



**Progetto Urbano San Lorenzo
Schema di Assetto Preliminare**

**Aggiornamento della fase
di consultazione preventiva**

Incontro tematico

Ambito di Valorizzazione C4

**Scalo San Lorenzo, Tangenziale est,
Porta Maggiore**

dicembre 2014



INDICE

1. Inquadramento territoriale

- Ambito di valorizzazione C4 della Città Storica

2. Assetto funzionale

- Destinazioni d'uso prevalenti e dati dimensionali
- Documentazione fotografica

3. Regime proprietario

- Proprietà

4. Potenzialità trasformative

- Obiettivi PRG – Appendice 1 NTA
- Aree di potenziale trasformazione
- Funzioni e quantità
- Linee guida per lo schema di assetto

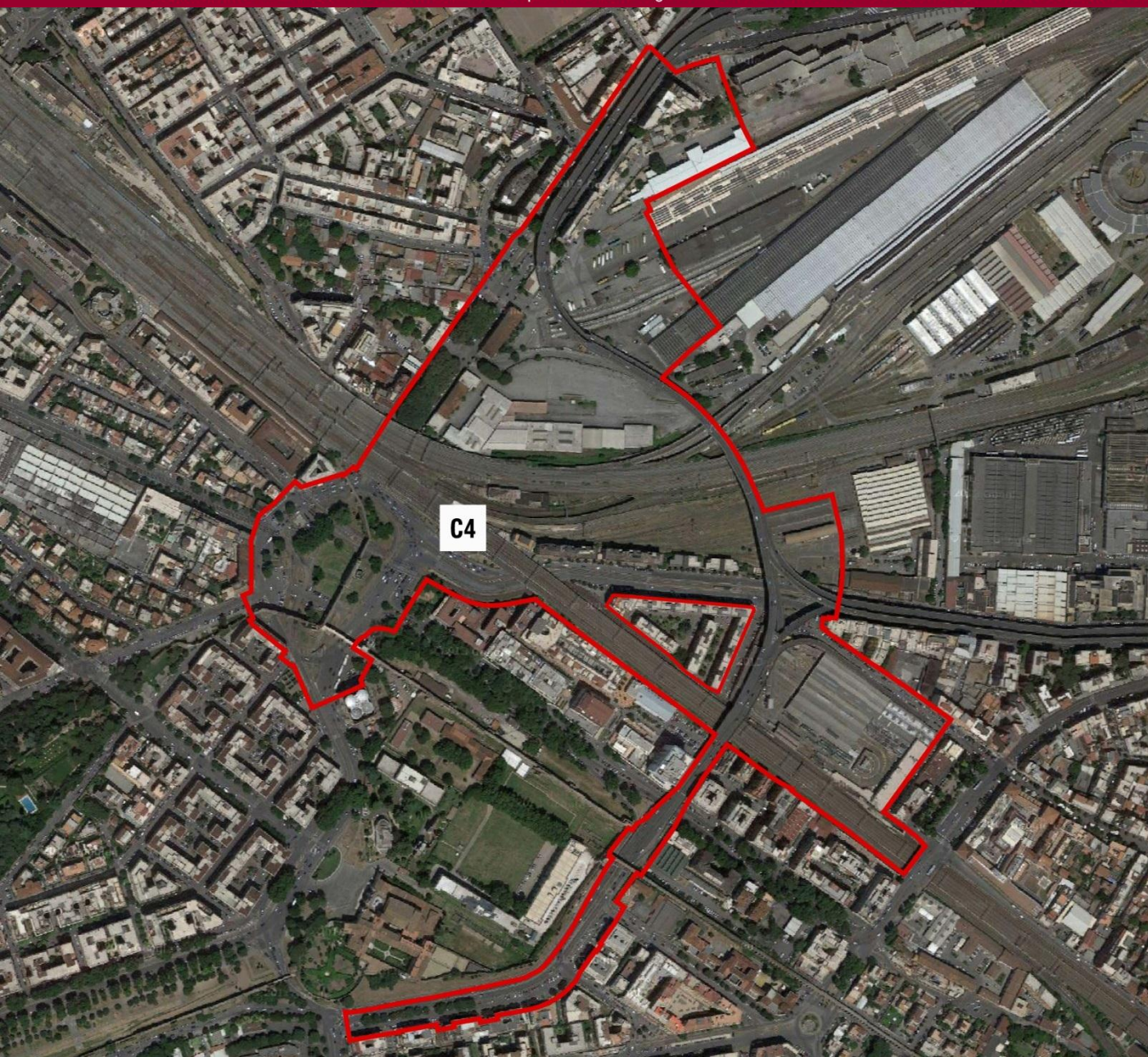


ROMA CAPITALE

Assessorato alla Trasformazione Urbana - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U. O. Città storica ed ambiti di tutela e riqualificazione



1. Inquadramento territoriale



Ambito di valorizzazione C4 Scalo S. Lorenzo – Tangenziale est – Porta Maggiore

Nel PRG l'ambito di valorizzazione C4 è classificato tra le componenti della Città storica. In particolare gli ambiti di valorizzazione di tipo C riguardano *«aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali, caratterizzati dalla decadenza dell'uso originario o dalla incongruenza tra gli usi attuali e quelli auspicabili e comunque compatibili con le caratteristiche storiche, fisiche e socio-economiche della Città Storica, alla scala locale e a quella urbana, nei quali si opererà con progetti di completamento e trasformazione finalizzati al raggiungimento di nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale e di complessità funzionale, attraverso la localizzazione di funzioni residenziali e non residenziali e di nuovi spazi pubblici»* (NTA art. 43 co. 2).

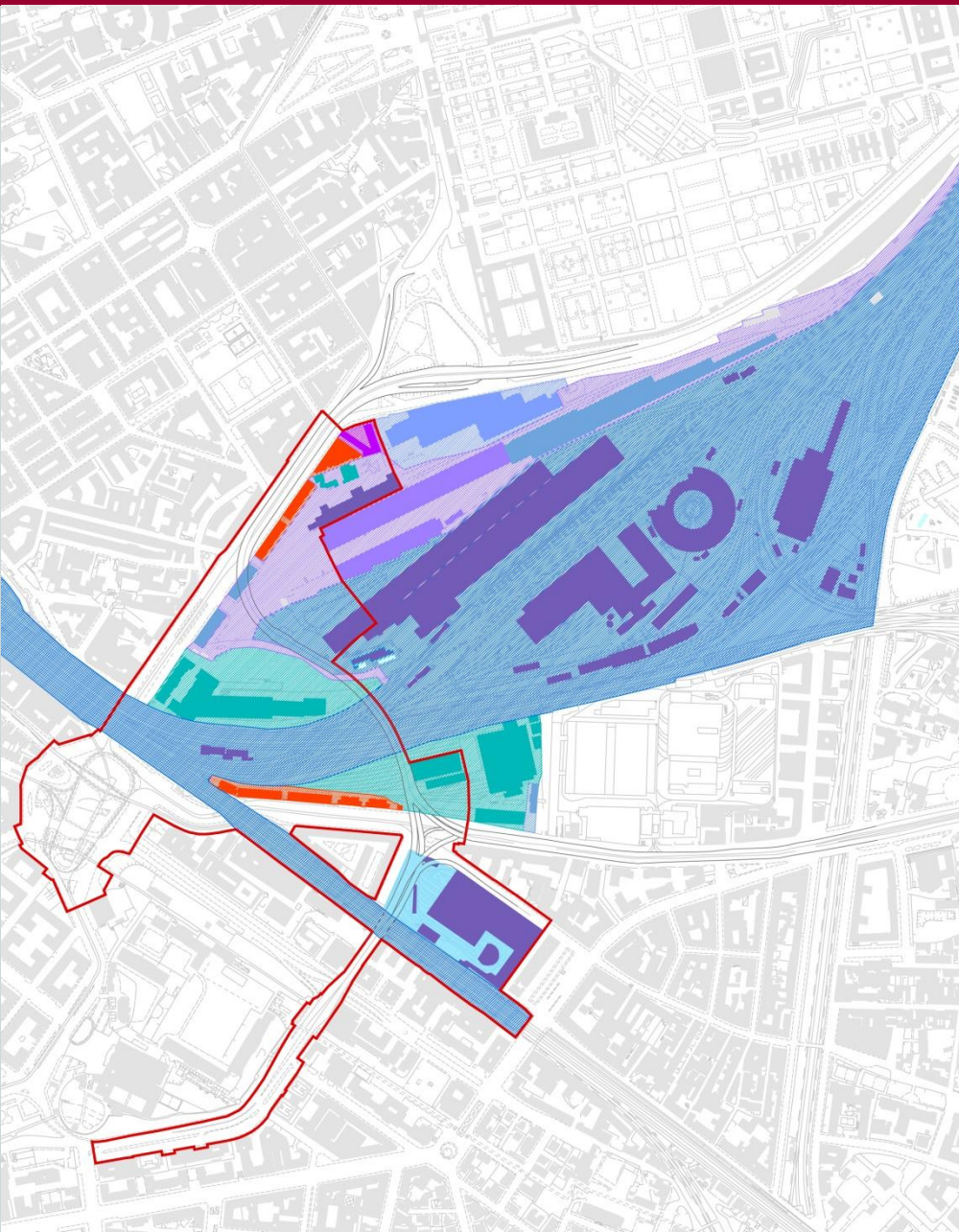


ROMA CAPITALE

Assessorato alla Trasformazione Urbana - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U. O. Città storica ed ambiti di tutela e riqualificazione



2. Assetto funzionale



Funzioni e quantità



FUNZIONI		VOLUME (mc)	
Abitative		199.562	
Uffici e servizi		85.152	
Università		146.592	
Depositi e magazzini		98.665	
Rimesse e officine		677.504	
Artigianato produttivo		5.178	
Edifici dismessi o sottoutilizzati	Ex-dogana	54.150	114.170
	Ex officine Porta Maggiore	57.530	
	altri	2.490	

NOTA: I dati quantitativi sono stati ottenuti da una valutazione cartografica e sono pertanto da verificare in termini di legittimità.



ROMA CAPITALE

Assessorato alla Trasformazione Urbana - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U. O. Città storica ed ambiti di tutela e riqualificazione

Area 1 – Ex Dogana





ROMA CAPITALE

Assessorato alla Trasformazione Urbana - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U. O. Città storica ed ambiti di tutela e riqualificazione

Area 2 – Officine FS Porta Maggiore





ROMA CAPITALE

Assessorato alla Trasformazione Urbana - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U. O. Città storica ed ambiti di tutela e riqualificazione

Area 3 – FS Logistica





ROMA CAPITALE

Assessorato alla Trasformazione Urbana - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U. O. Città storica ed ambiti di tutela e riqualificazione

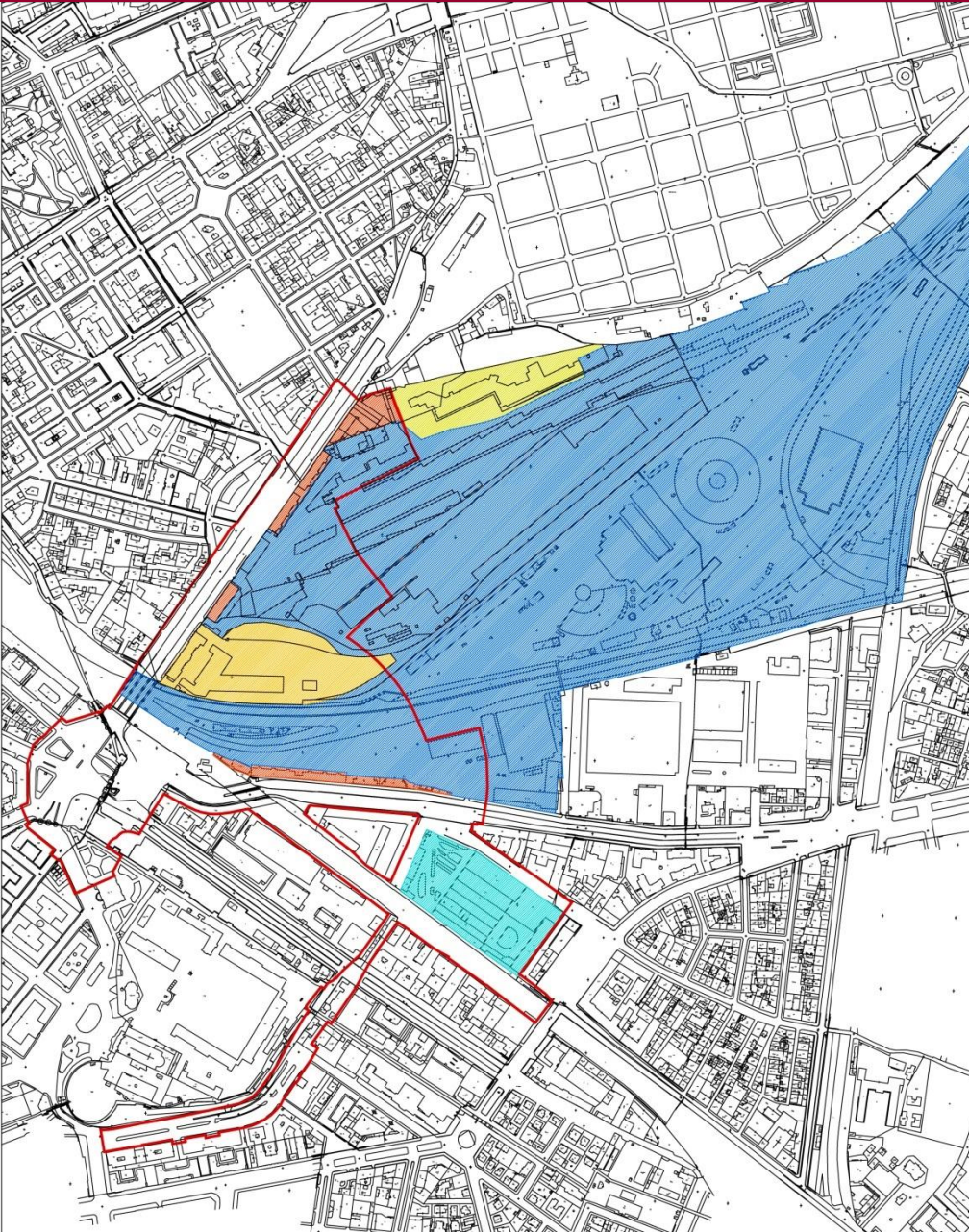


3. Regime proprietario



ROMA CAPITALE

Assessorato alla Trasformazione Urbana - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U. O. Città storica ed ambiti di tutela e riqualificazione



Regime proprietario

-  Gruppo FS
-  Università
-  Cassa Depositi e Prestiti Immobiliare
-  ATAC
-  Privati



ROMA CAPITALE





Assessorato alla Trasformazione Urbana - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U. O. Città storica ed ambiti di tutela e riqualificazione

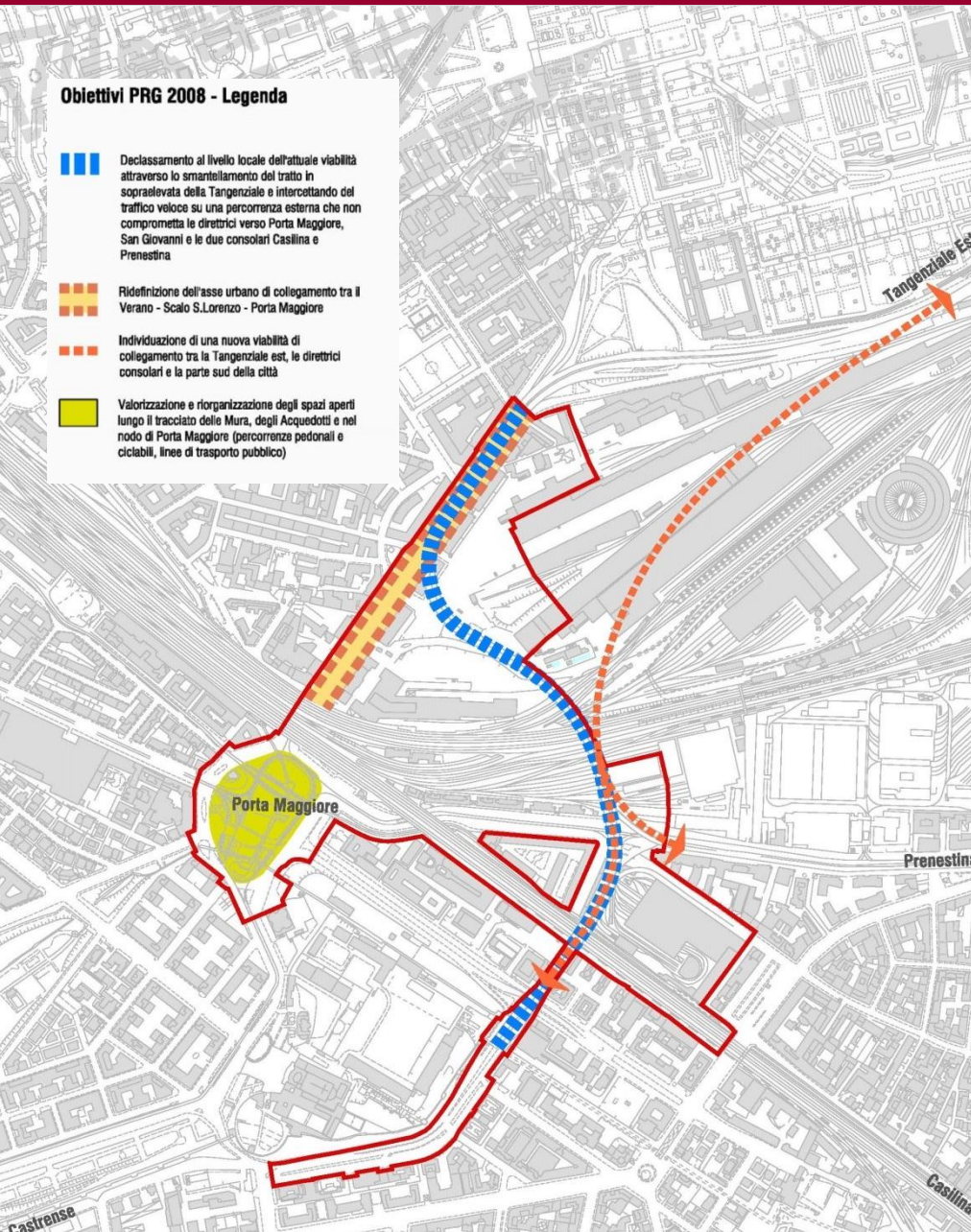


4. Potenzialità trasformative



Obiettivi PRG 2008 - Legenda

-  Declassamento al livello locale dell'attuale viabilità attraverso lo smantellamento del tratto in sopraelevata della Tangenziale e intercettando del traffico veloce su una percorrenza esterna che non comprometta le direttrici verso Porta Maggiore, San Giovanni e le due consolari Casilina e Prenestina
-  Ridefinizione dell'asse urbano di collegamento tra il Verano - Scalo S.Lorenzo - Porta Maggiore
-  Individuazione di una nuova viabilità di collegamento tra la Tangenziale est, le direttrici consolari e la parte sud della città
-  Valorizzazione e riorganizzazione degli spazi aperti lungo il tracciato delle Mura, degli Acquedotti e nel nodo di Porta Maggiore (percorrenza pedonali e ciclabili, linee di trasporto pubblico)



Obiettivi PRG

Descrizione

Il settore urbano compreso tra Viale dello Scalo S. Lorenzo, Porta Maggiore, Santa Croce in Gerusalemme e le connessioni ad Est con Via Prenestina e Via Casilina, si configura come un ambito unitario caratterizzato dalla presenza di complessi nodi viabilistici ed infrastrutturali. Il fascio dei binari verso la Stazione Termini e le aree ferroviarie verso la Stazione Tiburtina rappresentano i principali fattori di separazione tra le diverse parti urbane, connesse tra loro esclusivamente dalla viabilità in sopraelevata con notevoli problemi di inquinamento atmosferico, acustico e visivo sui tessuti circostanti. L'ambito è inoltre interessato dalla presenza di resti archeologici e dai tracciati monumentali delle Mura Aureliane e degli Acquedotti che, a partire dal complesso di Porta Maggiore, rappresentano i principali riferimenti per le azioni di valorizzazione.

(NTA, Appendice 1 Schede degli Ambiti di valorizzazione)

Ambiti di valorizzazione di tipo C (NTA, art. 43 co. 5c)

Grandezze urbanistiche

- SUL realizzabile: SUL o SUV dell'edilizia esistente.

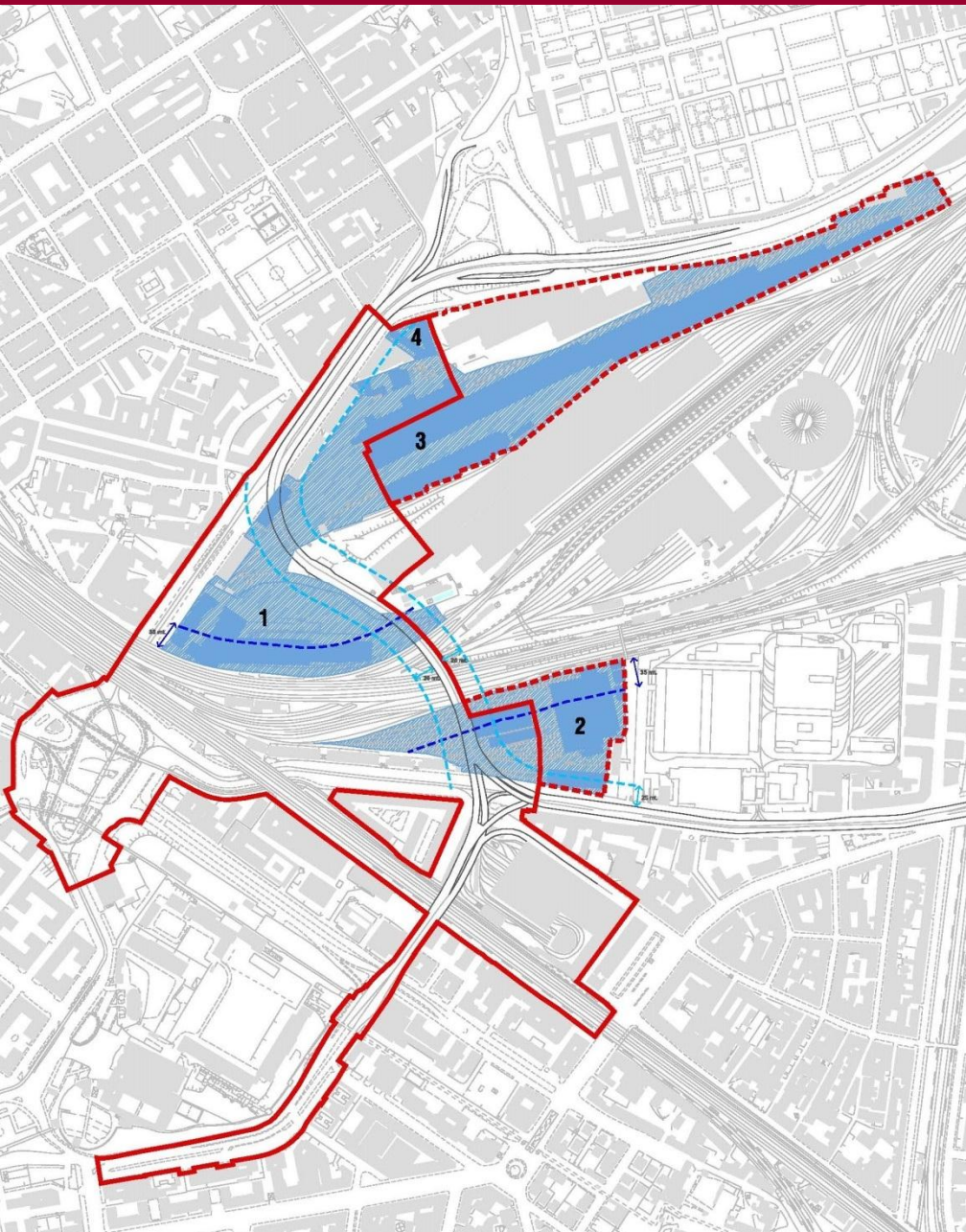
Mix funzionale

- Abitative: minimo 20% SUL
- Commerciali, Servizi, Turistico-ricettive: minimo 50% SUL
- Produttive: 10% SUL
- Quota flessibile: 20% SUL
- Destinazioni escluse: "commercio all'ingrosso", "depositi e magazzini".
- Categorie d'intervento ammesse: MO, MS, RC, RE, DR, RU.



Aree di potenziale trasformazione

	Perimetro Ambito di Valorizzazione C4		Ipotesi di estensione perimetro AdV C4 (art. 43 NTA)
	Fascia di rispetto stradale		Area oggetto di potenziale trasformazione
	Fascia di rispetto sedime ferroviario		1. Ex Dogana
			2. Officine FS Porta Maggiore
			3. FS Logistica
			4. Artigianato produttivo



AREE di POTENZIALE TRASFORMAZIONE		SUV (mq)	
1. Ex Dogana		16.922	
2. Officine FS Porta Maggiore		17.978	
3. FS Logistica	Uffici	18.972	50.583
	depositi e magazzini	30.833	
	altri	778	
4. Artigianato produttivo		1.618	1.618
TOTALE		87.101	87.101

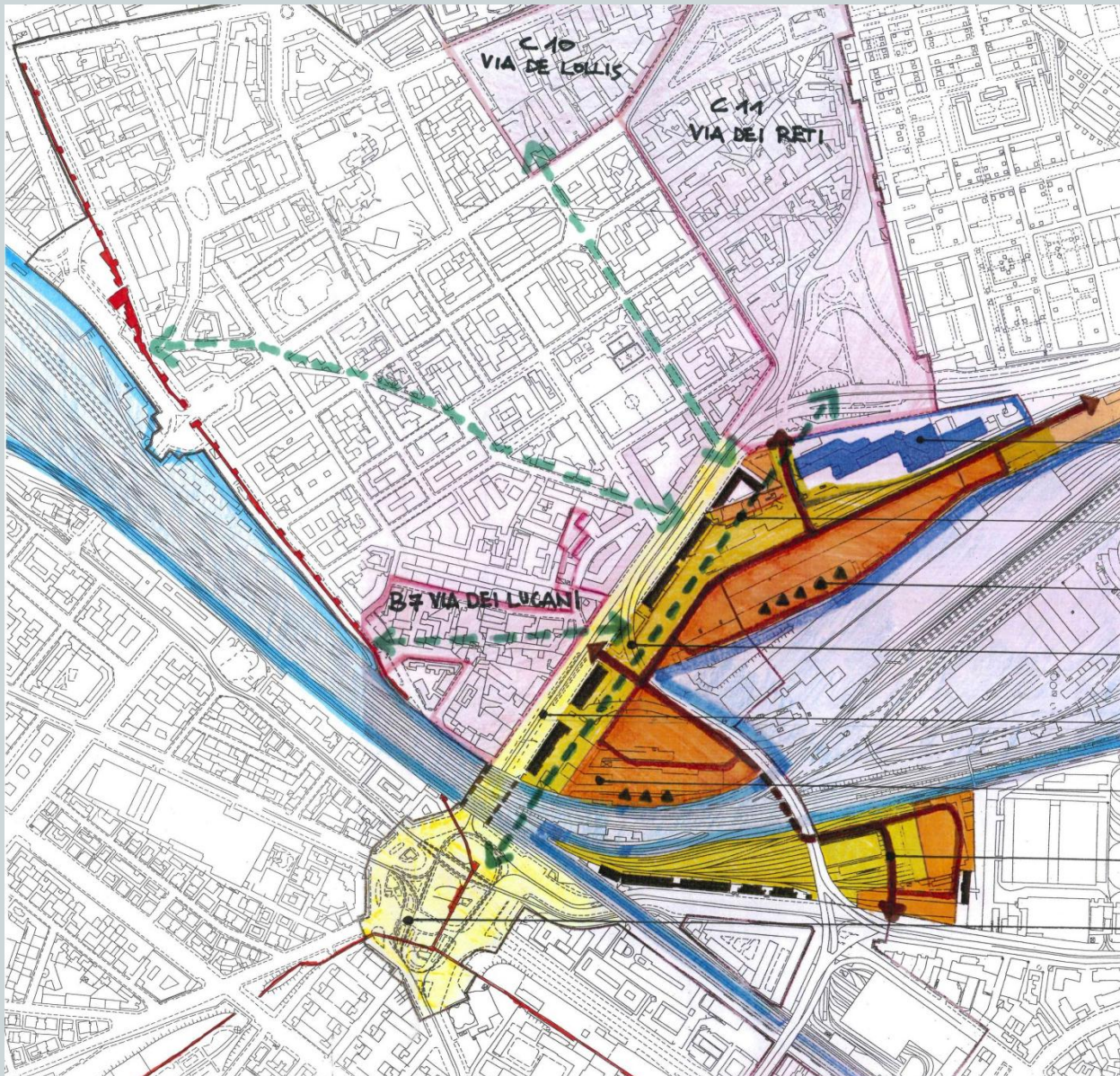
NOTA: I dati quantitativi sono stati ottenuti da una valutazione cartografica e sono pertanto da verificare in termini di legittimità.

SUL REALIZZABILE		
SUV (mq)= SUL realizzabile		87.101
Mix funzionale	Percentuali	SUL realizzabile (mq)
Abitative	minimo 20% SUL	17.420
Commerciali, Servizi Turistico-ricettive	minimo 50% SUL	43.551
Produttive	10% SUL	8.710
Quota flessibile	20% SUL	17.420



ROMA CAPITALE

Assessorato alla Trasformazione Urbana - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U. O. Città storica ed ambiti di tutela e riqualificazione



CENTRO LINGUISTICO UNIVERSITA' "LA SAPIENZA"

CONNESSIONI AMBIENTALI E CICLOPEDONALI

DESTINAZIONI PRODUTTIVE

SPAZI APERTI DI RELAZIONE E VERDE PUBBLICO

RIQUALIFICAZIONE VIA DELLO SCALO SAN LORENZO

AREE FONDIARIE CON MIX FUNZIONALE

VIABILITA' DI CONNESSIONE E DISTRIBUZIONE

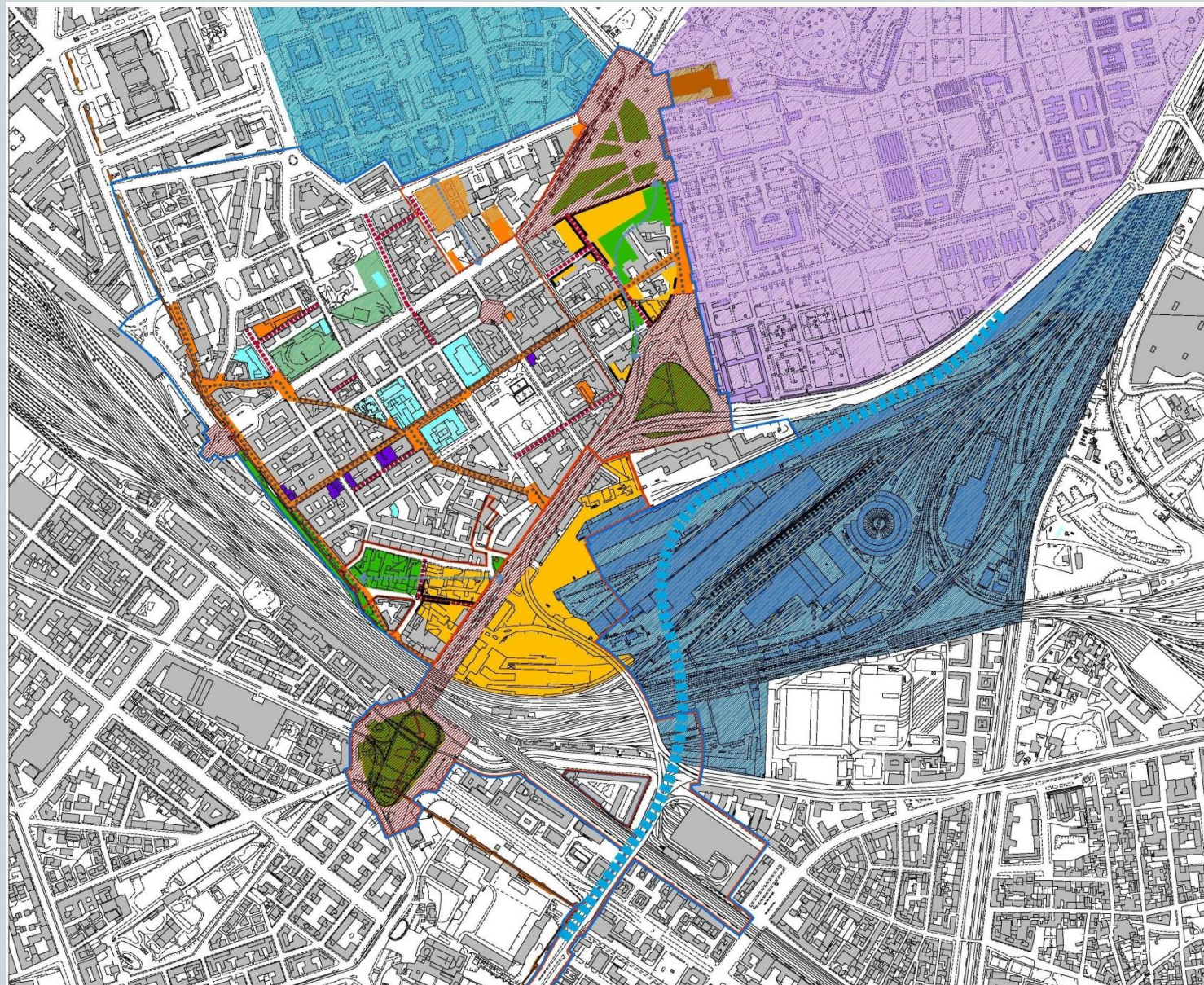
RIQUALIFICAZIONE DEL NODO DI ARCA MAGGIORE

Linee guida per lo schema di assetto



ROMA CAPITALE

Assessorato alla Trasformazione Urbana - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U. O. Città storica ed ambiti di tutela e riqualificazione



Ipotesi di assetto

Legenda

- Perimetro PU San Lorenzo
- Perimetro Ambiti di Valorizzazione

Luoghi e temi della trasformazione

Spazi edificati

- Interventi di ristrutturazione urbanistica
- Interventi di rifunzionalizzazione edilizia
- Recupero dei vuoti urbani (edifici bombardati)
- Principali allineamenti

Spazi aperti

- Interventi finalizzati all'incremento degli spazi verdi
 - giardino delle Mura
 - parco Lucani
 - parco Reti
 - piazzale del Verano
 - largo Passamonti
 - Porta Maggiore
- Interventi finalizzati alla realizzazione di percorsi protetti e attrezzati
- Interventi di ridefinizione, recupero e manutenzione della maglia viaria
- Ipotesi di passante San Lorenzo
- Ridefinizione di piazze e nodi urbani
 - largo Passamonti - viale Scalo S. Lorenzo - Porta Maggiore
 - piazzale del Verano
 - piazzale Tiburtino
 - piazza dei Sanniti
- Permeabilità pedonale

Componenti della struttura territoriale

- Città Universitaria
- Cimitero del Verano
- Scalo S. Lorenzo
- Attrezzature pubbliche di quartiere
- Elementi di interesse storico-archeologico
- Verde pubblico attrezzato

Linee guida per lo schema di assetto generale