

Presentazione PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE 2000
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



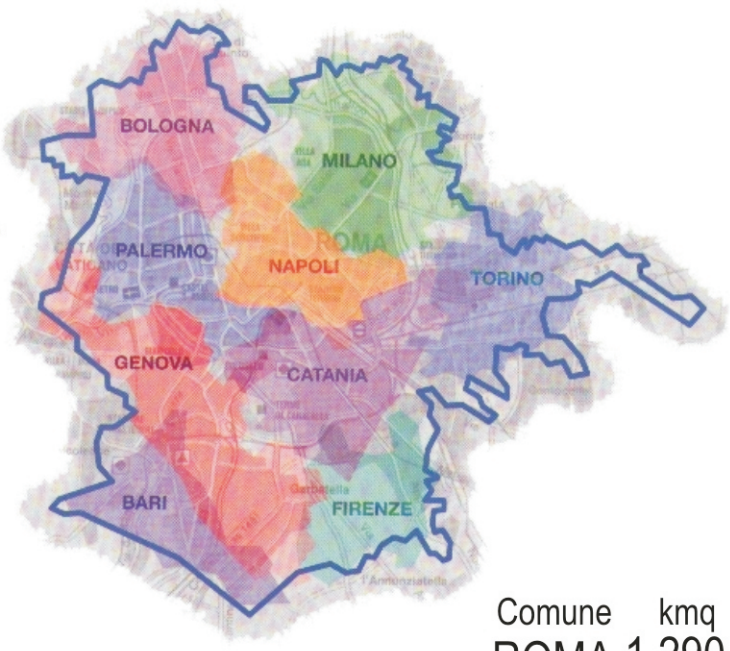
Superficie complessiva com.	1.290 Km ^q	Latitudine	41° 53' 33" N	Numero di Circoscrizioni	19
Sistema Ambientale	880 Km ^q	Longitudine	12° 29' 31"E	Popolazione residente (1991)	2.772.523 ab
Sistema Insediativo	410 Km ^q	Altitudine media	28,3 m slm	Densità abitativa (1991)	2.149 ab/km ^q

La città di Roma, capitale della Repubblica Italiana, capoluogo della regione Lazio e della maggiore provincia di questa regione, sorge a 41° 53' 33" di lat. N, e 12° 29' 31" di long. E da Greenwich (Osservatorio del Campidoglio). La città si estende sulle due sponde del fiume Tevere (ma prevalentemente sulla sponda sinistra), a 26 Km dalla sua foce nel mar Tirreno subito a valle della confluenza in esso del suo ultimo importante affluente, l'Aniene (oltre il quale, tuttavia, sono sorti alcuni popolosi quartieri). Numerosi altri piccoli corsi d'acqua chiamati localmente "marrane" e ora in parte coperte scendono dall'Agro Romano e dai colli circostanti a lambire i quartieri periferici e le borgate della città.

Roma sorge al centro di una pianura molto indulata, erosa da forre generalmente poco profonde nel punto ove la valle del Tevere si restringe tra le colline di Monte Mario, del Gianicolo e di Monte Verde, da un lato e le modeste elevazioni che si possono considerare come ultime propaggini dei Colli Albani, dall'altro.

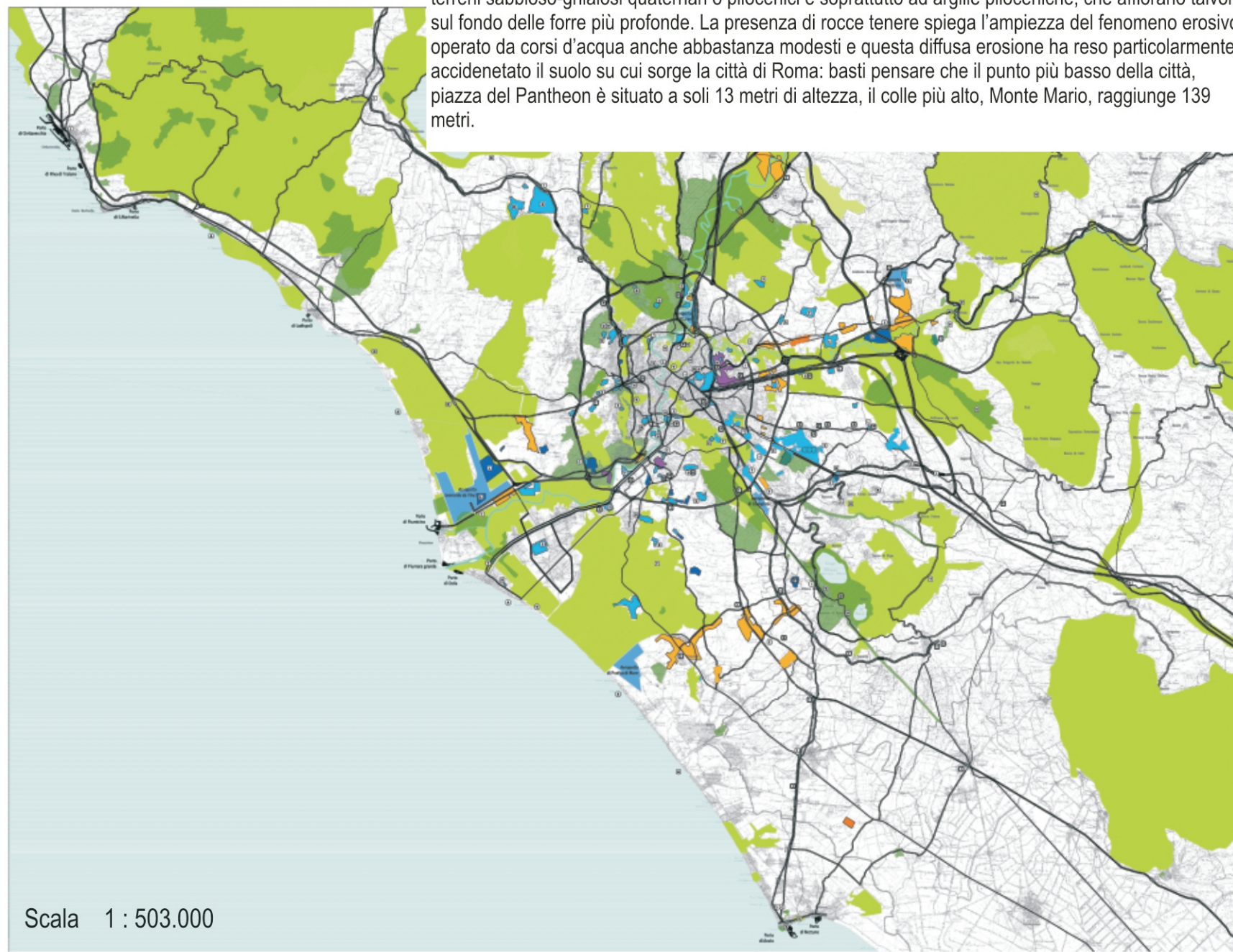
Geologicamente, se si esclude la stretta fascia di depositi alluvionali quaternari del Tevere, tutta la Campagna Romana, su entrambe le sponde del fiume è costituita da tufi stratificati, provenienti dalle eruzioni degli antichi vulcani laziali (gli odierni Colli Albani e Monti Sabatini), che si sono sovrapposti a terreni sabbioso-ghiaiosi quaternari o pliocenici e soprattutto ad argille plioceniche, che affiorano talvolta sul fondo delle forre più profonde. La presenza di rocce tenere spiega l'ampiezza del fenomeno erosivo, operato da corsi d'acqua anche abbastanza modesti e questa diffusa erosione ha reso particolarmente accidenetato il suolo su cui sorge la città di Roma: basti pensare che il punto più basso della città, piazza del Pantheon è situato a soli 13 metri di altezza, il colle più alto, Monte Mario, raggiunge 139 metri.

I	14.3	1.1
II	13.7	1.0
III	5.4	0.4
IV	97.8	7.3
V	49.2	3.7
VI	7.9	0.6
VII	19.1	1.4
VIII	113.4	8.4
IX	8.1	0.6
X	38.7	2.9
XI	47.3	3.5
XII	183.2	13.6
XIII	150.6	11.2
XIV	70.9	5.3
XV	73.1	5.4
XVI	5.6	0.4
XVII	131.4	9.8
XVIII	131.3	9.7
XIX	186.7	13.9



Roma è grande quanto 9 città

Comune	kmq
ROMA	1.290
Genova	240.5
Milano	181.6
Firenze	102.4
Palermo	158.9
Torino	130.2
Bologna	140.7
Catania	180.9
Bari	116.2
Napoli	117.3



IL CONFRONTO CON LE ALTRE CITTÀ EUROPEE

città	abitanti x1000	estensione kmq	Open Area kmq	%
ROMA	2.775	1.290	820	64
AMSTERDAM	713	202	47	23
BARCELLONA	1.635	99	40	40
BERLINO	3.457	889	370	42
COPENHAGEN	465	88	16	18
MOSCA	8.818	996	283	28
MILANO	1.407	182	33	18
OSLO	467	427	96	22
PARIGI	2.152	105	24	23
PRAGA	1.212	495	300	61
STOCCOLMA	685	188	124	66
ZURIGO	365	92	28	30

Presentazione PRG La struttura organizzativa



Relazione e Norme

- Principi ispiratori
- Metodologia
- Scelte strategiche
- Background e studi
- Appendici



Relazione

- Diritti e doveri della proprietà immobiliare in
- funzione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche della città e del territorio.



Norme Tecniche di Attuazione

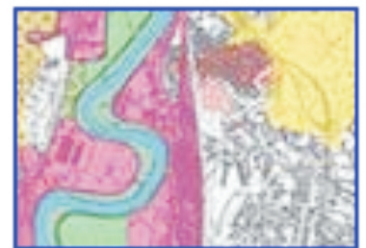
Elaborati



Elaborati prescrittivi



Elaborati indicativi



Elaborati gestionali



Elaborati per la comunicazione



Elaborati descrittivi

Guide agli interventi

Relazione

PARTE I

1. Perché un nuovo piano regolatore
2. La metodologia
3. I connotati del nuovo piano urbanistico
4. Le cinque opzioni del nuovo piano

PARTE II

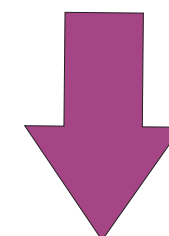
5. Il processo di piano
 6. Scelte strategiche e modello spaziale
 7. Le dimensioni del piano
 8. Gli standard urbanistici
 9. La struttura del piano
- Appendice. La macchina del piano*

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- La carta della qualità sociale
- Diritto di accesso alla casa
- Il turismo nel Piano Regolatore
- Le donne e la città come patrimonio sociale



-○ **inefficacia normativa esistente**
-○ **Sperimentare una metodologia (UE)**
-○ **Scelte strategiche per un piano “non strategico”**
-○ **Progettare la Qualità urbana:**
*sussidiarietà
partecipazione,
ambiente
cultura del paesaggio
perequazione*
-○ **“Programma d’intenti”**



Metodologia e obiettivi: “un piano d’identità e di modernizzazione”

1. “Pianificar facendo”



**Processualità e
Gestione flessibile** *(pubblica/privata)*

2. Policentrismo



Decentralizzazione

3. Cura del Ferro



Mobilità sostenibile

**4. Dal Centro Storico alla
Città Storica**

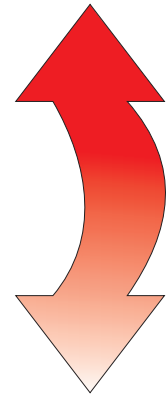


Riqualificazione/rivitalizzazione

Un Piano Regolatore “strutturale - operativo”

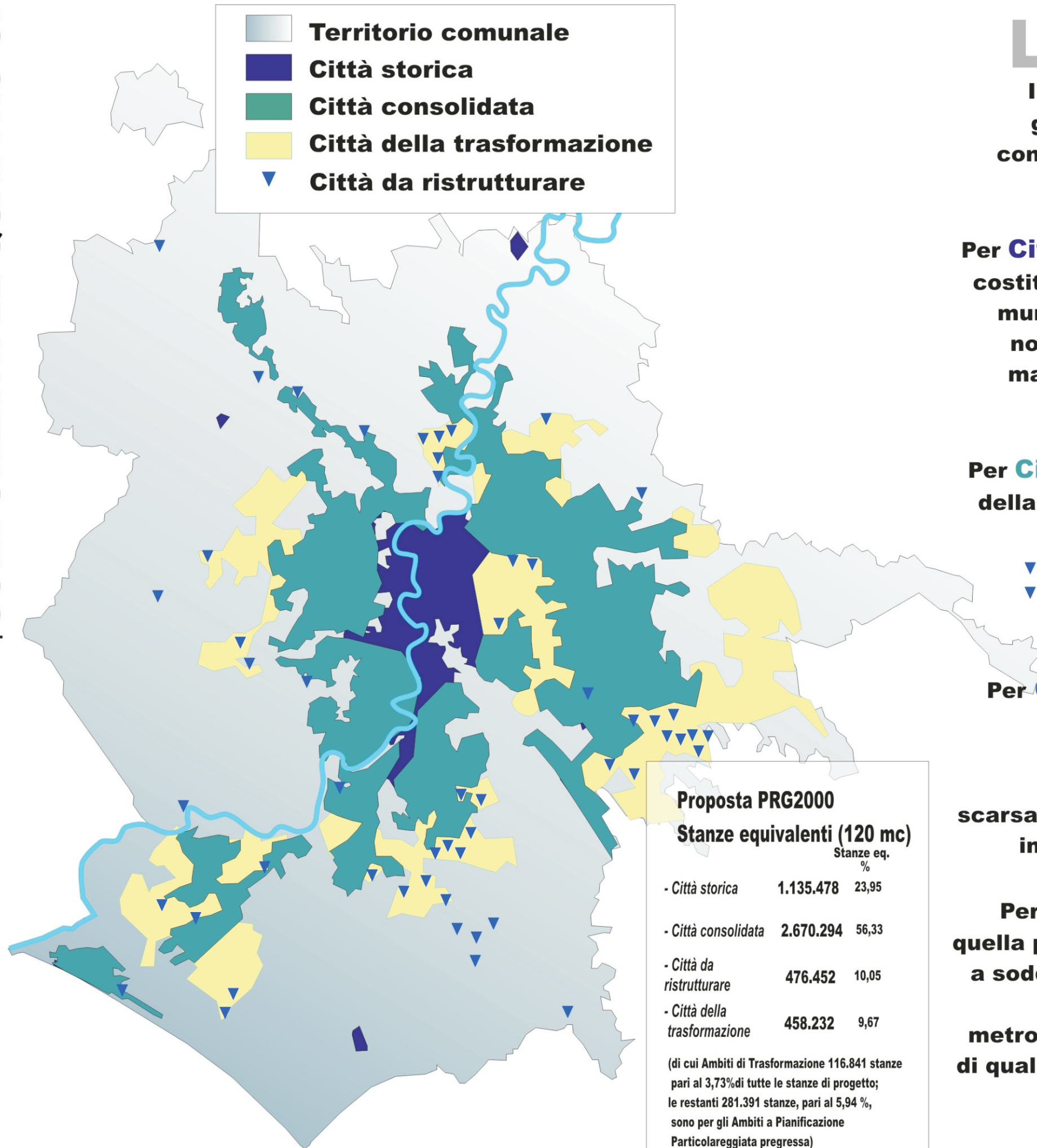
**Visione Generale:
Elementi strutturanti**

-○ **Sistema storico-ambientale**
-○ **Sistema della mobilità**
-○ **Nuove centralità**



**Visione Locale:
Politiche diffuse**

-○ **Tessuti**
-○ **Procedure e regole
di riqualificazione**
-○ **vita quotidiana**



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

Proposta PRG2000

	Stanze eq.	Stanze eq. %
- Città storica	1.135.478	23,95
- Città consolidata	2.670.294	56,33
- Città da ristrutturare	476.452	10,05
- Città della trasformazione	458.232	9,67

(di cui Ambiti di Trasformazione 116.841 stanze pari al 3,73% di tutte le stanze di progetto; le restanti 281.391 stanze, pari al 5,94 %, sono per gli Ambiti a Pianificazione Particolareggiata pregressa)

Le Quattro Città

Il sistema insediativo è definito in **quattro** grandi sub-sistemi: la città storica, la città consolidata, la città da ristrutturare e la città della trasformazione.

Per **Città Storica** si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione ottonevicesca consolidata e dai singoli siti e manufatti che presentano un'identità storico culturale.

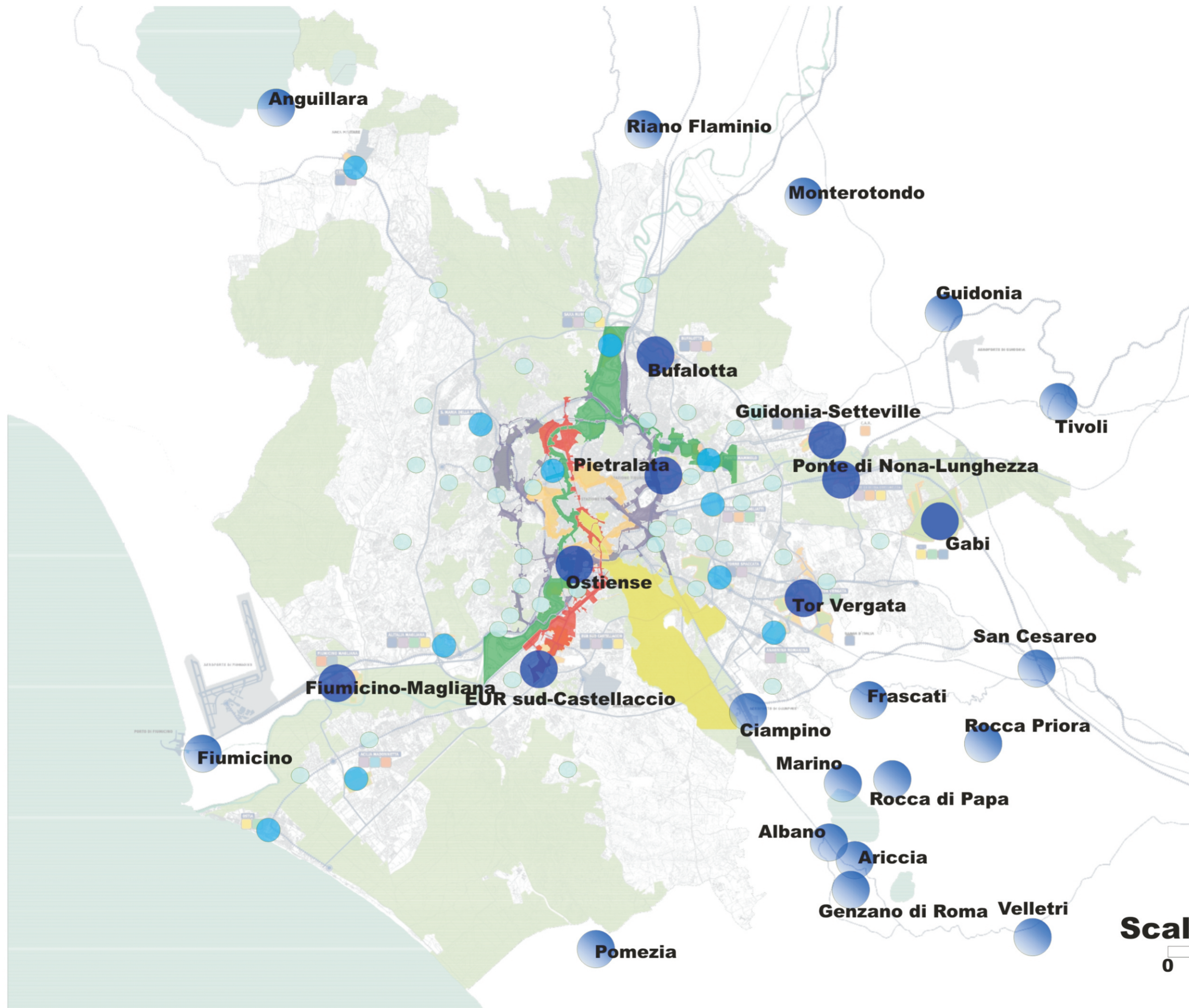
Per **Città Consolidata** si intende quella parte della città esistente, stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche: essa è il prodotto dell'attuazione degli strumenti esecutivi del PR 1931 e del PRG 1962.

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.

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

I Progetti Strutturanti

SISTEMA INSEDIATIVO
COMPONENTI: I PROGETTI STRUTTURANTI



Ambiti di Programmazione Strategica

- Fiume
- Cintura ferroviaria
- Mura
- Flaminio-Fori-Eur
- Parco Fori-Appia

Centralità

- Centralità Locali
- Centralità Urbane
- Centralità Metropolitane
- Centralità Extra-Comunali

Scala 1 : 207.000

0 5 10km

La Città Storica

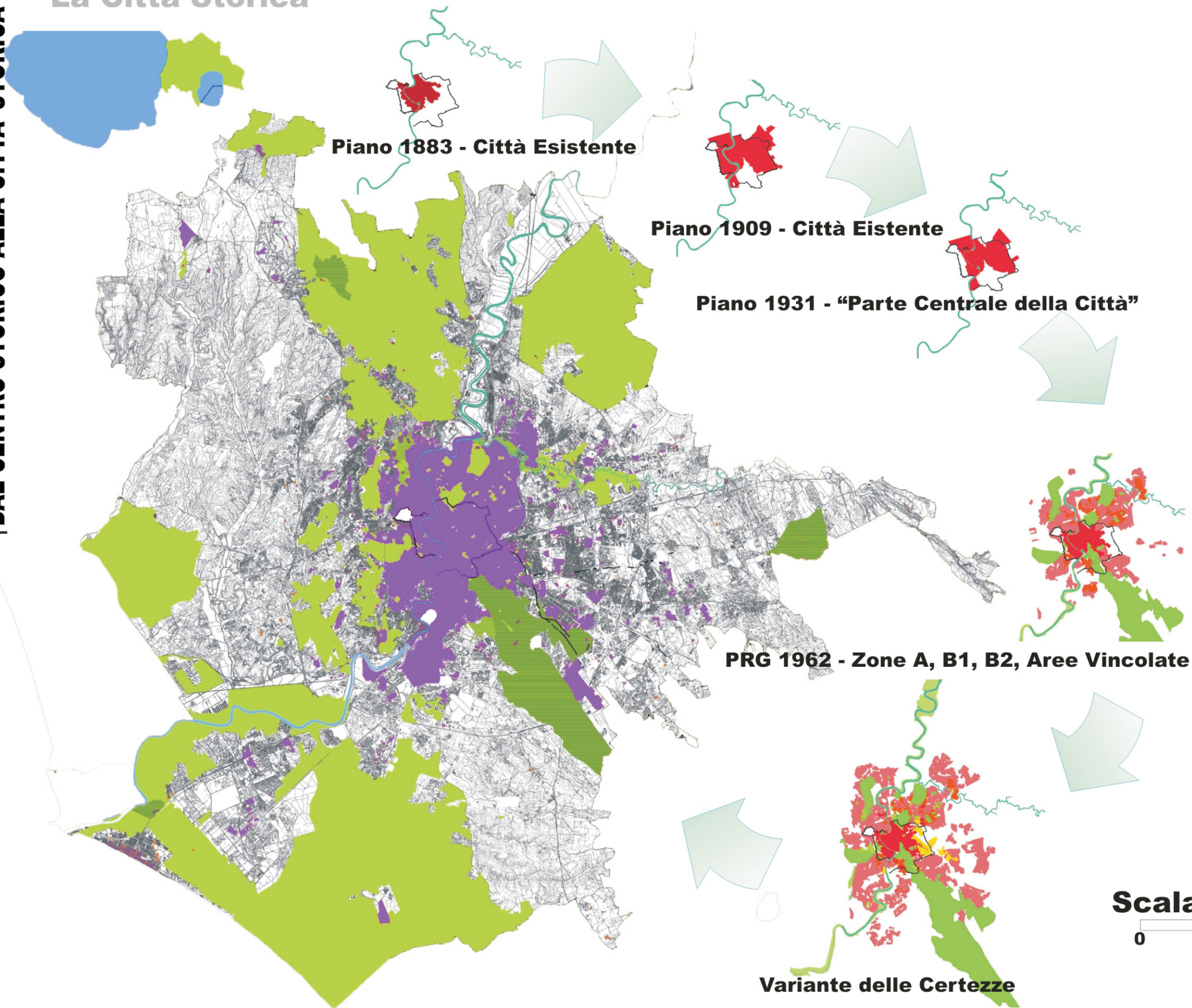


Tavola di Piano

- Città storica centrale, edifici e manufatti archeologico-monumentali
- edifici e impianti urbani contemporanei di valore storico architettonico, nuclei storici isolati
- Parchi e aree naturali protette
- Parchi territoriali e aree di rilevante valore archeologico

PRG del 1962

- Zona A
- Zona B1
- Zona B2
- Zona B3
- Zone sottoposte a vincolo archeologico

La Città Storica si articola nelle seguenti componenti:

- ! Tessuti;**
- ! Edifici e complessi speciali;**
- ! Spazi aperti;**
- ! Ambiti di valorizzazione e.**

Scala 1 : 197.000



Variante delle Certezze

Presentazione PRG

Caratteristiche e modalità di trasformazione urbana



SISTEMA INSEDIATIVO

● COMPONENTI

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

● PROGETTI STRUTTURANTI

- Ambiti di programmazione strategica
- Centralità e funzioni

SISTEMA AMBIENTALE

● VARIANTE DELLE CERTEZZE

● RETE ECOLOGICA

● PAESAGGIO

SISTEMA SERVIZI E INFRASTRUTTURE

● CURA DEL FERRO

● PROIMO

● SERVIZI PUBBLICI, RETI E IMPIANTI

Norme Tecniche di attuazione

.....○ Politiche diffuse vs zoning funzionale

.....○ Definizione di tessuti

.....○ Riconnesione dei tessuti



LEGENDA

AB	abitative	DR	demolizione e ricostruzione con variazione di sagoma e/o di SUL
TE	terziarie	RU	ristrutturazione urbanistica
AC	alberghiere e congressuali	NE	nuova edificazione
AG	agricole	NIU	nuovo impianto urbanistico
AL	alberghiere	SUL	superficie utile lorda
PR	produttive	SUV	superficie utile virtuale
MO	manutenzione ordinaria	SUm	superficie utile minima
OI	opere interne	H	altezza degli edifici
MS	manutenzione straordinaria	IC	indice di copertura
RC	restauro e risanamento conservat	IP	indice di permeabilità
RE1	ristrutturazione edilizia senza variazioni di tipologia e di sagoma ma con riesterne	DA	densità arborea
RE2	ristrutturazione edilizia con variazioni di tipologia e/o di sagoma senza ampliamento della SUL	DAR	densità arbustiva
RE3	come RE2 ma con ampliamento d	DS	distanza degli edifici dalle strade
RE4	demolizione e ricostruzione totale con mantenimento delle dimensioni preesistenti e senza frazionamento o ampliamento del lotto di pertinenza	ST	superficie territoriale
		ACE	area di concentrazione edilizia
		VE	verde privato con valenza ecologica
		VS	verde e servizi pubblici

zona territoriale omogenea DM 1444/68	TIPO DI ZONA		DISPOSIZIONI D'USO	CATEGORIE D'INTERVENTO		INDICI	INDIRIZZI PRESCRITTIVI prescrizioni tipo-morfologici		
	componenti	zone raggruppabili per caratteristiche urbanistiche-edilizie		intervento	modalità e forme di attuazione				
		tipo	classificazione	tipo	diretto	indiretto			
A	CITTA' STORICA (ART 20, COMMA 1) 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 e 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 assunto nella memoria delle comunità insediate.	TESSUTI (ART.21.CM.1) Si intendono per tessuti della Città Storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipo-morfologica, figurativa, tecnico-strutturale e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e quelli speciali esponenti le stesse regole del tessuto di appartenenza	AB, TE, AC (art 21, cm10)	MO, OI, MS, RC, RE1, RE2, RE3, DR, NE alle specifiche condizioni prescritte dalle norme di ciascun tessuto RE1, RE2, DR secondo art 22, comma 3	MO, OI, MS, RC, RE1, (art 21, cm 3,4,5,6) RE2, RE3 se interessano un solo edificio (art 21, cm 6)	DR, NE (art 21, cm 7)		cfr art 22, commi 4,5	
			A) ORIGINE MEDIOEVALE (ART. 22, COMMA 1)						cfr art 23, commi 4,5
			B) ESPANSIONE RINASCIMENTALE E MODERNA PREUNITARIA (ART.23, COMMA 1)						cfr art 24, commi 4,5
			C) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA OTTO- NOVECENTESCA (ART 24, COMMA 1)						cfr art 25, commi 4,5
			D) ESPANSIONE OTTO- NOVECENTESCA AD ISOLATO (ART 25,COMMA 1)						cfr art 26, commi 4,5
			E) ESPANSIONE OTTO- NOVECENTESCA A LOTTIZZAZIONE EDILIZIA PUNTIFORME (ART 26, COMMA 1)						cfr art 27, comma 4
			F) ESPANSIONE NOVECENTESCA A LOTTIZZAZIONE EDILIZIA PUNTIFORME (ART 28, COMMA 1)						cfr art 28, comma 4
			G) ESPANSIONE NOVECENTESCA A FRONTI CONTINUE (ART 27, COMMA 1)						cfr art 29, comma 4
			H) ESPANSIONE NOVECENTESCA CON IMPIANTO MODERNO E UNITARIO (ART 29, COMMA 1)						cfr art 30, commi 4,5
			I) EDIFICI ISOLATI (ART 30, COMMA 1)						cfr art 31, commi 4,5
L) NUCLEI STORICI ISOLATI (ART 31, COMMA 1)									



Tessuti medioevali su pre-esistenze
romane: Piazza Navona e via dei
Giubbonari



zona territoriale omogenea DM 1444/68	componenti	TIPO DI ZONA		DISPOSIZIONI D'USO	CATEGORIE D'INTERVENTO			INDICI	INDIRIZZI PRESCRITTIVI prescrizioni tipo-morfologici
		zone raggruppabili per caratteristiche urbanistiche-edilizie			intervento	modalità e forme di attuazione			
		tipo	classificazione		tipo	diretto	indiretto		
A		<u>EDIFICI COMPLESSI E SPECIALI (ART 32, COMMA 1)</u> Si intendono per Edifici e complessi speciali della Città storica i complessi archeologico-monumentali e gli edifici speciali singoli e aggregati, comprensivi degli spazi aperti di pertinenza e di quelli pubblici (piazze, strade, giardini) ad essi connessi in un rapporto di inscindibile unità, che assumono o possono assumere in prospettiva nella struttura urbana una notevole rilevanza urbanistica, morfologica, simbolica e funzionale.	A) CENTRO ARCHEOLOGICO MONUMENTALE (ART 33, COMMA 1)	AB, TE, AC, AG (art 32, cm 8)	MO, OI, MS, RC, RE1, RE2, RE3, DR, NE alle specifiche condizioni prescritte dalle norme degli edifici e complessi speciali	MO, OI, MS, RC, (art 32, cm 3,4) RE2, RE3 se interessano un solo edificio (art 32, cm 5)	DR, NE (art 32, cm 6)		cfr art 33, commi 4,5
			B) CAPISALDI ARCHITETTONICI E URBANI (ART 34, COMMA 1)	AB, TE, AC, AG	RE1, DR secondo art 34, comma 3				cfr art 34, commi 4,5
			C) VILLE STORICHE (ART 35, COMMA 1)	AB, TE, AC, AG	RE1, DR secondo art 35, comma 3				cfr art 35, commi 4,5
			D) GRANDI ATTREZZATURE E IMPIANTI POST-UNITARI (ART 36, COMMA 1)	AB, TE, AC, AG	RE1, RE2, RE3, DR secondo art 36, comma 3				cfr art 36, commi 4,5
			E) EDIFICI SPECIALI ISOLATI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E MONUMENTALE (ART 37, COMMA 1)	AB, TE, AC, AG	RE1, RE2 secondo art 37, comma 3				
A		<u>SPAZI APERTI (ART 38, CM 1)</u> Sono Spazi aperti della Città storica tutte quelle componenti che costituiscono il sistema dei "vuoti" e che, unitamente con le parti costruite, in ragione della riconoscibilità, della compiutezza storico-morfologico-architettonica e della connotazione dei caratteri orografici ed ecologico-ambientali, partecipano alla definizione dell'identità della città.	A) GIARDINI CONFIGURATI (ART 39, COMMA 1)		MO, OI, MS, RC	MO, OI, MS, RC (art 38, comma 4)		cfr art 38, commi 5, 6, 7, 8, 9, 10	
			B) SPAZI VERDI CONFORMATI DAL COSTRUITO (ART 40, COMMA 1)						
			C) VERDE DI ARREDO (ART 41, COMMA 1)						
			D) SPAZI ATTREZZATI PREVALENTEMENTE PER ATTIVITA' SPORTIVE E DEL TEMPO LIBERO (ART 42, COMMA 1)			MO, OI, MS, RC, RE1 (art 42, comma 3)			



zona territoriale omogenea DM 1444/68	TIPO DI ZONA			DISPOSIZIONI D'USO	CATEGORIE D'INTERVENTO			INDICI	INDIRIZZI PRESCRITTIVI prescrizioni tipo-morfologici	
	componenti	zone raggruppabili per caratteristiche urbanistiche-edilizie			intervento	modalità e forme di attuazione				
		tipo				classificazione	tipo			diretto
A		<u>EDIFICI COMPLESSI E SPECIALI (ART 32, COMMA 1)</u> Si intendono per Edifici e complessi speciali della Città storica i complessi archeologico-monumentali e gli edifici speciali singoli e aggregati, comprensivi degli spazi aperti di pertinenza e di quelli pubblici (piazze, strade, giardini) ad essi connessi in un rapporto di inscindibile unità, che assumono o possono assumere in prospettiva nella struttura urbana una notevole rilevanza urbanistica, morfologica, simbolica e funzionale.		A) CENTRO ARCHEOLOGICO MONUMENTALE (ART 33, COMMA 1)	AB, TE, AC, AG (art 32, cm 8)	MO, OI, MS, RC, RE1, RE2, RE3, DR, NE alle specifiche condizioni prescritte dalle norme degli edifici e complessi speciali	MO, OI, MS, RC, (art 32, cm 3,4) RE2, RE3 se interessano un solo edificio (art 32, cm 5)	DR, NE (art 32, cm 6)		cfr art 33, commi 4,5
				B) CAPISALDI ARCHITETTONICI E URBANI (ART 34, COMMA 1)	AB, TE, AC, AG	RE1, DR secondo art 34, comma 3				cfr art 34, commi 4,5
				C) VILLE STORICHE (ART 35, COMMA 1)	AB, TE, AC, AG	RE1, DR secondo art 35, comma 3				cfr art 35, commi 4,5
				D) GRANDI ATTREZZATURE E IMPIANTI POST-UNITARI (ART 36, COMMA 1)	AB, TE, AC, AG	RE1, RE2, RE3, DR secondo art 36, comma 3				cfr art 36, commi 4,5
				E) EDIFICI SPECIALI ISOLATI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E MONUMENTALE (ART 37, COMMA 1)	AB, TE, AC, AG	RE1, RE2 secondo art 37, comma 3				
A		<u>SPAZI APERTI (ART 38, CM 1)</u> Sono Spazi aperti della Città storica tutte quelle componenti che costituiscono il sistema dei "vuoti" e che, unitamente con le parti costruite, in ragione della riconoscibilità, della compiutezza storico-morfologico-architettonica e della connotazione dei caratteri orografici ed ecologico-ambientali, partecipano alla definizione dell'identità della città.		A) GIARDINI CONFIGURATI (ART 39, COMMA 1)		MO, OI, MS, RC	MO, OI, MS, RC (art 38, comma 4)		cfr art 38, commi 5, 6, 7, 8, 9, 10	
				B) SPAZI VERDI CONFORMATI DAL COSTRUITO (ART 40, COMMA 1)						
				C) VERDE DI ARREDO (ART 41, COMMA 1)						
				D) SPAZI ATTREZZATI PREVALENTEMENTE PER ATTIVITA' SPORTIVE E DEL TEMPO LIBERO (ART 42, COMMA 1)			MO, OI, MS, RC, RE1 (art 42, comma 3)			

zona territoriale omogenea DM 1444/68	TIPO DI ZONA			DISPOSIZIONI D'USO	CATEGORIE D'INTERVENTO			INDICI	INDIRIZZI PRESCRITTIVI prescrizioni tipo-morfologici
	componenti	zone raggruppabili per caratteristiche urbanistiche-edilizie	classificazione		intervento	modalità e forme di attuazione			
					tipo	diretto	indiretto		
			E) VERE FLUVIALE A CARATTERIZZAZIONE NATURALISTICA (ART 43, COMMA 1)						
			F) SPAZI VERDI PRIVATI DI VALORE STORICO- MORFOLOGICO-AMBIENTALE (ART 44, COMMA 1)			MO, OI, MS, RC, RE1 (art 44, comma 3)			
		<u>AMBITI DI VALORIZZAZIONE (ART 45, COMMA 1)</u> Gli Ambiti di Valorizzazione della Città storica riguardano luoghi della Città storica che nel tempo non hanno raggiunto una configurazione morfologica consolidata o sono caratterizzati dalla presenza di grandi contenitori non più utilizzati o riconvertibili a nuovi usi e che presentano fenomeni evidenti di degrado fisico e funzionale.	A) SPAZI APERTI DI VALORE AMBIENTALE (ART 45, COMMA 2, PT A)		MO, OI, MS RC, RE, DR	MO, OI, MS RC, RE, DR (art 45, comma 4, pt a)		Grandezze urbanistiche - SUL realizzabile: SUL o SUV dell'edilizia esistente. <i>Mix funzionale</i> - Abitative: SUM= 10% SUL - Quota flessibile: 20% SUL	Usi esclusi: Terziario direzionale, Centri commerciali, Discoteche oltre mq 1000
			B) SPAZI APERTI, TESSUTI, EDIFICI, DI NATURA PARTICOLARE (ART 45, COMMA 2, PT B)		RU, NE (art 45, comma 4, pt b)			- Grandezze urbanistiche: - SUL realizzabile: SUV dell'edilizia esistente - <i>Mix funzionale</i> - Abitative: SUM = 55% SUL - Terziarie e Alberghiere e congressuali SUM = 20% SUL - Produttive = 5% SUL - Quota flessibile: 20% SUL	Usi esclusi: Attrezzature commerciali con superficie di vendita oltre mq 2500, Terziario direzionale, Centri commerciali, Discoteche oltre mq 1000, Centri congressuali, Commercio all'ingrosso, Depositi e magazzini.
			C) AREE DISMESSE E INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE NON RESIDENZIALI (ART 45, COMMA 2, PT C)		RU (art 45, comma 4, pt c)			- Grandezze urbanistiche: - SUL realizzabile: SUL o SUV dell'edilizia esistente - <i>Mix funzionale</i> - Abitative: SUM = 15% SUL - Terziarie e Alberghiere e congressuali: SUM = 50% SUL - Produttive = 15% SUL - Quota flessibile: 20% SUL	Usi esclusi: Discoteche oltre mq 1000, Commercio all'ingrosso, Depositi e magazzini
			D) OSTIA LIDO (ART 45, COMMA 2, PT D)		RU, NE (art 45, comma 4, pt d)			Grandezze urbanistiche: - SUL realizzabile: incremento massimo della SUV dell'edilizia esistente pari al 10% - <i>Mix funzionale</i> - Abitative: SUM = 40% SUL - Terziarie e Alberghiere e congressuali: SUM = 40% SUL - Produttive = 15% SUL - Quota flessibile: 20% SUL	Usi esclusi: Centri commerciali, Commercio all'ingrosso, depositi e magazzini

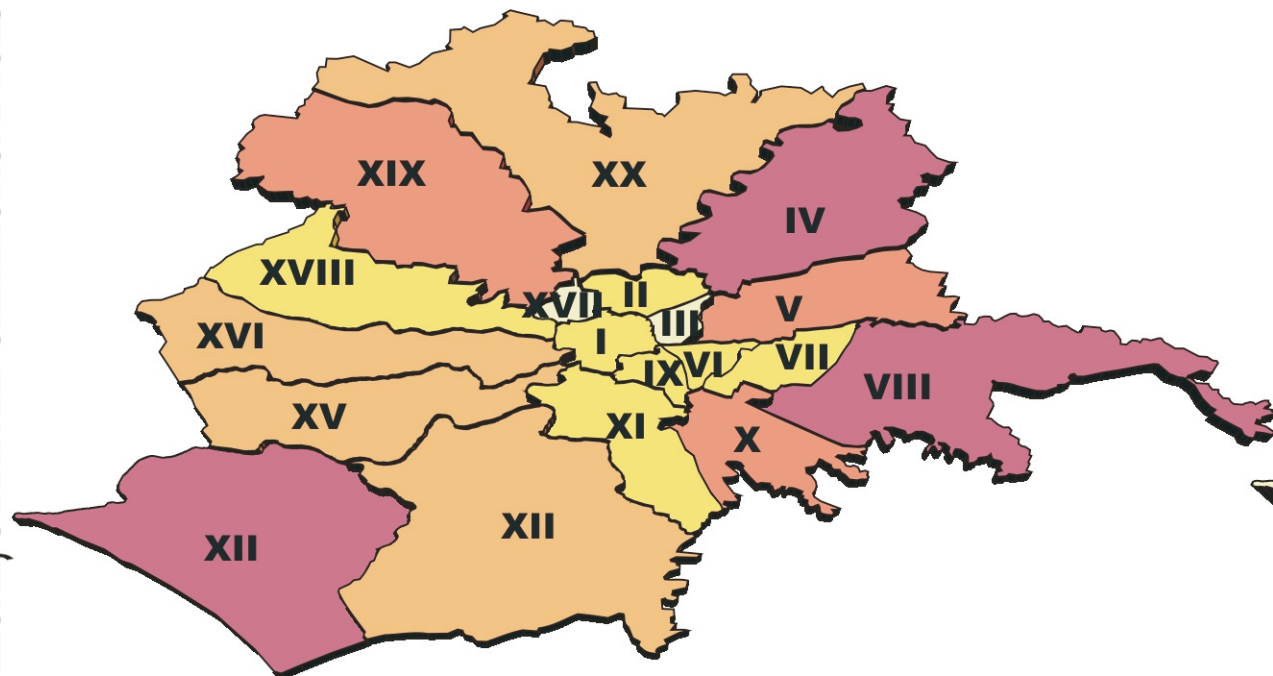
zona territoriale omogenea	componenti	TIPO DI ZONA		DISPOSIZIONI			INDICI	INDIRIZZI PRESCRITTIVI							
		zone raggruppabili per caratteristiche urbanistiche-edilizie	classificazione	D'USO	CATEGORIE D'INTERVENTO										
				intervento	modalità e forme di attuazione										
DM 1444/68		tipo		tipo	diretto	indiretto		prescrizioni tipo-morfologici							
B	<u>CITTA' CONSOLIDATA (ART 46, COMMA 1)</u> Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcuni casi, anche di tipologia edilizia; essa è sostanzialmente il prodotto dell'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi del PR 1931 e del PRG 1962	<u>TESSUTI (ART 47, COMMA 1)</u> Si intendono per Tessuti della Città consolidata gli isolati o parti di isolati costituiti dall'aggregazione di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza e con l'esclusione delle sedi viarie, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal PR 1931. <u>VERDE PRIVATO (ART 49, COMMA 1)</u> riguarda forme insediative a bassa densità esistenti, caratterizzate da forte presenza di verde, delle quali il PRG intende conservare la valenza ecologica e paesaggistica	A) A TIPOLOGIA EDILIZIA DEFINITA (ART 48, COMMA 2)	MO, OI, MS, RC, RE1, RE4	DR	secondo art 48, comma 2	DR	secondo art 48, comma 2							
				RE2, RE3, DR					secondo art 48, comma 3	RE2, RE3, DR	secondo art 48, comma 3				
				MO, OI, MS, RC, DR RE1, RE2, RE4					RE3, non ammessa	MO, OI, MS, RC RE1, RE2, RE4	DR se l'edificio ricostruito conserva la SUL (art 49, cm 2,3)				
B	<u>CITTA DA RISTRUTTURARE (ART 50, COMMA 1)</u> 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 servizi pubblici.	<u>TESSUTI (ART 51, COMMA 1)</u> si intende per tessuto della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non con esclusione delle sedi viarie.	A) PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (ART 51, COMMA 2)	AB, TE, AL (art 51, cm 6)	MO, OI, MS, RC, NE RE1, RE2, RE4 RE3, DR	MO, OI, MS, RC, NE RE1, RE2, RE4 RE3 fino al raggiungimento dell'indice massimo di edificabilità DR con SUL pari all'indice preesistente (art 51, cm 3)	- Hmax = altezza media degli edifici confinanti; - IC max = 60% SF; - IP = 30% SF; - DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; - DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; - DS = 5 m;	- i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore al 70% della loro superficie							
B) PREVALENTEMENTE PER ATTIVITA' (ART 51, COMMA 2)									AB, TE, AL, PR (art 51, cm 10)	- Hmax = altezza media degli edifici confinanti; - IC max = 50% SF; - IP = 25% SF; - DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; - DS = 5 m.					
B									<u>IMMOBILI INTERESSATI DA PRU, ex art 11, L. 493/93 (ART 53, COMMA 1)</u>	A) AREE D'INTERVENTO, comprensive delle parti edificate e delle parti standard ed infrastrutture (ART 53, COMMA 1)					
										B) AREE D'ULTERIORE CESSIONE PUBBLICA (ART 53, COMMA 1)					

zona territoriale omogenea DM 1444/68	TIPO DI ZONA			DISPOSIZIONI			CATEGORIE D'INTERVENTO			INDICI	INDIRIZZI PRESCRITTIVI prescrizioni tipo-morfologici
	componenti	zone raggruppabili per caratteristiche urbanistiche-edilizie	classificazione	D'USO	intervento	modalità e forme di attuazione					
		tipo			tipo	diretto	indiretto				
	CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE (ART 55, COMMA 1) Per Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE COORDINATA (ART 57, COMMA 1) Gli Ambiti di trasformazione coordinata riguardano aree prevalentemente libere, funzionalmente connesse alla rete di trasporto pubblico su ferro, nelle quali il PRG trasferisce edificabilità già prevista dal precedente piano in aree localizzate nella stessa zona, ma non servite dalla rete di trasporto pubblico su ferro; queste ultime aree sono definite "coordinate"	A) LA STORTA (ART 57, COMMA 4) B) MASSIMINA (ART 57, COMMA 4) C) TOR PAGNOTTA (ART 57, COMMA 4) D) PAGLIAN CASALE (ART 57, COMMA 4)								
		AMBITI DI TRASFORMAZIONE ORDINARIA (ART 58, COMMA 1) Gli Ambiti di trasformazione ordinaria riguardano aree libere già edificabili secondo il PRG '62 cui il presente piano conferma il carattere di edificabilità, destinandoli a nuovi insediamenti per residenza eventualmente integrata con funzioni terziarie;	A) PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (ART 58, COMMA 1)							- Ripartizione della superficie dell'Ambito: ACE + VE = 70% ST VS = 30% ST - Grandezze urbanistico - ecologiche e altezze SUL realizzabile = secondo quanto stabilito per ciascun ambito dal successivo cm 4 IP (ACE + VE) > 30% ACE IP (VS) > 90% VS H = 9 m DA = 40 alberi/ha DAR = 60 arbusti/ha - Mix funzionale : Abitative: SUM = 40% SUL Terziarie: SUM = 10% SUL Quota flessibile = 50% SUL	Funzioni escluse: Produttive, Alberghiere e congressuali, Terziarie a carico urbanistico medio CU/m, alto CU/a e particolarmente elevato CU/pe
	C	AMBITI A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEFINITA (ART 59, COMMA 1) Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi adottati precedentemente al presente PRG	B) INTEGRATI (ART 58, COMMA 1)							- Ripartizione della superficie dell'Ambito: ACE = 40% ST VE = 20% ST VS = 40% ST - Grandezze urbanistico - ecologiche e altezze SUL realizzabile = secondo quanto stabilito per ciascun ambito dal successivo cm 5 IP (ACE) > 20 % ACE IP (VE) > 90% VE IP (VS) > 90% VS DA = 30 alberi/ha DAR = 40 arbusti/ha - Mix funzionale : Abitative: SUM = 30% SUL Terziarie: SUM = 30% SUL Quota flessibile = 40% SUL	Funzioni escluse: Produttive, Alberghiere e congressuali, a Carico urbanistico alto CU/a, Terziarie a Carico urbanistico alto CU/a ed elevato CU/pe
	B	NUCLEI DI EDILIZIA EX ABUSIVA DA RECUPERARE (ART 54, COMMA 1)	infrastrutture (ART 53, COMMA 1) B) AREE D'ULTERIORE CESSIONE PUBBLICA (ART 53, COMMA 1)		MO, MS						

zona territoriale omogenea DM 1444/68	TIPO DI ZONA			DISPOSIZIONI			CATEGORIE D'INTERVENTO		INDICI	INDIRIZZI PRESCRITTIVI prescrizioni tipo-morfologici
	componenti	zone raggruppabili per caratteristiche urbanistiche-edilizie	classificazione	D'USO	intervento	modalità e forme di attuazione				
		tipo			tipo	diretto	indiretto			
	<p><u>PROGETTI STRUTTURANTI</u> <u>(ART 60, COMMA 1)</u> I Progetti strutturanti sono relativi a parti di città fortemente caratterizzate da insiemi di elementi e tracciati archeologici, storici e naturali, ad ambiti di trasformazione strategici rispetto al futuro assetto della città, a luoghi centrali dotati di forte identità locale. Per tali parti di città, ambiti e luoghi il PRG prevede, alle varie scale, interventi di riqualificazione e di trasformazione definiti con le procedure del Programma Urbano di cui ai precedenti art. 17 e 18 delle presenti norme, ovvero affidati a progetti di intervento per la qualificazione degli spazi pubblici e la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.</p>	<p><u>AMBITI DI PROGRAMMAZIONE STRATEGICA</u> <u>(ART 61, COMMA 1)</u> sono definiti prevalentemente da elementi naturali, direttrici e tracciati storici tra loro interrelati, aventi valenza di strutturazione morfologica e funzionale dell'insediamento, alla scala urbana e territoriale.</p>	<p>A) TEVERE (ART 61, COMMA 1)</p> <p>B) PARCO DEI FORI E DELL'APPIA ANTICA (ART 61, COMMA 1)</p> <p>C) MURA (ART 61, COMMA 1)</p> <p>D) TRACCIATO FLAMINIO-FORI-EUR (ART 61, COMMA 1)</p> <p>E) CINTURA FERROVIARIA (ART 61, COMMA 1)</p>							
		<p><u>CENTRALITÀ METROPOLITANE E URBANE</u> <u>(ART 62, COMMA 1)</u> Le Centralità metropolitane e urbane sono finalizzate alla nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfo-tipologica, nonché una stretta connessione con le reti di comunicazione. Esse riguardano parti di città caratterizzate da elevata accessibilità mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare su ferro), da una forte integrazione funzionale e da rilevanti connotati di identità sociale e storica, e da una rilevante potenzialità alla trasformazione; tali elementi concorrono ad individuare per le Centralità un ruolo di riferimento, di identità insediativa e di polarizzazione nella nuova organizzazione metropolitana prevista dal PRG.</p> <p><u>CENTRALITÀ LOCALI</u> <u>(ART 63, COMMA 1)</u> Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile della Circoscrizione.</p>	<p>A) A PIANIFICAZIONE DEFINITA (ART 62, COMMA 4)</p> <p>B) DA PIANIFICARE (ART 62, COMMA 5)</p> <p>A) AREE PER VERDE PUBBLICO E PER SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE ESISTENTI (ART 63, COMMA 2)</p> <p>B) AREE PER VERDE PUBBLICO E PER SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE (ART 63, COMMA 2)</p> <p>C) AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO URBANO (ART 63, COMMA 2)</p> <p>D) TESSUTI CON</p>	AB, TE, AC (art 62, cm 6)					cfr art 62, comma 7	

Stato di fatto

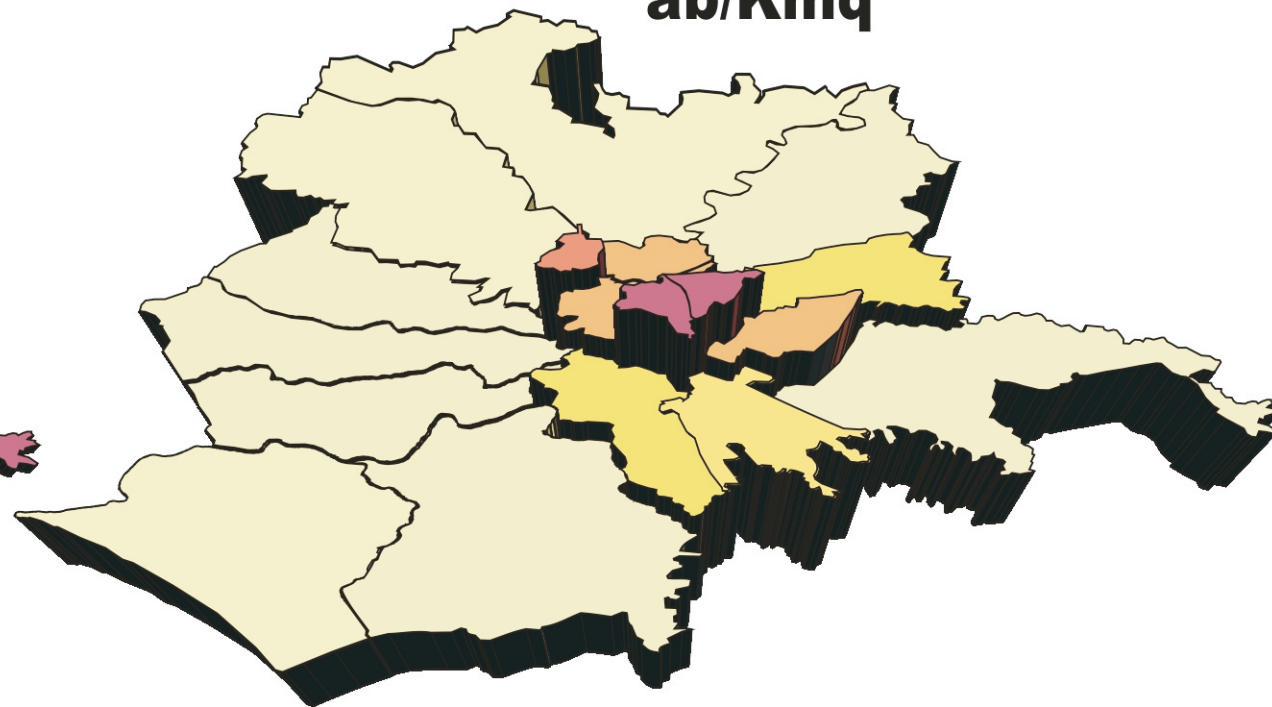
POPOLAZIONE TEORICA AL 1998



Previsioni PRG2000

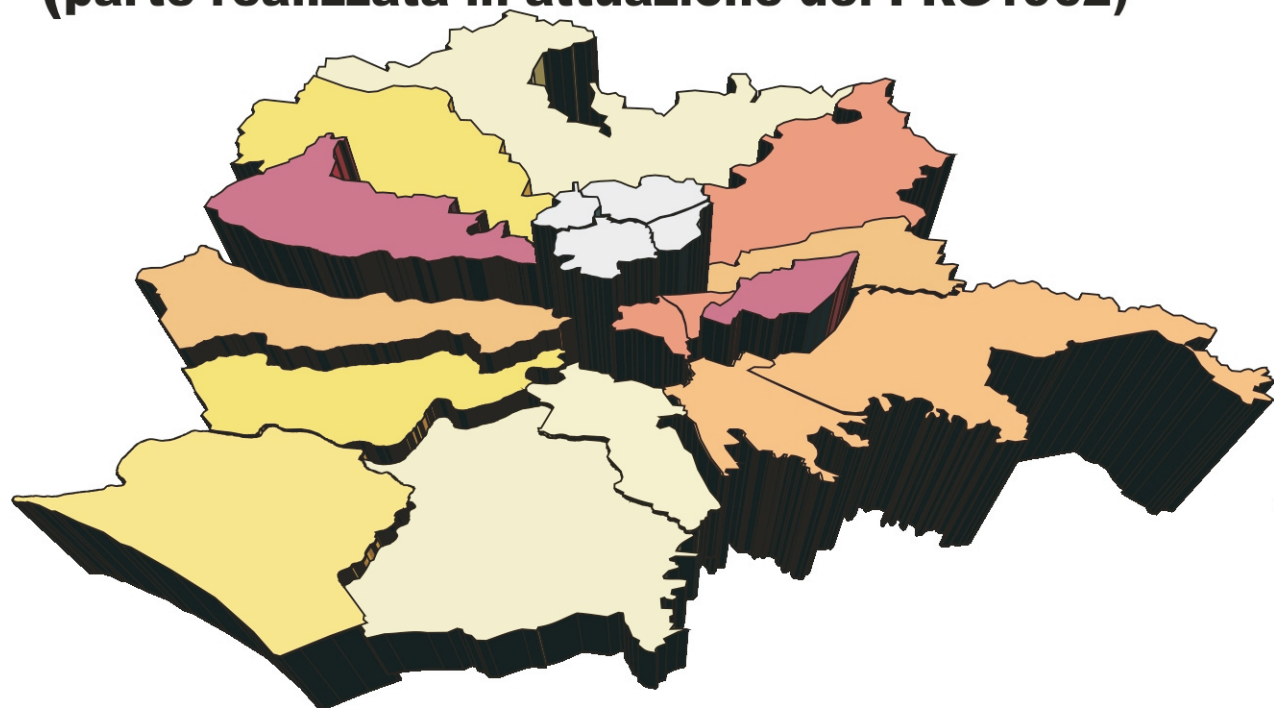
DENSITA' ABITATIVA

ab/Kmq



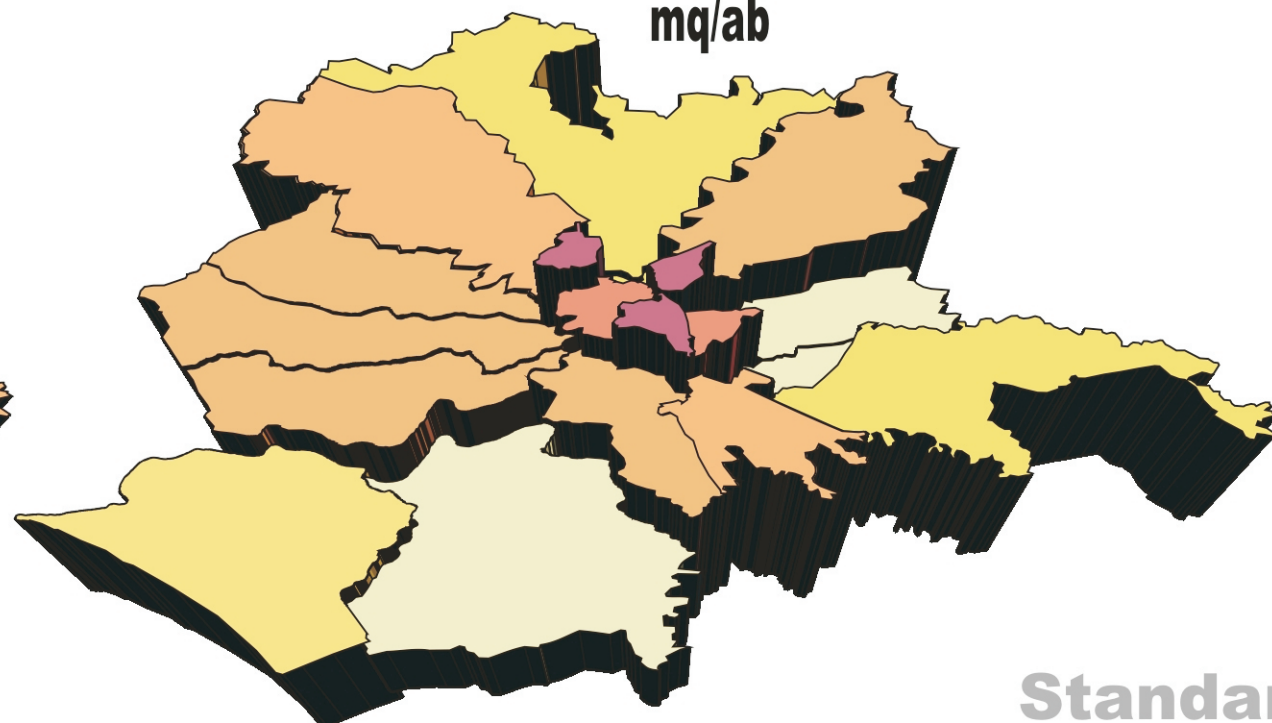
VOLUMETRIA PRO CAPITE mc/ab

(parte realizzata in attuazione del PRG1962)



STANDARD URBANISTICI RESIDENZIALI PRG2000

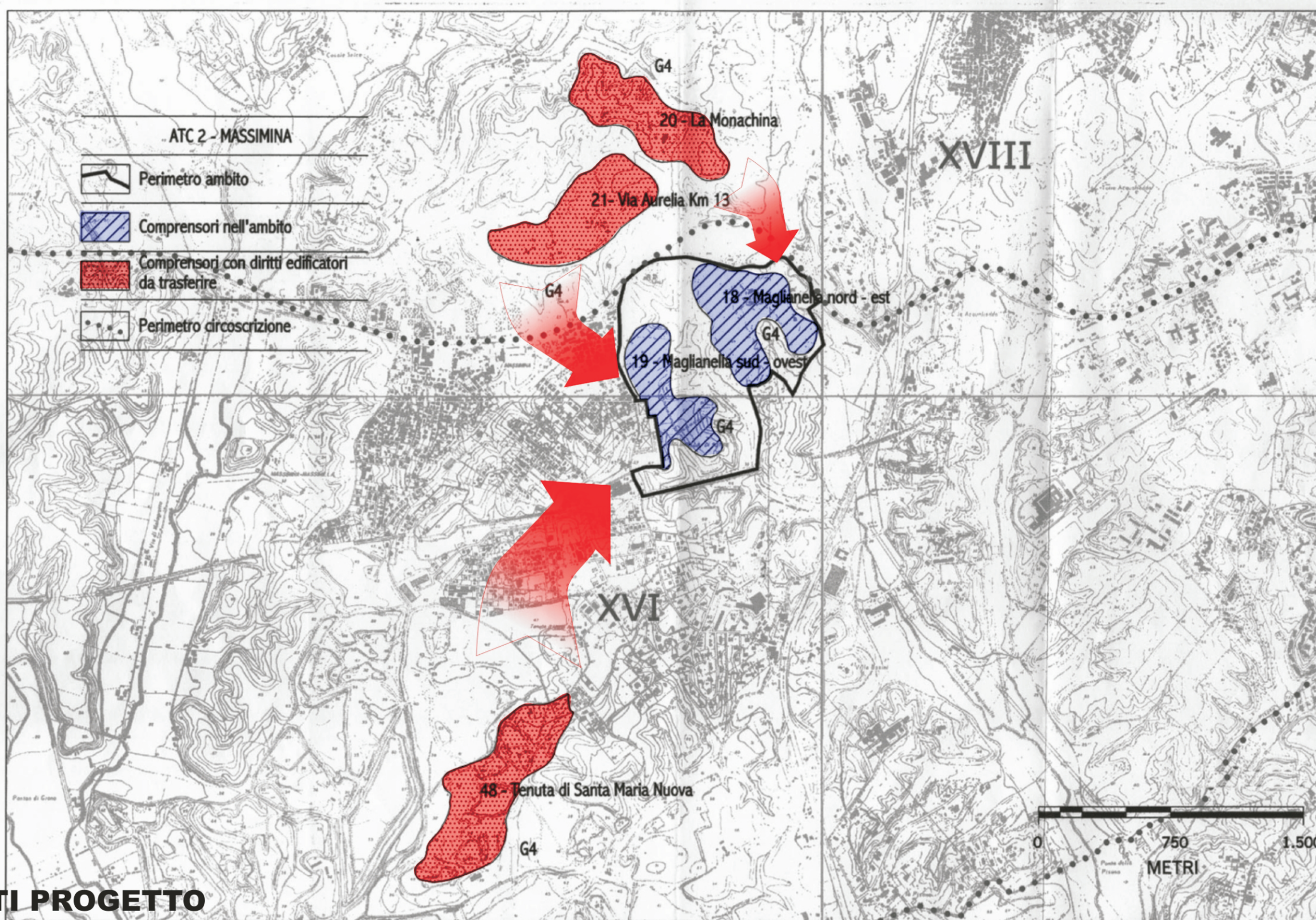
mq/ab



Popolazione Teorica al 1998	
< 125.000 abitanti	[Lightest Yellow]
125.000 - 150.000	[Light Yellow]
150.000 - 175.000	[Orange]
175.000 - 200.000	[Dark Orange]
> 200.000	[Darkest Orange]
Densità Abitativa ab/Kmq	
< 3000	[Lightest Yellow]
3000 - 7000	[Light Yellow]
7000 - 11000	[Orange]
11000 - 15000	[Dark Orange]
> 15000	[Darkest Orange]
Volumetria Procapite mc/ab	
> 160	[Lightest Yellow]
147.5 - 160	[Light Yellow]
135 - 147,5	[Orange]
120 - 135	[Dark Orange]
< 120	[Darkest Orange]
Standard Urbanistici mq/ab	
> 40	[Lightest Yellow]
30 - 40	[Light Yellow]
20 - 30	[Orange]
10 - 20	[Dark Orange]
< 10	[Darkest Orange]

Standard urbanistici per circoscrizione

Città della Trasformazione



AMBITI DI TRASFORMAZIONE COORDINATA

Gli Ambiti di trasformazione coordinata riguardano aree prevalentemente libere, funzionalmente connesse alla rete di trasporto pubblico su ferro, nelle quali il PRG trasferisce edificabilità già prevista dal precedente piano in aree localizzate nella stessa zona, ma non servite dalla rete di trasporto pubblico su ferro; queste ultime aree sono definite "coordinate".

Le aree "coordinate" che concorrono a determinare l'edificabilità prevista dal piano per l'Ambito, sono individuate nelle "Schede degli Ambiti di trasformazione coordinata" raccolte nell'Appendice 2 alle Norme Tecniche; in tali schede sono evidenziate le modalità di calcolo dell'edificabilità complessiva dell'Ambito, corrispondente alla somma di quella attribuita dal PRG alle aree "coordinate" ed alle aree interne all'Ambito.

Gli Ambiti di trasformazione coordinata sono assoggettati alle procedure del Progetto Urbano di cui all'art. 18 nell'ambito del quale dovranno essere assicurate le condizioni di accessibilità su ferro.

Gli ambiti di trasformazione coordinata (prime e più importanti componenti della città della trasformazione) sono:

- 1) La Storta
- 2) Massima
- 3) Tor Pagnotta
- 4) Paglian Casale

TOTALE AMBITO

**SUL (mq)
114.230**

DATI PROGETTO

Superficie Territoriale Ambito
Comprensori nell'Ambito 1.075.000 mq

N. 18 - Maglianella nord-est
N. 19 - Maglianella sud-ovest

Comprensori esterni all'Ambito con diritti edificatori da trasferire **Totale SUL (mq)**
52.944

N. 20 - La Monachina
N. 21 - Via Aurelia km. 13
N. 22 - Tenuta Santa Maria Nuova

Zone Agricole nell'Ambito **Totale SUL (mq)** 30.200

MIX FUNZIONALE **Totale SUL (mq)** 31.086

Funzioni residenziali: superficie utile minima 30 % SUL

Funzioni terziarie e congressuali: superficie utile minima 30 % SUL

Quota flessibile 40 % SUL

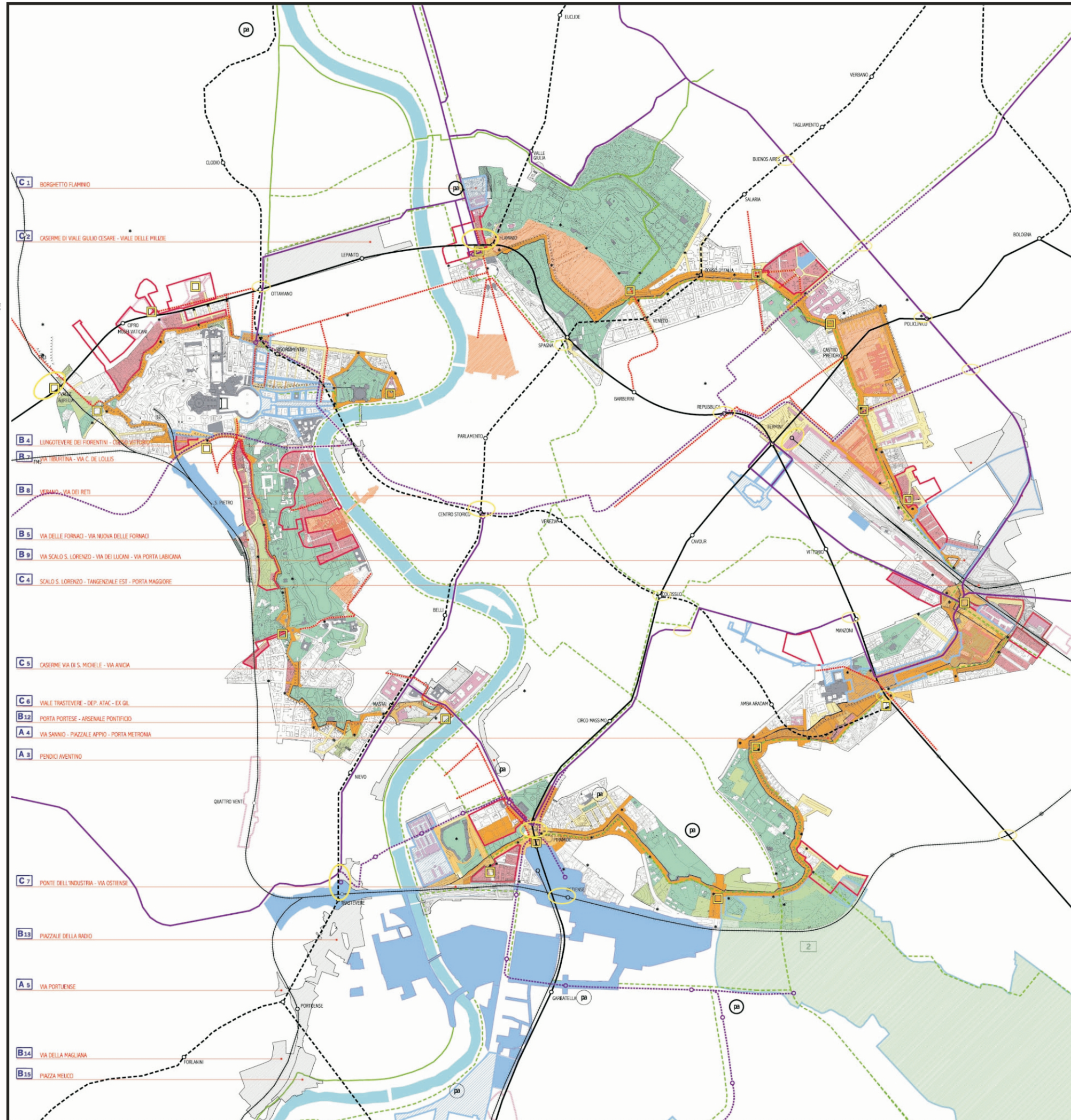
Funzioni escluse:

Funzioni produttive manifatturiere, attrezzature commerciali con CU/a
e Funzioni terziarie con CU/pe

Ambito di programmazione strategica Mura

SISTEMA INSEDIATIVO AMBITI DI PROGRAMMAZIONE STRATEGICA: MIRA

- Programma d'Ambito**
- Ambiti di valorizzazione (Art.46 NTdA)
 - Spazi aperti di valore ambientale
 - Tessuti, edifici e spazi aperti
 - Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali
- Parco lineare integrato**
- Ambiti di intervento di interesse pubblico
 - Ambiti di attenzione per la definizione di programmi e progetti urbani
 - Riqualificazione paesaggistica ed ambientale
 - Riqualificazione e restauro di spazi verdi di interesse storico, archeologico ed ambientale
 - Riqualificazione di spazi aperti
 - Riconfigurazione di spazi aperti
 - Riqualificazione di insediamenti non residenziali di interesse strategico
 - Riqualificazione di insediamenti prevalentemente residenziali
 - Spazi da progettare come "piazze"
 - Visuali da preservare, ripristinare e/o da valorizzare
 - Tratti di cinta muraria percorribili o potenzialmente percorribili da valorizzare
 - Percorsi pedonali di connessione
 - Piste ciclabili
 - Piste ciclabili di progetto
 - Nodi di scambio
 - Parcheggi di progetto
- Trasformazioni in atto ed in progetto**
- Ambiti di intervento già individuati
 - Ambiti di intervento già programmati o in atto
 - Ambiti di intervento già programmati o in atto con rilevante ruolo strategico
 - Variante aree verdi:
 - Caffarella
- Sistema della mobilità**
- Rete ferroviaria
 - Rete metropolitana esistente
 - Rete metropolitana di progetto
 - Rete tramviaria esistente
 - Rete tramviaria di progetto
 - Parcheggi
- Centralità**
- Centralità urbane e metropolitane
 - Centralità locali



L'ambito strategico delle Mura richiede, per la sua struttura e collocazione urbana, di essere sottoposto a due ordini di progettazione fra loro complementari:

- un progetto unitario dell'intera cinta e del suo spazio di pertinenza assunto come "invaso", tale da configurare una vera e propria opera pubblica, il Parco Lineare Integrato;
- sei progetti localizzati nelle situazioni urbane in cui appaiono possibili e prioritarie delle azioni di ottimizzazione dei rapporti esistenti tra l'invaso ed i particolari contesti attraversati: da Piazzale Flaminio al Castro Pretorio; da Castro Pretorio al Castro Laurenziano; dal Castro Laurenziano a Porta Metronia; da Porta Metronia a Largo Chiarini; da Largo Chiarini al Tevere; da Porta Portese a Castel Sant'Angelo.

Si tratta, infatti, da un lato di riguadagnare all'invaso delle mura tutti gli spazi aperti riqualificabili o ristrutturabili capaci di valorizzare questo manufatto eccezionale, altrimenti abbandonato in condizioni di marginalità urbana e di degrado ambientale; dall'altro si tratta di elaborare progetti urbani che mettano in coerenza con reciproco miglioramento l'invaso sopraddetto e la miriade di aree e manufatti ristrutturabili che si dispongono lungo il perimetro, con particolare impegno di alcune nodalità strategiche.



PERCORSO DA FLAMINIO A CASTRO PRETORIO

Tra i più rilevanti sotto il profilo paesistico, ambientale e visivo, per il permanere delle tracce del rapporto preunitario tra ville e campagna esterna.

AMBITI DI VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

PERCORSO DA CASTRO PRETORIO A CASTRO LAURENZIANO.

Quello più problematico per la riconoscibilità e il trattamento unitario a causa del violento addossamento sia all'esterno, sia all'interno di grandi attrezzature di scala urbana ma di carattere settoriale. Gli obiettivi progettuali

AMBITI DI VALORIZZAZIONE

PORTA PORTESE-CASTEL SANT'ANGELO

Si evidenziano tre occasioni di riqualificazione urbana, riguardanti la riutilizzazione delle aree libere presso porta portese e di alcuni manufatti, la riconnessione tra le aree libere a verde pubblico e

DA LARGO CHIARINI AL TEVERE

Presenta interventi che riguardano la riconnessione della porta Piramide, la riqualificazione delle alberature a filari delle strade che convergono sulla porta, la valorizzazione percettiva e fruitiva dell'asse via Ostiense-via Mormorata. In particolare, i piazzali

MURA

PERCORSO DA CASTRO LAURENZIANO A-PORTA METRONIA

Tratto rettilineo, da un lato pone problemi di riforma degli spazi **PERCORSO DA** lato

PORTA METRONIA-LARGO CHIARINI

in questo tratto la cinta muraria si

PROGETTO URBANO OSTIENSE - MARCONI

