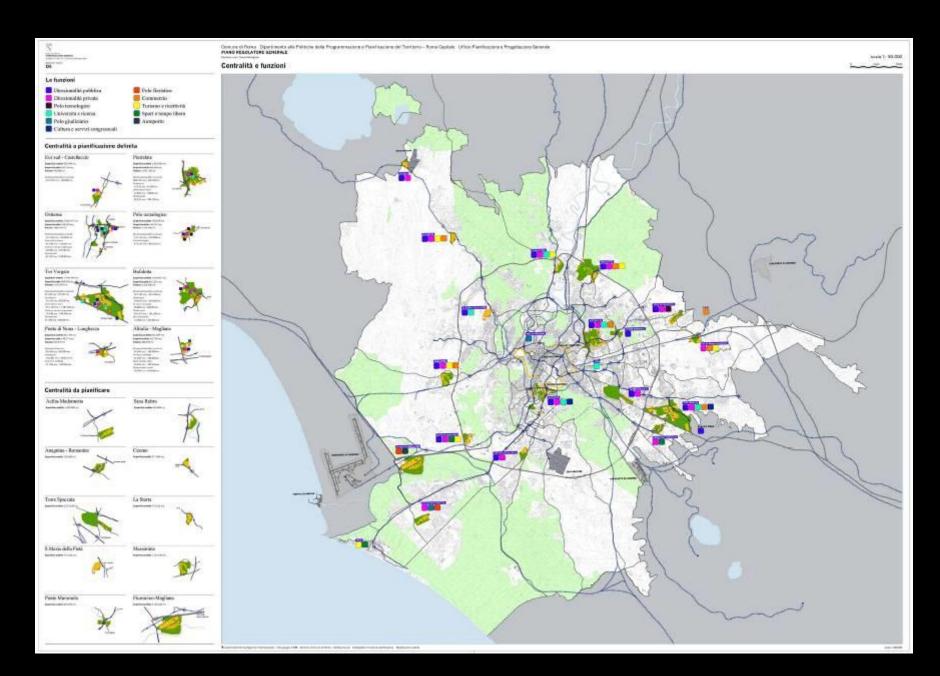
(Nuove) Periferie romane 2

La "città del mercato". Le "centralità" e i poli commerciali.

North-Eastern periphery.

- Bufalotta Porta di Roma (Rome's Gate)
- The extension of B1 line

NPRG e centralità

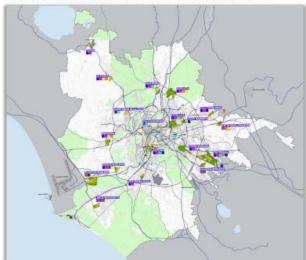


Tessuti urbani, centralità e "magneti"



CENTRALITÀ E FUNZIONI: 2003 - 2013

2003 Elaborato DS *Centralità e Funzioni - PRG adottoto con Del. CC. n. 33 19/20 Marzo 2003



CENTRALITÀ A PIANIFICAZIONE DEFINITA

2222			-	DSTANDON EURO									
2003 Carrentta e planificacions	Termorism	Ris Sot	HINNE	соннеско	PERSONAL PERSONAL PROPERTY AND PERSONAL	NO. PERSON	0.00 mm () 0.00 mm () 0.00 mm () ()	propris TRAFE USERS	tompació matriyax	Plant FBAYNON	MONTH THE PROPERTY.	jen	HON HOUSE
defeda	. mg	174	SUL mg	State of	98.790	SULTING	111.114	Sub mg	55.6.7mg	31.5.714	SUL mg	SUL RO	16.8 FW
SER CHITELLACDO	626.940	143.258	11.00	100	240,750	-		-	-	-			
PETRALATA	1.829,080	483,969	90.001	13.125	289,750							-	-
DSTERNA	3.848.177	210.500	85.375	276	141.798	18.411	28.101	. 11				4.5	
POLD TEDVOLDESCO	729.078	410.287			131.358		-	-	-	-	279.131		
TOP HERGATA	9.590,638	508.590	15.750	12.534	37.598	871.118	76.436	-		-			_
BUFALOTTA	2.815.817	65T-817	3.94.373	148.025	187,185	-		. +	26.684	-	-	+ -	T7-598
LLINGHEZER - PONTE EN HOMA	612.200	189,373	-	340-461	29.562	-	-		21.250	-	-	-	-
ALTOKIA - MAGLAMA	601.895	155.780	18.080		33,500			17.001	11.250	72.0	1.5	1.1	
DOTALE	34,974,965	2,846,866	467.539	306.785	1.056,636	487,572	305,542	32,004	09.39E	- 811	279.131	0	77.958

viene indicata la sola superficie territoriale nell'elaborato DS "Centralità e funzioni... Successivomente vengono resente tra quelle a pianificacione definita; infatti non compaiono nella tabella relativa a lle centrolità da pionificare presente nel Tappendice

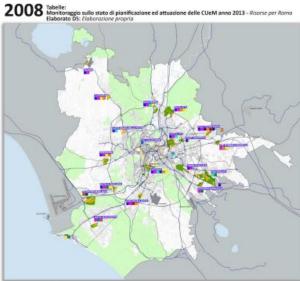
Il delle MTA del piane appprovato del 2008.

Consto passaggio non é moto chise in quanto manca l'aggiornamente dell'elaborate D5 nel PRG approvate. CENTRALITÀ DA PIANIFICARE

2003	TOTALE Top fermiograph
	ng
ACIUA - MACIGNMETTA	1,000,000
ANAMONINE FORMANINE.	750.000
CESAND	377,604
LA STORTA	479.553
SAICE MUSICE	855-588
TORNE SPACEATA	2.279.530
PORTE MAMMOLO	601.264
SHATA MARIE DELIA PERSO.	522,400
MASSIMINA.	1,118,240
FRAMIDNO-MAGUMMAP	2.346.504

portati nell'elaborato OS varigono i sta integrit intattriti si croanteti pulati fina all'tama 2008 nella ver-teri PS adottato e fine al 2008 cer





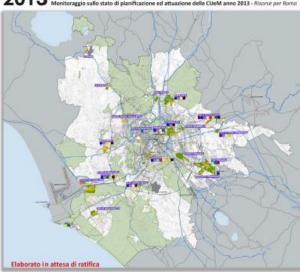
CENTRALITÀ A PIANIFICAZIONE DEFINITA

2008 Controllia o plantinazione	Sup Territoriale	9,6 Ter.	косерни	COMMUNICAL	PERSONAL TO PERSON PRINCIPAL	MORE STATE	0,5'5(m) 1874(5 1974(5)ma	SERVICE SERVICES	NAMES OF THE PARTY.	195,0 (1856/100)	1000 TORROSON	same.	MINERA
Anfinita	190	760	SUL ing	SULFR	501.00	Sking	564.84	SUL mio	504.mg	Sul, rec	SUL mg	9,5 (90)	50.8. irus
FEB - CHIEFFYCCIG	679-3034	291,519	24.875	35,009	589.271				A 1 4 - 1				53,501
PRITENLATA	1.830.000	406.150	90,800	100	268,750			-	1111	-	-	+	12,580
OSTIONSE	2.047.756	666527	81.879	T2.530	055.546	212.694	20.574	-	18500	-		-	19.630
POLD TEDVOLDÉRO	738.078	149.840	8.853	12.136	12.294	2.6	15.000.		1. 30	7.1	803.557	-	1
TEM WERGATA	5.560,000	71A001	4.0		-	686,762	-	27,260	-	-	-	-	-
WANTED AT	3.318.635	457,001	244,371	317 /90	167,195		-	-	36.666	-		8.00	49.365
LANGHEZEA - PENTE DI NERVA	852,340	198.273	1.54×1	346.661	35.563	1		SHATCU	31,250	- 4			
AUTRIA - MAGNAA	806,895	158.621	50,908	-	32.508	-	-	32.034	44.087		-	-	-
REBAIOL BOMA**	3.068.330	MARKET.	100	100	244.729	-		7.677		230,216		2.74	7.4
MANAGER	1.505.821	191.491	78.915	75.508	27.218				33.000	-	-		
SOTRIE	19,648,554	4.058,130	\$35,000	500.612	1.070.004	309.455	94.525	58,000	110.723	200,116	526,808	25.900	159,800

CENTRALITÀ DA PIANIFICARE

		PROVISION	EDINCATOR:	E70F4LL		Le funzioni	
2008 Carcerellos de planificans	Rug Twintoriale	NS private	NA. pahábsa	93.1st.	3108 3108	Directoralità pubblica	Polo fieristico
	mg	716	190	7.0	16		-
ADUR - MADDRIETTA	1.061.662	157.408	194.174	351.982	55,20%	Discrimulità privata	Commercia
ANAGRESA - BOMARESA	339.166	148.512	204.408	352.885	57,80%	Describerates busym	Commercia
CESANO	277.004	28.833	41.6%	75.186	16.20%	Feder incontinguor	Lamano e cicettroti
LA STOREA	676,175	53.20	96,302	150-800	64,50%	Pint manager	Latinian F-cecentural
SAKA FILIBINA	655,689	46,299	86.367	130.866	65,10%		
TORRE SPACCATA	569.357	156.212	71.368	187.500	16,70%	Università e ricerca	Sport e tempo libem
Yatale 3	4.599,653	180,296	994,903	1.354.789	54,60%		
POINTE IMAMBROLO	803.781		85:382	45.131	13000	Polo gualizario	Autoporto
SANTA MARIA DELLA PIETA".	104.512		. 0	.0	100	The gamesare	
Tetale 2	3.125,684		45,350	45.132	180%	Cultura e servizi congressuali	Residenziale :
TOTALE	5-882.113	590.286	\$19,635	1.218.921	54.20%	Caltura e servizi congressiali	Figure 1

2013 Monitoraggio sullo stato di pianificazione ed attuazione delle CUeM anno 2013 - Risovye per Romu



CENTRALITÀ A PIANIFICAZIONE DEFINITA

1432 Call		100					00395AEON (TUBO						
2013 Construitu a papelli sactione	Sup Territoriale		клонона	омников	PRESIDENTS PRESIDENTS PRESIDENTS	MERCA	03.7163/1 589/01	SMOUSEO	SAME I	PRIO (MATERIA)	Aug. 1040000	(Appril)	HIN HE
definits.	TRIC	189	SUL /90	SUC mg	9UL mg	9.kme	SUL MG	9.K mic	Soling	935,790	568.mg	93,410	343.00
ELM-CALIBRACOIG	839.024	230.309	24.873	55,000	130.371		77	7.7			100		11.103
PETRALATA	1.820,000	405.389	89.842	100	300,558					-		-	27,500
STAZIONE TIBUSTINA*	915,600	254.980	4.	15.000	1.19.000		1.1	11.990	32.008	1.4	1.5	-	
COTTURNE	3.047.736	630.588	81,073	72.100	151.506	387 (818)	20.574		38.908	11.0			- 28,600
PELIT TEDVOLDEROD	730.076	345,340	6.655	13,136	51,394	7 97	13.998	11.9			305.357	- 4	
TOW WERGATA	5.580,000	714,001	7.83	17.6-0	779.7	686,762		27,269					0.40
BURACOTTA	5.334,605	944.732	365,315	333.991	130.309	1000	- 0	17,00			1.0		12.567
LUNCHESSA: PONTE DI NONA	652,340	296,273	4	340.461	26.563	-		4	31.258	10.4	1.5	1.14	1
ALTRUA - MAGLMANA	605,995	258.621	50.800		33.500	-		30.034	66,067	11.0			-
PERK DI ROMA	3.165,110	454.841	1.11		244.175			1		230.118			
MISSINGSA	1.505.827	250,493	76.935	TS.386	21,258	100	100	241.1	30,809	11.4	2400		- 2-
TOTALE	20,766,254	4.205,997	489.548	515.415	1.154.296	993.817	84.572	71,200	215.827	230.316	808.357	.0	329,75

CENTRALITÀ DA DIANIEICADE

		PRIVINGS	EDIFICATOR	TOTAL		Le funzioni delle	Centralità
2013 Certalità di positivare	Sup Terrecolar	SULTEL.	***************************************	SERVED STATES	nomes	Directorarida pubblica	Correction
	700	ring	469	1986	mg	Directoralità privata	Turismo a ricettanti
ADULE - MADONNETTA	1,361,662	351.562	-70.316	230,948	78.506		
APRAGRESA - BOMAPINA	126.166	352.915	30.527	211.361	79.587	Fish ferrologica	Sport e temps Mare
CESAMO	877,004	70.106	36.663	41.064	14/021		-
LASTORTA	875,775	150,806	50,608	EL 506	37,546	latruations superiors e ricerca	Autopato
SAGA KUBSA	105.689	137.666	29,908	112,758	1000	and the second s	
TORRESPACOTIA	509,357	187,500	37,500	132,506	37,580	Poto gludiciano:	Sorta
Totale 3	4.166,653	1,294,769	242,124	772,548	229.934	T ON BUILDING	DOM: N
PONTE MAMMOLO	809.383	103,400	h -	332.401	-	Cutura e servizi congressuali	
EANTA MARSA DELLA SPIETA	522,401	В		V5000		Cuttura e servos congressiumi.	Produttisu tertiguana
Totale 2	1.125.664	522,400	0	522.400			
TOTALE	5482317	1,787,790	242,124	1,754.341	100.914	Para hersahoa	Pesidenziale

COME SONO STATE SCELTE LE FUNZIONI? -

Per la definizione delle funzioni da insediare nelle centralità ed in tutti gli ambiti previsti dai Prg, sono etati fatti etudi analizzan-do la domanda e l'offerta esistente nei vari settori: in questo modo è stato possibile disegnare un quadro della domenda che vede una maturazione della componente assai inferiori rispetto al passato; un' attendone al settore produttvo e alla sue di-namiche di profonda tracformazione, besste suffe nuove tecnologie, e, soprat-tutto, suffe dinamiche espansive del terziorio privato, nel quale prevalgano le attività dei servizi alla produzione.

LA DOMANDA RESIDENZIALE

to domando poveva: 25mila formanda per ibuori casa, 37mila persionati, 5.000 indisdui sence fissa dimora, circa 3.000 stranieri nei ricoveri di fortuna, 6.500 nomadi stimati, a fronte di una capacità dei campi attrezzati e semi-attrezzati peri a 2.000 unità. La domanda primaria:

58.800 gloveni copple che preferiscono abitazioni di taglio medio piccolo, disponendo, in molti casi, di risorse abbastanza contenute.

La domanda temporanea; 1.80-150 rela tra professionisti, studenti e lavoratori she cercanno una casa per periodi Lecitati alla purata della loro attività.

La domanda di qualità

Richiesta di cambiere la propria abitazione e maggiore attenzione alla quelità, che dagli aspetti intrinseci dell'abitazione si astende al contesto urbano in cui essa si inserisce.

LA DOMANDA NON RESIDENZIALE

Domanda di superfici non residenziali 1997-2011

	Antistité in chosphie	Denuada Incelizona	Tensis
TOTALE	7,48	9,61	8,00
Industria e articionare	1.71	4.81	2,84
Terrelario Commoncio e alfrengio Traganti, magazzioaggio e	5,76 1,65	4,29 9,00	1,65
construction level, conditions and previous	8.40	0.29	8,97
Altro destinacioni	3.71	0.00	3.71

TOTALE

Donanda residenziale e non residenziale del comune di Roma

	Dominia	Stock measure	Institute diments rath mak	Domenla
	pethold	metrodia	16	political di solet producti
Bodhedde	210	428,2	6,8	1.01
Non-residencials:	34,6	110.6	.93	3,60
Toursepende	Drice	1		4.47
Trickers published	4,0	n .		1.00
Totals	55,0	1000	8.7	13,51
Educie e prigione	8436	63.1	21,4	1.69
TOTALE	66,7	1963	9.5	15.42

L'OFFERTA: PREVISIONI DEL NUOVO PRG PER LE CENTRALITÀ

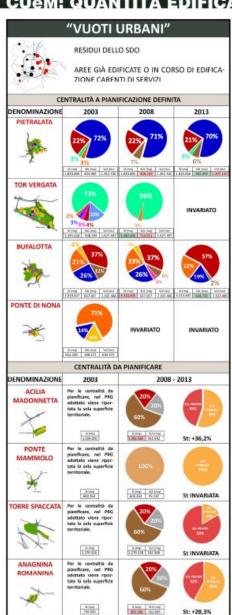
CENTRALITÀ LIRBANE E METROPOLITANE		SUL Non Residentiale	SUL Plessible	SUL Yotole	*	Mon Res 4 Fless Su Tot.
SUPERFICIE	enq	req	794	me	-	1000
he % 2.253 1.75	10000		7.00	1000000		
ABITANTI Ab % 7.137 0.26	661.168	3.380.288	168,188	4.229.664	20,60%	ALEM

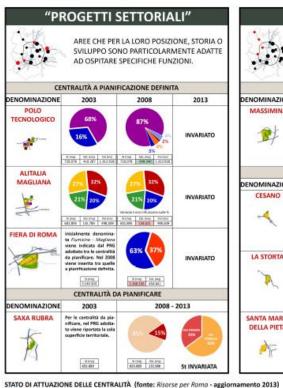


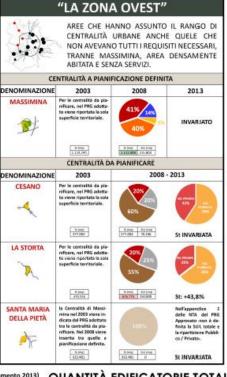
Le dimensioni del piano - cap.7 Relazione Tecnica PRG adottato 2003 Elaborazione dari CRESIVE su base ISTNT e Anagrafe



CUeM: QUANTITÀ EDIFICATORIE E DESTINAZIONI D'USO DAL 2003 AL 2013



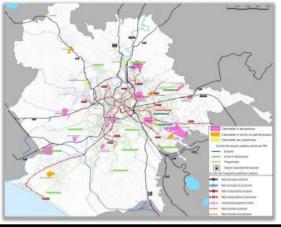






"TESSUTI DA RAZIONALIZZARE"





QUANTITÀ EDIFICATORIE TOTALI



























RISPETTO LE FUNZIONI STESSE (VALORI ASSOLUTI)

RESIDENZIALE COMMERCIO +49.5%

Bufaloma (+18%) Eur Castell, (+10%)

RESIDENZIALE

For Castell, (422%) Ostiense (+13%)

UNIVERSITÀ E BICEBCA Ostiense (+27%) Tor Vergata (+23%)

19.7% Tor Vergata (-15%)

CULTURA E CONGRESSI TURISMO E RICETTIVITÀ

Bulsiotta (-4%)

RISPETTO LE FUNZIONI STESSE (VALORI ASSOLUTI) DIREZIONALITÀ +956

POLO TECNOLOGICO +8.7%

Bufalotta (-8%) Polo Tecn. (-13%) Polo Tecn. (+19%)

CENTRALITÀ: UN MODELLO DISATTESO

MOBILITÀ E CONNESSIONI -

LA CURA DEL FERRO

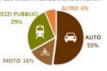
Nel TITOLO II - capo 6 - art. 65 delle NTA del PRG si legge:

Vattuurione delle Centralità metropolitane e urbane è aubondinata alla preventiva o contestuale regiuzazione delle infrastrutture ferroviarie (linee metropolitane, altri sistemi in sede propria) previste dal PRG.º La città policentrica è sperimentate da decenni in Europa e si fonda essenzialmente su un sistema di trasporto pubbli-

oo su rotala che ne è il supporto necessario. A Roma, ciò non è avvenuto, poliche i cantieri si sono aperti ancor prima che venissero realizzate le infrastrutture necessarie, alcune delle quali non vernanno proprio realizzate.

Ecco come i nuovi quarderi nati intorno a grandi complessi commerciali, si trovano totalmente isolati dal resto della città poiché l'accessibilità è garentita quasi esclusivemente attraverso messi priveti.

SPOSTAMENTI NEL COMUNE DI ROMA



"ROMA E' UNA CITTA A MISURA DI AUTO PRIVATA"

AL MOMENTO DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO, QUALI CENTRALITÀ ERANO GIÀ SERVITE DALLA RETE DEL FERRO?



LA RETE DEL FERRO NON REALIZZATA



2008

65.886.062 mc previsti

FUNZIONI

PREVISTE NELLE 18 CENTRALITA':

Residenziale

13%

La rete del ferro, fondamento stesso dell'idea di centralità pe riferica, è stata realizzata solo in minima parte.

Questa inadempienza, insieme ad altri fattori, ha portato al fallimento di guesto modello.

2014

83.589.294 mc previsti + 27%

FUNZIONI

PREVISTE NELLE 18 CENTRALITA'S

Siene al 2014 nel Dessier Legambiento "Roma al metro cube"- 2011)

	2003	PREVISIONE PRG	2015	REALIZZATO
PIRMI	467Km	598 Km + 131Km	483 Km	16 Km 12%
TA-	155 stazioni	289 stazioni	173 stazioni	18 13% stazioni

CONNESSIONI MANCATE

A molti critici il numero delle centralità è apperso fin da subito eccessivo: le centralità sono troppe e contempora neamente trappo deboii. Poco o per niente servite da una buona rete di trasporto pubblico. centralità "aggravano il brutto visio della roma novecentesca di spestore sempre più in là la resildenza,l'escia da vuata il centro, un centro da rapalungere di mattino salo in macchina e dal quale risartire la sera sempre in mocchino" (francesco Erbani - in Repubblica, il sopro di Roma policientrica spezzato diadi appetiti dei costruttori

Il mancato obiettivo di riqualificazione delle periferie e lo scarso interesse di queste operazioni neii confronti del quartieri limitrofi esistenti è confermata dall'organizzazione fisica e dalla struttura stessa degli interventi.

Le centralità di Anegnine-Romanina è previote su un'area ettualmente inedificata compresa tra la via Tuscolana e l'autostrada A1, poco fuori il Grande raccordo Anulare.

Già in face di progettazione, non si tiene conto delle possibili relationi con l'insediamento preetistente della Romanina, in quarto, nel progetto MANCA UN SINICACE COL ALE II disegno urbano previsto ha uno sviluppo longitudinale, minito a collegare, grazie anche alla nuovalinea di metropolitana leggera, la stazione di Anagnina con quella futura di Torre Angela, Inoltre, il centro commerciale già realizzato, è inacessibile a piedi: i residenti che abitano in un regalo di 500 metri sono obbligati ad utilizzare l'auto, coprendo distanze superiori ai 2 km.



L'OBJETTIVO DI RIQUALIFICAZIONE E RICUCITURA URBANA DELLE PERIFERIE. FON-DAMENTO DELL'IDEA STESSA DI CENTRALITA', RISULTA QUINDI DISATTESO.

FUNZIONI -

FUNZIONI PREVISTE E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

Secondo il nuovo PRS di Roma le contralità avvelsbero dovuto svolgere un ruolo fondamentale nella riqualificazione delle periferie. Questo obiettivo è stato vistosamente dissatteso già nel momento in cui si sono aperti i cantieri queste centralità sono state considerate progressivamente sempre più come grandi centri commerciali, spesso con annessi quartieri residentiali che estano isolati e autoreferentiali, non realizzando necsuna continuità e relazione con la città consolidata o pressistente e difatto costituticono ulteriori "quartieri dormitorio". Buthiotta, Ponte di Nona, Eur e Parco Leorardo ne cono un ciamoroso esernolo.

ACCORDI DI PROGRAMMA

Attraverso fuso sistematico dell' accordo di programma uno strumento che fipermette di bispassare qualsiasi progetto di città e di sviluppo organizzato (...) e preventos, come noto, sugli strumenti di planificazione e programma-zione, determinando una sariante automatica del PRG" (C. Celamare - Politiche e pratiche dell'abitare nella città di mercato a Roma), i costruttori romani sono riusciti a modificare le destinazioni si uso delle aree su cui avrebber dovuto spreere le pentralità, privilestando la destinazione residenziale ai pervizi. Il risultato quindi è ben lontano de quella concentrazione di "funzioni pregiate", fondamento stesso dell'idea delle nuove centralità romane.

GLI AMBITI DI RISERVA

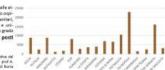
Con la delibera 315 del 15 Ottobre 2008, rengono introdotti i cosiddetti ambiti di riserva a trasformabilità vincolata, finalizzati al reperimento di area per l'attuazione del Piano Comunele di "housing sociale" e di altri in-

Con la delibera 327 del 7 Agleste 2018 pere la revesa giunta canitalina ha revesado la delibera presedente, la suate avrebbe consentito la nuova urbanizzazione di 2.383,5 ettari di suolo non destinato all'edificazione dal PRG vigente e in man parte, circa 1,700 ettari, ricadenti nell'Aero Romano.

Con questa scelta, l'Amministrazione comunale sancisce che l'obiettivo di dare una risposta alle ridrieste di alloggi sociali deve essere generuita, prioritariamente utilizzando il patrimonio immobiliare esistente, e rendendo edifica

Le nuove centralità, grazie alle at- :---tività che svreisbera davuto aspi-versità, dovevano essere in anado d famine 122577 nuovi posti di lavoro.

corse di Trasporti e Territ Nucrolo, Università degli studi di Roma



MANCANZA DI SERVIZI DI LIVELLO LOCALE

Le centralità locali rappresentano i luoghi più significativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG individua le principali funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione urbana dei Municipi.

Esse si configurano però, come una serie di Interventi punturali sconnessi dal sistema delle centralità sovraordinate

Affinché il sistema funzioni è necessario che anche geni singipia centralità. urbana e metropolitana, abbia al suo interno i servizi locali, quali asili, centri sportei, presidi sanitari, cinema, testri, mercati ecc. in modo dia renderii dei quartieri" a tutti gli effetti, in grado di generare un serso di appartenenza negli abitanti, grazie alla loro forte identità fisica, ma poprattutto sociale,

POSTI DI LAVORO PREVISTI NELLE CENTRALITÀ

E e servizi mantenedo la stessa cubatura. Negli anni successivi viene approvato il progetto d'area Bufalotta (1997) e poi inserito nel nuovo PRG come "centralità gianificata." **DELIBERA 127 DEL 5 APRILE 2013** modifica del 30% della S.U.L da non residenziale a residenziale. il PRG prevedeva il 62% della cubatura con destinazione con recidenziale, ma con la delibera, si è arrivati a volumetrie pari al 44%, su una superficie di 332 ha con una previsione di 10.000 abitanti insediati.

programma.

maneti. Rimusti invenduti.

5

찚

ਙ

CASO

ATO:

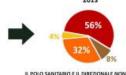
ER

ᅙ

4

II PRG del 2008 prevede 2.102.000 mc cosi ripartiti. 782,000 mc RESIDENZIALE 450,000 mc POLO COMMERCIALE 37.000 mc COMMERCIALE 132,000 mc NON RESIDENZIALE 535,000 mc DIREZIONALE 86,000 mr RICETTIVO

80,000 mr POLO SANITARIO



"Doveva essere un polo direzionale e si è trasformato in uno dei più grandi centri commerciali d'Euro-

pa. La prevista linea della metro non arriverà mai e al posto degli uffici sono sorte palazzine di apparta

"il centro commerciale è il cuore del quartiere, ma è un oggetto chiuso, senza contatti. Se

ne sta per conto suo. E' avvolto in una rete di strade che lo cingono al pari di un antico

fortilizio e lo tengono issato, visibile anche da lontano come la cattedrale romanica in

vetta a un borgo medievale" (Francesco Erbani - Roma: il tramonto della città pubblica)

Le poche centralità realizzate si sono trasformate difatto in estesi complessi residenziali

e misti costruiti per lo più intorno a centri commerciali, grandiose operazioni immobiliari

amministrazione, fondato sulla contrattazione con operatori privati tramite accordi di

Il PRG del 1962-65 prevedeva per quest'area un autoporto, come nodo di scambio per i

mezzi pesanti provenienti da nord, che non è stato realizzato e l'area è stata acquisita da

operatori privati. Questi hanno chiesto un cambio di destinazione d'uso in commerciale

e commerciali, che hanno sottolineato la perdita di ricchezza e complessità dell'abitare. Il caso di Bufalotta - Porta di Roma risulta emblematico in gunto ha aperto la strada ad uno sviluppo urbano incontrollato accompagnato da un modo di operare della pubblica

cesco Erbani - in Repubblica, Porta di Roma: storia esemplare di pianificazioe tradita.

SONO STATI REALIZZATI, L'ALBERGO INVECE. LA TORRE ROMA, È STATO COSTRUITO MA TRASFORMATO IN APPARTAMENTI. LA CENTRALITÀ BFALOTTA HA PERSO COSÌ LE QUALITÀ IN GRADO DI TRASFOMARLA IN UN VERA CITTÀ NELLA CITTÀ.

IL RUOLO DEI PRIVATI -

IL RAPPORTO PUBBLICO - PRIVATO

Nasili ultimi anni in suitunen urbano di Roma è stato publato orgunizazionente dal mannanioni di mannato e dagli intereusi degli operatorii finanziari e immobiliari e l'amministrazione pubblica ha trovato non poche difficoltà nel governare tale proceso. L'ambiguo rapporto tra interesse pubblico e interesse privato che si è instaurato derive da un modo l'interesse pubblico risulta sempre più debole nei confrortti di quello privato

"È L'ENNESIMA DIMOSTRAZIONE DI COME, IN QUESTA CITTÀ, LA POLITICA SIA SUBALTERNA AI POTENI ECONOMICI È INSEGUA I COSTRUTTORI E I PROPRIETARI DELLE AREE" IR. Cellini - Dossier Aleo CGIL Romo e Lazio).

LA QUESTIONE DEL NON RESIDENZIALE

Un grande li mite dimostrato dall'esperienza romana delle centralità riguarda la cominctione che l'operatore privato sia in grado de solo di sviluppare una politica di marketine di livello internazionale.

In realtà questo è possibile solo per pochissimi gruppi immobiliari di una certa forza. Non dimenti chiamo che la struttura del settore immobiliare romano è in generale quello del vecchi costruttori poco avvezzi a cmoortanti come una sorietà inmobiliare e tanto meno come una grande struttura di promozione.[...]L'idea che il settore residenziale "non tiri", tipica dell'imprenditoria romana (forsa italiana) è sianificativo di questo circolo chiuso. Il settore non tirerà ma se non viene avviato uun processo di offerta qualificata di aree infrastrutturate: e questo non può avvenire in assenza di una strategia generale che solo l'amministrazione quò garantire," scrise Mauristo Warcelloni

E' così che le funzioni pregiate di cui dovevano essere dotate le centralità, si sono trasformate in ulteriori cultature resiart der "treen" molte die tee







INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA?

Residencial

41%

Direzionale

Il Propetto urbano è una concertura finalizzata alla definizione propettuale delle previsioni di PRS, in relazione alle parti della città interessate direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilevanza urbana. La procedura del Procetto urbano è obbligatorio per la definizione deeli interventi pelle Contralità matrono SAP), di iniciative quibblica o privata. (titolo II - capo 3: Modalità di attuacione del piano - art 15 - NTA Pre 2008)

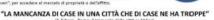
ACIUA-MADOWNETTA Pireili RE S.e.A. / Legnardo S.r.I. FIERA DI ROMA Fiera di Roma S.p.A. / AGA S.r.L. AUTALIA-MAGLIANA Lamare Aggain EUR-CASTELLACCIO Europarto S.E.L / IMEF S.p.A. OSTIENSE Roma Capitale THE UTPOATA Boom Capitals ANAGNINA-ROMMANINA Gruppo Scarpellini TORRE SPACCATA Quadrante 5.0.A. PIETRALATA Roma Capi PONTE MAMMOLD Roma Capitals POLO TECNOLOGICO Tecnopolo S.p.A. PONTE DI NONA-LUNGHEZZA Misster engineering S.r.i. / Roma Est S.r.I. / Morine investimenti sud S.r.I. BUFALOTTA Ports di Roma S.r.l. / Edilmoderna S.r.l. S.MARIA DELLA PIETÀ Roma Capitala LA STORTA Immebiliare La Storta S.s.L. / Borne developmen

■ INIZIATIVA PRIVATA ■ INIZIATIVA PUBBLICA

IL PROBLEMA DEGLI ALLOGGI

emergenza abitativa, che si era registrata a Roma negli ultimi anni, ma i 16,000 allocal malicost dal 2007 al 2009 sono in massima alleggi di calificio agressista e con realizzati da operatori privati e destinati al mercato di proprietà, quind alloggi non certo nella disponibilità economica di quel composito universo che compone il disegio abitativo romano: sfrattati, giovani coppie, studenti universitari fuori sede, anziani o immigrati regolarizzati e in via di riconglungimento famiper accedere alle graduatorie delle case pubbliche, e "troppo

Uno deali objettivi orincinali del PRS era far fonete alla prande-



Sfratti e Rome del 2007 el 2013

-	Faite	Ministera d	No.	ment.	
**		time	1000	See	law)
-	77.11		100		
-	101111		27.98	-	nn
-			110.00	Emi	***
99	15.00		400	12 404	440
**	103.214		10.50	10.041	4.9
**	SILLIE		3.30	DOM:	1,19
911	SHIT		2.15	in part	139

Le domande di casa popolare che restano inevese sono 650.000, quelle per il sortegno alla locazione 330.000, negli

ultimi 5 anni sono stati eseguiti 345.508 shatti. I numeri sono impressionanti, appure a Rome si continua a costruire sensa pensare alla necessità di chi ci abita, si trano su casa che restano invendute: secondo una statisfica fetta da Scenari krensbillari per il settimanale fishizia el Territorio del sole 24ore gli altoggi invenduti in Italia sono 330.000. Il tasso di assorbimento, cioè le percentuale di case vendute sul totale di quelle sul mercato, a Roma. è pari ali 45%, con maggiori difficultà riscontrate nei settori sud e avest.



Sono state realizzate in via prioritaria le infrastrutture necessarie al funionamento del centro commerciale, il polo commerciale stesso e le resdenze con alcuni servizi, soprattutto scuole. Quest'area avrebbe dovuto essere servita dal prolungamento della linea 81 della metropolitana, per cui esiste rià il progetto ma purtroppo non i finanzia-

Ad oggi quindi la zona è accessibile solo con mezzi privati, dimostrando come tale operazione è ben lontana dall'obiettivo di riqualificazione delle periferie, punto cardine delle nuove "centralità".

Grandiosa operazione edilizia e commerciale esclusivamente a vantaggio di privati, nonostante sia mostrata come "interesse pubblico".

Nuove centralità: progetto urbano "Bufalotta"





"Rome's Gates"

The realization of huge box-like buildings surrounded by vast parking lots hinders any goal of revitalization of the urban periphery. Their isolated nature creates further barriers between the various urban areas and thus contributes to urban decay. The aim of mending, through these actions, the fringes of the suburbs is clearly rejected. The inhabitants are forced to drive and the new major infrastructure

Public transport services required by the plans are still lacking. The result is the dramatic increase in vehicular mobility on roads which are already inadequate in some peak hours.

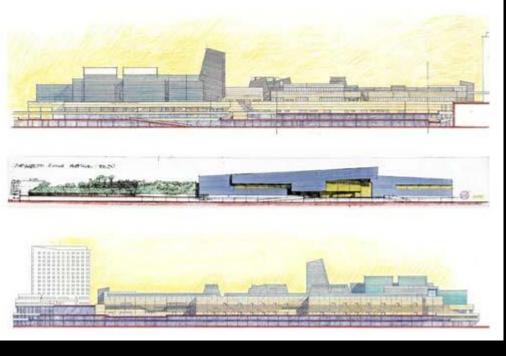
links even prevent pedestrian

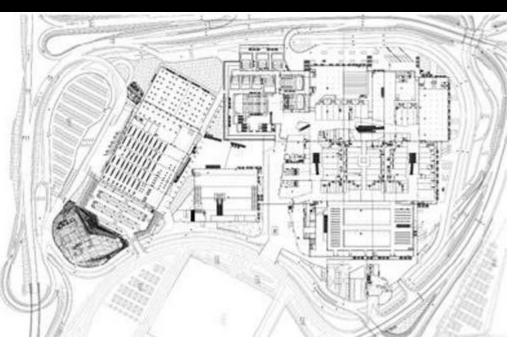
crossing.





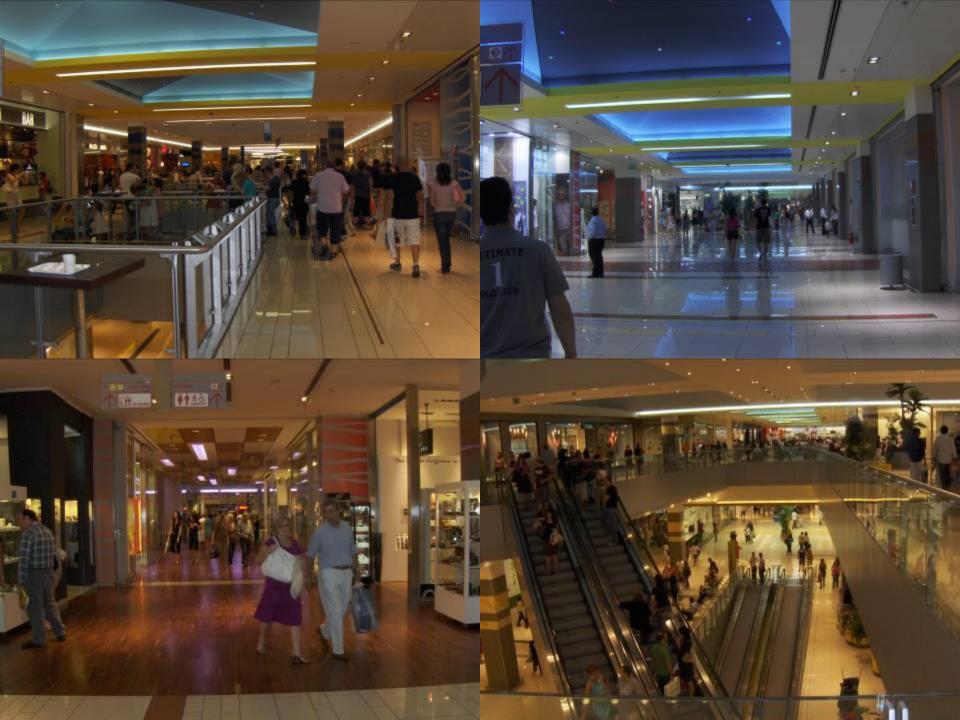


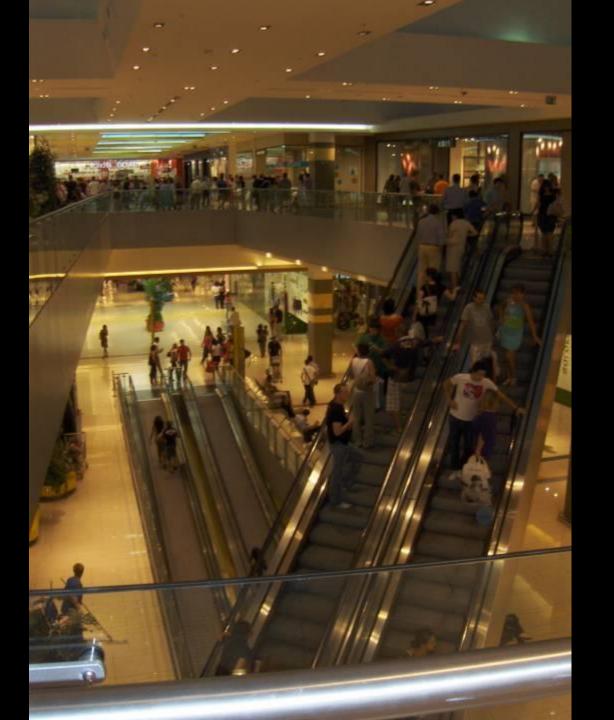
















Dwelling conditions and their problems

The commercial centre as a "black hole" and an "octopus"

The disappearance of the public dimension in the urban experience and the everyday life (although we have well done public spaces)

The dwelling imagery is that of the upper class model; to be realized just in smaller and cheaper dimensions

A sort of schizophrenia: many people consider that place a great chance and achievement in their social career and life evolution; many people consider dwelling conditions not so good

Some people prefer to go away, and sometimes to go back to illegal city



Inhabitants contestations and the evolution of conflicts

The reality isn't that proposed by the marketing imagery and that the real-estate operators sold to the inhabitants.

They ask for services and directional activities and functions supposed to improve the situation, while probably they wouldn't change the real dwelling conditions

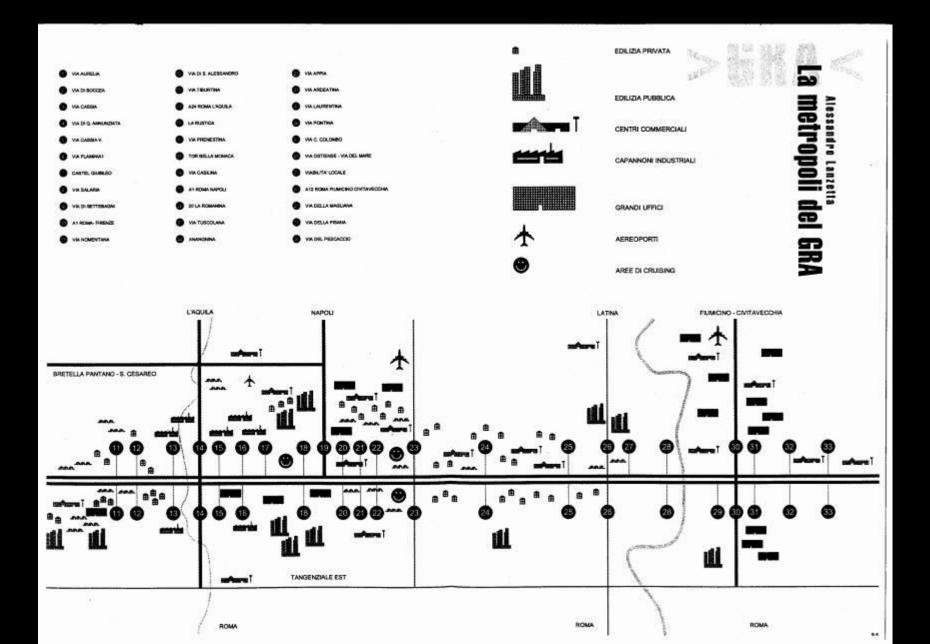
They struggled against functional changing of some areas and new residential volumes building, succeeding in it

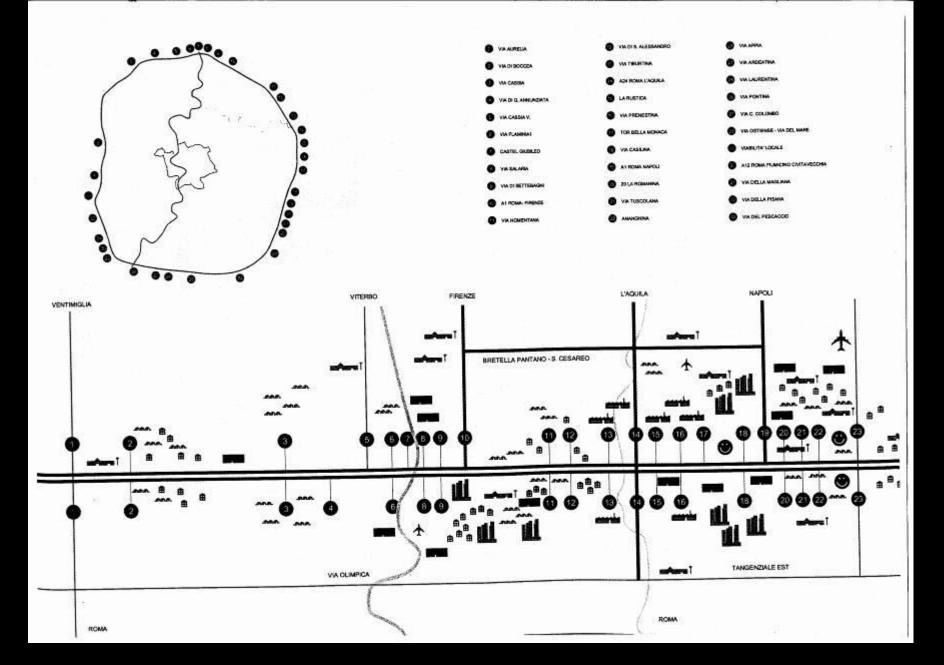
Conflicts are no more large social movements rooted in profound social problems, but those of the middle class acted to achieve a social up-grading, looking to upper class models; without a critic to prevailing urban policies and development (with which they often agree)

Lack of political dimension of the urban conflicts

La metropoli del GRA e lo sviluppo territoriale di Roma

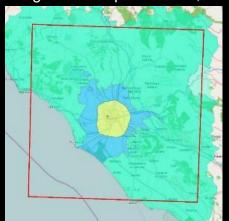
La metropoli del GRA



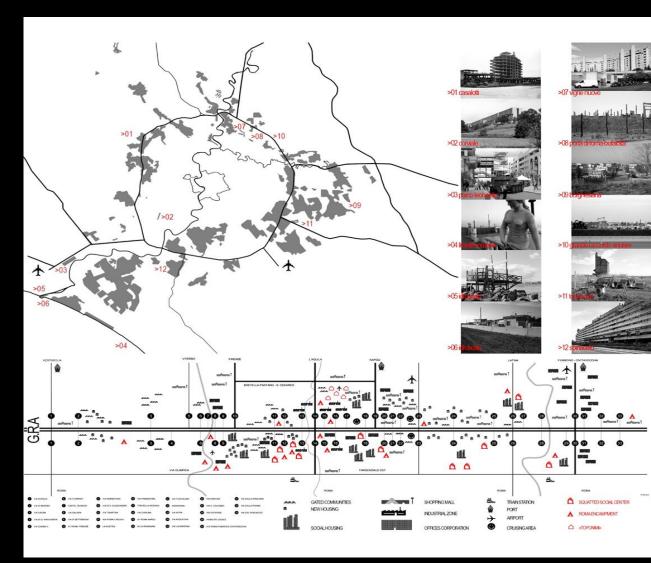


La "città del G.R.A."

Una crescita della popolazione del 23,4 % negli ultimi 10 anni nei territori esterni al GRA (nel Comune di Roma). Peso demografico che passa al 26,7%.



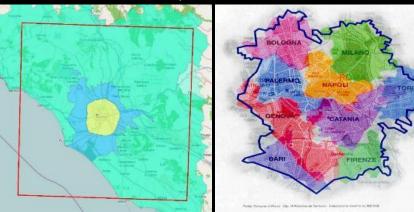
I cambiamenti nelle forme dell'abitare e nei modi di organizzazione della vita quotidiana



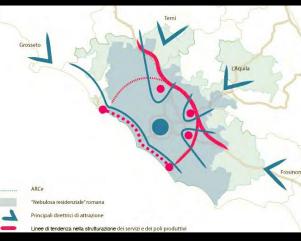
The territory over-run by urban

development

- First, there is a strong movement of the population, within the City of Rome but outside the GRA and then, in general, to the external and peripherals territories. In these territories, in the last 10 years, there has been an increase of 23.4% with a demographic weight passing from 22.5% to 26.7%. Between 2001 and 2011, the population within the GRA has not grown, but rather decreased slightly; while a 16.2% increase in residents in the rest of the sample area.
- Second, there is a relevant settlement development outside the City of Rome. A shift of population to the municipalities outside the City of Rome, with percentages extremely high and different directions.
- High consumption of soil and a dangerous growth in impermeability of land. The characters of this settlement development are: low-density sprawl; small size of new homes. The population that moves to these bordering municipalities is strongly characterized by young couples or young couples with one child.
- Urban regionalization → diffusion of the «urban» (to confirm Brenner's statements)

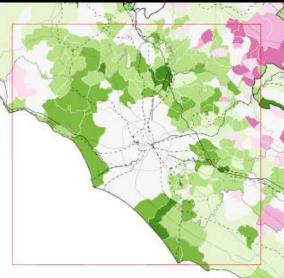


Central Region al Area (Crel, Region e Lazio)



Percentage change in population (2001-2011)





Lo sviluppo insediativo metropolitano

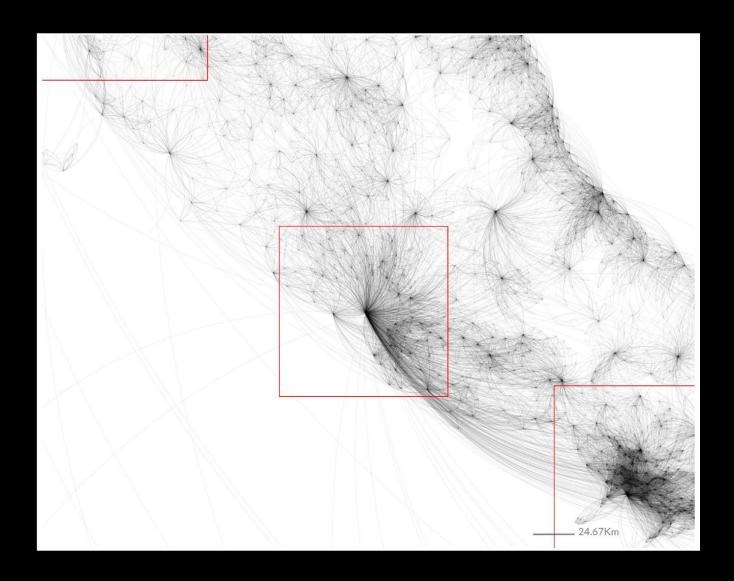




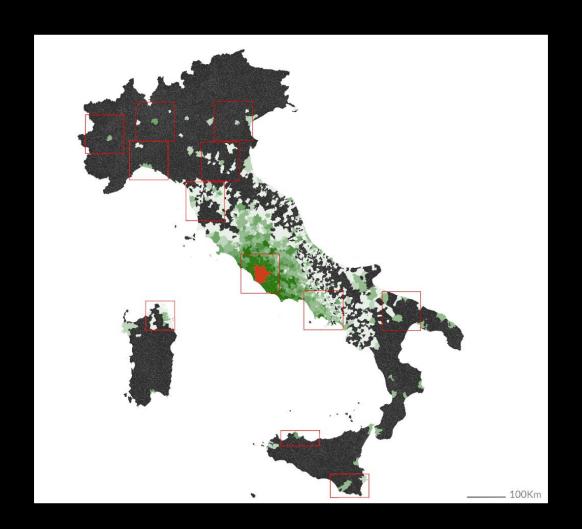




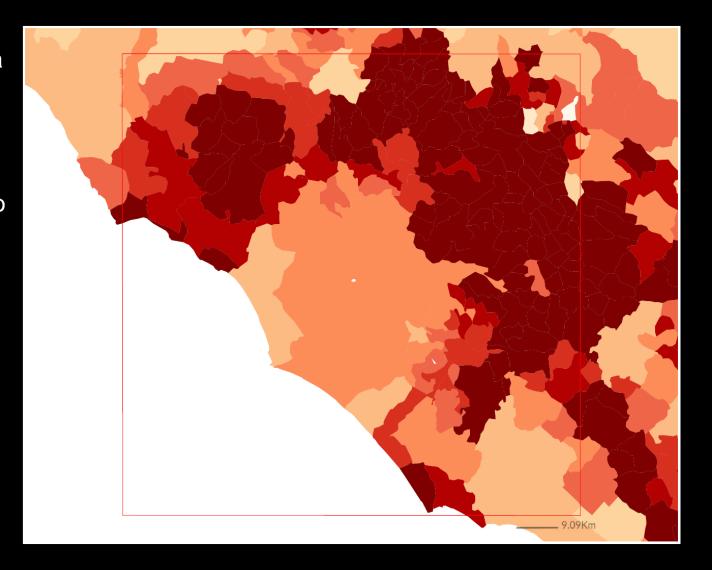
Flussi pendolari 2011



Areali del pendolarismo 2011 (in entrata)



Percentua le di lavoratori in entrata e uscita con tempo medio di spostame nto tra 60 e 90 min (2011)



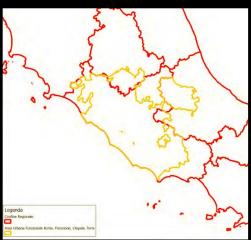
Rome as a major pole of attraction

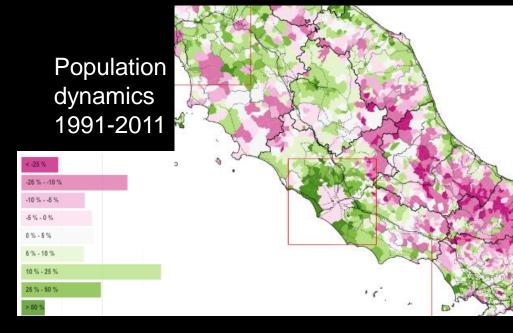
Rome is surrounded by a territorial "void" that strongly characterizes the center Italy. Surrounding Rome, there is a "void" that covers all of Lazio, Abruzzo, Umbria and, in part, (Southern) Tuscany, Marche, Molise, and (Northern) Campania. Other comparably structured urban centers are absent as far as Florence to the north and Naples to the south.

The Roman territory represents an extremely strong pole of attraction in relation to the context of central (and, in part, southern) Italy, with regard to employment, the system of opportunities, services and facilities, etc. (especially, health services, commercial attractions, centers of leisure and of free time, universities).

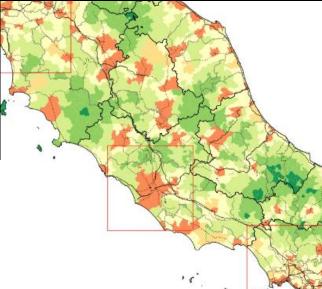
Crucial role of greater Rome in the ordinary activities (the daily life) of the people in the surrounding areas. It constitutes an allure, which results in a commute, and a great polarization of scales which affect daily life.

Central Regional Area (Crel, Regione Lazio)





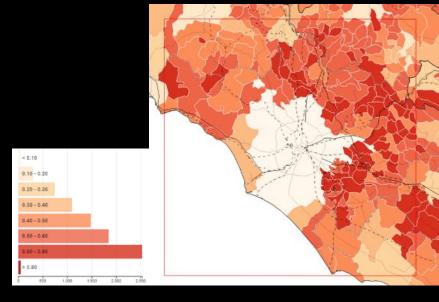


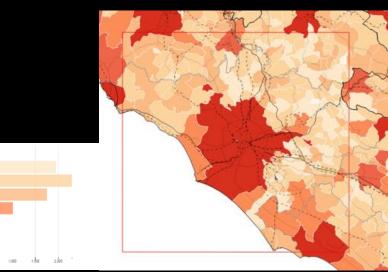


A strong level of centralization

Rome maintains a strong level of centralization. It remains the most powerful magnet (at least in central and southern Italy) as evidenced by the inflows, the very obvious large area of influence and range of influence that covers and exceeds the area of this study. Rates of over 35% of inflows derive from neighboring provinces, and high percentages even come from other regions, producing daily commute numbers and a radius of mobility, which is cause for serious concern. Some interesting dynamics are visible, however:

- 1. The area of influence includes some municipalities of the inner belt, a sign of increasing transverse mobility between these municipalities (and their attractive roles);
- 2. The City of Rome shows a clear, strong **phenomenon of self-containment** (the highest in Italy in 2001 and at a similar level in 2011). As mentioned previously, given its size it manages to keep most of the dynamics affecting its population within its city limits;
- 3. Taking into account the displacement of the population outside of the City of Rome, the dependence on Rome and commuting becomes even more significant;
- 4. An ambiguity, as regards the first belt of municipalities around Rome and other bordering municipalities, which show at the same time a discrete index of attraction and a strong (dominant) ratio of dependency. This can be understood to mark a strong connection among these municipalities and between them and Rome and a largely residential role (as confirmed by the displacement of the population and the already mentioned area of influence, as well as the dynamics of housing).



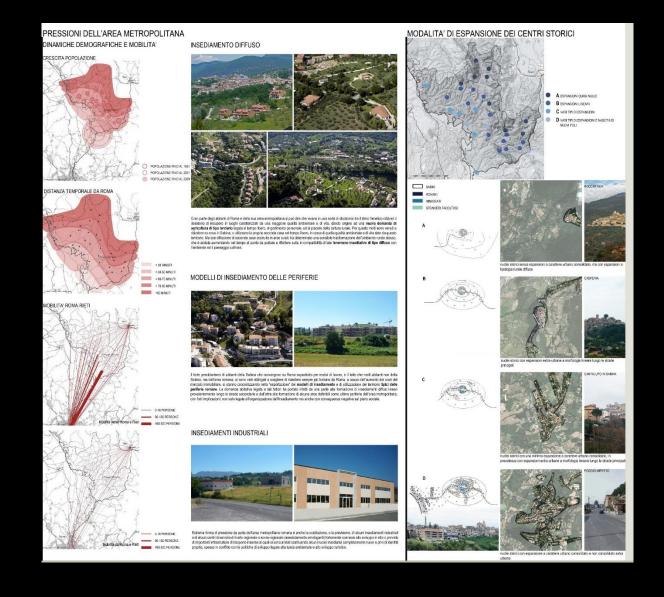


Gli effetti del mercato immobiliare e della ricerca della casa (e della qualità della vita) sulla distribuzione della popolazione ed, in particolare, anche degli immigrati nei Comuni intorno a Roma

«Molti immigrati si collocano nel mezzo di queste due realtà, perché di giorno lavorano nella Capitale e di sera vivono in piccoli agglomerati»

Il peso dei fattori strutturali (casa e lavoro dentro la riorganizzazione dell'assetto territoriale e dei modelli di sviluppo attuali)

Piccoli comuni Poggio Mirteto (RI)





Catino: abitanti quasi totalmente anziani originari Poggio Catino, centro storico: 70% immigrati, di origine rumena, impiegati nelle attività pastorali e nell'allevamento Per lo più in affitto, poche ristrutturazioni Conflittualità e convenienza Abitanti Poggio Catino in ville e abitazioni nella campagna







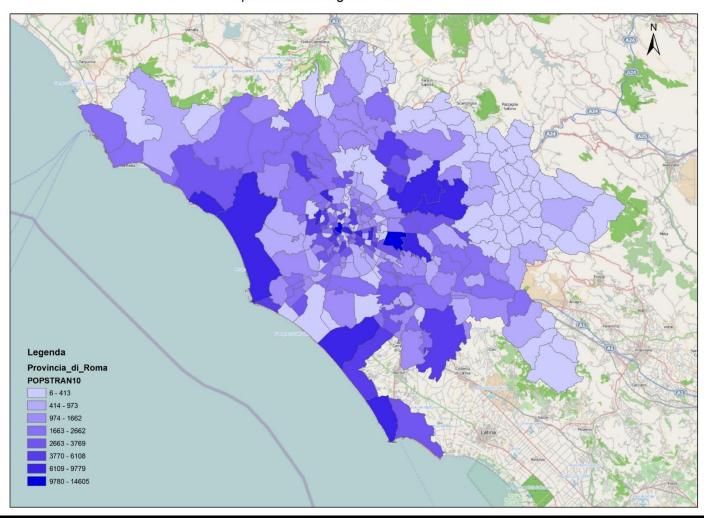




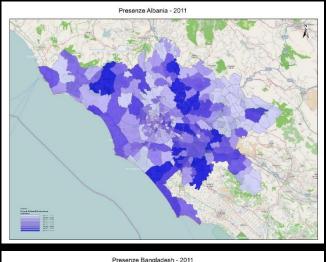
Passo Corese (Provincia di Rieti)

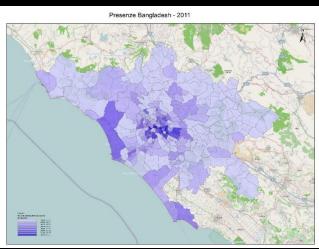
Periferia di Roma, ma meno «aggressiva»; con la possibilità di una convivenza e di condizioni più umane di abitare in termini di rapporti sociali (sono meno presenti le tensioni sociali della «vera» periferia romana).

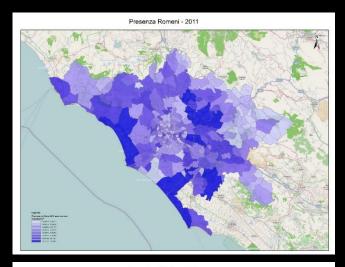
Popolazione Immigrata - Numero

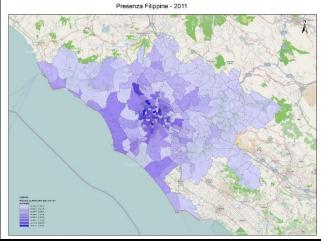


Distribuzione popolazioni immigrate

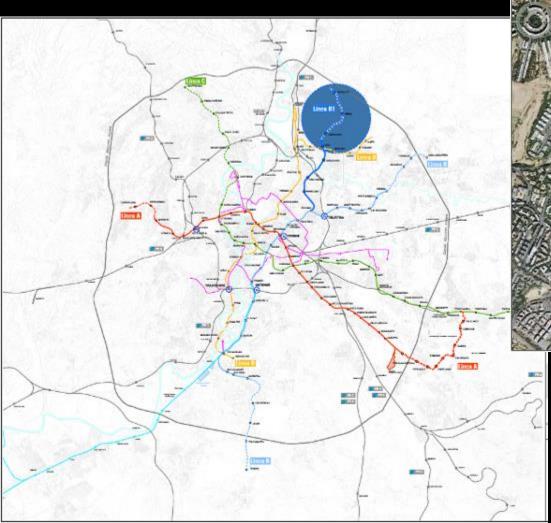


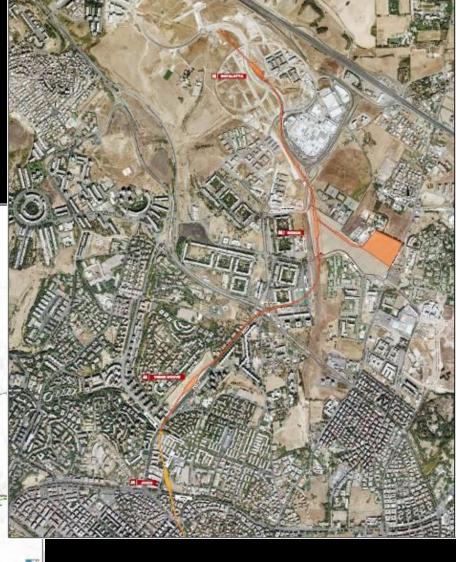






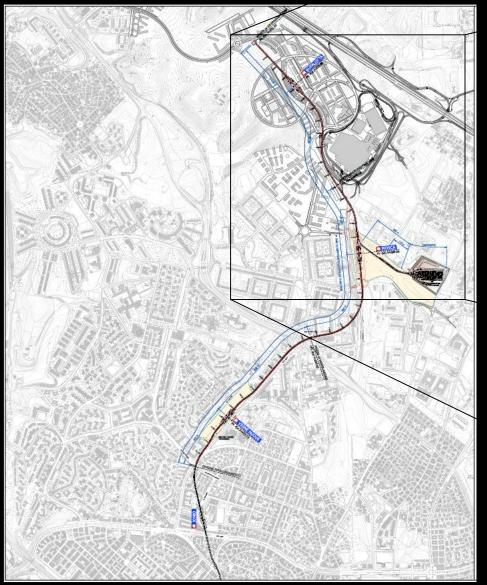
The extension of Line B1

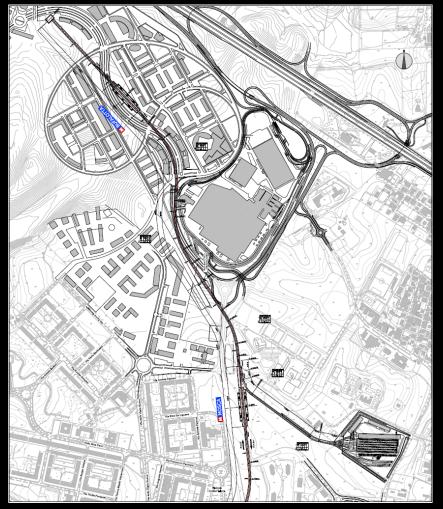




A political and technical conflict on development choices, towards a different idea of city

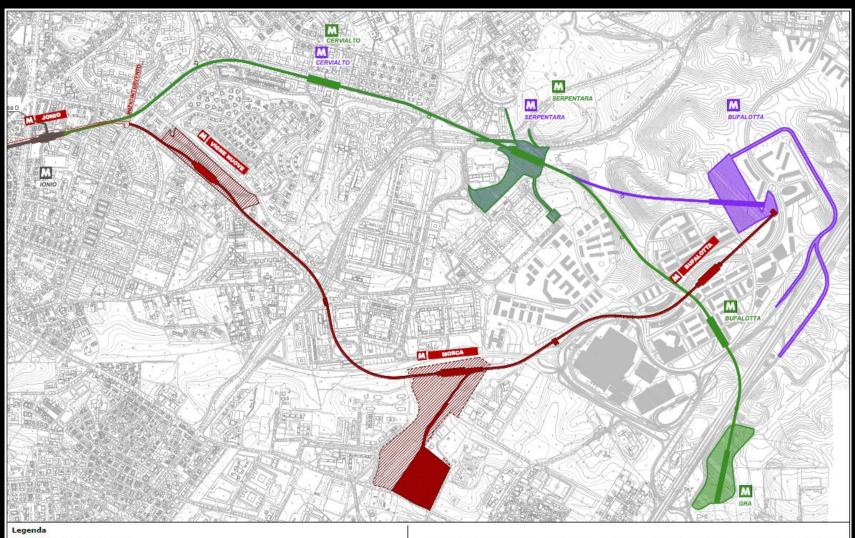
The extension of Line B1





From Jonio to Bufalotta

The Alternatives



INQUADRAMENTO DEGLI INTERVENTI



Soluzione 1

EZ D

Soluzione 2 e Soluzione Obiettivo SdF NODI DI SCAMBIO E INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE CONNESSI AL PROLUNGAMENTO DELLA METROPOLITANA (AREE DI VALORIZZAZIONE URBANISTICA)









Soluzione 2 e Soluzione Obiettivo SdF

Costs

	PROLUNGAMENTO LINEA B1 – TRATTA JONIO-BUFALOTTA (Progetto Preliminare Integrato)										
			IMPORTI NETTO IVA	IVA	IMPORTI CON IVA						
<u>A</u>	LAVO	ORI A CORPO									
	A.1	Opere civili linea									
		Galleria scudata (ml. 3.300)	82.930,001,75	8.293.000,18	91.223.001,9						
		Stazione Vigne Nuove	53.978.300,69								
		Pozzo di metà tratta (Vigne Nuove - Mosca)	4.272.967,83								
		Stazione Mosca e manufatto di bivio	67.412.781,42								
		Pozzo di metà tratta (Mosca - Bufalotta)	3.293.894,25	329.389,42	3.623.283,6						
		Stazione Bufalotta	54.779.026,29		60.256.928,9						
		Pozzo di estrazione TBM	8.260.678,97	826.067,90	9.086.746,8						
		Oneri di conferimento a discarica delle terre o scavo		1.362.018,19	14.982.200,1						
\neg		20240									

	IMPORTO TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE		8.692.703,47	92.690.616,03
	IMPORTO TOTALE	591.594.944,3 5	59.348.055,65	650.943.000,00

[Ordinanza n. 387 del 15.7.2011]

Financing

PIANO FINANZIARIO PLURIENNALE DI SPESA					
	INFRASTRUTTURA DI TRASPORTO				
FINANZIAMENTO/ANNO	FONDI COMUNALI	FONDI PRIVATI			
2005	819.617,08				
2005	123.382,92				
2010	300.000,00				
2011	700.000,00	649.000.000,00			
Subtotale	1.943.000,00	649.000.000,00			
TOTALE	650.943.000,0	650.943.000,00			

Ordinanza n. 387 del 15.7.2011

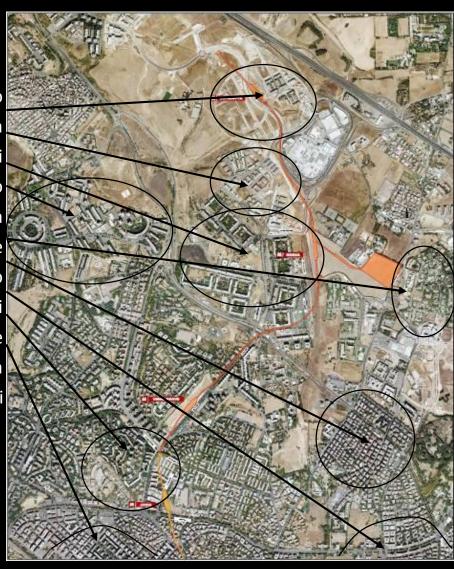
Participatory process

Network of Local Committees

(with the help of experts):

Rete Romana di Mutuo Soccorso
Comitato di Quartiere Porta di Roma
Comitato di Quartiere Casale Nei
Comitato di Quartiere Carlo Dapporto
Comitato di Quartiere Serpentara
Associazione Diritti del Pedone
Comitato di Quartiere Parco Sannazzaro
Comitato di Quartiere Salviamo Talenti
Comitato di Quartiere Città Giardino-Cimone
Comitato di Quartiere Valmelaina
Comitato di Quartiere Amici di Parco delle Valli

Participatory process development (public meetings, observations, responses, Document of the Participation, etc.)



The objections of the committees

Utility and need of improving mobility in that urban sector are out of discussion, but:

- Those neighbourhoods of higher density and those of public housing are not served (and more: the line doesn't reach Cinquina neighbourhood on the other side of GRA)
- Real-estate operations are supported
- Huge amount of the costs, hard to be supported in this economical situation (problems of good administration)
- Financial programme is not clear (fundamental role of private sector; economic enhancement of private and public land)
- Effects on the whole town (urban sprawl, risks of low urban quality of new neighborhoods, etc.)
- Low-impact mobility and low-cost alternatives are proposed (two lines of "light" railway on the surface, etc.)

Germs of a global politics (a sort of counter-politics: a different idea of city)

Lack of total agreement among the inhabitants (sometimes they disavow the committees)

Fragmentation of the conflict: a problem for the whole town
[cfr. the Rete Romana di Mutuo Soccorso – Roman Mutual-Aid Network]