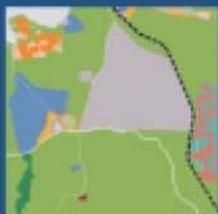


Allegati alla Relazione

Delibera di Adozione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003



Comune
di Roma



LA CARTA DELLA QUALITÀ SOCIALE

Premessa

La grande città moderna, quale sistema complesso di molteplici attività e luogo di incontro tra diversità etniche, culturali, sociali, economiche si è caratterizzata, tra l'altro, come un organismo capace di consumare una grande quantità di suolo, senza garantirne, al contempo, la qualità, sociale, culturale, l'ambiente e la sicurezza per i suoi abitanti; in sintesi non si è raggiunto un standard sufficientemente accettabile della qualità di vita.

Lo smisurato sviluppo di Roma verso le vicine aree verdi, avvenuto soprattutto negli anni '50 e '60 ha trascurato spesso le stesse regole urbanistiche non garantendo, in queste trasformazioni, un'adeguata sostenibilità sociale.

A seguito di ciò, la nostra città è attualmente composta da un centro storico e da una circostante area consolidata che coprono una superficie di circa il 40% del territorio urbano; vi è poi un grande periferia variamente datata, a volte autocostruita ed abusiva, spesso intensiva e priva di identità e servizi, prolungata sino ai confini del territorio comunale (il più esteso d'Europa).

A differenza degli anni '50 - '60, oggi, la pianificazione territoriale deve rendersi più vicina alle aspettative dei cittadini, cogliendo le potenzialità di auto governo delle esperienze locali sollecitando la spinta propositiva presente nel territorio quale utile risorsa per un migliore governo urbano.

Tale pianificazione urbanistica dovrà essere di tipo integrato e composta da temi urbanistici strettamente connessi alla realtà sociale distribuita sul territorio.

I quartieri intensivi o periferici della città di Roma, così come le aree dismesse a ridosso del centro storico, possono diventare comparti a rischio sociale ed ambientale, fonte di insicurezza e disagio per i cittadini; fragili paesaggi urbani, dove non valgono più le normali regole del vivere collettivo e dove la qualità della vita è assai scarsa.

Questi contesti spesso producono e contengono problematiche di non facile soluzione, assumendo un ruolo di "**moltiplicatori del rischio e del disagio**" della vita urbana circostante, interagendo negativamente con le comunità vicine, divenendo "non luoghi" e provocando dirimenti "discontinuità" sociali, culturali, ambientali e commerciali fra i vari quartieri.

Se parliamo, dunque, di progetti urbanistici, sia ad ampia scala che a dimensione di quartiere, le progettazioni di recupero urbano diventano proposte complessive, dove è fondamentale una visione a 360° delle problematiche esistenti.

Gli strumenti utilizzati per la progettazione urbanistica, visti anche in funzione di una programmazione e pianificazione sociale, potrebbero essere insufficienti per un nuovo governo del territorio. Spesso, negli anni passati ed in qualche misura ancora oggi, la figura ed il ruolo del cittadino era solo quella di "mero fruitore" mentre, l'esperienza in campo europeo e nazionale, ci suggerisce ora di ribaltare questo stereotipo e ragionare su di uno scenario ben più interessante, ove il cittadino, da fruitore-consumatore, diventi coprotagonista del disegno urbano, autodeterminando così la sua crescita e quella del suo territorio.

Secondo i dati raccolti da **recenti indagini** (anno 2000 - Ministero degli affari sociali) su di un campione rappresentativo di 2000 italiani intervistati, risulterebbe che, nella propria città, i servizi ritenuti carenti non sono quelli di carattere macro-commerciale, per i quali si nota al contrario una smisurata proliferazione, ma bensì un altro tipo di servizi: **spazi sportivi e parchi (45%), cinema (36%), teatri (31%), sale per concerti (soprattutto musica rock e contemporanea), (26%)**.

Ciò dimostra che la programmazione urbanistica deve tenere conto delle reali e concrete esigenze sociali delle comunità locali sia di quelle che vivono nelle zone periferiche che di quelle che vivono nelle aree consolidate con altissima densità abitativa ove è cronica la carenza dei servizi primari, tra cui asili scuole e in genere tutte le attrezzature per i giovani come luoghi di incontro e aree per lo sport.

Per intraprendere dunque un adeguato programma di pianificazione sociale e territoriale urbana è necessario comprendere che le modalità con le quali il cittadino fruirà dello spazio a sua disposizione saranno socialmente sostenibili, solo se la programmazione urbanistica del territorio sarà avvenuta attraverso processi di partecipazione, di condivisione e corresponsabilizzazione.

Il governo della questione sociale e della questione sicurezza, così gestito, determina una diffusa coscienza collettiva:

PER PROGETTARE E' NECESSARIO PARTIRE DAL CITTADINO.

Gli interventi di mediazione sociale, quali strumenti di monitoraggio e di regolazione dei conflitti locali, diventano allora indispensabili per individuare e gestire le problematiche territoriali poiché accompagnano la fase della progettazione partecipata e della gestione condivisa.

È giusto dunque che le modalità tecniche di attuazione si evolvano rispondendo alle nuove riflessioni di carattere sociale e culturale del governo urbano.

È importante prevedere, in fase di programmazione, alcuni passaggi tecnico-sociali ed alcuni elaborati che risultino necessari per il raggiungimento di una qualità sociale urbana accettabile e condivisa dai cittadini. L'obiettivo esplicito è dunque quello di collegare sempre più la programmazione tecnica a quella sociale, anche in un'ottica di tutela e promozione dei soggetti più deboli.

Gli strumenti di lavoro dovranno essere:

- 1) stesura del "**Documento di impatto sociale**"
- 2) attività che permettano l'elaborazione di un "**Progetto condiviso e sostenibile**" (*)
- 3) stesura della "**Carta degli standard minimi di sicurezza locale**"
- 4) elaborazione del "**Piano di cogestione locale sostenibile e condiviso**"

(**)_Si faccia riferimento al **Regolamento della partecipazione** in corso di stesura, che verrà approvato dal Comune di Roma

N.B.

Come precedentemente riferito, le veloci trasformazioni sociali e territoriali avvenute a Roma tra gli anni '50 e '60 non hanno garantito un sistema di vita urbana dignitoso per tutti; al contrario, alcuni settori della società, quelli più deboli, hanno subito fenomeni di impoverimento ed esclusione sociale, sino ad avere concreti problemi di sopravvivenza. Uno delle cause più determinanti è stata la carenza cronica di alloggi verificatasi soprattutto da quando, a partire dai primi anni '70, il mercato dell'abitazione in locazione è stato progressivamente sostituito da quello fondato sull'acquisto. Ecco dunque che, conseguentemente, per una ampia fascia sociale di cittadini **l'accessibilità e il diritto ad un alloggio** diviene uno dei problemi più seri; l'insufficiente disponibilità economica, non solo rende impossibile poter comperare l'abitazione ma, soprattutto, impedisce di potervi accedere in locazione. I canoni di affitto, infatti, adeguandosi immediatamente al mercato in maniera speculativa, subiscono tra gli anni '70 e '80 un consistente rialzo, diventando perciò inaccessibili ad una larga fascia di cittadini. Un mercato, dunque, sempre più liberalizzato, non calmierato e non più relazionato al potere di acquisto della popolazione meno abbiente. **E' dunque necessario pensare ad un nuovo modo di affrontare questo problema che, in primo luogo, definisca il tipo di destinazione edilizia dei suoli edificabili, stabilendo, già in fase di programmazione, la quantità e la qualità della nuova edilizia destinata al mercato della locazione. E' NECESSARIO GARANTIRE. DUNQUE, ALLE FASCE DI POPOLAZIONE PIU' DEBOLI (disoccupati, studenti, lavoratori a basso reddito, ecc.) L'ACCESSIBILITA' ALL'ALLOGGIO, E RIAPRIRE IL MERCATO DELLA LOCAZIONE CON ADEGUATE INIZIATIVE ECONOMICHE. SOCIALI, LEGISLATIVE,**

1 IL DOCUMENTO DI IMPATTO SOCIALE

I costi sociali ed economici che le Amministrazioni locali devono affrontare, per riparare a trasformazioni del territorio incompatibili con le esigenze dei cittadini, sono spesso molto pesanti. Nella nostra città innumerevoli sono gli sbagli architettonici e urbanistici che risultano spesso più facili da abbattere che da recuperare (ma questo argomento diventerebbe materia per ben altre riflessioni).

Quando parliamo di "costi" per il risanamento dei luoghi, intendiamo, dunque, quelle spese sociali ed economiche da sostenere per riparare ai danni dell'esclusione, della povertà, della tossicodipendenza, della microcriminalità, della disoccupazione e del disagio in genere; tutti questi fenomeni impongono alle Amministrazioni locali di intervenire con progetti mirati sul territorio (nuclei in difficoltà, donne che subiscono violenza, disoccupati di lunga durata, tossicodipendenti, malattia mentale, anziani fragili, ecc.).

Nessun disegno urbano, per quanto tecnicamente corretto e/o esteticamente valido, può risultare di per se efficace e determinante; i tecnici devono ormai affrontare la sfida di pensare ad un nuovo "Government sociale" ove il progetto faccia parte integrante di un sistema gestionale più ampio, per meglio rispondere alle problematiche della città.

Da quanto detto, emerge la necessità di prevedere quale "impatto sociale" si produrrà, realizzando un intervento di modificazione del territorio urbano. Per chi deve affrontare la programmazione delle politiche sociali e del territorio, per l'amministrazione di una città come Roma, diventa condizione necessaria studiare, con sufficiente grado di approssimazione, quali fenomeni sociali potrà produrre un nuovo insediamento abitativo, un nuovo luogo commerciale, nuovi uffici, una piazza ecc.; è indispensabile poter sapere in anticipo se le fasce sociali più deboli avranno o meno beneficio da questi mutamenti, se vi sarà un consistente abbattimento delle barriere architettoniche, sia a livello di specifiche accessibilità sia a livello di sistema complessivo; se i giovani potranno avere spazi a loro congeniali per incontrarsi e socializzare e se si creeranno nuovi posti di lavoro, se diminuiranno i fenomeni di esclusione ed emarginazione; in definitiva se tali interventi potranno effettivamente migliorare la qualità della vita e quindi il senso di sicurezza e la conseguente crescita sociale e culturale della comunità coinvolta.

Dotarsi di uno strumento di questo tipo, significa trarre dalla realtà presente tutti quei dati e quelle informazioni utili a determinare il grado e le probabilità di successo dell'operazione, facendone partecipi i cittadini con il ruolo di attori principali.

Si riporta lo schema di lavoro:

| MONITORAGGIO DELLE PROBLEMATICHE | COSTI: ECONOMICI, SOCIALI | TEMPI DI REALIZZAZIONE | CITTADINI COINVOLTI | MIGLIORAMENTO STANDARD DELLA QUALITA' | COMPATIBILITA' TRA AMBIENTE E SOCIALE |
|--|-------------------------------|---|---|--|---|
| METODI E CONTATTI PROPRI DELL'INDAGINE | CONTRIBUTI: PUBBLICI, PRIVATI | - IMMEDIATI - MEDIO TERMINE - LUNGO TERMINE | SOSTENIBILITA' E CONDIVISIBILITA' | - SICUREZZA - MOBILITA' - ACCESSIBILITA' | FRUIZIONE BENI MONUMENTALI ARCHEOLOGICI |
| | | | FORME DI PARTECIPAZIONE | - SOCIALIZZAZIONE - CULTURA DIFFUSA | BENI PAESISTICI |
| | | | - NOMADI - STRANIERI - S. FISSA DIMORA - MENO ABBIENTI | - SERVIZI - AUTOGESTIBILITA' - OCCUPAZIONE | |

N.B. 1

Nell'ambito delle attività di monitoraggio e coinvolgimento dei cittadini si dovrà tenere conto delle comunità di stranieri presenti sul territorio, al fine di porre le basi per una concreta integrazione sociale fra popolazione italiana e straniera. Altresì si dovranno intraprendere tutte quelle iniziative di carattere culturale, sociale e ludico-ricreativo atte a facilitare percorsi di informazione e formazione di questi cittadini ed in genere delle comunità maggiormente presenti.

Tale azione si deve porre in continuità con la **"Deliberazione n° 66 del 6 Giugno 2002 in merito a: Orientamenti e indirizzi per l'attuazione della politica riguardante la multietnicità nella città di Roma"**

N.B. 2

In merito alle popolazioni nomadi presenti sul territorio romano (in media 6.500 individui) si ribadisce che i criteri di individuazione delle aree per i campi attrezzati e i criteri della loro realizzazione saranno quelli esposti nella **Delibera 31 del Marzo 1999**, al fine di adeguare Roma alle disposizioni della Comunità Europea che prevedono la creazione di campi in ogni città

Schede analitiche che compongono il documento di impatto sociale:

SCHEDA (A) Informazioni relative a preesistenti contesti urbani nei quali dovrà essere realizzato un nuovo intervento urbanistico

Le informazioni che debbono essere acquisite riguardano:

- 1 Spazi pubblici fruibili-accessibili, gratuiti, nel raggio di 300 ml dalle abitazioni esistenti o da quelle in progetto;
- 2 verde attrezzato esistente o da progetto entro 300 ml sia dall'intervento urbanistico che dall'edificato esistente;
- 3 verde non attrezzato entro 300 ml, sia dall'intervento in progetto, sia dall'edificato esistente;
- 4 densità abitativa del contesto esistente, entro un raggio 300 ml dall'intervento in progetto;
- 5 popolazione residente entro un raggio di 300 ml dall'intervento in progetto;
- 6 monitoraggio e planimetria dell'illuminazione esistente in relazione al nuovo sistema da progetto;
- 7 planimetria della distribuzione del trasporto pubblico -fermate e tragitti- "da dove per dove";
- 8 planimetria della dislocazione dei servizi pubblici di carattere sociale, culturale, sanitario ed esercizi commerciali esistenti e planimetria delle nuove ubicazioni proprie del progetto;
- 9 barriere architettoniche sia dei percorsi pedonali sicuri esistenti, sia di quelli propri del progetto con indicazione dei contatti tra vecchio e nuovo ed evidenziazione della nuova "rete";
- 10 attuali tempi e modi per il raggiungimento del posto di lavoro con i relativi nodi in relazione alla nuova viabilità da progetto;
- 11 parcheggi esistenti, parcheggi da progetto e loro raggiungibilità.

SCHEDA (B)

Nella scheda (B) sono riportati i dati che emergono da **un monitoraggio della popolazione**, attuato mediante l'utilizzo del metodo **della mediazione (già utilizzato) e dell'indagine d'opinione su campo**, per individuarne le esigenze diffuse e raccogliere informazioni sulle carenze strutturali, sociali e culturali del territorio. In questa fase i mediatori sociali cercheranno di formare un gruppo stabile di lavoro, composto da singoli cittadini, associazioni, comitati, volontariato, esponenti religiosi e quant'altri intendano partecipare con continuità al processo progettuale; verranno eseguiti dei "focus" per analizzare tutti gli aspetti, sia evidenti che inconsci del disagio nonché per individuare gli obiettivi auto determinati dai singoli intervistati.

Questa fase del programma è riassunta in alcuni punti meglio rappresentati nella scheda (B):

- 1 Interviste e contatti con la comunità locale; focus e questionari;
- 2 riunioni assembleari per capire le ragioni del disagio e dell'insicurezza con conseguente compilazione della tabella dei rischi complessivi;
- 3 individuazione delle linee programmatiche dell'intervento;
- 4 sopralluoghi con i progettisti ed i cittadini per stabilire le modalità del recupero urbano;
- 5 reperimento dei dati locali sulla criminalità e l'illegalità;
- 6 insediamento di un gruppo di lavoro che discuta il progetto complessivo.

SCHEDA (C)

La scheda (C) riguarderà l'analisi dei risultati ricavabili dalla scheda (B), relativamente alla condivisione degli obiettivi di progetto stabiliti:

- 1 ipotesi di fattibilità per un programma di gestione generale concordato con i cittadini;
- 2 analisi dei principali *target* sociali di riferimento (anziani, giovani, volontariato, associazioni, ecc.);
- 2 analisi dei principali Target sociali di riferimento (anziani, giovani, volontariato, associazioni ecc.);
- 3 individuazione di possibili attività commerciali di auto finanziamento, per una gestione partecipata dei luoghi; nuovo sistema del commercio, concordato con le realtà economiche del territorio, dell'artigianato e dell'impresa sociale;
- 4 occupazione e lavori locali; servizi sociali, servizi pubblici, tempo libero, cultura, ambiente ed accessibilità in rapporto al progetto in corso;
- 5 condivisione degli obiettivi che riguardano l'integrazione sociale.

Conclusioni

I risultati del lavoro svolto dovranno costituire un rapporto analitico dei comportamenti e delle aspirazioni collettive, tale da indicare il tipo di impatto delle nuove opere sulla comunità, il grado di probabilità di raggiungere gli obiettivi sociali e tecnici prefissati, il gradimento e la partecipazione dei cittadini al progetto stesso. La relazione finale dovrà formulare, ove possibile, ipotesi gestionali di massima.

Il documento di impatto sociale deve essere, in sostanza, un agile strumento tecnico sociale da adottare quale supporto alla programmazione e alla progettazione del territorio.

2 IL PROGETTO CONDIVISO

Premessa

Il disagio sociale nei confronti dei modelli abitativi moderni è sicuramente un "disagio di tipo strutturale". La crisi dei modelli abitativi e degli spazi collettivi può essere risolta arricchendo la progettazione urbanistica di ulteriori modalità di approccio. Uno degli elementi che possono contribuire alla soluzione dei problemi indicati è l'utilizzo del "Progetto condiviso".

Progettare, tenendo conto dei suggerimenti dei cittadini, vuol dire anche proporre linguaggi comprensibili e condivisi, per meglio comunicare e conoscersi.

I progetti architettonici e urbanistici, se rappresentati nella forma e nel linguaggio classico, possono essere strumenti tecnici di difficile lettura per i non addetti ai lavori, considerando, che un semplice confronto di idee risulterebbe poco utile se le scelte progettuali fossero state già definite lontano dal quartiere e dagli abitanti.

È dunque necessario comprendere che, se obiettivo dell'intervento è la condivisione delle scelte progettuali da parte delle comunità locali, un progetto di riuso e di riqualificazione deve essere partecipato fin dalla sua prima elaborazione.

Il metodo

La composizione del progetto preliminare deve essere affrontata con un metodo che tenga conto di una visuale a 360 gradi delle problematiche del territorio, procedendo con due azioni sinergiche e consequenziali:

- 1) Sondaggio di gradimento circa ipotesi diverse in discussione rispetto agli interessi locali;
- 2) verifica dei vari scenari previsti e simulazioni del possibile funzionamento del sistema territorio.

I contenuti in discussione, esaminati nel progetto preliminare partecipato, permetteranno poi ai progettisti di procedere con una certa tranquillità verso il progetto definitivo.

I contenuti del progetto

I temi principali da affrontare sono quelli che riguardano il rapporto tra architettura, socialità, vivibilità e sicurezza dei luoghi; preferiamo perciò riassumerli in modo sintetico nella scheda (D), per poterli così utilizzare facilmente.

SCHEMA (D)

Suggerimenti pratici per una progettazione partecipata:

1 Prendere in esame il sistema dei percorsi pedonali accessibili consolidati e quelli di nuova progettazione; identificazione di itinerari sicuri, protetti e accessibili rispetto alle residenze, ai servizi locali e ai luoghi di incontro, asili e scuole, centri sportivi e per i giovani; analisi delle tradizioni e delle abitudini locali che riguardano la pedonalità e le percorrenze (*1).

2 Studio e progettazione di specifici servizi; programmazione di un sistema di servizi pubblici, esercizi commerciali, arredo urbano: tabaccaio, giornalaio, vendita biglietti per i mezzi pubblici, cinema, piccole sale per concerti e prove musicali, biblioteca, palestra e campi sportivi polivalenti, centro anziani, centri per giovani, spazi per cani, giochi, scuola, ambulatorio, consultorio, commissariato, uffici postali, verde e ombreggiatura, semafori, strisce pedonali e segnaletica, postazioni per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, panchine ecc.

3 Valorizzazione di luoghi particolarmente rappresentativi o autogestiti dalla comunità locale, già presenti nell'area di progetto (piazzette, preesistenze archeologiche, giardini, monumenti o statue, sale di incontro, aree esterne ad esercizi commerciali, parrocchie, mercatini, prospettive e scorci paesaggistici, ecc.). È importante dare il giusto risalto alla storia ed alle tradizioni locali per individuare gli elementi che favoriscano il senso di appartenenza ai luoghi.

4 Stesura di un "Piano della sicurezza" per il sistema di percorsi e luoghi di stationamento; simulazione rispetto ai diversi orari e frequentazioni, per prevenire eventuali desertificazioni; localizzazione del presidio medico e PIC (ambulanza), consultori.

5 Studio e progettazione del paesaggio urbano riguardo al rapporto tra volumi, sagome, verde, strade, colori, luce, ombra (giorno, notte); architettura del verde, concepito come "volume-arredo-confine".

Individuazione di prospettive di quartiere che caratterizzino e uniscano il costruito vecchio e nuovo; **moduli e linguaggi architettonici** che rendano possibile la rappresentazione di tutte le differenze interne alla comunità, riassumendole però in un unico programma che eviti eccessive ripetitività formali; studio dei rapporti spaziali tra i vari elementi compositivi come il passaggio tra:

"abitazione-condominio-strada-quartiere-servizi-città".

Piano dei colori e delle luci al fine di garantire una pianificazione dettagliata della illuminazione per l'ottimizzazione dell'impiego di energia, con eliminazione di eventuali inquinamenti luminosi; studio di sistemi alternativi di energia in rapporto alle preesistenze e al paesaggio.

6. Approfondimento e pianificazione delle funzioni tra le aree di diversa destinazione d'uso connesse direttamente alle abitazioni e poi gestibilità degli spazi tecnici.

Sistema "abitazioni-accessi condominiali-marciapiede"

7 Tipologie abitative e materiali; previsione d'usura delle strutture e ipotesi di manutenzione.

8 Piano dei trasporti pubblici e dei parcheggi; bus-tram-metro ecc. Ipotesi di collegamento mirate all'interno del quartiere in collaborazione con ATAC. Co.Tra.L e TRAMBUS, per una più funzionale circolazione di comparto.

N.B.

Nel momento della definizione delle reti e dei percorsi del trasporto pubblico si dovranno recepire le esigenze dei cittadini, e farli partecipare concretamente alle scelte tecnico-logistiche.

9 Piano della tempistica degli abitanti. Programma integrato dei tempi, in particolare per donne, anziani, bambini, lavoratori pendolari. Periodicità delle azioni, delle attività, dei lavori, degli eventi, del tempo libero.

10 Progetto di fattibilità di una comunicazione informatizzata di quartiere per la messa in rete delle informazioni e la incentivazione della "comunicazione veloce ed accessibile" e della **cultura diffusa**, in

collaborazione con municipi, servizi pubblici, associazioni, comitati, esercizi commerciali, forze dell'ordine, pronto intervento, Vigili del Fuoco.

N.B.

In ogni territorio municipale si dovrà reperire uno o più luoghi preposti a contenere un servizio istituzionale che permetta ad ogni cittadino di accedere alle documentazioni necessarie per conoscere meglio il proprio territorio. Le documentazioni riguarderanno dati tecnici, sociali, culturali, ambientali. Il servizio dovrà garantire inoltre una accessibilità completa, veloce, esaustiva al fine di garantire la consapevole partecipazione dei cittadini alla gestione della città.

(*1) Approfondimento: "La rete dei percorsi intesi come sistema": L'UOMO PEDONE.

Gli interventi negli spazi urbani della città contemporanea non devono essere concepiti in modo da realizzare una sommatoria di "isole" accessibili, ma, secondo un programma complessivo che possa realizzare un sistema continuo.

*Accessibilità, dunque, non come elemento episodico nello spazio urbano, ma come "sistema" diffuso e complesso, per il comfort ambientale, per la mobilità agevole sul territorio di tutti: un sistema che consenta a ciascuno di svolgere le attività desiderate utilizzando le proprie energie potenziali, anche quando limitate e/o residue. Lo spazio urbano deve essere quindi concepito come un insieme di funzioni e di servizi che si possono svolgere in spazi chiusi o aperti al servizio **dell'uomo "pedone"**, inteso come entità autonoma, che si sposta, attraverso un nastro di percorrenza ideale ed ininterrotto, per passare da una situazione all'altra.*

*Secondo questa accezione, lo studio dei "percorsi urbani accessibili" si deve porre come obiettivo quello di tenere in debita considerazione le esigenze di tutte le categorie di utenti, **compresi coloro che hanno una ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.***

La articolazione e lo sviluppo dei percorsi, la successione dei luoghi di sosta devono essere concordati con i cittadini con esigenze speciali (in particolare contattando le associazioni di disabili), che, conoscendo la realtà locale meglio di tutti gli altri, ben sanno quali siano i tragitti da preferire e i servizi necessari sul territorio. D'altra parte, il tenere conto delle esigenze dei cittadini con maggiori difficoltà (disabili, anziani, bambini, persone con disabilità temporanee) consente di potenziare il comfort ambientale per tutti i cittadini, con un conseguente miglioramento della "qualità della vita".

L'accessibilità urbana si può realizzare operando contemporaneamente sulle caratteristiche dimensionali, distributive ed organizzative dello spazio costruito, secondo modelli che siano in grado di consentire anche alle persone con difficoltà di movimento o con minorazioni visive la fruizione agevole e sicura dei luoghi e delle attrezzature della città.

3. GLI STANDARD MINIMI DI SICUREZZA LOCALI, CONDIVISI

La condizione della sicurezza

La condizione di sicurezza dei cittadini è una rilevante componente dello standard di "qualità della vita", sia che la si intenda come fenomeno percettivo, sia che la si consideri come problema legato all'incolumità fisica dei cittadini; questo argomento occupa un ruolo centrale nel discorso "qualità".

Questa sensazione o condizione materiale viene sentita con intensità diversa da comunità a comunità, da quartiere a quartiere, da strada a strada.

La sicurezza o l'insicurezza può derivare, a volte, da una reale e monitorabile condizione fisica dei luoghi che riguarda l'organizzazione e la conformazione urbana della città e la sua gestibilità, comprendendo dettagli abitativi e urbanistici.

In tutti i casi la "mancanza di sicurezza" induce il cittadino a vivere in uno "stato latente di disagio" che comporta involuzione culturale e sociale mancanza di fiducia nelle qualità e nelle potenzialità

della comunità in cui abita e rifiuto del contesto ambientale, anche se questo ha subito recenti ristrutturazioni

Il concetto di sicurezza, dunque, non è uguale in tutti luoghi e per tutte le comunità; stabilire un qualsivoglia **Standard minimo di sicurezza** significa identificare una "**soglia**" oltre la quale i cittadini di quel luogo intravedono rischi sociali e fisici ai quali non intendono sottoporsi.

La soglia minima di sicurezza in uno stadio di calcio o in una pista da sci, ad esempio, non è uguale e di uguale sostenibilità, rispetto a quella stabilita dalla comunità sul proprio marciapiede, sotto la propria abitazione

Gli standard minimi

Lo standard minimo di sicurezza di una data comunità, in uno specifico territorio, è la sintesi di una volontà collettiva, esprimibile e rappresentabile in un accordo che sia il migliore dei compromessi possibili fra soggetti di diverse sensibilità, stato sociale, cultura, interessi.

Per quanto riguarda gli standard minimi, rilevati dall'esperienza su territorio, elenchiamo alcuni elementi strutturali che si ripetono con una certa sistematicità nelle varie realtà locali e sono percepiti come problemi della sicurezza, al fine di poter definire alcuni criteri di valutazione generali da utilizzare nella pianificazione del territorio:

SCHEDA (E)

1 Il piano di illuminazione deve accompagnare completamente i percorsi che si articolano tra l'ingresso delle abitazioni sino alla strada.

2 I percorsi devono essere un "sistema" continuo e pensati come spazi sicuri ed utili, destinati non solo alla percorrenza, possibilmente interrotti da servizi e attività varie; si devono evitare rientranze, angoli bui e grandi spazi verdi limitrofi incustoditi.

3 Le aree per il gioco dei più piccoli devono essere possibilmente le più visibili dalle finestre delle abitazioni ed essere raggiungibili con percorsi protetti e facilmente accessibili in cui il pedone abbia comunque precedenza sul traffico veicolare.

4 Le aree verdi boschive, a ridosso delle abitazioni, dovrebbero essere recintate ed avere orari di apertura e chiusura; lo stesso paesaggio, considerato rassicurante durante il giorno, in orario notturno può diventare causa di insicurezza.

5 I servizi, come gli esercizi commerciali, devono essere distribuiti con un criterio particolare, in special modo quelli che possono rimanere aperti anche in prima serata. La loro ragionata distribuzione, sia per le insegne luminose che per le attività sociali e commerciali connesse, può contribuire ad impedire desertificazione e buio.

6 Le fermate del trasporto pubblico devono essere vicine a percorsi protetti, abitazioni, servizi, negozi; è preferibile prolungare di qualche centinaio di metri una corsa, piuttosto che vi sia un percorso pedonale non protetto e insicuro per raggiungere l'abitato.

7 Le sagome degli edifici progettati, come qualsiasi altra "forma" che occupi il vuoto ambientale, devono essere studiate, anche in base alla loro percettibilità.

8 I progetti si devono integrare con le **aree scelte dalla comunità**, non soffocandole ma esaltandone la permanenza nel territorio.

9 Gli spazi ludici devono prevedere attività per anziani, per bambini, per giovani, non sovrapponendosi nelle funzioni e nei luoghi ma neanche differenziandosene troppo.

10 Si dovrà provvedere alla ricerca di simbologie del quartiere, che lo caratterizzino, soprattutto se non vi sia una storia particolare da recuperare.

11. Il piano dei colori è importante perché è dimostrato che le superfici colorate diversificate sono preferite al grigio anonimo, in quanto stimolano il senso di sicurezza; al contrario la ripetitività di forme e colori crea panico, disorientamento, smarrimento.

12. Il verde può essere usato come **segno architettonico** di riferimento, diversificando la scelta arborea appropriata, sia nei colori, sia nella consistenza, sia nei vari aspetti stagionali.

Un viale deve essere una combinazione di verde pensato, elementi architettonici e di arredo, volumi utili e una serie di obiettivi funzionali e prospettici in sequenza.

13 La geografia sociale urbana ci consiglia di non porre uno spazio attrezzato a più di **300 ml** dalle abitazioni.

14. Bisogna evitare la progettazione di **aree monotematiche** che siano soggette a frequentazione, determinata solo da variabili di orario e calendario.

15. Nell'ambito di un articolato sistema di relazioni e attività sociali e culturali di una data porzione di territorio o quartiere, estrema attenzione va posta nel prevedere **aree riservate ai cittadini non umani**. Tali aree dovranno essere recintate e attrezzate e facilmente raggiungibili. Con la comunità locale, in collaborazione con i Municipi, se ne dovranno prevedere eventuali ed appropriate collocazioni nel territorio.

16 Prevedere la dislocazione di **centri diurni e notturni, Hospice e residenze mirate** per soggetti fragili e malati terminali, distribuiti nei vari comparti della città in base alla valutazione di impatto sociale in accordo con Municipi, strutture sanitarie e comunità locali.

Il piano di gestione

Il progetto di trasformazione del territorio deve essere inquadrato nell'ambito di un più ampio programma di gestione a cui far riferimento al fine di individuare una idea progettuale socialmente sostenibile.

SCHEDA (G) Criteri e attività per l'individuazione del piano di gestione

- 1 Monitoraggio del territorio e indagine su campo con l'utilizzo dei mediatori sociali, progettisti, amministratori dei Municipi di competenza;
- 2 contatti con i cittadini, le associazioni, i comitati;
- 3 nascita del gruppo di lavoro e realizzazione del piano di gestione, di massima, concordato;
- 4 programma d'intervento ed elaborazione condivisa dell'idea progettuale;
- 5 verifica delle probabilità di successo con l'utilizzo del documento di impatto sociale;
- 6 identificazione degli standard minimi di sicurezza;
- 7 stesura degli elaborati progettuali e verifica con i cittadini;
- 8 realizzazione delle opere con il possibile coinvolgimento della comunità locale, l'associazionismo, l'impresa locale; previsione di piccole attività commerciali di supporto alla gestione. A tal proposito si dovranno prevedere anche forme di auto-ristrutturazione che

permettano, nei casi di manutenzione ordinaria, attività di auto-recupero di immobili e/o unità abitative, anche di proprietà del Comune di Roma. Tali iniziative dovranno essere agevolate dai Municipi attraverso forme di collaborazione con i richiedenti. Gli uffici tecnici, su richiesta di singoli cittadini, comunità, associazioni, cooperative sociali, dovranno agevolare e indicare le forme e le modalità per redigere la pratica tecnica.

N:B

Quanto poc'anzi descritto sarà valido, a maggior ragione per tutte quelle richieste di aiuto e di collaborazione provenienti da realtà e strutture di carattere sociale, culturale e del volontariato, senza scopo di lucro che lavorano sul territorio con soggetti svantaggiati quali: ex detenuti o detenuti in semi libertà, persone con pregresse esperienze di tossicodipendenza, alcolismo, malattia mentale, diversa abilità fisica, povertà estrema.

Il piano di gestione complessivo del territorio dovrà essere modulato, dunque rispetto alle potenzialità espresse dai cittadini e dovrà essere identificata la sostenibilità delle decisioni prese.

La gestione dei lavori

Si dovrà prevedere un momento di presenza e verifica da parte dei cittadini che, con un programma predefinito, potranno rendersi conto dello stato di avanzamento e della qualità dei lavori nei cantieri urbani.

La gestione della sicurezza: capitolati di intesa con le forze dell'ordine

Nel programma di gestione non può mancare il capitolato di intesa fra comunità locale, Municipio e forze dell'ordine e Polizia Municipale. In pratica i cittadini e gli altri attori dell'accordo devono individuare i possibili punti deboli dell'organizzazione urbana e stabilire ruoli e attività reciproche, finalizzate al raggiungimento dell'obiettivo sicurezza, definendo regole di comportamento.

Le attività sociali e culturali di prevenzione

Le attività sociali e culturali certamente non nascono automaticamente con gli interventi sul territorio. E' provato però che queste possono essere incentivate se si coinvolgono le associazioni di quartiere e i comitati. A tal proposito, la Mediazione sociale che lavora nel quartiere, diventa un elemento di guida del cambiamento, accompagnando tutte le fasi del programma. Sarà necessario saper cogliere ciò che si muove nel quartiere, promuovendo iniziative e accogliendo proposte, cercando di predisporre ruoli e responsabilità al fine di non far prevalere alcuna organizzazione a scapito di altre.

Programma di autogestione e gestione di servizi e spazi urbani: lavori di quartiere

Per molti spazi di piccolo e medio taglio, recuperati con la partecipazione dei cittadini, si possono prevedere forme di autogestione da parte degli stessi cittadini.

Perché ciò sia fattibile si devono prevedere piccole attività commerciali, socialmente sostenibili e compatibili per l'ambiente, da inserire negli spazi recuperati, che permettano la produzione di risorse da destinarsi alla gestione e alla manutenzione. I progetti dovranno riguardare anche volumi e spazi utilizzabili a tal fine. La gestione potrà essere affidata ad associazioni, comitati, e cooperative sociali, organizzazioni del volontariato che possono assicurare, per la loro particolare natura, un buon rapporto con gli abitanti e nello stesso tempo una consistente capacità imprenditoriale. Ovviamente tali attività e i conseguenti spazi preposti devono tenere conto dei vincoli paesistici, monumentali, archeologici e delle tipologie architettoniche preesistenti.

Anche questi luoghi possono essere inseriti in programmi di recupero ambientale, culturale e sociale compatibili e sostenibili, che prevedano la cogestione con i cittadini.

DIRITTO DI ACCESSO ALLA CASA

1 Premessa

La recente storia della nostra città ci dice che, sino ad oggi, si è tentato di disciplinare il **mercato della locazione**, solo attraverso interventi normativi, raggiungendo però scarsi risultati tecnici e sociali.

Sia la legge che imponeva il blocco totale dei fitti, sia quella più complessa e articolata “dell'Equo Canone” non hanno soddisfatto sufficientemente la richiesta di alloggi a costi accessibili e sostenibili da parte dei cittadini meno abbienti, tra cui giovani coppie, disoccupati, studenti, lavoratori a basso reddito ecc. Questa mancata risposta a tali esigenze ha provocato, negli ultimi trenta anni, innumerevoli conflitti urbani, spesso drammatici e laceranti; comportando danni sociali ed economici altissimi. Le stesse leggi più recenti, tra cui quella dei “Patti in Deroga” (1992) che ha liberalizzato i canoni e la “legge n. 431” (1998) che ha previsto un aiuto economico alle famiglie meno abbienti, non sono state sufficienti ad attivare un consistente ed esaustivo “**mercato della locazione**”.

Va ricordato che il crollo del mercato della locazione fu provocato, soprattutto, dalla “**Legge Ponte**” del 1967; una legge, sicuramente importante e per certi versi efficace, che però ebbe una incidenza negativa sul mercato dell'affitto.

Negli anni '50 e '60, durante il periodo della ricostruzione, si edificò con metodi invasivi, intensivi e speculativi; i costi di costruzione, viste le agevolazioni dello Stato e degli Enti Locali, tra cui quelle relative ai terreni, furono fortemente abbattuti ma il prodotto edilizio che ne derivò fu molto spesso di scarsa qualità.

A rigore di cronaca, non possiamo dimenticare che queste “edificazioni veloci” ed intensive provocarono anche innumerevoli “morti bianche”, creando molti quartieri dormitorio privi di servizi e aree verdi (vedi Cinecittà, Marconi, Portonaccio, Nuova Ostia).

Con la “Legge Ponte”, nel mentre migliorano gli standard qualitativi degli alloggi, si alzano smisuratamente i costi dei terreni edificabili che non sono più quelli lontani dalla città consolidata bensì quelli intermedi lasciati, in un primo tempo, volutamente ineditati e sui quali verranno poi realizzati quartieri signorili. Tali terreni, infatti, si trovarono ad essere urbanizzati proprio perché, su di essi, furono fatti passare quei servizi primari che dovevano essere utilizzati nei terreni più lontani e scadenti. Questo metodo “politico” di urbanizzazione, allontanò progressivamente dal mercato quanti, fino ad allora, avevano investito sulla locazione. Sicuramente gli effetti della “Legge Ponte” sarebbero stati meno nocivi se accompagnati da opportune misure governative di sostegno.

Attualmente, a Roma, mentre il mercato della vendita funziona e i prezzi corrispondono a quelli medio-alti del mercato nazionale, il mercato della locazione è invece completamente scollegato dalle reali possibilità economiche della maggior parte dei cittadini ed i relativi canoni, sia in centro che in periferia e con qualsiasi tipologia edilizia, sono sempre e comunque rapportati alla soglia massima sostenibile da una famiglia di medio reddito.

Roma soffre di una grave emergenza abitativa perché, da tempo, non viene più praticata una efficace politica di sostegno alla locazione.

L'esperienza e la storia della nostra città ci insegnano che questo grave problema sociale non lo si può affrontare solo con leggi che disciplinino il mercato; il diritto di accesso alla casa, garantito dalla Costituzione, deve essere preso in considerazione e soddisfatto promuovendo una articolata politica sociale di largo respiro.

2 Emergenze sociali

Assumono in questo quadro particolare importanza le situazioni relative ad alcune fasce di cittadini che possono essere così riassunte:

- persone senza fissa dimora o in stato di indigenza;
- famiglie con portatori di handicap psico-fisico;
- detenuti o ex detenuti.

Il fenomeno SFD può essere quantificato in via orientativa, data la difficoltà di rilevazione dei dati, in 2000 persone che vivono per strada e in circa 4000 persone che vivono in alloggi precari o ricoveri di fortuna.

A questi vanno aggiunti detenuti o ex detenuti che potrebbero usufruire di pene alternative qualora fossero in possesso di un alloggio. Questi cittadini, a Roma, sono certamente alcune centinaia; solo pochissimi di questi (18 individui) vivono nei centri di accoglienza. Per quanto riguarda le famiglie con portatori di handicap si deve segnalare che a fronte di 700 persone assistite in centri residenziali diurni e notturni, circa 2000 sono quelle che hanno fatto domanda di assegnazione per un alloggio pubblico; **domanda tuttora inevasa**. Va in fine presa in esame la multiforme domanda posta dai cittadini stranieri che, molto numerosi, rappresentano, per quanto riguarda il problema abitativo, un'ulteriore aggravante (vedi i numerosi casi di abuso già segnalati dai *mass media*).

Tutto ciò va considerato nell'ambito dell'emersione dalla illegalità recentemente consentita dalla maxi-sanatoria prevista dalla legge sull'immigrazione.

Le necessità sociali poc'anzi descritte devono trovare risposte concrete nel PRG e nella scelta di sostenere e realizzare "l'accesso alla casa" anche per i cittadini e le famiglie più svantaggiate. A tale scopo va evidenziata l'opportunità di distribuire, in modo mirato sul territorio, la presenza di persone con svantaggio sociale, onde consentire quella integrazione tra cittadini di diversa estrazione sociale e realtà culturale; azione questa indispensabile per una proficua inclusione dei soggetti più svantaggiati.

3 Il diritto di accesso alla casa e il Nuovo Piano Regolatore di Roma

Il nuovo Piano Regolatore di Roma deve essere una occasione da non perdere per tentare il rilancio del mercato della locazione affinché sia possibile permettere, ad una vasta fascia sociale di cittadini, di poter accedere ad una abitazione in tempi brevi e con modalità sostenibili, favorendo nel contempo gli interventi diretti da parte dell'ente locale per quanto concerne le fasce sociali svantaggiate.

Gli Enti Locali dovranno avere un ruolo più importante e decisivo in merito e, conseguentemente, farsi carico delle suddette problematiche, giovandosi del nuovo PRG. È opportuno, dunque, anticipare al momento dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico l'individuazione degli ambiti nei quali dovrà essere previsto l'intervento degli operatori addetti alla definizione della trasformazione urbana.

4 Azioni sinergiche per centrare gli obiettivi di "accessibilità alla casa"

Dopo quanto detto è necessario procedere nei modi seguenti:

1 Riservare per le zone di nuova edificazione o in quelle di recupero urbano una aliquota, non inferiore al 50% dell'intera previsione, da destinarsi esclusivamente alla realizzazione di unità abitative da locare.

2 Predisporre affinché sia immesso sul mercato, entro 2/3 anni, un consistente stock di alloggi da destinarsi all'utilizzo di cui sopra.

3 Esercitare una adeguata pressione su Stato e Regioni (eventualmente attraverso l'ANCI) affinché si attivino agevolazioni fiscali e finanziarie destinate al tipo di interventi su indicati.

Il Comune di Roma deve dunque incentivare gli operatori del settore agendo su quattro leve:

A) riduzione o/e esenzione dell'ICI per 5/10 anni.

B) Concessione-cessione gratuita o, a costi contenuti, di aree ed edifici pubblici dismessi, utilizzando modalità di pagamento dilazionate nel tempo.

C) Studio riguardante premi di cubatura comunque compatibili con il PRG e con i pesi insediativi delle zone in oggetto.

D) Recupero e riutilizzo di manufatti industriali dismessi (si sottolinea che, almeno nei casi B-C-D, è necessario stipulare una convenzione tra Comune ed Operatore).

5 Aumentare il pacchetto edilizio per la locazione

È utile, dunque, aprire in tempi brevi un tavolo di confronto con gli imprenditori o con i vari investitori istituzionali quali Enti previdenziali o anche singoli privati, che abbiano interesse ad investire risorse in immobili ad uso abitativo, con la prospettiva di poterne rientrare in possesso (pur avendone acquisito la proprietà immediata) solo dopo 5/10 anni dalla relativa costruzione e/o acquisto usufruendo, nel frattempo, di un sicuro reddito (inferiore a quello di mercato per effetto delle agevolazioni di cui sopra) derivante dall'affitto a locatari non appartenenti alla fascia dell'ERP e comunque impossibilitati all'acquisto della casa.

Il Comune dovrà ovviamente svolgere un ruolo di garante che dia sicurezza, sia agli operatori del settore che agli inquilini, rispetto alle scadenze di svincolo concordate.

Il Nuovo PRG deve prevedere aree destinate ai piani di edilizia residenziale pubblica per una quantità sufficiente alla realizzazione di almeno 30.000 alloggi in dieci anni, nonché aree destinate esclusivamente al mercato della locazione.

Attraverso il nuovo PRG in collaborazione con Regione e Governo, possiamo finalmente oggi affrontare e superare il dramma dell'emergenza abitativa e tutelare il "Diritto di accessibilità alla casa".

IL TURISMO NEL PIANO REGOLATORE

Approfondimento A

“Caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta turistica nell'area metropolitana di Roma - Riferimenti di ordine strategico per il Nuovo Piano Regolatore”

Approfondimento B

“Il sistema Ambientale e Agricolo nel Nuovo Piano Regolatore - II Turismo Non Convenzionale nelle Aree Agricole”

“Caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta turistica nell'area metropolitana di Roma - Riferimenti di ordine strategico per il Nuovo Piano Regolatore”

1. L'aumento degli arrivi e delle presenze turistiche annuali, ma soprattutto la diversificazione della domanda, il suo allargamento sostanziale a gruppi sociali e di età oggi scarsamente presi in considerazione dal settore turistico (ostelli, case per studenti, alberghi, residence, a costo contenuto¹) e a forme di fruizione turistica legate all'ambiente naturale (come i campeggi, agricampeggi, l'agriturismo ed il turismo rurale) costituiscono obiettivi prioritari dell'Amministrazione Comunale per quanto riguarda il turismo ed il tempo libero.

Non è pensabile tuttavia conseguire tali obiettivi incrementando l'attuale già eccessiva concentrazione di risorse e attrezzature connesse al centro antico; sono necessarie forme di decentramento dell'offerta attraverso la costruzione di inediti modelli di integrazione sociale fra residenti, *city users* e turisti da collegare:

- alla molteplicità delle importanti risorse ambientali e storico-culturali, spesso sottoutilizzate, distribuite sul territorio comunale;
- alle attrezzature di livello superiore che esigono un'adeguata offerta di residenza temporanea (come i complessi universitari, culturali, ospedalieri, ecc.);
- alle nuove "centralità" per le quali appare opportuna una sempre più consistente integrazione funzionale tra attrezzature di servizio urbano e attrezzature ricettive (soprattutto per quanto riguarda le centralità urbane e metropolitane)

e, soprattutto,

- al modello organizzativo dei trasporti pubblici e alle forme di accessibilità dal territorio (le molte "porte" urbane: aeroporti, terminal, stazioni, ecc. e in particolare il programma per il nodo di scambio *Hub* Ostiense, che il Consiglio Comunale ha assunto con voto d'aula).

Tali forme di decentramento per il turismo coinvolgono, d'altra parte, ambiti di portata più vasta rispetto al comune², ove si rilevano e sono mature possibili integrazioni, come è il caso:

- di Ostia e del suo litorale con la fascia costiera del Lazio centrale,
- dell'area tiburtina per quanto riguarda Tivoli, Guidonia e l'area prenestina,
- dell'area dei Castelli Romani,
- dell'area nord fino a Bracciano.

Gli obiettivi dell'Amministrazione per questo settore, se adeguatamente specificati e tradotti in coerenti strategie di intervento, contribuiscono alla migliore definizione di molti degli elementi strutturanti la città futura, così come configurati nel piano, ed in particolare:

- l'ampio e articolato complesso di elementi naturali (i parchi e le reti ecologiche),
- le risorse (archeologiche, storiche e culturali) distribuite sul territorio comunale,
- le richiamate nuove "centralità" (urbane e metropolitane) che dovranno caratterizzare i "Municipi", introdotte nel nuovo PRG come qualificanti per il decentramento urbano a scala metropolitana,
- gli ambienti sociali di molte delle "piccole città" (della parte urbana "consolidata" e di quella "di trasformazione") che potrebbero trovare una loro vitalità anche attraverso l'integrazione fra cittadini, turisti e residenti temporanei (come già è avvenuto per Trastevere e più di recente per il quartiere San Lorenzo, Testaccio, Ostiense-Marconi).

Sarà la stessa realizzazione del Piano a fornire, d'altra parte, la base per la costruzione di un diverso modello di assetto per lo svolgimento del turismo. Tale reciprocità di situazioni favorevoli può essere però considerata positivamente solo se, superando le attuali forme di attuazione delle politiche urbane per il turismo legate all'occasionalità delle domande e delle

¹ In quanto la ricettività a 4 e 5 stelle non necessita di significativi interventi, anche in relazione a quelli effettuati per il Giubileo e negli anni successivi 2001 e 2002.

² Ci si riferisce anche ai risultati dello studio su "Roma diffusa" incentrato sulle potenzialità ricettive in un ambito territoriale più ampio dell'area metropolitana.

convenienze localizzative, verranno attivate coerenti politiche di sviluppo e gestione del settore e si introdurranno strumenti in grado di determinare una sempre maggiore correlazione con le esigenze funzionali e di qualità degli ospiti della città, da una parte, e dei cittadini, dall'altra.

Ciò con lo scopo di garantire:

- un maggiore *mix* funzionale tra attività residenziali e turistiche,
- un sostanziale miglioramento della qualità ambientale e delle condizioni di vivibilità delle parti urbane interessate,
- la conservazione delle caratteristiche peculiari dell'ambiente naturale e agricolo,
- un'adeguata sostenibilità sociale nelle aree interessate agli interventi e più in generale nella città,
- l'utilizzazione degli strumenti "cambiamento di destinazione d'uso" e della stessa riconversione e riuso dei beni demaniali, in relazione alla politica di indirizzo, in grado di favorire la realizzazione di interventi di turismo compatibile, di cui alla premessa, istituendo anche possibili "premi" per gli operatori interessati che vogliano utilizzare tali opportunità legate a compatibilità socio-ambientali e a possibili *mix* funzionali di carattere residenziale per le fasce sociali deboli.

Tali condizioni richiedono, di conseguenza, la definizione da parte dell'Amministrazione comunale di un'**Agenda strategica locale delle attività turistiche** (come parte integrante dell'Agenda 21), fortemente connessa ai contenuti e alla strumentazione del nuovo PRG, che coinvolga le diverse componenti che incidono sul settore (da quelle legate alla fase di definizione dell'offerta alla promozione e al *marketing*) e formulata in modo tale da favorire un'ampia partecipazione dei cittadini e degli stessi operatori pubblici e privati

2. Per la costruzione di tale **Agenda**, assume un ruolo determinante l'adeguata definizione del quadro dell'offerta turistica a scala comunale nel nuovo Piano Regolatore Generale.

Ciò consente:

- di correlare fra loro e così guidare, di più e meglio, le complesse azioni del settore all'interno del territorio comunale,
- di introdurre nel settore turistico forme di partecipazione degli operatori pubblici e privati e dei cittadini alle scelte di intervento e gestione,
- di qualificare aspetti importanti del "bilancio partecipato" altrimenti esterni nella definizione delle "*policies* urbane",
- di avviare con maggiore coerenza la definizione dei "sistemi turistici locali"³ sulla base dell'art. 15 della nuova legge quadro sul turismo (legge 135/2001).

Per ottenere ciò è necessario, di conseguenza, l'introduzione nel documento di Piano di criteri e strumenti *ad hoc* da integrare nelle normative e negli elaborati:

- ***profili turistici*** dominanti dei Municipi, termine con il quale si intende definire, attraverso indicatori, la potenzialità turistica e per il tempo libero del Municipio in relazione alle risorse (ambientali - verde e parchi - storiche, culturali, ecc.) presenti e di cui il Piano prevede la valorizzazione e l'uso, alle attrezzature di livello superiore urbano (quali le università, i complessi ospedalieri, i centri di ricerca, ecc.) per le quali si richiede di garantire forme di residenza temporanea, al grado di accessibilità e di integrazione urbana, alla qualificazione dei tipi prevalenti su cui indirizzare le politiche stesse;
- ***valutazione degli impatti turistici*** per gli interventi per il turismo e per il tempo libero, intendendo con questa espressione il complesso di studi (analisi e valutazioni) in grado di stabilire le relazioni potenziali tra attrezzature turistiche e ambiente (costruito o meno);

³ Cfr. nota 2

- **norme tecniche specifiche** per l'espletamento delle attività turistiche sia "convenzionali che "non convenzionali"⁴, nelle diverse parti urbane e nell'ambiente naturale come integrazione e/o modifica delle indicazioni contenute nelle Norme Tecniche d'Attuazione;
- **norme prestazionali** per la definizione delle esigenze funzionali delle attività turistiche e loro complementari, delle loro più dirette correlazioni urbane e delle compatibilità ambientali in grado di garantire adeguata sostenibilità delle diverse azioni con effetti permanenti e non.

3 Profili turistici⁵. Occorre che le indicazioni contenute nei profili turistici (in termini di risorse, accessibilità, di offerta ricettiva convenzionale e non per il miglioramento della fruizione turistico-ambientale) entrino a far parte della documentazione di Piano; in particolare essi possono rappresentare un documento da comprendere tra gli **elaborati C** "per la comunicazione del Piano", in quanto consentono di specificare non solo i caratteri organizzativo-funzionali del Municipio ma anche gli aspetti strategici attraverso i quali si possono realizzare (ad esempio nelle centralità) politiche di miglioramento della qualità urbana e del settore compatibilmente agli obiettivi del Piano. I profili, se considerati come orizzonte di riferimento, possono costituire utili criteri di selezione di proposte di intervento. Ad esempio, se in un ambito municipale si individua come preferibile un profilo di turismo sociale, associando a tale modalità di fruizione turistica alcuni caratteri di offerta (tipologia ricettiva, servizi associati, standard di riferimento, ecc.) sarà possibile costruire una griglia per la valutazione delle proposte di intervento: ciascuna proposta dovrà corrispondere a determinati requisiti. Sarà possibile derogare a tale griglia attraverso opportuna dimostrazione della utilità di intervento dissonante.

Studi particolari svolti sul settore hanno portato a verificare tale ipotesi, consentendo la definizione, alla scala dei singoli Municipi, delle potenzialità turistiche, ovvero delle capacità attrattive che attualmente manifestano per particolari profili di domanda. Capacità definite in base alla dotazione di risorse, funzioni, accessibilità.

⁴ Per "convenzionale" si intendono le strutture alberghiere (alberghi, pensioni, residence) e per "non convenzionale" invece quelle strutture legate al turismo "leggero" e in particolare ostelli, campeggi, villaggi turistici, case per ferie, Bed & Breakfast, case ed appartamenti per vacanze, attività agrituristiche, aree di sosta camper e rimessaggi.

⁵ Tali profili rappresentano uno dei risultati delle ricerche svolte sulle "caratteristiche qualitative e quantitative dell'offerta turistica nell'area metropolitana di Roma". Un primo passo verso la valutazione ai fini della fruizione turistica consiste nella definizione delle tipologie di domanda turistica potenziale che si possono ipotizzare nell'area romana nel suo insieme e nelle singole Municipalità.

La domanda potenziale è composta da un segmento di potenziali consumatori di turismo cioè da coloro che dedicano una parte importante del loro tempo libero ad attività di tipo turistico. A tali tipologie di turismo corrispondono segmenti di domanda specifici, che identificano i consumatori potenziali secondo determinati profili socio-demografici (cui corrispondono particolari comportamenti nel consumare, o nell'essere propensi a consumare, quelle particolari tipologie di prodotti turistici).

Molteplici sono le possibilità di classificazione della domanda turistica potenziale espressa da un contesto metropolitano come quello romano come molteplici sono le sovrapposizioni e le interrelazioni che una qualsiasi scelta di classificazione porta a determinare.

Una prima distinzione può essere effettuata, sotto il profilo quantitativo del flusso, fra il *turismo di gruppo* e il *turismo individuale*, o meglio fra un flusso turistico complessivamente "organizzato" dagli operatori del settore, e un flusso individuale che si "auto-organizza" di volta in volta secondo la meta prescelta e che sceglie autonomamente le modalità di ospitalità e fruizione della città.

Un secondo criterio di classificazione può essere individuato nelle classi di età prevalenti all'interno delle singole domande potenziali: alle diverse età sono legate diverse modalità di fruizione del territorio, diverse possibilità di spesa e diverse necessità nella scelta delle tipologie di ospitalità.

Un altro criterio è la diversa provenienza dei turisti: italiani, europei o extraeuropei.

Una analisi attenta dei vari criteri di classificazione proposti consente infine di ipotizzare alcune tipologie di domanda turistica potenziali proposte secondo le differenti modalità di visita e di fruizione della città, in particolare sono: *itinerario turistico, culturale, giovanile e sociale, ambientale, metropolitana, scolastica, formazione/scientifica, congressuale e convegnistica, specializzata, sportiva, dei grandi eventi.*

In altre parole, emergono “scenari d'offerta”⁶, che consentono la definizione di profili dominanti per ciascun Municipio e l'individuazione di possibili tipologie di accoglienza a questi connesse.

Nei singoli Municipi, infatti, è possibile proporre diverse opzioni di intervento. Ad esempio, nel caso di un Municipio fortemente connotato da un profilo di domanda “ambientale/naturalistico”, nel quale tuttavia si registra anche una consistente presenza di capacità attrattive per il profilo “culturale”, è possibile optare sia per il potenziamento del profilo dominante sia per l'ampliamento del *range* d'offerta valorizzando il profilo “sub dominante”, quello culturale. Nel primo caso, la tipologia d'accoglienza da proporre riguarderà un'offerta compatibile con il profilo ambientale, mentre nel secondo caso occorrerà attivare integrazione tra due tipologie di offerta residenziale. Analoghe considerazioni possono essere svolte per il potenziamento di funzioni turistiche presenti (o da insediare) nel Municipio.

Ovviamente lo scenario può essere utilizzato anche per le valutazioni in ordine alla promozione, al *marketing* e alle altre componenti delle politiche turistiche.

In linea di massima, volendo sintetizzare le operazioni relative a ciascun Municipio (dopo aver definito i profili della domanda turistica in base alla ricettività, alle risorse e alle funzioni esistenti) sono stati ipotizzati scenari di offerta convenzionale e non convenzionale, mediati sia attraverso i criteri prestazionali propri di ciascun profilo turistico potenziale sia in relazione ai caratteri insediativi presenti nel Municipio.

L'attribuzione della ricettività convenzionale e non convenzionale, definita in base ai profili potenziali della domanda turistica, è da modulare considerando i caratteri insediativi presenti nel Municipio (centralità, tessuti diffusi, parchi, aree agricole) ribadite peraltro nel PRG. Alle quattro categorie definite se ne aggiunge, inoltre, una quinta -quelle delle aree interessate dai programmi integrati- che può, in alcuni casi, comprendere le precedenti.

In particolare si arriva ad avere per ogni Municipio una serie di scenari di offerta (cfr. il quadro sintetico qui di seguito allegato, in corso di studio) convenzionale e non convenzionale, mediati sia attraverso i criteri prestazionali propri di ciascun profilo turistico potenziale sia in relazione ai caratteri insediativi presenti nel Municipio.

⁶ La costruzione degli scenari implica una valutazione del tipo "*if...then*", ovvero richiede preliminarmente la formulazione di scelte strategiche derivate da valutazioni di scala comunale e metropolitana.

Potenzialità turistiche dei Municipi ⁷

| Municipi | Zone Toponomastiche ⁸ | Offerta turistica ⁹ | Profilo turistico dominante ¹⁰ | Tipologie dell'accoglienza |
|-----------|----------------------------------|---|---|--|
| IV | | Risorse Funzioni Accessibilità Ricettività | Metropolitano Ambientale/ naturalistico Sportivo Sociale Culturale | Convenzionale Strutture ricettive a basso costo Non convenzionale Strutture ricettive di piccole dimensioni |
| V | | “ | Ambientale/ naturalistico specializzato | Convenzionale Strutture ricettive ad alto e medio livello Non convenzionale Strutture ricettive di piccole dimensioni |
| VI | | “ | | |
| ... | | “ | | |
| XX | | “ | | |

⁷ Cfr. il dettaglio delle matrici. Al fine di descrivere le potenzialità, i punti di forza e di debolezza delle diverse municipalità, sono stati predisposti tre tipi di schede di rilevamento, ciascuna orientata ad esplorare questioni rilevanti ai fini della valutazione.

L'analisi è stata effettuata per la città consolidata e quella in trasformazione (dal IV al XX Municipio).

⁸ Per fare emergere con evidenza i fenomeni di concentrazione dell'offerta, sono state scelte, come scala di lettura, le zone toponomastiche.

⁹ La classificazione delle funzioni e delle risorse è stata sviluppata considerando l'organizzazione spaziale dell'offerta (risorse isolate, distribuite linearmente e raggruppate in aree), l'appartenenza a percorsi turistici (in base alle modalità di accesso), l'importanza (risorse di rilevanza internazionale, nazionale o locale) verificata, ove possibile, in base al numero di utenti.

¹⁰ Profili turistici: definiscono il grado di attrattività del Municipio, attraverso il bene indagato, verso tipologie diverse di utenti. Si tratta di un indicatore chiave per l'interpretazione dell'offerta turistica formulata nel Piano rispetto alle condizioni di assetto del Municipio.

4. Valutazioni degli impatti turistici. Occorre che anche i progetti relativi a utilizzazioni turistiche complesse (e in particolare la ricettività per quanto riguarda interventi di dimensione superiore a 60 posti letto) siano accompagnati da valutazioni degli impatti sociali ed ambientali e infrastrutturali conseguenti alla realizzazione delle opere. Ciò stanti le naturali modificazioni che comporta comunque nell'intorno urbano la localizzazione di attrezzature ricettive. La realizzazione di un albergo modifica infatti, rompendo la monotematicità di un quartiere, gli equilibri preesistenti nell'ambiente circostante; ha bisogno di attrezzature al contorno; chiede differenti gradi di mobilità; può aggiungere o togliere qualità alla città, può favorire o meno la riqualificazione di un'area. D'altra parte parchi, aree archeologiche, ecc. diventano attrattori di ricettività, se non ben qualificati rischiano di rompere le precedenti condizioni di sostenibilità.

Occorre perciò integrare le norme tecniche introducendo, tra le verifiche “di sostenibilità ambientale, economica e sociale” relative ai progetti urbani, ai programmi integrati nonché ai progetti strutturanti (e fra questi quelli relativi alle centralità), le verifiche relative alle modifiche che possono comportare le localizzazioni per attrezzature turistiche (artt. 16, 17, 60 e 61 delle Norme Tecniche d'Attuazione) .

5 Norme tecniche. Occorre osservare che nelle varie parti (città storica, città consolidata, città da ristrutturare, città della trasformazione e sistemi ambientali ecc.) in cui si articola il progetto di piano sono indicate sia specifiche destinazioni d'uso per le attività turistiche che rapporti quantitativi in relazione all'edificazione consentita, alla tipologia e ai carichi urbanistici.

L'integrazione e la modifica delle norme tecniche scaturisce dalla necessità di consentire un allargamento sostanziale della offerta di ricettività per forme di turismo oggi non adeguatamente rappresentate nel patrimonio ricettivo della città: tali forme riguardano in particolare i giovani, le classi sociali meno abbienti e quanti preferiscono il turismo all'aria aperta (campeggi per il turismo autosufficiente, per l'abitar viaggiando...) e il turismo FIT, free independent tour.

Per quanto riguarda le **Norme Tecniche specifiche di modifica** in particolare **si richiede:**

- di individuare le modalità per determinare la più opportuna integrazione tra “progetti complessi” e *l'Agenda Strategica* sia per quanto riguarda gli aspetti localizzativi e dimensionali che per la “valutazione” di cui al punto precedente;
- di aggiungere alle classificazioni delle destinazioni d'uso, fatte salve le indicazioni della lettera *d* dell'art. 6, le altre attrezzature turistico-ricettive: **agricampeggi, aree attrezzate per il soggiorno autosufficiente, aree attrezzate per il rimessaggio e ricovero a cielo aperto di mezzi itineranti per il campeggio e la nautica, attrezzature per l'agriturismo e per il turismo rurale;**
- che negli "ambiti di riserva a trasformabilità vincolata" (art. 62) venga favorita la possibilità di realizzare anche ostelli per la gioventù, case per gli studenti ed altre attrezzature per la residenza temporanea e per gli utenti a reddito non elevato, stante l'estrema carenza di tali attrezzature nella città. Per tali realizzazioni dovendo tenere conto dei limiti di costo di acquisizione delle aree, di costruzione e di gestione, è opportuno che le attrezzature stesse possano entrare a far parte della quota riservata all'Amministrazione comunale per “soddisfare le finalità di interesse pubblico” (comma 2 art. 62). Nell'individuazione delle aree occorre comunque operare oltre che verifiche preventive di compatibilità ambientale, valutazioni in merito alla capacità di integrazione delle attrezzature nei contesti urbani in grado di migliorarne la qualità sociale, di prossimità a centri di offerta (università, centri di ricerca, risorse storiche, ecc.), di buona accessibilità al sistema portante del trasporto pubblico (in essere e in corso di progettazione);
- la possibilità di ammettere, per le forme insediative a bassa densità caratterizzate da forte presenza di verde ricadenti nel *Verde privato* (art.45) oltre alle destinazioni d'uso abitative e

servizi previste dal PRG, la destinazione **ricettività con CU/b**, in particolare ricettività con carico urbanistico basso, come ostelli e residenzialità turistica di piccole dimensioni;

- che per il sistema ambientale, e in particolare la componente *Agro romano* (art. 68), di rimandare agli emendamenti al PRG elaborati dal cosiddetto "Tavolo Verde" Dipartimento Ambiente, (cfr. il documento, qui di seguito allegato) in quanto si riferisce all'ammissibilità degli interventi così come ivi classificato¹¹; e in riferimento alla *Proposta di Programma di Sviluppo ed Indirizzo delle attività turistico ricreative* per le aree agricole, proposto da tale documento, l'opportunità della sua integrazione con *l'Agenda*

- che per le *Aree Naturali protette* (art. 64, comma 2), di cui il PRG applica la disciplina di cui alla L. 29/97 fino all'approvazione dei Piani di Assetto, la possibilità di inserire **aree di sosta per il turismo itinerante e per le attività connesse al turismo all'aria aperta e agriturismo**, secondo l'orientamento ormai maturato all'interno di quasi tutte le Riserve;

- la possibilità di **realizzare nuovi complessi ricettivi campeggistici** (così come classificati dalla L.R. 59/85 e come definiti dal PRG all'art. 81) in grado di ospitare turisti per tutto l'arco dell'anno, e di essere pertanto dotati di quei requisiti tecnici necessari anche al periodo invernale;

- che per la realizzazione di strutture legate alla fruizione delle **aree verdi urbane** (così come previsto nelle Norme Tecniche *Verde pubblico*, lettera *d* art. 78, Componente dei *Servizi, delle infrastrutture e degli impianti*), la possibilità di offrire attività e opportunità di sostegno legate al turistico che generino risorse economiche per la salvaguardia dell'ambiente.

6. Norme prestazionali. Un elemento di notevole rilevanza nel definire politiche all'interno del PRG è sicuramente rappresentato dalla necessità di individuare criteri di selezione per le proposte localizzative, di definire *norme prestazionali* per selezionare un'offerta turistica adeguata ai profili cui la stessa si riferisce.

Gli strumenti che si adattano sono sicuramente diversificati nell'offerta ma unitari nell'obiettivo di creare una logica di "sistema". La nuova legge sul turismo (art. 5 istituzione dei *Sistemi Turistici Locali*) garantisce nuovi spazi alle autonomie locali.

In particolare lo sviluppo turistico locale assume una connotazione autonoma ben marcata: da un lato deve essere valutato i termini di compatibilità urbanistica e ambientale, dall'altro deve vedere impegnata l'imprenditoria su progetti credibili e di redditività.

La schematizzazione si traduce, di fatto, nella rappresentazione di modelli di organizzazione funzionale (come si organizzano le funzioni commerciali, quelle sportive, ecc.) e nella soluzione degli effetti spaziali, nella indicazione di norme (o di modificazione delle stesse) congruenti con quelle del PRG.

Operativamente si traduce:

- nell'approfondimento analitico territoriale per individuare e definire regole di qualità dell'offerta (che valgano sui lotti e sul loro intorno) riferite ad assi o a poli "turistici" letti ad una scala locale, da cui desumere linee guida progettuali per la specializzazione, il potenziamento, la riqualificazione dell'offerta e la strutturazione di nuove centralità turistiche;

- nell'assicurare una flessibilità della normativa del Nuovo Piano Regolatore in rapporto alle esigenze di miglioramento e potenziamento della fruizione degli spazi fisici della città per il turismo e il tempo libero, sia in rapporto all'evoluzione della domanda di residenzialità turistica, sia per integrare o rendere compatibili gli usi turistici con la fruizione della città.

¹¹ strutture complementari all'ospitalità agrituristica;

strutture complementari alla ricettività rurale;

ricettività all'aria aperta (agricampeggi di limitate dimensioni ed aree attrezzate al soggiorno autosufficiente);

deposito e rimessaggio a cielo aperto di caravan e mezzi itineranti per il campeggio e la nautica.

“Il sistema Ambientale e Agricolo nel Nuovo Piano Regolatore - Il Turismo “non convenzionale” nelle Aree Agricole”

Premessa

Parlare di piano per la ricettività turistica significa dare risposte alla sempre crescente richiesta di accoglienza del turismo all'aria aperta e del turismo così detto non convenzionale.

Per affrontare quest'area del mercato dell'offerta turistica, è necessario riflettere sulle caratteristiche dell'utenza e degli obiettivi generali sul turismo che si vogliono perseguire.

L'utenza verso cui si orienta l'offerta di accoglienza non convenzionale è principalmente:

- Turismo giovanile
- Turismo per nuclei famiglia con figli
- Turismo natura
- Turismo itinerante
- Turismo sportivo (ad esempio cicloturismo, ippoturismo)
- Turismo sociale e della terza età
- Turismo culturale, universitario ecc.

Studi recenti, apparsi su numerose riviste di settore, sulle tendenze del turismo così detto non convenzionale, lo descrivono come non sempre legato al turismo giovanile e di fascia medio-bassa.

Non solo, tale tipologia di turismo è in netto sviluppo ed espansione, oltre a rappresentare un completamento del sistema di accoglienza della città.

Trovare risposta alla domanda per questo tipo di accoglienza significa poter raggiungere obiettivi qualificanti quali:

- Accoglienza per turisti a reddito non elevato
- Promozione della città e dei suoi dintorni al di fuori delle mete classiche
- Integrazione del rapporto tra turista, cittadino e ambiente

Le proposte di accoglienza rivolte al turismo non convenzionale sono raggruppabili in due grandi categorie molto diverse tra loro.

La prima riguarda l'accoglienza urbana e comprende:

- Case per ferie
- Ostelli residenziali e non
- Alberghi a "zero stelle"
- Aree urbane attrezzate per il soggiorno autosufficiente

La seconda riguarda l'accoglienza nelle aree sub urbane e verdi e comprende:

- Campeggi natura (nelle aree protette)
- Agriturismo ed agricampeggio
- Aree extraurbane attrezzate per il soggiorno autosufficiente

Per quanto attiene alcune delle tipologie di accoglienza sopra citate è evidente la necessità di un piano integrato sul turismo non convenzionale, che stabilisca modalità e localizzazioni, attraverso un organismo specifico di coordinamento da integrare nel sistema generale.

Tuttavia è possibile anticipare indicazioni puntuali, all'interno del Nuovo Piano Regolatore per alcune di queste categorie, in particolare quando esse ricadano in aree agricole, stabilendo il principio di compatibilità tra ambiente e turismo all'aria aperta.

Le norme del Nuovo Piano, attualmente in discussione, dovranno consentire l'attivazione di interventi per l'accoglienza nelle aree agricole, naturalmente con criteri tali da porre rigidi vincoli e limitazioni, necessari a conciliare la fattibilità degli interventi con il rispetto e la salvaguardia dell'ambiente agricolo e naturale.

Il Nuovo Piano Regolatore, relativamente a quanto previsto per le aree agricole e per le aree agricole a valenza ambientale, oltre alle norme specifiche inerenti l'attività agricola, deve contenere indicazioni sull'uso del suolo tali da favorire e supportare da un lato le attività agricole vere e proprie, dall'altro la salvaguardia del sistema ambientale attraverso un uso vivo e compatibile delle risorse del territorio, aperto alle attività dell'accoglienza di questo tipo di turismo, che potremmo definire "turismo dolce" in quanto non invasivo e per cui non sono necessarie attrezzature aggiuntive a quelle di cui è già dotata la città.

Si propone di introdurre, infatti, tra gli usi del suolo ammissibili nell'Agro Romano le seguenti attività:

- STRUTTURE COMPLEMENTARI ALL'OSPITALITÀ AGRITURISTICA
- STRUTTURE COMPLEMENTARI ALLA RICETTIVITÀ RURALE
- RICETTIVITÀ ALL'ARIA APERTA (agricampeggi di limitate dimensioni ed aree attrezzate al soggiorno autosufficiente)
- DEPOSITO E RIMESSAGGIO A CIELO APERTO DI CARAVAN E MEZZI ITINERANTI PER IL CAMPEGGIO E LA NAUTICA

Per le prime due categorie, si tratta di prevedere la possibilità di realizzare manufatti ed opere per migliorare le attrezzature di supporto alle attività agrituristiche e del turismo rurale, migliorando di fatto, la qualità dell'accoglienza e quindi la capacità attrattiva, ad integrazione di quanto previsto dalla Disciplina della Nuova Edificazione e dalla Disciplina dell'Edificato Esistente.

Si introduce, inoltre, la categoria del Turismo Rurale, che a differenza dell'Agriturismo, prescinde dalla conduzione aziendale del fondo agricolo.

Per le seconde due categorie si tratta di una vera apertura del sistema ambientale e agricolo al turismo all'aria aperta, anche se attraverso norme rigide e restrittive che garantiscano la qualità degli interventi.

In generale il criterio adottato è stato quello di offrire delle opportunità di sostegno all'attività agricola vera e propria che generino risorse economiche per la salvaguardia dell'ambiente attraverso un uso compatibile e disciplinato dei suoli.

Se poi ci si riferisce ai lotti ricadenti in aree agricole, destinati, per le dimensioni ridotte, a rimanere incolti, è evidente quanto questa possibilità d'uso rappresenti una demotivazione all'abusivismo edilizio.

Le principali limitazioni previste dalla normativa che disciplina le suddette categorie, riguardano la Superficie Territoriale (ST) utilizzabile e l'obbligo di destinare parte del fondo a verde naturalistico

omogeneo, consono alle caratteristiche del contesto ambientale, in ragione di percentuali che variano, a seconda dei casi, dal 50% al 30% di ST.

Altro aspetto fondamentale riguarda gli indici di edificabilità, che sono stati resi omogenei a quelli previsti dalla disciplina della Nuova Edificazione, con l'unica differenza sostanziale consistente nella riduzione del lotto minimo, tenuto anche conto delle limitazioni sulla S.T. ammissibile, come sopra descritto.

Come strumenti operativi di verifica e controllo sono stati ipotizzati *il Programma di Sviluppo ed Indirizzo delle Attività Turistico Ricreative* ed il *Piano di Utilizzazione Aziendale Turistica (PUAT)*.

Il Programma di Sviluppo ed Indirizzo delle Attività Turistico Ricreative, che dovrà essere elaborato dall'Amministrazione, definisce le linee generali di intervento, valutando localizzazioni, dimensionamenti e strategie dell'accoglienza turistica; fornisce, inoltre elementi di aggregazione delle attività in organismi più articolati e complessi, introducendo ulteriori indicazioni disciplinari adatte al raggiungimento degli obiettivi che il programma stesso si prefigge.

Il PUAT è strumento di verifica e controllo della validità e qualità dell'intervento proposto, obbligatorio anche in assenza di Programma.

Il PUAT definisce il progetto in dettaglio, affrontando la fattibilità tecnico economica.

Le normative specifiche sulla ricettività all'aria aperta, oltre alle indicazioni sopra riportate, devono contenere ulteriori elementi di limitazione, quali la densità di utenza ammissibile e le caratteristiche dei manufatti realizzabili, nonché le attrezzature di supporto, ad integrazione di quanto previsto dalla normativa vigente (L.R. 59/85, R.R 2/93, D.G.R. 550/96 e L.R. 54/96).

Si prevede, inoltre, per i rimessaggi a cielo aperto di mezzi per il campeggio e la nautica, nella logica del mantenimento delle qualità ambientali, norme che impongono la realizzazione di quinte alberate o, in alternativa, dune verdi che impediscano la vista dei mezzi ricoverati, oltre alle norme generali analoghe alle altre categorie dell'accoglienza turistica all'aria aperta.

Per meglio evidenziare i parametri dimensionali si riporta qui di seguito una tabella riepilogativa delle indicazioni proposte in riferimento alla Superficie Territoriale ammissibile, alle aree a verde di tutela ambientale, all'edificabilità ed alla densità d'uso.

| CATEGORIA | S.T. MAX | VERDE NATURALISTICO | INDICE DI EDIFICABILITA' | DENSITA' D'USO |
|--------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| AGRICAMPEGGI | 50.000 mq | 50% | 0,013 mq/mq 0,007* mq/mq | 40 equipaggi per Ha |
| AREE ATTREZZATE | 40.000 mq | 50% | 0,013 mq/mq 0,007* mq/mq | 40 equipaggi per Ha |
| RIMESSAGGI | 30.000 mq | 30% | 0,0035 mq/mq | 150 mezzi per Ha |

(*) Per le Aree Agricole a Valenza Ambientale

A completamento dell'argomento trattato si riportano qui di seguito alcune indicazioni generali relative alle norme ipotizzate per l'edilizia rurale:

- gli edifici devono essere realizzati in elementi leggeri non vincolati permanentemente al suolo;
- i tetti dovranno essere a falda e con elementi di copertura in laterizio;
- dovranno essere utilizzati materiali di finitura e serramenti tradizionali;
- i piazzali e le strade potranno essere realizzati in terra battuta, in breccia **o in pavimentazione erbosa carrabile** con l'esclusione di coperture asfaltate;
- è ammessa la realizzazione di accessi carrabili asfaltati esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore, se anch'essa asfaltata;
- si dovranno prevedere tutti gli accorgimenti necessari all'utilizzo da parte dei disabili.

Ricettività turismo itinerante

Per ricettività all'aria aperta si intende la possibilità di destinare parte del fondo agricolo alla ricettività del turismo itinerante a completamento ed integrazione dell'attività produttiva vera e propria, attraverso la realizzazione di aree attrezzate per il soggiorno autosufficiente.

La localizzazione e le condizioni per la realizzazione di tali attrezzature potranno essere individuate mediante un apposito Programma comunale di sviluppo e di indirizzo delle attività turistico-ricreative in Agro romano, anche nella forma del Programma integrato di cui all'art. 17, comma 3, lettera (g).

Il Programma dovrà tendere, in particolare, alla promozione ed integrazione, in ambito rurale, della filiera ambiente-turismo-cultura.

Le proposte di intervento devono definire l'assetto fisico e funzionale, gli interventi di categoria ambientale, la sistemazione di eventuali beni individuati dalla Carta per qualità, ai sensi dell'art. 18, gli aspetti gestionali, lo schema di convenzione.

- Aree attrezzate per il soggiorno autosufficiente: tali aree sono destinate ai mezzi autosufficienti quali caravan, camper ed autocaravan e quindi non necessitano dei servizi igienici tipici dei campeggi. La realizzazione di tali aree attrezzate è disciplinata dalla L.R. 54/96. Fermo restando quanto previsto per il resto dalla suddetta normativa, sono stabilite le seguenti prescrizioni:

- a) superficie territoriale massima 30.000 mq;
- b) densità massima 30 equipaggi/ettaro suddivisi in piazzole di superficie minima di 60 mq, capaci di accogliere l'equipaggio standard medio di 4 persone;
- c) indice di edificabilità ET: 0,013 mq/mq per le aree agricole e 0,008 mq/mq per le aree agricole a valenza ambientale, destinati a strutture di servizio connesse e complementari (quali ricezione, uffici, piccolo ristoro, magazzini ecc.);
- d) tali manufatti devono essere realizzati su fondazioni superficiali leggere, a basso impatto ambientale. Ove possibile è da preferire la realizzazione di detti manufatti in elementi leggeri non vincolati permanentemente al suolo. L'altezza massima deve essere pari a mt 3,50.
- e) le aree destinate alle piazzole di sosta, ai parcheggi ed ai servizi di cui alle lett. b), c) e d), ivi compresi gli spazi ed i percorsi di distribuzione ed accesso non devono superare il 50% della superficie territoriale; la restante parte deve essere destinata a verde naturalistico, consono alle caratteristiche del contesto ambientale, a colture agricole arboree e boschive, nonché a verde ricreativo per una superficie non superiore al 10% della ST;
- f) nelle aree attrezzate extraurbane è consentita una sosta superiore alle 48 ore consecutive.

LE DONNE E LA CITTÀ COME PATRIMONIO SOCIALE

La città è un patrimonio sociale e in quanto tale è una risorsa che deve essere disponibile all'uso di tutte e tutti.

Con i suoi spazi e le sue norme d'uso configura uno specifico modello di socialità.

Ogni PRG insieme alle previsioni urbanistiche definisce un progetto di giustizia sociale e un progetto di vita sociale.

Pertanto anche questo che va in adozione deve far emergere la complessità delle figure e dei soggetti sociali che abitano con i loro bisogni, desideri e punti di vista per una cittadinanza dell'uguaglianza nelle differenze.

Il punto di vista di genere ridefinisce complessivamente la filosofia di fondo del progetto di città così come ogni suo singolo aspetto materiale.

La connessione tra il progetto di giustizia sociale e quello di vita sociale si realizza grazie al lavoro di riproduzione sociale e di cura sottratto alla dimensione domestica e individuale e restituito alla responsabilità pubblica, rendendo visibile in questo modo l'enorme mole di lavoro nascosto e innominato con il quale le donne permettono la vita materiale, psichica, esistenziale di tutte e tutti.

Perciò il complesso degli interventi previsti dal piano dovranno essere orientati ad una politica urbana incentrata sul rispetto delle differenze e aperta alla sperimentazione di nuovi ideali di vita urbana, assumendo come obiettivo prioritario il miglioramento della qualità della vita nativi e migranti presenti nella città.

Il riconoscimento del valore sociale del lavoro di cura sarà sancito attraverso l'approntamento di spazi e norme d'uso che ne garantiscono il pieno sviluppo e con la massimizzazione del valore d'uso dei suoli urbani a partire da una puntuale ricognizione dei bisogni del presente e del prossimo futuro. Va preso atto, e correntemente adoperarsi, che non sempre alla crescita economica si accompagna la qualità della vita per tutte e tutti e che anzi accanto alla ricchezza di pochi cresce la povertà per tanti.

Pertanto deve essere considerato inalienabile il diritto di ogni persona alla casa e ad una adeguata dotazione di servizi pubblici.

Così come deve essere incentivato e garantito il diritto alla partecipazione promuovendo solidarietà e cooperazione tra le persone nel rispetto delle relazioni sociali.

La città nelle sue parti costruite come quelle non costruite è un patrimonio sociale e costituisce un aspetto di quelle condizioni materiali che possono permettere o meno di attuare progetti di vita individuali e collettivi.

Una città con una buona rete di trasporto pubblico, con case ben costruite per tutti con parche e piazze, con tanti servizi, scuole in tutti i quartieri, con tanti spazi pubblici da "abitare" e animare è una città a misura di persona.

Perciò la redistribuzione del suo valore d'uso è uno strumento fondamentale di giustizia sociale intesa come redistribuzione di risorse.

Ma l'insieme degli spazi urbani con le relative norme d'uso disegnano anche un modello di socialità, nel senso che rendono possibili alcune relazioni e ne inibiscono altre.

Una città senza luoghi di incontro, come i quartieri dormitorio delle nostre periferie rende impossibile la vita pubblica.

Lo stesso accade in una città che non lascia tempo per la vita pubblica ad esempio costringendo i suoi abitanti a pendolare tra casa ed uffici troppo lontani e mal collegati.

Perciò il nuovo PRG deve intervenire per migliorare la vivibilità complessiva.

E in questo contesto considerare il punto di vista di genere è fondamentale.

Le donne sono i soggetti più appesantiti del "carico" della città mal disegnata.

Per questo è necessario sviluppare il concetto della microcittà come arcipelago di isole in rete connesse tra loro, capaci di favorire maggiormente la condivisione delle scelte, la ricerca della qualità, la partecipazione delle comunità locali. E dotarle di ogni servizio.

Ma le donne oggi sono anche i soggetti a maggior rischio di povertà. Pur tuttavia sono loro che permettono la vita materiale psichica esistenziale di tutte e tutti.

Non può esistere connessione tra progetto di giustizia sociale e progetto di vita sociale se non si riconosce l'enorme quantità di lavoro di cura sopportato dalle donne. Il lavoro di cura è un'enorme ricchezza che va valorizzata.

Perciò il nuovo PRG va connesso con il nuovo PR Sociale. Fare altrimenti significa guardare la città ma non vedere i soggetti reali.

Occorre quindi, oltre le carte topografiche disegnare le mappe che rappresentano i luoghi delle persone e che esprimano i bisogni, i desideri i punti di vista dei differenti soggetti che abitano la città.

La cultura delle donne va premiata.

Dalla necessità di trasformare due uova in un momento di convivialità, un pezzo di legno in tavola imbandita, quattro mura in un luogo di vita, le donne ne hanno fatto un'arte che oggi chiedono di condividere con la città.

Questa arte applicata alla città si traduce in un uso sapiente di ciò che esiste, è il RECUPERO di ogni cosa esistente, valorizzando così il patrimonio urbano.

Perciò difesa e tutela del patrimonio naturale, delle aree agricole e della loro funzione tipica per riterritorializzare l'economia a favore del ciclo corto della produzione contrastando invadenze devastanti dell'impresa globale.