

# 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, L'ABITARE**



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)

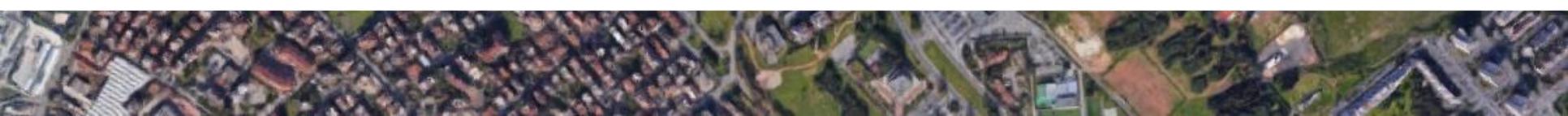
nuove regole, nuovi strumenti, nuove procedure, nuovi meccanismi attuativi

L'abitare

Bibliografia



# L'ABITARE



### L'ABITARE – UNA PREMESSA

- *L'abitare* non può coincidere solamente con il soddisfare l'esigenza di una abitazione.
  - ✓ E' invece un concetto comprensivo e dinamico che comprende l'abitare (casa) ma anche la molteplicità delle forme di interazione sociale e spaziale delle comunità, dei differenti modi di usare e occupare gli spazi pubblici da parte di cittadini, residenti e non, l'intera struttura del territorio
- Fruire di una casa è la prima e irrinunciabile condizione dell'abitare
  - ✓ Si riscontra tutt'oggi una diversificata e inaspettata *emergenza abitativa* che determina il permanere, costante e attuale, della *questione abitativa*
- La questione abitativa è una complessa questione sociale che deve essere correlata con la più generale condizione della vivibilità, quindi dell'abitabilità, delle città
  - ✓ il *disagio abitativo* riguarda ormai differenti tipologie e livelli di vulnerabilità sociale
  - ✓ la *domanda di qualità* si rapporta con le articolate e mutevoli esigenze degli abitanti, richiedendo di avanzare simultaneamente su una pluralità di temi (rigenerazione)

### EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA – UN BREVE EXCURSUS

- **1871/1902 Una nuova immagine per la capitale**

Interventi puntuali, localizzati in aree centrali, per categorie specifiche di lavoratori (ferrovieri, ministeriali, ecc), ambiti unitari ben riconoscibili (es. Via Carlo Felice) → città storica

- **1903/1937 I nuclei**

L. Luttazzi 1903 istituisce ICP – nuclei morfologicamente individuabili dentro le Mura Aureliane (es. San Saba, Garbatella, Città Giardino) → città storica

- **1938/1948 Le borgate**

Fase di costruzione delle borgate da parte del regime– standard abitativi minimi, zone periferiche e isolate, in parte *demolite* (San Basilio, Tormarancia) o *ampliate/trasformate* (Trullo, Tufello, Quarticciolo) → città storica

- **1949/1961 I quartieri**

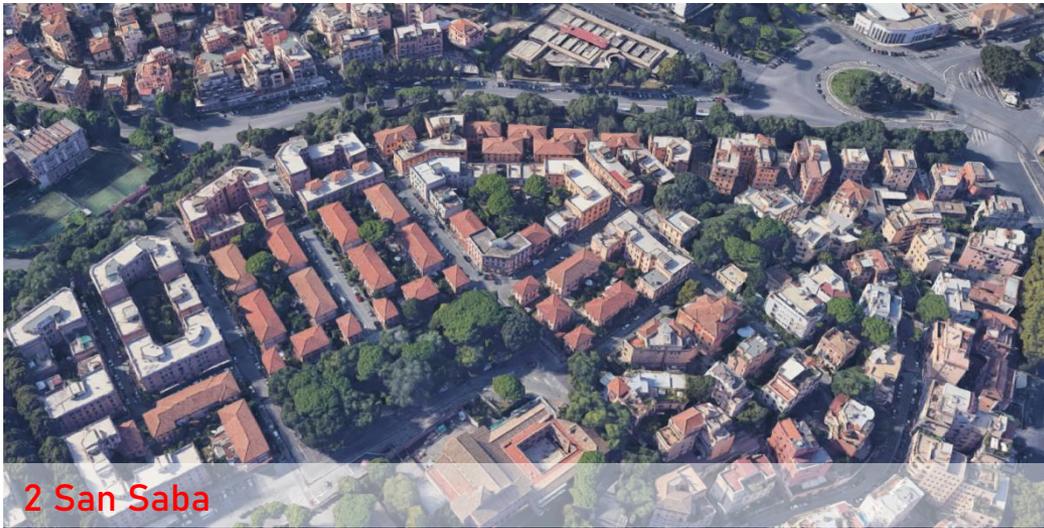
- L. 43/49 piano INA-Casa – migliore qualità edilizia e urbanistica (idealisti, organicismo, neorealismo) – a Roma 9 quartieri (es. Tiburtino, Tuscolano...) → città storica



1 Via Carlo Felice



3 Trullo



2 San Saba



4 Tuscolano



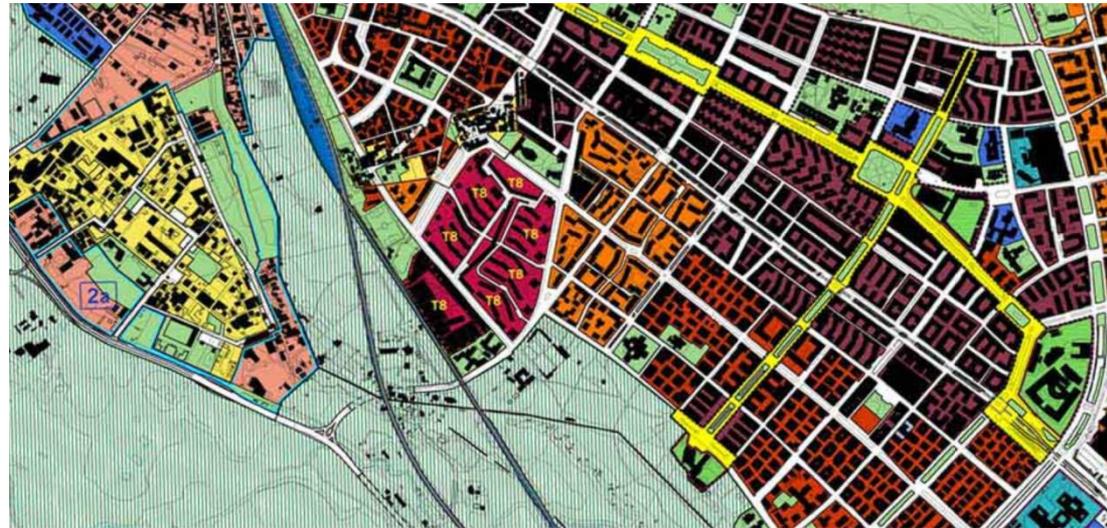
1 Via Carlo Felice



3 Trullo



2 San Saba



4 Tuscolano

- **1962/1977 I grandi segni**

L. 167/62 – dalla casa popolare come intervento assistenziale, al diritto alla casa popolare – I PEEP 1964 – 83 Piani di Zona – dimensione macrostrutturale, elementi ordinatori del territorio, autoreferenziali, densità elevate, edilizia libera → città consolidata

- **1978/1992 Ritorno al tessuto**

Il PEEP 1987– dimensione più contenuta di aree e quantità, trama urbana gerarchizzata, maggiore articolazione tipologica e condizioni di abitabilità – permane frammentarietà – 41 Piani di Zona (es. Torraccia, Casal Monastero) → città consolidata

- **1992/oggi Completamento e densificazione**

- Del CC 65/2006 manovra di chiusura del II PEEP – 28 Piani di Zona

- Del AC 32/2014, nell'ambito del programma di interventi Piano casa di Roma Capitale (Del. CC 23/2010), che prevede varianti di «densificazione» per 10 Piani di Zona del II PEEP – incremento di alloggi su aree extra-standard e cambio di destinazione d'uso dei comparti non residenziali non assegnati

→ città della trasformazione



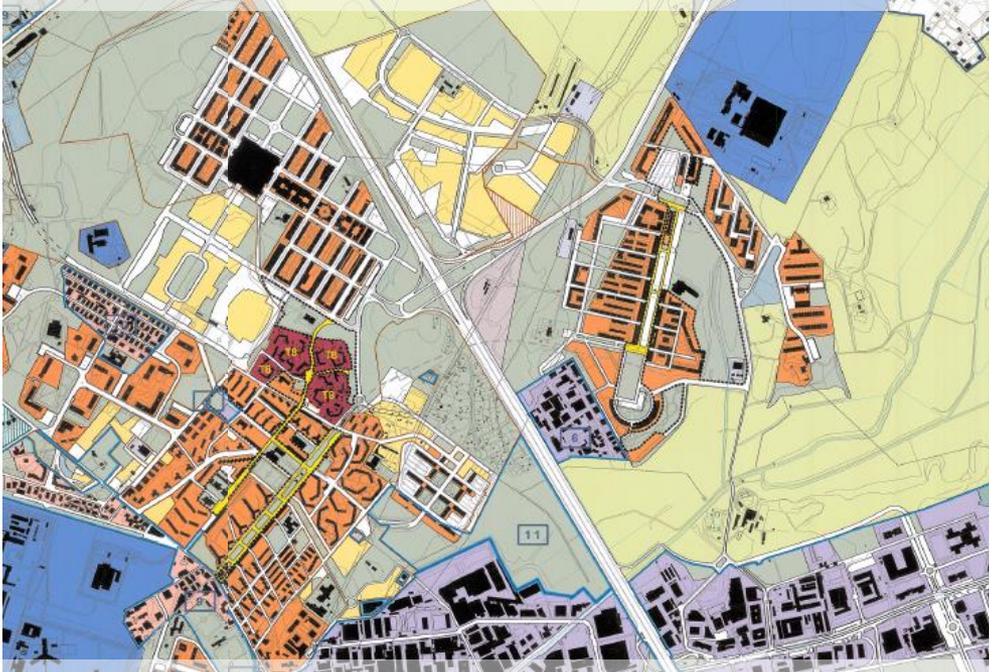
I PEEP - Tor Bella Monaca



II PEEP - Torraccia e Casal Monastero



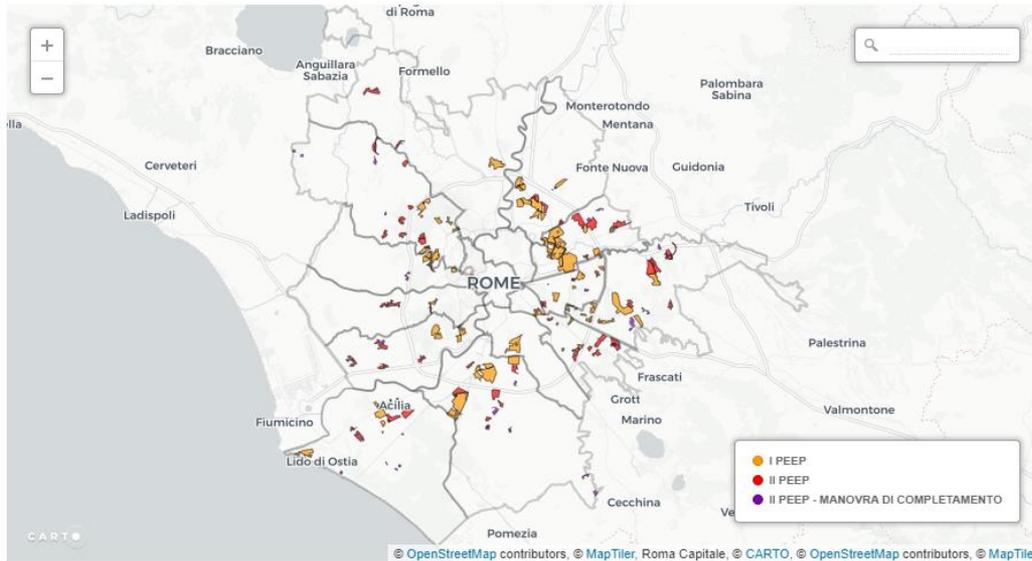
I PEEP - Tor Bella Monaca



II PEEP - Torraccia e Casal Monastero

# Mappa Piani di Zona

Home > Direzione Dipartimento > Direzione Edilizia > U.O. Edilizia Sociale > Piani di Zona > Mappa Piani di Zona



Map created by Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Completamento II PEEP

Densificazione II PEEP

Attuazione I-II PEEP

Modulistica

### L'ABUSIVISMO EDILIZIO – UN BREVE EXCURSUS

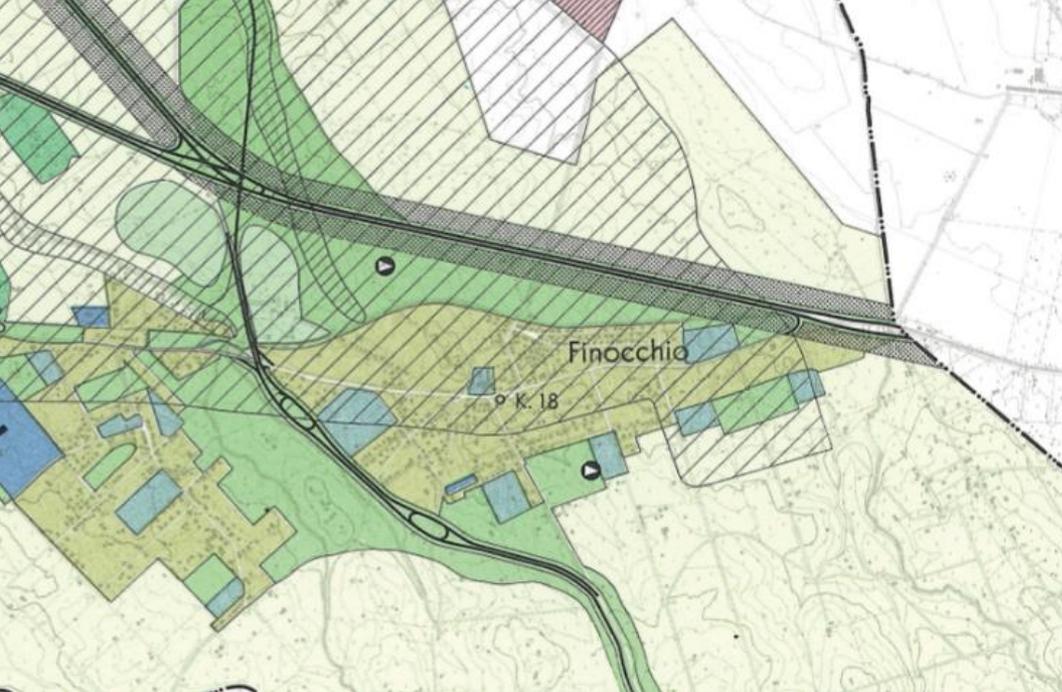
- I generazione – fine '800-1962 – *insediamenti spontanei*

Autocostruzione da parte della popolazione immigrata dalle campagne - il Governatorato di Roma fa due perimetrazioni (la prima del 1935).

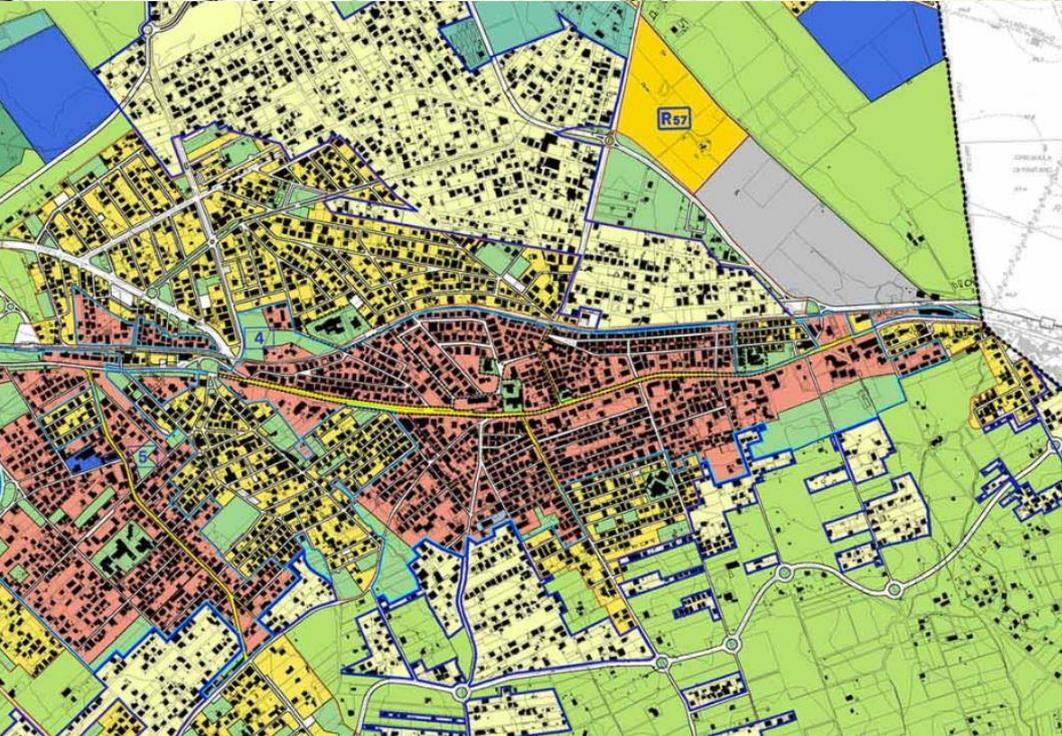
Nell'agro romano, in contemporanea con la costruzione delle borgate fasciste, le cui strutture insediative costituirono le matrici per lo sviluppo dei nuclei spontanei, che sorgono per **necessità e urgenza**, e il promotore coincide col proprietario. Estrema povertà, privi di impianto urbanistico, attrezzature e servizi pubblici.

Delle 100 borgate esistenti nel 1962, 44 vengono individuate dal Prg come Zone F1 di Ristrutturazione urbanistica → **Città da ristrutturare (Tessuti prevalentemente residenziali in Ambiti per Programmi integrati)**





PRG 1962  
ZONA F1 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA



PRG 2008  
CITTA' DA RISTRUTTURARE  
TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI  
AMBITI PER PROGRAMMI INTEGRATI

### L'ABUSIVISMO EDILIZIO – UN BREVE EXCURSUS

- **Il generazione – 1962-1997**

Il Piano non riesce a contenere l'espansione abusiva, l'abusivismo di necessità lascia il posto a quello *speculativo*. Struttura sociale più articolata, uniformità tipologica, promotore differente da proprietario.

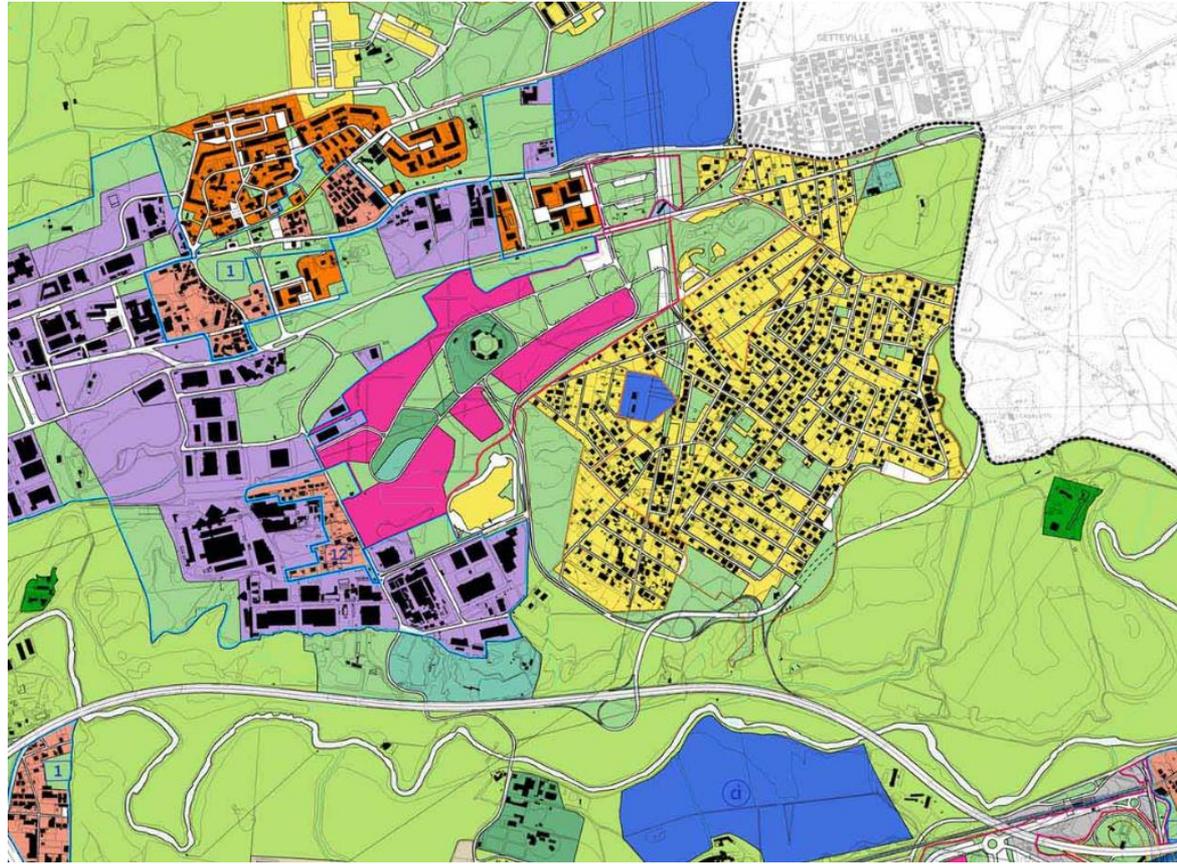
Gli insediamenti sorti in questa fase vengono individuati per il recupero con la **Variante Del. 4777 del 1983**, che perimetra 85 nuclei - Zone O- Recupero urbanistico, soggette a PP di iniziativa pubblica - ad oggi solo parzialmente attuati → **città della trasformazione (Ambiti a pianificazione particolareggiata definita)**

#### *LEGGI SUL CONDONO EDILIZIO*

Legge 47/1985

Legge 724/1994

Legge 326/2003



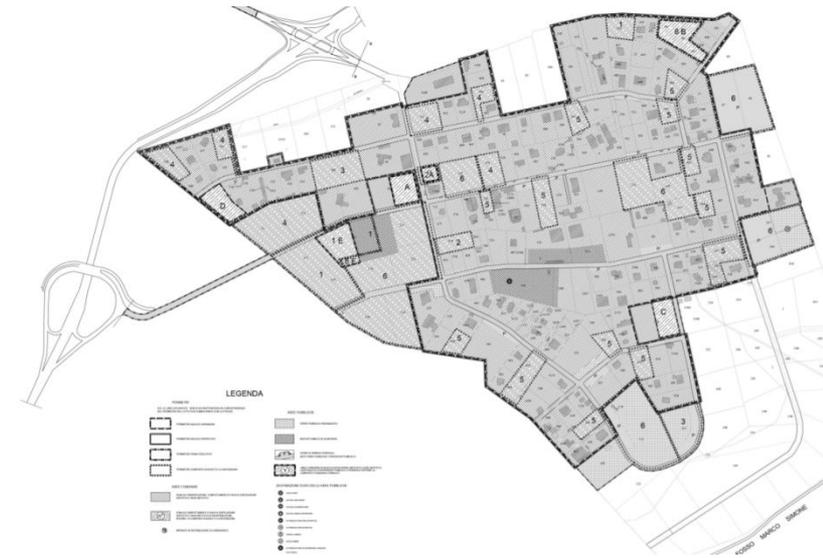
Zona 0 - Case Rosse

### L'ABUSIVISMO EDILIZIO – UN BREVE EXCURSUS

- **III generazione – 1997/2008**

Il fenomeno dell'abusivismo permane, paradossalmente incentivato dal condono.

Variante “Piano delle Certezze”, adottata nel 1997, ne censisce 82 (“toponimo” o “non perimetrato”), successivamente 71 vengono inclusi nel PRG → **citta da ristrutturare, Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare**



Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare  
Casal Monastero

- **Ambiti di compensazione**

1. Sono ambiti di compensazione, ai sensi e per le finalità di cui all'art. 17, comma 2, lett. a):

- a) gli Ambiti di riserva, di cui all'art. 67;
- b) le Centralità metropolitane e urbane, di cui all'art. 65;
- c) gli Ambiti per i Programmi integrati nella Città della trasformazione, di cui all'art. 60;
- d) gli Ambiti di trasformazione ordinaria, di cui all'art. 57;
- e) i Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare, di cui all'art. 55;
- f) gli Ambiti per i Programmi integrati nella Città da ristrutturare, di cui all'art. 53.

2. Negli ambiti di cui al comma 1, il PRG distingue tra previsioni edificatorie attribuite ai proprietari, quantificate sulla base della disciplina urbanistica pre-vigente, e quelle riservate al Comune, quantificate secondo i criteri di sostenibilità urbanistica e le finalità di interesse pubblico di cui al comma 3.

3. La quota di edificabilità riservata al Comune è utilizzata per finalità di interesse pubblico o generale, secondo le priorità e gli obiettivi stabiliti dalle norme di componente:

- a) compensazioni urbanistiche, di cui all'art. 19;
- b) incentivi per il rinnovo edilizio, di cui all'art. 21, non localizzabili *in situ*;
- c) edilizia residenziale pubblica;
- d) incentivi per la cessione compensativa, di cui all'art. 22, non localizzabili *in situ*;
- e) servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, non riconducibili agli standard urbanistici locali e alle opere di urbanizzazione secondaria;
- f) incentivi per il finanziamento privato di opere pubbliche o d'interesse pubblico;
- g) trasferimento di volumetrie edificate nella *Rete ecologica*, in contrasto con le esigenze di tutela e riqualificazione ambientale.

4. Gli Ambiti di compensazione si attuano per intervento indiretto, di iniziativa pubblica o privata: approvato lo strumento urbanistico esecutivo, i proprietari dell'ambito cedono, a titolo gratuito, al Comune o a soggetti terzi dallo stesso individuati

- **Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata (art. 67)**

Per garantire all'Amministrazione un patrimonio di aree per la realizzazione di interventi di interesse pubblico: sono individuati in aree agricole, in corrispondenza delle stazioni del ferro o subordinati alla loro realizzazione, e adiacenti alla città esistente.

Rimangono soggetti alla norma di aree agricole fino all'avvio, da parte dell'Amministrazione, di una trasformazione finalizzata all'interesse pubblico (tra cui la realizzazione di insediamenti di edilizia residenziale pubblica)



## 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)