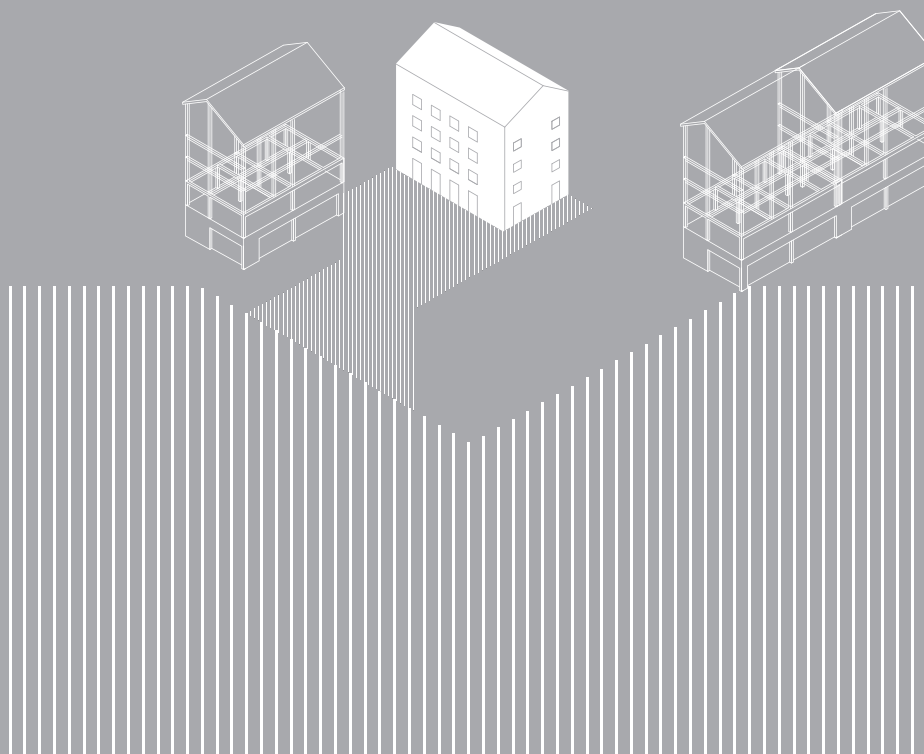


## IL SECONDO PROGETTO

### Interventi sull'abitare pubblico

Progetti per la riqualificazione dei quartieri innovativi nell'Italia centromeridionale  
a cura di Benedetto Todaro e Federico De Matteis



**© 2012 Prospettive Edizioni**

Editrice dell'Ordine degli Architetti PPC  
di Roma e provincia

Piazza Manfredo Fanti, 47 - 00185 Roma

tel. 06/97604531 - 06/6875230

www.prospettivedizioni.it - info@prospettivedizioni.it

**Comitato Tecnico Scientifico**

Massimiliano Cafaro, Federico De Matteis,

Donatella Fiorani, Laura Forgione,

Filippo Lambertucci, Valerio Palmieri



Ordine degli Architetti PPC  
di Roma e provincia

Tutti i diritti riservati

Nessuna parte di questa pubblicazione può  
essere memorizzata, fotocopiata o comunque  
riprodotta senza le dovute autorizzazioni.

**Progetto grafico e impaginazione**

Typo srl, Roma

*Supervisor* Silvia Massotti

Traduzioni a cura di Triumph Group

ISBN 978-88-89400-81-4

**PRIN 2007**  
PROGETTO DI RICERCA DI INTERESSE NAZIONALE

Riqualificazione e aggiornamento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.  
Linee guida per gli interventi nei quartieri nell'Italia centromeridionale

COORDINATORE SCIENTIFICO DEL PROGRAMMA DI RICERCA		Benedetto Todaro “Sapienza” Università di Roma, Dipartimento Architettura e Progetto	
RESPONSABILI UNITÀ DI RICERCA		Giovanni Ascarelli Università degli Studi de L'Aquila, Dipartimento di Architettura e Urbanistica Carlo Alessandro Manzo Seconda Università degli Studi di Napoli, Dipartimento di Cultura del Progetto Luigi Ramazzotti Università di Roma “Tor Vergata”, Dipartimento di Ingegneria Civile Andrea Sciascia Università degli Studi di Palermo, Dipartimento di Architettura	
COORDINAMENTO EDITORIALE		Federico De Matteis “Sapienza” Università di Roma, Dipartimento Architettura e Progetto	
COMITATO DI REDAZIONE		Antonella Falzetti Università di Roma “Tor Vergata”, Dipartimento di Ingegneria Civile Giovanna Grella Università degli Studi de L'Aquila, Dipartimento di Architettura e Urbanistica Luciana Macaluso Università degli Studi di Palermo, Dipartimento di Storia e Progetto nell'Architettura Andrea Santacroce Seconda Università degli Studi di Napoli, Dipartimento di Cultura del Progetto	
UNITÀ DI RICERCA			
“SAPIENZA” UNIVERSITÀ DI ROMA DIPARTIMENTO ARCHITETTURA E PROGETTO	Benedetto Todaro Responsabile Marina Pia Arredi Vincenzo Giuseppe Berti Michele Costanzo Federico De Matteis Alfonso Giancotti Rosario Gigli Paolo Melis Luca Reale Simona Salvo Giuseppe Strappa	Francesco Cianfarani Simone Di Benedetto Nunziastella Dileo Michele Filosa Giorgios Papaevangeliiu Manuela Pattarini Luca Porqueddu Emma Prete	Luca Arcangeli Giorgio Biscetti Michela Esposito Gina Oliva Carlo Maggini Adriana Patriarca Maria Luisa Priori Enrico Puccini Luca Rijtano Eliana Sulpizi Annalisa Ventura
UNIVERSITÀ DI ROMA “TOR VERGATA” DIPARTIMENTO DI INGEGNERIA CIVILE	Luigi Ramazzotti Responsabile Antonella Falzetti	Luciano Cardellicchio Filippo Cerrini Olga Consuelo Espinosa Cortés Paolo Stracchi	
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DE L'AQUILA DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA	Giovanni Ascarelli Responsabile	Giovanna Grella Fabiola Di Piero Gianluca Valente	
SECONDA UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI DIPARTIMENTO DI CULTURA DEL PROGETTO	Carlo Alessandro Manzo Responsabile Marino Borrelli Emanuele Carreri Efisio Pitzalis Sergio Stenti	Andrea Santacroce Gianluca Cioffi Francesca Colella Adalberto Di Nardi Nello Luca Magliulo Giuliana Vespere	
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PALERMO DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA	Andrea Sciascia Responsabile Marco Beccali Dario Costi Ferdinando Fava Antonella Mami Emanuele Palazzotto Filippo Schilleci	Luciana Macaluso Valerio Cannizzo Tania Culotta Emanuela Davi Gioacchino De Simone Vincenza Garofalo Ilenia Grassedonio Daniele Roccaro	
ELABORAZIONI GRAFICHE RICERCHE ICONOGRAFICHE		Elisa Fiorini, Francesco Foglietti, Francesco Salvolini, Sante Simone, Lucio Zappalorti Valentina Albano	

# Volume secondo

## Sommario

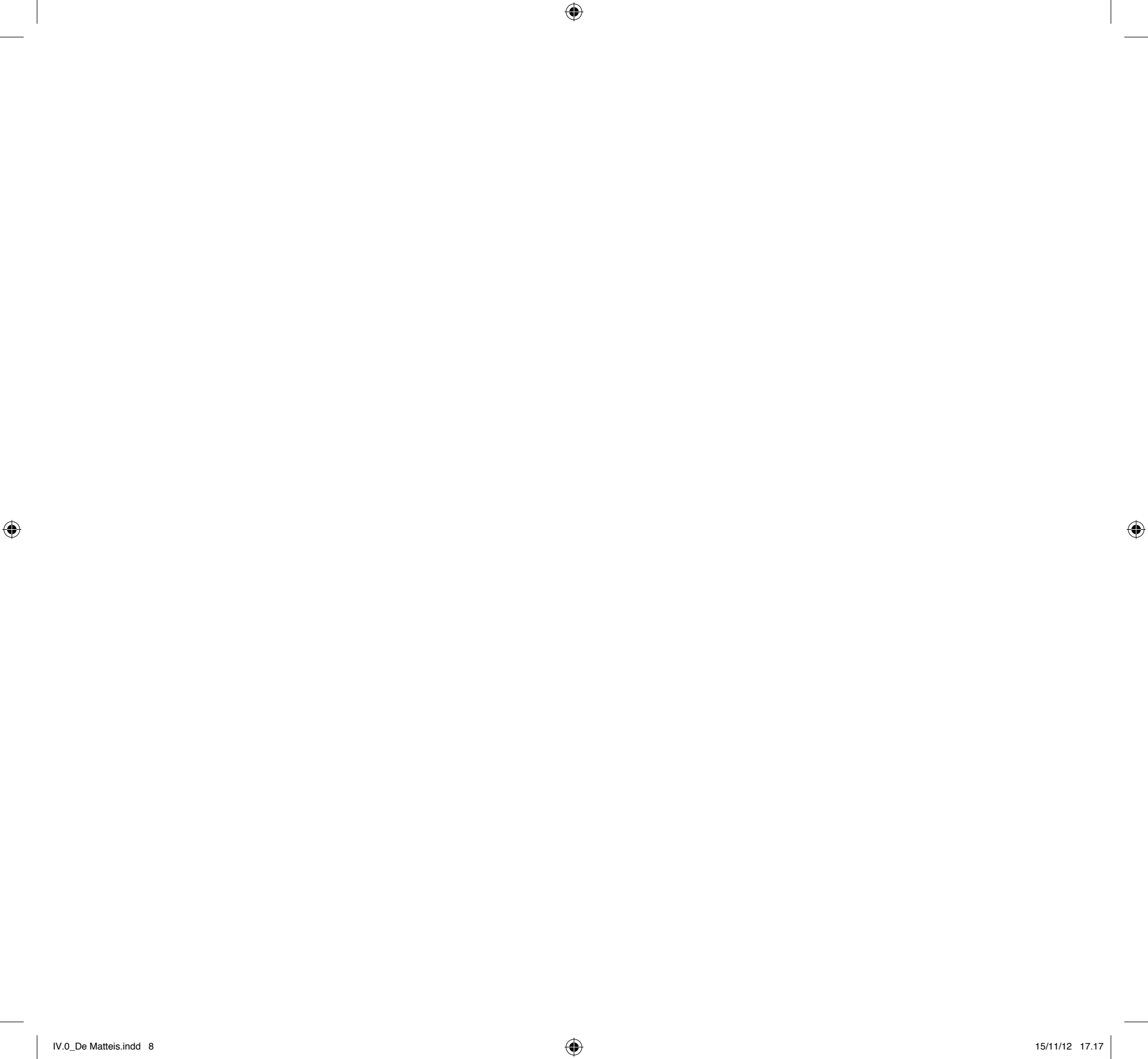
### Parte IV. Progetti per la trasformazione

Progetti per la trasformazione	9
"SAPIENZA" UNIVERSITÀ DI ROMA - DIPARTIMENTO ARCHITETTURA E PROGETTO	
Lo spazio urbano del Quarticciolo. Un progetto di riqualificazione	13
Il nuovo progetto abitativo del Quarticciolo. Riassetto dimensionale e distributivo degli alloggi <i>Marina Pia Arredi, Luca Porqueddu</i>	21
Il Piano di zona n.7 "Vigne Nuove" a Roma. Analisi e strategie per la riqualificazione <i>Michela Esposito</i>	49
Vigne Nuove. Il progetto di riqualificazione <i>Rosario Gigli</i>	63
UNIVERSITÀ DI ROMA "TOR VERGATA" - DIPARTIMENTO DI INGEGNERIA CIVILE	
Regole e linguaggio della riqualificazione: la ricomposizione di un progetto di suolo <i>Antonella Falzetti</i>	73
Criteri e progetto per la riqualificazione del quartiere IACP Villa Adriana a Tivoli <i>Filippo Cerrini</i>	85
Villa Adriana: strategie per la riqualificazione ambientale <i>Olga Consuelo Espinosa Cortés</i>	93
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DE L'AQUILA - DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA	
Aspetti e criteri del progetto di riqualificazione del quartiere IACP di Monticchio <i>Giovanna Grella, Fabiola Di Piero</i>	101
SECONDA UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI - DIPARTIMENTO DI CULTURA DEL PROGETTO	
Borgo Appio: riqualificazione e progetto di nuove residenze. Due ipotesi <i>Efsio Pitzalis</i>	111
Ipotesi di trasformazione del quartiere Alfa Romeo <i>Sergio Stenti</i>	119
Orti-giardino con pluriuso <i>Adalberto di Nardi</i>	121
Attrezzature ipogee <i>Nello Luca Magliulo</i>	123
Vertical Farm <i>Sergio Stenti</i>	125
I criteri di riqualificazione del Quartiere INA-Casa "Luigi Vanvitelli" a Caserta <i>Carlo Alessandro Manzo, Andrea Santacroce</i>	127

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PALERMO - DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA	
Palermo, quartieri e periferie. “Azioni guida” nel palinsesto urbano <i>Emanuele Palazzotto</i>	143
Fra il fiume Oreto e Monte Grifone. Un corridoio ecologico nei quartieri Bonagia e Falsomiele - Borgo Ulivia <i>Andrea Sciascia, Gioacchino De Simone, Ilenia Grassedonio</i>	149
Centro della Municipalità tra i quartieri Borgo Ulivia - Falsomiele e Bonagia <i>Andrea Sciascia, Emanuela Davì</i>	155
Il tracciato della via Ponte Rotto, la Circonvallazione e la valle del fiume Oreto. Il sistema degli orti e le trame pedonali preesistenti <i>Andrea Sciascia, Emanuela Davì</i>	161
Il margine del quartiere Borgo Ulivia - Falsomiele sul fiume Oreto e via Villagrazia <i>Andrea Sciascia, Emanuela Davì</i>	167
Tra il fiume Oreto e la Circonvallazione. Servizi commerciali nel quartiere Falsomiele – Borgo Ulivia <i>Andrea Sciascia, Tania Culotta, Gioacchino De Simone</i>	173
Fra il fiume Oreto e la Circonvallazione. Sistema di spazi pubblici nel quartiere Falsomiele – Borgo Ulivia <i>Andrea Sciascia, Gioacchino De Simone, Ilenia Grassedonio</i>	179
Insula, insulae <i>Andrea Sciascia</i>	185
Fra Cardillo e ZEN. Incrocio fra via Fabio Besta e via Lanza di Scalea <i>Andrea Sciascia, Luciana Macaluso</i>	191
Il centro del quartiere ZEN. La piazza Gino Zappa <i>Andrea Sciascia, Luciana Macaluso</i>	197
Dal centro di Palermo al quartiere ZEN. L'ingresso a sud e il sistema delle scuole <i>Andrea Sciascia, Luciana Macaluso</i>	203
Insulae, vincoli e preesistenze. L'insula “0E” e il cortile Gnazziddi <i>Andrea Sciascia, Luciana Macaluso</i>	209
Insulae, vincoli e preesistenze. Il completamento dell'insula 3A <i>Andrea Sciascia, Luciana Macaluso</i>	215
Il quartiere ZEN e la Piana dei Colli. Un parco attorno al quartiere <i>Andrea Sciascia, Luciana Macaluso</i>	221



PARTE QUARTA  
PROGETTI PER LA TRASFORMAZIONE





## Progetti per la trasformazione

La seconda parte della ricerca PRIN “La riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica nell’Italia centro-meridionale” è dedicata alla sperimentazione progettuale sui dieci casi di studio analizzati dalle Unità di ricerca. Attraverso il confronto tra metodologie di analisi e progetto differenziate, infatti, sono stati esplorati gli strumenti strategici ed operativi per l’intervento sul patrimonio di edilizia residenziale oggetto di studio della ricerca. In questo secondo volume sono raccolti i risultati della sperimentazione.

Come già evidenziato nella prima parte del presente lavoro, la fase progettuale rappresenta la naturale estensione del lavoro di analisi, tale da determinare, sin dal principio, le modalità attraverso le quali vengono studiati i quartieri oggetto della riqualificazione. Benché molte delle problematiche centrali dei quartieri siano riscontrabili in maniera diffusa nei casi di studio, ciascuno presenta allo stesso tempo caratteristiche particolari, legate al sistema insediativo o alla consistenza edilizia che lo distingue rispetto agli altri e che orienta sin dal principio le modalità di lettura. In quest’ottica le sperimentazioni progettuali assumono anche il ruolo di verifica

delle analisi condotte e delle modalità di implementazione del progetto.

All’interno della notevole varietà delle problematiche riscontrate, le Unità di ricerca hanno operato selezionando criticamente i “temi di progetto” sui quali appare più opportuno concentrare l’intervento. Le scelte sono state in genere guidate dalla valutazione della fattibilità degli interventi di riqualificazione proposti, con l’obiettivo quindi di mantenere la sperimentazione il più possibile entro un ambito di realizzabilità. La valutazione è stata condotta tenendo in considerazione gli aspetti costruttivi e strutturali degli edifici, le loro caratteristiche formali ed architettoniche, la sostenibilità economica degli interventi, nonché la disponibilità di strumenti normativi e urbanistici che potessero contemplare gli interventi. Le “famiglie” di interventi che sono stati proposti possono quindi essere riassunte come segue.

*Revisione del sistema a terra.* Diversi dei quartieri presi in analisi presentano serie criticità legate al funzionamento degli spazi collettivi, sia a causa dell’impianto originario, sia a seguito delle trasformazioni avvenute negli an-

ni dopo la realizzazione. Attraverso l’implementazione di un nuovo progetto di suolo i progetti proposti modificano la situazione attuale, definendo nuove spazialità ed un diverso funzionamento dell’impianto.

*Variazione funzionale e modifica quantitativa.*

In una parte rilevante dei casi di studio si riscontra, oltre a problematiche più strettamente legate alla sfera architettonica e costruttiva, un *deficit* di carattere funzionale, legato all’assenza di un’adeguata compresenza di attività all’interno dei quartieri. Se in alcune circostanze si tratta di scelte progettuali deliberatamente operate dalla committenza e dai progettisti, in altre occasioni l’assenza di funzioni e servizi collettivi è da ascrivere all’inefficace gestione dei complessi da parte delle amministrazioni a ciò deputate. Le proposte di introduzione di nuove funzioni, collegate anche alla modifica delle quantità (numero di abitanti, numero di alloggi, densità, ecc.) mirano a innescare un processo di riqualificazione sociale ed economica dei quartieri, obiettivo fondamentale per garantire il successo degli interventi sulle qualità spaziali e architettoniche dei complessi.

*Miglioramento dei sistemi di accesso e della distribuzione verticale.* I sistemi di accesso e percorrenza esterna ed interna di molti dei quartieri presentano rilevanti aspetti di criticità. Nei casi di studio realizzati prima della Seconda Guerra Mondiale si tratta in genere della mancanza di sistemi di distribuzione verticale, che rendono gli alloggi difficilmente fruibili da parte di un'utenza contemporanea. Nei quartieri più recenti, impostati frequentemente secondo il principio del pianoterra libero che distribuisce in maniera flessibile i corpi di fabbrica, le problematiche sono legate alla mancanza di sicurezza e di adeguati filtri tra spazi pubblici e spazi privati.

*Trasformazione tipologica.* L'aggiornamento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica prevede, fra le sue azioni più rilevanti, l'adeguamento tipologico e dimensionale degli alloggi. Tale operazione si rende necessaria a causa della struttura demografica attuale dei residenti, profondamente mutata rispetto a quella per la quale erano stati originariamente progettati gli edifici. La riduzione della superficie media degli alloggi, da accompagnarsi all'aumento del numero di unità e all'adeguamento degli spazi alle consuetudini dell'abitare contemporaneo rappresentano una priorità, soprattutto nel caso dei quartieri più datati.

*Retrofit degli involucri edilizi.* Le sempre più stringenti normative in materia di contenimento dei consumi, legate anche all'aumento costante dei costi energetici, sollevano la ne-

cessità di adeguare gli edifici attraverso operazioni di *retrofit*. Tali interventi presentano particolari profili di criticità in quanto incidono notevolmente sulla configurazione originaria dei fabbricati. Nei progetti proposti vengono sperimentate soluzioni a impatto ridotto per il miglioramento delle prestazioni degli edifici.

I temi progettuali sopra elencati – che rappresentano una parte significativa ma non esaustiva di quelli effettivamente sviluppati dalle Unità di ricerca – sono stati interpretati attraverso molteplici declinazioni nelle proposte che seguono. Raccolte in sezioni corrispondenti alle cinque Unità di ricerca del PRIN, illustrano la varietà degli approcci metodologici applicati per la riqualificazione dei quartieri di edilizia residenziale.

## Abstract

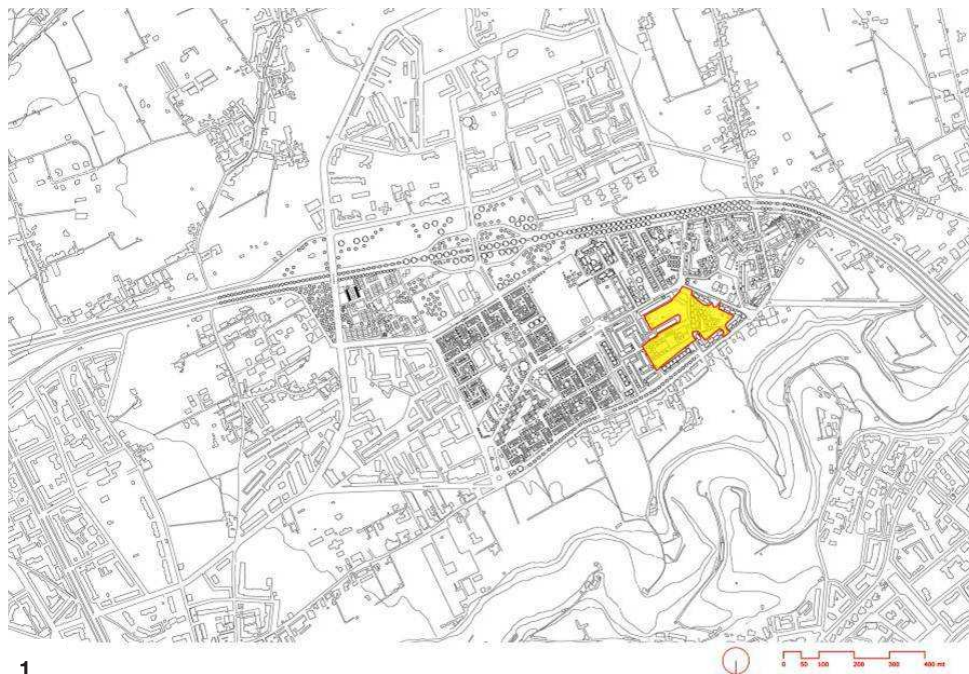
### *Projects for Transformation.*

The second part of this study presents a selection of projects developed by the five research units for the analyzed case studies. Since the objectives of the transformation processes are at least partly clear from the very beginning of the analytical work, the orientation of the designs actually also determines the type of preliminary study which is conducted on the residential neighborhoods.

By adopting different design methodologies and strategies, the projects explore several main topics, which can be summed up as:

- revision of the public spaces at the ground floor of the buildings;
- functional transformation and variation of quantities (number of inhabitants, number of residential units, density, etc.);

- enhancement of access and circulation systems within and around the buildings;
- typological transformation and upgrading of residential units;
- building retrofit to improve energy performance of the original structures.



1

**1** Planimetria generale con localizzazione d'intervento

**2** Largo dell'Allodola

**3** Largo dell'Anitra

# Tra il fiume Oreto e la Circonvallazione

## Servizi commerciali nel quartiere Falsomiele – Borgo Ulivia

*Andrea Sciascia, Tania Culotta, Gioacchino De Simone*

All'estremo più occidentale del quartiere Falsomiele - Borgo Ulivia si trova un sistema di slarghi adiacenti: largo dei Fagiani, largo dell'Anitra e largo dell'Allodola, tagliati trasversalmente da via dell'Allodola. Oggi sono spazi di risulta ritagliati tra gli edifici del quartiere, luoghi non risolti ma dalla spiccata vocazione pubblica. Dalla riflessione su alcune caratteristiche funzionali del quartiere emerge che l'organismo privilegiato per gli scambi commerciali è il mercato rionale che oggi si tiene lungo la via dell'Airone, in spazi inadeguati. Da qui la proposta di progetto indica un sistema di servizi per il quartiere all'interno di largo dei Fagiani, di largo dell'Allodola, di largo dell'Anitra e lungo via dell'Allodola. I vuoti verranno messi in relazione dalle nuove costruzioni del mercato rionale, che si insedieranno parzialmente all'interno degli slarghi, restituiti alla pedonalità. I nuovi edifici saranno destinati all'esposizione e alla commercializzazione di prodotti alimentari. Questi spazi hanno caratteri morfologici distinti: largo dei Fagiani è pianeggiante, largo dell'Allodola è un piano inclinato, largo dell'Anitra ha un consistente salto di quota; ma tutti presentano un carattere comune: la commistione tra pedonalità e



carrabilità. Quindi è necessario procedere con un progetto di suolo che, nel distinguere la parte carrabile da quella pedonale, integri la vegetazione esistente e proponga uno spazio adibito a giardino pubblico che includa delle aree da gioco per bambini e delle attrezzature sportive. Gli edifici che circoscrivono lo spazio rettangolare di largo dell'Anitra necessitano inoltre di una ridefinizione dell'attacco a terra attraverso la definizione di giardini di pertinenza delle abitazioni.

### Programma funzionale

Lungo via dell'Allodola e all'interno di largo dell'Allodola, cinque edifici per l'esposizione e il commercio di prodotti alimentari:



#### *Piano terra*

Locale esposizione e vendita 25 m<sup>2</sup>; magazzino 10 m<sup>2</sup>; locale tecnico 5 m<sup>2</sup>; ripostiglio e spogliatoi 10 m<sup>2</sup>; ufficio 12 m<sup>2</sup>; n. 15 edifici per l'esposizione e il commercio di prodotti alimentari

#### *Piano terra*

Locale esposizione e vendita 20 m<sup>2</sup>; magazzino e locale tecnico 10 m<sup>2</sup>; ripostiglio e spogliatoi 9 m<sup>2</sup>; ufficio 6 m<sup>2</sup>

#### *Primo piano*

Direzione 10 m<sup>2</sup>; ufficio 8 m<sup>2</sup>; ripostiglio 4 m<sup>2</sup>; campi da gioco e attrezzature sportive