



Progetto Urbano San Lorenzo

Aggiornamento della fase
di consultazione preventiva

Analisi e sintesi valutative

Relazione generale

dicembre 2014



Progetto Urbano San Lorenzo

Aggiornamento della fase di consultazione preventiva



Roma Capitale

Assessorato alla Rigenerazione Urbana
Assessore: arch. Giovanni Caudo

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direttore: ing. Antonello Fatello

U.O. Città Storica e ambiti di tutela e riqualificazione
Direttore: arch. Porfirio Ottolini

Responsabile Unico del Procedimento
arch. Giuseppe Lantieri

Servizio tecnico Pianificazione nella Città Storica
Responsabile: arch. Giuseppe Lantieri
I.T.S.G.I.T : Maria Pia Roselli

Ufficio Amministrativo Progetti Urbani
F.A. Giuseppina Puzone Bifulco

RISORSE Risorse per Roma SpA
PER ROMA

Presidente e Amministratore Delegato
dott. Massimo Bartoli

Ufficio di Scopo per l'Agenda Urbana di Roma Capitale
Direttore: arch. Umberto Mosso

Direzione Tecnica Progettazione Territoriale e Urbana

Direttore: arch. Massimo Mengoni
arch. Marco Tamburini (Responsabile di progetto)
arch. Ana Llerandi González (Coordinamento operativo)
Pianificazione Urbanistica:

arch. Simone Capozzi, arch. Maria Giovanna Ripepi

Ambiente:

arch. Serafina Trapasso

Mobilità:

arch. Ivo Di Marcello, arch. Simone Gavino, arch. Mara Picanza, arch. Rosalia Pisano

Direzione Tecnica Pianificazione Urbanistica e S.I.T.

Direttore: arch. Daniela Santarelli

Beni Culturali:

arch. Gianfrancesco Greco

UO Assistenza ai Dipartimenti

Responsabile: Giampiero Monti

ing. Laura Brunori (supporto al Responsabile Unico del Procedimento)

arch. Antonio Rinaldini (supporto al Responsabile Unico del Procedimento)

Elenco Elaborati

A. elaborati di analisi

A.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Tav. A.1 Sistema insediativo, ambientale, dei servizi e della mobilità (rapp. 1:10.000)

A.2 TUTELE E VINCOLI

Tav. A.2.1a Piano territoriale paesistico n. 15/12 "Valle della Caffarella Appia Antica e Acquedotti" (rapp. 1:10.000)

Tav. A.2.1b Piano territoriale paesistico n. 15/12 "Valle della Caffarella Appia Antica e Acquedotti" (rapp. 1:10.000)

Tav. A.2.2 Piano territoriale paesistico regionale – PTPR tavv. A, B (rapp. 1:25.000)

Tav. A.2.3 Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano (rapp. 1:10.000)

Tav. A.2.4 PRG - Elaborato Gestionale G1 – Carta per la qualità, fogli a, b, c (rapp. 1:10.000)

Tav. A.2.5 Sistema dei vincoli monumentali, archeologici e paesistici (rapp. 1:10.000)

A.3 PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE E IN ITINERE

Tav. A.3.1a PRG – Elaborato prescrittivo 3 - Sistemi e Regole P.2 (serie 3) (rapp. 1:5.000)

Tav. A.3.1b PRG - Elaborato prescrittivo 3 -Sistemi e Regole P.2 (serie 4) (rapp. 1:5.000)

Tav. A.3.2a PRG - Elaborato prescrittivo 3 -Sistemi e Regole P.3 (serie 3) (rapp. 1:10.000)

Tav. A.3.2b PRG - Elaborato prescrittivo 3 -Sistemi e Regole P.3 (serie 4) (rapp. 1:10.000)

Tav. A.3.3 PRG – Elaborato prescrittivo 4- Rete ecologica P.4 (rapp. 1:10.000)

Tav. A.3.4 PRG – Elaborato gestionale G3-Infrastrutture per la mobilità (rapp. 1:20.000)

A.4 STATO DI FATTO

Tav. A.4.1 Fasi storiche e di formazione (rapp. 1:5.000)

Tav. A.4.2 Tessuti e tipi edilizi seriali e speciali (rapp. 1:5.000)

Tav. A.4.3 Spazi aperti (rapp. 1:5.000)

Tav. A.4.4 Servizi e attrezzature – verifica dotazione standard urbanistici (rapp. 1:5.000)

Tav. A.4.5a Mobilità – Le reti del trasporto pubblico (rapp. 1:10.000)

Tav. A.4.5b Mobilità – La rete viaria secondo la classificazione funzionale del PGTU (marzo2014)

Tav. A.4.5c Mobilità – Schemi di circolazione del trasporto pubblico (rapp. 1:5.000)

Tav. A.4.5d Mobilità – Schemi di circolazione del trasporto privato (rapp. 1:5.000)

Tav. A.4.5e Mobilità – Componenti gestionali (rapp. 1:5.000)

Tav. A.4.6 Carta delle proprietà pubbliche (rapp. 1:5.000)

Tav. A.4.7 Quadro dei programmi e degli interventi pubblici e privati (rapp. 1:5.000)

A.5 AMBITI DI VALORIZZAZIONE (B7, C4, C10, C11)

TTav. A.5.1 B7 –via dei Lucani (rapp. 1:2.000)

Tav. A.5.2a C4– Scalo San Lorenzo (rapp. 1:5.000)

Tav. A.5.2b C4– Scalo San Lorenzo (rapp. 1:5.000)

Tav. A.5.3 C10– Via Tiburtina via De Lollis (rapp. 1:2.000)

Tav. A.5.4a C11– Verano Via dei Reti (rapp. 1:2.000)

Tav. A.5.4b C11– Verano Via dei Reti (rapp. 1:2.000)

S. elaborati di sintesi

S.1 SINTESI VALUTATIVE

Tav. S.1.1 Modello organizzativo morfologico – sintesi valutativa (rapp. 1:5.000)

S.2 OBIETTIVI E TRASFORMABILITA'

Tav. S.2.1 Linee guida di indirizzo per la redazione del SAP (rapp. 1:5.000)

Tav. S.2.2 Ambiti di Valorizzazione: Potenzialità trasformative (rapp. 1:5.000)

Sommario

PREMESSA	2
1. INQUADRAMENTO E DEFINIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO	3
1.1 Caratteristiche socio-economiche del quartiere	3
2. TUTELE E VINCOLI	5
3. LE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	6
4. ANALISI DELLO STATO DI FATTO	7
4.1 Fasi storiche e di formazione	7
4.2 Tessuti e tipi edilizi	7
4.3 Spazi aperti	7
4.4 Servizi e attrezzature	8
4.5 Mobilità	8
4.6 Carta delle proprietà pubbliche	9
4.7 Quadro dei programmi e degli interventi pubblici e privati	9
5. GLI AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEL QUARTIERE SAN LORENZO	9
5.1 Ambito B7. Scalo S. Lorenzo - via dei Lucani - via di Porta Labicana	10
5.2 Ambito C4. Scalo San Lorenzo - Tangenziale Est - Porta Maggiore	10
5.3 Ambito C10. Via Tiburtina - via de Lollis	11
5.4 Ambito C11. Verano - via dei Reti	12
6. SINTESI VALUTATIVE	14

PREMESSA

Il piano di riqualificazione del quartiere San Lorenzo è stata avviato dall'Amministrazione Capitolina nel 2006 come parte integrante di un Progetto Urbano più ampio e articolato denominato "San Lorenzo - Circonvallazione Interna - Vallo Ferroviario", in quanto strettamente connesso alla definizione dell'assetto della mobilità (Nuova Circonvallazione Interna) e delle aree ferroviarie; in particolare, con specifici atti di indirizzo (Del. G.C. n.417/2002 e Del. G.C.n.664/2006) erano stati individuati due distinti ambiti (l'ambito A relativo al vallo ferroviario e l'ambito B corrispondente al quartiere San Lorenzo), definiti gli obiettivi generali e istituito un gruppo di lavoro interdipartimentale per la redazione del Progetto Urbano.

Contestualmente alla definizione del Progetto Urbano, il Dipartimento Mobilità e Trasporti avviava la progettazione preliminare della Nuova Circonvallazione Interna (NCI) secondo le indicazioni del PRG e con il supporto tecnico di Risorse per Roma, e nell'ambito di tale incarico veniva completata la prima fase relativa alla definizione del tracciato plano-altimetrico.

Successivamente, nel 2008 sono state completate le attività di analisi e di indirizzo per la redazione dello Schema di Assetto Preliminare (SAP) e predisposta la fase di consultazione preventiva conclusa e pubblicata sul sito internet del Comune di Roma (Documento della Partecipazione) nel 2010.

E' stato poi approvato, nel 2010 (Del. C.C. 23/2010), il Piano Strategico della Mobilità Sostenibile (PSMS), che ha modificato sostanzialmente le previsioni relative al tracciato della Nuova Circonvallazione Interna; a seguito del nuovo quadro di riferimento programmatico e in assenza di ulteriori atti di indirizzo, sia la progettazione della NCI che la redazione del Progetto Urbano, nella configurazione del 2006, non hanno avuto successivi aggiornamenti ed approfondimenti.

Nel 2013, in coerenza con gli atti di indirizzo del Sindaco (deliberazione A.C. n. 66 del 18.7.2013), l'Assessore alla Trasformazione Urbana ha dato indicazioni per la ripresa delle attività relative alla predisposizione di uno schema di assetto preliminare del Progetto Urbano limitatamente all'ambito del quartiere San Lorenzo: si è considerato cioè un

obiettivo prioritario, la riqualificazione del quartiere da realizzare attraverso la redazione di uno schema di assetto in grado di confrontarsi da un lato con i processi di trasformazione che, se non inseriti e coordinati in un disegno unitario, rischiano di alterare e modificare la struttura del quartiere compromettendone i caratteri peculiari e più significativi; dall'altro di individuare ed orientare le potenzialità trasformative, specie negli ambiti di valorizzazione presenti nel quartiere, per riqualificare aree irrisolte con un disegno urbano che coniughi nuove funzioni, secondo il mix previsto dal PRG per gli ambiti, con la soluzione delle problematiche del quartiere, quali la dotazione di servizi e verde o la ricollocazione in strutture adeguate delle attività artigianali e produttive.

A partire dal mese di ottobre 2013 è stata riavviata la fase di partecipazione e consultazione preventiva, al fine di aggiornare quella realizzata nel 2010, con il diretto coinvolgimento del Municipio II.

In parallelo, si è proceduto:

- alla rimodulazione degli incarichi già in essere al fine di riprendere le necessarie attività tecnico-operative verificando l'effettiva disponibilità delle risorse residue;
- all'aggiornamento del quadro conoscitivo integrato con gli interventi e le trasformazioni in corso (Permessi di Costruire, proposte Piano Casa);
- al coinvolgimento dei Dipartimenti per le diverse competenze, in particolare il Dipartimento Mobilità e Trasporti, quello al Patrimonio e quello all'Ambiente.

La presente relazione da conto delle indagini condotte presentandole con il corredo degli elaborati grafici e illustra gli obiettivi e le linee guida per la redazione dello schema di assetto preliminare del Progetto Urbano.

1. INQUADRAMENTO E DEFINIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO

L'ambito d'intervento del "Progetto Urbano San Lorenzo", così come riconfigurato sulla base dei nuovi indirizzi dell'Amministrazione Capitolina, comprende parte delle aree dei quartieri Nomentano e Tiburtino con una piccola porzione all'interno dei quartieri Prenestino e Casilino. Esso è in gran parte delimitato da grandi complessi di attrezzature di livello urbano: a nord il Ministero dell'Aeronautica e il complesso della Città Universitaria, ad est il Cimitero del Verano e le aree ferroviarie corrispondenti allo Scalo San Lorenzo, mentre a sud e ad est il tracciato delle Mura Aureliane e viale Castrense costituiscono un margine fortemente caratterizzato. Sono presenti all'interno del perimetro del Progetto Urbano due grandi nodi urbani di forte rilevanza sia dal punto di vista storico monumentale che viabilistico e della mobilità: piazzale del Verano e il nodo di Porta Maggiore.

Da un punto di vista amministrativo l'ambito ricade, nella quasi totalità, nel Municipio II (ex III) mentre piccole porzioni, corrispondenti a Porta Maggiore, al margine su via Prenestina e a viale Castrense, ricadono all'interno del Municipio I, del Municipio V (ex VI) e del Municipio VII (ex IX).

Oltre ai tessuti prevalentemente residenziali sono presenti all'interno del perimetro i seguenti quattro Ambiti di Valorizzazione:

- ✓ B7 - Scalo San Lorenzo - via dei Lucani - via di Porta Labicana
- ✓ C4 - Scalo San Lorenzo - Tangenziale Est - Porta Maggiore
- ✓ C10 - Via Tiburtina - via C. de Lollis
- ✓ C11 - Verano - via dei Reti

L'impianto urbanistico di questa parte di città deve la sua attuale definizione all'impostazione originaria costruita o riferibile da un lato ad alcuni segni storici strutturanti e ordinatori (via Tiburtina, Mura Aureliane), ma soprattutto ad alcuni grandi "recinti" di formazione post-unitaria, cresciuti subito al di fuori della cinta muraria per dotare la città di attrezzature e di servizi di livello superiore. Il Policlinico, la Città universitaria, il cimitero del Verano e le aree militari e ferroviarie della Stazione Termini e dello Scalo merci cingono su tutti i lati i tessuti residenziali del quartiere, che costituisce una sorta di "isola" connessa al resto della città da una viabilità di livello urbano ad alta densità di traffico e da tunnel sotto il fascio dei binari. Attualmente, il contesto in cui si inserisce l'ambito di intervento è

caratterizzato da tessuti insediativi storicizzati, in prevalenza databili tra la fine dell'Ottocento ed i primi del Novecento, con alcuni interventi di completamento e di ricostruzione riferibili agli anni del secondo dopoguerra (*Tav. A.1 Inquadramento territoriale. "Sistema insediativo ambientale, dei servizi e della mobilità"*).

1.1 Caratteristiche socio-economiche del quartiere

Il quartiere San Lorenzo nasce intorno alla fine dell'Ottocento sulla scia di una febbre edilizia, che si esaurisce in breve tempo e che lascia incompiuti o frettolosamente ultimati molti edifici dell'area. Nella modalità di nascita del quartiere sembra essere scritto il destino dello stesso che iniziò ad attrarre le classi più povere della Capitale: in particolare, considerata la vicinanza allo scalo ferroviario e, soprattutto, al cimitero del Verano, l'insediamento abitativo attrasse un gran numero di falegnami, saldatori, marmisti, stagnari, muratori, artigiani.

Se il cimitero e l'artigianato hanno rappresentato a lungo gli elementi chiave per definire il quartiere nella sua essenza, nel corso degli anni, però, tale legame si è andato affievolendo, lasciando spazio ad un nuovo importante elemento che ha trasformato il quartiere: la presenza dell'università e degli studenti che in numero sempre maggiore sono affluiti nell'area andandosi ad aggiungere, ma anche a sostituire, alla popolazione tradizionale sanlorenzina che è migrata in altre aree della città. Ciò ha prodotto una evidente mutazione delle caratteristiche socio-economiche del quartiere.

Nel quartiere sono sorti nuovi esercizi commerciali e servizi di ristorazione quali pub, ristoranti, pizzerie, bar ed hanno iniziato a proliferare anche i locali notturni e le associazioni culturali. Tale trasformazione del tessuto produttivo ha portato con sé un conseguente declino delle attività artigianali tradizionali e, quindi, la perdita di professionalità e conoscenze tipiche del quartiere. Gli affitti alti e l'aumento dei volumi di traffico sono ulteriori fattori di crisi per l'artigianato tradizionale "pesante" (marmisti, fabbri, saldatori): da qui l'esigenza di progettare una rilocalizzazione delle attività in un'area funzionale con servizi e strutture in grado di ospitare le diverse specializzazioni produttive.

L'analisi delle continuità e delle discontinuità nella vicenda storica di San Lorenzo restituisce l'immagine di un quartiere "cresciuto" dovendosi abituare al portato concreto e

simbolico del cambiamento quale prerogativa del suo territorio e della sua composizione sociale. Tra i molti elementi che hanno contribuito in tal senso vale la pena di ricordare il bombardamento del 1943, il progressivo insediamento dell'Università e il ricambio socio-demografico e produttivo legato all'avvicendamento dei residenti e delle iniziative imprenditoriali, prima centrate sull'artigianato, ora focalizzate su attività legate al commercio e allo svago.

In questo susseguirsi di discontinuità, la caratteristica che si è sedimentata sino a definire la principale continuità del quartiere è quella che può essere definita come l'anima comunitaria di San Lorenzo, quella propensione allo scambio, all'accettazione dell'altro, alla relazionalità, alla solidarietà. Storicamente facilitata dall'omogeneità sociale e dalla evidente delimitazione fisica del quartiere, quell'anima comunitaria oggi è sotto sforzo nel tentativo di resistere ad un processo di ricomposizione sociale nel quale le singole componenti non sembrano procedere in direzione condivisa.

Dall'analisi delle caratteristiche demografiche della popolazione si ha conferma di un processo di ricambio generazionale difficile perché troppo brusco rispetto alla fisiologia del corpo sociale, con gli anziani che escono non solo per cause naturali ma anche per necessità, lasciando la propria residenza, sia essa in affitto o in proprietà, e i giovani che entrano non solo per cause naturali ma anche per opportunità (abitare in prossimità di luoghi di studio o in una zona più centrale).

Il dato principale che emerge dall'analisi del bilancio economico e produttivo di San Lorenzo ricalca sostanzialmente quanto rilevato per la popolazione residente: negli anni recenti si è andata affermando una *traumatica riconversione del tessuto produttivo che dalla precedente vocazione artigianale ha portato il quartiere a riscoprirsi specializzato in un terziario commerciale e di servizio pubblico* (pub, ristoranti, eccetera). Ne è scaturita una scarsa armoniosità della struttura imprenditoriale locale che ha portato con sé come conseguenze:

- la *progressiva perdita del patrimonio identitario del quartiere prima garantito dai vecchi artigiani e dalle loro botteghe*. I vecchi artigiani rimasti per le vie di San Lorenzo sono tutt'oggi a rischio di chiusura, stretti tra la fisiologica aleatorietà della domanda delle loro lavorazioni e il crescente costo di locazione delle superfici produttive appetite da attività alternative spesso in grado di garantire un più alto

canone di locazione. Negli anni nel quartiere si è sviluppato un *artigianato artistico* (ceramica, vetro, pelle, ma anche materiale plastico ricavato dagli scarti industriali) prevalentemente orientato a creazioni di valore estetico, patrimonio, questo che andrebbe integrato con il *preesistente*;

- il *paradosso* di un quartiere dove cresce la componente abitativa legata all'università (studenti, ricercatori e professori universitari) nel quale, *nonostante la crescita sperimentata nell'ultimo decennio*, la frequenza di iniziative di *terziario avanzato e di servizi alle imprese è inferiore* a quella riscontrabile mediamente sul *territorio romano*.

Si rileva infine che quello degli *studenti* è un *gruppo sociale che è stabile nel suo insieme e mutevole nelle sue componenti*: il numero di studenti fuori sede che abitano a San Lorenzo è più o meno sempre lo stesso, mentre i singoli studenti rimangono, mediamente, per non più di pochi anni.

Questa apparente contraddizione è portatrice di difficoltà sostanziali nel momento che ha determinato:

- 1) l'evidente *sottovalutazione delle condizioni di vita (alti affitti, appartamenti fatiscenti e sovraffollati)*
- 2) la *mancata integrazione tra studenti e popolazione residente: la presenza nel quartiere di migliaia di persone accomunate da una peculiarità che li rende riconoscibili si traduce nel marcare una alterità nei fatti inesistente*;
- 3) la connessa *incapacità/impossibilità per la grande maggioranza degli studenti di sentirsi cittadini di San Lorenzo*: l'individuale "essere di passaggio", come detto, non elude il collettivo "essere stanziali" di un gruppo di persone che, per questo, deve essere chiamato alla definizione e alla realizzazione di un progetto comune.

2. TUTELE E VINCOLI

Per quanto riguarda il sistema delle tutele e dei vincoli, l'ambito di intervento si trova all'interno del Piano Territoriale Paesistico (PTP) 15/12 "Valle della Caffarella Appia Antica e Acquedotti" solo per una piccola porzione corrispondente all'area di Porta Maggiore e un tratto di Viale Castrense. Si segnala tuttavia che su tali porzioni il PTP, approvato nel 2010 (Del. Cons. Reg. n. 70/2010), non individua specifici vincoli aggiuntivi (*Tav.le A.2.1a e A.2.1b "Tutele e vincoli - Piano Territoriale Paesistico di Roma Ambito 15/12" "Valle della Caffarella Appia Antica e Acquedotti"*).

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTRP) adottato non individua all'interno dell'area di studio, elementi significativi ad eccezione di alcuni beni lineari corrispondenti agli antichi tracciati della via Tiburtina e Collatina (*Tav. A.2.2 "Tutele e vincoli - Piano Territoriale Paesistico Regionale- PTRP"*).

Anche dall'esame della Carta dell'Agro risultano evidenti i tracciati storici della via Tiburtina, grosso modo corrispondente a quello attuale, e dell'antica Collatina che da Porta San Lorenzo raggiunge l'area dello Scalo lungo un percorso che taglia in diagonale la maglia ad isolati regolari del quartiere. Se si escludono le catacombe presenti intorno alla Basilica di San Lorenzo, il sistema degli acquedotti e il manufatto archeologico sito in Largo Talamo, la Carta non segnala altri beni e preesistenze significative ad eccezione di alcuni elementi puntuali riportati nella *Tav. A.2.3 "Tutele e vincoli - Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'agro romano"*.

Più ricca di informazioni è la Carta per la qualità, elaborato del PRG che individua per tutto il territorio comunale quelle famiglie di beni che contribuiscono o possono contribuire al riconoscimento delle peculiarità diffuse sul territorio per una migliore qualità del progetto e che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale" (art. 18 NTA) come indicato nella *Tav. A.2.4 "Tutele e vincoli - PRG - Elaborato Gestionale G1- Carta per la Qualità"*.

L'impianto urbano regolare di San Lorenzo rientra nella famiglia delle "Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca"; i tracciati della Tiburtina e della strada pomeriale lungo le Mura, insieme ai piazzali Tiburtino e del Verano, fanno parte degli Spazi

aperti ad alto grado di identità; i filari arborei con essenze di pregio di viale dello Scalo San Lorenzo e della piazza dei Siculi, e gli alberi monumentali di via De Lollis e del piazzale del Verano completano il primo gruppo di elementi di qualità del quartiere (foglio a). Analogamente tutti gli edifici con tipologia edilizia speciale, individuati singolarmente a seconda della loro tipologia e destinazione d'uso, le ville storiche (Villa Mercede), e i complessi di archeologia industriale dell'ex Vetreria Sciarra e dell'ex Pastificio Cerere, costituiscono degli elementi di qualità anche da un punto di vista simbolico e di riferimento per il quartiere ai quali si aggiungono ulteriori complessi inseriti in sede di approvazione del PRG dalla conferenza di copianificazione tra Regione, Provincia e Comune (foglio b).

Nell'ultima sezione della Carta vengono individuati i beni archeologici, distinguendo tra le preesistenze visibili (largo Talamo, Basilica di San Lorenzo, Catacombe e relativi ingressi) e il deposito archeologico nel sottosuolo, che comprende tutti i punti dove sono stati effettuati, nel tempo, scavi archeologici e indagini di cui si ha documentazione (foglio c).

L'indagine sulla presenza di vincoli, (*Tav. A.2.5 "Tutele e vincoli - Sistema dei vincoli monumentali, archeologici e paesistici"*) ha evidenziato che nelle immediate vicinanze del quartiere, ricadono due vaste aree sottoposte a vincolo monumentale: la prima, a nord, relativa alla "Città universitaria" con Decreto Ministeriale apposto il 2/08/1989 e la seconda comprendente parte del Cimitero Monumentale del Verano con vincolo notificato in data 12/05/1988. Tutta la parte est dell'ambito d'intervento è interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale. Lungo il perimetro ovest del quartiere, le Mura Aureliane e gli acquedotti sono sottoposti ad una fascia di rispetto di 20 m (istituita con D.M. 21/05/1974), successivamente ampliata a 50 m con Decreto Ministeriale del 03/06/1986.

3. LE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale, approvato nel 2008, si compone di elaborati di natura prescrittiva e non: alle prescrizioni definite negli elaborati normativi (Norme Tecniche di Attuazione) e grafici (Sistemi e Regole e Rete Ecologica), si aggiungono i contenuti degli elaborati gestionali, descrittivi, indicativi e per la comunicazione che, con diverse finalità, contribuiscono alla gestione ed attuazione del Piano, fornendo elementi di conoscenza, informazione, programmazione e illustrazione delle scelte di PRG.

Nel tentativo di superare il concetto classico di suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, le componenti del PRG vigente sono articolate per sistemi (insediativo, ambientale e agricolo, dei servizi e delle infrastrutture) e, all'interno del sistema insediativo, per città (storica, consolidata, da ristrutturare, della trasformazione) caratterizzate dai tessuti urbani, per i quali si definiscono le regole per la conservazione o la trasformazione.

Per le caratteristiche testimoniali ed identitarie che trasmette e suggerisce, il territorio della Città storica, più esteso rispetto al Centro storico all'interno delle Mura Aureliane, è stato oggetto di un'articolazione dei tessuti che potesse dar conto delle complessità e delle stratificazioni che hanno contribuito alla formazione dell'assetto morfologico e tipologico attuale. Tale complessità ha trovato seguito nell'individuazione di numerose componenti prescrittive (Tessuti, Edifici e complessi speciali, Spazi aperti, Ambiti di valorizzazione), rappresentate in maniera dettagliata negli elaborati P2 e P3 (*vedi Tavv. A.3.1a, A.3.1b, A.3.2a e A.3.2b*).

Tra le componenti del Sistema insediativo, il PRG individua i tessuti residenziali del quartiere San Lorenzo, classificandoli prevalentemente tra i "Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato – T4" nei quali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione, finalizzati esclusivamente al miglioramento della configurazione architettonica degli edifici in rapporto al contesto e alla ricostruzione di edifici preesistenti risultanti da demolizioni parziali o totali (art. 25 NTA). Queste categorie di intervento sono ammesse con intervento diretto tramite procedure di evidenza pubblica o con il ricorso a Piani di recupero o altri strumenti urbanistici esecutivi. Accanto ai tessuti T4, le parti del quartiere edificate in tempi più recenti con caratteristiche tipo-morfologiche tipiche dell'espansione intensiva del secondo dopoguerra sono inserite tra

i "Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue T6", nei quali le possibilità trasformative, comunque orientate alla conservazione del tessuto, sono più indirizzate alla rifusione delle unità immobiliari per l'inserimento di destinazioni non residenziali e alla riqualificazione delle corti e dei cortili interni per una maggiore fruibilità di tali spazi (art. 31 NTA). La conservazione e la valorizzazione delle tipologie a villino, residui della fase di espansione dei primi del Novecento su modelli tipici della città giardino, è assicurata dalle regole stabilite per i "Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5", presenti nella parte nord del quartiere lungo le Mura e nei pressi di Villa Mercede (art. 30 NTA). Una norma specifica riguarda le ville storiche (Villa Mercede) e la loro valorizzazione come unità tra edificio-villa e spazio aperto a parco e giardino (art. 39 NTA), mentre tra le componenti degli Spazi aperti (art. 42 NTA) ricadono l'area sportiva dei Cavalieri di Colombo (spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale) ed i giardini del Parco dei Caduti del 19 Luglio 1943, appartenenti anche al sistema dei servizi e delle infrastrutture nella componente del "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" (art. 85 NTA).

Un discorso a parte va fatto per le parti del quartiere classificate dal PRG come "Ambiti di valorizzazione della Città storica", che "riguardano luoghi che nel tempo non hanno raggiunto o hanno smarrito i caratteri di identità propri della Città storica, sono caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti non più utilizzati e riconvertibili a nuovi usi o che presentano fenomeni evidenti di degrado fisico e funzionale. Essi costituiscono rilevanti occasioni di riqualificazione a scala locale e urbana, sia attraverso un innalzamento della qualità morfologica che attraverso l'inserimento di funzioni strategiche" (art. 43 comma 1 NTA). Gli Ambiti di Valorizzazione sono oggetto di uno specifico approfondimento nel capitolo 5 della presente relazione.

4. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

In questa sezione dello studio sono riportati i risultati delle indagini sulle aree interessate dall'intervento nell'ambito del quartiere San Lorenzo. Gli elaborati riguardano la documentazione relativa all'evoluzione storica dell'insediamento, alle caratteristiche morfo-tipologiche dei tessuti urbani, al sistema dei servizi e delle attrezzature, al sistema degli spazi pubblici e del verde e al sistema relazionale, mobilità e trasporto pubblico. Le informazioni di supporto sono state desunte da fonti bibliografiche e iconografiche (foto aeree, carte storiche), oltre che dal rilievo diretto sul campo e da dati già in possesso dei competenti Dipartimenti dell'amministrazione capitolina.

4.1 Fasi storiche e di formazione

Attraverso la lettura ed il confronto della documentazione storica, in questo elaborato sono evidenziate le diverse fasi di costruzione del quartiere che, dalla fase di primo impianto corrispondente al nucleo originario sorto per soddisfare le esigenze abitative della classe operaia occupata negli impianti ferroviari dello Scalo, ha conosciuto diverse trasformazioni e ampliamenti nel corso del XX secolo, dovuti a processi di sostituzione edilizia delle tipologie originarie e alla ricostruzione degli edifici bombardati nel 1943 (*Tav.A.4.1 - Fasi storiche e di formazione*).

La scansione temporale delle diverse fasi di realizzazione delle strutture edilizie è riferita alle date di pubblicazione delle principali cartografie storiche, integrate con le informazioni desunte dalle foto aeree e dalle fonti bibliografiche sulla storia del quartiere. Le cartografie esaminate sono:

- *Carta del Censo 1839* che riporta la situazione precedente all'unità d'Italia, quando l'area risultava completamente ineditata con la sola presenza della Basilica di San Lorenzo, il nucleo antico del Cimitero e i tracciati storici della Tiburtina e della Collatina;
- *Carta IGM 1872-1874*: si evidenzia la presenza del tracciato ferroviario e della Stazione Termini;
- *Carta IGM 1906*: in questa fase l'edificazione è iniziata nelle aree comprese tra le Mura e la via Tiburtina che abbandona il suo antico tracciato con l'apertura di un varco nelle Mura e l'apertura del piazzale Tiburtino;

- *Carta IGM 1924*: si realizzano alcuni completamenti del tessuto, soprattutto nei settori limitrofi a via dello Scalo San Lorenzo e a nord nelle aree già occupate dalla stazione della linea ferroviaria per Tivoli con interventi di iniziativa pubblica (Case dei ferrovieri e Condominio La Risorgente);

- *Cartografia Sara Nistri 1960*: sono evidenti i completamenti lungo lo Scalo San Lorenzo e le ricostruzioni degli edifici e delle aree distrutte in seguito al bombardamento del 19 luglio 1943

- *Cartografia Cartesia 1998*: a quest'ultima fase appartengono gli interventi di sostituzione di alcuni complessi preesistenti (sede delle Facoltà di Psicologia in via degli Apuli e di Neuropsichiatria in via dei Reti), di ampliamento degli edifici esistenti (edificio del CNR, e area ADISU in via De Lollis) e di completamento dell'impianto con tipologie intensive (Scalo San Lorenzo, via degli Anamari, via dei Tizii).

4.2 Tessuti e tipi edilizi

La lettura morfo-tipologica del contesto urbanistico di riferimento, relativa alle parti costruite è sintetizzata nell'elaborato *Tav.A.4.2 - Tessuti e tipi edilizi seriali e speciali*.

Il tessuto insediativo acquista particolare valore per la presenza di alcuni edifici speciali di particolare pregio storico-architettonico come, ad esempio, i complessi di archeologia industriale dell'ex Vetreria Sciarra recuperato dall'Università "La Sapienza" e dell'ex Pastificio Cerere, sede di numerosi studi, atelier e associazioni culturali. La definizione di tutti gli edifici speciali presenti nel quartiere completa l'analisi, evidenziando la particolare importanza delle emergenze storico-archeologiche della Basilica di San Lorenzo, delle Mura Aureliane e del manufatto di largo Talamo.

L'analisi delle caratteristiche morfo-tipologiche dei tessuti urbani è stata condotta riconoscendo i caratteri strutturanti dell'impianto, definito prevalentemente da una maglia di espansione ad isolati regolari con tipologie edilizie a blocco o a corte. Particolare rilievo assumono alcuni isolati con tipologia a ballatoio, esempi quasi unici nella città di Roma.

4.3 Spazi aperti

L'analisi della crescita urbana, oltre ai tessuti edificati e ai grandi recinti postunitari, rileva l'importanza dei tracciati ordinatori nel processo di stratificazione, ritrovando anche i percorsi storici esistenti o quelli ancora parzialmente visibili. Analogamente sono stati

individuati e classificati in base al loro grado di identità dal punto di vista storico-morfologico, simbolico e funzionale gli spazi aperti di relazione (strade e piazze).

Si evidenzia una scarsa presenza di spazi verdi ad eccezione della villa e dei giardini che si aprono sulla via Tiburtina, che costituiscono gli unici spazi di verde pubblico a disposizione del quartiere (*Tav.A.4.3 - Spazi aperti*).

4.4 Servizi e attrezzature

L'analisi morfo-tipologica è affiancata da quella più strettamente funzionale relativa alle attrezzature e ai servizi (*Tav. A.4.4 - Servizi e attrezzature. Dotazione standard urbanistici*).

La ricognizione in un contesto allargato evidenzia una dotazione consistente di servizi primari principalmente legati alla presenza di attrezzature per l'istruzione di grado superiore. Per quanto riguarda le destinazioni ricreative culturali sono individuate le culturali e religiose e quelle culturali e per il tempo libero.

Le destinazioni sono distinte per titolo di proprietà o tipo di servizio erogato (pubblico, privato) e tra quelle in occupazione totale dell'edificio e dell'area e quelle in occupazione parziale.

4.5 Mobilità

Gli elaborati relativi all'analisi del sistema della mobilità sono stati articolati in due distinte scale metriche (un inquadramento generale in scala 1:10.000 e una di maggior dettaglio in scala 1:5.000) e differenti tematismi; la rete del trasporto pubblico, il trasporto privato e gli aspetti gestionali.

Relativamente al trasporto pubblico nella *Tav. A.4.5.a "Le reti del trasporto pubblico"* vengono individuate, in un inquadramento generale alla scala urbana, le direttrici delle principali reti del trasporto pubblico articolate secondo le seguenti tipologie: linee metropolitane, linee ferroviarie, linee COTRAL extraurbane, linee ATAC su gomma e linee tranviarie e/o corridoi dedicati al trasporto pubblico. Nella *Tav. A.4.5.c "Schemi di circolazione del trasporto pubblico"* vengono analizzati nel dettaglio le linee del trasporto pubblico che interessano il quartiere individuando tipologia, fermate e attestamenti dei capolinea. Le linee urbane di autobus che percorrono l'asse di via Tiburtina o il parallelo di via de Lollis - via dei Ramni, si dirigono verso il centro storico (linea 71 e linea 492), mentre al centro del piazzale del Verano si attestano le linee di collegamento con la Stazione Metro

di Rebibbia (linea 163) o dirette verso Casal Bruciato e la Tiburtina in direzione fuori Roma. Sempre con capolinea sul piazzale del Verano, la linea 93 raggiunge il quartiere di Castel Giubileo, passando per piazza Bologna, viale Libia, Conca d'Oro e Val Melaina. Una linea speciale per il Cimitero Flaminio (linea C3) e la doppia linea circolare notturna (linee N10 e N11) completano il quadro del trasporto pubblico su gomma all'interno del quartiere San Lorenzo.

Sul percorso viale Regina Elena, Verano, via dei Reti e viale dello Scalo San Lorenzo transitano le linee tranviarie 3 (Stazione di Trastevere -Valle Giulia) e 19 (Risorgimento - Centocelle) che attraversano il quartiere e garantiscono un efficace collegamento con gran parte delle aree centrali della città (Colosseo, San Giovanni, Piramide, Trastevere, Flaminio, Prati, San Pietro).

Relativamente al trasporto privato nella *Tav. A.4.5.b "La rete viaria secondo la classificazione funzionale del PGTU"* è riportata la classificazione funzionale delle strade come definite dal Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) di Roma Capitale nell'ultimo aggiornamento di marzo 2014; mentre nella *Tav. A.4.5.d "Schemi di circolazione del trasporto privato"* è ricostruito, in dettaglio, lo schema di circolazione di tutte le strade del quartiere e delle aree limitrofe.

Le componenti relative agli aspetti gestionali della mobilità (sistema della sosta, Zona a Traffico Limitato, aree pedonali e mobilità alternativa) sono invece riportate nella specifica *Tav. A.4.5.e "Il sistema della sosta e delle attrezzature per la mobilità alternativa ed ecosostenibile"*.

L'ambito di intervento è caratterizzato dalla presenza di due principali direttrici di attraversamento e penetrazione verso il centro della città: via Tiburtina - via de Lollis e via dello Scalo San Lorenzo. Queste due direttrici principali individuano, di fatto, un ambito del quartiere con una viabilità prevalentemente locale. Risultano invece critiche le connessioni trasversali tra le direttrici Tiburtina e via dello Scalo San Lorenzo che attraversano il quartiere impegnando un viabilità con caratteristiche prettamente locali (via dei Sardi e via dei Reti). Va infine richiamato il sistema della Tangenziale est, che ad oggi, costituisce un elemento di discontinuità per la presenza del complesso sistema di svincoli e di strade sopraelevate in corrispondenza del viale dello Scalo San Lorenzo; tale tema, come già rilevato dovrà essere ripreso e approfondito in ambito di programmazione dell'assetto complessivo della mobilità urbana.

4.6 Carta delle proprietà pubbliche

Elaborata sulla base delle informazioni fornite dal Dipartimento Patrimonio la tavola A.4.6 - *Carta delle proprietà pubbliche* evidenzia la distribuzione delle aree e dei manufatti di proprietà pubblica presenti all'interno del quartiere di San Lorenzo. Accanto alle proprietà comunali sono inoltre identificate le proprietà demaniali, dell'Università degli Studi di Roma La Sapienza, di LAZIODISU, del Gruppo FS, di Cassa Depositi e Prestiti ed dell'Atac.

4.7 Quadro dei programmi e degli interventi pubblici e privati

Per completare la trattazione delle tematiche relative alla pianificazione dell'ambito San Lorenzo, sono riportati nella *tavola A.4.7 - Quadro dei programmi e degli interventi pubblici e privati*, gli interventi pubblici e privati programmati o in corso.

Per le specifiche caratteristiche del quartiere e per le notevoli potenzialità connesse, il quartiere San Lorenzo è al centro di numerosi interventi di trasformazione edilizia sia pubblica che privata. In particolare il quartiere è interessato da interventi pubblici programmati -intervento di recupero del manufatto su via Tiburtina angolo via dei Dalmati per la realizzazione della Casa della Memoria di proprietà di Roma Capitale e realizzazione del parcheggio multipiano con strutture sportive e riqualificazione dell'area di superficie in via Cesare de Lollis angolo via dei Dalmati (Università degli Studi di Roma "La Sapienza" e Roma Capitale)- e da interventi in corso di realizzazione -ristrutturazione, da parte dell'Università degli Studi di Roma "La Sapienza", dell'ex edificio meccanizzato delle Poste su largo Passamonti per l'insediamento della Facoltà di Linguistica.

Accanto agli interventi pubblici, nella tavola sono individuati gli interventi privati di trasformazione edilizia che si realizzano, in attuazione diretta, con le procedure SCIA/DIA, Permessi di costruire e Piano Casa (L.R. n.21/2009).

Numerose sono le richieste di variazione di destinazione d'uso (da commerciale, artigianale e magazzini a residenziale) come anche quelle di demolizione e ricostruzione per destinazioni residenziali che interessano anche gli Ambiti di Valorizzazione, in modo particolare l'ambito di Valorizzazione C11 - Verano, via dei Reti.

5. GLI AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEL QUARTIERE SAN LORENZO

Nel territorio interessato dal Progetto Urbano, il PRG individua quattro Ambiti di valorizzazione: tre di questi sono classificati come Ambiti di valorizzazione di tipo C caratterizzati *da aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali* ed uno di tipo B, costituito da *tessuti, edifici e spazi aperti, caratterizzati da incoerenze e squilibri di tipo morfologico e funzionale* (art. 43, comma 2 NTA). In particolare le aree del quartiere San Lorenzo, a confine con i grandi impianti dell'Università, del Verano e dello Scalo San Lorenzo sono classificate come Ambiti di valorizzazione di tipo C (C10, C11, C4), caratterizzati *da aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali (...) nei quali si opererà con progetti di completamento/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* (art. 43 comma 2c NTA). L'area del Borghetto dei Lucani, compresa tra le Mura e viale dello Scalo San Lorenzo, è invece classificata come Ambito di valorizzazione di tipo B (B7), costituito da *tessuti, edifici e spazi aperti, caratterizzati da incoerenze e squilibri di tipo morfologico e funzionale, nei quali operare con progetti di completamento/trasformazione in grado di conseguire nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale, orientati al consolidamento/rilancio dell'uso residenziale* (art. 43, comma 2b NTA).

In tutti gli Ambiti è consentito, tramite intervento indiretto, il recupero della Superficie Utile Lorda (SUL) esistente con un possibile incremento fino al valore della Superficie Utile virtuale ($Suv = \text{volume dell'edificio} / \text{altezza virtuale di m } 3,20$). Gli strumenti di pianificazione di dettaglio dovranno, per ciascun Ambito, rispettare le indicazioni riportate sotto forma di Obiettivi nell'Appendice 1 alle NTA. Tra le destinazioni d'uso sono ammesse, con differenti percentuali a seconda della tipologia dell'Ambito, le abitative, commerciali, servizi, turistico-ricettive, produttive ed una restante quota flessibile del 20%. L'attuazione di tali progetti potrà avvenire, come già sottolineato, esclusivamente tramite intervento indiretto nelle forme tradizionali degli strumenti urbanistici esecutivi, ma con la possibilità di utilizzare le procedure innovative del Programma Integrato e del Progetto Urbano.

L'appendice 1 alle Norme Tecniche di Attuazione descrive l'area e ne definisce obiettivi, grandezze urbanistiche e mix funzionale di seguito riportati.

5.1 Ambito B7. Scalo S. Lorenzo - via dei Lucani - via di Porta Labicana

L'ambito di valorizzazione B7 (Tav. A.5.1 B7- via dei Lucani) che interessa l'area compresa tra via dei Lucani, via di Porta Labicana, viale dello Scalo S. Lorenzo e largo Talamo, appare come un vuoto urbano di notevoli dimensioni. Allo stato attuale la superficie dell'area è interamente occupata da capannoni industriali e artigianali in gran parte dismessi che nel corso degli anni si sono ritagliati metri quadri di suolo costipando il lotto fino alla saturazione.

La scarsa elevazione del profilo delle edificazioni a un solo piano presenti sull'area rispetto al tessuto consolidato del quartiere e alle forti infrastrutture ad esse limitrofe (ferrovia e sopraelevata) ha mantenuto una fuorviante immagine di vuoto urbano malgrado la consistente occupazione di suolo. Dall'immagine di degrado che emerge, ne deriva l'urgenza di una sua riqualificazione in termini di riuso e valorizzazione. L'area è un lotto complesso sia da un punto di vista morfologico che urbano.

Un dislivello altimetrico di circa 7-8 metri attraversa il senso longitudinale dell'area, da via dei Messapi (quota + 49) a viale dello scalo di San Lorenzo (quota + 42).

D'altra parte, anche il contesto urbano su cui insiste l'area si presenta eterogeneo e discontinuo: a nord-est, su via dei Lucani, un lotto compatto e longitudinale individua un fronte urbano continuo e consolidato; ad ovest, una edificazione puntuale e eterogenea, sconnette il tessuto urbano antistante il profilo continuo delle Mura su via di Porta Labicana, che proseguono nei contrafforti del rilevato ferroviario. Da una parte la città consolidata, il reticolo storico di San Lorenzo; dall'altra, l'impronta invalicabile della ferrovia. I due volti della città: il tessuto storico e l'infrastruttura, contrapposti e compresenti.

La presenza di un manufatto archeologico a largo Talamo e delle Mura Aureliane lungo via di Porta Labicana costituiscono una risorsa irrinunciabile per la progettazione dell'intero ambito.

Previsioni del PRG

Obiettivi

- Sistemazione e valorizzazione di largo Talamo.

- Riconfigurazione del tessuto urbano con demolizione degli edifici tra via dei Lucani, via dei Messapi e via di Porta Labicana e prolungamento di via degli Anamari fino a viale dello Scalo San Lorenzo.
- Riqualificazione degli spazi aperti lungo via di Porta Labicana con individuazione di un'area verde di connessione tra largo Talamo e via dei Messapi.
- Definizione dell'angolo tra via dei Liguri e via dei Campani a completamento del tessuto edilizio.
- Completamento dell'isolato tra via dello Scalo San Lorenzo, via degli Anamari, via dei Bruzi e via di Porta Labicana.

Grandezze urbanistiche

- SUL realizzabile: SUV dell'edilizia esistente

Mix funzionale

- Abitative: minimo 50% SUL
- Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive: minimo 20% SUL
- Produttive: massimo 10% SUL
- Quota flessibile: 20% SUL

Destinazioni escluse

“grandi strutture di vendita”; “attrezzature collettive” a CU/a; “sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali”, “sedi e attrezzature universitarie”, “commercio all'ingrosso”, “depositi e magazzini”.

Categorie d'intervento ammesse

MO (Manutenzione Ordinaria), MS (Manutenzione straordinaria), RC (Restauro e risanamento conservativo), RE (Ristrutturazione edilizia), DR (Demolizione e ricostruzione), RU (Ristrutturazione urbanistica).

5.2 Ambito C4. Scalo San Lorenzo - Tangenziale Est - Porta Maggiore

L'Ambito di Valorizzazione C4 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 dei 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 (*Tav. A.5.2a, A.5.2b "Ambito di Valorizzazione C4*).

Previsioni del PRG

Obiettivi

- Declassamento al livello locale dell'attuale viabilità attraverso lo smantellamento del tratto in sopraelevata della Tangenziale e intercettando il 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 (percorrenze pedonali e ciclabili, linee di trasporto pubblico).

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 (Manutenzione Ordinaria), MS (Manutenzione straordinaria), RC (Restauro e risanamento conservativo), RE (Ristrutturazione edilizia), DR (Demolizione e ricostruzione), RU (Ristrutturazione urbanistica)

5.3 Ambito C10. Via Tiburtina - via de Lollis

Il lotto compreso tra via Tiburtina e via de Lollis, occupato dalla Casa dello Studente, dalla sede dell'ADISU, dalle attrezzature sportive coperte del CUS, da aule universitarie, dalla Caserma di Polizia, dalla Casa della Memoria e da attività artigianali si configura attualmente come una barriera urbana, un'area costipata in forte degrado, all'interno della quale, nel corso degli anni si sono inserite in maniera spontanea attività differenziate ed eterogenee.

La compresenza di differenti funzioni ha portato a un "intasamento" dell'intero lotto che, in una situazione urbana di forte congestione, rende difficile l'attraversamento lungo l'asse trasversale, e che quindi, in ultima analisi, tende a tagliare in due il quartiere. Le fronti su via Tiburtina si presentano discontinue rispetto ai tessuti circostanti, con evidente degrado degli edifici e presenza di attività non residenziali (artigianato e piccole attività produttive) e terziarie (Commissariato PS). L'intero ambito si presenta dunque con una forte disomogeneità tra le tipologie edilizie (altezza degli edifici, rapporto con gli spazi aperti, soluzioni formali) (*Tav. A.5.3 "Ambito di Valorizzazione C10. Via Tiburtina - via de Lollis*).

Previsioni del PRG

Obiettivi

- Demolizione delle strutture prefabbricate su via Tiburtina e riconfigurazione della testata su piazzale del Verano.
- Riqualficazione delle fronti su via Tiburtina e recupero degli edifici abbandonati.
- Definizione di una permeabilità pedonale di connessione tra le strutture universitarie

- e del tessuto urbano di San Lorenzo.
- Adeguamento ed ampliamento degli impianti sportivi e per il tempo libero.
- Ridefinizione degli spazi aperti e delle destinazioni d'uso precarie con valorizzazione delle fronti.

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 (Manutenzione Ordinaria), MS (Manutenzione straordinaria), RC (Restauro e risanamento conservativo), RE (Ristrutturazione edilizia), DR (Demolizione e ricostruzione), RU (Ristrutturazione urbanistica)

5.4 Ambito C11. Verano - via dei Reti

L'Ambito di valorizzazione C11 si colloca al margine orientale del quartiere San Lorenzo ed è delimitato ad ovest dal tracciato di via dei Reti e ad est dal Cimitero del Verano. Comprende a nord il piazzale del Verano, antistante la Basilica di San Lorenzo, e l'ingresso monumentale al Cimitero, e a sud lo snodo di largo Passamonti, un vasto spazio aperto prevalentemente occupato dagli svincoli tra la tangenziale est, la viabilità locale di accesso al quartiere e la sopraelevata dello Scalo San Lorenzo verso la Prenestina, la Casilina e viale Castrense.

Come la precedente, anche questa area presenta al suo interno differenti gradi di complessità:

- complessità morfologiche;

- complessità di tessuto edilizio;
- complessità di relazioni urbane e connettive.

All'interno del quadrilatero che racchiude l'area di progetto esistono differenti quote altimetriche: dislivelli del terreno sono evidenti sia in senso trasversale, tra via Tiburtina e largo Passamonti (circa 3 metri), sia, soprattutto, in senso longitudinale, tra via dei Reti e il perimetro ovest del Verano (circa 6-7 metri). A sua volta, all'interno dell'area sono ancora evidenti bruschi salti di quota lungo antiche linee di confine tra un lotto e il suo limitrofo.

Allo stato attuale, via dei Reti individua l'ultimo asse viario trasversale riconoscibile all'interno della scacchiera edilizia del quartiere di San Lorenzo. Oltrepassando via dei Reti, lungo la prosecuzione ideale di via dei Volsci e via dei Sabelli, la maglia viaria si interrompe frantumandosi in una nebulosa urbana priva di connotati, con capannoni industriali e artigianali (in maggior parte marmisti) tra loro costipati, e una viabilità dispersa tra vicoli contorti e non asfaltati.

L'ambito si estende su una superficie territoriale di 148.620 mq ed è prevalentemente occupato da un'edilizia mista che presenta caratteri fortemente disomogenei in relazione alle destinazioni d'uso esistenti.

Le attività artigianali legate alla presenza del Cimitero del Verano, quelle terziarie legate all'Università e quelle commerciali di deposito e stoccaggio, configurano l'assetto funzionale dell'area, unitamente ad una quota residenziale localizzata disordinatamente all'interno del costruito.

L'ambito risulta caratterizzato prevalentemente da funzioni produttive, che si svolgono nei capannoni artigianali del Borghetto sito al termine di via dei Volsci e lungo via del Verano: gli immobili sono occupati soprattutto da attività di lavorazione del marmo e della pietra per le lapidi del cimitero (marmisti), mentre in minima parte sono presenti altre attività artigianali per la lavorazione dei metalli e del legno. La specializzazione di queste aree nel settore produttivo si riallaccia alla tradizione e alla storia di questi insediamenti, che hanno trovato e trovano ancora oggi vantaggio nella localizzazione accanto al “mercato” cimiteriale. Il processo di meccanizzazione delle tecniche di lavorazione e il rispetto delle norme anti-inquinamento in ambito urbano, hanno tuttavia progressivamente trasformato la destinazione degli immobili, che sempre più si stanno modificando in spazi per la vendita e l'esposizione dei prodotti, allontanando la produzione in zone più periferiche.

Nella parte degli isolati lungo via dei Reti, lì dove il tessuto urbano è più compatto e

consolidato, si sono insediate le attività terziarie legate all'Università La Sapienza (Istituto di Neuropsichiatria infantile) e a ordini religiosi che svolgono attività nel settore dell'istruzione materna ed elementare.

Sul piccolo rilievo che si affaccia su via del Verano e largo Passamonti sono presenti alcuni edifici residenziali, caratterizzati da tipologie a villino o nati dalla ristrutturazione di antichi casali agricoli.

L'analisi degli spazi aperti evidenzia la grande quantità di spazi prevalentemente carrabili e spesso destinati a parcheggio e sosta per i veicoli, in particolare su largo Passamonti dove è stato realizzato un parcheggio pertinenziale dell'Università La Sapienza.

Il tracciato di via dei Reti, unico collegamento diretto tra via Tiburtina e viale dello Scalo San Lorenzo, è utilizzato in entrambe le direzioni dal transito del tram. La sovrapposizione del servizio di trasporto pubblico con il traffico di attraversamento privato è spesso causa di rallentamenti e di intasamenti specialmente nelle ore di punta (*Tavv. A.5.4a A.5.4b "Ambito di Valorizzazione C11. Verano-via dei Reti"*).

Previsioni del PRG

Obiettivi

- Riconfigurazione e completamento del tessuto urbano tra via dei Rieti, via dei Volsci, via dei Sabelli, via dei Piceni, via del Verano e largo Passamonti.
- Individuazione di tipologie edilizie residenziali compatibili con le attività artigianali tradizionali
- Definizione di un viale urbano di collegamento tra largo Passamonti e piazzale del Verano.
- Definizione del nodo di piazzale del Verano.

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 (Manutenzione Ordinaria), *MS* (Manutenzione straordinaria), *RC* (Restauro e risanamento conservativo), *RE* (Ristrutturazione edilizia), *DR* (Demolizione e ricostruzione), *RU* (Ristrutturazione urbanistica).

6. SINTESI VALUTATIVE

Dalle analisi descritte nei paragrafi precedenti, integrate dalle risultanze emerse nella fase partecipativa avviata alla fine del 2013 (incontri tematici e laboratori), sono emersi gli elementi di maggiore caratterizzazione del quartiere San Lorenzo consentendo di pervenire ad una sintesi valutativa dello stato di fatto. In tale sintesi sono stati evidenziati sia le potenzialità e gli elementi di valore, che le componenti di criticità e incoerenza sui quali impostare gli interventi di natura urbanistico/edilizia che partecipano alla definizione delle trasformazioni legate al processo di riqualificazione del quartiere.

In tal senso viene ricostruito il modello organizzativo morfologico-funzionale che caratterizza il quartiere San Lorenzo riportato nella Tav. S.1 “*Sintesi valutative – Modello organizzativo morfologico-funzionale: sistema insediativo, sistema ambientale, sistema infrastrutturale*”. Esso è articolato a partire dalle principali componenti strutturanti che risultano imprescindibili nella costruzione del Progetto Urbano relative a:

- ✓ *Sistema insediativo;*
- ✓ *Sistema ambientale e degli spazi aperti;*
- ✓ *Sistema della mobilità;*
- ✓ *Sistema dei Valori storico architettonici, culturali e identitari.*

Per quanto riguarda il *Sistema insediativo*, delimitato spazialmente dai grandi recinti dei complessi post-unitari (Università, Verano, Caserme etc.) e dalle aree ferroviarie, emerge la presenza dei tessuti prevalentemente residenziali realizzati su impianti urbani pianificati o per progetti unitari. Ai margini dei tessuti sono presenti edifici singoli ed aggregati, in gran parte con destinazioni non residenziali, realizzati con regole diverse da quelle del tessuto di appartenenza. E' evidente l'incompiutezza di tali ambiti, sottolineata dalla discontinuità morfotipologica delle fronti delle parti costruite e riconducibili sostanzialmente agli Ambiti di Valorizzazione B7, C10 e C11. Sono inoltre da evidenziare aree e insediamenti produttivi dismessi, sottoutilizzati o in via di dismissione in gran parte all'interno dell'Ambito di Valorizzazione C4.

Per quanto riguarda il *Sistema ambientale e degli spazi aperti* emerge l'esiguità delle aree verdi e degli spazi attrezzati per lo sport a servizio del quartiere, nonché lo stato di degrado

morfologico e funzionale di alcuni spazi verdi attualmente decontestualizzati. Sono presenti inoltre piazze di rilevanza urbana (piazzale del Verano e piazza di Porta Maggiore), mentre all'interno dei tessuti è presente un sistema di piazze e spazi aperti con un grado di identità prettamente locale e di quartiere (piazza dei Sanniti, piazza dell'Immacolata, largo degli Osci).

Nel *Sistema della mobilità* si evidenziano gli assi principali di attraversamento (via dello Scalo di San Lorenzo, via Tiburtina, via de Lollis, via dei Ramni) all'esterno dell'impianto del quartiere, mentre gli attraversamenti interni sono assolti da via dei Sardi e via dei Reti. Questi ultimi costituiscono un elemento di criticità per le caratteristiche specifiche dell'infrastruttura utilizzata. Altro elemento significativo la presenza, ai margini del quartiere, della grande viabilità di attraversamento costituita dal sistema della Tangenziale est che attraversa l'area ferroviaria con l'infrastruttura della sopraelevata con un elevato impatto fisico ed ambientale. Per quanto riguarda il sistema del trasporto pubblico la rete tranviaria, su via dello Scalo San Lorenzo e via dei Reti, costituisce un significativo elemento di connessione.

Altra componente significativa all'interno del quartiere è quella relativa al *Sistema dei Valori storico architettonici, culturali e identitari*. Tra questi, oltre alle preesistenze archeologiche monumentali (Basilica di San Lorenzo fuori le Mura e il complesso delle Mura Aureliane), risultano particolarmente significative le emergenze storico architettoniche costituite in particolare dagli edifici di archeologia industriale (ex pastificio Cerere, ex-vetreria Sciarra, ex Birreria Roma) che rappresentano una testimonianza viva della storia e della formazione del quartiere. Sono stati inoltre inseriti luoghi e singoli edifici, tra loro anche molto diversi, ma che costituiscono un patrimonio testimoniale e identitario del quartiere e delle sue vicende storiche. Tra questi si segnalano: gli edifici con tipologia a ballatoio, l'asilo fondato da Maria Montessori, l'ex Cinema Palazzo, l'ex studio dello scultore Giuseppe Sartorio e i “vuoti” degli edifici distrutti dal bombardamento del 1943 e mai più ricostruiti.

Nella sintesi valutativa sono state evidenziate quelle componenti di degrado che costituiscono un elemento di criticità sia da un punto di vista fisico che morfologico e funzionale e che riguardano in particolare il sistema degli spazi aperti e degli edifici dismessi e/o sottoutilizzati.

Dalla definizione delle componenti strutturanti e degli elementi di incompiutezza e incoerenza morfo-tipologica e funzionale emersi nelle valutazioni di sintesi, è stata elaborata una ipotesi per la definizione della trasformabilità a partire dalla individuazione degli obiettivi generali del Progetto Urbano e rappresentati nella Tav. S.2.1 *“Sintesi valutative – Obiettivi e trasformabilità: linee guida di indirizzo.*

Tale elaborato, oltre a costituire la conclusione della fase di analisi, individua le linee guida generali sulle quali impostare la successiva redazione dello Schema di Assetto Preliminare (SAP). Esso definisce le potenziali trasformazioni articolate rispetto ai diversi ambiti e contesti che interessano il quartiere, individua azioni e interventi da promuovere per la riqualificazione del quartiere a partire dagli spazi pubblici e dal sistema dei servizi e dalla tutela e valorizzazione delle emergenze storico architettoniche e identitarie. Tale elaborato, strettamente connesso con la Tav. S.1, è articolato secondo le seguenti componenti:

- ✓ *Parti edificate;*
- ✓ *Spazi aperti;*
- ✓ *Connessioni;*
- ✓ *Sistema dei valori storico architettonici e identitari.*

Per la definizione del potenziale grado di trasformabilità delle parti edificate, i criteri di valutazione sono stati delineati tenendo conto della riconoscibilità e della compiutezza dell'impianto urbanistico e del valore delle tipologie esistenti.

In tal senso all'interno dei tessuti prevalentemente residenziali presenti nel quartiere si evidenzia la necessità di una verifica sulle modalità di intervento, sia in relazione alle indicazioni della Carta per la Qualità che alla ricadute urbanistiche degli interventi diretti.

Altro è il caso dei singoli edifici o aggregati realizzati con regole diverse da quelle del tessuto e/o che hanno perduto la funzione e l'uso originario, come gli edifici industriali dismessi o sottoutilizzati. In questi casi sono attribuiti due distinti livelli di potenziale trasformazione; nel primo caso una trasformabilità prevalentemente mirata al completamento del tessuto urbano e alla definizione degli spazi aperti, mentre, nel secondo caso si ipotizzano trasformazioni più consistenti che operano all'interno della ristrutturazione urbanistica. Entrambi questi casi sono riferiti agli Ambiti di valorizzazione presenti all'interno del PU San Lorenzo per i quali si confermano gli obiettivi già definiti dal PRG.

Altrettanto significativi sono gli indirizzi per gli interventi sugli spazi aperti che costituiscono una componente essenziale per la riqualificazione del quartiere San Lorenzo.

Tali interventi sono volti principalmente al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- riqualificazione di piazze e nodi urbani (piazza dei Sanniti, piazzale del Verano e piazza di Porta Maggiore);
- recupero delle aree verdi esistenti (Villa Mercedes, Parco Caduti 19 Luglio 1943, giardini del Verano);
- incremento della dotazione di verde pubblico con la realizzazione di nuove polarità verdi connesse con l'attuazione degli Ambiti di valorizzazione ed il recupero di aree pubbliche inutilizzate;
- realizzazione di percorsi protetti di collegamento della rete dei servizi locali integrate con azioni mirate sul sistema della mobilità locale, finalizzate al potenziamento della ciclo-pedonalità ed al contenimento del traffico privato.

L'insieme degli interventi sulle parti edificate e sugli spazi aperti dovrà essere supportato sia da un sistema di nuove connessioni veicolari, così come già previsto dal PRG all'interno degli Ambiti di Valorizzazione C4 e C11, che da nuove permeabilità pedonali e ciclabili capaci di mettere in relazione le diverse parti del quartiere.

Dovranno essere inoltre individuate modalità e azioni capaci di preservare e valorizzare, così come emerso e sollecitato dai cittadini nella fase di partecipazione, il sistema dei beni storico-architettonici e dei valori identitari descritti in precedenza.

Come già evidenziato, gli Ambiti di valorizzazione presenti all'interno di San Lorenzo corrispondono a quelle parti del quartiere che presentano, con articolazioni e modalità diverse, le maggiori potenzialità trasformative. La loro piena attuazione, se realizzata in coerenza con gli obiettivi definiti dal PRG, può costituire una concreta opportunità di rigenerazione urbana coinvolgendo l'intero quartiere in un ampio processo di riqualificazione di cui il Progetto Urbano, nella sua stesura definitiva, costituisce il quadro d'insieme di riferimento.

In tal senso è opportuno considerare i quattro Ambiti di valorizzazione nel loro insieme, sia in termini di relazioni morfologiche e funzionali che di potenzialità trasformative,

verificando la possibilità di includere edifici e/o porzioni esterne agli attuali perimetri e trasferire funzioni tra i diversi Ambiti mantenendo invariato il saldo complessivo.

Pertanto, a conclusione della fase di analisi e delle linee guida di indirizzo, è stato predisposto un elaborato, vedi *Tav. S.2.2 "Ambiti di Valorizzazione - Potenzialità trasformativa"*, con il quadro di unione di tutti gli Ambiti di valorizzazione nel quale vengono evidenziati:

- ✓ *i mix funzionali e le categorie di intervento previsti dalla NTA del PRG;*
- ✓ *le potenziali aree suscettibili di trasformazione;*
- ✓ *i possibili ampliamenti degli Ambiti di Valorizzazione;*
- ✓ *una prima stima preliminare di possibili quantità trasformabili, realizzata su base cartografica e da verificare, in termini di legittimità ed effettiva consistenza, in sede di redazione dello Schema di Assetto.*