



Università degli Studi Roma Tre
DIPARTIMENTO DI STUDI URBANI

Quaderni
OpenPISM12

01-12

PSP

Scenari futuri per l'ex-deposito ATAC "Vittoria" a Roma

lea angeloni, irene castelli, nicoledda cosentino, valeria di marco, alessandro giangrande, silvia gnetti, fausta mecarelli, elena mortola, romina peritore, caterina pilo boyl

ARACNE

Copyright © MMXII
ARACNE editrice S.r.l.

www.aracneeditrice.it
info@aracneeditrice.it

via Raffaele Garofalo, 133/A-B
00173 Roma
(06) 93781065

ISBN 978-88-548-4919-8

*I diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica,
di riproduzione e di adattamento anche parziale,
con qualsiasi mezzo, sono riservati per tutti i Paesi.*

*Non sono assolutamente consentite le fotocopie
senza il permesso scritto dell'Editore.*

I edizione: luglio 2012

*Dedichiamo questo quaderno
agli abitanti del Quartiere
Della Vittoria di Roma*



1. Il deposito ATAC “Vittoria” tra cronaca e storia

1.1 Gli ultimi dieci anni

Nei primi anni del secolo scorso il demanio comunale, proprietario dell’area su cui sorge l’ex deposito, concede l’area in comodato d’uso all’Azienda Municipale per i Trasporti (ATM, oggi ATAC).

Nel 2002 il Comune di Roma cede la proprietà dell’area all’ATAC, un passaggio di proprietà puramente strumentale che aveva lo scopo di predisporre la vendita ai privati a fini di “valorizzazione”. Il nuovo PRG prevede infatti per le aree e le strutture dell’ATAC la possibilità di “dismissione o riconversione funzionale degli immobili per usi diversi dal servizio pubblico locale” con trasformazione delle loro destinazioni da “servizi di pubblica utilità” a “nuove specifiche destinazioni d’uso” da precisare, ferma restando la volumetria esistente (vedi art. 84 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG).

Il 20 febbraio 2008, in un’assemblea pubblica indetta dal XVII Municipio, viene presentato il progetto a firma dell’architetto Ciorra — vincitore del concorso bandito nel 2007 dal Comune — che prevede per l’area una massiccia cementificazione con residenze di lusso, uffici, studi privati, negozi ecc. Questo progetto, che incontra la più decisa opposizione di tutti gli intervenuti, viene ritirato. L’assemblea approva la mozione presentata dal Comitato Cittadino Della Vittoria, dove si ribadisce la richiesta di realizzare nell’area un parco verde con numerosi servizi pubblici di carattere sociale, culturale e sanitario, carenti nel quartiere.

Dopo qualche giorno il consiglio del Municipio vota all’unanimità un ordine del giorno che riconosce la carenza di servizi pubblici e impianti sportivi nel quartiere e chiede all’assessore alle Politiche della programmazione e pianificazione del territorio del Comune di Roma l’attivazione di un processo partecipativo. Le istanze del Comitato sono portate avanti da alcuni consiglieri comunali con due ordini del giorno approvati nel dicembre 2009 e nel luglio 2010.

Dopo il mutamento intervenuto a seguito delle elezioni amministrative del 2009, nessuna iniziativa viene presa dal Comune in merito a un nuovo e diverso programma di utilizzazione dell’area. Peraltro filtrano più volte indiscrezioni sull’intenzione del Comune di mantenere invariate le precedenti decisioni in merito alla riconversione dell’ex-deposito in un’area di edificazione privata intensiva. L’ATAC, da parte sua, manifesta l’intenzione di procedere con sollecitudine alla vendita dell’area.

Nell’aprile del 2011 nasce il Coordinamento Cittadino Progetto Partecipato formato da cittadini, associazioni presenti e attive nel territorio del Municipio XVII e da esponenti del Comitato Cittadino Della Vittoria.

Il Coordinamento chiede al Municipio di attivare uno specifico Laboratorio di Progettazione Partecipata per la riqualificazione e il riuso dell’ex-deposito ATAC

“Vittoria”. Il Laboratorio viene attivato nella seduta del 14 giugno 2011 con la deliberazione n. 16 “Percorsi di partecipazione dei cittadini in merito alle scelte di trasformazione urbanistica nel territorio del Municipio Roma XVII”.

Nello stesso mese il Comune approva la Deliberazione n° 39/2011 che si applica a tutte le strutture ATAC di Roma e che, di fatto, permette ai privati che acquisteranno le aree di edificare più del doppio di quanto previsto dalle NTA del PRG, senza nessun vincolo per i servizi pubblici.

1.2 Le attività del Laboratorio

Il Laboratorio acquisisce e fa propri i risultati delle attività svolte nei mesi di aprile e maggio 2011 dal Coordinamento Cittadino Progetto Partecipato e dal Comitato Cittadino Delle Vittorie. Le attività riguardano una camminata di quartiere, un’indagine per identificare i desiderata degli abitanti e degli studenti del quartiere in merito alle possibili trasformazioni dell’area dell’ex deposito — effettuata mediante appositi questionari, un’analisi SWOT, nonché la costruzione di uno scenario preliminare che prefigura il futuro dell’area in modo “visionario”. Lo scenario è utilizzato per individuare le nuove attività che secondo gli abitanti dovranno essere ospitate negli spazi del complesso recuperato. Le attività sono infine valutate dagli abitanti e disposte in ordine di preferenza.

Nel settembre 2011 il Laboratorio si articola in tre gruppi di lavoro — il gruppo di progettazione, il gruppo di valutazione economico-finanziaria e il gruppo di comunicazione — e inizia a elaborare le linee guida del progetto di recupero e riuso dell’ex deposito. Contestualmente critica la deliberazione n.° 39/2011 (vedi 1.8).

Nell’ambito del Laboratorio sono elaborate alcune proposte progettuali che rispettano i valori stabiliti dalla suddetta deliberazione per la volumetria e la SUL (Superficie Utile Lorda) massima da realizzare, ma con destinazioni d’uso maggiormente coerenti con quelle indicate nelle linee guida.

Nel mese di ottobre, in occasione delle celebrazioni per il centenario della nascita del quartiere Della Vittoria, vengono illustrate agli abitanti del quartiere le linee guida del Laboratorio e una proposta progettuale di recupero del complesso dove gli spazi destinati a residenza e commercio sono minori di quelli destinati ai servizi pubblici (o di uso pubblico). Contestualmente il Laboratorio avvia una raccolta di firme e una petizione on-line contro la vendita dell’ex-deposito da parte dell’ATAC in cui si chiede all’amministrazione di dare l’avvio a un processo di comunicazione e concertazione con le istituzioni e i cittadini.

Il 7 novembre, nell’aula consiliare del Municipio XVII, si svolge un incontro pubblico, indetto dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica (DPAU) del Comune di Roma, al quale partecipano l’assessore alle Politiche della programmazione e pianificazione del territorio del Comune Marco Corsini, la presidente Antonella de Giusti e i consiglieri Maurizio De Giusti e Francesca Elia

del Municipio, alcuni funzionari e tecnici di ATAC Patrimonio, l'architetto Maurizio Geusa, dirigente dell'U.O. Pianificazione e Riqualificazione delle Aree di Interesse Pubblico del DPAU, numerosi membri del Laboratorio di Progettazione Partecipata e altri cittadini.

Nell'occasione il Laboratorio espone a tutti gli altri partecipanti le linee guida e chiede all'amministrazione comunale di utilizzarle per redigere il bando di concorso per il recupero e riuso dell'ex deposito. I rappresentanti del Comune e dell'ATAC invitano il Laboratorio a partecipare al tavolo tecnico incaricato di elaborare lo schema progettuale per il recupero e riuso dell'ex deposito. Il 16 novembre, durante il primo (e a tutt'oggi unico) incontro, alcuni funzionari e tecnici dell'ATAC illustrano ai rappresentanti del Laboratorio uno schema — elaborato peraltro in assenza di studi preliminari di tipo urbanistico, idrogeologico e ambientale — dove le linee guida non sono rispettate: in particolare, i valori della volumetria e della SUL del complesso sono superiori a quelli massimi stabiliti dalla deliberazione n. 39/2011.

Il 19 novembre ed il 1° dicembre i membri del Laboratorio s'incontrano per mettere a punto le linee guida e chiarire meglio le richieste del Laboratorio stesso nei confronti dell'amministrazione. In queste occasioni emergono alcuni conflitti tra le diverse anime del Laboratorio, che non impediscono tuttavia di elaborare una versione migliorata e condivisa delle linee guida da presentare nell'incontro pubblico previsto per il 5 dicembre.

All'incontro, che si svolge nell'aula consiliare del Municipio, non partecipa l'assessore all'Urbanistica del Comune di Roma ma sono presenti tutti gli altri soggetti che avevano partecipato al precedente incontro del 7 novembre.

Il Laboratorio ribadisce le sue critiche nei confronti degli schemi progettuali di ATAC e chiede all'amministrazione di mettere a disposizione tutta la documentazione propedeutica alla definizione di una qualsiasi ipotesi progettuale sull'ex deposito ATAC: studi di tipo urbanistico e di tipo idrogeologico; dati sulla dotazione di verde, sui servizi e sull'intensità dei flussi di traffico veicolare presenti nel quartiere.

Le attività del Laboratorio subiscono a questo punto un rallentamento, dovuto soprattutto al fatto che l'amministrazione sembra non avere più fretta di "valorizzare" l'area.

In questa situazione alcuni membri del Laboratorio, facenti parte dell'Associazione PSP, all'inizio del 2012 decidono di avviare un seminario per elaborare una proposta progettuale finalizzata al recupero e riuso dell'ex deposito e invitano tutti gli altri membri a partecipare. La speranza è che il seminario possa portare allo sviluppo di un progetto preliminare che, assieme alle linee guida, possa costituire un riferimento importante per chi sarà incaricato dall'amministrazione comunale di progettare il recupero del complesso.

Nel mese di febbraio il Laboratorio chiede al Municipio di organizzare un nuovo incontro pubblico con l'amministrazione comunale e con l'ATAC, per essere

aggiornato sullo stato di avanzamento del processo progettuale. All'incontro, che ha luogo il 13 marzo 2012 presso il Centro Sociale Anziani di Via Sabotino, partecipano Antonella De Giusti, presidente del Municipio, con alcuni rappresentanti della Giunta e del Consiglio Municipale, i membri del Laboratorio e altri cittadini. La discussione si svolge in modo sostanzialmente caotico e non porta ad alcun risultato utile, anche per l'assenza dell'assessore all'Urbanistica del Comune e dei funzionari dell'ATAC. Il Laboratorio reitera la sua richiesta di poter discutere pubblicamente la proposta progettuale dell'amministrazione in corso di elaborazione: una proposta che dovrà essere coerente con le linee guida .

1.3 La nascita del quartiere Della Vittoria

Prima di avviare il processo di progettazione per il recupero e il riuso del deposito è stato necessario conoscerne la storia e quella del quartiere in cui fu realizzato. (Comune di Roma 2006).

Il deposito ha avuto un ruolo importante nelle decisioni riguardanti il progetto del quartiere Della Vittoria. Le tramvie furono create a Roma poco dopo l'unificazione della città con il Regno d'Italia. Le prime linee tramviarie elettrificate entrarono in funzione tra il 1892 e il 1894. Negli anni seguenti l'espansione delle linee urbane su ferro elettrificate fu rapida. La prima importante tramvia della zona Prati non fu una linea urbana bensì la Roma-Civita Castellana, una linea extraurbana inaugurata nel 1906 che percorreva via di Porta Angelica (poi rinominata viale Angelico). Questa strada svolse un ruolo primario nel processo d'infrastrutturazione della capitale come asse per le future espansioni urbane verso nord. Intorno al 1911, durante l'Esposizione Internazionale di Roma, l'ATM (Azienda Tramvie Municipali) realizzò il proprio scalo merci poco più a sud del sito dove poi fu realizzato il deposito. Nel 1915 l'ATM decise di realizzare a Roma, lungo viale Angelico, il suo secondo deposito, che fu chiamato "Vittoria". L'asse di viale Angelico rafforzava così il suo ruolo infrastrutturale.

L'urbanizzazione del quartiere di piazza d'Armi (poi Della Vittoria) fu impostata nel nuovo Piano Regolatore elaborato tra il 1908 e il 1909. Il piano, redatto da Sanjust di Teulada su incarico del Comune di Roma, prevedeva la completa utilizzazione della zona demaniale di piazza d'Armi compresa tra viale delle Milizie, viale Angelico, viale Nord (oggi Viale Carso) e il Tevere. L'area di espansione urbana fu progettata secondo un impianto "a stella" che, dopo una serie di controproposte e soprattutto in seguito all'Esposizione del 1911, verrà infine attuato nella versione di Giovannoni e Piacentini (1915), adattata alle condizioni esistenti e alla pressione dovuta alla crescita infrastrutturale.

Anche se l'impostazione morfologica generale sarà confermata, molte sono le differenze tra le indicazioni di Sanjust e il quartiere così come sarà realizzato in seguito, tra il 1911 e il 1940.

Nel piano originario di Sanjust viale Nord convergeva verso il ponte principale che doveva collegare il nuovo quartiere con la zona Flaminia al di là del Tevere. Inizialmente il quartiere era concepito come espansione del quartiere Prati, quindi ad esso collegato strettamente, tanto che si volgeva verso Prati e verso il centro storico della città. Quando nel 1909 fu programmata l'Esposizione Internazionale del 1911 e ne fu decisa la realizzazione a cavallo del Tevere — cioè parte a Piazza d'Armi e parte a Valle Giulia — Il collegamento che doveva unire le due parti dell'Esposizione divenne l'asse centrale del quartiere (oggi viale Mazzini), mentre gran parte della restante rete stradale fu fatta convergere verso un nuovo ponte (ponte Risorgimento). Viale Nord viene confermato come uno degli assi principali della nuova urbanizzazione. Nei piani successivi il viale fu cancellato, ma la sua permanenza e il suo ruolo furono confermati nel 1916, quando fu presentato il progetto del deposito ATM che si appoggiava al tracciato viario di viale Nord. Questo episodio ha contribuito a consolidare viale Nord come asse fondamentale nel nuovo disegno urbano, confine nord del disegno a stella del futuro quartiere Della Vittoria.

Oltre alla realizzazione del ponte Risorgimento, di viale Mazzini e altri assi viari importanti per il futuro assetto urbanistico del quartiere, l'Esposizione lasciò in eredità un certo numero di villini, case d'affitto e case popolari. Un esempio è rappresentato dal complesso di case popolari progettato dall'architetto Innocenzo Sabbatini, realizzato nell'isolato immediatamente a sud del deposito e in altri due vicini isolati, adiacenti a via Monte Santo. Il complesso si basava su due tipologie: i villini (lotti 45, 46 e 48) e i caseggiati a più piani con cortile interno, dal carattere decisamente più urbano (lotti 44a e 44b). Questi ultimi furono destinati a un ceto popolare più abbiente: lo dimostra la loro maggiore enfasi monumentale e urbana. I villini erano disposti lungo il margine delle strade e lasciavano al centro del lotto un'ampia corte sistemata a verde, divisa in aree funzionali. Ma quello che occorre sottolineare è la qualità architettonica di tutti gli edifici, la cura del disegno, il senso di dignità civile e il comfort domestico che trasparivano dall'impostazione generale del progetto, nonostante le abitazioni fossero destinate alle classi più povere.

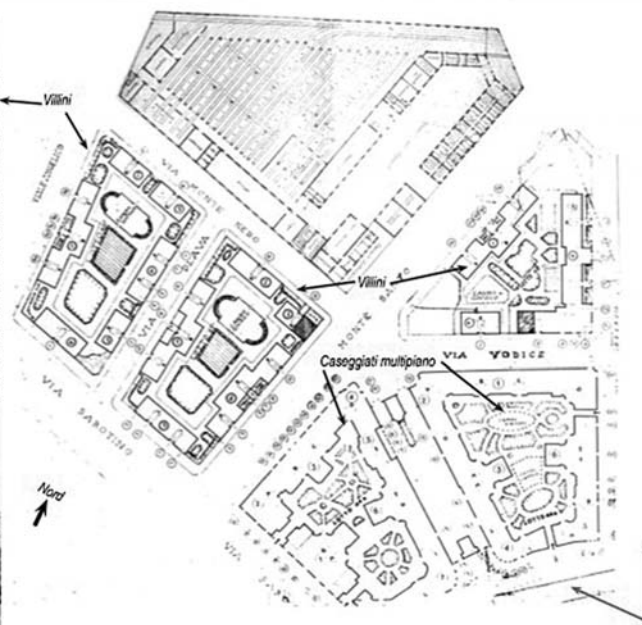
Negli anni '60 del secolo scorso i villini di Sabbatini furono purtroppo demoliti a seguito di una decisione del Consiglio di amministrazione dell'IACP che intendeva sostituire gli immobili, non più rispondenti alle norme vigenti in tema di igiene e gravati da pesanti spese di manutenzione, con nuovi fabbricati dotati di un numero maggiore di alloggi, per rispondere all'emergenza abitativa di quegli anni. Anche i villini di via Sabotino furono demoliti — probabilmente con l'intento di venderne i lotti e realizzare una cubatura maggiore di quella originaria (come avvenne per il lotto 48 di via Monte Santo) — ma al loro posto non fu costruito nulla: gli abitanti del quartiere si mobilitarono affinché al loro posto fosse realizzata l'area verde che oggi ospita gli spazi di gioco dei bambini, il centro anziani e il bau park.



In conclusione il complesso residenziale del Sabbatini si basava, sostanzialmente, su due tipologie: i villini - lotti 45, 46 e 48 - e i casggiati e più piani con cortile interno, dal carattere decisamente più urbano - lotti 44a e 44b. Seguendo un criterio gerarchico che individuava in Piazza Mazzini non soltanto il centro geometrico del quartiere, ma anche quello formale e rappresentativo, la densità e la monumentalità dell'impianto edilizio crescevano decisamente nel passaggio dai lotti più lontani ai lotti più vicini al centro del quartiere e ai suoi assi e reggiera. I lotti 44a e 44b, dunque, molto vicini a Piazza Mazzini e affacciati direttamente su Via Ostiense, uno dei raggi principali del sistema urbano, furono destinati a casggiati multipiano per un ceto popolare, ma più abbiente; coerentemente i casggiati furono progettati con una maggiore enfasi monumentale e urbana (vedi foto qui sotto; confronta con la posizione del punto di vista individuato con due frecce rosse nella planimetria qui accanto). Gli altri isolati furono destinati all'impianto di villini progettati, come abbiamo visto, secondo una concezione altamente umanitaria dell'intervento pubblico nel campo dell'edilizia per i ceti meno abbienti.



a cura della: **PRIMA**
ARCHITETTURA



L'isolato via Montenero - via Sabotino. Il progetto di Innocenzo Sabbatini

Vittoria



1.4 Il deposito ATAC "Vittoria"

Nel 1915, in accordo con lo sviluppo urbanistico dei quartieri Prati e Della Vittoria e in linea con il programma di ampliamento e modernizzazione delle reti tecnologiche e del traffico, il Comune di Roma, con una modifica al Piano Regolatore, assegna all'ATM un'area di circa 15.000 m² per realizzarvi un deposito tranviario tra Viale Angelico e Viale Carso.

Il progetto, elaborato dagli ingegneri Giulio Mazzolani e Roberto Saglio, è approvato il 9 settembre 1916, nonostante una serie di osservazioni tecniche sollevate dai membri della Commissione Edilizia. La costruzione viene peraltro avviata in attesa che siano apportate al progetto le varianti richieste dalla Commissione. L'inserimento del deposito nell'impianto urbano, ancora in via di definizione, contribuisce al disegno del quartiere delineando la forma di alcune importanti aree come quella di piazza Bainsizza e della rete stradale limitrofa.

I progettisti, pur riconoscendo il carattere industriale dell'impianto, curano l'aspetto formale e decorativo dell'insieme. Particolare attenzione riservano all'affaccio su piazza Bainsizza, soprattutto a seguito della richiesta da parte dei tecnici del Comune affinché venisse "sistemata con maggior dignità artistica quella parte dell'edificio prospiciente sulla piazza". La definizione del prospetto è una tematica molto sentita e il disegno definitivo è approvato solo con licenza del 9 settembre 1920, quando la costruzione del resto dell'impianto è già in uno stato avanzato. Nell'Archivio Capitolino sono conservati i disegni originari, non quelli del progetto modificato in corso d'opera secondo le indicazioni del Comune e le esigenze dell'ATM. L'impianto viene ulteriormente modificato anche dopo la sua ultimazione, con ampliamenti e demolizioni, soprattutto negli anni '60, a seguito del cambio di destinazione d'uso da deposito tramviario a rimessa degli autobus. L'intervento comporta tra l'altro la demolizione e il rifacimento del prospetto su piazza Bainsizza.

Le modifiche apportate sono state sanate con il condono nel 1989, che ha ridefinito anche alcune sub-particelle a seguito dell'inserimento nel complesso della sede ASL e dell'abitazione realizzata al secondo piano dell'edificio all'angolo di via Monte Nero e Via Monte Santo. Un'ulteriore traumatica modifica del complesso viene attuata nel 2007 a seguito del crollo di una parte dell'edificio tra via Monte Nero e viale Angelico, avvenuta a seguito di una perdita di una condotta dell'acqua nel muro esterno, e forse anche a causa della vibrazioni prodotte durante i lavori di costruzione del sottostante parcheggio. La ricostruzione del muro esterno è stata effettuata in seguito, senza tener conto dell'edificio preesistente e delle sue finestrate.

1.5 Il deposito e il nuovo PRG

La figura seguente mostra la tavola del PRG (sistemi e regole) dove sono riportati il sistema insediativo, il sistema ambientale e il sistema di servizi e delle infrastrutture nella zona dell'area dell'ex deposito (indicata da una freccia).

L'art. 84 delle NTA (comma 1 e 3) definisce il deposito ATAC come area per "servizi pubblici di livello urbano" e più propriamente come "attrezzature complementari alla mobilità". Stabilisce inoltre che in tali aree sono consentiti interventi di catego-



Sistemi e regole

Sistema insediativo	Sistema ambientale
CITTÀ STORICA	ACQUE
Tessuti	Fiumi e laghi
<ul style="list-style-type: none"> 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 	PARCHI
Edifici e complessi speciali	Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano
<ul style="list-style-type: none"> Centro archeologico monumentale Capisaldi architettonici e urbani Ville storiche Grandi attrezzature e impianti post-unitari Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale 	Sistema dei servizi e delle infrastrutture
Spazi aperti	SERVIZI
<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale Servizi pubblici di livello urbano ◉ cimiteri Verde privato attrezzato Servizi privati
<ul style="list-style-type: none"> ◻ Ambiti di valorizzazione A n Spazi aperti di valore ambientale B n Tessuti, edifici e spazi aperti C n Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali D n Orla Lido 	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ
	<ul style="list-style-type: none"> Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto Metropolitane Stazioni Strade Nodi di scambio
	INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE
	<ul style="list-style-type: none"> Infrastrutture tecnologiche ----- Confine comunale

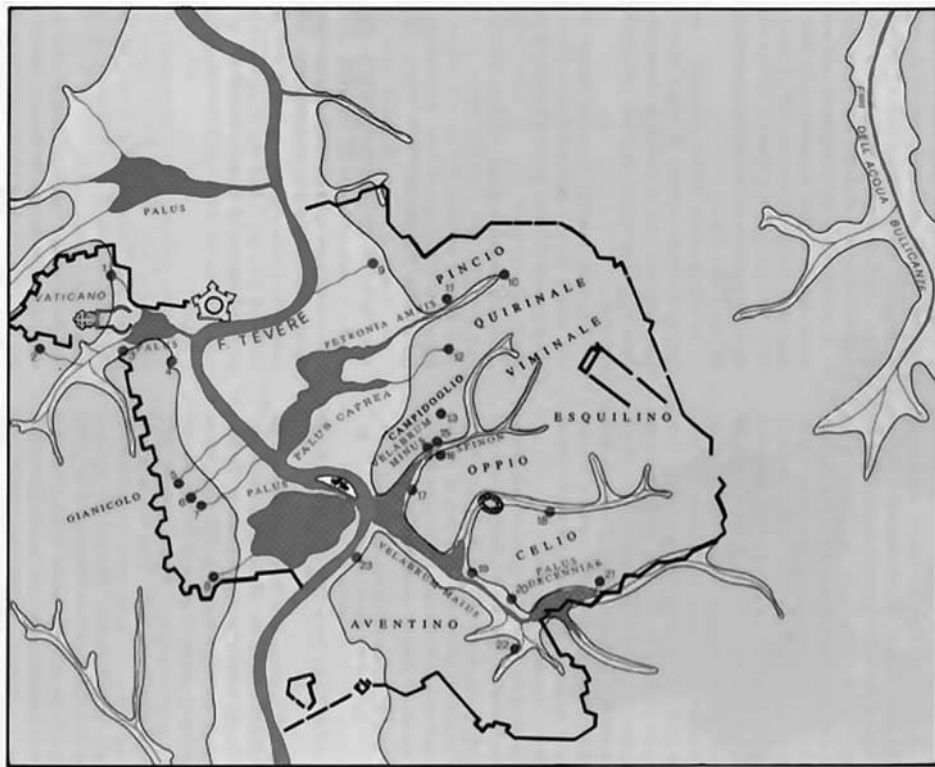
ria RE e DR, senza aumento della volumetria esistente, e subordina la dismissione o riconversione funzionale degli immobili all'approvazione da parte del Comune di un Programma generale che individui le nuove destinazioni d'uso e la SUL massima consentita, ferma restando la volumetria esistente (art. 84 comma 3 e 4).

1.6 La situazione idrografica del quartiere Della Vittoria

La figura in alto, nella pagina seguente, illustra la situazione idrografica del quartiere (Corazza e Lombardi, 1995).

La figura in basso, nella pagina seguente, riporta il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (Fasce fluviali e zone a rischio) tratto dal Piano di Bacino del Tevere.

Nella zona a rischio R2 (rischio medio) sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che tuttavia non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche. I beni esposti a questo rischio possono peraltro essere contraddistinti da una sensibilità elevata o molto elevata in relazione alla loro destinazione d'uso. In definitiva, dai precedenti elaborati emerge che l'area del quartiere Della Vittoria ricade nella fascia alluvionale del Tevere e presenta un rischio idrogeologico medio che non può essere né ignorato né sottovalutato.

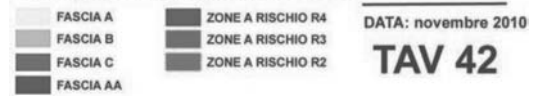


- 1 - Acqua di S. Maria delle Grazie, Acqua della Fontana delle Api
- 2 - Acqua Damasiana
- 3 - Acqua Pia
- 4 - Acqua Lanciaiana
- 5 e 6 - Acque Corsiniane
- 7 - Acqua Innocenziana o Acqua del fontanile delle mole giannicolensi
- 8 - Acqua del Tempio Siriaco
- 9 - Sorgente citata da CASSIO (1756) a Via Margutta
- 10 e 11 - Acque Sallustiane
- 12 - Acqua di S. Felice
- 13 - Acque Fontinalis
- 14 - Acqua Tulliana
- 15 - Acque Lautole
- 16 - Fonte di Giuturna - Tempio dei Castori
- 17 - Fonte del Lupercale
- 18 - Acqua di S. Clemente
- 19 - Acqua di Mercurio
- 20 - Fons Apollinis
- 21 - Fonte delle Camene
- 22 - Piscina Publica
- 23 - Fonte di Pico

Caratteri idrografici originari del centro storico (disegno: Anna Jori).



**PIANO STRALCIO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO
FASCE FLUVIALI E ZONE A RISCHIO**



DATA: novembre 2010

TAV 42

1.7 Il parere della Sovrintendenza Comunale sul recupero dell'ex deposito

Nell'ottobre del 2009 la Sovrintendenza ai Beni Culturali del Comune di Roma è stata chiamata a dare il proprio giudizio in merito alla trasformazione del deposito ATAC Vittoria. Nella sua relazione, la Sovrintendenza specifica innanzitutto che si tratta di un esempio di archeologia industriale: "Il deposito ATAC andrà quindi salvaguardato nel suo complesso per il ruolo che svolge nel tessuto urbano storicizzato e per il valore storico documentario che riveste. Si dovrà procedere con un restauro conservativo sugli elementi più significativi ed eliminare le superfetazioni succedutesi nel tempo".

Alla luce del parere della Sovrintendenza, il Laboratorio ribadisce l'importanza di conservare l'impianto originario del lotto — caratterizzato dal grande vuoto centrale con le costruzioni ai margini — e suggerisce la possibilità, per l'edificio di via Monte Nero e il lungo muro di Viale Carso, di modificare le facciate estendendo fino a terra alcune finestre, per trasformarle in porte/varchi.

Il parere della Sovrintendenza è confermato dalla mappa dello scenario del XVII Municipio elaborato dal Piano Regolatore di Roma. Nella mappa il deposito viene indicato come una emergenza di valore storico e architettonico alla stessa stregua del palazzo della Rai e della chiesa di Cristo Re di viale Mazzini, del liceo Mamiani di viale delle Milizie e del palazzo di Giustizia di piazza Cavour.



1.8 Osservazioni sulla deliberazione comunale n. 39/11

Nel giugno 2011 il Comune approva la deliberazione n. 39/2011 che si applica a tutti i depositi ATAC di Roma.

La deliberazione conferma quanto espresso dall'art. 84 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, secondo il quale le aree inutilizzate dell'ATAC e definite d'interesse strategico potranno essere oggetto di significative trasformazioni urbane. La deliberazione specifica, come già auspicato dal Consiglio Comunale nel 2009, che tali trasformazioni debbano rappresentare un'opportunità di "valorizzazione" ma non di "densificazione urbanistica".

Con tale deliberazione l'Assemblea Capitolina autorizza ATAC Patrimonio ad alienare i beni e approva il "Programma generale per la riconversione funzionale degli immobili non strumentali al trasporto pubblico locale" che, in coerenza con quanto previsto dal PRG, individua per ogni area le nuove specifiche destinazioni d'uso e la SUL massima consentita, ferma restando la volumetria.

Inoltre stabilisce che il Programma d'interventi per ciascun immobile sarà sottoposto all'approvazione dell'Assemblea Capitolina, al fine di formulare gli indirizzi per la sottoscrizione dell'accordo di programma per la conseguente variazione degli strumenti urbanistici. Stabilisce infine che le trasformazioni degli immobili dovranno essere oggetto di procedure concorsuali e trasparenti.

Nel caso specifico dell'ex deposito "Vittoria" il programma generale individua una SUL massima realizzabile di 15.156 mq, sulla base di una volumetria complessiva pari a circa 48.000 mc. Precisa inoltre che una SUL premiale, frutto d'incentivi urbanistici, stimata in un massimo di 4500 mq, potrà essere trasferita, applicando il criterio dell'equivalenza economica, nelle aree di Via Severini e di Acilia. Inoltre prevede la conservazione dell'edificio di Via Monte Santo e indica un mix funzionale di 60% per le residenze e 40 % per servizi e attività commerciali, individuando circa 16.400 mq circa di spazi pubblici, tra cui verde e parcheggi.

Una prima osservazione riguarda il giudizio qualitativo sull'ex-deposito riportato nella deliberazione ("Si tratta di un edificio speciale che non riveste un particolare interesse storico, architettonico o monumentale in posizione singolare e autonomo rispetto ai tessuti contigui nei confronti dei quali presenta un carattere di diversità tipo- morfologica e una frequente mancanza d'integrazione dimensionale e funzionale e caratterizzata dalla presenza di aree di pertinenza pavimentale riconoscibili e definite"); un giudizio quantomeno riduttivo e comunque contrastante con quello della Sovrintendenza Comunale (vedi 1.7).

La seconda osservazione riguarda il calcolo della SUL virtuale, ottenuta dividendo il volume attuale del complesso (48.000 mc) per l'altezza media dei piani (3,2 m). Questo calcolo non tiene peraltro conto del fatto che l'altezza di ciascuno dei due piani del dell'edificio di via Montesanto (attuale sede del DSM della ASL) è pari a circa 4,5 m (e non 3,2 m). Una terza osservazione riguarda le percentuali del 60% e del 40% rispettivamente per la destinazione a residenza e per quella

a servizi e piccolo commercio. Il carico conseguente di 240 abitanti potrebbe di fatto incidere sull'attuale dotazione di servizi e sul traffico del quartiere, a meno che non si riesca a dimostrare il contrario. La realizzazione dei parcheggi, la cui collocazione è prevista in due piani interrati, potrebbe inoltre presentare qualche rischio, a causa della specifica situazione idrologica dell'area (vedi **1.6**). Inoltre la delibera non fa alcun riferimento ai servizi pubblici, a parte il DSM, previsti invece dal PRG.

Appendice: LE LINEE GUIDA DEL LABORATORIO

Premessa

Secondo il Laboratorio di Progettazione Partecipata del Municipio Roma XVII il progetto dovrà rispettare le Norme Tecniche di Attuazione del PRG, laddove prescrivono che il nuovo complesso non potrà superare la volumetria esistente. Il progetto dovrà inoltre tener conto del PRG, che stabilisce che l'area dell'ex deposito sarà destinata a "servizi pubblici di livello urbano" e inserisce l'area tra gli *Ambiti di programmazione strategica*, specificamente tra gli *Ambiti di intervento di interesse pubblico* per i quali è previsto il recupero e la riqualificazione del deposito e la riqualificazione degli spazi aperti. Il deposito è definito inoltre *Archeologia industriale* ed è inserito nell'elaborato della *Carta per la qualità*¹.

La delibera comunale n. 39 (giugno 2011) percorre la possibilità contemplata dal PRG che le aree patrimonio dell'ATAC non utilizzate e definite di interesse strategico possano essere oggetto di significative trasformazioni urbane, sottolineando come le stesse possano costituire "una opportunità di valorizzazione e non di densificazione urbanistica".

Nel caso dell'ex deposito ATAC di Piazza Bainsizza, la stessa delibera indica le quantità delle superfici desunte dallo stato di consistenza dei manufatti esistenti e stabilisce una SUL massima realizzabile in loco di 15.156 mq, determinando inoltre la destinazione a un mix funzionale di 60% per le abitazioni e 40% per i servizi e le attività commerciali. Considerando l'attuale superficie costruita di 7700 mq, il Laboratorio ritiene che una SUL massima realizzabile in loco di 15.156 mq sia insostenibile per il territorio ed eccessiva per un'area che si innesta in un sistema complesso e stratificato come è quello del XVII Municipio. Gli abitanti del quartiere desiderano comunque che i nuovi interventi caratterizzino l'area come un luogo pubblico e di utilità pubblica²: pertanto chiedono che le percentuali del mix funzionale del costruito che si vogliono insediare sia quantomeno invertito, escludendo dai servizi, nel calcolo delle percentuali, l'edificio di via Monte Santo, che la delibera attribuisce al D.S.M.

1. Al foglio G1.b, intitolato "Edifici e complessi edilizi moderni — Edifici di archeologia industriale", i volumi edilizi sono catalogati come edifici con tipologia edilizia speciale ad impianto nodale. Nell'elaborato G2 del PRG (Guida per la qualità degli interventi, cap. 4C_1), sono indicati i requisiti strutturanti e le indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili per gli "edifici con tipologia edilizia speciale ad impianto nodale CP: capannone". Nello stesso elaborato, al cap. 4D, sono riportate le "indicazioni per la conservazione e la trasformazione" per gli "Edifici e i complessi edilizi moderni — Edifici di archeologia industriale". Il deposito ricade inoltre sull'asse piazza Cavour-piazza Maresciallo Giardino, definito "caposaldo architettonico e urbano".

2. Nella graduatoria dei *centri* elaborata dal Laboratorio, le residenze si trovano soltanto al 25° posto su 37: sono quindi da considerarsi assolutamente non prioritarie nei desiderata degli abitanti.

Il Laboratorio ritiene inoltre che

- la valorizzazione urbanistica del patrimonio dell'ATAC e la conseguente ipotesi di schema di assetto preliminare proposto dall'amministrazione con le relative quantità e funzioni debba essere il frutto di uno studio più ampio e approfondito;
- il progetto debba essere coerente con i risultati di studi circostanziati — già esistenti o da svolgere appositamente — riguardanti la fattibilità tecnica ed economica del progetto stesso, la consistenza degli edifici storici esistenti, la dotazione di verde e di servizi del quartiere e l'attuale traffico veicolare, nonché la situazione idrogeologica del sito e dell'intero quartiere;³
- le nuove destinazioni d'uso e la SUL massima consentita, individuate dal "Programma generale" del Comune (deliberazione n. 39/2011), debbano essere stabilite come prescritto dall'art. 84 comma 4 delle NTA del PRG, "sulla base di una valutazione di sostenibilità urbanistica estesa agli ambiti di riferimento, fatti salvi comunque i limiti e le condizioni derivanti dall'applicazione della disciplina di cui all'art. 94, commi 9 e 10"⁴;
- i vantaggi non si riducano solo al possibile ricavo dato dalle vendite come fattore cogente, ma tengano conto delle reali necessità del territorio, dal momento che le dotazioni esistenti del verde e dei servizi del Municipio risultano essere attualmente più bassi dello standard previsto dal PRG.

La "visione" e le linee guida

La "visione" alla quale si ispira il Laboratorio rispecchia ampiamente le volizioni degli abitanti⁵. Da essa conseguono le *linee guida del progetto*:

- Salvaguardia degli elementi di maggior pregio e dell'impianto a corte dell'ex deposito

Secondo il parere della Sovrintendenza del Comune di Roma (22.10.2009), la salvaguardia dei caratteri architettonici dell'ex deposito comporta la necessità di recuperare, oltre all'edificio che ospita la sede ASL (che sarà consolidato e restaurato): il muro di viale Carso; la recinzione e il prospetto degli

3. L'area dell'ex deposito è definita nella Carta della qualità "zona di rischio medio R2 per cui è necessaria la gestione attraverso i piani di protezione civile" (G9.5 Carta della pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio. Poter disporre di un'approfondita analisi idrogeologica è importante, considerando i parcheggi realizzati recentemente nel sito e quelli ancora in corso di realizzazione e nell'ipotesi che sia realizzata la nuova linea C della metropolitana.

4. Il Laboratorio richiede esplicitamente la documentazione relativa alla valutazione di sostenibilità urbanistica dell'area.

5. Le volizioni emergono chiaramente dall'analisi delle schede compilate dagli abitanti e dagli studenti, dall'analisi SWOT e dalla graduatoria del "centri" ricavati dallo "scenario futuro".

edifici che affacciano su viale Angelico; gli edifici di via Monte Nero; l'edificio all'angolo di via Montesanto e via Montenero (senza che debba essere necessariamente mantenuta la sua attuale funzione di sottocentrale elettrica). In questa ottica il Laboratorio ritiene che

- le nuove costruzioni debbano essere coerenti con l'impianto a corte del complesso e con le preesistenze che saranno conservate; in particolare, la loro altezza non dovrà eccedere in ogni caso quella del DSM di via Monte Santo;
 - i nuovi eventuali edifici a ridosso del muro di viale Carso debbano avere un'altezza non maggiore di quella del muro, che non sarà alterato nelle sue caratteristiche fondamentali (mantenimento delle partizioni, nessuna introduzione di elementi incoerenti ecc). Lungo il muro potranno essere creati peraltro alcuni varchi estendendo fino a terra i bordi delle finestrate del muro, che consentiranno di penetrare all'interno del complesso;
 - l'attuale edificio che affaccia su via Montenero debba essere ristrutturato in modo da poter ospitare diverse funzioni, ma senza che l'attuale prospetto sia alterato. Anche in questo caso si potranno realizzare alcuni varchi per creare i necessari collegamenti con l'antistante area verde di via Sabotino⁶;
- **Realizzazione di un nuovo portale all'ingresso di piazza Bainsizza**
 - **Inserimento di destinazioni d'uso compatibili con il manufatto architettonico, coerenti con i desiderata degli abitanti e la normativa vigente**

Ciò comporterà in particolare:

- la creazione di una nuova piazza verde al centro del complesso, con alberi anche di alto fusto e piccoli specchi d'acqua, dove i bambini possano giocare e gli adulti passeggiare e rilassarsi in un ambiente protetto dai rumori del traffico e dall'inquinamento, ben ventilato d'estate e al riparo dai venti invernali, aperto al quartiere ed in comunicazione con gli adiacenti spazi oltre via Montenero;
- la realizzazione di alcuni spazi destinati alle attività sportive (palestra e piscina) adiacenti alla piazza verde utili al quartiere;
- la presenza di spazi per attività culturali e sociali anche polifunzionali da destinare ai servizi offerti da cooperative sociali, interventi socio-educativi extrascolastici e di alternanza scuola-lavoro (formativi, cultu-

6. Potrà essere presa in considerazione l'idea di realizzare un varco di maggiori dimensioni che rafforzi la relazione, anche sotto il profilo percettivo, tra la piazza verde interna e l'area di via Sabotino.

rali, ricreativi e ludici), gestiti da organizzazioni di volontariato e dalle associazioni culturali e di promozione sociale del territorio;

- la realizzazione di sale per attività teatrali e musicali, per conferenze ed esposizioni temporanee; di un piccolo cinematografo; di un caffè letterario (utile anche come punto ristoro); di una ciclo-officina per valorizzare la presenza della pista ciclabile su viale Angelico; di spazi pubblici quali la Casa della cittadinanza, con sportello permanente della partecipazione;
- la realizzazione di spazi artigianali e commerciali (commercio di vicinato, commercio equo e solidale, valorizzazione e vendita di prodotti agricoli a km zero e di prodotti tipici);
- l'eventuale realizzazione di edifici residenziali, con abitazioni di piccolo taglio.

In nessun caso dovranno essere presenti nel complesso attività legate al grande commercio e al terziario.

- **Caratteristiche generali del progetto**

- inalienabilità della sede ASL di via Monte Santo, struttura socio-sanitaria di indiscussa utilità per il territorio che molti abitanti sentono come parte importante della loro memoria collettiva;
- sostenibilità dell'intero complesso sotto il profilo energetico e ambientale (disposizione planimetrica e volumetrica ottimale dei nuovi edifici rispetto alla radiazione solare e alla ventilazione, uso di tecnologie solari attive e passive ecc);
- il progetto come occasione di riqualificazione e integrazione con il complesso degli spazi adiacenti degradati o poco funzionali già peraltro a vocazione pubblica, dalle aree del centro anziani, all'area gioco dei bambini e al *bau park*;
- parcheggi sotterranei a servizio delle nuove attività, in parte pertinenziali e in parte a orario, limitatamente all'area sottostante alle nuove costruzioni e comunque non in corrispondenza della piazza verde.