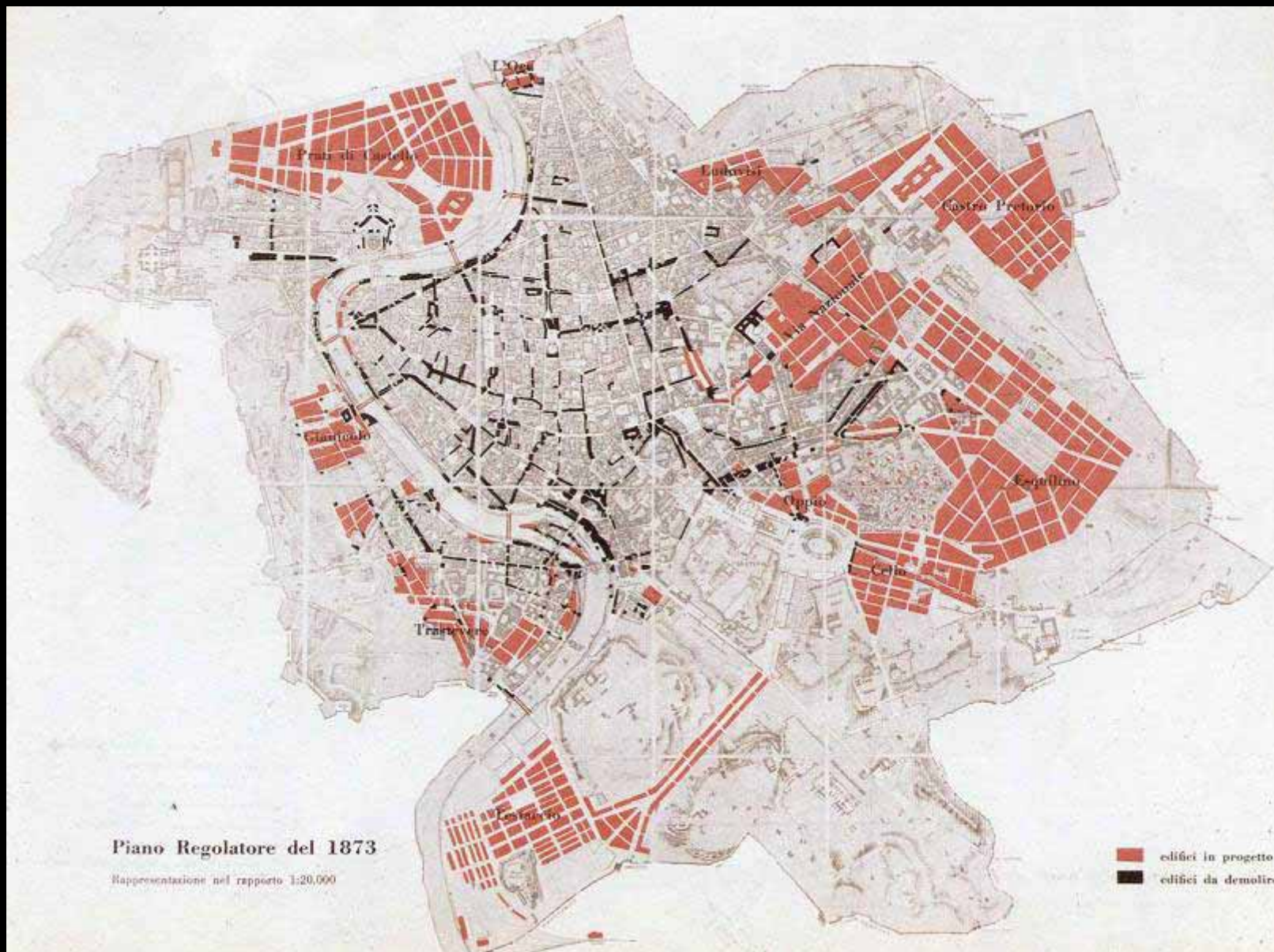
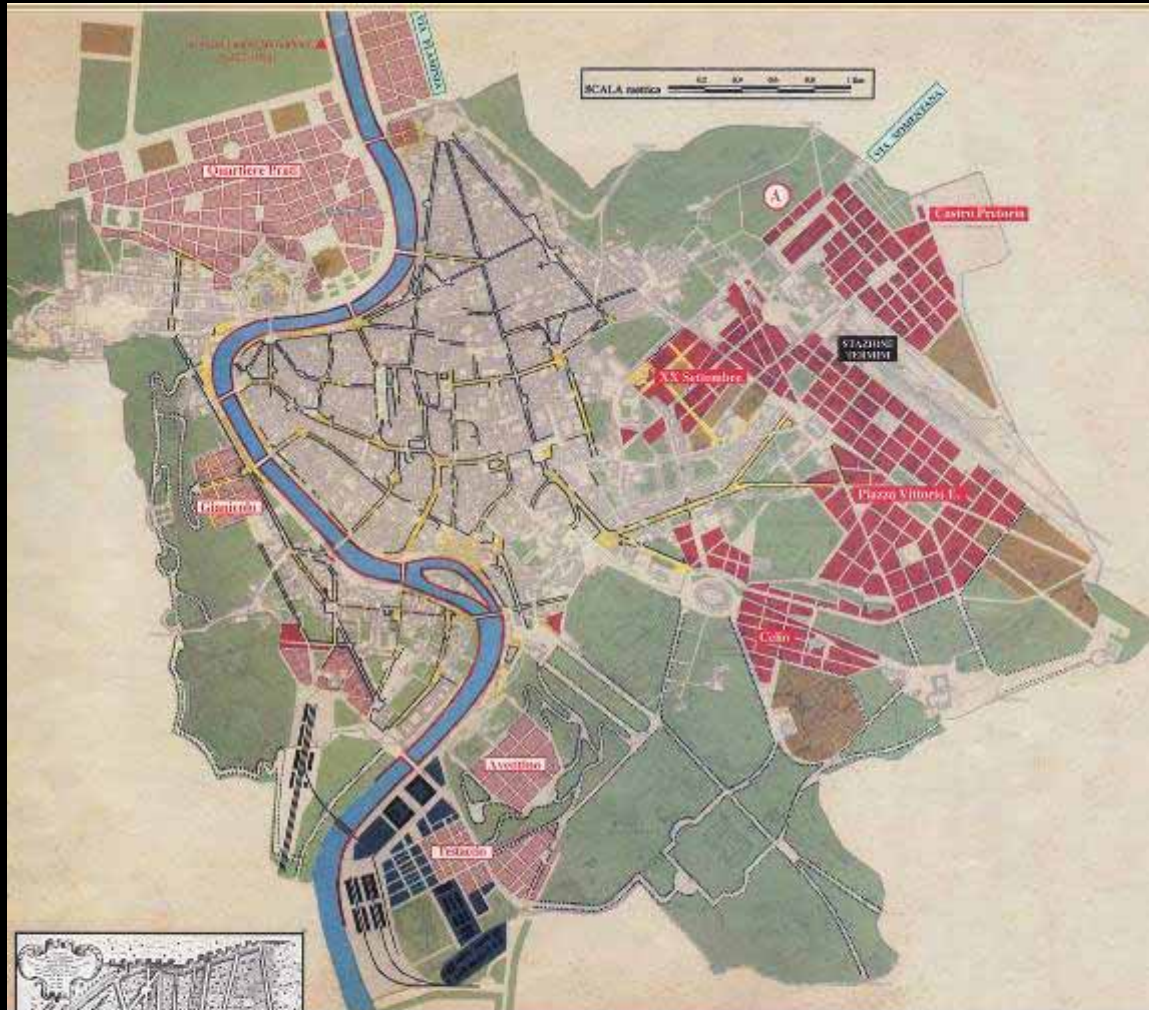


*IL PIANO
REGOLATORE*

P.R.G. del 1873



P.R.G. del 1883



Scena, Piazza della Libertà, intorno al 1880, con la costruzione del quartiere assonina, all'esterno del "torrione" di via S. Spirito, guardando verso il nord.



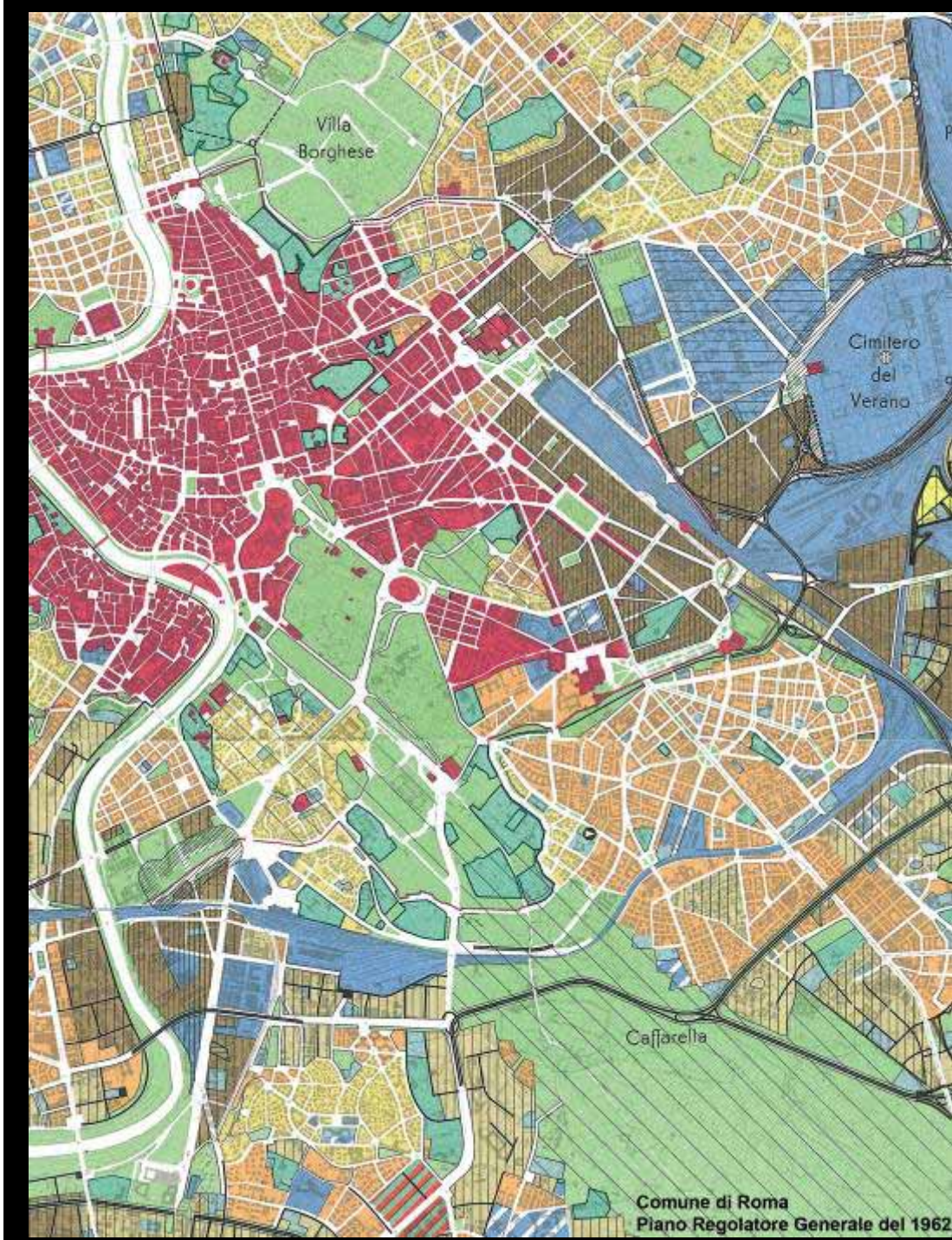
PIANO REGOLATORE 1883

(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 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 SECONDO IL TIPOLOGICO DEL PIANO

ZONA A ART. 1	A	CONSERVAZIONE REGOLARE E RIAMBIAMENTO
ZONA B ART. 2	B ₁	CONSERVAZIONE DEI VILLAGGI DELLE SUPERFICIE E DELLE SAGOME ESISTENTI
	B ₂	CONSERVAZIONE DEI VILLAGGI DELLE SUPERFICIE ESISTENTI
ZONA C ART. 3	C	RIAMBIAMENTO VILLAGGI ED EDIFICI
ZONA D ART. 4	D	COMPLETAMENTO REGOLARE: PIANI PARTICOLAREGGIATI DEL P.R. NEL CONFINI DELLE SAGOME ESISTENTI
ZONA E ART. 5	E ₁	ESPANSIONE CON PIANI COMPARTIMENTALI UNITARI
	E ₂	ESPANSIONE CON PIANI PARTICOLAREGGIATI O COMPLETAMENTI
ZONA F ART. 6	F ₁	ESPANSIONE INDIVIDUALE ALL'ESCLUSIVA POPOLARE ED ECONOMICA DI ATTUALI EDIFICI ESISTENTI: PIANI DI COLLAZIONE CON LINEE VILLAGGI SUCCESSIVE VARIANTE PER AREE SOTTILI E NON SOTTILI IN VILLAGGI DI COLLAZIONE CLASSI 1° E 2°
	F ₂	RESTRUTTURAZIONE URBANISTICA: AREE PARzialmente ESISTENTI
	F ₃	RESTRUTTURAZIONE URBANISTICA: AREE DI COMPLETAMENTO
ZONA G ART. 7	G ₁	PARCHI PRIVATI VILLAGGI
	G ₂	PARCHI PRIVATI
	G ₃	VERDE PRIVATO
	G ₄	SALE VERDELLI CON SAGOME
	G ₅	VERDE PRIVATO ORGANIZZATO
	G ₆	VERDE PRIVATO ORGANIZZATO
ZONA H ART. 8	H ₁	AGRO ROMANO
	H ₂	AGRO ROMANO VILLAGGI
ZONA I ART. 9	I ₁	USCINE SINGOLARI
	I ₂	VILLAGGI CON CARATTERISTICHE SPECIALI
ZONA L ART. 10	L ₁	ATTIVITÀ INDUSTRIALI, COMMERCIALI E SERVIZI
	L ₂	PIECOLE INDUSTRIE E ATTIVITÀ
	L ₃	AREE PER INDUSTRIE DI CARATTERE TICO ED ATTIVITÀ DI SERVIZIO GENERALI ESISTENTI
ZONA M ART. 11	M ₁	ATTREZZATURE DI SERVIZI PUBBLICI GENERALI
	M ₂	ATTREZZATURE DI SERVIZI PRIVATI
	M ₃	ATTREZZATURE DI SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE
	M ₄	ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE UNIVERSITARIA
ZONA N ART. 12	N ₁	PARCHI PUBBLICI E SPORTE
	N ₂	AREE CONSERVATE
		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)

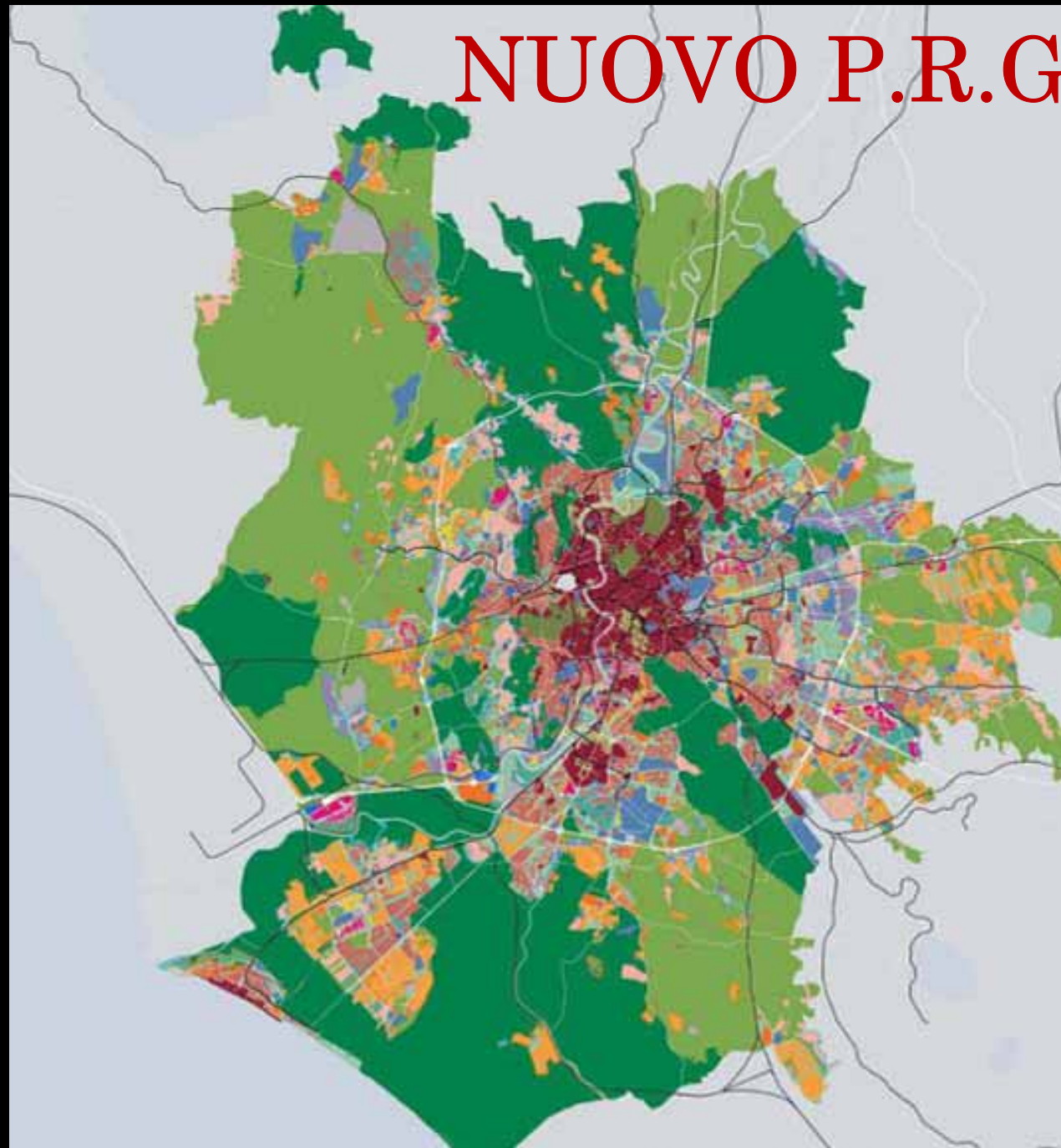
- D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

- 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

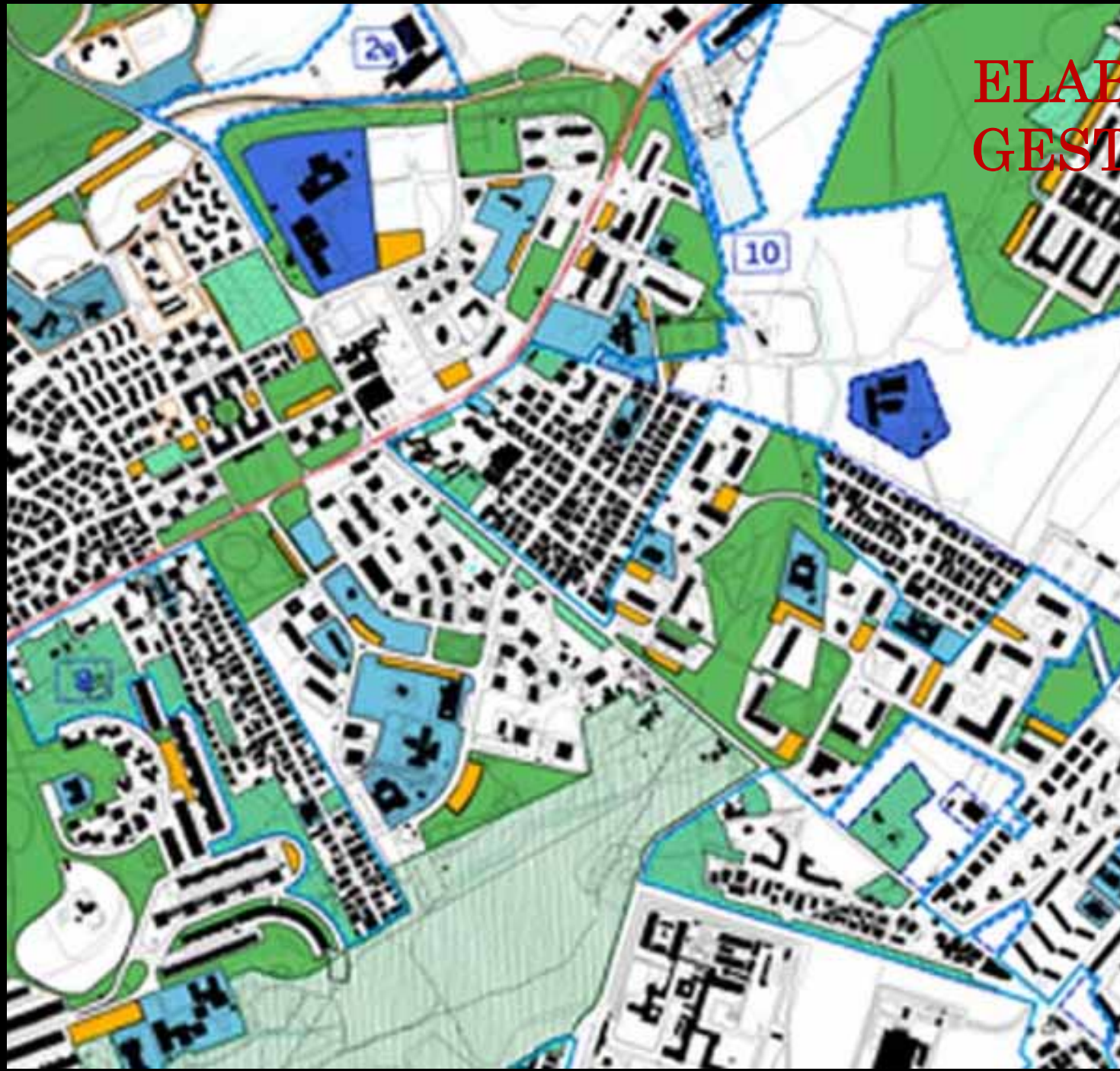


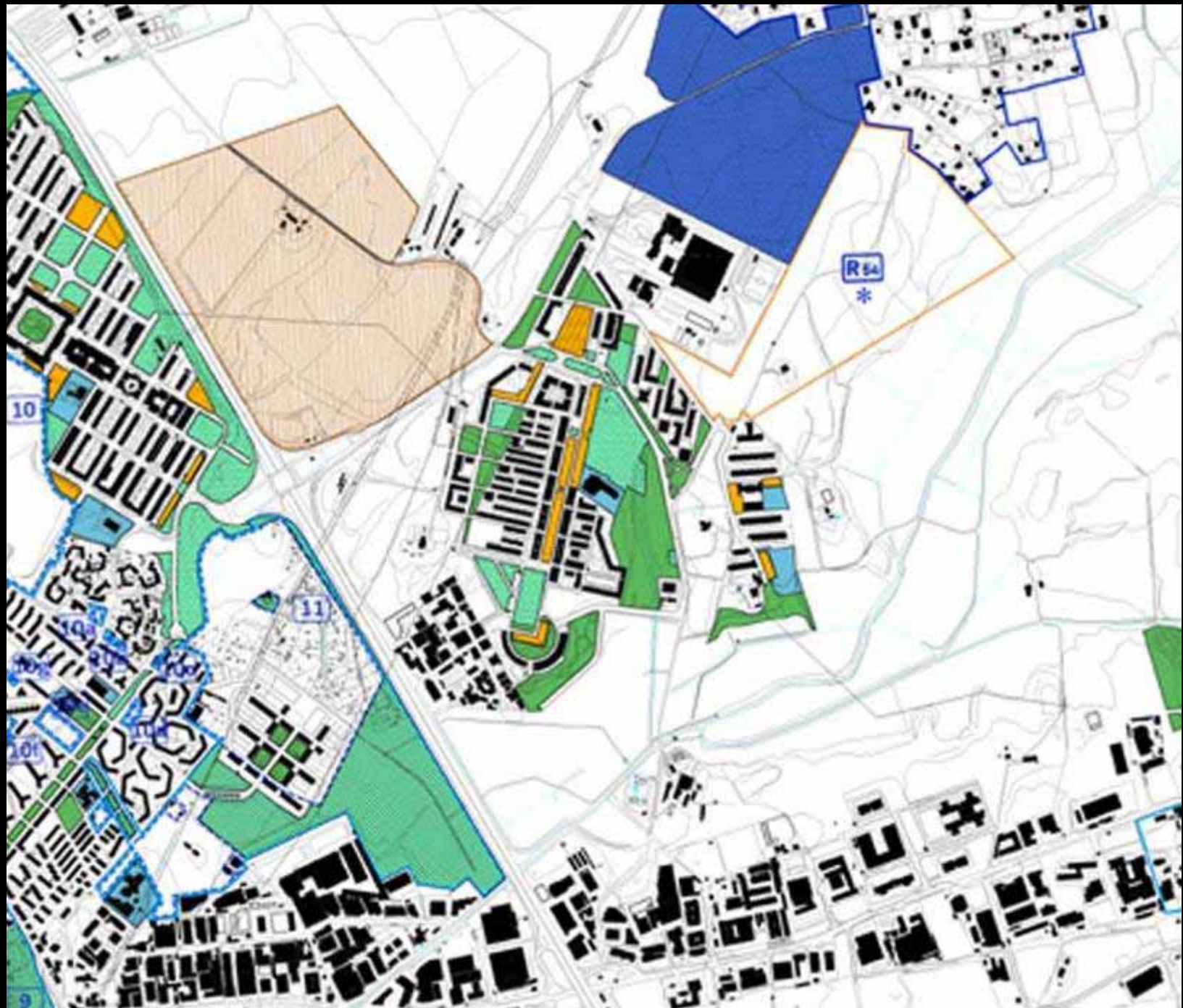


Elaborati Gestionali

- 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)

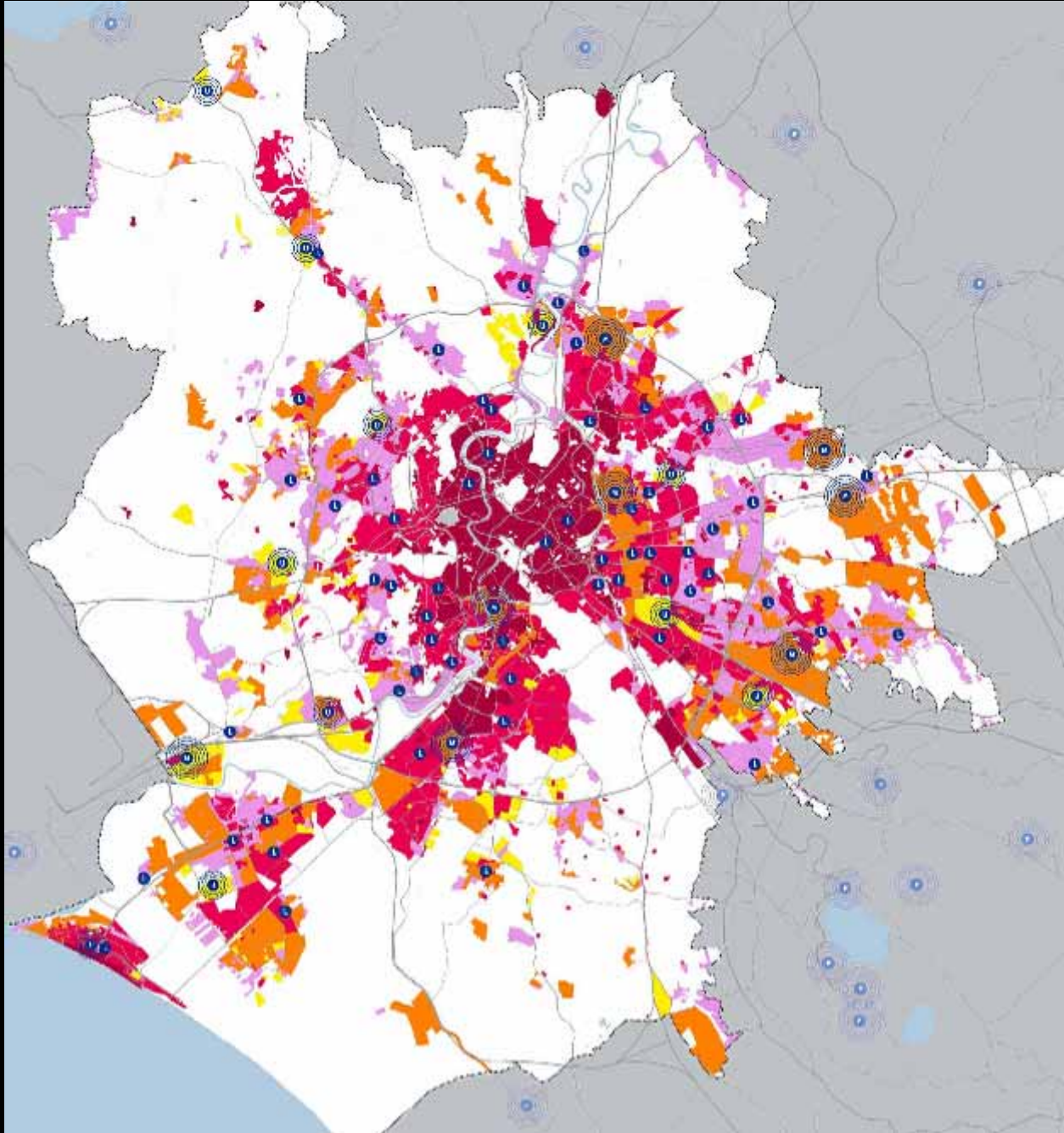
ELABORATI GESTIONALI





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

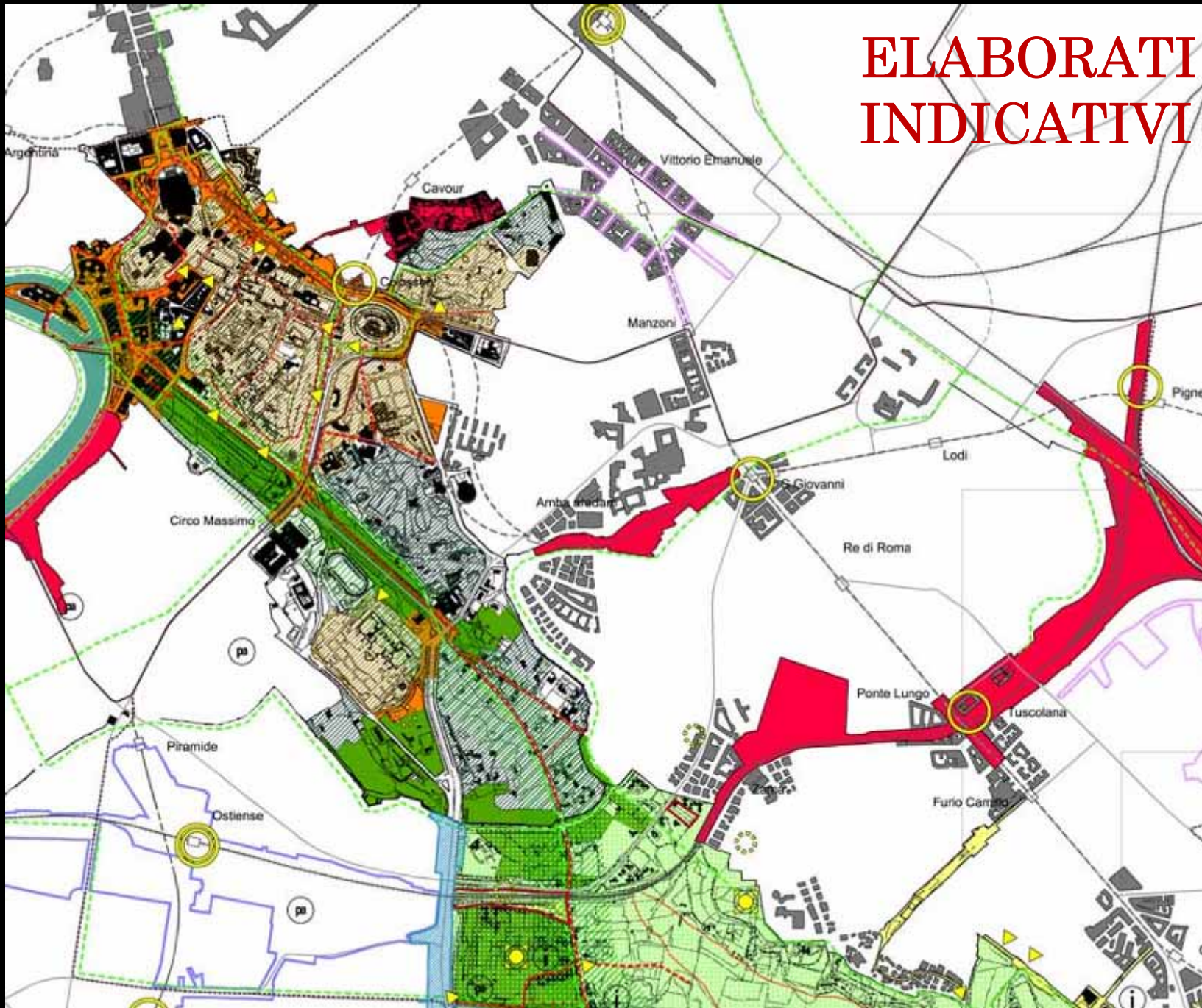


**ELABORATI
DESCRITTIVI**

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

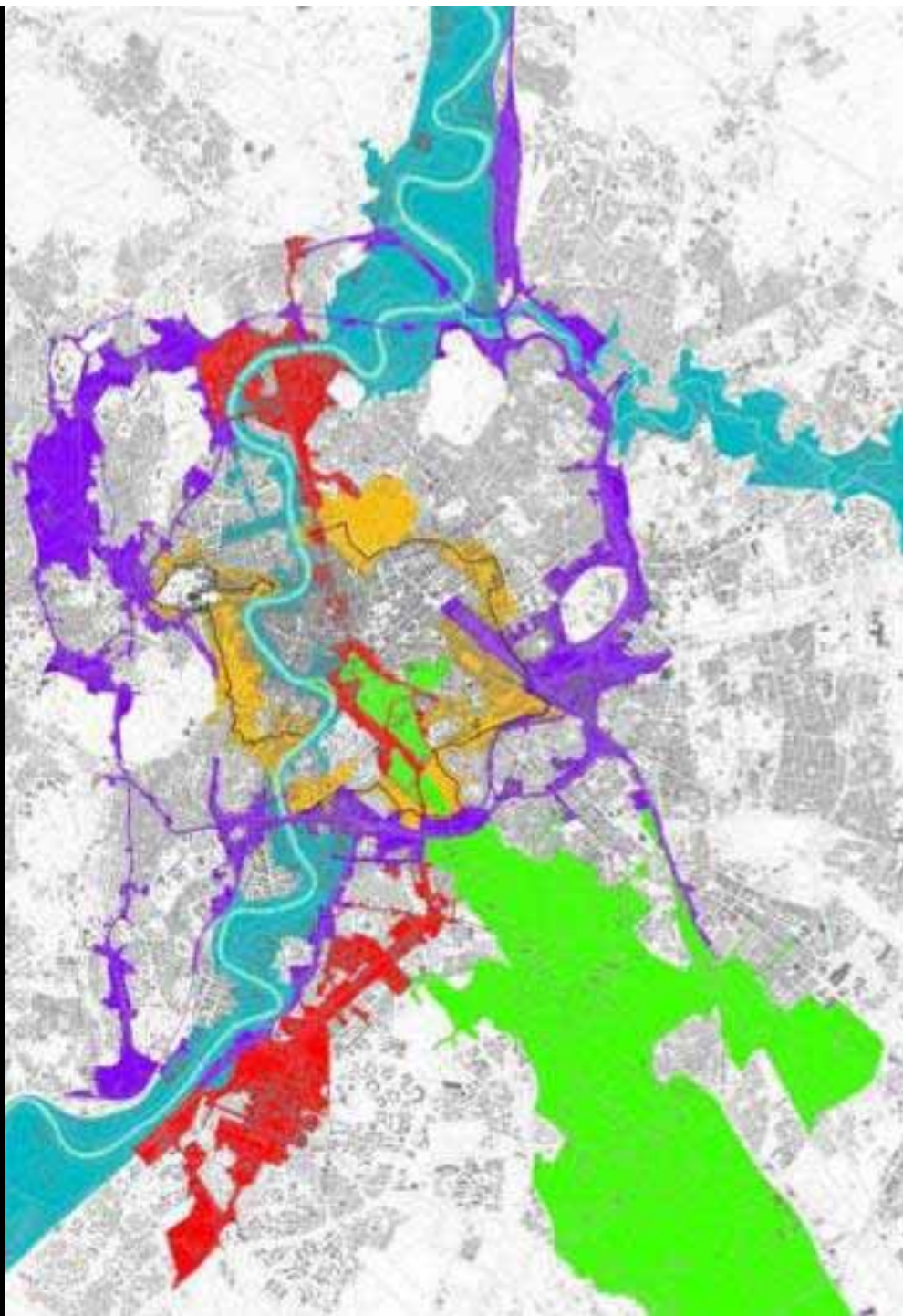
- C01-C19. Le Città di Roma: Scenari nei Municipi (19 fogli)



ELABORATI PER
LA
COMUNICAZIONE

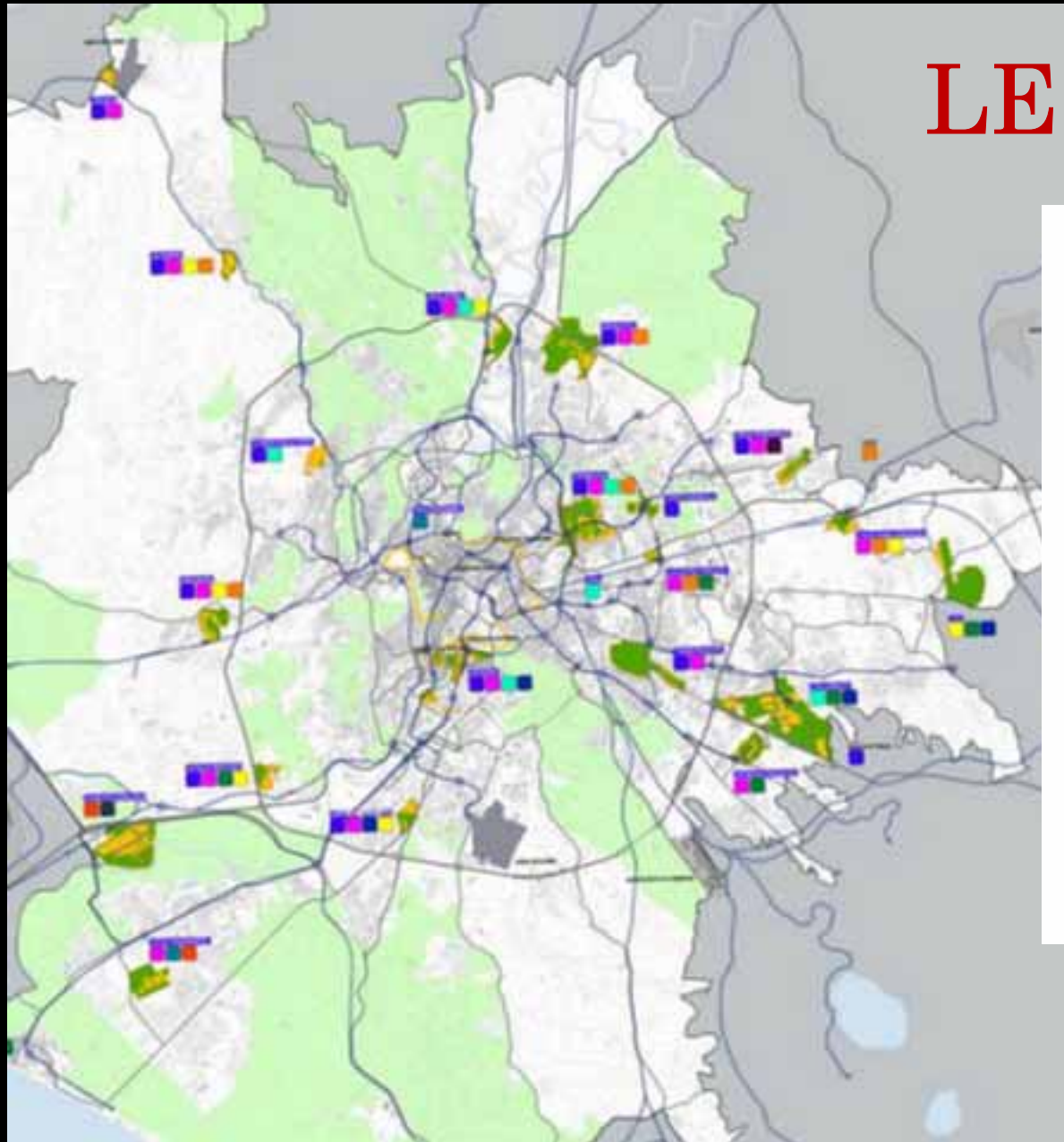
SCENARI DEI
MUNICIPI:
SAN BASILIO

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

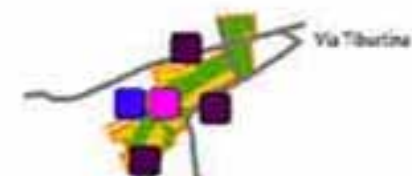
Volume 1.312.918 mc

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 <small>vedi tavole 1:5000</small>
	Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme
	Espansione novecentesca a fronti continue
	Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme
	Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario
	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 <small>vedi tavole 1:5000</small>
<hr/>	
	Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale
<hr/>	
	Ambiti di valorizzazione
	Spazi aperti di valore ambientale
	Tessuti, edifici e spazi aperti
	Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali
	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:

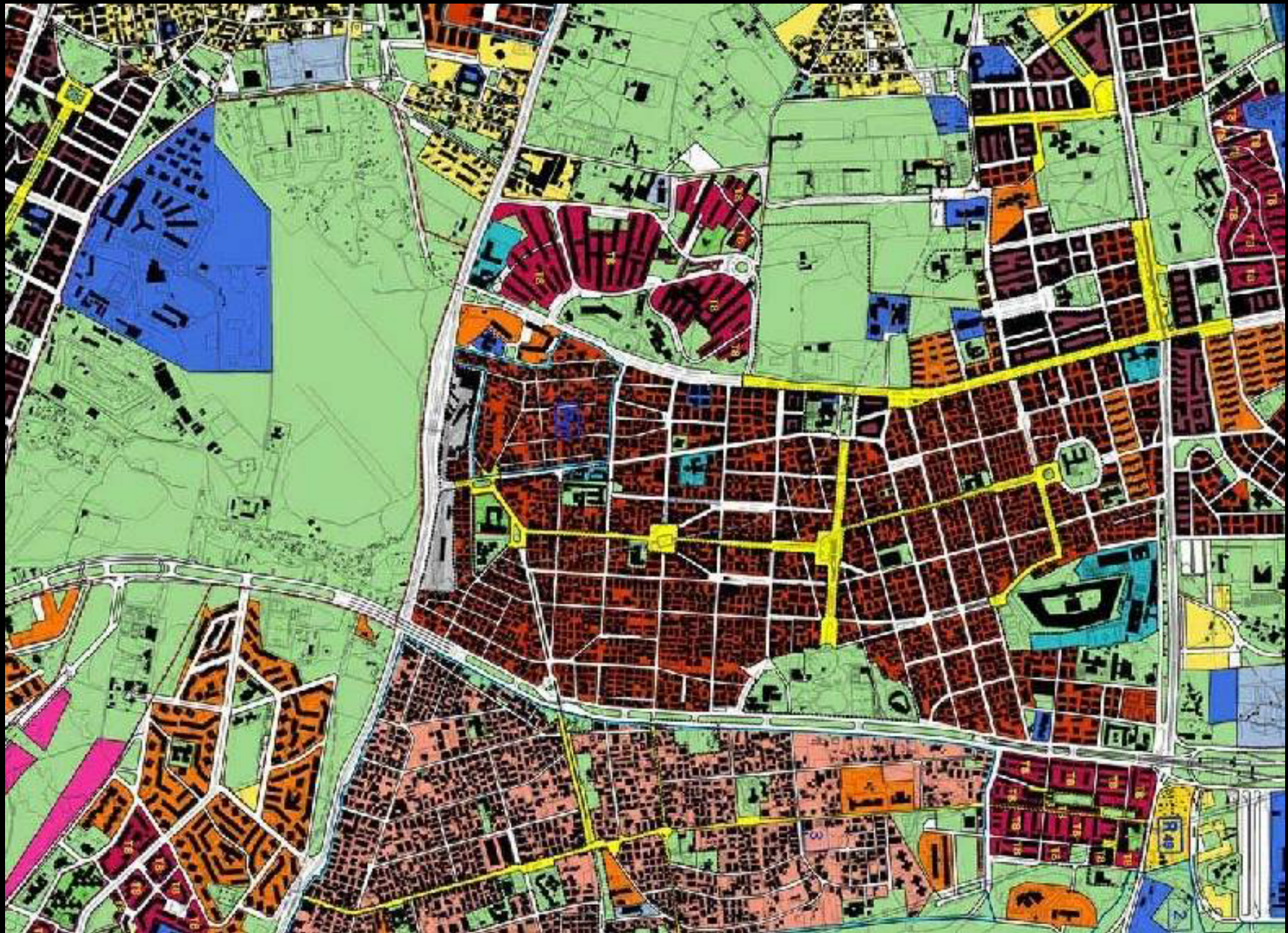
- è l'insieme dei tessuti edificati sulla base di piani attuativi che presentano una struttura urbana solida e compatta costituita dalla rete della viabilità e da una sostanziale continuità fisica dei suoi elementi in cui in generale lo spazio vuoto è il risultato anch'esso di una progettazione avendo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