



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Attuazione
e Programmazione Urbanistica



SAN BASILIO

PROGRAMMA PILOTA "SAN BASILIO"

a. Relazione tecnico-illustrativa

aka
project

aka architetti
Piazzale Portuense 3
00153 ROMA
TEL +39 06.9684107
FAX +39. 06. 96841069
aka@akaproject.it



SAN BASILIO

Programma pilota

Indice

a.	PREMESSA	3
b.	AMBITO DI INTERVENTO	5
b.1	La periferia est di Roma	5
b.2	Il quartiere San Basilio.....	7
c.	STRATEGIE E OBIETTIVI	13
c.1	Individuazione delle parti urbane - disegno di suolo.....	13
c.2	Il tema del margine.....	14
c.3	Le grandi connessioni ambientali e infrastrutturali.....	15
c.4	Le azioni finanziate dai programmi europei	17
d.	MASTERPLAN - LA CITTA' PARCO.....	20
d.1	Connessioni verdi, continuità del sistema ambientale.....	20
d.2	Il Parco Agricolo.....	21
d.3	Forestazione urbana	21
d.4	Integrazione tra verde e costruito	22
d.5	Recupero del verde esistente di quartiere.....	22
d.6	Ridefinizione della trama stradale	24
d.7	La piazza diffusa – trasformazione della spina centrale	25
d.8	Linee guida per la riqualificazione e trasformazione degli spazi aperti	27
e.	MASTERPLAN - LA CURA DELLA CITTA'	28
e.1	Aumentare l'offerta abitativa, recupero del patrimonio esistente - UMI.....	28
e.2	Nuovi modelli d'uso e spazi condivisi.....	30
e.3	Il sistema dei servizi -nuove funzioni e presidi	31
e.4	Miglioramento tipologico e tecnologico	32
e.5	Nuova edificazione collegata al recupero – effetto domino.....	36
e.6	Ripensare le previsioni urbanistiche.....	40
e.7	Linee guida per la riqualificazione e trasformazione degli edifici	40
f.	Metodologia per la stima parametrica dei costi	41

A. PREMESSA

Intervenire nelle periferie, attivare programmi di recupero e di riqualificazione degli ambiti marginali non può prescindere da una riflessione sulla Città nella sua dimensione complessiva e nel suo rapporto tra le parti che costituiscono la trama urbana. I Temi sono quelli legati alla capacità di prospettare un profondo cambiamento dei modelli di sviluppo promuovendo strategie e azioni che possono essere supportate da politiche connesse alle agende globali (contrasto ai cambiamenti climatici) e allo stesso tempo mirate alla scala del quartiere e al sostegno delle comunità locali sul fronte del degrado e dell'emarginazione sociale.

La periferia come "questione urbana" o come la definisce Bernardo Secchi *La città dei poveri*¹, corrisponde alla formazione di modelli marginali e antitetici al centro geografico della città, un processo storicizzato fondato su una *strategia dell'esclusione*(Secchi) che nel tempo ha concentrato la popolazione operaia e immigrata in enclaves distanti dalla classe benestante producendo dei quartieri satellite, delle isole a volte separate e inaccessibili.

Eppure la periferia può rappresentare oggi il campo dove sperimentare la riorganizzazione dello spazio urbano raccogliendo le sfide che necessariamente la città deve affrontare nella contemporaneità e per l'immediato futuro. Rigenerare la città esistente, riqualificare il tessuto urbano e sociale senza consumare altri territori rappresenta un'azione strategica che va a occuparsi dei contesti intesi come habitat, come "fatti urbani"² con la prospettiva di recuperare la dimensione locale e di realizzare delle città sostenibili³.

Nel dibattito sui modelli di sviluppo urbano dove queste "isole", ognuna con la propria specificità, compongono una geografia complessa, una città arcipelago, la pianificazione è chiamata a fornire nuovi strumenti e a immaginare nuovi percorsi incentrati sulla massima integrazione tra costruito e ambiti naturali, a ricercare diversi modi di abitare, di lavorare e di consumare, ad affermare principi di partecipazione alle decisioni e a salvaguardare le risorse e i beni comuni.

San Basilio, una delle *periferie anulari*⁴ della città, uno dei primi insediamenti che si allontana dalla *periferia storica* delle borgate, rappresenta un quartiere dove nel tempo si sono affermati forti valori identitari, dove la questione abitativa ha assunto i contorni dello scontro sociale e dove oggi il progetto urbanistico non può sovrapporsi in modo astratto o rimandare ad assetti futuribili ma deve confrontarsi con i problemi immediati, con il disagio

1 B. Secchi 2013, *La città dei ricchi e la città dei poveri*, Gius Laterza

2A. Rossi 1966, *L'architettura della Città*

3 Carta di Lipsia sulle Città Europee Sostenibili, 2007 Berlino. - Accordo di Parigi (COP21) 2015

4 W. Tocci 2020, *Roma come se*, Donzelli Editore, Roma

e la domanda di riqualificazione fornendo delle risposte nel breve periodo ma che guardano contemporaneamente al futuro.

La nascita del quartiere S. Basilio è legata ai programmi di aiuti americani dedicati ai profughi delle aree colpite dalla guerra per ricollocare nuclei e famiglie all'interno di alloggi che dovevano avere un carattere esemplare e simbolico di rinascita del paese. L'analogia con l'attualità è molto forte, l'opportunità è dunque quella di rispondere agli sforzi economici che l'Unione Europea sta mettendo in campo raccogliendo le sfide lanciate per definire nuovi assetti e superare modelli di sviluppo legati al passato, per *preparare una ripresa verde, digitale dell'economia e pianificare una città resiliente*⁵.

Questo progetto intende contribuire a mettere in moto i processi sopra descritti promuovendo interventi facilmente attuabili e gestibili direttamente da tutti gli attori coinvolti nel processo di riqualificazione urbana a cominciare dai cittadini stessi attraverso la predisposizione di una strumentazione il più possibile chiara, flessibile e aperta a diversi contributi.

⁵Recovery and Resilience Plans – Commissione Europea <https://ec.europa.eu>

B. AMBITO DI INTERVENTO

b.1 La periferia est di Roma

L'ambito oggetto del programma di recupero è il quartiere di San Basilio, un sistema urbano di circa 65 ettari collocato nel quadrante compreso tra via Nomentana e via Tiburtina. Questo settore della città è caratterizzato da un'urbanizzazione episodica, fatta di nuclei abusivi e ambiti pianificati, un paesaggio discontinuo dove l'edilizia è intramezzata da aree libere e da "comparti" in attesa di edificazione dove le infrastrutture spesso non sono state completate e le parti urbane risultano poco connesse.

La Pianificazione negli anni è intervenuta nella periferia est della città con piani e programmi di grandi dimensioni sviluppando una notevole disponibilità di alloggi a basso costo e di edilizia dedicata alle categorie svantaggiate. Nell'ambito del primo e del secondo PEEP⁶ sono stati realizzati interi quartieri che, se da una parte testimoniano un forte impegno sul fronte delle politiche abitative, dall'altra in molti casi presentano gravi criticità e una bassa qualità urbana con un'edilizia rapida - industrializzata, organismi architettonici ipertrofici e disumanizzati, spazi pubblici poco accoglienti e poca sensibilità verso un contesto paesistico, quello della campagna romana, che subisce delle profonde ferite difficilmente sanabili.

Ripercorrere la storia dell'espansione urbana degli ultimi decenni è un percorso piuttosto complesso dove le vicende legate dibattito urbanistico, allo scontro politico e alle tensioni sociali possono essere difficilmente riassunte senza entrare in analisi e approfondimenti che ci porterebbero distanti da questo contesto operativo, ma certamente è utile inquadrare la questione abitativa e il tema del disagio delle periferie in quella che è stata una collisione tra processi formativi della città macroscopici e conflittuali: La città "privava" legata alla speculazione edilizia, la "metropoli abusiva"⁷ degli insediamenti spontanei e La "città pubblica" dell'edilizia sovvenzionata. Con tutti i limiti e i difetti della città pubblica questa risulta però essere l'unica città periferica veramente progettata, una città dove si è tentato di realizzare dei servizi e fornire un supporto alle comunità formando un tessuto sociale e un senso di appartenenza. Queste componenti nel tempo si sono radicate e costituiscono oggi un tema importante per riqualificare i contesti come San Basilio. L'edilizia pubblica e gli spazi urbani che ha espresso sono quindi uno dei temi e un "ambito di intervento" di questo programma pilota.

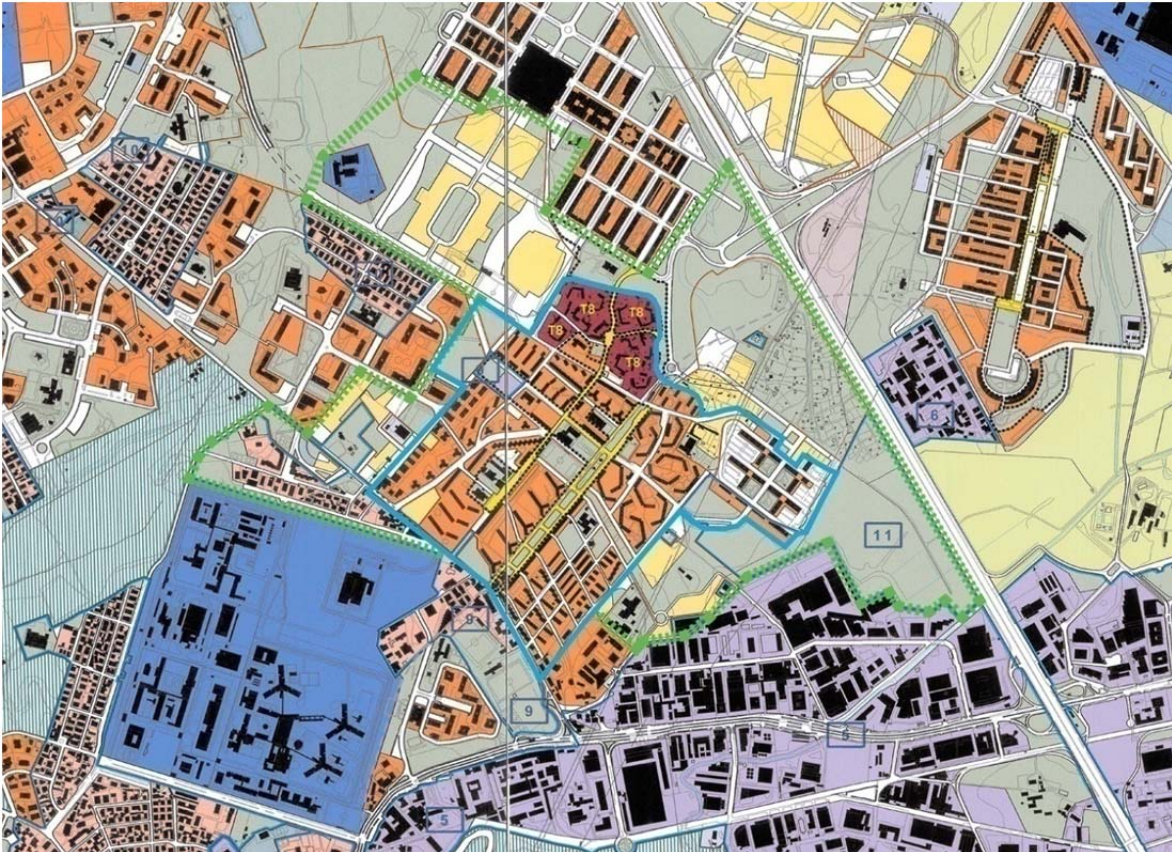
Le ultime iniziative di riqualificazione vedono nel PRU di San Basilio (2011) il tentativo di dare un assetto unitario ad un ambito molto vasto (371 ha) formulando un programma di completamento dell'edificazione e dei servizi impostato sulla partecipazione pubblico privato e raccordando i diversi piani, programmi e progetti che nel tempo sono stati presentati. Il PRU se da una parte rappresenta un importante riferimento per comprendere il quadro della pianificazione e lo "stato di diritto" delle aree, dall'altra mostra



⁶°PEEP - Casal de Pazzi, Pietralata, Tiburtino nord, Tiburtino sud, Tiburtino III, Rebibbia, Tor Sapienza, Casale Caletto, la Rustica, San Basilio; II° PEEP Torraccia, Cecchina, Casal Monastero, Tor Cervara, Settacamini

⁷I. Insolera, Roma Moderna, Einaudi 1993;2001

un'impostazione basata sulla saturazione delle aree "libere", sull'inserimento di grandi attrattori commerciali e in generale su previsioni che oggi appaiono superate e molto distanti rispetto agli obiettivi di una nuova agenda urbana orientata alla sostenibilità ambientale e alla rigenerazione della città esistente.

Per questo motivo risulta molto interessante il fatto che l'ambito di intervento individuato nel Programma Pilota sia costituito da due perimetri: Il primo, più ampio (100 ha), è esteso alle questioni ancora aperte, un ambito di interesse che coinvolge le connessioni ambientali da ricucire e che richiede un ragionamento sui margini intesi come un ripensamento delle previsioni urbanistiche al contorno e una "anticipazione" per quelle che possono essere nuove metodologie di intervento. Il secondo perimetro inquadra invece il quartiere di San Basilio e rappresenta l'ambito dove il progetto entra nello specifico formulando delle ipotesi di intervento attraverso la predisposizione di un Masterplan generale e dei focus tematici.



-  Ambito di interesse
-  Ambito di Intervento

b.2 Il quartiere San Basilio

Nel condurre le analisi e le ricognizioni progettuali il gruppo di lavoro ha utilizzato il materiale documentale raccolto dall'Assessorato all'Urbanistica Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica che, insieme ad una ricca bibliografia disponibile sulle trasformazioni urbane⁸, descrive in modo dettagliato l'ambito di intervento delineando i fattori di criticità e gli obiettivi da raggiungere.

Obiettivi:

- riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso;
- rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo;
- miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali, prossimità dei servizi, riduzione del traffico
- secondo i criteri della mobilità sostenibile, oltre che incrementare legami di vicinato e inclusione sociale;
- rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici;
- individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, tesi a favorire la "mixite sociale", intesa quale categoria di azione pubblica delle politiche urbane che funge da antidoto ai processi di segregazione e valorizza la prossimità sociale tra gruppi eterogenei

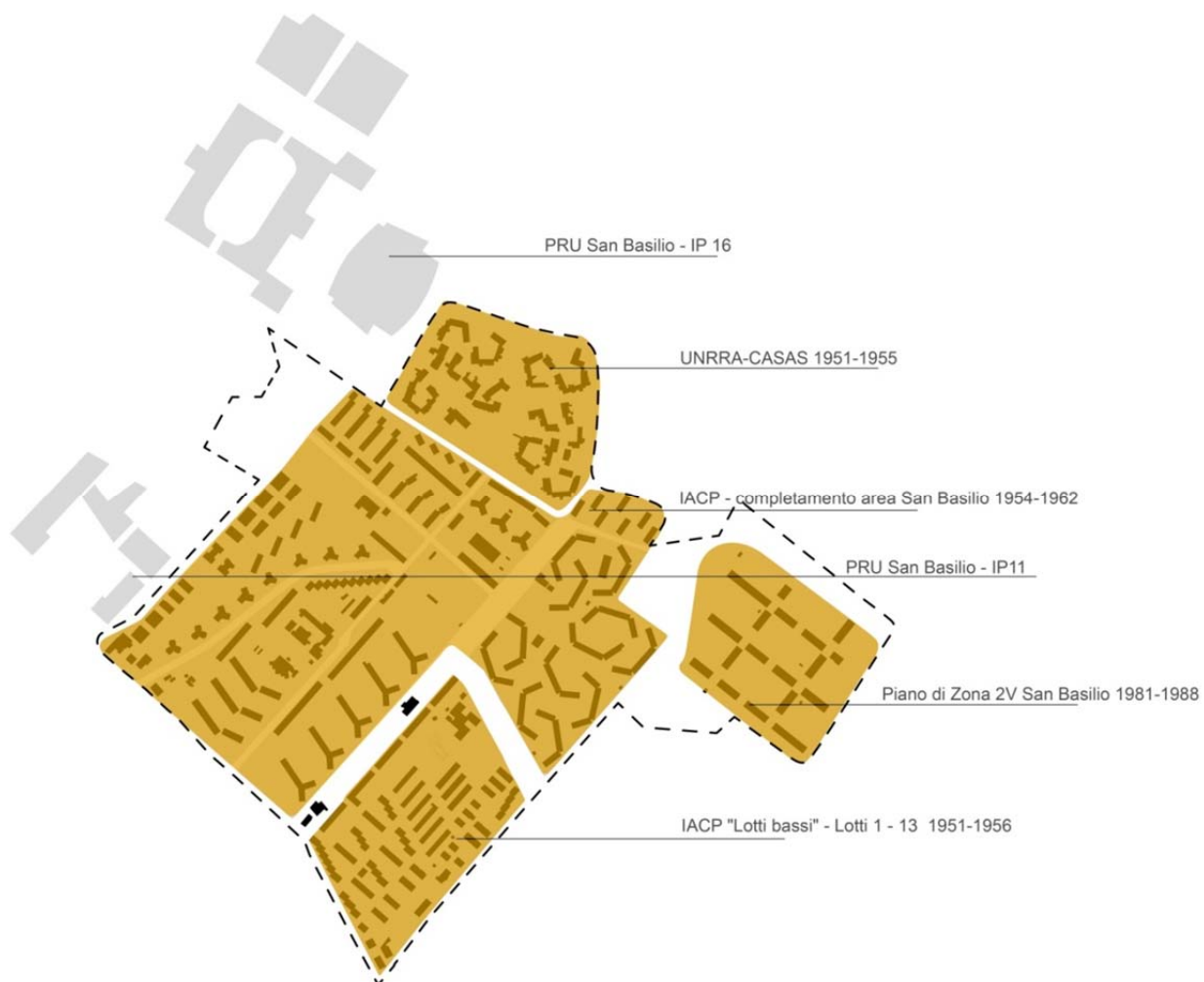
San Basilio, il trentesimo quartiere di Roma, presenta un carattere unitario pur essendo conformato da un mosaico di interventi eterogenei prevalentemente di iniziativa pubblica che si sono succeduti nell'arco di mezzo secolo a partire dal primo nucleo di borgata rurale (cassette pater 1940) fino alla realizzazione del Piano di Zona 2V (1988).

Nel quartiere sono riconoscibili le diverse morfologie delle varie fasi urbanistiche che presentano una buona qualità architettonica ma dove un elevato grado di manomissione, superfetazione e scarsa manutenzione ha prodotto un degrado generalizzato che reclama oggi la necessità di interventi diffusi sulle unità edilizie e sugli spazi aperti. L'ambito che presenta maggiori criticità è il Piano di Zona 2V che si configura come un contesto separato dal resto del quartiere e dove la mancanza di servizi e l'insuccesso dei fronti commerciali rende questa zona insicura e alienante.

Con la finalità di descrivere i caratteri delle diverse parti urbane che compongono il quartiere è stato definito uno schema che individua quattro macroaree corrispondenti

8 L. Villani (2012): *Le borgate del fascismo. Storia urbana, politica e sociale della periferia romana*, Milano, Ledizioni; P. Petaccia, A. Greco (2016): *Borgate. L'utopia razional-popolare*, collana Roma Capitale, Roma, Officina Edizioni.; P.O. Rossi *Roma Guida all'architettura Moderna 1909 -2000*, Gius Laterza 2000;

alle diverse fasi formative dei tessuti e che restituisce un primo quadro circa la composizione dei sistemi edilizi e gli aspetti relazionali tra le parti.



Tali macroaree corrispondono a:

1) Il complesso Unra Casas 1951-1955

Un primo gruppo di case suburbane, comprese tra le vie Sirolo, Morrovalle, Montegiorgio e Mondolfo, fu finanziato dall'Unrra Casas. Il progetto, per cui si bandì un concorso nazionale nel 1951, venne aggiudicato ex equo all'architetto Mario Fiorentino per la parte urbanistica e a Serena Boselli per i servizi collettivi. L'intervento investì una superficie di 8,5 ettari ed interessò circa novecento abitanti per 180 alloggi, in case uni-familiari disposte aschiera oppure in case a due piani con quattro alloggi, dotati ciascuno di un orto-

giardino di 150-200 mq. Gli alloggi furono assegnati a profughi giuliani e dalmati e ai sinistrati del dormitorio Sant'Antonio, dove alloggiavano i "bombardati" del luglio 1943 e non agli abitanti delle insalubri Casette Pater.

Il quartiere è contemporaneo al Tiburtino, recupera anch'esso i modi della comunità rurale cercando di sviluppare i rapporti di vicinato, ma questo quartiere si differenzia perché inserisce alcuni elementi dell'architettura scandinava. Ciò che è maggiormente studiato è l'impianto urbanistico con i suoi spazi aperti tra le case, quasi a metà strada tra campagna e città. Al centro si trova l'area per i servizi collettivi: centro sociale, asilo nido, negozi dell'architetto Serena Boselli. Il quartiere presenta tre tipi edilizi unifamiliari, simplex e duplex, di cui due disposti a schiera con due o tre stanze da letto, e il terzo con quattro alloggi per blocco. Ogni appartamento possiede un accesso indipendente e un ortogiardino che varia dai 150 ai 200 mq.

Le case sono aggregate in modo tale da formare delle corti aperte che individuano delle unità di vicinato definite, collegate tra loro tramite un sistema viario interno esclusivamente a servizio delle residenze.

Le stereometrie delle case aggregate sono semplici e lineari, parallelepipedi sormontati da tetti a doppio spiovente, con manto in tegole alla romana, che trovano nello studio dei particolari un sapiente tentativo di utilizzare voci dell'architettura tradizionale la loro espressività essenziale.

La struttura delle abitazioni è in muratura ordinaria mista, con solai gettati in opera. Le pareti sono variamente colorate (rosso, giallo, violaceo) mentre le finestre e il confine tra ogni unità edilizia sono delimitati da fasce di bianco.

2) L'insediamento IACP 1951-1956 "Lotti bassi" - Lotti 1 - 13

"Le prime case del dopoguerra costruite dall'IACP in questa parte di Roma, finanziate con mutui concessi dalla Cassa depositi e prestiti e dall'Inail, furono appaltate nel 1951: la posa della prima pietra avvenne l'11 novembre, nel corso di una cerimonia alla quale presero parte il presidente dell'Istituto, il ministro dei LL.PP. Aldisio e il nunzio apostolico cardinale Micara. Dal 1953 al 1956 furono ultimati i lotti "bassi", edifici a due-tre piani fuori terra contrassegnati dai numeri di lotto dall'uno al tredici.

Alcune di queste costruzioni – precisamente i lotti 8, 9 e un fabbricato del lotto 7, in tutto sei fabbricati per 108 alloggi, ognuno dei quali composto da due camere e accessori – furono eseguite ai sensi della legge Tupini e con sistemi cosiddetti rapidi o industrializzati, benché rispettosi dei giusti criteri di solidità" (L.Villani, 2012).

3) IACP - completamento area 1954 - 1962

"La legge Romita, approvata nel 1954 per favorire l'eliminazione delle abitazioni malsane costituì il principale canale di finanziamento su cui poggiò la realizzazione di nuovi complessi erariali gestiti dall'IACP. Sorsero così i lotti dal 48 al 52, edifici in linea di cinque piani che – eccezion fatta per il lotto 48 – riprendono la disposizione ad arco

dell'adiacente villaggio Unrra Casas, coi cortili interni sistemati a verde e aree di sosta e da gioco per i più piccoli.

Tra la fine degli anni cinquanta e i primi anni sessanta l'IACP diede corso alla costruzione degli alloggi per conto dello Stato con i finanziamenti della legge 640 e a quella di altre case fruente del contributo statale ai sensi della legge 408 venne completata la realizzazione del programma" (L.Villani, 2012).

4) Piano di Zona 2V San Basilio 1981-1988

L'ultimo grande intervento di edilizia pubblica fu progettato nel 1981 e terminato nel 1988. Formato da 18 fabbricati in linea di sei o sette piani, occupa una superficie di 255.000 mq.

L'area, destinata al Piano di zona 2V ai sensi della legge 167/62, confina coi lotti 48, 49, 50, cui è collegata per mezzo delle vie Mechelli e Montegiorgio. La dotazione di servizi e verde attrezzato, prevista nell'area collocata a nord del quartiere, è tutt'oggi incompiuta e i tentativi di rivitalizzarlo attraverso la creazione di nuovi spazi di socializzazione e l'apertura di locali commerciali non sembrano essere andati a buon fine.

Mappatura dei principali dati del quartiere

Per restituire un quadro analitico delle attuali condizioni del quartiere sono stati utilizzati gli studi e le analisi dei ricercatori di Mapparoma⁹ che hanno identificato, narrando in numeri, grafici e mappe le trasformazioni della città. La dimensione della zona urbanistica è abbastanza significativa per la comprensione della distribuzione spaziale delle disuguaglianze socio-economiche sul territorio.

Le disuguaglianze socio-economiche nelle grandi città rappresentano da sempre una questione centrale nella programmazione delle politiche urbane. Concentrandosi sul quartiere di San Basilio, si tratta di una zona urbanistica con una grande presenza di case popolari dove il disagio socioeconomico è intenso e risale nel tempo, fino alle prime fasi del dopoguerra e al concentramento della popolazione sfollata da altre zone in trasformazione della città.

Il numero di case popolari arriva a 3.986, il valore più alto in Roma solo dopo Torre Angela, in una superficie di 614 ettari.

L'obiettivo fondamentale dello sviluppo umano, secondo la definizione adottata dal primo Human Development Report nel 1990, è di creare un ambiente favorevole per le persone affinché possano vivere a lungo e in salute (Undp, 1990). Sintetizza questa idea l'Indice di Sviluppo Umano (ISU), composto da tre dimensioni centrali: reddito pro-capite (accesso alle risorse), aspettativa di vita (salute) e tasso di istruzione (conoscenza). San Basilio presenta un indice estremamente basso, 0,35.

⁹ <https://www.mapparoma.info/>

I residenti totali, al 2018, sono 27.152 e per una superficie di 614 ettari, la densità abitativa (residenti per ettari) è di 41,7. Nel quartiere vivono un totale di 10.545 famiglie, con una distribuzione piuttosto equa dei componenti: 29,9% di famiglie con 1 componente, 27,3% di famiglie con 2 componenti, 21,5% di famiglie con 3 componenti, 21,4% di famiglie con 4 componenti. Le famiglie residenti in case di proprietà sono il 45,5 %, uno dei valori più bassi della capitale.

La carenza di offerta pubblica e privata di servizi crea numerosi disagi e indebolisce la partecipazione alla vita pubblica e alla formazione di un capitale sociale. La densità di piazze (numero di piazze per 1.000 ettari) dovrebbe offrire una disponibilità dei luoghi di socializzazione e quindi di occasioni di incontro e scambio anche casuali tra cittadini, rappresentando un potenziale motore per la rigenerazione, quale fattore essenziale dello sviluppo economico e, di conseguenza, anche di opportunità di crescita del territorio. La qualità degli spazi risulta però spesso degradata e la densità delle piazze San Basilio è di 11,4 a confronto dei 451,6 del centro storico.

Gli asili nido (espressi in termini di accessibilità alle strutture comunali o convenzionate), invece, sono distribuiti in maniera abbastanza diffusa sul territorio comunale, non solo nei quartieri più centrali ma anche nelle periferie intorno al Gra.

A San Basilio l'86,2 % dei bambini vive a meno di 10 minuti a piedi da un asilo nido comunale o convenzionale.

I negozi di quartiere sono invece maggiormente diffusi nei quartieri centrali e semicentrali, San Basilio registra un valore molto basso, 15 esercizi commerciali ogni 1.000 abitanti, con un totale di 391 negozi.

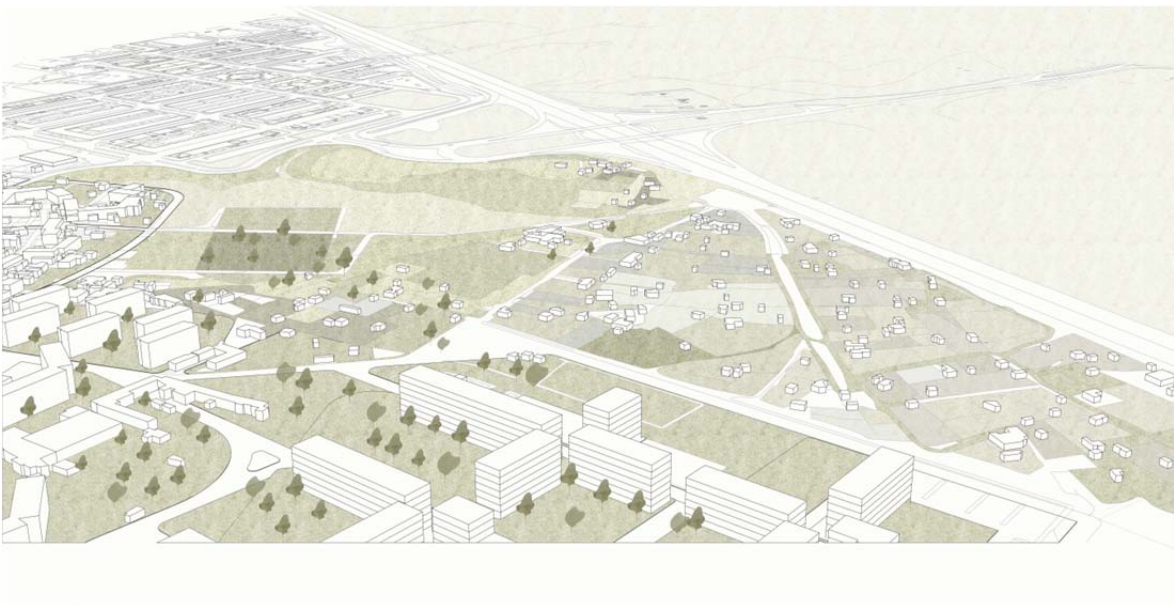
L'intera offerta culturale (numero di cinema, teatri e biblioteche ogni 1.000 abitanti) segue l'andamento monocentrico della densità di popolazione, con poche eccezioni che riguardano alcune aree periferiche, soprattutto nel quadrante ovest e in quello est. L'offerta culturale è insufficiente o assente in diverse zone, soprattutto a ridosso o fuori il Gra, tra queste rientra la zona di San Basilio dove esistono 0,04 centri culturali ogni 1.000 abitanti.

Per quanto riguarda la fruibilità del trasporto pubblico locale, valori alti in termini di numero di passaggi al giorno previsti alle fermate di autobus, filobus e tram in ogni zona urbanistica indicano una buona dotazione nei quartieri sia per quanto riguarda la lunghezza della rete di superficie, sia di frequenza di passaggio su tale rete.

A San Basilio si registra un livello di accessibilità sotto la media con un numero di 40.000 passaggi al giorno fra bus, filobus e tram alle fermate.

Per ultimo, viene presentato l'indicatore dell'accessibilità delle stazioni della rete su ferro che è rappresentativo della quota di popolazione servita da almeno una stazione della rete su ferro, ossia la quota di popolazione che vi vive a una distanza percorribile a piedi in meno di dieci minuti. Sono considerate le tre linee di metropolitana, le tre ferrovie ex concesse (Roma-Lido, Roma Nord e Termini-Centocelle) e le otto ferrovie regionali del Lazio, in questo caso San Basilio ha una percentuale di accessibilità dello 0%.

Dall'analisi delle zone urbanistiche si evidenziano numerose criticità, sintomatiche di marcate situazioni di disuguaglianza socioeconomica specifiche delle periferie più svantaggiate, evidenziate da una permanente situazione di disagio e di distanza, non solo fisica, dal resto della città.



Viste della stato di fatto.

C. STRATEGIE E OBIETTIVI

Il Programma Pilota viene inteso come un'esperienza replicabile in diversi contesti della città configurando delle modalità operative tese a trasformare e rigenerare i tessuti urbani utilizzando gli strumenti del disegno di suolo e del progetto architettonico, adottando quindi una metodologia a diverse scale, capace di individuare le soluzioni alla dimensione territoriale e contemporaneamente esplicitare degli interventi più specifici, calibrati sui temi dell'abitare, dell'accesso ai servizi e in generale della qualità dello spazio urbano.

La proposta progettuale si configura come un Piano di Recupero, un **Masterplan** dove convergono le istanze del riassetto urbanistico e quelle del rinnovamento del patrimonio abitativo, concependo un insieme organico di azioni e di misure che possono essere attivate in fasi diverse e da utenti e attori differenti, in modo concentrato o diffuso e sperimentando diversi modelli realizzativi e gestionali; un Progetto Urbano quindi che intende calarsi nella complessità e ricercare soluzioni aperte, da sottoporre ad approfondimenti e a verifiche successive, mettendo in discussione metodologie che tendono ad imporre un " disegno urbano univoco e bloccato" e a sovrapporsi in modo astratto ed esclusivamente "normativo" alla realtà esistente.

Di seguito vengono descritte le principali componenti del Masterplan a cominciare dall'inquadramento territoriale e i possibili assi di finanziamento delle azioni di riqualificazione.

c.1 Individuazione delle parti urbane - disegno di suolo

Partendo dalla composizione per fasi del quartiere il progetto definisce uno schema di aggregazione delle parti urbane che in qualche modo tende a confermare l'impianto e il disegno di suolo esistente ma modificandolo a favore della formazione di grandi aree omogenee (*blocchi, zolle, isolati, comparti*) caratterizzate da una forte presenza del verde all'interno, da una ricca trama di percorsi pedonali e da una viabilità carrabile di margine resa più lenta e sicura.

Viene dunque riconosciuto un valore intrinseco al disegno di suolo originario proponendo una sorta di evoluzione di questo impianto verso una maggiore integrazione tra le parti e favorendo modelli d'uso basati sui collegamenti lenti e la fruizione del verde di vicinato.

Dal punto funzionale questi comparti (*isolati, blocchi, zolle*) corrispondono a delle Isole 30, ovvero delle zone all'interno delle quali la viabilità viene declassata al ruolo di avvicinamento alla residenza o completamente eliminata a favore di percorsi pedonali e ciclabili.

Lo studio delle isole 30, come si vedrà nei capitoli successivi, è finalizzato alla definizione di grandi spazi senza auto e in particolare alla realizzazione di una spina centrale pedonale a dominante verde dove viene prevista la fermata di una navetta di collegamento con

la fermata Rebibbia della metropolitana come anticipazione del futuro prolungamento della linea B1.



viabilità esistente



studio delle Isole 30 e della spina centrale

c.2 Il tema del margine

I margini del quartiere San Basilio sono costituiti da previsioni urbanistiche solo parzialmente compiute e da territori in trasformazione dove spesso l'attesa si traduce in occupazioni temporanee, degrado e abbandono.

Il margine più definito è rappresentato da via del Casale San Basilio che traccia il sistema principale di accesso al quartiere sul versante occidentale e connette le due direttrici consolari di via Nomentana e via Tiburtina. Questo confine è inoltre marcato dalla vicinanza al perimetro quadrangolare del carcere di Rebibbia, una presenza imponente che per estensione è paragonabile alla dimensione stessa di San Basilio.

Un obiettivo del progetto è quello di rendere il più possibile esplicito l'ingresso al quartiere da via del Casale di San Basilio rinforzando la testata della spina centrale segnando l'inizio di questo asse verde e pedonale come infrastruttura portante del sistema urbano.

Il confine nord occidentale è caratterizzato dalla presenza di programmi urbanistici in corso di attuazione, ovvero l'ambito 16 dell'art.11 che propone una edificazione massiva con tipologie che tendono a dialogare più con l'impianto regolare di Torracchia che con la trama urbana più articolata di San Basilio, e l'ambito 11 che oggi risulta parzialmente edificato.

Il progetto mira a identificare la viabilità bordo di via Chiaravalle come un confine netto tra i due quartieri marcando la transizione tra i diversi contesti urbani e le tipologie edilizie profondamente differenti.

Il confine nord con il quartiere di Torraccia (Il° Peep) avviene attraverso la viabilità di svincolo del GRA ed è mediato dalla presenza degli orti urbani e dalla permanenza di frammenti della campagna romana con un andamento del terreno caratterizzato da declivi e avvallamenti. Il collegamento con Torraccia viene considerato quindi in relazione alla possibilità di aumentare l'accessibilità pedonale e ciclabile a questo paesaggio agricolo residuale immaginando una vasta operazione di riqualificazione ambientale e favorendo l'interazione tra ambiti residenziali, orti urbani e spazio naturale.

In questo modo tutto il margine orientale del quartiere è caratterizzato dall'affaccio su quello che potrebbe diventare un grande parco agricolo dedicato alle attività all'aperto e alla cura degli orti urbani.

Questa destinazione è immaginata come la conferma degli usi agricoli consolidati in un'ottica di riorganizzazione, anche attraverso risorse dedicate, delle iniziative che sono attualmente a carattere spontaneo e poco strutturate. L'idea del Parco agricolo rappresenta una proposta di occupazione delle aree intorno al GRA che si contrappone a piani e progetti che sono stati presentati negli ultimi anni e che risultano oggi lontani da una prossima attuazione (housing sociale connesso al prolungamento della B1, Art.11); la proposta di un intervento minimale, di ricucitura e di recupero del paesaggio va quindi nella direzione di "contestare" l'eccessiva impermeabilizzazione dei suoli e incoraggiare invece la presenza di funzioni a basso impatto e altamente reversibili.

c.3 Le grandi connessioni ambientali e infrastrutturali

Il mantenimento di vaste aree inedificate e di suoli permeabili rappresenta un'operazione significativa anche per realizzare delle connessioni ecologiche alla scala territoriale e potenziare le qualità ambientali configurando un reale contributo per il controllo del microclima (isole di calore¹⁰) e la mitigazione degli eventi climatici estremi ormai sempre più frequenti¹¹.

Gli orti, il paesaggio agricolo, la forestazione urbana e il verde di quartiere sono le componenti di un'azione progettuale di ricomposizione del sistema ambientale che ha subito nel tempo un progressivo e inesorabile processo di frammentazione e di impoverimento.

L'occasione importante da cogliere è dunque quella di ritrovare la funzione ecosistemica degli spazi aperti rinunciando a definire/tematizzare il verde attraverso recinti e con ruoli subordinati al costruito; la continuità e multifunzionalità delle connessioni ambientali diventa la chiave per ridare forza e consistenza agli ecosistemi sviluppando delle vere e proprie infrastrutture verdi capaci di essere efficaci nel contrasto all'inquinamento¹² e nel salvaguardare le risorse primarie.

Riallacciare le componenti della "rete ecologica" e ricollegare i contesti del Parco di Aguzzano, del fosso di Pratolungo e del sistema dell'Aniene rappresenta un obiettivo primario del Masterplan proponendo una trasformazione verde di quelle parti urbane, come San Basilio, che confinano e che si sono inframmezzate nel paesaggio agricolo.

¹⁰ Urban heat island-UHI; Piano operativo nazionale per la prevenzione degli effetti del caldo sulla salute, coordinato dal Dipartimento di Epidemiologia del SSR Lazio

¹¹ Osservatorio Nazionale Città Clima, Legambiente

¹² Si ricorda che il GRA rappresenta il principale fattore di inquinamento da Pm10 per la città di Roma – dati PUMS

Devono essere considerate a tutti gli effetti azioni del Masterplan quelle dirette alla protezione e al sostegno dei sistemi naturali quali:

- Riqualificazione e la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua attraverso interventi di ripristino e di gestione integrata dello stato di qualità ecologica e della funzionalità idraulica (idromorfologia, interazione con il territorio) del reticolo principale (fiumi e torrenti) e secondario (fossi e rii)
- Ricostituzione della vegetazione ripariale
- Potenziamento delle prestazioni ecologiche di aree boscate, e dei sistemi vegetali in genere (prati, radure, zone arbustive, etc.)
- Interventi mirati al consolidamento di versanti e di terreni
- Realizzare aree di mitigazione e di compensazione ambientale
- Delocalizzazione di attività incompatibili e risanamento di situazioni compromesse da degrado antropico- ambientale

L'obiettivo è dunque quello di inserire le prestazioni ecologiche e le modalità di intervento finalizzate alla qualità ambientale direttamente all'interno dei progetti di trasformazione urbana come elementi strutturanti e non solo come dei "correttivi" o delle "compensazioni" di iniziative che producono impatti di segno negativo.

Si ritiene che l'urgenza sia quella di prevedere modalità di riconversione dei modelli di crescita e di gestione delle città attraverso progetti integrati, altamente flessibili ed efficienti sotto il profilo tipologico e tecnologico, dove sia possibile sperimentare azioni su scala vasta e dove sia possibile coinvolgere la sensibilità della popolazione chiamata oggi, come non mai, a partecipare a destini comuni.



c.4 Le azioni finanziate dai programmi europei

Gli sforzi europei dedicati alla riqualificazione urbana convergono oggi in una agenda finalizzata a "preparare una ripresa verde, digitale e resiliente".

Il programma **React-Eu** per le politiche di coesione individua obiettivi e risorse supplementari nell'ambito del Recovery plan, in questo senso, viene operata una selezione da parte degli Organismi Intermedi PON METRO per inquadrare gli interventi propedeutici di immediata attuazione e di preparazione verso una programmazione di più lungo periodo che trova la sua piena attuazione all'interno della programmazione *Next Generation EU* e della programmazione delle Politiche di Coesione per il periodo 2021-2027.

Rispetto all'architettura della programmazione 21-27, basata su Obiettivi di Policy, Il PON METRO lavora in coerenza con una prospettiva di evoluzione e di conformazione del Programma che per il prossimo periodo di programmazione amplia il proprio campo di azione, rafforzando le tematiche della **transizione digitale** e della **mobilità sostenibile** prendendo in considerazione nuove tematiche legate alla **transizione ecologica**, alla **lotta al cambio climatico**, alle **infrastrutture verdi** e all'**economia circolare**.

In tale contesto i criteri di selezione delle operazioni finanziabili in ambito REACT-EU sono improntati ad un obiettivo principale prevalente: **la fattibilità**, ovvero essere caratterizzati da dimensioni, livelli di progettazione e stato di avanzamento pregresso in grado di completarne l'attuazione entro il 2023;

Altro criterio discriminante è la coerenza con i caratteri "green" del modello di sviluppo economico e territoriale: gli investimenti dovranno contribuire attraverso risultati misurabili in termini di raggiungimento degli obiettivi a realizzare i principi di sviluppo urbano sostenibile, agendo in via prioritaria su due linee di azione, secondo gli obiettivi dello sviluppo sostenibile (obiettivo SDG11), ed in particolare SDG 11a e 11b 1: Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili.

Le operazioni pertanto sono rivolte a due direzioni operative, rispetto alle quali determinare risultati attesi e indicatori di risultato:

- La riduzione delle pressioni sull'ambiente;
- Il rafforzamento della capacità di resistenza/resilienza alle pressioni determinate dalle attività urbane e dalle variazioni indotte dal cambio climatico

Le risorse economiche messe a disposizione dell'Unione Europea finanziano interventi che vanno in queste direzioni, la cui efficacia è direttamente connessa alla capacità da parte delle amministrazioni di legare tra loro interventi di diversa natura in un'ottica di strategia territoriale integrata, come suggerita dalla Commissione stessa nel regolamento di disposizioni comuni dei Fondi strutturali (artt. 28, 29) che sviluppino sinergie e complementarietà all'interno di un progetto unitario di riqualificazione urbana che abbia una prospettiva di medio periodo, ma che possa essere declinata anche in interventi di attuazione immediata, da attuarsi e concludersi entro il 2022.

I campi di intervento individuati sono:

Politiche sull'ambiente, prevenzione dei rischi contrasto ai cambiamenti climatici,

Adaptation to climate change measures and prevention and management of climate related risks: floods and landslides (including awareness raising, civil protection and disaster management systems, infrastructures and ecosystem based approaches)
Adaptation to climate change measures and prevention and management of climate related risks: fires (including awareness raising, civil protection and disaster management systems, infrastructures and ecosystem based approaches)
Adaptation to climate change measures and prevention and management of climate related risks: others, e.g. storms and drought (including awareness raising, civil protection and disaster management systems, infrastructures and ecosystem based approaches)
Risk prevention and management of non-climate related natural risks (i.e. earthquakes) and risks linked to human activities (e.g. technological accidents), including awareness raising, civil protection and disaster management systems, infrastructures and ecosystem based approaches

Acqua, protezione delle risorse naturali, riciclo efficienza energetica, ciclo dei rifiuti,

Provision of water for human consumption (extraction, treatment, storage and distribution infrastructure, efficiency measures, drinking water supply)
Provision of water for human consumption (extraction, treatment, storage and distribution infrastructure, efficiency measures, drinking water supply) compliant with efficiency criteria
Water management and water resource conservation (including river basin management, specific climate change adaptation measures, reuse, leakage reduction)
Waste water collection and treatment
Waste water collection and treatment compliant with energy efficiency criteria
Household waste management: prevention, minimisation, sorting, reuse, recycling measures
Household waste management: residual waste treatment
Commercial, industrial waste management: prevention, minimisation, sorting, reuse, recycling measures
Commercial, industrial waste management: residual and hazardous waste
Promoting the use of recycled materials as raw materials
Use of recycled materials as raw materials compliant with the efficiency criteria
Rehabilitation of industrial sites and contaminated land
Rehabilitation of industrial sites and contaminated land compliant with efficiency criteria
Support to environmentally-friendly production processes and resource efficiency in SMEs
Support to environmentally-friendly production processes and resource efficiency in large enterprises

Qualità dell'aria e mobilità sostenibile.

Air quality and noise reduction measures
Protection, restoration and sustainable use of Natura 2000 sites
Nature and biodiversity protection, natural heritage and resources, green and blue infrastructure
Other measures to reduce greenhouse gas emissions in the area of preservation and restoration of natural areas with high potential for carbon absorption and storage, e.g. by rewetting of moorlands, the capture of landfill gas
Clean urban transport infrastructure
Digitalisation of urban transport
Digitalisation of transport when dedicated in part to GHG emissions reduction: urban transport
Alternative fuels infrastructure

Istruzione, politiche di inclusione sociale, lavoro

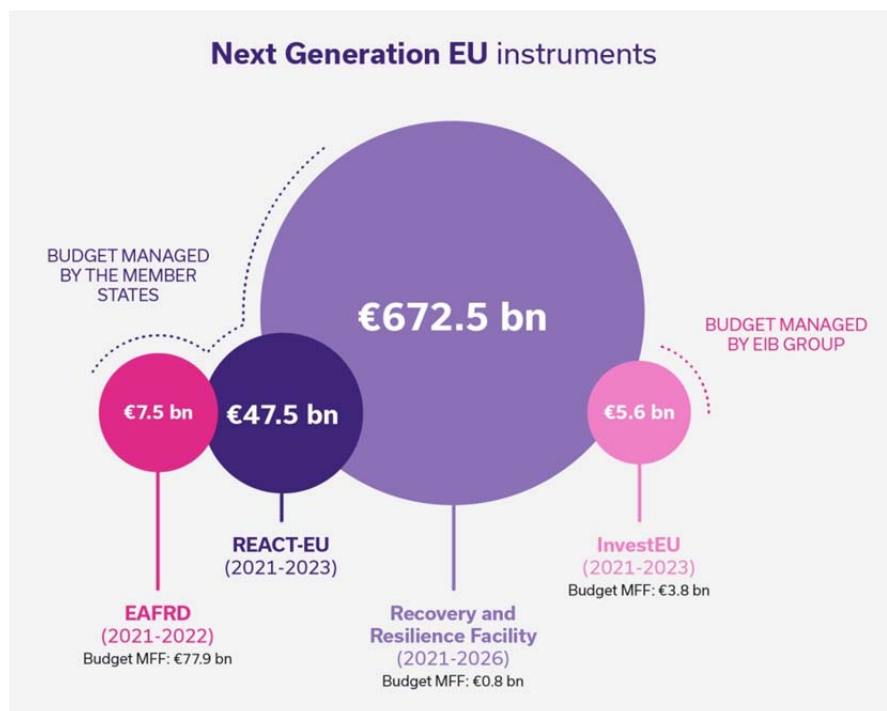
Infrastructure for early childhood education and care
Infrastructure for primary and secondary education
Infrastructure for tertiary education
Infrastructure for vocational education and training and adult learning
Housing infrastructure for migrants, refugees and persons under or applying for international protection
Housing infrastructure (other than for migrants, refugees and persons under or applying for international protection)
Other social infrastructure contributing to social inclusion in the community
Health infrastructure
Support for social economy and social enterprises
Measures to modernise and strengthen labour market institutions and services to assess and anticipate skills needs and to ensure timely and tailor-made assistance

Patrimonio culturale, Servizi culturali, spazio pubblico

Protection, development and promotion of cultural heritage and cultural services
Protection, development and promotion of natural heritage and eco-tourism other than Natura 2000 sites
Physical regeneration and security of public spaces
Territorial development initiatives, including preparation of territorial strategies



MMF 13
 EAFRD¹⁴
 EIB¹⁵
 REACT-EU¹⁶



¹³ Quadro Finanziario Pluriennale, ovvero MFF, *Multiannual Financial Framework*.

¹⁴ *European Agricultural Fund for Rural Development*

¹⁵ *Banca europea per gli investimenti*

¹⁶ Recovery Assistance for Cohesion and the Territories of Europe, è lo strumento europeo che dà seguito e amplia le misure di risposta alla crisi generata dal Covid-19

D. MASTERPLAN - LA CITTA' PARCO

L'obiettivo di aumentare le qualità ambientali viene raggiunto attraverso l'individuazione di un modello insediativo rinnovato a dominante verde basato su principi di sostenibilità e resilienza, un ecosistema urbano riqualificato e a misura di chi lo abita: **La città Parco**.

Per *città Parco* si intende l'evoluzione del modello urbano della città giardino, una modalità insediativa che nasce con l'obiettivo di dotare le città di zone residenziali per le classi meno abbienti e che a Roma ha prodotto quartieri con elevata qualità abitativa e spazi urbani altamente vivibili¹⁷.

La città parco raccoglie le sfide legate alla transizione ecologica dei contesti urbani individuando gli assetti strategici generali e le azioni specifiche sul territorio.

d.1 Connessioni verdi, continuità del sistema ambientale

Il principio che è alla base di una pianificazione fortemente orientata alla riconversione ambientale è quello di assicurare la continuità delle connessioni ecologiche e dei macro sistemi ambientali. Le azioni strategiche sono dunque quelle finalizzate a raccordare gli ambiti che oggi rappresentano i frammenti del supporto naturale e geologico sul quale si è sviluppata la città e renderli degli elementi vitali e strutturanti dello spazio urbano.

L'inesorabile cancellazione del suolo naturale, la cementificazione degli alvei dei fossi, l'intubazione dei corsi d'acqua, come è avvenuto a San Basilio, dove il paesaggio ha progressivamente perso le sue funzioni ecosistemiche, sono processi che richiedono radicali interventi di riconversione e risorse economiche adeguate per sostenere strategie ambientali che possono configurarsi come prassi consolidate e sostitutive di quelle che purtroppo ancora oggi presiedono spesso alle trasformazioni urbane.

Le risorse ambientali del Parco Aguzzano, del Parco dell'Aniene e del fosso di Pratolungo possono rappresentare i "recapiti" principali di un'azione di ricucitura della rete ecologica facendo riemergere tutti gli elementi che oggi possono costituire un patrimonio da salvaguardare e da valorizzare. In Particolare si rende necessario immaginare le connessioni verdi come delle vere e proprie infrastrutture a carattere ambientale che conformano, nella loro articolazione, dei sistemi urbani rigenerati e restituiti alle loro funzioni primarie ovvero quelle della naturalità.

Il progetto urbanistico ha il compito di sostenere queste azioni articolando la presenza di funzioni compatibili (piste ciclabili, mobilità green, edilizia basso impatto, spazi pubblici verdi) e la realizzazione di impianti tecnologici dedicati al mantenimento e alla gestione delle risorse naturali (trattamento dei reflui urbani e industriali, mitigazione degli impatti, individuazione di servizi ecosistemici¹⁸, etc.).

¹⁷ F. Coarelli, *Dintorni di Roma*, Bari, Laterza, 1993.; Armando Ravaglioli, *Roma anno 2750 ab urbe condita*, Roma, Newton Compton, 1997.; Quilici-Gigli, *Roma fuori le mura*, Roma, Newton Compton, 1986.

¹⁸ I servizi ecosistemici ("*ecosystem services*") sono quella serie di servizi che i sistemi naturali generano a favore dell'uomo (MEA, 2005). Il Pagamento dei Servizi Ecosistemici e Ambientali (PSEA o PES - Payment for Ecosystem Services), si costituisce quindi come una occasione di remunerazione per i soggetti pubblici e privati che mantengono e/o migliorano gli ecosistemi naturali, conservandoli e mantenendoli in grado di erogare servizi ecosistemici utili alla collettività.

Le infrastrutture verdi e le connessioni ambientali, sono la griglia fondamentale per l'impostazione del disegno di suolo di San Basilio; sulla permanenza e sul rafforzamento dei grandi segni territoriali vengono ridefinite le relazioni tra le parti del quartiere e il rapporto con i contesti circostanti proponendo una diversa sintassi urbana: quella della *Citta Parco*.

d.2 Il Parco Agricolo

Un'opportunità di notevole importanza è rappresentata dalla riorganizzazione degli orti urbani e della trama consolidata di una "agricoltura in città" che fa parte del paesaggio della capitale fuori e dentro il Raccordo Anulare.

Il quartiere San Basilio confina con un sistema molto diffuso di orti e di campi coltivati che si estende lungo il GRA occupando un ambito di circa 280.000 mq. Si tratta di attività spontanee, non regolate e perlopiù a carattere privato con costruzioni precarie in alcuni casi riconducibili anche alle pratiche agricole dei primi insediamenti delle casette Pater e UNRA Casas.

Il Parco Agricolo deve essere concepito come un progetto non confinato in un ambito residuale ma come un intervento di paesaggio che contempla al suo interno la città e le sue funzioni. L'antitesi tra città e campagna può essere quindi superata a favore di modelli che restituiscono al suolo non edificato altre potenzialità legate alla vivibilità dei contesti, al mantenimento di usi storici del territorio come quelli agricoli e all'innalzamento delle prestazioni ambientali.

Per il mantenimento e la promozione degli orti urbani di San Basilio è necessario sviluppare un progetto dedicato da condividere con gli abitanti dove le attività vengono riorganizzate attivando da una parte sostegni economici e infrastrutture e dall'altra promuovendo il rispetto di regole e comportamenti virtuosi. La dimensione di orto di quartiere può essere collegata inoltre ad eventi e manifestazioni di promozione dei prodotti locali anche attraverso banchi dedicati nel mercato rionale e nel nuovo mercato all'aperto previsto nel progetto.

d.3 Forestazione urbana

La lotta ai cambiamenti climatici richiede interventi urgenti e radicali, la dimensione esemplificativa e comunicativa che ha caratterizzato l'approccio a questo tema in Italia negli ultimi anni deve necessariamente convergere verso una pratica e azioni strategiche capaci di fornire dei risultati e degli effetti positivi misurabili. I programmi di forestazione urbana rappresentano un contributo fondamentale per aumentare il capitale naturale, realizzare e delle infrastrutture verdi e per incrementare la resilienza degli ecosistemi, ovvero la loro capacità di assorbire e compensare le pressioni antropiche contrastando gli effetti del cambiamento del clima.

Di particolare importanza sono le linee guida redatte da ISPRA per la forestazione urbana sostenibile¹⁹, un lavoro calibrato sulla città di Roma che ha come obiettivo quello di fornire un quadro di riferimento dal punto di vista tecnico-scientifico per la realizzazione, l'implementazione e la verifica di politiche di forestazione urbana e di incremento del verde cittadino, sostenibili sia dal punto di vista ecologico ambientale, che sociale ed economico. Le Linee Guida documentano e approfondiscono gli aspetti tecnici e

¹⁹ ISPRA, Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale. Manuali e Linee Guida 129/2015

gestionali legati alla corretta progettazione, realizzazione e gestione di nuove aree forestali, fornendo tutte le indicazioni necessarie per la tutela e la valorizzazione del patrimonio arboreo.

Il principio di forestazione urbana viene applicato all'intero quartiere di San Basilio, densificando la presenza arborea esistente e "colonizzando" nuove aree. In particolare gli ambiti maggiormente interessati da processi di piantumazione arborea e riforestazione sono i margini esterni all'edificato dove i processi di degrado ambientale dovuti a previsioni urbanistiche incompiute, occupazioni abusive e manufatti impropri (autodemolizioni, discariche abusive, baracche) sono più marcati reclamando la progettazione di un contesto naturale connesso alla residenza e agli orti urbani.

d.4 Integrazione tra verde e costruito

Tradurre le politiche di "Climate adaptation"²⁰ e il concetto di resilienza urbana in azioni concrete sul territorio impone la necessità di dotarsi di strumenti di dettaglio, una strumentazione che riguarda la progettazione urbanistica ed architettonica e che coinvolge la gestione delle trasformazioni urbane a diversi livelli, dalle scelte strategiche generali fino al supporto ad azioni locali e alla capacità di guidare le iniziative dei singoli verso scelte più consapevoli e armonizzate con gli scenari della sostenibilità.

A questo scopo la scrittura di un Piano di Recupero, inteso come insieme di norme ed obiettivi, dovrebbe adottare delle linee guida e dei parametri di intervento capaci di restituire un quadro operativo/applicativo ricco di soluzioni e di opportunità. Oggi questo quadro risulta ancora poco sperimentato e poco messo in pratica. Il compito del Programma Pilota è dunque quello di promuovere attraverso uno strumento consolidato (il Piano di Recupero) soluzioni e pratiche progettuali innovative e sperimentali, basate sulla permeabilità degli edifici verso i contesti naturali e il vissuto del quartiere (porosità), l'integrazione dei sistemi verdi nel costruito per una diversa vivibilità degli spazi dell'abitare (es. coperture verdi) e la possibilità di migliorare la prestazione ecologica dello spazio urbano aumentando la presenza del verde come dotazione qualitativa e non solo quantitativa.

Nel Masterplan questa integrazione tra verde e costruito viene ricercata per l'intero patrimonio abitativo descrivendo un risultato diffuso che riconfigura il quartiere come il "rimiscolamento" di diverse componenti prima completamente separate: le strade, il verde, e i palazzi. Nel progetto alcune tipologie edilizie sono state interessate da maggiori interventi di integrazione con il verde, si tratta di quegli edifici per i quali viene prevista una trasformazione più radicale (PdZ 2V) e dove viene prevista una destinazione funzionale che richiede spazi di condivisione e di socializzazione più ampi, come i fronti su via Morrovalle e la nuova edificazione dedicata agli studenti e i giovani lavoratori.

d.5 Recupero del verde esistente di quartiere

Un dato che emerge in modo molto netto osservando San Basilio è che questo quartiere risulta decisamente verde; una presenza arborea molto ricca, la vicinanza a una campagna a portata di mano e le visuali aperte verso il paesaggio extraurbano rendono San Basilio un contesto con forti potenzialità rispetto alle prestazioni ambientali.

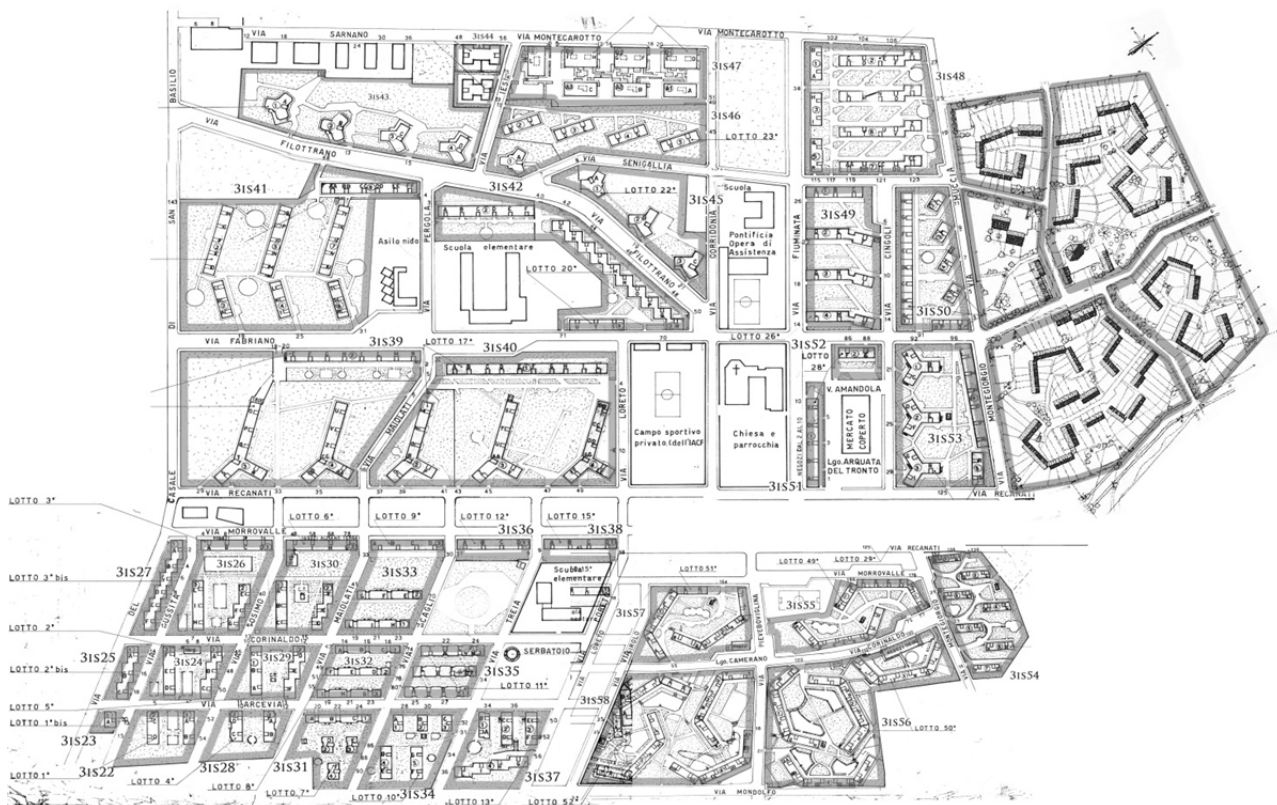
²⁰ Rome 100RC, Resilient Cities

Le iniziative di edilizia pubblica hanno generato in molti dei comparti dei rapporti armonici tra le dimensioni del costruito e gli spazi aperti, anche il disegno dei lotti è impostato su geometrie che favoriscono l'individuazione di percorsi pedonali interni, la formazione di corti verdi e la presenza di viali e piazze alberate.

Il sistema verde nel tempo è cresciuto, si è impossessato di nuovi spazi e di una propria identità nel quartiere, reclamando una nuova attenzione e un ruolo primario per gli sviluppi futuri.

Il recupero del verde esistente di quartiere diventa quindi il tema di un progetto specifico, un intervento di restauro ambientale che coinvolge diverse competenze (architettura, botanica, paesaggio, salute e benessere) e che è diretto a sperimentare nuove soluzioni per conservare il verde esistente e integrarlo in un sistema rinnovato di *città Parco*.

La manutenzione degli spazi verdi rappresenta uno degli elementi decisivi per assicurare la qualità dello spazio urbano sia per quanto riguarda lo spazio pubblico che per le pertinenze private degli edifici; il Piano di Recupero deve quindi prevedere azioni programmate per la salvaguardia delle componenti verdi di quartiere e il sostegno alle attività di vicinato per la cura e la manutenzione degli spazi verdi privati e comuni in un'ottica di organizzazione/sensibilizzazione delle comunità per il raggiungimento di benefici diffusi.



d.6 Ridefinizione della trama stradale

L'obiettivo di realizzare a San Basilio una *città parco* può essere raggiunto attraverso la ridefinizione della trama stradale, riducendo quindi lo spazio dedicato alle auto e ampliando le connessioni pedonali e ciclabili.

L'opportunità è dunque quella di ridisegnare il sistema della mobilità interna del quartiere favorendo l'accessibilità pedonale e una carrabilità più controllata e sicura confinandola in isole 30 e connettendola alle aree di sosta e di scambio con altre modalità di trasporto.

Questa strategia permette di associare ai percorsi dei sistemi verdi conformando i viali e i percorsi di connessione in genere come una rete capillare ad elevata qualità ambientale.



La trama verde dei viali e dei boulevard.

Gli spostamenti a piedi tra i 2 e i 15 minuti

La realizzazione della fermata S. Basilio con il prolungamento della Linea B rappresenta uno scenario che modifica radicalmente l'uso dello spazio urbano rendendo fruibile al pedone l'intero quartiere con spostamenti entro i 10 minuti e consentendo di limitare fortemente l'uso delle auto.

Tale scenario è tuttavia un obiettivo di lungo periodo e il progetto deve farsi carico di anticipare le risposte fornite dal prolungamento della linea di metropolitana, attraverso una offerta di mobilità alternativa all'auto privata incentrata sulla condivisione di mezzi elettrici, la realizzazione di tracciati pedonali e ciclabili sicuri, e su politiche di avvicinamento dei servizi alle persone.

Nel Masterplan viene quindi individuata la possibilità di realizzare una navetta che collega il centro di San Basilio con la fermata della metropolitana Rebibbia, anticipando in questo modo la realizzazione della fermata e avvicinando il quartiere al resto della città.

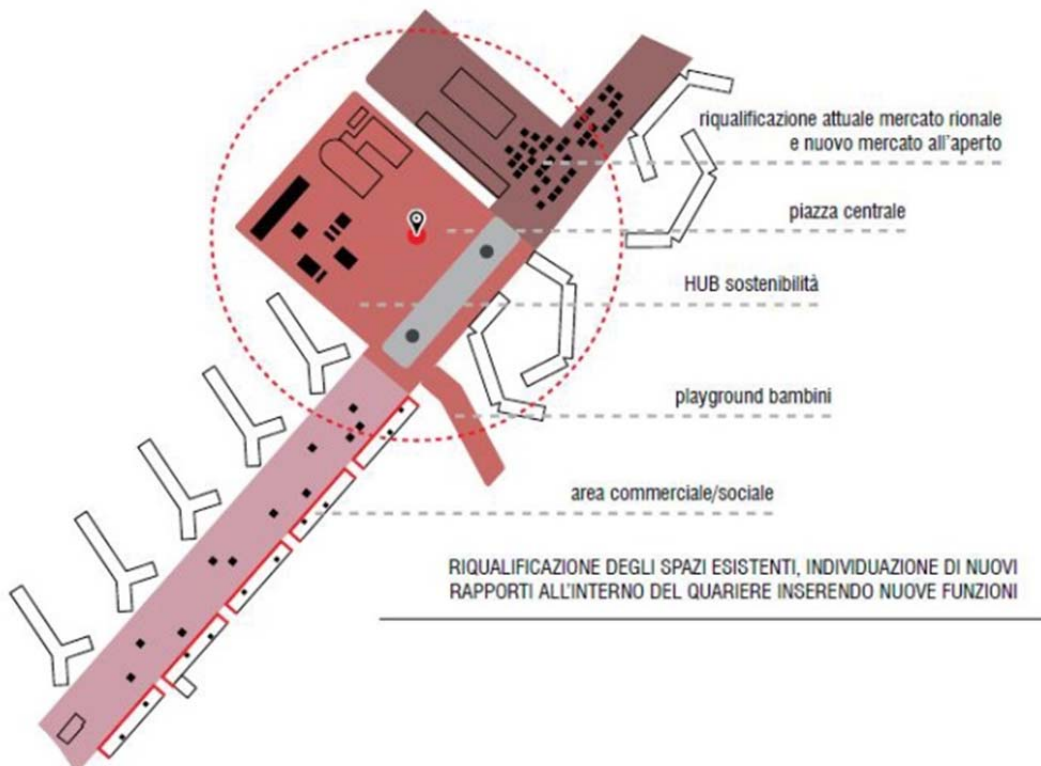
L'asse centrale del progetto diventa il luogo dove promuovere questa offerta di mobilità sostenibile, dove trovare, ricaricare, condividere i mezzi di trasporto con il risultato di abbattere gli impatti generali sia in termini ambientali che economici.

d.7 La piazza diffusa – trasformazione della spina centrale

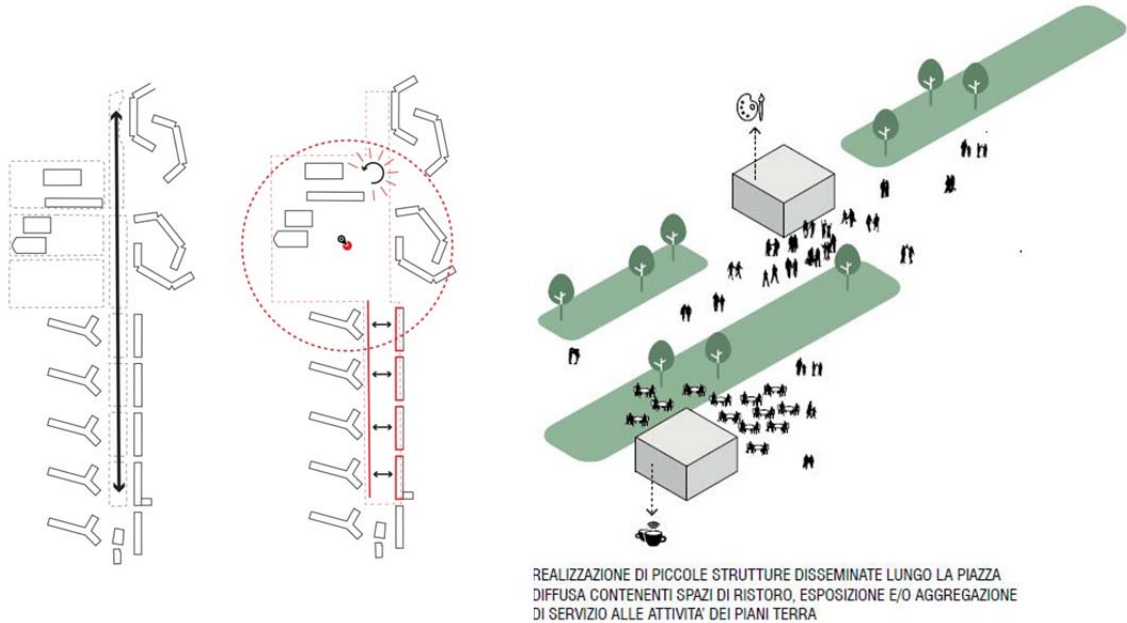
L'impianto urbano di San Basilio è impostato su una maglia di strade e viali piuttosto regolare che disegna una sorta di scacchiera di lotti tipica dell'edilizia pubblica (lottizzazione convenzionata). Il progetto tende a evolvere questa trama urbana, come è stato descritto in precedenza, a favore di comparti più ampi e pedonali, selezionando una maglia viaria principale (isole 30) e definendo una nuova qualità di verde di quartiere diffuso e connesso ai grandi spazi aperti (orti urbani, parco agricolo, connessioni ambientali territoriali).

Al centro di questo sistema si colloca il progetto di un nuovo spazio centrale a dominante verde e pedonale, una *piazza diffusa* dove convergono le funzioni pubbliche, il commercio, gli eventi, e i servizi del quartiere diventando una spina centrale innervata dai percorsi trasversali e proiettata dalla città verso gli orti e il paesaggio extraurbano.

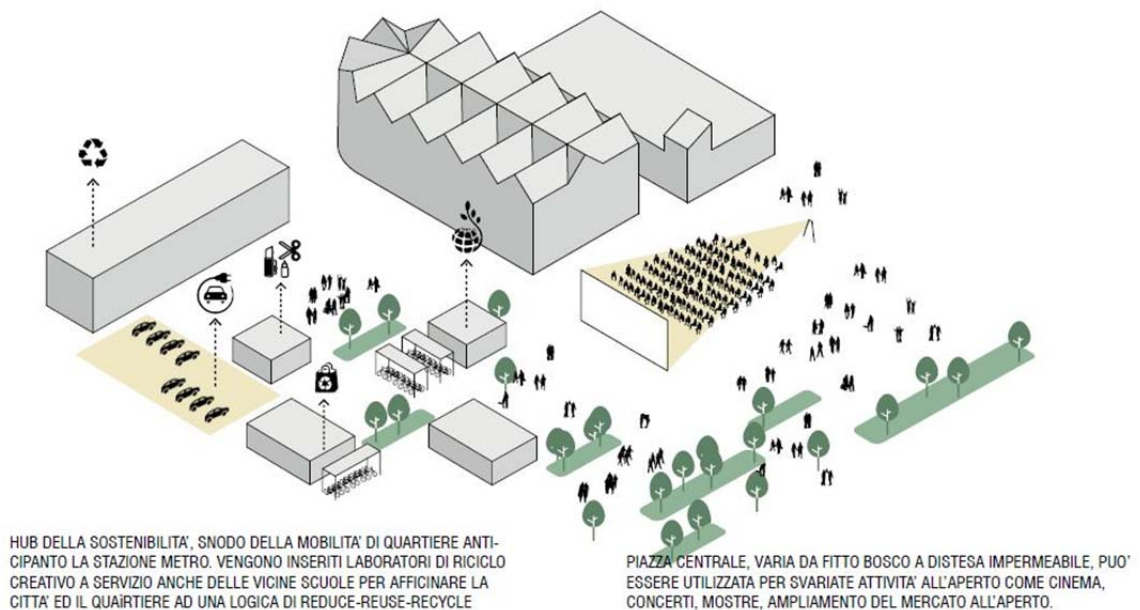
La *piazza diffusa* è strutturata fondamentalmente su tre parti :



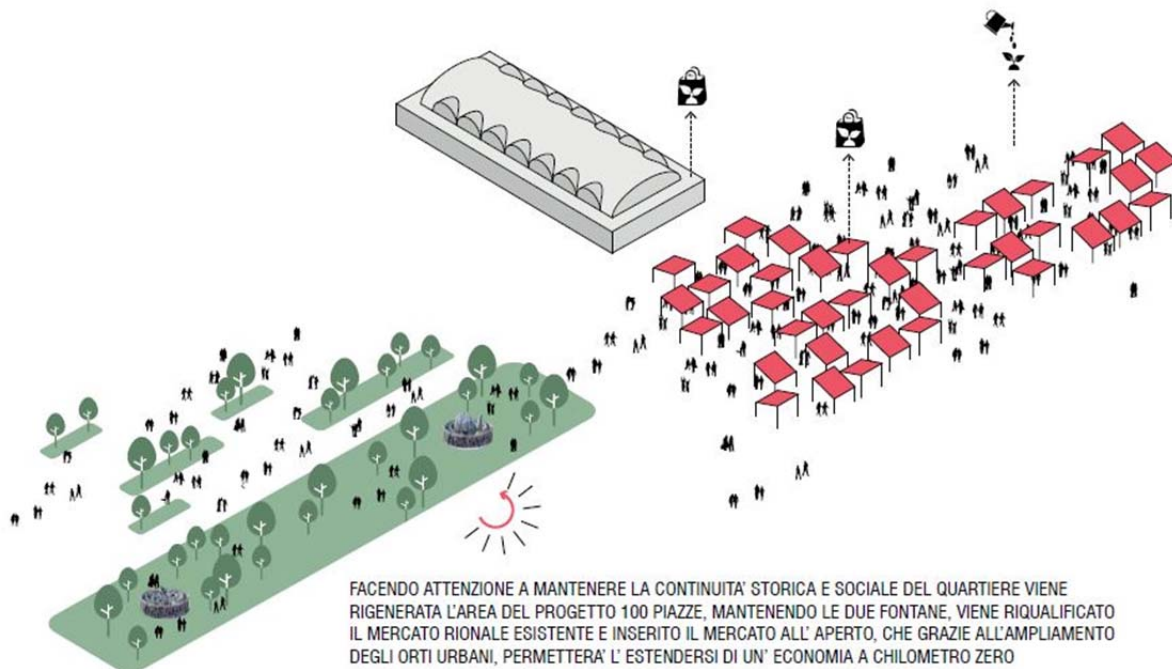
- La prima parte commerciale impostata su un fronte unitario affacciato su pertinenze verdi per ospitare bar caffetterie, negozi e laboratori, dove viene proposta una trasformazione degli edifici a favore della presenza di giovani, studenti, artisti e creativi, una popolazione cioè che tendenzialmente vive lo spazio di relazione anche nelle ore notturne.



- Una seconda parte dove si concentrano i servizi di quartiere e dove viene recuperato l'attuale giardino della Balena (ex intervento 100 piazze) inserendolo in una nuova piazza alberata dove è presente anche la fermata della navetta di collegamento con la Metro Rebibbia e un "HUB" della mobilità sostenibile e di promozione del riciclo dei materiali



- Una terza parte che ospita il mercato all'aperto (difronte al mercato coperto) in diretta connessione con il sistema degli orti urbani



d.8 Linee guida per la riqualificazione e trasformazione degli spazi aperti

Le linee guida per la riqualificazione e trasformazione degli spazi aperti devono essere concepite all'interno del Piano di Recupero come un corpo normativo e raccomandazioni finalizzato alla gestione degli spazi aperti e di relazione in un'ottica di semplificazione e di flessibilità delle azioni progettuali.

L'aspetto decisivo di una guida normativa lineare e facilmente applicabile riguarda l'opportunità di indirizzare in modo corretto le risorse economiche che potranno essere attratte nel prossimo futuro individuando in modo puntuale le azioni e gli obiettivi finanziabili.

I paragrafi sopra esposti :

Connessioni e continuità verdi; il Parco Agricolo; Forestazione Urbana; Integrazione tra verde e costruito; Recupero del verde esistente di quartiere; Ridefinizione della trama stradale; La piazza diffusa

costituiscono quindi l'ossatura di una normativa interna al Piano di Recupero dove saranno individuati i criteri degli interventi di tipo diretto (ovvero quelli attuabili in modo semplificato), quelli che necessitano di approfondimenti di dettaglio (progetti privati da approvare) e gli assetti generali da raggiungere attraverso il progetto di suolo e le azioni governate dall'iniziativa pubblica (orti urbani, parco agricolo, piazza diffusa).

E. MASTERPLAN - LA CURA DELLA CITTA'

Il processo di recupero e di riqualificazione sostenibile della città esistente è diretto a favorire l'affermazione di modelli abitativi più equilibrati, più salutari e più equi. La dimensione del quartiere diventa quindi il campo dove sperimentare nuove condizioni d'uso e formulare nuove proposte per la residenza, lo spazio pubblico e gli spazi in condivisione in relazione a nuovi bisogni e alle trasformazioni in atto. La **Cura della Città** è intesa come principio progettuale, come un'attitudine a occuparsi delle questioni aperte, a prendersi cura delle persone e fornire delle prospettive di ibridazione, di flessibilità e di adattabilità dei luoghi.

Il miglioramento della qualità architettonica e spaziale viene assunto come un intervento diffuso e strategico dove la rigenerazione del patrimonio esistente diventa uno strumento per contrastare il degrado e il disagio sociale, riavvicinando i cittadini ai luoghi di appartenenza.

A San Basilio sono attive diverse realtà associative che conducono iniziative di condivisione dello spazio pubblico e che da tempo sperimentano percorsi culturali e aggregativi²¹; questa dimensione deve essere senza dubbio sostenuta anche attraverso la realizzazione di nuovi spazi di condivisione, nuovi servizi e offrendo nuove opportunità occupazionali.

e.1 Aumentare l'offerta abitativa, recupero del patrimonio esistente - UMI

Uno degli obiettivi principali del Piano di Recupero è quello di rigenerare il patrimonio costruito esistente per aumentare l'offerta abitativa limitando il consumo di suolo e affermando modelli di sviluppo urbano più equilibrati e alla scala del quartiere.

Questo obiettivo viene raggiunto operando sulle caratteristiche tipologiche dei diversi edifici e promuovendo un diverso gradiente di interventi: da quelli di adeguamento funzionale degli alloggi mediante soluzioni puntuali che non determinano stravolgimenti radicali delle unità e che sostanzialmente arrivano a definire accorpamenti e frazionamenti, fino agli interventi più trasformativi dove viene previsto l'ampliamento, l'addizione di volumetrie e la nuova edificazione.

Il punto di partenza per definire le possibili trasformazioni spaziali e tipologiche degli edifici è quello di considerare le qualità e le specificità delle singole parti di San Basilio e definire quindi un approccio che, se da una parte è diffuso su tutto il quartiere, dall'altra è calibrato sui caratteri dei singoli edifici.

In pratica il progetto architettonico viene investito del ruolo di definire le qualità degli interventi, sia che si tratti di una semplice rimodulazione degli spazi interni sia che si tratti di realizzare nuovi manufatti.

Il Progetto pilota non definisce puntualmente l'intera gamma degli interventi e si concentra sulla presentazione di alcune esemplificazioni progettuali che mostrano questo approccio e lo descrivono per due tipologie di intervento particolarmente significative; la rimodulazione degli edifici del Piano di Zona 2V e la nuova edificazione di margine.

²¹ il progetto di arte pubblica SANBA (2014) per esempio ha prodotto una serie di murali e che sono oggi parte integrante del paesaggio urbano e una rivendicazione di identità del quartiere

La metodologia scelta per attuare la rigenerazione delle unità abitative tende a superare i limiti derivati dall'individuazione di comparti di attuazione confinati in perimetri definiti (UMI) ma, vista la varietà e l'estensione degli interventi, viene data l'opportunità di attivare operazioni di trasformazione edilizia in modo diffuso considerando una composizione delle Unità Minime di Intervento non rigidamente localizzata in un unico comparto ma dislocata in diversi ambiti del quartiere. Questa metodologia permette di attivare più interventi contemporaneamente e di realizzare quindi degli "effetti di rete" capaci di mettere in moto e anticipare gli obiettivi del Masterplan e i suoi effetti positivi sull'intero quartiere.

Salva la possibilità di ridisegnare le caratteristiche delle Unità Minime di Intervento, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono quelli definiti dall'Art. 31. Della L.457/78 "Definizione degli interventi" (testo abrogato dall'articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001).

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ampliamento degli edifici possono essere governati attraverso l'applicazione dei meccanismi di premialità previsti per il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente che concedono incrementi percentuali delle superfici residenziali e non residenziali in rapporto al miglioramento simico, tecnologico e tipologico degli edifici. Si ritiene che tali processi, che vanno in deroga agli strumenti di pianificazione comunali, debbano essere necessariamente essere riferiti ad azioni complessive e coordinate e riconducibili agli obiettivi del Masterplan.

Per quanto riguarda il quadro normativo in evoluzione è da sottolineare il carattere di urgenza che si sta delineando per rendere operativi gli scenari della rigenerazione urbana attraverso l'individuazione di misure efficaci e sostenute da adeguati impegni finanziari.²²

²² LR 18 luglio 2017, n. 7 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio";

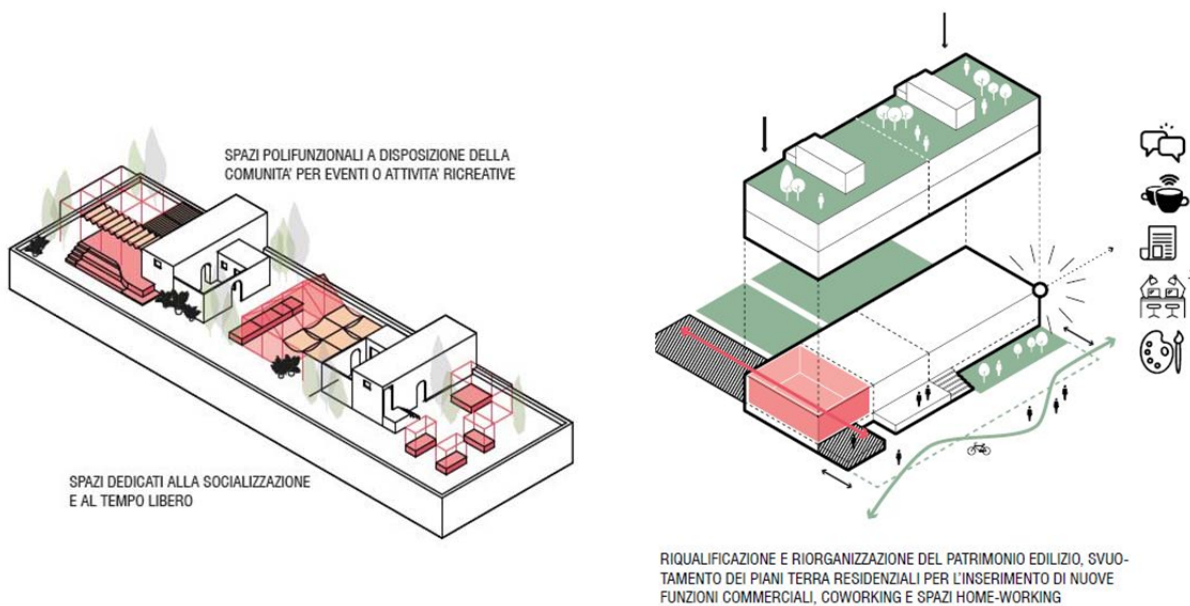
LR 27 febbraio 2020, n. 1 "Misure per lo sviluppo economico, l'attrattività degli investimenti e la semplificazione";

LR 7 agosto 2020, n. 9 "Misure per lo sviluppo economico, l'attrattività degli investimenti e la semplificazione".

e.2 Nuovi modelli d'uso e spazi condivisi

Nella trasformazione delle tipologie e nella individuazione di nuove tipologie si è data particolare importanza a ridefinire i rapporti tra costruito, spazio pubblico e spazi condominiali, anche in relazione a diversi modelli d'uso e alla possibilità di allargare l'offerta abitativa a diverse utenze (studenti, anziani, gruppi sociali organizzati), attraendo nuovi residenti e prevedendo funzioni urbane aperte alla città e ai non residenti.

L'integrazione tra residenza e nuove dotazioni servizi corrisponde all'opportunità di introdurre una diversa scala degli spazi di relazione ovvero quella "di vicinato" intesa come la strutturazione di spazi polifunzionali in condivisione diffusi nel quartiere e direttamente accessibili dalle unità abitative.



L'utilizzo di servizi in condivisione (sharing), è oggi una realtà che si è diffusa rapidamente specialmente tra le nuove generazioni rappresentando un modo agile per accedere attraverso *applicazioni* in modo rapido ad una vasta gamma servizi e di opportunità geolocalizzate sul territorio prima più difficili da raggiungere.

Trovare, prenotare, condividere spazi e servizi diventa un modo diverso di utilizzare in modo *Smart* lo spazio urbano.

e.3 Il sistema dei servizi -nuove funzioni e presidi

Il Masterplan dedica al sistema dei servizi una grande attenzione raccogliendo la forte domanda che arriva da San Basilio e di attenzione per garantire il sostegno alla qualità della vita dei cittadini sotto il profilo dell'assistenza sanitaria, sicurezza, istruzione, cultura e accesso ai servizi urbani primari.

Si ritiene quindi che una delle prime azioni da promuovere nel programma di riqualificazione urbana sia quella di promuovere una ricognizione sullo stato dei servizi di quartiere ed identificare le lacune, gli aspetti problematici e il livello di qualità e di soddisfacimento dei requisiti richiesti.

Sono stati condotti diversi studi, approfondimenti e reportage su San Basilio, restituendo in molti casi uno scenario di grande difficoltà e raccontando una delle principali piazze dello spaccio di stupefacenti della capitale con una criminalità invasiva e pericolosa e condannando il quartiere ad uno stereotipo di "fortino del crimine" drammaticamente separato dal resto della città.

Questa condizione deve essere necessariamente affrontata con tutte le risorse disponibili, specialmente quelle locali, sostenendo quindi quelle iniziative capaci di occupare spazi come presidi di legalità, di accoglienza e di sostegno alla formazione e al lavoro.

Il compito del progetto diventa quindi quello di mettere a sistema queste opportunità proponendo nuove funzioni e nuovi spazi che possono configurarsi come incubatori e investimenti strategici sul tessuto sociale e come servizi diffusi sul territorio, una nuova offerta incentrata sullo sviluppo di attività legate all'imprenditoria e al terzo settore, considerando fasce di popolazione eterogenee e nuove professioni per la città che sta cambiando e che si deve dotare di nuovi strumenti e nuove professioni (corner - Riuso, Co-working, Start up, orti urbani, energia, risorse rinnovabili).

La Rigenerazione urbana deve diventare il campo per sperimentare una nuova coesione sociale riportando al centro della vita dei cittadini la *cura del paesaggio* e la *cura della città* attraverso un nuovo impegno e una nuova spinta alla partecipazione.

Viene dunque prevista la dotazione di spazi polifunzionali versatili utilizzabili a diverse ore del giorno e facilmente accessibili anche attraverso applicazioni e gestioni condivise (SIA servizi integrativi all'abitare) e servizi alla scala urbana (SLU) che possono configurarsi come punti di riferimento e attrattori di investimenti.



e.4 Miglioramento tipologico e tecnologico

La trasformazione delle tipologie edilizie a favore di un miglioramento funzionale e delle prestazioni tecnologiche, viene indirizzata verso la possibilità di riutilizzare un patrimonio che oggi appare fortemente compromesso individuando nuove opportunità e nuovi spazi per abitare.

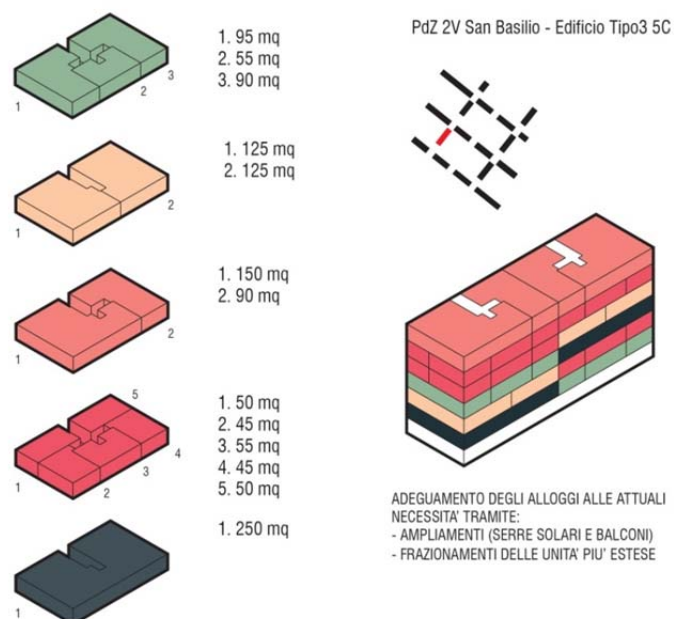
In particolare il Piano di Zona 2V risulta oggi un'operazione incompleta e per molti versi legata ad una visione dell'edilizia sovvenzionata dove la qualità architettonica veniva messa in contrapposizione alla dimensione economica e di rapidità di esecuzione. Oggi si può dire che i costi di una edilizia poco curata e di scarsa qualità genera dei costi molto alti in termini di disagio sociale, di insicurezza e di difficoltà manutentive.

Il Piano di recupero propone per questo ambito un focus tematico.

L'area del Piano di Zona risulta attualmente scollegata dal resto del quartiere, per ricucire questa discontinuità vengono individuate una serie di nuovi interventi sull'edificato e sugli spazi aperti che possano conferire continuità al tessuto urbano attuale e fungere da attrattori in un'area fino ad oggi monofunzionale.

Per riqualificare l'area dal punto di vista urbano viene definito un nuovo progetto di suolo nel quale la sede carrabile si riduce a favore di un incremento di aree verdi. L'intero comparto funziona come una zona 30, in cui il pedone assume un ruolo centrale e grande rilievo viene dato alle corti fra gli edifici, prevalentemente aree verdi che fungono da spazi di aggregazione e socializzazione.

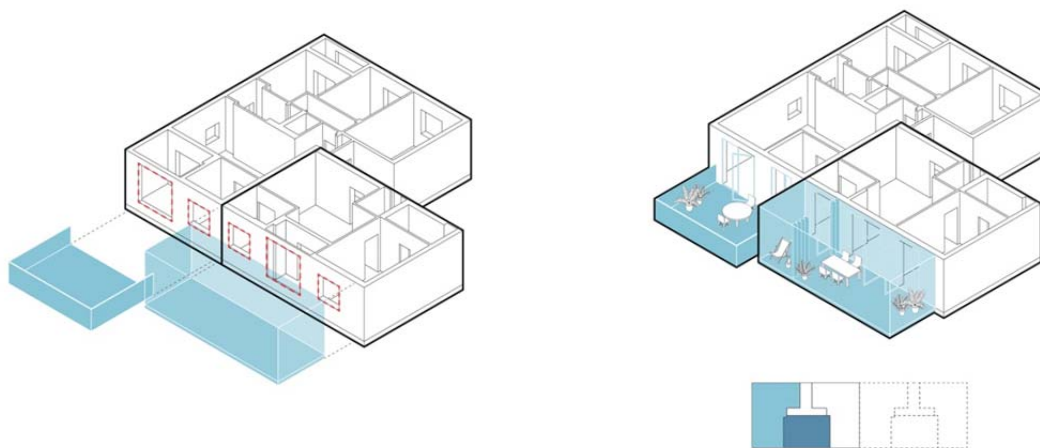
Dal punto di vista dell'offerta abitativa, il progetto propone un adeguamento degli alloggi esistenti, non più rispondenti alle attuali necessità degli abitanti. Attualmente, se si considera a titolo di esempio l'edificio 5C della tipologia 3, ogni corpo scala serve tre appartamenti, dei quali due da 90 m² e uno da 55 m². Per rispondere alle molteplici necessità demografiche attuali viene proposta una gamma di tagli di appartamenti più varia (da 40 a 250 m²), ottenuta mediante frazionamenti delle unità più estese e ampliamenti di quelle più ridotte.



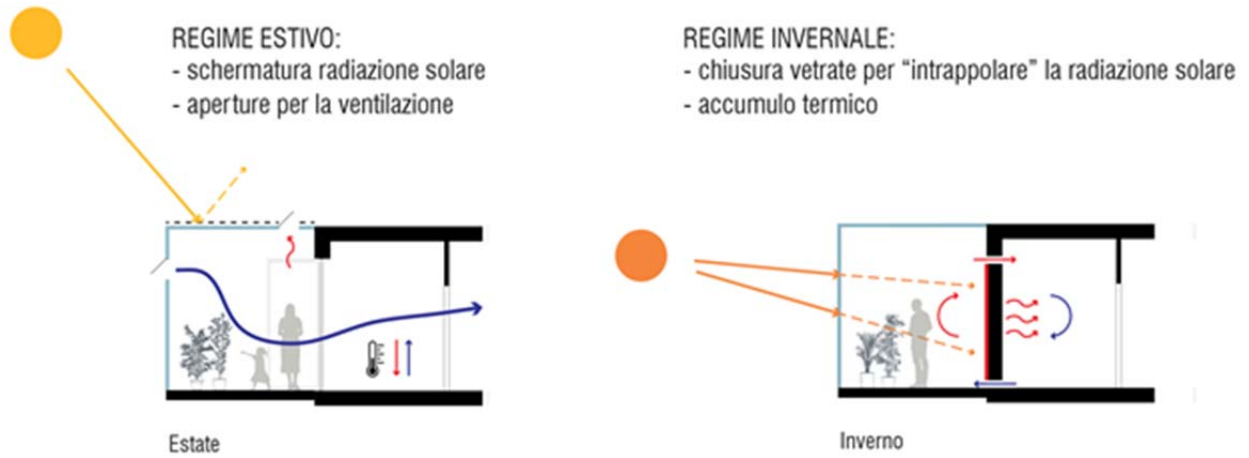


Gli ampliamenti avvengono grazie all'inserimento di balconi e serre bioclimatiche nelle facciate esposte a Sud. Così facendo si raggiungono molteplici obiettivi:

- Gli alloggi vengono dotati di spazi esterni (nel caso dei balconi) e in alcuni casi di spazi ibridi, vivibili come esterni oppure come interni a seconda delle stagioni e delle condizioni atmosferiche (serre bioclimatiche)



- Le prestazioni termiche dell'intero edificio migliorano sensibilmente. I balconi permettono di schermare la radiazione solare incidente in regime estivo, riducendo il surriscaldamento, mentre le serre solari generano benefici sia in estate (schermatura solare e ventilazione) che in inverno (effetto serra e accumulo termico) grazie alla possibilità di aprire e chiudere i moduli vetriati

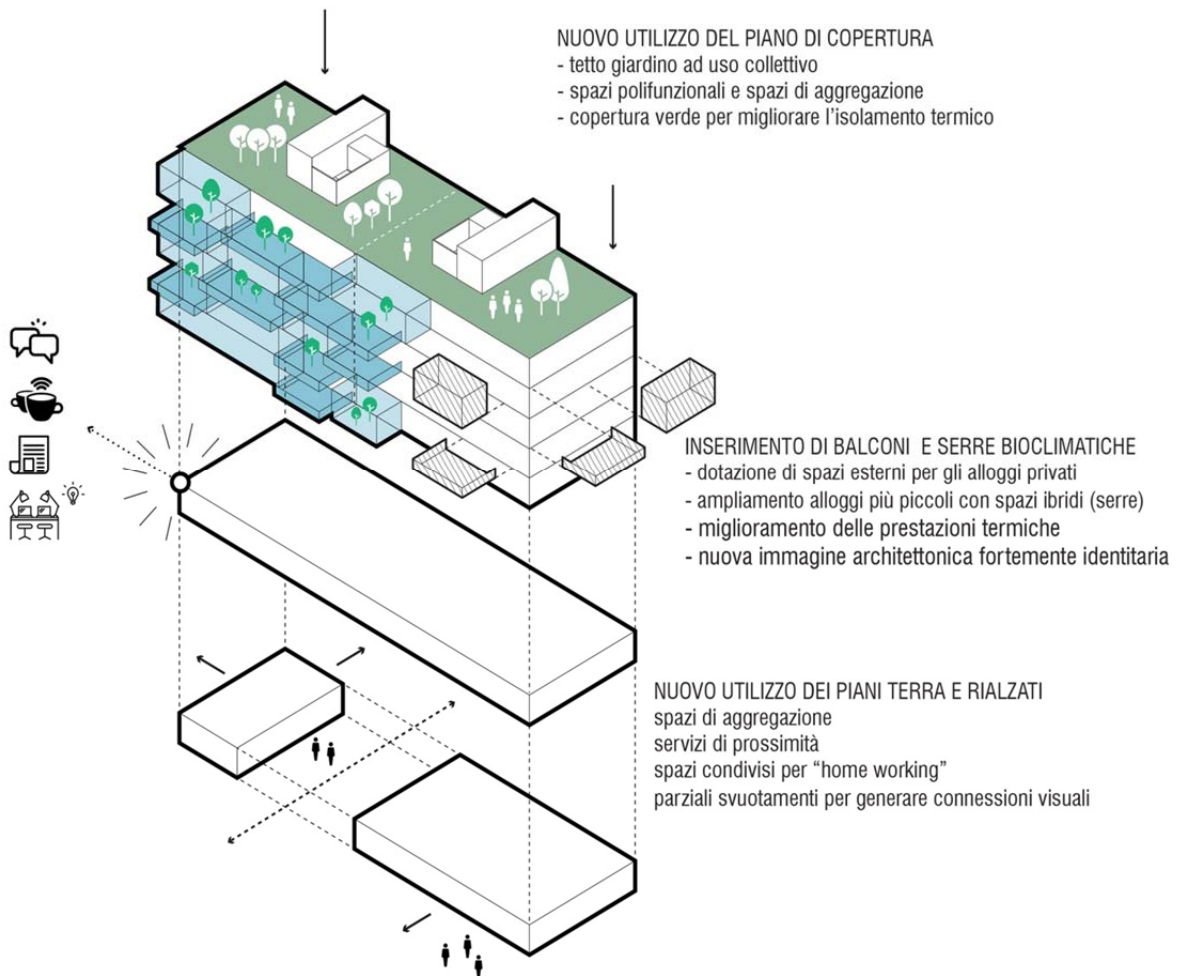


- la qualità architettonica degli edifici viene aumentata utilizzando la conformazione strutturale dei manufatti, realizzati con tecnologie industrializzate, per l'inserimento di questi nuovi elementi generando una configurazione di facciata molto più varia e sensibile agli aspetti climatici rispetto a quella attuale. La rigenerazione tecnologica e tipologica dell'edificato realizza un nuovo rapporto con l'intorno e con l'ambiente accogliendo al suo interno logge e terrazze verdi e favorendo in questo modo la continuità tra spazio aperto e costruito.



Per quanto riguarda gli spazi comuni, si propone un nuovo utilizzo dei piani terra che vengono svuotati dalla loro funzione residenziale per ospitare nuove funzioni al servizio del vicinato migliorando l'interazione con lo spazio pubblico circostante: spazi di aggregazione, servizi di prossimità, spazi condivisi per il lavoro (home working) e parziali svuotamenti per generare connessioni visuali.

Allo stesso modo, anche il piano di copertura prende vita per offrire ulteriori spazi collettivi di qualità agli abitanti del quartiere. Si trasforma infatti in un tetto giardino che, oltre a migliorare l'isolamento termico dell'edificio grazie ad una copertura verde, ospita spazi polifunzionali e di aggregazione sociale.

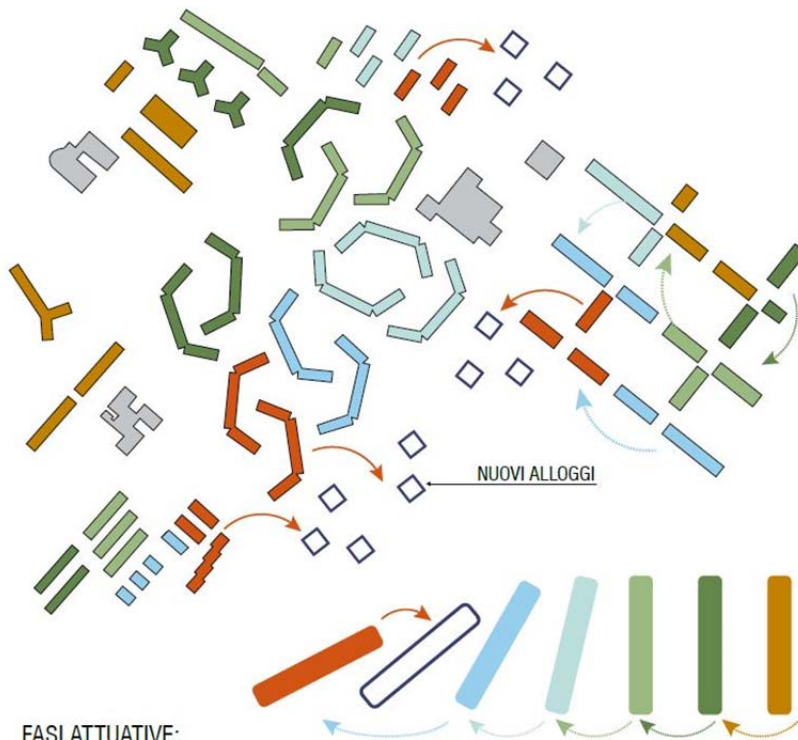


e.5 Nuova edificazione collegata al recupero - effetto domino

La nuova edificazione è concepita come un completamento della città esistente in continuità con i suoi tessuti.

Gli Interventi sono mirati colmare il deficit di offerta abitativa e a consentire dei processi di rigenerazione del patrimonio esistente attraverso la possibilità di svuotare gli edifici più degradati e problematici, allontanare i suoi abitanti offrendo loro la possibilità di ricollocarsi in residenze con qualità molto più elevate nelle immediate vicinanze.

Questo processo, che prende il nome di effetto domino, permette di ottenere due effetti convergenti: quello di pianificare una nuova offerta abitativa e di recuperare il patrimonio esistente limitando al minimo il consumo di suolo.



FASI ATTUATIVE:

- Realizzazione nuovi edifici
- Assegnazione di nuovi alloggi ai residenti degli edifici da ristrutturare
- Rigenerazione edifici esistenti
- "Effetto domino", per fasi, per la rigenerazione del quartiere

Questa strategia si fonda sulla capacità di individuare dei sistemi urbani continui, ovvero di innescare delle operazioni di completamento del tessuto edilizio senza stravolgere la fisionomia del quartiere e producendo delle nuove continuità a carattere ambientale e

funzionale (percorsi pedonali e ciclabili, orti urbani, connessioni ambientali, verde di quartiere, spazi pubblici, servizi e sport).



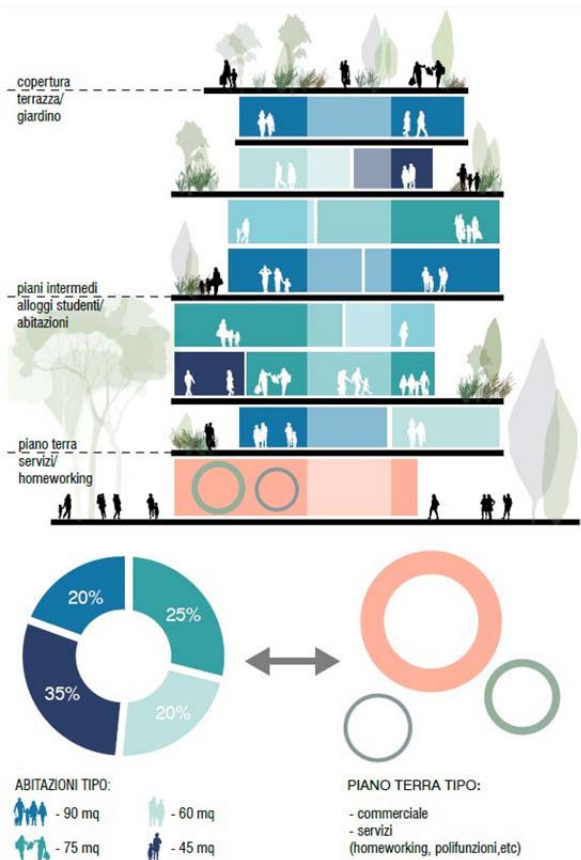
Il meccanismo di rigenerazione del quartiere può essere illustrato in modo esemplificativo per quello che riguarda la trasformazione di uno dei corpi di fabbrica del Piano di Zona. Un singolo blocco scala del PdZ serve circa 1750 mq di abitazioni, ogni edificio del PdZ è costituito da 1 fino a 4 blocchi scala. Come prima unità di intervento viene considerato un edificio da rigenerare di due blocchi scala che sviluppa quindi una quantità pari a 3500 mq di superficie residenziale.

I nuovi edifici da realizzare ex novo devono quindi soddisfare questa necessità di superficie residenziale ed offrire una serie di requisiti, come è stato già illustrato, di

vicinanza al comparto di rigenerazione da attivare, di articolazione funzionale e di complicità con il resto del quartiere.

La scelta è stata dunque quella di non concentrare la nuova edificazione in un solo manufatto ma di considerare delle tipologie aggregative più complesse, realizzabili per fasi e con una elevata dotazione di spazi comuni connessi tra loro.

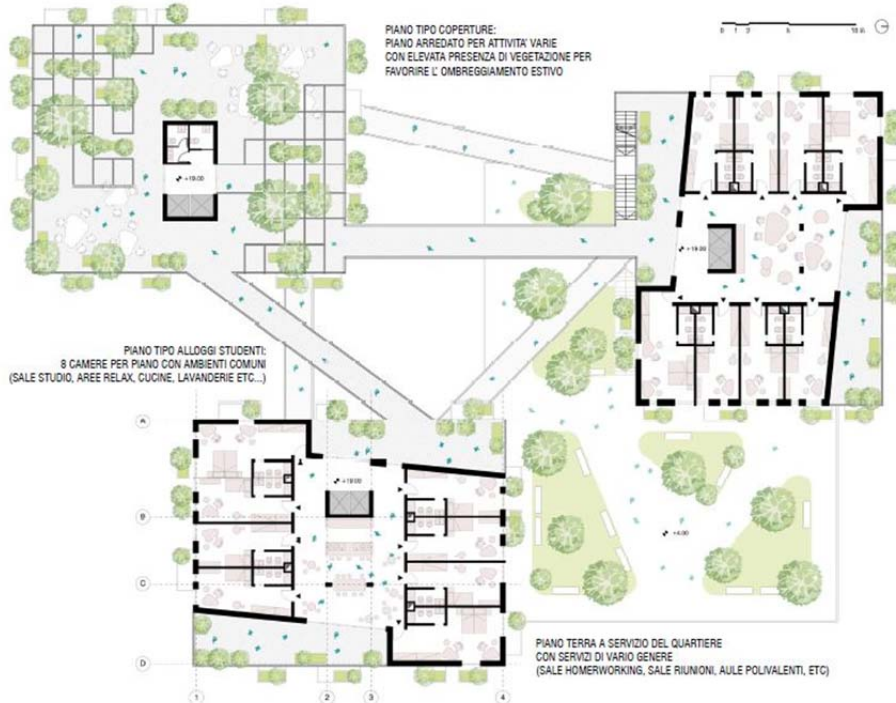
Per reperire la quantità di 3500 mq residenziali vengono in questo modo previsti due edifici di 7 piani che realizzano nella loro interazione un piccolo nucleo connesso con la zona da rigenerare e con il resto del quartiere. (Ogni nuovo edificio di questa tipologia sviluppa circa 1600 mq di superficie residenziale).



Per il completamento del processo di rigenerazione del Piano di Zona viene quindi calcolata la realizzazione di 11 nuovi edifici (17.600mq residenziali) ; per completare il tessuto urbano e aumentare la dotazione di abitazioni anche attraendo nuove tipologie di residenti, viene prevista la realizzazione di altri tre edifici da adibire a case per studenti provviste di spazi in comune e di servizi dedicati allo studio e alla socialità.

Operazioni analoghe, con studi di tipologie diverse da queste appena esposte, vengono previste in altri ambiti del quartiere per assicurare trasferimenti della popolazione il più

possibili vicini ai luoghi di appartenenza. Tali localizzazioni, individuate nel Masterplan, sono previste sempre in posizioni di margine rispetto al quartiere e tendono d armonizzarsi con le caratteristiche tipomorfologiche dell'impianto urbano circostante.



PIANTA PIANO TIPO - ALLOGGI STUDENTI - SCALA 1:200



e.6 Ripensare le previsioni urbanistiche

Il progetto di suolo proposto nel Masterplan, i temi della rigenerazione urbana, il recupero dei grandi segni territoriali naturali, il parco agricolo, le connessioni verdi e la nuova edificazione proposta, in molti casi si sovrappongono ad altre previsioni urbanistiche (Art. 11 - PRU San Basilio) e a programmi di attuazione (Housing Sociale – prolungamento B1).

Il programma Pilota intende in qualche modo anticipare delle scelte strategiche che posso portare a riconsiderare queste previsioni a favore di modalità di intervento che si rendono più attuali e più urgenti, centrate sui temi della transizione ecologica/ contrasto cambiamento climatico/ equità sociale/ emergenza abitativa.

L'“occupazione” di questi ambiti già pianificati vuole quindi essere un invito ad armonizzare le scelte strategiche su questo quadrante di città e promuovere dei tavoli di concertazione sulle previsioni non attuate a favore di assetti urbani più coerenti con le agende di riqualificazione delle città europee, rinunciando a operazioni di densificazione edilizia troppo estese a al consumo di suolo.

e.7 Linee guida per la riqualificazione e trasformazione degli edifici

Con il termine Cura della città si è voluto identificare il complesso degli interventi necessari a determinare dei contesti urbani vivibili e ospitali, dove la qualità degli spazi può essere misurata in termini di dotazioni di servizi, di capacità di rispondere a dei bisogni e di accompagnare la vita delle persone in quelli che sono dei percorsi che non sempre sono lineari e che, come spesso accade nelle periferie, possono essere conflittuali e portare a vivere in modo ostile lo spazio in cui si abita, si lavora, si studia, si cresce.









I piani urbanistici non hanno il compito di salvare la città, ma appunto possono prendersi cura dei suoi spazi e generare nuove opportunità, attrarre risorse economiche e sviluppare dei progetti e delle idee che si stratificano nei luoghi e diventano patrimonio delle persone. Si ritiene che un approccio di questo tipo, che non sostituisce la città esistente con un'altra e che mira a recuperare e rigenerare il patrimonio abitativo, possa portare a miglioramenti importanti e definire modalità replicabili in altri contesti.

Per questo le norme tecniche e le linee Guida dovranno essere strumenti partecipati e fortemente orientati all'ascolto delle richieste provenienti dal tessuto sociale del quartiere, aperti a nuove trasformazioni e a percorrere nuove prospettive.

Il Piano di Recupero è dunque chiamato ad entrare nel dettaglio e a sviluppare dei progetti capaci di offrire soluzioni molteplici e facilmente applicabili, dove gli effetti positivi possano essere immediati e non rimandati alla conclusione del percorso.

Nel Programma Pilota tali soluzioni sono state esposte in modo esemplificativo attraverso Focus tematici con approfondimenti sui diversi aspetti tipologici e tecnologici della rigenerazione urbana ed edilizia, promuovendo trasformazioni orientate a definire standard abitativi elevati

La strumentazione da utilizzare per il recupero degli edifici è il progetto architettonico che deve confrontarsi con le realtà dei luoghi e con la dimensione tecnica, elaborando delle proposte visibili e comunicabili per essere sottoposte alle verifiche, agli approfondimenti e alle correzioni, con la finalità di realizzare nuove parti di una città rinnovata, rigenerata e che esprime con determinazione i valori legati al rispetto dell'ambiente, delle risorse naturali, di inclusione sociale e rafforzamento del senso di comunità.

	SOSTENIBILITA' DEL SITO	<ul style="list-style-type: none"> • ANALISI DEL SITO E IL RAPPORTO CON IL CONTESTO • LIMITARE L'IMPATTO GENERATO DALLE ATTIVITA' DI COSTRUZIONE
	GESTIONE ACQUA	<ul style="list-style-type: none"> • GESTIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE MONITORANDO L'EFFICIENZA DEI FLUSSI • PROMUOVERE LA RIDUZIONE DEI CONSUMI IDRICI E IL RIUTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE
	ENERGIA ED AMBIENTE	<ul style="list-style-type: none"> • REALIZZAZIONE DI EDIFICI A BASSO CONSUMO CON IMPIEGO DI ENERGIE RINNOVABILI • CONTROLLO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI
	MATERIALI E RISORSE	<ul style="list-style-type: none"> • UTILIZZO DI MATERIALI ECOSOSTENIBILI E RIDUZIONE DI MATERIALI VERGINI • LIMITARE L'IMPATTO GENERATO DALLE ATTIVITA' DI COSTRUZIONE
	QUALITA' AMBIENTALE INTERNA	<ul style="list-style-type: none"> • REALIZZAZIONE DI AREE FILTRO (BARRIERE "VERDI") PER LIMITARE INQUINAMENTO ACUSTICO • CONTROLLO E GESTIONE DI ILLUMINAZIONE E RICAMBI D'ARIA ALL'INTERNO DEGLI AMBIENTI
	PROGETTAZIONE INNOVATIVA	<ul style="list-style-type: none"> • ORIENTAMENTO DEGLI EDIFICI SECONDO L'ASSE ELIOTERMICO (EST-OVEST) • PROTOCOLLI DI GESTIONE DEGLI EDIFICI
	CICLO DEI RIFIUTI	<ul style="list-style-type: none"> • INCENTIVARE RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI • CORRETTO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI E RIDUZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE DOVUTO AI TRASPORTI
	MOBILITA' SOSTENIBILE	<ul style="list-style-type: none"> • REALIZZARE PARCHEGGI A BASSO IMPATTO AMBIENTALE ED AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA • PROMUOVERE MOBILITA' SOSTENIBILE (TRENO, BICI, MONOPATTINI) CON PARCHEGGI DI SCAMBIO

F. METODOLOGIA PER LA STIMA PARAMETRICA DEI COSTI

La stima dell'impegno economico del Piano di Recupero viene condotta in via parametrica considerando il costo di realizzazione di opere finite (Riqualificazione, Trasformazione/Rigenerazione, Nuova Costruzione, Spazi pubblici, Spazi verdi, Forestazione Manutenzione,) in relazione alla estensione degli interventi e al loro grado di complessità.

Tale stima viene quindi applicata alla quantificazione economica di un primo comparto – **Unità Minima di Intervento** - espresso in termini di quantità di superfici riqualificate/ rigenerate, di nuovi alloggi e unità abitative realizzate, realizzazione di ambiti e connessioni verdi, di nuovi spazi pubblici e servizi.

In questo modo il dato economico esprime in modo significativo le azioni dirette alla effettiva realizzazione del Piano di Recupero seguendo uno schema di implementazione delle fasi realizzative in rapporto all'impegno delle risorse disponibili e agli assi di finanziamento attivabili.

Allo stesso modo è possibile individuare, in via orientativa, i costi generali dell'operazione di Rigenerazione e di Resilienza Urbana proiettando la dimensione economica della prima UMI sull'intero ambito di intervento e su un arco temporale pianificato, delineando in questo modo la tendenza dei costi da sostenere per il completamento del progetto e la successiva manutenzione.

Da osservare che l'incidenza dei costi di intervento sarà progressivamente minore nel corso di avanzamento del programma di riqualificazione (sempre in rapporto alla dimensione delle UMI), ovvero a fronte di impegni economici iniziali più elevati derivati dall'attivazione delle procedure, dai costi gestionali e progettuali, è prevedibile una stabilizzazione della spesa e successivamente un decremento dei costi fino a considerare una dimensione di impegno finanziario "ordinario" e di "manutenzione" programmabile in modo semplificato e con risorse dedicate.

Individuazione delle **UMI** e del mix degli interventi per categorie di opere finite.

Interventi sul sistema del costruito

- interventi di recupero del patrimonio esistente, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo (**MO – MS – RC**)
- Interventi di trasformazione del patrimonio esistente - ristrutturazione edilizia involucro esterno e rimodulazione tipologica interna degli alloggi (**RE**)
- Realizzazione di unità abitative a sostegno della rigenerazione urbana – nuova costruzione, ristrutturazione Urbanistica (**RU**)

Interventi sul sistema degli spazi aperti

- Spazi pedonali, piazza pavimentata (**SPA1**)
- Percorsi pedonali e ciclabili (**SPA2**)
- Ridefinizione della viabilità di quartiere (**SPA3**)
- Arredo urbano - chioschi (**AU**)

Interventi sul verde e sistema agricolo

- Recupero integrazione verde esistente di quartiere (**VE**)
- Forestazione (**FO**)
- Realizzazione di orti urbani (**OU**)

Infrastrutture, bonifiche e servizi

- Bonifiche di fossi e siti inquinati (**BON**)
- Navetta bus B1 (**BUS**)
- Mercato all'aperto (**ME**)
- Corner servizi di vicinato (**COR**)
- Strutture per riciclo –riuso (**REC**)

