



ROMA

I tre ambiti scelti da Roma Capitale riguardano tre diversi municipalità: **Tor Bella Monaca, Cardinal Capranica e Porto Fluviale.**

In tutti gli interventi vengono individuati nuovi modelli abitativi e servizi ai cittadini immaginati come strumenti di rigenerazione, di coinvolgimento di associazioni del territorio per la gestione partecipata degli spazi e la costruzione di nuove reti sociali che collaborino per la costruzione di nuove forme di welfare.

I tre progetti romani:

TOR BELLA MONACA

Contesto - Tor Bella Monaca è una frazione di Roma Capitale, sorge sul lato nord della via Casilina, all'esterno del Grande Raccordo Anulare, su una zona ondulata, solcata dal "fosso (marrana) di Tor Bella Monaca". La zona prende il nome da una torre citata per la prima volta in un documento del 1317 e di proprietà di un tal Pietro Monaca. Nel 1869 la tenuta passò in proprietà della famiglia Borghese, ceduta nuovamente nel 1923. La borgata nacque tra gli anni 1920-1930 in seguito all'immigrazione dalla provincia e dalle regioni meridionali d'Italia e per il trasferimento in zone periferiche degli abitanti del centro storico dopo i numerosi sventramenti. Inizialmente i poli di attrazione principale erano costituiti dalla fabbrica della "Breda" (particolarmente attiva durante la seconda guerra mondiale). Le grandi proprietà fondiari esistenti furono frazionate e nacquero le prime case con orti in sostituzione delle baracche. Nel 1934 l'insediamento venne ufficialmente riconosciuto e, con il piano regolatore del 1962 venne dichiarata "zona di espansione" mentre alcune delle aree soggette a tutela ambientale subirono interventi di abusivismo edilizio, successivamente "regolarizzati" con la sanatoria del 1978. Lo sviluppo è stato attuato con piani di edilizia economica e popolare negli anni ottanta, in particolare le "torri" a quindici piani, individuate con le lettere M o R seguite da un numero. La mancanza di servizi e opere pubbliche collegati a queste realizzazioni edilizie ha determinato una situazione di degrado e di infiltrazioni della criminalità organizzata. Sono stati fatti interventi di risanamento a partire dagli anni novanta. Chiunque oggi arrivi a Tor Bella Monaca le nota subito per la loro altezza e imponenza: sono le "torri" dell'R5, il comparto abitativo col più alto tasso di povertà della capitale. Questi palazzi che svettano su via dell'Archeologia hanno, però, un altro primato: essere diventati il quartiere più giovane di Roma, con un sempre crescente tasso di natalità.



Foto: Roma 1980-82. Quartiere Tor Bella Monaca: veduta d'insieme dei comparti R5 e M4

Progetto - Il progetto riguarda il recupero della quota di proprietà di Roma Capitale all'interno del comparto R5 finalizzato al miglioramento delle prestazioni tecnologiche, energetiche ed ambientali dell'immobile con il contestuale ripensamento dell'offerta abitativa coerentemente con le trasformazioni dei nuclei familiari avvenute negli ultimi anni, con particolare importanza ad aumentare la dotazione di nuovi servizi capaci di accrescere e rinnovare il senso di comunità e divenire occasioni per lo sviluppo di occupazione.

Le finalità del progetto, oltre la ristrutturazione e l'adeguamento dell'edificio esistente, sono dunque quelle di contribuire alla rigenerazione del tessuto urbano e sociale del contesto in forte correlazione con altri progetti in corso.

Finanziamenti - N.D.

CARDINAL CAPRANICA

Contesto – Il quartiere di Primavalle, dove si realizzerà il progetto riguardante l'area di Cardinal Capranica, si trova nel quadrante ovest-nord-ovest della città, all'interno del Grande raccordo anulare. In epoca romana l'area attualmente occupata dal quartiere ricadeva *entro il quinto miglio da Roma*, una linea ipotetica entro la quale venivano celebrate delle importanti feste rurali. La zona venne abbandonata con il declino dell'Impero Romano e per molti secoli rimase praticamente disabitata, di proprietà del Capitolo di San Pietro in Vaticano. Tra il 1505 e il 1509 questi divide l'enorme territorio in otto tenute tra cui risultano le Tenute di Torrevecchia e la Tenuta di Primavalle. Il territorio fu venduto ai privati, i quali tuttavia non urbanizzarono la zona, che rimase rurale fino alla prima metà del XX secolo. Durante il periodo fascista vennero edificate le borgate in cui far confluire la popolazione allontanata dal centro di Roma, a causa della realizzazione delle grandi arterie stradali. La borgata venne inaugurata ufficialmente nel 1939 e si sviluppava lungo l'asse viario centrale di *Via della Borgata di Primavalle* (oggi via Federico Borromeo), con una struttura lineare ed un'architettura economica ed essenziale che si ricollegava al Razionalismo.

Caratteristiche della nuova borgata sin dalla costruzione erano l'estrema povertà degli abitanti e la carenza di servizi pubblici soprattutto per i collegamenti con il centro della città, situazione che si è protratta per molti anni dopo il secondo dopoguerra. Il quartiere venne completato negli anni cinquanta e sessanta, con la costruzione di nuove case popolari a cui si affiancano numerosi palazzi privati. Tra la fine degli anni settanta e la prima metà degli anni ottanta si assiste ad alcuni interventi di riqualificazione che determineranno l'attuale assetto. Oggi è una zona semi-periferica di Roma. Data la situazione di disagio economico di gran parte della popolazione, alimentata anche da consistenti flussi migratori che hanno popolato la borgata tra gli anni '50 e '70, la zona è stata nel tempo, e in parte lo è tuttora, luogo di criminalità specializzata soprattutto nello spaccio di stupefacenti.

Progetto – Per l'Ex I.I.S. Don Calabria in via Cardinal Capranica è prevista la sostituzione edilizia con la demolizione della ex scuola per la realizzazione di un nuovo edificio residenziale. Dopo lo sgombero del 15 luglio 2019 di 300 persone dall'ex scuola trasformata in tante piccole abitazioni, l'Amministrazione ha infatti presentato un progetto di recupero dello stabile. Un intervento che guarda alla rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici riducendo l'impronta a terra e sviluppando aree verdi e permeabili per l'uso comune.



Il nuovo immobile sarà destinato prevalentemente ad ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) con parti minori di *Housing Sociale* e *Cohousing* con l'obiettivo di puntare all'innovazione tipologica nella sua forma più ampia, dall'alloggio alla forma aggregativa nell'interazione tra spazi comuni e spazi privati. In particolare: 63 appartamenti,



social housing, 7 alloggi, e cohousing per un totale di 70 alloggi di diverse dimensioni. Al piano terra si troveranno servizi pubblici gestiti da associazioni culturali o no-profit tra cui un centro anziani, una ludoteca, un

laboratorio/osservatorio di quartiere, uno spazio per lo svolgimento di attività di intrattenimento e un centro per le attività culturali. Spazi flessibili che possono ospitare attività diverse

PORTO FLUVIALE

Contesto - Il Quartiere Ostiense sorge lungo il primo tratto della Via Ostiense, che collega Porta San Paolo ad Ostia. La Via Ostiense, una delle più antiche di Roma, in origine, partiva dalla Porta Trigemina nelle Mura Serviane, e raggiungeva Ostia. Lungo questa Via, in Età Romana, sorgeva un cimitero, nel quale, secondo la tradizione, fu sepolto, dopo il martirio, San Paolo. L'Ostiense è fra i primi 15 quartieri nati nel 1911, ufficialmente istituiti in epoca fascista nel 1921. Il quartiere ha visto iniziare il proprio sviluppo urbanistico intorno al 1907 quando iniziarono a promuovere la creazione di un quartiere industriale.

In contemporanea sorsero numerose fabbriche, fra cui una vetreria, una distilleria e una segheria, diverse officine, inoltre vennero costruiti il porto fluviale, un gasometro (il più alto d'Europa, oggi in disuso e visitabile) e una centrale elettrica. Ostiense divenne anche sede dei Mercati Generali, dismessi solo in epoca recente. Anche la stazione ferroviaria Ostiense è datata in questo periodo.

Il quartiere era, quindi, piuttosto popoloso, abitato prevalentemente dagli operai che lavoravano nella zona. Aprirono diversi locali per la ristorazione, trattorie storiche che esistono tuttora. Negli anni '50 Ostiense era uno dei quartieri più frequentati dai *gourmet* e dagli amanti del divertimento notturno.

Dal punto di vista architettonico si va dagli edifici d'epoca del primo Novecento (alti soffitti, scaloni in marmo) alle nuovissime costruzioni dal gusto moderno, con una gamma intermedia di case indipendenti con giardino. In questo quartiere trova inoltre sede l'Università degli Studi di Roma Tre, che lo rende così molto frequentato dai giovani.

Gli ex Magazzini Militari si collocano in questo contesto, occupando gran parte dell'area compresa tra la linea ferroviaria Roma – Pisa, l'asse storico di Via Ostiense, Via del Porto Fluviale e Via delle Conce. Era un magazzino militare costruito nel 1918 e dopo il 2000 inserito nel piano per la valorizzazione e la vendita dei beni militari demaniali.

L'ambito è caratterizzato da fronti significativamente discontinui rispetto ai tessuti urbani circostanti con forte disomogeneità rispetto alle tipologie edilizie (altezza degli edifici, rapporto con gli spazi aperti, soluzioni formali).

Circa 46 mila metri cubi su mezzo ettaro, occupato nel giugno 2003, quando il coordinamento di lotta per la casa decise un'azione sullo stabile abbandonato da anni.



Duecento nuclei famigliari, ridottisi col tempo, fino al centinaio attuale. Marocchini, peruviani, moldavi, tunisini, rumeni, equadoregni, senegalesi, oltre ad alcuni italiani. Persone in gran parte pienamente integrate nella società romana, in assenza di case popolari. Luogo dove si sono organizzate spesso presentazioni

di libri, dibattiti, aperitivi e feste, che sono servite a racimolare fondi per la manutenzione. La più famosa tra le opere di BLU a Roma è il murales che ricopre ben due facciate dell'ex-magazzino. Giocando con gli elementi architettonici dell'edificio, lo *street artist* BLU ha dato vita a 27 volti, ogni personaggio racconta una storia diversa: di ingiustizia sociale, di sfruttamento delle risorse ambientali o di disuguaglianze causate dal capitalismo, senza tralasciare i riferimenti alla storia e alle architetture tipiche del quartiere Ostiense.

Progetto - Il progetto nasce da un percorso di rifunzionalizzazione di un immobile dismesso, attraverso l'individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano. Il programma riguarda il recupero e la trasformazione di un edificio di archeologia industriale vincolato. L'obiettivo è di realizzare un edificio residenziale con un percorso partecipato, costruendo allo stesso tempo un modello di gestione con le associazioni del territorio per la gestione degli spazi comuni, della nuova corte pubblica e dei nuovi servizi che animeranno il piano terra.

Finanziamenti - N.D.

I tre progetti sono stati elaborati dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, il Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative in coordinamento con la Vice Direzione generale, i Municipi territorialmente competenti e con il supporto tecnico scientifico della Facoltà di Architettura della Sapienza Università degli Studi di Roma, del Dipartimento di progettazione della Università degli studi di Roma Tre, del Dipartimento di Giurisprudenza della LUISS Guido Carli e la supervisione del Green Building Council per la certificazione green e il controllo della qualità durante l'intero processo di progettazione e realizzazione degli interventi.