

# ROMA



Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione  
e Attuazione Urbanistica

## **PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA SAN LORENZO - VIA DEI LUCANI**

**ELABORATO 1 - Relazione illustrativa**



## **Roma Capitale**

### **Assessorato all'Urbanistica**

Assessore: arch. Luca Montuori

### **Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica**

Direttore: arch. Cinzia Esposito

### **Direzione Rigenerazione Urbana**

Direttore: arch. Silvia Capurro

### **Responsabile Unico del Procedimento**

arch. Simona Campi

## **Risorse per Roma SpA**

### **Presidente:**

dott. Giuseppe Cerasoli

### **Amministratore Delegato:**

ing. Giuseppe Noviello

### **Dirigente Responsabile Area Territorio:**

arch. Massimo Mengoni

### **Unità Pianificazione e Progettazione Urbana**

### **Responsabile di progetto per la Pianificazione Generale e Attuativa**

arch. Marco Tamburini

arch. Simone Capozzi,

arch. Ana Llerandi González

arch. Maria Giovanna Ripepi

arch. Fabrizio Verde

### **Dirigente Responsabile Area Progetti Strategici:**

arch. Daniela Santarelli

### **Unità Progettazione Strategica Territoriale**

Manuela Andreozzi

Felice Zingarelli

## **Sommario**

<b>1. PREMESSA</b>	<b>4</b>
<b>2. IL QUARTIERE SAN LORENZO</b>	<b>5</b>
2.1 Caratteristiche socio-economiche del quartiere	5
2.2 Fasi storiche e di formazione	7
2.3 Tessuti e tipi edilizi	9
2.4 Spazi aperti	10
2.5 Servizi e attrezzature	11
2.6 Mobilità	11
2.7 Il Progetto Urbano San Lorenzo	14
2.8 Quadro dei programmi e degli interventi pubblici e privati	15
<b>3. TUTELE E VINCOLI</b>	<b>16</b>
<b>4. LE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE</b>	<b>20</b>
<b>5. IL CONTESTO DI RIFERIMENTO</b>	<b>21</b>
<b>6. OBIETTIVI</b>	<b>25</b>
<b>7. INDIRIZZI PROGETTUALI</b>	<b>26</b>

## **ELENCO ELABORATI**

Elaborato 1: Relazione illustrativa

Elaborato 2: Inquadramento “Area da rigenerare San Lorenzo – via dei Lucani”:

- 2.a: contesto d’inserimento
- 2.b: perimetro su CTRN
- 2.c: perimetro su foto aerea

Elaborato 3: Consistenze edilizie “Area da rigenerare San Lorenzo – via dei Lucani”

Elaborato 4: Documentazione fotografica

## 1. PREMESSA

L'Amministrazione di Roma Capitale, nella ferma volontà di intervenire nella rigenerazione urbana con una forte regia pubblica, sta affrontando la complessa sfida della trasformazione della città contemporanea affermando un nuovo patto di responsabilità reciproca tra cittadini, imprenditori e amministrazioni.

In questo modo si costituisce l'importante collaborazione, essenziale al buon funzionamento di una pianificazione complessa tra indirizzo pubblico, investimento privato, bisogni dei territori.

Nella consapevolezza che Roma ha bisogno di procedure che prevedano il confronto tra raggruppamenti interdisciplinari finalizzati a ripensare e riqualificare i luoghi, nella volontà di interpretare i bisogni di una società in rapida trasformazione - proponendo soluzioni che rispettino l'ambiente parallelamente ad architetture di alta qualità - con l'insediamento di funzioni in grado di portare benefici per le comunità che in quegli specifici territori abitano, Roma si è dotata di strumenti di rilancio della città per la rigenerazione della capitale.

Gli obiettivi sono quelli di individuare priorità di programmazione per i programmi ed i progetti innovativi di rigenerazione e riconversione delle aree, dei luoghi e immobili pubblici e/o in partenariato pubblico privato tramite l'indizione di procedure di evidenza pubblica di concorsi di progettazione per la riqualificazione di spazi aperti e di opere pubbliche e procedure di manifestazione di interesse e di concessione per la valorizzazione di immobili e compendi pubblici.

In questo contesto, il *Programma di Rigenerazione Urbana San Lorenzo – Via dei Lucani* costituisce un prototipo innovativo che si prefigge di coniugare l'aspetto progettuale con il programma di gestione delle funzioni e dei servizi insediabili, creando e introducendo forme innovative di partenariato tra i vari attori interessati al processo trasformativo dell'Area di intervento.

L'innovazione dovrà riguardare il contenuto della proposta progettuale, la sua programmazione, le sue specificità tecniche, i metodi di gestione, le forme di partenariato e di consultazione, i metodi di gestione delle fasi e dei tempi di attuazione e le modalità di finanziamento.

## **2. IL QUARTIERE SAN LORENZO**

Il quartiere San Lorenzo ricade, da un punto di vista amministrativo, nel territorio del Municipio II (ex III) di Roma Capitale e nasce intorno alla fine dell'Ottocento al di fuori del confine del Piano Regolatore, sulla scia di una febbre edilizia che si esaurisce in breve tempo e che lascia incompiuti o frettolosamente ultimati molti edifici dell'area.

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 (*Elab.2a – Inquadramento "Area da rigenerare San Lorenzo – via dei Lucani": contesto d'inserimento*).

Attualmente, il contesto urbano in cui si inserisce l'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. Si rilevano inoltre interventi di sostituzione edilizia di recente costruzione.

### **2.1 Caratteristiche socio-economiche del quartiere**

Dalle prime fasi della sua formazione, il quartiere iniziò ad attrarre le classi più povere della Capitale e, considerata la vicinanza al cimitero del Verano e allo scalo ferroviario, 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 tale legame si è andato affievolendo, lasciando spazio ad un importante elemento che ha nuovamente trasformato la zona: 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 sanlorenzina. Questa pressione insediativa ha comportato nel tempo una evidente mutazione delle caratteristiche socio-economiche del quartiere.

Sono sorti nuovi esercizi commerciali e servizi di ristorazione (pub, ristoranti, pizzerie, bar) e hanno iniziato a proliferare i locali notturni e le associazioni culturali. Tale trasformazione del tessuto produttivo si è sviluppata parallelamente al declino delle attività artigianali tradizionali e, quindi, ha comportato la perdita delle professionalità e delle relative conoscenze. Gli affitti alti e l'aumento dei volumi di traffico sono ulteriori e gravi fattori di crisi per l'artigianato tradizionale, tanto da far pensare a 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 l'opportunità di poter abitare in prossimità di luoghi di studio o in una zona più centrale.

Anche dall'analisi del bilancio economico e produttivo di San Lorenzo emerge sostanzialmente che 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 produttivo del quartiere prima garantito dagli artigiani e dalle loro botteghe*, in parte sostituito da un *artigianato artistico* (ceramica, vetro, pelle, ma anche materiale plastico ricavato dagli scarti industriali) prevalentemente orientato a creazioni di valore estetico.

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, determinando spesso:

- 1) un'evidente *sottovalutazione delle condizioni di vita (alti affitti, appartamenti fatiscenti e sovraffollati)*
- 2) una *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) una *incapacità/impossibilità per la grande maggioranza degli studenti di sentirsi cittadini di San Lorenzo* che spesso determina difficoltà nella definizione e realizzazione di un progetto comune.

## **2.2 Fasi storiche e di formazione**

Attraverso la lettura ed il confronto della documentazione storica, si sono evidenziate le diverse fasi di formazione del quartiere che 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.

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 (Fig. 1).

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*: che testimonia la costruzione della ferrovia e della Stazione Termini;



- *Carta IGM 1906*: in questa fase inizia l'edificazione 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 allo 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).

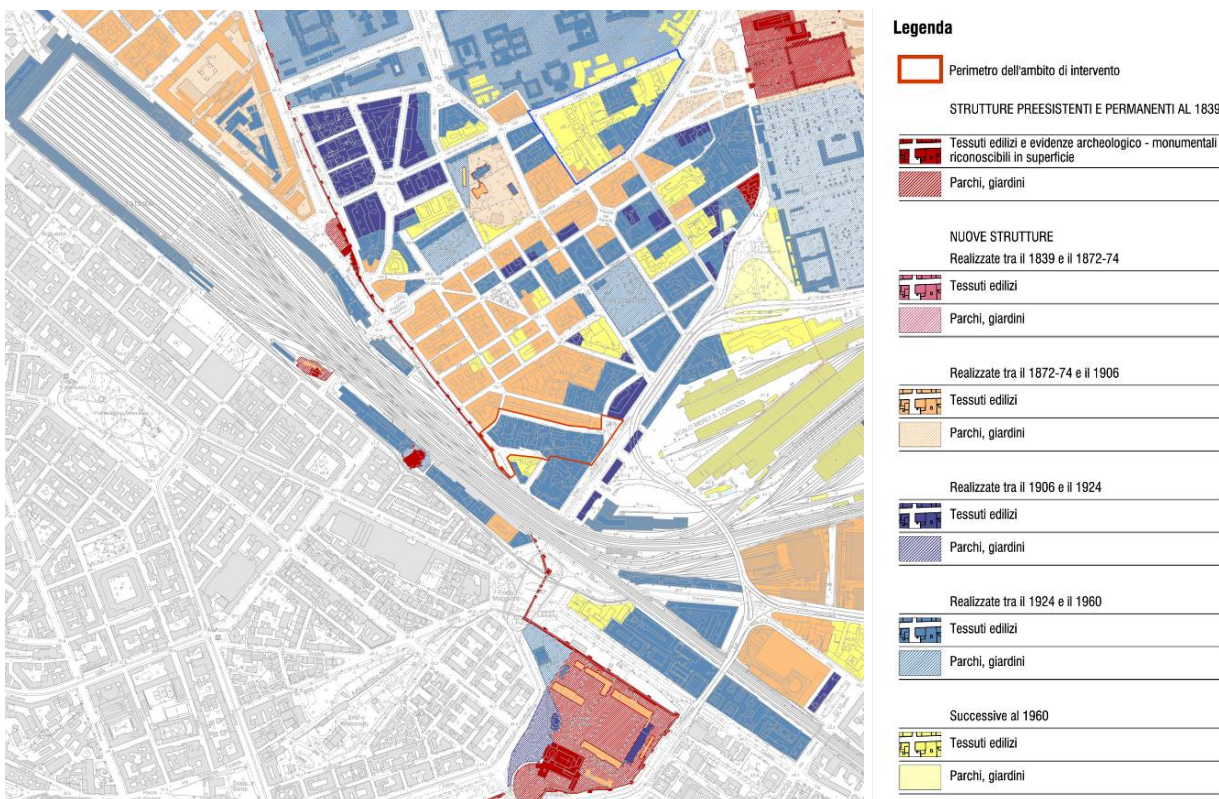


Fig. 1 – Il quartiere San Lorenzo – Fasi storiche di formazione

## 2.3 Tessuti e tipi edilizi

Dall'analisi delle caratteristiche morfo-tipologiche dei tessuti e dei tipi edilizi, emerge la struttura prevalente dell'impianto urbano costituito 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 (Fig. 2).

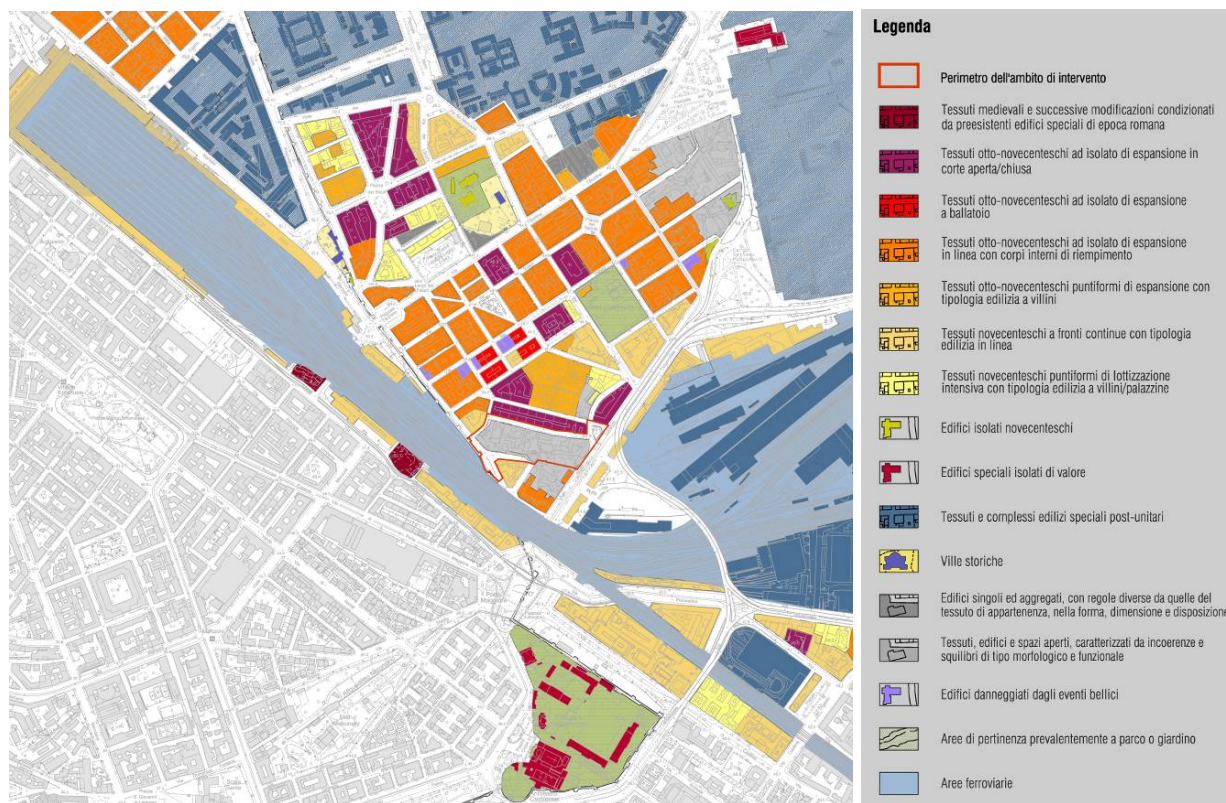


Fig. 2 – Il quartiere San Lorenzo – Tessuti e tipi edilizi

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, evidenzia la particolare importanza delle emergenze storico-archeologiche della Basilica di San Lorenzo, delle Mura Aureliane e del manufatto di largo Talamo.

Ai margini del quartiere sono presenti parti consistenti di insediamenti informali con edifici singoli ed aggregati, in gran parte con destinazioni non residenziali e ancora evidentemente incompiuti, che si ritrovano negli Ambiti di Valorizzazione B7, C10 e C11 definiti dal PRG vigente e caratterizzati dalla discontinuità morfotipologica delle fronti delle parti costruite e dalla presenza di insediamenti produttivi dismessi, sottoutilizzati o in via di dismissione.

## 2.4 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 del quartiere, ritrovando anche i percorsi storici esistenti o quelli ancora parzialmente visibili (via Tiburtina antica, via Collatina antica).

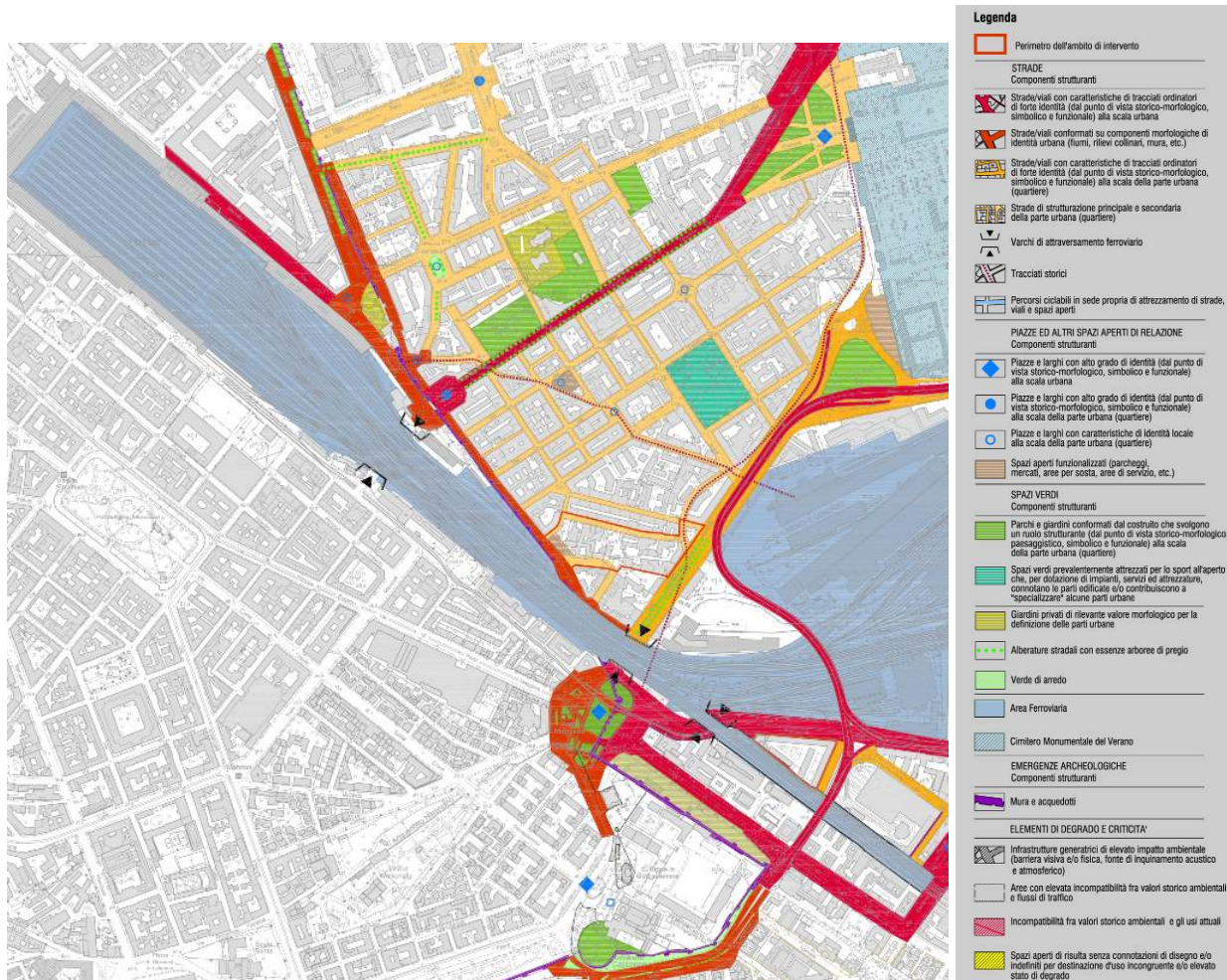


Fig. 3 – Il quartiere San Lorenzo – Spazi aperti

In tutto il quartiere si evidenzia, tuttavia, una scarsa presenza di aree verdi ad eccezione della villa Mercede e dei giardini che si aprono sulla via Tiburtina, che costituiscono gli unici spazi di verde pubblico a disposizione del quartiere.

Sono presenti inoltre piazze di rilevanza urbana (piazzale del Verano), mentre all'interno dei tessuti è presente un sistema di piazze e spazi aperti con un grado di identità prettamente locale e di quartiere definito da piazza dei Sanniti, piazza dell'Immacolata e largo degli Osci (Fig. 3).

## 2.5 Servizi e attrezzature

La ricognizione in un contesto allargato evidenzia l'esistenza di servizi primari principalmente legati alla presenza di istituti per l'istruzione anche di grado superiore, fino all'Università che con le sue numerose sedi caratterizza in modo determinante l'assetto funzionale del quartiere (Fig. 4).

Per quanto riguarda le ulteriori funzioni pubbliche e private presenti nel quartiere, emergono in primo luogo i numerosi istituti religiosi e parrocchiali e la presenza di istituzioni culturali e di attrezzature per il tempo libero.

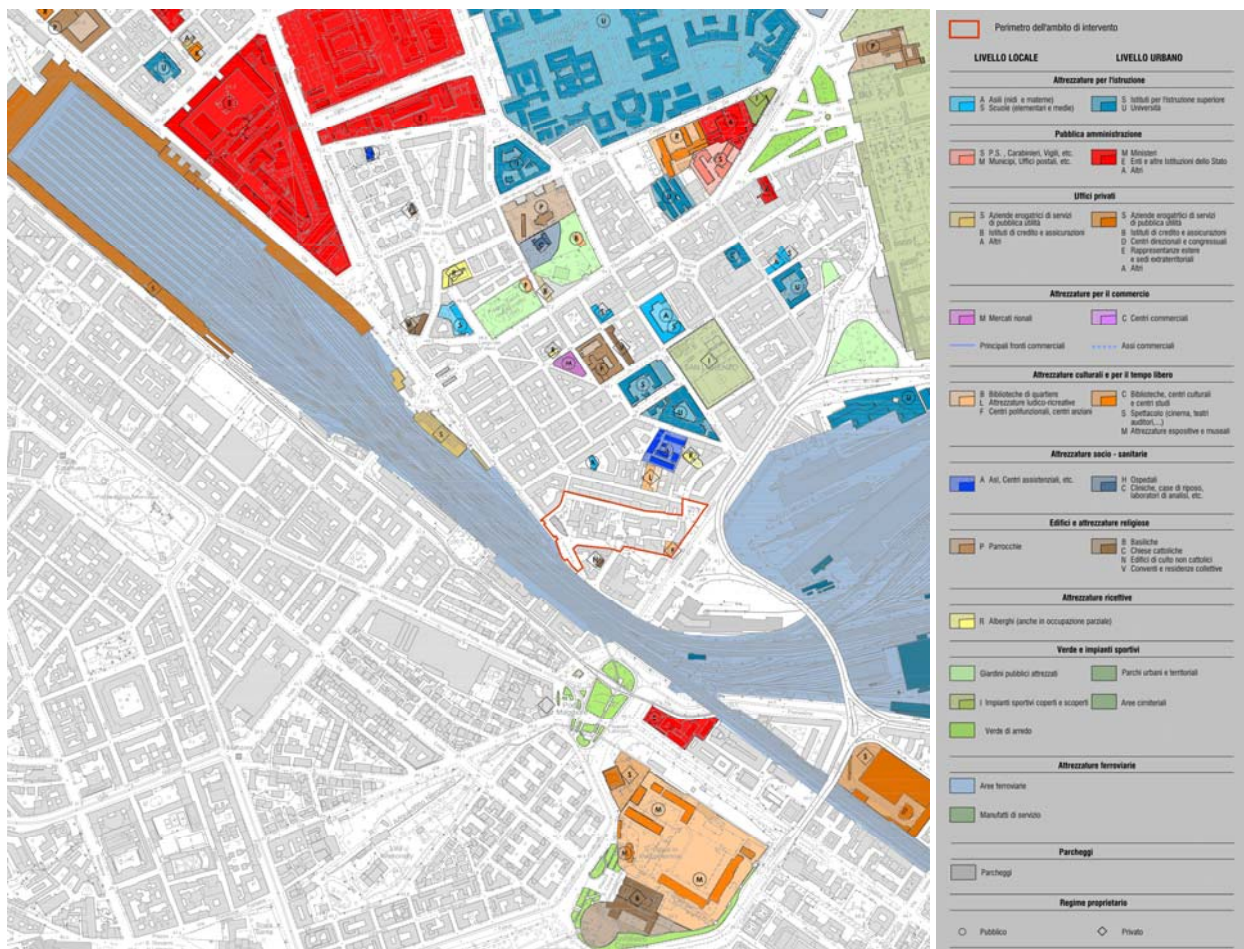


Fig. 4 – Il quartiere San Lorenzo – Servizi pubblici e privati

## 2.6 Mobilità

Delimitato sul lato occidentale dal rilevato ferroviario della Stazione Termini, che interrompe il tracciato delle Mura Aureliane, il quartiere San Lorenzo è strettamente connesso con le principali infrastrutture ferroviarie di livello nazionale e metropolitano.

Sul nodo di Termini, raggiungibile a piedi in poco più di 15 minuti, si attestano le principali direttrici nazionali del traffico ferroviario (Alta velocità per Napoli e Firenze) e gran parte delle linee regionali (Ferrovie Laziali – FL) dirette ai Castelli romani (FL4), a Civitavecchia (FL5), a Frosinone – Cassino (FL 6), a Latina - Formia (FL7) e ad Anzio – Nettuno (FL8). In sotterranea sotto la stazione transitano le due linee A e B della metropolitana, che si dirigono verso l'esterno della città e trovano in questo punto l'unico nodo di interscambio urbano.

Oltre alla presenza di Termini, il quartiere risulta inoltre ben servito dalla rete del trasporto pubblico locale su ferro (tram) e su gomma (autobus), anche per la sua vicinanza con Porta Maggiore (a 5 minuti dall'area di intervento), dove transitano molte delle linee tramviarie e di autobus dirette verso la periferia orientale della città (Fig. 5).

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).

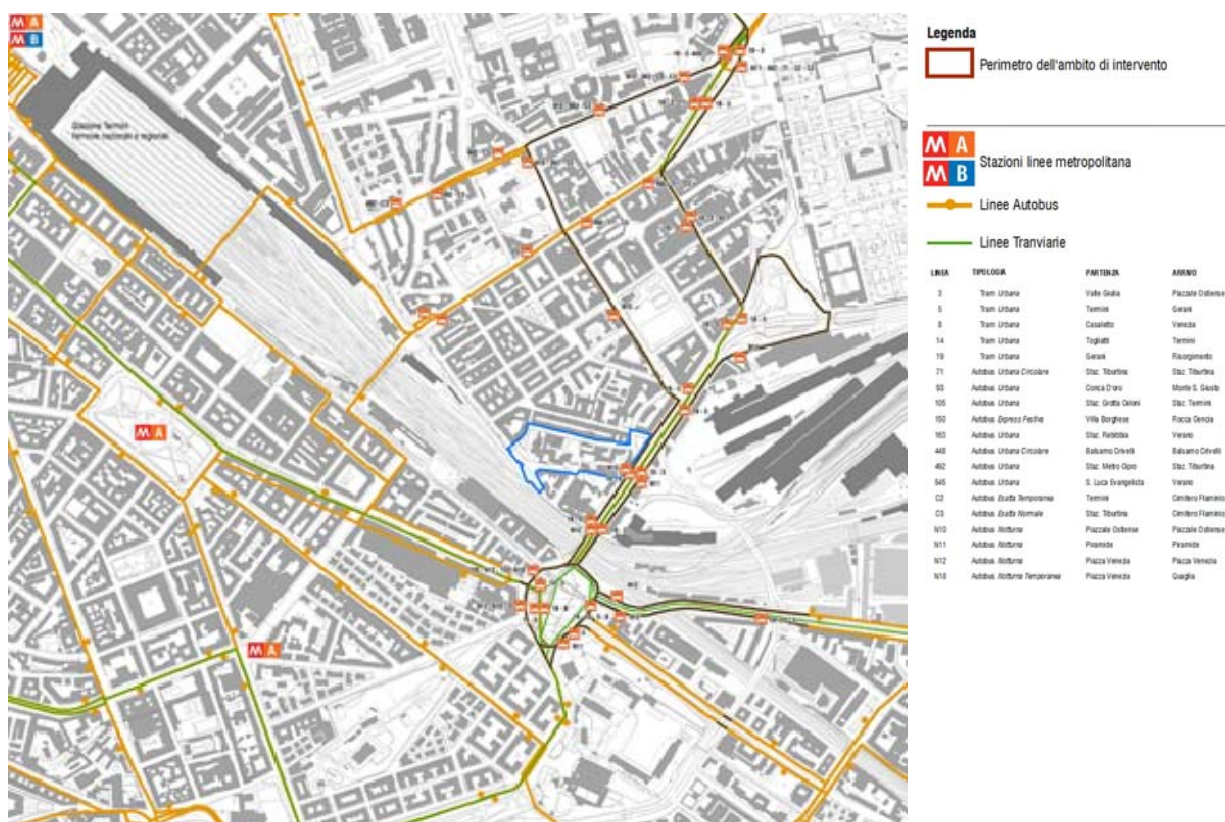


Fig. 5 – Il quartiere San Lorenzo – Linee del trasporto pubblico

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 88 raggiunge il quartiere di Nuovo Salario, passando per piazza Istria, viale Libia, Conca d'Oro e Val Melaina. Una linea speciale per il Cimitero Flaminio (linea C3) e la doppia linea circolare notturna (N3d ex n10 e N3s ex n11) completano il quadro del trasporto pubblico su gomma all'interno del quartiere San Lorenzo.

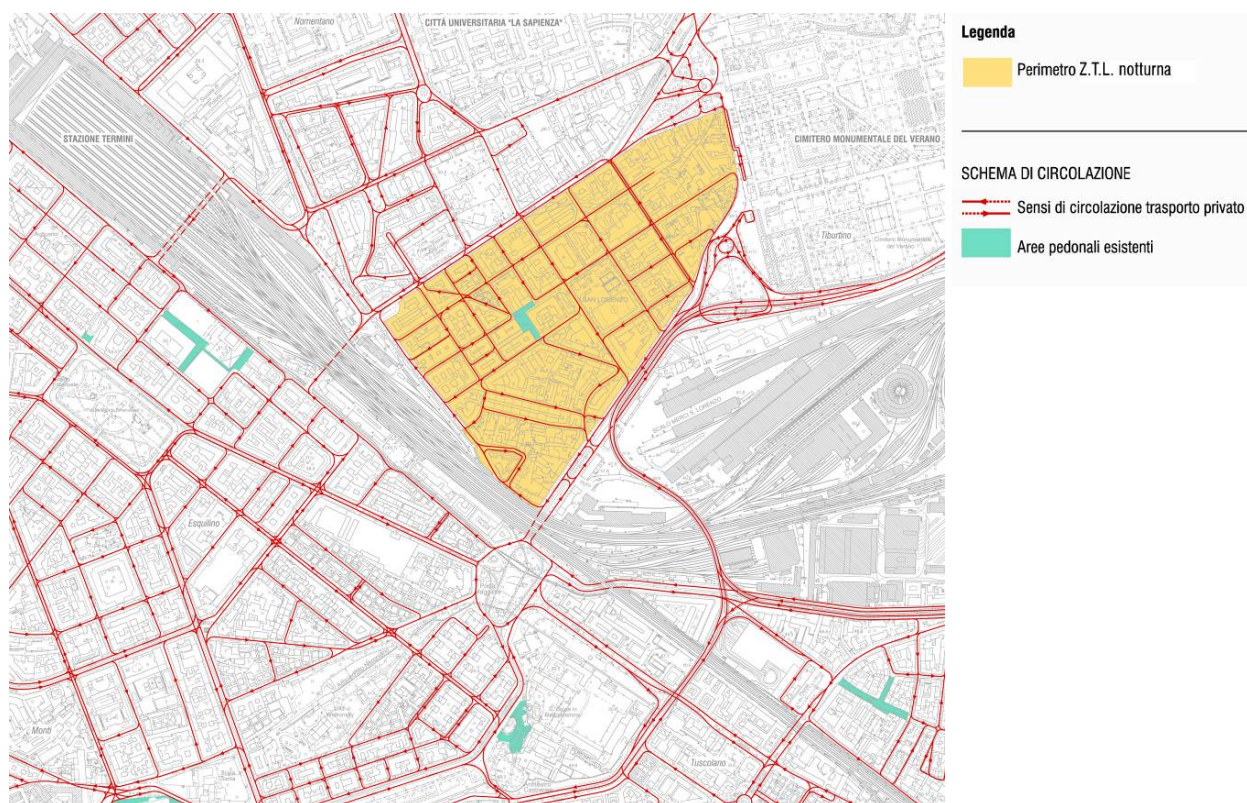


Fig. 6 – Il quartiere San Lorenzo – Schema di circolazione trasporto privato e Z.T.L. notturna

Relativamente al trasporto privato (Fig. 6), secondo la classificazione funzionale del PGTU di Roma Capitale, il sito 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, una porzione di 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 una 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 dello Scalo San Lorenzo; tale tema, come già rilevato dovrà essere ripreso e approfondito in ambito di programmazione dell'assetto complessivo della mobilità urbana.

Di notevole importanza per l'ottimizzazione delle condizioni di traffico soprattutto nelle ore serali e notturne, quando il quartiere richiama molte persone con la sua offerta di locali e ristoranti, è stata l'istituzione della Zona a Traffico Limitato attiva dalle 21,00 fino alle 3,00 che, con i suoi varchi elettronici per il controllo degli accessi, ha sicuramente contribuito a migliorare la qualità della vita dei residenti soprattutto per quanto riguarda la sosta e il parcheggio.

## **2.7 Il Progetto Urbano San Lorenzo**

Il piano di riqualificazione del quartiere San Lorenzo è stato 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.

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.

Sempre nel 2010 (Del. C.C. 23/2010), è stato approvato, il Piano Strategico della Mobilità Sostenibile (PSMS), che ha modificato sostanzialmente le previsioni relative al tracciato della Nuova Circonvallazione Interna e, 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 (Del. 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 al quartiere San Lorenzo.

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.

L'aggiornamento della fase partecipativa sul Progetto Urbano San Lorenzo, iniziata con l'incontro preparatorio del 31 ottobre 2013, si è articolata in una serie incontri tematici e laboratori di quartiere, svolti presso la Casa della Partecipazione in via dei Sabelli 88.

Dopo il periodo di pubblicazione sul sito Internet, è stato avviato il processo di consultazione attraverso la convocazione dell'Assemblea pubblica che si è svolta il 12 gennaio 2015.

La fase di consultazione si è conclusa il 6 marzo 2015 con l'invio di contributi, osservazioni e proposte acquisiti dalla U.O. Città Storica e Ambiti di Tutela e Riquilificazione e pubblicati sul sito di Roma Capitale [www.comune.roma.it](http://www.comune.roma.it). Il procedimento non è stato portato a termine a causa delle dimissioni anticipate della Giunta capitolina e pertanto lo Schema di Assetto Preliminare non è stato mai approvato.

## **2.8 *Quadro dei programmi e degli interventi pubblici e privati***

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.

Una forte spinta alla trasformazione puntuale è stata impressa dalle procedure derogative del Piano Casa (L.R. n.21/2009) che consentono, in attuazione diretta (SCIA/DIA, Permessi di costruire) ampliamenti e sostituzioni edilizie connesse a cambi di destinazione d'uso.



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 altri Ambiti di Valorizzazione, in modo particolare l'Ambito di Valorizzazione C11 - Verano, via dei Reti, l'Ambito di Valorizzazione C4 - Scalo S.Lorenzo – Tangenziale est – Porta Maggiore e, come si vedrà nel dettaglio, anche le aree limitrofe all'area di intervento lungo viale dello Scalo San Lorenzo.

### 3. TUTELE E VINCOLI

Per quanto riguarda il sistema delle tutele e dei vincoli, il **Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)** adottato nel 2007 non individua all'interno dell'area di intervento, elementi significativi ad eccezione di alcuni beni lineari corrispondenti agli antichi tracciati della via Tiburtina e Collatina (Fig. 7).

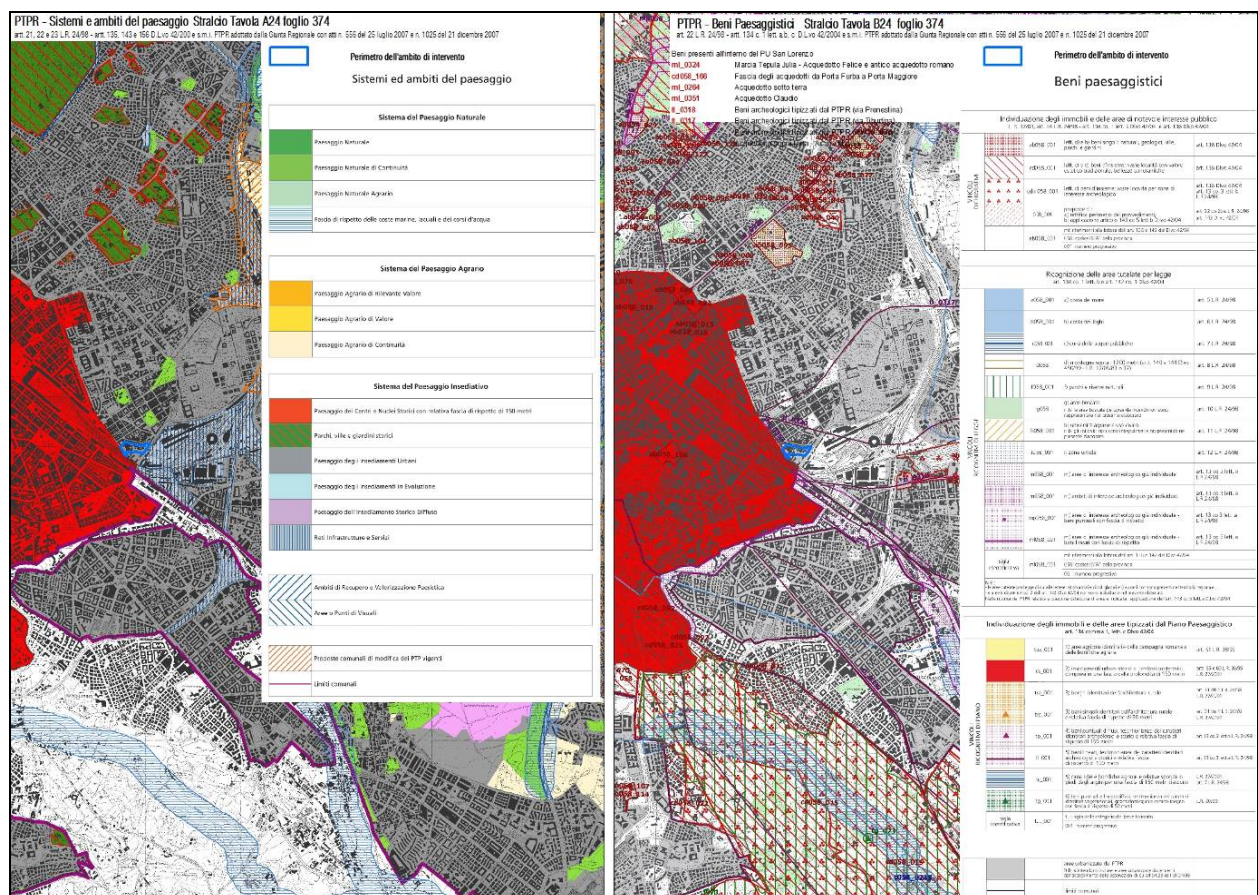


Fig. 7 – Le previsioni del PTPR 2007 – stralcio Tavole A, B da originale in scala 1:25.000

Dall'esame della **Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro romano**, approvata con Del. C.C. 959/1980 (Fig. 8), 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. All'interno dell'area di intervento, la Carta individua il manufatto archeologico sito in largo Talamo e non segnala altri beni e preesistenze significative.

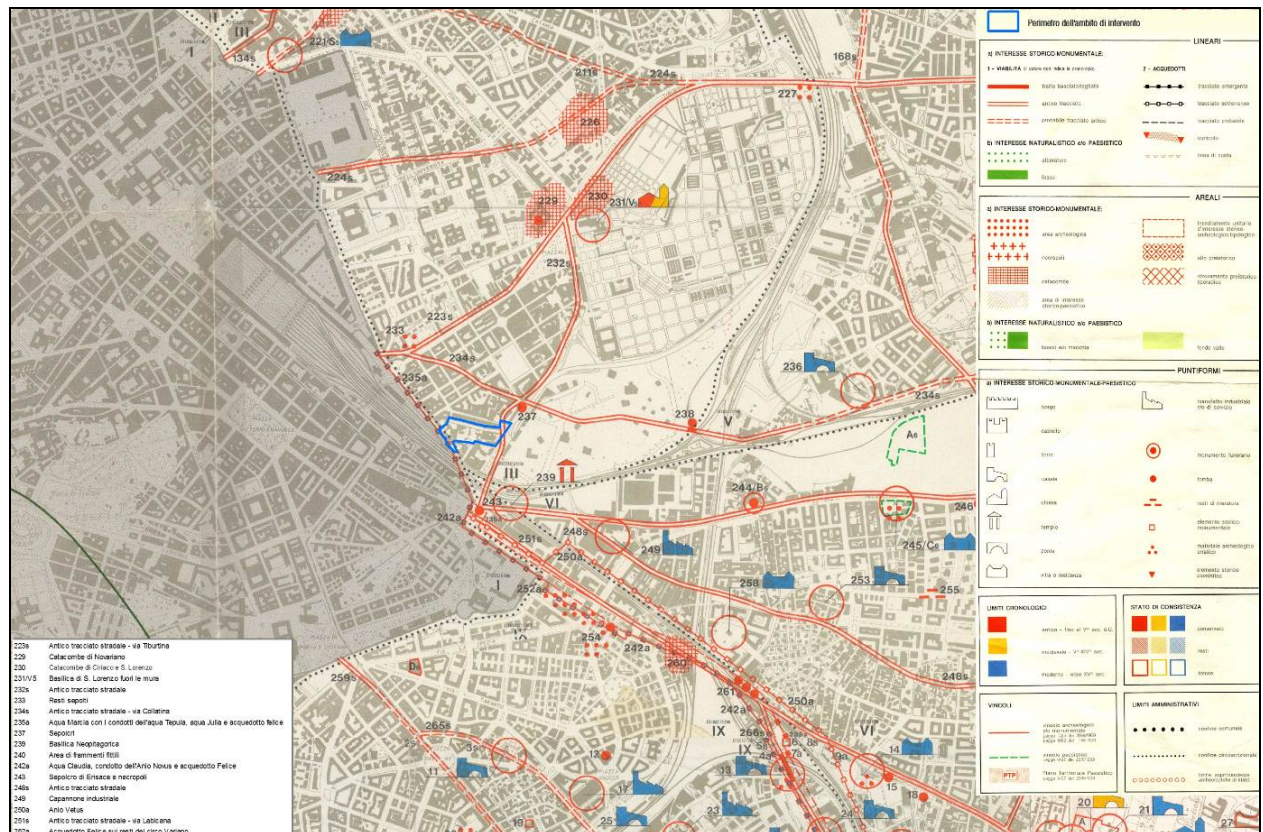


Fig. 8 – La Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro romano

Più ricca di informazioni è la **Carta per la Qualità** (Fig. 9), 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” (PRG, art. 16 NTA).

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 via 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 (G1, fg. 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 (G1, fg. 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 (G1, fg. c).

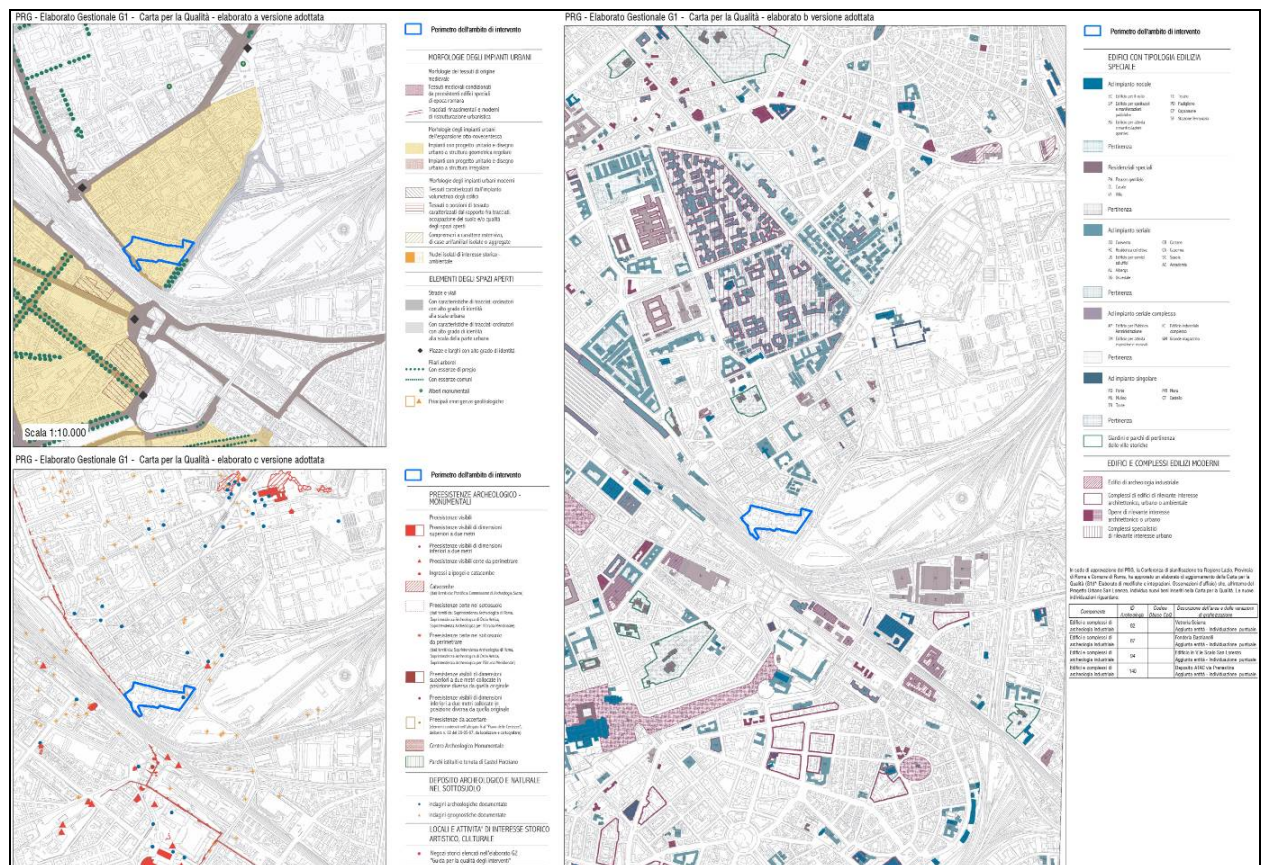


Fig. 9 – PRG vigente 2008 – Elaborato gestionale G1 Carta per la Qualità

L'indagine sulla presenza di **vincoli** (Fig. 10) evidenzia che, nelle immediate vicinanze del

quartiere, ricadono due vaste aree sottoposte a vincolo monumentale: la prima, a nord, relativa alla “Città universitaria” (DM 2/08/1989) e la seconda comprendente la parte storica del Cimitero Monumentale del Verano (vincolo notificato in data 12/05/1988). In particolare, lungo il perimetro ovest dell’area di intervento, 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.

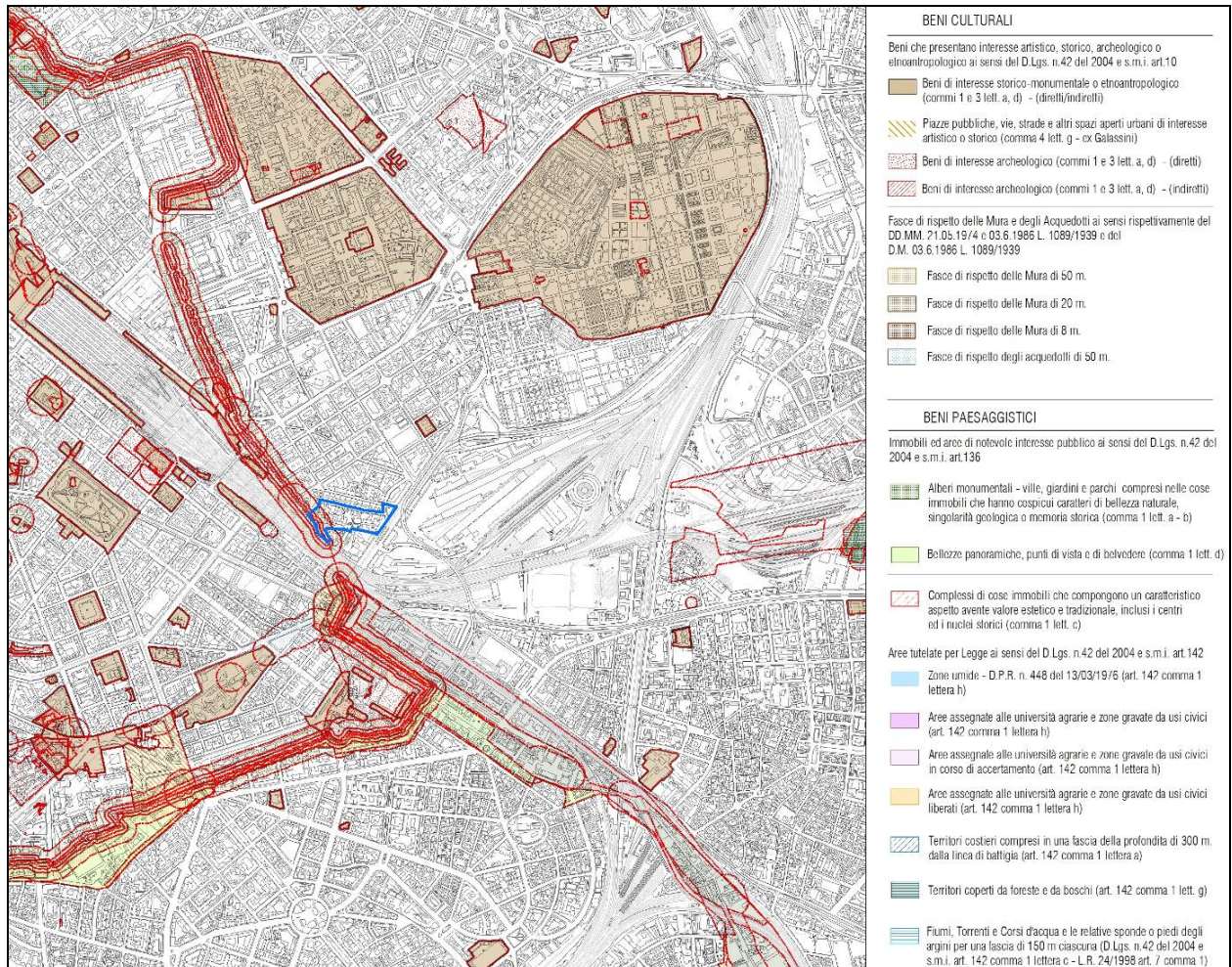


Fig. 10 – PRG vigente 2008 – Carta dei Beni Culturali e Paesaggistici

#### 4. LE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

L'area di intervento ricade nell'Ambito di Valorizzazione B7. Scalo S. Lorenzo - via dei Lucani - via di Porta Labicana che interessa la zona compresa tra via dei Lucani, via di Porta Labicana, viale dello Scalo S. Lorenzo e largo Talamo e che appare come un vuoto urbano di notevoli dimensioni.

Le parti del quartiere classificate dal PRG come "Ambiti di Valorizzazione della Città storica", "riguardano luoghi che nel tempo non hanno raggiunto o hanno smarrito i caratteri di identità propri della Città storica e 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" (art. 43 comma 1 NTA).

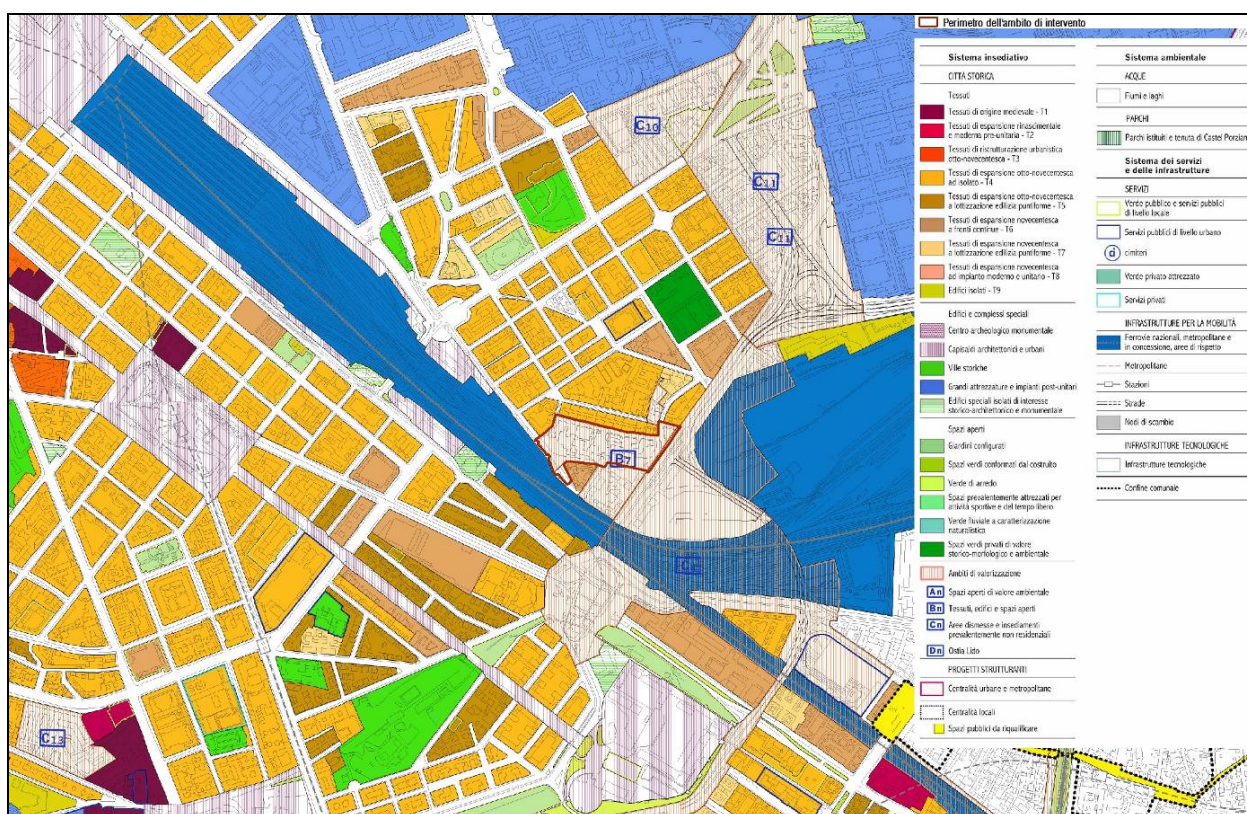


Fig. 11 – PRG vigente 2008 – Elaborato prescrittivo P2 – Sistemi e Regole 1:5.000

## 5. IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'area di intervento, oggetto dell'Invito pubblico (*Elab.2b – Inquadramento “Area da rigenerare San Lorenzo – via dei Lucani”*: perimetro su CTRN, *Elab.2c – Inquadramento “Area da rigenerare San Lorenzo – via dei Lucani”*: perimetro su foto aerea), si estende al margine meridionale del quartiere San Lorenzo ed è delimitata da viale dello Scalo San Lorenzo a est, da via dei Lucani e via dei Messapi a nord, da via degli Anamari a sud e si conclude a ovest sulla cinta muraria delle Mura Aureliane, costruite dall'Imperatore Aureliano a partire dal III sec. d.C. e ampliate e rafforzate dai successivi imperatori e pontefici. In questo tratto, lungo via di Porta Labicana, le Mura si presentano particolarmente ben conservate e, con la loro struttura turrita, costituiscono un pregevole fondale all'area di intervento.

Dalla parte opposta, lungo l'alberato viale dello Scalo San Lorenzo, si trova il cosiddetto sepolcro di Largo Talamo, rinvenuto nel 1935 lungo l'antico tracciato della via Collatina, e successivamente ricostruito nella collocazione attuale. La tipologia dell'edificio, le tecniche costruttive e decorative indicano per il monumento una cronologia alla prima metà del I secolo d.C.

La presenza del manufatto archeologico a largo Talamo, oggi inserito in un angusto spazio verde recintato e non accessibile, e delle Mura Aureliane lungo via di Porta Labicana costituiscono una risorsa irrinunciabile per la progettazione del sito.

Oltre al pregio delle testimonianze storiche, l'area acquista ulteriore valore per la sua posizione strategica nel settore centro – orientale della città. Da questa zona è possibile raggiungere i principali nodi del trasporto pubblico (Stazione Termini, Porta Maggiore) in pochi minuti a piedi, mentre attraverso viale dello Scalo San Lorenzo si arriva allo svincolo di Largo Passamonti con la Tangenziale est che distribuisce, in posizione semi-centrale, i flussi di traffico in tutta la parte nord ed est della città.

Anche sul versante del trasporto pubblico, la zona è servita dalle linee tranviarie che percorrono viale dello Scalo San Lorenzo per le quali sono in corso interventi di messa in sicurezza e adeguamento delle fermate sotto l'alberata stradale.

Il contesto urbano su cui insiste l'area si presenta eterogeneo e discontinuo: a nord, lungo via dei Lucani, un lotto longitudinale compatto individua una fronte urbana continua e consolidata

con tipologie in linea aggregate intorno a uno stretto cortile interno che le separa dagli edifici simmetrici sulla parallela via dei Campani. Si tratta di residenze di tre/quattro piani con botteghe artigiane a piano terra affacciate sulla strada che producono, nella loro scansione ripetuta di alternanza pieni/vuoti, l'effetto di una chiusura compatta rispetto al quartiere.

Ad ovest, una edificazione puntuale e eterogenea, sconnette il tessuto urbano antistante il profilo continuo su via di Porta Labicana delle Mura, che si fondono nei contrafforti del rilevato ferroviario.

Una serie di interventi puntuali di sostituzione edilizia o di completamento definiscono la morfologia degli isolati compresi tra via dei Messapi, le Mura, via dello Scalo San Lorenzo e via degli Anamari. Si tratta di edifici in linea realizzati nel secondo dopoguerra secondo le tipologie "intensive" che hanno caratterizzato l'edilizia post-bellica e che si presentano con un notevole aumento del numero di piani (7/8) rispetto al contesto storico, con fronti compatte e continue allineate al tracciato stradale e una quasi totale occupazione degli spazi interni con autorimesse o attività artigianali, produttive e commerciali.

Deve infine ancora trovare un significato di compiutezza la parte di tessuto urbano che si affaccia sul rilevato ferroviario di via di Porta Labicana e costeggia via dei Bruzi e via dello Scalo San Lorenzo. Un processo di trasformazione del tessuto esistente, avviato in attuazione della Legge regionale per il "Piano casa" mediante interventi puntuali di demolizione e ricostruzione e di cambio di destinazione d'uso verso funzioni residenziali, ha interessato solo alcune porzioni delle aree ex produttive ormai dismesse, enfatizzando lo stato di abbandono di quelle non interessate da alcun intervento.

Dall'altra parte del viale dello Scalo san Lorenzo, in posizione adiacente alle aree ferroviarie, il progetto di trasformazione dell'area della ex Dogana in Student Hotel, in corso di realizzazione sempre con le procedure del Piano Casa, può considerarsi un primo innesco per un generale ripensamento di questa parte del quartiere che, da sempre, ha conservato un carattere isolato ed estraneo alla vita e alla socialità locale.

Nello sviluppo urbanistico del quartiere, infatti, la marginalità di questa zona che si affaccia sulle aree del principale scalo merci ferroviario della città, ha fatto sì che l'espansione per blocchi regolari si arrestasse, lasciando spazio ad attività artigianali e commerciali che vi si sono insediate secondo logiche spontanee, fino a quando, in occasione della costruzione della

viabilità sopraelevata che qui doveva avere un ulteriore accesso mai realizzato, è stata avviata una procedura di esproprio per le aree prospicienti le Mura, attualmente ancora del Comune di Roma e in parte destinate a viabilità e parcheggi pubblici (*Elab.3 – Consistenze edilizie “Area da rigenerare San Lorenzo – via dei Lucani”*:).

All'esterno delle aree comunali, la superficie dell'area risulta 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.

Entrando nel dettaglio dei caratteri fisico – morfologici dell'area (*Elab. 4 – Documentazione fotografica*), un dislivello altimetrico di circa 7-8 metri attraversa il senso longitudinale dell'area, da via dei Messapi (quota + 51) a viale dello scalo San Lorenzo (quota + 42).

Percorrendo in discesa via dei Lucani (*Elab. 4 – foto 1*), sul lato destro si costeggia un fronte edificato scandito dai prospetti in muratura di una serie continua di manufatti ad uso produttivo, ai quali spesso si sono addossate baracche, tettoie e altre costruzioni precarie (*Elab. 4 – foto 3, 6, 11*). Questi edifici, oggi quasi del tutto abbandonati, si aprono al loro interno in una serie di spazi aperti, intasati da altri edifici più o meno spontanei che ospitano talvolta le uniche attività (depositi, box, carrozzerie ecc.) ancora presenti (*Elab. 4 – foto 4*).

Al termine della via, oltrepassata la sede dell'ex Locanda Atlantide (*Elab. 4 – foto 5*), uno spazio culturale e per il tempo libero ricavato negli spazi di un capannone dismesso, si piega sulla destra in una via privata interna (*Elab. 4 – foto 7, 8*) che dà accesso ad alcune attività produttive fino a terminare a cul de sac in uno degli spazi aperti sopra descritti (*Elab. 4 – foto 9, 10*).

Giunti a largo E. Talamo, dedicato all'industriale di primi '900 che aveva realizzato una serie di isolati “modello” per gli operai, offrendo, tra l'altro, la possibilità a Maria Montessori di aprire la sua prima Casa dei Bambini per i figli dei lavoratori, il panorama si apre in alto sul tracciato sopraelevato della Tangenziale est, sul giardinetto che ospita il manufatto archeologico e sull'alberata di viale dello Scalo San Lorenzo.



Piegando a destra su quest'ultimo e continuando a costeggiare l'area di intervento, si incontra lo spazio sociale del network *Communia* (*Elab. 4 – foto 12*) che, praticando democrazia dal basso, costruisce nuovo mutualismo e offre servizi al resto del quartiere tra cui sale studio aperte fino a sera.

Superato il distributore carburante, già fuori dall'estensione dell'intervento e sul quale si affacciano le nuove palazzine in corso di ultimazione (*Elab. 4 – foto 2*), si ritorna, attraverso via di Porta Labicana e via dei Bruzi, a costeggiare nuovamente il fronte dell'area di progetto lungo via degli Anamari (*Elab. 4 – foto 13, 14, 15*). La configurazione spaziale della strada si presenta discontinua, con ripetute variazioni della sezione viaria e la presenza, sul lato destro, di una serie di edifici in parte abbandonati, in parte recuperati in modo precario (*Elab. 4 – foto 16*).

Con bella visuale sul profilo medievaleggiante delle Mura (*Elab. 4 – foto 17*), si prosegue fino a costeggiare un edificio occupato da una falegnameria (*Elab. 4 – foto 18*) e ci si immette nello spazio aperto di proprietà comunale, attrezzato a parcheggio pubblico e a percorso pedonale lungo la cinta muraria (*Elab. 4 – foto 19, 20*).

Un breve e angusto passaggio in salita (via dei Messapi) compreso tra un'edilizia di sostituzione post-bellica e il muro di cinta degli edifici abbandonati ancora di proprietà comunale (*Elab. 4 – foto 21*), riporta di nuovo all'inizio di via dei Lucani, chiudendo il periplo in cui si sviluppa l'intervento (*Elab. 4 – foto 22*).

Dalla sommaria descrizione del contesto e delle principali caratteristiche dell'area di intervento si rafforza ancor di più il senso di incompiutezza e di fragilità degli spazi di margine del quartiere, una labilità morfologica e funzionale facilmente attraversabile da episodi di violenza, marginalità, attività illecite e disagio sociale. I titolari delle (poche) funzioni attive lamentano l'abbandono dei luoghi e, in alcuni casi, la loro volontà di trasferimento, qualora vi fosse individuata una soluzione alternativa.

Dall'immagine di degrado che emerge, ne deriva l'urgenza di una riqualificazione urbana dal punto di vista economico, sociale e culturale, in termini di valorizzazione dell'intero tessuto, che, per la sua posizione centrale e connessa con i principali luoghi di attrazione della città, rappresenta un'occasione unica per sanare una ferita aperta in città e risarcire il quartiere di quegli spazi pubblici di cui è privo e di cui, tuttavia, ha un immenso bisogno.

## 6. OBIETTIVI

Recuperando quanto esplicitato nel Disciplinare tecnico allegato all'*Invito pubblico a presentare proposte preliminari costituenti Manifestazione di interesse al Programma di Rigenerazione Urbana San Lorenzo – Via dei Lucani*, l'Amministrazione di Roma Capitale intende procedere all'acquisizione di proposte preliminari per la definizione del suddetto Programma in applicazione dei principi e delle indicazioni della Legge regionale n. 7/2017.

Con l'obiettivo generale di sollecitare la presentazione di proposte unitarie di rigenerazione dell'Area individuata, che coniughino l'aspetto progettuale al programma di gestione delle funzioni e dei servizi insediabili, Roma Capitale punta a ricevere proposte dal forte contenuto innovativo in termini di qualità dell'architettura, dei metodi di gestione, delle forme di partenariato e di consultazione, dei metodi di gestione delle fasi e dei tempi di attuazione e delle modalità di finanziamento.

Nello specifico si prevede che il Programma realizzi un distretto multifunzionale che, fruendo e potenziando il sistema di contaminazione culturale che caratterizza il quartiere, sviluppi attività anche nel settore culturale e creativo (es: centri per la danza, spazi per l'arte digitale, il design, la moda, "stazione di servizio" musicale, ecc.), in grado di realizzare sinergie a scala urbana e internazionale.

Si prospetta quindi la realizzazione di un laboratorio della città, luogo di ricerca, produzione, formazione e loisirs, che incoraggi la diffusione del pensiero contemporaneo, il dialogo tra i diversi utenti, l'accoglienza e l'integrazione dei saperi, tutto ciò collocato in un'architettura emblematica e ambientalmente qualificata.

In sintesi gli obiettivi attesi del Programma sono principalmente:

- la **riorganizzazione** fisica e funzionale dell'area;
- la **valorizzazione** dell'identità culturale del luogo, il miglioramento della sicurezza urbana;
- la maggiore **dotazione** di servizi accessibili ai cittadini;
- la **limitazione** del consumo di suolo;
- il **raggiungimento** di elevati standard di qualità ambientale;
- lo **sviluppo** di un efficace piano gestionale dell'investimento.

## **7. INDIRIZZI PROGETTUALI**

Il Programma di Rigenerazione Urbana San Lorenzo – via dei Lucani, si prefigge di realizzare un distretto multifunzionale che sviluppi attività nel settore culturale e creativo in grado di realizzare sinergie a scala urbana e internazionale.

Lo “spazio aperto” del Programma, posto tra le Mura Aureliane ed il fitto il tessuto urbano di San Lorenzo, dovrà costituire il luogo di relazione e connessione del nuovo polo con l’adiacente quartiere, spazio di incontro e di svago dove svolgere attività sportive e ludiche indoor e outdoor, rinnovando la relazione con le testimonianze monumentali del sito.

L’Amministrazione Capitolina intende procedere alla riqualificazione dell’area, tramite la trasformazione degli spazi abbandonati in nuovi luoghi di aggregazione e di crescita sociale e culturale tramite l’apposizione di una nuova destinazione urbanistica e un mix funzionale coerente con le aspettative e i bisogni della cittadinanza, prestando ascolto alle migliori capacità imprenditoriali interessate allo sviluppo, secondo principi di sostenibilità, fruibilità e accessibilità.