

Rigenerazione Urbana Aree industriali dismesse: un nuovo polo per la cultura a Rieti

Riccardo Gunnella

Laurea Magistrale a Ciclo unico in
Ingegneria Edile-Architettura (LM-4)

E-mail: riccardo.gunnella.93@gmail.com

Urban Regeneration Disused industrial areas: a new center for culture in Rieti

Parole chiave: rigenerazione urbana, resilienza, colonizzazione spaziale

Key words: urban regeneration, resilience, space colonization

1. INTRODUZIONE

La rigenerazione urbana, tema ricorrente nella prassi urbana ed architettonica odierna, è l'obiettivo che si prefissa il progetto di tesi in questione. L'intervento interessa la vasta area occupata dai tre impianti industriali storici della città di Rieti: la prima industria saccarifera italiana, denomina Ex Zuccherificio, il complesso della Supertessile SNIA Viscosa ed il limitrofo stabilimento della Montecatini. Si tratta di aree industriali dismesse che costituiscono ambiti residui, margini rispetto al tessuto della città, nei quali si attivano processi di degrado urbano, architettonico, sociale ed ambientale. Il dibattito sulle prospettive di recupero di tali aree industriali dismesse inizia fin dai primi anni Ottanta e a tutt'oggi contempla interventi che vanno dalla demolizione totale dei fabbricati con ricostruzione di nuove volumetrie, promossa da logiche speculative, dalla demolizione parziale con conseguente trasformazione d'impianto, fino alla conservazione integrale tendente al culto del manufatto storico e all'immobilismo operativo (Sposito, 2012). La filosofica d'intervento, nella maggior parte dei siti produttivi abbandonati, si sviluppa tramite un'attribuzione di valore potenziale, spesso tendente ad una catalogazione in vuoti urbani o non luoghi in contrapposizione alla densificazione edilizia. Di contro le aree industriali dismesse sono per eccellenza luoghi della memoria, immersi in una sospensione temporale che esclude dalla contemporaneità urbana, oscillanti come sono tra la perdita del valore posseduto in passato e le potenzialità inesprese da offrire alla città nel presente. Il progetto di tesi si divide in tre fasi. La prima è di analisi urbanistica, con individuazione delle criticità e conseguente redazione di strategie/azioni, per un'ipotesi di progetto urbano incentrato sulle aree indu-

striali dismesse in rapporto al tessuto insediativo. La seconda fase indaga l'Ex Zuccherificio da un punto di vista storico, costruttivo e di impianto. Le analisi effettuate sui fabbricati presenti nel complesso hanno messo in luce valori spaziali e materiali da preservare e riattivare attraverso un progetto in grado di cogliere le potenzialità delle preesistenze. Mettendo a sistema le primi due fasi, l'intervento di rigenerazione urbana si orienta verso un nuovo polo culturale per la città. La terza fase del lavoro di tesi sviluppa un progetto coerente che articola nuove funzioni/necessità capaci di innestare un dialogo con la preesistenza e con il tessuto insediativo, eliminando il "limite" generato dalla dismissione. Una rivalutazione figurativa, materica e sensoriale dello spazio costruito nuovamente restituito all'uso, contribuisce alla riattivazione concettuale della centralità e polifunzionalità, ruolo che il complesso industriale svolgeva al tempo del suo maggior splendore.

2. UN'URBANISTICA NECESSARIA

La città di Rieti si colloca geograficamente nell'Italia centrale. Le prime fasi dell'evoluzione storica risalgono al VII-XI sec, e dal centro si espandono fino alle imponenti mura di cinta, nel tempo progressivamente assorbite dall'espansione del nucleo abitato fino ad essere completamente inglobate nella città contemporanea (Consiglio, 1990). Una seconda fase di accrescimento della città è testimoniata dall'edificazione di una seconda cinta muraria, databile intorno al XV-XVI sec. Testimonianze dell'evoluzione della città sono le quattro porte urbane, tra cui di fondamentale importanza è la Porta Cintia, nella zona Nord del centro storico, definita "Porta Spoletina", poiché collocata in direzione delle città

umbre di Terni e Spoleto. Essa costituisce l'innesto principale dell'asse cardine della città reatina, Viale Emilio Maraini¹, ancora oggi direttrice preferenziale di sviluppo del tessuto insediativo. Nel 1873, per conto della Società Anonima per la fabbricazione dello zucchero, venne edificato lo Zuccherificio, lungo il viale prima citato che gli operai chiamavano "passeggiata fuori le mura". Con questo insediamento produttivo inizia la storia contemporanea della città di Rieti. Nel 1883 viene inaugurata la linea ferroviaria del tratto Terni-Rieti-L'Aquila, principale via di comunicazione del Centro Italia (Consiglio, 1990). Tra il 1925-28 viene edificato il complesso industriale della Supertessile SNIA Viscosa per la lavorazione del rayon, inizialmente chiamata "seta artificiale"². Nel contesto della realizzazione di quest'ultimo insediamento spicca la figura dell'Ingegnere Arturo Horner, che sperimenta un materiale innovativo, il cemento armato, sia per i fabbricati industriali che per il primo insediamento residenziale della città "fuori le mura": il Quartiere operaio, destinato ai dipendenti della SNIA (Cavallari, 2014). Un'interpretazione della città-fabbrica guida la concezione del suddetto stabilimento il quale raggiunge un'elevata qualità architettonica e costruttiva. Degni di nota il progetto del Palazzo Uffici-Serbatoio e la lunga serie di spazi coperti a *shed*, che disegnano il corpo più grande per estensione del complesso. A sostegno dell'impianto tessile, venne edificato nel 1937 lo stabilimento della Montecatini, per la produzione di acido solforico e nitrico. Un fabbricato composto da tre corpi distinti da coperture su quote differenti, con spazi tutt'altezza e interessanti soluzioni strutturali in cemento armato. A partire dagli anni '40 intorno alla zona industriale prende forma il tessuto edilizio e i primi quartieri

adiacenti al centro storico. Nei primi anni '60 viene approvato il piano P.E.E.P.³ per l'edificazione dei nuovi quartieri residenziali. Nel 1972 viene redatto il primo P.R.G.⁴ nel quale si prevede l'espansione della città nella zona Est. Il 1972 è anche l'anno della chiusura dello stabilimento della Montecatini e l'anno successivo, nel 1973, dopo cento anni di produzione, cessa l'attività dello Zuccherificio. Svariate vicissitudini caratterizzano gli ultimi anni di produzione della Supertessile, fino alla chiusura nel 2006. Per i tra complessi industriali inizia un lungo periodo durante il quale alla dismissione segue l'abbandono. L'evoluzione diacronica fin qui esposta si traduce nella visione d'insieme di una città che presenta oggi tre aree distintamente riconoscibili: l'area più antica del centro storico, la zona delle aree industriali dismesse, che nel periodo antecedente la fine della produzione erano definite "periferiche", oggi nevralgiche. Infine una terza zona, caratterizzata dal nucleo industriale di recente espansione. Parallelamente alla ricostruzione evolutiva del nucleo urbano, è stata analizzata la realtà ambientale e infrastrutturale della città di Rieti. Tra i connotati fisici più rilevanti, il fiume Velino definisce un limite di separazione tra due parti nella zona Sud della città, una mera sostituzione percettiva del vecchio andamento dell'ultima cinta muraria edificata del centro storico. Lo studio della mobilità riscontra che la maggior parte dei flussi si concentrano sull'asse viario principale della città, sui due attraversamenti in direzione Nord-Sud ed Est-Ovest, i quali fanno parte di due circolatori ad elevata percorrenza. Le aree industriali dismesse vengono divise di netto dal tracciato di Viale Emilio Maraini, che a sua volta, a ridos-

so del centro storico, viene intersecato ortogonalmente dalla linea ferroviaria, un limite artificiale che, come il fiume, disconnette il tessuto urbano. Questi due segni sono riconosciuti come *cardo e decumano "contemporanei"*, tracciati con la forza di un nuovo reticolo ordinatore. L'analisi territoriale si rivolge quindi agli strumenti urbanistici vigenti: Piano Territoriale Paesistico Regionale⁵, Piano Territoriale Provinciale Generale⁶ e la variante del Piano Regolatore Generale, redatto nel 2012. Quest'ultima, adottata nel 2012, segna la transizione da una previsione urbanistica di stampo espansionistico ad un piano comunale teso alla ricomposizione del tessuto insediativo e conseguente trasformazione urbanistica. La zona oggetto di intervento è caratterizzata da destinazioni "*C2-Traformazione urbanistica*", con l'identificazione di due comprensori: Comprensorio n°1 che include il complesso dell'Ex Zuccherificio e il Comprensorio n°2 riguardante l'area interessata dall'ex stabilimento Montecatini. Il complesso della Supertessile SNIA Viscosa ricade in zona "*D3: Attività industriali esistenti di futura dismissione*". Tale previsione implica, in caso di dismissione definitiva dell'attività industriale, un potenziale futuro allineamento di destinazione al Comprensorio n°1, quindi con analogo vocazione a funzione di "luogo urbano". Per affrontare in termini di pianificazione le criticità emerse dalle analisi, sono state individuate strategie di rifunzionalizzazione alle quali far corrispondere azioni progettuali di rigenerazione urbana. Tali strategie sono correlate alla creazione di un nuovo sistema di trasporto pubblico urbano connesso alla mobilità sostenibile e all'istituzione di nuovi percorsi per un'attenuazione della sovrapposizione

di flussi. Per rivitalizzare la zona Nord della città, vengono istituite nuove centralità nella zona oggetto di studio con funzioni di attrattori urbani. L'estensione verso questa centralità del Parco pubblico è l'ulteriore elemento catalizzatore dei processi di trasformazione. La conclusione dell'analisi urbanistica conduce a mettere in relazione gli obiettivi della rigenerazione urbana, contenuti nei requisiti del piano regolatore, con la creazione di un nuovo "luogo", costituito dalle tre aree industriali dismesse, attraverso un piano di recupero caratterizzato dalla conservazione sia dei tracciati che dei manufatti. Tre le azioni principali del piano (Fig. 1): sviluppo della mobilità tramite un nuovo percorso di connessione al centro storico delle aree industriali, il prolungamento della linea ciclopedonale preesistente cenando di creare un insieme di percorsi di rete non polarizzati su zone circoscritte. Principale tra questi l'ex collegamento su rotaie che collegava la stazione con i stabilimenti. Per quanto concerne il tema del verde urbano, il piano di recupero punta alla cancellazione di quel limite artificiale costituito dalla perimetrazione dello stabilimento della Montecatini, restituendo la sua vasta area al sistema del verde attrezzato a servizio della città. Infine per le aree industriali dismesse vengono rispettate ampiamente le indicazioni normative del piano regolatore: viene istituito un nuovo centro culturale nello stabilimento dell'Ex Zuccherificio con dislocamento della sede universitaria, attualmente ubicata in spazi poco fruibili agli studenti e accorpata all'Istituto Tecnico per Geometri. Oltre all'università, si prevede di collocare nel complesso una funzione ad essa affine, ovvero degli uffici del centro per l'impiego per le politiche attive del lavoro.



Figura 1. Concept e ipotesi di progetto urbano

Completano il nuovo insediamento un auditorium, a supporto dell'attuale Teatro Flavio Vespasiano⁷, situato nel centro storico, e una zona museale. La cultura viene pensata come strumento di rigenerazione della autorevoli preesistenze industriali e di creazione di una nuova centralità urbana. Infine per le aree industriali della Supertessile e Montecatini, per la disponibilità di vaste aree, viene istituito negli edifici dotati di ampi spazi coperti un nuovo polo fieristico. La sinergia ristabilita tra le diverse aree industriali è prodromo di una qualità urbana necessaria alla quale dovrà seguire un approccio architettonico sensibile al significato di interventi di recupero edilizio di tipo sistemico.

3. MATERIA E FORMA

Concentrando l'attenzione sull'ampia area occupata dal complesso dell'Ex Zuccherificio si possono distinguere due categorie di manufatti: il corpo centrale, soggetto a continue modificazioni, e la serie di padiglioni distaccati con funzione di supporto alla produzione, per la maggior parte di recente edificazione, che conservano la propria configurazione originaria con poche non sostanziali alterazioni. L'attività di rilievo è stata effettuata con l'utilizzo di sistema APR⁸ (*aeromobile a pilotaggio remoto*), data la notevole estensione del complesso. Il programma di volo è stato impostato ad un'altezza di novanta metri effettuando due tipi di rivelazioni: la prima consiste in una mappatura completa del lotto dell'intero complesso industriale, e la

seconda in una serie di virate sul corpo centrale e sui singoli padiglioni. Tale attività di rilievo ha restituito la compresenza di più fabbricati con varie altezze, apparecchiature murarie e conformazioni delle coperture variabili, schemi di bucatore differenti per i diversi corpi di fabbrica ed elementi puntuali quali la ciminiera in mattoni pieni faccia vista che si staglia dalla zona Nord-Est del corpo centrale per quarantaquattro metri di altezza (Fig. 2). Il corpo centrale è suddiviso in sei fabbricati, nella cui visione d'insieme si riscontra una composizione degli ambienti interni attorno ad una grande spazio che procede in direzione Nord-Ovest, che occupa tutta la fascia centrale e si completa verso Sud-Est (Cavallari, 2014). Esso è sostituito da un vuoto composto da tra grandi ambienti, non a caso aventi funzioni di sale macchine, con piani soppalco e ballatoi a varie altezze, che permettevano ai dipendenti di monitorare a vista i grandi macchinari durante le lavorazioni. Nel dettaglio il primo corpo adibito a sala macchina (1) presenta una planimetria rettangolare con andamento Ovest-Est: un sistema di connettivi verticali in ferro permette il collegamento con i due piani soppalco che ospitavano numerose macchine del ciclo di produzione e che occupano i due terzi del lato Nord dell'edificio. Questo primo corpo presenta un'unica grande copertura a capanna ora smantellata, costituita un tempo da un tavolato in legno e manto di tegole marsigliesi, sorretto da travi reticolari di tipo inglese. Ad esso corrisponde la parte si-

nistra del prospetto Ovest, con bucatore su due livelli. Caratterizzato da struttura intelaiata in cemento armato e apparecchiatura muraria in pietra calcarea con ricorsi orizzontali di mattoni, questa parte di prospetto presenta superfici esterne ed interne intonacate. Crolli ai danni delle quattro campate terminali sul lato destro hanno generato una lacuna estesa e in qualche modo significativa dello stato di abbandono in cui versa il fabbricato. Il prospetto Nord, è caratterizzato per metà da muratura in pietra calcarea e ricorsi orizzontali di mattoni disposti a doppia testa, con l'aggiunta di un'intelaiatura di pilatri, travi reggi parete e travi di copertura, e per la restante metà, da muratura portante con tamponature in pietrame calcareo irregolare listato in mattoni. Tale conformazione delle chiusure verticali si ritrova, per metà, anche sul lato Sud: non a caso nel 1956 l'edificio subì un ampliamento in direzione Est-Ovest a conferma di questa variazione del sistema costruttivo. Sul prospetto Est, il corpo centrale viene affiancato dall'unico manufatto superstito dell'intero impianto "originario" (2) del 1873, avente funzione di officina e deposito materiali. Si tratta di un edificio monopiano, pianta rettangolare con un patio semicentrale dove si colloca la ciminiera. Esso presenta apparecchiatura costruttiva originale in pietra calcarea irregolare, una serie di bucatore sui due lati (Nord ed Est) ed in copertura una alcuni lucernai in ferro e vetro, con disposizione irregolare, permettono un'ottimale illuminazione naturale di tutti gli

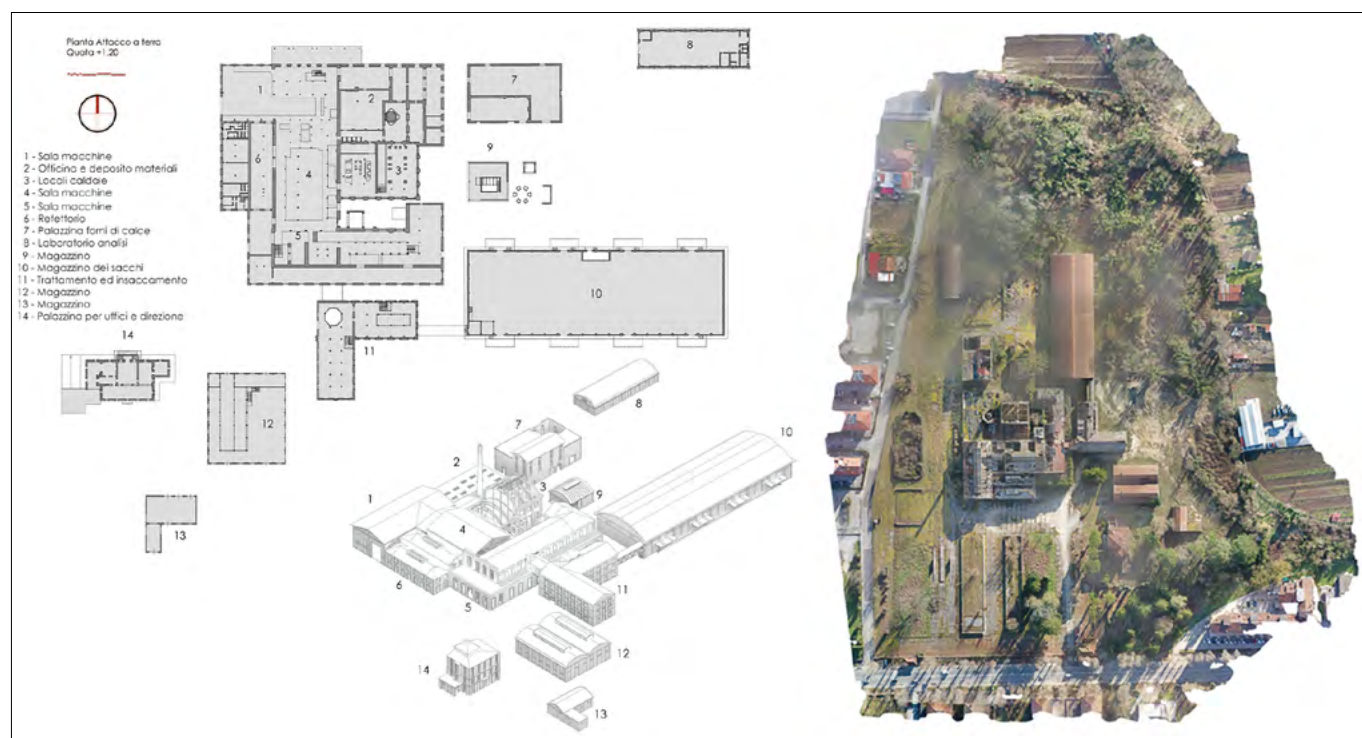


Figura 2. Rilievo architettonico

ambienti. Particolarmente interessanti due serie di tre arcate a tutto sesto che dividono internamente in tre zone dell'edificio. Il grande vuoto centrale del complesso (4) era adibito anch'esso a sala macchine impostato con soppalchi su due livelli. Lo spazio interno fluisce liberamente dal corpo 1 al corpo 5 tramite i suddetti soppalchi che permettono di circolare attorno al vuoto centrale. Tale vuoto è coperto da una struttura a capanna impostata su travi di tipo Polonceau. Durante l'attività di rilievo dello stato di fatto, la presenza diffusa di una folta vegetazione che si inerpica tra i dissesti dei solai a sbalzo testimonia in modo suggestivo, l'evidenza della natura che tende a riappropriarsi dell'edificio. Il terzo dei corpi di fabbrica adibito a sala macchine (5), nello specifico reparto di cottura e centrifugazione, disposto su tre livelli, con stessi piani d'imposta del corpo precedentemente descritto, presenta un ambiente centrale che comunica con la zona Sud. Il suo assetto planimetrico ha un andamento Est-Ovest. L'intero prospetto Sud è scandito da una sequenza di bucatore ad arco ribassato con luce pari circa a cinque metri. La pianta è articolata da setti intonacati in mattoni pieni e una serie di pilastri in acciaio che sorreggono una passerella al piano superiore. Scale in ferro permettono la connessione con i piani superiori, dei quali, il secondo presenta un vasto ambiente con copertura a capanna sorretta da travi Polonceau ed uno spazio esterno adibito a terrazza che circonda l'edificio sul lato Ovest e Sud. Qui una serie di lucernai permettono un'illuminazione natu-

rale della galleria sottostante. Sul lato Nord trova un piccolo balcone. Oltre il corpo centrale dello Zuccherificio, sono presenti due fabbricati sul lato Ovest (6) e altri due sul lato Est (3). I primi due sono impostati su pianta rettangolare con direzione Sud-Nord: quello di sinistra è articolato su due livelli, ed era adibito a spogliatoi, servizi igienici e refettorio degli operai; il secondo quello a destra presenta tre, livelli ed ospitava locali filtri per le presse e locali per le soluzioni di prima e seconda saturazione. I fabbricati della zona Est rispetto al corpo centrale, di recente realizzazione, si distinguono dal resto dei fabbricati per la tecnica costruttiva, consistente in struttura portante in cemento armato con involucro in mattoni pieni faccia vista. Nella pianta dell'attacco a terra è presente una maglia molto fitta di setti in cemento armato, a sostegno delle enormi caldaie una volta presenti al piano superiore in due grandi ambienti di altezza tra i dieci e i sedici metri. Entrambi i fabbricati presentano in elevazione a diverse altezze uno schema di travi arcate reticolari a sostegno della copertura, mancante nell'attuale stato di conservazione. Lo studio dello stato di fatto viene orientato al riconoscimento dei caratteri tipologici dello Zuccherificio nel contesto storico degli edifici ad esso contemporanei destinati all'industria saccarifera. Questa analisi è finalizzata all'attribuzione di valore di testimonianza storica ai vari elementi costruttivi tipo, per indirizzare le scelte del successivo progetto architettonico. A tale scopo è stata realizzata una mappa-

tura delle industrie saccarifere presenti su tutto il territorio nazionale, per un totale di novantotto, rilevando il dato critico che la maggior parte di esse risultano in uno stato di conservazione "a rudere" e quindi in completo abbandono. Di notevole importanza lo studio delle principali fasi evolutive del complesso in questione, risultato di un'attenta analisi costruttiva del singolo manufatto: sono stati descritti sei schemi di apparecchiature murarie accompagnati da una codifica tabellare in base a valori di tipo costruttivo e figurativo, ed alterazione per degrado e trasformazione. In dettaglio: muratura in pietra calcarea; muratura in pietra calcarea con ricorsi orizzontali di mattoni pieni; muratura in pietra sponga con ricorsi orizzontali di mattoni pieni; muratura in pietra calcarea, ricorsi orizzontali di mattoni pieni e struttura intelaiata in cemento armato; muratura in mattoni pieni faccia vista e struttura intelaiata in cemento armato; muratura in mattoni piani e superficie intonacata esterna. Si evince che il corpo centrale, rispetto a tutto il complesso, ha subito numerose trasformazioni, modificazioni degli spazi interni ed esterni, demolizioni e nuove edificazioni, rintracciabili planimetricamente nella variabilità degli spessori delle chiusure verticali esterne e delle tamponature interne. Sono state individuate ben sei fasi evolutive dell'industria saccarifera in questione (Fig. 3), con edificazione dell'impianto originario nel 1873, fino a una sesta predisposizione d'impianto intorno al 1973 (Ravioli, 1994). Tra le industrie saccarifere selezionate come tipologicamente

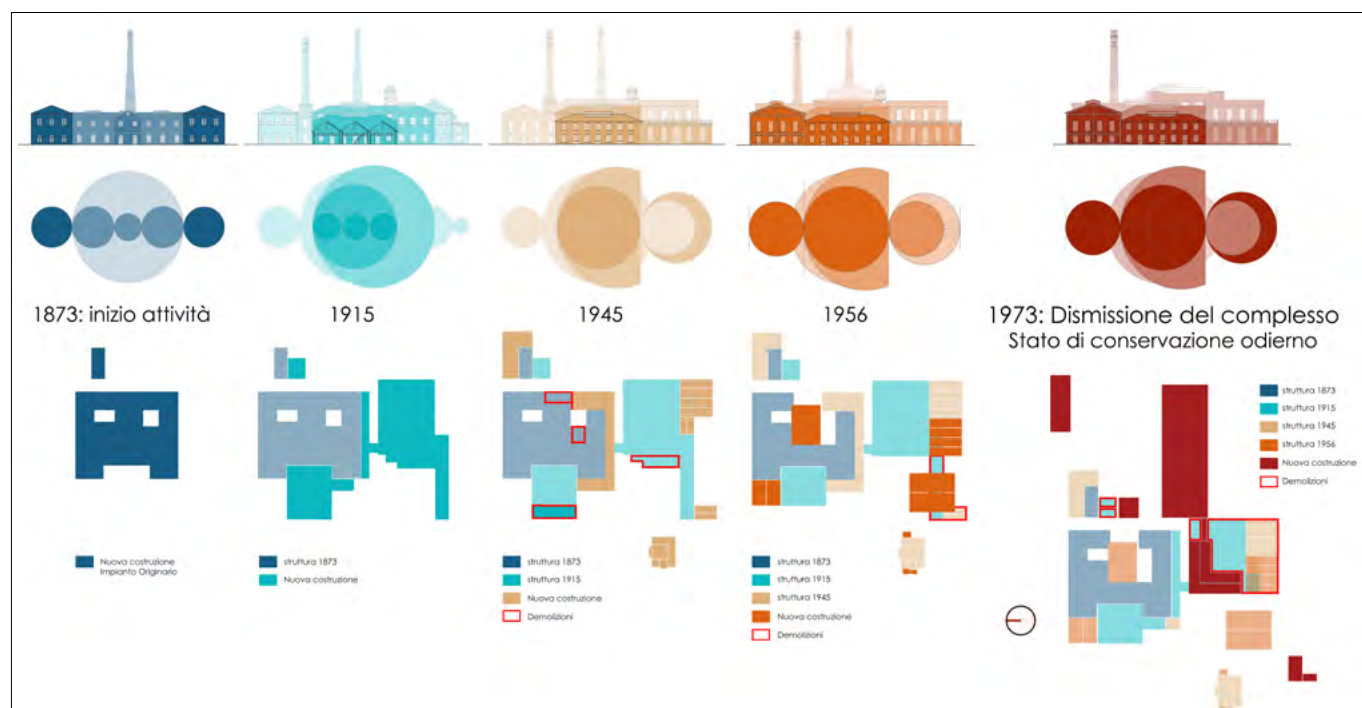


Figura 3. Schema evolutivo dell'Ex Zuccherificio

affini allo Zuccherificio di Rieti, è stata individuata una “prassi trasformativa del tipo” con lo scopo di descrivere i metodi d’approccio possibili al progetto di recupero e conservazione, quali azioni di inserimento, aggiunta, svuotamento e nuova costruzione, a supporto delle scelte relative al mantenimento o meno delle parti originarie e di alcuni caratteri figurativi e materici. Tale approccio ha permesso di individuare gli aspetti di maggiore adattabilità della nuova funzione al costruito storico. L’analisi si conclude tramite la redazione di una “carta dei valori” suddivisa per tipo di valore e conseguente descrizione del livello di alterazione presente. I valori vengono definiti nello specifico: valore morfologico, valore delle chiusure orizzontali e verticali, e dei sistemi di connessione verticale e orizzontali. Il corpo centrale presenta, nel suo complesso ai vari livelli, un valore morfologico medio con punti di valore alto, derivante dalle continue modifiche subite negli anni di produzione, che hanno arricchito la spazialità interna. Il valore identificato per le chiusure verticali è considerato alto. Il valore delle connessioni verticali e orizzontali è ritenuto alto: il concetto del tipo “industria” ha connotati ben precisi, tra cui il sistema di comunicazione verticale costituito da elementi in ferro, quali scale e passerelle. La carta dei valori definisce il “potenziale di trasformabilità” del corpo centrale. Questo viene graficizzato con funzione di base progettuale per l’intervento di recupero. Quindi gli elementi costruttivi risultati dall’analisi a valore medio ed alto (p.e. le chiusure verticali) possiedono potenziale di trasformabilità basso, indirizzando in tal modo verso il mantenimento dell’involucro edilizio storico. Analoga conclusione riguarda le configurazioni dei grandi spazi interni. La presenza sugli orizzontamenti di alterazioni consistenti, rende invece possibili trasformazioni. La valorizzazione del singolo fabbricato viene caratterizzata da una valutazione complessiva della qualità degli spazi interni e dei relativi caratteri morfologici, in relazione all’effettivo stato di conservazione. Infine la descrizione del valore dei connettivi verticali pone le basi della riproposizione dell’assetto costruttivo originario, derivante da un potenziale di trasformabilità basso. Lo stesso approccio viene proposto per la stesura della carta di valori per i padiglioni: strategica la disposizione dei fabbricati all’interno del complesso. Si denota un valore morfologico alto, derivante dalle notevoli dimensioni di

alcuni corpi; un valore degli orizzontamenti medio-alto, in riferimento al sistema di coperture in assenza di solai intermedi. Per le chiusure verticali, nella media, si ha un valore medio-basso, ad eccezione dei corpi 7 e 11 con valore alto, presentando questi ultimi un sistema di murature faccia vista. Come per il corpo centrale, il potenziale di trasformabilità descritto dai manufatti in esame per la categoria del valore morfologico è basso; valore di trasformabilità per gli orizzontamenti medio, ad eccezione del corpo 7, presentando allo stato di conservazione l’assenza di solai intermedi, quindi possibilità nel progetto di inserimenti in base alla funzione prescelta.

4. UN NUOVO POLO PER LA CULTURA A RIETI

Il progetto architettonico dell’aggregato edificato centrale dello Zuccherificio assume come invariante il rispetto degli involucri edilizi esistenti e individua azione di trasformazioni che possano riportare in vita uno tra gli edifici simbolo della città. L’approccio concettuale è quello di un’architettura “*parasitaria*” (Marini, 2008): a primo impatto tende a definire un’idea di un elemento invasivo e sovrainposto. Ma l’intrusione di nuove architetture nel patrimonio edilizio esistente si prospetta in realtà come possibile modello di crescita urbana, una soluzione resiliente alla domanda di densificazione. D’altro canto repentine modifiche del paesaggio costruito storicizzato richiedono processi di sintesi capaci di far emergere pratiche informali riappropriazione di spazi che hanno da tempo perso il proprio carattere funzionale e che necessitano di essere nuovamente tradotti nel linguaggio contemporanea delle attività attrattive per la vita della comunità. Il concetto stesso della rigenerazione urbana si fonda sul negativizzare l’azione dell’uso del suolo. Il parassita mostra un diverso modo di lavorare, capace di inserire nei corpi latenti oggetti carichi di senso proprio e di trovarne uno nuovo, in una nuova forma nata dall’addizione dei due soggetti. Questa riflessione anima l’intento del progetto dello Zuccherificio: un’architettura capace di far rinascere la preesistenza, come parte integrante del costruito. Gli spazi di questa attualizzazione si confondono, si addizionano, si elidono, si contaminano, riproducendo ampliata e restituita al presente la memoria viva di un pezzo di città. Il progetto di rigenerazione edilizia ha il compito di adattarsi alla preesistenza, come un parassita per sopravvivere, ma

il risultato che si ottiene dall’incursione dell’intervento nel sistema esistente è il cambiamento del sistema stesso, un cambiamento di stato che porta ad un nuovo ordine più complesso. Nella prassi architettonica odierna si distinguono da un lato restauro e recupero, che presuppongono che l’intervento su un manufatto si integri fortemente con questo e che operare sulla preesistenza significhi seguirne le regole e le logiche a favore di un rapporto fortemente intrecciato, dove le due identità e temporalità in campo si accostino presso l’oggetto di partenza, il manufatto. Dall’altro la strategia del *parassita*, in cui la logica dominante è quella del nuovo corpo immesso e le cui modalità di relazione sono volte allo “sfruttamento” dell’ospite, in senso lato, è la base per la riconversione del manufatto. Non s’intenda lo sfruttamento come demolizione o decadimento, ma come sfruttamento appunto del potenziale dell’architettura protagonista. L’organismo *parassita* risulta inevitabilmente distinto linguisticamente e spazialmente dall’ospite, ma legato a questo da uno stato di necessità di suolo, impianto, funzione e significato.

5. CONCEPT

La prima idea di riuso si forma alla scala urbana. Le due grandi aree industriali, entrambe caratterizzate da volumi imponenti, in analogo stato di dismissione, si attestano su uno stesso asse viario e danno luogo ad un panorama urbano diverso. L’Ex Zuccherificio in assenza di barriere edificate del proprio “recinto”, tende a costituirsi come immagine permanente. In questa condizione pensare ad un nuovo “luogo urbano” implica la reinterpretazione di un simbolo, di un’icona. Come descritto l’Ex Zuccherificio risulta composto dall’aggregazione di un corpo centrale e di padiglioni funzionali alla produzione. La nuova identità per il complesso edilizio si basa su una volontà di mantenere il concetto di un mix funzionale, in grado di replicare un sistema produttivamente policentrico che trova unitarietà nelle “simultanee” attività culturali insediate (Fig. 4).

6. LE PRINCIPALI AZIONI PROGETTUALI

Lo studio degli spazi esterni ha individuato due grandi piazzali separati dal corpo centrale. Il primo sul prospetto Ovest con andamento Sud-Nord permette di osservare il costruito in tutta la sua grandezza. Il secondo, il grande piazzale dello scalo ferroviario, è fondamentalmente delimitato dal corpo



Figura 4. Planimetria generale di progetto

longitudinale (10) e dai i corpi nella zona Nord-Est (9-8-7). L'intervento progettuale produce un taglio longitudinale di collegamento fra i due piazzali. L'andamento lineare di questo taglio, che entra di netto nel manufatto, segue la linea di un vecchio stallo ferroviario perpendicolare al prospetto Ovest, definito "binario della fruizione" (Fig. 5). Su questo s'innesta l'apertura nel nuovo percorso, seguendo la linea di giunzione, in prospetto, tra i corpi 1 e 6. Genera quindi una nuova sequenza nello spazio dei vuoti dei fabbricati che ospitavano le sale macchine. La sostituzione ma-

terica di chiusure verticali trasparenti alle superfici murarie esistenti, permette un'articolazione prospettica continua dello spazio, che interpreta fluidamente tramite "perimetri trasparenti" l'articolazione delle diverse funzioni ad uso pubblico che caratterizzano le due grandi aree all'interno del fabbricato principale (Fig. 6). L'inserimento delle nuove attività determina un riadattamento degli spazi con chiusure dei preesistenti passaggi tramite superfici con variazioni di trasparenza, che filtrando la luce e mantengono una relazione tra gli ambienti. Si generano così due nuovi

prospetti: uno rivolto verso Nord impostato in ordine da sinistra verso destra su tre declinazioni della trasparenza delle superfici. Per la zona dell'auditorium, una grande vetrata che inquadra l'entrata, info-point e sala d'aspetto a doppia altezza della scuola di musica. Lo spazio che ospita la ciminiera ed infine uno spazio sezionato eliminando la copertura per ospitare una gradinata pubblica di sosta. Il secondo prospetto, parallelo e fronti stante il precedente, rivolto verso Sud, è composto in ordine da destra verso sinistra dai due volumi con facciate trasparenti, lo spazio centrale

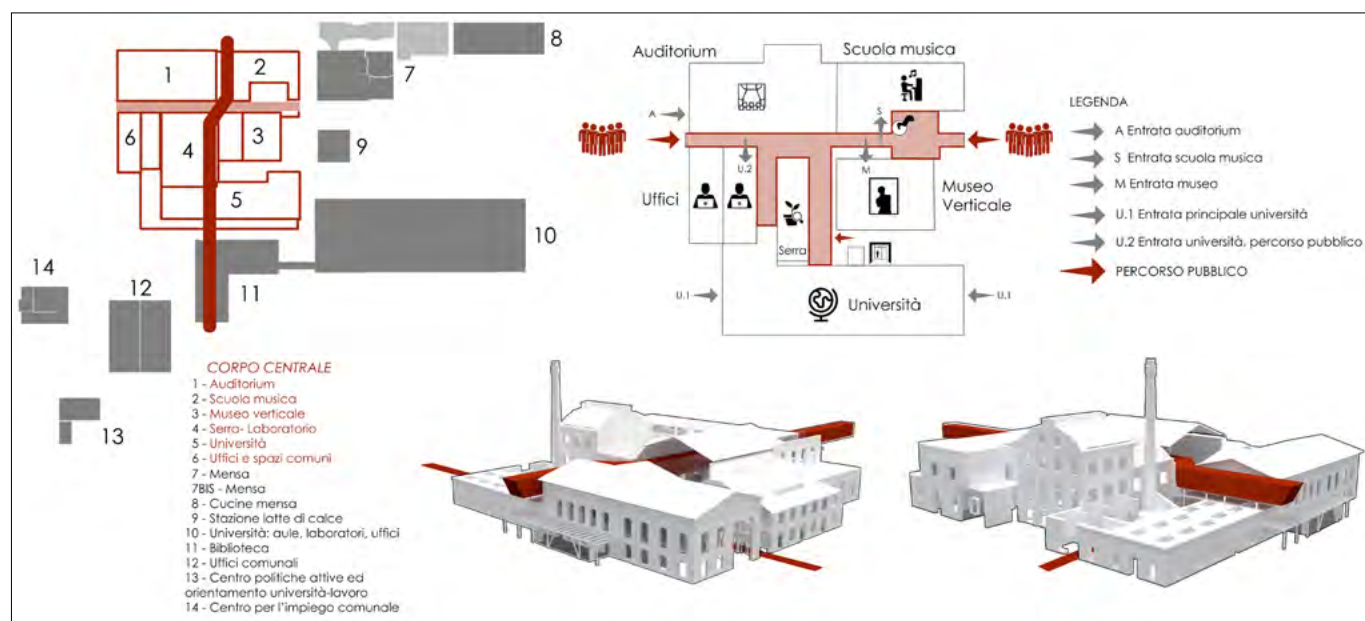


Figura 5. Concept architettonico e schema funzionale

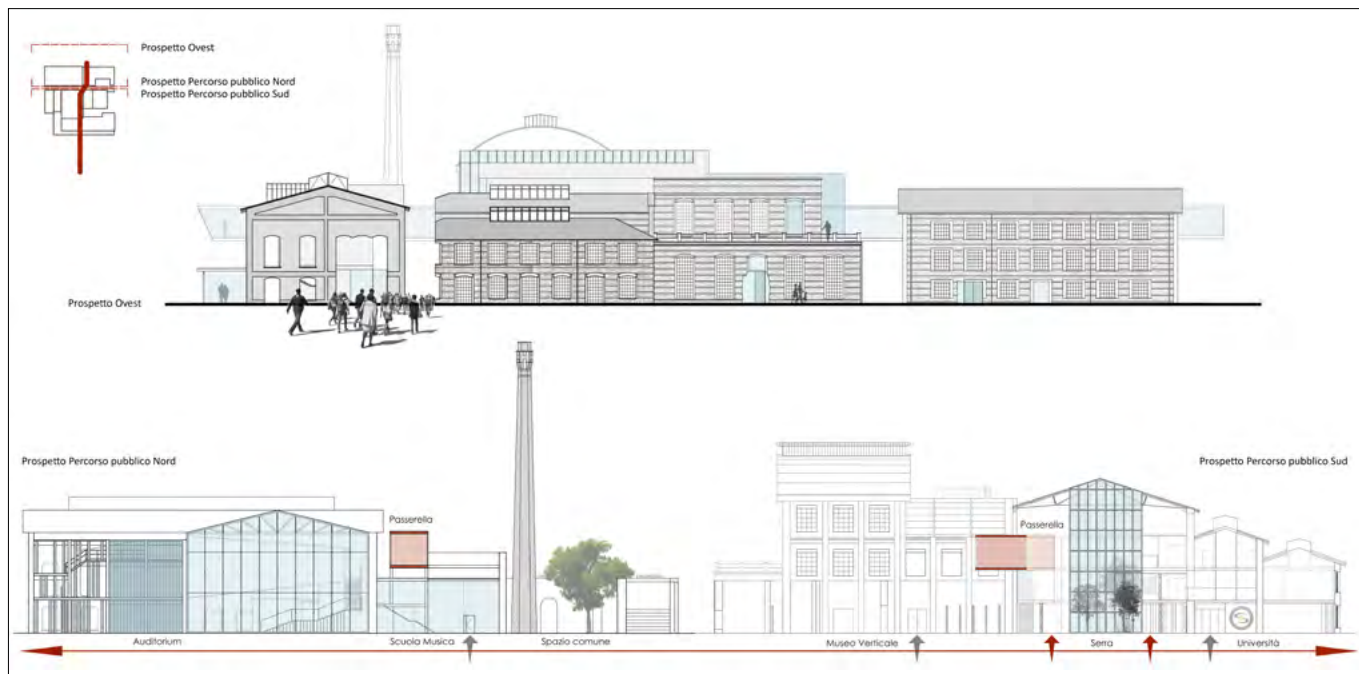


Figura 6. Prospetto Ovest di progetto e viste del percorso pubblico

occupato da una serra-laboratorio perimetrata da percorsi pubblici immersi nello spazio industriale ed i due corpi delle vecchie caldaie, che mantengono forma e materia originaria. Trasversalmente ad entrambi i prospetti si snoda un percorso sopraelevato, che ripropone il concetto di “passerella”, attraverso un volume lineare con direzione Sud-Nord. Si tratta di un elemento visibile da ogni angolo dell’edificio che si piega propendendosi con uno sbalzo verso la città. Tale elemento è tipico dei manufatti industriali, ma qui viene utilizzato per consentire la fruizione dello spazio in tutta l’estensione dell’edificio, e secondo prospettive che richiamano l’utilità produttiva. Il complesso si arricchisce di un nuovo edificio monopiano: l’intento è quello di prolungare visivamente il corpo 8 tentando, non di chiudere, ma di delimitare l’unico lato aperto della piazza. La struttura presenta un disegno di copertura impostato su quattro archi, con direzione Sud-Nord, con vetrate sui quattro prospetti. Tale fabbricato viene adibito a mensa universitaria collegandosi agli spazi per la didattica grazie ad una pensilina appoggiata all’edificio 7. In aggiunta al suddetto corpo, in asse con il tratto finale del nuovo percorso interno al corpo centrale, viene ricavata una zona bar-caffetteria fruibile dagli studenti e aperta al pubblico. Tra le nuove funzioni da insediare nel complesso dell’Ex Zuccherificio c’è, come detto, la nuova sede dell’università. Rieti ospita ben tre sedi universitarie distaccate: l’Università Roma “La Sapienza” con la Facoltà di Ingegneria Civile e delle Professioni sanitarie, e l’Università

della Tuscia di Viterbo con la Facoltà di Scienze della Montagna. Tali sedi condividono gli spazi per la didattica con l’Istituto Tecnico per i Geometri di Rieti, determinando un’assenza di un numero minimo di aule per corso di laurea, di laboratori e spazi comuni, tra cui una mensa. L’intervento di recupero dell’Ex Zuccherificio prevede una sede autonoma per gli studenti universitari, termini con una potenzialità di futura espansione dell’offerta universitaria per gli studenti residenti che avranno la possibilità di iscriversi a corsi di laurea nella propria città senza optare per altre destinazioni, e per studenti provenienti da fuori regione. Altro dislocamento proposto è quello del Centro per l’impiego comunale: sono uffici ospitati nella vecchia sede della Provincia, zona Sud della città. Punto di forza di questo trasferimento risiede nel fatto di poter cooperare attivamente all’interno di un unico complesso in stretto contatto con la nuova sede universitaria, generando sistemi di politiche attive per il territorio e rapporti università-lavoro. Rispettando le linee guida redatte dall’ipotesi del progetto urbano, si prevede l’inserimento di una nuova sede per attività culturali: un nuovo Auditorium, il secondo per importanza della città. Una funzione così attrattiva potrà avere il potenziale di collegare attraverso un programma culturale condiviso la nuova centralità con il centro storico e il suo Teatro comunale. Due centralità, una città (Fig. 7).

Nel corpo 10 sono previste aule universitarie, laboratori e uffici per i professori, collegati come da impianto originario, al corpo 11 ad esse tramite un percorso

sopraelevato, dove viene predisposta su più piani la biblioteca comunale.

La nuova sede del Centro per l’impiego viene organizzata principalmente nei tre corpi nella zona Sud: l’edificio 12 con la doppia copertura in latero cemento di recente edificazione, la palazzina degli uffici e direzione ed in fine il piccolo ex magazzino, riorganizzato per zona workshop ed incontri studenti-operatori.

Il corpo centrale viene ricodificato e rifunzionalizzato in base a questo importante inserimento del percorso pubblico. Nel corpo 1 viene posto l’Auditorium: un corpo sopraelevato e autonomo dalla preesistenza. La logica architettonica è quella del contenitore e dell’oggetto contenuto, autonomo e distinto dalle superfici che lo contengono. Il volume sospeso definisce in negativo uno spazio *in between* nel quale si articola un percorso in elevazione che parte dalla zona del foyer e consente l’accesso alla sala posta superiormente. Grazie alla quota e alla trasparenza delle pareti si apre dall’auditorium una visuale panoramica sia verso l’interno del corpo centrale che verso l’esterno del complesso edilizio. La separazione dell’auditorium dal percorso principale è costituita da una vetrata a tutt’altezza che segue il profilo della copertura sezionata dal taglio. Oltre l’auditorium, nella residua parte Est dell’edificio originario, si trova la scuola di musica articolata in due ampie aule caratterizzate dalle due file di arcate con struttura in mattoni e pietra calcarea faccia vista. L’entrata è posta lungo il percorso pubblico. L’accesso alla scuola avviene attraverso una zona di info-point e sala d’attesa in uno

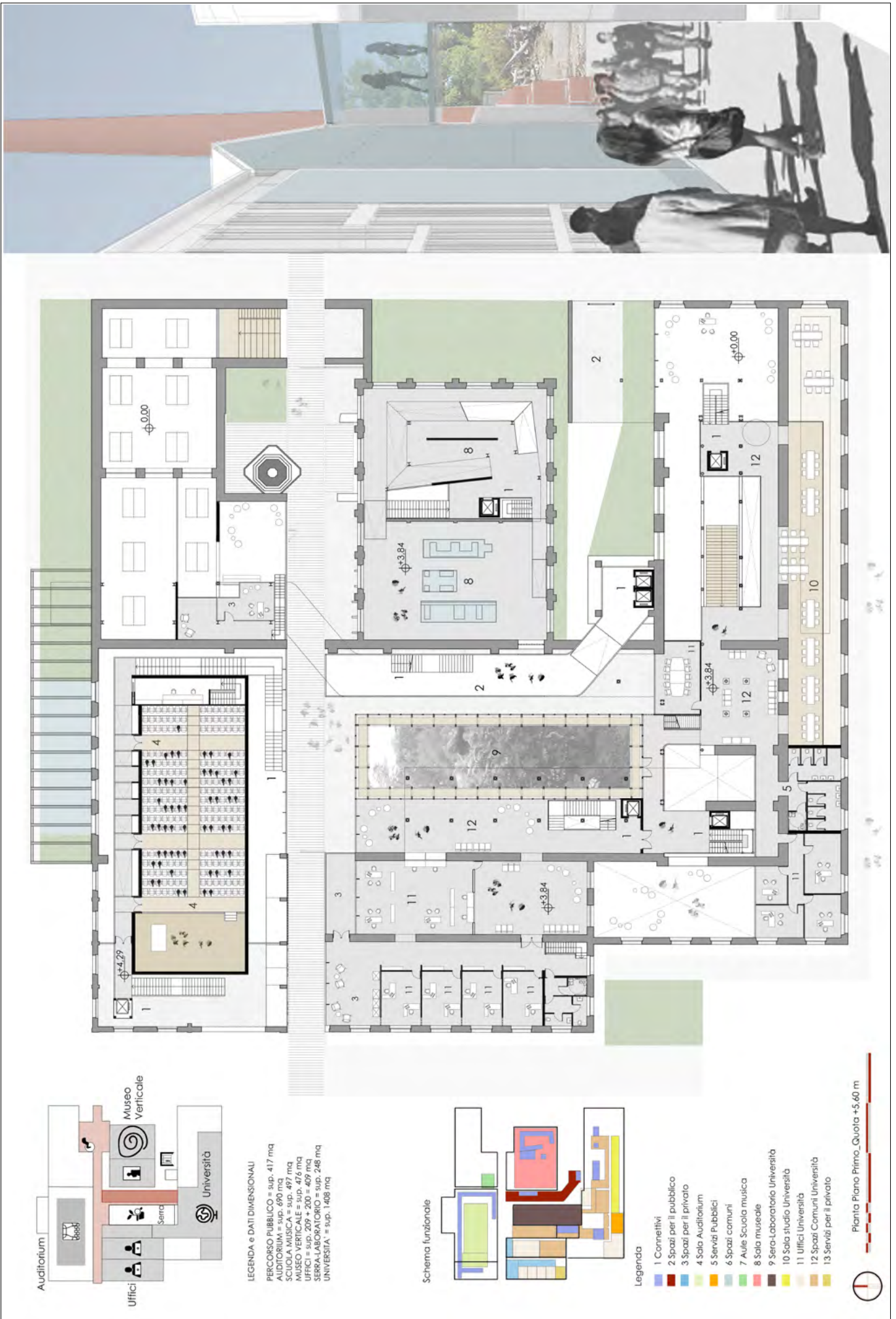


Figura 7. Nuovo centro culturale, Pianta piano primo

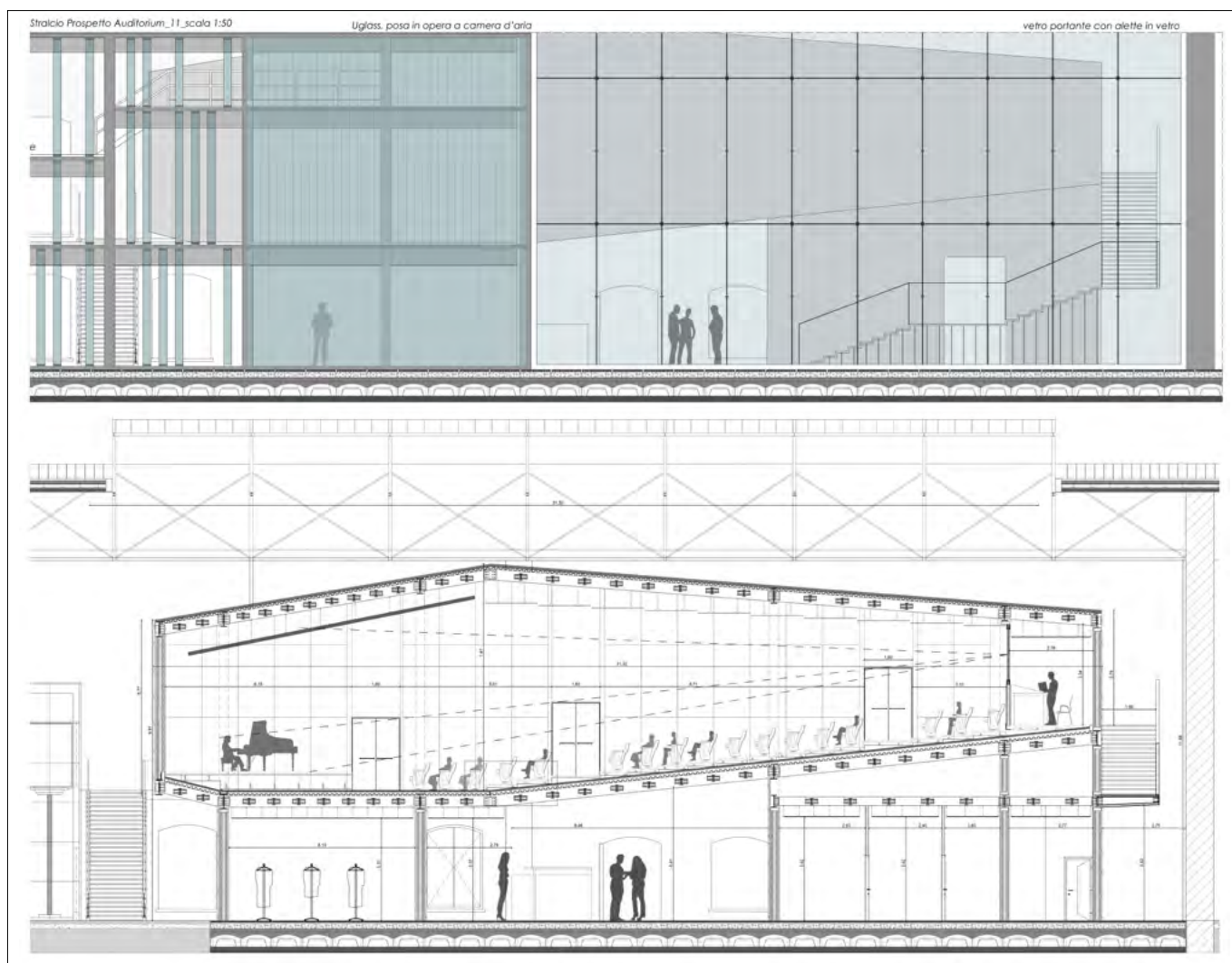


Figura 8. Dettaglio del prospetto e sezione dell'auditorium

spazio a doppia altezza. Tale geometria di sezione è stata ricavata da l'acorpamento di un volume preesistente che si differenziava dal resto del corpo originario per una copertura a capanna con andamento Ovest-Est, generando differenti altezze interne al manufatto. Tramite una scala si può accedere al piano adibito ad ufficio direzionale della scuola. Le aule dividono in due zone il piano terra includendo ciascuna una fila di arcate. In copertura vengono mantenuti i lucernai preesistenti. Ulteriori spazi per la cultura costituiscono un museo verticale posto nei due edifici del corpo centrale precedentemente adibiti a locali caldaie, di fronte alla scuola di musica. Qui, l'inserimento di una rampa continua, consente l'esperienza nel vuoto, rendendolo percorribile in tutta la sua altezza. Le strutture portanti di questi spazi, elementi imponenti e dalla forte verticalità, sono esse stesse oggetto espositivo. All'entrata dal percorso pubblico una zona ticket accoglie il visitatore. La presenza dei preesistenti setti in cemento armato al piano terra segna l'inizio del percorso museale che attraverso una rampa continua, im-

stata sul corpo di destra, permette di accedere ai piani superiori. Al piano primo il percorso museale si dilata nel corpo di sinistra, ed ai piani superiori nel medesimo corpo viene aggiunto un solaio con la funzione di zona museale all'aperto. Da qui si possono ammirare le strutture delle travi reticolari curve della copertura, non riproposta, e di fondo la ciminiera che si staglia dal percorso pubblico sottostante. La rampa continua del corpo di destra permette di raggiungere il terzo ed il quarto piano dello spazio museale. Questa rampa presenta una struttura portante autonoma dalle pareti del manufatto, creando un vuoto di separazione che sottolinea ancora una volta la relazione tra contenitore e oggetto contenuto. Sul prospetto Ovest, dov'era posizionato l'ingresso all'opificio, viene riproposta l'entrata per la zona universitaria, con un info-point ed un ampio ambiente a doppia altezza, che introduce alla zona d'ingresso alle aule e agli spazi comuni. Nella zona di una passerella preesistente, che viene alleggerita dai componenti del solaio, crea sul restante un vuoto centrale nel quale viene collocata la scalinata di collegamento

con il piano superiore. Vengono riconfigurati i due connettivi verticali ai poli del fabbricato. La grande galleria del prospetto Sud viene riutilizzata come sala studio, sfruttando l'illuminazione naturale. Fondamentalmente i piani terra e primo concorrono a garantire spazi ampi di uso collettivo per gli studenti. Le aule per lezioni e laboratori sono poste in una sopraelevazione progettata sul fabbricato 5. Il prospetto Ovest, il principale del manufatto, nella parte di destra si configura una terrazza, che funziona come spazio comune per gli studenti all'aperto. Qui una serie di quattro bucatore ad arco ribassato con apparecchiatura muraria faccia vista in pietra sponga e riporti orizzontali in mattoni, vengono rivalorizzate tramite la predisposizione di un fondo scenico tramite un parete vetrata, schermando il corpo di nuova fattura. I due corpi centrali al prospetto Ovest vengono riorganizzati al piano terra come spazi comuni privati, mentre ai piani superiori vengono disposti una serie di uffici a supporto dell'università: segreteria studenti, uffici *open space*, particellari, archivio e ufficio direzionale. La valorizzazione del vuoto centrale

avviene attraverso una serra-bioclimatica laboratorio della facoltà di scienze vegetali. Questo spazio funzionale, per gli studi specifici, acquista una valenza architettonica di carattere simbolico, in quanto, allo stato di conservazione del manufatto, la presenza iconica della natura tende a riappropriarsi dell'edificio. La struttura della serra presenta in copertura travi di tipo Polonceau.

7. TECNOLOGIA COSTRUTTIVA PER L'ARCHITETTURA

Di fondamentale importanza è stata l'impostazione tecnica del progetto in esame. Le trasparenze sono state trattate con coerenza rispettando il principio di "taglio del vuoto" e chiusura trasparente dei preesistenti passaggi. Sulla grande vetrata dell'auditorium di separazione con il percorso principale è stato scelto un sistema di facciata con montanti in vetro. Per declinare la trasparenza si utilizzano elementi in vetro stampato tipo U-glass montato con camera d'aria per la separazione di ambienti esterni ed interni, o posato a pettine per separazione virtuale o di filtro di due ambienti esterni (Figura 8). Il corpo sopraelevato della passerella è un elemento composto da struttura in acciaio assemblata tramite diverse sezioni di profilati. Estendendosi in direzione Sud-Nord implica la particolarità di variare la consistenza di parete della sezione scatolare dell'elemento in diversi punti: completamente aperto con gli altri ambienti sul piano dell'università, dove viene proposto per distinguere l'attraversamento di questo percorso un diverso tipo di pavimentazione e controsottostatura. Il volume parallelepipedo della passerella sopraelevata viene ancorata al paramento murario esistente dei locali caldaie. Elementi in acciaio, solaio di calpestio e copertura a sbalzo permettono alla passerella di attraversare il tratto nel vuoto centrale in relazione alla serra-laboratorio. Ultimo tratto definito panoramico, per dare modo ai fruitori di ammirare le il sito industriale dall'alto: il passaggio al di sopra del percorso pubblico al piano terra e la brusca curvatura ha imposto la predisposizione di pilastri di appoggio per la struttura in corrispondenza della scuola musica. La serra è una grande teca con un'altezza massima di diciotto metri e una copertura con schema a capanna. I tre prospetti liberi e la copertura sono realizzati con infissi in ferro-finestra. Le passerelle di bordo vengono impostate ad una quota comunicante ad ogni piano con l'edificio dell'università.

La ventilazione continua viene garantita tramite un fitto sistema di bocchette poste al piano terra e sull'imposta di ogni piano delle passerelle e di aperture di richiamo del flusso di aria ascendente in copertura. Da notare la presenza dei preesistenti solai a soppalco all'interno della serra stessa: un concetto di teca per custodire elementi vegetali di studio e elementi di storia preesistenti, caratteri evolutivi del corpo centrale.

8. CONCLUSIONI

La progettazione di una nuova sede culturale all'interno del complesso dell'Ex Zuccherificio di Rieti è un'occasione per la città di riscoprire un passato non del tutto perso. In ambito urbano: azzerare completamente la continua richiesta di uso di suolo, identificare aree in disuso e determinarne il potenziale a favore della città tramite nuove centralità, fruibili in diverse modalità, in un tessuto insediativo consolidato, in aggiunta alla zona del centro storico. In ambito architettonico: la cultura come mezzo di connessione tra gli individui di età e professioni diverse, di nuova fruizione e condivisione di un patrimonio edilizio identitario, di pura centralità sociale. L'iter progettuale così impostato ha prodotto un intervento a diversa scala capace di integrare al meglio una nuova visione resa unitaria nell'area nevralgiche in oggetto e tutti questi caratteri, precedentemente elencati, rappresentano il "parassita" ipotizzato per il recupero urbano, e nello specifico, architettonico per la prima industria saccarifera italiana.

NOTE

- 1 Emilio Maraini, industriale italo-lucano, protagonista dell'inizio dell'industrializzazione nel reatino e fondatore dell'Ex Zuccherificio (Lorenzetti, 1995).
- 2 Rayon: fibra trasparente, ottenibile dalla cellulosa.
- 3 P.E.E.P. Piano per l'edilizia economica e sociale.
- 4 P.R.G. Piano Regolatore Generale.
- 5 P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale.
- 6 P.T.P.G. Piano Territoriale Provinciale Generale.
- 7 Teatro comunale Flavio Vespasiano. Inaugurato nel 1893, con il progetto dell'architetto milanese Achille Sfondrini (tra le opere rilevanti si ricorda il Teatro Cosstanzi a Roma, oggi Teatro dell'Opera) intitolato all'imperatore romano Tito Flavio Vespasiano, di origini sabine.
- 8 Si riporta la descrizione del tipo di operazione effettuata; Regolamento ENAC per Mezzi aerei a pilotaggio remoto, (pag. 9). Operazione svolta in VLOS (Visual Line of Sight): operazione condotta entro un distanza, sia orizzontale che verticale, tale per cui il

pilota remoto è in grado di mantenere il contatto continuativo con il mezzo aereo, senza aiuto di strumenti per aumentare la vista, tale da consentirgli un controllo diretto del mezzo per gestire il volo, mantenere le separazioni ed evitare collisioni.

BIBLIOGRAFIA

- PAOLO CAVALLARI, EDOARDO CURRÀ (2014), *Architetture Industriali Dismesse. Rieti, Conoscenza e Recupero dei Siti Produttivi di Viale Maraini*. EdicomEdizioni, Gorizia.
- DE VITA M. (2015), *Architettura nel tempo. Dialoghi della materia, nel restauro*. Firenze: Firenze University Press.
- GREGOTTI V. (2014), *Il Possibile Necessario*. Bompiani, Milano.
- HOLL S. (2004), *Parallax. Architettura e Percezione*. Postmedia, Milano.
- JODIDIO P. (2018), *Chipperfield*. Taschen, Hohenzollernring, Germania.
- JODIDIO P. (2016), *Renzo Piano*. Taschen, Hohenzollernring, Germania.
- ROBERTO LORENZETTI, NICOLA RAVAIOLI (1995), *Storia dell'Industria nel Reatino*. Associazione degli industriali della provincia di Rieti, Rieti.
- MARINI S. (2008), *Architettura Parassitaria. Strategie di riciclaggio per la città*. Quodlibet, Milano.
- MOLINARI L. (2005), *Massimiliano Fuksas. Opere e Progetti 1970-2005*. Skira, Milano.
- PIEMONTESE F. (2008), *Aree dismesse e progetto urbano*. Gangemi, Roma.
- PREMIER A. (2014), *Innovazione sostenibile per l'architettura. Materiali, tecnologie e prodotti*. Maggioli Editore, Rimini.
- CONSIGLIO RENZO (1990), *Rieti. Evoluzione di una struttura urbana*. Mondadori Electa, Napoli.
- RAVIOLI N. (1994), *La Fabbricazione dello Zucchero in Rieti*. Amministrazione comunale, Rieti.
- SPOSITO C. (2012), *Sul Recupero della Aree Industriali Dismesse. Tecnologie materiali impianti ecosostenibili e innovativi*. Maggioli Editore, Milano.

RIVISTE

- Architetture in acciaio, Fondazione Promozione Acciaio, Numero 16, 2016
Area n. 152, Maggio/Giugno 2017
Arketipo n. 100, Marzo 2016
Arketipo n. 123, Ottobre 2018
Detail, Gennaio/Febrero 2001
Domus, Milano Italia, Dicembre 2019
L'industria delle costruzioni n. 465, Gennaio/Febrero 2019

WEB

- Comune di Rieti, <http://www.comune.rieti.it/urbanistica>
Tuttitalia, <https://www.tuttitalia.it/lazio/provincia-di-rieti>
ISTAT, <https://www.istat.it>
Saccarifera, <http://www.saccarifera.it>
Latz+Partner, <https://www.latzundpartner.de>
Steven Holl Architects, <https://www.stevenholl.com>
Sabina Univertisa-Polo Universitario di Rieti, <https://www.sabinauniversitas.org>