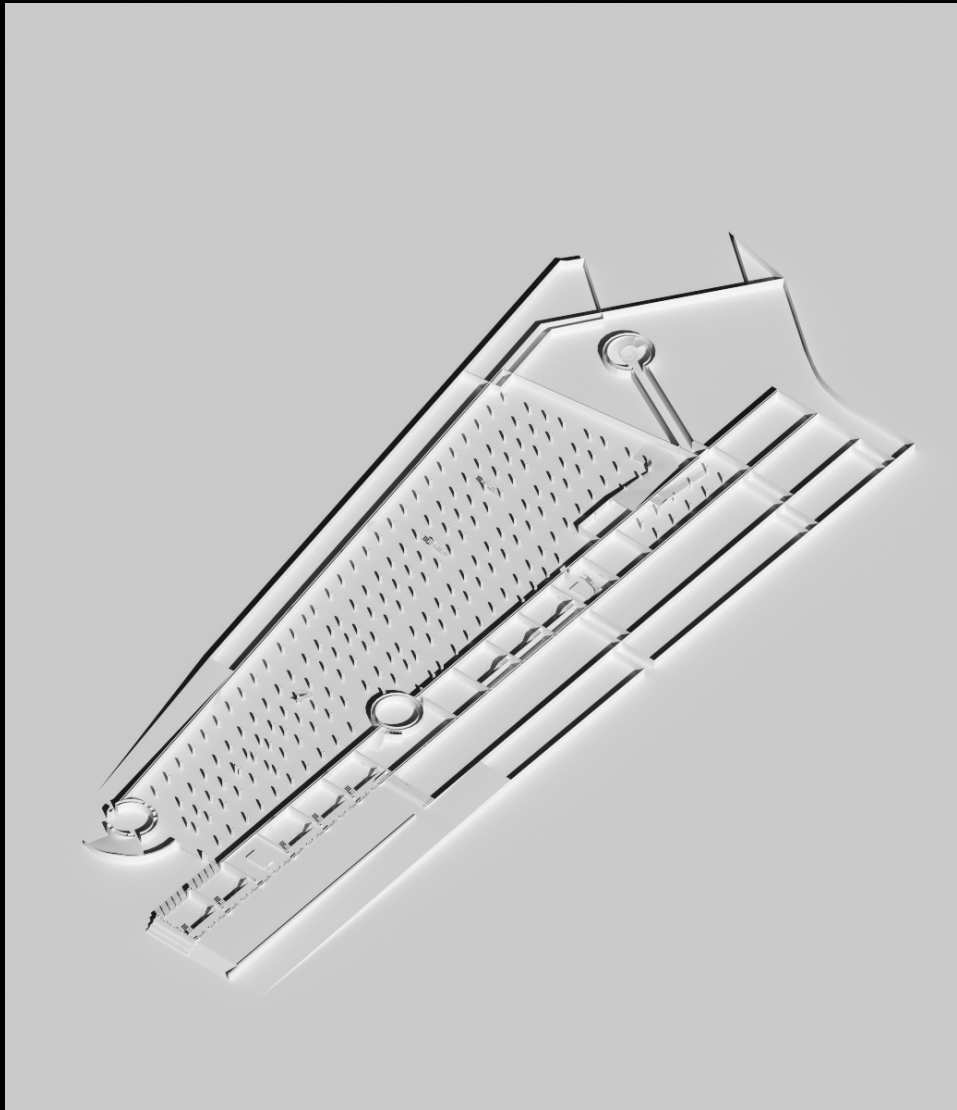


Fig. 9.1

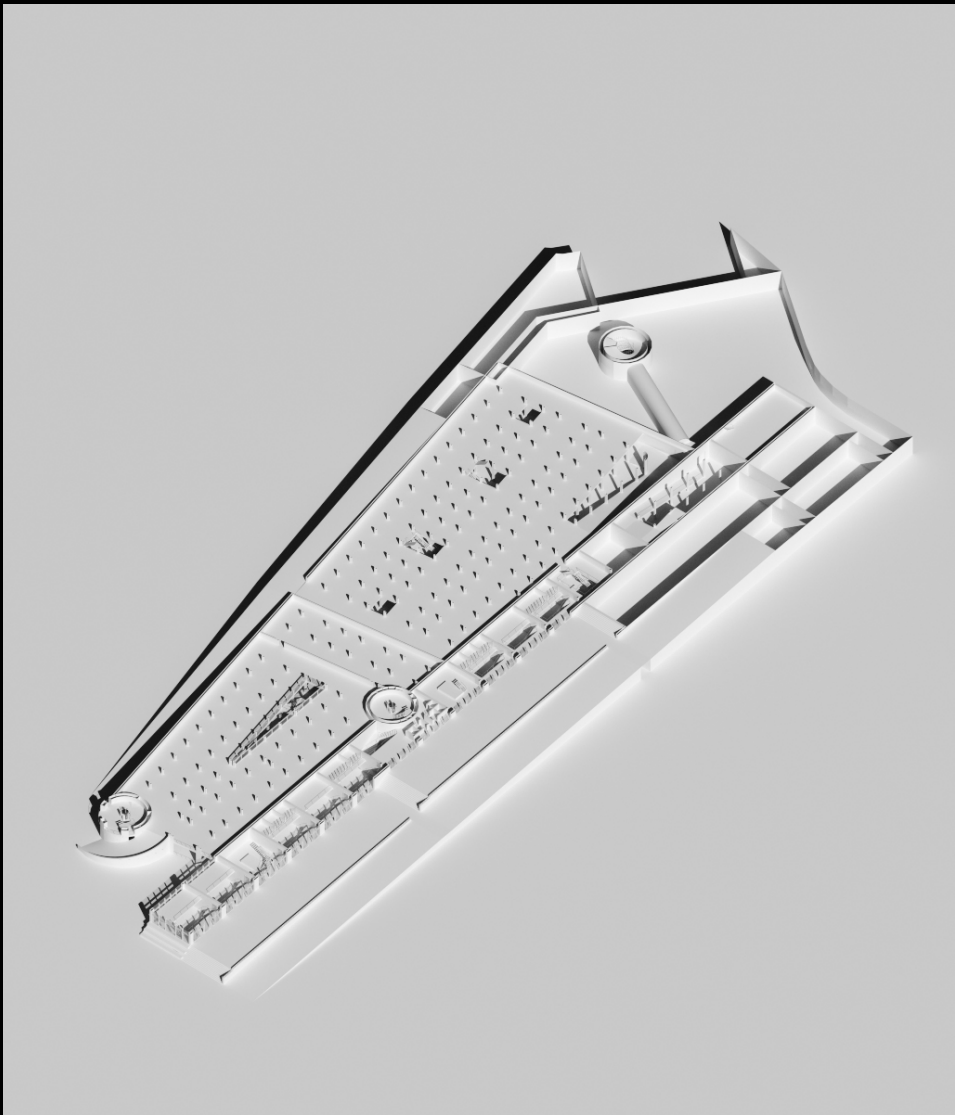


Fig. 9.2



Fig. 9.3

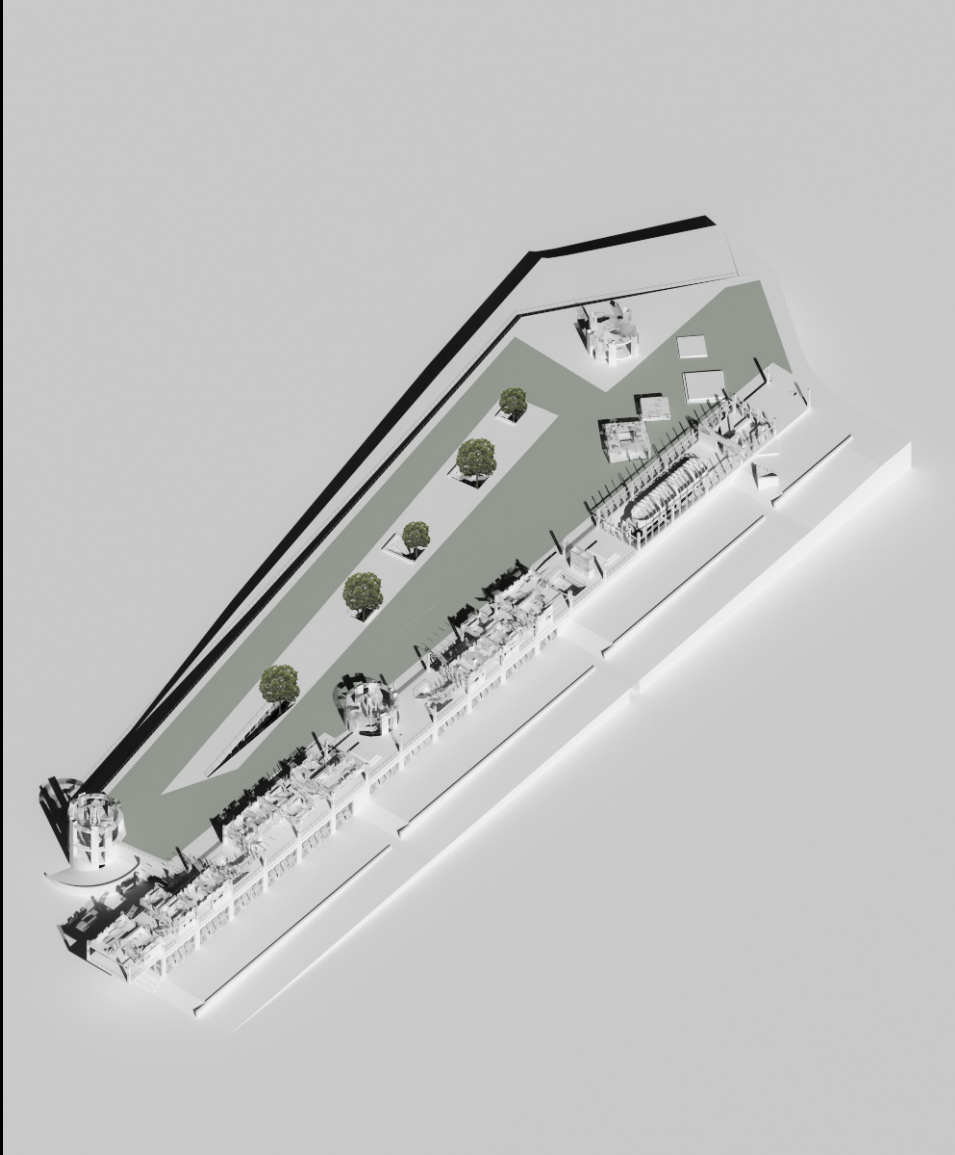
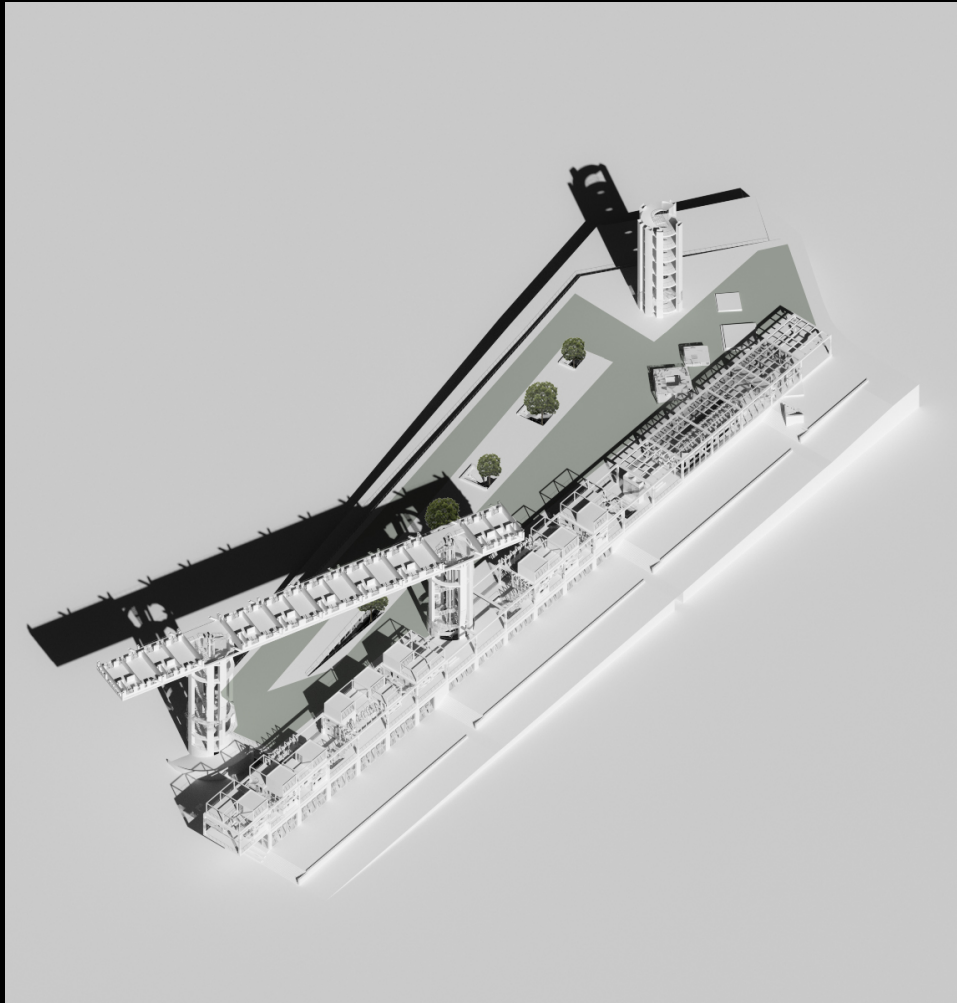


Fig. 9.4



Fig. 9.5



**Fig. 9.6**

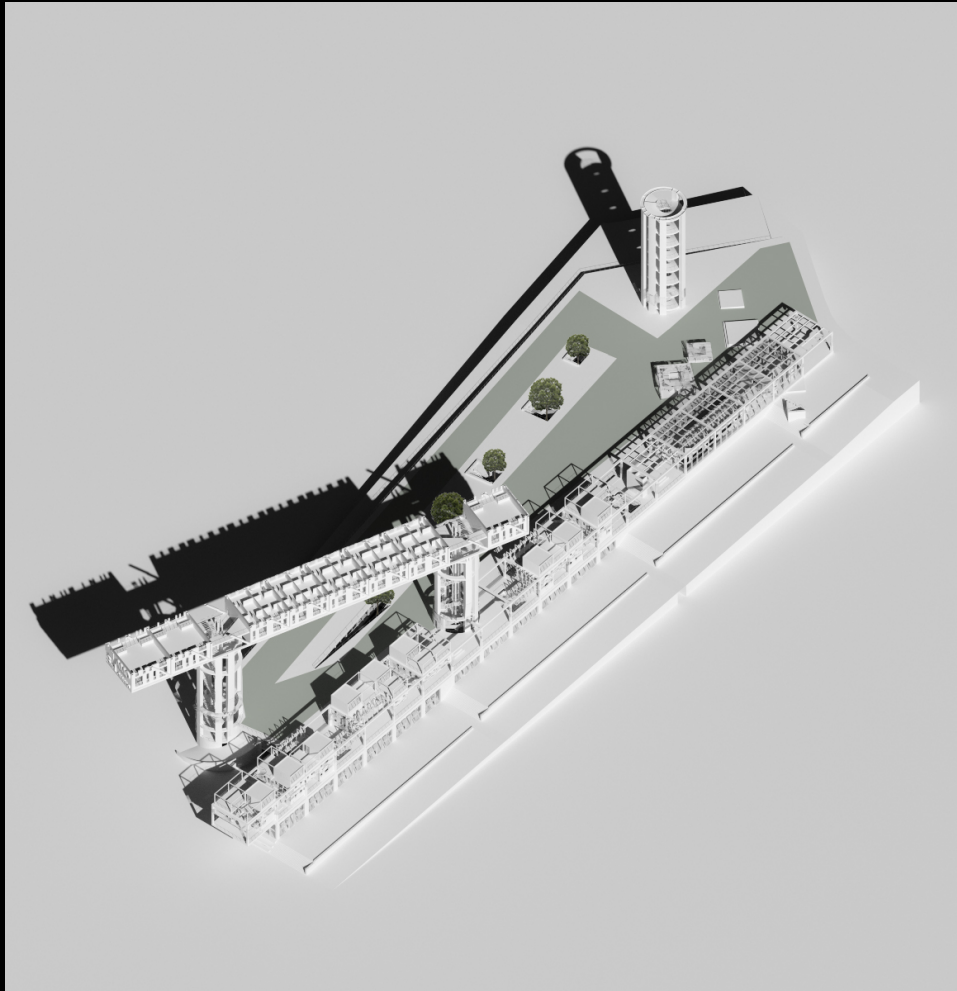
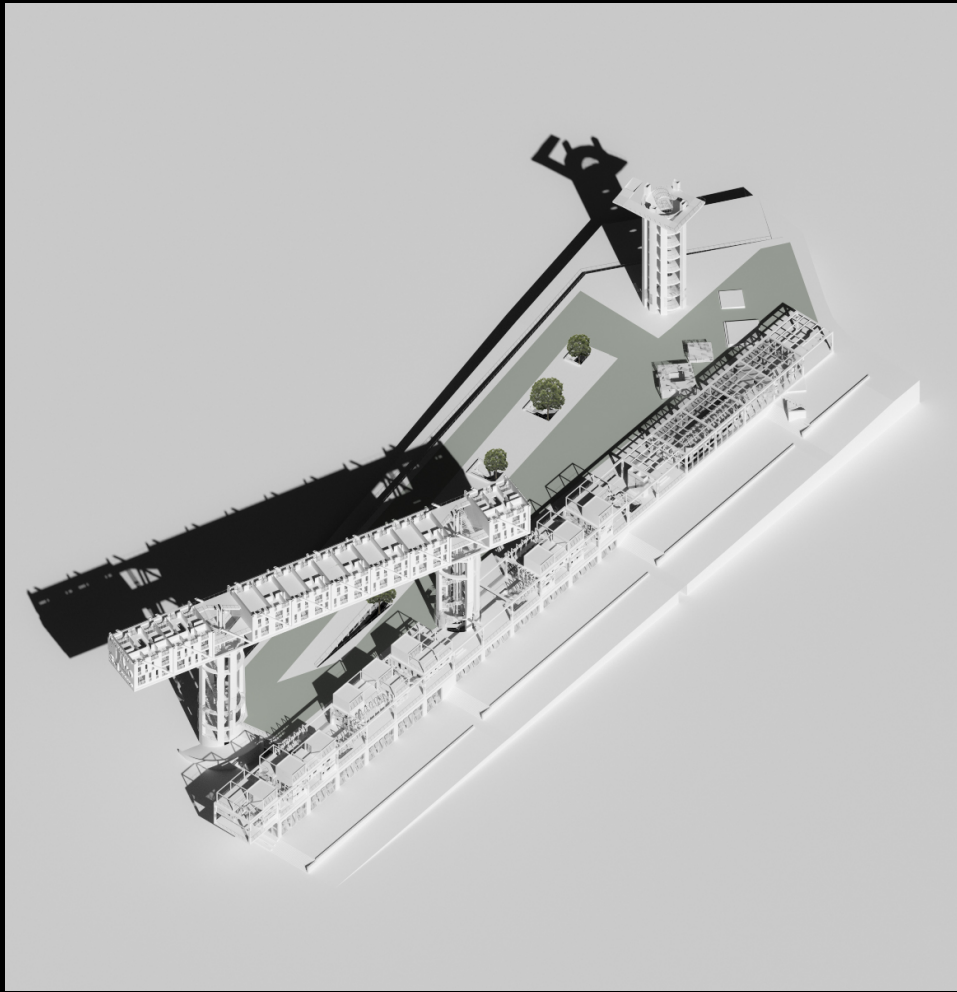
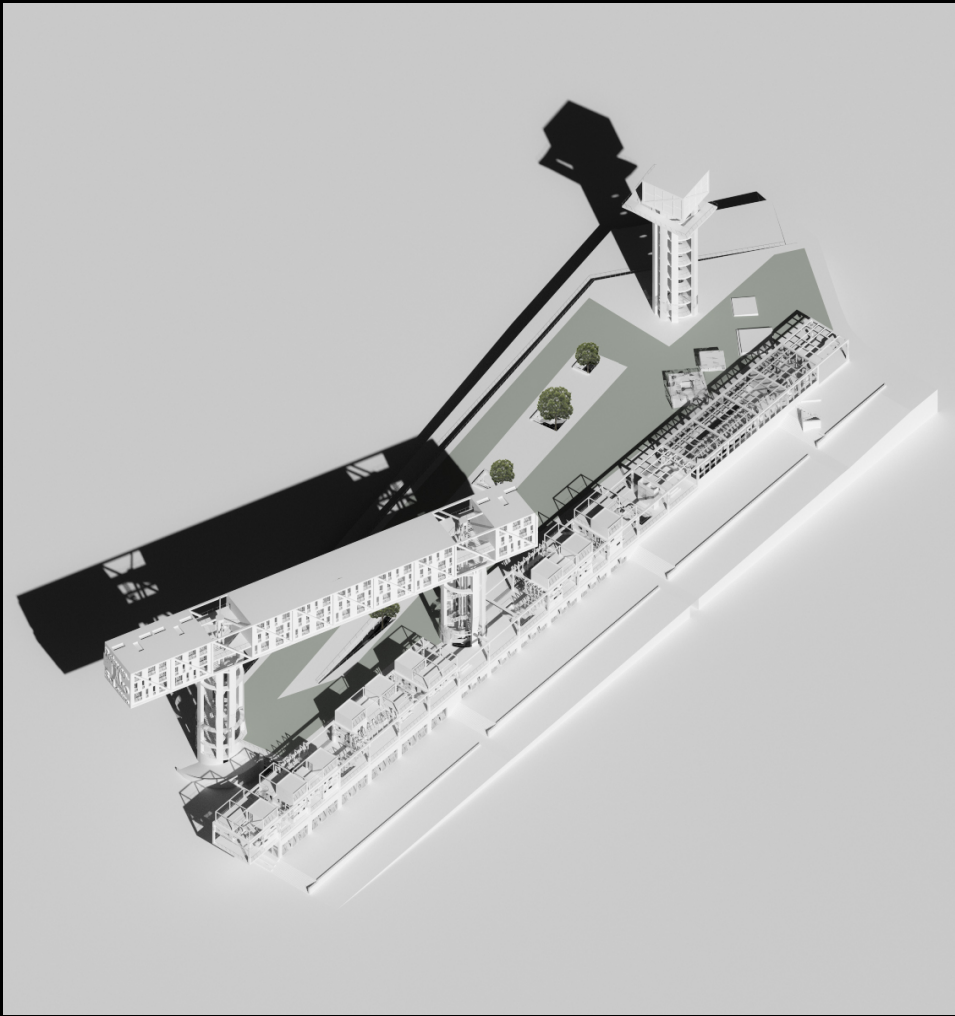


Fig. 9.7



**Fig. 9.8**



**Fig. 9.9**



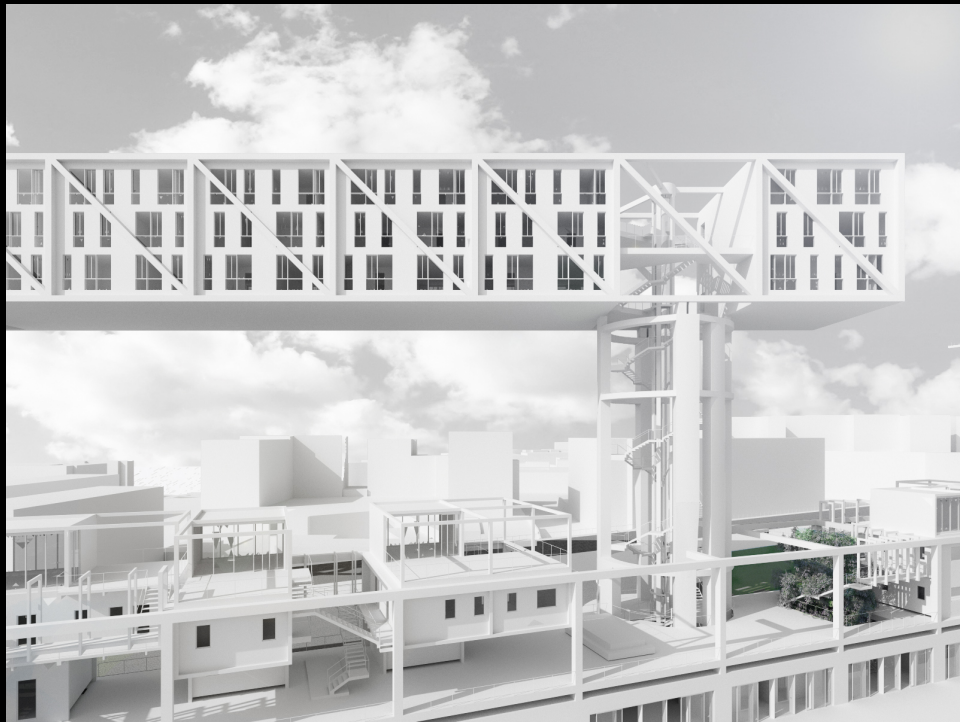
Fig. 10



**Fig. 11.1**



**Fig. 11.2**



**Fig. 11.3**



**Fig. 11.4**

