

**ASSEMBLEA PUBBLICA
LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI EX
STABILIMENTI MILITARI
DI VIA GUIDO RENI**



20 GIU. 2014 Martedì 17 giugno 2014

dalle 18:00 alle 20:00

Via Guido Reni 9

Prot. n. QI

95333

**PRIMA STESURA DOCUMENTO CONCLUSIVO DEL
PROGETTO PARTECIPATO A PARTIRE DAL 28 GENNAIO 2014
(Deliberazione Consiglio Comunale n°57 del 2 marzo 2006 e Regolamento – Allegato A)**

Premessa

Questo documento viene condiviso, in primo luogo, con le Associazioni di cittadini che hanno partecipato al processo di partecipazione con grande entusiasmo e desiderio di contribuire e di migliorare il processo avviato di trasformazione del quartiere Flaminio ed in particolare nell'occasione della riqualificazione urbana degli ex stabilimenti militari di via Guido Reni: la condivisione dovrebbe essere il "quinto punto" del processo partecipativo (informazione, condivisione, confronto o progetto e monitoraggio) avviato dall'Assessorato alle Trasformazioni Urbane del Comune di Roma. Si invitano pertanto tutte le associazioni presenti a leggere quanto appresso scritto con l'idea di modificare il testo offerto per definire un documento unitario: Cittadinanza Attiva sottolinea la necessità di produrre un unico ragionamento che dia senso – comune – a quanto discusso sino ad ora ed elimini antagonismi o ambiguità deleteri per la efficacia delle linee guida.

Il testo, una volta riscritto di comune accordo, è offerto anche al Comune di Roma che, sino ad oggi si è ritagliato il ruolo di "collettore" di documenti e proposte: ci sembra un ruolo troppo marginale e fuori dal processo definito, appunto, partecipativo. Chiediamo quindi che la Pubblica Amministrazione definisca la sua posizione rispetto alle nostre proposte e "vincoli" il progetto di Piano Particolareggiato alle linee guida definite nell'arco del processo di partecipazione sviluppato negli ultimi sei mesi.

In questo senso le linee guida che si stanno tracciando – quando sottoscritte da tutte le associazioni – ci sembra costituiscano esse stesse il *masterplan*, documento di indirizzo strategico e non ancora strumento normativo: questo costituirebbe un notevole risparmio di risorse (eliminando il concorso) e realizzerebbe un percorso realmente innovativo indirizzato alla stesura dei vincoli di impianto e costruzione dell'area.

Questa potrebbe essere la vera novità e costruire un nuovo positivo rapporto tra Roma ed i suoi Cittadini.

VINCOLI PER IL MASTERPLAN

Conservazione

Approfondendo il tema della conservazione di porzioni significative degli edifici e dell'impianto urbano dell'ex-Stabilimento militare materiali elettrici di precisione, si sottolinea come anche nella definizione degli Ambiti di Valorizzazione del P.R.G., alla pagina 42, articolo 39 comma 2, lettera c) del P.R.G., questi siano *"... costituiti da aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali, caratterizzati dalla decadenza dell'uso originario o dalla incongruenza tra gli usi attuali e quelli auspicabili e comunque compatibili con le caratteristiche storiche, fisiche e socio-economiche della Città Storica, alla scala locale e a quella urbana, nei quali si opererà con progetti di completamento/trasformazione finalizzati al raggiungimento di nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale e di complessità funzionale, attraverso la localizzazione di funzioni residenziali e non residenziali e di nuovi spazi pubblici."*

Appare chiaro il tema della conservazione, anche parziale, dei manufatti di primo Novecento e soprattutto del loro impianto urbano: questo tema non è differibile alla fase di concorso né delegabile a progettisti che per cultura o semplice distanza geografica non conoscono in modo approfondito la realtà urbana di Roma.

Si aggiunge che, laddove nella Relazione di Variante si scrive che il nuovo progetto dovrà essere caratterizzato da *"...un nuovo impianto urbano definito da precise invarianti progettuali"*, i cittadini del Flaminio - nel richiedere l'esatta definizione di tali *"precise invarianti"* - identificano nel tema della conservazione e del riuso/trasformazione una delle prime invarianti del progetto di reale riqualificazione dell'area degli ex Stabilimenti Militari (SMEPP).

Obiettivi generali

Gli obiettivi – estratti dalla precedente definizione dell'Ambito di Valorizzazione - sono:

- *Rafforzare con adeguato mix funzionale la direttrice delle grandi attrezzature urbane trasversale alla via Flaminia*, e quindi legare strettamente l'area delle ex-caserme con via Guido Reni, dal ponte della Musica a villa Glori e con via del Vignola rafforzando la sua funzione residenziale nel contesto urbano;
- *Conservare e valorizzare porzioni significative degli elementi caratterizzanti l'impianto architettonico originario*. Questo vuol dire che il concorso non potrà prevedere la demolizione totale dei fabbricati né riorganizzare lo spazio delle ex-caserme con un disegno di progetto arbitrario e personale: sarà richiesto, invece, un progetto che valorizzi le potenzialità urbane, storiche e formali del sito.
- *Riunificare il percorso pedonale Villa Glori – Monte Mario con la riqualificazione del nodo di Piazza Apollodoro*: questo, secondo noi, ha due valenze principali. La prima quella di recuperare l'intero asse dal Foro Italico a villa Glori come un percorso, almeno parzialmente, pedonale; la seconda riguarda il riassetto e la riqualificazione di piazza Apollodoro, oggi un semplice crocevia e domani un potenziale accesso al sistema dei grandi servizi pubblici.
- *Assicurare la permeabilità pedonale nord-sud*, ovvero uno o più attraversamenti da via del Vignola verso via Guido Reni e verso piazza Mancini attraversando l'area del MAXXI.

DEL CONTESTO

Una particolare importanza riveste, ovviamente, via Guido Reni, nuovo *boulevard* che necessita, per divenire tale, di un generale ragionamento e progetto nella sua interezza – nei margini e nella successione delle sezioni stradali, da ripensare:

- si dovrà tenere conto della trasformazione di via Guido Reni in zona 30, ovvero strada a velocità ridotta per favorire la sua pedonabilità e ciclabilità e si auspica anche una riduzione/eliminazione dei parcheggi;
- si richiede quindi la progettazione di nuovi spazi lungo l'asse di via Guido Reni, nuovo boulevard di collegamento tra Ponte della Musica ed Auditorium (tra Monte Mario e Villa Glori) per facilitare gli accessi all'area di progetto o evidenziare le relazioni con l'altro lato della strada (MAXXI, basilica di Santa Croce);
- sistemazione di piazza Apollodoro come nodo di traffico su rotaia prossimo a grandi attrattori pubblici;
- collegamento pedonale permanente con lo spazio del MAXXI e, attraverso questo, con piazza Mancini.

DEL SITO IN GENERALE

- Conservazione dell'impianto originario nella sua conformazione assiale e di sedime: andranno conservati gli assi longitudinali (est-ovest) del sito rappresentati principalmente dalla galleria di collegamento tra via Flaminia e la piazza centrale, il sedime dei tre manufatti a doppia campata strutturale (A, B, C), le murature lungo via Guido Reni (con parziali modificazioni) e l'allineamento murario di via del Vignola;
- conservazione e potenziamento dei sistemi del verde, che dovrà essere interamente pubblico;
- in generale tutti i parcheggi avranno uno spessore di 2 metri di terra se localizzati sotto area verde.

DESTINAZIONI DELL'AREA IN ACCORDO CON LA VARIANTE DI PIANO

- L'area del grande isolato industriale (9.000 mq circa) individua il futuro sedime della Città della Scienza per una richiesta di 27.000 mq;
- i tre edifici centrali (A, B, C) ospiteranno le funzioni non residenziali: l'edificio A, lungo via Guido Reni, avrà principalmente funzione commerciale, quello mediano B sarà maggiormente disponibile per la ricezione turistica ed il manufatto più a sud, C, per l'housing sociale;
- gli edifici D, E, F saranno destinati a servizi pubblici;
- l'area ad est – oggetto di demolizione e ricostruzione – ospiterà le nuove residenze rafforzando la vocazione residenziale attuale di via del Vignola.

ACCESSI CARRABILI

- Lungo il muro di contermina con la Scuola di Polizia (accesso per le residenze) da via del Vignola a via Guido Reni;
- lungo il confine con il Villa Flaminia (per la ricezione turistica) da via Flaminia verso la piazza centrale.

ACCESSI ED ATTRAVERSAMENTI PEDONALI

- Accesso pedonale e ciclabile da via Guido Reni verso la piazza interna;
- attraversamento pedonale da via Flaminia verso la piazza interna attraverso la galleria pre-esistente;
- attraversamento pedonale e ciclabile da via del Vignola verso a via Guido Reni (verso la piazza interna);

VERDE PUBBLICO

Il verde urbano è un elemento dell'ambiente costruito in fondamentale relazione con il paesaggio. L'auspicabile diffusione del verde urbano, indicata anche da Agenda 21 e Carta di Aalborg, è un elemento di grande importanza ai fini del miglioramento della qualità della vita nelle città. E' però necessaria una valutazione attenta di alcune delle sue caratteristiche, al fine di migliorare la sua funzione e di favorire le modalità della sua gestione, oltre che per consentire una razionale pianificazione degli interventi di estensione delle aree verdi. Per questo sarebbe auspicabile che al piano urbanistico comunale (PUC) fosse affiancato funzionalmente anche il *Piano del verde urbano*, un documento progettuale oggi poco utilizzato, la cui assenza produce un rilevante spreco di denaro pubblico e rende di fatto meno fruibile il verde per i cittadini. Nei paesi anglosassoni la disciplina che si interessa del verde urbano è conosciuta come *urban forestry*, (letteralmente: "*forestazione urbana*"), quasi ad indicare come le aree verdi possano proporsi come oasi di ruralità e di sostenibilità entro gli ambiti urbani, con una sottolineatura della *wilderness* delle aree verdi inserite in un "arido" edificato.

Attraverso il verde si rafforza il legame tra nuovo insediamento e contesto, già fortemente connotato da spazi verdi per lo sport ed il tempo libero, da ville e grandi alberature.

Le piante in situ hanno circa 100 anni e la struttura del verde, i "viali" alberati, costituiscono una forma storica della struttura urbana che il progetto originario dell'area usa come segno della città.

Quindi chiediamo:

- rispetto alberature e pianificazione nuovi giardini e percorsi verdi interni;
- progetto e costruzione della struttura viaria e del verde pubblico realizzati *prima* delle altre strutture private, quale infrastruttura necessaria alla qualità della trasformazione.
- in caso di impossibilità di mantenere alberi di pregio in situ, provvedere all'espianto tramite le tecniche speciali per le grandi alberature e reimpiantare gli alberi nella stessa zona, in viali dove sono stati abbattuti altri alberi identici.

SOSTENIBILITA' ENERGETICA

Le costruzioni sia pubbliche che private dovranno essere a Consumo Zero progettando, anzitutto, sistemi passivi di conservazione dell'energia nel solco delle tradizioni tecnologiche italiane e nella ricerca di nuovi criteri applicativi. I sistemi attivi di produzione dell'energia (geotermia, fotovoltaico mini-eolico) dovranno ovviamente essere progettati nell'ambito delle fonti rinnovabili e saranno consequenziali al risparmio energetico raggiunto con l'obiettivo "emissioni 0": questo riduce costi di costruzione e di gestione dei fabbricati. Il sistema di controllo energetico degli edifici dovrà essere certificato con una scheda di auto valutazione del sistema LEED® Neighborhood (Leadership in Energy and Environmental Design) parte vincolistica del Green Building Council, associazione no-profit nata nel 1993, che conta ad oggi più di 20.000 membri e che ha come scopo la promozione e lo sviluppo di un approccio globale alla sostenibilità, dando un riconoscimento alle performance virtuose in aree chiave della salute umana ed ambientale.

L'ottenimento della certificazione LEED permette di ottenere sia vantaggi economici che ambientali, tra cui:

- Stabilire uno standard comune di misurazione dei "green buildings", definiti come edifici a basso impatto ambientale;
- Fornire e promuovere un sistema integrato di progettazione che riguarda l'intero edificio;
- Dare riconoscimento a chi realizza prestazioni virtuose nel campo delle costruzioni;
- Stimolare la competizione sul tema della prestazione ambientale;
- Stabilire un valore di mercato con la creazione di un marchio riconosciuto a livello mondiale;
- Aiutare i committenti e accrescere in loro la consapevolezza dell'importanza di costruire green;
- Trasformare il mercato e il settore delle costruzioni.
- La riduzione dei costi operativi, accrescendo il valore dell'immobile.

- La riduzione dei rifiuti inviati in discarica.
- Il risparmio energetico e idrico.
- Lo sviluppo di edifici più sani e più sicuri per gli occupanti.
- La creazione di comunità compatte e accessibili con un buon accesso ai servizi di vicinato e di transito
- La tutela delle risorse naturali e agricole, incoraggiando lo sviluppo urbano in zone già antropizzate.
- La riduzione delle emissioni nocive di gas serra.
- La dimostrazione dell'impegno del proprietario nella tutela dell'ambiente e nella responsabilità sociale.

Questo atteggiamento etico e sostenibile potrebbe, come già avviene in altre città del mondo, essere premiato con la possibilità di usufruire di agevolazioni fiscali, sussidi di zonizzazione, e altri incentivi anche di carattere finanziario.

ACCESSIBILITA'

- Tutti i percorsi dovranno essere totalmente accessibili a persone con ridotte capacità motorie e sensoriali anche temporanee.
- Tutti i servizi (pubblici e privati) dovranno essere totalmente accessibili a persone con ridotte capacità motorie e sensoriali anche temporanee.
- Tutti gli edifici (pubblici e privati) dovranno essere totalmente accessibili a persone con ridotte capacità motorie e sensoriali anche temporanee escludendo i temi progettuali della semplice *visibilità* o la riduzione della accessibilità ai soli locali al piano terra od il loro contenimento al 10% del totale.

DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI SPECIFICI DEGLI EDIFICI CITTA' DELLA SCIENZA

Lo spazio occupato dalla nuova costruzione dovrebbe recuperare almeno parte della struttura produttiva originale integrando con nuovi livelli le strutture esistenti e lasciando traccia e memoria delle preesistenze, in particolare quelle più antiche e/o meglio conservate.

Tale struttura originale potrebbe divenire punto di partenza del percorso tematico e funzionale, non solo con funzione espositiva, ma anche storica ed didattica/interattiva. Con questa premessa si definiscono le seguenti prescrizioni:

- conservazione della porzione originale del fabbricato (1916) per un sedime di 3.624 mq. Conservazione dell'asse della galleria, del muro lungo via Guido Reni e del piccolo edificio della fornace.
- possibile trasformazione del resto dell'edificato con integrazioni di volumi al di sopra della linea di cornice attuale del muro lungo via Guido Reni (circa m 7,92 da terra), fino ad un'altezza equivalente alle cornici delle costruzioni lungo via Flaminia (m 19,43);
- i parcheggi saranno progettati e realizzati in due piani interrati sotto il sedime del fabbricato con il minimo numero di posti auto previsto dalla Legge, senza accordi di delocalizzazione: questo anche per attivare un processo virtuoso di "abbandono" dell'uso del mezzo privato in favore del mezzo pubblico con conseguente risparmio in termini di traffico, inquinamento e costi.

EDIFICI DI IMPIANTO ORIGINALE

Le funzioni sono indicate come "prevalenti": per questo si vuole intendere che è stata definita la loro posizione all'interno dell'area in un rapporto diretto tra funzione ed edificio: questo non esclude la possibilità di "contaminare" edifici diversi per realizzare una maggiore distribuzione delle funzioni nel sito.

Edificio A

- Funzione prevalentemente commerciale per circa 3480 mq di sedime attuale;
- nessuna deroga al divieto di realizzare ipermercati, supermercati o comunque strutture di livello urbano e di concorrenza con il mercato Flaminio II; dimensione massima degli spazi commerciali mq 250;
- conservazione del sedime e dell'aspetto architettonico dell'edificio e del muro lungo via Guido Reni;
- modificazione delle aperture per favorire le funzioni previste e l'attraversamento trasversale del manufatto;
- verifica della parziale o totale sostituibilità delle funzioni commerciali con un mix funzionale che preveda

anche delle attività legate alla produzione artigianale;

- possibile trasformazione al di sopra della linea di cornice lungo via Guido Reni (m 7,92) con inserimento di nuovi manufatti fino a m 19,43.

Edificio B

- Funzione principale di ricezione turistica per circa 2840 mq di sedime attuale;
- ricezione turistica principalmente orientata verso la realizzazione di un Ostello di qualità, sulla base delle esperienze nord italiane ed europee; l'edificio è posto funzionalmente al centro del sistema per fruire delle zone pubbliche anche di sera, con effetti benefici anche per la sicurezza;
- conservazione del sedime del fabbricato nel quadro della conservazione dell'impianto urbano originale;
- possibile trasformazione al di sopra della linea di gronda con inserimento di nuovi volumi fino a m 19,43;
- un parcheggio interrato a due livelli a servizio della funzione ricettiva sarà progettato sotto il sedime della città della Scienza e posto in continuità con l'edificio B.

Edificio C

- Funzione residenziale speciale o housing sociale per circa 2200 mq di sedime attuale;
- "housing sociale" ovvero tipologie di alloggio speciale, adatte ad ospitare, ad esempio, giovani coppie, anziani e studenti;
- trasformazione dell'edificio, che dovrà essere "tagliato" per consentire il suo attraversamento ed necessario il contatto tra la piazza centrale ed il percorso pedonale proveniente da via del Vignola. Possibile trasformazione al di sopra della linea di gronda con inserimento di nuovi manufatti fino a m 19,43.

Edifici per i servizi pubblici

I servizi pubblici costituiscono un intervento di circa 2000 mq di superficie utile lorda: essi potranno essere distribuiti nei seguenti manufatti, parzialmente già esistenti o ristrutturati:

- edificio D, servizi, circa 360 mq su due piani: conservazione del fabbricato.
- edificio E, servizi, circa 200 mq su un piano: conservazione del fabbricato.
- edificio F, servizi, circa 700 mq su due piani: demolizione e ricostruzione fino a m 7,50.
- queste le funzioni individuate come necessarie ed inderogabili:

spazi collettivi

- centro incontro giovani
- centro valorizzazione anziani
- centro socio/culturale
- spazi per le associazioni
-

spazi culturali

- biblioteca di quartiere tematica, scientifica (come ad es. B.A.S.E., quella del Maxxi, interamente dedicata all'arte e all'architettura)
- sale studio
-

spazi di aiuto e sostegno

- guardia medica e pronto soccorso pediatrico
- asilo nido
- centro di igiene mentale (reinserimento di quello precedente)
-

- parte dei servizi pubblici potranno essere anche progettati in altri edifici, con un sistema di maggiore diffusione degli spazi di servizio nell'area di progetto.

EDIFICI RESIDENZIALI (nuova costruzione per 29.000 mq di superficie utile lorda)

- Gli edifici delle residenze saranno in stretta relazione con il verde pubblico con il quale dovranno realizzare un "tessuto" residenziale e non un singolo edificio che costituirebbe una barriera visiva e fisica con spazi interni del sito di progetto e con spazi contigui del contesto. A tale proposito si suggerisce di osservare con attenzione i tanti felici interventi pubblici della Roma degli anni '30 come, a titolo di esempio, villa Riccio

(1919, E. Negri), le case popolari di piazza Perin del Vaga (1927, Limongelli e De Renzi), san Saba (1921, Quadrio Pirani) e quelle di via degli Orti della Farnesina; si richiama anche la presenza architettonica del Villaggio Olimpico (A. Libera) sul tema del rapporto tra verde pubblico e manufatto architettonico;

- esplicita esclusione di ampliamenti del sedime o del volume dovuti all'applicazione del Piano Casa;
- mix sociale e tipologico per evitare distinzioni nella qualità del costruito e nella distribuzione economica della residenza;
- permeabilità visiva e di attraversamento pedonale dell'area destinata alle residenze sia in senso longitudinale (est-ovest) che trasversale (nord-sud);
- per tale motivo il sedime massimo di un edificio non dovrà superare i 1000 mq (circa metri 80 x 12);
- altezza massima m 20,80 (6 piani più mezzo rialzato);
- parcheggi pertinenziali sotto il sedime del singolo edificio su due piani interrati e serviti da rampe lungo il confine con la Scuola di Polizia (attraversamento carrabile di servizio da via del Vignola verso a via Guido Reni);
- i parcheggi dovranno essere realizzati con vincolo della destinazione d'uso per 20 anni e vincolati agli appartamenti, con vincolo di possesso per altrettanto tempo;
- area di parcheggio a raso, per almeno 40 auto lungo il percorso carrabile di servizio;
- piantumazione di nuovo verde a prato, arbustivo ed alto fusto con specie autoctone e compatibili con la qualità del terreno a disposizione. Le nuove piante non dovranno essere inferiori a 4 m di altezza.
- "viale" di accesso verso gli spazi interni dell'area provenendo da via del Vignola;
- l'allineamento con il preesistente muro di via del Vignola ed il sistema di accesso da quel lato.

POSTILLA

Le Associazioni concordano sul fatto che i cittadini debbano continuare ad essere parte del processo di trasformazione dell'area degli ex stabilimenti militari di via Guido Reni: per tale motivo richiedono che il presente documento costituisca vincolo per il Piano Particolareggiato che costituirà, da ultimo e comunque, lo strumento normativo di attuazione di qualsiasi indirizzo strategico.

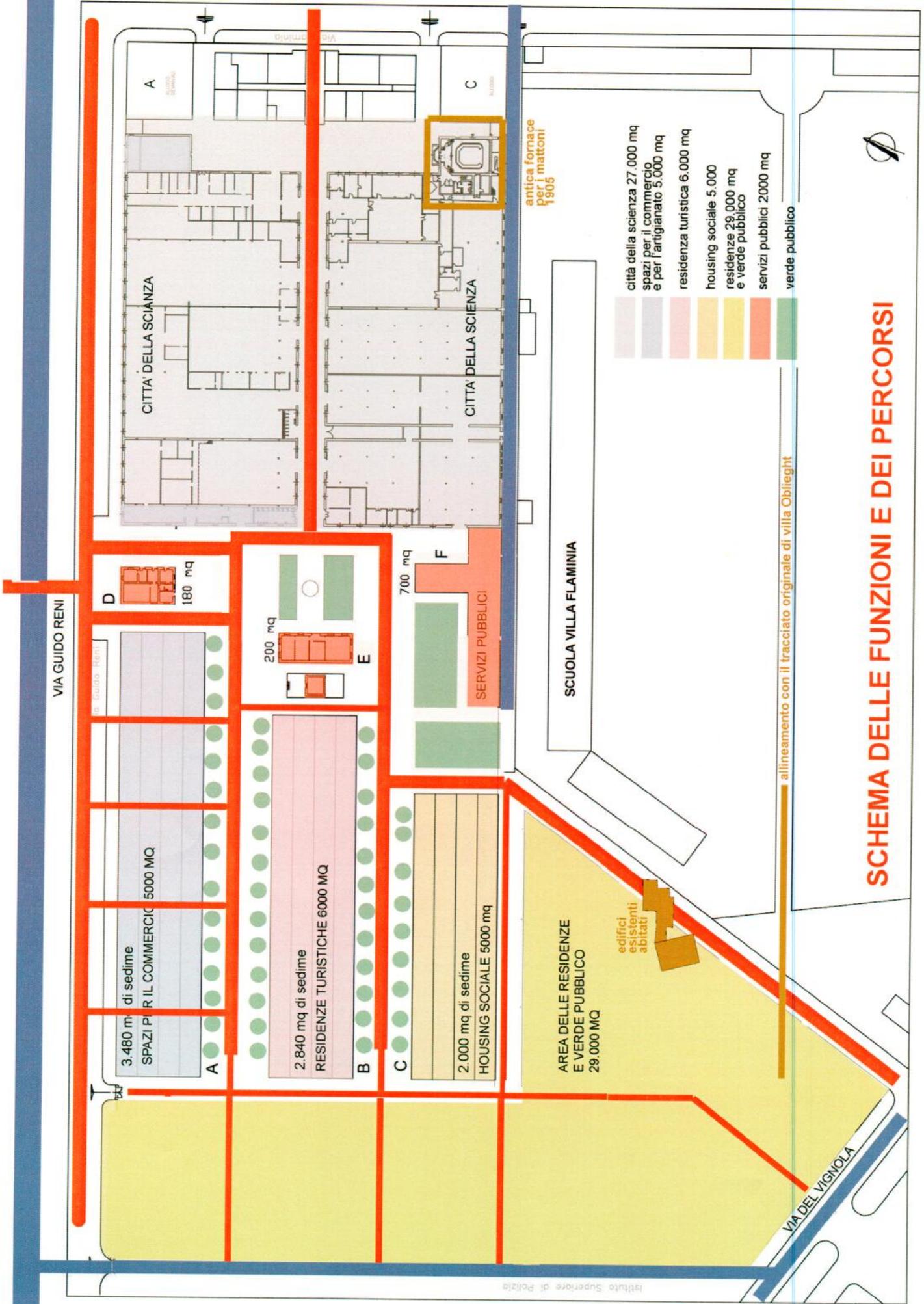
Un'ultima nota che riguarda il bando di concorso. Rimane la nostra richiesta, espressa più volte e riaffermata nella premessa a queste note, di non procedere alla convocazione di un Concorso Internazionale ristretto a pochi grandi studi, progettisti che per cultura o semplice distanza geografica non conoscono in modo approfondito la realtà urbana di Roma. Le presenti note – per noi prescrizioni – con una integrazione della Pubblica Amministrazione potrebbero costituire il *masterplan* e definire gli indirizzi inderogabili – vincoli – per la redazione del Piano Particolareggiato.

Chiediamo, in alternativa, di essere chiamati alla valutazione dei criteri del bando, prima di una sua pubblicazione, e che rappresentanti dei cittadini siano inseriti nella commissione di valutazione degli esiti del concorso, con pieno diritto di voto.

Il presente documento, in fase di discussione conclusiva, viene approvato dalle seguenti Associazioni presenti alle Assemblee del Progetto Partecipato

***Cittadinanza Attiva Flaminio
Italia Nostra
Villaggio dei Bambini
Villaggio Olimpico 1960***

Roma 17 giugno 2014



VIA GUIDO RENI

3.480 mq di sedime
SPAZI PER IL COMMERCIO 5000 MQ

VIA GUIDO RENI

D
180 mq

2.840 mq di sedime
RESIDENZE TURISTICHE 6000 MQ

E
200 mq

2.000 mq di sedime
HOUSING SOCIALE 5000 mq

F
700 mq
SERVIZI PUBBLICI

AREA DELLE RESIDENZE
E VERDE PUBBLICO
29.000 MQ

edifici
esistenti
abitati

antica fornace
per i mattoni
1905

SCUOLA VILLA FLAMINIA

- città della scienza 27.000 mq
- spazi per il commercio e per l'artigianato 5.000 mq
- residenza turistica 6.000 mq
- housing sociale 5.000
- residenze 29.000 mq e verde pubblico
- servizi pubblici 2000 mq
- verde pubblico

allineamento con il tracciato originale di villa Obliegth

SCHEMA DELLE FUNZIONI E DEI PERCORSI

