

---

## Low\_Density\_Housing

### Esperimento urbano a piazza Zama

#### Tesi di laurea di Simona Serafino

##### Relatore: Marina Pia Arredi

Il progetto, localizzato nel IX Municipio di Roma, affronta la progettazione di un quartiere a bassa densità abitativa e una serie di servizi urbani. Ambito di valorizzazione nel NPRG di Roma, dove attualmente risiede la caserma Zignani, un'area di trasformazione, posta a margine tra due quartieri residenziali fortemente identitari e prossima al parco dell'Appia Antica.

La scelta legata all'inserimento nell'area di abitazioni a bassa densità propone una porzione urbana di ampio respiro in un contesto ad altissima densità abitativa del quartiere San Giovanni e media/alta densità del quartiere Appio Latino. La bassa densità, in quanto espressione dell'individualità, garantisce i rapporti di vicinato e giustifica ogni spostamento dall'unità abitativa grazie alla qualità dello spazio pubblico.

Di fondamentale importanza per l'esperimento progettuale è stata l'agenda del bilancio partecipativo, redatta dal IX Municipio, nella quale, grazie a numerosi incontri tra cittadini e tecnici, sono emerse le problematiche del quartiere e i desideri comuni a tutti i cittadini. Tra le principali mancanze è stata resa evidente l'assenza di luoghi di aggregazione, l'assenza di aree verdi, ad esclusione del parco della Caffarella localizzato al limite del quartiere, la mancanza di biblioteche (si pensi che l'intero municipio ne possiede una soltanto), un edificio che raggruppi attività sportive differenti e un'ulteriore fermata del trenino della linea Orte-Fiumicino, che possa servire un'area che attualmente gravita sulla stazione Tuscolana.

Mantenendo il livello di piazza Zama, lungo via Imera sono state progettate sei piastre che rievocano il cretto burriano. Alte quattro metri rispetto alla quota più bassa del progetto, che costituisce un percorso commerciale in asse con piazza Re di Roma, riprendono la configurazione dell'isolato urbano e sono separate da percorsi pedonali che scendono sino all'asse commerciale costituendo la prosecuzione degli assi stradali degli isolati circostanti. Le piastre, collegate tra loro tramite percorsi trasversali alloggiavano centoquaranta unità abitative per cinquecento abitanti. Al loro interno contengono parcheggi pertinenziali, anch'essi fra le mancanze espresse nel bilancio partecipativo. La bassa densità si esprime con valori di FAR di 0,27, contro la media dell'area di 2,6. La tipologia base prescelta è quella della casa a patio, sulla quale sono state operate variazioni tipologiche e distributive. L'interpiano di ogni abitazione è di 3,70 m per il primo piano e 2,70 per il secondo piano per consentire variazioni altimetriche e spaziali. Sei varianti tipologiche sono state aggregate tra loro tramite un gioco di incastri, ognuna delle quali con patii e terrazzi che garantiscono una fascia verde ad ogni abitazione. Lo spazio pubblico adiacente alle abitazioni si confronta con il modello della città mediterranea caratterizzata da spazi-filtro tra l'abitazione e la strada, in cui sono stati creati luoghi di notevole qualità estetica per lo sviluppo della socialità con il fine di creare rapporti di vicinato. La presenza di percorsi pavimentati e illuminati su ogni piastra connota ogni unità tipologica, affinché ciascuna possa essere identificata all'interno di un percorso visivo. Ogni spazio pavimentato si allietta su ampie distese di verde, tali da conferire alla piastra stessa il significato aggiunto di una zolla urbana.

Il sistema dei servizi, che si sviluppa adiacente alle abitazioni, qualifica l'attuale piazza Zama quale nodo culturale. Tre piazze, poste su quote diverse, formano un quadrato di 80 metri di lato, all'interno del quale sono state inserite due sale cinematografiche, una biblioteca e un

---

bar-caffetteria a vista sulla nuova fermata della linea Fiumicino-Orte.

Il vallo ferroviario , che tange l'area, viene coperto parzialmente da un parco lineare con pista ciclabile, nel tratto che dalla via Appia arriva fino all'ingresso del parco della Caffarella. Il percorso lineare passa al di sotto di un edificio ponte sull'asse commerciale alto 12 metri, che separa la parte di pertinenza delle abitazioni da quella dei servizi.

[recensioni/segnalazioni/serafino](#)