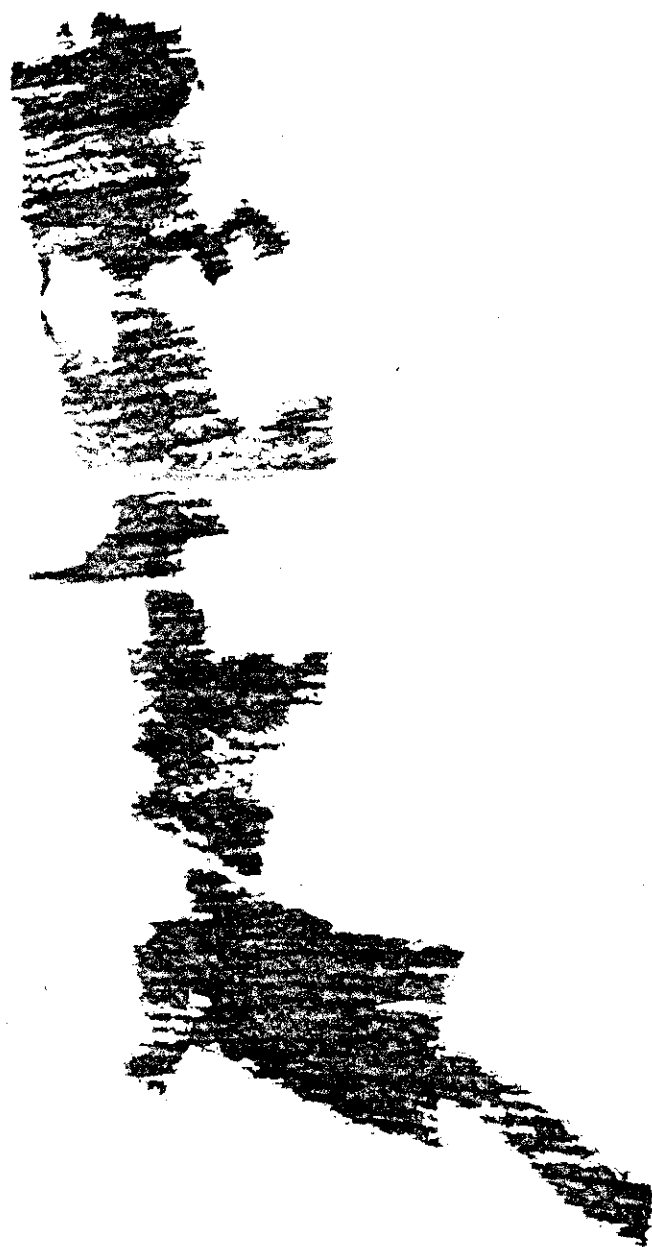


Dipartimento
politiche
del territorio

UFFICIO SISTEMA DIREZIONALE ORIENTALE



PROGETTO DIRETTORE '95

ATTUAZIONE COMPENSORI DIREZIONALI ORIENTALI

Introduzione

Nel dibattito urbanistico che si è sviluppato intorno al nuovo Piano Regolatore per la città metropolitana sono da tempo emersi i problemi e le difficoltà connesse alla realizzazione del Sistema Direzionale Orientale. Le recenti verifiche, condotte anche sulla base degli studi già effettuati, chiariscono tali problemi e avvalorano le preoccupazioni, già espresse in sede di Programma Pluriennale per l'attuazione del Sistema Direzionale, sulla "fragilità" del territorio direzionale sotto l'aspetto dell'accessibilità e dell'equilibrio ambientale, e conseguentemente sulla "sostenibilità" del modello urbanistico ipotizzato dal Piano Regolatore Generale del '62.

Modello, quest'ultimo, tanto più difficile da cambiare perché legato nell'immaginario collettivo all'idea stessa del Piano Regolatore di Roma che vedeva nel sistema direzionale orientale il nuovo centro amministrativo e terziario della Capitale, direttamente collegato al sistema autostradale e da questo all'area metropolitana e all'intera nazione.

La inattuabilità del modello iniziale, di cui sarà data motivazione nel seguito del testo, non comporta tuttavia il declassamento del territorio direzionale. Al contrario i valori ambientali, storici e sociali su di esso individuati ne suggeriscono uno sviluppo più attuale e più aderente alle esigenze di riqualificazione di Roma, Capitale europea alle soglie del Duemila.

Alla fine degli anni '80 l'Amministrazione Comunale, prendendo atto della complessità dei problemi che comportava la realizzazione del Sistema Direzionale Orientale secondo le previsioni del Piano Regolatore del 1962, individuava la necessità di una generale verifica di "fattibilità" di dette previsioni, da svolgersi attraverso la elaborazione di uno strumento conoscitivo ad ampio spettro disciplinare, denominato Progetto Direttore, in grado di offrire un quadro di riferimento programmatico a medio e lungo termine e un modello propositivo flessibile, garante del raggiungimento di precisi obiettivi di riqualificazione urbana.

L'operazione Progetto Direttore, iniziata nel 1990 con la consulenza di tre insigni esperti e la consulenza, collaborazione e assistenza tecnica del Consorzio S.D.O. (1), si è conclusa tecnicamente nel dicembre '92. Alterne vicende di natura amministrativa hanno prolungato i tempi di verifica e approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione Comunale che nell'agosto '94 (2) ha recepito i soli studi ed elaborazioni di base; per i contenuti urbanistici del Progetto Direttore, infatti, l'Amministrazione ha ritenuto necessario un aggiornamento in relazione al mutato quadro di riferimento programmatico e alla esigenza di una più attenta verifica di compatibilità ambientale dell'impianto urbanistico e infrastrutturale ipotizzato.

Sotto l'aspetto pianificatorio il Progetto Direttore è uno strumento non previsto dalla legislazione urbanistica vigente; i suoi contenuti sono dichiaratamente di indirizzo e pertanto flessibili, acquistando essi efficacia giuridica e quindi valore prescrittivo solo in virtù dell'approvazione di specifici atti di natura attuativa.

Occorre tuttavia sottolineare che, nonostante la dichiarata flessibilità, il Progetto Direttore discende da una cultura urbanistica sostanzialmente rigida e comunque meno dinamica di quella che caratterizza la situazione attuale.

(1) Deliberazioni C.C. n. 83 del 19 marzo 1991 e n. 84 del 19 marzo 1991.

(2) Deliberazione G.C. n. 2776 del 3 agosto 1994.

Tabella 5
Abitanti insediati o insediabili nell'area esterna limitrofa

| ambito | C.E.U. 91 ab. | alloggi x 2.70 ab. | superf. x 3.30 :100 ab. | cub. P.R.G. : 100 ab. |
|------------|------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------------|
| Pietralata | 66.106 | 80.763 | 83.916 | 136.166 |
| Tiburtino | 46.686 | 48.827 | 46.834 | 56.841 |
| Casilino | 177.914 | 192.378 | 175.903 | 267.202 |
| Centocelle | 133.326 | 129.635 | 118.548 | 223.632 |
| totale | 424.032 | 451.603 | 425.201 | 683.841 |

Tabella 6
Abitanti insediati o insediabili nell'area esterna vasta

| ambito | C.E.U. 91 ab. | alloggi x 2.70 ab. | superf. x 3.30 :100 ab. | cub. P.R.G. : 100 ab. |
|------------|------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------------|
| Pietralata | 66.106 | 80.763 | 83.916 | 136.166 |
| Tiburtino | 73.259 | 71.726 | 61.434 | 99.460 |
| Casilino | 213.232 | 230.318 | 206.309 | 316.062 |
| Centocelle | 222.124 | 230.524 | 221.213 | 361.737 |
| totale | 574.721 | 613.331 | 572.872 | 913.425 |

Al fine di una ripartizione dei fabbisogni espressi sui singoli comprensori ciascuna delle aree di interesse è stata suddivisa in quattro ambiti afferenti i relativi comprensori direzionali.

Come risulta evidente dalla lettura dei dati i primi tre scenari danno risultati pressoché equivalenti mentre il quarto scenario presenta un dato anomalo rispetto agli altri superiore del 50% per l'area limitrofa e addirittura del 60% per l'area vasta.

Si è ritenuto pertanto corretto assumere come dato più vicino alla realtà quello del secondo scenario, di poco superiore ai dati del primo e del terzo scenario e quindi più cautelativo.

2.2.1 I fabbisogni di spazi pubblici per la residenza

Per il calcolo dei fabbisogni delle zone limitrofe (fabbisogni esterni), assimilate a zone omogenee di tipo B ai sensi del D.M. 1444/68, si è assunto uno standard complessivo pari a 19.5 mq/abitante così articolato: 4.5 mq/ab. istruzione, 2.0 mq/ab. altre attrezzature di interesse comune, 9.0 mq/ab. verde di quartiere, 4.0 mq/ab. parcheggi. Per le diverse zone urbanistiche sono stati computati e detratti dal fabbisogno sia le superfici delle aree pubbliche realizzate o programmate dal P.R.G. sia il verde pubblico attrezzato o programmato dal P.R.G. stesso.

In particolare, relativamente ai servizi esistenti:

- per le scuole dell'obbligo è stata valutata la superficie virtuale corrispondente, in base al D.M. LL.PP. 18/12/1975 (1), a quella necessaria per il numero effettivo di aule;
- per le aree con destinazione M3 di P.R.G. non ancora realizzate la relativa superficie è stata conteggiata in misura doppia.

Nelle tabelle 7 e 8 sono riportati i dati riassuntivi dei fabbisogni residenziali di spazi pubblici per l'area esterna limitrofa e per l'area esterna vasta.

Dalla comparazione delle due suddette tabelle si nota come per l'ambito afferente il comprensorio Pietralata i dati dei fabbisogni per le due aree restino inalterati. Ciò è dovuto alla coincidenza dell'area limitrofa con l'area vasta determinata da motivi funzionali ed orografici.

In valore assoluto si ha un fabbisogno residenziale complessivo pari a 70 ha.

Nell'ambito afferente il comprensorio Tiburtino si registra invece, per l'area vasta, un saldo positivo di 5 ha per i servizi e di 68 ha per il verde.

Nell'ambito che grava sul comprensorio Casilino si registrano le più alte carenze di servizi, verde e parcheggi tanto per l'area vasta (248 ha) che per l'area limitrofa (244 ha).

Decisamente inferiore, anche se sempre molto elevato, è il fabbisogno espresso dall'ambito afferente il compren-

(1) Decreto Ministeriale 18 dicembre 1975 concernente: "Norme Tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nell'esecuzione di edilizia scolastica".

Tabella 7
Spazi pubblici per fabbisogni residenziali esterni
(area limitrofa)

| ambito | previsione P.R.G. ha | fabbisogni resid. tot. 19.5 mq/ab ha | fabbisogni servizi 6.5 mq/ab ha | fabbisogni verde 9 mq/ab ha | fabbisogni parcheggi 4 mq/ab ha |
|------------|----------------------------|---|--|--------------------------------------|--|
| Pietralata | 54 | 70 | 24 | 20 | 26 |
| Tiburtino | 47 | 40 | 12 | 9 | 19 |
| Casilino | 34 | 244 | 58 | 112 | 74 |
| Centocelle | 50 | 98 | 10 | 48 | 40 |
| totale | 185 | 452 | 104 | 189 | 159 |

Tabella 8
Spazi pubblici per fabbisogni residenziali esterni
(area vasta)

| ambito | previsione P.R.G. ha | fabbisogni resid. tot. 19.5 mq/ab ha | fabbisogni servizi 6.5 mq/ab ha | fabbisogni verde 9 mq/ab ha | fabbisogni parcheggi 4 mq/ab ha |
|------------|----------------------------|---|--|--------------------------------------|--|
| Pietralata | 54 | 70 | 24 | 20 | 26 |
| Tiburtino | 47 | -57 | -5 | -68 | 16 |
| Casilino | 34 | 248 | 69 | 89 | 90 |
| Centocelle | 50 | 166 | 38 | 65 | 63 |
| totale | 185 | 427 | 126 | 106 | 195 |

Tabella 9
Spazi pubblici per fabbisogni non residenziali esterni
(area limitrofa)

| ambito | addetti (1) N. | superficie attività (25 mq/add) ha | fabbisogni verde (0.2 mq/mq) ha | fabbisogni parcheggi (0.6 mq/mq) ha | fabbisogni verde+parch. (0.8 mq/mq) ha |
|------------|-------------------|---|--|--|---|
| Pietralata | 11.607 | 29 | 6 | 17 | 23 |
| Tiburtino | 4.806 | 12 | 2 | 7 | 9 |
| Casilino | 18.910 | 47 | 9 | 28 | 37 |
| Centocelle | 13.070 | 32 | 6 | 20 | 26 |
| totale | 48.393 | 120 | 23 | 72 | 95 |

(1) Fonte: 6° Censimento dell'Industria, del Commercio, dei Servizi e dell'Artigianato a Roma (ISTAT 1981).

sorio di Centocelle sia nell'area vasta (166 ha) che nell'area limitrofa (98 ha).

Questi dati confermano la omogeneità del territorio Pietralata-Tiburtino e la sua diversità da quello altrettanto omogeneo Casilino-Centocelle.

Se si confrontano i dati ottenuti con quelli previsti dalle Norme Tecniche di P.R.G. (tabella B), che peraltro riguardano l'intero fabbisogno di spazi pubblici e non soltanto quello residenziale, si nota che solo per l'ambito afferente il comprensorio Tiburtino si ha equilibrio di dati. Per tutti gli altri e conseguentemente per il dato globale si hanno differenze fino al 250%.

2.2.2 I fabbisogni di spazi pubblici per le attività non residenziali

Per completare il quadro dei fabbisogni espressi nelle aree di influenza dei comprensori direzionali occorre considerare anche le esigenze derivanti dalle attività non residenziali presenti nelle aree stesse. Per valutarne la consistenza, in analogia al metodo assunto per calcolare i fabbisogni espressi dai residenti, sono stati ricavati dai dati del Censimento ISTAT (1) il numero degli addetti presenti nell'area attribuendo a ciascun addetto uno standard di 25 mq di superficie utile lorda.

I relativi fabbisogni sono stati calcolati come segue:

- 0.2 mq di spazi verdi per ogni mq di superficie utile lorda;
- 0.6 mq di spazi per parcheggi per ogni mq di superficie utile lorda.

Il calcolo è stato fatto soltanto per i fabbisogni espressi dall'area limitrofa (tab. 9); non appaiono significativi infatti i fabbisogni espressi dall'area vasta in considerazione del tipo di utilizzazione di questa dotazione di spazi pubblici strettamente legata all'esercizio delle attività.

(1) Fonte 6° Censimento dell'Industria, del Commercio, dei Servizi e dell'Artigianato a Roma - ISTAT 1981. Non essendo ancora disponibili i dati relativi al 1991 sono stati assunti quelli al 1981.

Non si è ritenuto necessario incrementare i dati in considerazione dell'attuale trend negativo del numero di addetti.

2.2.3 La verifica quantitativa

Le analisi svolte nei precedenti paragrafi hanno messo in evidenza una situazione di generale carenza di spazi pubblici in tutte le aree circostanti i comprensori direzionali. In particolare risulta evidente, dalla lettura dei dati, come le quantità indicate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (art. 12 tab. B) per soddisfare i fabbisogni esterni ai comprensori direzionali rappresentino, specialmente per i due comprensori meridionali di Casilino e Centocelle, soltanto una quota del fabbisogno reale.

In questa situazione l'ipotesi di usare le zone I come aree di compensazione di tutte le carenze riscontrate negli ambiti di influenza sarebbe puramente formale in quanto creerebbe una concentrazione di spazi pubblici (verde, servizi, parcheggi) non accessibile da gran parte delle aree di riferimento e contraria alla realizzazione di un equilibrato mix di funzioni necessario per ottenere un effetto di riqualificazione urbana.

Occorre pertanto sviluppare un altro tipo di ragionamento in cui anche l'aspetto qualitativo rientri tra gli elementi generatori di fabbisogni.

In questa ottica è possibile distinguere i fabbisogni di spazi pubblici per servizi e parcheggi da quelli per verde organizzato.

Nel primo caso, infatti, dallo stato di consistenza e dal tipo di utilizzazione del tessuto edilizio esistente emerge una reale potenzialità di quest'ultimo a ristrutturarsi e trasformarsi per assolvere anche quelle funzioni collettive oggi carenti (centri sociali e culturali, mercati, asili nido, parcheggi interrati, ecc.). Diversa è la situazione per i fabbisogni di verde pubblico per il cui soddisfacimento occorrerebbe una vera e propria trasformazione urbanistico-edilizia del tessuto esistente, difficilmente ipotizzabile nella misura necessaria.

Né può ritenersi accettabile che il soddisfacimento di una condizione di carenza di aree verdi pubbliche, aggravata dalla quasi totale assenza di aree verdi private, venga risolto in virtù di un bilancio positivo di quadrante urbano (considerata la presenza ai margini del settore est dei parchi dell'Aniene a Nord e dell'Appia Antica a Sud) per vari motivi di qualità urbana strettamente legata al microclima locale, che non può prescindere dalla presenza di uoli permeabili.

Si delinea così una strategia di intervento che tende a privilegiare la individuazione, nei comprensori direzionali, di vaste aree verdi irrinunciabili, organizzate in parchi urbani, con funzioni di riequilibrio territoriale e ambientale del settore orientale, nonché ad incentivare la trasformazione qualitativa di vaste porzioni di tessuto edilizio, attualmente degradato e interessato da funzioni incompatibili, per consentire la realizzazione di servizi e parcheggi di livello locale.

A maggior sostegno di questa strategia gioca la considerazione che mentre il fabbisogno di spazi verde è in continua espansione, lo standard previsto per gli spazi pubblici si sta dimostrando sovrastimato anche a causa del forte invecchiamento della popolazione che ha ridotto il fabbisogno scolastico.

Anche per quanto riguarda i parcheggi, ove non si tratti di nodi di scambio, occorre tener conto della qualità della domanda e dei ridotti raggi di influenza di questo tipo di servizio favorendo l'attuazione di strutture multipiani interrate o in elevazione più prossime alle zone da servire.

Sotto l'aspetto quantitativo si ritiene pertanto che le superfici di spazi pubblici per fabbisogni esterni da riservare all'interno dei comprensori direzionali debbano coprire integralmente le esigenze di verde pubblico per tutta l'area vasta.

Si ritiene invece che per quanto riguarda il fabbisogno di servizi e parcheggi possa essere in via generale confermata la validità della normativa di Piano Regolatore che prevede il soddisfacimento parziale dei fabbisogni reali relativi all'area limitrofa.

In particolare, per i servizi, la quota parziale minima da soddisfare può essere stimata in via presuntiva nel 50% delle superfici necessarie, anche in considerazione del fatto che il futuro tessuto direzionale erogherà in una certa misura servizi, sebbene di natura privata.

Per quanto riguarda i parcheggi, infine, la stessa quota del 50% può essere, in base a quanto consentito dal D.M. 1444/68, ipotizzata su due livelli. La superficie da riservare è stata pertanto stimata in via presuntiva nel 25% di quella necessaria per soddisfare i fabbisogni individuati.

-Nella tab. 10 sono riportati i dati riassuntivi relativi agli spazi pubblici necessari per soddisfare i fabbisogni ester-

Il territorio circostante il comprensorio Casilino caratterizzato da un tessuto edilizio ad alta densità; la planimetria aerofotogrammetrica evidenzia la carenza di spazi verdi nel settore compreso tra la Via Prenestina, la Via P. Togliatti e la Via Casilina.



Completamente diverso è il caso del comprensorio Casilino.

Per questo comprensorio, infatti, le quantità di spazi pubblici necessarie a soddisfare i fabbisogni espressi nelle aree contermini sono addirittura superiori alla stessa superficie del comprensorio per cui, ove non si rendano possibili compensazioni nell'area vasta, le previsioni del Piano Regolatore non appaiono sostenibili.

La prima ipotesi di compensazione è individuabile nel soddisfacimento di una quota dei fabbisogni esterni di spazi pubblici, in particolare del verde, con il saldo attivo del vicino ambito Tiburtino, pari a 53 ha.

Una seconda ipotesi è quella di ridurre la quota di fabbisogni interni utilizzando il dettato della legge regionale del Lazio n. 36/87 che consente, in sede di strumento attuativo, la riduzione delle volumetrie edificabili rispetto a quelle previste dal P.R.G. purchè contenute entro il 20 per cento (1).

(1) L. R.L. 2 luglio 1987 n. 36 - Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure.

1. I piani particolareggiati di cui alla legge 17 agosto 1942 n. 1150 . . . non sono sottoposti ad approvazione regionale quando non comportano varianti allo

Per il comprensorio di Centocelle, infine, la situazione si presenta meno critica di quella del Casilino, ma egualmente insostenibile poichè la superficie residua come differenza tra la superficie del comprensorio I e la superficie di spazi pubblici per fabbisogni interni ed esterni, pari a 67 ha, è inferiore a quella già utilizzata.

Anche in questo caso, quindi, occorre individuare interventi compensativi riguardanti la riduzione del 20% delle cubature realizzabili, non risultando dalla tab. 12 saldi attivi da recuperare per l'ambito Centocelle.

Sulla base di quanto descritto è possibile riformulare la tab. 12 (tab. 13). Dalla lettura dei dati risulta evidente il permanere di una situazione di criticità per i due comprensori di Casilino e Centocelle.

Si pone quindi la necessità in sede progettuale di una attenta verifica di sostenibilità degli indici previsti dal P.R.G.

strumento urbanistico generale ovvero, se le comportano, quando queste ultime riguardano: (omissis)

h) la riduzione delle volumetrie edificabili rispetto a quelle previste dallo stesso strumento urbanistico generale, purchè contenute entro il 20 per cento.

co e ambientale, edifici e zone vincolate ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39);

- caratteri funzionali del tessuto urbano (viabilità primaria, viabilità di scorrimento, viabilità di quartiere e locale, linee ferroviarie e metropolitane, stazioni F.S.-metro e bus, elettrodotti, acquedotti, collettori fognari, attrezzature di servizio pubbliche e private, aree per attività produttive, aree verdi attrezzate pubbliche e private);
- caratteri tipologici del tessuto edilizio (emergenze architettoniche, piazze e spazi pedonali, tessuti edilizi omogenei).

3.1 Caratteri morfologici del territorio

Sotto l'aspetto geomorfologico si è potuta mettere in evidenza la presenza di costoni e fronti di cave in località Pietralata, da stabilizzare e recuperare sotto l'aspetto ambientale. Sono state altresì individuate numerose cavità sotterranee (Pietralata e Centocelle) per le quali si rendono necessarie campagne preventive di sondaggi per verifiche di subsidenza geologica.

Sotto l'aspetto idrogeologico il territorio non presenta elementi da tutelare o valorizzare, essendo ormai intubati gli antichi fossi della Marranella ad ovest e di Centocelle ad est.

Neppure si segnalano presenze di falde idriche vincolate o totalmente o parzialmente; una fonte sorgiva è presente nell'area ex SNIA-VISCOVA (sorgente dell'Acqua Bullicante).

Questa carenza comporta la necessità di interventi artificiali per la creazione di canali, bacini e zone umide (finalizzate queste ultime anche alla reintroduzione di specie faunistiche protette) e per il convogliamento e il recupero delle acque piovane a scopo irriguo per la gestione e manutenzione del verde di futuro impianto.

Le preesistenze vegetazionali non sono estese nè di grande rilevanza. Dal Nord al Sud si segnalano le vaste macchie igrofile nell'antica Valle di Boccaleone a Pietralata, le fascie arborate a Via dei Ciclamini e la vasta pineta presso la ex SNIA al Tiburtino, i filari di pioppi e olmi al Casilino, i raggruppamenti di pini domestici a Centocelle. Da segnalare anche nel territorio circostante i comprensori direzionali, tra il Parco dell'Aniene a Nord e il Parco dell'Appia Antica a Sud, la interessante presenza di aree

verdi già attrezzate e di viali alberati, per lo più platani, che si prestano ad essere restaurati e valorizzati.

Di qui la necessità di ampi interventi di riforestazione urbana finalizzata anche al ripristino parziale degli originari sistemi di verde.

Il sistema agricolo, pur presente in modo diffuso, non possiede per estensione e tipologia una connotazione tale da richiedere interventi di conservazione. Tale presenza è comunque di grande interesse per gestire una fase ambientale transitoria, in quanto può consentire il mantenimento di un corretto equilibrio tra suoli artificiali e suoli naturali.

Notevole è l'estensione delle aree incolte sulle quali si sono nel tempo insediate attività precarie, per lo più abusive, e spesso insalubri.

Questa situazione non si presenta facile da gestire per le difficoltà che l'Amministrazione Comunale incontra, anche sotto l'aspetto dell'impatto sociale, nel reperire aree idonee in cui trasferire le suddette attività (autodemolitori, carrozzerie, depositi roulotte, ecc.).

Di una certa rilevanza, specialmente nell'area dell'ex Aeroporto di Centocelle, è la presenza di comunità di nomadi e di extracomunitari per il cui trasferimento si pongono difficoltà anche maggiori delle precedenti.

Considerata la attuale scarsa valenza vegetazionale dei comprensori direzionali anche la fauna (vertebrati) presente è alquanto povera e poco specializzata. Nella pagina seguente è riportato l'elenco delle specie di uccelli nidificanti censite sul territorio direzionale nel corso di uno studio quinquennale recentemente condotto dalla Amministrazione Comunale (1989 - 1993) e finalizzato alla elaborazione di un Atlante degli Uccelli nidificanti a Roma.

È ovvio che idonei interventi di restauro ambientale, come la realizzazione di parchi urbani, la sistemazione del verde locale con essenze appropriate e la costruzione di invasi artificiali per la creazione di zone umide potrebbero, ove opportunamente calibrati, creare le condizioni per favorire la reintroduzione di ulteriori specie anche protette.

In questa strategia grande rilevanza acquistano gli interventi di tutela e valorizzazione delle aree verdi o agricole esterne ai comprensori e i collegamenti di queste ultime agli spazi verdi di nuova fondazione. Non va sottovalutato infatti che l'Area di Pietralata è praticamente in connessione con la Valle dell'Aniene e con il Parco di

o, l'area centrale del Tiburtino è strettamente
al Parco di Tor Sapienza, le due aree del Casili-
centocelle, infine, sono ricollegabili al Parco degli
ti che è parte integrante del Parco Regionale
Antica.

Presistenze storico archeologiche monumentali

La maggior parte dell'area romana il territorio di-
si presenta ricco di presistenze storiche, ar-
che, monumentali e ambientali per la cui tutela si
necessari ulteriori approfondimenti conoscitivi
mezzo di scavi e sondaggi.

ata è il comprensorio per il quale lo stato delle
ze consente di dire che le presistenze storiche
essere integrate nella futura struttura insediativa
le; lo stesso non si può dire per il comprensorio
e, a maggior ragione, per Casilino e Centocelle
treccio tra le diverse presistenze (tracciati viari
acquedotti emergenti e sommersi, catacombe e
ane) rende le aree direzionali molto delicate re-
o fortemente le reali possibilità di intervento.

lto vaste porzioni di territorio al Tiburtino (circa
Casilino (40 ha), e a Centocelle (107 ha), risulta-
ncolate ai sensi della legge 1089/39, e alcune al-
ste di vincolo da parte delle competenti soprin-
risultano *in itinere*.

sta situazione una preventiva campagna di scavi
gi per tutte le aree di possibile intervento, peral-
viata dall'Amministrazione Comunale, appare in-
bile fin dalla fase urbanistica per la definizione
strumenti attuativi.

armente interessante è il sistema dei forti (Pie-
turtino, Casilino e Centocelle) che delimita ad
onio direzionale.

Problemi funzionali del tessuto urbano

rispetto funzionale il territorio direzionale mo-
ne di carenze e di elementi generatori di de-
possono essere così riassunti:

cessibilità dalla rete di trasporto su ferro;
anamento della viabilità principale e locale a
ompleta;

- carenza di parcheggi di scambio e sostitutivi della sosta su strada;
- carenza di attrezzature di servizio di livello urbano e locale con particolare riferimento ad attrezzature ricreative e sociali;
- carenza di parchi urbani e di spazi verdi attrezzati;
- presenza di vaste aree interessate da attività produttive precarie anche moleste;
- presenza di vaste aree degradate;
- presenza di elettrodotti non interrati.

Questa situazione concorre a connotare il territorio di-
rezionale come un' "area fragile" per la quale si rendono
necessari una serie di interventi radicali come il comple-
tamento delle infrastrutture a rete, la delocalizzazione di
industrie moleste, la fluidificazione del traffico.

3.4 Caratteri tipologici del tessuto edilizio

Il tessuto edilizio presenta caratteristiche molto diversi-
ficate; tuttavia, anche sotto questo aspetto, il territorio
settentrionale (Pietralata-Tiburtino) si presenta omogeneo
rispetto a quello meridionale (Casilino-Centocelle).

Nel "Quadro di riferimento ambientale" sono riportate
per aree, le indicazioni relative alle tipologie prevalenti.

Nei comprensori settentrionali si nota uno sviluppo
programmato con la prevalenza di tipologie intensive fino
a 9 piani, edificate sulla base dei piani particolareggiati di
attuazione del P.R.G. del 1931; nei comprensori meridio-
nali, invece, le presenze edilizie appartengono anche ad
uno sviluppo spontaneo con prevalenza di tipologie a pa-
lazzine, a villini o a case basse con giardino.

Lo stesso stato di consistenza dell'edilizia appare più
precario che non a Pietralata e a Tiburtino, anche se la
più piccola dimensione dei fabbricati dà spazio a singole
iniziative di manutenzione.

Sotto questo aspetto di grande interesse appaiono l'in-
sediamiento di Via Formia al Casilino e quello meno omo-
geneo del Quadraro a Centocelle; per entrambi si rendo-
no necessari interventi di recupero.

Una particolare attenzione meritano, infine, le piazze
presenti nelle aree limitrofe ai comprensori direzionali
che, specialmente nel territorio meridionale, formano veri
e propri sistemi collegati da viali alberati o da percorsi
commerciali di possibile riqualificazione.

3.5 Fattori d'inquinamento

I dati sulla qualità dell'aria rilevati sul territorio direzionale (Largo Preneste, Via Tiburtina-Casal Bruciato) o in aree urbane (Piazza Gondar, Largo Montezemolo, Piazza Fermi) destano come è noto preoccupazione per gli alti valori del monossido di carbonio e del biossido di azoto che negli ultimi anni hanno ripetutamente superato i livelli di attenzione. E' pertanto facilmente ipotizzabile che una specifica campagna di monitoraggio della qualità dell'aria per le aree direzionali, considerato l'alto grado di infrastrutturazione e il numero di insediamenti presenti, dia risultati altrettanto critici.

La principale fonte di emissione è in ogni caso rappresentata dal traffico, cui si deve anche la emissione del benzene recentemente riconosciuto tra gli inquinanti più nocivi; ma non debbono essere sottovalutate altre fonti minori, sia diffuse che concentrate, dovute ad attività produttive, industrie insalubri, impianti di riscaldamento. Ferma restando la necessità di un monitoraggio permanente della qualità dell'aria nelle aree direzionali, da attivarsi immediatamente attraverso un ampliamento della rete urbana, sono ormai atti dovuti, anche in presenza di alternativa zero per gli interventi direzionali, tutte le iniziative tese alla riduzione delle fonti di emissione.

Altrettanto necessario appare un monitoraggio dei livelli di inquinamento acustico, che proprio nelle aree direzionali ha raggiunto soglie di criticità, e dell'inquinamento elettromagnetico.

3.6 Considerazioni finali

Il quadro di riferimento ambientale consente di svolgere alcune importanti considerazioni utili per la definizione dell'assetto urbanistico.

Il territorio direzionale è composto di due diversi compendi ambientali: quello settentrionale, formato dai comprensori di Pietralata-Tiburtino e quello meridionale, formato dai comprensori Casilino-Centocelle.

I due compendi si differenziano per caratteristiche orografiche e idrogeologiche, per valenze storico-archeologiche, per l'impianto del tessuto insediativo, per le caratteristiche della struttura produttiva.

Le diversità riguardano altresì la carenza di spazi pubblici, la trasformabilità dei tessuti insediativi, e gli equilibri ambientali.

Tutto ciò indirizza verso un comportamento progettuale diversificato che tende, nel sistema settentrionale, a utilizzare le potenzialità di accessibilità e a sviluppare il tessuto produttivo e, nel sistema meridionale, a privilegiare la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico-archeologico, nonchè a compensare maggiormente i fabbisogni di spazi pubblici.

Viceversa in entrambi i compendi appare macroscopicamente lo squilibrio determinato dalla mancanza di un vero e proprio sistema vegetazionale da valorizzare come sistema del verde. Da qui l'esigenza prioritaria di intervenire con opere di forestazione urbana, sistemazioni a giardini viali alberati.

Altrettanto evidente è la necessità, in entrambi i compendi, di recuperare, con interventi anche capillari e diffusi, il patrimonio edilizio esistente tutelandone la struttura sociale e produttiva.

Più analiticamente le categorie di intervento da approfondire nella fase progettuale possono essere così elencate:

- indagini idrogeologiche, finalizzate al ripristino del sistema idrologico attraverso la realizzazione di bacini di zone umide tese a creare un habitat per la introduzione di specie faunistiche;
- monitoraggio della qualità dell'aria in tutte le zone a rischio da effettuarsi anche utilizzando indicatori biologici;
- monitoraggio del livello di inquinamento acustico nei luoghi di maggior concentrazione di traffico e presenza di barriere acustiche nelle zone a rischio;
- monitoraggio del livello di inquinamento elettromagnetico;
- recupero dei costoni tufacei e delle cave;
- campagna di forestazione urbana finalizzata alla realizzazione di parchi di nuova fondazione e di sistemi arborei lineari di collegamento;
- valorizzazione del sistema di preesistenze storico-archeologiche;
- completamento della rete di urbanizzazione primaria;
- delocalizzazione di attività precarie o incompatibili.

La lettura contestuale del quadro di riferimento programmatico e del quadro di riferimento ambientale fornisce, all'interno di uno scenario tendenziale per l'intero settore orientale, il sistema degli elementi strutturali sui quali costruire un modello di intervento sostenibile sia sotto l'aspetto funzionale che sotto quello ambientale.

Detti elementi riguardano principalmente il sistema della mobilità, proiettato sulla ottimizzazione del trasporto su ferro e sul potenziamento dei nodi di scambio, e le qualità del tessuto insediativo, da recuperare e valorizzare nelle sue molteplici componenti (ambientali, edilizie, storiche e sociali).

La proposta strutturale per il riordino del settore orientale interviene all'interno di cinque categorie di elementi, individuando per ciascuna di esse altrettanti obiettivi strategici da perseguire nelle successive fasi di pianificazione attuativa e di realizzazione. Detti obiettivi sono:

- recuperare il tessuto insediativo esistente, integrandolo nei nuovi interventi di edilizia direzionale;
- mitigare i fenomeni di inquinamento ambientale, attraverso la creazione di un tessuto verde continuo collegato al sistema del verde urbano;
- elevare il grado di mobilità di interesse metropolitano;
- diffondere la qualità urbana, riqualificando i percorsi di collegamento tra i nodi di mobilità;
- completare il sistema urbano di poli, esistenti o potenziali, erogatori di servizi terziari e rari.

4.1 Tessuto insediativo

Il tessuto insediativo del settore orientale pur discontinuo presenta, come si è visto nella fase di analisi, ampie zone omogenee anche di qualità elevata.

Il modello strutturale propone il totale recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente, anche a tutela della struttura sociale ivi insediata. La conservazione degli insediamenti produttivi attualmente operanti è invece demandata alla fase attuativa, sulla base di una più puntuale verifica delle attività in essere e della loro compatibilità con le destinazioni prescritte dai piani particolareggiati.

In particolare il modello strutturale individua, per il settore insediativo, le seguenti tipologie di aree di intervento:

- aree di conservazione;
- aree di ristrutturazione;
- aree di trasformazione;
- aree di nuova edificazione.

4.1.1 Aree di conservazione

Le aree consolidate o di conservazione riguardano le parti del tessuto insediativo già edificate e dotate delle relative infrastrutture; la qualità dell'edilizia, tipologicamente omogenea e a funzione prevalentemente residenziale, è mediamente buona.

Queste parti di tessuto insediativo, preesistenti di norma alle previsioni del Piano Regolatore, rappresentano la memoria storica del territorio sia sotto l'aspetto della riconoscibilità e centralità dei luoghi (piazze), che sotto quello della struttura sociale.

Le aree consolidate devono pertanto essere conservate e riqualificate con interventi di restauro conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento della rete viaria e di sistemazione delle piazze, nonché con la realizzazione di parcheggi sostitutivi della sosta pertinenziali.

4.1.2 Aree di ristrutturazione

Le aree di ristrutturazione urbanistica ed edilizia riguardano aree omogenee, a prevalente funzione residenziale, caratterizzate da una maglia viaria consolidata e da un tessuto edilizio compatto, ma tipologicamente diversificato, di consistenza anche precaria.

In queste parti del tessuto insediativo, storicamente più antiche delle precedenti, la ristrutturazione urbanistica ed edilizia è finalizzata a consolidare la destinazione residenziale e la struttura sociale, attraverso la razionalizzazione e l'adeguamento della maglia viaria, la realizzazione delle attrezzature di servizio e del verde di interesse locale, il miglioramento della qualità edilizia anche con interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici tipologicamente spuri, che utilizzano incentivi o accantonamenti di cubature.

Aree di trasformazione urbanistica ed edilizia

Sono le parti del tessuto insediativo caratterizzate da un impianto urbanistico non strutturato e da un tessuto edilizio misto, residenziale e non residenziale, a prevalente destinazione produttiva, con presenza di manufatti dissestati o precari in parte fatiscenti.

Per tali aree è prevista la riorganizzazione del tessuto urbanistico attraverso il completamento e il potenziamento della maglia viaria, la dotazione di spazi pubblici e alberghi, la demolizione dei manufatti precari e fatiscenti.

Sono previsti altresì il mutamento delle destinazioni in atto e la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto delle prescrizioni e degli indici fondamentali che saranno stabiliti dai Piani Particolareggiati o strumenti equivalenti.

Le categorie di attività da consentire sono quelle residenziali, produttive e terziarie.

Per tutte le aree libere o liberabili interne alle aree di trasformazione è prevista la acquisizione tramite espropriazione ai sensi dell'art. 8 della legge 396/90.

4.1 Aree di nuova edificazione

Sono le parti del tessuto insediativo prevalentemente libere o interessate da attività precarie.

In queste aree sono previsti interventi di nuova edificazione tesi a realizzare un tessuto edilizio integrato a prevalente funzione direzionale e terziaria.

Le categorie di funzioni previste sono quelle indicate in generale dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano e riguardano Uffici pubblici e privati, sedi di Ministeri, sedi di banche, attività amministrative di servizio, attrezzature culturali e per il culto, centri commerciali.

Nei sede di piano particolareggiato saranno precisate le destinazioni consentite tra quelle previste, scelte in funzione del piano strategico affidato a ciascun comprensorio.

Nel polo di Pietralata, la cui funzione è direttamente collegata agli obiettivi del progetto d'area Tiburtina-Pietralata, in stretta connessione con la nuova stazione ferroviaria dovranno essere privilegiate le attività legate alla gestione della Pubblica Amministrazione in considerazione dell'alta potenzialità di accesso all'area.

Le singole aree destinate ad attività direzionali dovranno formare oggetto di intervento unitario urbanistico-edilizio, che svolga un ruolo di riqualificazione anche formale dei tessuti limitrofi e si ponga con essi in stretta integrazione.

Per tutte le aree di nuova edificazione è prevista la acquisizione tramite espropriazione ai sensi dell'art. 8 della legge 396/90.

4.2 Mitigatori ambientali

La riqualificazione urbanistica del settore orientale della città trova nella proposizione di un sistema del verde l'espressione più significativa della compiutezza di una operazione globale di recupero e valorizzazione ambientale.

La proposta formulata col Progetto Direttore persegue i seguenti fondamentali obiettivi:

- soddisfare i fabbisogni espressi localmente e dalle zone limitrofe come richiesto dalle Norme Tecniche del P.R.G. vigente;
- ripristinare alcuni importanti sistemi ambientali (golene, vallivi, collinari) ancora leggibili sul territorio;
- tutelare e valorizzare il sistema di preesistenze storico-archeologiche presenti sull'intero territorio;
- mitigare gli impatti ambientali negativi derivanti dalla urbanizzazione, ripristinando un equilibrio ambientale tra suoli permeabili e suoli impermeabili.

4.2.1 Fabbisogni

La questione degli standards di verde da reperire per soddisfare i fabbisogni degli abitanti delle zone limitrofe ai comprensori direzionali, oltre a quelli propri dei nuovi insediamenti, è stato affrontato precedentemente, nel punto 2.2, sotto l'aspetto quantitativo.

Sulla base delle analisi ambientali effettuate è stato invece possibile delineare i criteri per la localizzazione e la organizzazione delle aree verdi nei comprensori direzionali, distinguendole sia sotto l'aspetto del ruolo funzionale da svolgere, a livello locale o urbano, sia sotto quello delle qualità ambientali da tutelare.

Verde locale

Riguarda "le aree per spazi pubblici attrezzate a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade" secondo la definizione data dal D.M. 1444 del 2.4.1968. La superficie complessiva di tali aree garantisce lo standard minimo di 9 mq/ab previsto dal suddetto decreto.

Il verde locale si articola pertanto in giardini e aree sportive. I primi comprendono spazi verdi, anche non recintati, sistemati con prati, percorsi pedonali, aree pavimentate, parchi gioco, piccoli chioschi e altre attrezzature per la fruizione.

Le seconde comprendono le aree verdi attrezzate con impianti sportivi, non agonistici, di interesse locale.

Al fine di garantire la effettiva fruibilità del verde locale sono stati seguiti alcuni criteri nella individuazione delle aree relativi soprattutto alla dimensione minima (non inferiore a 0,5 ha) e alle caratteristiche orografiche (aree prevalentemente pianeggianti).

In sede di pianificazione attuativa saranno invece stabilite la tipologia e la densità delle specie arboree da impiantare e le attrezzature per la fruizione.

Verde urbano

Il verde urbano fa riferimento al patrimonio ambientale di valore naturalistico, agricolo, storico e archeologico già esistente, che deve necessariamente essere tutelato e valorizzato.

Sotto l'aspetto quantitativo riguarda anche i parchi pubblici urbani e territoriali per i quali il D.M. del 2/4/1968 prevede uno standard minimo di 15 mq/ab.

Le categorie individuate, che trovano riferimento nelle tipologie indicate dalla legge 396/90 per Roma Capitale, art. 2 punti b) e c), sono così elencabili:

- parchi naturalistici, nei quali è prevalente l'aspetto vegetazionale e/o paesaggistico e nei quali la tutela del territorio si esplica attraverso il ripristino e la valorizzazione dei beni vegetazionali e paesaggistici presenti;
- parchi storico-archeologici-naturalistici, caratterizzati dalla presenza di rilevanti preesistenze storico-archeologiche, nei quali la tutela si esplica attraverso la conservazione o la ricostruzione del paesaggio naturale e

la valorizzazione delle risorse storiche a scopi didattici e culturali-ricreativi;

- parchi sportivo naturalistici, per i quali è prevalente il ruolo strategico per l'equilibrio ambientale-territoriale nei quali la fruizione consentita è di tipo ricreativo sportivo anche attraverso l'uso di attrezzature per lo sport agonistico.

4.2.2 I sistemi ambientali

Per quanto riguarda la tutela e la valorizzazione dei sistemi ambientali si è già verificato, nelle analisi, come il tessuto edilizio abbia nel tempo consumato molte porzioni di territorio agricolo, compromettendo definitivamente la possibilità di ripristinare i sistemi vegetazionali preesistenti.

È stato tuttavia possibile individuare alcuni interventi irrinunciabili tesi alla creazione di nuovi parchi (giardini pubblici, ciascuno, alle categorie precedentemente descritte) nonché una serie di interventi di restauro e completamento dei viali alberati esistenti, al fine di creare una rete di collegamento tra le aree verdi interne ai complessi direzionali e quelle esterne, dal Parco dell'Appia fino al Parco dell'Aniene.

Parco di Pietralata

Il Parco di Pietralata si sviluppa parallelamente alla linea ferroviaria, all'interno dell'antica Valle di Bocca segnata dal Fosso della Marranella, e risale verso le colline di Pietralata lungo un declivio ancora verde e valorizzato da antiche cave di tufo.

Il fondo valle, esterno al comprensorio direzionale, è segnato da un importante viale di tigli che schermata il parco ferroviario e indica il percorso verso l'Aniene, influenzato dalla presenza del complesso della Motorizzazione militare.

Ove esteso anche a parte dell'area ferroviaria (C.M. MI) il Parco potrebbe interessare oltre 35 ha sistemati in modo da valorizzare gli aspetti naturalistici; potrebbe anche prevedersi la creazione di un lago artificiale per consentire la reintroduzione dell'avifauna e di un corso d'acqua a memoria dell'antico fosso della Marranella, attualmente tubato.