

## OSSERVAZIONI

# Centralità Urbana S. MARIA DELLA PIETA'

Relazione alle Osservazioni		-S.Maria della Pietà, una Centralità particolare -Dare concretezza alle scelte del Consiglio Comunale -Quali funzioni per la centralità	pg.	2-3
Oss. 1	NTA pg.106 app. 2	Ridefinizione delle destinazioni d'uso dei Sub Ambiti a1, a2, b1, b2, e1, e3	pg.	4
Oss. 2	NTA pg.106 app. 2	Ridefinizione delle funzioni (destinazioni d'uso ammesse)	pg.	5
Oss. 3	NTA pg.106 app. 2	Inserimento del Complesso S.Maria della Pietà tra gli "Edifici Speciali - C4" (art. 32 Norme Generali)	pg.	6
Oss. 4	Carta della Qualità FOGLI G1.9 e g1.10	Inserimento del Complesso S.M.d.P tra i "complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale"	pg.	7
Oss. 5	Sistemi e Regole FOGLIO 3.09	Eliminazione del tratto stradale previsto tra via Lombroso e via Barellai	pg.	8
Allegato 1	NTA PG.106 app. 2	Quadro riassuntivo delle osservazioni	pg.	9
Allegato 2	Sistemi e Regole FOGLI 3.09 e 3.10	Quadro riassuntivo delle osservazioni	pg.	10
Allegato 3	Carta della Qualità	Quadro riassuntivo delle osservazioni	pg.	11

# S.MARIA DELLA PIETA', UNA CENTRALITA' PARTICOLARE

Il Comprensorio del S.Maria della Pietà è inserito all'interno di una Centralità Urbana atipica per 2 aspetti. Il primo, già presente nella proposta originaria di Nuovo PRG la individua come l'unica C.U. completamente pubblica. La seconda peculiarità è invece frutto di una discussione complessa che ha visto il Consiglio Comunale esprimersi perché il S.Maria della Pietà diventi l'unica C.U. **senza previsioni edificatorie.**

Questa particolarità fa seguito ad un dibattito che ha visto partecipi le realtà del territorio, le esperienze più significative della psichiatria, le realtà sociali e culturali della città.

Si tratta di una scelta politica che deve necessariamente essere confermata e che deve trovare rappresentazione nella materialità tecnica e formale del Nuovo PRG.

L'Ex manicomio Provinciale di Roma rappresenta una risorsa per la città, da numerosi punti di vista. Innanzitutto si tratta di decidere quale sia l'utilizzo più adeguato perché la storia dell'esclusione manicomiale non venga dimenticata e tantomeno riproposta (1), in nessuna forma. Ciò significa da una parte tener conto del **valore simbolico** del S.Maria

in qualsiasi progetto lo riguardi, dall'altra affermare l'idea che la funzione ospedaliera, soprattutto quella psichiatrica è un'esperienza che non può né deve essere riproposta in quei luoghi.

Il S.Maria della Pietà è anche una risorsa dal punto di vista del **valore architettonico**, di quello **ambientale** e di quello **urbanistico**: Edificati nel 1913, prima del PRG del 1931, i padiglioni del S.Maria della Pietà rappresentano un bene architettonico storico, da salvaguardare nella loro forma e dimensione originaria (2). Il parco, attualmente gestito dal Comune di Roma rappresenta una ricchezza botanica e, soprattutto è una risorsa quotidianamente fruita da centinaia di cittadini. Infine, il S.Maria fa da cerniera tra la parte storicamente abitata del Municipio (M.Mario-Primavalle) e l'ampia area di agro romano pregiato (il Parco Agro-economico di Casal Del Marmo).

Queste caratteristiche fanno del S.Maria della Pietà un luogo unico nella città e chiamano l'Amministrazione Comunale ad un'assunzione di responsabilità affinché la collocazione della Centralità Urbana non sia priva di significato materiale.

## (1) Carta della Qualità (punti 9 e 10)

L'attuale collocazione del Comprensorio del S.Maria della Pietà tra i "complessi specialistici di rilevante interesse urbano" entra in contrasto aperto proprio con questa necessità.

Dalla Guida alla Qualità degli interventi: *"Questa categoria comprende i complessi specialistici che uniscono una qualità architettonica o d'impianto all'importanza del loro ruolo urbano. Sono quindi per definizione servizi "rari" della città. Ne fanno parte, ad esempio, gli Stabilimenti cinematografici di Cinecittà, il complesso del Santa Maria della Pietà o l'ippodromo delle Capannelle.*

Non si riesce a comprendere, per il S.Maria della Pietà a quale "servizio raro" si alluda. Il S.Maria della Pietà nasce come Manicomio Provinciale e la sua "specializzazione" ha rappresentato, per decenni, la sofferenza e la negazione della dignità umana per migliaia di persone. La Legge Basaglia ha permesso di liberare il Comprensorio da ogni residuo manicomiale. Riproporre in qualsiasi forma la destinazione psichiatrica al S.Maria della Pietà significherebbe riaprire una ferita nella memoria di centinaia di persone e famiglie. Da questo punto di vista non è proponibile neanche

che un nuovo polo ospedaliero (tra l'altro non necessario in un quadrante che già ne ospita 2 di livello nazionale e numerosi di livello locale. **(punto 4).**

2) La categoria prevista invece dalla Guida alla Qualità degli Interventi relativamente a: *complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale*" risulta assolutamente congruente con la qualità degli edifici, con la loro collocazione all'interno del Parco e con l'intorno urbano che vede da una parte l'area storicamente urbanizzata di M.Mario e dall'altra il Parco agro-economico di Casal Del Marmo.

Dalla "Guida alla Qualità degli Interventi":

*"Sono i gruppi di edifici nei quali la qualità si riferisce non solo ai manufatti, ma anche agli spazi di relazione tra di essi. Questo spiega l'articolazione in: architettonica, urbana o ambientale che pone, nei diversi casi, l'accento:*

- a) sulla configurazione degli spazi stessi;*
- b) sul rapporto che essi instaurano con il loro intorno urbano;*
- c) sulla loro sistemazione a parco o a giardino.*

# DARE CONCRETEZZA ALLE SCELTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

La scelta del Consiglio Comunale di fare del S.Maria una Centralità Urbana Pubblica senza previsioni edificatorie va quindi resa con maggiore chiarezza di quanto l'insieme degli elaborati del N.PRG non facciano.

Alla modifica delle NTA relativa alle previsioni edificatorie non ha fatto seguito la revisione delle destinazioni d'uso delle aree non edificate che fanno parte della centralità.

La permanenza di destinazioni d'uso che alludono a possibili edificazioni di Servizi Generali è un errore che va corretto destinando a Verde Pubblico le aree non edificate e non edificabili interne alla Centralità. In questo senso vanno i **punti 1 e 2**.

La necessaria tutela del valore architettonico ed ambientale del Complesso del S.Maria della Pietà non trova riscontro nella Carta della Qualità e nella Guida per la Qualità degli interventi. (**punti 9 e 10**)

Il S.Maria viene catalogato nell'ambito di complessi tendenzialmente più moderni e meno pregiati. In particolare, la categoria dei "complessi specialistici" appare quasi come una "gaffe". Infatti, se per Cinecittà e l'ippodromo delle Capannelle vale il discorso relativo alla "rarità", al mantenimento e alla valorizzazione della funzione originaria, questa ipotesi è assolutamente improponibile per l'ex Manicomio Provinciale.

Anzi, l'utilizzo del Comprensorio deve segnare l'alterità se non la "contrapposizione" rispetto alla sua storia di emarginazione, chiusura ed esclusione.

La valorizzazione dell'aspetto simbolico dei luoghi, proposta dallo stesso PRG non può quindi che passare per due strade contigue: **la tutela degli edifici e l'uso aperto, sociale e pubblico del comprensorio**.

Di qui la necessità di ripensare le funzioni della Centralità. L'ipotesi di Polo Universitario, lungi dal mate-

rializzarsi concretamente, è figlia di un approccio squisitamente "utilitaristico" dei luoghi. Chi ne ha fatto e ne fa un cavallo di battaglia non si pone il problema dell'impatto che tale scelta avrebbe sia sul territorio, urbanisticamente operato, sia sulla fruibilità di uno spazio centrale e significativo come il S.Maria della Pietà.

Al di là di questo, ipotizzare come unica scelta possibile quella universitaria ha significato, in questi anni perdere tempo ed occasioni per un percorso reale di riutilizzo sociale del S.Maria della Pietà. Nel frattempo, assistiamo ad un processo di neo-ospedalizzazione del Comprensorio che, se non fermato in tempo, rischia di caricare il territorio di un ennesimo polo ospedaliero (il terzo in un raggio di 1 Km) e soprattutto rischia di vedere questo Polo caratterizzarsi per la presenza sempre più massiccia di strutture assistenziali e psichiatriche. Di fatto **un nuovo Manicomio, incompatibile con qualsiasi ipotesi di pianificazione di una Centralità Urbana**.

In questi anni, un insieme di esperienze associative, sociali e culturali, hanno provato ad immaginare un uso realmente pubblico del S.Maria della Pietà. Questa risorsa partecipativa può essere una grande ricchezza per la città e per l'Amministrazione stessa.

Il senso complessivo dell'osservazione che contiene una serie di proposte tecniche, è quindi quello di dare concretezza e respiro all'idea di Centralità Urbana, immaginandola come un luogo di cultura, socialità, convivialità e ricostruzione del tessuto relazionale delle cittadine e dei cittadini.

Se la pianificazione deve essere frutto di un percorso partecipato (così come afferma il PRG), è vero anche che le scelte che il Nuovo Piano Regolatore farà serviranno ad aprirne la strada o a chiuderla per sempre.

## QUALI FUNZIONI PER LA CENTRALITÀ'

La realizzazione delle residenze in occasione del Giubileo ha visto l'investimento di fondi pubblici finalizzati a servizi che dovevano permanere all'interno della città.

I 6 padiglioni ristrutturati, la cui gestione è stata affidata incomprensibilmente alla ASL, vede oggi la presenza di alcune strutture di accoglienza turistica.

Risulta incomprensibile, quindi la non inclusione della funzione "**ricettività e turismo**" tra quelle pensate per il S.Maria della Pietà.

Da tempo, le associazioni chiedono al Comune di Roma di prendere in gestione queste strutture per farne un ostello della gioventù.

La richiesta forte di strutture culturali e di autopromozione sociale non trova, nel N.P.R.G. alcuna ipotesi di risposta. Nelle funzioni non è prevista quella della **Cultura**. Eppure,

negli ultimi 10 anni, il S.Maria della Pietà è stato sede di iniziative sociali e culturali e alcuni degli spazi esistenti si prestano per loro natura a questa funzione (teatro, Ex Lavatoio, Pad. 90, Museo della Mente ecc...).

Da anni, il parco del S.Maria della Pietà (attualmente in gestione al Comune di Roma) è utilizzato dai cittadini del territorio per attività podistiche, ricreative e, più in generale, come luogo di incontro e socialità. Nelle funzioni previste è quindi possibile inserire "**Sport e Tempo libero**".

Più in generale va segnalata la chiusura, di fatto, che il N.P.R.G. fa rispetto a qualsiasi ipotesi di **Progettazione Partecipata della Centralità Urbana**.

Restringere le funzioni ad un generico **Polo Direzionale pubblico** ed a quella **universitaria**, oltre ad essere una proposta debole, significa non cogliere i bisogni, né le risorse di intelligenza, creatività e propositività che pure il territorio ha espresso.

AREA RISERVATA ALL'UFFICIO	
osservazione n.	protocollo n.

## NORME TECNICHE

### 1. DATI NORME TECNICHE

capitolo n.	paragrafo n.	pagina n.	appendice
		<b>106</b>	<b>2</b>

### 3. OSSERVAZIONE

**ridefinire la destinazione d'uso dei seguenti Sub Ambiti:**

- a1** da Servizi Generali (M1) a Verde Pubblico (N)
- a2** da Servizi Generali (M1) a Verde Pubblico (N)
- b1** da Servizi (m3) a Verde Pubblico (N)
- b2** da Servizi (m3) a Verde Pubblico (N)
- e1** da Servizi Generali (M1) a Verde Pubblico (N)
- e3** da Servizi (m3) a Verde Pubblico (N)

*Motivazione: La destinazioni a Servizi, in particolare per le destinazioni ad M1 sono incompatibile con la previsione di SUL pari a 0 mq. Le aree in oggetto si rivelano invece adatte ad un utilizzo a Verde Pubblico. Le aree, prive di edifici sono attualmente soggette ad un forte degrado mentre possono rappresentare un'area cuscinetto da valorizzare tra gli edifici del S.Maria della Pietà, l'area urbanizzata di Torrevecchia-M.Mario e l'area agricola retrostante. L'area territoriale in questione (Torrevecchia-Millesimo) risulta carente di spazi verdi pubblici, tanto che, negli anni scorsi si era ipotizzata la realizzazione del Parco di via Verga poi adibito a parcheggio.*

*L'osservazione comporta anche la modifica dell'elaborato grafico: "Sistemi e regole 1:10.000", FOGLIO 09*

AREA RISERVATA ALL'UFFICIO	
osservazione n.	protocollo n.

## NORME TECNICHE

### 1. DATI NORME TECNICHE

<i>capitolo n.</i>	<i>paragrafo n.</i>	<i>pagina n.</i>	<i>appendice</i>
		<b>106</b>	<b>2</b>

### 3. OSSERVAZIONE

**Ridefinire le funzioni (Destinazioni d'uso ammesse) come segue:**

Attività Istituzionali (Municipio), Funzioni sociali e Culturali, Turismo e ricettività, Servizi di valorizzazione ambientale

AREA RISERVATA ALL'UFFICIO	
osservazione n.	protocollo n.

## NORME TECNICHE

### 1. DATI NORME TECNICHE

<i>capitolo n.</i>	<i>paragrafo n.</i>	<i>pagina n.</i>	<i>appendice</i>
		<b>106</b>	<b>2</b>

### 3. OSSERVAZIONE

**Centralità Urbana S.Maria della Pietà: Inserimento della definizione C4 (Art.32. Edifici e complessi speciali. Norme generali) relativamente al Complesso del S.Maria della Pietà.**

Motivazioni: I padiglioni del S.Maria della Pietà, rientrano tra gli edifici di interesse storico, architettonico e monumentale:

- 1) per l'epoca di edificazione, precedente al Piano Regolatore del 1931
- 2) per l'unicità ed il pregio architettonici
- 3) per il valore storico e simbolico che essi hanno rappresentato nella storia della città di Roma.

La definizione degli edifici del S.Maria della Pietà entro la categoria C4 si rende necessaria anche per preservare gli stessi da interventi che ne potrebbero snaturare le caratteristiche architettoniche ed in particolare ipotesi di forme parziali o complete di demolizione, Ristrutturazioni che non ne rispettino i volumi, le facciate, gli elementi architettonici originari.

AREA RISERVATA ALL'UFFICIO	
osservazione n.	protocollo n.

## ELABORATI GRAFICI

### 1. DATI ELABORATI GRAFICI

Municipio.	Elaborato	Foglio/i
XIX	Carta della Qualità	G1.09 e G1.10

Localizzazione: Complesso S.Maria della Pietà

### 3. OSSERVAZIONE

Revisione dell'elaborato grafico del FOGLIO G1.09 e del FOGLIO G1.10 sostituire la colorazione relativa a: "complessi specialistici di rilevante interesse urbano" con la colorazione relativa a: "complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale". Di conseguenza modifica dell' ELABORATO G2 - Guida per la qualità degli interventi - CAPO II, pg. 26 come segue:

4° riquadro parte sinistra (relativo a "complessi specialistici di rilevante interesse urbano") eliminare : "*il complesso di S.Maria della Pietà*"

3° riquadro parte sinistra (relativo a "complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale"), dopo la frase "*il complesso di edifici della Banca d'Italia sulla via Tuscolana,*" aggiungere: "*il complesso del S.Maria della Pietà*".

Motivazioni: L'attuale categorizzazione del complesso del S.Maria della Pietà, tra i complessi specialistici non si rivela assolutamente proponibile. Mentre infatti, gli altri complessi elencati (Ippodromo delle Capannelle, Cinecittà) traggono il proprio "ruolo urbano" dagli utilizzi "specialistici" che li hanno originati, per l'Ex OP S.Maria della Pietà, vale esattamente il discorso inverso. Il ruolo urbano del Complesso nasce proprio dal superamento dello specialismo che lo ha originato, ovvero il superamento del manicomio e l'apertura del Comprensorio alla città.

La definizione proposta (complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale) sembra più confacente alle caratteristiche proprie del complesso del S.Maria della Pietà come si evince dal raffronto di esse con la definizione espressa a pg. 26 dell'ELABORATO G2 - Guida per la qualità degli interventi - CAPO II

"Sono i gruppi di edifici nei quali la qualità si riferisce non solo ai manufatti, ma anche agli spazi di relazione tra di essi. Questo spiega l'articolazione in: architettonica, urbana o ambientale che pone, nei diversi casi, l'accento:

- sulla configurazione degli spazi stessi;
- sul rapporto che essi instaurano con il loro intorno urbano;
- sulla loro sistemazione a parco o a giardino."

Il complesso monumentale dell'ex-manicomio provinciale di Roma, Santa Maria della Pietà, costituisce un bene prezioso sotto il profilo architettonico, ambientale e culturale. Concepito nel 1913 (quindi precedente al PRG del 1931) in funzione di un ambito manicomiale, con i suoi 36 padiglioni e il suo parco, rappresenta un unicum che va salvaguardato e valorizzato. Il Parco del Comprensorio del S.Maria della Pietà, con le sue varietà di specie arboree anche insolite, si estende su 26 ettari e presenta notevoli potenzialità sia ricreative che naturalistiche e paesaggistiche. La presenza nel paesaggio arboreo di zone omogenee (pinete, bosco di querce, ecc.) è una sua peculiarità. Lo spazio libero intorno al S.Maria della Pietà, per il quale è allo studio la realizzazione di un parco agro-economico, è di estremo valore per la riqualificazione del territorio di questo spicchio di città. Il S.Maria della Pietà è virtualmente collocato in un sito di snodo e di collegamento al centro del quadrante Nord-Ovest della città di Roma.

Ancor più degli esempi riportati nel riquadro 3 pg 26 dell'elaborato G2, quindi, il Complesso del S.Maria della Pietà merita una classificazione che ne preservi al massimo la tipologia e le caratteristiche. Ad esempio è improponibile inserire il S.Maria della Pietà negli edifici per i quali è previsto l'intervento di ristrutturazione edilizia RE2.

AREA RISERVATA ALL'UFFICIO	
osservazione n.	protocollo n.

## ELABORATI GRAFICI

### 1. DATI ELABORATO

<i>Municipio.</i>	<i>Elaborato</i>	<i>Foglio/i</i>
<b>XIX</b>	<b>Sistemi e Regole</b>	<b>3.09</b>
Localizzazione: S.Maria della Pietà - Casal del Marmo		

### 3. OSSERVAZIONE

**Contenuto: escludere il prolungamento stradale che congiunge via Lombroso con Via Barellai**

Motivazioni:

- 1) Non si comprende la rilevanza di tale opera che congiunge il futuro raddoppio della Torrevecchia ad una strada secondaria e di dimensioni ridotte (via Barellai). Attualmente via Barellai è raggiungibile attraverso via De Matteis che già cosituisce un'alternativa al percorrimto di via Trionfale.
- 2) Il tratto di strada previsto, se pur breve, deve attraversare un avvallamento con un dislivello significativo (visibile attraverso le curve di livello). Le risorse economiche necessarie e l'impatto ambientale inevitabile non sono giustificate da una necessità reale

**SANTA MARIA DELLA PIETA'**  
**Municipio XIX**
**Superficie Territoriale (St) mq 522.401**
**Superficie Utile Lorda (SUL) mq 0**

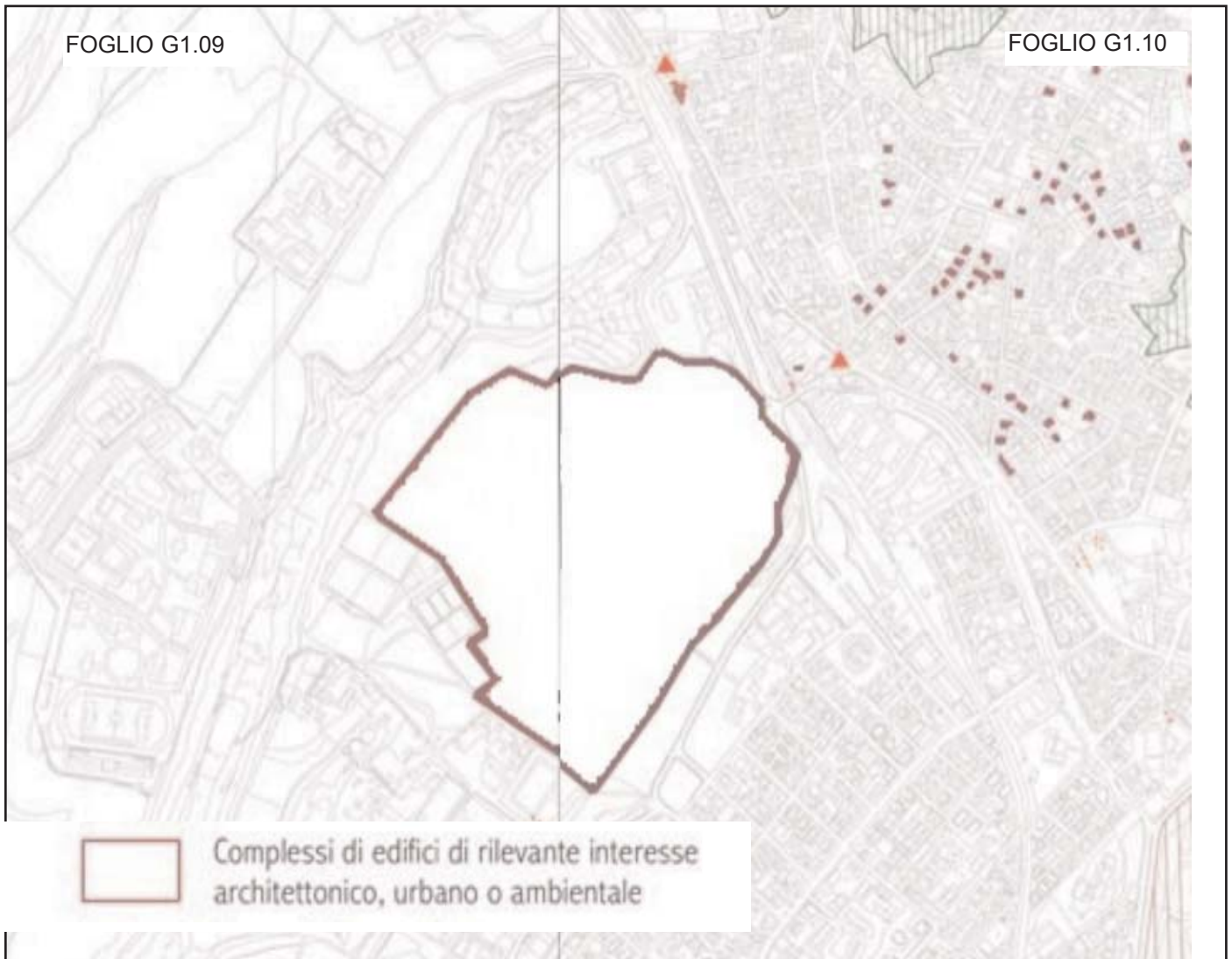
DIRITTI EDIFICATORI PUBBLICI				DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI
<i>Sub Ambiti</i>	<i>St</i>	<i>ET</i>	<i>SUL pubblica</i>	
	<i>mq</i>	<i>mq/mq</i>	<i>mq</i>	
a1 ( N )	24.030	0,00	0	
a2 ( N )	128.444	0,00	0	
<b>Totale a</b>	<b>152.474</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	
b1 ( N )	11.463	0,00	0	
b2 ( N )	6.733	0,00	0	
<b>Totale b</b>	<b>18.196</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	
E1 ( N )	29.740	0,00	0	Impianto sportivo
E2 (M1)	9.223	0,00	0	Serv. Generali
E3 ( N )	11.803	0,00	0	Nomadi
<b>Totale E</b>	<b>50.766</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	
i1 (M1)*	267.688	0,00	0	Servizi Generali
i2 (N)	6.455	0,00	0	Servizi Generali
i3 (N)	26.822	0,00	0	Parcheggio
<b>Totale i</b>	<b>300.965</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>522.401</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

100% Attività Istituzionali (Municipio), Funzioni sociali e Culturali,  
 ■ Turismo e ricettività,  
 Servizi di valorizzazione ambientale

\* C4 Edifici e complessi speciali





Guida Alla Qualità degli Interventi Capo II, pg 26 (versione informatica)

<p>3) Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale</p>	<p>Sono i gruppi di edifici nei quali la qualità si riferisce non solo ai manufatti, ma anche agli spazi di relazione tra di essi. Questo spiega l'articolazione in: architettonica, urbana o ambientale che pone, nei diversi casi, l'accento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) sulla configurazione degli spazi stessi;</li> <li>b) sul rapporto che essi instaurano con il loro intorno urbano;</li> <li>c) sulla loro sistemazione a parco o a giardino.</li> </ul> <p>Si tratta sia di complessi residenziali (ad esempio: l'intervento ICP di Villa Certosa) che insiemi di altro tipo, come ad esempio il complesso di edifici della Banca d'Italia sulla via Tuscolana, il Complesso del S.Maria Della Pietà, quello dell'Istituto S.Michele a Tor Marancia. il nucleo direzionale di piazzale Caravaggio o il Sacratio delle Fosse Ardeatine.</p>	<p>An nar var nec inte nat disj A c sinj for</p>
<p>4) Complessi specialistici di rilevante interesse urbano</p>	<p>Questa categoria comprende i complessi specialistici che uniscono una qualità architettonica o d'impianto all'importanza del loro ruolo urbano. Sono quindi per definizione servizi "rari" della città. Ne fanno parte, ad esempio, gli Stabilimenti cinematografici di Cinecittà, o l'ippodromo delle Capannelle.</p>	<p>An cor ger sio har</p>