

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

Il Semestre - AA 2020/2021

Prof. Irene Poli

**L'ESERCITAZIONE. L'INQUADRAMENTO TERRITORIALE**



FACOLTÀ DI ARCHITETTURA

SAPIENZA  
UNIVERSITÀ DI ROMA

ARU

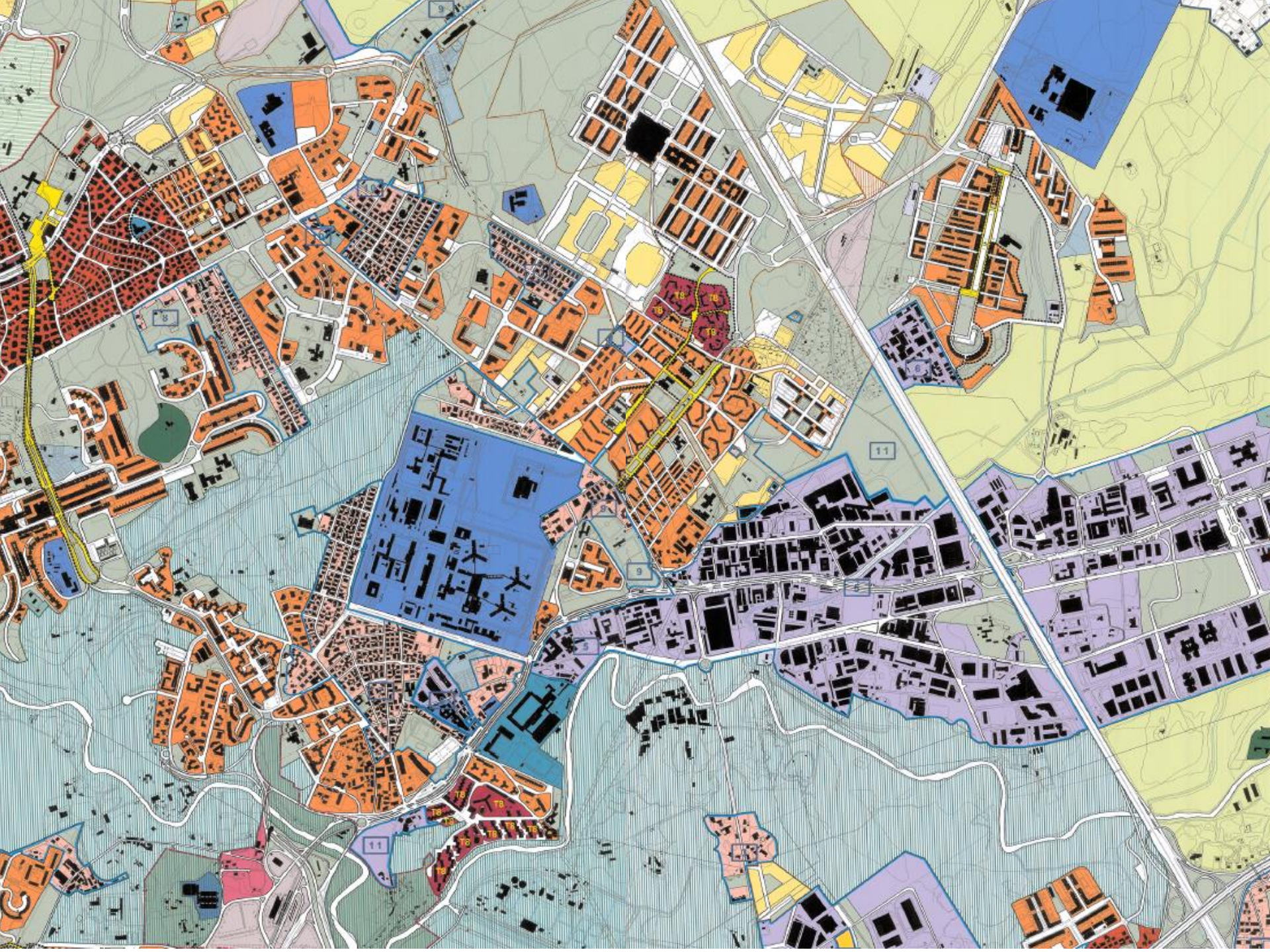


Dipartimento di Pianificazione, Design  
Tecnologia dell'Architettura

SAPIENZA  
UNIVERSITÀ DI ROMA

Corso di Laurea Magistrale in  
Architettura - Rigenerazione Urbana LM4





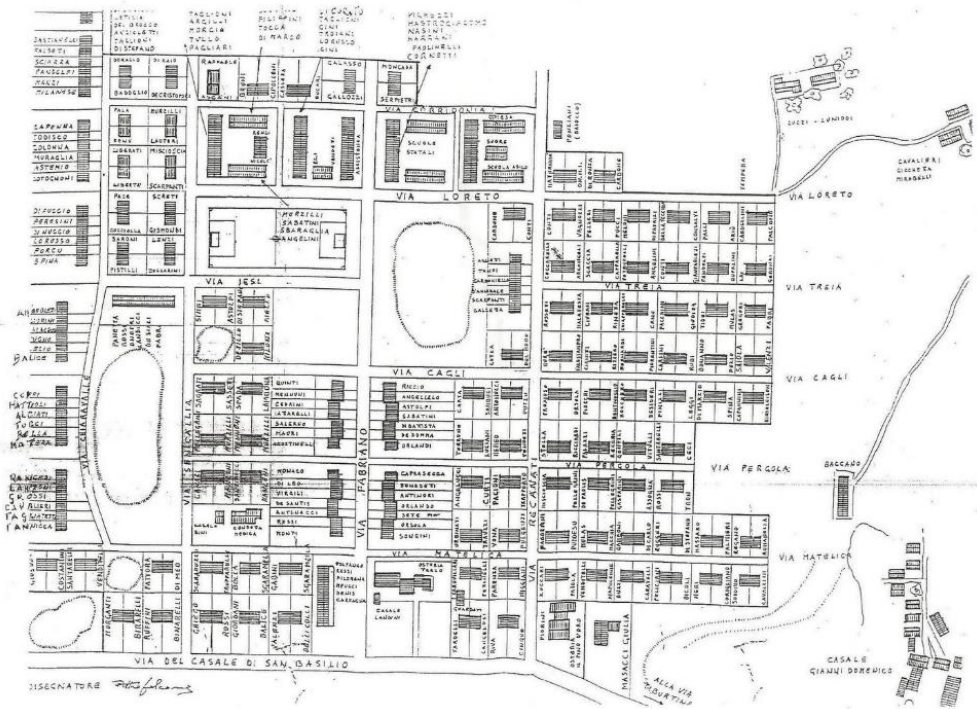
# SAN BASILIO

1940 Istituto fascista case popolari (IFACP) - borgata semi-rurale per famiglie numerose sovvenzionata dallo Stato. Esecuzione lavori affidati alla ditta Pater. Terreno occupato per pubblica utilità nel 1940 e espropriato con delibera governatorale nel 1942.

Casette Pater: due baracche accoppiate in *carpilite*, ognuna con un orto/giardino di 500 mq, un piano fuori terra, tre camere e accessori.

352 alloggi (previsti 500) - 1.600 abitanti nel 1943: popolazione «estremamente povera» (Del Governatore 744/1943).

Unico provvedimento pubblico: l'attribuzione del medico condotto



## SAN BASILIO

1947 Concorso pubblico per un piano regolatore per lo sviluppo della borgata e l'individuazione dei tipi edilizi - 17 proposte - nessuno sbocco concreto

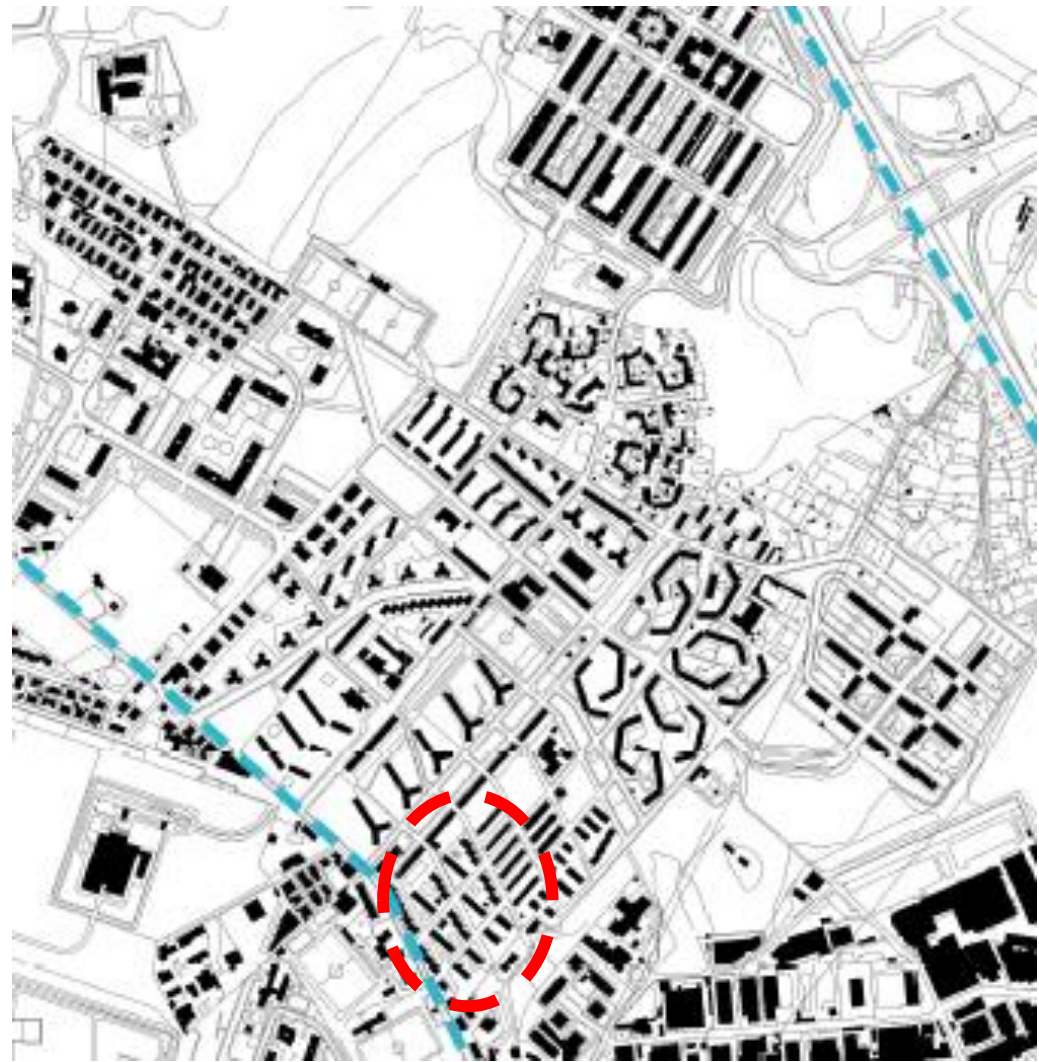
1949 - 3,500 abitanti in 347 alloggi

Prime lotte sociali

Autobus

Inizio sostituzione Casette Pater

1951-1956 IACP realizza primi lotti zona sud-occidentale



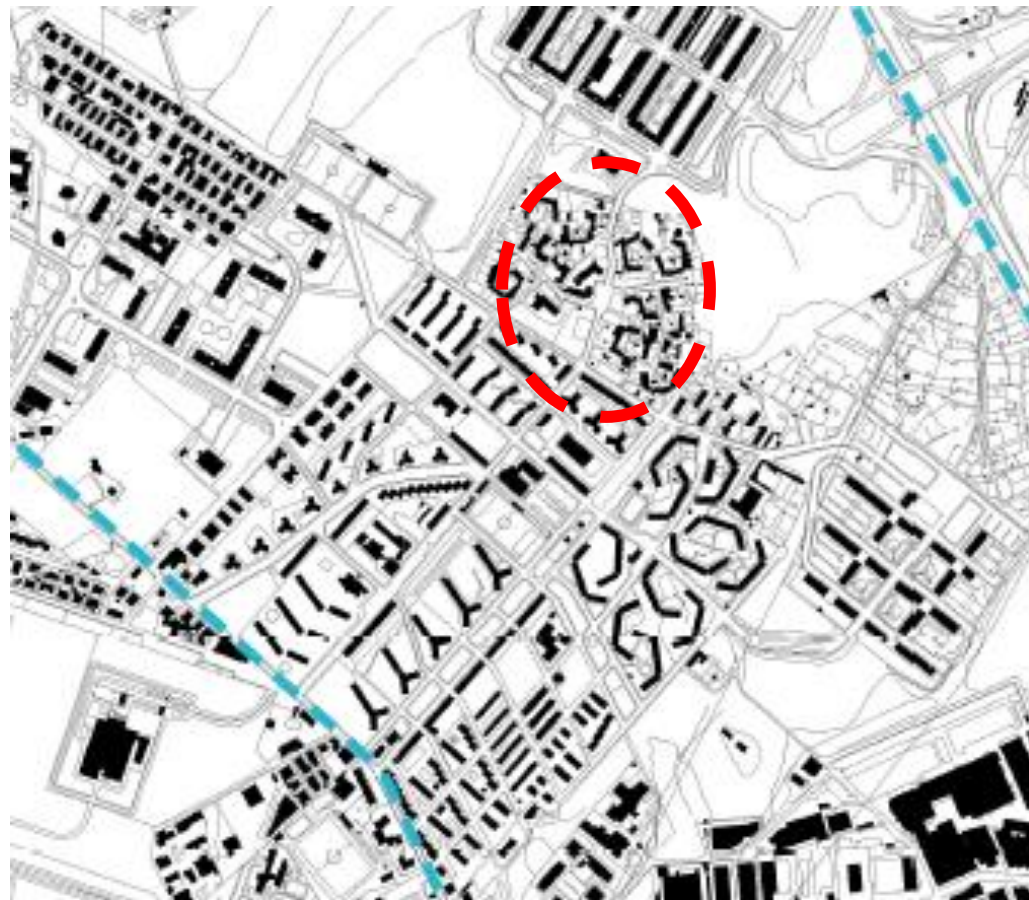
## SAN BASILIO

1949 Concorso nazionale per il progetto UNRRA CASAS (Piano Marshall) – Arch. Fiorentino e Arch. Fiorelli per i servizi.

Insediamiento tipo suburbano, case unifamiliari a schiera su due livelli e case abbinate disposte a semicerchio con corti raccolte e giardini di 200 mq. Sistema viario a croce, al centro servizi. Linguaggio neorealista. 900 persone (pochi di San Basilio)

1951 2,817 abitanti

1952 completata illuminazione pubblica



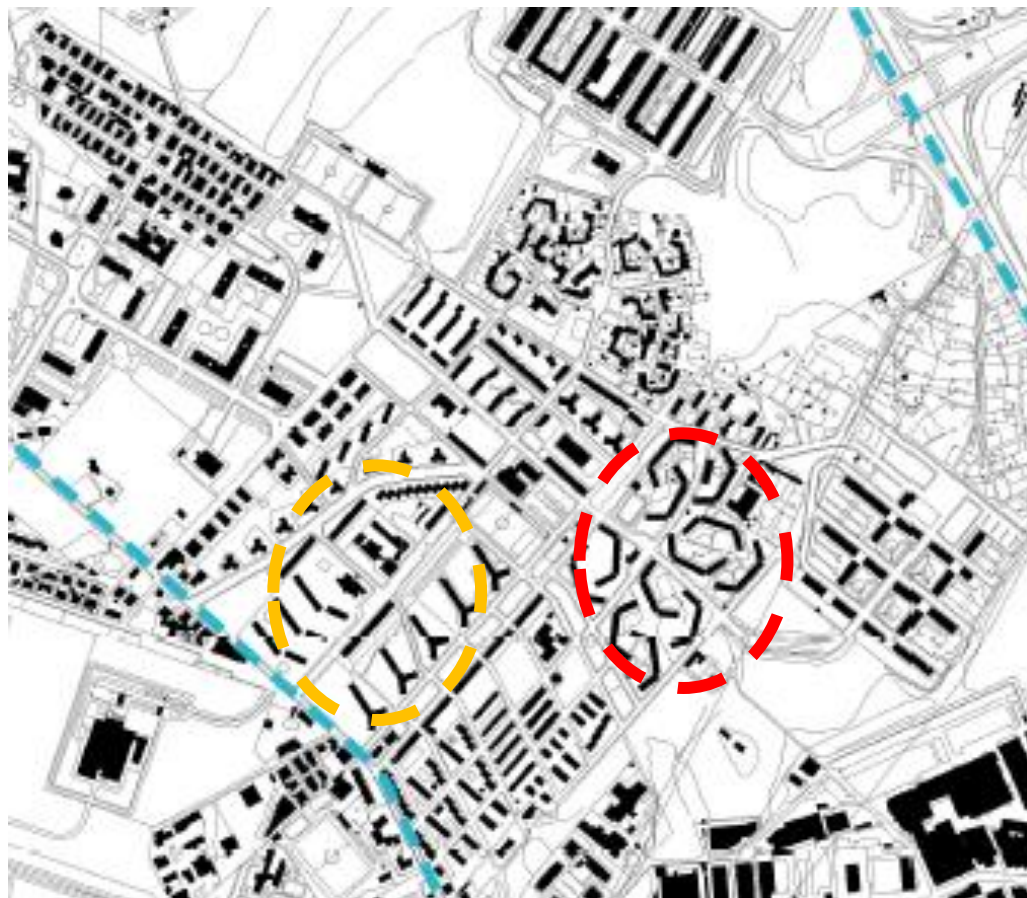
## SAN BASILIO

1954-1958 Legge Romita per favorire eliminazione abitazioni malsane - lotti nord-orientali **in rosso**, riprendono UNRRA.

1690 Completamento lotti occidentali **in giallo**, a Y, a torre, a dente di sega

Assegnazione ai baraccati - tensioni sociali - occupazioni

1968 autocostruzione campo sportivo, sede del partiti comunista, ambulatorio autogestito



## SAN BASILIO

Parallelamente – sviluppo insediamenti  
spontanei CASAL TIDEI (Borgatella) e SAN  
CLETO e REBIBBIA e altre





## SAN BASILIO

1971 20,361 abitanti – privo ancora di servizi

Un piano di ristrutturazione dello IACP prevedeva ambulatorio verde sportivo, mai realizzati

Ancora questione abitativa – lotte per la casa (occupazione casa popolare in sito massima aspirazione – senso di appartenenza) – aspre lotte

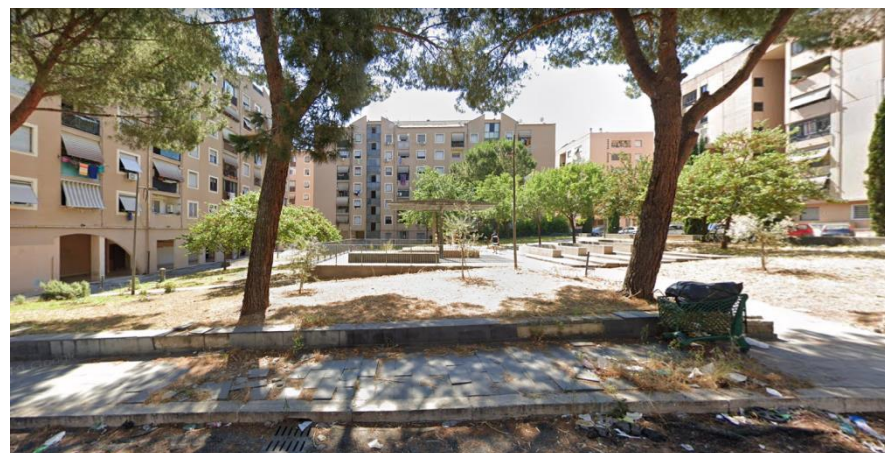
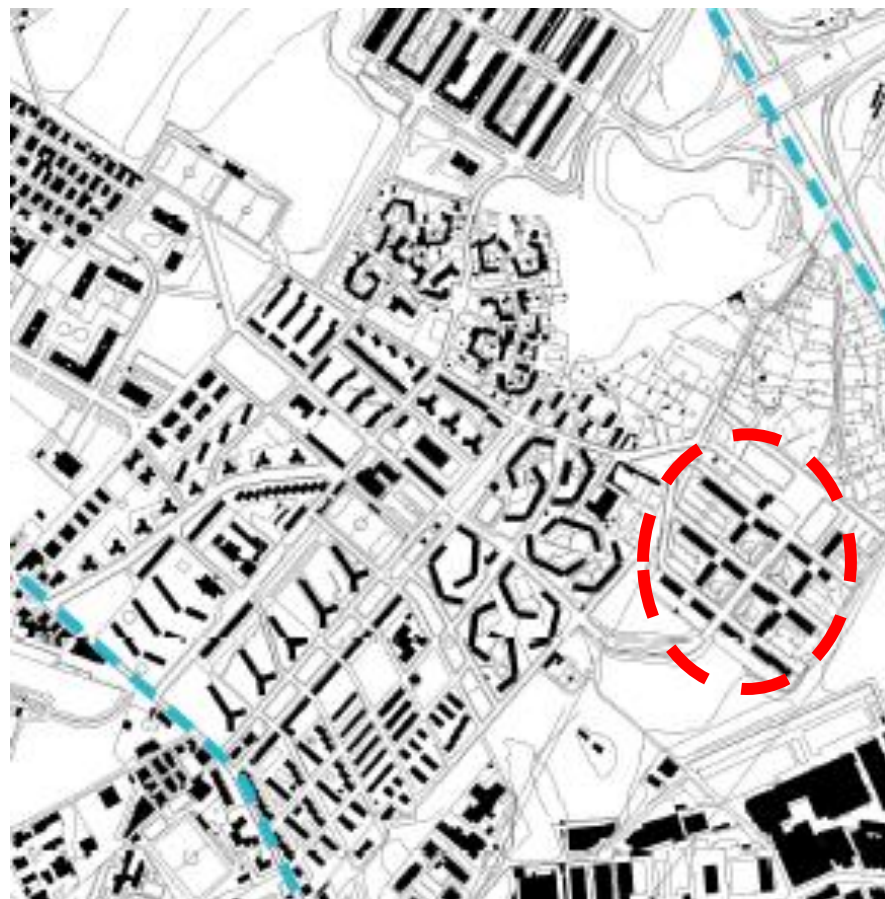


## SAN BASILIO

1980-1988 PdZ L. 167/62 - I PEEP  
variante integrativa approvata nel 1981

18 fabbricati in linea di 7 piani.

Incompiuta la dotazione di servizi  
prevista a nord. Molti alloggi occupati.  
Concentrazione popolazione disagiata.  
Abusivismo



CASAL DE PAZZI-NOMENTANO

E REBIBBIA

PdZ L. 167/62 - I PEEP

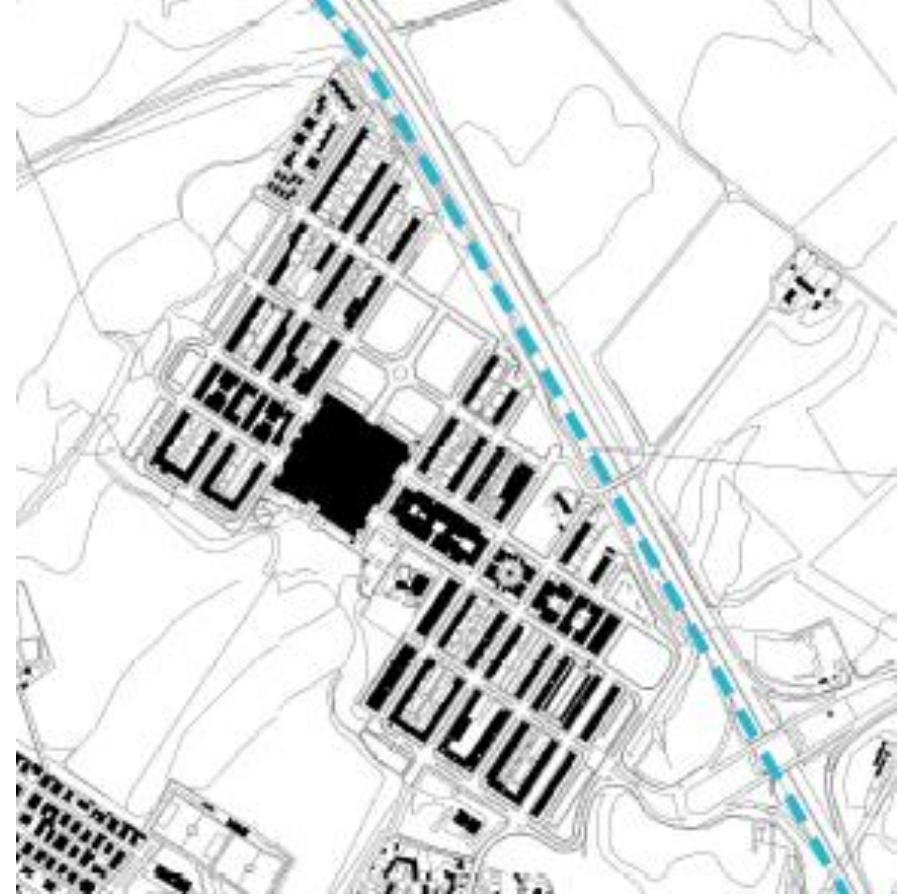


# TORRACCIA

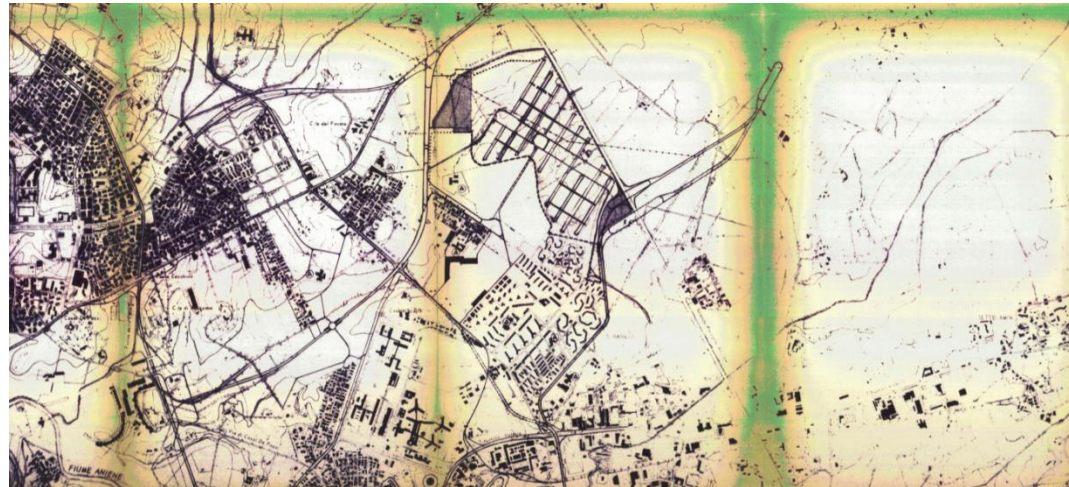
1985 PdZ L. 167/62 – II PEEP

## Dati generali

- Superficie complessiva: 77,85 ettari
- Abitanti totali di previsione: 10.000
- Densità territoriale: 129 ab/ha
- Superficie fondiaria: 19,31 ha
- Cubature residenziali: 800.000 mc
- Cubature non residenziali: 108.266 mc



Dotazione di aree pubbliche	Dotazione degli standard
Servizi scolastici: 4,74 ha	4,74 mq/abitante
Servizi sociali: 3,48 ha	3,48 mq/abitante
Parcheggi: 8,15 ha	8,15 mq/abitante
Verde: 34,18 ha	34,18 mq/abitante
Strade, marciapiedi: 7,99 ha	7,99 mq/abitante
Totale aree pubbliche 50,55 ha	Totale: 50,55 mq/abitante



# TORRACCIA

1985 PdZ L. 167/62 - II PEEP

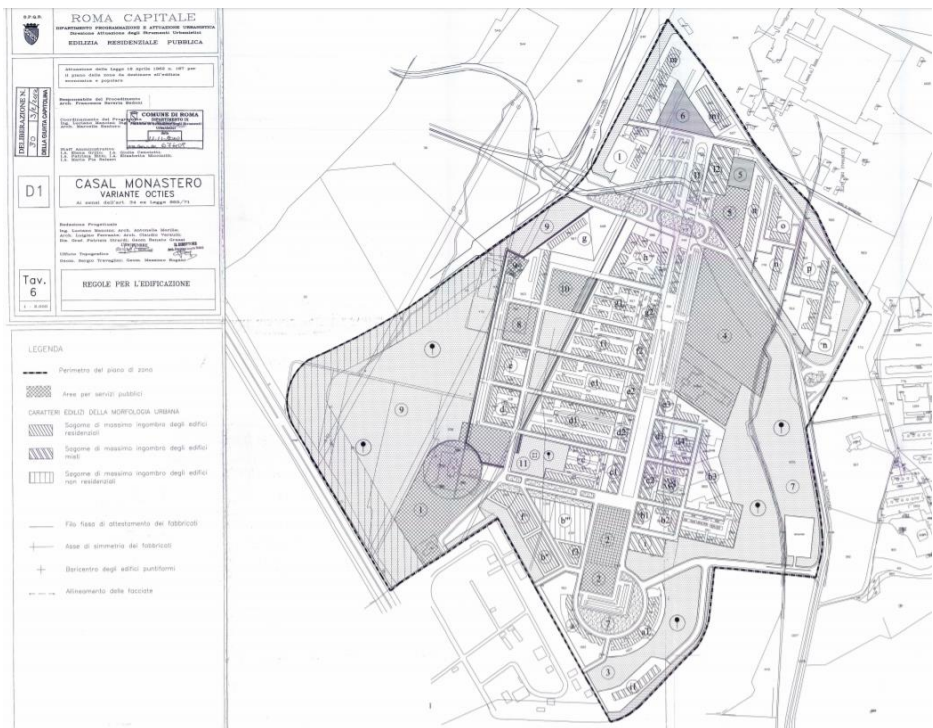
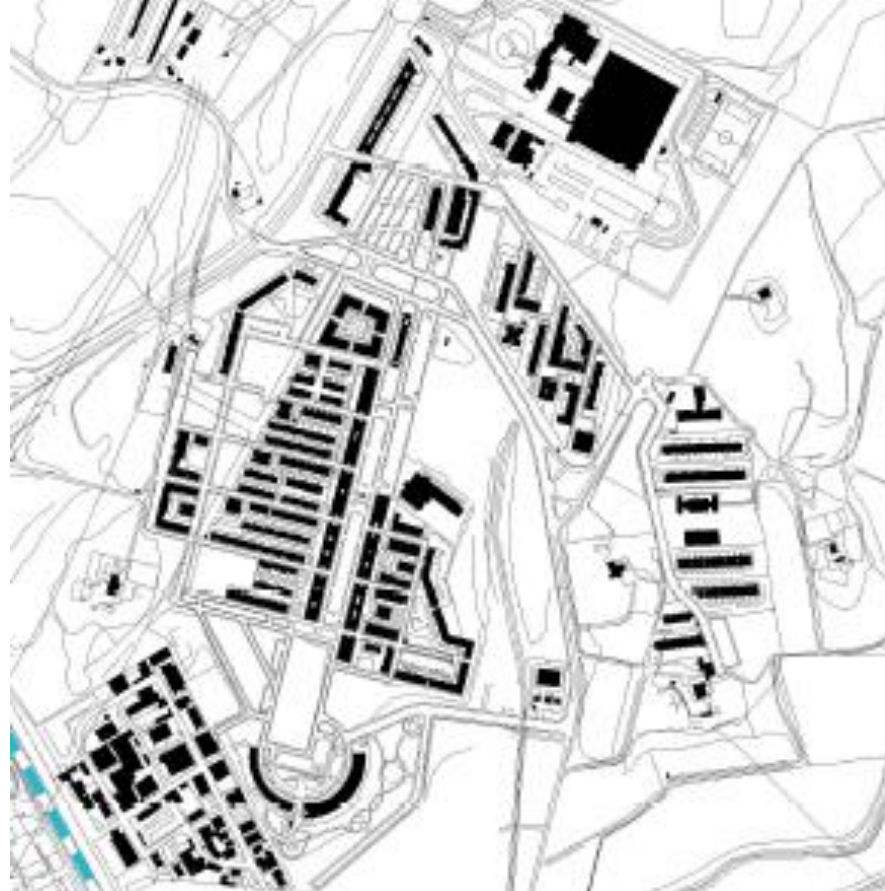


# CASAL MONASTERO

1987 PdZ L. 167/62 – II PEEP

## Dati generali

- Superficie complessiva: 74,70 ettari
- Abitanti totali di previsione: 9.000
- Densità territoriale: 120 ab/ha
- Superficie fondiaria: 22,63 mq
- Cubature residenziali: 720.000 mc
- Cubature non residenziali: 107.935 mc



Dotazione di aree pubbliche	Dotazione degli standard
Servizi scolastici: 45.770 mq	5,09 mq/abitante
Servizi sociali: 46.460 mq	5,16 mq/abitante
Parcheggi: 45.935 mq	5,10 mq/abitante
Verde attrezzato: 36.560 mq	4,06 mq/abitante
Verde di arredo stradale: 12.390 mq	
Viabilità: 145.500 mq	
Verde naturale: 188.085 mq	
<b>Totale aree pubbliche 520.700 mq</b>	<b>Totale: 19,41 mq/abitante</b>

# TORRACCIA

1985 PdZ L. 167/62 – II PEEP



# PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

(art. 11 Legge 493/1993)

ROMA



Urbanistica

Strumenti Urbanistici ▾ Atti ▾

Delibera indirizzi CC 11/2001

Accordo di programma 2005

Delibera di ratifica CC 83/2005

## Programma di Recupero Urbano San Basilio



L'ambito urbano, stretto tra il Grande Raccordo Anulare, le due vie consolari Tiburtina e Nomentana e via di Casale di San Basilio, si estende su 371 ettari ed è abitato da circa 20.000 cittadini.

La zona è caratterizzata dall'alternanza di gruppi di edifici di edilizia pubblica, privata e da agglomerati abusivi.

Piazza Recanati è il cuore dell'intervento. Il vecchio campo di calcio - che sarà trasferito in una vicina zona verde - farà spazio a un centro culturale polivalente, di alta qualità architettonica, dotato di servizi diversi.

Tra San Basilio e Torraccia nascerà un nuovo insediamento, con un centro commerciale e una nuova strada - in parte interrata - di collegamento tra i due quartieri. 40.000 metri cubi di questa area diverranno di proprietà comunale e saranno destinati ad uso

residenziale. Tra gli edifici residenziali di proprietà privata, una quota parte sarà destinata alla locazione.

Il nuovo quartiere si affaccerà sul parco Nomentano, liberato dai manufatti abusivi che attualmente ospitano funzioni che saranno ricollocate in edifici di nuova costruzione. A Torraccia arriverà il nuovo ramo della metro B ed un nuovo svincolo collegherà l'insediamento al Raccordo Anulare ed al resto del quartiere. <sup>[1]</sup> Un ulteriore svincolo sarà realizzato tra via Nomentana e via di San Basilio, dove verrà costruito un centro commerciale. Nello storico quartiere di San Basilio, al fine di consentire una razionalizzazione del sistema viario, un edificio ex IACP (oggi ATER) verrà demolito e ricollocato nel medesimo ambito urbano. Si segnala inoltre la previsione di nuove aree destinate a parcheggio negli spazi tra gli edifici ex IACP di via Corridonia.

Piazza Nicola Maria Nicolai verrà completamente rinnovata e lo spazio in fondo alla via omonima sarà riorganizzato anche in funzione della realizzazione dell'ingresso al Parco Nomentano.

Il programma prevede 33 interventi pubblici e 7 interventi privati, per un totale di 48 milioni di euro di investimenti.

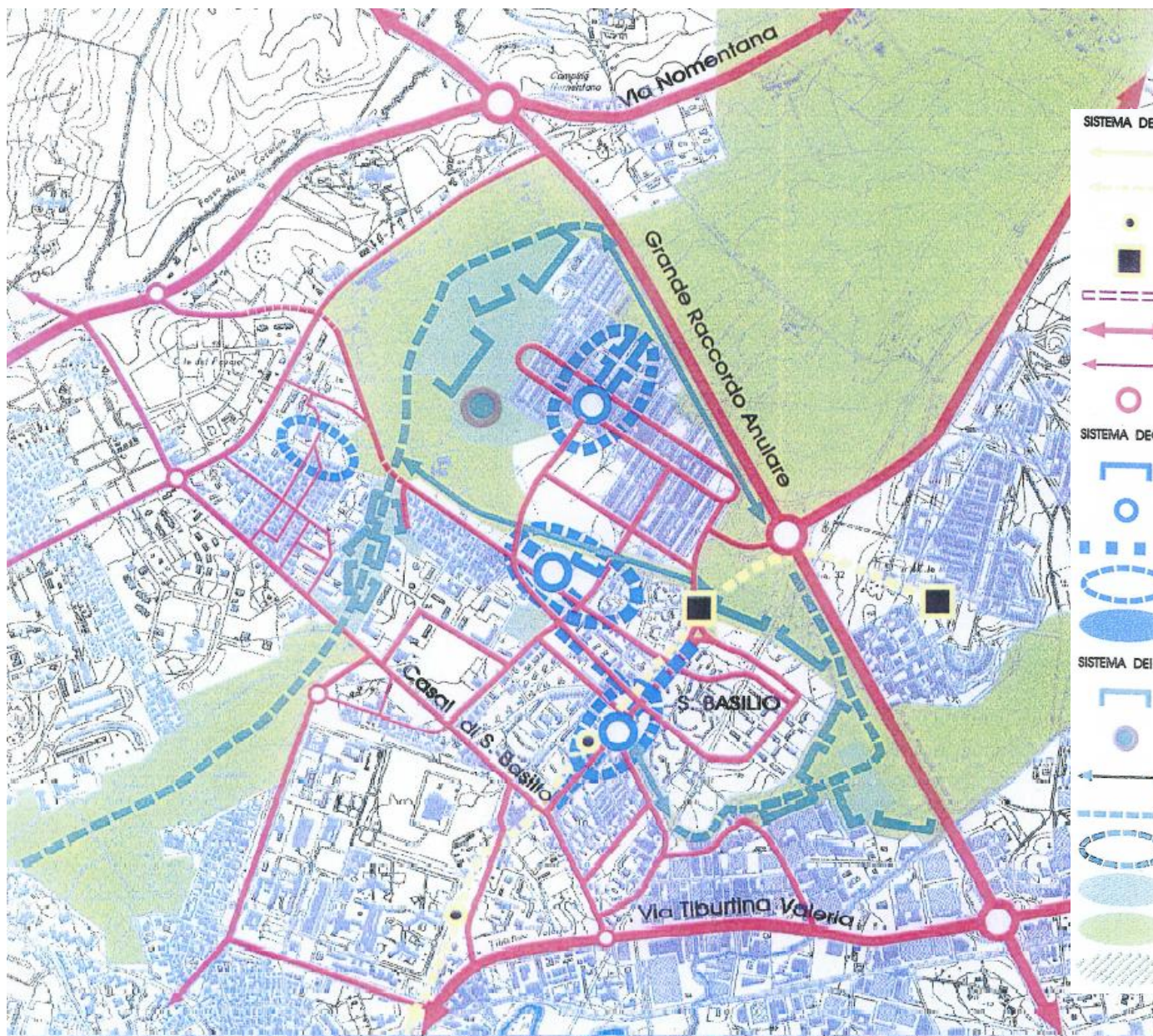
[1]  
SEP

**Stato di attuazione**

L'accordo di programma è pubblicato sul BUR Lazio n. 33 suppl. 3 del 30-11-2005.



# PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO – Programma definitivo – SCHEMA DI ASSETTO



## SISTEMA DELLA MOBILITA'

- Rete ferroviaria metropolitana in superficie
- Rete ferroviaria metropolitana sotterranea
- Stazione
- Nodo di scambio intermodale completo
- - - Asse preferenziale di trasporto pubblico
- ↔ Asse stradale di connessione esterna
- ↔ Asse stradale di connessione locale
- Svincolo / Sovrappasso / Sottopasso

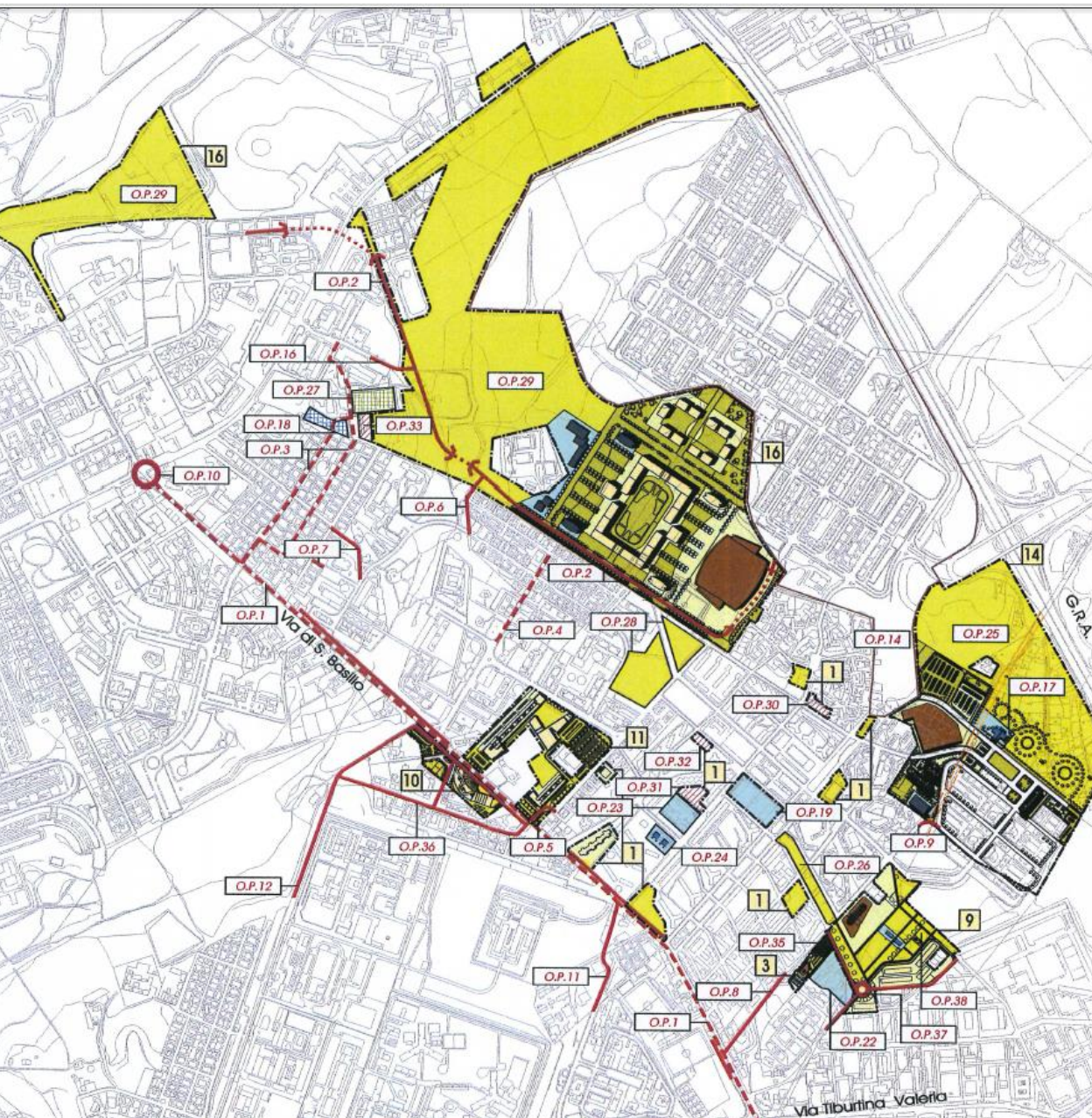
## SISTEMA DEGLI SPAZI URBANI

- ┌ Fronte di servizi pubblici
- Centralità / Spazio urbano qualificato
- ┌ Asse a prevalente destinazione terziaria
- Polarità di livello locale
- Attrezzature di livello metropolitano
















## SISTEMA DEI VALORI STORICO ED AMBIENTALI

- ┌ Margine verde strutturato
- Emergenza di valore storico architettonico
- ↔ Corridoio di collegamento ambientale
- - - Percorso di fruizione storico ambientale
- Polarità di valore storico / ambientale
- Verde attrezzato di livello locale
- Grandi sistemi ambientali / Parco urbano
- - - Asse con valenze ambientali e con fruizione di interconnessione

# PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO – Programma definitivo – SCHEMA DI ASSETTO



## INTERVENTI PUBBLICI

-  Perimetro degli Interventi pubblici
-  Codice dell'intervento pubblico
- VIABILITA'**
-  Nuove strade
-  Adeguamento strade esistenti (marciapiedi, ampliamenti, asfaltatura)
-  Sottopasso \ Sovrapasso \ Ponte
-  Svincolo
-  Parcheggi
-  Elettrodotto
- SERVIZI**
-  Aree per servizi pubblici
-  Edifici pubblici
-  Piazze
- VERDE**
-  Parco / Giardino
-  Attrezzature sportive
-  Percorso pedonale \ Pista ciclabile
-  Attrezzature d'acqua

## INTERVENTI PRIVATI

-  Codice dell'intervento privato
-  Perimetro degli Interventi privati
-  Planivolumetrico esemplificativo:
  - Sedime dell'edificio residenziale
  - Aree private
-  Planivolumetrico esemplificativo:
  - Sedime dell'edificio non residenziale
  - Aree private
-  Aree a standard pubblico / extra standard

## CONTRATTI DI QUARTIERE

(Decreto Ministero Infrastrutture e trasporti 2002)

Programma innovativo diretto alla riqualificazione edilizia, al miglioramento delle condizioni ambientali, all'adeguamento e sviluppo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di servizi pubblici e privati, all'integrazione sociale e all'incentivazione dell'offerta occupazionale e abitativa, nonché al recupero e ricostruzione di manufatti colpiti da eventi sismici e calamità.

Proposta presentata non finanziata

# PROGRAMMA CENTOPIAZZE

(Bando comunale 1997)

Gli obiettivi generali del programma sono: il recupero e la riqualificazione di parti di città; il recupero del tessuto sociale, il rafforzamento dell'identità urbana del quartiere; l'avvio di processi di auto-riqualificazione di tutto il tessuto urbano.

Piazza Recanati

Asse centrale del quartiere, boulevard di 600 metri - un insieme di 6 aree con un proprio carattere formale ed una funzione definita, riorganizzate attorno al percorso principale, ritrovando una visione d'insieme attraverso l'uniformità dei materiali e gli arredi.

PROBLEMA DI DEGRADO E ASSENZA MANUTENZIONE



# BANDO PER LA PRESENTAZIONE DI PROGETTI PER LA PREDISPOSIZIONE DEL PROGRAMMA DI INTERVENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA E LA SICUREZZA DELLE PERIFERIE DELLE CITTÀ METROPOLITANE E DEI COMUNI CAPOLUOGHI DI PROVINCIA

(DPCM 25 maggio 2016 )

Il progetto presentato da Roma Capitale, DE.SI.RE Decoro, Sicurezza e Resilienza, si è collocato al 22esimo posto della graduatoria, rientra nella prima tranche delle 24 convenzioni finanziate con i 500 milioni di euro, al momento in fase di attuazione.

Un insieme di interventi significativi su aree particolarmente degradate e problematiche principalmente Corviale, San Basilio e Ostia.

Risulta tuttavia poco coordinato e difficilmente riconoscibile come esito di una idea unitaria e di una visione di lungo periodo della città.

- Realizzazione di uno spazio attrezzato in Piazza San Cleto;
  - Verde pubblico Via Nicola Maria Nicolai;
- (Finanziamento: Euro 787.500, cofinanziamento Euro 262.500, per uno stanziamento complessivo di Euro 1.050.000)

Finanziamento Opere Strategiche in Periferia – Ambito San Basilio

1.2 Localizzazione



Ante Operam



Post Operam

## SANBA 2014

Associazione culturale Walls , partnership di Fondazione Roma, Assessorati allo Sviluppo delle Periferie, Infrastrutture e Manutenzione urbana e alla Cultura, Creatività e Promozione Artistica di Roma Capitale, collaborazione di Zètema, Ater, Biblioteche di Roma e associazioni culturali

SanBa progetto di arte pubblica 4 interventi murali (Liqen e Iacurci)

La conformazione finale delle opere, che rappresentano metaforicamente l'attuale condizione umana e una sua possibile rinascita in chiave sostenibile ed ecologicamente orientata, è il risultato della mediazione avvenuta tra abitanti e artisti.

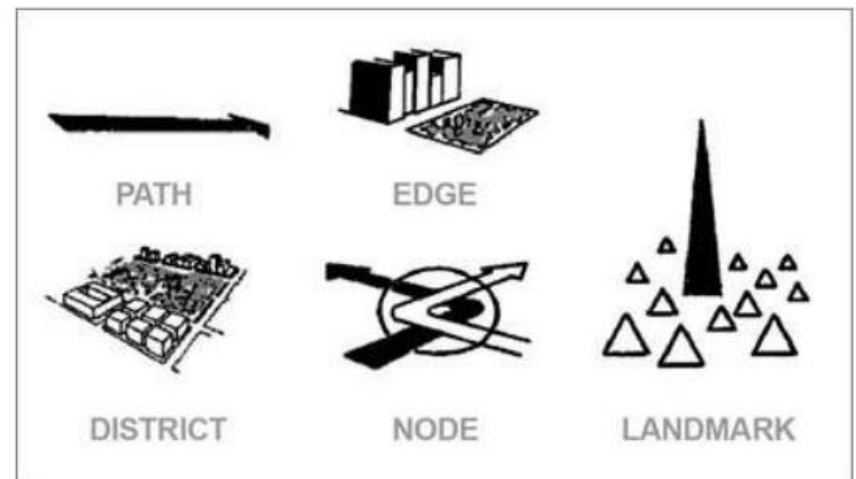






**LE MAPPE PERCETTIVE** (o cognitive) descrivono lo spazio in modo più qualitativo, risultato di riflessioni individuali e soggettive sui valori distintivi di un luogo.

**LE MAPPE DI COMUNITA'** evidenziano il modo con cui la comunità locale vede, percepisce, attribuisce valore al proprio territorio, alle sue memorie, alle sue trasformazioni, alla sua realtà attuale e a come vorrebbe che fosse in futuro.







di Sofia Unica

### Coronavirus, a San Basilio pusher in mascherina: droga a domicilio e spacciatori vestiti da rider

San Basilio / San Basilio / Via Morrovalle

## Il riscatto delle periferie va in scena a San Basilio con "Roma siamo noi"

L'appuntamento è fissato per il pomeriggio di martedì 3 settembre con Mannarino, Zerocalcare e Franco Ricciardi e con storie di riscatto e dignità

Anna Grazia Concilio  
27 AGOSTO 2019 20:59

