



**PROGETTO URBANO  
SAN LORENZO – CIRCONVALLAZIONE INTERNA – VALLO FERROVIARIO**

**Consultazione preventiva finalizzata alla formazione dello  
Schema di Assetto Preliminare (SAP)**



## Introduzione

Il presente documento raccoglie una sintesi degli elaborati redatti dall'Amministrazione comunale ai fini della formazione del Progetto Urbano San Lorenzo – Circonvallazione Interna – Vallo ferroviario.

La procedura del Progetto Urbano è avviata mediante la predisposizione di uno Schema di Assetto Preliminare (SAP). Ai fini della formazione del SAP si procede ad una **fase di consultazione preventiva dei proprietari, dei Municipi, di soggetti rappresentativi della comunità locale, di soggetti imprenditoriali interessati all'investimento, di Enti o amministrazioni a vario titolo competenti**, da effettuare tramite conferenze istruttorie secondo quanto stabilito dal Regolamento comunale di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana (art. 15 NTA del PRG).

Gli elaborati, visionabili in originale presso le sedi dei Municipi interessati e degli uffici competenti del Dipartimento VI, costituiscono la base per avviare la consultazione preventiva. A conclusione di questa fase e a seguito dei contributi emersi nelle successive conferenze istruttorie, sarà predisposto lo Schema di Assetto Preliminare del Progetto Urbano. La documentazione, suddivisa in sezioni specifiche, riguarda le seguenti tematiche:

- Contenuti generali, documenti di indirizzo e inquadramento territoriale

1

- Analisi (urbanistiche, storico - formative, ambientali) sullo stato di fatto - Ambito A

2

- Analisi (urbanistiche, storico - formative, ambientali) sullo stato di fatto - Ambito B

3

- Disciplina urbanistica sovraordinata, generale e particolareggiata

4

- Sintesi valutative, indirizzi per la trasformabilità e individuazione degli obiettivi generali

5

- Studi specialistici (Archeologia, Geologia)

6



L'ambito del Progetto Urbano è caratterizzato da una molteplicità di componenti storico - morfologiche e funzionali.

**Il sistema della cintura ferroviaria** con il complesso delle stazioni e degli scali ferroviari costituisce una grande occasione di potenziamento del trasporto pubblico su ferro e di trasformazione e riqualificazione urbana.

La soluzione delle interferenze tra l'attuale circolazione tangenziale e i quartieri San Lorenzo, Appio – Tuscolano e Prenestino – Labicano, affidata alla realizzazione della nuova **Circonvallazione Interna** e la riqualificazione delle aree ferroviarie, costituiscono l'opportunità per un ridisegno fisico e funzionale di questa importante porzione della città.

La sezione 1 contiene:

1. Gli indirizzi del Progetto Urbano
2. Obiettivi generali del Progetto Urbano
3. Inquadramento dell'area di studio e confini amministrativi
4. Individuazione dell'area di intervento e ambiti di progetto
5. Inquadramento territoriale
6. Sistema della mobilità

# 1 – Gli indirizzi del Progetto Urbano

La complessità dei temi e delle problematiche che interessano il settore urbano, unita alla necessità di integrare la progettazione delle grandi infrastrutture di trasporto con gli spazi urbani circostanti (PRG - art. 98 NTA) e di inserire e coordinare le trasformazioni in un quadro di assetto unitario ed organico, hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad avviare la procedura del **Progetto Urbano** così come previsto dal PRG (art. 15 NTA).

Con una serie di atti deliberativi di indirizzo (Delibera G.C. n. 417/2002 e Delibera G.C. 664/2006) vengono organizzate e predisposte le attività necessarie alla redazione dello Schema di Assetto Preliminare (SAP) del Progetto Urbano, in stretto coordinamento con l'avvio della progettazione preliminare della Nuova Circonvallazione Interna (NCI) da parte del Dipartimento VII. In particolare tali atti di indirizzo:

**1**

**Istituiscono un Gruppo di Lavoro Comunale** incaricato di :

- **redigere** il Progetto Urbano “San Lorenzo – Circonvallazione Interna – Vallo Ferroviario” secondo gli obiettivi e le procedure definite in un documento di indirizzo (Allegato A);
- **coordinare e verificare**, nell’ambito del Progetto Urbano, le attività di studio e progettazione della Nuova Circonvallazione Interna (NCI);
- **coordinare** le attività di pianificazione urbanistica delle aree ferroviarie.

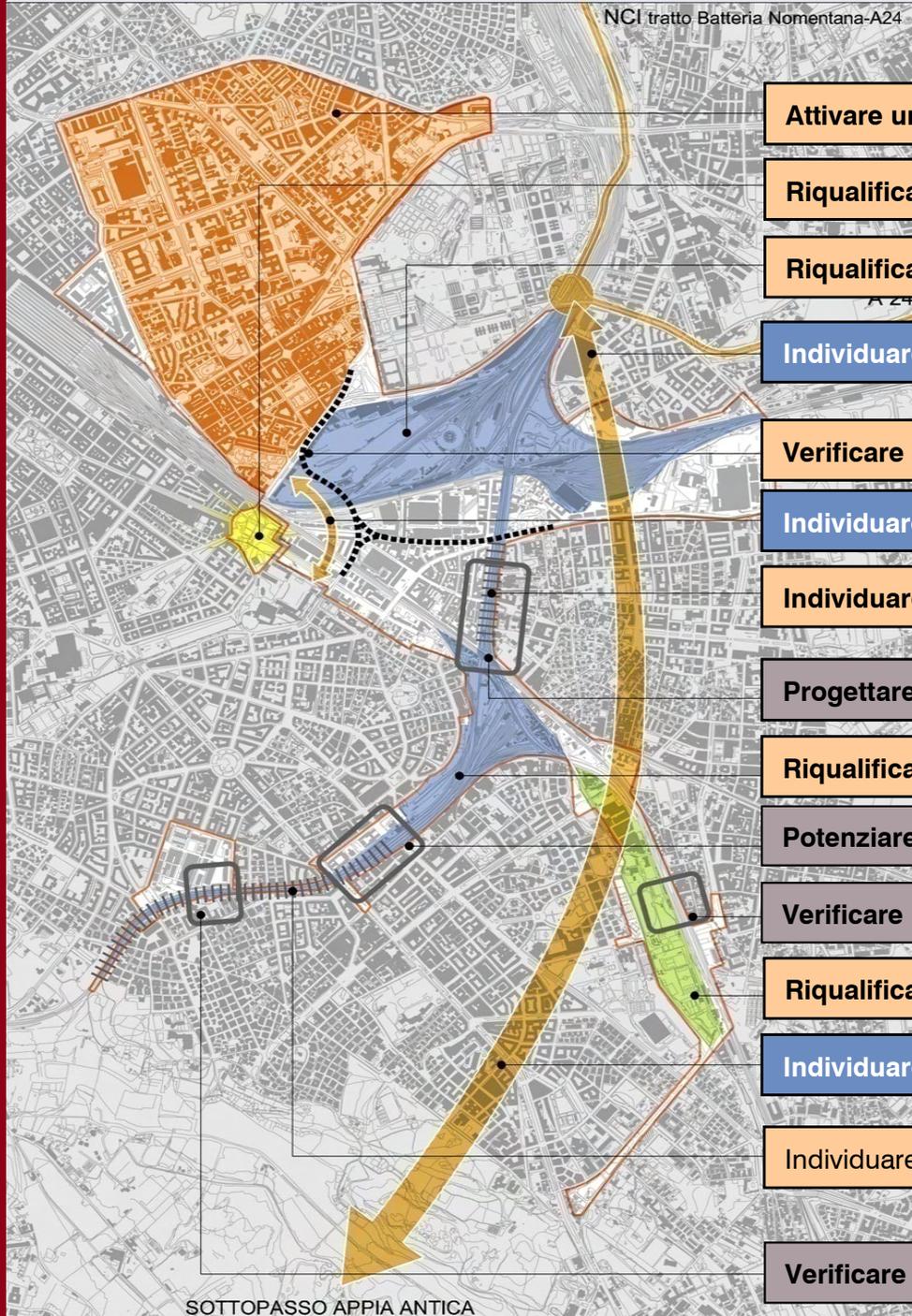
**2**

**Approvano** lo schema di Protocollo di Intesa tra Comune di Roma e FS SpA per l'**istituzione di un gruppo di lavoro misto** per la pianificazione delle stazioni e delle aree ferroviarie in attuazione dell'Accordo di Programma Quadro sul nodo ferroviario di Roma del 08/03/2000.

**3**

**Confermano**, adeguandone i contenuti e gli obiettivi, l'incarico per la progettazione della **Nuova Circonvallazione Interna (NCI)**.

Successivamente sono state predisposte le attività di studio e di analisi da parte del Dipartimento VI (U.O. 3 Mobilità Generale e Riquilificazione Aree Ferroviarie e U.O. 6 Ufficio per la Città Storica) che costituiscono la base conoscitiva necessaria per la redazione dello Schema di Assetto Preliminare (SAP).



Sistema insediativo
  Sistema della viabilità
  Sistema del trasporto pubblico

**Attivare un programma** di riqualificazione per i quartieri San Lorenzo e Castro Pretorio

**Riqualificare il nodo di Porta Maggiore**

**Riqualificare e recuperare** le aree ferroviarie dello scalo San Lorenzo e ex Dogana

**Individuare la soluzione definitiva del tracciato della Nuova Circonvallazione Interna**

**Verificare** le modalità per la demolizione della sopraelevata

**Individuare una nuova connessione tra via dello Scalo San Lorenzo e viale Castrense**

**Individuare** e definire le modalità di copertura del vallo ferroviario (tratto Circ.ne Casilina)

**Progettare il nodo di scambio Pigneto** tra la ferrovia regionale e la linea C della metropolitana

**Riqualificare le aree ferroviarie** dello Scalo e della Stazione Tuscolana

**Potenziare lo scambio** tra la ferrovia regionale e la linea A della metropolitana

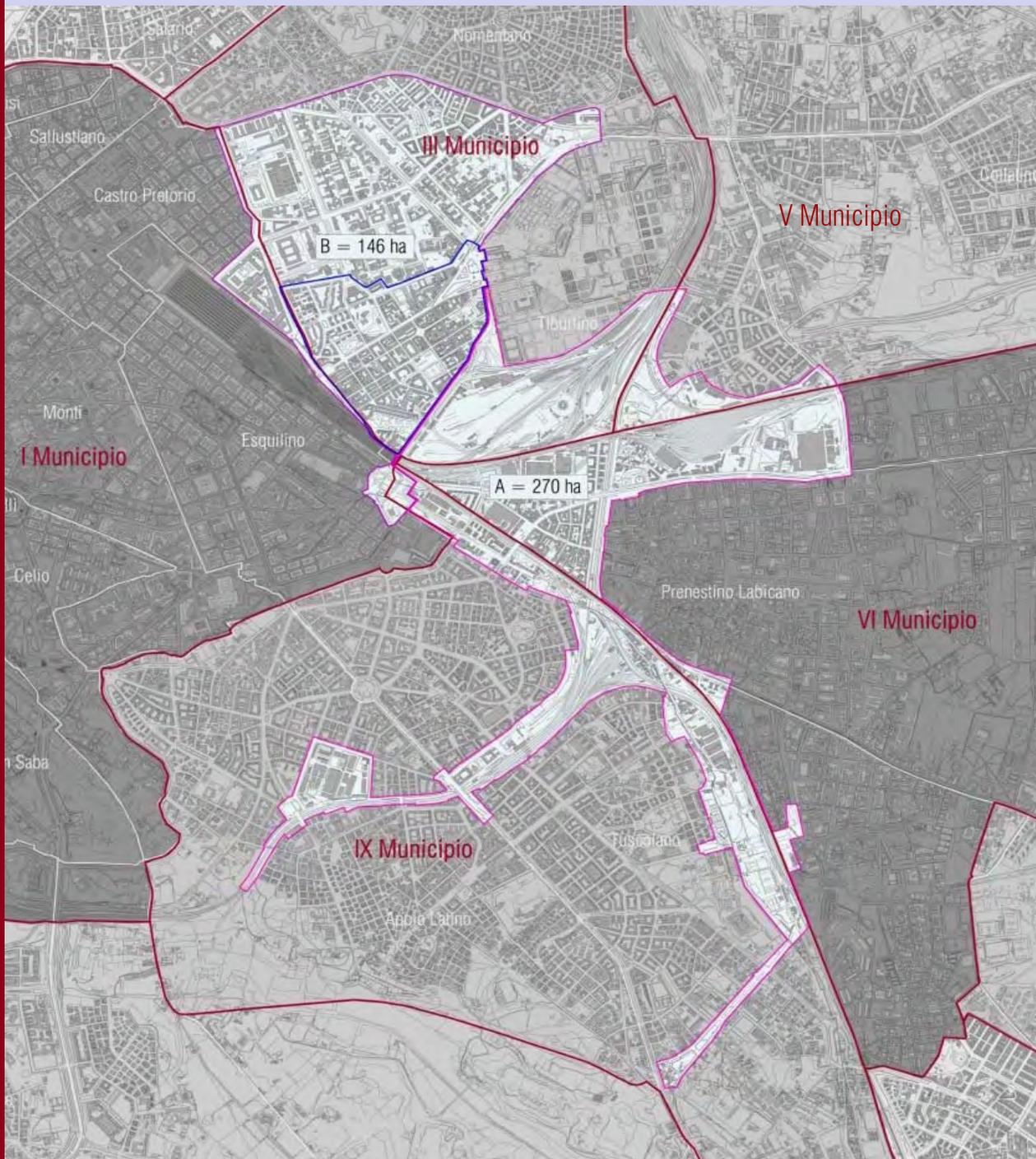
**Verificare la fattibilità** del potenziamento della Stazione Casilina

**Riqualificare la direttrice storico** archeologica degli Acquedotti e via del Mandrione

**Individuare la soluzione definitiva del tracciato della Nuova Circonvallazione Interna**

Individuare e definire le modalità di **copertura del vallo ferroviario** (tratto Tuscolana – Zama)

**Verificare la fattibilità** per la realizzazione della nuova fermata Zama



Il Progetto Urbano interessa un ambito territoriale molto esteso con una superficie complessiva di circa 416 ettari e coinvolge diversi Municipi:

Municipio I – Centro storico

Municipio III – Italia San Lorenzo

Municipio V – Tiburtina

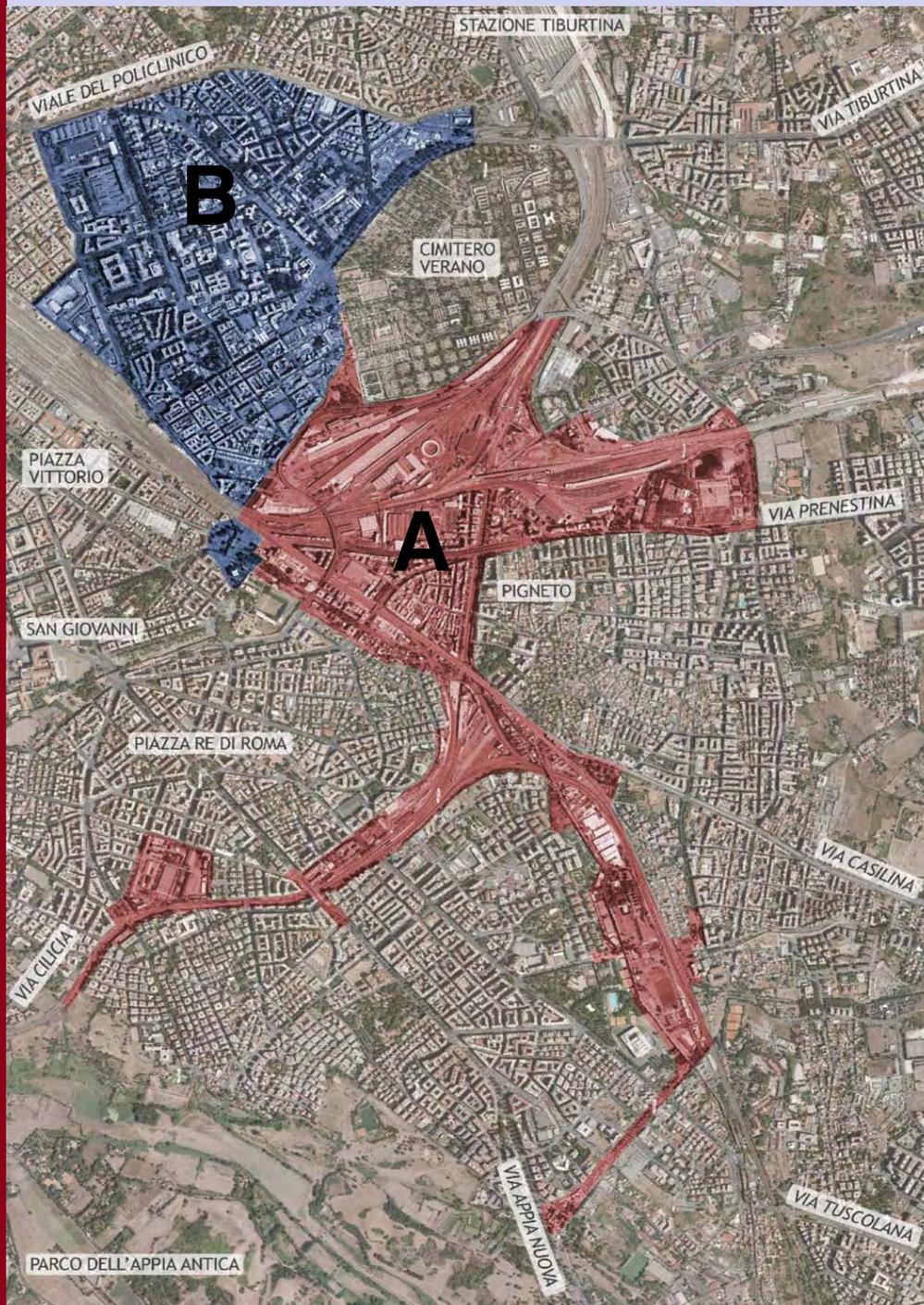
Municipio VI – Prenestino Labicano

Municipio IX – Appio Tuscolano

-  Confini dei Municipi
-  Confini delle zone toponomastiche

---

-  Perimetro ambito A
-  Perimetro ambito B
-  Perimetro della riqualificazione urbana ed edilizia del quartiere San Lorenzo



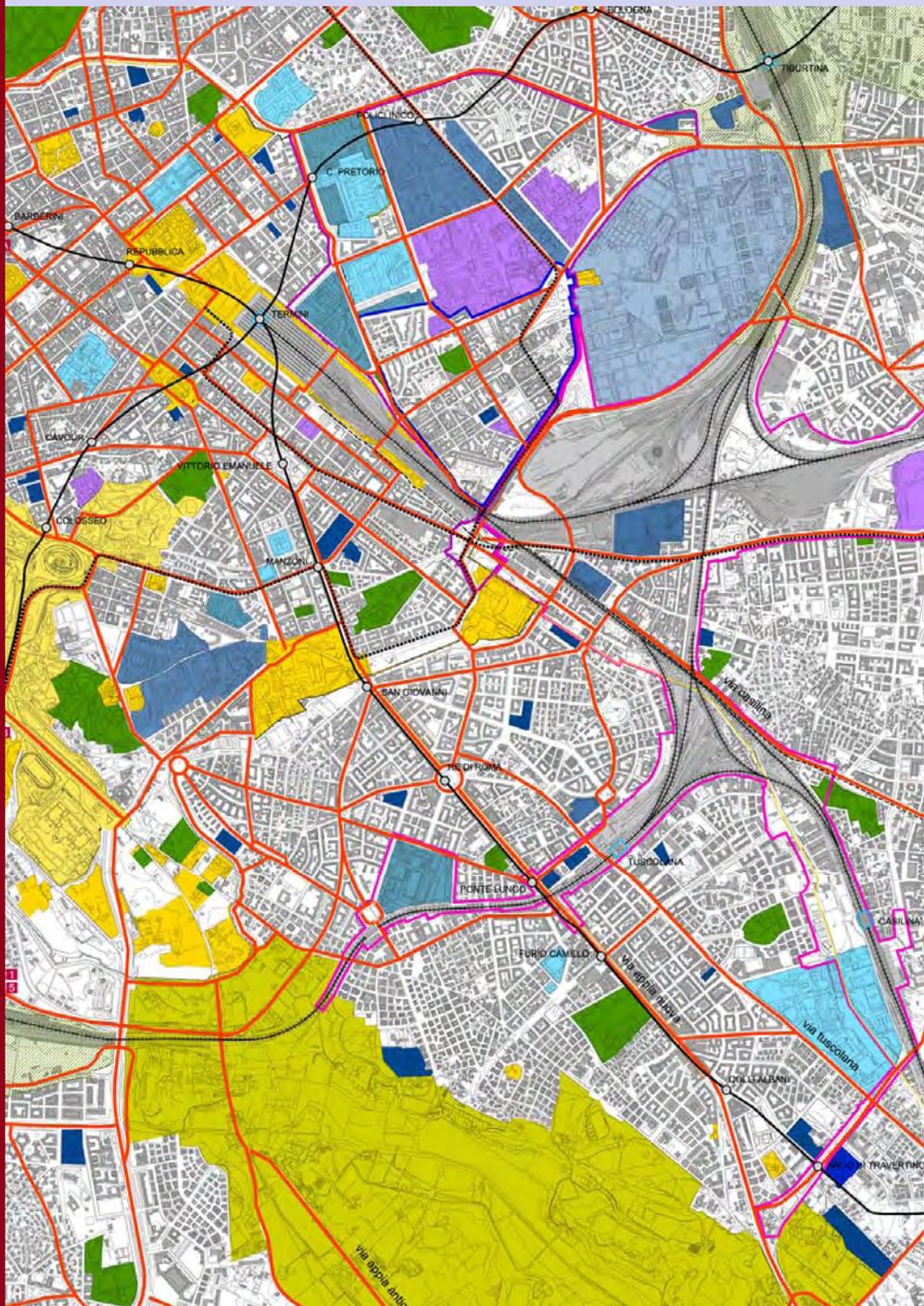
Gli ambiti di intervento del Progetto Urbano e le competenze degli uffici del Dipartimento VI:

**Ambito A** Trasformazione delle aree ferroviarie, riqualificazione delle stazioni e del vallo ferroviario e interconnessione fisica e funzionale della Nuova Circonvallazione Interna (NCI),

Dipartimento VI  
UO3 Mobilità Generale e Riqualificazione Aree Ferroviarie

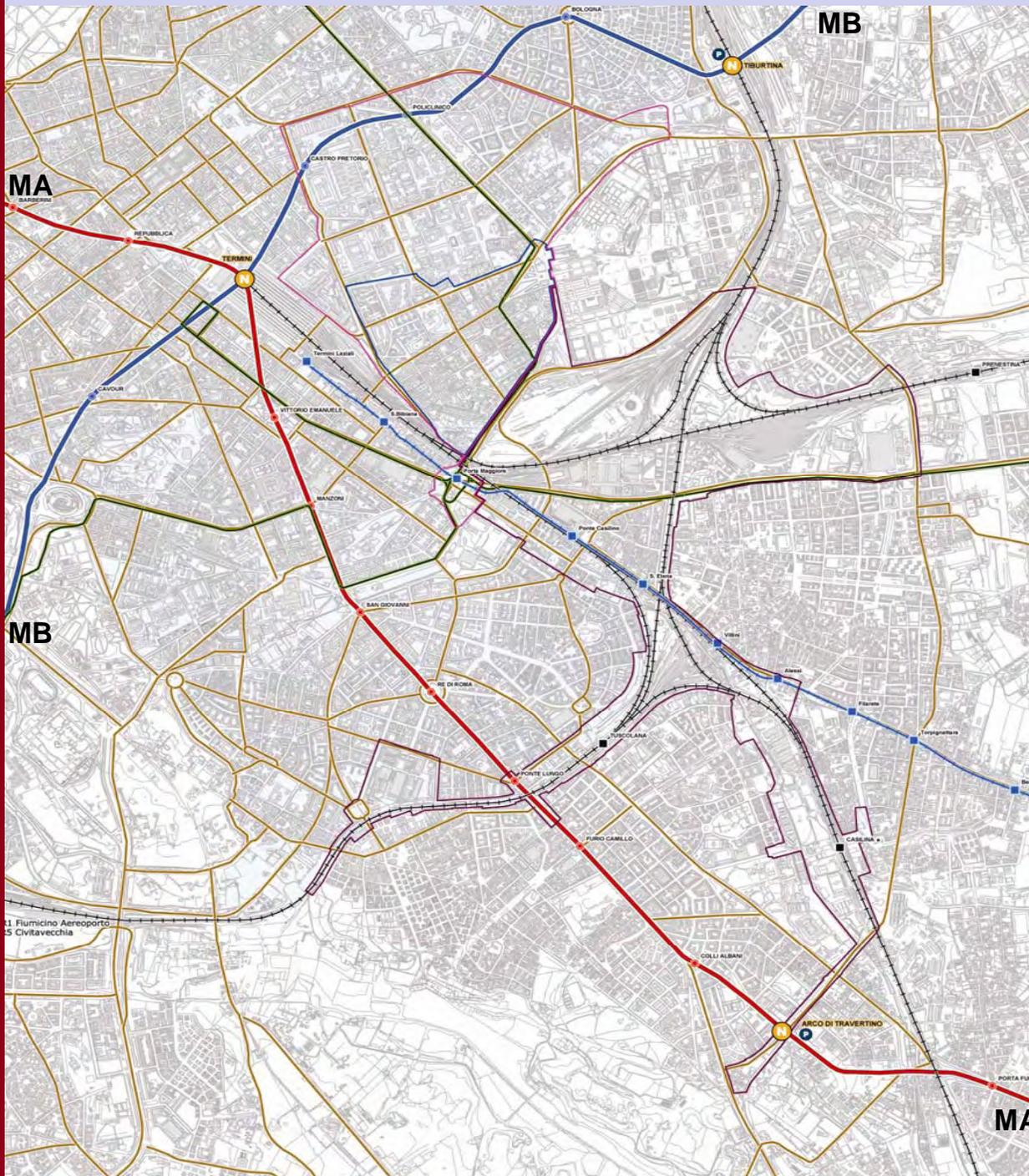
**Ambito B** Riqualificazione del tessuto residenziale e dei grandi contenitori dei quartieri San Lorenzo e Castro Pretorio.

Dipartimento VI  
UO6 Ufficio Città Storica



Tra le **componenti** della struttura territoriale si riconoscono:

- i **quartieri di formazione post unitaria** di San Lorenzo, Castro Pretorio, Prenestino – Labicano, Appio – Latino e Tuscolano;
- un **sistema di aree verdi** che dal Parco dell'Appia antica e dalla Riserva naturale dell'Aniene si connette ai parchi lungo la Casilina e la Prenestina e alle ville storiche (Villa Mercedes su via Tiburtina, Villa Certosa su via Casilina, Villa Lazzaroni e Villa Lais su via Appia nuova);
- un **sistema insediativo** prevalentemente residenziale **ad elevata densità** con alcune polarità di livello superiore a nord (Città universitaria, Policlinico) e attività commerciali poste lungo le consolari;
- un **sistema di preesistenze storiche** che innervano lo spazio urbano secondo direttrici radiali che dall'area centrale giungono all'esterno della città (via Appia antica, sistema degli acquedotti, Basilica di San Lorenzo, Porta Maggiore);
- un **sistema della mobilità** basato su direttrici di penetrazione radiale su gomma e su ferro (strade consolari, Metro A, Metro C, Ferrovia Roma Pantano e tram Prenestina).



Il territorio del Progetto Urbano è servito da entrambe le linee delle metropolitana:

- nella parte sud-est dalla **linea metropolitana A**, con le stazioni di Ponte Lungo e Arco di Travertino.
- nella parte nord-ovest dalla **linea metropolitana B** con le fermate di Castro Pretorio, Bologna e Tiburtina;

Per quanto riguarda il trasporto privato, l'area è servita dalla viabilità primaria di penetrazione al centro urbano (via Casilina, via Prenestina, via Tiburtina e, marginalmente, via Tuscolana).

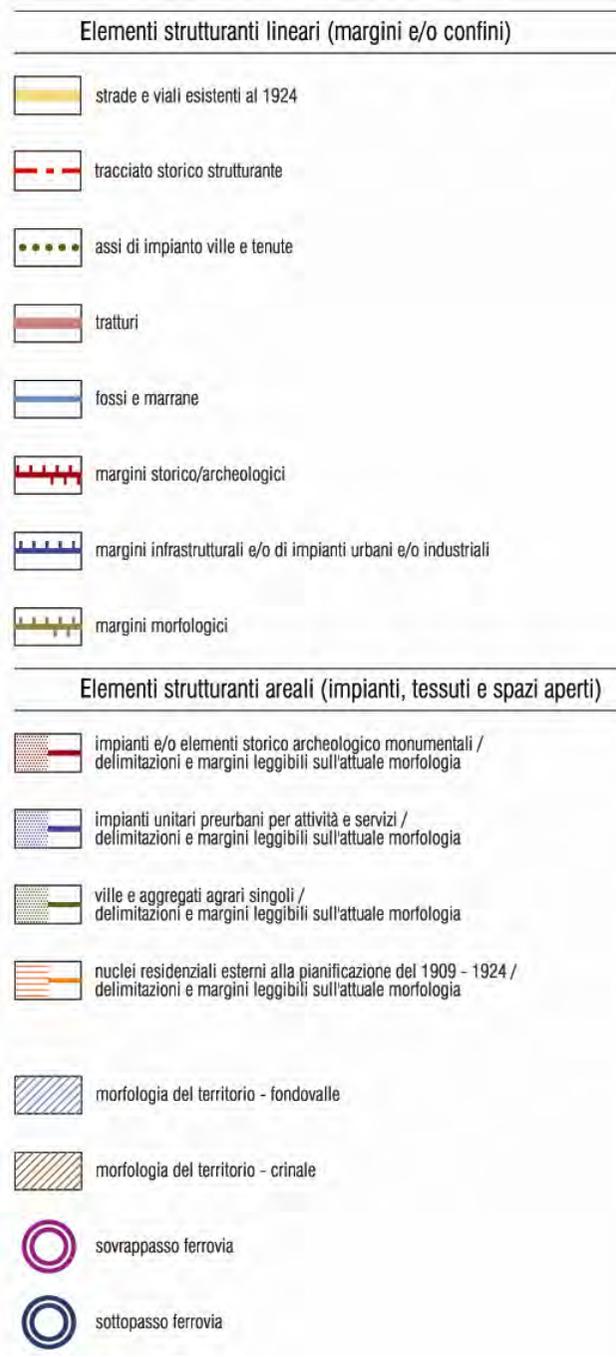
La Circonvallazione Tiburtina e la sopraelevata Verano – viale Castrense rappresentano l'unico asse lungo il quale hanno luogo spostamenti tangenziali che interessano sia i quartieri oggetto dello studio sia la città nel suo complesso



Questa sezione fornisce un **quadro dello stato di fatto** dell'ambito A (Circonvallazione interna – Vallo ferroviario) relativamente all'evoluzione storica degli insediamenti, alle caratteristiche morfotipologiche dei tessuti urbani, al sistema dei servizi e delle attrezzature, al sistema degli spazi pubblici e del verde e al sistema della mobilità e del trasporto pubblico.

La sezione 2 contiene:

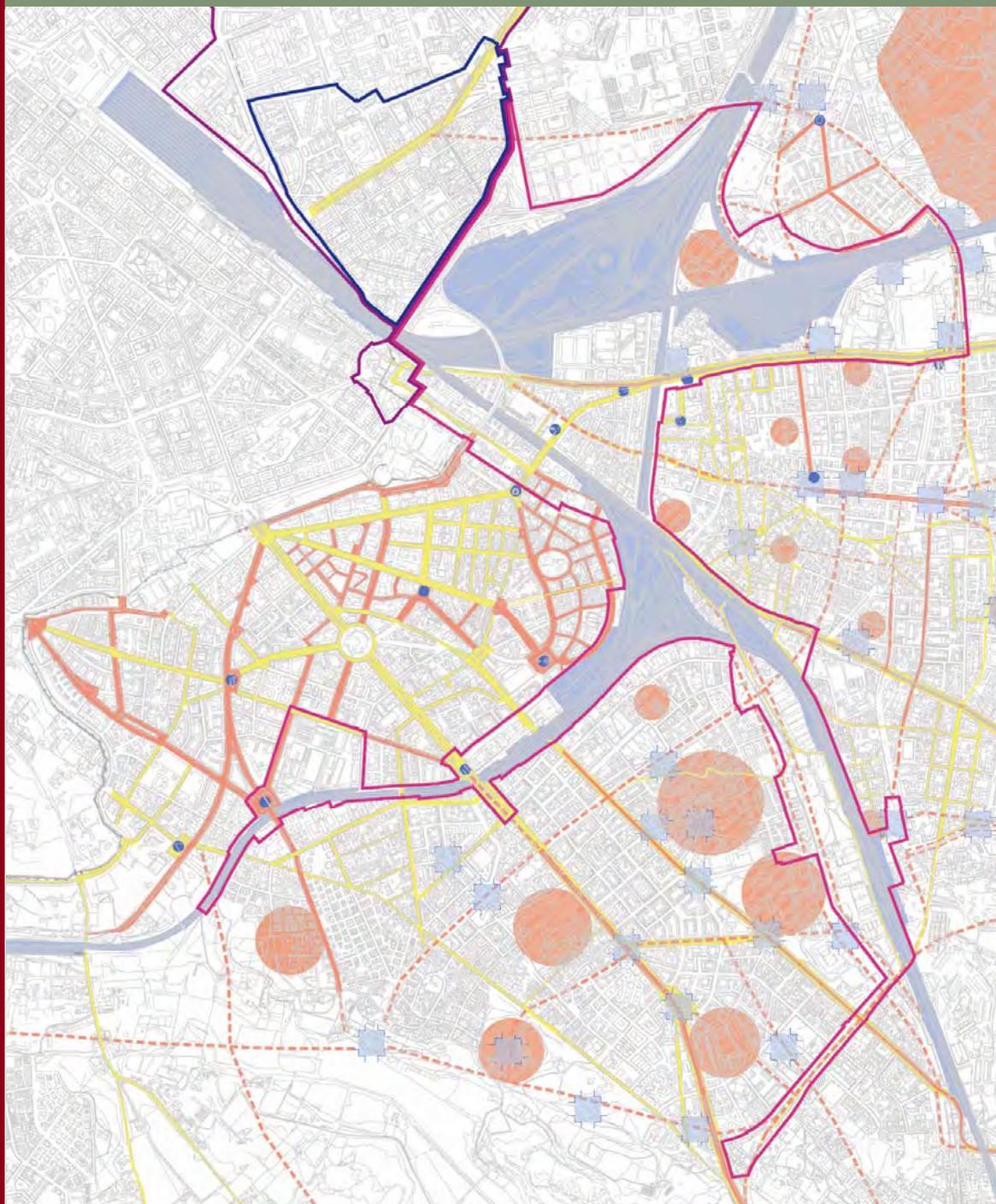
1. Fasi storiche di formazione
2. Tessuti, tipi edilizi seriali e speciali e spazi aperti
3. Servizi e attrezzature
4. Modello organizzativo morfologico – funzionale: sintesi delle componenti strutturanti
5. Carta delle proprietà



L'analisi della storia della città e del territorio, si sviluppa a partire dalla lettura e dal confronto delle cartografie storiche con lo stato di fatto.

L'elaborato 1a ricostruisce lo stato di fatto di tutti gli elementi esistenti al 1924 che contengono ancora l'origine dell'impianto pre-moderno per evidenziare le tracce delle forme insediative e morfologico-ambientali precedenti, in relazione agli elementi ancora esistenti sul territorio.

Tale lettura, messa a confronto con le volontà progettuali dei Piani Regolatori del 1931 e del 1962 (elaborati 1b, 1c), permette di valutare l'evolversi della rete dei tracciati e la distribuzione delle polarità costituite dalle emergenze storico/paesaggistiche e dalle strutture e impianti funzionali.



Sviluppo urbano previsto dal PR del 1931  
Componenti strutturanti esistenti e/o di pianificazione

#### Strade

-  Strade e viali esistenti al 1931
-  Strade e viali di nuovo impianto e/o di adeguamento previsti dal PR del 1931 e attuati al 1965
-  Strade e viali di nuovo impianto e/o adeguamento previsti dal PR del 1931 e non attuati

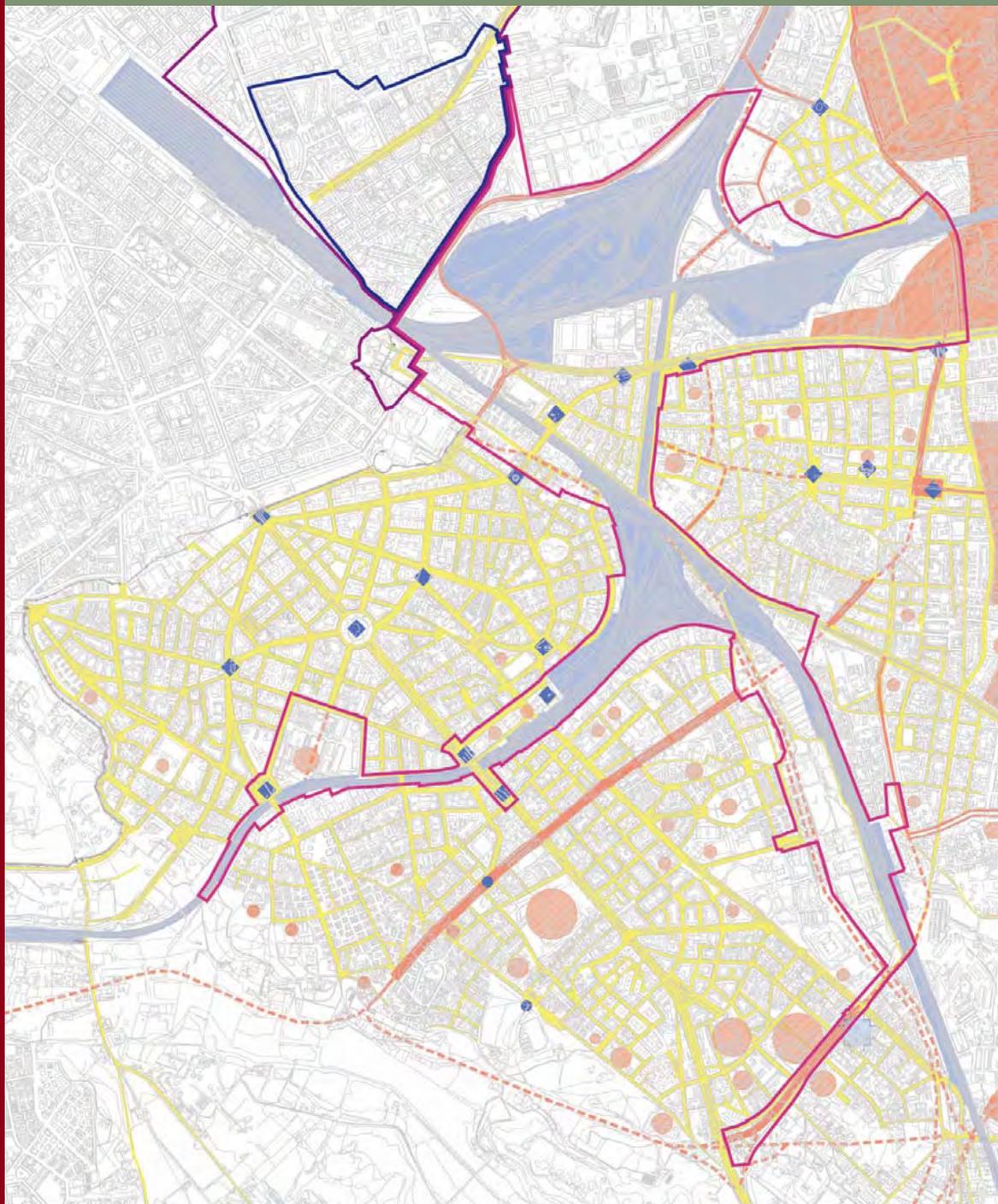
#### Piazze e spazi aperti di relazione

-  Piazze e luoghi pubblici e di relazione esistenti al 1931
-  Piazze e luoghi pubblici e di relazione programmati dal PR del 1931 e realizzati al 1965
-  Piazze e luoghi pubblici e di relazione previsti dal PR 1931 e non attuati

#### Servizi e infrastrutture

-  Polarità e fasce funzionali previste dal PR del 1931
-  Area ferroviaria - Stato attuale

-  Perimetro ambito A
-  Perimetro ambito B
-  Perimetro della riqualificazione urbana ed edilizia del quartiere San Lorenzo



Sviluppo urbano previsto dal PRG del 1965  
Componenti strutturanti esistenti e/o di pianificazione

#### Strade

-  Strade e viali esistenti al 1965
-  Strade e viali di nuovo impianto e/o di adeguamento previsti dal PRG del 1965 e attuati
-  Strade e viali di nuovo impianto e/o adeguamento previsti dal PRG del 1965 e non attuati

#### Piazze e spazi aperti di relazione

-  Piazze e luoghi pubblici e di relazione esistenti al 1965
-  Piazze e luoghi pubblici e di relazione programmati dal PRG del 1965 e realizzati
-  Piazze e luoghi pubblici e di relazione previsti dal PRG del 1965 e non attuati

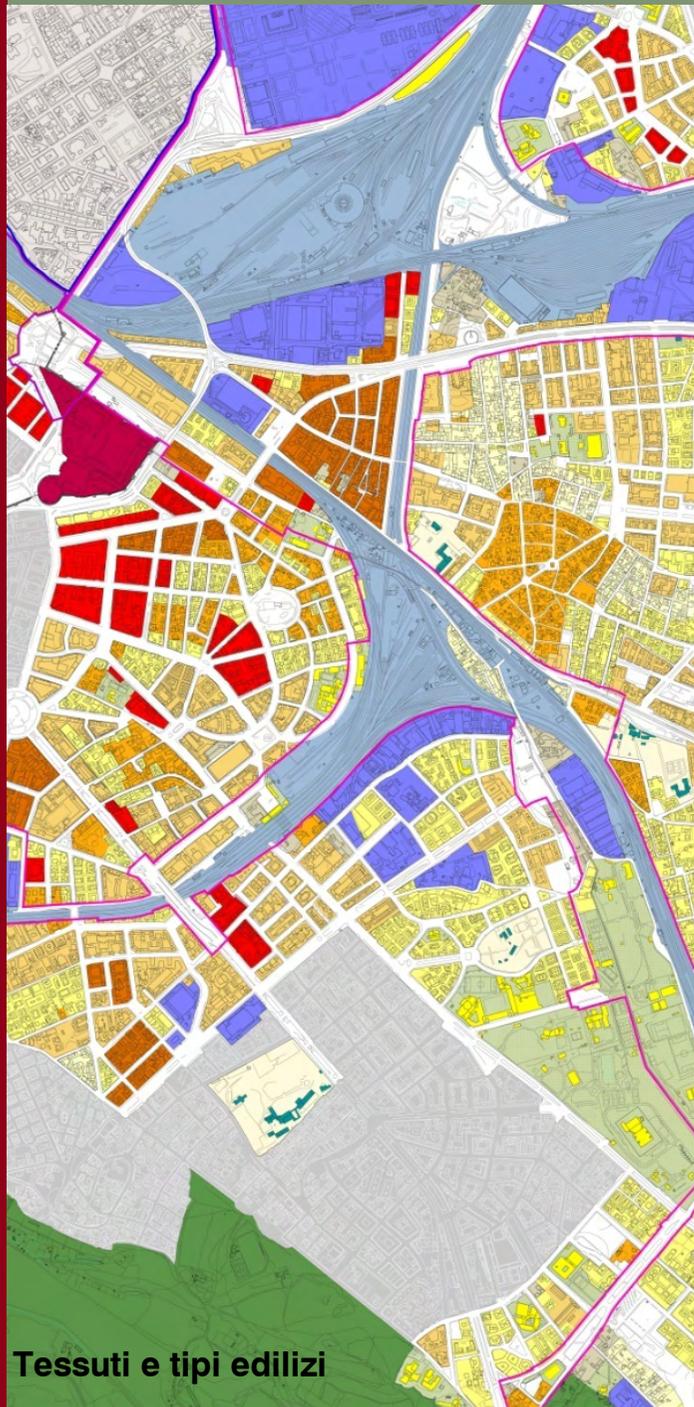
#### Servizi e infrastrutture

-  Polarità e fasce funzionali previste dal PRG del 1965
-  Area ferroviaria - Stato attuale

 Perimetro ambito A

 Perimetro ambito B

 Perimetro della riqualificazione urbana ed edilizia del quartiere San Lorenzo



Tessuti e tipi edilizi

L'analisi dei **tessuti urbani** evidenzia la presenza delle forme tipiche dell'espansione post-unitaria e novecentesca.

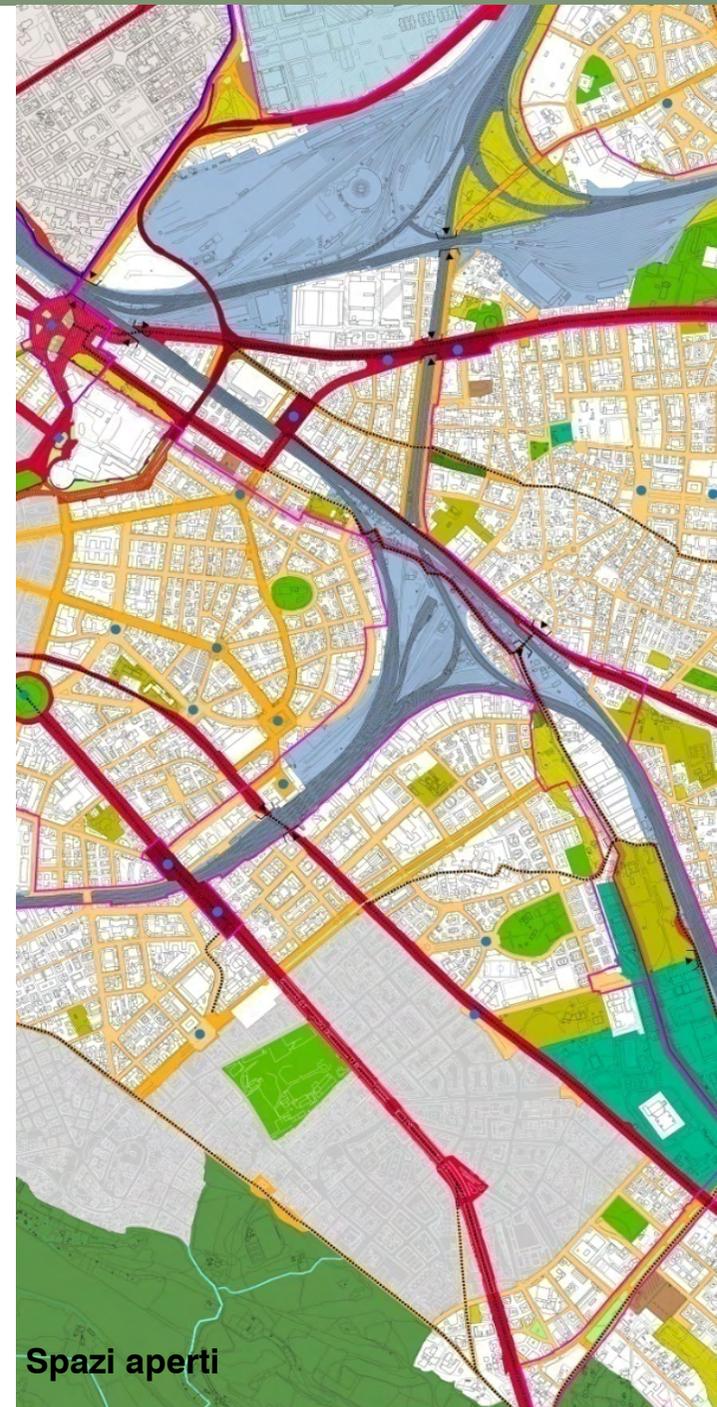
**La parte più centrale**, realizzata secondo il Piano Saint-Just del 1909, è caratterizzata da un impianto ad isolati regolari definiti da una maglia stradale che si attesta su alcuni nodi rappresentati dalle principali piazze.

**La fascia intermedia**, esterna alla ferrovia, comprende parti di città che si sono sviluppate in maniera eterogenea nel secondo dopoguerra: elementi tipici della crescita "per salti" (IACP Appia nuova), nuclei preesistenti cresciuti al di fuori del PR del 1909 (Pigneto) e tessuti pianificati secondo le modalità intensive del PR 1931 lungo gli assi delle consolari.

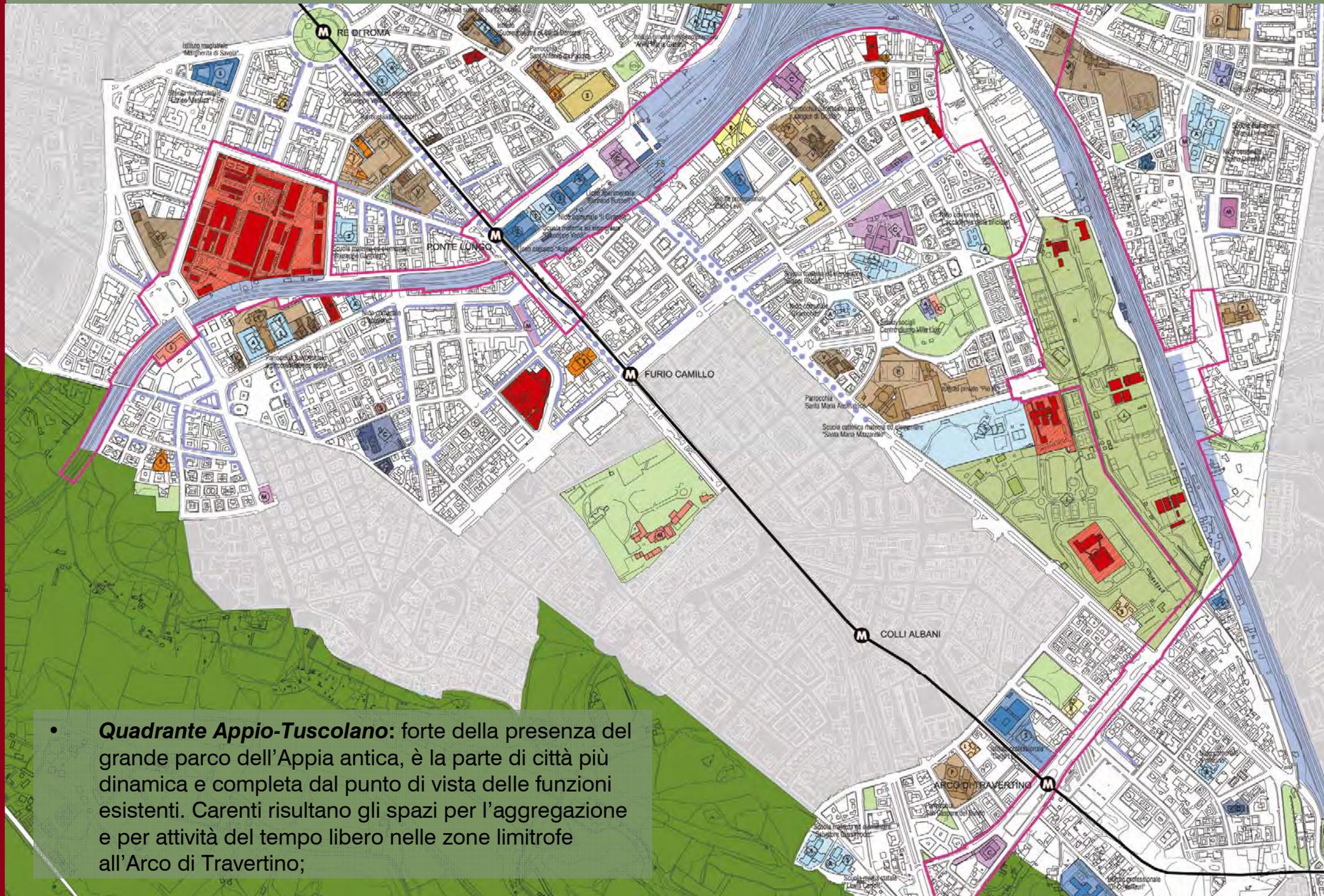
**Adiacenti alle aree ferroviarie**, si incontrano edifici e complessi per attività produttive e terziarie, retaggio di antichi manufatti industriali localizzati ai margini della città (via Assisi, via del Mandrione, ex SNIA Viscosa, Banca d'Italia, ex Serono).

**Nella fascia più esterna**, al di fuori dell'asse Arco di Travertino – Tor Pignattara – Portonaccio, tessuti puntiformi composti da tipologie a palazzina, si alternano ad ampi spazi aperti residui e/o a edifici abbandonati o degradati.

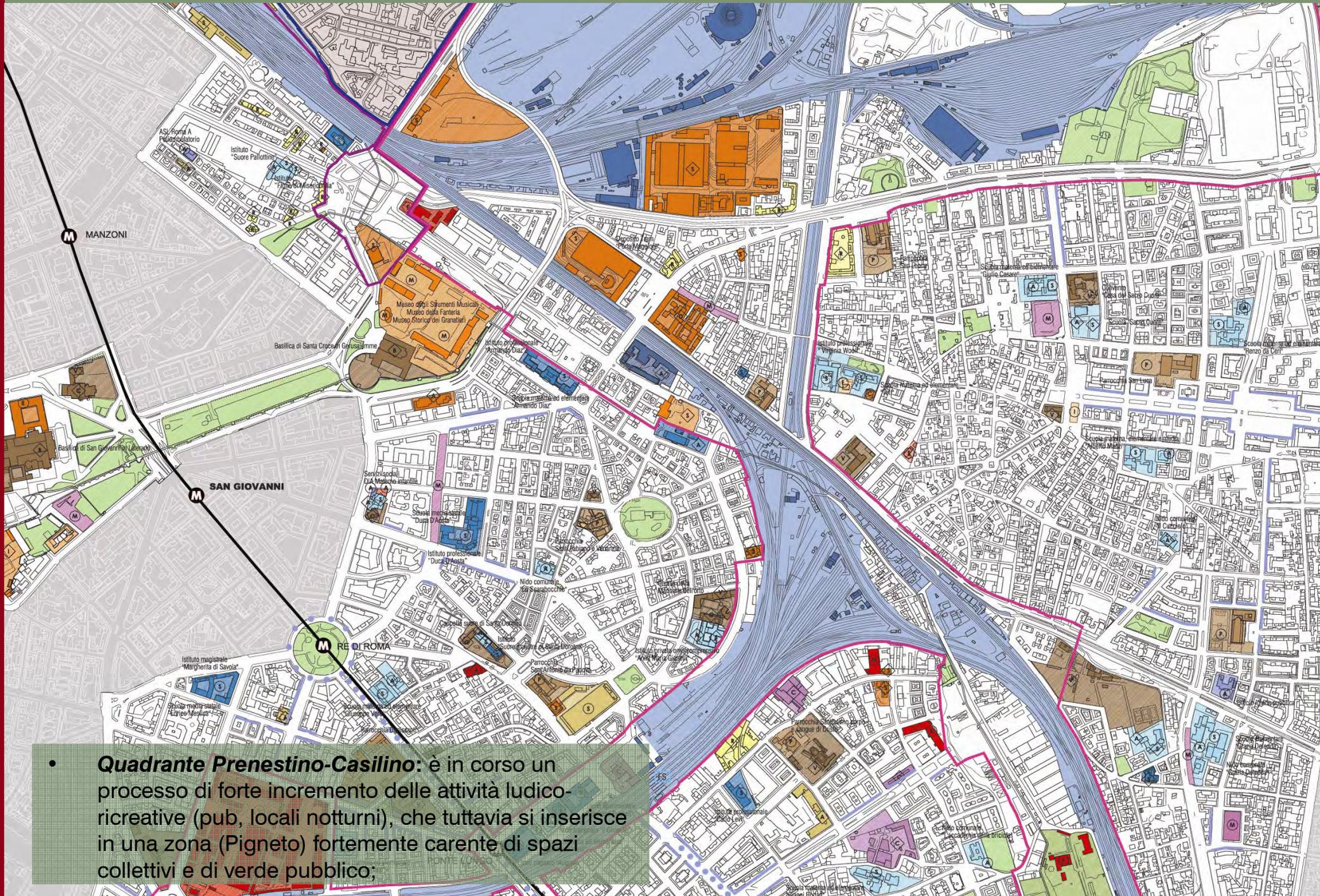
Per gli **spazi aperti** si rileva l'importanza dei tracciati ordinatori, spesso coincidenti con i percorsi storici, nella costruzione della città. Si evidenziano gli spazi aperti di risulta, le aree con condizioni di degrado fisico e funzionale e i margini delle aree ferroviarie, nei punti in cui costituiscono una barriera.



Spazi aperti



- **Quadrante Appio-Tuscolano:** forte della presenza del grande parco dell'Appia antica, è la parte di città più dinamica e completa dal punto di vista delle funzioni esistenti. Carenti risultano gli spazi per l'aggregazione e per attività del tempo libero nelle zone limitrofe all'Arco di Travertino;



- Quadrante Prenestino-Casilino:** è in corso un processo di forte incremento delle attività ludico-ricreative (pub, locali notturni), che tuttavia si inserisce in una zona (Pignone) fortemente carente di spazi collettivi e di verde pubblico;



- **Quadrante Tiburtino-Casal Bertone:** si tratta di una zona che, per la presenza delle aree ferroviarie che la racchiudono, costituisce un' "isola" autonoma rispetto alla città, una sorta di paese che ha saputo organizzarsi attorno ad alcune polarità locali (la piazza, il giardino, il centro commerciale).

**Sistema insediativo**

- Preesistenze archeologico-monumentali
- Preesistenze archeologiche accertate nel sottosuolo
- Emergenze storico-architettoniche
- Luoghi significativi per l'identità e l'interazione sociale di livello urbano (spazi aperti, attrezzature collettive, strutture di interesse storico-archeologico e monumentale)
- Luoghi significativi per l'identità e l'interazione sociale di livello locale (spazi aperti, attrezzature collettive, strutture di interesse storico-archeologico e monumentale)

**Sistema ambientale e degli spazi aperti**

- Spazi verdi**
  - Parco dell'Appia Antica
  - Parchi pubblici di interesse locale
  - Spazi verdi prevalentemente attrezzati per lo sport all'aperto che, per dotazione di impianti, servizi ed attrezzature, connotano le parti edificate e/o contribuiscono a "specializzare" alcune parti urbane
- Strade e Piazze**
  - Strade conformate su componenti morfologiche di identità urbana: mura, acquedotti
  - Piazze e larghi con alto grado di identità (dal punto di vista storico-morfologico, simbolico e funzionale) alla scala urbana
  - Piazze e larghi con alto grado di identità (dal punto di vista storico-morfologico, simbolico e funzionale) alla scala della parte urbana (quartiere)

**Sistema dei servizi e delle infrastrutture**

- Servizi e attività**
  - Attrezzature collettive
  - Assi commerciali di carattere urbano
  - Principali fronti commerciali di livello locale
- Mobilità e trasporto pubblico**
  - Linee della metropolitana e stazioni esistenti
  - Linee della metropolitana e stazioni in costruzione
  - Linee e stazioni ferroviarie esistenti  
\* Stazione Casilina non effettua servizio passeggeri
  - Nodi di scambio intermodali
  - Aree ferroviarie

**Sistema insediativo:**

il processo di stratificazione urbana può dirsi compiuto. Emergono alcuni elementi caratterizzanti costituiti dalle preesistenze ed emergenze archeologiche, architettoniche e monumentali.

**Sistema ambientale:**

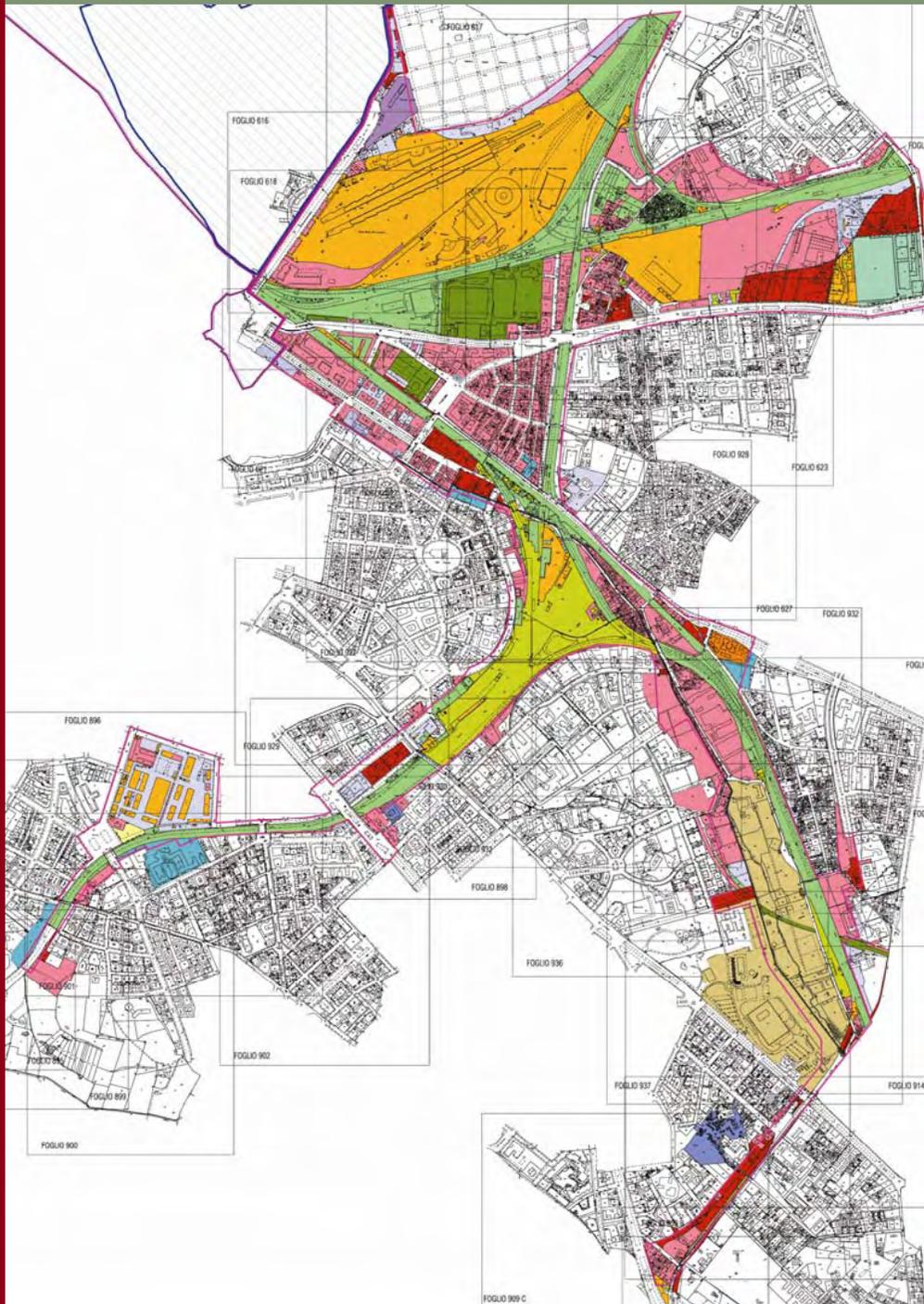
con l'eccezione dei parchi e delle ville storiche, si registra una carenza di spazi verdi e di spazi pubblici attrezzati per lo sport.

**Sistema infrastrutturale:**

sufficiente dotazione di servizi pubblici di base, localizzati attorno ad alcune polarità. Insufficienti gli spazi pubblici e privati per attività superiori, presenti nelle zone centrali.

Numerose le linee ferroviarie e metropolitane di collegamento con i principali nodi della città. Insufficienti i collegamenti e le connessioni tangenziali tra il quartiere Appio – Tuscolano e il Casilino – Prenestino.

Inadeguato il trasporto pubblico rispetto alle potenzialità della rete, a causa delle poche stazioni e della scarsa integrazione tra le diverse reti (ferrovie, metro, tram e linee su gomma).



## PRINCIPALI GRUPPI DI INTESTATARI

-  Ferrovie/TAV
-  Demanio ramo ferrovie
-  Demanio pubblico
-  Demanio militare
-  Regione
-  Provincia
-  Comune
-  Banca d'Italia
-  Istituti ecclesiastici
-  IACP
-  Atac/Metropolitane
-  INPS
-  Privati
-  Proprietà ex-SNIA VISCOSA in corso di cessione all'Università
-  Fabbricato o Area Urbana non censita
-  Acquedotto

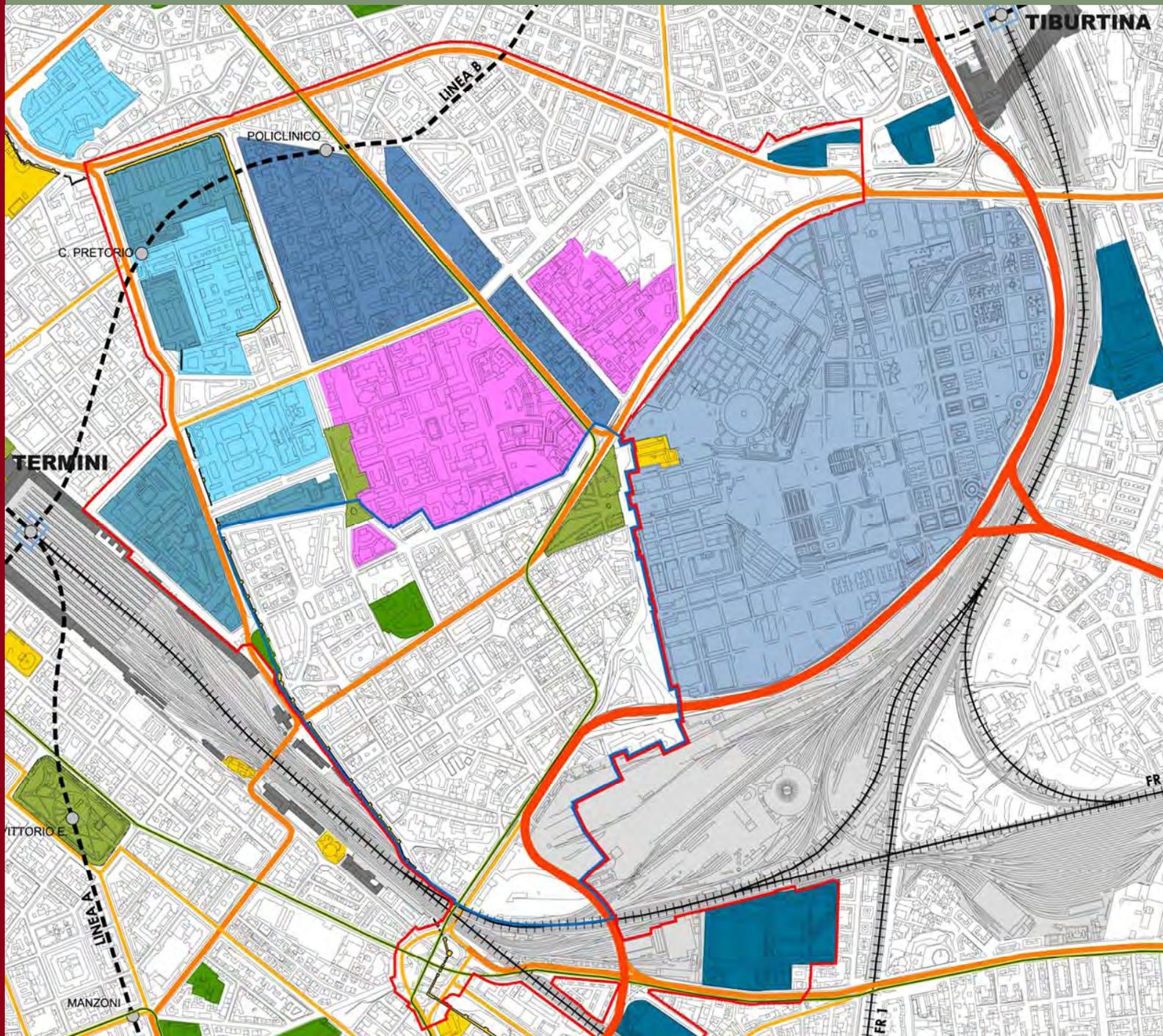
-  Perimetro ambito A
-  Perimetro ambito B
-  Perimetro della riqualificazione urbana ed edilizia del quartiere San Lorenzo

Il quartiere San Lorenzo costituisce, per la sua formazione e le vicende storiche che lo hanno caratterizzato, un quartiere tra i più significativi della città di impianto post unitario.

Un quartiere che ancora oggi, pur avendo attraversato profonde trasformazioni edilizie economiche e sociali, presenta una forte identità e una grande riconoscibilità rispetto al resto della città. Esso presenta tuttavia una elevata complessità che genera problematiche e conflitti con ricadute negative sul quartiere e sulla sua qualità della vita.

La sezione 3 contiene:

1. Inquadramento territoriale
2. Fasi storiche di formazione
3. Destinazioni d'uso
4. Servizi e attrezzature
5. Servizi di quartiere e beni storico - ambientali
6. Aree universitarie
7. Nuclei e borghetti artigianali
8. Edifici bombardati
9. Modello organizzativo morfologico - funzionale
10. Principali ambiti da coinvolgere nella trasformazione



## LEGENDA

**Sistema insediativo**

- parti edificate
- emergenze storico-architettonico e monumentali
- spazi aperti configurati: piazze

**Sistema ambientale**

- ville storiche

**Sistema dei servizi di livello urbano**

- università e istituti di ricerca
- sedi amministrative pubbliche
- ospedali
- caserme
- aree e manufatti di servizio per il trasporto pubblico
- cimitero del Verano

**Sistema della mobilità**

## RETE SU FERRO

- Rete ferroviaria e ferrovie regionali
- stazioni nazionali
- Rete metropolitana
- stazioni
- Corridoi per il trasporto pubblico in sede propria (tram)

## RETE VIARIA

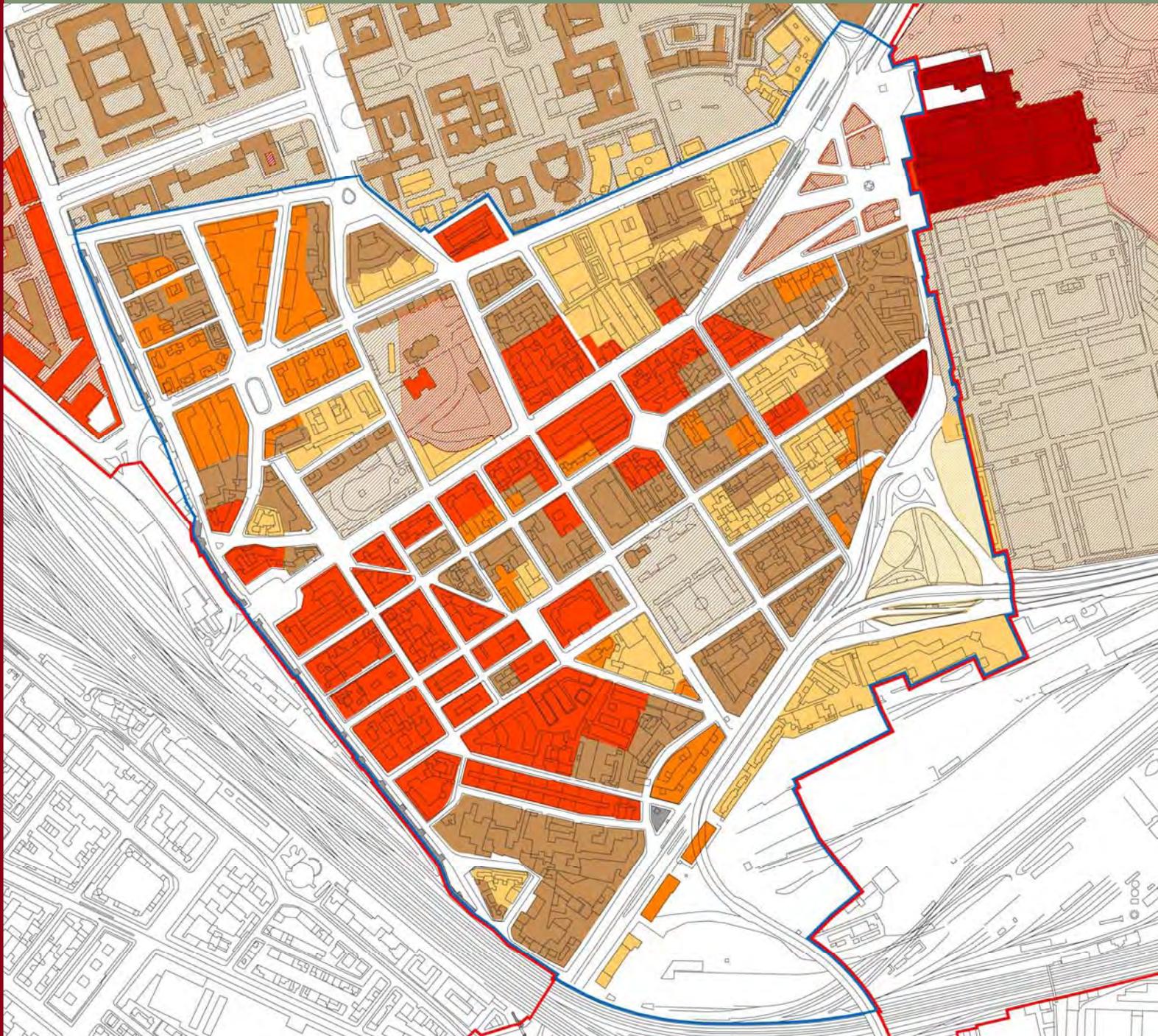
- Viabilità di livello urbano e metropolitano a scorrimento veloce
- Viabilità di livello urbano
- Viabilità interquartiere

- Perimetro della riqualificazione del tessuto residenziale e dei grandi contenitori dei quartieri San Lorenzo - Castro Pretorio

- Perimetro della riqualificazione urbana ed edilizia del quartiere San Lorenzo



# 2 – Fasi storiche di formazione



## LEGENDA

### STRUTTURE PREESISTENTI E PERMANENTI AL 1839

- Tessuti edilizi
- Parchi, giardini
- Evidenze archeologico - monumentali riconoscibili in superficie

### NUOVE STRUTTURE

Realizzate tra il 1839 e il 1872-74

- Tessuti edilizi
- Parchi, giardini

Realizzate tra il 1872-74 e il 1906

- Tessuti edilizi
- Parchi, giardini

Realizzate tra il 1906 e il 1924

- Tessuti edilizi
- Parchi, giardini

Realizzate tra il 1924 e il 1960

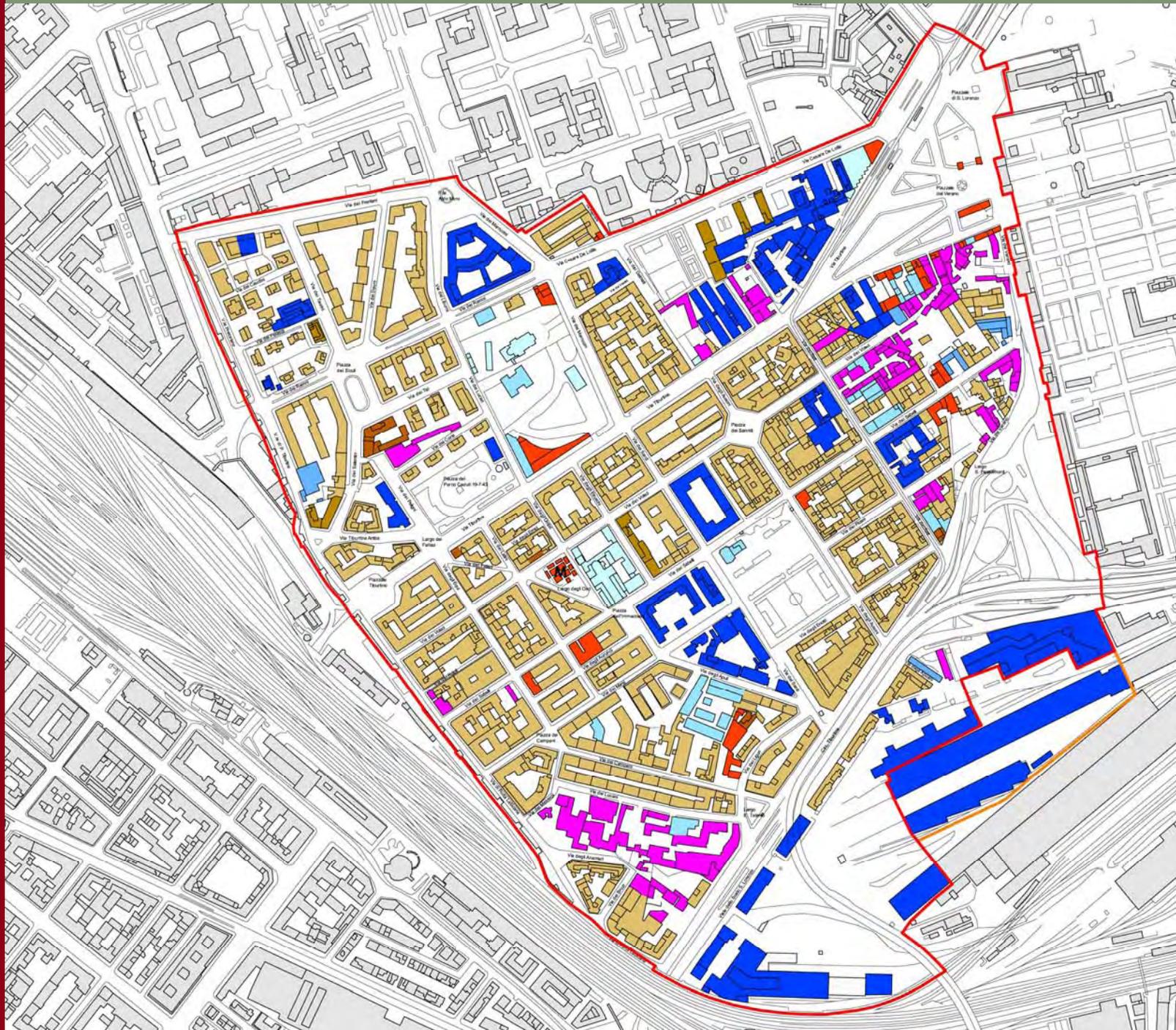
- Tessuti edilizi
- Parchi, giardini

Realizzate tra il 1960 e il 1998

- Tessuti edilizi
- Parchi, giardini

Perimetro della riqualificazione del tessuto residenziale e dei grandi contenitori dei quartieri San Lorenzo - Castro Pretorio

Perimetro della riqualificazione urbana ed edilizia del quartiere San Lorenzo



## LEGENDA

**Destinazioni d'uso**  
(N.T.A. PRG 2003 Adottato, Art.6)

### ABITATIVE

Abitazioni singole (uso prevalente)

Abitazioni collettive

COMMERCIALI

COMMERCIALI - Mercato

### SERVIZI

Pubblici esercizi e servizi privati

Artigianato di servizio

Attrezzature collettive

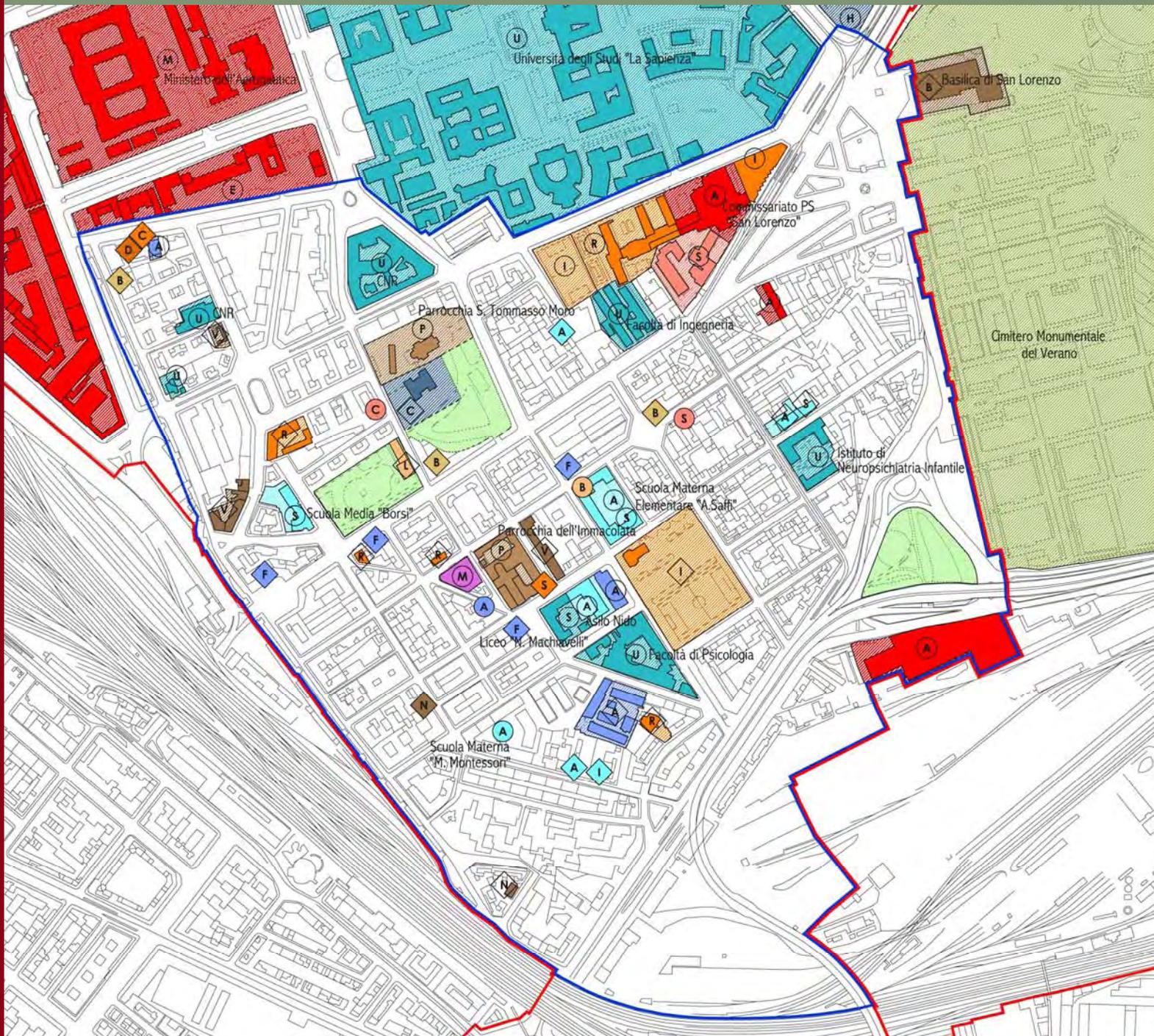
SERVIZI PUBBLICI

TURISTICO - RICETTIVE

PRODUTTIVE

Perimetro della riqualificazione urbana ed edilizia del quartiere San Lorenzo





## LEGENDA

LIVELLO LOCALE	LIVELLO URBANO
<b>ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE</b>	
A Asili (nidi e materne)	S Istituti per l'istruzione superiore
S Scuole (elementari e medie)	U Università
<b>PUBBLICA AMMINISTRAZIONE</b>	
S P.S., Carabinieri, Vigili, etc.	M Ministeri
C Circoscrizioni, Uffici postali, etc.	E Enti e altre istituzioni dello Stato
<b>UFFICI PRIVATI</b>	
S Aziende erogatrici di servizi di pubblica utilità	S Aziende erogatrici di servizi di pubblica utilità
B Istituti di credito e assicurazioni	B Istituti di credito e assicurazioni
A Altri	B Centri direzionali e congressuali
	D Rappresentanze estere e sedi extraterritoriali
	A Altri
<b>ATTREZZATURE PER IL COMMERCIO</b>	
M Mercati rionali	
<b>ATTREZZATURE CULTURALI E PER TEMPO LIBERO</b>	
B Biblioteche di quartiere	C Biblioteche, centri culturali e centri studi
L Attrezzature ludico-ricreative	S Spettacolo (cinema, teatri, auditori...)
F Centri polifunzionali, centri anziani	I Impianti sportivi coperti e scoperti
I Impianti sportivi coperti e scoperti	R Attrezzature ricettive
	M Attrezzature espositive e museali
<b>ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE</b>	
A Asl, Centri assistenziali, etc.	H Ospedali
F Farmacie	C Cliniche, case di riposo, laboratori di analisi, etc.
<b>EDIFICI E ATTREZZATURE RELIGIOSE</b>	
P Parrocchie	C Chiese cattoliche
	N Edifici di culto non cattolici
	V Conventi e residenze collettive
	B Basiliche
Pubblico	Privato
Attrezzatura o servizio in occupazione parziale dell'edificio o dell'area	
Giardini pubblici attrezzati	Parchi urbani e territoriali
	Aree cimiteriali
Perimetro della riqualificazione del tessuto residenziale e dei grandi contenitori dei quartieri San Lorenzo - Castro Pretorio	
Perimetro della riqualificazione urbana ed edilizia del quartiere San Lorenzo	



## LEGENDA

- Verde di arredo**
- Ville e giardini pubblici**
  - ① Parco dei Caduti 19 luglio 1943
  - ② Villa Mercede
  - ③ Largo Passamonti
  - ④ Parco dei Galli
- Impianti sportivi**
  - ① Casa dello studente
  - ② Cavalieri di Colombo
- Viali alberati**
- Servizi di quartiere**
  - ① Asl
  - ② Centro Parrocchiale
  - ③ Biblioteca Comunale
  - ④ Centro Anziani
  - ⑤ Ufficio Postale
  - ⑥ Scuola Materna ed Elementare Parificata F.A. Maruccci
  - ⑦ Scuola Materna ed Elementare Statale Aurelio Saffi
  - ⑧ Istituto Superiore Statale Niccolò Machiavelli
  - ⑨ Cavalieri di Colombo
  - ⑩ Chiesa dell'Immacolata
  - ⑪ Mercato Rionale di San Lorenzo
  - ⑫ Scuola Materna M. Montessori
  - ⑬ Centro Sportivo Adisu
- Beni Culturali**
  - ① Mura Aureliane
  - ② Casa della Memoria
  - ③ Lavatoi
  - ④ Largo Eduardo Talamo

Perimetro della riqualificazione urbana ed edilizia del quartiere San Lorenzo



1 – ADISU

Via Cesare De Lollis



2 – Istituto di Neuropsichiatria Infantile

Via dei Sabelli  
Sede non più disponibile perchè passata all'Azienda Policlinico Umberto I



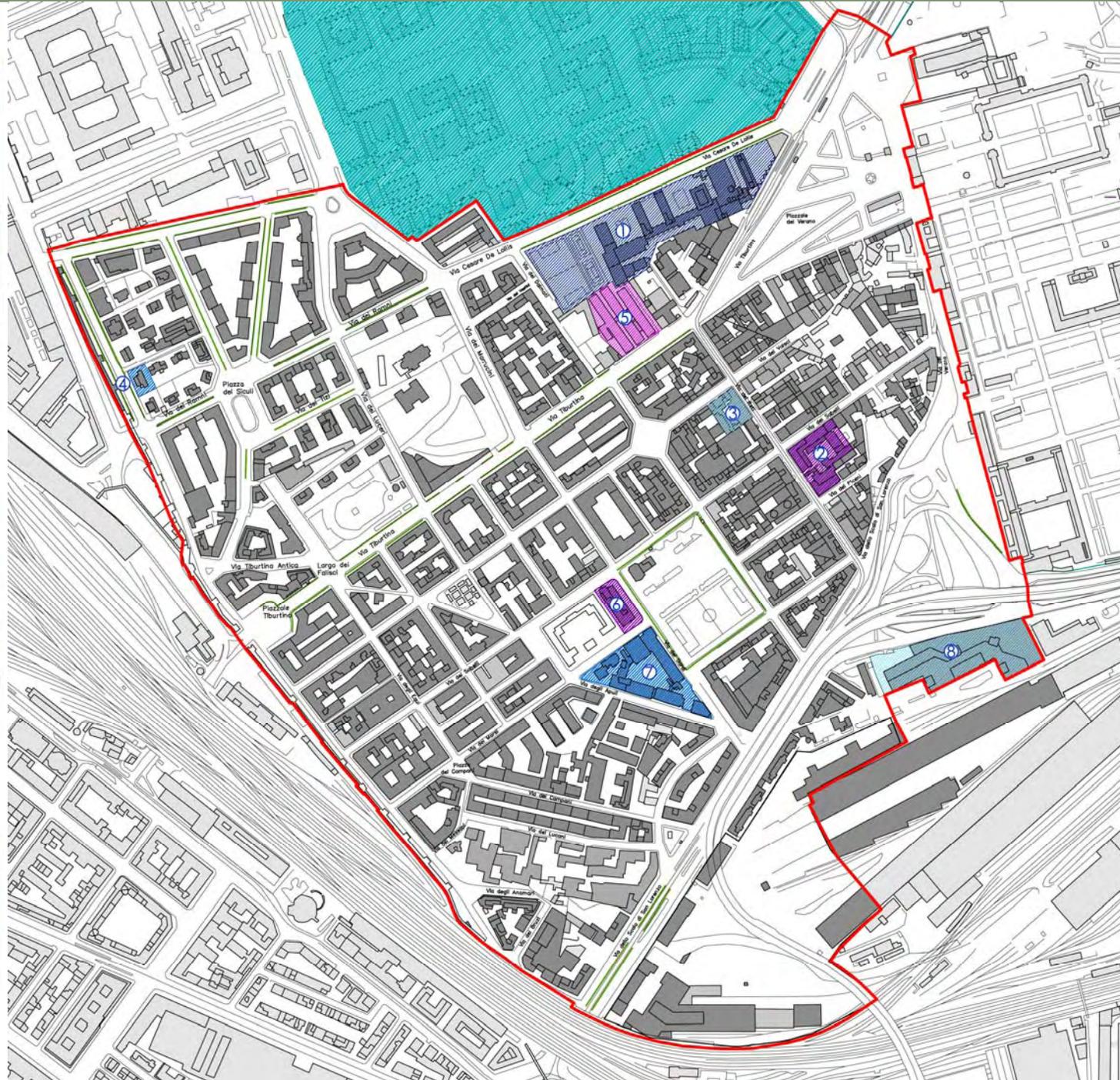
3 – Ex Vetreria Sciarra

Via dei Volsci



4 – Villino Tronconi

v.le di Porta Tiburtina



5 – Aule Facoltà di Ingegneria

Via Tiburtina



6 – Istituto di Puericoltura

Via dei Sabelli  
Via dei Sardi



7 – Facoltà di Psicologia

Via dei Sabelli  
Via dei Sardi



8 – Centro Meccanizzazione Postale

Circonvallazione Tiburtina



- Città Universitaria
- ADISU
- Sedi università esistenti e da mantenere
- Sedi universitarie acquisite o in via di acquisizione
- Sedi universitarie da smettere
- Sedi universitarie non più disponibili
- Perimetro della riqualificazione urbana ed edilizia del quartiere San Lorenzo





1- Nucleo artigianale  
Via dei Corsi



2- Nucleo artigianale  
Via dei Dalmati  
Marmista



3- Nucleo artigianale  
Via Tiburtina  
Marmista



4- Borghetto artigiano  
Via dei Reti-Verano  
Attività prevalente  
lavorazione marmi



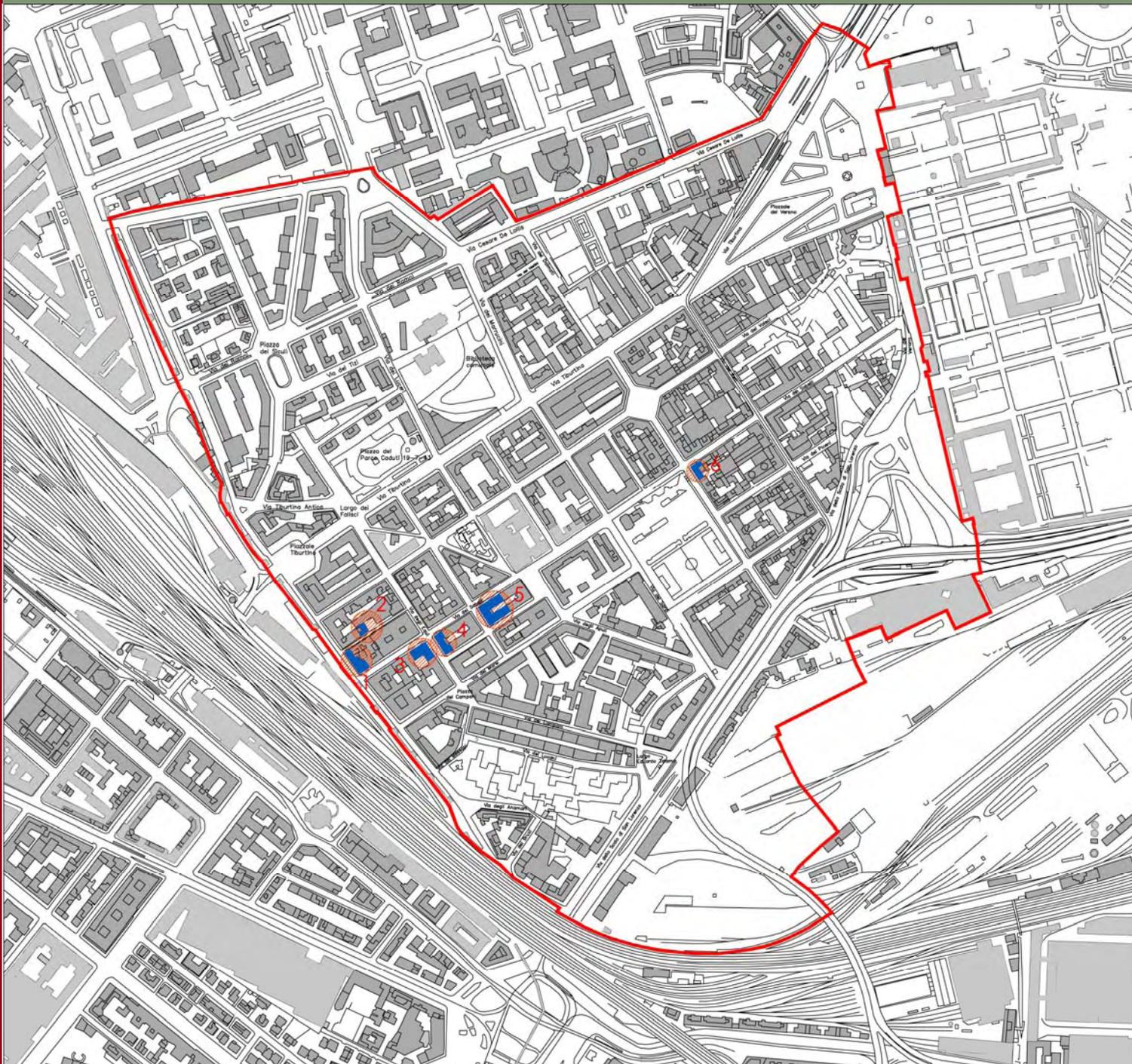
5- Borghetto artigiano  
Via dei Lucani  
Attività prevalente  
Carrozzerie ed officine



 Aree Artigianali  
 Perimetro Ambito C4  
 Perimetro della riqualificazione urbana ed edilizia del quartiere San Lorenzo



# 8 – Edifici bombardati



- Edificio n.1  
Via di P.Labicana n.19-22  
  
SUL P.T. mq. 385  
PIANI 5  
SUL TOTALE mq. 1925

---

- Edificio n.2  
Via degli Emici n.14  
Via dei Rutoli n.7  
  
SUL P.T. mq. 130  
PIANI 5  
SUL TOTALE mq. 650

---

- Edificio n.3  
Via dei Sabelli n.32b  
angolo Via degli Equi  
  
SUL P.T. mq. 426  
PIANI 5  
SUL TOTALE mq. 2130

---

- Edificio n.4  
Via degli Equi n.55  
Via dei Sabelli n.40  
  
SUL P.T. mq. 290  
PIANI 5  
SUL TOTALE mq. 1450

---

- Edificio n.5  
Via dei Sabelli n.64  
  
SUL P.T. mq. 750  
PIANI 5  
SUL TOTALE mq. 3750

---

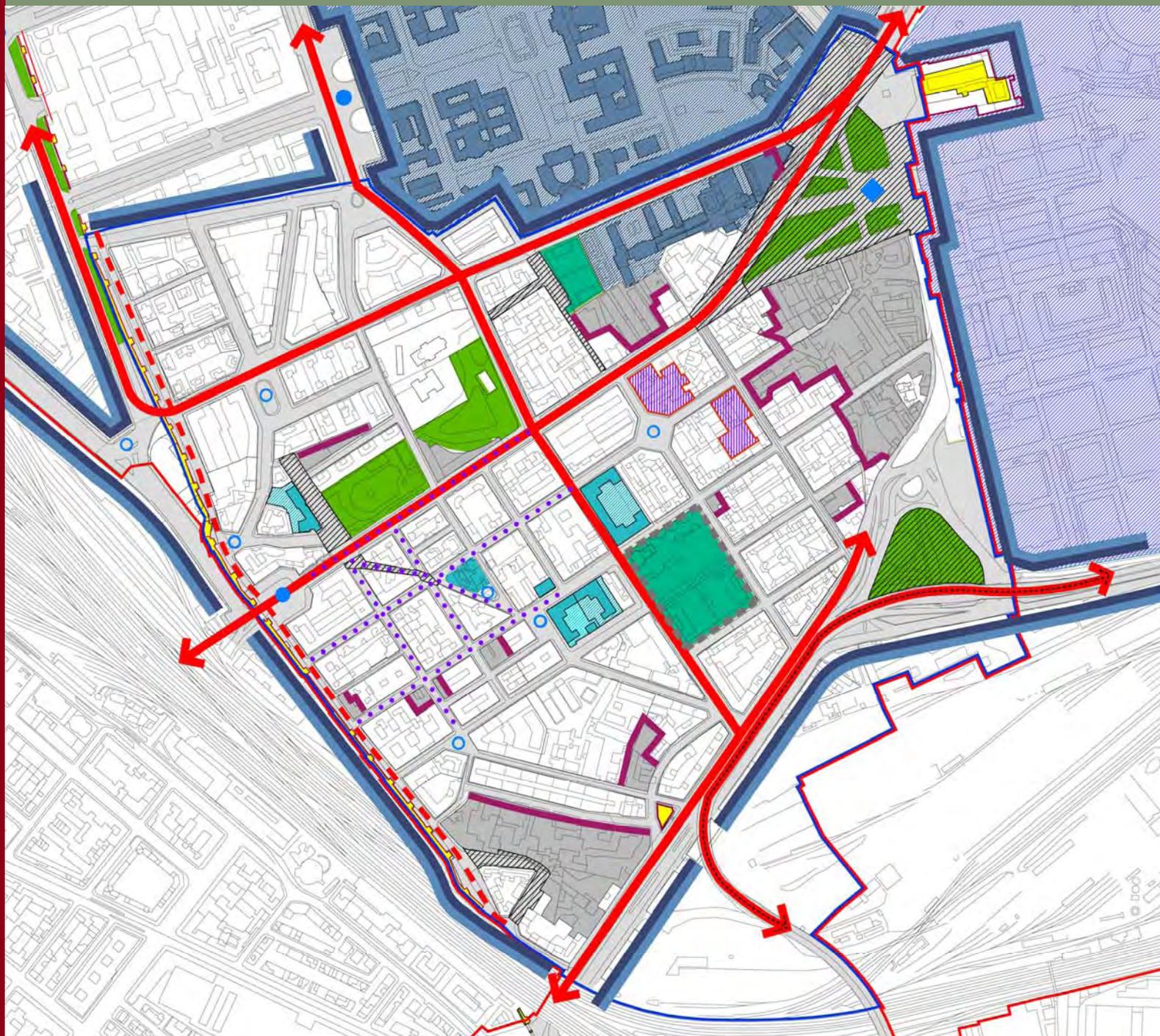
- Edificio n.6  
Via degli Ausoni n.37  
angolo Via dei Sabelli  
  
SUL P.T. mq. 240  
PIANI 4 + 1 piano attico  
SUL TOTALE mq. 1220



 Edifici Bombardati

 Perimetro della riqualificazione urbana ed edilizia del quartiere San Lorenzo





## LEGENDA

**Sistema insediativo**

- Edifici singoli ed aggregati, con regole diverse da quelle del tessuto di appartenenza, nella forma, dimensione e disposizione
- Edifici di archeologia industriale che costituiscono identità socio-culturale e riferimento simbolico per il quartiere
- Parti edificate che presentano discontinuità morfo-tipologiche
- Preesistenze archeologico-monumentali
- Complessi di edifici ed aree funzionalizzate che per dimensione, morfologia e funzione costituiscono barriera alla permeabilità, alla funzione e/o alla percezione visiva

**Sistema ambientale**

## SPAZI VERDI

- Parchi e giardini conformati dal costruito che svolgono un ruolo strutturante (dal punto di vista storico-morfologico, paesaggistico, simbolico e funzionale) alla scala della parte urbana (quartiere)
- Spazi verdi prevalentemente attrezzati per lo sport all'aperto che, per dotazione di impianti, servizi ed attrezzature, connotano le parti edificate e/o contribuiscono a "specializzare" alcune parti urbane
- Aree definite da margini che costituiscono barriera percettiva
- Spazi prevalentemente verdi - con elevato stato di degrado fisico, morfologico e funzionale

**Sistema dei servizi e delle infrastrutture**

## SERVIZI

- Servizi di livello urbano: Università
- Servizi di livello locale: scuole, asilo nido, biblioteca, mercato e cinema
- Cimitero Monumentale del Verano

## STRADE E PIAZZE

- Assi principali di attraversamento
- Strade conformate su componenti morfologiche di identità urbana: mura
- Strade con alta concentrazione di attività ludico-ricreative
- Strada che per tipologia, sezione, connotati funzionali e/o caratteristiche morfologico-strutturali e/o indipendenti dal suolo costituiscono elemento di incongruenza nel tessuto insediativo
- Piazze e larghi con alto grado di identità (dal punto di vista storico-morfologico, simbolico e funzionale) alla scala urbana
- Piazze e larghi con alto grado di identità (dal punto di vista storico-morfologico, simbolico e funzionale) alla scala della parte urbana (quartiere)
- Piazze e larghi con caratteristiche di identità locale alla scala della parte urbana (quartiere)
- Strade e piazze con elevato stato di degrado fisico, morfologico e funzionale

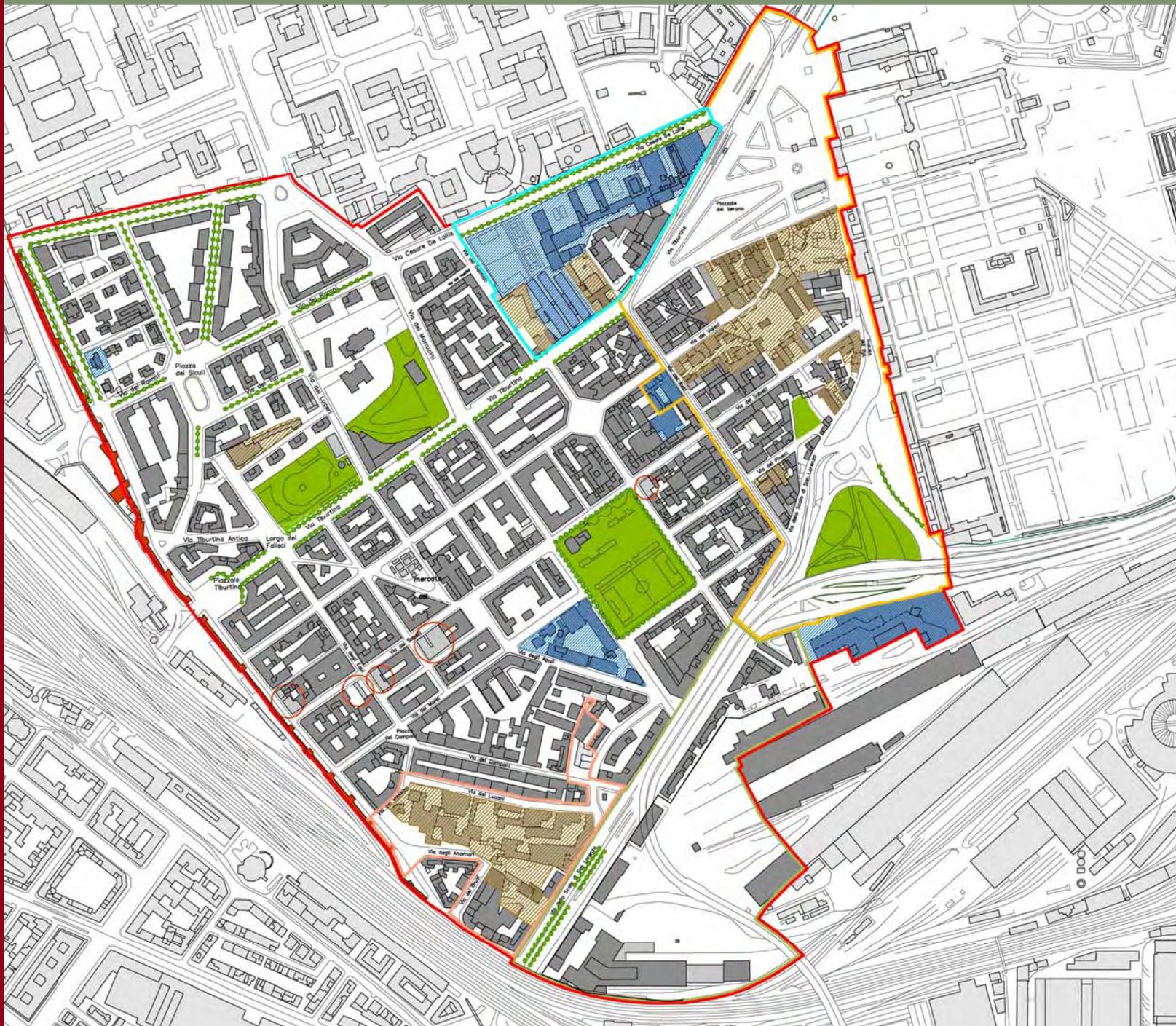
- Perimetro della riqualificazione del tessuto residenziale e dei grandi contenitori dei quartieri San Lorenzo - Castro Pretorio
- Perimetro della riqualificazione urbana ed edilizia del quartiere San Lorenzo



# 10 – Principali ambiti da coinvolgere nella trasformazione

Dipartimento VI – U.O. 3 Mobilità Generale e Riquilificazione Aree Ferroviarie U.O. 6 Ufficio per la Città Storica

ROMA



**LEGENDA**

- Ambito di valorizzazione B7  
Scalo S.Lorenzo - Via dei Lucani -  
Via di Porta Labicana
- Ambito di valorizzazione C10  
Tiburtina - Via de Lollis
- Ambito di valorizzazione C11  
Verano - Via dei Refi
- Ambito di valorizzazione C4  
Scalo S.Lorenzo - Tangenziale est -  
Porta Maggiore
- Polarità a dominante verde
- Attività Artigianali
- Aree Universitarie
- Edifici Bombardati

Perimetro della riqualificazione urbana ed edilizia del quartiere San Lorenzo

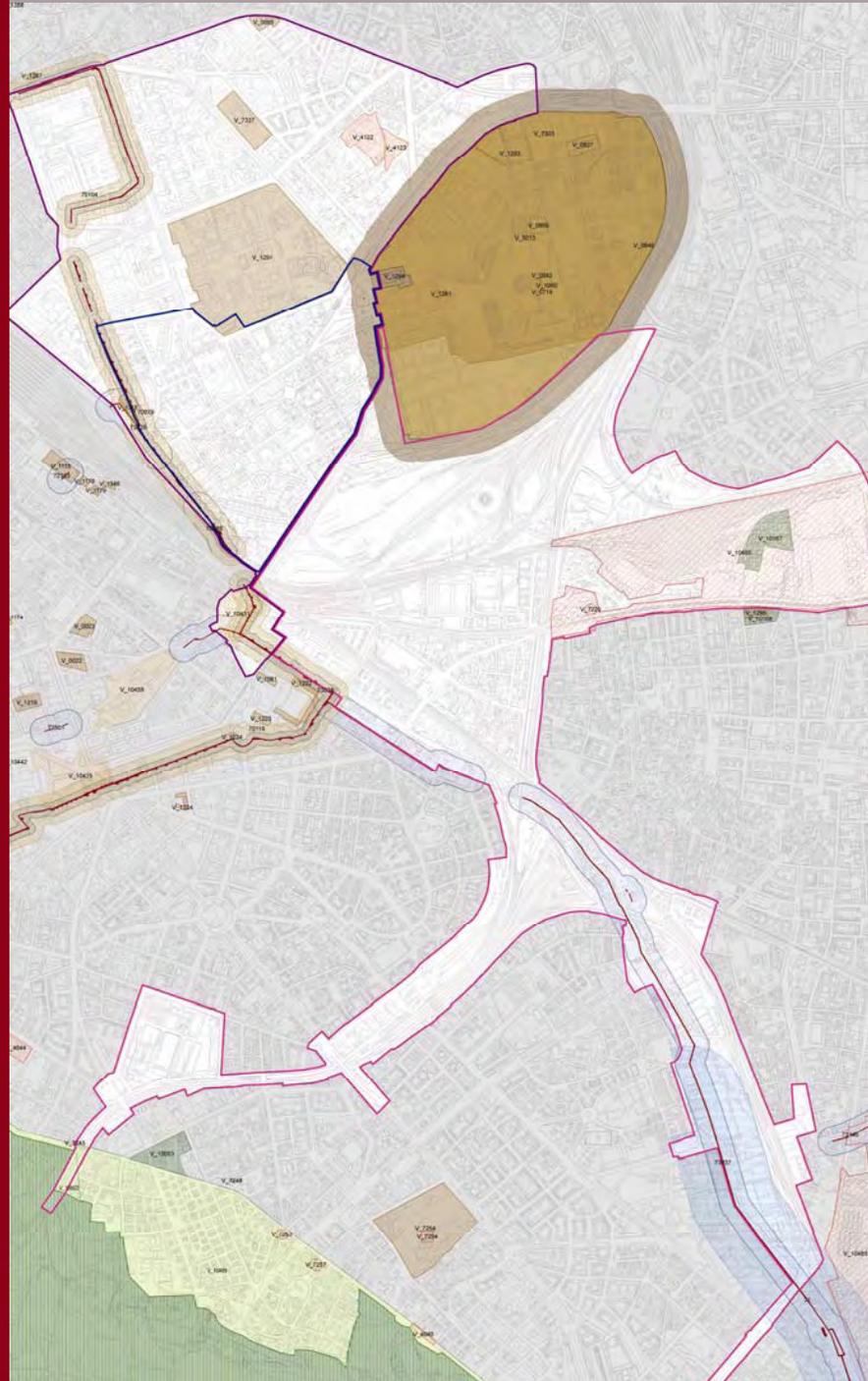




Questa sezione fornisce una ricostruzione delle previsioni urbanistiche generali ed esecutive contenute nel Piano Regolatore Generale approvato nel 2008 e nei programmi e progetti in corso di attuazione, nonché del sistema dei vincoli archeologici, storico-monumentali e paesaggistici che interessano l'ambito del Progetto Urbano.

La sezione 4 contiene:

1. Sistema dei vincoli
2. PRG 2008: Elaborati prescrittivi Sistemi e Regole 1:5.000, 1:10.000
3. PRG 2008: Ambiti di valorizzazione della Città storica
4. PRG 2008: Ambito di programmazione strategica Cintura ferroviaria
5. Quadro dei programmi e progetti in corso di attuazione – ambito A
6. Sintesi delle trasformazioni attuate e previste – Ambito B



Beni Culturali	
	Beni che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (Monumenti) ex L. 1089/39
	Beni che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (Archeologici) ex L. 1089/39
	Fascia di rispetto delle Mura 20 mt. (DM. 21.5.1974 e DM. 03.6.1986 ex L. 1089/1939)
	Fascia di rispetto delle Mura 30 mt. (DM. 21.5.1974 e DM. 03.6.1986 ex L. 1089/1939)
	Fascia di rispetto degli acquedotti 50 mt.
	Aree Pubbliche di Interesse artistico, storico, archeologico (Monumenti) ex L. 1089/39
	Vincolo cimiteriale ai sensi del R.D. n. 1265 del 1934 e s.m.i.
	Aree Cimiteriali (ai sensi del R.D. n. 1265 del 1934 e s.m.i.)
	Fascia di rispetto 90 mt. (ai sensi del D.P.R. n. 285 del 1990)
Beni Paesaggistici	
	Immobili ad area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. n. 42 del 2004 e s.m.i.
	Ville, Parchi e Giardini (art. 136 comma 1 lett. a - d)
	Bellezze panoramiche (art. 136 comma 1 lett. d)
	Complessi di cose immobili aventi valore estetico e tradizionale ivi comprese le zone di interesse tradizionale ivi comprese le zone di interesse archeologico (art. 136 comma 1 lett. c)
	Aree tutelate per Legge ai sensi dell'art. 142 D.Lgs. n. 42 del 2004 e s.m.i. (art. 142 comma 1 lett. a, b, c)
	Fascia costiera-marittima, dei laghi, corsi delle acque (art. 142 comma 1 lett. a, b, c)
	Parchi e Riserve naturali (art. 142 comma 1 lett. f) Aree soggette a discipline sovraordinata analizzate dagli indagini sulla vincolistica
	Aree boscate (art. 142 comma 1 lett. g)
	Perimetro ambito A
	Perimetro ambito B
	Perimetro della riqualificazione urbana ed edilizia del quartiere San Lorenzo
	Aree esterne ai perimetri di studio
fonti:	
MBAC	SAR - Soprintendenza per i beni archeologici di Roma
MBAC	Soprintendenza per i beni archeologici di Ostia
MBAC	Soprintendenza per i Beni Archeologici per l'Etruria meridionale
MBAC	SBAP - PSAE - Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico e Demotouristico di Roma presso il Ministero per i Beni e le attività culturali - "Tabella dei vincoli paesistici" (ex L. 1497/39 e ex L. 431/85)
Comune di Roma	
	SBC - Sovrainendenza Beni Culturali Roma U.O. Servizio Carta Agro e Forma Urbis
Regione Lazio	
	Assessorato Urbanistica Dipartimento Territorio Area 2 - Pianificazione paesistica e territoriale

Nell'ambito di studio si registra la presenza di aree e di beni di interesse storico-artistico e archeologico come le Mura Aureliane, gli acquedotti e i numerosi tracciati di epoca romana, rispetto ai quali assicurare la conservazione e la tutela.

### Descrizione Vincoli

All'interno del perimetro dell'ambito A, sono presenti:

#### Beni culturali

V\_10485 una vasta area di interesse archeologico denominata Ad Duas Lauros DM 21/10/1995.

V\_7220 Mausoleo vincolo archeologico DM 1/03/1955.

73037 Acquedotto di epoca romana "Acquedotto Felice" e relativa fascia di rispetto di ml.50 secondo quanto disposto (ai sensi della ex. 1089/39) dal D.M. 3/06/1986.

70118 Mura Aureliane tratto da via di porta labicana a piazzale Labicano e relativa fascia di rispetto di ml.50 secondo quanto disposto (ai sensi della ex. 1089/39) dal D.M. 3/06/1986.

V\_10431 Piazza di Porta Maggiore area sottoposta a vincolo ai sensi del DM 03/06/1986 (ex 1089/39)

V\_0013 - 1 Vincolo cimiteriale e fascia di rispetto di ml. 80 del Cimitero monumentale del Verano ai sensi del D.P.R. n.285 del 1990 e del R.D. n.1265 del 1934 e s.m.i.

#### Beni paesaggistici

31 "Marrana dell'Acqua Mariana", con la relativa fascia di rispetto

10167 - area boscata formata da pini nell'area dell'ex Cisa Viscosa DM 23/03/1968 (ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.)

10168 area boscata denominata "Parco di villa Lauricella" DM 22/08/1963.

V\_10489 Zona della Caffarella DM 19/10/1954 (ex L.1497/39)

V\_10503 via Appia Antica DM 14/12/1953 (ex L.1497/39)

In particolare all'interno dei perimetri degli ambiti B e di riqualificazione S. Lorenzo sono presenti:

#### Beni culturali:

73038 - 73039 Acquedotto di epoca romana "Acqua Marcia" tratto di piazzale Sisto V, e relativa fascia di rispetto di ml.50 D.M. /06/1986.

70104 - 70079 Mura Aureliane tratti: tra viale dell'università e viale Pretoriano - Via Valenziani e Porta pia e relativa fascia di rispetto di ml.50 D.M. 3/06/1986.

V\_1291 "La Città Universitaria ed Edificio del Rettorato all'interno della Città Universitaria" DM 02/08/1989

V\_7337 Ist. Sup. Odontoiatria G. Eastman" DM 22/10/2003.

V\_4122 "Cimitero sotterraneo e piccola basilica S. Ippolito" DM 17/06/1993.

V\_0013 - 1 Vincolo cimiteriale e fascia di rispetto di ml. 80 del Cimitero monumentale del Verano ai sensi del D.P.R. n.285 del 1990 e del R.D. n.1265 del 1934 e s.m.i.



<b>Sistema insediativo</b>	
CITTA' STORICA	
Tessuti	
	Tessuti di origine medievale - T1
	Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2
	Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3
	Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4
	Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5
	Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6
	Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7
	Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno e unitario - T8
	Edifici isolati - T9
Edifici e complessi speciali	
	Centro archeologico monumentale
	Capisaldi architettonici e urbani
	Ville storiche
	Grandi attrezzature e impianti post-unitari
	Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale
Spazi aperti	
	Giardini configurati
	Spazi verdi conformati dal costruito
	Verde di arredo
	Spazi prevalentemente attrezzati per attività sportive e del tempo libero
	Verde fluviale a caratterizzazione naturalistica
	Spazi verdi privati di valore storico-morfologico e ambientale
Ambiti di valorizzazione	
	Spazi aperti di valore ambientale
	Tessuti, edifici e spazi aperti
	Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali
	Ostia Lido
PROGETTI STRUTTURANTI	
	Centralità urbane e metropolitane
	Centralità locali
	Spazi pubblici da riqualificare

<b>Sistema ambientale</b>	
ACQUE	
	Fiumi e laghi
PARCHI	
	Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano
Sistema dei servizi e delle infrastrutture	
SERVIZI	
	Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
	Servizi pubblici di livello urbano
	cimiteri
	Verde privato attrezzato
	Servizi privati
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	
	Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto
	Metropolitane
	Stazioni
	Strade
	Nodi di scambio
INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE	
	Infrastrutture tecnologiche
	Confine comunale

**Piano Regolatore Generale**  
**Controdeduzioni alle osservazioni presentate**  
 Deliberazione del C.C. n.64 del 21/22 marzo 2006

**Sistemi e Regole**  
 localizzazione delle osservazioni accolte con ricadute grafiche

Osservazioni accolte  
 Osservazioni accolte - successivi approfondimenti

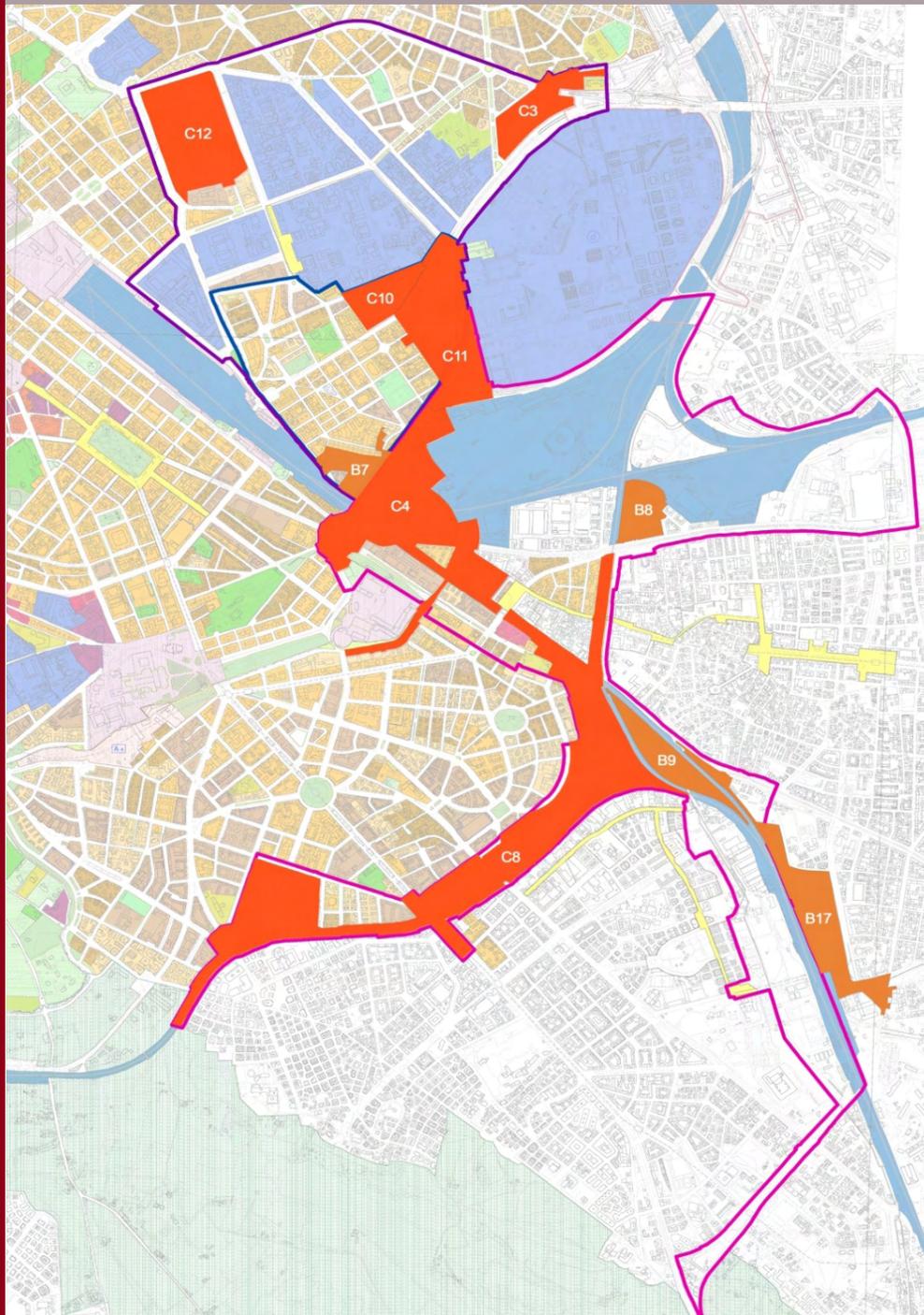
Perimetro ambito A  
 Perimetro ambito B  
 Perimetro della riqualificazione urbana ed edilizia del quartiere San Lorenzo

Il PRG classifica come Città storica i tessuti centrali della città compresi all'interno della cintura ferroviaria (Appio-Latino, Porta Maggiore, parte del Pigneto) nonché spazi aperti (villa Lazzaroni, villa Certosa, villa Lais) e manufatti storici ubicati lungo le vie consolari all'esterno dell'anello ferroviario.

FF. 2.03, 2.10 versione controdedotta Del C.C. n. 64 del 20-21/03/2006







Le aree del Borghetto Lucani a San Lorenzo, del Torrione Prenestino e i tessuti compresi tra le aree ferroviarie lungo via del Mandrione e a Villa Certosa sono classificati come Ambiti di valorizzazione di tipo B (B7, B8, B9 e B17).

Le aree del vallo ferroviario, della Caserma Zignani e dello Scalo Tuscolano (ambito C8) e quelle dello Scalo San Lorenzo e degli spazi intorno a Porta Maggiore (ambito C4) e al Verano (ambito C11) sono classificate come Ambiti di valorizzazione di tipo C.

#### Art.43 Ambiti di valorizzazione della Città storica

##### Ambiti di valorizzazione di tipo B

Tessuti, edifici e spazi aperti, caratterizzati da incoerenze e squilibri di tipo morfologico e funzionale

##### Obiettivi

nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale, orientati al consolidamento/rilancio dell'uso residenziale e della complessità funzionale dei contesti

##### Ambiti di valorizzazione di tipo C

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

##### Obiettivi

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

Elaborato I6.2 – Carta degli Obiettivi versione adottata Del C.C. n. 33 del 19-20/03/2003

**Programma d'Ambito**

**Ambiti di valorizzazione**

- A<sub>n</sub> Spazi aperti di valore ambientale
- B<sub>n</sub> Tessuti, edifici e spazi aperti
- C<sub>n</sub> Aree dismesse o intermedie prevalentemente non residenziali

**Ambiti di intervento di interesse pubblico**

- Ambiti di attenzione per la definizione di programmi e progetti urbani
- Riqualificazione paesaggistica ed ambientale
- Riqualificazione di spazi aperti
- Ridefinizione architettonica di spazi aperti
- Riqualificazione di margini prevalentemente naturali
- Riqualificazione di margini prevalentemente artificiali
- Valorizzazione delle fronti edificate

**Arete ferroviarie**

- Grandi attrezzature, impianti e complessi speciali di rilevante ruolo strategico
- Spazi attrezzati per il gioco e lo sport di rilevanza urbana
- Edifici e complessi speciali di valorizzazione come parti urbane definite dall'ambito strategico

**Ambiti verdi con alto valore paesistico-ambientale e rilevante ruolo strategico**

- Verde configurato di valorizzazione delle parti urbane definite dall'ambito strategico
- Principali connessioni ambientali

**Spazi da progettare come "piazze"**

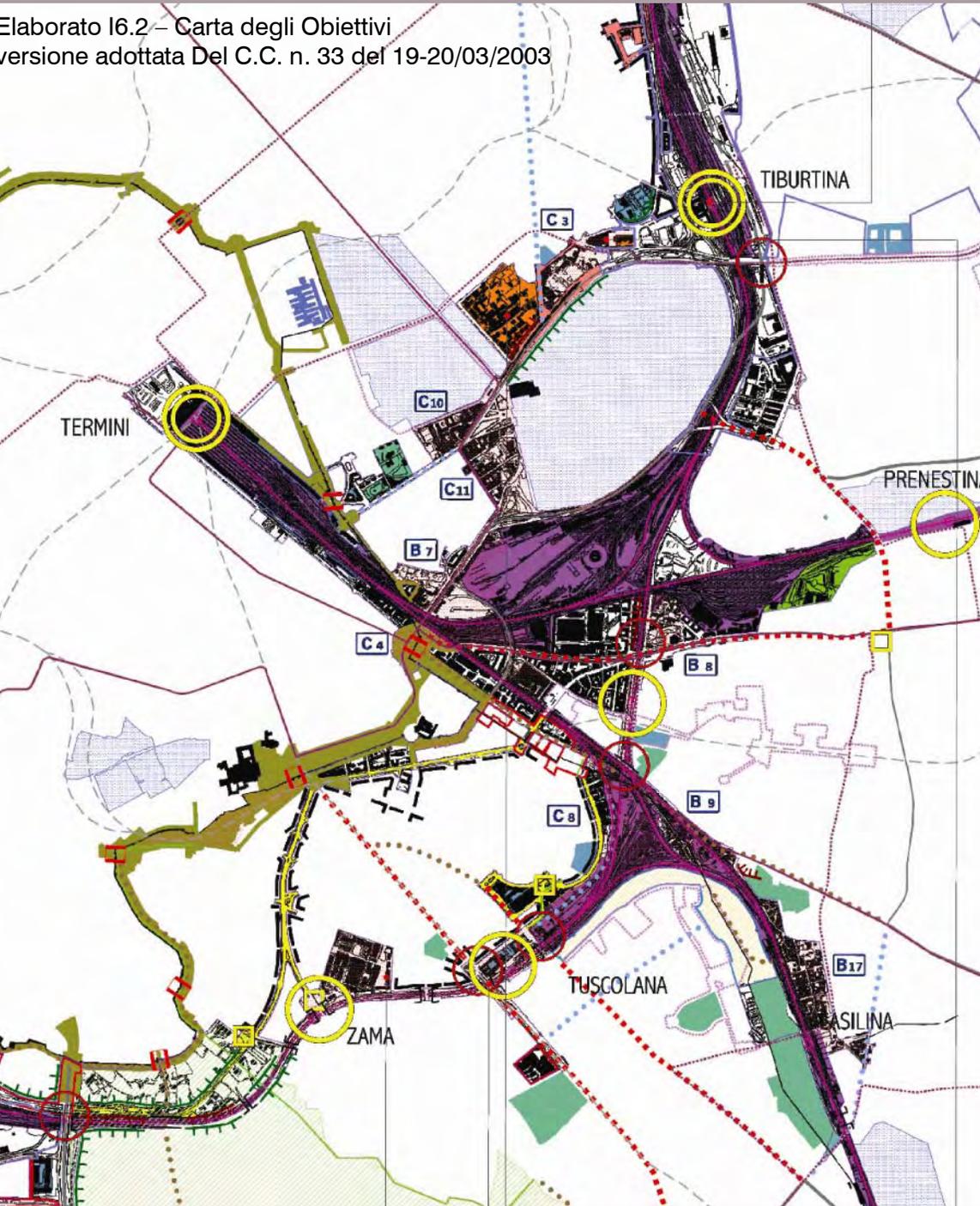
- Accessi da riqualificare e/o di progetto
- Porte
- Visuali da preservare, ripristinare o valorizzare
- Tracciati principali di collegamento di rilevanza urbana
- Tracciati di collegamento delle parti urbane definite dall'ambito strategico
- Tracciati per usi storico-culturali, mercati da valorizzare e/o riqualificare
- Percorsi pedonali di connessione
- Fide ciclabili esistenti da riqualificare e/o di progetto
- Sottopasso di progetto
- Sovrappasso di progetto
- Nodi strutturali
- Nodi di scambio - stazioni linee nazionali
- Nodi di scambio di livello urbano
- Paricaggi di progetto

**Trasformazioni in atto ed in progetto**

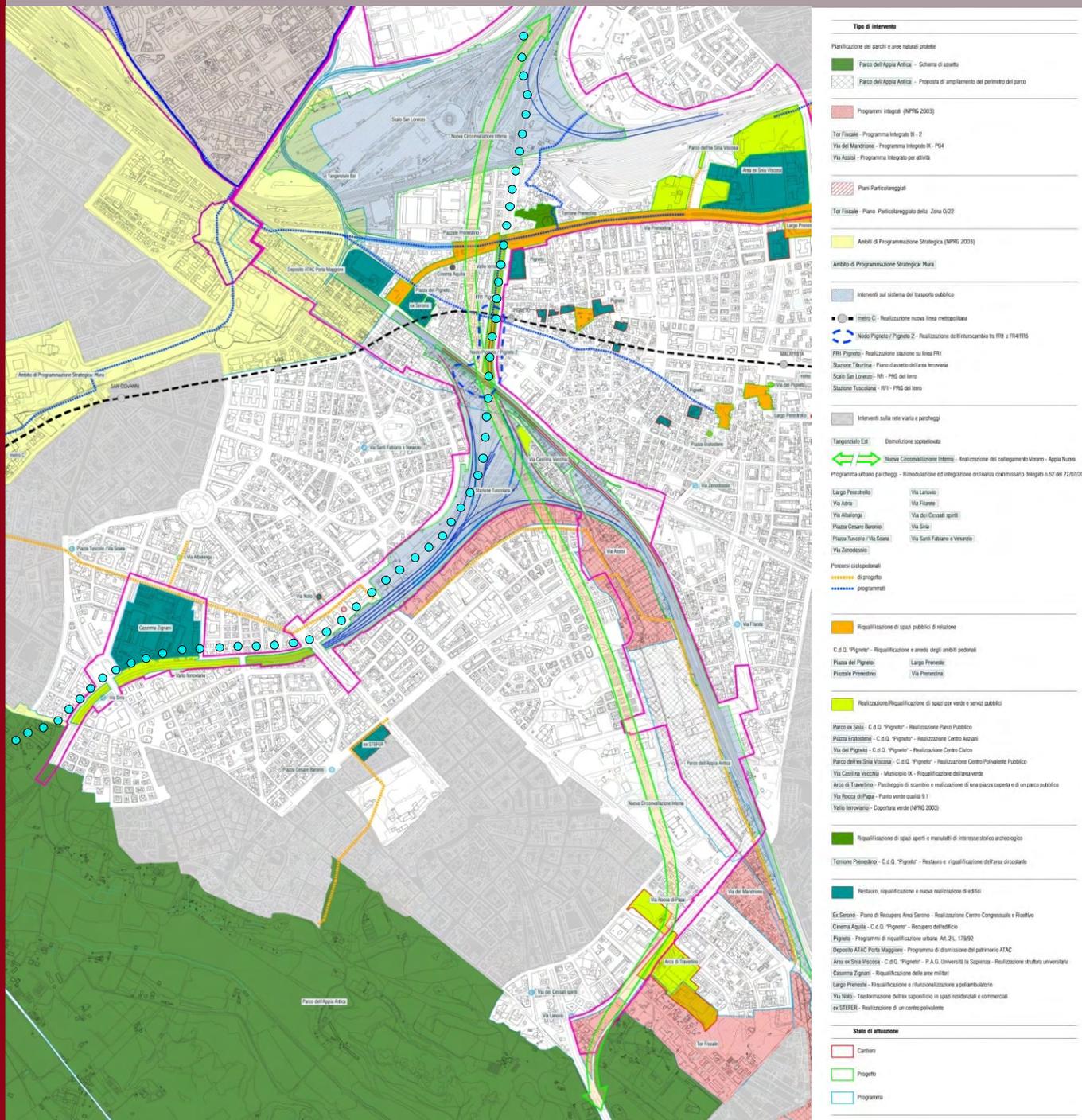
- Programma degli interventi per Roma Capitale
- Progetti per il sistema della mobilità
- Programmi complessi
- Progetti urbani, nuovi progetti e progetti di recupero
- Ambiti di intervento di nuova previsione

**Sistemi della mobilità**

- Rete ferroviaria nazionale, metropolitana in concessione e stazioni esistenti e di progetto
- Tratti ferroviari in galleria o in trincea coperta
- Linea metropolitana
- Rete tramviaria
- Autostrade
- Grande viabilità
- Strade interurbane
- Tratti in galleria
- Sovrappasso
- Sottopasso



- B7 Scalo S.Lorenzo – Via dei Lucani – Via di Porta Labicana**
- Sistemazione e valorizzazione di Largo Talamo.
  - Riconfigurazione del tessuto urbano con demolizione degli edifici tra Via dei Lucani, Largo 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 Largo 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.
- B8 Via Prenestina - Via Ettore Fieramosca**
- Valorizzazione delle preesistenze archeologiche e ampliamento dell'area verde lungo la Via Prenestina.
  - Demolizione dei manufatti precari esistenti e ricostruzione delle volumetrie a completamento del tessuto urbano.
  - Ridisegno dell'impianto viario con prolungamento di Via Rivera e Via Colleoni fino a Via E. Fieramosca e creazione di una piazza a definizione dell'incrocio di Via Rivera e Via Colleoni.
  - Definizione del nodo Via E. Fieramosca – Via Prenestina anche in relazione alle previsioni di nuova viabilità tangenziale.
- B9 Mandrione**
- Recupero del tessuto esistente, solo ed esclusivamente laddove sia compatibile con le esigenze di tutela dei monumenti antichi.
  - Ridefinizione dei percorsi limitando l'attraversamento di via del Mandrione ai residenti incentivandone l'uso pedonale e ciclabile, e ricucendo con progetto mirato la via del Mandrione al percorso monumentale degli acquedotti, fino al Quadraro e a Porta Maggiore.
  - Interventi di valorizzazione e recupero delle preesistenze archeologiche e dei tracciati storici attraverso la demolizione delle aggiunte e delle superfattezze che si addossano all'Acquedotto e l'attrezzamento degli spazi aperti per una fruibilità pedonale.
  - Riqualificazione dei margini della sede ferroviaria a contatto con il costruito.
- B17 Villa Certosa**
- Riconfigurazione e completamento del tessuto urbano tra Via degli Angeli, Via di Tor Pignattara e la ferrovia.
  - Completamento della maglia viaria e riqualificazione degli spazi aperti e delle pertinenze degli edifici dell'ex Borghetto degli Angeli.
  - Collegamento con la Stazione Fs Casilina, individuazione di nuovi attraversamenti della ferrovia e ampliamento di quelli esistenti.
  - Riqualificazione dell'asse centrale di Via dei Savorgnan attraverso la valorizzazione delle fronti edificate.
  - Definizione dei margini naturali e artificiali della linea ferrata anche mediante la realizzazione di un nuovo percorso e la schermatura a verde del sedime ferroviario.
- C4 Scalo S.Lorenzo – Tangenziale est – Porta Maggiore**
- Declasso 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 consoli 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 (percorsone pedonali e ciclabili, linee di trasporto pubblico).
- C8 Via Casilina - Stazione Tuscolana - Vallo ferroviario**
- Riqualificazione e riorganizzazione dei margini lungo la ferrovia con l'apertura di connessioni urbane anche pedonali tra i tessuti circostanti compatibili con il nuovo schema di mobilità.
  - Ridefinizione degli spazi pubblici di relazione prospicienti la Stazione Tuscolana.
  - Recupero dei manufatti esistenti con l'inserimento di funzioni culturali e del tempo libero.
  - Copertura verde e attrezzamento delle aree di sedime ferroviario nel tratto Via Tuscolana – Parco Appia Antica e lungo Circonvallazione Casilina.
  - Riqualificazione degli spazi aperti di Piazza Zama e di Piazza Ponte Lungo con valorizzazione degli accessi e delle relazioni con i Servizi di livello urbano (area delle Caserme e del plesso scolastico di Via Gela).
  - Individuazione e progettazione di nodi strutturali in corrispondenza delle principali componenti di attraversamento (Acquedotto, Consolari, affacci di Piazza Zama e Piazza Camillo Re).
  - Verifica di fattibilità della mobilità complessiva su gomma e su ferro, attraverso infrastrutture integrate con il verde attrezzato, con servizi a livello urbano di uso pubblico e con parcheggi.
- C10 Via Tiburtina – Via C. De Lollis**
- Demolizione delle strutture prefabbricate su Via Tiburtina e riconfigurazione della testata su Piazzale del Verano.
  - Riqualificazione 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.
- C11 Verano – Via dei Reti**
- 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.
  - Valorizzazione del sagrato della Basilica di S. Lorenzo e dell'ingresso monumentale al cimitero.
  - Smontaggio e riconfigurazione dello svincolo di Largo Passamonti e riqualificazione delle aree verdi e di parcheggio.



Tra le trasformazioni più significative in atto nell'ambito di studio, si segnalano:

**Ristrutturazione** di alcuni manufatti in collaborazione con l'Università La Sapienza (Poste Scalo S. Lorenzo e SNIA Viscosa), con le autorità militari (Caserma Zignani) e con ATAC SpA (Deposito Porta Maggiore), con l'obiettivo di recuperare spazi per servizi e attività qualificate in zone particolarmente carenti di attrezzature collettive.

**Costruzione** della metro C nel tratto San Giovanni – Alessandrino, che porterà alla radicale trasformazione del sistema degli spostamenti nel quadrante orientale e soprattutto nella zona del Pigneto, dove verrà realizzato da RFI – Gruppo FS un nodo di scambio ferro-ferro (metro C – FR1, FR4, FR6) di grande importanza.

**Progetti** per il nuovo assetto delle aree ferroviarie (PRG del ferro degli Scali San Lorenzo e Tuscolana).

Si evidenzia infine, che nelle "Linee di indirizzo della Pianificazione Strategica" del settembre 2009, sono state indicate delle alternative possibili alla direttrice di collegamento Verano – Appia Nuova. ● ● ●

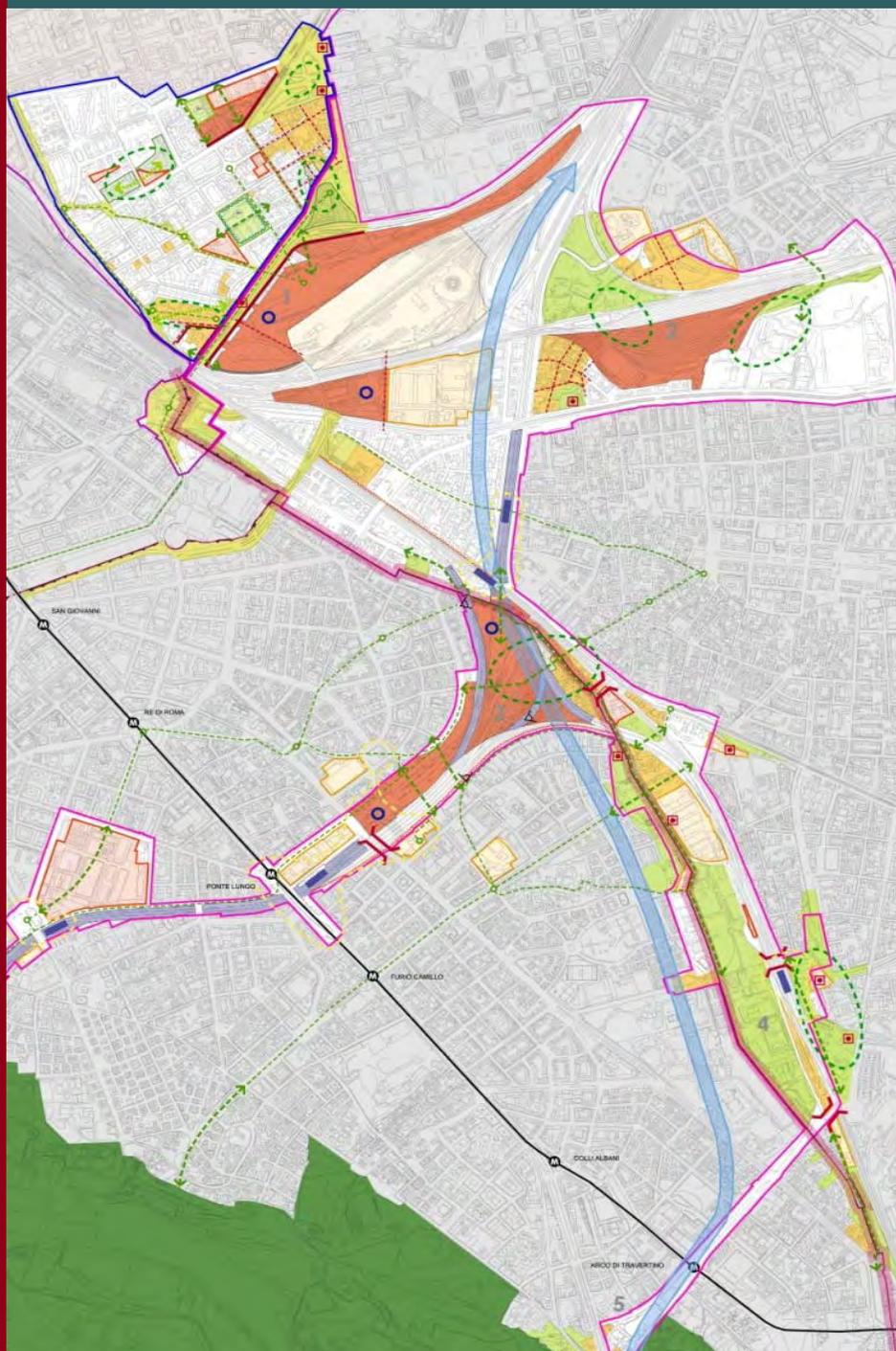


Tipo di intervento	
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	<b>Riqualificazione di spazi pubblici di relazione</b>
VIA TIBURTINA ANTICA	Riqualificazione e pedonalizzazione di Via Tiburtina Antica
PIAZZALE TIBURTINO - VIA TIBURTINA	Il Municipio
VIA dei VOLSCI	Il Municipio
VIA dei MARI	Ufficio città storica
VIA dei SABELLI	Il Municipio
PIAZZA dell'IMMACOLATA	Manutenzione ed interventi puntuali di riqualificazione e messa a norma
PIAZZA dei SANNTI - VIA degli AUSONI	Contratto di quartiere Il S. Lorenzo
PIAZZALE del VERANO	Il Municipio
LARGO PASSAMONTI	Realizzazione nuova recinzione dell'area verde
<span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	<b>Riqualificazione di spazi verdi di interesse storico</b>
VILLA MERCEDE	Riqualificazione sistema vegetazionale
<span style="background-color: blue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	<b>Restauro, rifunzionalizzazione e ampliamento di edifici</b>
VETRERIA SCIARRA	Recupero dell'edificio dell'ex Vetreria Sciarra e destinazione a sede universitaria
CASA della MEMORIA	1. Recupero dell'edificio in via Tiburtina 163 2. Ampliamento dell'edificio in via Tiburtina 163 (Contratto di quartiere Il S. Lorenzo)
<span style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	<b>Interventi sulla rete viaria</b>
TANGENZIALE EST	Demolizione sopravelata e nuova viabilità - NPROG 2003
VIA dello SCALO di SAN LORENZO	Piano particolareggiato di Traffico - Il Municipio
VIA TIBURTINA	Piano particolareggiato di Traffico - Il Municipio
<span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	<b>Realizzazione nuovi spazi verdi</b>
VIA dei GALLI	Realizzazione di un parco pubblico
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	<b>Ambito di Programmazione Strategica: Mura</b>
AMBITO STRATEGICO delle MURA	
Stato di attuazione	
<span style="border: 2px solid magenta; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	<b>Cantiere</b>
<span style="border: 2px solid green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	<b>Progetto</b>
<span style="border: 2px solid cyan; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	<b>Programma</b>
<span style="border: 2px solid orange; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	<b>Recente realizzazione</b>
<span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px;"></span>	Perimetro del P.U. San Lorenzo

La sovrapposizione e la lettura dell'insieme dei temi analizzati, costituisce una prima traccia significativa per lo sviluppo della fase di definizione degli obiettivi e dei primi scenari di intervento che, dopo le verifiche di fattibilità e sostenibilità urbanistiche-ambientali e tecniche-economiche, confluiranno nello Schema di Assetto Preliminare (SAP) del Progetto Urbano.

La sezione 5 contiene:

1. Indirizzi per la trasformabilità e individuazione degli obiettivi generali e specifici
2. Criticità e potenzialità trasformativa



Spazi edificati	
	Ambiti di ristrutturazione urbanistica
	Ambiti di riconfigurazione e completamento del tessuto urbano e/o di nuova definizione degli spazi aperti
	Ambiti di riconfigurazione morfologica e funzionale
	Valorizzazione di complessi edifici esistenti
	Riorganizzazione degli impianti ferroviari
	Possibile localizzazione di funzioni di livello urbano in relazione all'accessibilità su ferro-tramvia
	Fronti da riqualificare
Spazi aperti	
	Ambiti di riqualificazione e arredo degli spazi verdi
	Riqualificazione del vallo ferroviario attraverso il tombamento e la sistemazione superficiale
	Adeguamento e/o ampliamento degli impianti sportivi e per il tempo libero
	Spazi verdi con trasformazioni in atto
	Riqualificazione ambientale e riorganizzazione funzionale delle piazze e degli spazi aperti
	Valorizzazione dell'acquedotto e degli spazi contorni
	Valorizzazione delle preesistenze archeologico-monumentali
	Ridefinizione dei margini artificiali
	Riqualificazione del margine ferroviario con protezione acustica e visiva
	Riqualificazione ambientale e riorganizzazione funzionale delle piazze e degli spazi aperti in rapporto alle nuove fermate ferroviarie
	Nuove polarità a dominante verde
Connessioni	
	Nuova Circonvallazione Interna
	Nuove stazioni ferroviarie
	Adeguamenti di ponti e sottopassi ferroviari
	Ridefinizione della maglia viaria
	Riqualificazione ambientale dei principali assi pedonali
	Permeabilità pedonale
	Connessioni verdi
	Visuale da valorizzare
Luoghi della trasformazione	
1	Verano - Scalo S. Lorenzo
2	Casal Bertone - Prenestina
3	Scalo Tuscolano
4	Mandrione
5	Tombe Latine

L'elaborato definisce le principali tematiche che costituiscono il quadro di riferimento degli interventi, e il sistema delle principali connessioni morfologiche e funzionali, che, dopo le verifiche di fattibilità e sostenibilità urbanistiche-ambientali e tecniche-economiche e a seguito degli spunti emersi nella fase di consultazione, confluiranno nel SAP del Progetto Urbano.

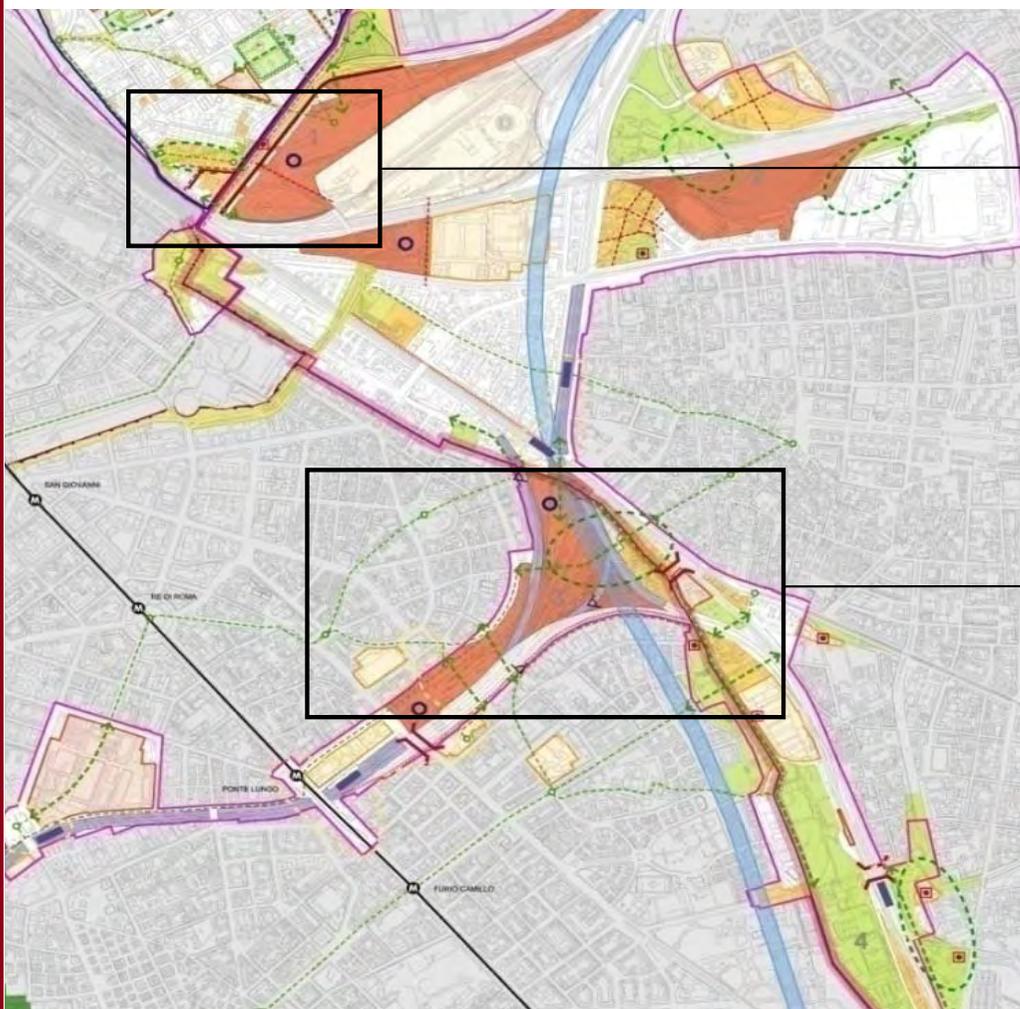
Per la valutazione della trasformabilità delle parti edificate e degli spazi aperti, i parametri di giudizio sono stati delineati tenendo conto della riconoscibilità e della compiutezza dell'impianto urbanistico, del valore delle tipologie esistenti e delle potenzialità di valorizzazione degli spazi aperti.

Le aree più trasformabili ricadono prevalentemente nelle zone occupate dal sedime ferroviario, per le quali possono essere previsti interventi in grado di offrire spazi per attrezzature di livello superiore integrate con la città e con il servizio pubblico su ferro.

Nelle altre parti, gli obiettivi per la trasformazione comprendono la riconfigurazione e il completamento dei tessuti e degli spazi aperti di scarsa qualità, e il recupero di alcuni complessi edilizi dismessi o in corso di dismissione.

**Grande rilevanza deve essere data agli spazi aperti ancora irrisolti morfologicamente:**

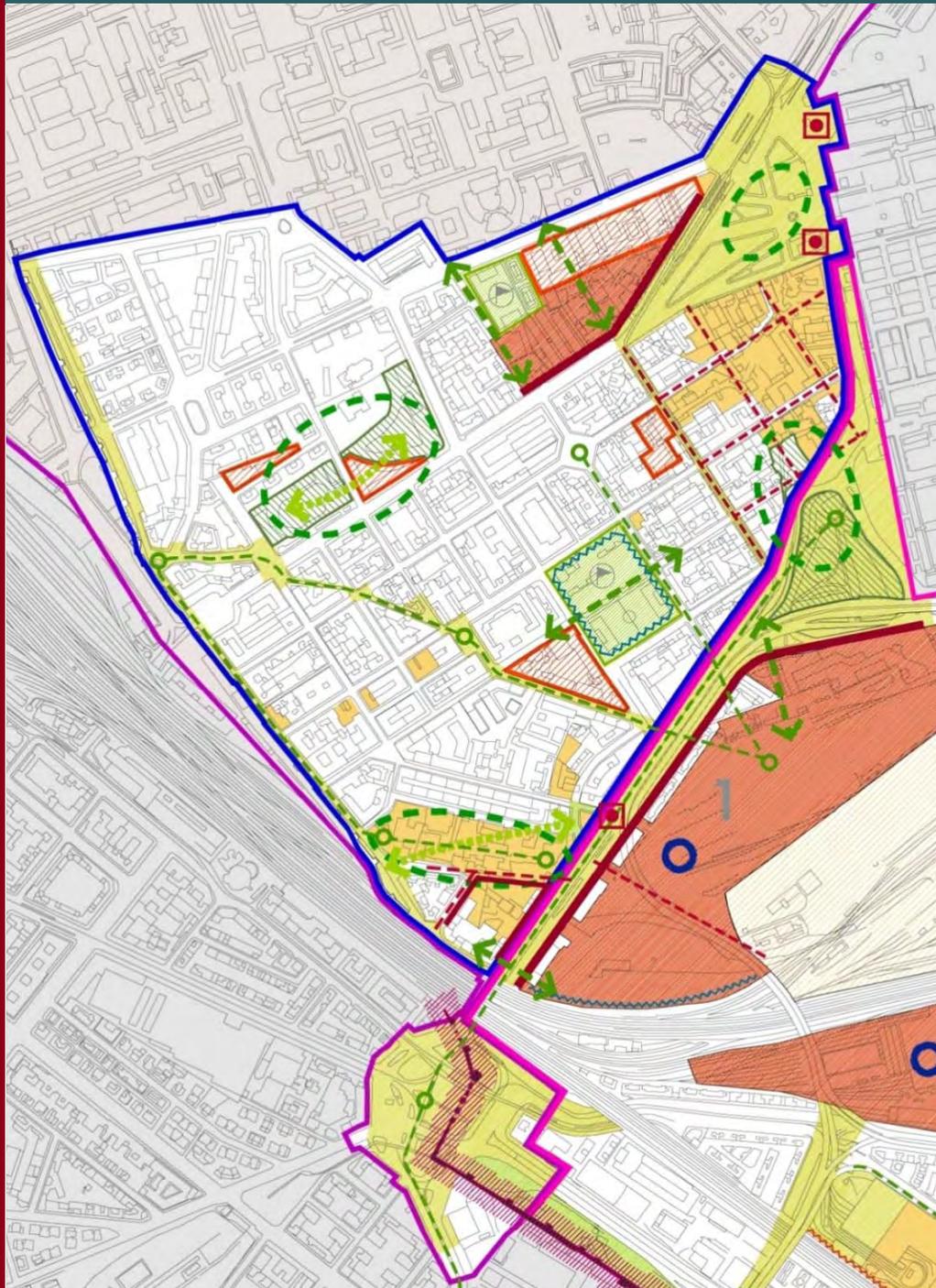
- Copertura di ampi tratti del vallo ferroviario per restituire alla città nuovi spazi fruibili;
- Diffusa riqualificazione degli spazi verdi per incrementare la dotazione di verde pubblico;
- Valorizzazione delle risorse archeologiche e delle visuali e dei coni visivi verso l'acquedotto;
- Ridefinizione dei margini infrastrutturali (protezioni, barriere antirumore, riuso degli spazi di risulta);
- Riorganizzazione funzionale delle piazze, dei nodi di traffico e degli spazi aperti corrispondenti alle principali stazioni ferroviarie;
- Nuovi attraversamenti delle infrastrutture stradali e ferroviarie per superare la separatezza tra le diverse parti di città;
- Collegamento veloce della Circonvallazione Interna per alleggerire il traffico di attraversamento;
- Costruzione di una rete di percorrenze per garantire gli spostamenti e l'accessibilità ai principali servizi di quartiere e alle nuove stazioni;



Ambito A e B - Dogana, Borghetto Lucani, Scalo S. Lorenzo



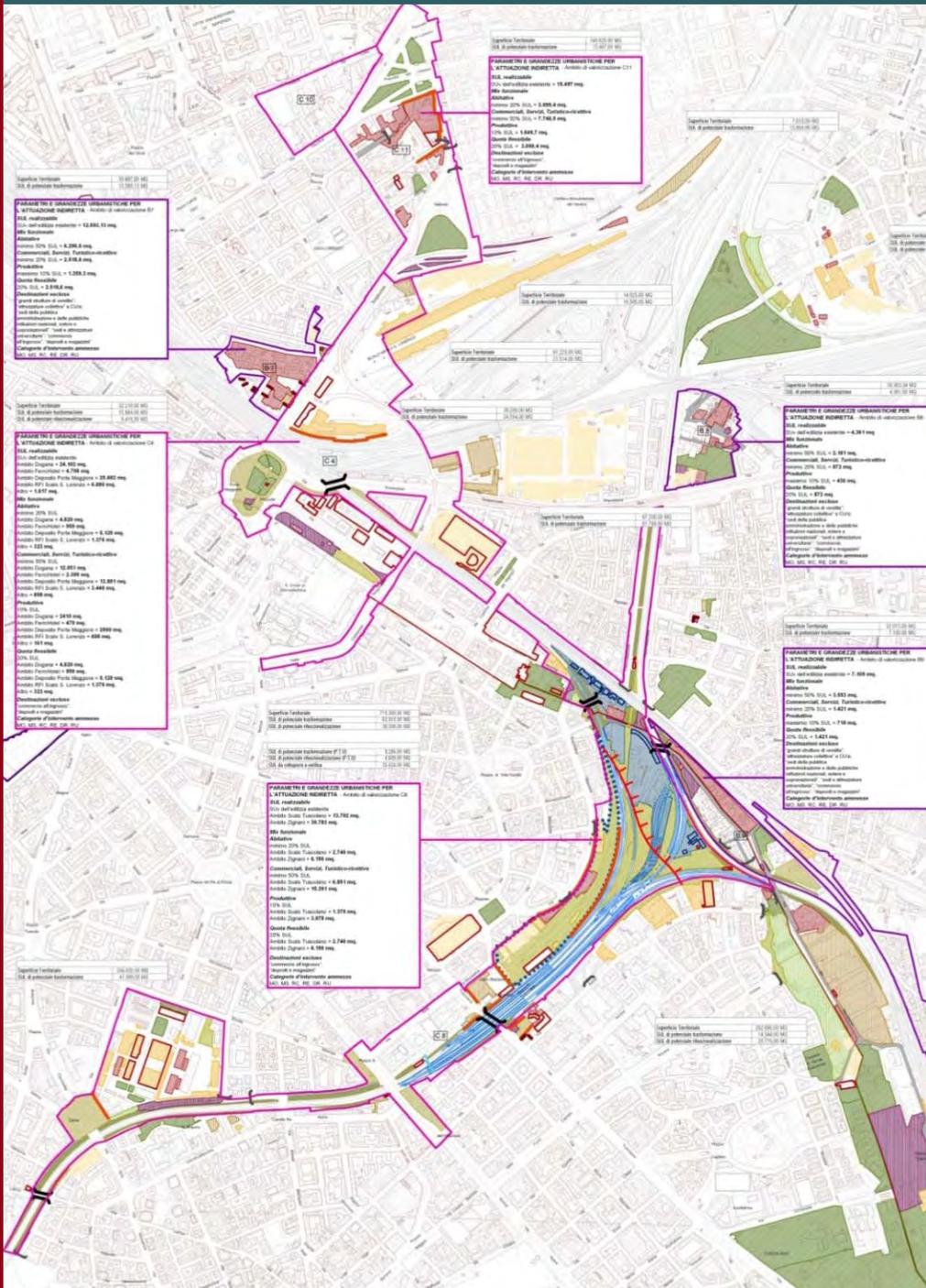
Ambito A - Scalo Tuscolano



## Ambito B – San Lorenzo

Gli indirizzi generali per la riqualificazione del quartiere San Lorenzo (Ambito B) mirano alla creazione di nuove polarità attraverso:

- la valorizzazione degli spazi aperti esistenti e di nuova previsione;
- l'attuazione degli ambiti di valorizzazione, favorendo la riorganizzazione dei nuclei artigianali anche in relazione al recupero delle aree ferroviarie inutilizzate e dismesse;
- il recupero dei tessuti residenziali del quartiere;
- la riconfigurazione e il completamento dei vuoti creati dai bombardamenti realizzando nuove polarità e luoghi di relazione;
- l'integrazione e la valorizzazione del sistema storico, archeologico ed ambientale, con particolare attenzione alle Mura Aureliane, incrementando la dotazione di spazi pubblici e riqualificando i tessuti edificati a più diretto contatto.



### Potenzialità trasformativa - Ambiti di valorizzazione

- Ambiti di valorizzazione di tipo A (ex art. 43, comma 2, lettera a), NTA PRG)
- Ambiti di valorizzazione di tipo B (ex art. 43, comma 2, lettera b), NTA PRG)
- Ambiti di valorizzazione di tipo C (ex art. 43, comma 2, lettera c), NTA PRG)

### Spazi edificati e pertinenziali

- Edifici e manufatti che costituiscono un valore dal punto di vista morfotipologico, funzionale, e/o storico ambientale per la riconoscibilità della parte urbana
- Edifici che per tipologia e disposizione rappresentano un elemento di discontinuità rispetto al contesto
- Edifici con destinazione d'uso impropria rispetto al contesto
- Edifici dismessi e/o sottoutilizzati
- Edifici con elevato degrado fisico e/o funzionale

### Spazi aperti

- Spazi verdi che costituiscono un valore dal punto di vista morfologico, funzionale e storico ambientale per la configurazione della parte urbana
- Orti urbani e altri spazi aperti occupati da attività vivistiche
- Spazi aperti occupati da usi impropri rispetto al contesto
- Spazi aperti dismessi o in corso di dismissione
- Spazi aperti abbandonati o in elevato stato di degrado
- Strade prive di sedi pedonali protette

### Margini e connessioni

- Fronti edificate incomplete
- Margini irrifiniti per disegno e continuità morfotipologica
- Scarpate di delimitazione del sedime ferroviario con elevata differenza altimetrica
- Varchi di attraversamento ferroviario che costituiscono una discontinuità rispetto alla sezione stradale prevalente
- Discontinuità morfologiche e interruzioni della maglia viaria
- Massima estensione del piano orizzontale definito dalla quota di base dell'acquedotto (+50s.l.m.)

### Altre informazioni

- Edifici di proprietà RFI che per disposizione, ubicazione e destinazione d'uso risultano incompatibili con il contesto
- Edifici di proprietà RFI e relative aree di pertinenza da sottoporre a verifica
- PRG del ferro scalo Tuscolano: area disponibile per un Piano di Trasformazione Urbanistica
- PRG del ferro scalo Tuscolano: nuovo assetto dei binari e nuovi manufatti per il servizio ferroviario

L'elaborato contiene una valutazione degli edifici, i manufatti e gli spazi aperti da coinvolgere nella trasformazione e ne fornisce una classificazione secondo differenti parametri di giudizio.

Occorre, tuttavia, specificare che le quantità riportate (Superficie territoriale, Superficie Utile Lorda ecc.) scaturiscono da una valutazione e da una sintesi delle informazioni contenute nella cartografia vettoriale della Regione Lazio\*.

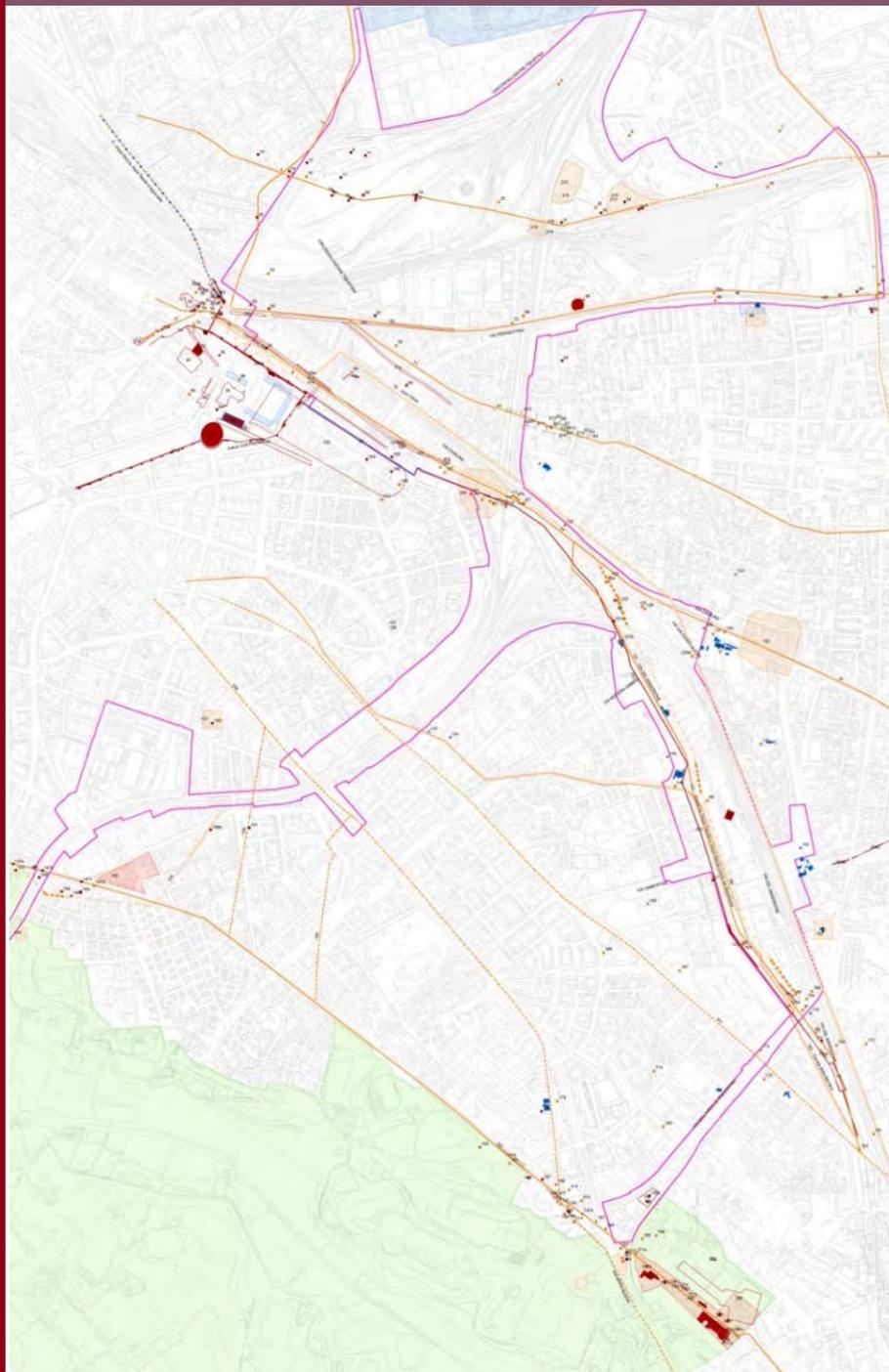
Il dato cartografico (altezza degli edifici e volumetria), verificato tramite indagini sul campo e analisi delle foto aeree, deve essere comunque ritenuto un valore di massima da precisare in base alla reale legittimità dei manufatti.

\*concessa a Risorse RPr SpA in licenza d'uso secondo il P.I. del 05/04/2007

- A completamento e integrazione della fase analitica sono stati predisposti specifici approfondimenti disciplinari:
- Indagine storico – documentaria;
- Analisi delle preesistenze storico - archeologiche;
- Analisi geologica preliminare;
- Analisi ambientale – clima acustico e inquinamento atmosferico;
- Relazione di inquadramento trasportistico;
- La documentazione completa dei materiali di analisi è disponibile presso gli uffici del Comune di Roma, Dipartimento VI – UO3 Mobilità generale e riqualificazione aree ferroviarie e UO6 Ufficio per la Città storica.

La sezione 6 contiene:

1. Carta delle presistenze archeologico-monumentali
2. Carta geolitologica



## ARCHEOLOGIA

Il crinale tra i bacini del Tevere e dell'Aniene, che attraversa l'area in senso NO-SE da Porta Maggiore a via Tuscolana, fu sapientemente utilizzato a partire dal III sec. a.C. per far passare il grande sistema di acquedotti, (gli antichi Anio Vetus, Aqua Marcia, Aqua Claudia, Aqua Tepula-Iulia, Anio Novus, la medievale Acqua Mariana ed il moderno Acquedotto Felice realizzato nel XVI secolo), rifornendo la città d'acqua.

Il territorio, intensamente urbanizzato sin dall'epoca antica, era attraversato da alcuni assi stradali (via Collatina, via Labicana, via Prenestina), lungo i quali si sono attestate stazioni di posta, aree funerarie, mausolei, ville, fattorie suburbane, favorite dal passaggio degli acquedotti.

I segni di questo passato in parte ancora evidente sono stati individuati in base alla documentazione edita, ai dati archivistici disponibili, all'analisi della cartografia storica e a sopralluoghi.

Le analisi condotte hanno permesso di segnalare le aree di maggiore impatto archeologico per la realizzazione di nuove infrastrutture e di evidenziare i beni e le aree da valorizzare: via del Mandrione, strada cara a Pasolini, le zone inedificate di proprietà della Banca d'Italia, ove si trova una grande piscina antica e ove si elevano i resti recentemente restaurati dell'Aqua Marcia, dell'Aqua Claudia e della strada lastricata a loro servizio; via Casilina vecchia ove si conserva, chiusa al pubblico, la catacomba di S. Castulo.

### Preesistenze archeologiche (epoca pre/protostorica, antica)

#### Preesistenze certe

visibili

documentate

#### Preesistenze da accertare

elementi puntuali

elementi areali

tracciati stradali

tracciati stradali ipotizzati

tracciati di acquedotti emergenti

tracciati di acquedotti sotterranei

cunicoli

### Preesistenze monumentali (epoca medievale, moderna)

#### Preesistenze certe

visibili

#### Preesistenze da accertare

tracciati di acquedotti emergenti

tracciati di acquedotti sotterranei

numero della preesistenza secondo l'elenco nella relazione

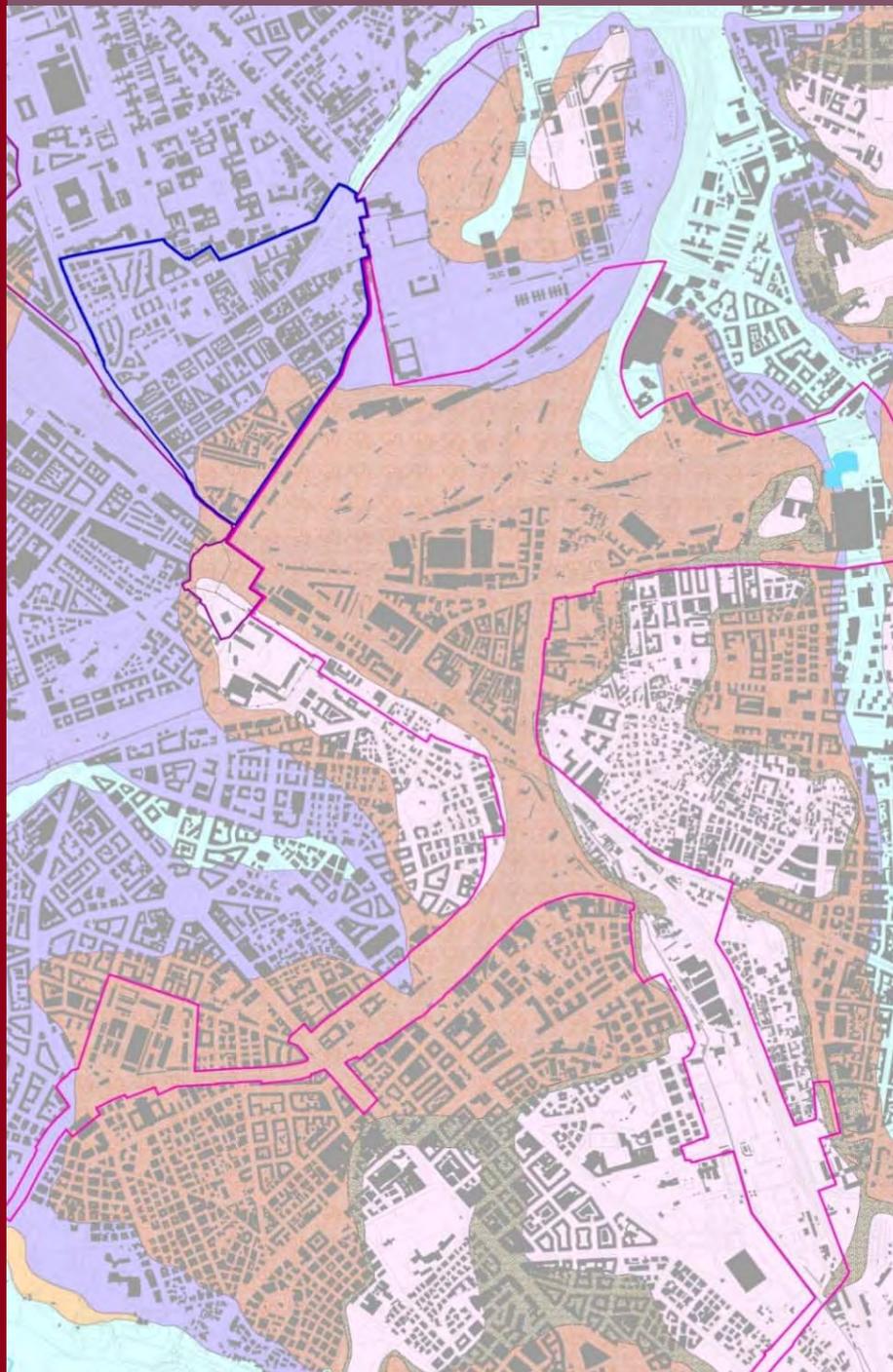
#### Vincoli

vincoli archeologici

vincoli monumentali

Perimetro ambito A

Parchi e aree naturali protette



## GEOLOGIA

L'ultimo glaciale è il responsabile dell'attuale assetto morfologico del territorio.

Circa 120.000 anni or sono inizia l'ultimo glaciale che provoca una discesa progressiva e lenta del livello marino fino a circa meno 120 m rispetto al livello attuale.

Successivamente, il livello marino risale rapidamente (in termini geologici) fino a raggiungere una quota prossima a quella attuale.

Questa imponente discesa del livello del mare e la successiva risalita sono la causa principale della forma della piana del Tevere e di quella degli altri fiumi e torrenti, nonché del paesaggio collinare della campagna romana.

### UNITA' LITOSTRATIGRAFICHE

- Depositi alluvionali recenti ed attuali**  
 Alternanze di strati di terreno argilloso, limo-sabbioso e sabbioso con intercalati lenti di argilla torbosa. I materiali torbosi sono prevalenti nelle valli in sinistra orografica del Tevere. Alla base è presente un livello di ghiaia, eterometrica, poligenica in matrice sabbiosa. I terreni alluvionali si presentano poco o per nulla consolidati, saturi d'acqua, con proprietà geotecniche scadenti dovute alla scarsa coesione e/o addensamento ed all'elevata compressibilità.
- a** **Complesso dei depositi piroclastici del Distretto Albano**  
 Depositi piroclastici del Distretto Vulcanico Albano, formati dall'alto verso il basso, dai seguenti litotipi:  
 a) Colata piroclastica massiva, incoerente, costituita da scorie rossastre o nere in una matrice scoriacea da rossa a grigia, ricca in cristalli di leucite e pirosseni; nella matrice sono presenti anche litici lavici (Pozzolanelle o Tufo di Villa Senni);  
 b) Ignimbrite massiva, litoida, di colore da giallo a rosso fulvo, formata da scorie grigiastre, pomice giallo arancio e cristalli di leucite anacimizzata in matrice cineritica, generalmente confinata in paleodepressioni (Tufo Lionato);  
 a) Deposito ignimbritico massivo ed incoerente costituito da scorie nere mediamente vescicolate in una matrice scoriacea nera con cristalli di leucite e litici lavici; alla base è presente un livello di lapilli scoriacei di ricaduta (Pozzolane nere).
- Unità delle Pozzolane rosse**  
 Colata piroclastica del Distretto Vulcanico Albano con alla base un deposito di lapilli di ricaduta, ben classificati, di spessore decimetrico, a cui fa seguito una sequenza costituita da grosse scorie di colore rosso-violaceo o nere mediamente vescicolate, in una matrice scoriacea di uguale colore, si presenta massiva, incoerente, povera in frazione cineritica, ricca in litici lavici e sedimentari. Sono presenti anche colate laviche leucitiche, a grana molto fine, di colore grigio scuro, a riempimento di paleomorfologie scavate nei depositi delle pozzolane rosse, con spessore massimo di circa 20 m (Lave di Valerano).

- Complesso dei depositi piroclastici del Distretto Sabatino**  
 Depositi piroclastici presenti prevalentemente nel settore occidentale formati dall'alto verso il basso dai seguenti litotipi:  
 Piroclastiti stratificate di colore da marrone a giallo a grigio, costituiti in prevalenza da lapilli e cenere con intercalati livelli ricchi in pomice bianco-giallastre; presenza di livelli argillificati e diatomitici (Tufo stratificati varicolori di La Storta);  
 Piroclastiti stratificate di colore dal giallo al grigio, prevalentemente cineritiche, incoerenti, con livelli di pomice giallastre, depositi limo-palustri diatomitici e vulcaniti argillificati (Tufo stratificati varicolori di Sacrofano).
- Complesso delle Vulcaniti dei distretti Sabatino e Albano**  
 Piroclastiti di ricaduta costituite da alternanze di livelli cineritici, pomice, o scoriacei in parte rimaneggiati e pedogenizzati, provenienti dal distretto vulcanico Sabatino a cui si sovrappongono e interstratificano colate piroclastiche provenienti dal distretto vulcanico Albano e, in minima parte, da quello Sabatino. Principali litotipi presenti: colata piroclastica, massiva, caratterizzata da pomice gialle disperse in una matrice cineritica con lapilli (Tufo pisolítico); orizzonti lapillosi scoriacei più o meno cementati, contenenti piccoli litici lavici (Tufo granulari); deposito massivo e litoida, costituito da scorie grigie o nere disperse in una matrice cineritica ricca in fenocristalli di biotite, pirosseno, sanidino (Peperino della Via Flaminia); ignimbrite massiva, prevalentemente litoida, costituita da pomice centimetriche ricche in leucite, in una matrice cineritico-pomicia con cristalli di sanidino, leucite e pirosseno.
- Formazione di Ponte Galeria**  
 Sequenza di depositi fluvio-deltizi e lacustri-palustri formati dal basso verso l'alto dai seguenti litotipi: ghiaie e ghiaie con sabbia, talvolta a laminazione incrociata, sterili; argille grigio-azzurre consistenti, con livelli di materiale organico nerastro associato a frammenti di gusci di gasteropodi dulcicoli (argille a *Helicella*); ghiaie, sabbie ghiaiose e sabbie gialle, localmente embricate a festoni, a luoghi ferritizzate, con lenti di sabbie avana; argille e argille limose grigio azzurre con livelli di colore verde chiaro, con abbondante fauna a molluschi tra cui *Venerupis senescens* (Argille a *Venerupis*); sabbie giallastre e avana talvolta arrossate, a stratificazione incrociata; alternanze di sabbie e limi ad elementi vulcanici e diatomitici con frammenti di gasteropodi dulcicoli, al letto un livello decimetrico di sabbie cineritiche.