



**Processo Partecipativo
per la definizione del Masterplan
relativo all'area dell'ex Stabilimento Militare Materiali Elet-
trici di Precisione (SMMEP) di Via G.Reni**

Documento finale
(7 luglio 2014)

Associazioni

**Amate l'Architettura – Amici dell'Auditorium - Amuse - Cittadinanza attiva
Flaminio - Cromas Flaminio - Italia Nostra Roma - Progetto Roma Insieme --
Seniores Italia - Villaggio dei Bambini - Villaggio Olimpico 1960**

Sommario

Sommario	2
Premessa: il rapporto pubblico-privato	3
1. L'ipotesi di Città della Scienza	3
1.1 Il modello di città della scienza.....	3
1.2 I costi di allestimento e del personale	4
1.3 Le economie pubbliche	4
1.4 Criticità della procedura del concorso internazionale per il Masterplan	4
2. Le condizioni di sostenibilità socio-economica ed ambientale	5
3. Caratteristiche quantitative e qualitative delle funzioni e dei servizi.....	5
3.1 Servizi di livello metropolitano.....	6
3.2 Servizi di livello urbano	6
3.3 Servizi per il quartiere	7
3.4 Nuovi servizi indotti.....	7
4. Principi di localizzazione delle funzioni, caratteristiche edilizie e tipologiche	8
4.1 Collocazione delle funzioni.....	8
4.2 Verde pubblico	8
4.3 Edifici per funzioni pubbliche.....	9
4.4 Edifici di impianto originale	10
4.5 Capannoni industriali paralleli a via Guido Reni	10
4.6 Edifici residenziali.....	10
5. Contesto, mobilità ed accessibilità	10
5.1 Via Guido Reni e via del Vignola	11
5.2 Accessi	12
Scheda 1-L'analisi SWOT.....	13
Scheda 2 Il Sistema LEED	14
Scheda 3- Scheda dell'ambito di valorizzazione.....	15
Scheda 4- Il verde urbano.....	16
Scheda 5- L'accessibilità.....	17

Premessa: il rapporto pubblico-privato

La realizzazione del progetto della Città della Scienza e dei servizi pubblici annessi, sarà possibile grazie alla messa in valore dell'area, che consentirà di reperire le risorse necessarie per tutti gli interventi previsti, senza costi aggiuntivi per l'Amministrazione Comunale.

Le Associazioni sono consapevoli che elemento fondamentale per il perseguimento dell'interesse pubblico sia, anche, la realizzazione dell'intervento privato che è alla base dell'accordo intercorso fra Roma Capitale e MEF-Agenzia del Demanio e coinvolge il Fondo immobiliare "Investimenti SGR", gestito dalla Cassa Depositi e Prestiti. Le Associazioni ritengono altresì indispensabile che la trasformazione dell'area garantisca, con efficacia la massima difesa degli interessi pubblici.

In tale senso le consistenze per le destinazioni pubbliche – così come presentate nella proposta di progetto della Pubblica Amministrazione - debbono essere considerate come il *livello minimo di servizi da garantire*: il Masterplan dovrà pertanto ricercare soluzioni che permettano di estendere il più possibile le funzioni pubbliche sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo.

Riteniamo inoltre indispensabile che l'Amministrazione Comunale renda espliciti i principali aspetti degli accordi intercorsi con Cassa Depositi e Prestiti, in particolare per quanto concerne i tempi e l'impegno finanziario complessivo da parte del privato.

1. L'ipotesi di Città della Scienza

Le Associazioni valutano con grande perplessità la collocazione della "Città della Scienza" ed invitano l'Amministrazione a considerare l'opportunità d'insediare nella stessa area e per consistenze analoghe, altre strutture museali o pubbliche. Tali perplessità hanno le seguenti motivazioni:

1.1 Il modello di città della scienza.

La struttura, anche alla luce di quanto esposto da Paco Lanciano e dall'Assessore Caudo nel recente incontro del 29-5-2014, più che destinata alla esposizione di strumenti che hanno accompagnato lo sviluppo del pensiero scientifico - come spesso avviene in musei scientifici di vecchia concezione - dovrà qualificarsi soprattutto per ambienti dedicati allo sviluppo di più efficaci forme di didattica: spazi, quindi, attrezzati e dimensionati per l'uso di tecnologie multimediali fruibili contemporaneamente dal numero più ampio possibile di utenti. Particolare attenzione dovrebbe pertanto essere dedicata a quel tipo di fruitori giovani e giovanissimi, spesso accompagnati dai docenti che percorrono le prime fasi del percorso formativo. Nello stesso tempo la struttura dovrà costituire un laboratorio attraverso il quale personale specializzato dovrà curare la produzione di materiali didattici da diffondere attraverso la rete che decentri i contenuti didattici nelle diverse sedi formative anche remote e nello stesso tempo promuova, in una sinergia virtuosa, le analoghe funzioni espletate dai musei scientifici presenti soprattutto nella città.

Alla luce di queste considerazioni e delle esperienze che nel tempo sono state maturate, sin dal 1988, dal MUSIS (Museo Multipolare dell'Informazione Scientifica e Tecnologica) la nuova struttura dovrebbe sviluppare la propria funzione ricorrendo al massimo a quanto oggi offerto dalle nuove tecnologie per l'informazione e costituendosi come polo di promozione delle numerose strutture che con funzioni analoghe sono presenti soprattutto nella nostra città, spesso non adeguatamente valorizzate.

1.2 I costi di allestimento e del personale

In una congiuntura economica come l'attuale è indispensabile considerare oltre ai costi necessari per gli edifici anche quelli per gli allestimenti e per le strutture necessarie per lo svolgimento delle funzioni didattiche ed espositive. A ciò si aggiungono quelli legati al personale da impegnare per il mantenimento, la gestione e fruizione della struttura.

1.3 Le economie pubbliche

Tali economie si produrrebbero accogliendo nella stessa area musei esistenti, ottimizzandone la gestione e sollevandoli da oneri che derivano spesso da fitti passivi sostenuti a vantaggio di soggetti privati: pertanto, pur convenzionalmente continuando a parlare di Città della Scienza, si ipotizza che le consistenze previste potrebbero essere destinate all'accoglienza di altre strutture museali o pubbliche. Infine si osserva che, considerando che la realizzazione delle attrezzature pubbliche nell'ambito dell'intervento sono finanziate attraverso gli introiti dell'intervento privato, la qualità ed onerosità dell'intervento pubblico deve essere attentamente verificata in termini di benefici ed efficacia per una platea più ampia possibile di cittadini fruitori con particolare riguardo ai residenti.

1.4 Criticità della procedura del concorso internazionale per il Masterplan

Rimane la nostra richiesta di non procedere alla convocazione di un Concorso Internazionale ristretto a pochi grandi studi in quanto riteniamo che il Masterplan debba essere elaborato dall'Ufficio competente del Comune di Roma, mantenendo il confronto, già avviato, con il "Laboratorio" del Processo Partecipativo e quindi con i Comitati, le Associazioni di quartiere ed i cittadini.

Le presenti note – per noi vere e proprie *prescrizioni* – con la necessaria integrazione della Pubblica Amministrazione, potrebbero costituire la premessa al *masterplan* e definire gli indirizzi inderogabili – vincoli – per la redazione del piano esecutivo, per le seguenti ragioni:

1. gli Uffici Comunali dispongono delle competenze, con la collaborazione di "Risorse per Roma", per la elaborazione e la redazione del Master Plan;
2. la procedura concorsuale per il Masterplan produrrebbe oggi costi eccessivi non compatibili con l'attuale congiuntura economica del Comune di Roma;
3. si determinerebbe l'interruzione di un processo di progettazione partecipata, proficuo e virtuoso, proprio alla vigilia di una fase in cui esso sarebbe destinato a condividere scelte nella più ampia concretezza;
4. l'espletamento di un concorso internazionale (attività e formalità d'indizione e di selezione del vincitore) richiederebbe tempi più lunghi rispetto ad un eventuale bisogno di tempestività con il rischio che le esigenze economiche legate all'intervento privato abbiano il sopravvento rispetto a quelle di un corretto bilanciamento con la qualità dell'intervento pubblico;
5. l'esclusione della fase concorsuale del Masterplan, permetterebbe di concentrare le scarse risorse economiche e il poco tempo a disposizione nella procedura concorsuale per l'architettura degli edifici e delle sistemazioni esterne.

In ogni caso è indispensabile che le Associazioni siano chiamate a dare il loro contributo anche nella stesura dei criteri di un eventuale Bando di concorso e/o alla sua valutazione, prima di una sua pubblicazione, e che loro rappresentanti siano inseriti nella commissione di valutazione degli esiti del concorso, con pieno diritto di voto.

Riteniamo dunque legittima la richiesta di non bandire un concorso internazionale (Codice e del Regolamento sui contratti pubblici, artt. 99-110 Dlgs 163/06 e artt. 258-260 DPR 207/10).

2. Le condizioni di sostenibilità socio-economica ed ambientale

2.1 La sostenibilità economica

Le Associazioni sono dubbiose sulla effettiva sostenibilità economica dell'intervento che rischia, quindi, di vedere la costruzione solo di parte del programma tracciato dalla Pubblica Amministrazione o l'edificazione di manufatti di bassa qualità, necessaria agli investitori ed ai costruttori per contenere i costi e mantenere margini di guadagno. E' necessario, quindi, realizzare un conto economico - derivato da un'attenta analisi di mercato che verifichi non solo i costi ma anche le funzioni proposte e le loro quantità indispensabili - ed un'analisi SWOT (forza, debolezza, opportunità, minacce) che dimostrino, con certezza e chiarezza, la sostenibilità finanziaria della proposta attuale, i suoi rischi ed i suoi possibili esiti positivi: il problema non riguarda solo Cassa Depositi e Prestiti o l'eventuale costruttore ma, nel caso di un margine troppo ristretto o nullo, anche l'Amministrazione ed i cittadini potrebbero trovarsi ad affrontare una manutenzione onerosa per la scarsa qualità delle costruzioni, spazi non finiti, carente funzionalità dell'insieme urbano. In questo senso occorre, inoltre, pianificare una gestione futura efficiente, facile manutenzione, flessibilità di funzioni per adattarsi a nuove esigenze ed imporre la realizzazione di tecnologie adatte al risparmio e l'auto-mantenimento energetico tanto per gli edifici pubblici che per l'edilizia privata. Si richiamano alcuni concetti base per la realizzazione di un progetto basato sullo *sviluppo sostenibile*.

Il concetto di sviluppo sostenibile si applica anche all'attività finanziaria: nel masterplan, quindi, si dovrà prevedere un'analisi SWOT (**scheda 1**) della soluzione proposta ed un piano di sostenibilità economica che costituisca uno specifico documento di progetto.

2.2 La sostenibilità ambientale

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) e LEED® Buildings (**scheda 2**) il cui risultato prestazionale non dovrà essere inferiore al grado "oro". 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.

3. Caratteristiche quantitative e qualitative delle funzioni e dei servizi

Sono state assunte come precondizioni le consistenze delle funzioni indicate dall'Assessorato come invariante dell'intervento e, come accennato precedentemente, per la componente pubblica la consistenza è stata considerata nei valori minimi e quindi incrementabile sulla base delle soluzioni progettuali adottate.

E' da considerare la funzione residenziale come unica possibilità di produzione di valore finanziario; si rileva l'assenza di documentazione di dettaglio relativa al piano economico e finanziario, malgrado le sollecitazioni delle Associazioni a inserire fin da subito queste valutazioni nel processo partecipativo.

Resta quindi il dubbio che con un'impostazione diversa, scegliendo ad esempio la funzione turistico-ricettiva come centrale nel computo delle destinazioni d'uso, si sarebbero potute raggiungere le finalità della valorizzazione e riqualificazione, generando un indotto lavorativo per il quartiere e riducendo i problemi generati dall'insediamento di nuovi abitanti.

Affrontare il tema dei servizi per il progetto relativo al quartiere della Città della Scienza non può prescindere da considerazioni relative all'individuazione dei destinatari dei servizi stessi.

Con una prima approssimazione tali destinatari si possono identificare in quelli

- di livello metropolitano-regionale;
- della città di Roma o comunque riconducibili al ruolo che il quartiere Flaminio-Villaggio Olimpico svolge nei confronti delle parti di città limitrofe;
- residenti nel quartiere Flaminio-Villaggio Olimpico.

Inoltre altro criterio-guida dell'identificazione di tali servizi è quello che si lega all'introduzione ed al dimensionamento delle nuove funzioni urbane previste dal progetto e quindi dei rispettivi utenti.

3.1 Servizi di livello metropolitano

La Città della Scienza, in considerazione della dimensione dell'area destinata in prima ipotesi, costituisce di per sé un servizio di scala cittadina e regionale mirato soprattutto alla didattica delle diverse discipline scientifiche che viene ordinariamente sviluppata nelle strutture per l'istruzione di un ampio bacino di utenza.

3.2 Servizi di livello urbano

Fra le funzioni proposte nel mix di progetto anche quelle che si legano alle strutture ricettive, si configurano come servizi finalizzati alla fruizione, soprattutto turistica, della città o in alternativa per l'accoglienza di ospiti impegnati nelle strutture limitrofe per la cultura e lo sport. Tali strutture, che hanno un ruolo rilevante nel progetto anche alla luce del potenziale di sviluppo economico ed occupazionale legato alla qualità della nostra città, e possono essere orientate a soddisfare una fascia di utenza giovanile o connotata da un reddito medio-basso (3 stelle) che non trova adeguata risposta nell'offerta ricettiva presente a Roma. Inoltre la collocazione di strutture ricettive in una zona centrale ed adeguatamente collegata come quella del Flaminio può ridurre la congestione che ormai è subita dal Centro storico dove si concentra la maggior parte dell'offerta ricettiva.

Le attrezzature commerciali previste nel mix funzionale proposto dovranno pertanto essere necessariamente legate alle nuove funzioni specialistiche introdotte (Città della Scienza e strutture ricettive) non concorrendo con quelle già esistenti a servizio del quartiere ed in particolare con il Mercato Flaminio II di via Guido Reni. Le Associazioni, a tal fine, richiedono che in fase di realizzazione e gestione delle nuove costruzioni siano poste, dall'Amministrazione, condizioni e vincoli tali da favorire attività connesse e compatibili con le strutture esistenti lungo via Guido Reni, dal ponte della Musica fino all'Auditorium. Pertanto sono da escludere allocazioni di esercizi commerciali con destinazioni generiche, per evitare un ampliarsi di offerta in una fase in cui molti esercizi commerciali del quartiere sono in grave crisi se non addirittura in chiusura.

Per evitare questo eccesso di offerta oltre alla limitazione quantitativa è necessario che le minime strutture previste abbiano caratteri tipologici e dimensionali che impediscano la presenza di supermer-

cati: non potranno pertanto essere ammissibili dimensioni "medie", che secondo il P.R.G. vigente arrivano ad una superficie massima di 2500 mq, limitando le superfici della singola unità a 250 mq.

3.3 Servizi per il quartiere

- Infine per quanto riguarda le funzioni da insediare riconducibili alle attrezzature pubbliche esse dovranno essere necessariamente limitate a quelle di quartiere. Per tali servizi di quartiere l'elenco dei desiderata già espresso dalle Associazioni dovrà essere preventivamente verificato con i programmi dei soggetti pubblici (ASL, Provveditorati, Enti statali e comunali, ecc.) responsabili della loro programmazione e gestione.

Queste le funzioni individuate come necessarie:

spazi collettivi

- spazio sociale e culturale, aperto a bambini, giovani e anziani;
- sala civica per riunioni e attività dei cittadini e delle 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 sociali e sanitari

- funzioni definite dalla ASL;
- centrale operativa assistenza domiciliare;
- asilo nido;
- punto informativo per la qualità eco-sostenibile dell'abitare.

3.4 Nuovi servizi indotti

Elemento qualificante del progetto deve essere certamente il suo costituirsi come intervento ad impatto nullo per il quartiere ma anche come strumento di sua riqualificazione e valorizzazione. Pertanto, allo scopo di escludere un impatto negativo, le aree destinate all'insediamento privato (residenziale, residenziale per social housing, commerciale, e turistico ricettivo) dovrebbero assolvere - il più possibile all'interno del proprio sedime - oltre alle destinazioni previste anche al soddisfacimento degli standard previsti dagli art. 7 e 8 del PRG vigente.

E' esclusa qualsiasi forma di monetizzazione degli standard dovuti. Gli oneri di urbanizzazione possono essere scomputati con l'obbligo di spesa nel quartiere.

4. Principi di localizzazione delle funzioni, caratteristiche edilizie e tipologiche

Si richiamano i contenuti di cui al Capo 2°, artt. 24, 25, 36, 40, 42 e 43 delle NTA del P.R.G. vigente con particolare riferimento a quanto previsto per gli – Ambiti di Valorizzazione della Città Storica. Si richiamano inoltre i contenuti degli Allegati al P.R.G. Appendice 1, schemi degli Ambiti di valorizzazione (scheda 3)

4.1 Collocazione delle funzioni

A partire dalle consistenze precedentemente indicate o calcolate si sono assunti i criteri

- a. conservazione dell'impianto urbano originale;
- b. massima estensione della superficie a verde sia pubblica che privata anche derivante dalle demolizioni effettuate;
- c. massimo grado di riuso degli edifici esistenti: è possibile la realizzazione di un piano intermedio su tutta la superficie che permetta l'inserimento delle funzioni museali, delle strutture commerciali e dei servizi di quartiere, anche attraverso la loro trasformazione evitando la loro sostituzione totale (demolizione e ricostruzione);
- d. massimo contenimento dell'occupazione di suolo da parte dei nuovi edifici;
- e. massima concentrazione della nuova edificazione nella parte ovest dell'area prospiciente via G. Reni, Viale del Vignola ed adiacente alla scuola di Polizia e possibile localizzazione delle funzioni residenziali, di social housing o ricettive nell'ambito degli edifici di nuova edificazione;
- f. collocazione delle superfici a parcheggio su due livelli interrati sottostanti le parti interessate dalle nuove edificazioni.

4.2 Verde pubblico

Per quanto riguarda il verde (scheda 4) gli indirizzi generali di pianificazione devono essere previsti:

- progettazione e valorizzazione delle aree verdi e di pertinenza;
- massima fruibilità delle aree a verde liberate o recuperate.
- conservazione della struttura del verde, i "viali" alberati di circa 100 anni, costituiscono una forma storica della struttura urbana che il progetto originario dell'area usa come segno della città.
- deve essere privilegiato l'uso della vegetazione ai fini del risparmio energetico e riduzione degli effetti negativi del clima (riduzione dell'effetto isola di calore negli spazi urbani) e dell'inquinamento atmosferico ed acustico (orientamento, barriere verdi, raffrescamento, ombreggiamento, ecc..).

A tale scopo devono essere perseguiti:

- rispetto alberature e pianificazione nuovi giardini e percorsi verdi interni;
- la conservazione e valorizzazione di vegetazione di pregio, architetture verdi, ecc.;
- 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.

- l'utilizzo di specie autoctone idonee alle condizioni pedoclimatiche locali;
- la protezione della vegetazione e in particolare degli alberi e dell'apparato radicale;
- la permeabilità del terreno all'acqua e all'ossigeno;
- un sistema di irrigazione idoneo;
- la manutenzione post- impianto;
- la protezione degli alberi presenti in situ, computando eventuali oneri per eventuale sostituzione delle piante danneggiate;
 - 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;
 - in generale tutti i parcheggi localizzati sotto area verde avranno uno spessore di 2 metri di terra in copertura.

4.3 Edifici per funzioni pubbliche

In considerazione dell'obiettivo di massimizzare la quantità e la qualità di spazio pubblico si suggerisce di distribuire le funzioni che determinano accesso pubblico e fruizione nell'arco di tutta la giornata sull'intero comparto, ovvero integrare in tutti i corpi edilizi - sia quelli esistenti sia quelli di nuova costruzione – servizi, attività commerciali di vicinato, botteghe artigiane, ateliers etc.

Gli spazi tra gli edifici, compresi quelli residenziali, devono essere considerati di attraversamento pubblico a prevalenza pedonale o promiscua, con luoghi di sosta attrezzati e fortemente connotati dalla presenza di alberature e verde arbustivo per riequilibrare il rapporto tra densità edilizia e densità vegetale.

Le funzioni pubbliche potrebbero essere parzialmente distribuite nei seguenti manufatti, già esistenti, preferibilmente da conservarsi o trasformarsi:

- nei capannoni industriali (corpi longitudinali).
- edificio in via Guido Reni civico 9 (ex-porta carraia), circa 360 mq su due piani;
- edificio ex mensa, a ridosso del piccolo giardino interno, circa 200 mq su un piano;
- edificio con sagona a T, accosto al confine con il Villa Flaminia, circa 700 mq su due piani;

Dalle scelte localizzative e di concentrazione delle funzioni precedentemente descritte scaturiscono caratteristiche edilizie degli interventi come di seguito sintetizzabili:

- negli *edifici da conservare* mantenimento delle attuali sagome ed altezze alla gronda ed ai colmi ammettendo eventuali sopraelevazioni; si potrà inoltre effettuare il consolidamento delle murature perimetrali, il rifacimento delle coperture prevedendo eventualmente pozzi di luce o sistemi d'illuminazione con lucernai; realizzazione dei piani intermedi mediante nuove strutture che concorrano alla stabilizzazione degli edifici esistenti; si dovranno il più possibile mantenere, compatibilmente con le esigenze di accessibilità e sicurezza le caratteristiche estetiche dei prospetti esistenti;

- i *nuovi edifici* dovranno assicurare una varietà di volumi ed articolazioni, garantire la massima relazione e permeabilità rispetto agli spazi pubblici previsti e trovare adeguati allineamenti rispetto agli assi stradali di via G.Reni e Viale del Vignola.

L'edificio per la ricezione turistica dovrebbe localizzarsi in posizione di facile accessibilità per non intralciare con traffici inquinanti le aree prevalentemente destinate al traffico pedonale e agli spostamenti interni di quartiere.

4.4 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 nel sito.

4.5 Capannoni industriali paralleli a via Guido Reni

Conservazione del sedime e dell'aspetto architettonico dei 3 edifici, eventuale modificazione delle murature perimetrali per favorire le funzioni previste o l'attraversamento trasversale dei manufatti.

4.6 Edifici residenziali

Gli edifici delle residenze saranno in stretta relazione con il verde pubblico con il quale dovranno preferibilmente 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 di sedime o volume dovuti all'applicazione del Piano Casa;
- permeabilità visiva e di attraversamento pedonale dell'area destinata alle residenze sia in senso longitudinale (est-ovest) che trasversale (nord-sud);
- il sedime preferibile di un edificio non dovrà superare i 1000 mq (circa m 80 x 12);
- parcheggi pertinenziali su due piani interrati e serviti da rampe con accesso, sull'area privata, da via del Vignola e da via Guido Reni;
- i parcheggi privati dovranno essere realizzati con vincolo della destinazione d'uso per 20 anni e vincolati agli appartamenti, con vincolo di possesso per altrettanto tempo.
- L' "housing sociale" riguarda tipologie di alloggio speciale, adatte ad ospitare, ad esempio, giovani coppie, anziani e studenti; es. INA CASA Unità d'abitazione orizzontale al Tuscolano di A.Libera, edificio a ballatoio.

5. Contesto, mobilità ed accessibilità

Il municipio, per la sua collocazione nella città di Roma e per le numerose funzioni direzionali e terziarie che accoglie, costituisce *territorio di transito* rispetto ad altri municipi, con esso confinanti, che presentano analoghe funzioni catalizzatrici (ad es. il I, il XVII, il III) e nello stesso tempo costituisce *territorio di destinazione* di flussi di traffico derivanti dal resto della città e da altri municipi.

Per questi motivi il problema della mobilità nel II municipio non è limitabile o da considerarsi solamente in base alle esigenze dei residenti nel suo territorio ma anche di quei cittadini che lo attraversano o lo usano per accedere ai propri luoghi di lavoro o per godere di servizi pubblici d'interesse generale. A Roma sono presenti 75 auto ogni 100 abitanti, una percentuale superiore a tutte le altre grandi città europee, ed è stato calcolato che non vi è spazio pubblico sufficiente a garantire la mobilità e la sosta per un numero così elevato di mezzi privati, sia nel nostro Municipio sia negli altri Municipi centrali. L'attuale sistema di viabilità è intasato dal numero elevato di mezzi privati e la carenza di spazio per il parcheggio genera occupazione illecita di corsie preferenziali, marciapiedi, ecc.

La soluzione è di perseguire politiche atte a ridurre il numero di automobili/abitanti e di sviluppare servizi di trasporto alternativi (in primo luogo il trasporto pubblico, la condivisione del trasporto privato mediante car-pooling e car-sharing, la tutela ed estensione delle pedonalizzazioni, ma soprattutto il rilancio della mobilità ciclabile in forme integrate con il trasporto pubblico.

E' di tutta evidenza che l'insediamento delle nuove funzioni richiede una riconsiderazione ed adeguamento del trasporto pubblico e privato che interessa il quartiere; ad esempio:

- potenziare e velocizzare la realizzazione di parcheggi di scambio;
- spostamento dei capolinea dei bus da piazza Mancini agli spazi antistanti il Ministero degli Esteri su Lungotevere;
- realizzare nei tempi brevi il collegamento tra le tranviarie 3 e 2 con prolungamento su binari esistenti sotto l'attuale sedime della linea;
- possibile collegamento tranviario con viale Parioli;
- prolungare il circuito del bus elettrico 116 per formare il circuito dei parchi e dei musei da Villa Borghese a Villa Glori.

5.1 Via Guido Reni e via del Vignola

In aggiunta al soddisfacimento degli standard originati dalle nuove funzioni insediate si esprime la opportunità che la trasformazione dell'area d'intervento permetta la riqualificazione e migliore fruizione dei due principali assi che la lambiscono. In particolare:

- per *via G. Reni* l'intervento proposto dovrà permettere di liberare il più possibile lo spazio dedicato alla sosta collocato nella parte centrale della stessa strada, al fine di permettervi la realizzazione, nell'immediato, di un percorso ciclabile-pedonale che si sviluppi fra Villa Glori ed il Ponte della Musica; si propone la 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, collegamento 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);

- per *viale del Vignola*, analogamente l'intervento dovrebbe permettere di liberare il più possibile lo spazio dedicato alla sosta collocato nella parte centrale della stessa strada riqualificandolo e rendendolo praticabile per percorsi pedonali e ciclabili fra Piazza Gentile da Fabriano e via Flaminia.

L'intervento previsto potrebbe inoltre favorire la piena pedonalizzazione di *piazza Perin del Vaga*, completando la proposta recentemente avviata dal Municipio e permettere una migliore fruizione dei nuovi servizi insediati nell'area, oltre che un più diretto collegamento con *piazza Mancini* prevedendo un ulteriore percorso pedonale-ciclabile che da via Stern, in linea ortogonale con viale del Vignola, segua il muro perimetrale di villa Flaminia si colleghi alla piazza prevista dal progetto dell'area, e, attraversando via G.Reni si colleghi alla piazza antistante il Maxxi, per poi connettersi alla stessa piazza Mancini ricongiungendosi a via Poletti.

- si richiede inoltre, in conseguenza di un generale progetto di collegamenti, la sistemazione di piazza Apollodoro come nodo di traffico su rotaia prossimo a grandi attrattori pubblici ed il collegamento pedonale permanente con lo spazio del MAXXI e, attraverso questo, con piazza Mancini; in questo quadro sarebbe da realizzare anche un collegamento ciclabile sulla sponda sinistra del Tevere, tra ponte Milvio e ponte Risorgimento, recuperando spazi pubblici sportivi e per il tempo libero, in parte esistenti ed oggi abbandonati.

In conclusione la riqualificazione pedonale-ciclabile di via G.Reni e di viale del Vignola potrebbe favorire la migliore connessione e fruizione dei servizi presenti non solamente nell'area di progetto ma anche nelle due parti situate a nord ed a sud del quartiere: la zona di piazza Mancini e del Villaggio Olimpico, da una parte, e quella compresa fra la via Flaminia ed il Lungotevere dall'altra.

Si deve infatti considerare che la popolazione insediata nell'ansa del Tevere riconducibile al quartiere Flaminio si colloca per una quota pari a circa 11.267 abitanti nella zona collocata ad est della via Flaminia e per una quota pari a circa 12.685 abitanti nella zona collocata ad ovest.

5.2 Accessi

L'area d'intervento attualmente e storicamente costituisce una ostruzione al collegamento fra la zona del Flaminio collocata lungo viale del Vignola o compresa fra quest'ultimo ed il Lungotevere, e via G. Reni o, attraverso la piazza antistante il Maxxi, Piazza Mancini e, oltre, il Villaggio Olimpico.

L'organizzazione dei percorsi ed il susseguirsi degli spazi pubblici dovrà al contrario garantire una connessione fra le parti del quartiere precedentemente citate, facendo il proprio fulcro nella nuova piazza che già attualmente costituisce l'ambito non edificato più rilevante. In tale logica i nuovi edifici, se collocati lungo i citati assi stradali dovranno garantire un'adeguata penetrabilità di accesso alla piazza interna e di attraversamento dell'area d'intervento in direzioni ortogonali rispetto agli assi esistenti. In particolare si dovrà garantire un percorso alberato che in asse con l'attuale via Stern permetta, attraverso la piazza interna l'area di raggiungere Via G. Reni in corrispondenza con la piazza antistante il Maxxi.

Tutta l'area oggetto dell'intervento dovrà pertanto escludere la transitabilità veicolare interna permettendo un'accessibilità di tipo esclusivamente pedonale e ciclabile. Ciò implica che gli accessi alle aree sotterranee per il soddisfacimento degli standard a parcheggio avvengano dalle vie limitrofe (Via G. Reni e Via del Vignola) con interventi qualificati che non ne compromettano la continuità dei percorsi pedonali ma al contrario contribuiscano alla loro riqualificazione.

Accessi carrabili

- rampe di accesso ai garage delle residenze, da via del Vignola e da via Guido Reni;
- lungo il confine con Villa Flaminia da via Flaminia verso la piazza centrale (porta carraia).

Accessi ed attraversamenti pedonali

- accesso pedonale da via Guido Reni verso la piazza interna;
- attraversamento pedonale da via Flaminia verso la piazza interna attraverso la galleria esistente;
- attraversamento pedonale da via del Vignola verso a via Guido Reni attraverso la piazza interna).

Accessibilità (scheda 5)

- 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 *visitabilità* o la riduzione della accessibilità ai soli locali al piano terra od il loro contenimento al 10% del totale nelle strutture ricettive.

Scheda 1-L'analisi SWOT

L'analisi SWOT è uno strumento di pianificazione strategica usato per valutare i punti di forza (*Strengths*), debolezza (*Weaknesses*), le opportunità (*Opportunities*) e le minacce (*Threats*) di un progetto.

Fasi dell'analisi SWOT

Queste sono le fasi che tipicamente vengono seguite durante un'analisi SWOT:

- Si definisce uno stato finale desiderato (o obiettivo).
- Si definiscono i punti principali dell'analisi SWOT, che sono:
 - Punti di forza: le attribuzioni dell'organizzazione che sono utili a raggiungere l'obiettivo;
 - Punti di debolezza: le attribuzioni dell'organizzazione che sono dannose per raggiungere l'obiettivo;
 - Opportunità: condizioni esterne che sono utili a raggiungere l'obiettivo;
 - Rischi: condizioni esterne che potrebbero recare danni alla performance.
- A partire dalla combinazione di questi punti sono definite le azioni da intraprendere per il raggiungimento dell'obiettivo, per cui la matrice SWOT si presenta nella seguente maniera:

Analisi SWOT		Analisi Interna	
		Forze	Debolezze
A n a l i s i E s t e r n a	Opportunità	Strategie S-O: Sviluppare nuove metodologie in grado di sfruttare i punti di forza dell'azienda.	Strategie W-O: Eliminare le debolezze per attivare nuove opportunità.
	Minacce	Strategie S-T: Sfruttare i punti di forza per difendersi dalle minacce.	Strategie W-T: Individuare piani di difesa per evitare che le minacce esterne acquisiscano i punti di debolezza.

- I responsabili stabiliscono se l'obiettivo è raggiungibile rispetto ad una data matrice SWOT. Se l'obiettivo non è raggiungibile, un diverso obiettivo deve essere selezionato e il processo ripetuto.
- Se l'obiettivo sembra raggiungibile, le SWOT sono utilizzate come input per la generazione di possibili strategie creative, utilizzando le seguenti domande:
 - Come possiamo utilizzare e sfruttare ogni forza?
 - Come possiamo migliorare ogni debolezza?
 - Come si può sfruttare e beneficiare di ogni opportunità?
 - Come possiamo ridurre ciascuna delle minacce?

Scheda 2 Il Sistema LEED

Il Sistema LEED® Neighborhood (Leadership in Energy and Environmental Design) e LEED® Buildings parte vincolistica del Green Building Council, associazione no-profit nata nel 1993, conta ad oggi più di 20.000 membri e 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 vantaggi economici ed ambientali, tra cui:

- Stabilire uno standard comune di misurazione dei "green buildings", edifici a basso impatto ambientale;
- Fornire e promuovere un sistema integrato di progettazione che riguarda l'intero sito da costruire;
- 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.
- Ridurre i costi operativi, accrescendo il valore dell'immobile.
- Ridurre i rifiuti inviati in discarica.
- Implementare il risparmio energetico e idrico.
- Progettare edifici più sani e più sicuri per gli occupanti.
- Ridurre le emissioni nocive di gas serra.
- Impegnare il proprietario/costruttore nella tutela dell'ambiente e nella responsabilità sociale.

Scheda 3- Scheda dell'ambito di valorizzazione

ALLEGATI

Appendice 1 Schede degli Ambiti di valorizzazione

Stabilimento militare materiali elettrici di precisione: Descrizione

L'ambito ricade nel più ampio "Ambito di Programmazione strategica Flaminio-Fori-Eur". L'ex Stabilimento Militare è compreso tra Via Guido Reni e Via del Vignola e conserva l'impianto originario delineato nel Piano Saint Just del 1909. L'accessibilità è assicurata dalla futura fermata della Linea Metro C "Vignola". Sotto il profilo paesaggistico l'ambito è compreso fra i rilievi di Monte Mario e di Villa Glori. Infine, via Guido Reni rappresenta una direttrice di grandi attrezzature metropolitane quali il Museo dell'Arte del XXI secolo, il Parco della Musica e lo Stadio Flaminio. Inoltre, con il nuovo Ponte della Musica sarà saldato, a queste attrezzature, anche il complesso del Foro Italico.

Obiettivi

- a) Rafforzare con adeguato mix funzionale la direttrice delle grandi attrezzature urbane trasversale alla via Flaminia.
- b) Conservare e valorizzare porzioni significative degli elementi caratterizzanti l'impianto architettonico originario.
- c) Riunificare il percorso pedonale Villa Glori – Monte Mario con la riqualificazione del nodo di Piazza Apollodoro.
- d) Assicurare la permeabilità pedonale nord-sud convergente sulla fermata della Linea Metro C "Vignola".

Dati generali: Superficie dell'ambito ha 5,07 Volumetria esistente indicativa mc 223.058

Scheda 4- Il verde urbano

Il verde urbano dovrà essere un elemento dell'ambiente in fondamentale relazione con il paesaggio delle costruzioni e dovrà prevedere il rispetto delle seguenti normative, senza derogare agli standards di P.R.G.

- Nazionale (lg. 10/2013)
- Normativa regionale (bioedilizia-L.R. 27.05.2008 n.6, gestione delle risorse forestali, PTPR)
- Standard urbanistici e normative edilizie
- Codice dei beni culturali e del paesaggio a tutela degli alberi monumentali – decreto legislativo del 22
01 2004 n. 42 e successive modifiche d. lgs. 24 marzo 2006, n. 156, d. lgs. 24 marzo 2006, n. 157,
d.
 - lgs. 26 marzo 2008, n. 62, d. lgs. 26 marzo 2008, n. 63.
 - Norme in materia di risparmio energetico – decreto legislativo n. 311/2006 (Disposizioni correttive ed
integrative al decreto legislativo 192/2005) progettazione di aree verdi ad elevata capacità di miti-
gazione
dell'inquinamento dell'aria, valutazione del potenziale risparmio energetico fornito dal verde urbano
 - Norme sulle distanze per gli alberi contenute nel codice civile

Scheda 5- L'accessibilità

L'accessibilità in Italia si fonda sulla Costituzione.

Legge 13/ 1989: stabilisce i termini e le modalità in cui deve essere garantita l'accessibilità ai vari ambienti, con particolare attenzione ai luoghi pubblici.

D.P.R. n. 503 del 24 luglio 1996: disciplina l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici, con particolare riferimento all'accessibilità diretta ai servizi. Regolamenta anche le soluzioni che la pubblica amministrazione deve adottare per garantire comunque l'accesso ai servizi erogati alla popolazione;

Legge n. 104 del 5 febbraio 1992: introduce tutele in diversi campi (sanità , assistenza, scuola, formazione, lavoro, trasporti, giustizia, ecc.). In nessun caso le persone con disabilità possono essere escluse dal godimento di servizi, prestazioni e opportunità ordinariamente goduti da ogni cittadino.

In particolare la legge 104/92 prevede che il rilascio delle concessioni edilizie sia vincolato al rispetto della normativa in materia di barriere; che siano dichiarate inagibili e inabitabili (e sanzionati i responsabili) le opere realizzate in edifici pubblici o aperti al pubblico in modo tale da compromettere l'accessibilità ai disabili; che sia riservata una quota di fondi per opere nell'edilizia residenziale pubblica; che siano adeguati i regolamenti edilizi comunali alle norme vigenti.

Gli edifici privati costruiti dopo l'entrata in vigore della Legge n. 13/89 devono essere costruiti tenendo conto delle prescrizioni tecnico-regolamentari previste dalla legge medesima e dal D.M. n.236/89, in materia di superamento o eliminazione delle barriere architettoniche. Le autorizzazioni edilizie devono conformarsi a tali prescrizioni tecnico-progettuali, e per i trasgressori sono applicabili le sanzioni previste dalla legge. Il D.M. 236/89, attuativo della Legge in questione, è però molto più preciso:

Accessibilità: possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire di spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

Visitabilità: possibilità , anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Per spazi di relazione s'intende gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio privato e quelli corrispondenti del luogo di lavoro, servizio e incontro. In altre parole, la persona può accedere in maniera limitata alla struttura, ma comunque le consente ogni tipo di relazione fondamentale.

Il D.M. 236/89 stabilisce anche, per gli edifici e gli spazi privati, i parametri tecnici e dimensionali correlati al raggiungimento dei tre livelli di qualità sopra riportati: per esempio le dimensioni minime delle porte, le caratteristiche delle scale, la pendenza delle rampe pedonali, gli spazi necessari alla rotazione di una sedia a ruote, le dimensioni degli ascensori e le casistiche della loro necessità , le caratteristiche di un servizio igienico accessibile ed altri ancora. I requisiti vengono stabiliti in modo differenziato a seconda della tipologia degli edifici e degli spazi. Ogni nuova costruzione deve infatti rispettare tali norme, ed i vecchi edifici devono essere opportunamente adeguati alla normativa in caso di ristrutturazione (D.M. 236/89, art. 6).