



**COMUNE DI TIVOLI**  
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

## **PIANO URBANISTICO GENERALE COMUNALE**



### Relazione - Liniamenti programmatici di indirizzo al nuovo P.U.G.C.

**Progetto: UFFICIO SPECIALE PER IL P.R.G.**

Architetto Giuseppe Petrocchi

**Collaboratori interni:**

Architetto Luigi Rocchi

Elaborazione cartografica GIS

Giovanni Montagnino

**Tirocinio professionale**

Architetto Claudia Solitario

Pianificatore Daniele Marziale

Dott.ssa in Architettura del Paesaggio Francesca Ferretti

Elaborato

00b

L'ASSESSORE AL P.R.G.  
ARCHITETTO RUGGERO MARTINES

IL SINDACO  
GIUSEPPE PROIETTI

## **Premessa<sup>1</sup> - La Cronaca Recente delle Vicende Urbanistiche di Tivoli**

La situazione urbanistica della città di Tivoli, in relazione all'attuazione del PRG previgente (approvato nel 1973), pur presentando elementi specifici che meritano una disamina a parte, sul piano generale invece non è difforme da quanto è avvenuto in Italia dagli anni settanta e prima ad oggi. Pertanto il presente rapporto, in prosecuzione a quanto già esposto circa la storia urbana di Tivoli nella specifica relazione, tratterà gli argomenti che elencati nel seguito si illustrano brevemente nel testo.

- *Il processo che ha generato l'abitato nella forma attuale a partire dagli anni sessanta e settanta e oggi, problematiche e cause.*
- *Gli obiettivi che l'attuale Amministrazione della città ha proposto ai cittadini nella fase di presentazione del proprio programma.*
- *Il processo da porre in essere per raggiungerli.*
- *Le fasi di attuazione di tale processo in relazione ai risultati da ottenersi in materia di dotazioni di servizi ed infrastrutture in tutte le aree urbanizzate, edilizia sostenibile e sociale, recupero e rivitalizzazione del centro storico, aree di sviluppo, aree produttive ed industriali, aree agricole di pregio, aree di tutela paesaggistica ed ambientale, aree estrattive, ecc. .*
- *I criteri generali da porsi a base del nuovo Piano Urbanistico Generale Comunale.*

È evidente che un programma di tale portata rappresenti un obiettivo ambizioso. Tale ambizione (che reca nell'intimo la legittima aspirazione della città a riproporsi come un modello di eccellenza tra le città italiane) non è però dettata da motivi vani. E' invece obbligata dalle condizioni reali della città. In un certo senso è irrinunciabile attuare un processo virtuoso di progressiva messa a regime delle problematiche che la città manifesta e di risposta alle attese che i cittadini esprimono, alle quali sarebbe stato necessario offrire una risultato già da tempo.

Il presente documento pertanto rappresenta soltanto un primo passo volto ad attivare un processo di confronto sul tema i cui irrinunciabili attori sono gli organismi istituzionali della rappresentanza civile, gli organi del Comune, i cittadini in forma di associazioni, i comitati di quartiere, le rappresentanze delle categorie produttive, ecc. . Pertanto il documento che si presenta, che è già frutto di una attività di ascolto "diffuso" delle esigenze che la città esprime ed è stato indirizzato e "migliorato" dall'ascolto delle esigenze espresse via via in maniera formale dai soggetti di cui sopra.

Il documento che si presenta vede come obiettivo di fondo e presupposto quanto esposto circa la "materia della città" nel programma dell'Amministrazione al quale i cittadini elettori hanno dato il proprio consenso. La formulazione degli obiettivi attraverso l'ascolto delle aspettative di cittadini, categorie, comitati ed associazioni è la sostanza sulla quale costruire uno spazio di vita più consono alla comunità insediata nel territorio, ciò nella convinzione che soltanto la condivisione possa produrre una base di conoscenze sulla quale costruire piani e strategie per una Tivoli rinnovata.

---

<sup>1</sup> La natura e lo scopo del presente documento implicano, talvolta, ed è impossibile esimersene, la necessità di ripetizioni di concetti e/o circostanze già espresse, per motivi di ausilio alla lettura, con la presente nota se ne da avviso al lettore attento.

## Quale passato ha prodotto il presente della città di Tivoli ?

**Il PRG di Tivoli** risale, per quanto attiene alla gestazione al 1968, ed è stato approvato nel 1973. Sarebbe fin troppo agevole rilevarne oggi difetti, mancate previsioni, incongruenze differenti attuazioni. Si deve invece considerare quale un documento prodotto con la massima probità professionale e che rispecchia la dottrina e la prassi dell'urbanistica così come la si praticava in quegli anni. Era, già allora, un piano "esuberante", si era allora convinti che il sistema paese (come diremmo oggi) fosse in grado di svilupparsi in misura indeterminatamente crescente, che la prospettiva di sviluppo fosse rosea e che la stella che vegliava sull'Italia fosse intramontabile anche per Tivoli.

Così non è più ! Altri diversi eventi della politica urbanistica nazionale hanno portato alla diffusione della così detta "urbanistica contrattata". Si tratta di un procedimento che in sé contiene elementi segnatamente positivi, ma nel contempo, pensato per armonizzare esigenze e previsioni, se non rigorosamente applicato, è suscettibile di produrre disordine. Altri fenomeni che caratterizzano la realtà urbana del territorio comunale, intervenuti nel tempo, rimontano ad una epoca precedente al PRG. Lo strumento vigente ha a suo tempo registrato tali situazioni ed ha anche delineato ipotesi di soluzioni, che tuttavia risultano sovente inattuata o sconfessate da quanto poi accaduto.

**La situazione pre PRG.** Negli anni precedenti alla II Guerra Mondiale ed in quelli immediatamente successivi la concentrazione urbana insisteva soprattutto nell'area di espansione dell'abitato medioevale. Quelli che invece diventeranno quartieri "esterni" e densamente abitati negli anni successivi avevano forma di "casali", modeste frazioni, taluno non esisteva quasi neppure come toponimo.

L'urbanistica italiana negli anni '30, nel Lazio - ma non solo - fu caratterizzata da città di nuova fondazione, pensate come poli urbani di aree a sviluppo agricolo: Latina, Sabaudia, Aprilia, Ardea, Pomezia, Guidonia, mentre le città storiche, ad esclusione della capitale, rimanevano estranee al processo di ristrutturazione del territorio regionale. Anche la politica delle grandi infrastrutture si orientò in tal senso. Il quartiere dell'EUR '42 fu realizzato (destinato a grande polo terziario dopo l'Expo '42) anche quale porta di Roma verso l'asse agricolo produttivo pontino. La sola Guidonia costituì una eccezione, fu infatti prevista da subito per ospitare, insieme alla piana tiburtina, infrastrutture e strutture industriali, in conformità con la vocazione storica espressa in tal senso dall'area attraversata dall'asse tiburtino.

Tutte le città di fondazione, le cui piazze riecheggiano le città d'Italia dipinte da de Chirico, restarono, dopo la fondazione e per un ventennio, luoghi silenziosi. Ma negli anni del dopoguerra e della rinascita economica a partire dalla decade dei cinquanta, iniziarono a crescere. Lo sviluppo interessò soprattutto quelle città situate nell'area di "attività" della Cassa del Mezzogiorno, Aprilia e Pomezia più delle altre divennero poli industriali, assorbendo molte delle attività situate prima nell'area romana di Valco San Paolo e dell'Ostiense. L'asse tiburtino, che non fruiva delle provvidenze Casmez, vide un decremento di alcune attività produttive legate alla presenza a Guidonia del polo dell'aeronautica militare, ma conservò una vocazione industriale che agevolò l'inserimento di grandi e medi opifici nell'area a cavallo tra i comuni di Roma e di Tivoli.

In occasione delle Olimpiadi del 1960, scomparvero da Roma quasi tutte le "borgate" (favelas e baraccopoli). Roma, in buona sostanza, ha "esternato" verso l'asse pontino attività industriali e le relative "quote residenziali". Ha invece, in quegli anni, "esternato" verso la piana dell'Aniene soltanto "quote residenziali" che hanno intersecato nel medesimo territorio attività industriali, estrattive ed agricole già in essere. In altri termini, il fenomeno dell'inurbamento di consistenti nuclei di popolazione in Roma, richiamati dalle aree periferiche del Lazio dal fervore dell'attività edilizia nella capitale, ha determinato una sostenuta domanda residenziale che, scartate per ragioni di distanza le città pontine,

iniziò a interessare l'arco di pianura che va da Tivoli a Mentana privilegiando solo in seguito Guidonia, ma da subito anche Bagni di Tivoli e Villa Adriana.

In tale processo di formazione consapevole ed inconsapevole di una "massa urbana regionale", le città pontine, distanti da Roma e fondate in forma pianificata, svilupparono quale più quale meno la qualità di città, mentre le aree della piana dell'Aniene risultarono inevitabilmente assoggettate al fortissimo campo magnetico esercitato dalla conurbazione romana rimanendo allo stato di agglomerati. Il risultato è sotto i nostri occhi. Gli insediamenti della piana dell'Aniene sono privi delle caratteristiche di quartiere e di città.

Quelle aree, un tempo borgate, oggi agglomerati urbani, offrono servizi primari e secondari lacunosi, mancano di luoghi di aggregazione, offrono una immagine urbana scomposta e senza qualità.

La ragione principale è che, allora, per una parte significativa della popolazione all'abitare a Tivoli non corrisponde il lavorare a Tivoli ed il pieno partecipare alla città; si lavora a Roma, si acquista a Roma, ci si riunisce a Roma, ci si cura a Roma, ecc. Per fortuna il fenomeno non è né totale né irreversibile. Buona parte della popolazione, invece studia od ha studiato a Tivoli, partecipa alla vita cittadina e perciò conserva una decisa identità locale. È un fattore positivo sul quale fondare il "recupero urbano" a scala collettiva di abitato, come anche a livello dei singoli elementi. Si intravede, sovente espressa con viva cognizione di causa, la domanda e l'aspirazione ad un abitato di qualità, ad un abitare nel "bello" e nel "giusto", nella "qualità".

La considerazione conclusiva della presente disamina, necessariamente ultra sintetica, è che sono trascorsi quasi cinquanta anni dalla redazione del piano e che quindi il coacervo di previsioni ordinate (non sempre attuate) e di casualità intervenute richieda, quantomeno in ragione della vetustà, un nuovo piano ed un nuovo strumento di programmazione e gestione del territorio.

Si è però convinti della necessità di preventiva condivisione delle soluzioni da proporsi, della necessità di un tempo di maturazione, della opportunità di consentire l'attuazione delle iniziative in itinere ed in corso di realizzazione.

I quasi due anni trascorsi dall'insediamento di questa Amministrazione sono stati impiegati per eseguire una serie di studi che di seguito si indicizzano e che costituiscono le basi per il lavoro da definire nel prossimo biennio. L'istituzione di un Assessorato per il Piano Regolatore e di uno specifico Ufficio Speciale dirigenziale si sono posti come concreti Atti di realizzazione.

## **LO STATO DELL'ARTE - CAUSE ED EFFETTI NELLA REALTÀ URBANA DI TIVOLI.**

Quanto sopra rappresentato per sommi capi, interferisce con lo sviluppo prossimo e futuro di Tivoli, è opportuno al riguardo descrivere più nel dettaglio cause ed effetti di un disequilibrio urbano per delineare poi le misure correttive che si ritengono opportune nel breve e medio periodo futuro. I fenomeni urbani da studiare e orientare al "buono" si possono distinguere come segue:

**Nuclei spontaneamente sorti.** Si tratta di "conglomerazioni residenziali", un tempo definite borgate. Il fenomeno si manifesta timidamente negli anni '50 per crescere in seguito. Gli insediamenti sono caratterizzati da impianti di lottizzazione pianificati spontaneamente ma più spesso "occupati" senza prospettiva e capacità di visione della realtà futura che si sarebbe determinata. L'edilizia che li caratterizzava all'origine poteva rientrare nel campo dell'autocostruzione o situarsi ad un livello qualitativo appena maggiore. Oggi molti di tali nuclei presentano interventi edilizi di migioria, ampliamento sostituzione che certamente hanno aggiornato la qualità degli alloggi, ma che talvolta hanno costituito ostruzione (intasamento) allo sviluppo futuro della viabilità, della qualità urbana e dei servizi. In tali aree si registrano numerosi casi di abusi edilizi e di richieste di condono, ed una sostanziale carenza di servizi ed immagine urbana.

**Nuclei spontaneamente sorti in aree inidonee.** Si tratta, anche in questo caso, di “conglomerazioni residenziali” che in un passato recente classificate come borgate, sorte per lo più a partire dagli anni '50. Esse sono caratterizzate dalla trasformazione graduale da aree agricole/ortive (debitamente lottizzate come tali dalla proprietà) ma nel tempo, e quasi cellula dopo cellula, insediate senza prospettiva e capacità di visione della realtà futura che si sarebbe determinata, anche ignorando rischi consistenti e palmari di dissesto o danno idrogeologico. L'edilizia che li caratterizzava all'origine poteva rientrare nel campo dell'autocostruzione o situarsi ad un livello qualitativo appena maggiore. Oggi molti di tali nuclei presentano interventi edilizi di miglioria, ampliamento sostituzione che certamente hanno migliorato la qualità degli alloggi (talvolta addirittura villette e ville), ma che costituiscono ostruzione (intasamento) allo sviluppo futuro della qualità urbana e dei servizi dell'area. (in tali aree si registrano numerosi casi di abusi edilizi e di richieste di condono che ad oggi spesso non sono procedibili). In sintesi la differenza col caso precedentemente esposto consiste in una dimensione del tessuto urbano più minuta e quasi priva di “vuoti”.

**Nuclei caratterizzati da qualità degli alloggi soddisfacente, ma di insufficiente o lacunosa qualità urbana.** Si tratta di aree talvolta insediate attraverso il meccanismo della lottizzazione convenzionata (talvolta non perfezionate proceduralmente o realizzate in difformità) o per singola iniziativa, anche di sostituzione edilizia (legittima ed anche illegittima). Si registrano zone insediate, nella piana tiburtina, da edifici di qualità media e anche medio -alta, che contrastano con la qualità modesta dei nuclei circostanti, caratterizzate da qualità urbana puntuale soddisfacente, ma più spesso del tutto carente o molto povera in materia di servizi primari e secondari. In tali aree l'immagine urbana risulta frammentata in un mosaico di iniziative fra loro incongrue a detrimento anche della qualità e quantità dei servizi e della viabilità anche essa quasi priva di disegno unitario e funzionalità.

**Nuclei caratterizzati da una buona qualità degli alloggi, ma di scarsa dotazione di servizi.** Talvolta attraverso il meccanismo della lottizzazione convenzionata (non sempre perfezionate proceduralmente) o per singola iniziativa edilizia (legittima ed anche illegittima) si riscontrano zone insediate **nell'agro tiburtino** da nuclei sparsi e da edifici di qualità media e medio -alta, caratterizzate da qualità urbana puntuale soddisfacente, ma più spesso lacunose in materia di servizi primari e secondari. (in tali aree si registrano numerosi casi di abusi edilizi e di richieste di condono. Talvolta tali agglomerati risultano dispersi sull'area insediata come ad esempio in località Arci, un sito periurbano di città/campagna). Tale situazione rende più complesso ed oneroso dotare tali aree di servizi e qualità urbana.

Le condizioni sopra descritte testimoniano che il problema della “**spontaneità edilizia-urbanistica**” talvolta provocata da una crescente domanda di alloggi e da una “urbanistica contrattata” ante litteram, non investe soltanto i “casi di necessità” dell'abitare dei cittadini meno abbienti, ma interessa anche cittadini di fasce di reddito più elevate. Il fenomeno deriva da un certo qual *laissez faire* a favore dell'iniziativa locale che, nel breve periodo dell'attuazione ha prodotto ricchezza, ma che denuncia, oggi, una incapacità di orientamento e di contrattualità della pianificazione. Tale realtà ha prodotto le carenze in termini di viabilità, parcheggi, parchi urbani, scuole, chiese, mercati, ecc. che affliggono la città e che una visione più prospettica avrebbe potuto quanto meno lenire.

Il meccanismo della lottizzazione convenzionata, infatti, se applicato a scala modesta o minima, non è in grado di mettere a disposizione quei servizi che talvolta, per essere efficaci, richiedono una maggiore dimensione ed impegno economico. Si tratta di una constatazione, non già di una “accusa” rivolta a questo o quel responsabile, come si è cercato di esporre nelle pagine precedenti, il problema esorbita la

realità tiburtina, attiene alla storia recente del paese e non soltanto a quella urbanistica.

**Centro urbano.** Si definisce con tale termine l'area insediata nei margini esterni del centro storico il cui completamento risulta concatenato ma successivo al piano di ricostruzione post bellica e già ampiamente saturato negli anni '70. In tali aree si registrano oggi soltanto limitati casi di nuova edificazione o sostituzione edilizia. In tali siti la carenza di servizi che i cittadini lamentano dipende più dai mutati costumi del vivere quotidiano e dai nuovi ed incrementati bisogni che da problemi irrisolti dalla pianificazione originaria dell'area. I maggiori problemi che si registrano riguardano la situazione del traffico, i parcheggi, la razionalizzazione degli spazi di "terziario", il decoro urbano.

**Centro storico.** Costituisce la parte più "pregiata" dell'area insediata, è caratterizzato da un altissimo valore monumentale di insieme paragonabile a quello espresso dai più celebrati centri storici italiani. I maggiori problemi che si registrano riguardano la conservazione, restauro e manutenzione dell'edilizia storica privata, la situazione del traffico, i parcheggi, la razionalizzazione dei percorsi, il decoro urbano, il reinserimento di attività artigianali e commerciali e l'ospitalità. L'area costituisce, rammentando la definizione di Cesare Brandi, un vero museo all'aperto, quello che oggi si definisce eco-museo o museo diffuso, uno dei più rimarchevoli nel Lazio ed in Italia. Per i rioni storici il Comune di Tivoli si è già dotato di una pianificazione di dettaglio adeguata che copre la maggior parte del centro storico e che dovrà essere estesa anche alle parti residue.

Il PRG vigente include nell'area del centro storico anche gli impianti industriali dismessi, cartiere e concerie. Interventi mirati e compatibili sull'area sono suscettibili di costituire un significativo polo per attuare la rivitalizzazione dell'intero Centro Storico, si tratta di un obiettivo strategico per il "rilancio" della città.

**Aree estrattive.** Si deve prevedere per tali aree, nelle quali l'attività estrattiva del travertino cesserà per esaurimento del materiale nell'arco di alcuni lustri, una specifica "riabilitazione" e rigenerazione. Pertanto, atteso che rappresentano un vasto *continuum* nel quale figurano anche elementi naturalistici e storici (Padiglione di caccia estense, fronti di cava con tracce archeologiche, sorgive, ecc.) tale area, di interesse strategico, richiede una specifica pianificazione di dettaglio da demandarsi al PUGC. Tale pianificazione che potrà essere anche coordinata/condivisa col Comune di Guidonia, nel territorio del quale si estendono le attività estrattive.

**Aree industriali.** Si deve prevedere, a mente di una vocazione industriale del territorio tiburtino, un incremento plausibile per tali aree, allo scopo di rendere disponibili, in un futuro a medio termine, spazi che vengono richiesti per attività produttive industriali, artigianali e di logistica. Queste ultime sono favorite dalla presenza degli svincoli autostradali che collegano il territorio all'A24, alla bretella, ed al G.R.A.

**Aree agricole e di colture pregiate.** L'intendimento iniziale è incentrato sull'incentivazione delle culture agricole di pregio (anche biologiche), tradizionali nell'area, e sull'agriturismo, attività in grado di proporre soggiorni "smart" che coniugano l'offerta di paesaggio e clima ideale con prodotti agroalimentari di qualità, soluzione ideale per uno sviluppo del turismo ecologico a Tivoli e nella valle dell'Aniene. Il PUGC dovrà prevedere anche uno specifico studio per il rimboschimento delle aree collinari, la conservazione e l'implemento delle aree boschive esistenti.

## PROSPETTIVE INTENTI ed OBIETTIVI della PIANIFICAZIONE

La città richiede, a quasi cinquanta anni dalla stesura del Piano Regolatore, un nuovo piano, adeguato ai bisogni ed ai tempi, efficace allo scopo di migliorare la qualità della vita, la fruibilità degli spazi e servizi urbani, la mobilità, le nuove esigenze societarie, la produttività, il turismo, l'agricoltura, il tempo libero e lo sport. In sintesi **una città vivibile, una città bella**, con l'ambizione di farne (anzi di riproporre) un **laboratorio modello** (come fu in un passato non prossimo ma non dimenticato per artisti internazionali e viaggiatori del *grand tour*) per la soddisfazione e l'orgoglio civile dei cittadini. Si tratta in altri termini di **progettare la città nell'ottica di una politica di rilancio del turismo, della ricettività, del commercio e delle attività artigianali che non può prescindere dalla rigenerazione del tessuto urbano** perché faccia da volano alla rinascita dell'occupazione. Per quanto sopra esposto è necessario un PIANO per il governo del territorio che sia **strutturato, per tempi ed azioni, su due livelli, uno situato nel breve periodo e l'altro di più ampio respiro** (medio periodo). Nel programma si prevede quanto segue:

*Livello strategico, rappresentato dal Piano Urbanistico Generale Comunale, che ha la funzione di riconoscere gli elementi strutturali del territorio e di prefigurare le strategie di trasformazione socio-economica e territoriale della Città nel suo insieme;*

*Livello attuativo, che individui e programmi nel tempo le iniziative, le emergenze e le aspettative irrinunciabili dei cittadini ed in essere e le raccolga in modo coordinato attraverso progetti di trasformazione e di riuso della Città esistente definendone le relative modalità attuative.*

*È inoltre all'esame dell'Amministrazione Comunale un nuovo Regolamento Edilizio per aggiornare quello vigente che risale al 1955, allo scopo di accelerare le procedure urbanistiche e gli iter procedurali, affinché tempi certi, procedure semplificate e competenze chiare, permettano il rilancio del settore dell'edilizia e l'avvio concreto di opere di rigenerazione urbana.*

*In sintesi, si deve proporre un nuovo modello di sviluppo per la città fondato su:*

- **minimo consumo di suolo**
- **miglioramento dell'accessibilità al territorio, in funzione della mobilità interna, esterna e dell'attrattività dei luoghi;**
- **rigenerazione urbana e programmi urbanistici sostenibili;**
- **miglioramento esteso della qualità urbana, anche attraverso la creazione di "nuove centralità" che riconoscano e conferiscano nuova identità e dignità agli aggregati urbani che costituiscono la realtà di una città che la cronaca urbana recente ha reso policentrica.**
- **dotazione di standard e completamento delle aree residenziali già ampiamente insediate.**
- **conservazione delle destinazioni agricole di pregio;**
- **riuso degli immobili esistenti e degli spazi urbani sotto utilizzati (area delle cartiere - Centro Storico – Località Vesta);**

Sono questi gli obiettivi strategici individuati da pianificare attraverso la redazione del P.U.G.C. Per alcuni di essi potrà essere opportuno che le soluzioni architettoniche scaturiscano dall'utilizzo dei "concorsi di idee" per elevare il livello di qualità dei progetti delle iniziative pubbliche.

**Le priorità urbanistiche individuate sono:**

- **la tutela del territorio a destinazione agricola**, proteggendolo da interventi urbanistici di trasformazione attraverso politiche di incentivazione per le attività di produzione agricola (procedure per la concessione delle aree a cooperative e giovani imprenditori, regole e incentivi per attività di agricoltura integrata, fattorie sociali, agricoltura specializzata, agricoltura urbana, orti urbani, mercati a km zero, agriturismo, ecc.);
- **La rigenerazione del costruito** e la valorizzazione della centro urbano attraverso la sostituzione edilizia, il riuso e la riqualificazione del patrimonio esistente, in conformità con quanto previsto dalla Legge regionale numero 7 del 18 luglio 2017.

Devono essere perciò inseriti nel P.U.G.C., in una forma che ne favorisca l'immediata attuazione i:

**Piani di Rigenerazione** da produrre prioritariamente per i quartieri di **Tivoli Terme, Villa Adriana** e negli altri aggregati urbani del territorio (Campolimpido, Favale, ecc.);

**Piani di Recupero** (legge 457/1978) e di **Rigenerazione** al fine di dotare dei servizi oggi insufficienti e di adeguare la mobilità nonché favorire l'omogeneizzazione tipologica del patrimonio edilizio esistente nelle aree a ridosso del centro storico (Quartiere Empolitano e Braschi, Viale Trieste, Viale Tomei e adiacenze della Rocca Pia);

**Piani di Recupero** delle aree sorte spontaneamente e senza un disegno organico e che necessitano di un **recupero urbanistico ed ambientale** da programarsi attraverso:

- Attuazione di politiche per incentivare, nelle aree di recente insediamento, la **ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia**, attraverso la premialità e le concessioni di incrementi di cubatura o trasformazioni di destinazione d'uso anche in cambio cessioni di aree da destinare a strade, verde e parcheggi;
- completamento delle opere di **urbanizzazione primaria** nelle zone carenti;
- previsione di aree destinate a **nuove centralità urbane** e strutture per l'**aggregazione** di cittadini, giovani ed anziani;

**Piani di Quartiere e Piani per le aree strategiche** nelle aree individuate volti a tematiche peculiari per ciascun ambito strategico nel quale prevedere interventi sistematici volti alla riqualificazione urbana, produttiva, all'abitat, agli spazi pubblici ed alla realizzazione dei servizi necessari;

La MOBILITA' rappresenta, malgrado i benefici attesi dal prossimo raddoppio della linea ferroviaria fino a Tivoli Terme, un nodo importante da ancora da risolvere, attraverso la pianificazione di significative migliorie da realizzarsi mediante un:

**Piano per la mobilità sostenibile** dell'interno del territorio comunale e l'**adeguamento**



**infrastrutturale**, in modo da consentire: A) ai cittadini un pendolarismo in tempi congrui; B) ai turisti il flusso verso i Beni Culturali Tiburtini e gli impianti termali.

Gli strumenti devono essere:

- il potenziamento del **trasporto pubblico da e verso Roma**;
- la **razionalizzazione** dei principali assi veicolari esistenti e la creazione di percorrenze **alternative**;
- la **razionalizzazione** delle percorrenze di quartiere esistenti e la creazione di **alternative**;
- la creazione di **mobilità meccanizzata** da valle a monte, dai parcheggi al centro storico;
- l'individuazione, la realizzazione o il potenziamento di nuovi **nodi di scambio con aree di parcheggio** e aree terziarie.
- l'individuazione di **percorsi pedonali e ciclabili** di interesse naturalistico, paesaggistico, storico - artistico da completarsi con apposita segnaletica turistica per una migliore e più ampia fruibilità del territorio;

Per conseguire tale obiettivo si dovranno prevedere tre livelli di viabilità. Il primo a scala territoriale, salvo gli approfondimenti di scala, deriva dalle previsioni del Piano Provinciale ed (include ad es. il traforo di Monte Ripoli e corrispondente nuovo ponte sull'Aniene, un by pass della Tiburtina a valle dell'area delle cave, ecc.). Il secondo, a livello urbano integra, attua e razionalizza il sistema previsto dal pre vigente PRG. Un terzo a livello di quartiere scaturisce dalla razionalizzazione dei percorsi esistenti.



Figure 1 – “Bluetram” il tram elettrico senza binari e senza cavi circola a Parigi



Figure 2 – “Bluetram” il tram elettrico senza binari e senza cavi circola a Parigi

***Il P.U.G.C. deve concorrere inoltre al riequilibrio generale attraverso il raggiungimento dei seguenti obiettivi:***

- *l'individuazione delle aree destinate allo sviluppo dell'**edilizia residenziale pubblica** con la previsione di aree destinate ad **Housing sociale**, con lo scopo di calmierare i prezzi di acquisto delle abitazioni ed agevolarne con ciò l'acquisto da parte di giovani e famiglie a basso reddito;*
- *la riqualificazione degli **spazi verdi pubblici di quartiere** con la previsione di dotare le aree di attrezzature per la ristorazione, il tempo libero, ecc.; la creazione, nelle aree minori di proprietà comunale, di **orti urbani** da concedere in uso ai cittadini.*

#### **IL PROCESSO DI FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO URBANISTICO GENERALE COMUNALE adeguamento degli strumenti e delle risorse per il P.U.G.C.**

Per realizzare quanto sopra descritto l'Ufficio PIANO ha aggiornato la dotazione strumentale in possesso dell'Amministrazione, seguendo le istruzioni dettate dalla normativa nazionale e regionale. In particolare, tra l'altro (vedi elenco ragionato degli elaborati), ha predisposto:

- Una **aggiornata cartografia** dell'intero territorio comunale in scala adeguata alla progettazione (1:5000) ed in formato digitale.

- Un sistema digitale **GIS** (cartografia e banca dati) nel quale ha inserito la cartografia aggiornata dell'intero territorio comunale (vincoli idrogeologici, PTP, PTPR, vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali, carta del suolo, carta geologica, carta agro pedologica, carta dell'uso del suolo, ecc.). In tale sistema saranno inseriti i dati relativi all'edificato, ai servizi, ai sottoservizi, ai condoni, al patrimonio comunale, alle lottizzazioni convenzionate, in corso di convenzione non ancora convenzionate, ecc.. Tale **sistema** ha lo scopo di **gestire** (in tempo reale) e rendere trasparente l'attività **urbanistica ed edilizia**.

La **ricognizione del Patrimonio del Comune**, sia quello censito che quello recentemente (o meno) acquisito per effetto di normativa edilizio – urbanistica, od in corso di acquisizione (da perfezionare).

#### ***La Progettazione del PIANO dovrà includere anche:***

- La predisposizione di una "CARTA DELLE QUALITÀ" urbane (censimento degli edifici e siti meritevoli di attenzione conservativa).

- La predisposizione di un "PRONTUARIO per il RECUPERO del CENTRO STORICO". Una raccolta delle soluzioni di dettaglio (porte, finestre, cornici, inferriate, ecc.) presenti oggi nel centro storico di Tivoli che costituiscono il patrimonio del saper costruire e del saper fare artigianale antico e recente. Si tratta in altri termini di indicare a cittadini e progettisti soluzioni facili e di qualità da riutilizzare e/o replicare con evidente vantaggio economico e celerità.

- La predisposizione di studi per il rinnovamento/restauro dell'immagine complessiva e della funzionalità

della città, del decoro ambientale e paesaggistico di aree significative del territorio comunale. Saranno necessarie pianificazioni approfondite per:

- Il superamento delle **criticità urbane funzionali, ambientali e formali** attraverso processi di riqualificazione e creazione di nuove **centralità urbane** al fine di migliorare la qualità della vita nei quartieri di recente (e meno recente) insediamento, riconducendo gli aggregati al livello di una equilibrata città multipolare.
- Il superamento delle **criticità urbane funzionali**, attraverso lo studio e la pianificazione di dettaglio delle aree individuate attraverso il Preliminare di Piano quali **Aree Strategiche** suscettibili di attivare processi di trasformazione/riqualificazione e rigenerazione volti alla creazione di nuove opportunità ai vari livelli al fine di migliorare la qualità della vita, l'abitare, la produttività, il commercio, la sosta, la sanità ecc. (vedi infra in dettaglio).
- Il superamento delle **criticità funzionali ed ambientali** di infrastrutture, aree abbandonate, ecc. attraverso processi di rigenerazione/restauro dell'ambiente e del paesaggio al fine di migliorare la qualità sostanziale e percettiva delle aree correggendo le situazioni critiche.

*Lo scopo delle azioni di pianificazione sopra indicate consiste nella ridefinizione complessiva del sistema urbano per allinearne la qualità ai livelli più alti attraverso una sequenza di azioni limitate in termini di quantità ma coordinate al fine superamento delle condizioni di emergenza di aree, servizi infrastrutture e dotazioni del territorio. In particolare, tra l'altro, si dovranno prevedere azioni per:*

- Soddisfacimento degli **standard** (anche attraverso permuta, vendite ed acquisti) ivi incluse pianificazioni volte alla realizzazione di Nuove Centralità Urbane,
- housing sociale**, destinato alle fasce più deboli incrementando la dotazione già prevista al paragrafo precedente,
- alla incentivazione di **project financing** per la creazione di **spazi di servizio** (centri di servizi, attività commerciali, parcheggi, ecc.). Lo strumento del project financing potrà anche "sostenere" la realizzazione di soluzione dei nodi più intricati del sistema della viabilità accorpando, nel medesimo progetto, parcheggi (da gestire in concessione ai realizzatori) e soluzioni dei nodi di traffico.
- a **nuovi parchi**, verde attrezzato e sportivo ed **orti urbani** da assegnarsi (a seguito di bandi) in gestione ad associazioni o singoli cittadini,

#### **MIGLIORAMENTO delle CONDIZIONI INSODDISFACENTI di Aree SERVIZI DOTAZIONI e INFRASTRUTTURE del TERRITORIO**

*Per i motivi esposti in premessa si rende opportuna la redazione di **Piani di Recupero/Piani di Rigenerazione** che, già programmati dall'Ente o richiesti dai cittadini, verranno contestualmente inseriti nel P.U.G.C. per la messa a regime delle aree **sorte spontaneamente** e senza un disegno organico e che necessitano di dotazioni di standard e di un **recupero urbanistico ed ambientale** (Comparti di Canmpolimido, area Arci, area resa disponibile in Tivoli terme dalla variazione della linea FFSS, ecc.) da realizzarsi attraverso:*

• pianificazione tesa a incentivare, nelle aree di recente insediamento, la **ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia**, nei casi nei quali gli edifici esistenti non siano adeguati igienicamente, siano mal costruiti o staticamente insicuri, siano ubicati in modo da arrecare pregiudizio alla viabilità minima indispensabile od a quella “strategica” da prevedersi nel PIANO. La ristrutturazione / sostituzione si attiverà attraverso procedure di permuta e premialità (concessioni di incrementi di cubatura o modifica di destinazione d’uso in cambio cessioni di volumi ed aree da destinare a **servizi, infrastrutture, strade, verde e parcheggi**).

• pianificazione tesa a incentivare, nelle aree di recente disorganico insediamento, la **rigenerazione urbana, la ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia**, allo scopo di migliorare la qualità urbana senza consumo di territorio attraverso procedure di permuta e premialità (concessioni di incrementi di cubatura o cambi di destinazione d’uso) in ragione di interventi mirati ad incementare **l’housing sociale**, l’edilizia convenzionata a **canone agevolato**.

• Creazione di nuove centralità urbane, quali poli attrattivi nelle aree prive di connotazione urbanistica di qualità.

• Pianificazione tesa a regolarizzare aree e comparti insediati in modo irriuale attraverso le modalità previste dalla normativa regionale e s.m.i. per il completamento delle opere di **urbanizzazione primaria** nelle zone carenti.

• Pianificazione tesa a offrire un habitat consono ai cittadini e alla valorizzazione turistica attraverso la **rigenerazione del costruito storico** (nei rioni non ancora dotati di pianificazione di dettaglio come Castrovetero e l’area ex industriale nel pianoro della Vesta) per generare la valorizzazione della città storica – vero **museo all’aperto** attraverso **il riuso e la riqualificazione del patrimonio esistente**. In particolare si dovrà favorire, attraverso previsioni di piano:

#### DIMENSIONAMENTO del PIANO

Il dimensionamento nella pianificazione urbanistica deve essere basato su una corretta definizione del fabbisogno abitativo e non casuale.

In base allo studio socio-demografico risulta una popolazione insediata nei prossimi 10 anni pari a 60.090 abitanti con incremento di circa 3.500 abitanti. Se estendiamo il periodo a 25anni l’incremento potrà essere di circa 10.000 abitanti che corrispondono, tenendo conto di un indice di 100 mc/ab, a 1.000.000 mc di edilizia residenziale. Si deve tener conto che la cubatura residenziale oggi insediata nel territorio comunale è pari a mc 15.025.735 Tale fenomeno è dovuto ai fattori che di seguito si elencano:

- Presenza di seconde case.
- Presenza di case su fondi agricoli in uso saltuario da parte di residenti.
- Superficie media degli alloggi sensibilmente maggiore dell’indice medio dei 100mc/ab.
- Presenza anche nel centro urbano di interi edifici, talvolta monumentali, occupati da una sola famiglia.
- Ampia presenza di cittadini *singol* sia nella fascia dei pensionati e nella fascia di cittadini minori di 40 anni.

I fenomeni sopra elencati determinano l'esistenza di un fabbisogno di alloggi in quanto parte del disavanzo potrà essere assorbito dalla rigenerazione urbana e parte delle realizzazioni di housing sociale e dal completamento della "città da consolidare"

Tali previsioni confermano, su di un altro versante, l'assoluta necessità di razionalizzare e realizzare il sistema di infrastrutturazione del territorio, soprattutto in relazione a viabilità e mobilità servita da mezzi pubblici, mentre il patrimonio a verde e gli standard scolastici risultano adeguati.

In fine nel dimensionamento del piano si dovrà tener conto della necessità di dotare le varie conurbazioni di centri urbani allo scopo di razionalizzare e riconoscere la caratteristica di città lineare e policentrica del Comune di Tivoli.

Esso deve sostenere l'individuazione di soluzioni appropriate alle specifiche condizioni ambientali, territoriali e sociali, dando priorità al recupero degli edifici esistenti e al buon utilizzo delle aree già urbanizzate. E' questa l'essenza del principio già enunciato di **minimo consumo di suolo**. A tale fine si devono considerare aspetti diversi, quali il ruolo territoriale ed economico del centro abitato, le dinamiche demografiche e insediative recenti, il peso delle attività produttive, lo stato delle opere di urbanizzazione, ecc.

Si deve rammentare che nel dimensionamento del PUGC interverranno le quantità previste da norme nazionali, regionali e provinciali (oggi gestite dalla Città Metropolitana) limitazioni all'edificazione prescritte dai piani sovra ordinati nonché quelle derivanti dal regime dei vincoli che riguardano aree significative del territorio tiburtino. Il PUGC recherà perciò una attenta valutazione dei volumi già previsti dal PRG vigente, ma sarà prevalentemente orientato a soddisfare le esigenze edilizie e produttive attraverso la Rigenerazione Urbana ed il completamento di quelle aree che risultano già insediate e suscettibili sia di completamento come di razionalizzazione, limitando per il resto il consumo di suolo.

Il fabbisogno abitativo è connesso in generale a fattori di carattere fisiologico, dipendenti dall'andamento demografico e dalle trasformazioni e vetustà del patrimonio edilizio, e a fattori legati a scelte politiche e di pianificazione. In particolare:

- crescita della popolazione ed in particolare del numero di famiglie;
- disagio abitativo, in particolare a causa di condizioni di sovraffollamento, coabitazione, alloggi inadatti, condizioni familiari e personali;
- presenza di residenti temporanei (studenti, lavoratori non residenti, immigrati);
- mobilità residenziale (spostamento di residenza da un comune a Tivoli);
- erosione del patrimonio esistente a causa di passaggio ad altri usi (vetustà, abbandono, usi impropri, uffici).
- concorrenza con usi residenziali secondari.

La INDAGINE SOCIO ECONOMICA e DEMOGRAFICA prodotta (affidata ad uno specialista nel settore) contiene una sintesi di dati demografici e altro, aggiornabili, ma che costituiscono la base per il dimensionamento del PIANO. In particolare, si è censita la popolazione residente a varie date (censimenti Istat e dati anagrafici), è stata integrata da statistiche sulla composizione dei nuclei familiari, delle attività in sviluppo o decremento, ecc. Si è prodotta una proiezione attendibile e congrua al periodo di vigenza che si stima per il PUGC.

## **Il Processo di Formazione del Nuovo Piano Urbanistico Generale Comunale**

*I NUOVI STRUMENTI della PIANIFICAZIONE del TERRITORIO*

### La PEREQUAZIONE

Si è di recente affermata, e se ne sono giovati numerosi comuni, la tecnica urbanistica perequativa. Essa è principalmente volta a creare per quanto possibile un'indifferenza dei proprietari rispetto alle scelte di pianificazione, per determinate parti del territorio. Tale tecnica di programmazione/progettazione può assumere valore risolutorio soprattutto negli ambiti di Tivoli, urbanisticamente non completati e "scompaginati".

## **Il Processo di Formazione del Nuovo Piano Urbanistico Generale Comunale**

*I NUOVI STRUMENTI della PIANIFICAZIONE del TERRITORIO*

### La RIGENERAZIONE URBANA

Il tema della "pianificazione urbanistica senza crescita" è particolarmente appropriato al territorio edificato tiburtino, infatti anche rivela una situazione di forte compromissione in termini di consumo del suolo. La fascia degli uliveti della collina tiburtina, la buffer zone di Villa Adriana, le sponde dell'Aniene, le aree a rischio idrogeologico e geologico e infine molte altre aree individuate come di valore paesaggistico dal PTP e dal PTPR sono contornate (talvolta aggredite) da incongrue edificazioni che sottraggono prezioso terreno alle colture di pregio e compromettono il godimento dei paesaggi che costituiscono una vera risorsa per un rilancio del turismo e un polmone verde di alto valore ecologico. Il PIANO si propone di studiare e quantificare il fenomeno e allo scopo di fornire le indicazioni che debbano essere recepite negli atti normativi del PUGC per un effettivo contenimento di consumo di suolo. Ci si riferisce al tema della rigenerazione urbana, oggi, ed ancor più domani, di grande attualità. La rigenerazione, recentemente normata dalla Regione Lazio, può contribuire a supportare gli strumenti di riferimento normativo del PUGC ed anche quelli più propriamente di attività progettuale, imprenditoriale ed edilizia. Nella situazione tiburtina, dove strumenti e forme di controllo e di razionalizzazione del consumo del suolo non hanno saputo governare efficacemente i notevoli fenomeni di dispersione territoriale, lo strumento operativo della rigenerazione urbana e territoriale va considerato come una grande opportunità di reale sviluppo coerente del territorio. La soluzione offerta per il contenimento di consumo del suolo dalla cultura e dalla pratica urbanistica risiede principalmente nei processi di rigenerazione urbana.

La RIGENERAZIONE in sintesi apporta benefici ai cittadini/abitanti in quanto procura il duplice vantaggio di una "premierità" da definire, attraverso il PIANO. in termini di A) razionalizzazione dell'edificato e adeguamento antisismico, B) incremento delle superfici utili, C) migliore qualità ecologica e minor consumo energetico, D) maggior valore economico del "bene casa". Essa in sintesi apporta benefici ai cittadini/abitanti in quanto attraverso meccanismi di "premierità" può incentivare la produzione, anche puntuale, di "Housing sociale" in regime di convenzione. La RIGENERAZIONE in sintesi apporta benefici

ai cittadini/ artigiani ed imprenditori poiché contribuisce a sostenere ed incentivare l'attività edilizia esercitata a scala minore (ma con più addetti).

#### Criteri e Situazioni di Applicazione del processo di RIGENERAZIONE

- Aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare (come ad esempio le aree industriali dismesse).
- Aree urbane degradate con presenza prevalente di edifici di costruzione anteriore a 40 anni inadeguati sotto il profilo: A) della sicurezza antisismica, B) del contenimento del consumo energetico, C) degli aspetti igienico-sanitari, D) che rappresentino ostacolo fisico alla razionalizzazione delle percorrenze a scala di abitato.
- Agglomerati o singoli edifici degradati di costruzione anteriore a 40 anni inadeguati (anche più recenti qualora completamente inadeguati almeno rispetto a due dei criteri sotto esposti) circa il profilo: A) della sicurezza antisismica, B) del contenimento del consumo energetico, C) degli aspetti igienico-sanitari, D) che rappresentino ostacolo fisico alla razionalizzazione delle percorrenze a scala di abitato, E) che costituiscano una considerevole "lacuna" rispetto alla continuità dei fronti urbani consolidati e/o di pregio.
- Manufatti destinati alla "delocalizzazione" per motivi di razionalizzazione del tessuto urbano, dei servizi, dei percorsi, ecc., da realizzarsi attraverso provvidenze premiali.

In sintesi si propone di incentivare azioni di **Rigenerazione Urbana** anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedono: a) Il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale, b) La delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, c) L'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari; d) Le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione del contesto urbano ed architettonica (anche in relazione ai fronti stradali) con gli organismi edilizi esistenti vicini.

#### **Il Processo di Formazione del Nuovo Piano Urbanistico Generale Comunale**

*I NUOVI STRUMENTI della PIANIFICAZIONE del TERRITORIO*

Il SISTEMA dei PARCHI: Storici – Ecologico naturalistici – URBANI – Orti Urbani Tivoli

Si dovrà prevedere la pianificazione della tutela, messa in valore e fruizione del considerevolissimo patrimonio tiburtino in relazione a:

Le tre ville e le relative aree di rispetto;

Le aree protette di interesse sovra comunale e comunale;

Il verde sportivo;

Il parco dell'Aniene (si confronti al proposito il piano redatto dall'Autorità di Bacino);

I parchi urbani;

Gli orti urbani;

Le aree SIC;

Le aree destinate a percorsi ecologico naturalistici;

Le aree agricole – vigneti – oliveti – aree ortive;

Altre aree

## Obbiettivi di Valorizzazione da inserire nel P.U.G.C.

- La **valorizzazione del centro storico**. la trasformazione dell'area della Panoramica e di **Piazza Garibaldi** in una "**Terrazza su Roma**" dove offrire ai turisti un sito di arrivo: La Porta di Tivoli, ed ai residenti servizi di ristorazione ed accoglienza, aree per il commercio legato al turismo e all'intrattenimento;
- la valorizzazione del complesso dell'**anfiteatro di Bleso e della Rocca Pia**;
- l'apertura al pubblico dell'area archeologica del **Tempio di Ercole Vincitore**;
- la realizzazione di un **auditorium/teatro** cittadino;
- incentivare la creazione di un'offerta ricettiva più sostenibile: l'**albergo diffuso**, che, non prevedendo l'edificazione ex novo di ulteriori edifici, ottiene il duplice obiettivo di preservare il fascino e l'aura del centro storico;
- la **riqualificazione ambientale delle cave esaurite**.
- incentivare la **produzione agricola** e promuovere la filiera agroalimentare tiburtina ed i suoi prodotti tipici.
- La progettazione di **infrastrutture di percorrenza meccanizzata da valle a monte, dai parcheggi al centro storico, e di percorsi pedonali e ciclabili** che consentano di limitare l'utilizzo dell'automobile a livello locale.
- Il recupero di una viabilità che colleghi il casello autostradale di Tivoli al centro urbano bypassando la zona commerciale di Ponte Lucano / Villa Adriana / Paterno.
- Il recupero delle aree verdi periferiche e la promozione **di orti urbani e sociali** su terreni comunali.
- La realizzazione di nuove **strutture sportive** e la parallela riqualificazione degli impianti esistenti;

## I RISULTATI ATTESI

**Una città d'arte, artigianato e turismo**, che riconosce, e pertanto valorizza e sostiene, il suo ruolo a livello nazionale e internazionale di eccezionale meta turistica. Una città obiettivo del turismo e, non tappa casuale o di nicchia, facile da raggiungere e con un'offerta ricettiva, artistica e ricreativa di qualità. **Una città che produce e genera lavoro**, che utilizza in maniera integrata le risorse del territorio, pianifica il proprio sviluppo economico a medio - lungo termine in sinergia con enti pubblici e aziende private.

**Una città verde e intelligente** in cui i cittadini vivono in spazi pubblici curati, in quartieri funzionali e funzionanti e non in periferie dimenticate; una città costruita bene, che rispetta, valorizza e rende disponibili le aree verdi, perché la terra non sia sostituita dal cemento e l'inquinamento dell'aria e dell'acqua non rappresentino un rischio per la salute. Una città in cui si può andare in bicicletta (nonostante le salite), a piedi o con i mezzi pubblici anche di notte; che trasforma e riutilizza quello che già esiste prima di costruire. Una città sicura, che previene gli incendi e tutela flora e fauna del territorio. La **green city e la smart city** (la città verde e la città intelligente) Una città ripensata alla luce della volontà di restituirle il BELLO ed il BENE STARE.



