

POLITICHE STRATEGIE E STRUMENTI PER L'ABITARE NELLA RIGENERAZIONE URBANA

Il Semestre - AA 2020/2021

Prof. Irene Poli

I Programmi integrati



FACOLTÀ DI ARCHITETTURA

SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

ARU



Dipartimento di Pianificazione, Design
Tecnologia dell'Architettura

SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

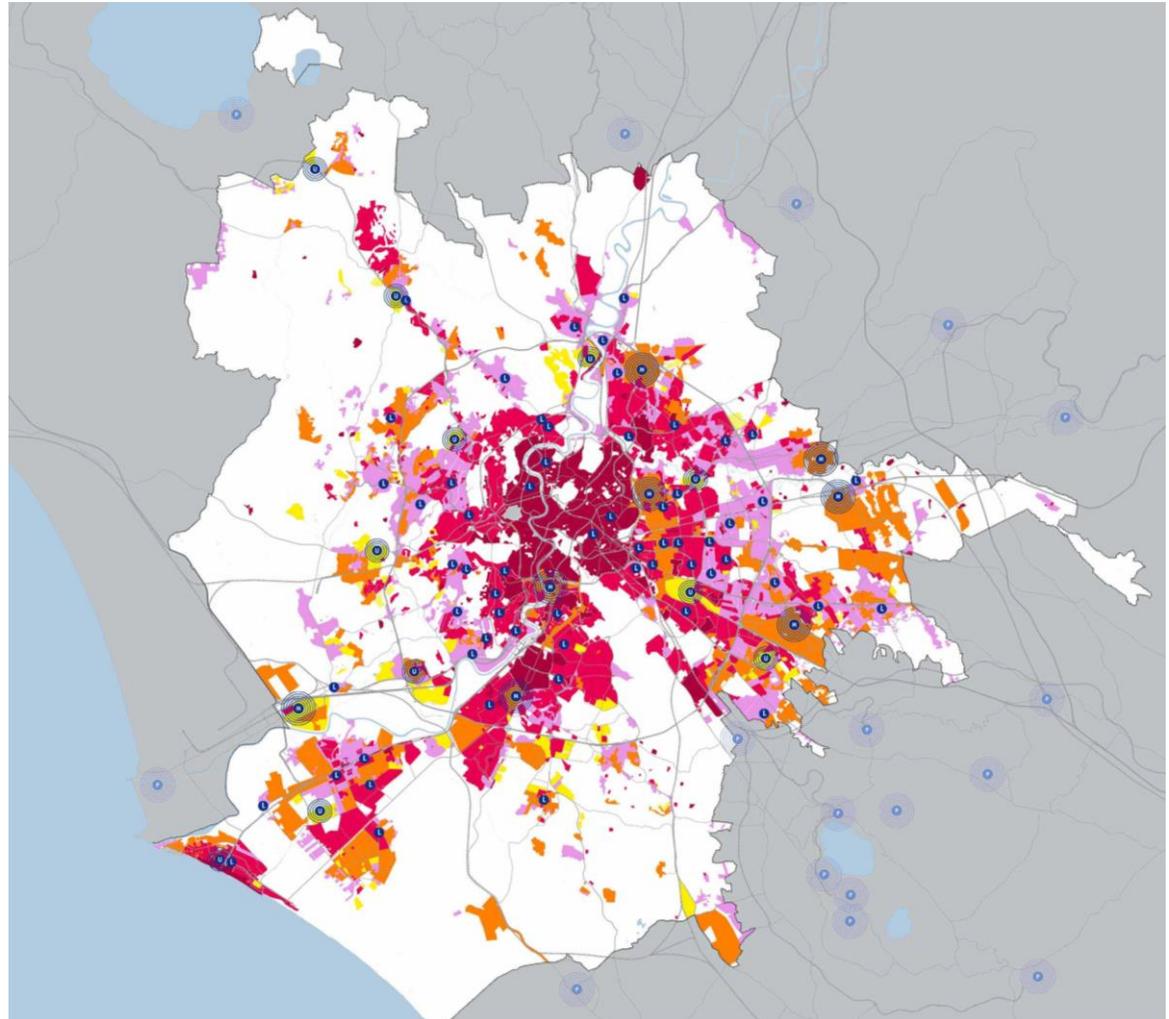
Corso di Laurea Magistrale in
Architettura - Rigenerazione Urbana LM4

LA CITTA' DA RISTRUTTURARE. LA DEFINIZIONE NORMATIVA

La Città da ristrutturare

Articolo 51 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG 2008:

«la città da ristrutturare riguarda **quella parte di 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 completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità degli spazi e dei servizi pubblici».





LE COMPONENTI DELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE. LE COMPONENTI

CITTÀ DA RISTRUTTURARE

Tessuti

-  prevalentemente residenziali
-  prevalentemente per attività

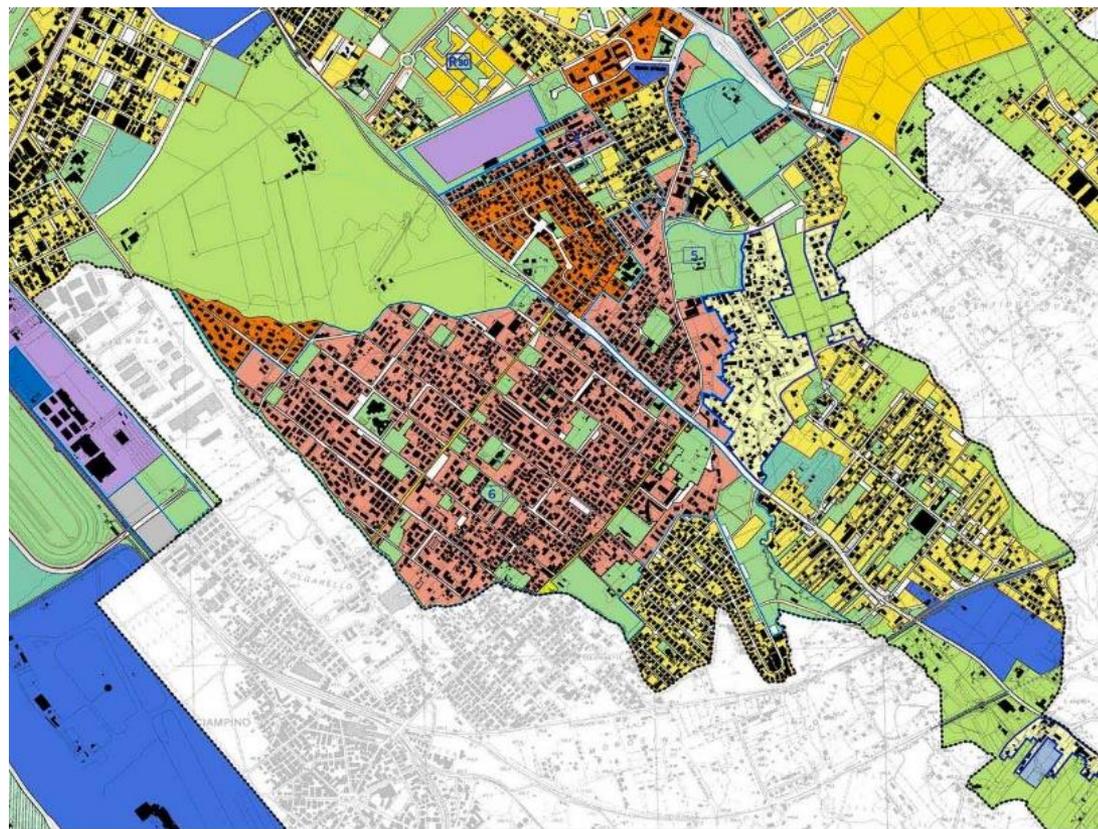
 Programmi integrati

 codice identificativo

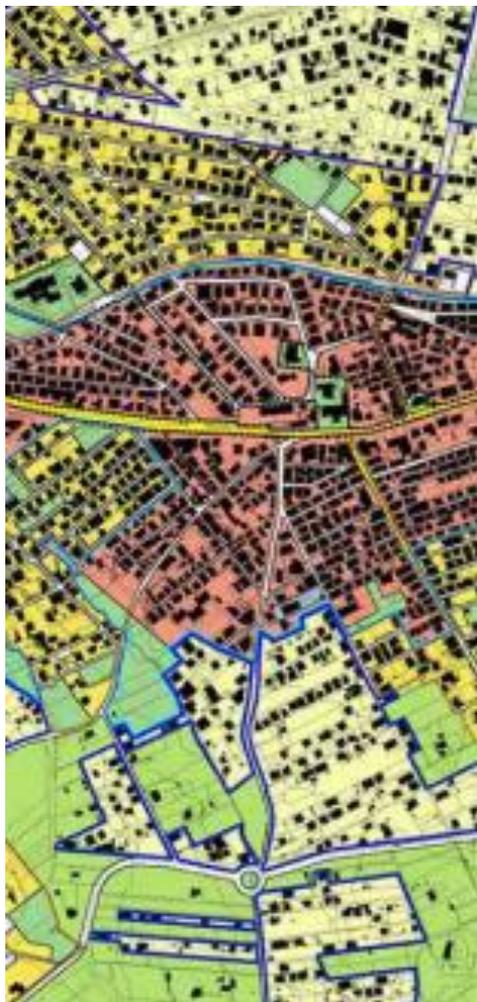
 Spazi pubblici da riqualificare

 Proposte programmi di recupero urbano
art. 11, L. 493/93

 Individuazione dei nuclei di edilizia
ex abusiva da recuperare



CITTA DA RISTRUTTURARE E GENERAZIONI DI NUCLEI NON PIANIFICATI



Le tre “generazioni” di insediamenti non pianificati a Roma:



1930-1962: **prima generazione** degli insediamenti spontanei ricompresi nelle *zone F1* di “ristrutturazione urbanistica” del PRG del 1962, individuati come *Tessuti prevalentemente residenziali della Città da ristrutturare*

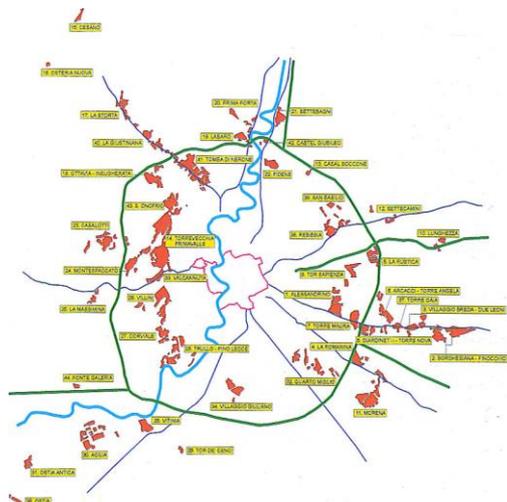


1962-1983: **seconda generazione** degli insediamenti abusivi ricompresi come *zone O* di “recupero urbanistico” nella Variante approvata nel 1983



1983-2008: **terza generazione** degli insediamenti abusivi ricompresi come *Nuclei di edilizia ex-abusiva da abusivi da recuperare* nel PRG del 2008

LA PRIMA GENERAZIONE E I TESSUTI DELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE



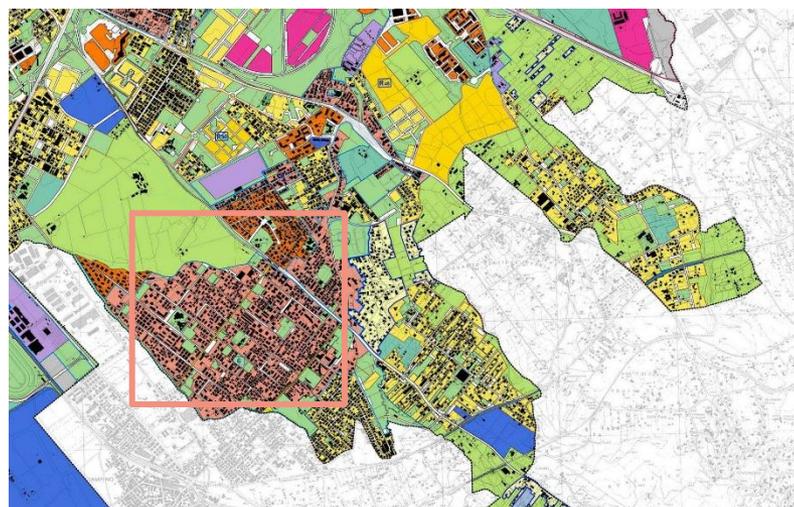
PRG 1962

Zone F1 di
"ristrutturazione
urbanistica"
44 nuclei
3.800 ettari

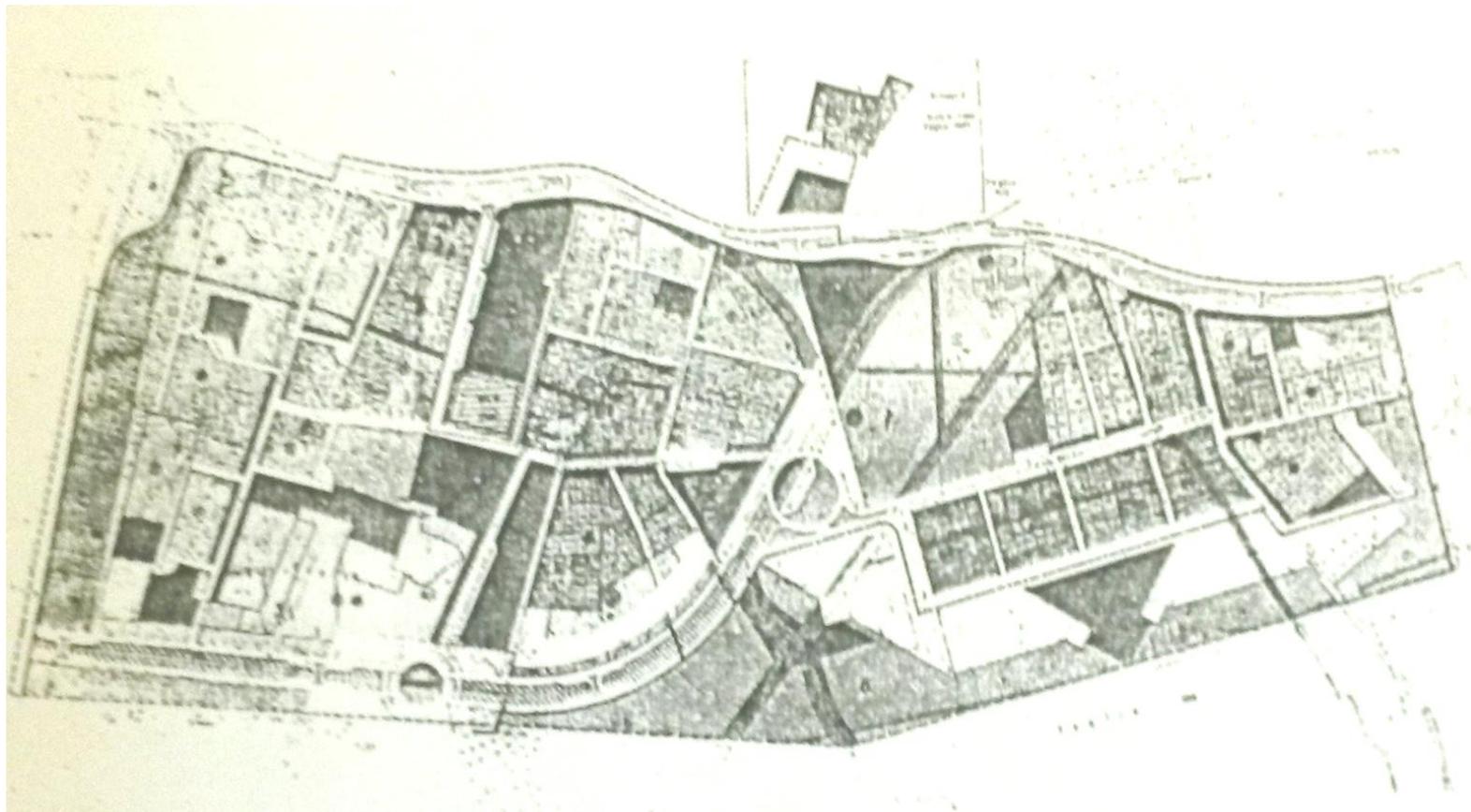


PRG 2008

*Tessuti
prevalentemente
residenziali della Città
da ristrutturare*



LA PRIMA GENERAZIONE E I TESSUTI DELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE



PP della zona F1 e della zona E3 Giardinetti in attuazione del PRG del 1962

Si estende su una superficie complessiva di 159 ettari con una previsione, a completamento dei due strumenti attuativi, di 21.000 abitanti.

Coordinatore del gruppo di Progettisti: Prof. Stefano Garano

LA SECONDA GENERAZIONE. GLI INSEDIAMENTI ABUSIVI



- Zone edificate secondo il P.R.G.
- Zone F+ di P.R.G.
- ▨ Zone permesse nel 1976 e nel 1977
- ▩ Lottizzazioni o espansioni abusive non permesse

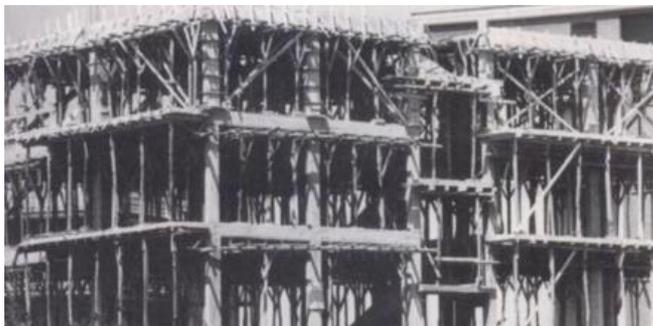
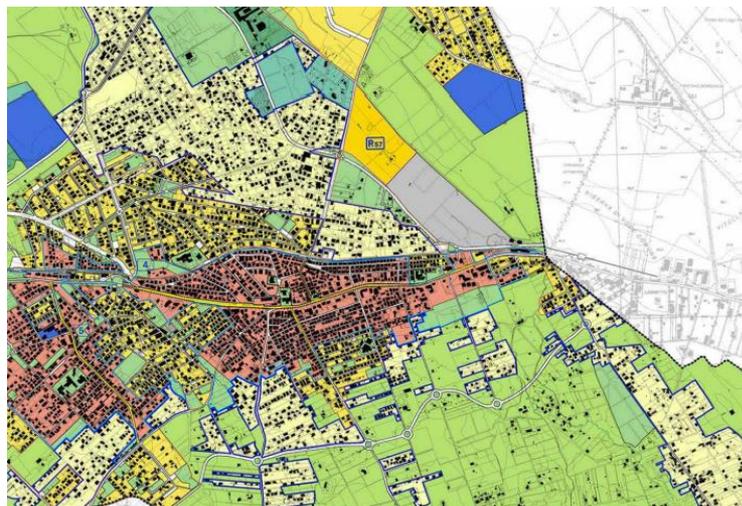
1983

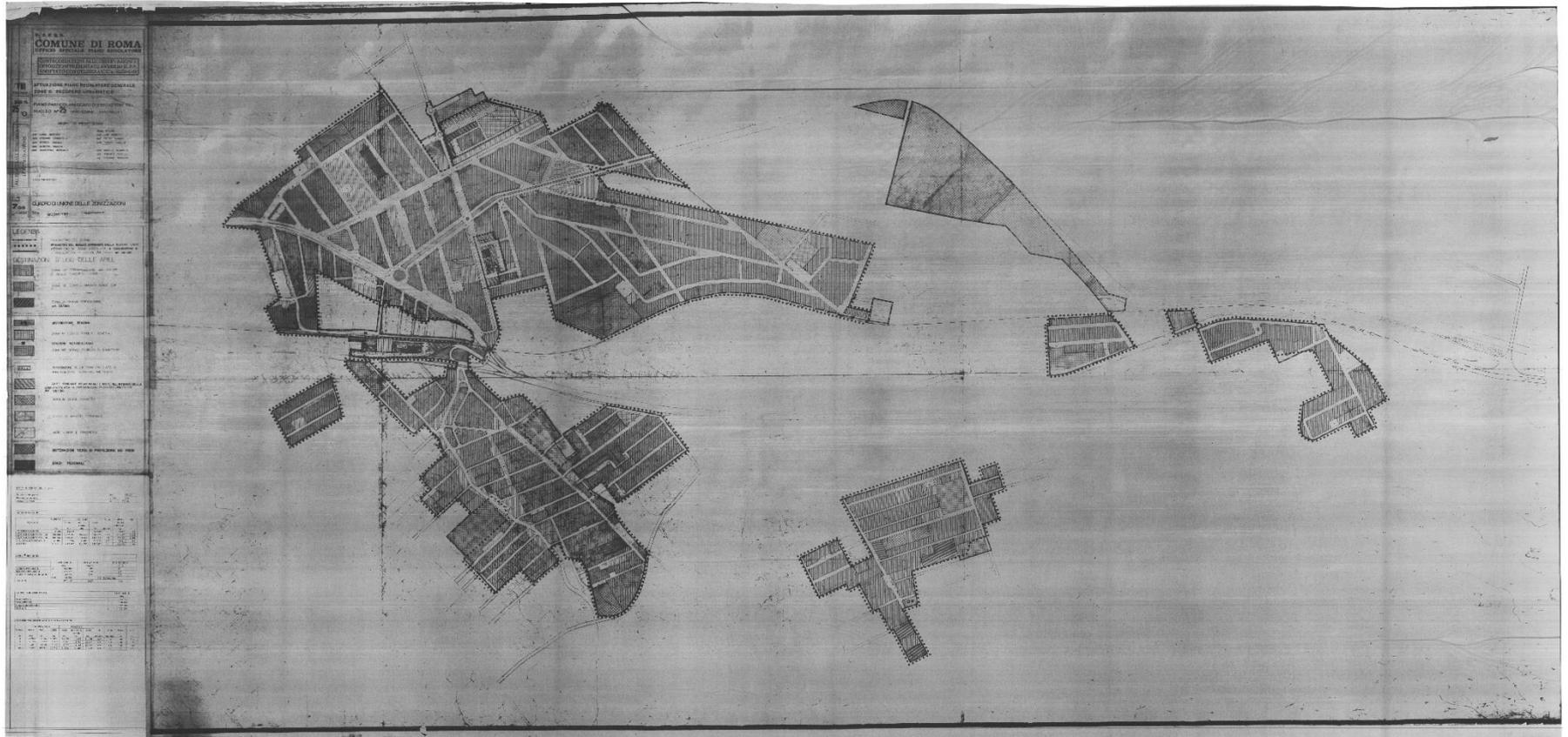
Zone O di
“recupero
urbanistico”
74 nuclei
4.700 ettari



PRG 2008

*Ambiti a
pianificazione
particolareggiata
definita*



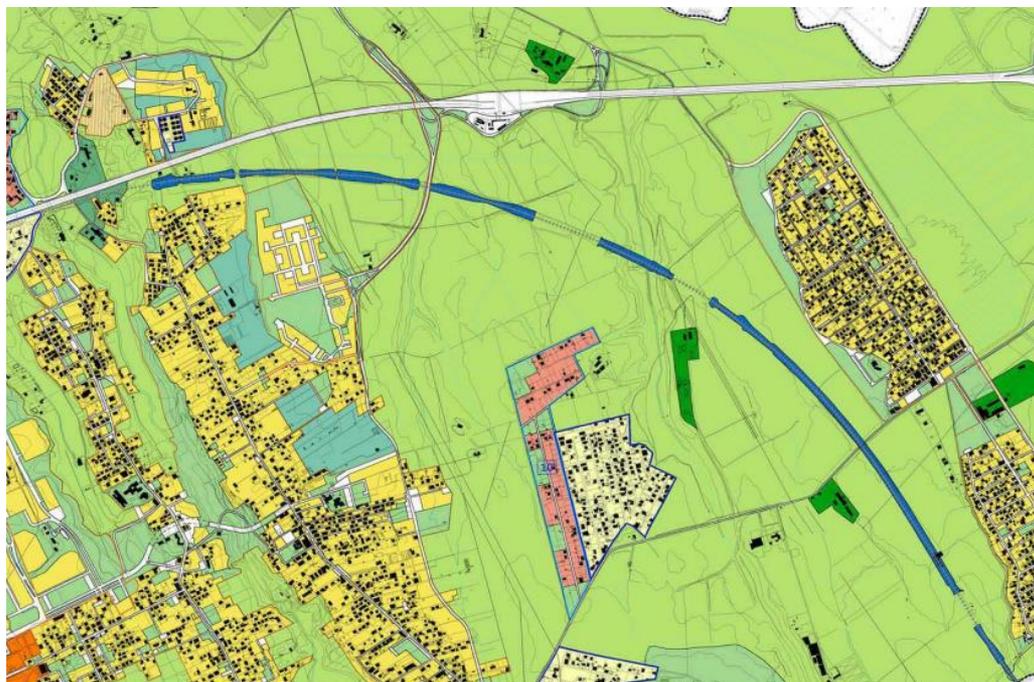


Piano Particolareggiato della zona O Borghesiana-Biancavilla

approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 31.03.1999, in fase di riadozione

Il PP ha una superficie complessiva, pari a 151,76 ettari e una previsione di 17.690 abitanti totali, di cui 10.438 esistenti. Il PP individua 36,80 ettari a destinazione pubblica, 23,70 ettari a viabilità pubblica, 91,24 ettari a destinazione fondiaria.

LA TERZA GENERAZIONE. I NUCLEI DI EDILIZIA EX ABUSIVA DA RECUPERARE



I **nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare** individuati nel P.R.G. vigente sono 71 e sono interessati da:

Superficie	1.914 ha		
S.U.L. esistente	2.279.133 mq	abitanti/stanze insediati	58.462
S.U.L. nuova	996.937 mq	abitanti/stanze da insediare	22.303
S.U.L. totale	3.276.070 mq	abitanti/stanze totali	80.765

TESSUTI DELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE. PRINCIPALI PROBLEMATICHE



assenza di regole morfologiche e funzionali



disordine della viabilità, carenza di parcheggi e di spazi pubblici

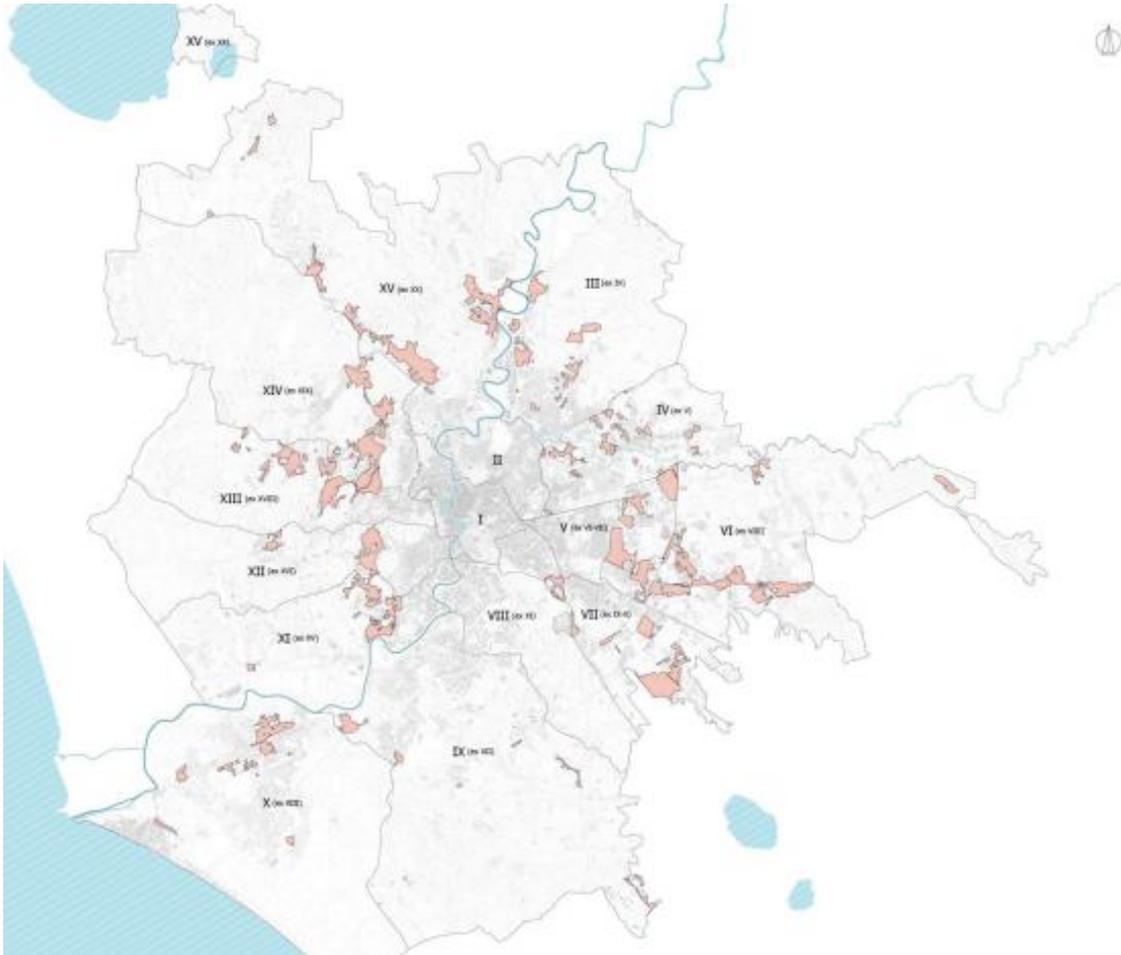


componenti insediative e sistema agro-ambientale



TESSUTI DELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE. NUOVE REGOLE

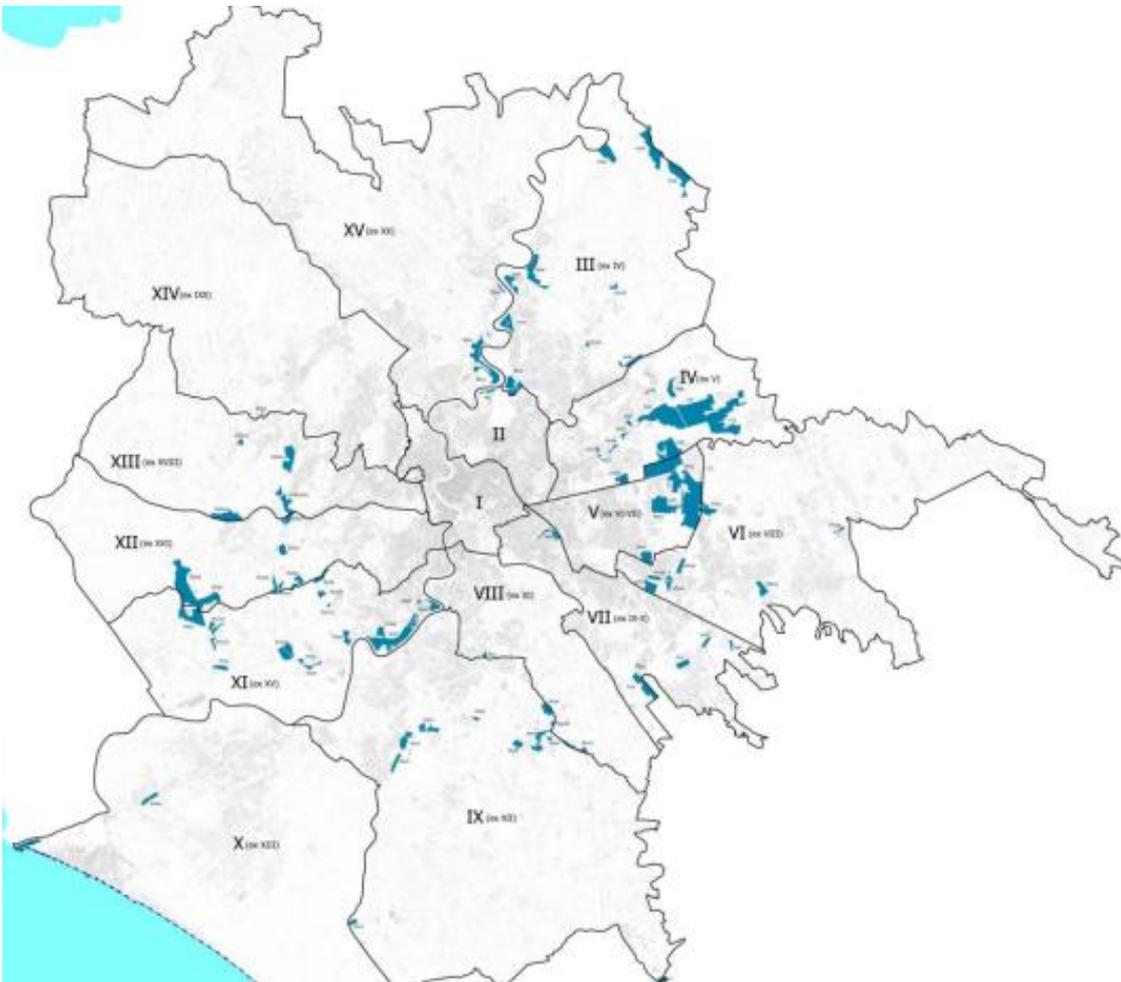
 *I tessuti prevalentemente residenziali della città da ristrutturare*



- **Regole morfologiche** (altezza massima, indice di copertura massimo, distanze degli edifici dalle strade)
- **Trasformazioni funzionali** legate al carico urbanistico in relazione all'esigenza di parcheggi per ogni funzione
- **Standard ecologico-ambientali** (densità arboree e arbustive, indici di permeabilità)
- **Tutela delle componenti storico-documentarie** segnalate sulla *Carta per la qualità*
- **Potenziamento e valorizzazione degli spazi pubblici** anche grazie alla individuazione di Centralità locali

TESSUTI DELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE. NUOVE REGOLE

 I tessuti prevalentemente per attività della Città da ristrutturare



- **Regole morfologiche** (altezza massima, indice di copertura massimo, distanze degli edifici dalle strade)
- **Diversificazione delle attività non residenziali** (commerciali, turistico-ricettivi e per la produzione agricola/zootecnica legate al carico urbanistico)
- **Standard ecologico-ambientali** (densità arboree)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ZONE F1

Insedimenti abusivi

I PROGRAMMI INTEGRATI
prevalentemente residenziali



INSEDIAMENTI PER ATTIVITA'

ZONE L

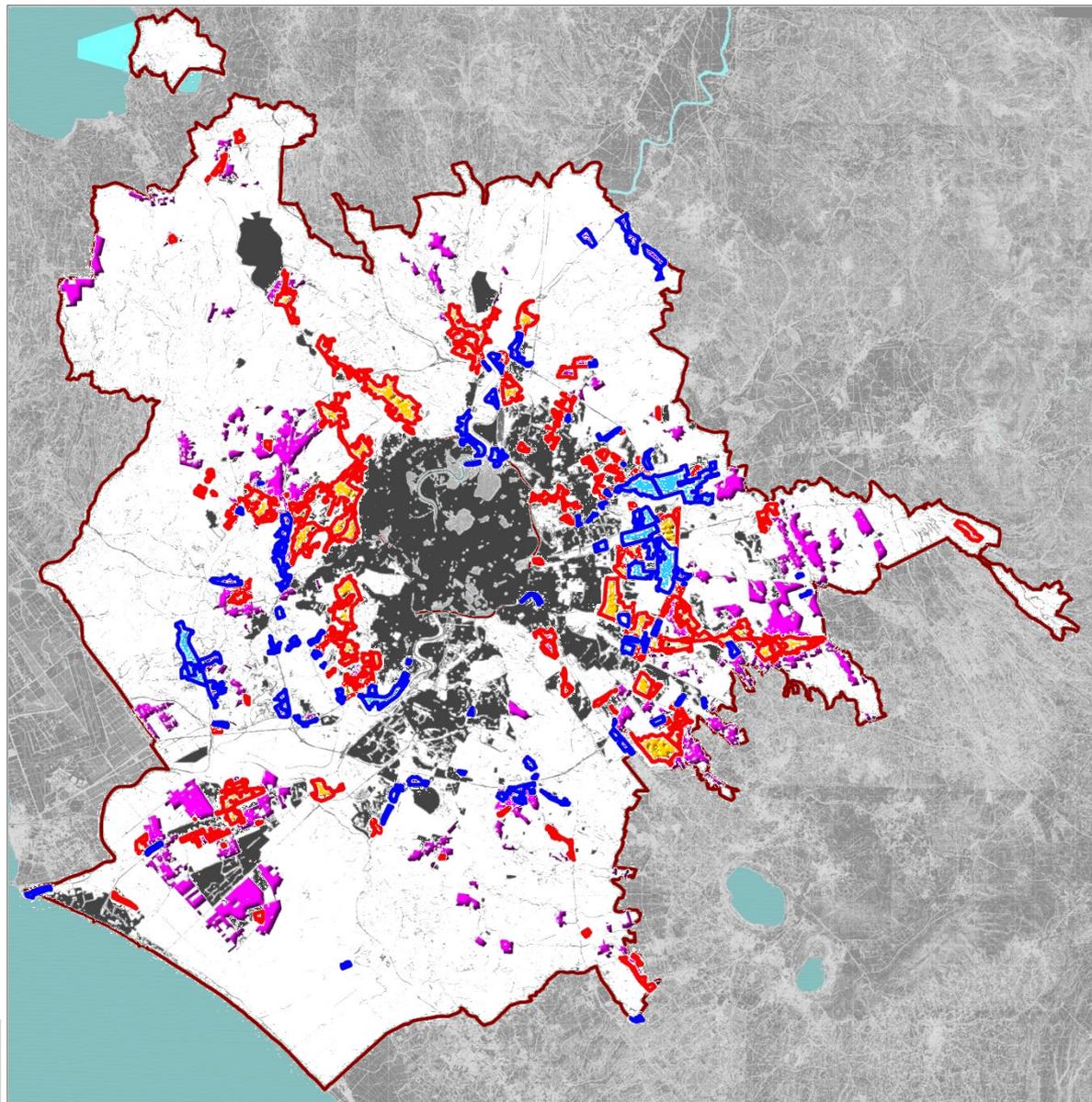
Gli insediamenti abusivi

I PROGRAMMI INTEGRATI
prevalentemente per attività



costituiscono 165 ambiti di cui:
85 ambiti residenziali
80 ambiti per attività

Superficie interessata: circa 7.000 ha
Popolazione residente circa 400.000 ab



LO STATO DI ATTUAZIONE

AMBITI PER PROGRAMMI
INTEGRATI - TESSUTI PREV.
RESIDENZIALI



AMBITI PER PROGRAMMI
INTEGRATI - TESSUTI
PREV. PER ATTIVITA'



AMBITI PER PROGRAMMI
INTEGRATI IN ATTUAZIONE

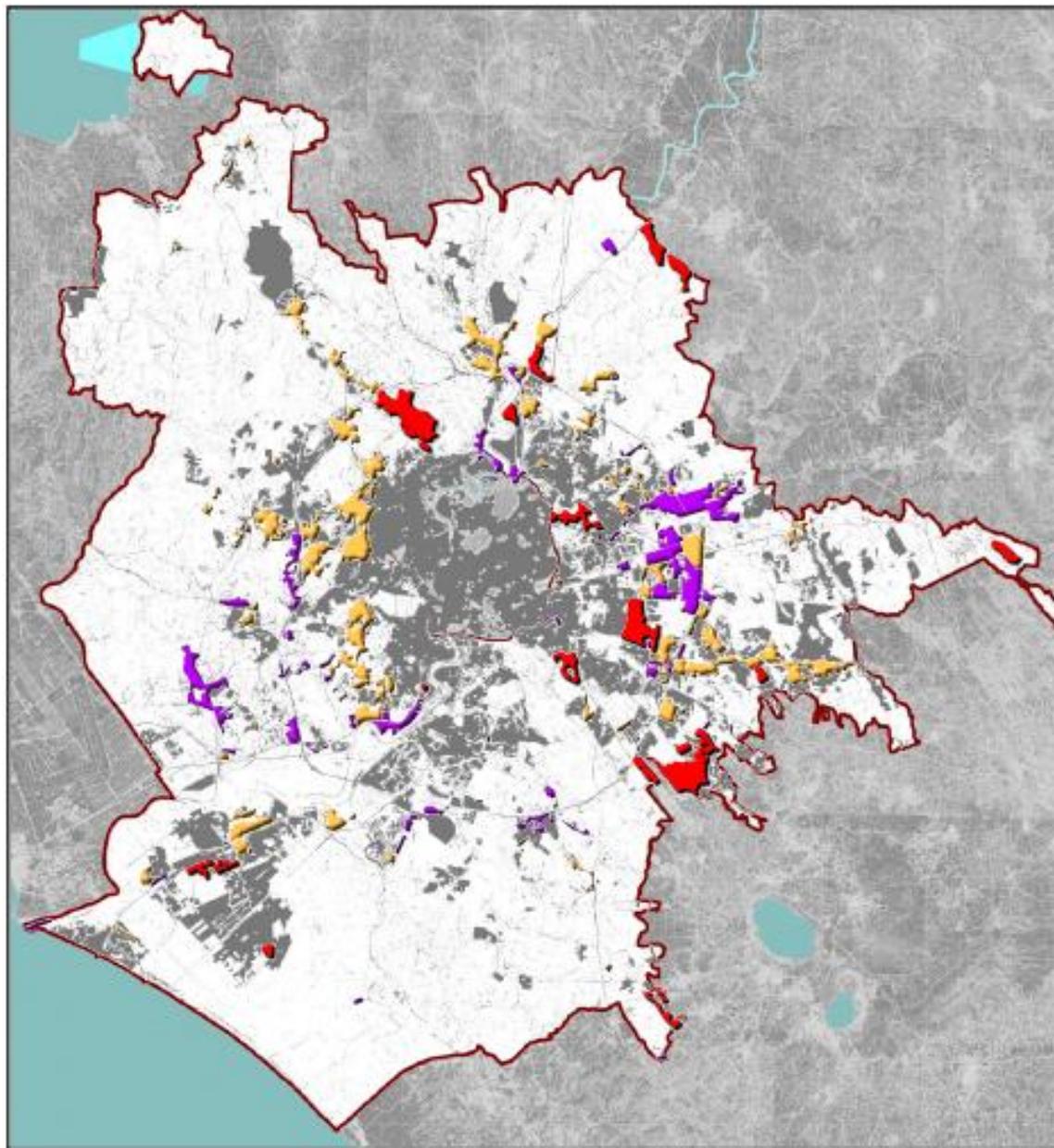


165 ambiti

85 ambiti residenziali

80 ambiti per attività

**18 HANNO AVVIATO L'ITER DI
APPROVAZIONE**



LA PROCEDURA (artt. 14 e 53 delle NTA)

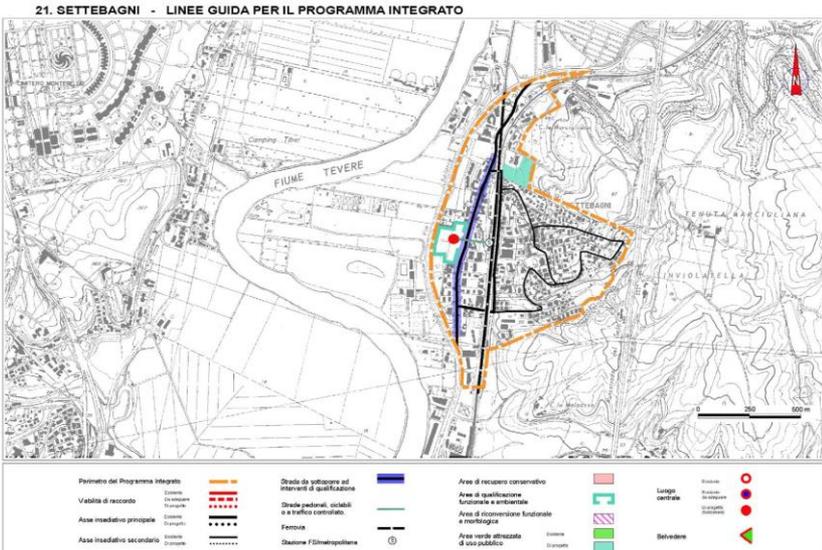
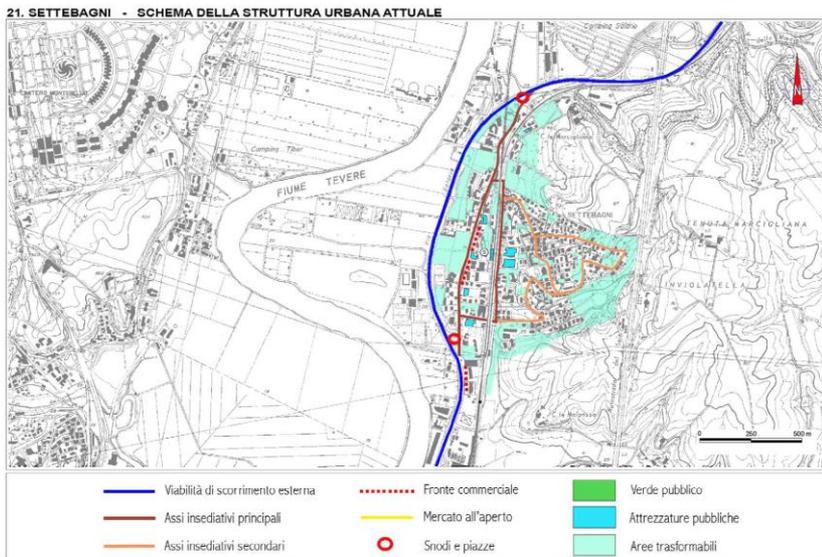
Il passaggio dal Piano alle proposte dei privati è mediato da un **PROGRAMMA PRELIMINARE** che esplicita e specifica:

- gli obiettivi da perseguire
- gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità
- gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati.

Il **PROGRAMMA PRELIMINARE** «*definisce altresì [...] le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, [...] delle proposte di intervento*» pubbliche e private coerenti con il Programma stesso.

In particolare, le proposte private vengono presentate ai sensi di un **BANDO DI SOLLECITAZIONE DEI CONTRIBUTI PARTECIPATIVI E DELLE PROPOSTE PRIVATE DI INTERVENTO** emanato con il Programma preliminare.

Tali proposte vengono valutate, integrate e messe in coerenza per garantire l'organicità del *Programma*, giungendo a definire un **PROGRAMMA DEFINITIVO**.



PRG - Elaborati indicativi
Schemi di riferimento per la Città da ristrutturare

LA PROCEDURA

NTA

Art. 13 comma 8

«I Programmi integrati della Città da ristrutturare (...) sono promossi e formati, se di iniziativa pubblica, o istruiti, se di iniziativa privata, dai **Municipi** interessati e quindi sottoposti all'Organo centrale comunale».

Art. 53 comma 4

«I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art.13 c.8. Ai sensi dell'art.13 c.3, **il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo** e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il **Comune**, con i propri Organi e Uffici centrali».

Art. 53 comma 5

Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione (...), e comunque previa autorizzazione dei Municipi, **i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati**, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto (...)»

I PROGRAMMI INTEGRATI DELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE: LE PROCEDURE DI FORMAZIONE ED APPROVAZIONE

FASI		CONTENUTI
FASE A)	FORMAZIONE DEL PROGRAMMA PRELIMINARE	<ul style="list-style-type: none">- obiettivi de Programma- capacità insediativa complessiva- eventuali modifiche del perimetro e della zonizzazione interna- indirizzi per la definizione degli interventi- reperimento degli standard urbanistici- interventi pubblici prioritari- finanziamenti pubblici disponibili o attivabili
FASE B)	PUBBLICAZIONE DEL PROGRAMMA PRELIMINARE ALL'INTERNO DI UN AVVISO PUBBLICO	<ul style="list-style-type: none">- indici di edificabilità- incentivi per il rinnovo edilizio e tipologie di intervento- contributo straordinario (e monetizzazione standard)- termini e modalità di presentazione delle proposte d'intervento
FASE C)	VALUTAZIONE E RIDEFINIZIONE DELLE PROPOSTE PERVENUTE	
FASE D)	FORMAZIONE E APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DEFINITIVO	<ul style="list-style-type: none">- aggiornamento del Programma preliminare- progetti preliminari degli interventi privati- documentazione preliminare delle opere pubbliche- piano finanziario- piano temporale- schema di convenzione

GLI ISTITUTI OPERATIVI

CONTRIBUTO STRAORDINARIO (art. 20)

Corresponsione di un contributo finanziario straordinario commisurato alle principali valorizzazioni immobiliari generate dalle nuove previsioni urbanistiche per il finanziamento di opere e servizi pubblici (Del. AC n.128 del 11/12/2014)

CESSIONE COMPENSATIVA (art. 22)

Acquisizione delle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale attraverso l'attribuzione di un indice di edificabilità territoriale, da localizzare in situ o da trasferire

INCENTIVI PER IL RINNOVO EDILIZIO (art. 21)

Incentivazione del rinnovo del patrimonio edilizio degradato attraverso la concessione di premialità in termini di maggiorazione della SUL esistente, a seconda della tipologia di intervento

QUOTA DI EDIFICABILITA' A FAVORE DEL COMUNE (art. 18)

Quota di SUL riservata al Comune, da utilizzare per finalità di interesse pubblico o generale, secondo le priorità e gli obiettivi stabiliti dal programma

DIFFERENZIAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA' (art. 53 c. 11)

Attribuzione di indici di edificabilità differenziati, commisurati allo stato di diritto pregresso delle singole aree

CONTRIBUTO STRAORDINARIO (art. 20)

Riferimenti normativi	Contenuti
PRG di ROMA (appr. Del. C.C. n.18/2008) NTA, art. 20	Le più rilevanti valorizzazioni immobiliari generate dalle nuove previsioni urbanistiche rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, commisurato a tali valorizzazioni nella misura del 66,6% (2/3) di esse, e posto a carico del soggetto attuatore
Sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 4545 del 13 luglio 2010	Riconoscimento del diritto da parte delle Amministrazioni locali di richiederne la corresponsione, secondo criteri di perequazione urbanistica, data la natura "facoltativa" e negoziale e non impositiva di tale onere
Legge n.122/2010 (di conversione del Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78) art. 14 c.16 lett. f	A Roma tale contributo deve essere quantificato «nella misura massima del 66 per cento del maggior valore immobiliare conseguibile, a fronte di rilevanti valorizzazioni immobiliari generate dallo strumento urbanistico generale, in via diretta o indiretta, rispetto alla disciplina previgente»
Legge n.164/2014 (di conversione del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133) Introduzione della lettera d-ter al c.4 dell'art. 16 del DPR 380/2001	Attribuzione ai Comuni del compito della quantificazione, su indicazioni regionali, di un contributo straordinario legato al "maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso" e gravante sui privati nella percentuale minima del 50%, da utilizzare per finalità pubbliche nell'ambito in cui ricade l'intervento
Deliberazione dell'Amministrazione Capitolina n.128 del 11/12/2014	Approvazione del Regolamento concernente la quantificazione del contributo straordinario di urbanizzazione utilizzando il metodo analitico del valore di trasformazione

GLI INDICI

Per tutti i **Tessuti** della Città da ristrutturare, il PRG introduce **un doppio regime normativo** che, oltre a prevedere in via prioritaria l'attivazione del Programma integrato, consente il completamento con intervento diretto per singoli lotti.

La partecipazione al Programma integrato, e quindi il contributo al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione, è **incentivata attraverso un meccanismo di tipo premiale** che comporta un **incremento dell'indice di edificabilità** previsto per l'intervento diretto, commisurato, in coerenza con il modello perequativo, allo stato di diritto pregresso.

INDICI DI EDIFICABILITA' NEI TESSUTI				
PREVISIONI URBANISTICHE PREVIGENTI	INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTO INDIRETTO		
	IEP (mq/mq)	IEP (mq/mq)	IEC (mq/mq)	IET (mq/mq)
AREE EDIFICABILI AD ALTA DENSITA' (ZONE F, M2, L, E)	0,30	0,60	0,00	0,60
AREE EDIFICABILI A BASSA DENSITA' (ZONE G3, G4)	0,00 (0,30 solo per lotti interclusi <1.500 mq)	0,20	0,10	0,30
AREE EDIFICABILI A DESTINAZIONE PUBBLICA (ZONE M1, M3)	0,00 (0,30 solo per lotti interclusi <1.500 mq)	0,20	0,10	0,30
AREE NON EDIFICABILI (ZONE H, N, Viabilità, Parcheggi, Zone bianche)	0,00 (0,30 solo per lotti interclusi <1.500 mq)	0,12	0,18	0,30

INDICI DI EDIFICABILITA' NELLE AREE A VERDE E SERVIZI				
PREVISIONI URBANISTICHE PREVIGENTI	INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTO INDIRETTO		
	IEP (mq/mq)	IEP (mq/mq)	IEC (mq/mq)	IET (mq/mq)
Indipendente dalla destinazione previgente	0,04	0,06	cessione intera area al Comune	0,06

NOTE :

- IEP** indice di edificabilità privata (a disposizione dei proprietari)
- IEC** indice di edificabilità pubblica (a disposizione del Comune)
- IET** indice di edificabilità totale

IL MIX FUNZIONALE

Nei Tessuti della Città da ristrutturare, definiti attraverso una “prevalenza” di usi, il PRG persegue l’obiettivo di **garantire il mix funzionale**, la presenza di funzioni diverse, differenziato per tipologia di Tessuto.

Il **mix funzionale** rappresenta una delle regole fondamentali del meccanismo perequativo che, insieme alle prescrizioni per gli **standard ecologico-ambientali** e ai **riferimenti morfotipologici**, definiti nelle specifiche norme di Tessuto, è finalizzato al raggiungimento della **qualità urbanistica-edilizia e della sostenibilità degli interventi**.

Tessuti prevalentemente residenziali (NTA art. 52)

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

- H max = altezza preesistente o 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 all’80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d’uso:

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali* a CU/b;
- c) *Servizi* a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”;
- d) *Turistico-ricettive* a CU/b;
- e) *Produttive*, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) *Parcheggi non pertinenziali*.

IL MIX FUNZIONALE

In caso di **partecipazione al Programma integrato**, il PRG ammette modifiche alle prescrizioni relative al Mix funzionale previsto dalle norme di Tessuto:

- un innalzamento del **CARICO URBANISTICO** di alcune finzioni rispetto a quello previsto dalla Norme di Tessuto: *commerciali, servizi e attività turistico-ricettive*
- nei Tessuti prevalentemente per attività una quota pari al massimo al **20% della SUL** interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni *Abitative*, mentre una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni *Produttive*

LO STATO DI ATTUAZIONE

AMBITI PER PROGRAMMI
INTEGRATI - TESSUTI PREV.
RESIDENZIALI



AMBITI PER PROGRAMMI
INTEGRATI - TESSUTI
PREV. PER ATTIVITA'



AMBITI PER PROGRAMMI
INTEGRATI IN ATTUAZIONE

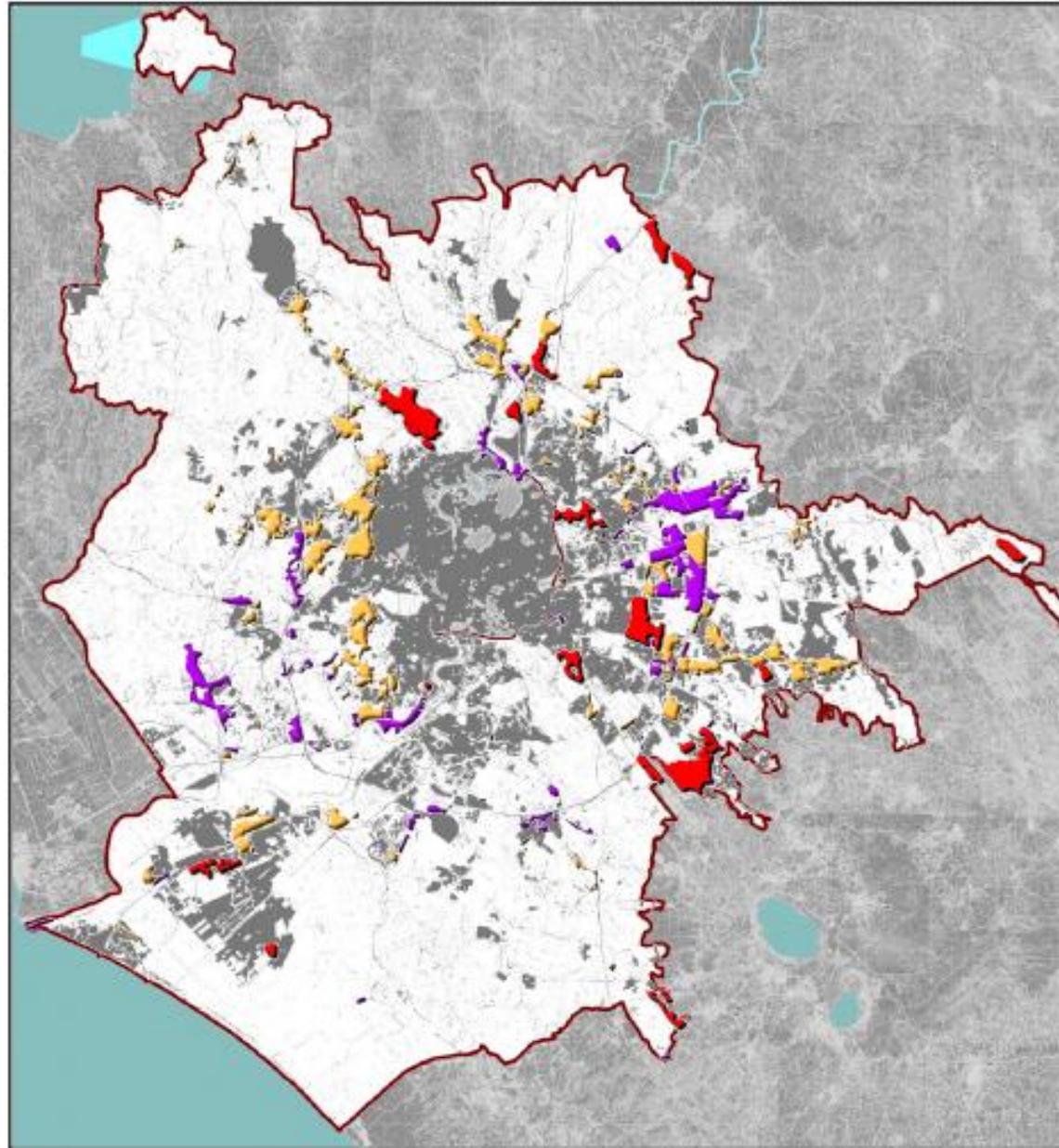


165 ambiti

85 ambiti residenziali

80 ambiti per attività

**18 HANNO AVVIATO L'ITER DI
APPROVAZIONE**



PROGRAMMI INTEGRATI DELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE CON ITER ATTUATIVO AVVIATO*

MUNICIPIO		RES ATT	DENOMINAZIONE		INIZIATIVA	ITER DI ATTUAZIONE (PROVVEDIMENTI)			
Nuovo numero	Precedente numero		n°			Atti preliminari	Programma Preliminare	Bando o altro atto finalizzato alla pubblicazione	Programma Definitivo
III	IV	ATT	a2	Salario	Pubblica**	Avvio della procedura per l'approvazione del programma preliminare con Risoluzione del Consiglio Municipale prot. 120585 del 16/12/2014	In corso di elaborazione		
		ATT	a4	Settebagni	Pubblica**	Avvio della procedura per l'approvazione del programma preliminare con Risoluzione del Consiglio Municipale prot. 120585 del 16/12/2014	Approvazione del Programma Preliminare e del Bando con Deliberazione di Giunta Capitolina n.341 del 23/10/2015		
		ATT	a5	Ficaronne	Pubblica**	Avvio della procedura per l'approvazione del programma preliminare con Risoluzione del Consiglio Municipale prot. 120585 del 16/12/2014	Approvazione del Programma Preliminare e del Bando con Deliberazione di Giunta Capitolina n.339 del 23/10/2015		
		ATT	a6	Santa Colomba	Pubblica**	Avvio della procedura per l'approvazione del programma preliminare con Risoluzione del Consiglio Municipale prot. 120585 del 16/12/2014	Approvazione del Programma Preliminare e del Bando con Deliberazione di Giunta Capitolina n.340 del 23/10/2015		
IV	V	RES	6	Pietralata	Pubblica	Memoria di Giunta Municipale n. 2 del 22/06/2004 di avvio della procedura	Approvazione del Programma Preliminare e del Bando con Deliberazione di Giunta Comunale n. 283 del 24/05/2006		Adozione Programma Definitivo con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 18 del 04/04/2013
		RES	6a	Pietralata 2					
V	VII	RES	3	Alessandrino	Pubblica	Memoria di Giunta Municipale n. 29 del 21/07/2005 di avvio della procedura	Approvazione del Programma Preliminare e del Bando con Deliberazione di Giunta Comunale n.263 del 24/05/2006		
		ATT	a2	Tor Tre Teste	Pubblica	Parere favorevole all'attivazione del programma con Risoluzione del Consiglio Municipale n. 6 del 13 febbraio 2004	Approvazione del Programma Preliminare e del Bando con Deliberazione di Giunta Comunale n.284 del 24/05/2006		
VI	VIII	RES	3	San Vittorino	Privata	Parere favorevole alla proposta privata con Deliberazione del Consiglio Municipale n. 48 del 21 ottobre 2009			
		ATT	a5	Breda (Grotte Celoni)	Privata	Parere favorevole all'attivazione del programma con Deliberazione del Consiglio Municipale n. 14 dell'8 aprile 2013			
VII	IX	RES	2	Arco di Travertino	Pubblica	/	Approvazione del Programma Preliminare con Deliberazione del Consiglio Municipale n.1 del 16/04/2012		
		RES	2a	Tor Fiscale					
	X	RES	5	Casal Morena	Privata	Parere favorevole all'attivazione del programmi con Risoluzione del Consiglio Municipale n. 16 del 15 luglio 2011	Approvazione del Programma Preliminare con Deliberazione del Consiglio Municipale n. 5 del 12/04/2012		
		RES	5a	Ponte Linari					
ATT	a2	Ciampino	Privata	/	Approvazione del Programma Preliminare e del Bando con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 272 del 22 maggio 2013				
ATT	a3	Fatme (Ericsson)	Privata	Parere favorevole alla proposta privata con Risoluzione del Consiglio Municipale n. 1 del 2 febbraio 2006	Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 9 maggio 2007	/	Ratifica dell'Accordo di Programma con Deliberazione del Consiglio Comunale del 17 febbraio 2009		
IX	XII	RES	3	Santa Palomba	Privata	Parere favorevole alla proposta di Programma Preliminare presentata dai privati con Deliberazione di Consiglio Municipale n. 32/2009	Approvazione del Programma Preliminare e del Bando con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 250 del 08/08/2012		Approvazione dell'intervento privato n. 1 ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. 36/97 e Autorizzazione alla stipula della convenzione con Deliberazione di Giunta Capitolina n.287 del 22/6/2013
X	XIII	RES	3	Macchia Saponara (Madonna)	Pubblica	Memoria di Giunta Municipale n. 2 del 22/06/2004 di avvio della procedura	Approvazione del Programma Preliminare e del Bando con Deliberazione di Giunta Comunale n. 264 del 24/05/2006		
		RES	5	Infernetto	Pubblica	Approvazione della proposta di Programma Preliminare e conferimento mandato per la trasmissione del progetto agli uffici centrali con Del. Giunta Municipale n. 2 dell'11 gennaio 2010	Approvazione del Programma Preliminare e del Bando con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 265 del 22/05/2013		
XI	XV	ATT	a9	Magliana Nuova - Villa Bonelli	Privata	/	Approvazione del Programma Preliminare con Deliberazione di Giunta Municipale del n. 18 del 21 ottobre 2010	/	Approvazione del Programma Definitivo con Deliberazione di Consiglio Municipale n. 24 del 28 novembre 2013
XV	XX	RES	2	Tomba di Nerone	Pubblica	Approvazione della proposta di Programma Preliminare e conferimento mandato per la trasmissione del progetto agli uffici centrali con Del. Giunta Municipale n. 2 del 18 giugno 2012	Approvazione del Programma Preliminare e del Bando con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 237 del 22/05/2013		



* Si intendono avviati i Programmi per i quali sono stati emessi atti aventi rilevanza esterna

** Print individuati ad esito del bando di sollecitazione di cui alla Del. G.C. n.115 del 24/04/2014

UNA SPERIMENTAZIONE DA CONSOLIDARE

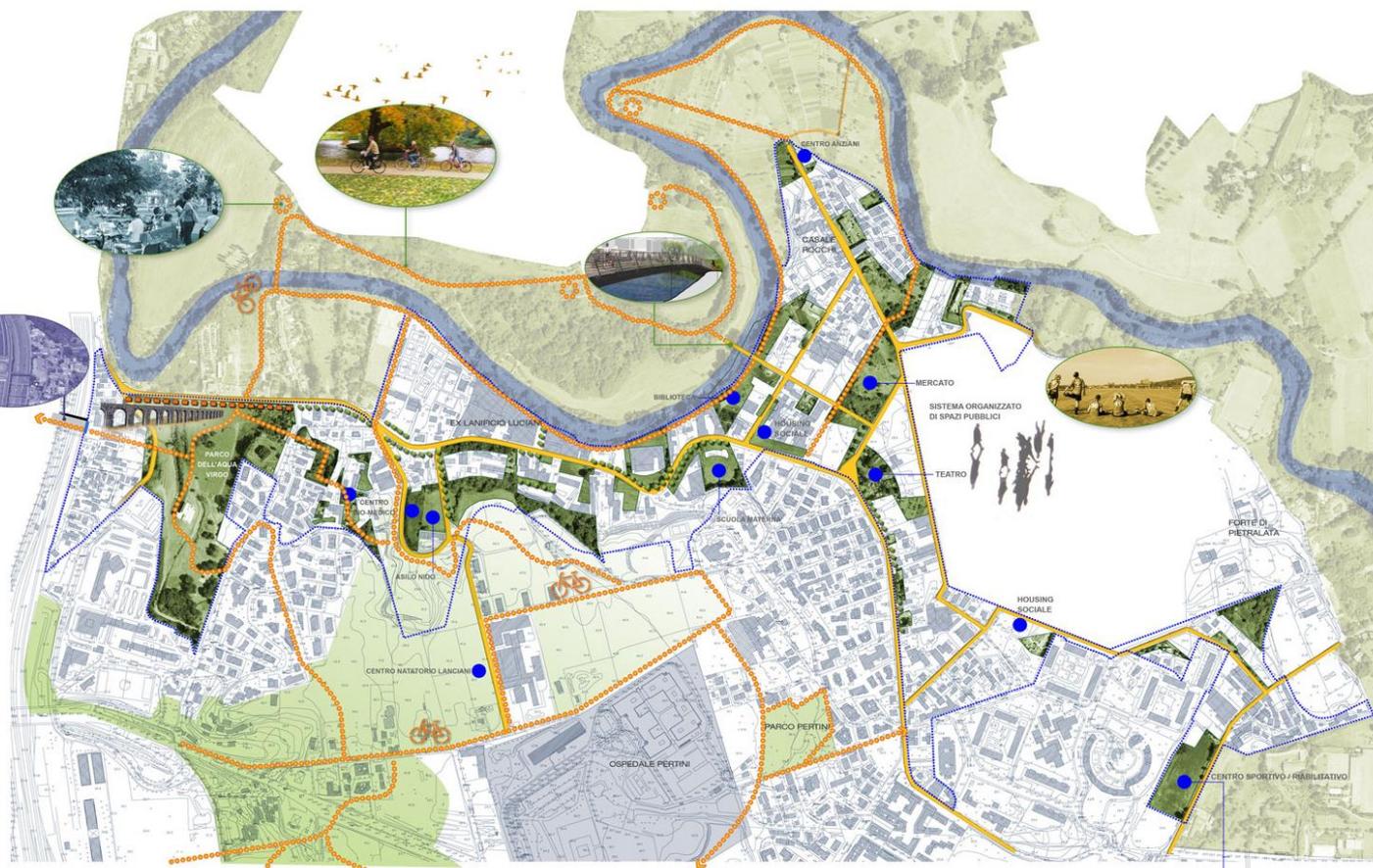
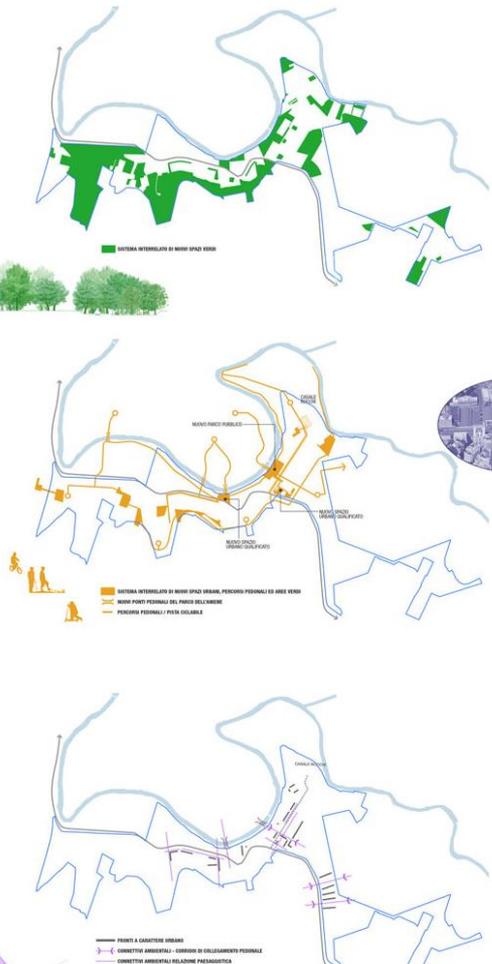
Principali questioni esogene

- la crisi economica con una forte **contrazione delle risorse** sia pubbliche sia private,
- **l'inerzia e la lentezza nella fase di *start up* dimostrata dall'Amministrazione**,
- l'emanazione di provvedimenti legislativi a livello nazionale e regionale che consentono all'operatore privato **modalità alternative** che garantiscono, a fronte del carattere deregolatorio che le connota, maggiore snellezza e rapidità nell'attuazione degli interventi.

Principali questioni endogene

- la **complessità degli istituti operativi** che richiedono una fase di sperimentazione più attiva,
- la **complessità dell'iter procedurale** che scoraggia l'imprenditorialità rispetto a modalità di intervento diretto permesso dal doppio regime,
- l'**elevata frammentazione delle proprietà** che rende difficoltoso il raggiungimento della "massa critica" per la sostenibilità economica del Programma.

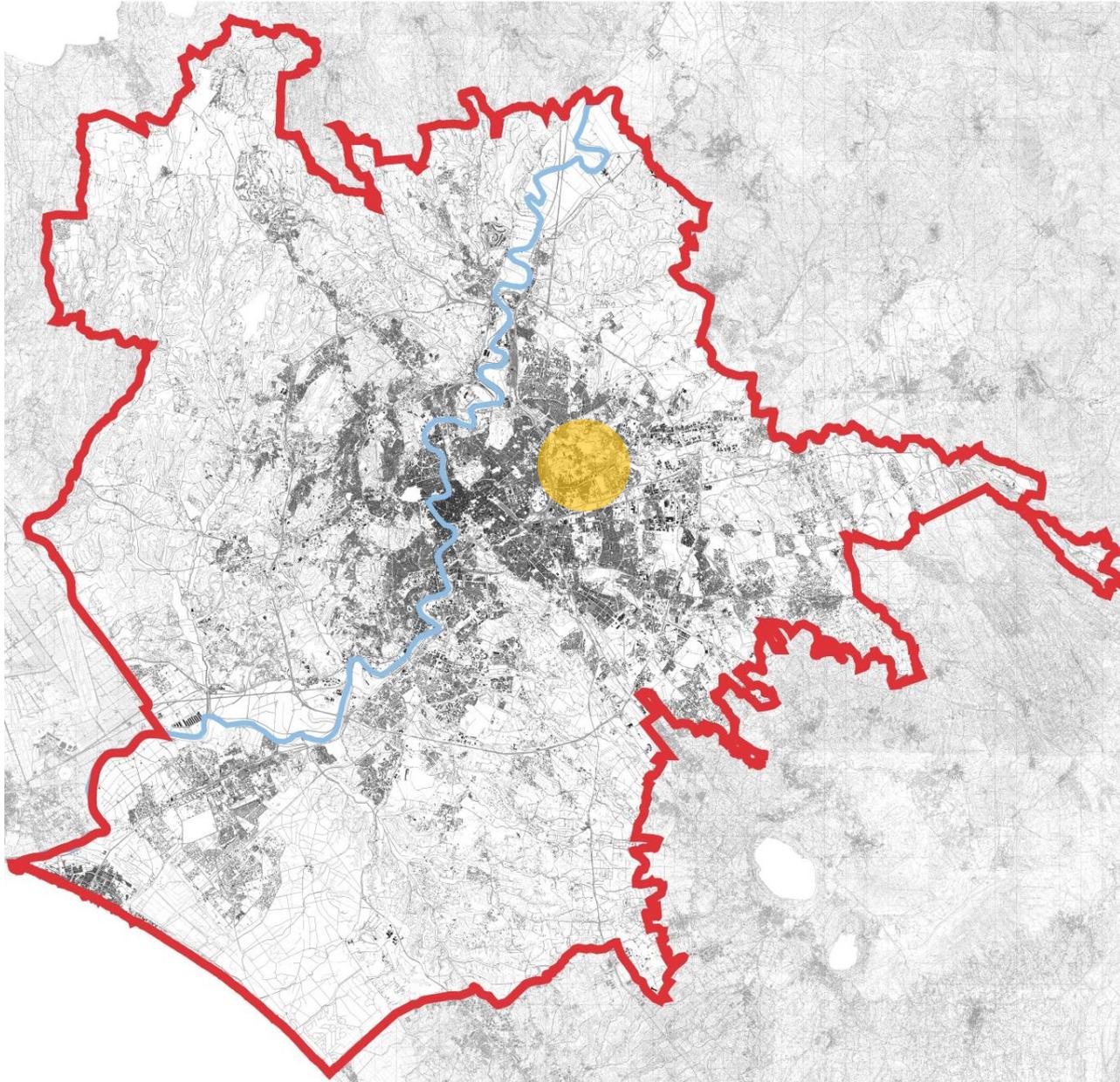
LA SPERIMENTAZIONE: IL PROGRAMMA INTEGRATO DI PIETRALATA

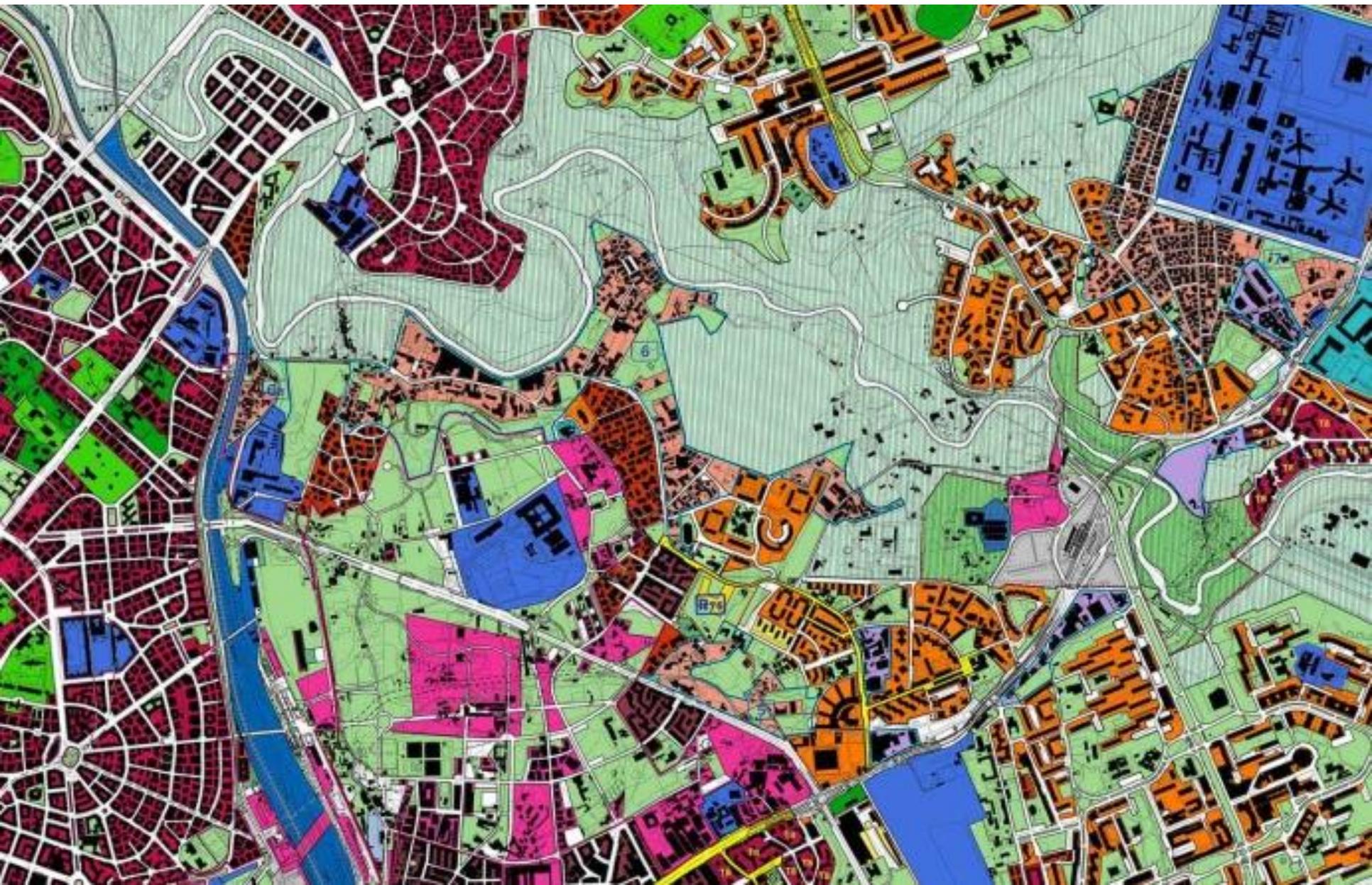


STAZIONE TIBURTINA

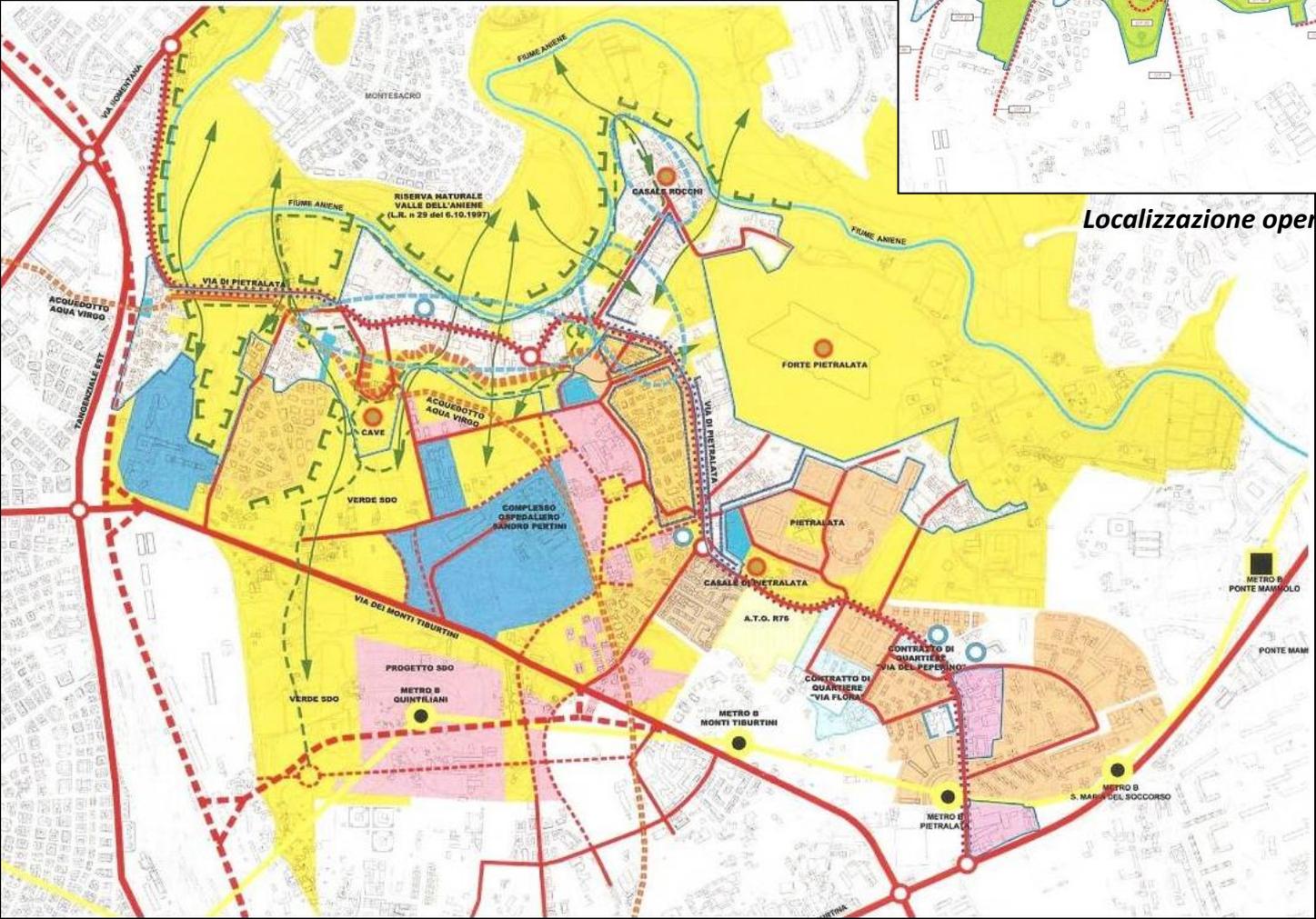
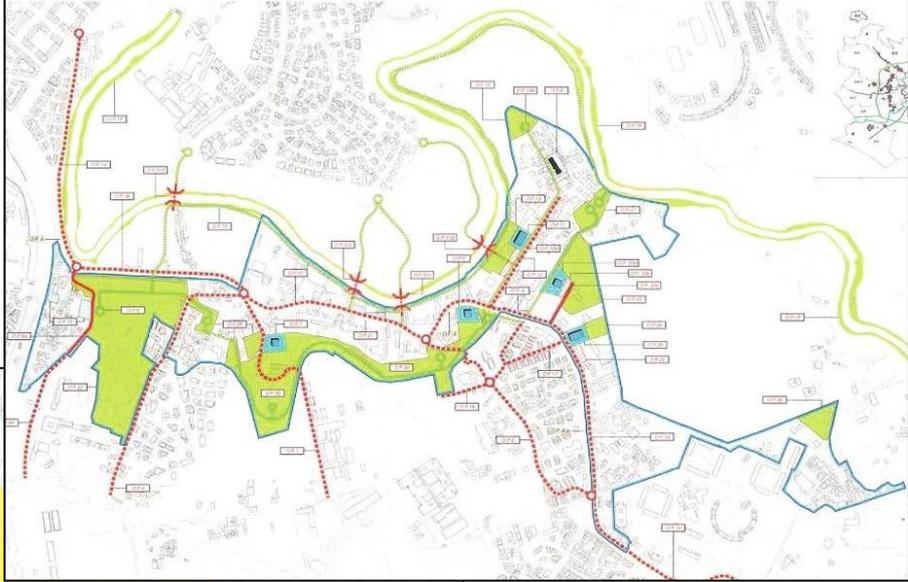
PROVVEDIMENTI DI CARATTERE ATTUATIVO

- 2004** **Avvio procedura** Print prev. res Pietralata, Macchia Saponara (**Memoria di Giunta municipale n.2/2004**) e Print prev. per att Tor Tre Teste (**Risoluzione Consiglio municipale n.6/2004**)
- 2004-06** Elaborazione del *Programma preliminare* da parte degli Uffici comunali in accordo con il Municipio
- 2006**
- Approvazione **Programma preliminare Pietralata** e **Bando di sollecitazione dei contributi partecipativi e di proposte private di intervento** (Del. GC n.283/2006)
 - Pubblicazione del Bando con scadenza 30 settembre per i contributi e 30 novembre per le proposte
 - Organizzazione di 3 assemblee pubbliche coordinate dal Municipio ai fini delle procedure partecipative
 - Proroga per la presentazione delle proposte al 31.01.2007 e modifiche al Bando (Del. GC n.651/2006)
- 2013**
- Adozione **Programma definitivo Pietralata** (Del. Assemblea Capitolina n.18/2013)
 - Conclusione fase di pubblicazione ad esito della quale sono state presentate 12 osservazioni
- 2019** - Approvazione **Programma definitivo Pietralata** (Del. Assemblea Capitolina n.81/2019)





IL PROGRAMMA PRELIMINARE - 2006



Localizzazione opere pubbliche dal Bando

Schema di assetto preliminare

IL PROGRAMMA DEFINITIVO - 2013

Gli interventi – dati dimensionali

54 OPERE PUBBLICHE per 57.000.000 euro finanziate con oneri ordinari e straordinari

36 INTERVENTI PRIVATI per una SUL di 98.210 mq

Di cui 23, pari al 70% delle risorse, gestiti dal Consorzio Print Pietralata

Gli interventi - risorse

Oneri per urbanizzazioni primarie:	Euro 4.828.244,12
Oneri per urbanizzazioni secondarie:	Euro 6.868.979,69
Monetizzazione degli standard non reperiti:	Euro 1.270.786,24
Contributo straordinario:	Euro 42.234.641,24
Contributo sul costo costruzione:	Euro 2.249.011,10

Totale risorse derivanti dalle proposte private di intervento: Euro 57.451.662,40

Dati generali – Superficie Territoriale

Tessuti prev. residenziali	141.651,05 mq
Verde e servizi pubblici a cessione compensativa	78.749,30 mq
Verde e servizi pubblici ad esproprio	35.786,80 mq
Aree extra Programma integrato	30.773,00 mq
Totale	286.960,15 mq

Articolazione funzionale della SUL ESISTENTE

Residenziale	8.105,87 mq	21,28%
Commerciale piccole strutture di vendita	3.683,57 mq	9,00%
Terziario	2.100,80 mq	5,72%
Produttivo	24.472,14 mq	64,00%
Totale	38.362,38 mq	100,00%

Articolazione funzionale della SUL DI PROGETTO

Residenziale	88.685,84 mq	73,00%
Abitazioni collettive	1.850,26 mq	1,50%
Commerciale	4.981,81 mq	4,0%
Servizi	682,28 mq	0,5%
Direzionale	2.000,00 mq	1,00%
Servizi pubblici	23.330,00 mq	19,02%
Totale	121.540,09 mq	100,00%

IL PROGRAMMA DEFINITIVO - 2013

Planivolumetrico generale degli interventi

ROMA CAPITALE - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - ex dipartimento VI
 U.O.R. PROGRAMMI COMPLESSI E SISTEMA INSIEDIATIVO - MUNICIPIO V - PIRI n.n. 6-8a - PIETRALATA

PROGRAMMA DEFINITIVO: PLANIVOLUMETRICO GENERALE DEGLI INTERVENTI SU FOTO AEREA 1:2000

Programma Integrato PIETRALATA
 Area di riferimento: 4.04.04 e c.d. del Municipio V
 Data di approvazione: 12/05/2011

PIRETI PIETRALATA - PROGRAMMA DEFINITIVO

Completamento Operativo: Ing. Stefano Tarquin
Relazione del Programma: Ing. Stefano Tarquin
Progetti: Ing. Stefano Tarquin
 Ing. Giuseppe Galvone
Collaboratori Tecnici: I.T.S.G.I.T. Paolo Cuccarelli Arch. Paolo Piro
 Arch. M. Teresa Di Lorenzo I.T.S.G.I.T. Anna Geronzi
Registrazione Amministrativa: Arch. Massimo Maccarone
 Dott.ssa Sonia Fiorani Arch. Massimo Maccarone
 Dott.ssa Silvia Strada
Approvazione: Arch. Fabrizio Costantini

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Ing. Massimo Maccarone
IL PROGETTISTA COORDINATORE Ing. Giuseppe Galvone

Scale: 1:2000
Programma Definitivo
 PLANIVOLUMETRICO GENERALE DEGLI INTERVENTI SU FOTO AEREA
 Foglio 0011 U.2.2

Programma Integrato PIETRALATA
LEGENDA

PERIMETRO DEL PROGRAMMA INTEGRATO PIETRALATA
PERIMETRO DEL COMPARTO ATTUATIVO

OPERE PUBBLICHE

O.P.n IDENTIFICATIVO OPERA PUBBLICA IN ELIZIO DA BANDO
O.P.p IDENTIFICATIVO OPERA PUBBLICA PRIVATA

VIABILITA'

NUOVA STRADA
 ADEGUAMENTO STRADE E NODI ESISTENTI
 SINCROLO
 SOTTOPASSO / SOVRAPASSO / PONTE
 INFRASTRUTTURE E RETE VIARIA ESISTENTE
 INFRASTRUTTURE E RETE VIARIA NUOVA VIABILITA' E ADEGUAMENTO STRADE ESISTENTE E PARCHEGGI
 PARCHEGGIO PUBBLICO - O.P. PREVISTA DA BANDO
 IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO/TRASFERIMENTO ACQUE REFLUE

SERVIZI

ESPECIO SERVIZI PUBBLICI
 PIAZZA
 VERDE
 VERDE PUBBLICIZZATO/TRAZZEZZATO DA STANDARD IN CESSIONE ALL' A.C.
 VERDE PUBBLICIZZATO/TRAZZEZZATO AL TERZO NELLA RISERVA NATURALE PARCO DELL'ANIME IN CESSIONE ALL' A.C.
 RISERVA NATURALE PARCO DELL'ANIME
 PISTA CICLABILE
 ARGINE

INTERVENTI PRIVATI

PERIMETRO AREE PROPRIETA'

Identificativo delle Proprietà e Interventi
 ESPECIO DI PROGETTO ALL'INTERNO DEL PROGRAMMA INTEGRATO
 EDILIZIA PRIVATA CONVEGNATA



La strategia del Programma integrato Pietralata

Attribuire maggiore qualità al **SISTEMA INSEDIATIVO**

- recupero edilizio degli edifici residenziali degradati,
- cambio di destinazione verso usi abitativi dei manufatti produttivo-industriali dismessi,
- circa 40.000 mq di demolizione e ricostruzione di edifici degradati,
- riorganizzazione funzionale della residenza (89% di edilizia libera e 6% di edilizia convenzionata o residenze collettive) e delle attività con essa compatibili (5% di commerciale, 3% di servizi e direzionale), a fronte di una dismissione delle attività più inquinanti presenti,
- ridisegno dei fronti lungo via di Pietralata, asse matrice dell'insediamento.



Localizzazione degli interventi privati

ROMA CAPITALE

Programma Integrato PIETRALATA

Area Urbanistica
Città di Pietralata

PROG. PIETRALATA - PROGRAMMA DEFINITIVO

Coordinatore Generale: Ing. Stefano Tassari
 Direzione del Programma: Ing. Stefano Tassari
 Progettista: Ing. Giovanni Galasso

Collaboratori Tecnici: U.S.G.L.T. Paolo Casarini Arch. Paolo Pini U.S.G.L.T. Anna Serrani
 Arch. M. Teresa Gaston U.S.G.L.T. Anna Serrani

Regimato Amministrativo: Comune di Pietralata (Città di Roma) Azienda Municipale di Urbanistica e Pianificazione Territoriale

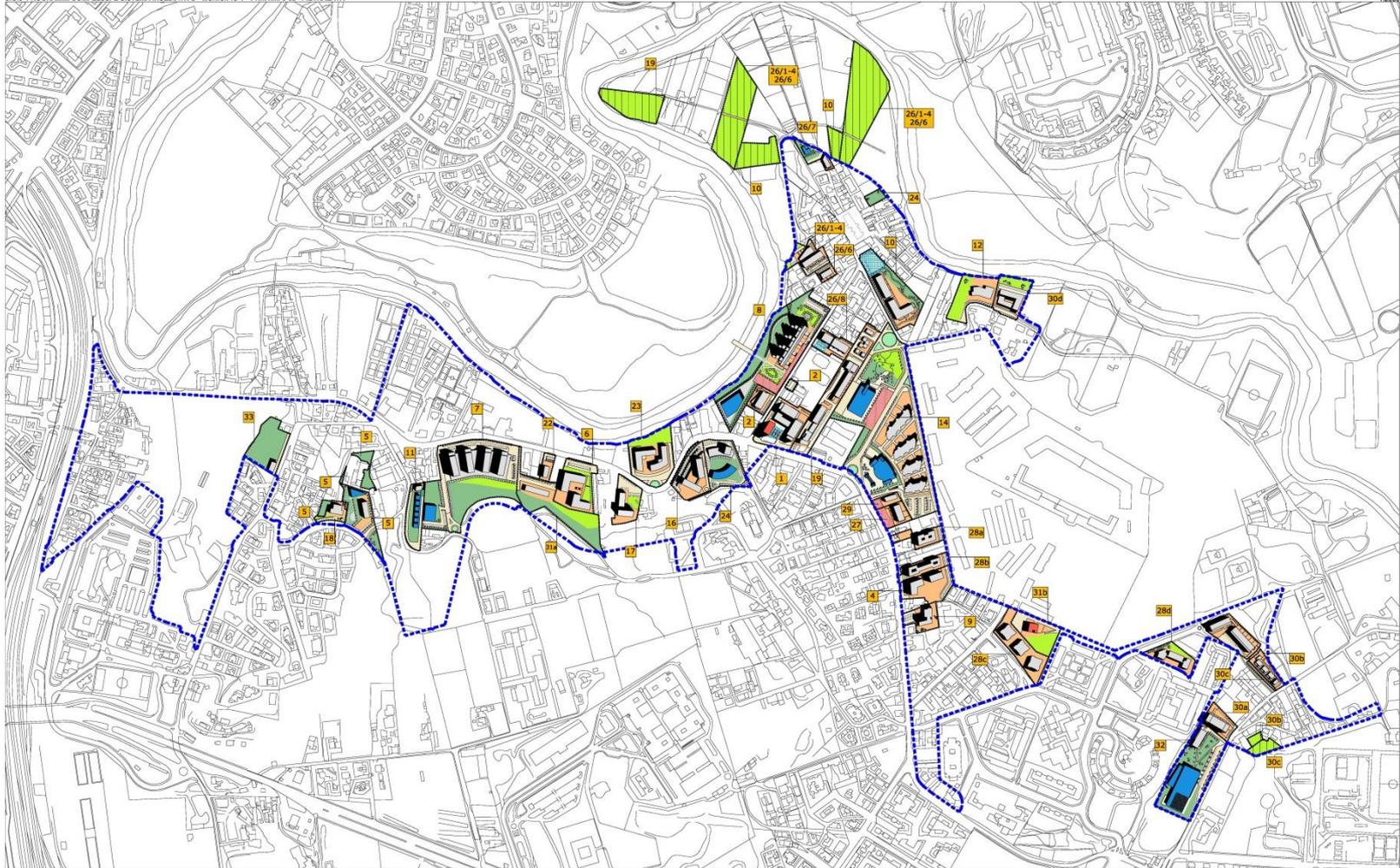
Co-Risponsabile: Arch. Franco Ciarrocca

R. RESPONSABILE DEL PRODOTTO R. PROGETTISTA COORDINATORE
 Ing. Stefano Tassari

Programma Definitivo
 Localizzazione degli interventi privati su base
 aerofotogrammetrica
U.2.4

ROMA CAPITALE - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - ex dipartimento VI
 U.O.S. PROGRAMMI COMPLESSI E SISTEMA INSEDIATIVO - MUNICIPIO V - Print n. n. 6-6a - PIETRALATA

PROGRAMMA DEFINITIVO : LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICA 1:2000



Programma Integrato PIETRALATA

LEGENDA

PERIMETRO DEL PROGRAMMA INTEGRATO PIETRALATA

INTERVENTI PRIVATI

- PERIMETRO DEGLI INTERVENTI PRIVATI
- PANORAMICO ESPERIMENTATIVO
- PANORAMICO CONSERVATIVO
- EDILIZIA PREVISTA CONSOLIDATIVA
- AREE DI SEZIONE DELL'INTERVENTO PRIVATO
- IDENTIFICAZIONE DELLE PRODUZIONI ESPERIMENTATIVE

OPERE PUBBLICHE

VIABILITÀ

- INFRASTRUTTURE E RETE VIARIA NUOVA VIABILITÀ E ADEGUAMENTO DELL'ESISTENTE E PARCHING
- PARCHING PUBBLICO - OO.PP. PREVISTA DA BANDO

SERVIZI

- EDIFICI SERVIZI PUBBLICI
- PIAZZA

VERDE

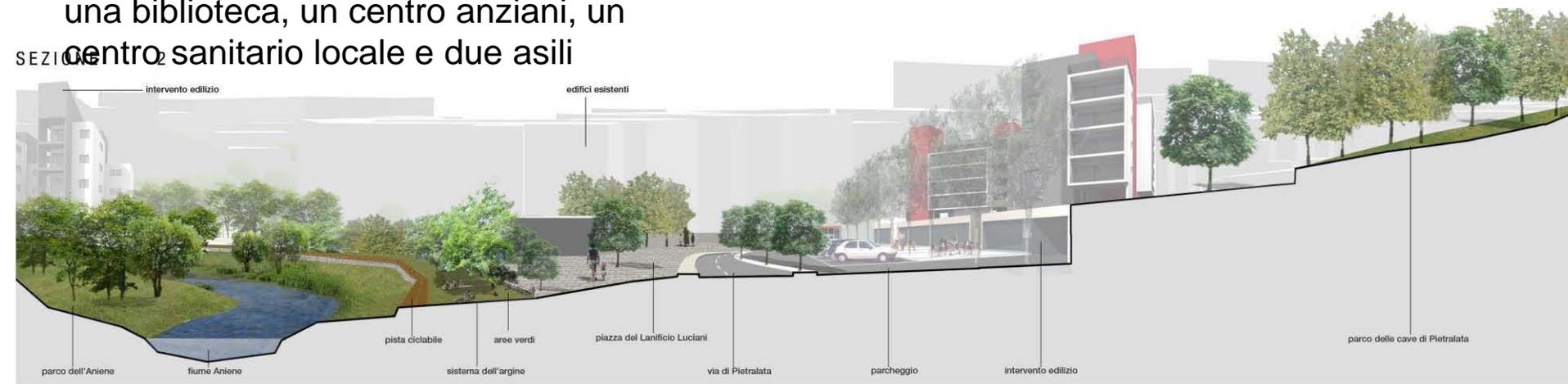
- VERDE E SERVIZI PUBBLICI DA VERDE
- VERDE PUBBLICIZZATO/TRAZIO DA STANDARD IN CESSIONE ALL'A.C.
- VERDE PUBBLICIZZATO/TRAZIO ALTERNATIVO ALLA VERDE PUBBLICIZZATO/TRAZIO DA STANDARD IN CESSIONE ALL'A.C.
- NATURALE PARCO DELL'ARRETRATO IN CESSIONE ALL'A.C.

ELENCO DEGLI INTERVENTI PRIVATI

REF.	PRODOTTORE	AREA
1	TAMAZZONI BENO & C. s.r.l.	5.825,00 mq
2	FABRIZIO INCROCI s.r.l.	1.040,00 mq
3	PATRIZIA ZINGOLANI	6.675,25 mq
4	PRODOTTORE S.p.A.	1.040,00 mq
5	TALIA GESTIONE S.p.A.	20.989,00 mq
6	ROMANEO A.C.	18.658,00 mq
7	PER. CHI s.r.l.	4.450,00 mq
8	PRODOTTORE S.p.A.	23.320,00 mq
9	PRODOTTORE S.p.A.	1.560,00 mq
10	IMM. EL. CAVALLIERE s.r.l.	5.144,00 mq
11	PRODOTTORE S.p.A.	37.980,00 mq
12	EREDI IACOROSI s.a.s.	4.790,00 mq
13	PRODOTTORE S.p.A.	3.240,00 mq
14	ARMANDO PATRIZIA	1.597,00 mq
15	ALBERTO MALVATI s.p.a. delegato	18.280,00 mq
16	PRODOTTORE S.p.A.	4.475,00 mq
17	WELL & DESBY	7.154,00 mq
18	PRODOTTORE S.p.A.	4.475,00 mq
19	ROMANEO S.p.A.	3.307,00 mq
20	CHI CARLA BRUNO MARIA	41.126,00 mq
21	RUSSINI ELINA	1.790,00 mq
22	DOMENICO BRUNELLI s.p.a. delegato	2.420,00 mq
23	PRODOTTORE S.p.A.	2.250,00 mq
24	IMPROGES S.p.A. P2	2.150,00 mq
25	PRODOTTORE S.p.A. P2	2.150,00 mq
26	IMPROGES S.p.A. P2	2.150,00 mq
27	IMPROGES S.p.A. P2	2.150,00 mq
28	IMPROGES S.p.A. P2	2.150,00 mq
29	IMPROGES S.p.A. P2	2.150,00 mq
30	IMPROGES S.p.A. P2	2.150,00 mq
31	IMPROGES S.p.A. P2	2.150,00 mq
32	IMPROGES S.p.A. P2	2.150,00 mq
33	IMPROGES S.p.A. P2	2.150,00 mq
TOTALE		251.173,38 mq

Garantire maggiore dotazione, funzionalità e fruibilità del sistema dei servizi e delle infrastrutture

- ristrutturazione di via di Pietralata, (arretramento di 15 m dei fronti)
- realizzazione rotatorie e parcheggi,
- realizzazione nuovi tratti di collegamento finalizzati all'adeguamento e al completamento del sistema viario secondario, per migliorare l'attraversamento del quartiere e l'accessibilità alle aree più interne
- realizzare di nuove polarità di servizi, che ospiteranno un teatro, un mercato, una biblioteca, un centro anziani, un centro sanitario locale e due asili



Localizzazione degli interventi pubblici



ROMA CAPITALE - Dipartimento Programmazione e Situazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - ex dipartimento VI
U.O.B. PROGRAMMI COMPLESSI E SISTEMA INSEDIATIVO - MUNICIPIO V - Print n. n. 6-6a - PIETRALATA

Programma Integrato PIETRALATA
 CUP: H44.44 - ANF.04.01
 Tipo di intervento: interventi pubblici

PROGRAMMA DEFINITIVO

COORDINAMENTO GENERALE: Ing. Stefano Targui
PROGETTO: Ing. Stefano Targui
COLLABORATORI TECNICI: Ing. Stefano Targui, Ing. Stefano Targui, U.S.B.I.T. Paolo Casarini, Arch. Paolo Pini
PROGETTO ARCHITETTICO: Arch. M. Teresa Orsini, U.S.B.I.T. Anna Orsini
PROGETTO PAESAGGISTICO: Dott. Arch. Franco Di Stefano, Arch. Alessandra Marabottini
PROGETTO AMBIENTALE: Dott. Arch. Paolo Pini, Arch. Stefano Targui
PROGETTO URBANISTICO: Arch. Francesco Orsini

RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO: A. PROGETTISTA COORDINATORE: Ing. Stefano Targui

DATA: 2006 **PROGRAMMA DEFINITIVO** **SCALE:** U.2.5
PROGETTO: LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI SU BASE AEROFOTOGRAFOMETRICA

Programma Integrato PIETRALATA
LEGENDA

PERIMETRO DEL PROGRAMMA INTEGRATO PIETRALATA
 PERIMETRO DEL COMPARTO ATTIVATO

OPERE PUBBLICHE

O.P.25 IDENTIFICAZIONE OPERA PUBBLICA IN ELNICO DA BANDO
O.P.26 IDENTIFICAZIONE OPERA PUBBLICA PRONATA FIANCO BANDO

VIABILITA'

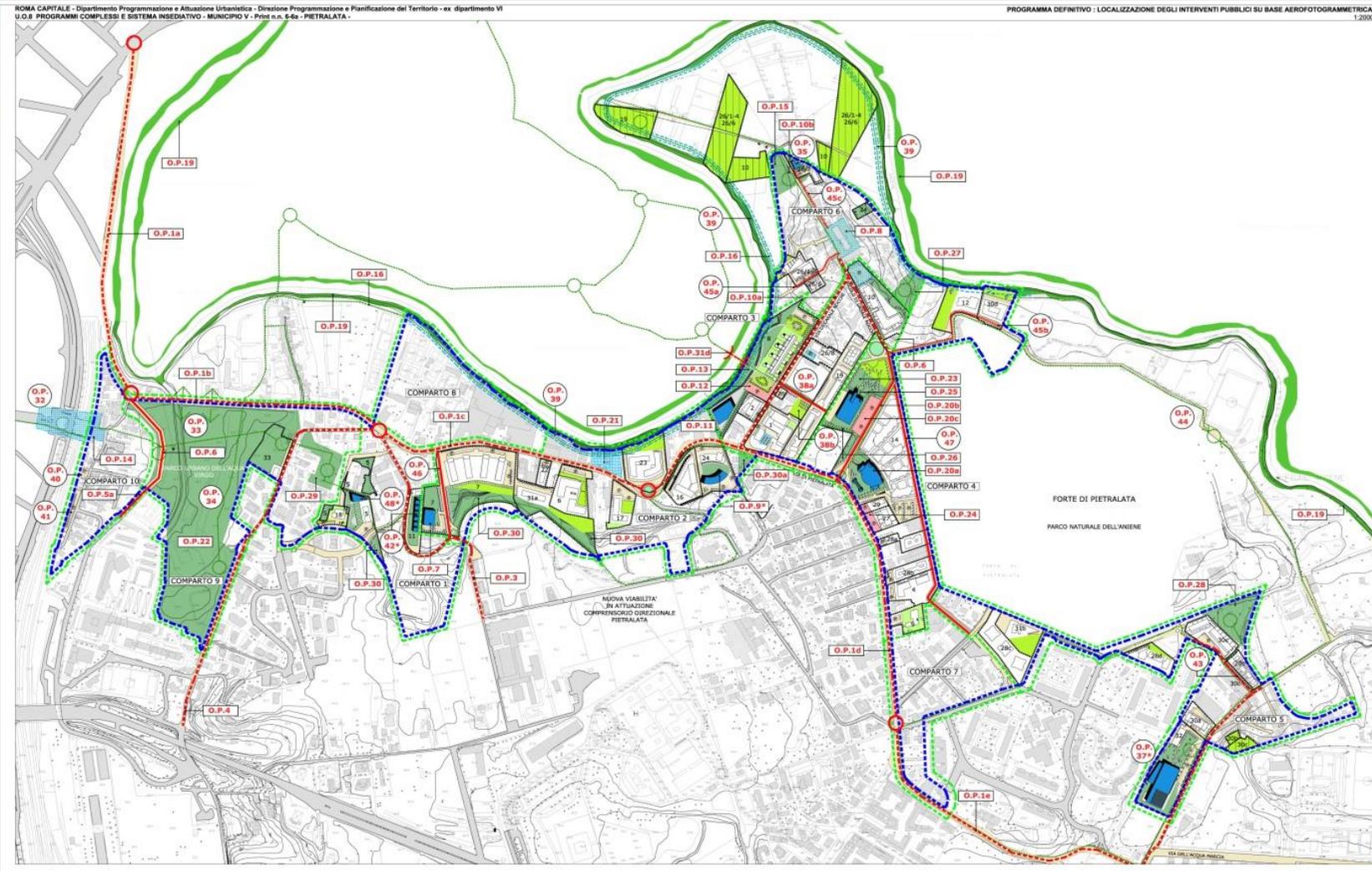
O.P.27 NUOVA STRADA
O.P.28 ADEGUAMENTO STRADE E NODI ESISTENTI
O.P.29 SINCRODO
O.P.30 SOTTOPASSO / SOVRAPASSO / PONTE
O.P.31 INFRASTRUTTURE E RETE VIARIA ESISTENTE
O.P.32 INFRASTRUTTURE E RETE VIARIA NUOVA VIABILITA' E ADEGUAMENTO DELL'ESISTENTE E PACCHIOGGI
O.P.33 PACCHIOGGIO PUBBLICO - O.P. PRODOTTA DA BANDO
O.P.34 IMPIANTO DI SOLLICITAMENTO/INFISSURE ACQUE REFLE

SERVIZI

O.P.35 ESPACIO SERVIZI PUBBLICI
O.P.36 PIAZZA
O.P.37 VERDE
O.P.38 VERDE E SERVIZI PUBBLICI DA SPINGI
O.P.39 VERDE PUBBLICIZZATO/FRANZOSO DA SPINGI IN SEZIONE ALL' A.C.
O.P.40 VERDE PUBBLICIZZATO/FRANZOSO ALL'INTERNO DELLA AZIENDA NATURALE PARCO DELL'AMBIENTE IN SEZIONE ALL' A.C.
O.P.41 PISTA CICLABILE
O.P.42 ARGINE

INTERVENTI PRIVATI

O.P.43 PERIMETRO AREA PROGETTO
O.P.44 IDENTIFICAZIONE DELLE PROGETTA STRUMENTARI



Realizzare maggiore **connessione e valorizzazione del SISTEMA STORICO-AMBIENTALE**

- creare un *sistema* di aree di verde pubblico per restituire la percezione e la fruizione dell'Aniene, anche grazie alla cessione di aree verdi interne al Print e interne alla Riserva dell'Aniene,
- connettere le aree verdi tra loro attraverso nuove piste ciclabili e **due ponti** pedonali sul fiume.,
- inserire il tracciato visibile dell'Acquedotto dell'Acqua Vergine in un'area di verde pubblico attrezzato collegata funzionalmente e percettivamente con l'Aniene.

SEZIONE 1

