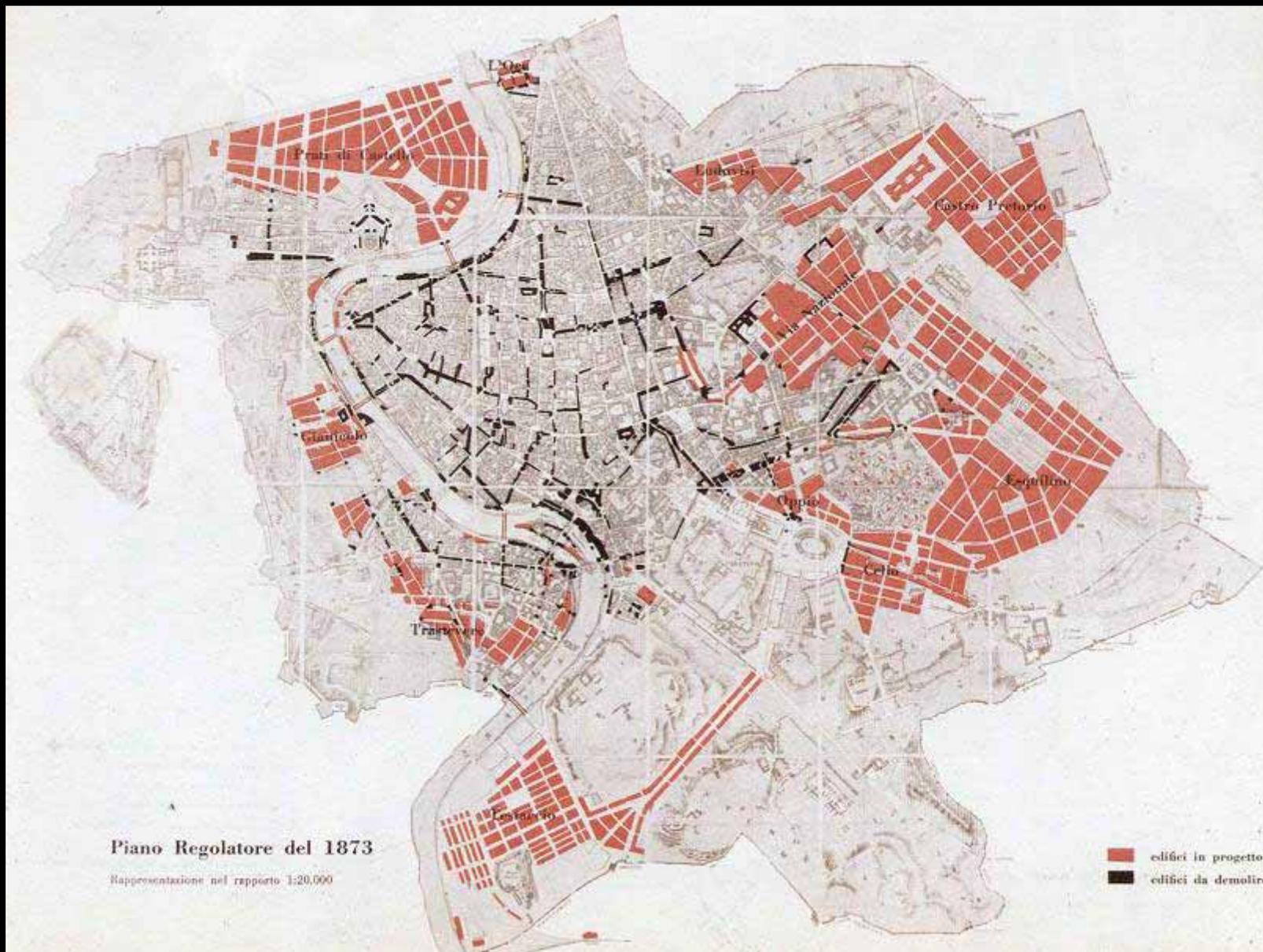
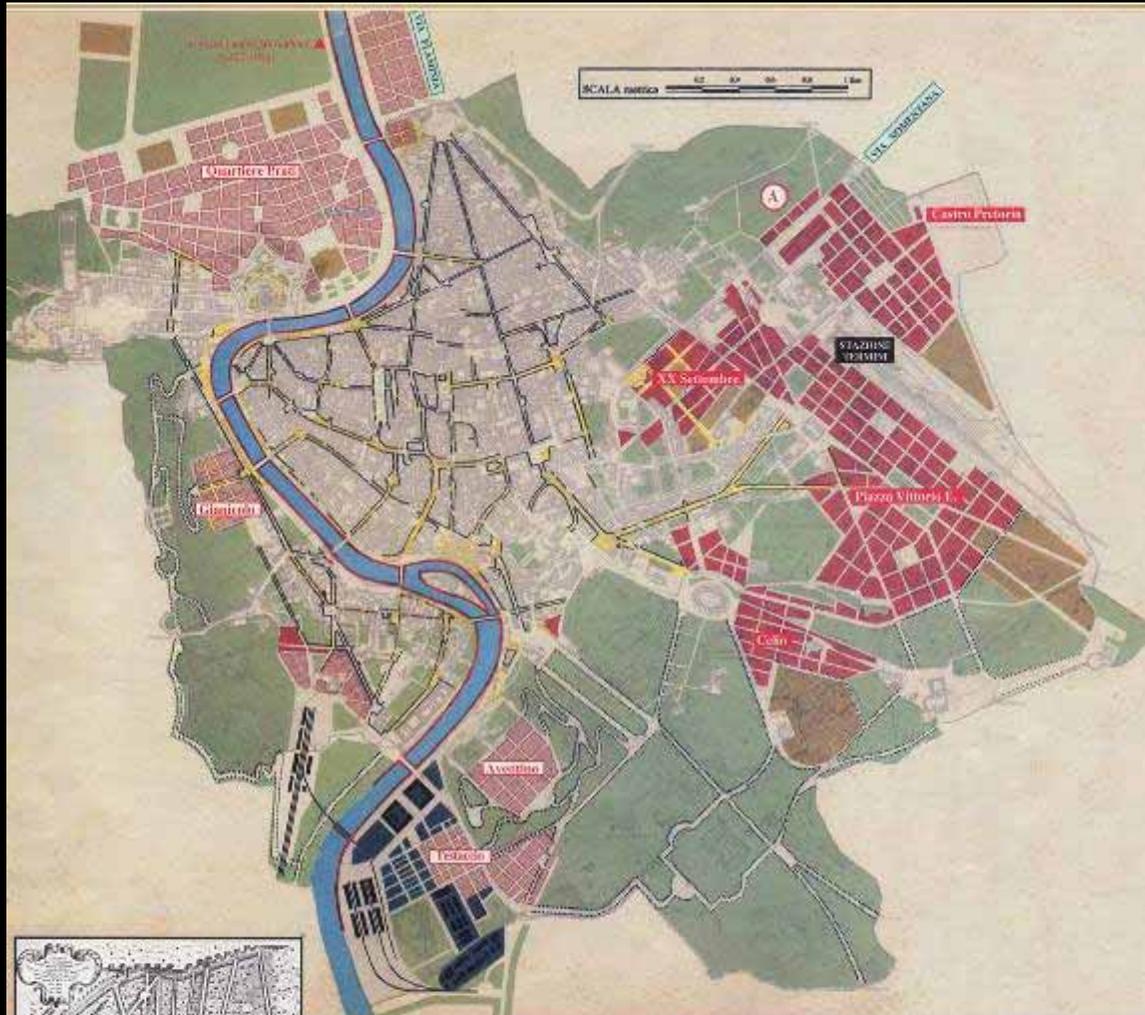


*IL PIANO  
REGOLATORE*

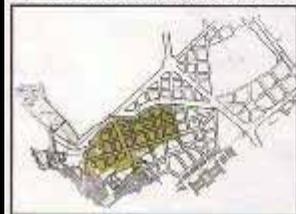
# P.R.G. del 1873



# P.R.G. del 1883



Schema, elaborato dalla Direzione Provinciale di Firenze nel 1883, che mostra la città di Firenze e il suo territorio, con la costruzione del quartiere Assonina, adiacente alla "torre" di via S. Sepolcrale.



## PIANO REGOLATORE 1883

( Legge 8 marzo 1883 )

LEGENDA	
	Demolizioni per apertura ed ampliamento strade
	Nuovi quartieri in costruzione
	Nuovi quartieri da realizzare
	Aree industriali in progetto
	Mercati, Mattanini
	Stazione ferroviaria in progetto
	Zone per edifici governativi e Palazzo Esposizioni
	Viali pubblici

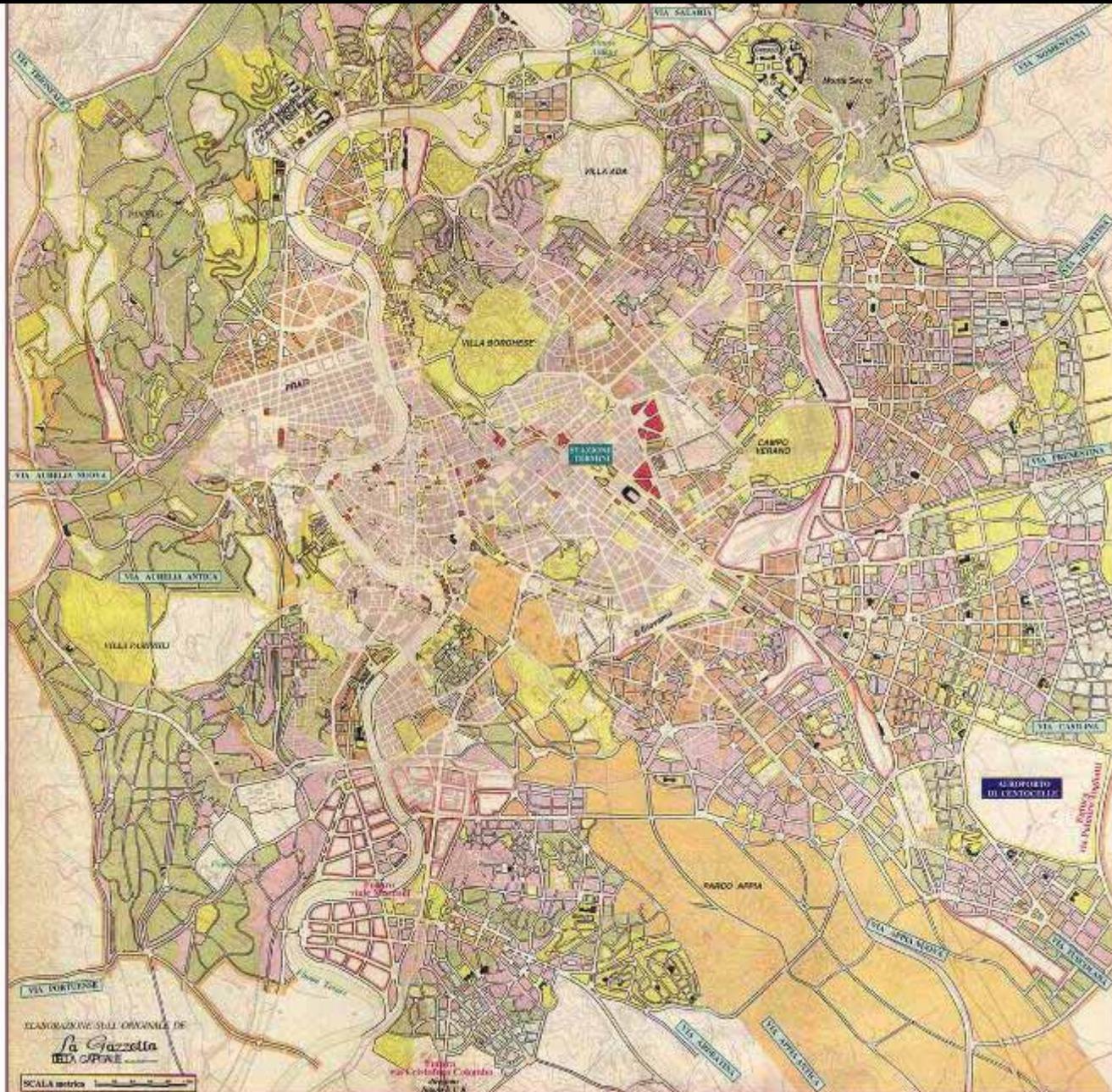
la Gazzetta  
DELLA CAPITALE



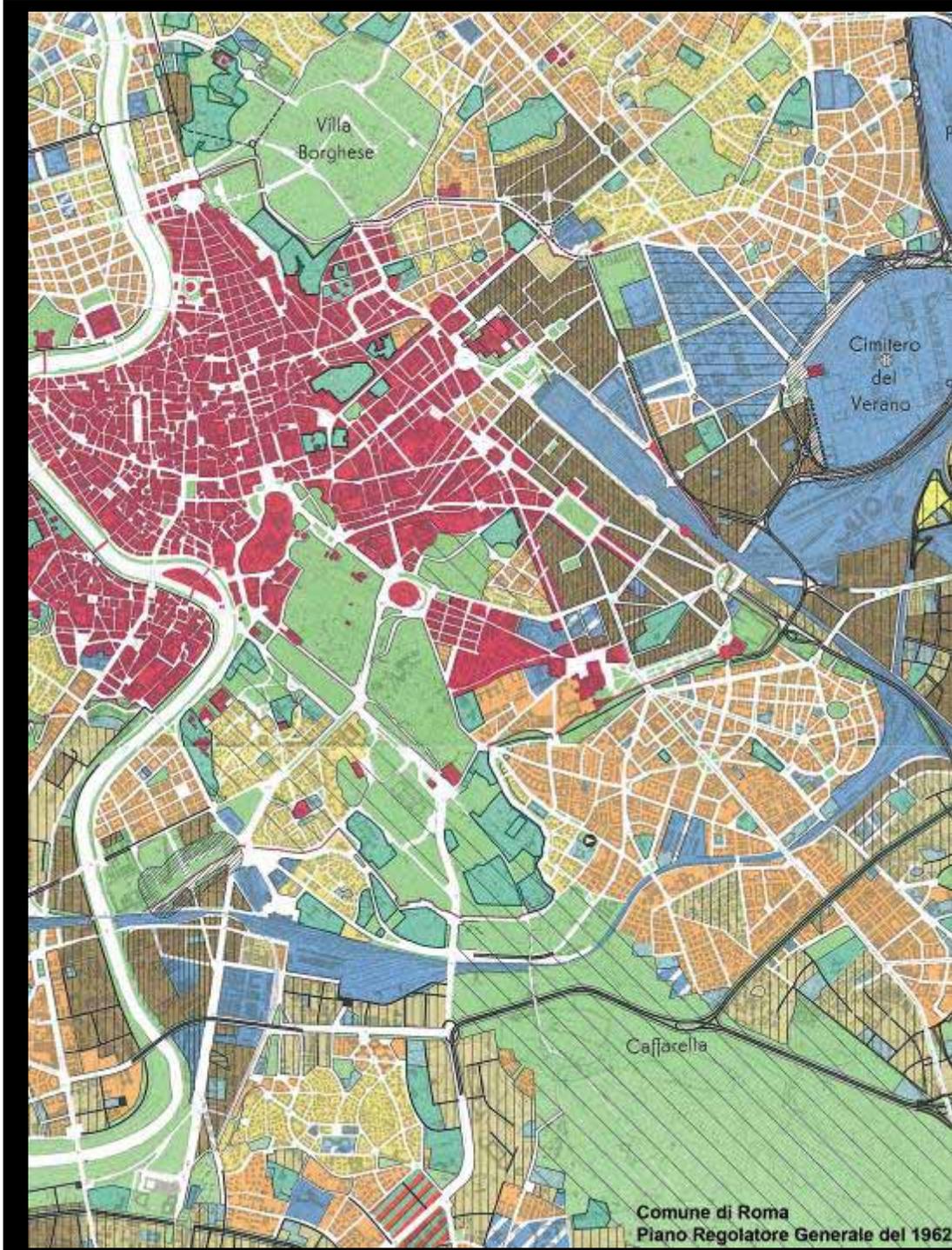
# P.R.G. del 1931

Piano Regolatore del 1931

-  Nuovi allineamenti
-  Nuovi edifici pubblici
-  Palazzine
-  Villini
-  Zona intensiva
-  Ricostrazione intensiva
-  Zona industriale
-  Parco privato
-  Parco pubblico
-  Zona di rispetto



# P.R.G. del 1962



**COMUNE DI ROMA**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
DECRETO PRESIDENZIALE 10 DICEMBRE 1962 - DECRETO MINISTERIALE 6 DICEMBRE 1971

**LEGENDA**

**ZONIZZAZIONE**

CLASSIFICAZIONE DELL'USO DEL SUOLO SUO AI FINI DI ATTUARE IL PIANO

<b>ZONA A</b> ART. 1	A	CONSERVAZIONE REGOLARE E RIAMBIAMENTO
<b>ZONA B</b> ART. 2	B <sub>1</sub>	CONSERVAZIONE DEI VILLAGGI DELLE SUPERFICIE E DELLE SAGOME ESISTENTI
	B <sub>2</sub>	CONSERVAZIONE DEI VILLAGGI DELLE SUPERFICIE ESISTENTI
<b>ZONA C</b> ART. 3	C	RIAMBIAMENTO VILLAGGI ED EDIFICI
<b>ZONA D</b> ART. 4	D	COMPIIMENTO REGOLARE I PIANI PARTICOLAREGGIATI DEL P.R. NEL CONFINI DELLE SAGOME
<b>ZONA E</b> ART. 5	E <sub>1</sub>	ESPANSIONE CON PIANI COMPARTIMENTALI UNITARI
	E <sub>2</sub>	ESPANSIONE CON PIANI PARTICOLAREGGIATI O COMPLESSIVI
<b>ZONA F</b> ART. 6	F <sub>1</sub>	ESPANSIONE RIVOLTA ALL'EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA DI ATTUALI INTERESSI I PIANI DI COLLAZIONE CON LE "CURE DI SUCCESSIVE VARIANTE PER AREE SOGGETTE A RINAUSTRAZIONE IN VIRTU' DI UN ACCORDO TRAS. P. 191
	F <sub>2</sub>	RIAMBIAMENTO ARMONICO - AREE PARALLELE ESISTENTI
	F <sub>3</sub>	RIAMBIAMENTO ARMONICO - AREE DI COMPLETAMENTO
<b>ZONA G</b> ART. 7	G <sub>1</sub>	PARCHI PRIVATI VEGETALI
	G <sub>2</sub>	PARCHI PRIVATI
	G <sub>3</sub>	VERDE PRIVATO
	G <sub>4</sub>	AREE VERDELLATE CON GIARDINI
	G <sub>5</sub>	VERDE PRIVATO ORGANIZZATO
	G <sub>6</sub>	VERDE PRIVATO ORGANIZZATO
<b>ZONA H</b> ART. 8	H <sub>1</sub>	AGRO ROMANO
	H <sub>2</sub>	AGRO ROMANO VEGETATO
<b>ZONA I</b> ART. 9	I <sub>1</sub>	USCINE IRREGOLARI
	I <sub>2</sub>	VILLAGGI CON CARATTERISTICHE SPECIALI
<b>ZONA L</b> ART. 10	L <sub>1</sub>	ATTIVITA' INDUSTRIALI, COMMERCIALI E MISTE
	L <sub>2</sub>	PICCOLE INDUSTRIE E ATTIVITA' COMMERCIALI
	L <sub>3</sub>	AREE PER INDUSTRIE DI CARATTERE TURISTICO ED ATTIVITA' DI SERVIZIO GENERALI MISTE
<b>ZONA M</b> ART. 11	M <sub>1</sub>	ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO GENERALE
	M <sub>2</sub>	ATTREZZATURE DI SERVIZIO PRIVATO
	M <sub>3</sub>	ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO DI QUARTIERE
	M <sub>4</sub>	ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE UNIVERSITARIA
<b>ZONA N</b> ART. 12	N <sub>1</sub>	PARCHI PUBBLICI E SPORTELLI SPORTIVI
	N <sub>2</sub>	AREE DI CORSO DI CONSERVAZIONE

# Il Piano Regolatore Generale

(Legge N°1150/1942)

Strumento di pianificazione urbanistica attraverso cui l'amministrazione determina le direttive per lo sviluppo urbanistico ed edilizio di un territorio comunale

- 1) individua le zone edificabili e la loro specifica destinazione (residenziale, produttiva, agricola ecc.)
- 2) individua la densità edilizia e quanto altro debba applicarsi all'edificazione
- 3) individua le zone inedificabili, in quanto destinate a soddisfare i bisogni della collettività (strade, parcheggi, verde, scuole, ecc.)

# Contenuto del Piano Regolatore

(Art. 7 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150)

Il Piano Regolatore Generale deve

– considerare la totalità del territorio comunale. (Art. 7, comma 1)

– indicare essenzialmente:

- La rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti
- La divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona
- Le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali Servitù
- Le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale
- I vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico
- Norme per l'attuazione del piano

# Modalità di attuazione

- **ATTUAZIONE DIRETTA**

mediante il rilascio di concessioni edilizie o di autorizzazioni quando gli interventi debbano essere localizzati su aree dotate di opere di urbanizzazione o riguardino edifici esistenti

- **ATTUAZIONE INDIRETTA**

mediante piani attuativi:

1. Piano di recupero (PR)
2. Piano di lottizzazione (PL)
3. Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP)
4. Piano per gli insediamenti produttivi (PIP)

# Formazione del Piano Regolatore

Le due fasi fondamentali del procedimento di formazione del PRG sono:

- **ADOZIONE**  
(di competenza comunale)
- **APPROVAZIONE**  
(di competenza regionale)

# Procedura di adozione

## 1. NOMINA DEI PROGETTISTI

Gli uffici tecnici comunali in teoria potrebbero provvedere all'elaborazione tecnica dello schema di piano ma nella quasi totalità dei casi prevale la prassi dell'incarico esterno in genere a gruppi di professionisti che si avvalgono di contributi specialistici interdisciplinari

## 2. DELIBERA CONSILIARE DI ADOZIONE

L'amministrazione comunale assume il progetto di piano

## 3. LE MISURE DI SALVAGUARDIA

I piani urbanistici diventano pienamente operanti solo dopo l'approvazione. Le misure di salvaguardia hanno lo scopo di evitare che nel periodo intercorrente fra adozione ed approvazione l'assetto urbanistico fissato nel piano adottato venga alterato dall'eventuale rilascio di concessione edilizie che di fatto viene sospeso.

#### 4. DEPOSITO E PUBBLICAZIONE

il piano una volta adottato deve essere depositato negli uffici della segreteria comunale per la durata di trenta giorni durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione

#### 5. LE OSSERVAZIONI

durante la pubblicazione i cittadini possono presentare osservazioni sul contenuto del piano. Si tratta di apporti collaborativi nel quadro della partecipazione delle comunità alle scelte della pianificazione. Spetta al Consiglio comunale (attraverso un'apposita delibera) la competenza a pronunciarsi in merito alle osservazioni che possono essere accolte o rigettate (controdeduzione)

# Procedura di approvazione

## 1. APPROVAZIONE DEL PRG

la Regione esamina il piano e si esprime sull'approvazione che può essere piena, parziale e/o condizionata. In realtà nel tempo si è consolidata la visione secondo cui l'essenza dell'intervento della Regione è da intendersi (insieme alla delibera del Consiglio comunale) come un momento costitutivo nel processo di formazione del piano

## 2. COPIANIFICAZIONE

in taluni casi, in base alle legislazioni regionali, l'approvazione avviene alla conclusione di un processo di "copianificazione" mediante il quale i vari soggetti competenti (Comune, Provincia, Regione) apportano il rispettivo contributo alla definizione del piano

## 3. PUBBLICAZIONE

Il PRG unitamente ad una copia del decreto di approvazione della Regione viene depositato nella Segreteria del Comune a libera visione del pubblico per tutta la durata della sua operatività

# Zone Territoriali omogenee

(Art. 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765)

SONO CONSIDERATE ZONE TERRITORIALI  
OMOGENEE:

- A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, degli agglomerati stessi;  
(CENTRO STORICO)

- B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone a): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;  
(COMPLETAMENTO)

- C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera b);  
(ESPANSIONE)

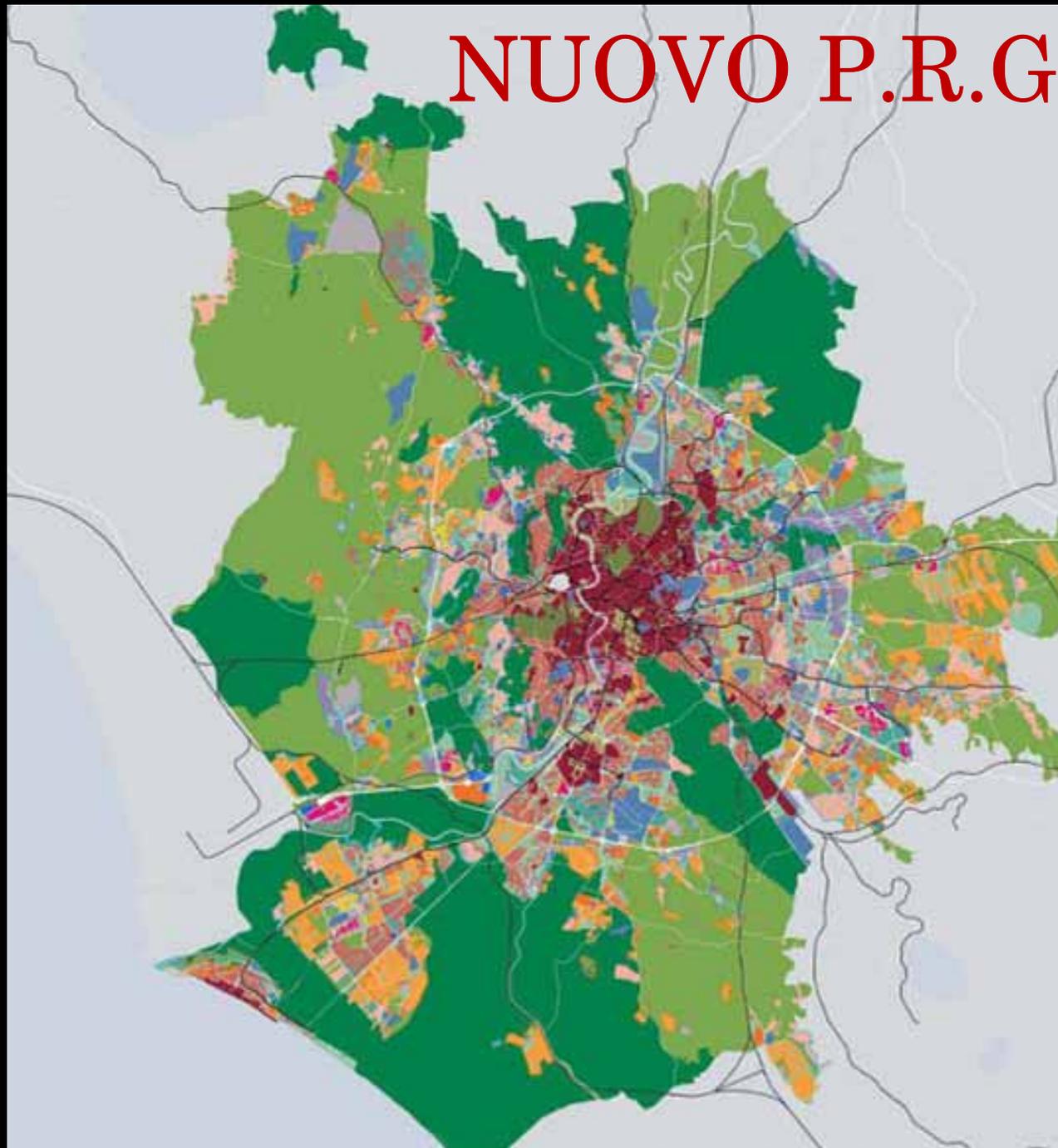
- D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

- E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone c);

- F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

- La rigidità del piano urbanistico tradizionale è stata spesso imputata alla scarsa versatilità delle sue previsioni puntuali fondate su una zonizzazione funzionale spinta come visto a proposito delle Zone Territoriali Omogenee
- Il nuovo PRG di Roma propone in alternativa un'articolazione per tessuti in luogo della tradizionale zonizzazione (tessuti della Città Storica, della Città Consolidata, della Città della Ristrutturazione e della Città della Trasformazione)

# NUOVO P.R.G. di ROMA



	Ambiti di valorizzazione
	Ville storiche
	Tessuti
	Tessuti prevalentemente residenziali
	Tessuti per attività
	Proposte di recupero urbano
	Ambiti di trasformazione ordinaria
	Ambiti a pianificazione particolareggiata
	Centralità urbane e metropolitane
	Fiumi e laghi
	Parchi istituiti
	Aree agricole
	Aree agricole con valenza ambientale
	Verde pubblico
	Servizi pubblici
	Verde privato
	Servizi privati
	Ferrovie nazionali metropolitane
	Nodi di scambio
	Infrastrutture tecnologiche

Approvato dal Consiglio Comunale  
con Deliberazione 18 del 12/2/08, con  
la pubblicazione sul Bollettino  
Ufficiale della Regione Lazio -  
avvenuta il 14 marzo 2008- il nuovo  
Piano Regolatore diventa vigente.

# Elenco degli elaborati del PRG di Roma

- **ELABORATI PRESCRITTIVI**

Definiscono la disciplina di PRG; si tratta di prescrizioni grafiche e di testo

- **ELABORATI GESTIONALI**

Hanno valore di conoscenza ed indirizzo; saranno periodicamente aggiornati dall'Amministrazione comunale

- **ELABORATI DESCRITTIVI**

Hanno valore di esplicitazione e chiarimento delle scelte di piano

- **ELABORATI INDICATIVI**

Hanno valore programmatico e comprendono materiali finalizzati alle progettazioni urbanistiche ed edilizie in attuazione del PRG

- **ELABORATI PER LA COMUNICAZIONE DEL PIANO**

Illustrano la caratterizzazione del Piano nel territorio dei Municipi

# Elaborati Prescrittivi

1. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
2. SISTEMI E REGOLE scala 1:5.000 (12 fogli)
3. SISTEMI E REGOLE scala 1:10.000 (31 fogli)
4. RETE ECOLOGICA scala 1:10.000 (31 fogli)

# ELABORATI PRESCRITTIVI

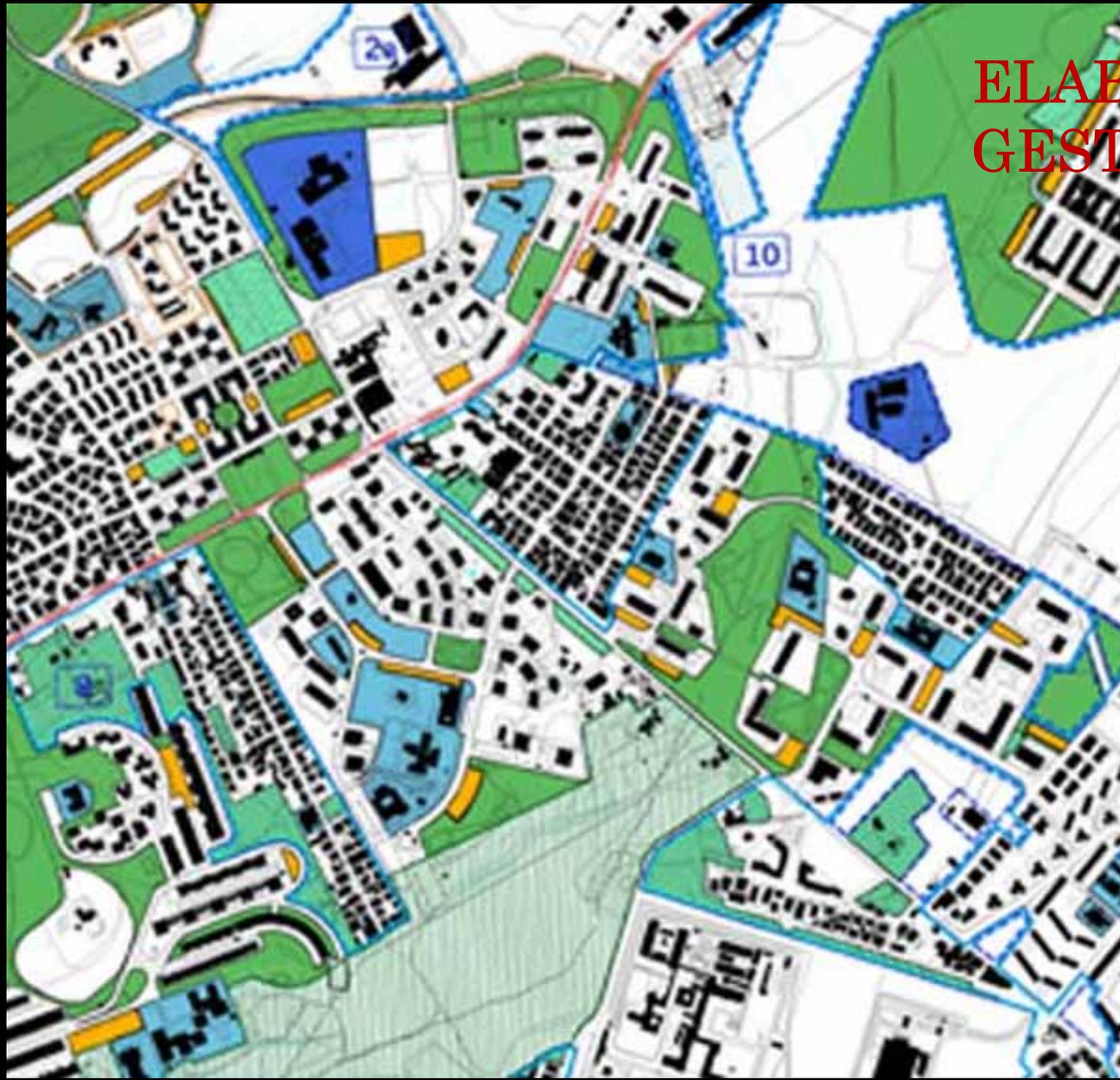


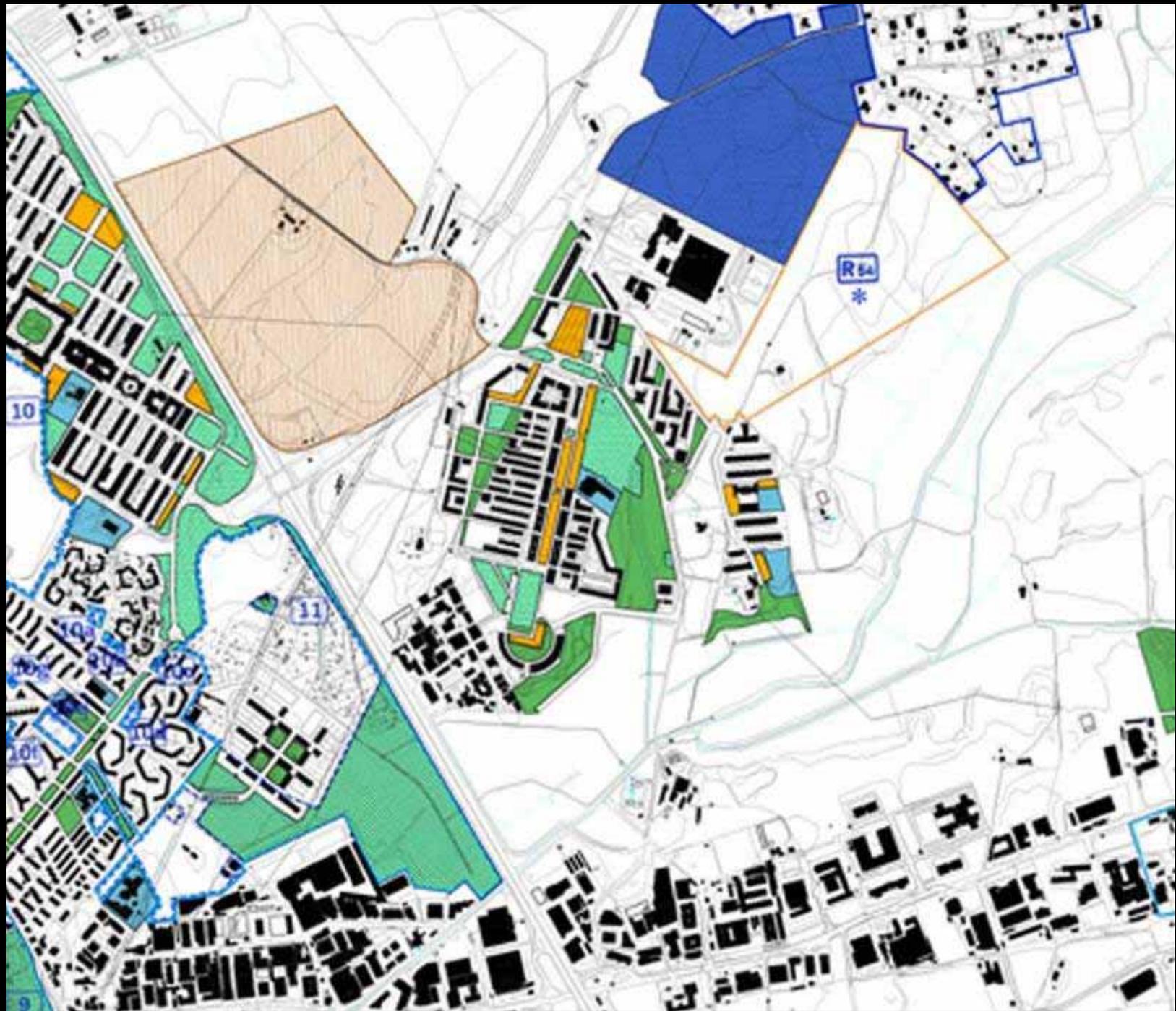


# Elaborati Gestionali

- G1. Carta per la qualità - 1:10.000 (34 fogli)
- G2. Guida per la qualità degli interventi - (album A3)
- G3. Sistema delle infrastrutture per la mobilità - 1:20.000 (11 fogli)
- G4. Guida alla progettazione delle infrastrutture per la mobilità - (album A3)
- G5. Sistema delle infrastrutture tecnologiche - 1:20.000 (11 fogli)
- G6. Sistema paesaggistico - 1:50.000 (1 foglio)
- G7. Guida alla progettazione negli ambiti di paesaggio - (Album A3)
- **G8. Standard urbanistici - 1:10.000 (31 fogli)**
- G9. Relazione geologico-tecnica
- G9.1 Geolitologia del territorio comunale - 1:50.000 (1 foglio)
- G9.1 da 01 a 14 Geolitologia del territorio dei Municipi - 1:20.000/25.000 (14 fogli)
- G9.2 Geomorfologia del territorio comunale - 1:50.000 (1 foglio)
- G9.2 da 01 a 14 Geomorfologia del territorio dei Municipi - 1:20.000 (14 fogli)
- G9.3 Idrogeologia del territorio comunale - 1:50.000 (1 foglio)
- G9.3. da 01 a 14 Idrogeologia del territorio dei Municipi - 1:20.000 (14 fogli)
- G10. Sistema ambientale - 1:50.000 (1 foglio)

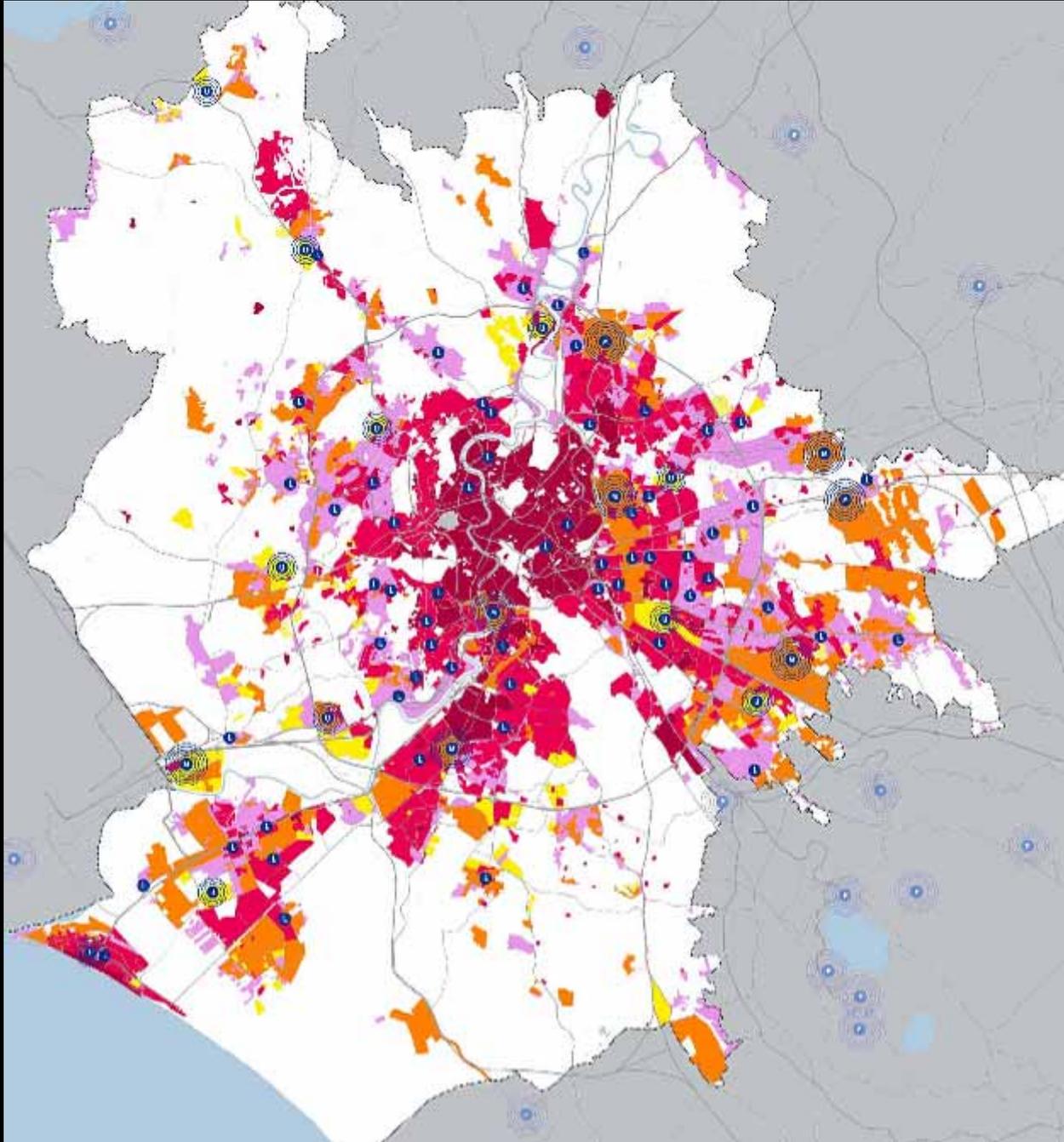
# ELABORATI GESTIONALI





# Elaborati Descrittivi

- D1. Relazione
- D2. Strutture del Piano e strategie metropolitane - 1:80.000
- D3. Infrastrutture per la mobilità - 1:50.000
- D4. Tessuti e centralità - 1:50.000
- **D5. Centralità e funzioni - 1:50.000**
- D6. Dal Centro storico alla Città storica 1:50.000
- D7. Ambiti di programmazione strategica: quadro d'unione - 1:20.000
- D8. Sintesi PRG - 1:50.000

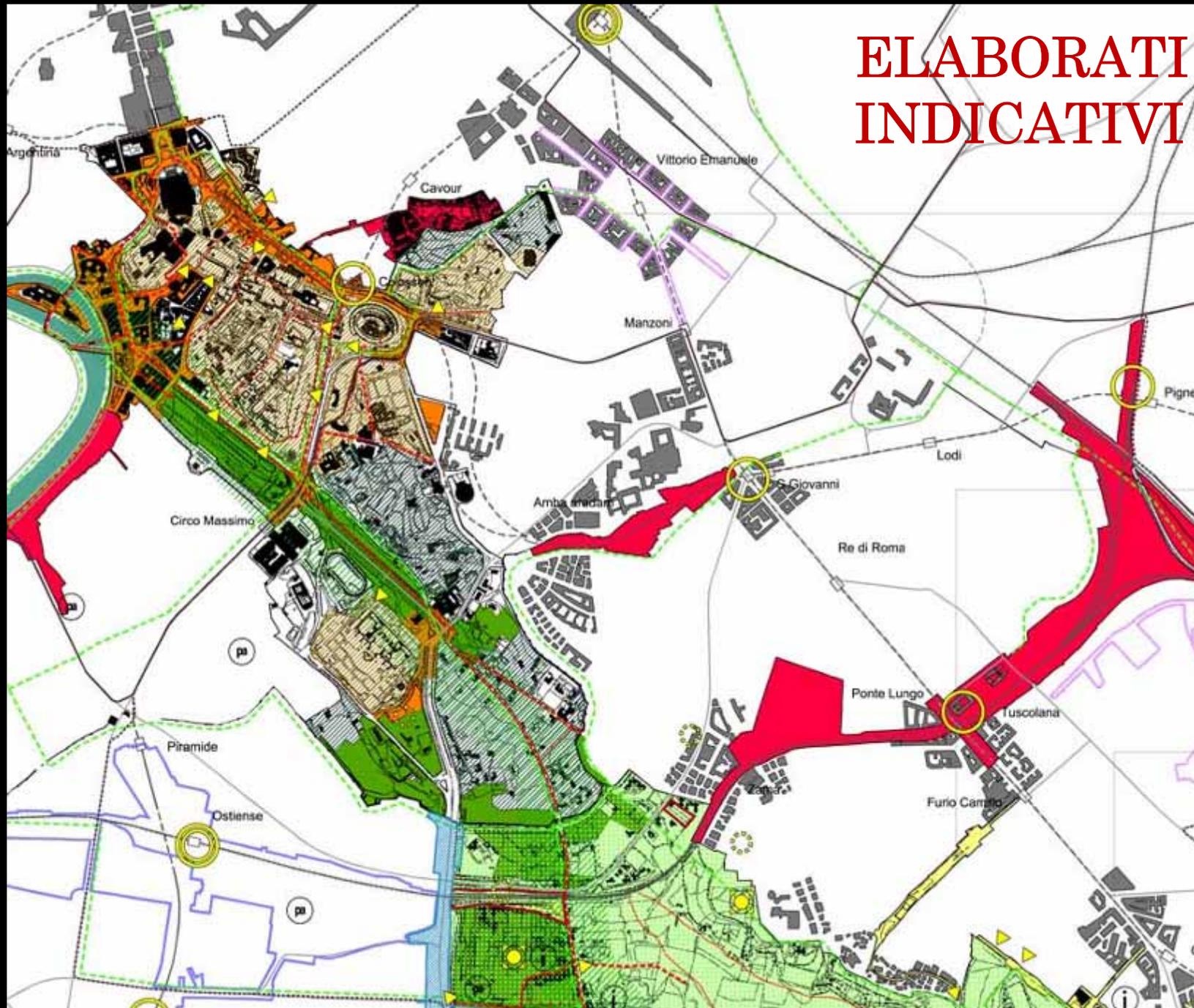


**ELABORATI  
DESCRITTIVI**

# Elaborati Indicativi

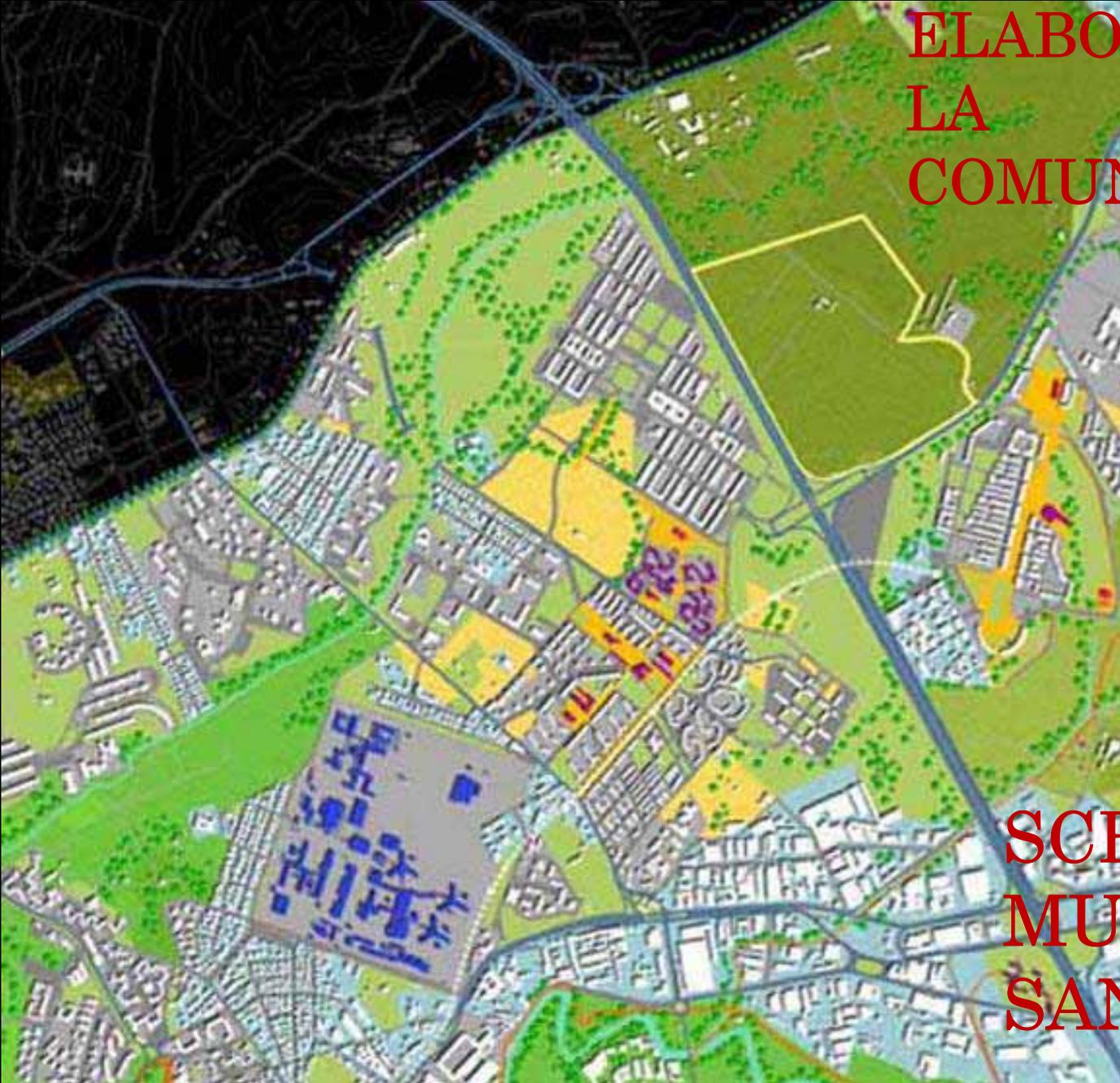
- I1. Schemi di riferimento per la Città da Ristrutturare - (album A3)
- I2. Schemi di riferimento per le Centralità locali - (album A3)
- I3. Schemi di riferimento geologico per gli ambiti di trasformazione - (14 album A3)
- I4. Ambito di programmazione strategica Tevere
  - I4.1. Inquadramento generale - 1:50.000
  - I4.2. Risorse-settore centrale - 1:10.000
  - I4.3. Risorse-Ostia - 1:10.000
  - I4.4. Obiettivi-settore centrale - 1:10.000
  - I4.5. Obiettivi-Ostia - 1:10.000
- I5. Ambito di programmazione strategica Parco dei Fori e dell'Appia antica
  - I5.1. Risorse - 1:10.000
  - I5.2. Risorse-Fori - 1:5.000
  - I5.3. Obiettivi - 1:10.000
  - I5.4. Obiettivi-Fori - 1:5.000
- I6. Ambito di programmazione strategica Mura
  - I6.1. Risorse 1:10.000 I6.2 Obiettivi - 1:10.000
- I7. Ambito di programmazione strategica Flaminio-Fori-Eur
  - I7.1. Risorse - 1:10.000
  - I7.2. Obiettivi - 1:10.000
- I8. Ambito di programmazione strategica Cintura ferroviaria
  - I8.1. Risorse - 1:20.000
  - I8.2. Obiettivi - 1:20.000
- I9. Risorse e Opportunità per le bambine e i bambini (19 fogli)

# ELABORATI INDICATIVI



# Elaborati per la Comunicazione

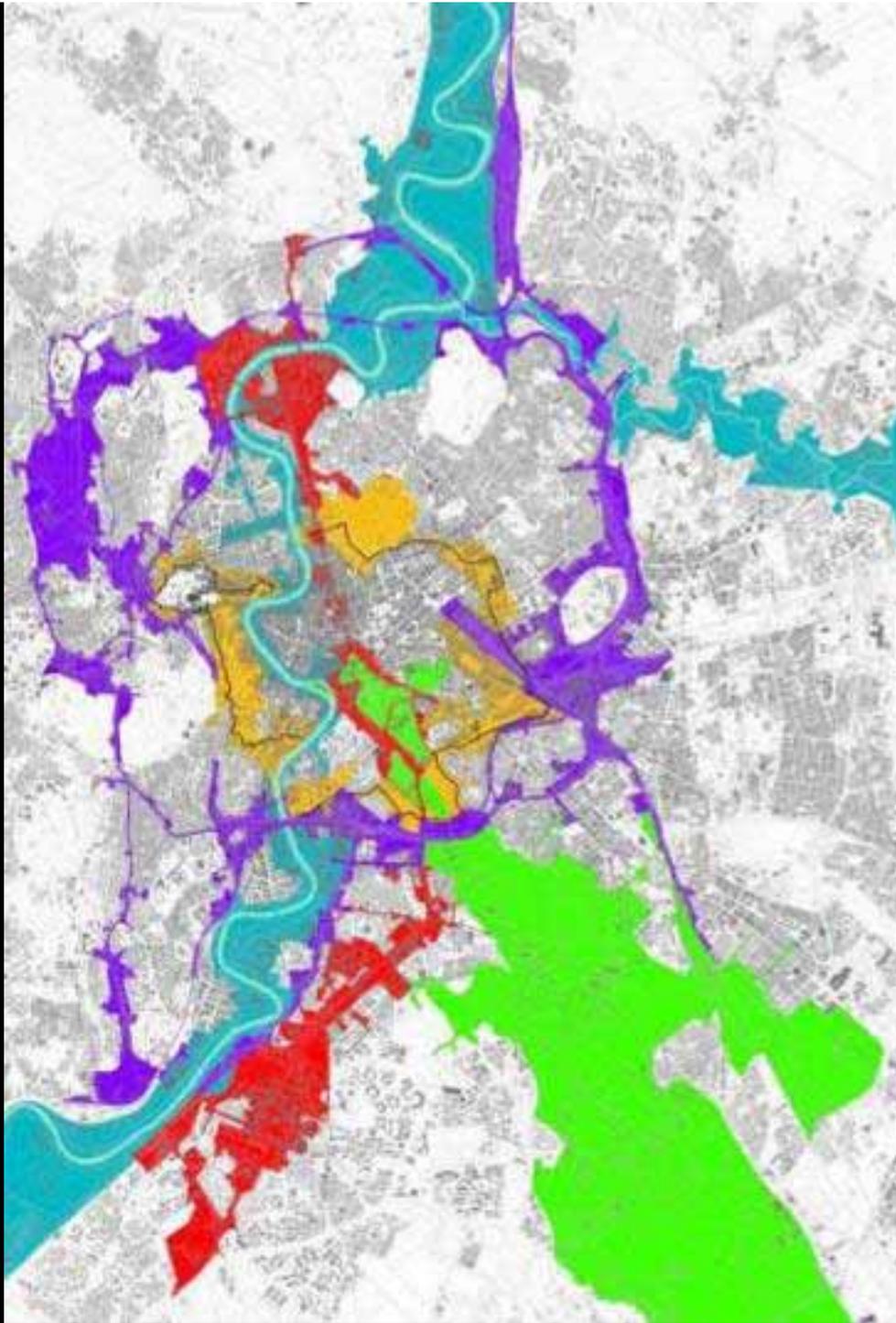
- C01-C19. Le Città di Roma: Scenari nei Municipi (19 fogli)



ELABORATI PER  
LA  
COMUNICAZIONE

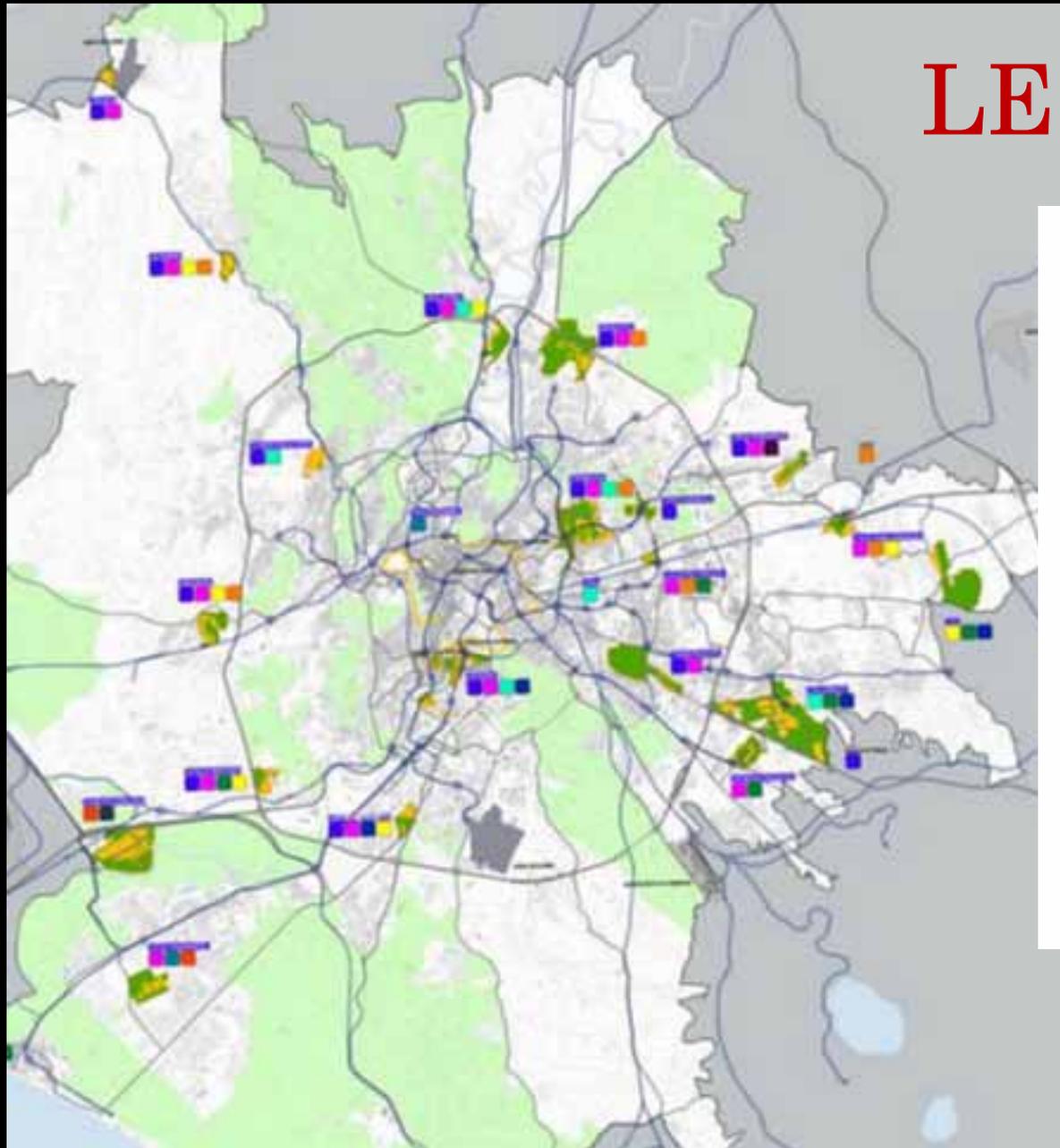
SCENARI DEI  
MUNICIPI:  
SAN BASILIO

# GLI AMBITI



-  Ambito Tevere
-  Ambito mura
-  Ambito Appia antica
-  Ambito Flaminio - Fori - Eur
-  Ambito cintura ferroviaria

# LE FUNZIONI



- Direzionalita pubblica
- Direzionalita privata
- Polo tecnologico
- Universita e ricerca
- Polo giudiziario
- Cultura e servizi congressuali
- Polo fieristico
- Commercio
- Turismo
- Sport e tempo libero
- Autoporto

- In ogni tessuto sono ammissibili liberamente le diverse funzioni, eventualmente il piano si limita a individuare le funzioni incompatibili con un tessuto
- Inoltre il PRG nell'individuazione delle aree da destinare a verde o a servizi pubblici propone una semplificazione nell'individuazione di un'unica terminologia e simbologia in analogia a quanto avviene all'interno dei Programmi d'Intervento in cui le funzioni da collocare sono indicate in maniera flessibile attraverso la precisazione del carattere prevalente dell'operazione

# Dimensione del Comune di Roma

La superficie del Comune di Roma  
corrisponde alla somma delle superfici dei  
9 maggiori comuni italiani:  
Bologna, Milano, Palermo, Napoli, Torino,  
Genova, Catania, Bari e Firenze.

Si tratta del più grande Comune d'Europa e tale dimensione determina alcune caratteristiche che influenzano profondamente la gestione del suo territorio:

- Forte cesura tra le diverse parti della città
- Forte cesura tra il complesso della città costruita e comuni vicini
- Vastissima dimensione dello spazio vuoto

Si manifesta il tema della città metropolitana in termini inusuali; questa forma della città rende Roma un prototipo di città metropolitana e di città contemporanea:

- Grande dimensione territoriale entro cui si collocano molti organismi connotati da relazioni disomogenee con il centro urbano maggiore e tra di loro
- Questi centri sono connessi tra di loro da un sistema di mobilità discontinuo ed incerto

Lo spazio appare dilatato e si può parlare di “città arcipelago” carente di un’adeguata rete connettiva di mobilità in primo luogo su ferro

**DIMENSIONE = PROBLEMA E  
OPPORTUNITÀ**

**quindi DIMENSIONE = PUNTO DI  
PARTENZA PER IL NUOVO PRG**

**PROBLEMA:** il vecchio piano prevedeva su molte delle aree libere rilevanti quote di Trasformazione

**OPPORTUNITÀ:** la dimensione dello spazio libero consente di lavorare ad un sistema degli spazi vuoti (sistema storico-ambientale) che costituisce uno degli elementi connettivi della forma della nuova città

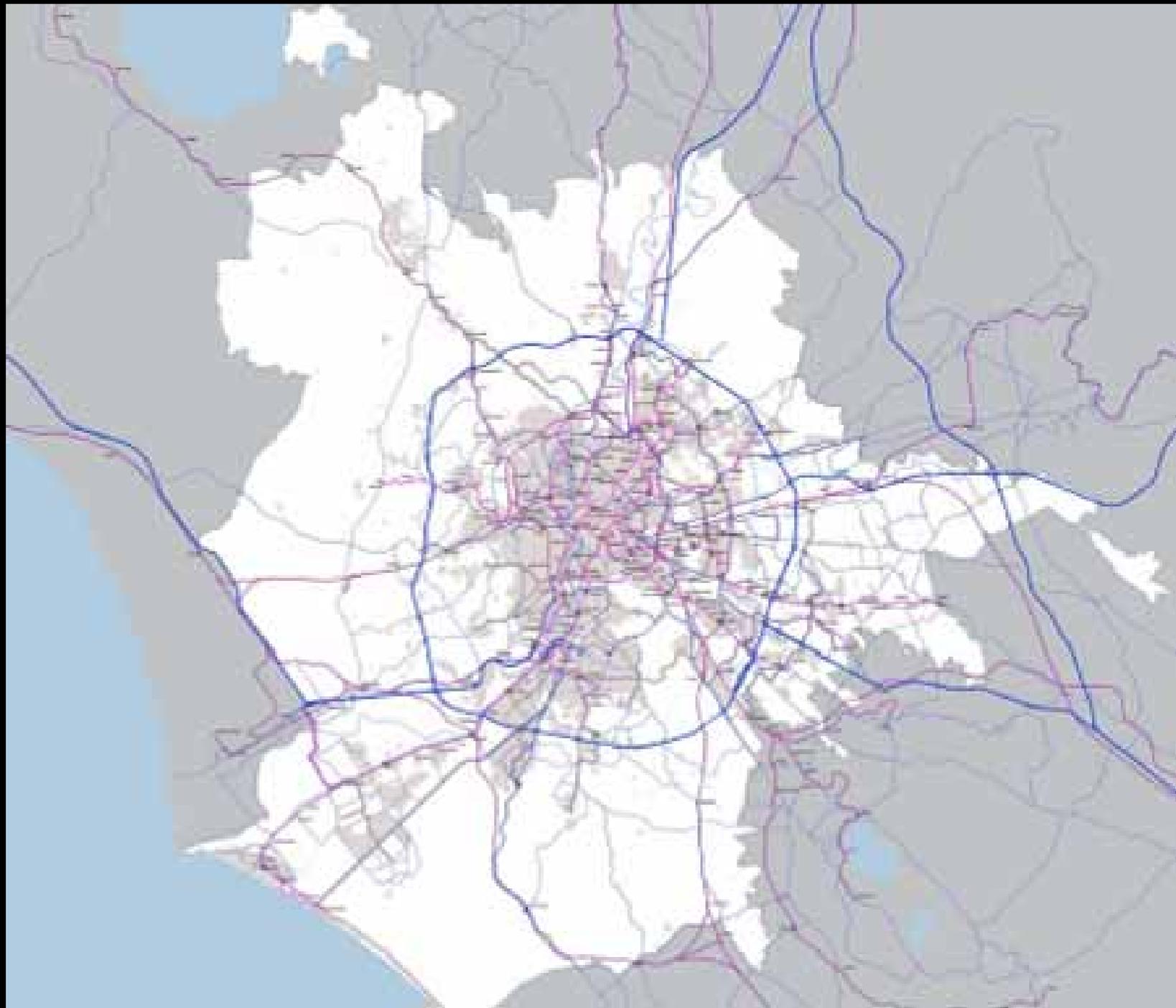
# UNA NUOVA IDEA DI CITTÀ

- **APERTA** verso il territorio
- **ARTICOLATA** al suo interno (municipi più forti)
- Circondata da una **RUOTA VERDE**, e da un sistema di **SPAZI APERTI A CUNEO** come contributo alla rigenerazione ambientale e come aspetto portante della forma della città e di definizione dei suoi bordi.
- Organizzata su un **SISTEMA POLICENTRICO**: un complesso di **NUOVE CENTRALITÀ** localizzate sulla base delle identità sociali esistenti (microcittà).
- **CENTRALITÀ = PUNTI DI COAGULO** su cui concentrare le trasformazioni contribuendo ad alleggerire la pressione sull'area centrale ed a costituire il momento forte della politica di ristrutturazione dei tessuti edilizi esistenti.

# Infrastrutture per la mobilità

## RETE FERROVIARIA: “CURA DEL FERRO”

- 4 linee di metropolitane urbane (radiali e attestate sul GRA)
- 3 linee di livello metropolitano che passano sull'anello ferroviario



# OBIETTIVI RETE FERROVIARIA

- Riequilibrio tra modalità di trasporto collettivo e individuale spostando quote consistenti della domanda e delle risorse sui servizi collettivi
- Miglioramento delle condizioni ambientali attraverso la riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico e la sicurezza durante il trasporto

## VIABILITÀ SU GOMMA

Diverso rapporto trasporto pubblico/trasporto privato nei diversi settori della città.

Nella fascia esterna, auto + parcheggi di scambio.

All'interno del GRA il trasporto pubblico deve risultare efficiente e concorrenziale.

Nelle zone più centrali si auspica la pedonalizzazione anche attraverso il sistema capillare dei tram che integra la rete delle quattro linee di metropolitane.

# SCELTE PER LA VIABILITÀ SU GOMMA

- Selezione e gerarchia delle tangenziali
- Individuazione dei punti d'incontro tra linee del ferro radiali e le linee delle tangenziali come punti di eccellenza per la nuova struttura urbana
- Alleggerimento delle vie consolari attraverso il loro raddoppio e lo spostamento dei carichi sulle linee ferroviarie parallele
- Realizzazioni di tangenziali esterne al GRA per connettere le vie ferroviarie radiali
- Creazioni di nodi di scambio esterni al GRA
- Definizione di un sistema di viabilità locale di connessione con le stazioni

# CENTRALITÀ DI LIVELLO URBANO

Sono elementi nodali dell'organizzazione territoriale all'interno della città svantaggiata, intesi come “magneti” diffusi sul territorio (in seguito alla ricerca di localizzazioni opportune) allo scopo di:

1. Attirare funzioni non residenziali di livello urbano (FUNZIONE URBANA)
2. Costituire i nuovi punti di “coagulo urbano” (FUNZIONE LOCALE)

Riqualificazione delle periferie, attraverso l'azione complementare tra:

- **INTERVENTI STRUTTURALI**

- Ricostruire aree a funzioni molteplici in tessuti tradizionalmente residenziali
- Mettere in rete queste aree attraverso la mobilità

- **INTERVENTI DIFFUSI**

- Riqualificazione diffusa e impatto locale

## Le funzioni

-  Direzionalità pubblica
-  Direzionalità privata
-  Polo tecnologico
-  Università e ricerca
-  Polo giudiziario
-  Cultura e servizi congressuali

-  Polo fieristico
-  Commercio
-  Turismo e ricettività
-  Sport e tempo libero
-  Autoporto

### Eur sud - Castellaccio

**Superficie ambito** 620.940 mq

**Superficie utile** 243.750 mq

**Volume** 780.000 mc

*Direzionalità pubblica e privata*

243.750 mq / 780.000 mc



### Pietralata

**Superficie ambito** 1.820.000 mq

**Superficie utile** 403.969 mq

**Volume** 1.292.700 mc

*Direzionalità pubblica e privata*

288.750 mq / 924.000 mc

*Commercio*

13.125 mq / 42.000 mc

*Università e ricerca*

12.063 mq / 38.600 mc

*Residenziale*

90.031 mq / 288.100 mc



## Ostiense

**Superficie ambito** 2.048.277 mq

**Superficie utile** 268.983 mq

**Volume** 860.744 mc

*Direzionalità pubblica e privata*

141.763 mq / 453.640 mc

*Università e ricerca*

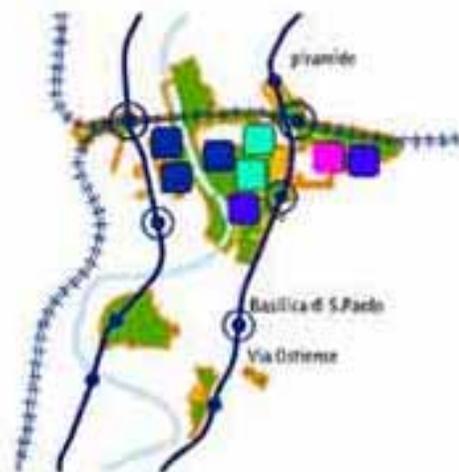
36.439 mq / 116.604 mc

*Cultura e servizi congressuali*

28.906 mq / 92.500 mc

*Residenziale*

61.875 mq / 198.000 mc



## Polo tecnologico

**Superficie ambito** 720.078 mq

**Superficie utile** 410.287 mq

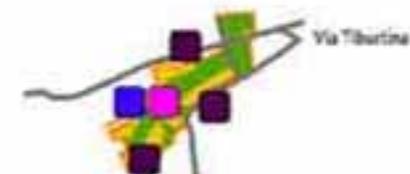
**Volume** 1.312.918 mc

*Direzionalità pubblica e privata*

131.155 mq / 419.696 mc

*Polo tecnologico*

279.132 mq / 893.222 mc



## Tor Vergata

**Superficie ambito** 5.591.618 mq

**Superficie utile** 508.593 mq

**Volume** 1.627.497 mc

*Direzionalità pubblica e privata*

27.199 mq / 87.037 mc

*Commercio*

12.574 mq / 40.238 mc

*Università e ricerca*

371.133 mq / 1.187.626 mc

*Cultura e servizi congressuali*

76.436 mq / 244.596 mc

*Residenziale*

21.250 mq / 68.000 mc



## Bufalotta

**Superficie ambito** 2.919.817 mq

**Superficie utile** 657.027 mq

**Volume** 2.102.486 mc

*Direzionalità pubblica e privata*

167.185 mq / 534.993 mc

*Commercio*

140.625 mq / 450.000 mc

*Turismo e ricettività*

26.886 mq / 86.036 mc

*Residenziale*

244.373 mq / 781.992 mc

*Non residenziale*

77.958 mq / 249.465 mc



# INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PER LE NUOVE CENTRALITÀ

1. Parti di città esistente che si prestano ad opere di demolizione/ricostruzione o di completamento

2. Aree ancora non edificate (Residuo privato)

3. Vuoti urbani derivanti (sovradimensionamento) dalle zone M1 del PRG del 1962 in posizioni strategiche (Residuo pubblico).

La gran parte delle centralità è situata in prossimità dei nodi di scambio o delle linee ferroviarie e le NTA indicano che non è possibile avviare i programmi delle stesse se non contestualmente alla realizzazione delle necessarie infrastrutture ferroviarie.

Per la progettazione delle centralità è prevista la costituzione di società di trasformazione urbana (STU) mentre è obbligatorio il ricorso alla procedura del Progetto Urbano.



## **Centralità di settore urbano**

Acilia - Madonnetta, Alitalia - Magliana, Anagnina - Romanina, Cesano, Ostia, Ponte Mammolo, S. Maria della Pietà, Saxa Rubra, Torre Spaccata, Massimina, La Storta



## **Centralità di livello metropolitano**

Bufalotta, Eur sud - Castellaccio, Fiumicino - Magliana, Polo tecnologico, Ostiense, Pietralata, Ponte di Nona - Lunghezza, Tor Vergata

Le centralità si connettono funzionalmente con quelle esterne dei comuni contermini



## **Centralità esterne**

# Sistemi e Regole

Il NPRG per la sua definizione assume due differenti categorie analitiche:

1. Individuazione di tutti i beni emersi che sono il patrimonio storico della città, edifici, luoghi, spazi che ne sono la memoria storica.

Tale individuazione avviene attraverso:

- ANALISI delle permanenze antiche (implementazione di strumenti come la “Carta dell’Agro”)
- ANALISI dei beni moderni e contemporanei (attraverso la letteratura specialistica e secondo il criterio di “relatività nel valore rispetto al contesto”)

2. Approfondita lettura del centro storico e della Città Consolidata (così come definiti dal PRG vigente) per individuare quei tessuti che possono partecipare alla nuova definizione di Città Storica in quanto riconosciuti come espressivi di compiutezza morfo-tipologica e funzionale ed espressivi di relazione formale nell'organizzazione urbana.

- Lettura del tessuto attraverso l'isolato
- Studio degli spazi aperti definiti secondo il grado di configurazione e conformazione
- Introduzione della classificazione degli edifici e dei complessi speciali

# CITTA' STORICA

## Componenti:

- TESSUTI
- EDIFICI E COMPLESSI SPECIALI
- SPAZI APERTI

### CITTA' STORICA

	Tessuti vedi tavole 1:5000
	T5 Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme
	T6 Espansione novecentesca a fronti continue
	T7 Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme
	T8 Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario
	T10 Nuclei storici isolati
<hr/>	
Edifici e complessi speciali	
	Centro archeologico monumentale
	Capisaldi architettonici e urbani
	Ville storiche
	Grandi attrezzature e impianti post-unitari
	Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale
<hr/>	
	Spazi aperti vedi tavole 1:5000
<hr/>	
	Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale
<hr/>	
	Ambiti di valorizzazione
	An Spazi aperti di valore ambientale
	Bn Tessuti, edifici e spazi aperti
	Cn Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali
	Dn Ostia Lido

- **TESSUTI:**

Identificano gli isolati o parti di isolato costituiti dall'aggregazione di edifici con relativi spazi aperti di pertinenza, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale.

- **EDIFICI E COMPLESSI SPECIALI:**

Comprendono i complessi archeologicomonumentali e gli edifici speciali singoli e aggregati, comprensivi degli spazi aperti di pertinenza e di quelli pubblici (come piazze, strade, giardini) ad essi connessi in rapporto di unità inscindibile.

- **SPAZI APERTI:**

Componenti che costituiscono il sistema dei “vuoti” e che partecipano alla definizione dell'identità urbana.

# CITTÀ CONSOLIDATA

La Città Consolidata è costituita dall'insieme dei tessuti edilizi che non presentano particolari valori individuali

tali da poter essere annoverati nella Città Storica:

- è l'insieme dei tessuti edificati sulla base di piani attuativi che presentano una struttura urbana solida e compatta costituita dalla rete della viabilità e da una sostanziale continuità fisica dei suoi elementi in cui in generale lo spazio vuoto è il risultato anch'esso di una progettazione avendo connotati sia spazio connettivo e collettivo.

## CARATTERI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA:

- Città compatta
- Città ricca di servizi di livello urbano e di attività commerciali
- Città carente di servizi pubblici, spazi aperti e verdi, parchi

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

# ALESSANDRINO



Sul piano operativo la specificità della città consolidata è rappresentata dall'intervento diretto ma non è escluso il ricorso a procedure di pianificazioni attuative.

Questione di grande importanza è inoltre costituita dal fatto che il piano consente in questi tessuti gli interventi di demolizione e ricostruzione.

# CITTÀ DA RISTRUTTURARE

Si distinguono due caratteri fondamentali della periferia romana:

1. PERIFERIA STORICA - compatta e ad elevata densità

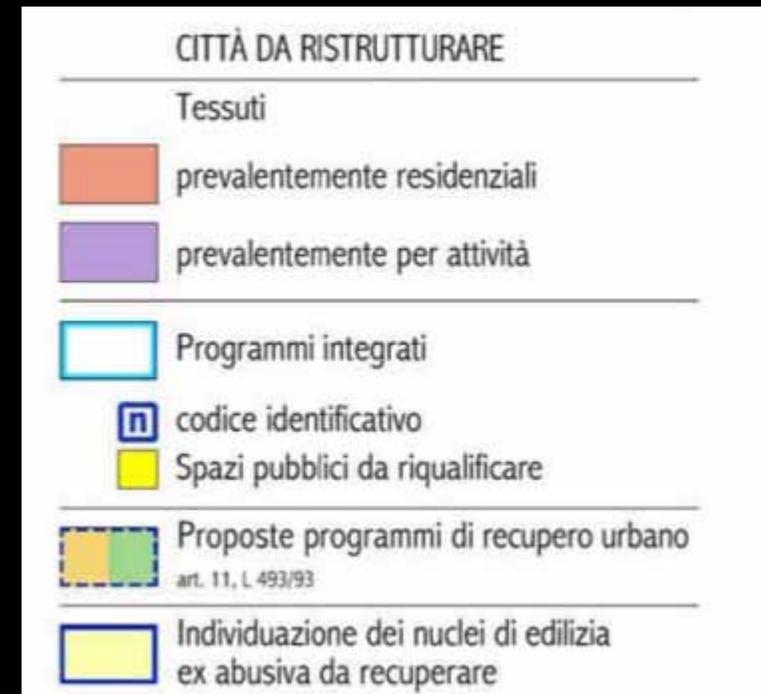
2. PERIFERIA RECENTE - marcata da:

- Dispersione insediativa e funzionale
- Frammentazione spazio urbano
- Dilatazione e non riconoscibilità dello spazio vuoto
- Discontinuità del costruito (tipologie insediative accostate con casualità o separate da vuoti residuali o non progettati)
- Intromissioni di aree artigianali, produttive e residui di aree agricole abbandonate

Situazione apparentemente casuale e in realtà conseguenza dell'incapacità di una gestione unitaria dello sviluppo urbano.

La periferia si è realizzata nel tempo per parti separate:

- Tante periferie dovute ognuna ad esigenze particolari
- Periferia come espressione della frammentazione degli interessi



# LA RUSTICA



Nel nuovo PRG si pone il tema della centralità della periferia.

Il termine “Città della Ristrutturazione” sta ad indicare la parte di territorio urbano caratterizzato da un’edificazione poco o affatto strutturata, carente di quell’effetto-città tipico della città antica e moderna e connotata invece dalla successione di episodi depositati nel tempo senza alcuna logica apparente

- Piani di zona incompiuti
- Interventi abusivi legalizzati (zone F1 PRG ‘62)
- Nuovi interventi abusivi da recuperare
- Insediamenti produttivi illegali
- Sistema di aree vuote inutilizzate
- Presenza di attività improprie

**INTERVENTO COMPLESSO:** Considerare ambiti di intervento che prescindano dalla zonizzazione tradizionale e che possano rappresentare l'occasione di operazioni trasversali.

Se la periferia si è formata per parti, il piano risponde con una riqualificazione per parti omogenee.

# CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE

Essa è costituita da aree ricadenti in comprensori che il PRG del '62 destinava ad edificazione privata (lottizzazione convenzionata) che non rientrano nelle nuove centralità.

In sostanza è quanto rimane del residuo del vecchio piano che risulta coerente con il nuovo piano.

## AMBITI A TRASFORMAZIONE ORDINARIA:

- PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
- INTEGRATI



Inoltre ricadono in questa categoria gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita già approvati o adottati dal Consiglio comunale.

# Le Norme Tecniche di Attuazione

- Le norme tecniche di attuazione (NTA) accompagnano obbligatoriamente il PRG e sono costituite da un insieme di disposizioni e regole aventi valore di vincoli parziali o totali che il Comune impone ai proprietari sia pubblici che privati allo scopo di disciplinare l'attuazione del piano urbanistico
- Si tratta di norme urbanistico-edilizie volte a precisare i caratteri e le limitazioni di zona (indice di sfruttamento edilizio), nonché i vincoli attinenti alle particolari servitù e contenenti gli elementi atti ad integrare il regolamento edilizio comunale

Le NTA costituiscono una parte essenziale del Piano Regolatore Generale, gerarchicamente al pari degli elaborati grafici.

Esse sono generalmente suddivise in tre parti:

1. Disposizioni generali: fissano i parametri urbanistici ed edilizi che definiscono gli interventi (altezze massime consentite, allineamenti e distacchi da rispettare), inoltre le modalità di attuazione del PRG mediante i piani attuativi

2. Prescrizioni di attuazione: contengono le prescrizioni per l'attuazione degli interventi particolari; prescrivono norme volte alla tutela dell'ambiente costruito e naturale; fissano gli standards urbanistici

3. Previsioni e prescrizioni circa l'azzonamento del territorio