

PREMESSE GENERALI DEL PIANO

PREMESSE GENERALI DEL PIANO

- **Temporale:** periodo di riferimento 1997-2011 (corrispondente alla realizzabilità di una rilevante parte degli interventi strutturali previsti).
- **Dimensionale:** qualunque altra ipotesi di sviluppo non può che essere presa in considerazione se non nel quadro della “città metropolitana”.
- **Economica :** nuova relazione *pubblico/privato*. *Stop* alla suddivisione *pubblico = dedicato alla realizzazioni delle infrastrutture e dei servizi;* *privato = dedicato alla realizzazione degli immobili da collocare sul mercato e delle urbanizzazioni interne.*
- **Processuale:** metodo del “*planning by doing*” 1994-2003(adozione) ; contestualità tra programmazione, gestione e flessibilità mentre il Piano è in elaborazione.
- **Procedurale:** divengono strumento ordinario i programmi di trasformazione urbana introdotti dalla legislazione nazionale come deroghe ai Piani (Programmi di riqualificazione urbana di cui all’art. 2 della legge 179/92; Programmi di recupero urbano di cui all’art. 11 della legge 493/93; Programmi integrati di cui all’art. 16 della legge 179/92 e ripresi nella L.R. Lazio 22/97).

I CONNOTATI DEL PIANO -1

Piano di identità di Roma:

- “doppia capitale” (laica e religiosa);
- “città d’arte” (grandi monumenti ed estese aree monumentali)
- “città di turismo” (laico e religioso ma di massa; di diporto e di affari)
- “città produttiva” (assai più di quanto si sia portati a ritenere) e commerciale in continua evoluzione

I CONNOTATI DEL PIANO -2

Piano di riqualificazione di Roma

- 1- la nuova edificazione è una percentuale minima della città (64 milioni di metri cubi, di cui 41 già programmati, rispetto ai circa 702 milioni di metri cubi della città costruita) 9% di incremento;
- 2- localizzazione dei nuovi volumi nelle centralità (il 20,9 %); e riguarda destinazioni prevalentemente non residenziali e nuove funzioni. Ogni futuro possibile processo di ulteriore espansione è affidato alla dimensione della città metropolitana.

I CONNOTATI DEL PIANO -3

Piano di riorganizzazione funzionale di Roma

- - le centralità come rete di possibilità localizzative e di rilocalizzazione di parte delle funzioni esistenti
- - il modello monocentrico - Centro storico e dintorni circondato da grande periferia monofunzionale
- - modello multipolare policentrico articolato nei tessuti periferici per riqualificarli con funzioni forti.
- - il sistema delle centralità è in relazione con sistema metropolitano grazie alla “rete del ferro”.
- - nuovo ruolo dell’area centrale: non svuotamento di funzioni forti (centro = museo) ma rilocalizzazione di una parte delle funzioni amministrative pubbliche e del terziario privato.

I CONNOTATI DEL PIANO -4

Piano di doppio livello di riorganizzazione funzionale:

- alla grande scala: sistema dei grandi parchi, dei grandi servizi urbani, della mobilità su ferro e della viabilità su gomma di livello urbano e il sistema della nuove centralità;
- alla scala intermedia : ricomposizione dei tessuti della città esistente oggi slabbrati e privi di forma e sostanza urbana.

I CONNOTATI DEL PIANO -5

Piano per la qualità

- Gli ambiti di trasformazione (nuove centralità) e gli ambiti soggetti al PRINT (programma integrato) richiedono una “progettazione urbana” con obiettivi di natura qualitativa partendo da dati quantitativi essenziali.
- Gli interventi puntuali sono assistiti da cartografie prescrittive (la rete ecologica) e non prescrittive (la carta per la qualità, per le reti della mobilità, per le reti tecnologiche, le guide alla progettazione) che inducono percorsi progettuali con l’obiettivo della qualità.

LE 5 OPZIONI DEL NUOVO PIANO

Le opzioni assunte come centrali e qualificanti per il Piano sono le seguenti:

- **la dimensione metropolitana** cui corrisponde ovviamente quella della articolazione del territorio in comuni autonomi, le città della metropoli;
- **il principio della sostenibilità**
- **il nuovo sistema della mobilità**
- **il primato della città svantaggiata**
- **una trasformazione qualitativa: il ruolo della storia.**

OPZIONE 1

LA DIMENSIONE METROPOLITANA

Premessa: Roma è una molteplicità di micro-città; deve guardare oltre i suoi confini e rapportarsi con l'interland;

Il disegno urbanistico degli elementi strutturanti di livello metropolitano determina anche la gerarchia delle nuove centralità.

In attesa della Città Metropolitana questa dimensione è espressa da 3 elementi portanti:

- sistema ambientale
- sistema della mobilità come (parchi e linee del ferro sostengono la dimensione metropolitana)
- il sistema delle nuove centralità che presuppone la localizzazione di funzioni forti anche fuori del comune di Roma (rafforzare le relazioni con l'hinterland e ridurre la pendolarità)

Questo quadro individua
il **SISTEMA DELLE CITTA' DELLA METROPOLI**

OPZIONE 2

LA SOSTENIBILITA'

(gli elementi)

E' il completamento del processo avviato con
il "Piano delle certezze"
(la variante adottata nel 1997)

Il Sistema ambientale del nuovo P.R.G. è costituito da:

- ✓ i "parchi istituiti" (l'insieme delle aree naturali protette nazionali e regionali);
- ✓ le aree agricole (che comprendono le proposte non ancora definite di nuovi parchi);
- ✓ le "aree fluviali" con le loro pertinenze;

integrate dalla "parte ambientale" dei sistemi insediativi:

- della *Città storica* (le "ville storiche", gli "spazi aperti");
- della *Città consolidata* ("verde privato");
- del sistema dei servizi (il "verde pubblico", "il verde privato attrezzato");
- delle nuove trasformazioni (il "verde privato a valenza ecologica", il "verde pubblico di compensazione").

OPZIONE 2

LA SOSTENIBILITA'

(lo standard verde)

L'attuale dotazione di verde pubblico (Variante Certezze) è 3.713 ha

- ✓ *standard* relativo di 12,4 mq/ab. (calcolo su popolazione "teorica attuale" = 2.992.566 abitanti = popolazione residente + quota teoricamente insediabile nel patrimonio edilizio esistente non utilizzato).

Dati di partenza del nuovo PRG:

- ✓ la buona dotazione esistente (vedi sopra)
- ✓ l'enorme dimensione del "residuo pubblico" programmato da espropriare , il cui costo è valutato tra 2 e 3 miliardi di Euro
- ✓ garantire in ogni municipio uno *standard* minimo di verde pubblico e attrezzato di 13 mq per ogni "abitante insediato o insediabile"

Lo *standard* teorico di progetto del PRG (obiettivo di verde pubblico attrezzato) è 23,7 mq/abitante, ben al di sopra del 13 minimo prefissato.

Quindi 7.878 ha di verde urbano (il doppio dell'esistente), ma il 46% va acquisito con l'esproprio.

PUNTARE A UN METODO NUOVO DI ACQUISIZIONE, SINTETIZZATO DALLO SLOGAN:

"IL VERDE CRESCE SE LA CITTA' SI TRASFORMA" la NOVITA' del PRG.

OPZIONE 2

LA SOSTENIBILITA'

(tutela delle risorse)

Il Sistema ambientale del nuovo PRG è anche definito dalla rete Ecologica (vedi art. 66 delle NTA)

La “sostenibilità” della pianificazione passa attraverso le strategie di sostenibilità urbanistica:

- evitare il consumo di risorse rinnovabili (tra cui acqua ed energia) a ritmi superiori alla capacità del sistema naturale di ricostruirle;
- limitare al minimo il consumo di risorse non rinnovabili (tra cui il suolo);
- evitare di emettere inquinanti al di sopra delle capacità di assorbimento e trasformazione di aria, acqua, suolo;
- mantenere la qualità dell'aria, dell'acqua, del suolo a livelli sufficienti per sostenere la vita ed il benessere dell'uomo, nonché la vita animale e vegetale;
- mantenere e, ove possibile, aumentare, la biomassa e la biodiversità.

OPZIONE 2

LA SOSTENIBILITA'

(la partecipazione)

La carta della qualità sociale
(il miglioramento complessivo della qualità della vita)

La sostenibilità è indissolubile da:

- equità sociale;
- qualità della convivenza;
- rispetto e valorizzazione delle diversità

Il nuovo PRG individua procedure e tecniche per compiere le scelte condivise attraverso:

- Il *Regolamento della partecipazione* degli abitanti (per le scelte di trasformazione più rilevanti);
- Il *Documento di impatto sociale*, Viene redatto obbligatoriamente insieme al progetto urbano e serve per verificare gli impatti e misurare l'efficacia del progetto rispetto a:
 - i propri obiettivi
 - gli obiettivi più generali della sostenibilità.

**Finalità: ottenere il più alto livello di integrazione
fra trasformazioni urbanistiche e politiche sociali**

OPZIONE 2

LA SOSTENIBILITA'

(il diritto alla casa)

Il nuovo P.R.G. ha anche l'obiettivo di rilanciare il mercato delle locazioni:

- Attraverso la dotazione degli Ambiti di riserva, destinati a fini di interesse pubblico, tra cui E.R.P.
- Attraverso gli Ambiti di Trasformazione Ordinaria, dove prevede che gli operatori destinino una quota dei diritti edificatori:
 - **pari al 20%** della edificabilità complessiva, da cedere all'Amministrazione per sue finalità (tra cui l'edilizia residenziale pubblica); oppure,
 - **pari al 40%** della edificabilità, in alternativa, se sono loro direttamente a realizzare edilizia residenziale con finalità sociali a prezzi o canoni concordati.

Ma gli operatori possono raddoppiare la superficie edificabile attribuita, se destinano a finalità sociali l'80% della superficie aggiuntiva.

**COSI' SI IMMETTONO SUL MERCATO ALLOGGI IN LOCAZIONE "SOCIALE",
SENZA ONERI PER L'AMMINISTRAZIONE
E CON UN MIX SOCIALE NELLO STESSO AMBITO EDIFICATO**

OPZIONE 3

IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

(gli obiettivi)

Lo stato di fatto della mobilità a Roma:

- peggiore ripartizione modale (a favore del mezzo motorizzato privato);
- più elevato tasso di motorizzazione ;
- peggiori prestazioni di trasporto pubblico (velocità, frequenza, comfort, raccordi tra reti);
- minore presenza di trasporto pubblico su ferro (tram, metro, ferrovia).

Gli obiettivi nel nuovo PRG:

- riequilibrare rapporto tra trasporto collettivo e individuale (+ risorse sui servizi collettivi + offerta);
- ridurre l'inquinamento atmosferico ed acustico;
- aumentare la sicurezza dei cittadini negli spostamenti.

OPZIONE 3

IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

(gli strumenti - ferro)

Rete ferroviaria

Il PRG recepisce integralmente la rete ferroviaria di area metropolitana che a completamento avrà:

- estensione di circa 470 km e 133 fermate e stazioni;
- frequenze delle linee FM di tipo metropolitano fino a 5 minuti;

Rete della Metropolitana (il grande collettore del trasporto pubblico di massa)

Fase intermedia: dagli attuali **37 km e 49 stazioni** a **76 km e 94 stazioni** (11 km e 13 stazioni di prossima realizzazione: linee B1 Bologna-Conca d'Oro; metro C da S. Giovanni all'Alessandrino);

Al completamento: **128 km e 156 stazioni** (distanza media fra fermate 820 m.)

Corridoi del trasporto di superficie in sede propria (tram tangenziali nei settori orientale e meridionale della città) 200 km di nuovi "corridoi" con 14 linee che si sommano ai 50 km delle sei linee tranviarie esistenti.

OPZIONE 3

IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

(gli strumenti integrativi)

Nodi di scambio

il PRG individua 27 aree per i nodi di scambio intermodale (urbani o metropolitani a seconda del bacino di provenienza) attrezzati con i parcheggi per passare dal mezzo privato al pubblico.

Rete viaria nuova

Per ridurre gli effetti sugli spostamenti tangenziali delle grandi cesure ambientali con:

- 3 ponti pedonali sul Tevere (Ostiense, Flaminio e Magliana);
- 2 ponti sul Tevere all'interno del tessuto urbano (Ostiense e Magliana)

Completamento di viale Togliatti con:

- tunnel superficiale di attraversamento del Parco dell'Aniene;
- tunnel di sottopasso del Quartiere e del Parco Talenti
- tunnel attraversamento Parchi Acquedotti e Appia Ant. (tra Appia N. e C.Colom)
- collegamento sotterraneo ed eliminazione della "Soprelevata" (S.Lorenzo/Prenestino/S Giovanni)

Piattaforme logistiche

Per lo scambio del trasporto merci pesante con l'intermodalità per la distribuzione delle merci nella città.

OPZIONE 4

IL PRIMATO DELLA CITTA' SVANTAGGIATA (obiettivi)

L'analisi ha evidenziato 200 microcittà o "luoghi di identità" (situazioni urbane riconoscibili dagli abitanti)

Una condizione variegata e stratificata che richiede un metodo nuovo di intervento urbanistico.

L'obiettivo prevalente delle nuove operazioni urbanistiche è:

- il coinvolgimento della periferia nel processo generale di cambiamento della città;
- la riorganizzazione dei tessuti periferici grazie alle nuove centralità che sono interne ai tessuti;
- la riqualificazione dei quartieri con il recupero dell' "effetto-città".

"LA PERIFERIA AL CENTRO"

LE SCELTE METODOLOGICHE DEL PIANO

1. Rifiuto del rigido schema della L.1150/42 (organizzazione per zonizzazioni monofunzionali);
2. Scelta di una Piano per tessuti (indifferenza dei tessuti rispetto agli interventi di riqualificazione) favorendo le esigenze locali purchè inserite in un quadro di regole prefissate;
3. massima flessibilità degli interventi (evitando la necessità del ricorso alla variante urbanistica)

OPZIONE 4

IL PRIMATO DELLA CITTA' SVANTAGGIATA (strumenti)

Lo strumento tecnico di intervento prevalente nella città da ristrutturare è il “programma integrato” per:

- ❖ rispondere alla molteplicità delle esigenze locali e puntuali della riqualificazione;
- ❖ favorire la negoziazione locale con la semplice condizione di contributo al miglioramento dei luoghi attraverso una opera concreta, visibile, realizzata e valutata dalla comunità.

Lo strumento politico amministrativo è il ruolo centrale dei Municipi nelle operazioni di riqualificazione (promozione, valutazione e approvazione delle proposte e degli stessi progetti relativi agli ambiti di trasformazione ordinaria.

L'acquisizione delle aree per i servizi pubblici segue il principio della perequazione compensativa:

- coinvolgimento dei proprietari nei processi di trasformazione urbana;
- riduzione delle differenze fra soggetti che traggono vantaggio e quelli che sono svantaggiati dalle scelte di un piano urbanistico;
- eliminazione del ricorso all'espropriazione grazie alle cessioni volontarie degli operatori.

OPZIONE 5

LA TRASFORMAZIONE QUALITATIVA :

IL RUOLO DELLA STORIA

Un diverso modo di concepire la città della storia, superando il concetto di “centro storico” a favore del concetto di “città storica”.

Per:

- valorizzare ambiti oltre il circoscritto perimetro fisico delle mura della città di antico impianto;
- riconoscere il valore del continuo e discontinuo di luoghi storici, profondamente radicato nelle stesse comunità locali;

Questa novità ha un triplice risvolto:

- ❖ affida a questa importante e ramificata parte del territorio un ruolo centrale nelle politiche di riqualificazione urbana come motori di valorizzazione e di nuova progettualità;
- ❖ riconoscendo le differenze, entrano a pieno titolo nella città storica anche pezzi importanti della nostra storia recente coniugando conservazione e trasformazione, storia e progetto;
- ❖ rompe definitivamente il muro che ha separato il “moderno” dalla storia “nobile” del patrimonio storico urbano.

La Città Storica è quindi un sistema urbano articolato e discontinuo, addensato al centro ma esteso a tutto il territorio metropolitano.