

# POLITICHE STRATEGIE E STRUMENTI PER L'ABITARE NELLA RIGENERAZIONE URBANA

Il Semestre - AA 2020/2021

Prof. Irene Poli

**IL PRG 2008 DI ROMA**

**IL PROCESSO, LA STRATEGIA, LE SCELTE STRUTTURANTI**



FACOLTÀ DI ARCHITETTURA

SAPIENZA  
UNIVERSITÀ DI ROMA

ARU



Dipartimento di Pianificazione, Design  
Tecnologia dell'Architettura

SAPIENZA  
UNIVERSITÀ DI ROMA

Corso di Laurea Magistrale in  
Architettura - Rigenerazione Urbana LM4

# IL PRG 08 DI ROMA

Il Piano

Gli elaborati

Il processo

La strategia

alla grande scala (**le tre componenti strutturali**)

alla piccola scala (la riqualificazione diffusa)

nuove regole, nuovi strumenti, nuove procedure, nuovi meccanismi attuativi

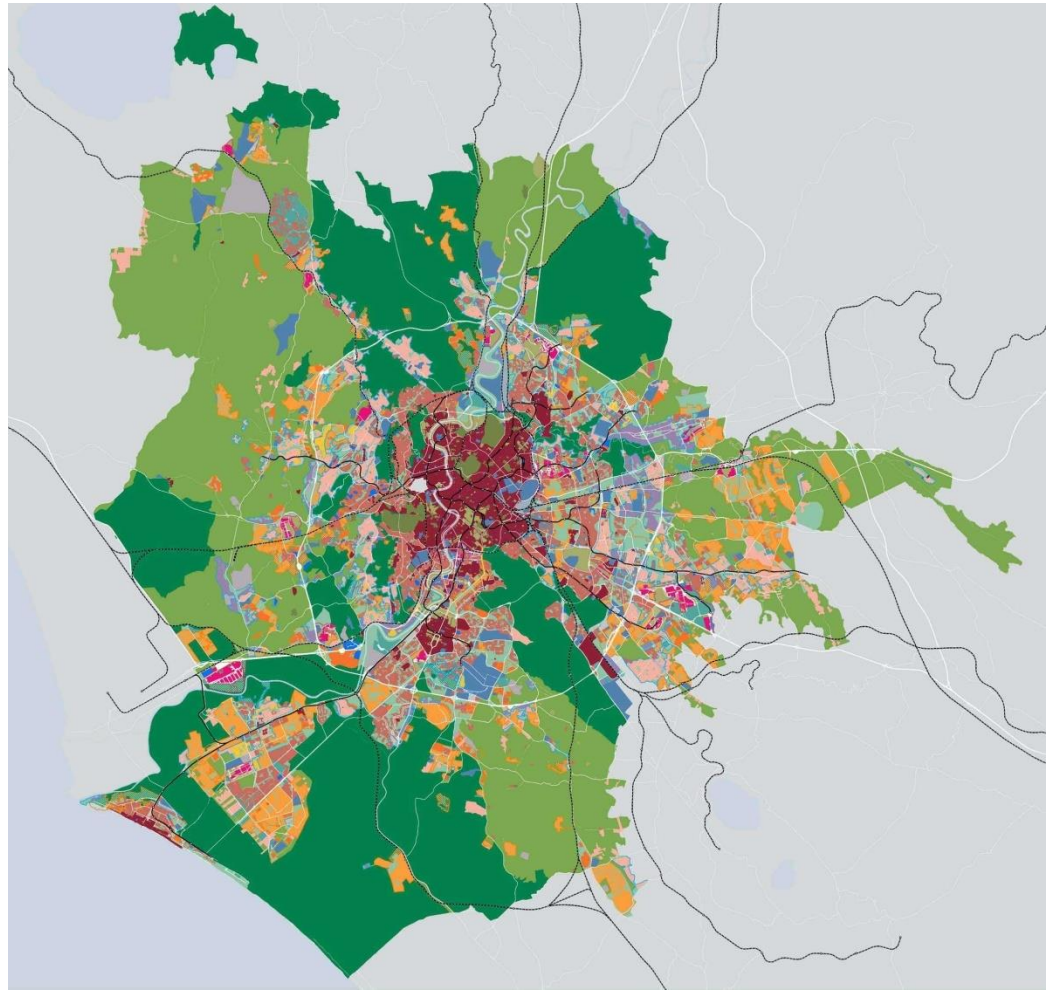
Bibliografia

Il 12 febbraio 2008, il Consiglio comunale, dopo 40 anni di vigenza del PRG del 1962, ha approvato il Piano regolatore generale di Roma

**Del. CC n.18 del 11/12.02.2008**

**Pubblicazione BURL del 14.03.2008**

- Laboratorio per la riforma urbanistica
- Progetto collettivo
- Profonda integrazione tra ricerca e sperimentazione



## LE FAMIGLIE DI ELABORATI

Il PRG è composto da **circa 280 documenti scritto/grafici**

- Norme Tecniche di attuazione, Relazione, Elaborati grafici
- a questi si aggiungono le Guide per gli interventi

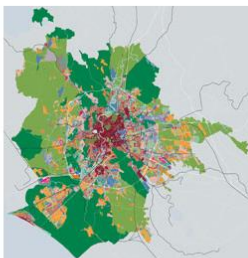
Gli elaborati sono di natura prescrittiva e non prescrittiva.

Tutti gli documenti sono raggruppati in *famiglie di elaborati*

- prescrittivi
- gestionali
- descrittivi
- indicativi
- per la comunicazione



## Piano Regolatore Generale di Roma



### 2003. Adozione

Al precedente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con D.P.R. il 16.12.1965, sono state apportate, nel corso degli anni, varianti generali e specifiche per adeguarne le previsioni alle disposizioni legislative nazionali e regionali nel frattempo intervenute, oltre a numerose varianti di normativa, nonché per il recupero urbanistico, per la realizzazione di opere pubbliche, etc.

La variante denominata "Piano delle Certezze", approvata il 29.05.1997, ha costituito un'anticipazione della redazione del nuovo Piano Regolatore della città perseguendo la definizione dei contenuti e delle modalità di intervento, sia per il sistema storico-ambientale, cioè le aree non trasformabili riconducibili al complesso dei parchi e dell'agro romano, sia per la parte consolidata della città, rendendo al tempo stesso evidente quella

parte del territorio, definita come la città da completare e trasformare, per la quale sono rimaste in vigore le previsioni e le normative del vigente Piano Regolatore Generale oggetto della redazione definitiva del nuovo Piano Urbanistico della città.

Le parole

La struttura organizzativa

Il percorso

Il racconto



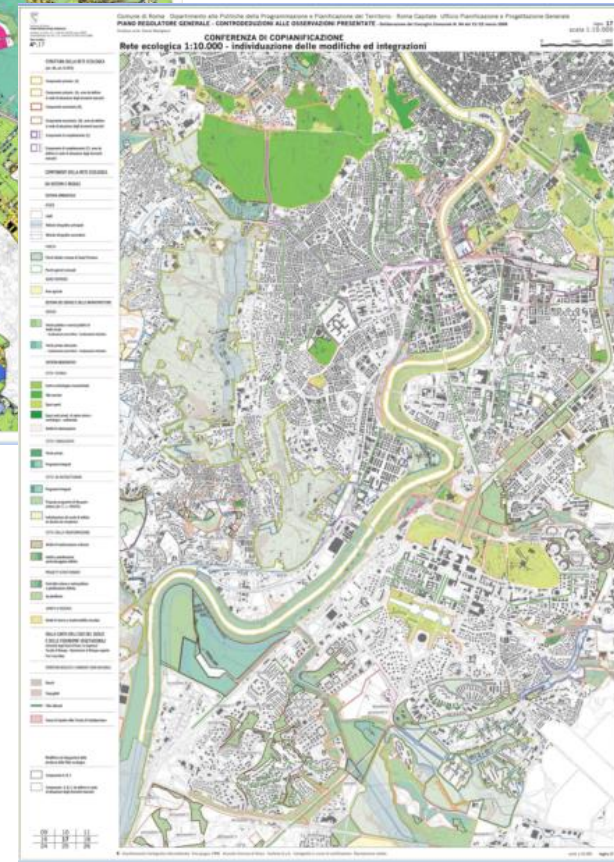
## Art.2. Elaborati del Piano

1. Gli elaborati che compongono il PRG sono di natura prescrittiva e non prescrittiva e sono individuati nell'elenco posto in calce al presente articolo.

2. La disciplina di PRG è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli *elaborati prescrittivi*. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevale la scala più dettagliata.

4. Gli *elaborati non prescrittivi* sono così distinti per contenuto e finalità:

- gli *elaborati gestionali* hanno valore di conoscenza e di indirizzo e saranno periodicamente aggiornati dall'Amministrazione Comunale;
- gli *elaborati descrittivi* hanno valore di esplicitazione e chiarimento delle scelte del PRG;
- gli *elaborati indicativi* hanno valore programmatico e comprendono materiali finalizzati alle progettazioni urbanistiche ed edilizie in attuazione del PRG;
- gli *elaborati per la comunicazione* illustrano la caratterizzazione del PRG nel territorio dei Municipi.





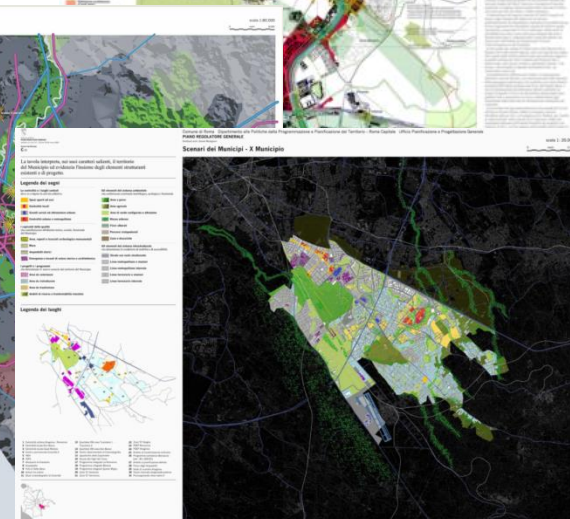
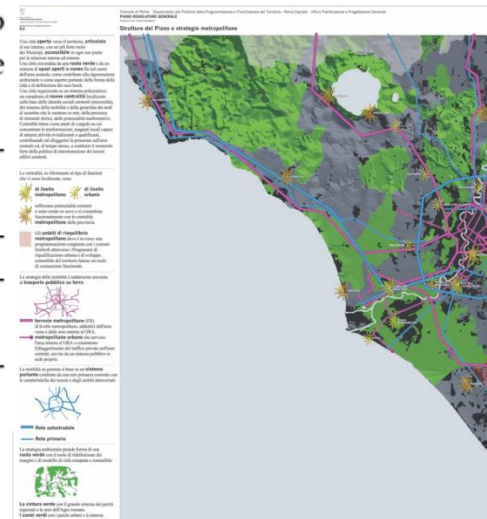
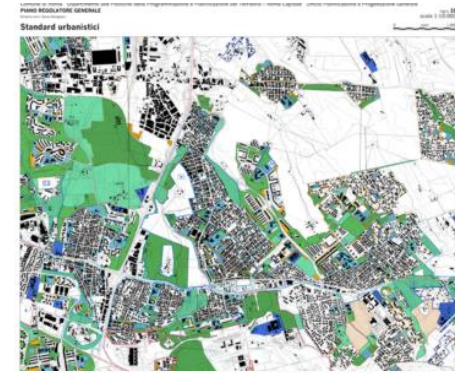
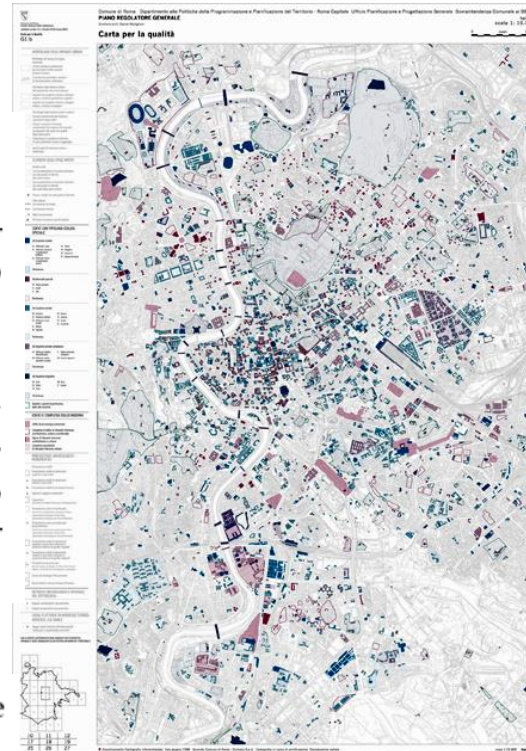
## Art.2. Elaborati del Piano

1. Gli elaborati che compongono il PRG sono di natura prescrittiva e non prescrittiva e sono individuati nell'elenco posto in calce al presente articolo.

2. La disciplina di PRG è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli *elaborati prescrittivi*. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevale la scala più dettagliata.

4. Gli *elaborati non prescrittivi* sono così distinti per contenuto e finalità:

- gli *elaborati gestionali* hanno valore di conoscenza e di indirizzo e saranno periodicamente aggiornati dall'Amministrazione Comunale;
- gli *elaborati descrittivi* hanno valore di esplicitazione e chiarimento delle scelte del PRG;
- gli *elaborati indicativi* hanno valore programmatico e comprendono materiali finalizzati alle progettazioni urbanistiche ed edilizie in attuazione del PRG;
- gli *elaborati per la comunicazione* illustrano la caratterizzazione del PRG nel territorio dei Municipi.



## IL PROCESSO – la «macchina del Piano»

- 1995 Poster plan
- 2003 Adozione PRG
- 2006 Controdeduzioni PRG
- 2008 Approvazione PRG
  - ✓ Approvazione dello Schema di accordo in Conferenza di copianificazione
  - ✓ Sigla Accordo di copianificazione Sindaco/Presidente Regione Lazio
  - ✓ Ratifica Giunta Regionale
  - ✓ Approvazione Consiglio comunale con Del. CC 18/2008

Per la prima volta nella storia della Città, il Piano è stato oggetto di tre voti del Consiglio comunale



*«Il piano elaborato per Roma può avere, dunque, una valenza esemplare: non solo perché è uno dei più recenti, o perché il Comune di Roma è quello che in Italia ha la più ampia dimensione, ma anche perché questo Piano è la sintesi di tutte le più innovative sperimentazioni disciplinari»*

Campos Venuti, in Ricci L., a cura di, "Il nuovo Piano di Roma", Urbanistica 116/ 2001

## LA STRATEGIA

### I principi e le scelte alla base

- il principio della **sostenibilità**
- il sistema della mobilità – la «cura del ferro»
- la dimensione metropolitana – «l'orizzonte metropolitano»
- il primato della **città svantaggiata**
- il ruolo della storia per una **trasformazione di qualità**

### Strategia urbanistica complessiva di rigenerazione e di riequilibrio urbano e metropolitano (Ricci, 2009)

- per un assetto decentrato di **struttura urbana policentrica**
- per un'**integrazione tra città abusiva e città pianificata** e per garantire a tutti gli abitanti i diritti fondamentali attraverso la costruzione della **città pubblica**
- per interventi prioritariamente **di riqualificazione della città esistente e di rigenerazione ambientale**

IL RECUPERO DELLA CITTA' MODERNA  
VERSO I NUOVI PIANI  
PER LA CITTA' METROPOLITANA  
CARTA DELLE SCELTE E DEI PROGRAMMI OPERATIVI

PER IL SISTEMA DEL VERDE STORICO-AMBIENTALE

- AGRO ROMANO
- AREE PROTETTE E PARCHI
  - EL RILEVANDA NAZIONALE: "STABILE ROMANO" \* "CASTEL PROCONO" \* "APPIA ANTICA" \*
- EL RILEVANDA REGIONALE: "SERVE DELLA BRACCIANO MARTIGNANO"
- EL RILEVANDA METROPOLITANA: "BRONCHI CASTEL DI GUIDO" "VILLO" "MARECCHIA" "PACI" "ADUZZANO" "VALLE DELL'AMBIENTE" "DETERIA MALLARDE" "MONTICELLI" "MONTI MARINI" "TENUTA DEI MASSIMI" "VALLE DEI CASALI" "SANTISSIMO ACQUA ACETOSA" \* con perimetrazione definite

PER IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

- FERROVIE METROPOLITANE
  - FM1 - FIUMICINO-PARA SABINA
  - FM2 - LADISPOLI-TIVOLI
  - FM3 - LA STORIA-CASTELLI
  - FM4 - TORREJA-TURATINA
- FERROVIE METROPOLITANE IN CONCESSIONE
  - ROMA LIDO (OSTIA-PINACCI)
  - ROMA NORD (MONTECELIO-FIJE (FLAMINIO))
  - ROMA EST (TERMINI-PANTANO)
- METROPOLITANA
  - LINEA A (ARAZZONA-BATTISTINI)
  - LINEA B (LAVINIA-SETTICCIANO)
  - LINEA B1 (BOLOGNA-CORCA D'ORO)
- GRANDE VIABILITA'
- VIABILITA' INTERQUARTIERE
- NODI DI SCAMBIO
  - MONTICELLI
  - CASTEL DI GUIDO
  - SETTICCIANO EST
  - LIVIGNO EST
  - GRANZI
  - COLLE MATTEO
  - CIAMPINO NORD
  - MONTICELLI
  - PONTE GALERIA
  - OTTAVIA
  - LA STORIA

PER IL SISTEMA INSEDIATIVO

- PROGETTI D'AREA
  - PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO CON FINANZIAMENTI EX ART.11 LEGGE 483/84
    - A FIDENE - VAL MELARA
    - B BENEVOLO
    - C TOR BELLA MORENA
    - D MOLA
    - E LAURINANTO
    - F CAPITALE
    - G MARECCHIA
    - H VALLE ALBENA
    - I PALMISTIA - SELVA CANDIDA
    - J PENNARILE - TORMECCHIA
    - K LABARO
  - PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA CON FINANZIAMENTI EX ART.2 LEGGE 178/92
    - B CASAL DI SOTTO
    - C CASAL DI SOPRA
    - D BORGESANA
    - E S. S. S. S.
    - F DUSCARI
    - G PONTICIA
  - PROGRAMMI ROMA CAPITALE LEGGE 388/90 ED ALTRI FINANZIAMENTI
    - A PIETRALATA
    - B BRANCONI
    - C CASAL DI SOTTO
    - D CENTOCCELLE
    - E GREGNA - MORENA
    - F TOR VERGATA
    - G OSTENSE - MARECCHI
    - H OTTA - DELLA MOCCA - PARCO TEVERE SUB
  - ALTRI PROGETTI
    - A SETACCO
    - B OSTIA LIDO
    - C OSTIA LIDO - TOR MARCONI
    - D OSTIA LIDO
    - E CASAL MONASTERO
    - F CASTEL VERDE
    - G FONTANA CANDIDA - VILLAGGIO BRESA
    - H FORMELLE
    - I PIANI DEL SOLE - PONTE GALERIA

# IL PRG 08 DI ROMA

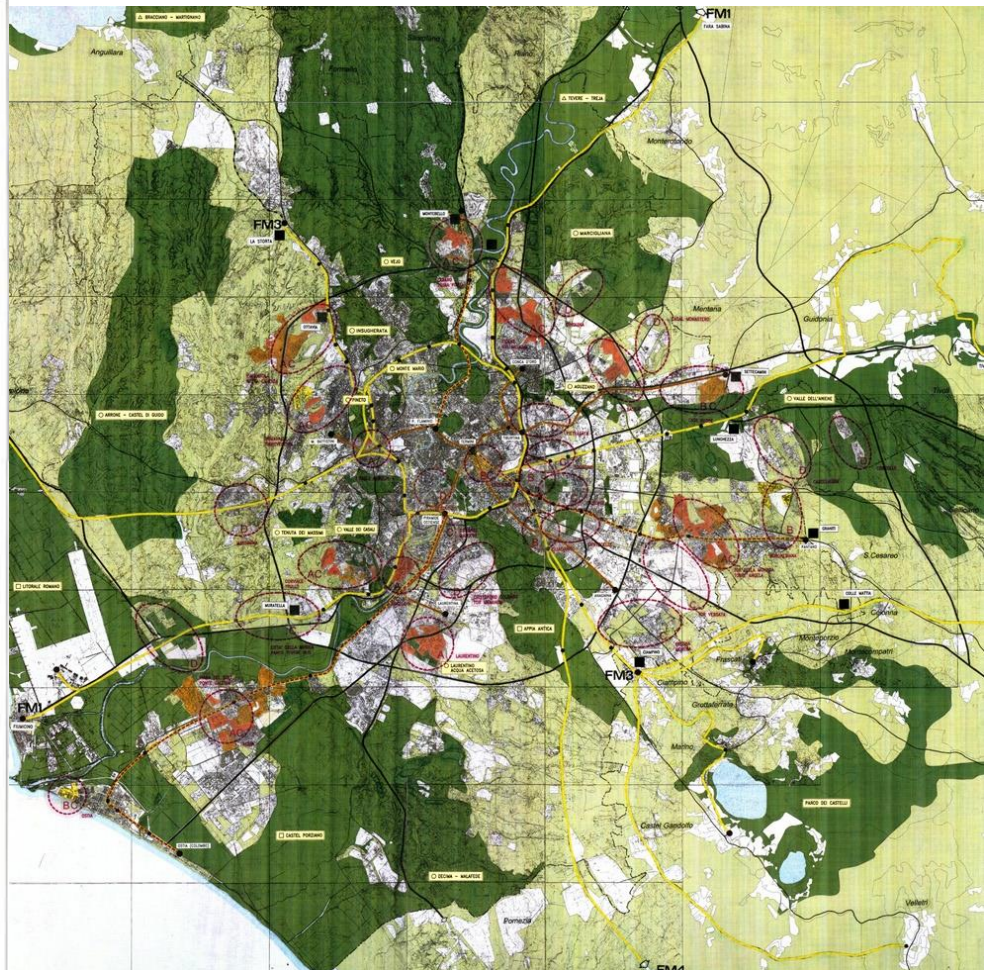
## IL POSTER PLAN (1995)

- schema generale di riferimento

- ✓ Sistema ambientale

- ✓ Sistema della mobilità

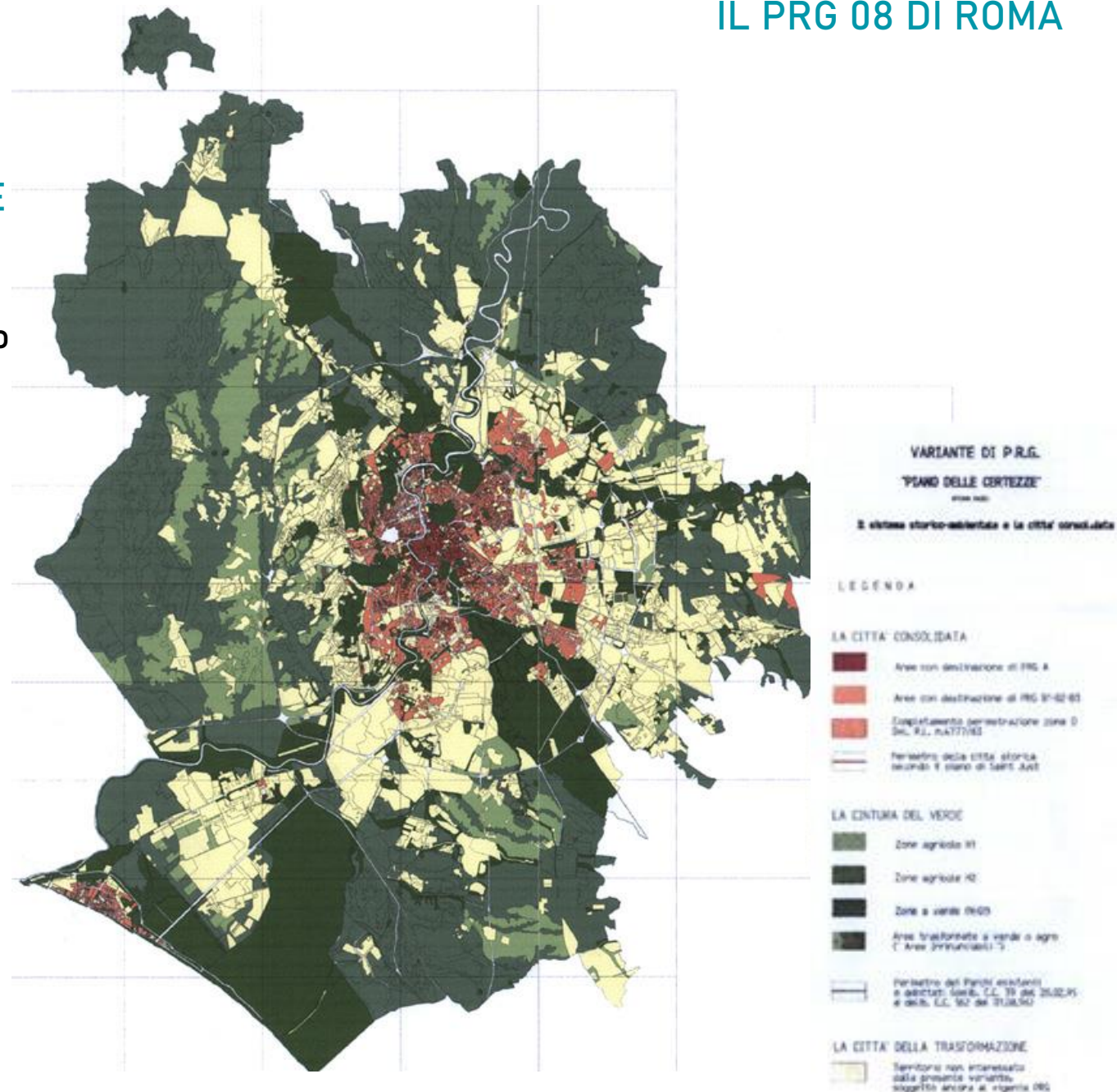
- ✓ Sistema degli insediamenti





## VARIANTE PIANO DELLE CERTEZZE (1997-2004)

- Tre ambiti di riferimento
  - ✓ territorio extraurbano
  - ✓ città consolidata
  - ✓ città da completare e trasformare

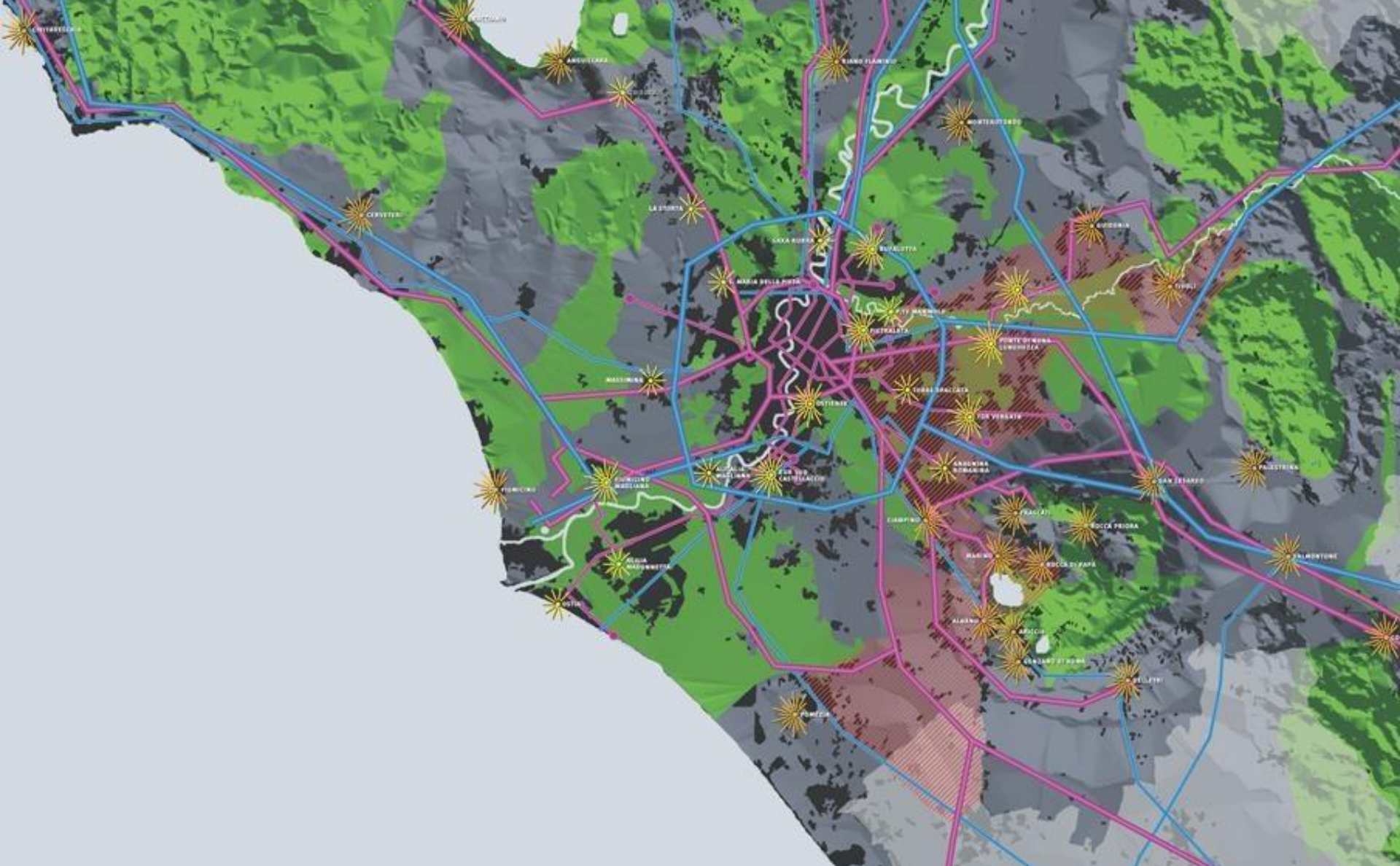




### LA STRATEGIA

Un doppio livello di riorganizzazione morfologico-funzionale, socio-economico e gestionale, secondo un approccio interscalare e integrato (Ricci, 2009)

- una **riorganizzazione alla grande scala, con tre componenti strutturali** *Sistema delle Centralità urbane e metropolitane, Sistema ambientale, Sistema delle infrastrutture per la mobilità,*
- una **riorganizzazione alla piccola scala** finalizzata alla rigenerazione diffusa e incentrata su un'articolazione del Sistema insediativo in Città (Città storica, Città consolidata, Città da ristrutturare, Città della trasformazione), a loro volta articolate in tessuti e ambiti



# LE COMPONENTI STRUTTURALI

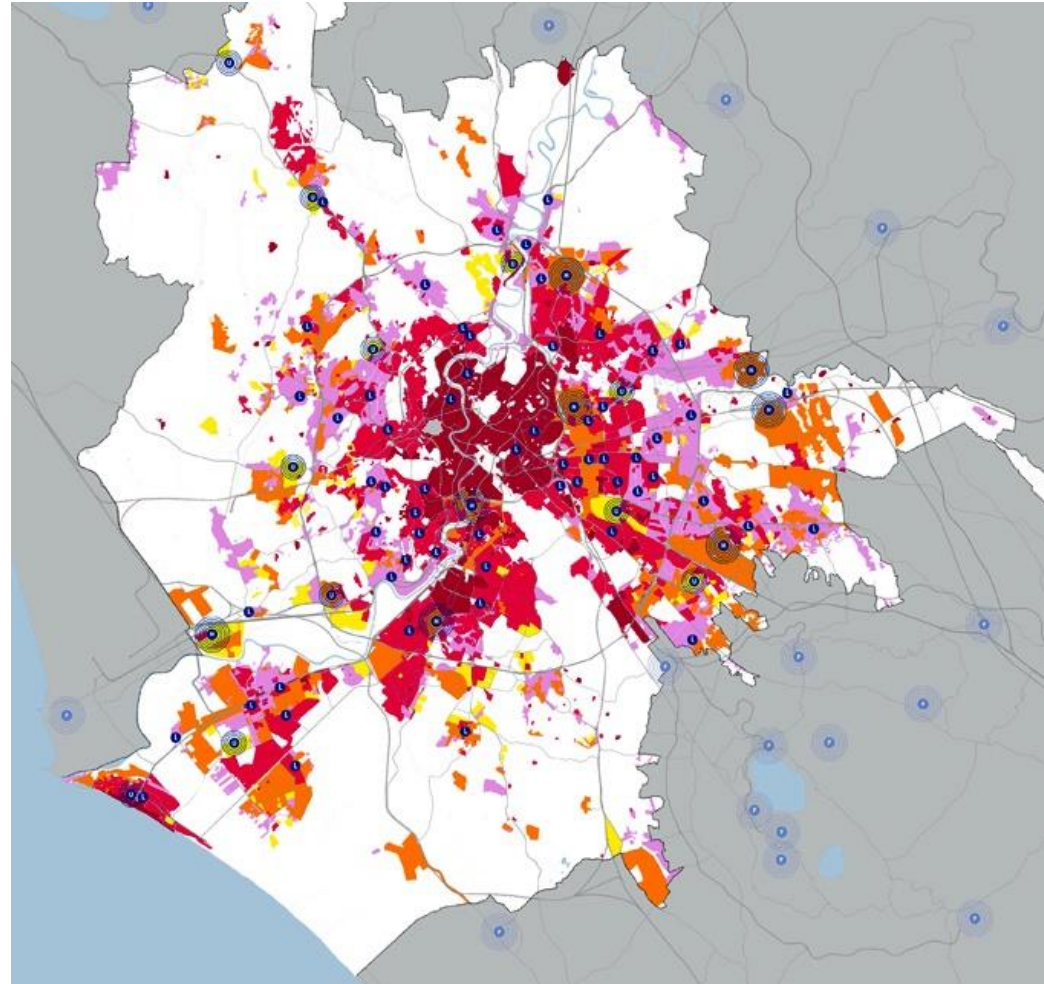


## LE COMPONENTI STRUTTURALI

### *LE CENTRALITA' URBANE E METROPOLITANE*

Finalizzate alla nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfotipologica, una concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano, nonché una stretta connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale.

Le previsioni sono caratterizzate da percentuali pubbliche, private e flessibili.

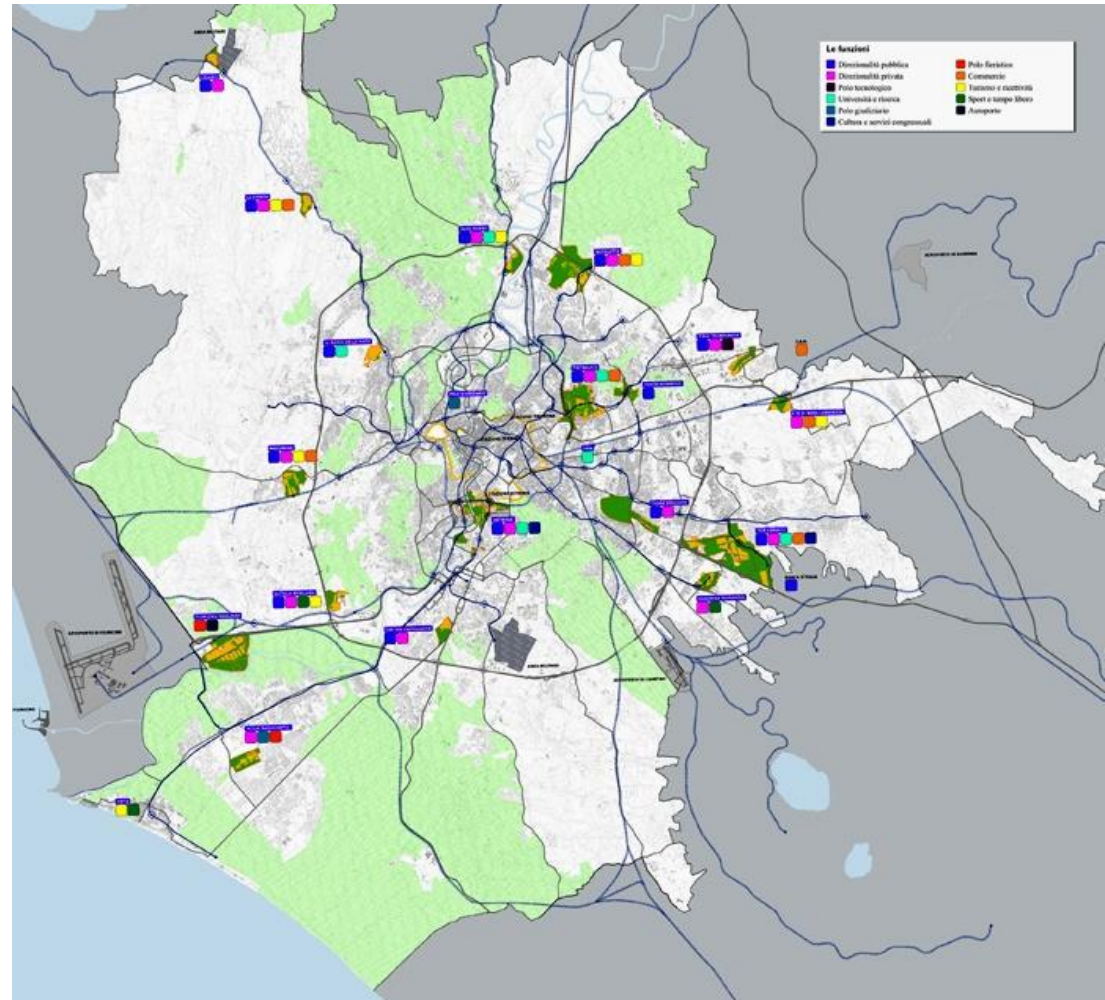




## Le Centralità urbane e metropolitane

- alternative alla impostazione tripolare del PRG del '62 (Centro storico-SDO-Eur)
- poli della riorganizzazione alla grande scala e dei processi di rigenerazione della città esistente
- in corrispondenza dei nodi di massima accessibilità
- “iniezioni di funzioni forti” per l’innescare “dall’alto” dei processi di rigenerazione (Ricci, 2009)
- obbligatoria la procedura del Progetto urbano

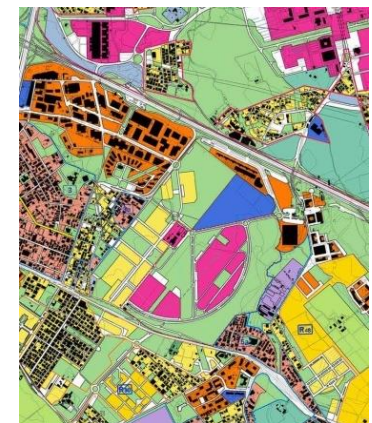
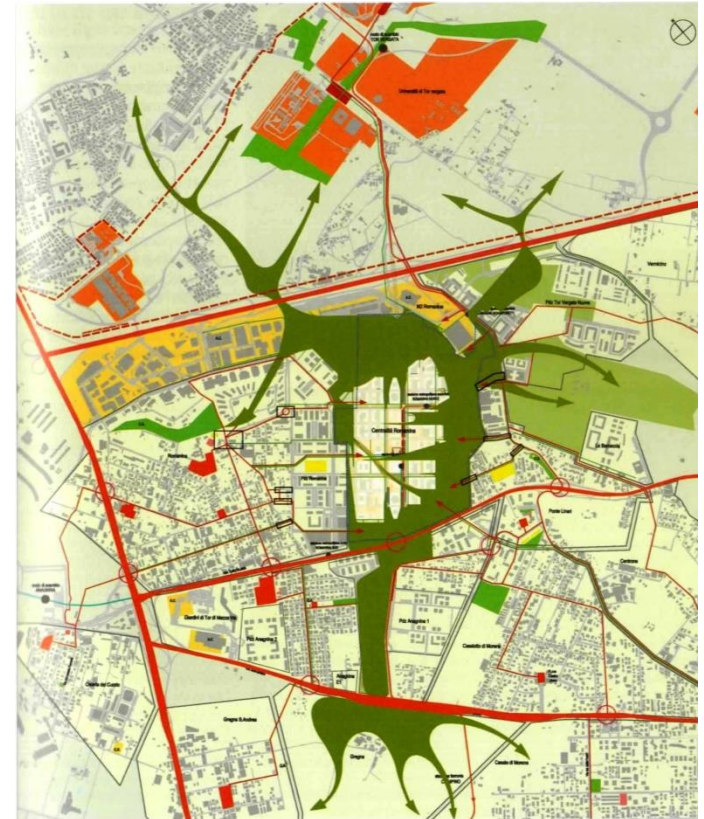
10 “a pianificazione definita” e 8 “da pianificare”





### Il Progetto urbano (art. 15 delle NTA)

- **procedura** finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni di PRG, in relazione alle parti della città interessate da interventi di particolare rilevanza urbana
- consente, anche confrontando soluzioni alternative, una verifica della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle iniziative, che devono assicurare altresì elevati livelli di qualità urbana ed ambientale e di partecipazione democratica
- avviato mediante la predisposizione di uno “Schema di assetto preliminare” (SAP).



## LE COMPONENTI STRUTTURALI

### *LA COSTRUZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE*

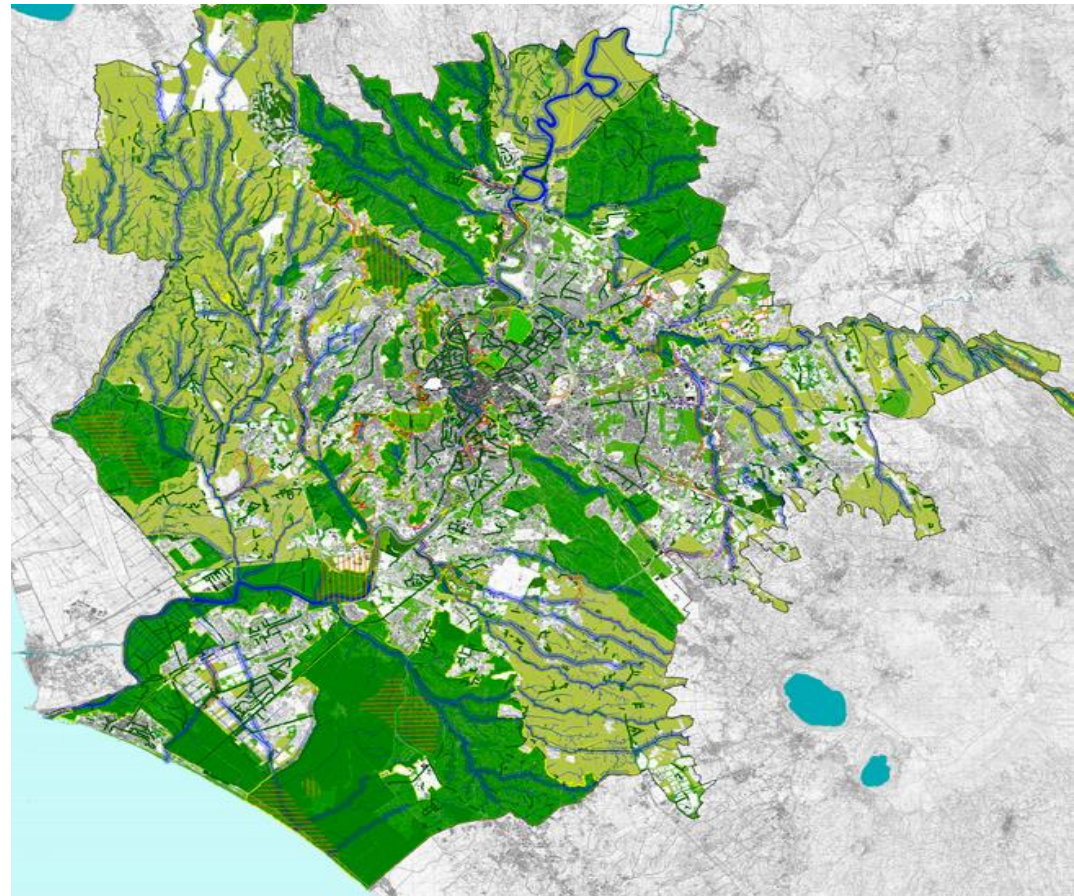
- 87.800 ettari pari al 68% del territorio comunale

Parchi (11 parchi territoriali)

Aree agricole

Verde pubblico

- ✓ potenziale ecologico che garantisce l'innescò di strategie di rigenerazione ecologico-ambientali della città
- ✓ limite del Sistema insediativo



## LE COMPONENTI STRUTTURALI

La costruzione del Sistema ambientale avviene attraverso

- Recepimento Schema regionale parchi e delle aree protette (Del. GRL n.8098/92)

Proposte di perimetrazione 12 parchi

- ✓ Del. CC n.39/95 Parchi Litorale, Veio, Valle dei Casali, Insugherata
- ✓ Del. CC n.162/96 Complesso lacuale Bracciano-Martignano, Arrone-Castel di Guido, Marcigliana, Valle dell'Aniene, Decima-Malafede, Monte Mario, Tenuta dei Massimi, Laurentino-Acqua Acetosa

Proposte accolte dalla LR 29/97, con l'istituzione di 11 parchi e creazione ente di gestione: *Roma Natura*



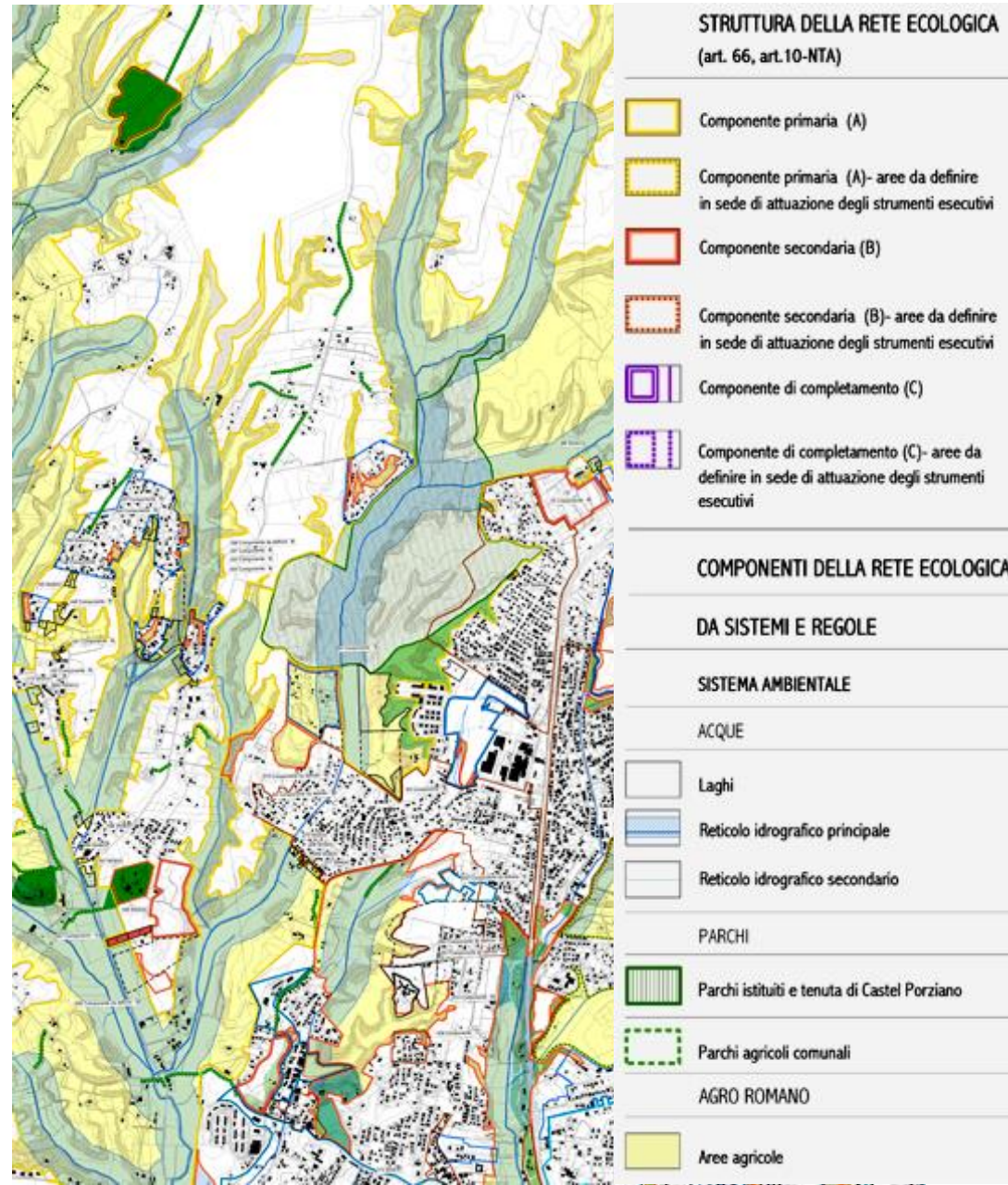


# LE COMPONENTI STRUTTURALI

## La Costruzione del Sistema ambientale

- avviata con il **Piano delle certezze** (*Ambito del territorio extraurbano*)
- ampliata con le Componenti del PRG - *verde privato, verde privato attrezzato, verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, verde privato con valenza ecologica* (quota ST degli ambiti di trasformazione ordinaria), *standard urbanistico-ecologici* (densità arborea e arbustiva, livello di permeabilità dei suoli)
- organizzata in forma di **Rete ecologica** in un apposito **elaborato prescrittivo** (in scala 1:10.000)

# IL PRG 08 DI ROMA

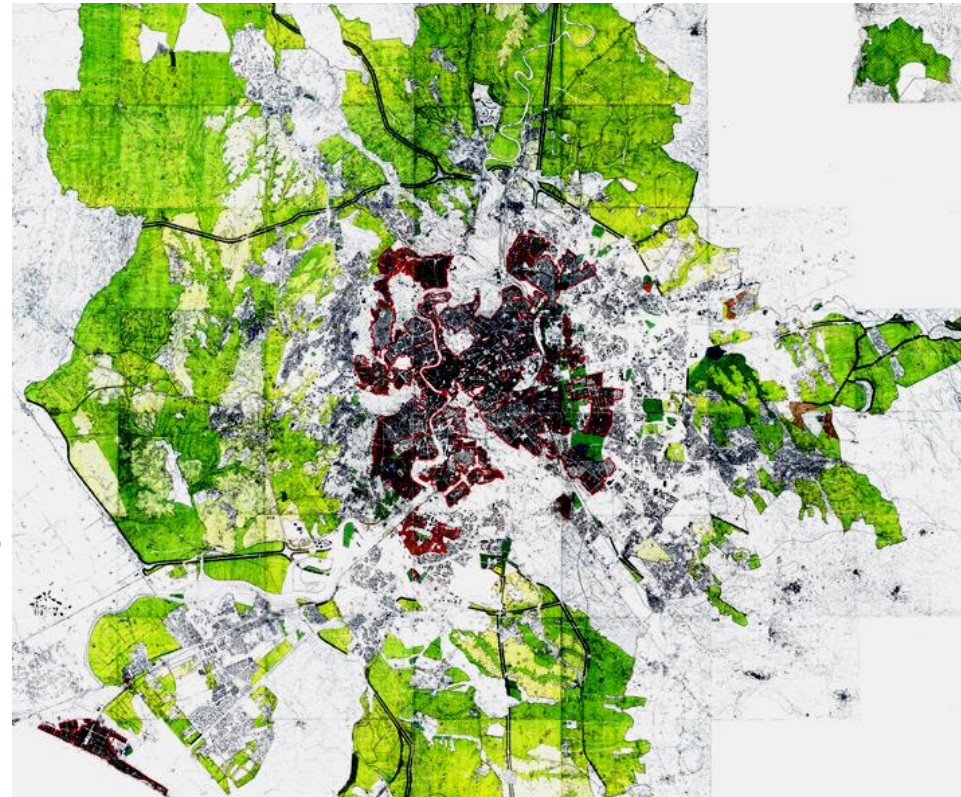




## LE COMPONENTI STRUTTURALI

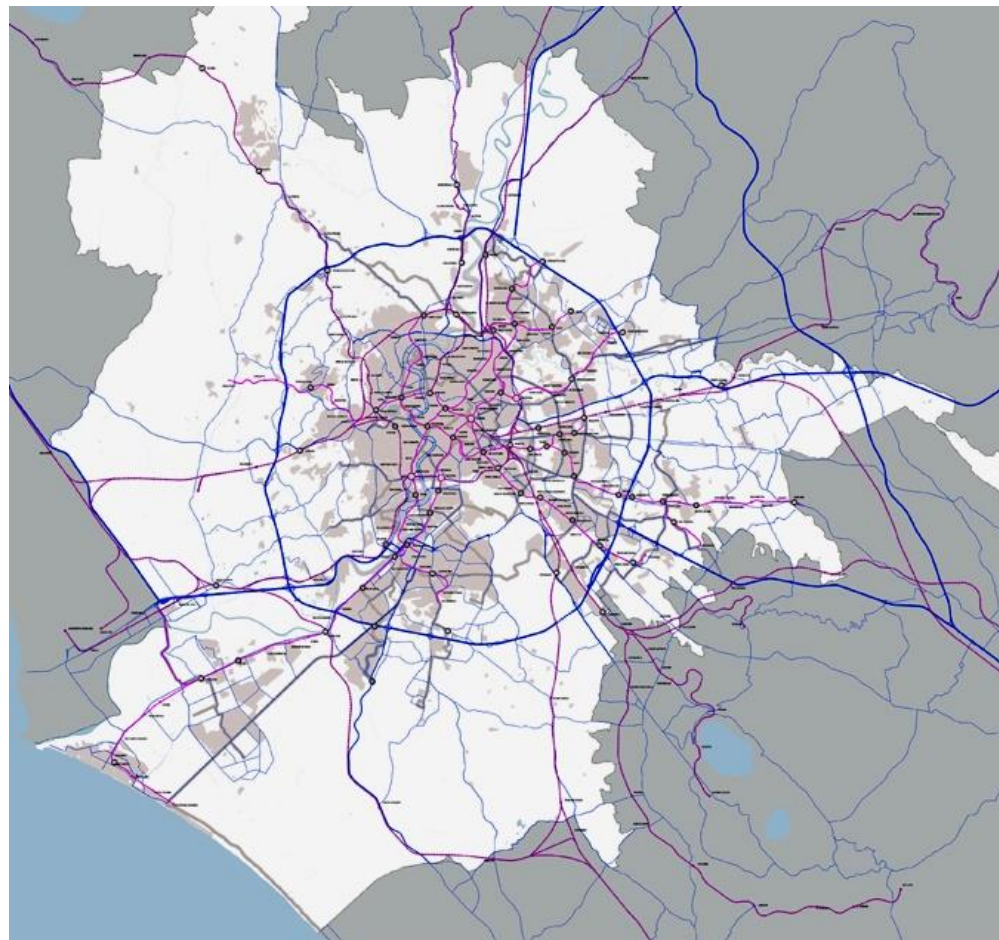
### *LA COSTRUZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE*

- taglio del 50% residuo privato del PRG del 1962 attraverso lo stralcio di aree interessate da vincoli e tutele ambientali
- “aree irrinunciabili”, stralcio e rilocalizzazione diritti edificatori di aree non interessate da vincoli ambientali ma ritenute irrinunciabili - *esigenza di natura sociale soprattutto locale*
  - **MANOVRA DELLE COMPENSAZIONI EDIFICATORIE**



### *LA CURA DEL FERRO*

- a partire *da Accordo di Programma quadro per il nodo ferroviario di Roma del 2000*
- per superare **“l’anomalia genetica”** delle città italiane
- la nuova rete integra la riqualificazione e la trasformazione del sistema insediativo con il trasporto su ferro
  - ✓ il “ferro” verso la città esistente e le aree di trasformazione verso il “ferro”
  - ✓ attuazione delle principali trasformazioni vincolata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture







## LA RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

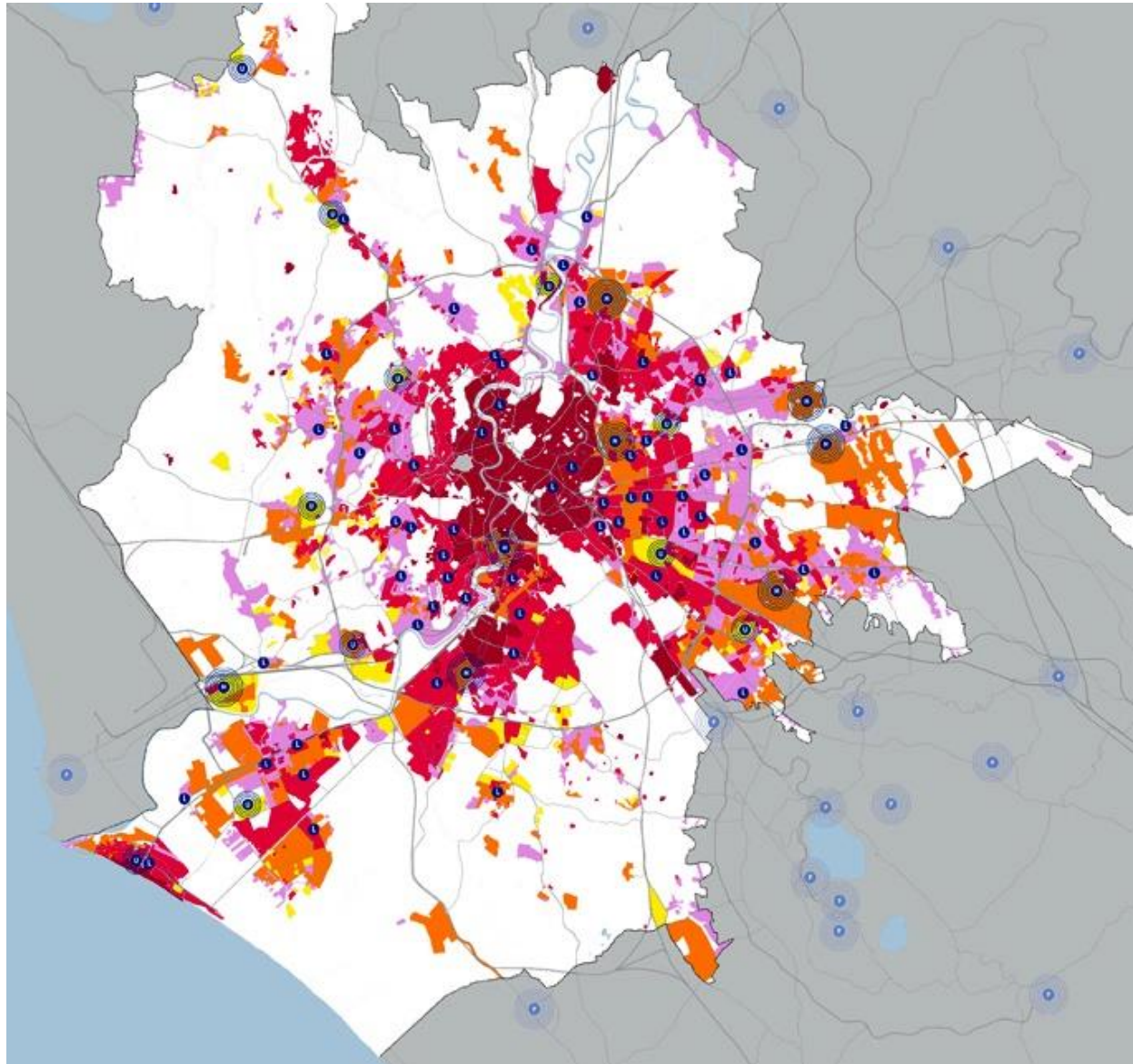




## LA RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

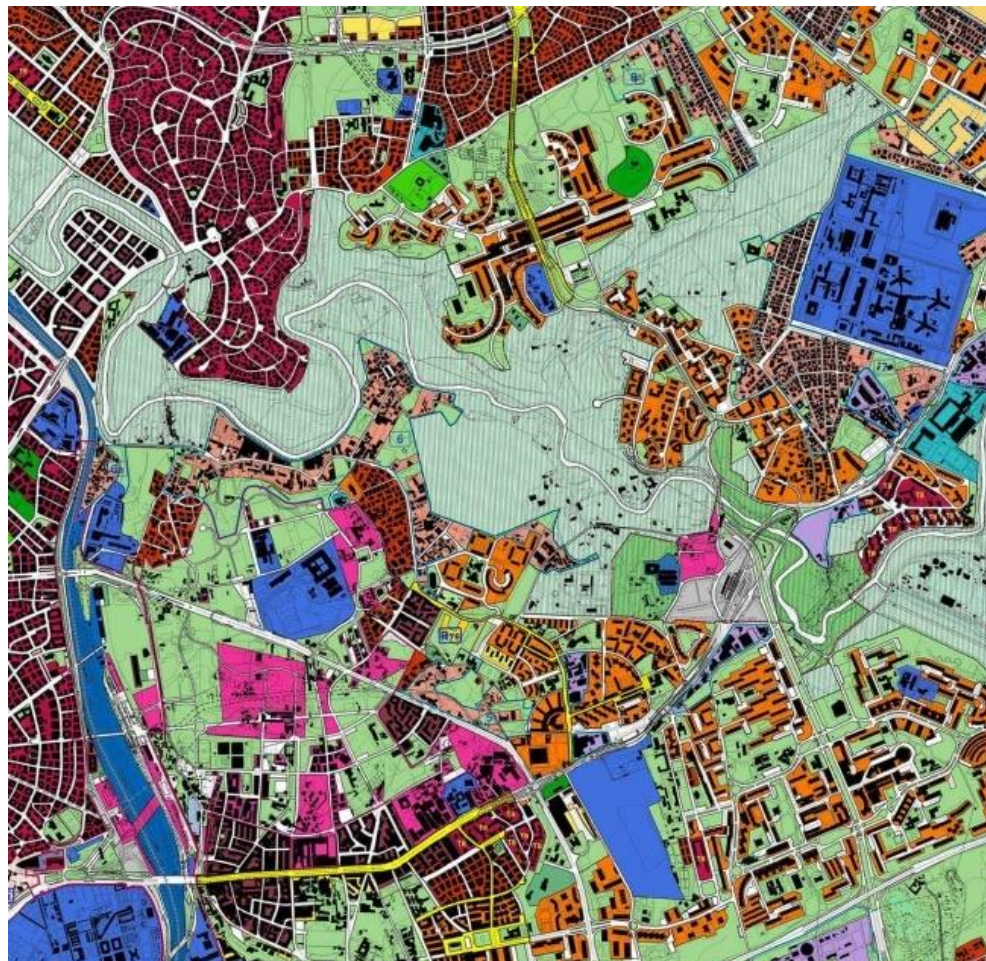
### Sistema di Città contigue

- Città storica
- Città consolidata
- Città da ristrutturare
- Città della trasformazione



L'organizzazione del territorio comunale adotta un approccio sistemico: **Sistema insediativo - Sistema ambientale - Sistema dei servizi e delle infrastrutture**

L'insieme dei tre sistemi copre l'intero territorio definendone caratteristiche e modalità di trasformazione



Sistema insediativo		Sistema ambientale	
<b>CITTA' STORICA</b>		<b>ACQUE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tessuti ved tavola 1.5.000</li> <li>T8 Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme</li> <li>T9 Espansione novecentesca a fronti continue</li> <li>T7 Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme</li> <li>T6 Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario</li> <li>T5a Nuclei storici isolati</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tessuti prevalentemente residenziali</li> <li>prevalentemente per attività</li> <li>Programmi integrati</li> <li>codice identificativo</li> <li>Spazi pubblici da riqualificare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fiumi e laghi</li> </ul>	
<b>Edifici e complessi speciali</b>		<b>AREE NATURALI PROTETTE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Centro archeologico monumentale</li> <li>Capisaldi architettonici e urbani</li> <li>Ville storiche</li> <li>Grandi attrezzature e impianti post-unitari</li> <li>Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale</li> <li>Spazi aperti ved tavola 1.5.000</li> <li>Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano</li> </ul>	
<b>Ambiti di valorizzazione</b>		<b>AGRO ROMANO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Spazi aperti di valore ambientale</li> <li>Tessuti, edifici e spazi aperti</li> <li>Area dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali</li> <li>Ostia Lido</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE</li> <li>Ambiti di trasformazione ordinaria</li> <li>prevalentemente residenziali</li> <li>Integrati</li> <li>Ambiti a pianificazione particolareggiata definita</li> <li>Programmi integrati</li> <li>prevalentemente residenziale</li> <li>codice identificativo</li> <li>prevalentemente per attività</li> <li>codice identificativo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Area agricole</li> </ul>	
<b>CITTA' CONSOLIDATA</b>		<b>Sistema dei servizi e delle infrastrutture</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1</li> <li>Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2</li> <li>Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3</li> <li>Verde privato</li> <li>Programmi integrati</li> <li>codice identificativo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PROGETTI STRUTTURANTI</li> <li>Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita</li> <li>da pianificare</li> <li>Centralità locali</li> <li>Spazi pubblici da riqualificare</li> <li>AMBITI DI RISERVA</li> <li>Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>SERVIZI</b></li> <li>Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale</li> <li>Servizi pubblici di livello urbano</li> <li>cimiteri</li> <li>aeroporti</li> <li>Verde privato attrezzato</li> <li>Servizi privati</li> <li>Campeggi</li> <li><b>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'</b></li> <li>Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto</li> <li>Metropolitane</li> <li>Stazioni</li> <li>Strade</li> <li>Nodi di scambio</li> <li>Porti commerciali</li> <li>turistici</li> <li><b>INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE</b></li> <li>Infrastrutture tecnologiche</li> <li>Confine comunale</li> </ul>	



### LA RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

*CITTA' STORICA - 5.000 ettari (4% del territorio comunale)*

Per Città storica si intende l'insieme integrato costituito

- dall'area storica centrale interna alle mura
- dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura
- dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale

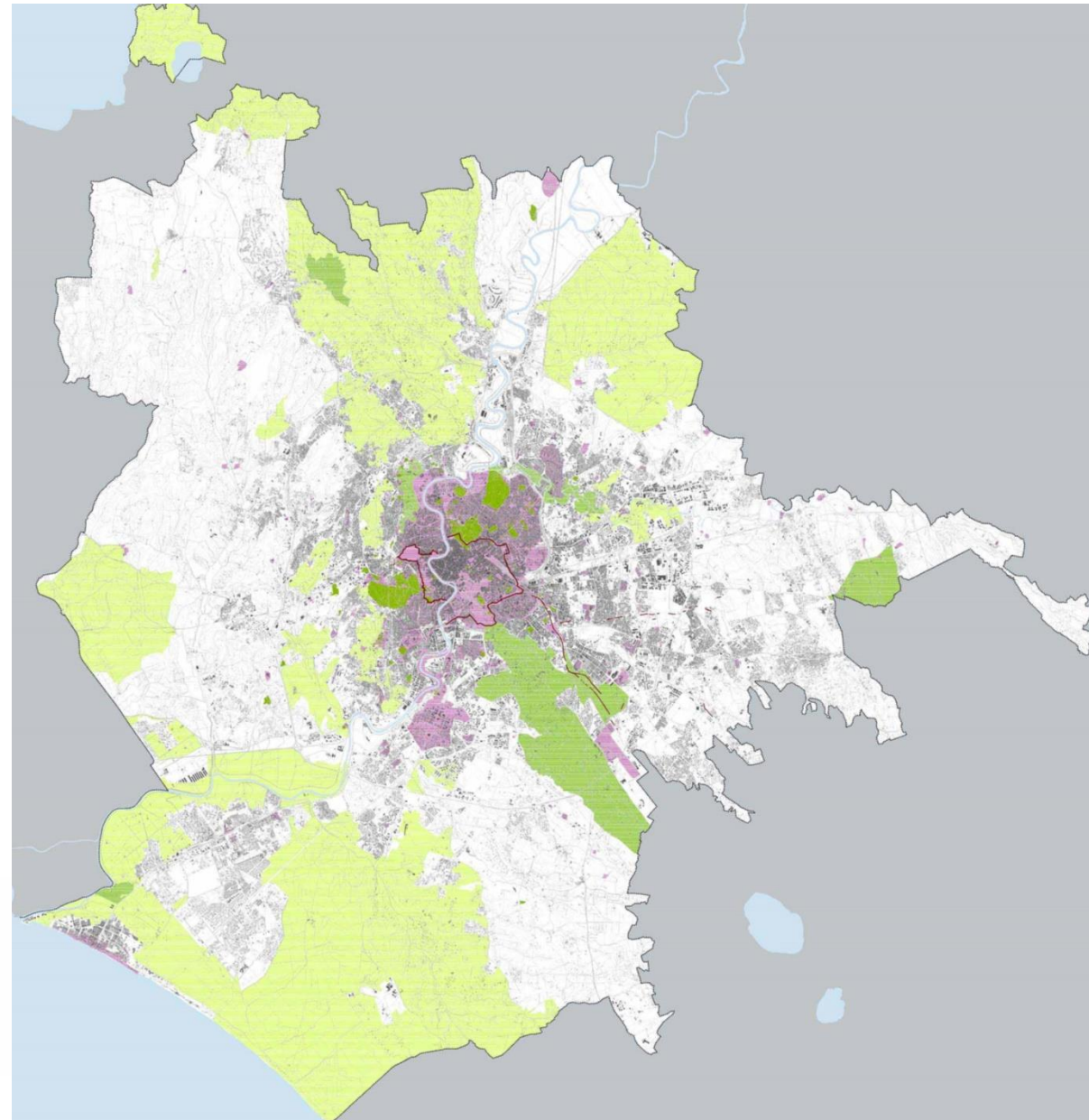
che presentano una **identità storico-culturale** definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.





### La definizione della Città storica

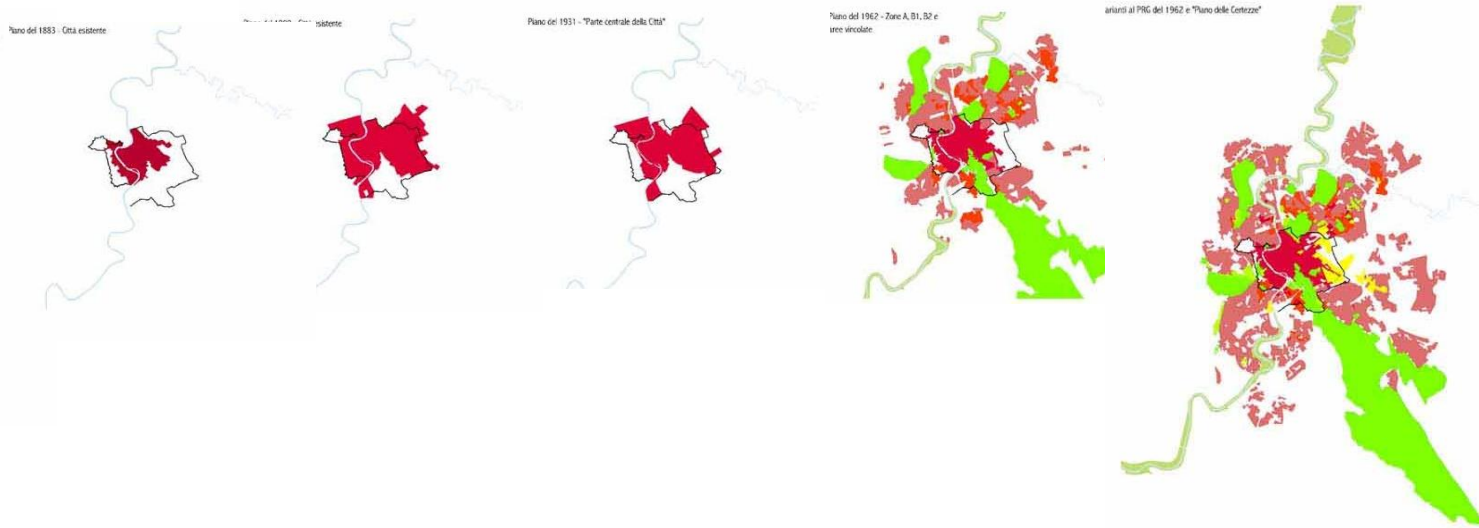
- sulla base del *principio di conservazione come vero luogo dell'innovazione*, attraverso una estensione geografica e temporale che porta ad «**accreditare ogni parte del territorio e ogni periodo storico fino al moderno e al contemporaneo**, comunque connesso al significato della memoria nell'immaginario collettivo» (Ricci, 2009) → **CARTA DI GUBBIO 1960/1990**



- Città storica centrale, edifici e manufatti archeologico-monumentali isolati** (ipogei, catacombe, acquedotti, ville romane, forti, castelli), **edifici e impianti urbani contemporanei di valore storico architettonico, nuclei storici isolati**
- Ville storiche**
- Parchi territoriali e aree di rilevante valore archeologico**
- Parchi e aree naturali protette**

## LA CITTA' STORICA

- Zona A** - conservazione restauro e risanamento
- Zona B1** - conservazione di volumi, sagome e superfici esistenti
- Zona B2** - conservazione di volumi e superfici esistenti
- Zona B3** - conservazione di volumi e superfici esistenti con obbligo di P. P.
- Zona G1** - parco privato vincolato
- Zona sottoposta a vincolo archeologico e paesistico (1089/39, 1497/39)**





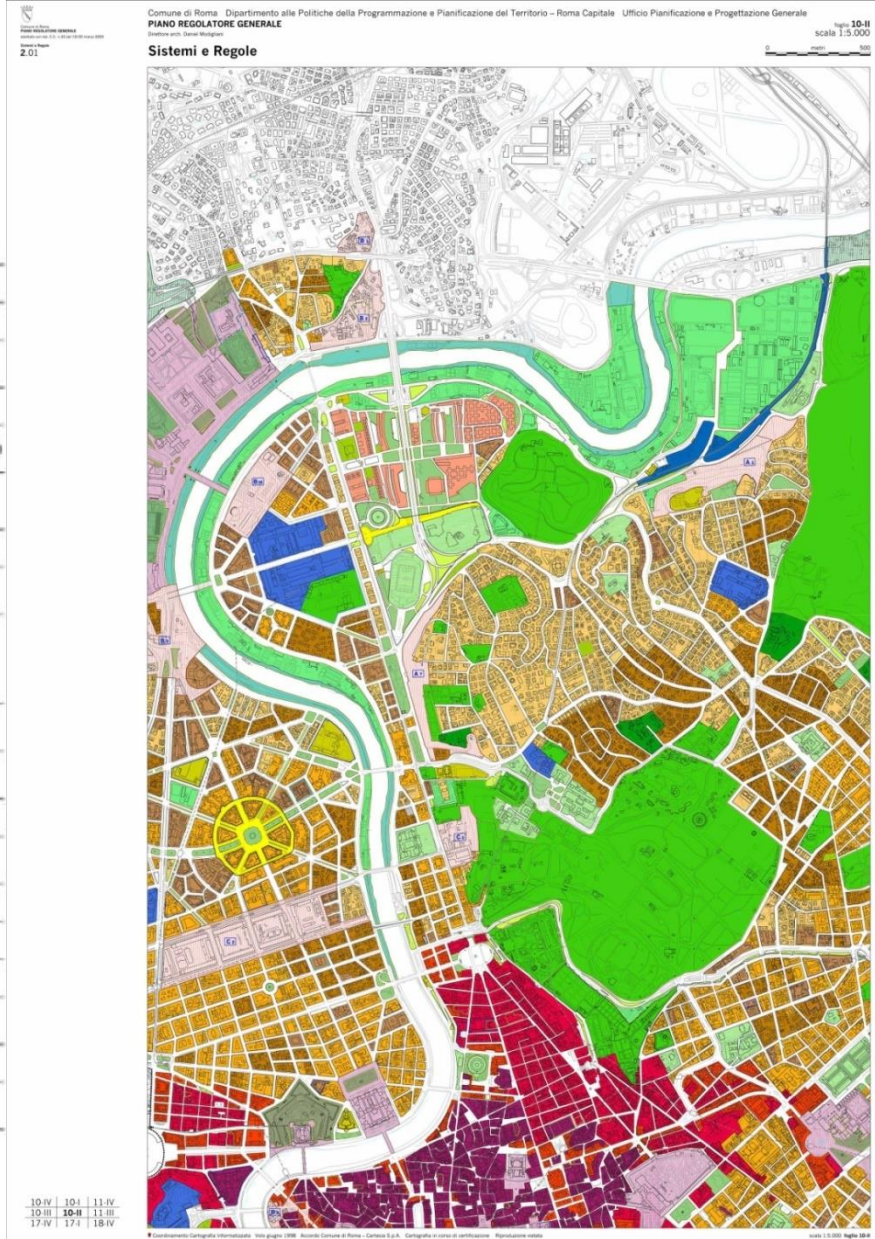
LA RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

SISTEMI E REGOLE 1:5.000

Sistema insediativo	
CITTÀ STORICA	
Tessuti	
	Tessuti di origine medievale - T1
	Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2
	Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3
	Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4
	Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5
	Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6
	Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7
	Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno e unitario - T8
	Edifici isolati - T9
Edifici e complessi speciali	
	Centro archeologico monumentale
	Capisaldi architettonici e urbani
	Ville storiche
	Grandi attrezzature e impianti post-unitari
	Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale

	Spazi aperti
	Giardini configurati
	Spazi verdi conformati dal costruito
	Verde di arredo
	Spazi prevalentemente attrezzati attività sportive e del tempo libero
	Verde fluviale a caratterizzazione naturalistica
	Spazi verdi privati di valore storico-morfologico e ambientale
	Ambiti di valorizzazione
	Spazi aperti di valore ambientale
	Tessuti, edifici e spazi aperti
	Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali
	Ostia Lido
PROGETTI STRUTTURANTI	
	Centralità urbane e metropolitane
	Centralità locali
	Spazi pubblici da riqualificare

Sistema ambientale	
ACQUE	
	Fiumi e laghi
PARCHI	
	Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano
Sistema dei servizi e delle infrastrutture	
SERVIZI	
	Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
	Servizi pubblici di livello urbano
	cimiteri
	Verde privato attrezzato
	Servizi privati
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	
	Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto
	Metropolitane
	Stazioni
	Strade
	Nodi di scambio
INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE	
	Infrastrutture tecnologiche





## LA RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

### CITTA' CONSOLIDATA

Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962 - *differenze notevoli tra T1/T2 e T3*



#### CITTA' CONSOLIDATA

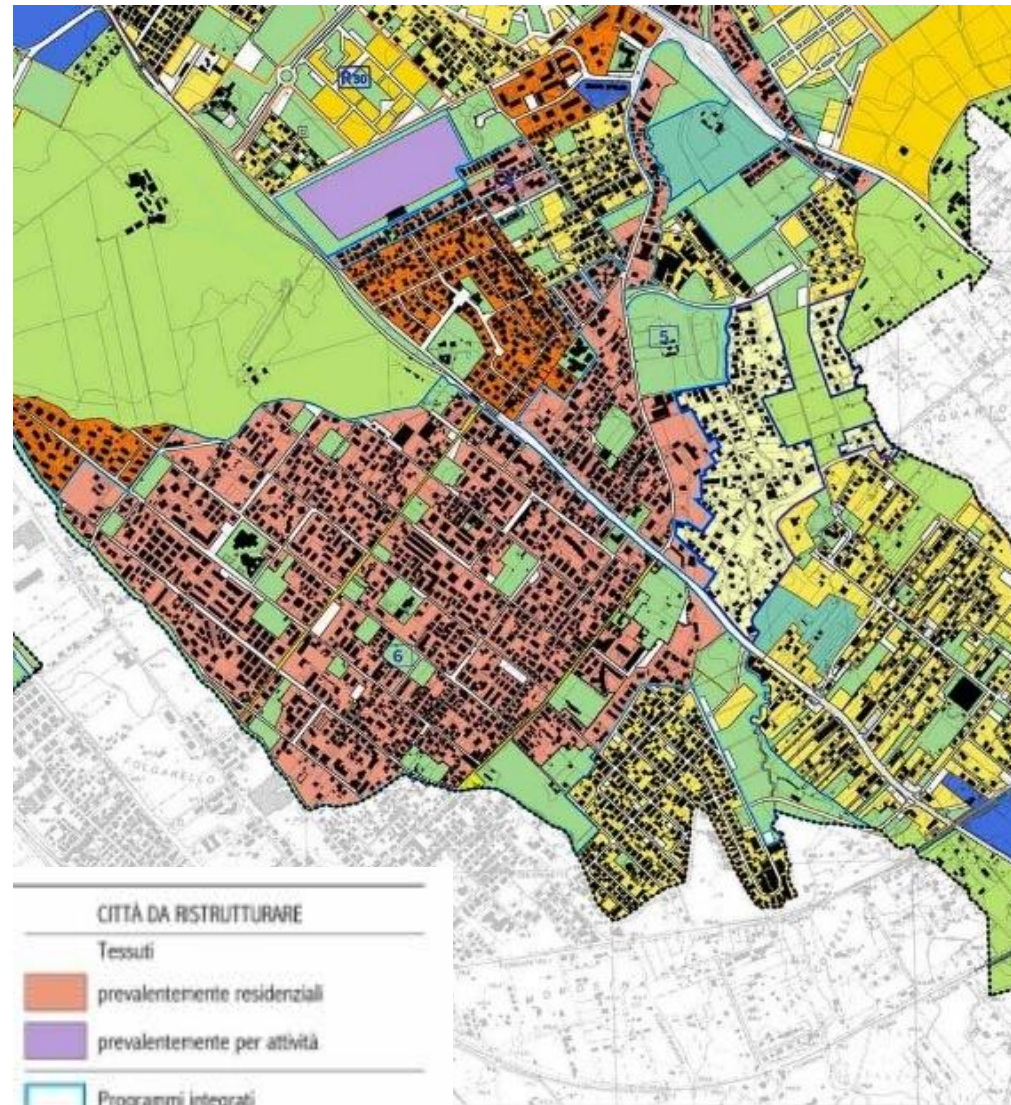
-  Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1
-  Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2
-  Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3
-  Verde privato
-  Programmi integrati
-  codice identificativo



## LA RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

### *CITTA' DA RISTRUTTURARE*

Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

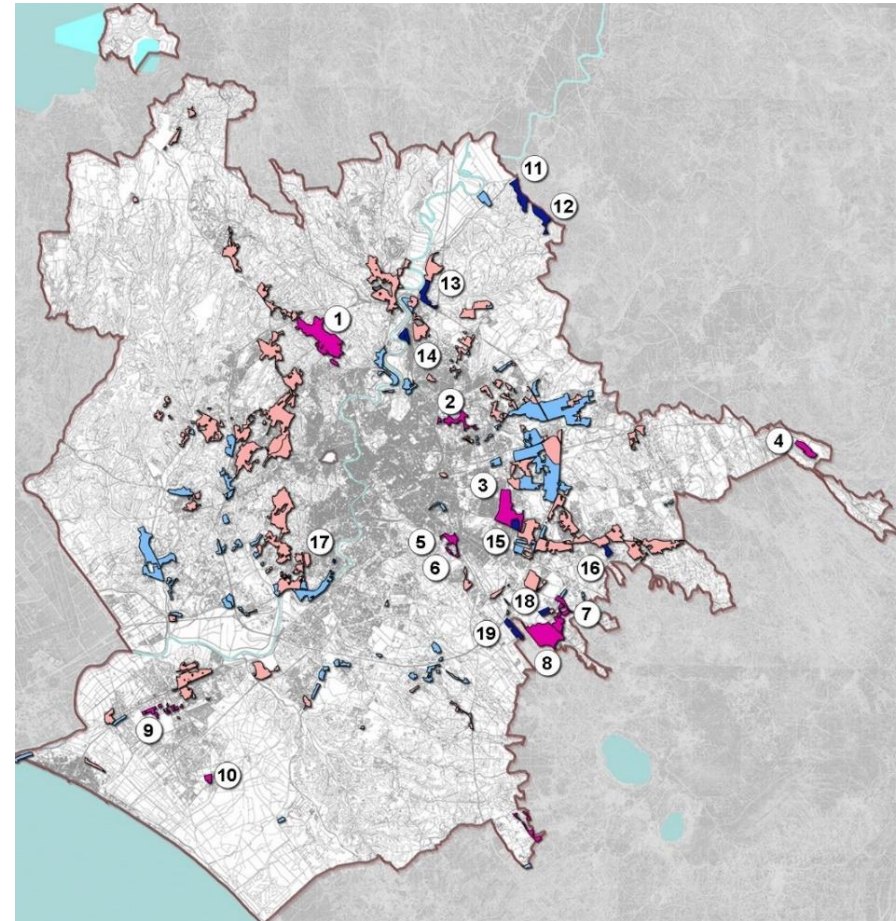
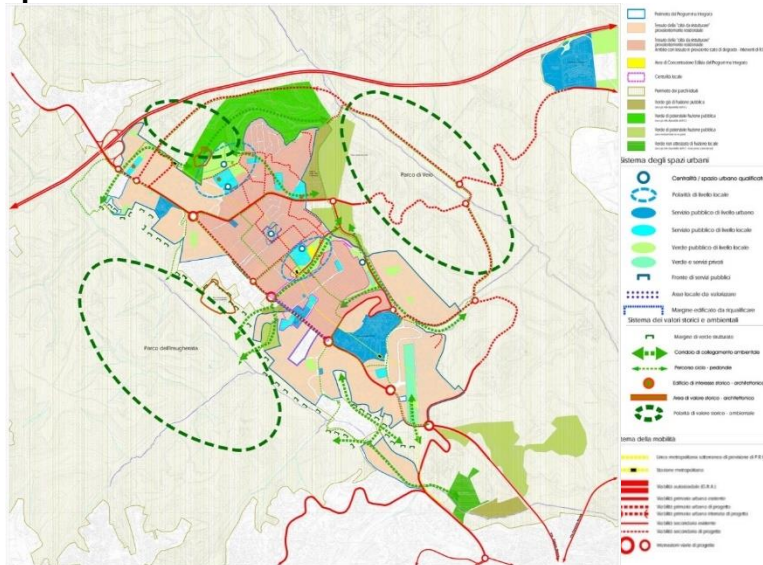




## LA RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

### *CITTA' DA RISTRUTTURARE*

I **Programmi integrati** nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.





LA RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

AMBITI PER PROGRAMMI INTEGRATI - TESSUTI PREV. RESIDENZIALI



AMBITI PER PROGRAMMI INTEGRATI - TESSUTI PREV. PER ATTIVITA'



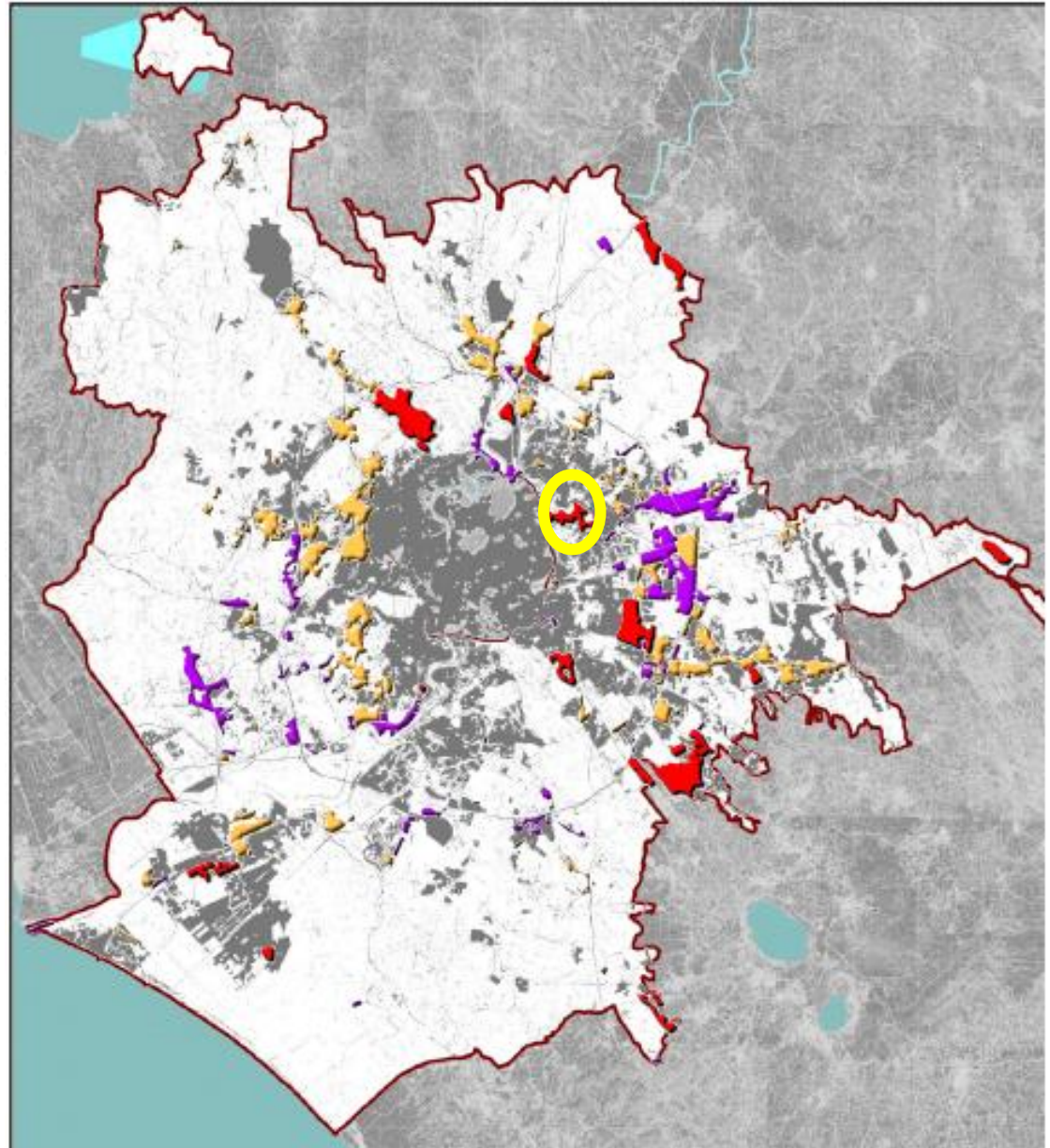
AMBITI PER PROGRAMMI INTEGRATI IN ATTUAZIONE



165 ambiti

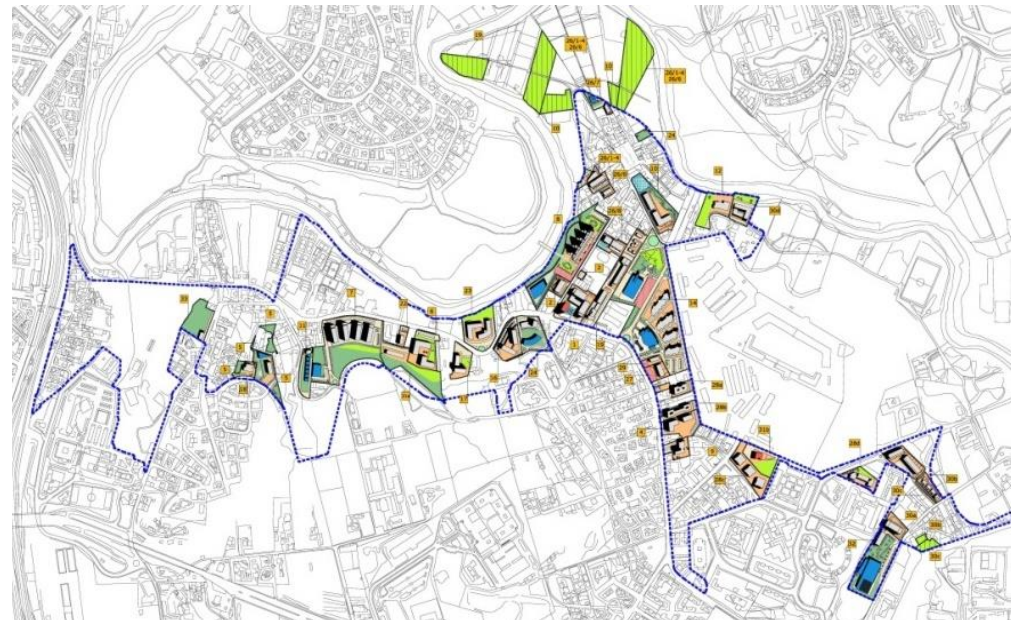
85 ambiti residenziali  
80 ambiti per attività

17 HANNO AVVIATO L'ITER DI APPROVAZIONE  
1 APPROVATO (Print Pietralata)



## I Programmi integrati (art. 14 delle NTA)

- strumenti ordinari di attuazione (modifica del carattere negoziale e straordinario)
- prevedono incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, il finanziamento privato di opere pubbliche (partenariato)





## LA RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

### *CITTA' DA RISTRUTTURARE - LE CENTRALITA' LOCALI*

Riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale, corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare i tessuti circostanti, oltre ai servizi di quartiere.

Interessano quasi unicamente componenti della città pubblica.

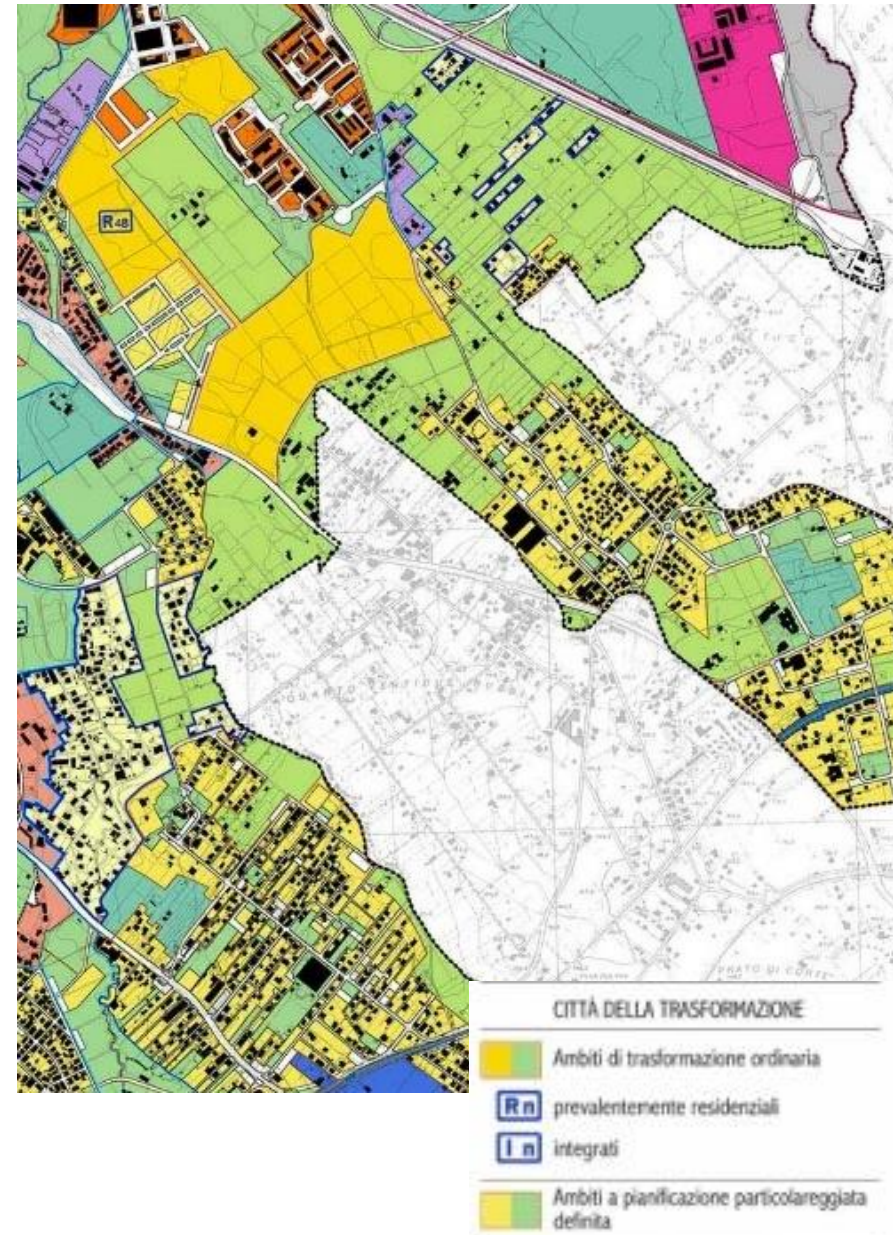
Devono essere sottoposte a un progetto pubblico unitario di intervento, elaborato dal Municipio sulla base degli Schemi di riferimento per le centralità locali.



## LA RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

### *CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE*

Per Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi e attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani.



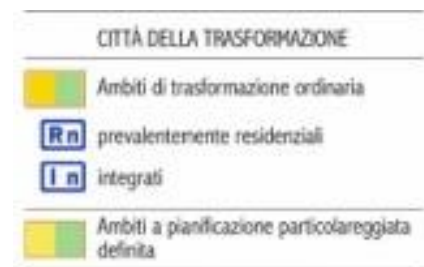


## LA RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

### *CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE ORDINARIA*

La superficie degli **Ambiti di trasformazione ordinaria**, al netto delle aree per la pubblica viabilità, deve essere così ripartita:

- un'area nella quale va concentrata l'edificazione, definita Area di concentrazione edilizia (ACE): oltre alla Superficie fondiaria comprende la viabilità privata, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso
- un'area destinata a Verde privato con valenza ecologica (VE), attrezzata a verde privato secondo i parametri prescritti dalle NTA;
- un'area destinata a Verde e servizi pubblici (VS), da cedere interamente al Comune, oltre alla quota di standard fissata dalla normativa di PRG.

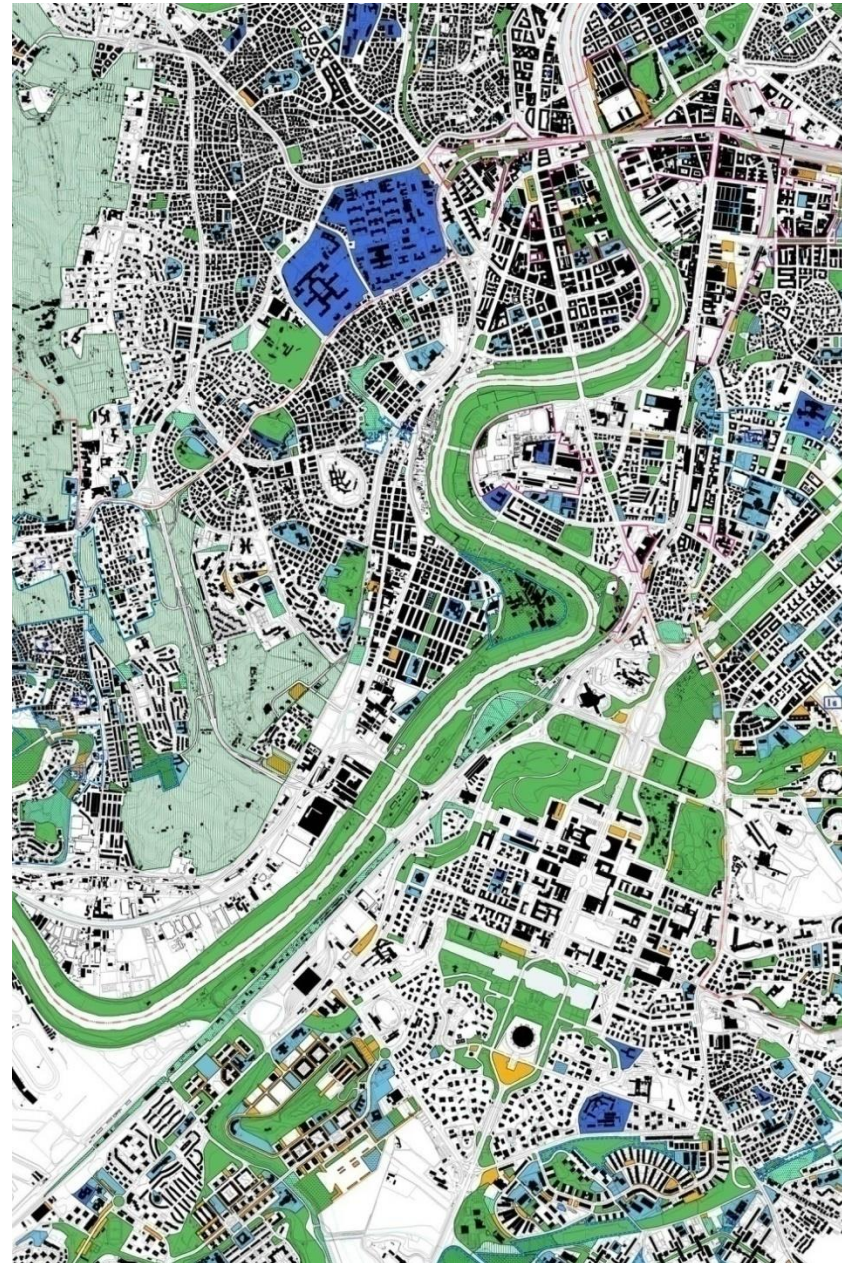


## MECCANISMI ATTUATIVI

Cinque fattispecie di perequazione urbanistica e finanziaria

- ambiti di compensazione (art.18 NTA)
- ✓ in tutte le aree della trasformazione una quota della Sul aggiuntiva è messa a disposizione del Comune per finalità di interesse pubblico (edilizia residenziale pubblica, servizi di livello urbano, ...)
- compensazioni urbanistiche (art. 19 NTA)
- contributo straordinario (art. 20 NTA)
- ✓ il 66,6% (2/3) del valore della valorizzazione immobiliare generata dalle previsioni urbanistiche è soggetta a un contributo finanziario straordinario per finanziarie opere e servizi pubblici
- ✓ *L 164/2014, art. 17, c. 4 lett. dter* lo introduce a livello nazionale (pari al 50%)

## IL PRG 08 DI ROMA





- **gli incentivi per il rinnovo edilizio (art. 21 NTA)**
- ✓ gli interventi di rinnovo del patrimonio edilizio degradato beneficiano di incentivi urbanistici
- **la cessione compensativa (art. 22 NTA)**
- ✓ per acquisire le aree per il verde e i servizi pubblici in alternativa all'esproprio
- ✓ 90/100% delle aree in cessione gratuita da parte dei proprietari, in cambio del riconoscimento di un indice di acquisizione compensativa
- ✓ nei Programmi integrati della Città da ristrutturare e della Città consolidata, nelle Centralità locali, nella fascia pomeriale delle mura Aureliane



## IL PRG 08 DI ROMA – RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Marcelloni M. (2000), *Pensare la città contemporanea. Il nuovo piano regolatore di Roma*, Laterza.

→ Ricci L. (2001), a cura di, *Il nuovo Piano di Roma*, Urbanistica n.116

Ricci L. (2009), *Roma. Il Nuovo Piano per una nuova Città*, in L. Ricci (a cura di), *Piano locale e... Nuove regole, nuovi strumenti, nuovi meccanismi attuativi*, Franco Angeli, Milano

Ricci L. (2008), "Roma. Perequare e compensare", in P. Galuzzi, P. Vitillo, *Rigenerare la città. La perequazione urbanistica come progetto*, Maggioli

Poli I. Ravagnan C. (2017), "La rigenerazione urbana nel Piano Regolatore Generale di Roma. Tra attuazione e innovazione", *Ciudades*, n.20

→ RELAZIONE (adozione + controdeduzioni)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (approvazione)