



ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 6 GIUGNO 2012)

L'anno duemiladodici, il giorno di mercoledì sei del mese di giugno, alle ore 14,30, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 ALEMANNI GIOVANNI.....	<i>Sindaco</i>	8 FUNARI LUCIA.....	<i>Assessore</i>
2 BELVISO SVEVA.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 GASPERINI DINO.....	“
3 AURIGEMMA ANTONIO.....	<i>Assessore</i>	10 GHERA FABRIZIO.....	“
4 BORDONI DAVIDE.....	“	11 LAMANDA CARMINE.....	“
5 CAVALLARI ENRICO.....	“	12 SENSI ROSELLA.....	“
6 CORSINI MARCO.....	“	13 VISCONTI MARCO.....	“
7 DE PALO GIANLUIGI.....	“		

Sono presenti gli Assessori Aurigemma, Bordoni, De Palo, Funari, Gasperini, Lamanda e Sensi.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 164

Attuazione del "Protocollo della Qualità di Roma Capitale".

Premesso che Roma Capitale ha raccolto la sfida della propria trasformazione e rigenerazione dotandosi di strumenti operativi e strategici, accogliendo l'adesione di imprenditori e promotori impegnati su vari fronti. In questo contesto risultano di particolare rilievo il processo di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, il varo del Piano Strategico di Sviluppo (PSS) presentato agli Stati Generali della città il 22 e 23 febbraio 2011; nonché la decisione di attribuire a Risorse per Roma S.p.A., con deliberazione di Giunta Capitolina n. 60 del 9 marzo 2011 e n. 360 del 2 novembre 2011, il ruolo di Agenzia per la Promozione dello Sviluppo di Roma Capitale con il compito principale di promuovere e sostenere l'attuazione del PSS;

Che con la stessa logica, con Memoria di Giunta Capitolina del 4 maggio 2011 si è dato mandato all'Assessore all'Urbanistica di promuovere l'effettuazione della ricerca proposta dall'AUDIS, Associazione Aree Urbane Dismesse, con la supervisione di Risorse per Roma S.p.A., concernente la redazione del Protocollo della Qualità Urbana di Roma Capitale per favorire la massima qualità agli interventi di trasformazione in ambiti urbani complessi previsti dal PRG vigente;

Che l'affidamento di tale incarico rispondeva all'esigenza dell'Amministrazione di pervenire alla definizione di uno strumento operativo e innovativo che, condiviso tra pubblico e privato, potesse essere assunto come riferimento nella redazione dei

piani/progetti concernenti progetti complessi di trasformazione e rigenerazione, per conseguire:

- una maggior qualità complessiva della città e della vita dei suoi abitanti;
- una maggiore correttezza, chiarezza e trasparenza nella trattativa tra pubblico e privato per la definizione degli obiettivi dell'intervento di trasformazione e delle soluzioni individuate, assicurando così una minore discrezionalità nelle scelte e nelle valutazioni e maggiori certezze all'Amministrazione, alle imprese, ai cittadini e agli investitori;
- una contrazione dei tempi di programmazione e approvazione dei piani/progetti;

Che dieci operatori del settore Real Estate (Sostenitori in rappresentanza di banche e di promotori privati) e altri dodici soggetti (Partner tecnici in rappresentanza di Enti di Ricerca, Università e Società private), riconoscendosi fattivamente negli obiettivi dell'Amministrazione, hanno partecipato allo sviluppo dell'iniziativa di che trattasi e conseguentemente hanno garantito i primi, la copertura dei costi dell'attività di AUDIS mentre gli altri, i propri contributi tecnici e professionali;

Considerato che il lavoro di definizione del Protocollo si è basato sui principi della Carta della Qualità della Rigenerazione Urbana che, prodotta da AUDIS nel 2008, è il risultato ultimo di un lungo confronto tra soggetti pubblici e privati impegnati con successo in ambito nazionale nei piani e progetti di rigenerazione urbana;

Che l'esito dello studio AUDIS "Protocollo della Qualità Urbana di Roma Capitale", valutato positivamente dall'Amministrazione Capitolina, dai soggetti privati coinvolti e da Risorse per Roma S.p.A., all'uopo incaricata con Memoria di Giunta di supervisionare lo sviluppo della ricerca, è stato presentato pubblicamente lo scorso 22 marzo e risulta così composto:

- la Matrice delle Qualità: una checklist di criteri e parametri che impegnano l'Amministrazione Pubblica a dichiarare con precisione gli obiettivi di interesse collettivo riguardanti l'area in esame e i promotori a fornire una descrizione esaustiva e trasparente dei contenuti urbanistici, architettonici, sociali, economici, ambientali e culturali del progetto;
- una proposta di revisione e miglioramento delle Procedure Amministrative che, a normativa vigente invariata, consenta di accelerare i tempi di approvazione e attuazione dei piani/progetti che verranno sviluppati con riferimento al protocollo;

Che a conclusione del lavoro di definizione del Protocollo della Qualità Urbana di Roma Capitale sono stati definiti gli impegni dell'Amministrazione Capitolina per procedere all'adozione e all'implementazione del Protocollo medesimo riportati nell'allegato A;

Che l'attuazione del Protocollo, che si profila come una vera e propria innovazione di processo, necessita di una verifica nel tempo, attraverso una fase di sperimentazione, nella quale procedere: alla formazione dei soggetti pubblici e privati che dovranno applicare il Protocollo; al monitoraggio delle difficoltà di applicazione riscontrate sul campo; alla verifica dei tempi di attuazione e dei risultati positivi raggiunti in termini di qualità dei piani/progetti;

Preso atto che in data 28 maggio 2012 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: E. Stravato";

Che, in data 28 maggio 2012 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, c. 1 lett. h) e i) del Regolamento degli Uffici e Servizi, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

1. di approvare per tutto quanto sopra premesso e considerato, il “Protocollo di Qualità Urbana di Roma Capitale”, di cui agli allegati A1, A2 e A3 della presente deliberazione, composto dalla Matrice della Qualità Urbana e dagli impegni sulla riorganizzazione delle procedure a normativa invariata;
2. di avviare la sperimentazione del “Protocollo della Qualità Urbana di Roma Capitale”, che dovrà concludersi entro aprile 2013, durante la quale la Matrice della Qualità Urbana e gli impegni sulla riorganizzazione delle procedure sono assunti come riferimento per l'istruttoria, la valutazione e l'approvazione dei piani/progetti complessi di trasformazione urbana, ritenuti strategici e individuati dall'Amministrazione Capitolina per questa fase e di adottare in forma sperimentale i relativi contenuti ai fini della sua successiva applicazione;
3. di istituire, per la sperimentazione, un Comitato Interdipartimentale di Coordinamento, Comitato IC, incardinato nel Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica e composto dai rappresentanti dei seguenti Dipartimenti: Programmazione e Attuazione Urbanistica; Mobilità e Trasporti; Tutela Ambientale e del Verde – Protezione Civile; Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana; Politiche per la Riqualificazione delle Periferie; Promozione dei Servizi Sociali e della Salute Sociale; Servizi Educativi e Scolastici, nonché dai rappresentanti delle strutture dei Municipi territorialmente competenti, al quale affidare il compito di condurre la fase di sperimentazione dell'applicazione del Protocollo della Qualità Urbana di Roma Capitale, tanto nella parte della Matrice della Qualità Urbana quanto nella parte delle procedure. La partecipazione al Comitato IC potrà essere estesa ad altri Uffici, Amministrazioni e Enti/Società a diverso titolo competenti per l'espressione dei pareri;
4. di dare mandato al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di:
 - a) procedere alla definizione dell'organizzazione funzionale del Comitato IC, procedendo al compimento degli atti amministrativi necessari al proprio avvio operativo. A tale scopo i Direttori dei Dipartimenti e delle altre strutture capitoline coinvolte, dovranno indicare entro 15 giorni dalla ricezione della comunicazione del Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica eventuali loro delegati e il necessario personale tecnico/amministrativo a supporto della fase di sperimentazione;

- b) sottoporre alla Giunta Capitolina l'individuazione di 3 Piani/Programmi da inserire nella fase di sperimentazione entro 30 giorni dalla data di approvazione della presente deliberazione;
- c) avvalersi di Risorse per Roma S.p.A., mediante il Contratto sottoscritto il 1° dicembre 2011 con prot. n. 25906, per tutte le attività a supporto tecnico e amministrativo necessarie nella fase di sperimentazione anche con il coinvolgimento attivo di AUDIS;
- d) verificare, sulla base delle risultanze della sperimentazione, la possibilità di applicare un onere aggiuntivo o anticipatorio da parte del proponente, da determinarsi con successivo provvedimento, proporzionato ai diversi e ulteriori costi di istruttoria per i Piani/Programmi sviluppati in applicazione del Protocollo e a questo destinati.

Al termine della fase di sperimentazione il Comitato IC redigerà una relazione per l'Assessore all'Urbanistica, nella quale dovranno essere indicati, per le diverse procedure tipo, prese a campione, le risultanze della fase di sperimentazione per quanto concerne la riduzione di tempi, di costi, nonché l'organizzazione e le competenze del Comitato IC.



ALLEGATO A

IL PROTOCOLLO DELLA QUALITÀ URBANA DI ROMA CAPITALE

A1. DEFINIZIONE DEGLI IMPEGNI DI ROMA CAPITALE

A2. LA MATRICE DELLA QUALITÀ URBANA

A3. DESCRIZIONE E USO DELLA MATRICE DELLA QUALITÀ URBANA

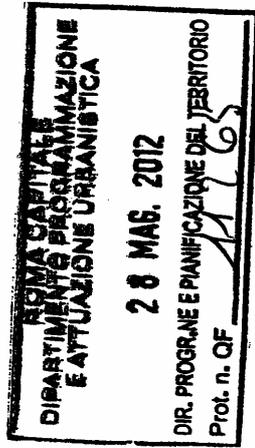
A.1 Definizione degli impegni di Roma Capitale per l'applicazione del *Protocollo della Qualità Urbana*: l'adozione della *Matrice della Qualità* e l'intervento sulle procedure per la contrazione dei tempi di elaborazione e approvazione dei piani/progetti.

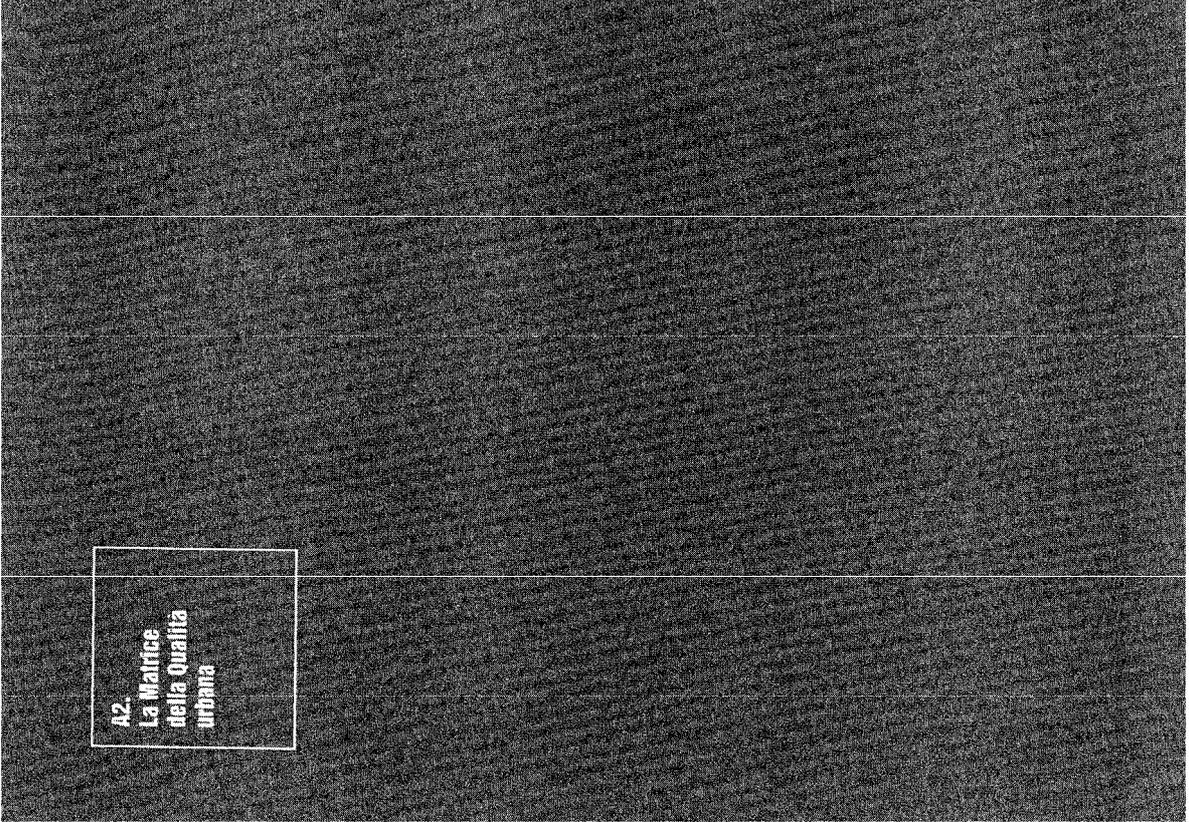
1. Roma Capitale si impegna ad adottare e utilizzare la *Matrice della Qualità urbana* per l'istruttoria, la valutazione e l'approvazione di alcuni piani/progetti complessi di trasformazione urbana, ritenuti strategici.
2. Roma Capitale si impegna a definire gli iter procedurali per l'approvazione di tali piani/progetti nei quali la *Matrice della Qualità urbana* trova specifica collocazione.
3. L'adesione al *Protocollo della Qualità urbana di Roma Capitale* da parte dei promotori privati è volontaria e si attiva, per ciascun piano/progetto di trasformazione urbana, sulla base di una specifica valutazione in collaborazione con Roma Capitale.
4. Per i piani/progetti che si svilupperanno in applicazione del *Protocollo della Qualità urbana di Roma Capitale*, la *Matrice della Qualità urbana* è utilizzata sin dalla fase di prima definizione (progetto preliminare). La *Matrice della Qualità urbana* costituisce poi parte integrante della documentazione ufficiale delle Conferenze dei Servizi previste nel corso dei diversi procedimenti.
5. La ridefinizione delle *procedure*, come azione orientata ad abbattere i tempi di formazione e approvazione dei piani/progetti di trasformazione urbana, è realizzata senza apportare modifiche alla normativa vigente. Questa proposta è costruita sulla base della specifica analisi dei principali strumenti urbanistici di attuazione del PRG vigente (PRINT, Progetti Urbani e Programmi di trasformazione urbana per l'attuazione delle Compensazioni edificatorie).
6. Per i piani/progetti sviluppati in applicazione del *Protocollo*, la fase di progettazione preliminare diventa parte ufficiale della procedura. Alla manifestazione formale di interesse da parte del soggetto attuatore corrisponde l'impegno dell'Amministrazione a compilare, in tempi certi, la parte della *Matrice della Qualità urbana* di sua competenza (colonna *Target* di riferimento – Obiettivi dell'Amministrazione) attraverso il coinvolgimento dei Dipartimenti ed altri Uffici interessati. Ciò consentirà al soggetto attuatore di sviluppare un piano/progetto preliminare che considera tutte le esigenze, i vincoli e le aspettative della Pubblica Amministrazione.
7. Per l'applicazione del *Protocollo della Qualità Urbana di Roma Capitale* l'Amministrazione costituirà un Comitato Interdipartimentale di Coordinamento (*Comitato IC*), incardinato nel Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, presieduto dal Direttore dello stesso Dipartimento e composto dai rappresentanti dei diversi Dipartimenti o Uffici interessati. Il *Comitato IC* assume il coordinamento e la regia del processo assicurando efficienza e celerità nel proseguimento dei risultati.
8. La multicompetenza del *Comitato IC* gli consente di costituire una sede permanente di confronto interna all'Amministrazione Capitolina e di relazione con gli Enti/soggetti terzi di volta in volta chiamati ad intervenire nel processo di pianificazione. In una prima fase al *Comitato IC* partecipano i Dipartimenti Urbanistica, Mobilità, Ambiente, Sviluppo infrastrutture e manutenzione urbana, Riqualificazione delle periferie, Servizi sociali e della salute e le strutture dei Municipi territorialmente competenti, fermo restando che, qualora se ne ravvedesse la necessità, potranno essere

coinvolte anche altre strutture dell'Amministrazione, se strettamente funzionali al processo di Piano.

9. Il *Comitato IC*, nella sua funzione di sede permanente di confronto, non sostituisce le Conferenze dei Servizi previste dalla legislazione vigente. Tuttavia la sua attività costituisce preciso riferimento per quanti coinvolti nello sviluppo delle procedure di formazione e approvazione dei piani/progetti e coordina tutte le attività propedeutiche all'ottenimento dei pareri necessari per l'espletamento conclusivo delle Conferenze dei Servizi.
10. Roma Capitale ritiene indispensabile proceduralizzare tutta la parte della prefattibilità dei processi di trasformazione urbana (giuridico-amministrativa; economico-finanziaria e urbanistica). Roma Capitale ritiene altresì indispensabile affrontare la programmazione e la progettazione degli interventi in ragione di stime, puntualmente verificate, del fabbisogno di opere pubbliche. Tutto ciò risponde alla convinzione che affidare al *Comitato IC* la responsabilità della definizione ufficiale del documento di prefattibilità rende possibile la contrazione dei tempi per la formazione e l'approvazione degli strumenti urbanistici e per la realizzazione delle opere pubbliche e private.
11. Spetta al *Comitato IC* compilare, come primo atto di avvio del processo, la parte della *Matrice* che definisce i punti fermi e gli obiettivi della Pubblica Amministrazione per l'area in esame, anche in relazione al contesto in cui è inserita. Per il controllo dell'avanzamento della procedura, in termini di verifica dei risultati attesi che vengono prefissati nella *Matrice della Qualità Urbana* e del cronoprogramma definito, per ogni programma sarà individuato un funzionario operativo nominato dal presidente del *Comitato IC* su proposta del Responsabile del procedimento con compiti di supporto allo stesso Responsabile del procedimento.
12. Il *Comitato IC* potrà avvalersi del contributo di Risorse per Roma SpA, ente strumentale di Roma Capitale che, con le sue competenze, può fornire il supporto specialistico per lo sviluppo dei piani/progetti, ferma restando la piena responsabilità del *Comitato IC* sulla procedura.
13. Il *Comitato IC* svolgerà i propri compiti esclusivamente per lo sviluppo dei piani/progetti di trasformazione urbana di iniziativa pubblica ritenuti strategici e ai piani/progetti di iniziativa privata i cui promotori aderiscano al *Protocollo della Qualità urbana di Roma Capitale*. Il suo funzionamento è garantito attraverso personale tecnico e amministrativo dedicato esclusivamente all'istruttoria dei piani/progetti gestiti attraverso il *Protocollo*.
14. Per i piani/progetti di iniziativa pubblica il *Comitato IC* definisce preventivamente i criteri di fattibilità e segue tutto lo sviluppo dell'iter progettuale.
15. Per tutti i piani/progetti di sua competenza (pubblici e privati) il *Comitato IC* definisce il crono programma che intende seguire, assicurando così un reale controllo di gestione delle fasi procedurali.
16. La messa a regime del *Comitato IC* richiede lo sviluppo di una fase di sperimentazione durante la quale viene assicurato il supporto scientifico-operativo necessario sia per la formazione dei responsabili e dei tecnici impiegati nel *Comitato IC*, sia per l'utilizzo e applicazione della *Matrice della Qualità urbana*. A tal fine, saranno individuati alcuni piani/progetti significativi sui quali esercitare l'applicazione del *Protocollo della Qualità urbana di Roma Capitale* come strumento ordinario.

Il Protocollo della qualità urbana di Roma Capitale Definire e valutare la qualità dei progetti urbani complessi





A2.
La Matrice
della Qualità
urbana

0. Carta d'identità del progetto di trasformazione urbana

PROPOSTANTE		Unità di misura o n. massimo battute
Titolo		
Data di avvio del processo di pianificazione		60
Promotore / promotori		180
Presentazione del promotore	Caratteristiche del promotore (proprietario, impresa di costruzione, sviluppatore, ecc) Quali progetti equiparabili o assimilabili ha realizzato negli ultimi tre/quattro anni? Futuro (ultimi tre/quattro anni sviluppati su progetti equiparabili o assimilabili)	60 300 euro
Tipo di strumento urbanistico con riferimento alle NTA		
Sullo d'avanzamento e livello di definizione	Preliminare Piano attuativo Piano attuativo con previsioni planivolumetriche, tipologiche, architettoniche	60 S/N/O S/N/O
Rapporto con la programmazione vigente		
	Conferenza con il Piano strategico Conferenza con i programmi dell'amministrazione Altri	S/N/O 180 180 180
Rapporto con la pianificazione vigente		
	Conforme al Piano In variante al Piano	S/N/O % indice 60 180
Modello di costruzione/elaborazione dello strumento urbanistico/progetto		
	Diretta, unicamente a cura del promotore Negoziale, con forme di partnership pubblico/privato In situazione di un piano/programma comunale Consensuale, acquisisce e sviluppa l'esito di un concorso D'iniziativa pubblica Con attivazione di strumenti partecipativi Altri	S/N/O S/N/O S/N/O S/N/O S/N/O S/N/O 300
Descrizione dell'area: punti di debolezza, punti di forza e rapporto con il contesto (area nuova, area riqualificata, periferica, ecc)		
	Presenza di vincoli archeologici, paesaggistici, ambientali, monumentali, di piano Investimento complessivo previsto Utilizzo di contributi o incentivi pubblici Descrizione di massima dell'intervento	180 euro 180 180 180
Accessibilità urbana: situazione attuale e nuovi interventi previsti		
Dati quantitativi	Superficie territoriale Superficie fondiaria Superficie per servizi pubblici e privati Superficie lorda di pavimento (SUL) Assetto funzionale*	ha ha mq mq % mq % mq % mq % mq % mq % mq
	* Abitativo * Commerciale * Servizi * Turistico-ricettivo * Produttivo * Verde e servizi pubblici * Parcheggi pubblici e privati	

* Riferimento articoli 6, 7, 8 della NTA del PRG di Roma Capitale

A2. 設計プロセス
設計の品質を確保する

2. 品質
建築的

Obiettivo generale:
produrre attrattività e opportunità per i fruitori (residents, city users e imprese) e per gli investitori.

Obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto prenda in considerazione le esigenze e le sfide della società contemporanea: nuovi modi dell'abitare, del vivere, del lavorare e della socialità;
- 2) Che il progetto architettonico produca risparmio energetico e sostenibilità ambientale;
- 3) Che il progetto si ponga in relazione con la ricerca architettonica contemporanea.

CRITERI	PAFAMETRI	MODALITÀ DI COMPILAZIONE	PROPONENTE	AMMINISTRAZIONE	Valutazione
Informazione che si vuole raccogliere del Progetto architettonico	La natura/forma dell'informazione	Modalità di calcolo/raccolta dell'informazione	Data e Data di destinazione	Target	
C08. Modalità di elaborazione del Progetto architettonico	P18. Criteri di selezione del Gruppo di progettazione P19. Qualificazione, complessità e competenze del gruppo di progettazione	<ul style="list-style-type: none"> • Per incarico diretto • Per concorso • Mix di competenze tematiche (ambiente, urbanistica, sociale, ecc) • Integrazione tra i diversi apporti disciplinari • Competenze del coordinatore • Grado di conoscenza del contesto locale per l'interpretazione degli aspetti allo specifici 	<ul style="list-style-type: none"> • Di gestione • Ruolo dei progettisti • Ruolo dei promotori 	<ul style="list-style-type: none"> • Per incarico diretto • Per concorso • Mix di competenze tematiche (ambiente, urbanistica, sociale, ecc) • Integrazione tra i diversi apporti disciplinari • Competenze del coordinatore • Grado di conoscenza del contesto locale per l'interpretazione degli aspetti allo specifici 	<ul style="list-style-type: none"> • Di gestione • Ruolo dei progettisti • Ruolo dei promotori
C09. Modalità di realizzazione del progetto architettonico	P20. Considerazione dei costi dell'intervento P21. Garanzia di continuità nella elaborazione e gestione del progetto P22. Qualificazione, complessità e competenze del gruppo di direzione lavori P23. Progettazione del cantiere	<ul style="list-style-type: none"> • Sicurezza • Logistica interna • Interferenze con l'esterno • Misure di mitigazione 	<ul style="list-style-type: none"> • Di gestione • Ruolo dei progettisti • Ruolo dei promotori 	<ul style="list-style-type: none"> • Sicurezza • Logistica interna • Interferenze con l'esterno • Misure di mitigazione 	<ul style="list-style-type: none"> • Di gestione • Ruolo dei progettisti • Ruolo dei promotori
C10. Flessibilità delle opere architettoniche nel tempo	P24. Adattabilità degli edifici a funzioni diverse nel tempo P25. Flessibilità nell'accoglimento di nuove tecnologie				
C11. Considerazione della relazione tra le soluzioni architettoniche adottate, la contemporaneità e le caratteristiche del luogo	P26. Criteri di determinazione delle scelte espressive architettoniche P27. Relazione tra percorsi e destinazioni funzionali degli edifici pubblici e privati				
C12. Grado di integrazione tra soluzioni tecniche e progettuali ai fini della sostenibilità ambientale e del comfort	P28. Relazione tra architettura, strutture, impianti e soluzioni tecniche adottate				

A2. 城市公共空间
城市公共空间

3. qualità dello spazio pubblico

Obiettivo generale:
Favorire la convivenza, l'aggregazione sociale, la sicurezza e la partecipazione.

Obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto costruisca spazi pubblici in relazione con il contesto urbano, anche compensando deficienze consolidate nella zona circostante;
- 2) Che il progetto crei un ambiente attraente, sicuro e flessibile;
- 3) Che il progetto accresca le opportunità di mobilità lenta e di sosta.

CRITERI	PARAMETRI	MODALITÀ DI COMPIAZIONE	PROPOSTE	AMMINISTRAZIONE	Valutazione
Informazione che si vuole raccogliere	La natura/forma dell'informazione	Modalità di calcolo/raccolta dell'informazione	Data e descrizione	Target	
C13. Rilevanza dello spazio pubblico nel progetto	P29. Presenza di uno specifico elaborato di progetto P30. Considerazione dello spazio pubblico come sistema integrato con tutta la città	<ul style="list-style-type: none"> • Continuità pedonale e ciclabile • Relazione tra il disegno dello spazio pubblico creato dal progetto e quello della città circostante • Considerazione delle gerarchie funzionali create dal progetto e quelle esistenti nella città circostante 	<p>80</p> <p>180</p> <p>180</p>	Indice di riferimento/Obiettivi dell'Amministrazione	Buono
C14. Fruibilità, accessibilità e sicurezza dello spazio pubblico	P31. Mix di funzioni nello spazio pubblico	<ul style="list-style-type: none"> • Commercio ambulante • Pletetici • Spazi gioco / sport • Piazze • Verde pubblico • Altro 	<p>80</p> <p>80</p> <p>60</p> <p>60</p> <p>60</p> <p>60</p> <p>80</p>		
	P32. Flessibilità degli usi nell'arco della giornata/settimana P33. Sicurezza dello spazio pubblico	<ul style="list-style-type: none"> • Adattabilità del disegno degli spazi, con possibilità di appropriazione e auto-organizzazione illuminazione, ecc. • Presenza di funzioni che inducano ad una frequentazione continua dei luoghi • Misure di resistenza a fenomeni di utilizzo improprio e di vandalismo • Relazione visiva tra spazi interni edificati e spazio pubblico • Attenzione ai percorsi protetti per le categorie deboli (casa-scuola) 	<p>80</p> <p>180</p> <p>180</p> <p>180</p> <p>180</p>		
C15. Sostenibilità dello spazio pubblico	P34. Progettazione attenta a non creare barriere architettoniche e simboliche e a eliminare quelle esistenti P35. Considerazione delle modalità di gestione	<ul style="list-style-type: none"> • Considerazione dei costi di gestione dei materiali utilizzati e degli spazi creati • Presenza di piani di gestione a lungo termine (convenzioni o altro) per l'insieme o per parti degli spazi pubblici 	<p>180</p> <p>900</p>		
	P36. Piano della manutenzione	<ul style="list-style-type: none"> • Definizione del regime di proprietà degli spazi aperti (pubblico/privato) • Modalità di manutenzione 	<p>180</p> <p>180</p>		

A2. **Metodo della scala urbana**

8. qualità culturale

Obiettivo generale:

Sviluppare il senso di appartenenza misurando (pesando ed esprimendo) la propria capacità di riconoscere nel progetto stesso ciò che è storicamente e culturalmente consolidato e ciò che può offrire uno sviluppo e una innovazione sociale e urbana condivisa.

Obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto si ponga come strumento non solo di innovazione, ma anche come riconoscimento del patrimonio culturale dato dall'insieme delle preesistenze, in particolare valutando gli aspetti relativi alla storia sociale e ai valori testimoniali assieme a quelli estetici;
- 2) Che il progetto si relazioni con la morfologia e la configurazione della città per garantire il senso di appartenenza e di identità dell'intera collettività.

CRITERI	PARAMETRI	MODALITÀ DI COMPIAZIONE	PROPRONTE	AMMINISTRAZIONE	Valutazione
Informazione che si vuole raccogliere	La natura/forma dell'informazione	Modalità di calcolo/raccolta dell'informazione	Data	Target	
C37 Riconoscibilità formale (sostanziale) delle scelte progettuali che definiscono continuità e/o discontinuità rispetto all'evoluzione storica della città e rispetto a tutti gli "insiemi di senso" culturali, estetici e memoriali che sono reclusi nella parola "contesto"	P86. Giustificazione della conservazione/trasformazione dell'impianto urbanistico dell'area P87. Giustificazione della conservazione/trasformazione dell'architettura	<ul style="list-style-type: none"> • Conservazione • Trasformazione • Conservazione • Trasformazione 	180 180 180	Indice di riferimento/Obiettivi dell'Amministrazione	Buono Sufficiente Insufficiente
C38 Numero e qualità degli elementi trasformati o conservati e loro giustificazione	P88. Tipologia di intervento	<ul style="list-style-type: none"> • Restauro • Recupero • Sostituzione (demolizione completa e ricostruzione con nuovi parametri) • Nuove costruzioni su sedi originariamente libere 	% mt % mt % mt		
C39 Modalità d'uso del patrimonio conservato	P89. Conservazione delle funzioni P90. Nuove funzioni		% mt 180		

A3. Descrizione e uso della Matrice della Qualità urbana

La struttura della Matrice della Qualità urbana

Come già illustrato (pag. 20 - 39) la Matrice della Qualità urbana è composta da una Carta d'identità, che riassume le principali caratteristiche tecniche (non direttamente cualitative) del piano/progetto e da nove Qualità: urbanistica, architettonica, dello spazio pubblico, sociale, economica, ambientale, energetica, culturale, paesaggistica.

Naturalmente il progetto è unico e la suddivisione in nove parti di definizione qualitativa è strumentale e serve solo ad organizzare il processo. Tutte le qualità sono connesse a tutte le altre.

Ogni Qualità contiene "solo" gli elementi considerati indispensabili per raggiungere risultati complessivi apprezzabili nella rigenerazione o trasformazione urbana; essi non possono perciò essere considerati esaustivi in un'ottica di specializzazione di ciascuna parte. Volendo raggiungere un maggior grado di dettaglio, alla Matrice della Qualità urbana potranno essere affiancati strumenti di certificazione e valutazione specifici già esistenti per alcune parti (in particolare per le qualità edilizia e ambientale).

Per ognuna delle nove qualità la Matrice della Qualità urbana delinea tre aree:

1. Gli elementi da descrivere, a loro volta suddivisi in quattro parti secondo una struttura ad albero:
 - gli Obiettivi, aiutano a definire il risultato che ci si propone di ottenere; il fine cui si tende. Suddivisi in Obiettivo generale e Obiettivi operativi riassumono per punti i contenuti della Carta AUDIS, arricchiti da alcuni elementi emersi nel corso del lavoro. Gli obiettivi sono sufficientemente "alti" da poter essere considerati (e richiesti) in qualsiasi piano/progetto di rigenerazione urbana di qualità;

CRITERI	PARAMETRI	Modalità di calcolo / raccolta dell'informazione	PROSPETTIVE		AMMINISTRAZIONE
			Informazione che si vuole raccogliere	Naturalista/Informazione	
C18	Dutazione di servizi alla persona e alla famiglia	Scuole materne e elementari Scuole medie e secondarie superiori Asili nido e altri servizi per l'infanzia Organizzazioni del volontariato Associazioni varie	Scuole materne e elementari Scuole medie e secondarie superiori Asili nido e altri servizi per l'infanzia Organizzazioni del volontariato Associazioni varie	Indice di riferimento dell'Amministrazione	Valutazione
P42	Scuole educativi e culturali pubblici e privati				
P43	Servizi per la salute e l'assistenza				
P44	Centri di aggregazione sociale				

Esempio di organizzazione della Matrice della Qualità urbana estratto dalla Matrice della Qualità Sociale

CRITERI	
Urbanistica	<p>C01 Tipologia dell'impatto urbanistico</p> <p>C02 Mq. di funzioni</p> <p>C03 Integrazione tra aree di intervento e contesto</p> <p>C04 Accessibilità all'area</p> <p>C05 Mescolta interna</p> <p>C06 Modalità di attuazione</p> <p>C07 Modalità di definizione delle specifiche architettoniche nel Piano</p> <p>C08 Modalità di elaborazione del progetto architettonico</p> <p>C09 Modalità di realizzazione del progetto</p> <p>C10 Flessibilità delle opere architettoniche</p> <p>C11 Consolazione delle relazioni tra e tra i volumi architettonici adibiti; la contemporaneità e la simultaneità dei luoghi</p> <p>C12 Grado di integrazione tra soluzioni tecniche e progettuali ai fini della sostenibilità ambientale e del comfort</p>
Spazio pubblico	<p>C13 Piantumato dello spazio pubblico nel progetto</p> <p>C14 Pubblica accessibilità e sicurezza dello spazio pubblico</p> <p>C15 Sostenibilità dello spazio pubblico</p>
Sociale	<p>C16 Compilazione e varietà dell'offerta residenziale</p> <p>C17 Presenza o generazione di attività lavorative</p> <p>C18 Dotazione di servizi alla persona e alla famiglia</p> <p>C19 Dotazione di servizi di quartiere</p> <p>C20 Dotazione di servizi di scala urbana</p> <p>C21 Grado di partecipazione dei cittadini alla definizione del progetto</p> <p>C22 Modalità e opportunità di gestione sociale del cantiere</p>
Economica	<p>C23 Disponibilità di un Piano Economico-Finanziario</p> <p>C24 Rischio sull'occupazione urbana</p> <p>C25 Sostenibilità dell'intervento per l'Amministrazione Comunale</p>
Ambientale	<p>C26 Approccio al progetto di bonifica (se l'area è inquinata)</p> <p>C27 Consolazione e gestione dello scolo di acque</p> <p>C28 Grado di sottopendenza energetica (area d'intervento)</p> <p>C29 Pianificazione acustica dell'area di intervento</p> <p>C30 Grado di aderenza all'infrastruttura</p> <p>C31 Presenza di attrezzature o impianti per la promozione della mobilità sostenibile</p> <p>C32 Grado di attenzione alla gestione dei rifiuti solidi urbani</p> <p>C33 Grado di attenzione alla gestione dell'acqua</p> <p>C34 Grado di attenzione all'uso di materiali / componenti sostenibili in tutte le fasi di vita dell'area (realizzazione, vita e manutenzione)</p> <p>C35 Uso di tecnologie / sistemi con qualità di risparmio energetico</p>
Culturale	<p>C36 Bilancio Energetico sul 100% degli edifici</p> <p>C37 Riconoscibilità formale (formale) delle scelte progettuali che determinano continuità e/o discontinuità rispetto all'esistente storico della città e rispetto a tutti gli "usieri" di servizi culturali, estetici e memoriali che sono ricoperti nella parte "urbana"</p>
Paesaggistica	<p>C38 Numero e qualità degli elementi trasformati e conservati e loro giustificazione</p> <p>C39 Modalità di uso del patrimonio conservato</p> <p>C40 Percettore complessivo del paesaggio</p> <p>C41 Accessibilità e fruizione visiva del paesaggio (con visivi, ecc)</p>

Tabella dei criteri

- da indirizzi politici espressi con atti ufficiali (programmi di mandato, delibere, ecc)
- da riferimenti tratti da medie nazionali o locali (esempio: dotazioni di servizio, prestazioni, ecc) riconosciute ufficialmente come riferimenti dell'Amministrazione;
- da livelli di certificazione stabiliti o adottati a livello locale.

La compilazione dei criteri e dei parametri

La compilazione dei dati è a cura del proponente che considera gli obiettivi fissati dall'Amministrazione nella colonna *Target* anche per la spiegazione delle scelte effettuate.

Per ciascun parametro la *Matrice della Qualità urbana* specifica l'unità di misura o il numero massimo di battute da utilizzare per illustrare le scelte. Il numero di battute è diversificato per specificare se sia sufficiente fornire un'informazione (60 battute), una descrizione (180 battute) o un'argomentazione (300 battute).

La valutazione

Come abbiamo visto, la *Matrice della Qualità urbana* non è uno strumento di valutazione o certificazione e il suo scopo ultimo non è di giungere ad un giudizio del piano/progetto, ma di guidare il processo per facilitare la definizione del miglior intervento di trasformazione possibile alle condizioni date. Tuttavia è utile e necessario giungere ad una valutazione dei risultati raggiunti nelle diverse Qualità, anche per verificare la tenuta complessiva del piano/progetto. La valutazione di tutte le parti è a cura dell'Amministrazione. Per ciascun criterio il responsabile di procedimento esprime il livello di qualità raggiunto dal progetto, paragonandolo con l'obiettivo fissato dall'Amministrazione (punto di riferimento) e con le difficoltà di realizzazione verificate sul campo nel corso della costruzione del piano/progetto. I gradi di giudizio sono: buono, sufficiente, insufficiente.

Per una verifica sintetica degli esiti complessivi del progetto i giudizi vengono tradotti in voti (3 buono, 2 sufficiente, 1 insufficiente). Ciò consente una rappresentazione grafica di facile lettura.

CRITERI	Buono		Sufficiente		Insufficiente	
	3	2	1	0	0	0
Urbanistica						
C01 Tipologia dell'impianto urbanistico			x			
C02 Mta di funzioni			x			
C03 Integrazione nel contesto			x			
C04 Accessibilità all'area			x			
C05 Mobilità interna			x			
C06 Modalità di attuazione			x			
C07 Modalità di definizione delle specifiche architettoniche			x			

Esempio estratto
dalla *Qualità Urbanistica*

Urbanistica	Architettura	Spazio pubblico	Sociale	Economica	Ambientale	Energética	Culturale	Paesaggistica
C01	2							
C02	2							
C03	2							
C04	3							
C05	3							
C06	2							
C07	2							

- i Criteri, costituiscono gli elementi di riferimento che permettono di guidare, di definire e di stimare le scelte compiute nel piano/progetto. Essi declinano gli Obiettivi e devono essere considerati da un piano/progetto secondo la fase di avanzamento in cui si trova (studio preliminare, piano attuativo, piano attuativo con previsioni plani volumetriche, tipologiche, architettoniche, progetto esecutivo) e dando le risposte più adeguate rispetto alle situazioni nelle quali agisce il progetto considerato;

- i Parametri, costituiscono gli elementi in funzione dei quali si chiariscono le caratteristiche tecniche e discrezionali essenziali delle scelte compiute. Essi definiscono per ciascun criterio gli elementi che devono essere effettivamente considerati e valutati. Non tutti i parametri sono applicabili a tutti i piani/progetti perché alcuni elementi possono non essere presenti;
 - le Modalità di descrizione e/o calcoli, esplicitano gli elementi di cui può essere composto ciascun parametro. Naturalmente sono compilate solo le parti corrispondenti alle specifiche caratteristiche del progetto.
- Nella sua interezza la *Matrice della Qualità urbana* è composta da: 40 obiettivi, 41 criteri, 96 parametri.

2. La compilazione a cura del promotore suddivisa in due colonne da compilare a seconda del caso: rispondendo sulla presenza/assenza di un elemento (colonna "Sì/No"); riportando il dato quantitativo o la descrizione richiesta (colonna "Dato o descrizione"). Una terza colonna, precompilata, indica l'unità di misura o il numero massimo di battute da utilizzare.

3. La compilazione a cura dell'Amministrazione suddivisa in:
 - Indice di riferimento/obiettivi dell'Amministrazione;
 - *Target*, colonna nella quale, per ogni voce della *Matrice della Qualità urbana*, l'Amministrazione può indicare qual è il livello al quale il progetto dovrebbe attestarsi (infrastrutture, offerta residenziale, servizi, prestazioni ambientali, ecc). Il *Target* può derivare da strumenti amministrativi, di programmazione o di pianificazione adottati da Roma Capitale (PRG, Piano della Mobilità, Piano dei Servizi, ecc), da regolamenti di varia natura, da strumenti di certificazione adottati a livello locale, da benchmark o da scelte di opportunità politica di cui l'Amministrazione si è assunta a responsabilità con atti formali;
 - valutazione: un giudizio sintetico sul raggiungimento degli obiettivi di qualità (buono/sufficiente/insufficiente).

Le modalità di compilazione

La definizione degli obiettivi di interesse generale

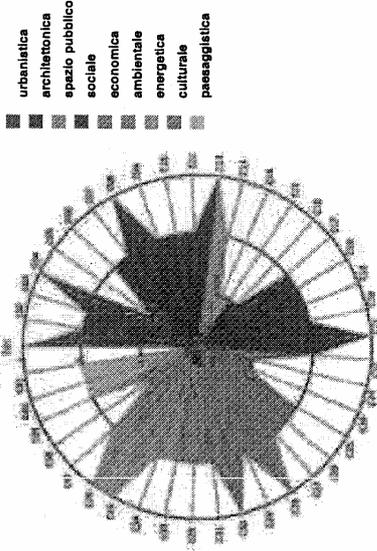
La definizione degli obiettivi di interesse generale è a cura dell'Amministrazione che compila la *Matrice della Qualità urbana* per la parte di sua competenza (la colonna *Target*) attraverso un Comitato Interdipartimentale di Coordinamento, che deve necessariamente coinvolgere tutti gli uffici interessati (vedi cap. 2.2).

Attraverso questa operazione, che può avvenire a monte dell'avvio del processo (per esempio nel caso dei Primi) o come primo atto alla manifestazione formale di interesse da parte del promotore di avviare il progetto di trasferimento di sua competenza, l'Amministrazione ribadisce e specifica le sue aspettative politiche e tecniche per l'area in oggetto e il suo contesto.

Gli obiettivi o limiti così fissati dall'Amministrazione costituiranno il punto di riferimento del promotore per la definizione del progetto. Essi possono essere derivati:

- dai PRG, da altri Piani (mobilità, servizi, ecc), da regolamenti vigenti a livello comunale;

Grafico della qualità complessa del progetto



L'applicazione per fasi

Per adeguarsi ad accompagnare le diverse fasi del processo di definizione di un progetto complesso, la *Matrice della Qualità urbana* è stata strutturata in tre fasi:

- Progetto preliminare;
- Piano attuativo;
- Piano attuativo con previsioni planivolumetriche, tipologiche, architettoniche. Ciascuna fase definisce obiettivi, criteri e parametri riguardanti tutte e nove le qualità della *Matrice della Qualità urbana*.

Man mano che si procede nella progettazione le descrizioni contenute nella *Matrice della Qualità urbana* saranno più precise e puntuali.

Questa costruzione per fasi e livelli consente di utilizzare la *Matrice della Qualità urbana* in modo molto flessibile a seconda dell'uso che se ne vuole fare all'interno dell'iter procedurale di approvazione amministrativa - preliminare, piano, attuazione edilizia - o per strutturare gli elementi di un concorso o valutare gli esiti di un progetto già realizzato.

I contenuti

Rimandando alle tabelle complete pubblicate in apertura del volume per una visione d'insieme dei contenuti della *Matrice della Qualità urbana*, riassumiamo di seguito i contenuti della Carta d'Identità e approfondiamo per ciascuna Qualità gli obiettivi, i criteri e i parametri che le compongono spiegandone i contenuti, laddove non fosse scontata l'interpretazione del singolo elemento o la ragione della sua presenza.

- per quanto riguarda gli obiettivi: si ritiene che la forma discorsiva con la quale sono espressi ne renda facilmente comprensibili le intenzioni;
- per quanto riguarda i Criteri (punti elencati progressivamente da 1 a 41 con la lettera C); per ognuno di essi viene fornita l'interpretazione condivisa dai promotori e dal gruppo di lavoro che ha contribuito a delimitare in contenuti della *Matrice della Qualità urbana*;
- per quanto riguarda i Parametri (punti elencati progressivamente da 1 a 96 con la lettera P); vengono spiegati solo quelli ritenuti di più difficile interpretazione;

- per quanto riguarda le Modalità di compilazione: sono semplicemente trascritte tra parentesi quadre dopo ciascun parametro al quale corrispondono.

La Carta d'Identità del progetto di riconversione urbana

La Carta d'Identità riassume dati oggettivi utili ad una comprensione completa e sintetica delle principali caratteristiche del piano/progetto, dell'area e del soggetto proponente. Questa sezione non contiene pertanto valutazioni dirette del processo in corso, ma inquadra gli elementi principali che ne condizionano lo sviluppo:

1. Titolo.
2. Data di avvio del processo di pianificazione.
3. Promotore/promotori.
4. Presentazione del promotore: Caratteristiche del proponente (proprietario, impresa di costruzione, sviluppatore, ecc); Quali piani/progetti equiparabili o assimilabili ha realizzato negli ultimi tre/cinque anni; Fallurato ultimi tre/cinque anni sviluppato su piani/progetti equiparabili o assimilabili
5. Tipo di strumento urbanistico con riferimento alle NTA.
6. Stato d'avanzamento e livello di definizione: Preliminare; Piano Attuativo; Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche, tipologiche, architettoniche
7. Rapporto con la programmazione vigente: Coerenza con il Piano Strategico; Coerenza con i programmi dell'Amministrazione; Altro.
8. Rapporto con la pianificazione vigente: Conforme al Piano vigente; In variante al Piano vigente [Con incremento degli indici territoriali e fondiari; Con deroghe alle funzioni ammesse; Motivazione della variante].
9. Modalità di costruzione/elaborazione dello strumento urbanistico/progetto: Diretta, unicamente a cura del promotore; Negoziata, con forme di partnership pubblico/privato; In attuazione di un piano/programma comunale; Consultative, acquisisce e sviluppa l'esito di un concorso; Di iniziativa pubblica;
10. Descrizione dell'area: punti di debolezza, punti di forza e rapporto con il contesto (area nuova, area urbanizzata, centrale, periferica, ecc).
11. Presenza di vincoli archeologici, paesaggistici, ambientali, monumentali, di piano.
12. Investimento complessivo previsto (al netto dell'area).
13. Utilizzo di contributi o incentivi pubblici.
14. Descrizione di massima dell'intervento: Obiettivi interni e carattere prevalente; Ricadute urbane.
15. Accessibilità urbana: situazione attuale e nuovi interventi previsti.
16. Dati quantitativi: Superficie territoriale (ha); Superficie fondiaria (ha); Superficie per servizi pubblici e privati (mq); Superficie lorda di pavimento (SUL) (mq); Assetto funzionale (Attivo (% mq); Commerciale (% mq); Servizi (% mq); Turistico-ricettivo (% mq); Produttivo (% mq); Verde e Servizi pubblici (% mq); Parcheggi pubblici e privati (% mq).

Qualità Urbanistica

Obiettivo generale: Che il progetto costituisca una parte di città equilibrata e un elemento della rigenerazione e sviluppo dell'intera città e contribuisca al raggiungimento dell'obiettivo generale che la collettività si è data, attraverso gli strumenti pubblici di programmazione e pianificazione

Obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto contribuisca a migliorare la forma e l'efficienza della città attraverso un ampio equilibrio e integrazione tra residenze, servizi, lavoro e tempo libero per costruire aree urbane vissute lungo tutto l'arco della giornata;
- 2) Che il progetto sia costruito in accordo tra il "Pubblico, il "Privato economico" (promotore) e il "Privato collettivo" (residenti e city users).

- 3) Che il progetto migliori le connessioni territoriali dell'area, del quartiere e della città;
- 4) Che l'impianto del progetto consideri i temi della sostenibilità ambientale;
- 5) Che il progetto promuova l'applicazione dei principi espressi dalla cultura urbana italiana ed europea.

Criteri (C), Parametri (P) e Modalità di compiazione [tra parentesi quadre]

- C01** Tipologia dell'impianto urbanistico
Le scelte tipologiche sull'impianto urbano sono di fondamentale importanza per determinare il rapporto tra spazio pubblico e spazio privato e, di conseguenza, le opportunità date alla qualità della vita degli abitanti. La sua impostazione costituisce anche il primo fattore attraverso il quale si possono prendere in considerazione gli elementi di carattere ambientale, energetico e di comfort. Naturalmente le scelte sulla tipologia dell'impianto urbanistico possono dipendere dalle condizioni date dal contesto nel quale si agisce e che lo possono obbligare in modo determinante: rapporto di continuità con il tessuto urbano limitrofo esistente, elementi storico-testimoniali da salvaguardare, elementi geomorfologici e ambientali vincolanti (corsi d'acqua, coste, elementi verticali, zone vincolate, ecc).
- P01** Assetto morfologico/disegno urbano [Polarità e elementi ordinatori; Tessuto: compatto, sgranato, ecc; Rapporto tra superficie fondiaria e superficie territoriale]
- P02** Conformazione dello spazio pubblico [Gerarchia dei percorsi; Varietà tipologica degli spazi]
- P03** Rapporto tra edificato, spazio pubblico e spazi collettivi (spazi condominiali, portici, ecc)
- P04** Considerazione delle caratteristiche climatiche e ambientali del sito per la definizione dell'impianto urbanistico

C02 Mix di funzioni

In linea generale si ritiene che in un processo di trasformazione urbana si debba evitare di costruire "recinti" monofunzionali, sia che si tratti di nuove urbanizzazioni, sia che si tratti di aree industriali dismesse, i cui muri fisici devono essere realmente abbattuti in favore di una piena integrazione urbanistica e funzionale, sia che si tratti di quartieri residenziali da rigenerare i cui muri sociali ed economici possono essere superati da una maggiore offerta di servizi per la residenzialità (commercio, assistenza all'infanzia e agli anziani, ecc), da una diversificazione delle tipologie residenziali capaci di strutturare una composizione sociale articolata (classi demografiche e di censo) e dall'introduzione di funzioni produttive.

- P05** Motivazione e sostenibilità delle scelte [Descrizione; Fattori trainanti (polarità pubbliche e private)]
- P06** Distribuzione [Abitativo; Commerciale; Servizi; Turistico-ricettivo; Produttivo; Verde e Servizi pubblici; Parcheggi pubblici e privati]

C03 Integrazione tra area di intervento e contesto

Il contesto nel quale si sviluppa il piano/progetto può essere forte e assorbire il nuovo intervento o essere debole e aver bisogno del nuovo intervento per assumere senso e ruolo. L'integrazione tra contesto e area di intervento è uno degli elementi fondamentali che ricorre sotto tutti gli aspetti fisici, sociali e culturali dell'organismo urbano. Per la qualità urbanistica l'integrazione nel contesto è data dalla continuità di tutte le infrastrutture che compongono il tessuto urbano.

- P07** Continuità e coerenza della maglia urbana (strade)
- P08** Continuità del sistema ambientale (spazi verdi)
- P09** Coerenza con l'orografia dell'area

C04 Accessibilità dell'area

Si specificano le dotazioni infrastrutturali dedicate all'accessibilità sviluppate dal piano/progetto. Il ruolo dell'accessibilità all'area è ritenuta di importanza prioritaria per consentire il pieno inserimento dell'area in trasformazione nel tessuto vivo della città e del territorio.

- P10** Incremento della dotazione infrastrutturale per la mobilità pubblica e privata [Varia; Su ferro; Pedonale; Ciclabile; Parcheggi]
- P11** Dotazione finale di infrastrutture per la mobilità pubblica e privata [Varia; Su ferro; Pedonale; Ciclabile; Parcheggi]

C05 Mobilità interna

Si specificano le dotazioni infrastrutturali dedicate alla mobilità pubblica e privata interna all'area di piano/progetto. L'obiettivo è duplice: facilitare l'accessibilità a tutte le parti; facilitare le relazioni tra le persone e la sicurezza anche attraverso un interscambio ottimale tra mobilità pubblica e privata e tra mobilità lenta e su gomma. Gli stessi concetti sono ripresi e ampliati nella Qualità della Spazio pubblico.

- P12** Distribuzione dei parcheggi in funzione dell'incentivazione alla mobilità "lenta" (pedonale e ciclabile)
- P13** Sistemi organizzativi della viabilità pedonale e automobilistica all'interno dell'area

C06 Modalità di attuazione

Si ritiene indispensabile esplicitare fin dai momenti dell'impostazione del piano/progetto quali modalità di attuazione si intendono sviluppare. A questa scelta sono vincolati elementi che si ripercuotono sul Piano Economico Finanziario, sulle modalità di gestione del cantiere, sull'integrazione dell'intervento nel contesto sociale e economico, ecc.

- P14** Articolazione per strati funzionali

P15 Articolazione per progetti

- P16** Interrelazione tra edificazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione

C07 Modalità di definizione delle specifiche architettoniche del Piano

Nella logica generale di contrarre i tempi di definizione, approvazione e attuazione di un piano/progetto di trasformazione urbana, si ritiene auspicabile uno stretto rapporto tra le diverse scale di progettazione con una anticipazione della definizione architettonica già in fase di Piano.

- P17** Integrazione tra progetto urbanistico, architettonico e paesaggistico

Qualità Architettonica

Obiettivo generale: produrre attrattività e opportunità per i fruitori (residenti, city users e imprese) e per gli investitori.

Obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto prenda in considerazione le esigenze e le sfide della società contemporanea: nuovi modi dell'abitare, del vivere, del lavorare e della socialità;
- 2) Che il progetto architettonico procura risparmio energetico e sostenibilità ambientale;
- 3) Che il progetto si ponga in relazione con la ricerca architettonica contemporanea.

Criteri (C), Parametri (P) e Modalità di compiazione [tra parentesi quadre]

- C08** Modalità di elaborazione del progetto architettonico
Posito che in questa sede non si intende in alcun modo esprimere valutazioni di carattere estetico e formale delle opere architettoniche sviluppate dall'in-

tervento, in questa sezione si chiede di esplicitare le scelte attraverso le quali si determinerà il processo di definizione del progetto architettonico. Si ritiene che una scelta accurata e trasparente dei parametri qui definiti sia fondamentale per favorire buoni risultati progettuali.

P18 Criteri di selezione del Gruppo di progettazione [Per incarico diretto; Per concorso]

P19 Complessità e competenze del gruppo di progettazione [Mix di competenze tematiche (ambientale, urbanistica, sociale, ecc); integrazione tra i diversi approcci disciplinari; Competenze del coordinatore; Grado di conoscenza del contesto locale per l'interpretazione degli aspetti sito specifici]

P20 Considerazione dei costi dell'intervento [D. realizzazione; D. gestione]

C08 Modalità di realizzazione del progetto

Si ritiene che l'esplicitazione delle scelte sulle modalità di realizzazione del progetto architettonico debbano essere espresse già in fase di ideazione dell'intervento perché rappresentino un elemento fondamentale per garantire i migliori risultati.

P21 Garanzia di continuità nella elaborazione e gestione del piano/progetto [Ruolo dei progettisti; Ruolo dei promotori]

P22 Qualificazione, complessità e competenze del gruppo di direzione lavori

P23 Progettazione del cantiere [Sicurezza; Logistica interna; Interferenza con l'esterno; Misure di mitigazione]

C10 Flessibilità delle opere architettoniche

L'adattabilità e la flessibilità delle strutture a funzioni diverse tra quelle originariamente programmate aiuta a rispondere in modo efficiente e efficace alle possibili variazioni della domanda e rende più sicuro l'investimento intrapreso. La flessibilità della struttura ad adattarsi a nuove tecnologie aiuta l'edificio a mantenersi competitivo.

P24 Adattabilità degli edifici a funzioni nel tempo

P25 Flessibilità nell'accoglimento di nuove tecnologie

C11 Considerazione della relazione tra le soluzioni architettoniche adottate, la contemporaneità e le caratteristiche del luogo

Le scelte compiute dal progetto architettonico sono fondamentali nella definizione del nuovo brano di città che il piano/progetto crea. Le risposte fornite in questo campo nel rapporto tra l'area di intervento, la città e le modalità di vita contemporanea, definiscono l'identità del luogo e del contesto così come la relazione tra percorsi e destinazioni funzionali è determinante per la qualità della vita degli abitanti.

P26 Criteri di determinazione delle scelte espressive architettoniche [Elementi; Riferimenti]

P27 Relazione tra percorsi e destinazioni funzionali degli edifici pubblici e privati

C12 Grado di integrazione tra soluzioni tecniche e progettuali ai fini della sostenibilità ambientale e del comfort

Pur essendoci una parte della *Matrice della Qualità urbana* specificamente dedicata ai temi energetici, si è scelto di esplicitarli brevemente anche nella voce della qualità architettonica per verificare la capacità crescente dei progettisti di integrare soluzioni "tecniche" e "architettoniche" per un miglioramento continuo del rapporto tra razionalizzazione delle risorse (energia, acqua), crescita del comfort ed estetica.

P28 Relazione tra architettura, strutture, impianti e soluzioni tecniche adottate

Qualità dello Spazio pubblico

Obiettivo generale: Favorire la convivenza, l'aggregazione sociale, la sicurezza e la partecipazione.

Obiettivi operativi:

1) Che il progetto costruisca spazi pubblici in relazione con il contesto urbano, anche compensando deficienze consolidate nella zona circostante;

2) Che il progetto crei un ambiente attraente, sicuro e flessibile;

3) Che il progetto accresca le opportunità di mobilità lenta e di sosta.

Criteri (C), Parametri (P) e Modalità di compilazione (tra parentesi quadre)

C13 Rilevanza dello spazio pubblico nel progetto

Si intende evidenziare la considerazione dello spazio pubblico come parte integrante del piano/progetto urbano non solo dal punto di vista delle quantità di spazio dedicato a piazze, giardini, marciapiedi, eccetera, ma anche e soprattutto dal punto di vista della sua funzione urbanistica (collegamenti, relazioni nell'area e tra questa e la città) e degli usi programmati e specificamente progettati.

P29 Presenza di uno specifico elaborato di progetto

P30 Considerazione dello spazio pubblico come sistema integrato con tutta la città [Continuità pedonale e ciclabile; Relazione tra il disegno dello spazio pubblico creato dal progetto e quello della città circostante; Considerazione delle gerarchie funzionali create da progetto e quelle esistenti nella città circostante]

C14 Fruibilità e sicurezza dello spazio pubblico

La qualità dello spazio pubblico è strettamente legata alla sua effettiva fruibilità in tutto l'arco della giornata e alla sua accessibilità da parte di tutti i cittadini. La sua progettazione può prendere in considerazione l'esigenza di adattarsi in modo flessibile ad una molteplicità di usi secondo il giorno della settimana o il momento della giornata (mercati, plateatici, giochi, manifestazioni culturali o sportive, sosta, ecc). Oltre a migliorare la qualità della vita delle persone, la fruibilità e l'accessibilità dello spazio pubblico aiutano a sviluppare in modo funzionale le attività economiche tipicamente in esso collocate. È importante considerare che uno spazio pubblico vissuto durante tutto l'arco della giornata costituisce di per sé un luogo più sicuro, grazie al controllo sociale che spontaneamente in esso si genera.

P31 Mix di funzioni nello spazio pubblico [Mercato; Commercio ambulante; Plateatici; Spazi gioco/sport; Piazze; Verde pubblico; Altro]

P32 Flessibilità degli usi nell'arco della giornata/settimana [Adattabilità del disegno degli spazi, con possibilità di appropriazione e auto-organizzazione]

P33 Sicurezza dello spazio [Assenza di barriere visive o anfratti, illuminazione, ecc; Presenza di funzioni che inducano ad una frequentazione continua dei luoghi; Misure di resistenza a fenomeni di utilizzo improprio e di vandalismo; Relazione visiva tra spazi interni edificati e spazio pubblico; Attenzione ai percorsi protetti per le categorie deboli (casa-scuola)]

P34 Progettazione attenta a non creare barriere architettoniche e simboliche e a eliminare quelle esistenti

C15 Sostenibilità dello spazio pubblico

In questa sezione si chiede di esplicitare sia la capacità di previsione e contenimento dei costi di manutenzione dei materiali utilizzati e degli spazi creati (piazze, marciapiedi, verde, ecc), sia le modalità di gestione delle parti che necessitano di un coordinamento delle attività che in essi si svolgono e/o di cura continua (per esempio i parchi urbani, gli spazi attrezzati, ecc).

P35 Considerazione delle modalità di gestione [Considerazione dei costi di gestione dei materiali utilizzati e degli spazi creati; Presenza di piani di gestione a lungo termine (convenzioni o altro) per l'insieme o per parti degli spazi pubblici]

P36 Piano della manutenzione [Definizione del regime di proprietà degli spazi aperti (pubblico/privato); Modalità di manutenzione]

Qualità Sociale

Obiettivo generale: Elevare la qualità della vita lavorando l'articolazione della composizione sociale e offrendo adeguati servizi alla persona, alla famiglia e alle attività lavorative.

Obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto offra servizi calibrati sulle reali esigenze dell'area oggetto di trasformazione e dell'area urbana in cui è inserito;
- 2) Che il progetto offra soluzioni residenziali diversificate per fasce di reddito, età, dimensione del nucleo familiare e scelte di vita;
- 3) Che il progetto offra servizi alle imprese insediate e ai loro lavoratori per favorire la produttività e la qualità della vita;
- 4) Che il progetto sviluppi l'integrazione dell'area con il contesto urbano;
- 5) Che il progetto mantenga e/o sviluppi attività lavorative all'interno dell'area;
- 6) Che il progetto preveda meccanismi di informazione e partecipazione dei cittadini alle scelte progettuali.

Criteri (C), Parametri (P) e Modalità di compiazione [tra parentesi quadro]

- C16 Composizione e varietà dell'offerta residenziale
Approfondendo la necessità di strutturare parti di città con un forte mix di funzioni, si ritiene indispensabile creare un'offerta residenziale capace di rispondere ad esigenze diverse della popolazione, sia in termini di disponibilità economica che di spazi residenziali legati, anche, ai diversi momenti della vita delle persone (studenti, single, coppie, famiglie, anziani, ecc). E' dunque necessario diversificare l'offerta in considerazione della necessità di non creare "tecniche sociali" e delle particolari esigenze espresse dalla parte di città in cui si colloca l'area.
- P37 Accessibilità all'offerta abitativa [Proprietà: fascia di costo basso; Proprietà: fascia di costo medio; Proprietà: fascia di costo alto; Affitto sociale; Affitto convenzionato; Affitto libero; Altro]
- P38 Tipologia dell'offerta abitativa [Monolocale; Due vani; Tre vani; Quattro vani; Cinque vani e +]
- P39 Presenza di strutture dedicate a specifiche tipologie di cittadini [Studenti; Anziani; City user, Altro]

C17 Presenza o generazione di attività lavorative

La capacità di programmare attività lavorative all'interno dell'area di trasformazione è senz'altro positiva, perché attua di per sé un mix di funzioni che può ulteriormente svilupparsi creando incanto nell'area stessa o nel contesto.

P40 Offerta di posto di lavoro [Industria e ricerca; Commercio; Altri servizi e servizi pubblici]

C18 Dotazione di servizi alla persona e alla famiglia

Per garantire la piena vivibilità dell'area di trasformazione è fondamentale prevedere una corretta dotazione di servizi dedicati alla famiglia e alla persona dall'infanzia alla terza età. Per una corretta quantificazione dei diversi servizi da includere nel piano/progetto è necessario fare un passo oltre gli standard di legge e prendere in considerazione anche l'offerta degli stessi servizi presenti nelle aree urbane limitrofe. A seconda dei casi essi possono risultare carenti o in esubero; il piano/progetto costituisce, dunque, un'importante occasione di riequilibrio per tutta la città.

P41 Servizi educativi e culturali pubblici e privati [Scuole materne ed elementari; Scuole secondarie e superiori; Asili nido e altri servizi per l'infanzia; Organizzazioni del volontariato; Associazioni varie]

P42 Servizi per la salute e l'assistenza [Assistenza: numero di strutture dedicate; Salute: numero di strutture dedicate]

P43 Centri di aggregazione sociale

C19 Dotazione di servizi di quartiere

Come per i servizi alla persona è indispensabile garantire la vivibilità dell'area verificando e prevedendo la corretta dotazione di strutture commerciali, pubblici esercizi e luoghi di aggregazione, anche in considerazione di quanto offerto dalle aree urbane limitrofe.

P44 Esercizi commerciali [Esercizi commerciali per tipologia (> 150 mq),

Esercizi commerciali per tipologia (< 150 mq)]

P45 Pubblici esercizi

P46 Servizi sportivi [Centri sportivi e impianti sportivi di quartiere]

P47 Servizi vari [Banche, Uffici Postali, Luoghi di culto, ecc]

C20 Dotazione di servizi di scala urbana

Anche i servizi rientrano tra le voci che contribuiscono a implementare l'integrazione tra l'area in trasformazione e il resto della città. La collocazione all'interno dell'area di funzioni e/o di altri servizi di scala urbana, ferma restando la necessità di verificarne la sostenibilità infrastrutturale, aiuta senz'altro a procedere in questa direzione.

P48 Esercizi commerciali di scala urbana [Presenza di centri commerciali, outlet, big box, ecc]

P49 Servizi di scala urbana [Biblioteche (universitarie, statali, di altri enti locali); Centri sportivi di scala urbana; Parchi; Musei; Teatri; Cinema, ecc; Sedi universitarie; Altro]

C21 Grado di partecipazione dei cittadini alla definizione del progetto

Si ritiene che per la buona riuscita di un processo che si ponga come obiettivo la definizione di un piano/progetto di trasformazione urbana forte e non osteggiato da tensioni sociali, sia fondamentale prevedere ed attuare un piano di comunicazione che consenta a tutti i cittadini (Privato collettivo) di conoscere in ogni momento l'evoluzione del progetto in termini di obiettivi e di soluzioni adottate.

Sulla base di una buona comunicazione tra progetto e cittadinanza, si possono studiare forme di coinvolgimento diretto della popolazione nella definizione degli obiettivi della trasformazione e in alcune soluzioni progettuali. La partecipazione del Privato collettivo ai piani/progetti di rigenerazione ne può rafforzare i contenuti tecnici (con l'individuazione di soluzioni originali) e politici (con l'affermazione di un senso di appartenenza da parte della comunità locale).

P50 Grado di informazione dei cittadini sugli obiettivi, caratteristiche, tempistiche, ecc del progetto [Esistenza di un Urban Center cittadino; Urban center specifico; punto informativo; Sito internet; dedicato; Newsletter (elettronica/cartacea); Periodicità degli aggiornamenti]

P51 Grado di coinvolgimento: consultazioni/ co-progettazione [Vengono annunciate preventivamente le tappe del processo decisionale; i cittadini sanno quando saranno prese le decisioni?; La concertazione è avviata in fase di costruzione del progetto; i cittadini possono esercitare una reale influenza sugli esiti?; La partecipazione include tutte le fasi: progettazione, cantiere e gestione?]

P52 Temi toccati dalla partecipazione [Urbanistica; Spazio pubblico; Sociale; Cultura; Passaggio; Altro]

C22 Modalità e opportunità di gestione sociale dal cantiere

Durante le fasi di realizzazione del progetto, i cantieri aperti per realizzare le diverse opere (bontifiche, infrastrutture, edifici, ecc) possono avere effetti negativi per i residenti e per le imprese già insediate nell'area o nelle sue immediate vicinanze. In questi casi la previsione e progettazione di specifici programmi di accompagnamento e supporto possono diminuire di molto i disagi e facilitare sensibilmente la gestione e l'avanzamento del progetto.

P53 Programmi di accompagnamento sociale

È necessario verificare e valutare se la realizzazione del piano/progetto comporta che l'Amministrazione si faccia carico di costi/investimenti per opere/attività propedeutiche alla realizzazione stessa del piano/progetto. Ad esempio, nel caso di un piano/progetto promosso da un privato che delinea la maggioranza dell'ambito, potrebbe rendersi necessario avviare l'espansione zone dei non aderenti al piano/progetto, con conseguente costo da parte dell'Amministrazione¹¹. È utile in questi casi anche verificare se il costo/investimento della infrastruttura è frutto di uno studio del Comune (studio sul fabbisogno di opere/infrastrutture, ecc). Rispetto ai costi/investimenti a carico dell'Amministrazione è necessario evidenziare la comparazione dei capitali privati, sotto forma di oneri straordinari.

P61. Sostenibilità in fase di esercizio [Costi pubblici di gestione]¹² annui per strutture

Il parametro serve a valutare l'impatto che potrebbe avere, in termini di costi, la gestione da parte dell'Amministrazione di una struttura pubblica (ad esempio, una sala polivalente) realizzata e ceduta all'Amministrazione stessa da parte del promotore privato, anche a scoppio degli eventuali oneri straordinari dovuti.

Qualità Ambientale

Obiettivo generale: Migliorare la sostenibilità ambientale della città, minimizzare l'espansione urbana e garantire l'efficacia dell'intervento ambientale nel tempo.

Obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto ottimizzi l'equilibrio tra le condizioni ambientali date e le funzioni previste;
- 2) Che il progetto consideri la sostenibilità ambientale dell'area coinvolgendo tutte le sue parti (edifici, spazi scoperti, fonti energetiche);
- 3) Che le procedure di bonifica previste dal progetto (suolo, acqua, edifici) siano tenute in relazione al progetto urbanistico fin dalle prime fasi del processo.

Criteri (C), Parametri (P) e Modalità di compilazione [tra parentesi quadre]

C26 Approccio al progetto di bonifica (se l'area è inquinata)
 Nei casi di piani/progetti di rigenerazione urbana la questione delle bonifiche è centrale, a volte anche in aree che non sono mai state direttamente produttive perché, spesso, nei decenni scorsi i materiali di scarto di produzioni inquinanti sono stati utilizzati come terreni di riporto in altre zone della città. In tutti i casi nei quali risulta necessario attuare una bonifica dei suoli è essenziale tenere in stretta relazione il progetto di bonifica e il progetto urbanistico per studiare le soluzioni che consentono di minimizzare i tempi e i costi di intervento. Pur non entrando nel merito delle soluzioni tecniche adottate, la *Matrice della Qualità urbana* cerca di mettere in evidenza la coerenza tra soluzioni adottate e carico ambientale conseguente nell'idea che deve essere ricercato l'equilibrio migliore anche considerando le externalità negative di alcune soluzioni che appaiono ottimali se considerate solo rispetto all'area di intervento (per esempio la delocalizzazione dei materiali con camion comporta forti ricadute negative all'esterno dell'area, evitabili con il trattamento in loco).

P62 Grado di relazione tra il progetto di bonifica dei suoli e le funzioni insediate

P63 Tempi di intervento di bonifica

P64 Carico ambientale del progetto di bonifica sul resto del territorio

C27 Considerazione a gestione delle isole di calore¹³

Il grado di considerazione dei fenomeni che determinano un microclima più

caldo all'interno delle aree urbane rispetto alle circostanti zone è un criterio per verificare la sostenibilità ambientale dell'intervento.

P65 Rapporto tra materiali permeabili e impermeabili

P66 Coefficiente di Albedo¹⁴ (coefficiente di riflessione)

C28 Grado di autosufficienza energetica (area d'intervento)

Il grado di autoproduzione di energia è un criterio per verificare la sostenibilità ambientale dell'intervento e il suo contributo al riequilibrio bioclimatico della città.

P67 Percentuale di energia autoprodotta [Sistemi di produzione energetica sostenibile: cogenerazione¹⁵, trigenerazione, telerscaldamento¹⁶, ecc. Fonti di energia rinnovabile: solare, biomassa, eolico, geotermico, ecc]

C29 Pianificazione acustica dell'area di intervento

Si verifica la capacità di usare tutte le soluzioni urbanistiche, tecnologiche e impiantistiche utili a raggiungere obiettivi di qualità di vita attraverso l'abbattimento dell'inquinamento acustico.

P68 Considerazione della collocazione delle destinazioni d'uso in funzione delle fonti emissive

P69 Modalità di gestione dell'inquinamento acustico

P70 Valutazione previsionale del clima acustico ottenuto dall'intervento

C30 Grado di attenzione all'illuminotecnica

Il grado di attenzione all'illuminotecnica è un criterio per verificare la sostenibilità ambientale dell'intervento e la sicurezza dello spazio pubblico.

P71 Ottimizzazione dei flussi luminosi degli spazi aperti

C31 Presenza di attrezzature o impianti per la promozione della mobilità sostenibile

La mobilità privata può essere resa più sostenibile dall'utilizzo di energie poco inquinanti. Gli interventi di trasformazione urbana possono sensibilmente contribuire a migliorare la dotazione di impianti per l'accumulo e la distribuzione di tali energie.

P72 Presenza di impianti di accumulo di energia

P73 Presenza di colonnine di carico

C32 Grado di attenzione alla gestione dei rifiuti solidi urbani

Il grado di attenzione alle modalità di raccolta e gestione dei rifiuti contribuisce a diminuire gli impatti della città sull'ambiente ed è un criterio per verificare la sostenibilità del progetto nel tempo.

P74 Presenza di impianti specifici

C33 Grado di attenzione alla gestione dell'acqua

Il grado di attenzione alla gestione dell'acqua è un criterio per verificare il livello di resilienza dell'intervento. Una corretta gestione delle acque contribuisce sensibilmente a contenere il consumo di risorse idriche potabili e i danni di possibili alluvioni.

P75 Laminazione, raccolta e infiltrazione delle acque piovane [Coefficiente di permeabilità¹⁷ dei suoli e della superficie coperta, volume raccolto e riutilizzo, ecc]

P76 Controllo dei tempi di ruscellamento superficiale [Tempo di corrivazione¹⁸, micro e macro scabrezza dei suoli¹⁹ e delle superfici, ecc]

Qualità Energetica

Obiettivo generale: Avvicinare la città al consumo zero di energie inquinanti (da consumare e produrre di energia)

14. Coefficiente di Albedo: è riferito alle superfici, indica la quantità di radiazioni che vengono riflesse dal suolo verso l'alto; l'assorbimento di energia da parte del suolo dipende dal suo colore, dal suo stato consistenziale, ed ha un significato importante in termini climatici.

15. Cogenerazione: si indica la produzione ed il consumo contemporaneo di diverse forme di energia secondaria (energia elettrica, meccanica o termica) partendo da una sola fonte di energia (temperabile) situata in un unico sistema integrato.

16. Telerscaldamento: è una forma di riscaldamento che consiste essenzialmente nella distribuzione del calore alle abitazioni, attraverso una rete di tubazioni isolate e inerte, di acqua calda, acqua surriscaldata o vapore (dall'uso termovettore).

17. Coefficiente di permeabilità: è il parametro che indica con quale facilità un terreno si lascia attraversare dall'acqua. Se l'acqua riesce a fluire con facilità attraverso i pori di un terreno, questo viene definito molto permeabile.

18. Tempo di Corrivazione: riferito ad un bacino rappresenta il tempo che occorre alla quantità piccola di pioggia caduta nel punto di misura per raggiungere il livello di saturazione del terreno. Il tempo di corrivazione è il tempo che occorre per far penetrare in un punto del terreno una certa quantità di acqua. Il tempo che si genera prima di pioggia caduta in quel punto impiega a raggiungere il livello di saturazione del terreno. Il tempo di corrivazione è il tempo che occorre per far penetrare in un punto del terreno una certa quantità di acqua. Il tempo che si genera prima di pioggia caduta in quel punto impiega a raggiungere il livello di saturazione del terreno.

19. Scabrezza dei suoli: una proprietà delle superfici delle condotte, data dal rapporto tra l'area della superficie e del diametro della condotta.

11. Oppure nel caso di grandi piani/progetti, la condizione per poter realizzare gli stessi interventi di mobilità (nuove strade, infrastrutture, ecc) è che l'area sia dotata di adeguate infrastrutture (trasporti, ecc) che dovranno essere a carico dell'Amministrazione, se non per tutto il ciclo assicurativo in parte.

12. Per costi di gestione si intendono tutti i costi necessari per rendere funzionali, efficienti e fruibili le strutture, l'attrezzatura, l'arredamento, l'affollamento, l'addebiatamento, ecc. - del personale, costi per pulizia e manutenzione ordinaria, manutenzioni straordinarie, ecc.

13. Isole di calore: il maggior accumulo di calore è determinato da una serie di caratteristiche: la presenza di superfici impermeabili (asfalto, cemento, ecc), la scarsa ventilazione, la presenza di superfici scure, la presenza di edifici industriali e dei sistemi di riscaldamento/riscaldamento ad uso domestico.

Obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto utilizzi le tecnologie più avanzate per il contenimento dei consumi energetici, mettendole in relazione con il linguaggio architettonico;
- 2) Che il progetto adotti sistemi passivi per il risparmio, tecnologie innovative per l'efficienza e fonti rinnovabili per la produzione di energia;
- 3) Che il progetto garantisca salubrità e benessere attraverso l'applicazione dei principi della bio-climatica e della bio-architettura.

Criteri (C), Parametri (P) e Modalità di compilazione (tra parentesi quadre)
 C34 Grado di attenzione all'uso di materiali/componenti sostenibili in tutte le fasi di vita dell'area (realizzazione, vita e rottamazione)
 Oltre alle soluzioni compositive già esplorate nella qualità architettonica vanno valutati nello specifico i materiali edili utilizzati verificando l'uso di quelli maggiormente bio compatibili e/o riciclati non nocivi.
 P77 Tipologia dei materiali utilizzati [Materiali non energivori (bassa energia incorporata); Materiali bio compatibili; Materiali innovativi basso emissivi; Materiali con contenuto di ricicliato; Scarti di cantiere; Riciclo degli scarti urbani e industriali]

C35 Uso di tecnologie/sistemi con finalità di risparmio energetico
 Si verifica la capacità di usare tutte le soluzioni tecnologiche e impiantistiche utili a raggiungere obiettivi di risparmio energetico e di comfort.

P78 Uso di tecnologie passive per il risparmio energetico [Ventilazione; Riduzione dei carichi termici: ombreggiamento, ecc; Inerzia termica: prestazione avanzata dell'involucro opaco e trasparente; Corretto orientamento delle superfici opache e trasparenti]

P79 Uso delle tecnologie attive di produzione d'energia [Solare; Biomassa; Altre tecnologie]

P80 Impianti specifici per l'efficienza energetica (elettricità, riscaldamento) [Impianti elettrici efficienti; Impianti di riscaldamento/raffrescamento efficienti e dimensionati correttamente]

P81 Impianti di risparmio idrico [Riciclo e raccolta delle acque reflue e meteoriche degli edifici]

P82 Grado di attenzione al comfort [Controllo termo-igrometrico; Controllo acustico; Controllo illuminotecnico]

C36 Bilancio Energetico²⁰ sul 100% degli edifici
 Il bilancio energetico deve essere compiuto sul 100% dell'area per valutare il contributo complessivo dato alla città. La manutenzione di tutto l'impianto urbano definito da progetto è fondamentale per raggiungere e mantenere standard prestazionali elevati.

P83 Appartamenti con certificazione (energia di esercizio)

P84 Durabilità degli edifici

P85 Esistenza di un piano di manutenzione ordinaria e straordinaria

Qualità Culturale

Obiettivo generale: Sviluppare il senso di appartenenza misurando (pesando ed esprimendo) la propria capacità di riconoscere nel progetto stesso ciò che è storicamente e culturalmente consolidato e ciò che può offrire uno sviluppo e una innovazione sociale e urbana condivisa.

Obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto si ponga come strumento non solo di innovazione, ma anche come riconoscimento del patrimonio culturale dato dall'insieme delle preesistenze, in particolare valutando gli aspetti relativi alla storia sociale e ai valori testimonial assieme a quelli estetici;
- 2) Che il progetto si relazioni con la morfologia e la configurazione della città

per garantire il senso di appartenenza e di identità dell'intera collettività.

Criteri (C), Parametri (P) e Modalità di compilazione (tra parentesi quadre)
 C37 Riconoscibilità formale (sostanziale) delle scelte progettuali che definiscono continuità e/o discontinuità rispetto all'evoluzione storica della città e rispetto a tutti gli "insiemi di senso" culturali, estetici e memoriali che sono racchiusi nella parola "contesto".

Tutte le trasformazioni urbane di cui ci si occupa attraverso la *Matrice della Qualità urbana* comportano la necessità di compiere scelte sul grado di conservazione e/o trasformazione di quanto conosciuto, e in tutti i casi consolidato, nell'aspiranza delle comunità locali. Senza nessuna possibilità e volontà di dichiarare a priori quale sia l'orientamento più idoneo di ogni specifica situazione, si ritiene indispensabile che il progetto esprima con chiarezza la propria posizione culturale su questi punti e giustifichi le sue scelte in base ad obiettivi e priorità dichiarate. Questa chiarezza è indispensabile sia nel piano/progetto di nuovo impianto, che comunque si relazionano con una realtà preesistente e con il contesto urbano, sia per i piani/progetti di rigenerazione urbana, nei quali il tema della conservazione/sostituzioni dell'impianto urbano e/o dei singoli manufatti deve essere attentamente valutato alla luce delle esigenze di tutela del patrimonio storico-testimoniale, ma anche alla luce delle priorità del piano/progetto (per esempio demolire un edificio industriale di rilevanza testimoniale può essere l'unica soluzione razionale per risolvere problemi di connessione tra le aree ritenute strategiche o, al contrario, può essere importante mantenere manufatti poco interessanti da un punto di vista architettonico/costruttivo, ma fondamentali per la storia e l'identità dei luoghi).

P86 Giustificazione della conservazione/trasformazione dell'impianto urbanistico dell'area [Conservazione; Trasformazione]

P87 Giustificazione della conservazione/ trasformazione dell'architettura [Conservazione; Trasformazione]

C38 Numero e qualità degli elementi trasformati o conservati e loro giustificazione

Si ritiene interessante verificare anche quantitativamente il tipo di intervento di trasformazione attuato rispetto alla situazione di partenza dell'area in oggetto.

P88 Tipologia di intervento (%) [Restauro; Recupero; Sostituzione (Demolizione completa e ricostruzione con nuovi parametri); Nuove costruzioni su sedimi originariamente liberi]

C39 Modalità d'uso del patrimonio conservato

Si ritiene interessante evidenziare, ai fini di una valutazione completa dell'apporto al tema del riutilizzo efficiente del patrimonio storico-testimoniale, approfondire la conoscenza delle tipologie di funzioni che il piano/progetto intende insediare nei manufatti recuperati.

P89 Conservazione delle funzioni

P90 Nuove funzioni

Qualità Paesaggistica

Obiettivo generale: Considerare il paesaggio urbano costruito dal progetto come un valore strategico per una fruizione condivisa dell'area, della città e del suo contesto.

Obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto raggiunga una ponderata sintesi tra la morfologia del territorio, il patrimonio presente e le soluzioni progettuali al fine di caratterizzare nel contempo le parti e il "tutto" del paesaggio;

²⁰ Bilancio energetico: è un indicatore per analizzare la domanda e l'offerta di energia di un quartiere. Il bilancio energetico è solitamente espresso mediante un'unità di misura fisica. Può essere espresso in base all'energia (MJ) o in base all'energia elettrica (kWh) ed energia (G).

2) Che il progetto contribuisca alla riappropriazione, riqualificazione, valorizzazione e restauro del paesaggio.

Criteri (C), Parametri (P) e Modalità di compilazione [tra parentesi quadre]

C40 Percezione complessiva del paesaggio

Esclusi gli interventi puramente conservativi, ogni progetto di trasformazione e/o rigenerazione urbana comporta una modificazione più o meno profonda del paesaggio. La costruzione del nuovo paesaggio è un elemento fondamentale per valutare la qualità complessiva dell'intervento. Per la valutazione dei risultati ottenuti si può utilmente analizzare la considerazione avuta per i riferimenti simbolici del territorio (*landmarks*²¹) sotto tre punti di vista complementari: i riferimenti interni all'area (ciminiere, muri, torri, alberi, ecc); i riferimenti esterni (campanili, palazzi, elementi naturali, ecc); i nuovi riferimenti determinati dal progetto.

È inoltre utile fornire una descrizione più libera dell'impostazione e delle intenzioni del progetto paesaggistico.

Si possono altresì considerare gli elementi di percezione non solo visivi, ma anche legati al rapporto esperienziale in senso lato con il paesaggio (colori, odori, luci, percorsi, ecc).

P91 Considerazione dei landmarks esistenti nell'area [Naturali; Storici/archeologici; Architettonici]

P92 Considerazione dei landmarks esterni [Naturali; Storici/archeologici; Architettonici]

P93 Costruzione/valorizzazione di nuovi landmarks [Naturali; Storici/archeologici; Architettonici]

P94 Considerazione di fattori esperienziali del paesaggio favoriti dal progetto

C41 Accessibilità e fruizione visiva del paesaggio.

In una progettazione attenta agli effetti paesaggistici si può considerare anche l'opportunità di "manipolare" la percezione degli elementi considerati "negativi" (oscurandoli) e "positivi" (valorizzandoli).

P95 Copertura/oscuramento di elementi impropri

P96 Integrazione del paesaggio (con visivi, ecc)

²¹ *Landmarks*: sono punti di riferimento fisici (edifici, monumenti, piazze) che determinano la struttura percettiva di un quartiere svolgendo un'importante funzione di orientamento. Oltre questa funzione, essi costituiscono un simbolo dell'identità storico-culturale della popolazione di un quartiere.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il sujesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.

Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità, immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
S. Belviso – C. Lamanda

IL SEGRETARIO GENERALE
L. Iudicello

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal
al e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Capitolina nella seduta
del **6 giugno 2012**.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....