



Encycopédie, seconda metà del 700

Rome (Cavaliere Joncourt): "Risulta dal calcolo che Roma è sei volte meno popolata di Parigi e sette volte meno di Londra. Ha metà degli abitanti di Amsterdam dalla quale è ancor più lontana per ricchezza. Non ha marina, non manifatture, né traffici. I palazzi tanto vantati non sono tutti egualmente belli perché tenuti male; la maggior parte delle abitazioni private è miserabile. Il selciato è cattivo... le strade sudice e strette e non sono spazzate se non dalla pioggia, che vi cade molto di rado. La città, formicolante di chiese e di conventi, è quasi deserta ad oriente e a mezzogiorno. Si dia pure un cerchio di dodici miglia alle sue mura; questo cerchio è riempito da terre incolte, da campi, e da orti... Ebbe ragione chi disse che i sette colli, una volta ornamento della città, oggi non le servono che per tomba!"

Seconda Roma 1850-1870

Silvio Negro "Di notte il silenzio delle Città Eterna era punteggiato di continuo dal canto dei galli, da ragli di asini e belati di pecore. Pareva d'essere in una città d'agricoltori, e questa impressione era largamente confermata di giorno, dai branchi di pecore e di capre che lasciavano chiari segni del loro passaggio anche nelle strade principali dalla gente del contado che s'incontrava dappertutto..., dai fienili senza numero che si vedevano nelle strade periferiche e in particolare nella zona del Velabro.

Stato di fatto

- 1870** _ 20 settembre l'esercito italiano entra a Roma dalla breccia di Porta Pia, annettendo Roma al Regno d'Italia
_ 23 settembre il generale Cadorna insedia la Giunta municipale, presieduta dal duca Caetani.
_ 30 settembre la Giunta costituisce una **Commissione di 11 ingegneri e architetti**
"la quale si occupi di progetti di ampliamento ed abbellimenti della città" per poi sottoporli all'approvazione della Giunta Municipale.

1871

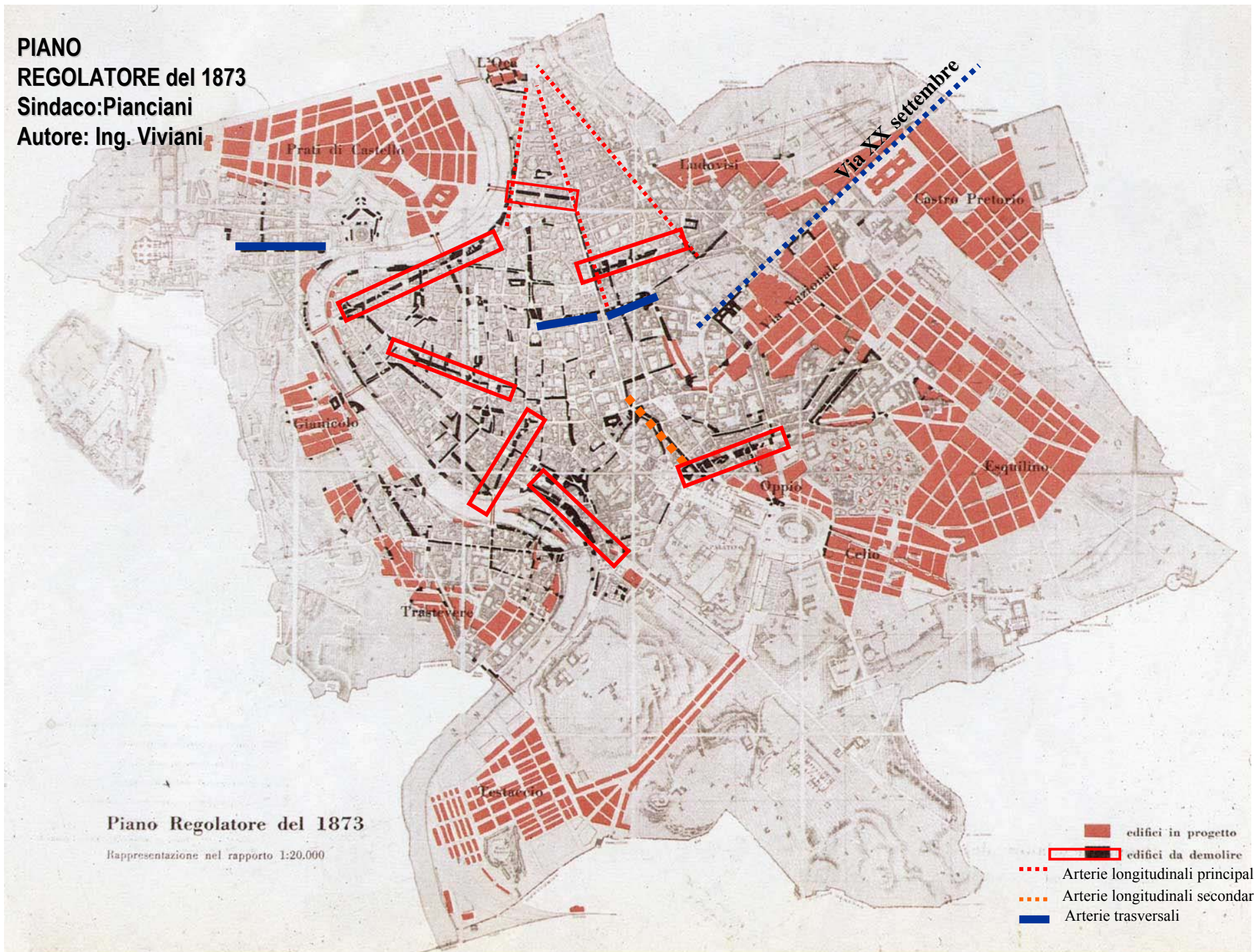
- _ popolazione residente nel Comune di Roma → 244.484 persone.
- _ superficie del Comune → 203.350 ha (entro le mura 1470 ha circa, di cui 400 edificati)
- _ il Consiglio Comunale approva uno **schema di Piano**
che prevede
l'espansione urbana soprattutto verso est.

Tale direzione di espansione è sostenuta soprattutto da personaggi come Q. Sella e Monsignor De Mérode per i quali la città deve svilupparsi *"verso l'altipiano orientale dove migliori sono le condizioni igieniche, più piacevoli le viste, più fermo e asciutto il suolo"*

Banche piemontesi e genovesi, imprese romane avevano investito su molti terreni in questa direzione.

In questa direzione, **lungo via XX settembre, si localizzarono**, secondo le indicazioni di Q. Sella, **i Ministeri** delle Finanze e della Guerra e in seguito anche Agricoltura e Foreste, Lavori Pubblici e Trasporti, Lavoro, altri saranno costruiti in parti diverse della città Grazia e Giustizia a via Arenula, Istruzione a Trastevere, Marina a via Flaminia, Interni al Viminale.

**PIANO
REGOLATORE del 1873**
Sindaco: Pianciani
Autore: Ing. Viviani



Piano Regolatore del 1873
Rappresentazione nel rapporto 1:20.000

- edifici in progetto
- edifici da demolire
- Arterie longitudinali principali
- Arterie longitudinali secondarie
- Arterie trasversali

IL PIANO REGOLATORE del 1873

1873 _ APPROVAZIONE in Consiglio Comunale del Piano Regolatore elaborato dall'Ufficio d'Arte Comunale diretto **dall'ing. Alessandro Viviani**.

contenuti del piano

- Il piano riguarda il territorio entro le mura (circa 1.500 ha)
- prevede nuovi quartieri residenziali per poco più di 150mila abitanti su 278 ha
- prevede una zona industriale di circa 28 ha al Testaccio

_ ZONE RESIDENZIALI

Gli ampliamenti principali sono previsti:

- **ad est**, per il 48%
- **ad ovest in riva destra** del Tevere per circa il 23%,

(l'ampliamento della città ad ovest -Prati di Castello- non è formalmente inserito nel piano, bensì approvato come progetto esterno al piano).

- **nei quartieri già edificati di Trastevere e Gianicolo** si prevedono completamenti;
- **nell'area di Testaccio**, si prevedono nuove case per una quota molto piccola (3%).

Il piano non indica i tipi edilizi, né in termini generali né in relazione ai singoli quartieri.

In genere dopo il piano si realizzano "case di affitto" di quattro o cinque piani, più il piano terreno, che avevano caratterizzato l'espansione ottocentesca di Torino.

Si riscontrano, ancora oggi, nei quartieri dell'Esquilino, del Celio, di Castro Pretorio, di Prati di Castello, sostanzialmente realizzati secondo le previsioni del piano del '73.

Nel caso di piazza Vittorio lungo il perimetro sono introdotti i portici, secondo la tradizione torinese.

PIANO REGOLATORE del 1873

contenuti del piano

_ *INFRASTRUTTURE E RETE STRADALE*

•**si prevedono arterie di attraversamento** per mettere in comunicazione i nuovi quartieri e la **città storica** al prezzo di molte **demolizioni**, esse non sono finalizzate a creare una diversa organizzazione del sistema stradale urbano.

•**Le principali demolizioni** previste ed effettuate negli anni successivi per rendere "*permeabile*" la città storica, "*intricato labirinto di anguste vie*" da raddrizzare, collegare o disegnare ex novo per rendere agevole il transito

- _ **corso Vittorio Emanuele,**
- _ **via Tomacelli,**
- _ **via del Tritone,**
- _ **via Arenula,**
- _ **via Cavour e tratti dei Lungotevere.**

•**Arterie principali longitudinali**

- **prolungamento con sventramenti** delle tre strade "sistine": **Via di Ripetta, Via del Corso, Via del Babuino.**

•**Arterie secondarie longitudinali**

- **prolungamento di via dei Serpenti** fino al Colosseo per collegare il centro al nuovo quartiere del Celio e, al quartiere industriale di Testaccio.

PIANO REGOLATORE del 1873

contenuti del piano

•Arterie principali trasversali

Per completare la grande rete di circolazione, il piano prevede strade trasversali alle prime.

Si utilizzano tracciati esistenti, snaturandoli con allineamenti, ampliamenti e rettifiche.

Dove il tessuto storico è continuo e compatto si propongono un gran numero di demolizioni, fortunatamente realizzate solo in parte.

Sono previsti:

- **prolungamento di via del Tritone** (realizzato) fino a sfociare di fronte al Palazzo Chigi e di qui, "correggendo" alcune vie (demolizioni non realizzate) fino al previsto nuovo Ponte Umberto realizzato in asse con piazza Cavour;
- **prolungamento di Via Nazionale fino al Palazzo Sciarra**, e di qui con ulteriori importanti demolizioni collegarla fino a Piazza del Pantheon e a piazza della Maddalena, (demolizioni non realizzate),
- **demolizione** della spina di Borgo "per far posto alla vista della cupola di Michelangelo", iniziata dopo oltre 60 anni, nel 1936, dal regime fascista e poi conclusa negli anni '50 del secondo dopoguerra.
- **corso Vittorio** in gran parte realizzato secondo le previsioni del piano.

Le larghezze delle strade:

quartieri di nuova edificazione

_ per le strade di quartiere: 12 m, 16 m, 18 m, 22 m, 25 m.

_ per i viali che circondano i quartieri: 30 m

_ per le passeggiate e i pomeri: 40 m

città storica

- strade secondarie : 12 m

- strade principali: 15 o 16 e arriveranno ai 18 metri nei tratti "riconosciuti di massima importanza".

PIANO REGOLATORE del 1873

Conclusioni Limiti del piano

Il piano di Viviani è un piano di ampliamento progettato senza riferimenti alle esperienze europee, alla Parigi di Haussmann, alla Barcellona di Cerda, alla Vienna del Ring: trasformazioni urbane che avevano caratterizzato la scena europea negli ultimi venti anni, ha una visione banale della città storica ("*intricato labirinto di anguste vie*"), l'unica idea guida è "rispondere alle esigenze delle comunicazioni", al più, integrata da un'attenzione alla "condizione della pubblica igiene", non è guidato da una vera strategia.

Sul **significato stesso del piano** l'ingegner Viviani e il sindaco Pianciani non vanno d'accordo.

Per Viviani è uno strumento, "facoltativo" molto duttile nelle mani dell'amministrazione, non impone al Comune l'obbligo di generale esecuzione.

Questi è libero di costruire alcune delle sue parti, entro il periodo di venticinque anni, i privati se vogliono costruire o modificare devono attenersi alle linee del piano,

il Comune può procedere direttamente agli espropri per una via, una piazza, una parte qualunque del piano regolatore.

Per il sindaco Pianciani il piano ha valore molto più impegnativo e può realizzarsi completamente nei 25 anni previsti dalla legge.

L'aspetto essenziale del piano è che le opere che esso prevede siano dichiarate di pubblica utilità.

Pianciani è convinto che il Comune debba entrare attivamente nella realizzazione del piano, acquisendo le aree dove dovranno sorgere gli edifici, realizzando le urbanizzazioni e poi rivendendo le aree ai costruttori.

Il sindaco Venturi, che succede a Pianciani nel luglio 1874, sospende le iniziative di esproprio e non perfeziona l'approvazione del piano.

La delibera comunale non sarà mai inviata al Re per il decreto. Il primo Piano di Roma non diventa legge.

**PIANO
REGOLATORE del 1883**
Autore Ing. Viviani (U.d'arte.C.)

Q. Prati

Gianicolo

Castro pretorio

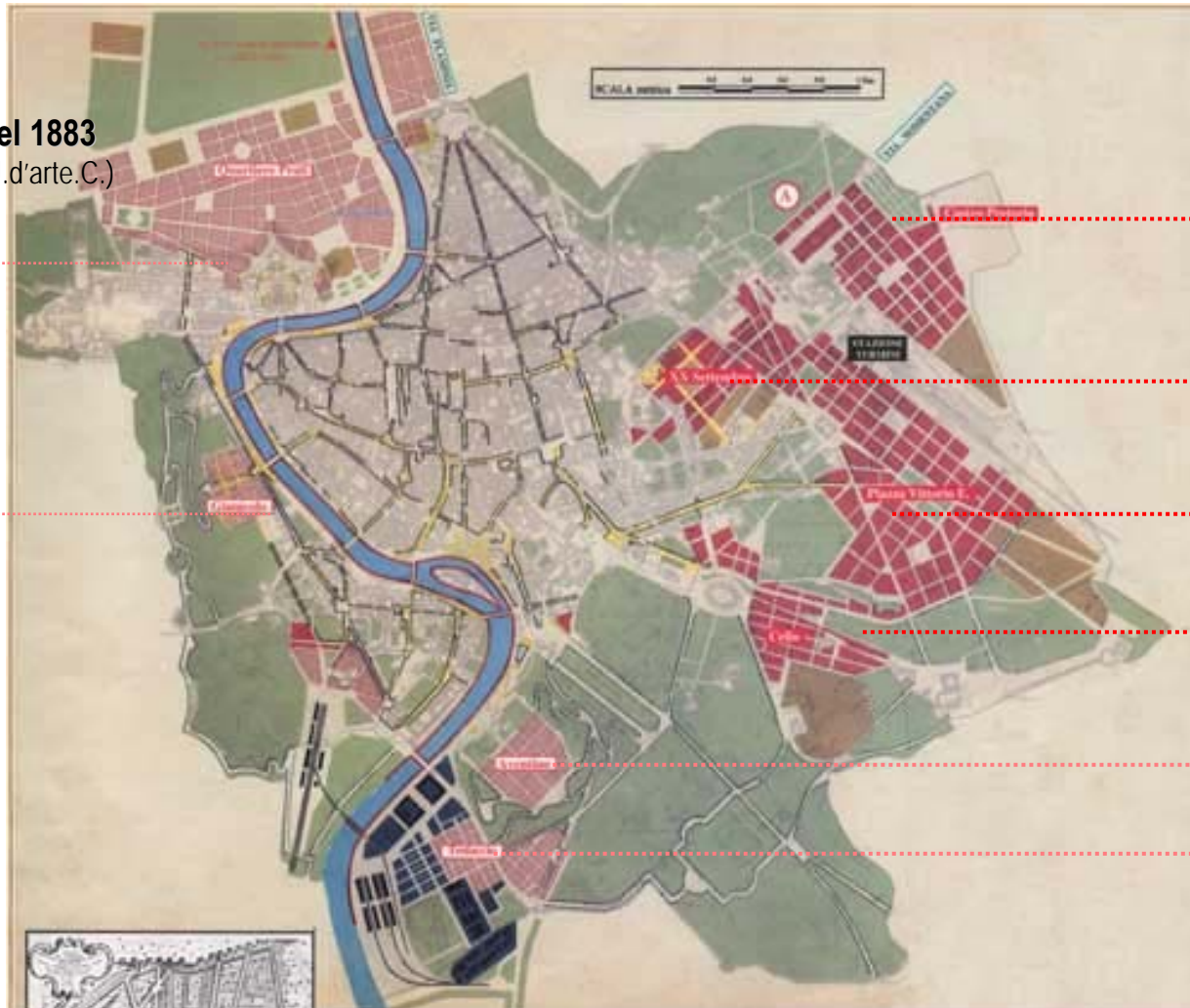
xx settembre

Piazza V. Emanuele

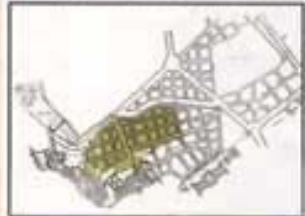
Celio

Aventino

Testaccio



Spazio, Piazza di villa Ludovica, settore S, a nord del Piano del 1883 in alto, e ricalcato nel 1936 con la costruzione del quartiere monumentale, amministrato dal "Comune" di via Veneto-Altare della Patria



**PIANO REGOLATORE
1883** (Legge 8 marzo 1883)

- LEGENDA**
- Demolizioni per apertura ed ampliamento stradale
 - Nuovi quartieri in costruzione
 - Nuovi quartieri da realizzare
 - Aree industriali in progetto
 - Zone per edifici governativi e Palazzo Esposizioni
 - Mercati, Mattatoi
 - Stazioni ferroviarie in progetto
 - Viali pubblici

- Demolizioni per apertura ed ampliamento stradale
- Nuovi quartieri in costruzione
- Nuovi quartieri da realizzare
- Aree industriali in progetto
- Zone per edifici governativi e Palazzo Esposizioni
- Viali Pubblici

la Gazzetta
DELLA CAPITALE

PIANO REGOLATORE del 1883

Stato di fatto

Nel 1880, Roma è radicalmente cambiata rispetto alla città contadina di soli dieci anni prima.

_ **rigorosi provvedimenti di polizia** avevano ripulito le vie da “greggi e animali domestici”, stalle e granai erano stati trasferiti in campagna, operazione alquanto difficoltosa dato che questa, in mancanza di seri provvedimenti di bonifica era infestata dalla malaria;

_ **l'avvento della ferrovia** aveva rivoluzionato i trasporti: veloci ed economici;

_ **l'avvento del ceto “mercanti di campagna”** che dapprima coltivavano i latifondi dei padroni, e poi divennero mercanti di terreni fabbricabili e impresari edili per fabbricare la Roma capitale;

Il piano Viviani del 1873 pur privo di formale approvazione ha guidato la realizzazione dei nuovi quartieri e delle opere pubbliche.

Tra gli anni '70 e '80 si impone con sempre maggior forza il problema del finanziamento delle opere necessarie al nuovo assetto della capitale.

Nel 1879 A. De Pretis (presidente del consiglio) presenta alla Camera un disegno di legge per il Concorso dello Stato alle Opere Edilizie della Capitale: Governo e Comune approvano una convenzione in base alla quale il Comune approvava il piano regolatore entro il 1881, e lo Stato a versare 50 milioni di lire (in venti anni) per le opere della Capitale.

**PIANO
REGOLATORE del 1883**

Legge istitutiva

Viene varata la Legge 209 del 14 maggio 1881

art.1

Lo stato partecipa con un contributo di lire 50.000.000 al Comune di Roma per l'attuazione del PIANO EDILIZIO REGOLATORE E DI AMPLIAMENTO DELLA CAPITALE DEL REGNO

art.2

il PIANO EDILIZIO REGOLATORE E DI AMPLIAMENTO predisposto dal Comune va sottoposto ad approvazione governativa entro il 31.12.1881

Il primo piano per Roma capitale diventa operante con Decreto Legge l'8 marzo 1883, e ha validità 25 anni.

PIANO REGOLATORE del 1883

Contenuti del piano

Il piano del 1883 non differisce molto dal quello del 1873, fa sostanzialmente riferimento allo stesso territorio (circa 1500 HA).

OPERE PUBBLICHE

Il piano recepisce la necessità di ampliare ed accelerare la realizzazione delle opere pubbliche per le quali la legge 209/1881 ha messo a disposizione i fondi, individua perciò le localizzazioni di grandi attrezzature civili e militari.

- _ **Il palazzo di giustizia a Prati**
- _ **4 caserme a viale delle Milizie nel quartiere Prati**
- _ **Il grande ospedale militare del Celio** (600 posti letto);
- _ **Attrezzature militari a Castro Pretorio,**
- _ **Ministero della Guerra in via XX settembre;**
- _ **L'area del palazzo delle esposizioni in via Nazionale**
- _ **Il Policlinico a Porta Maggiore**
- _ **Le facoltà scientifiche dell'università al Viminale,**

ZONE RESIDENZIALI

Il piano ricomprende i quartieri lottizzati e in costruzione: Castro Pretorio, via XX settembre, Piazza V. Emanuele e il Celio; e prevede nuove lottizzazioni:

- _ **Prati di Castello**, provvisto di piano di lottizzazione veniva ufficialmente inserito; è ampliato per includere le aree per le prime caserme;
- _ **Flaminio, oltre Porta del Popolo**, tra la via Flaminia e il Tevere ospita un nuovo quartiere, anch'esso a maglie ortogonali;
- _ **Gianicolo**
- _ **Aventino**, la lottizzazione rigorosamente a maglia ortogonale si sovrappone indifferentemente alle curve di livello
- _ **Testaccio, oltre a lottizzazioni residenziali**, si prevedevano il **mattatoio**, i **magazzini generali**, alcune industrie

INFRASTRUTTURE

- _ Stazione di Trastevere, oltre a Termini, ormai completata.

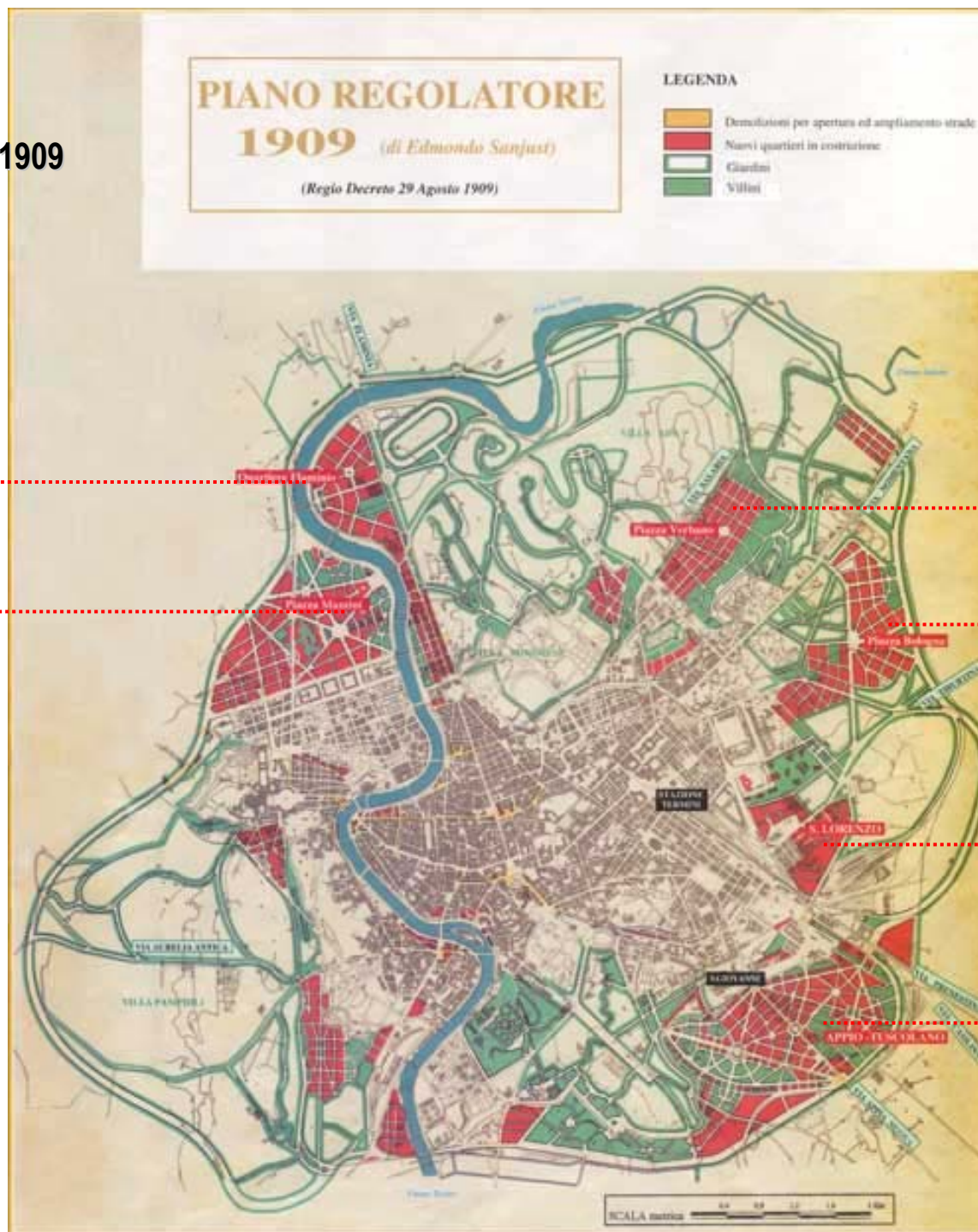
CENTRO STORICO

Il piano prevede i soliti sventramenti, già contemplati nel piano del 1873: via Cavour, corso Vittorio; via del Tritone, via Tomacelli, via Arenula e via Zanardelli.

Viene avviata inoltre, la trasformazione del ghetto e del quartiere dell'Oca a Piazza del Popolo.

PIANO REGOLATORE del 1909

Sindaco: E. Nathan
Autore: E. Sanjust



- Demolizioni per apertura ed ampliamento strade
- Nuovi quartieri in costruzione
- Giardini
- Villini

Q. Flaminio

Piazza Mazzini

piazza Verbano

piazza Bologna

San Lorenzo

Appio-Tuscolano

PIANO REGOLATORE del 1909

Stato di fatto

Dopo l'approvazione del piano del 1883 ed ulteriori prestiti governativi al comune di Roma per la realizzazione delle OO.PP. Inizia il periodo noto della "febbre edilizia" che nei successivi tre/ quattro anni vede l'apertura di numerosissimi cantieri e la produzione di oltre 15-20.000 vani l'anno.

Ma già nel 1887 la produzione edilizia si riduce e subentra la "crisi".

L'80% dei cantieri aperti in città all'inizio del 1887 vengono abbandonati, le case lasciate a metà.

Censimento del 1890 —> 361.985 appartamenti censiti di cui 88.926 vuoti (uno ogni quattro).

Censimento del 1901 —> incremento della popolazione è di sole 38.317 unità, circa un terzo del decennio precedente

1904 I° Legge Giolitti X Roma nr. 320 —> possibilità per i Comuni di applicare una tassa sulle aree fabbricabili
—> finanziamenti e concessioni dello Stato per cooperative di case popolari

1907 II° Legge Giolitti x Roma nr. 502 —> possibilità per la sola città di Roma, di alzare la tassa dall'1% al 3%
La tassa viene applicata al valore dell'area dichiarato dal proprietario su tale valore verrà calcolata l'indennità di esproprio
—> speciale regolamento edilizio per disciplinare le nuove costruzioni dentro e fuori il perimetro di piano

Nei 25 anni di vigenza del piano del 1883 si sono realizzati:

• **nuovi quartieri previsti dal piano**

• **insediamenti "fuori piano", convenzioni, anche di grandi dimensioni**, che il Consiglio comunale aveva approvato come **varianti al Piano**. Ex: il **quartiere Ludovisi**, la cui costruzione è conseguenza di una convenzione tra il Principe Ludovisi e il Comune di Roma nel 1886, che ha come conseguenza la totale **distruzione della Villa Ludovisi**, una delle più belle di Roma, (dimora commissionata al Domenichino dal cardinale Ludovico Ludovisi, dal quale passò per eredità ai Boncompagni, principi di Piombino e duchi di Sora. Il giardino e l'interno della villa furono opera del celebre LenÔtre, lo stesso che aveva costruito Versailles per il re Sole, era questa villa l'unico lavoro del celebre architetto a Roma)

PIANO

REGOLATORE del 1909

Il C.C. adotta il nuovo Piano Regolatore di Roma il 10 febbraio 1909.

Approvato con Regio Decreto del 29 agosto 1909.

Il piano è stato voluto dal nuovo sindaco Ernesto Nathan,

Il piano è stato redatto dall'ing. Edmondo Sanjust di Teulada.

A differenza dei precedenti richiama le esperienze europee.

Obiettivo :preparare la città per la celebrazione del cinquantenario dell'unità d'Italia.

(tra Valle Giulia e l'area del futuro quartiere Mazzini si realizzerà la grande Esposizione in due sezioni: etnografica e regionale sulle riva destra, di Belle Arti sulla riva sinistra)

Dimensionamento del piano

TERRITORIO DI RIFERIMENTO → **5.000 ha** circa (quello compreso all'interno della cintura ferroviaria).

INCREMENTO DI POPOLAZIONE → **516.000 abitanti** circa (raddoppio della popolazione residente).

ESTENSIONE NUOVI QUARTIERI → **1.290 ha** circa;

DENSITÀ TERRITORIALE MEDIA → **400 ab/ ha** circa. (più alta nei quartieri i con i tipi del "fabbricato", più bassa in quelli "a villini")

In particolare:

Espansioni maggiori

| | |
|------------------------|--------|
| Piazza d'Armi- Mazzini | 160 ha |
| Flaminio | 81 ha |
| Piazza Verbano | 62 ha |
| Piazza Bologna | 103 ha |
| Appio – Tuscolano | 209 ha |

615 ha

Espansioni minori **196 ha**

Villini, parchi, giardini **479 ha**

1290 ha

PIANO REGOLATORE del 1909

principali caratteri innovatori

1. **un grande viale**, largo 60 m - lungo =25 km, circonda la città (in parte corrisponde alla cintura ferroviaria)
2. **espansione non uni-direzionale**: i nuovi quartieri sono previsti nei diversi quadranti, con pesi e caratteristiche diversi
3. **introduzione dei tipi edilizi:fabbricati e villini e del tipo "villa"** all'interno delle aree classificate "parchi e giardini"
4. **previsione di due grandi aree verdi**, a nord tra la via Flaminia e la via Salaria, a sud ovest tra via dei Quattro venti, S. Pietro e il grande viale di circonvallazione
5. **grandi attrezzature** - città universitaria; zona industriale e di servizi a Ostiense; aree di Valle Giulia- sezione artistica e di piazza d'Armi sezione etnografica per l'Esposizione del cinquantenario (1911)

PIANO REGOLATORE del 1909

Contenuti del piano

INFRASTRUTTURE

L'obiettivo è quello di ridurre al minimo la necessità di attraversare il centro storico.

- **Demolizioni strettamente necessarie** a collegare i nuovi quartieri ad ovest (Q. Mazzini) con i nuovi quartieri ad est (Q. Ludovisi)
- Il grande **viale di circonvallazione** collega i nuovi quartieri portando all'esterno tale traffico, serve le due aree verdi
- Le **arterie principali** dei nuovi quartieri si attestano sul viale di circonvallazione e sorreggono la **viabilità locale**

ZONE RESIDENZIALI

Per i diversi tipi edilizi previsti si stabilisce:

fabbricati H max> **24 metri** (poi diventerà 28 m. e successivamente 30)

Villini H max> **2 piani oltre il p.t.,**
Dist.co min> 4 metri su ogni lato
Trattamento suolo> verde
Sup. cop. Villino/sup. lotto> **1/4**

Parchi, giardini Sup. cop./sup. parco> **1/20**

RAPPORTI LARGH. STRADE/ ALTEZZA EDIFICIO

Entro le mura H max> 1,5 x larghezza strada

Fuori le mura H max> 1,2 x larghezza strada

PIANO REGOLATORE del 1909

Conclusioni

Sanjust aveva individuato nella differenziazione dei tipi edilizi lo strumento più idoneo per un reale controllo della crescita della città. I vincoli tipologici (fabbricati, villini, abitazioni nelle zone verdi) avrebbero determinato, **invece della tradizionale espansione compatta e indiscriminata**, una serie alternata di *zone più o meno densamente abitate* e su tali differenti densità, erano dimensionate tutte le previsioni tecniche del Piano, dalla rete delle fognature alle sezioni stradali, alle attrezzature pubbliche.

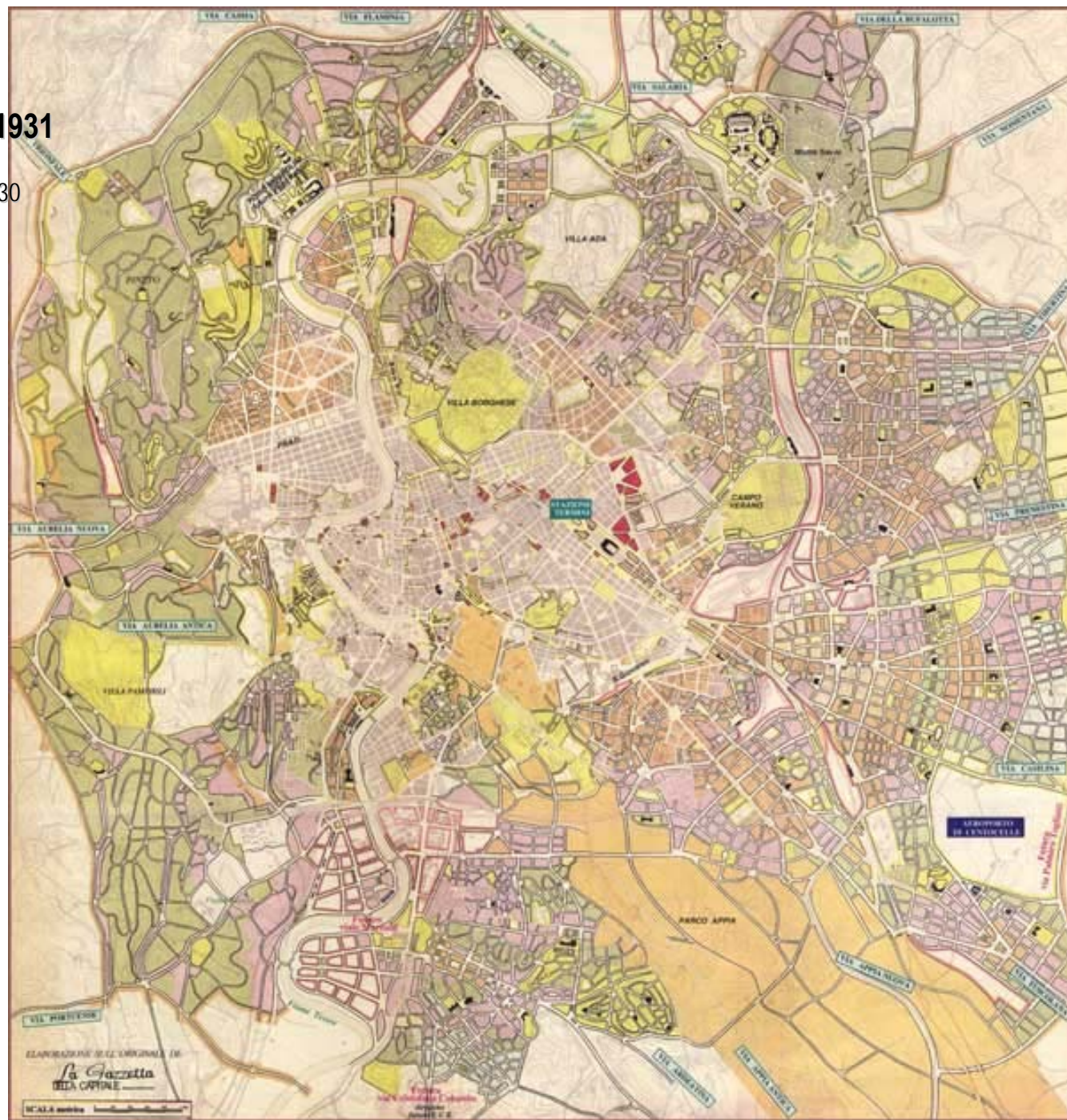
Il **Piano regolatore del 1909** ebbe, nei 25 anni della sua validità, una *vita molto difficile*. Solo una parte delle sue previsioni fu realizzata integralmente. **Già nel 1916** la nuova Amministrazione capitolina nominò una commissione per **la revisione del piano Sanjust**, ne era membro autorevole G. Giovannoni, fautore del diradamento in centro storico, **nel 1925 era pronta la “Variante generale”**, che pur non diventando legge, condizionò di fatto lo sviluppo della città.

Con **un nuovo regolamento del 1920**, redatto sotto la pressione dei proprietari delle aree destinate a villini che pretendevano di poter realizzare edifici di maggiori dimensioni, si **permetterà di sostituire ai villini le palazzine**: un nuovo tipo edilizio che nei decenni successivi diventerà, assieme agli intensivi in sostituzione dei fabbricati, la forma più diffusa della crescita urbana.

PIANO REGOLATORE del 1931

Governatore: Ludovico

Autore: Commissione del 1930



PIANO REGOLATORE del 1931

Stato di fatto

Nel 1925 viene istituito il **Governatorato**, ai cui reggenti erano conferiti poteri speciali e assoluti, fino alla caduta del fascismo, cioè, Roma non ha più un governo cittadino eletto democraticamente.

Mussolini, va affermando *"l'ideologia della romanità"*, perché Roma diventi la capitale del fascismo occorre ricollegarsi agli splendori imperiali, fare piazza pulita di ciò che si è realizzato "nei secoli della decadenza".

"Farete largo attorno all'Augusteo, al Teatro di Marcello, al Campidoglio, al Pantheon . . . i monumenti millenari della nostra Storia devono giganteggiare nella necessaria solitudine".

Nei decenni successivi gli sventramenti nella città storica saranno numerosissimi.

Negli stessi anni la discussione sull'urbanistica romana vede opposti due gruppi di urbanisti: il GUR, con tra gli altri Piccinato, Nicolosi e Piacentini, **e un gruppo di impostazione accademica** di cui erano importanti esponenti Del Debbio, Fasolo ed Aschieri.

Entrambi i gruppi proposero un nuovo piano per Roma:

I primi spostavano il centro città verso est, i secondi sventravano pesantemente il centro storico barocco per farne un doppio asse cardo-decumanico a mò delle colonie militari di Roma.

Nel 1930 il Governatore, Boncompagni Ludovisi nomina una Commissione, per la redazione del nuovo Piano regolatore.

Ne fanno parte, tra gli altri, Giovannoni, Piacentini, Muñoz e altri.

PIANO REGOLATORE del 1931

Il progetto di Piano è presentato a Mussolini nell'ottobre del 1930 e **viene approvato nel 1931.**

Dimensionamento del piano

| | | | |
|----------------------------|---|--------------------|------------------------------------------------|
| TERRITORIO DI RIFERIMENTO | → | 14.500 ha | circa |
| INCREMENTO DI POPOLAZIONE | → | 1.000.000 abitanti | circa (raddoppio della popolazione residente). |
| ESTENSIONE NUOVI QUARTIERI | → | 4.000 ha | circa; |
| DENSITÀ TERRITORIALE MEDIA | → | 250 ab/ ha | circa |

PIANO REGOLATORE del 1931

principali caratteri

1. massima utilizzazione dei suoli
2. grande circonvallazione che serve a delimitare l'edificazione piuttosto che servire i nuovi quartieri e a ridurre il traffico di attraversamento del centro storico come, proponeva il piano del 1909
3. crescita non articolata in quartieri riconoscibili, ma sparsa ovunque
espansione intensiva verso est **tra la Salaria e l'Appia**, dove si prevedono **intensivi e palazzine ad Ovest, tra Flaminia e Portuense sono previsti i villini**
a sud, **nelle due anse del Tevere tra Testaccio e la Magliana, sono concentrate le aree industriali.**
scompaiono i due grandi sistemi verdi di Tor di Quinto-Villa Ada e di Villa Pamphili-Aurelio previsti da Sanjust, ma si propongono parchi sparsi, il parco archeologico, Villa Ada, Villa D. Pamphili e Villa dei Gordiani
4. numerose demolizioni sia per attuare l'idea dell'isolamento dei monumenti, sia per collegare tra loro i quartieri esterni
5. potenziamento del trasporto su ferro, si prevede di sostituire la stazione Termini con due nuove stazioni al **Prenestino** e al **Flaminio**, dando a **Termini, spostata nel sottosuolo, il ruolo di nodo di una linea metropolitana sotterranea di collegamento tra le due nuove stazioni.** In superficie, al posto della stazione Termini si sarebbe realizzato un nuovo **centro direzionale, più ad Est** di quello storico.
Inoltre si sarebbe dovuto completare un "anello ferroviario" di collegamento fra tutte le stazioni del nodo.
Il progetto per le sue difficoltà ed alti costi fu stralciato dal Piano all'atto dell'approvazione, e **mai realizzato.**
6. Attuazione del piano attraverso piani particolareggiati di esecuzione

PIANO REGOLATORE del 1931

Contenuti del piano

ZONE RESIDENZIALI

Le *palazzine* e gli *intensivi* sono destinati ad accogliere la gran parte dell'aumento di popolazione prevista, si stima:

INTENSIVI → superficie 580 HA,
→ **densità 500 – 600 ab/ha**

PALAZZINE → superficie 1.260 HA
→ **densità 350 – 450 ab/ha**

VILLINI → superficie 1.140 HA
→ **densità 100 ab/ha**

ALTRI → superficie 1.020 HA

Nuovi tipi edilizi per alti redditi, previsti tra la Cassia e la Portuense

Villini signorili

sup cop./sup lotto → 1/6

Ville signorili

sup cop./sup lotto → 1/15

Case a schiera

nr min. alloggi → 6

nr. piani → 2

PIANO REGOLATORE del 1931

Conclusioni

Il piano del 1931, tecnicamente mediocre, ha permesso di **invadere di costruzioni tutte le aree attorno alla città**, con prevalenza verso nord, est e sud.

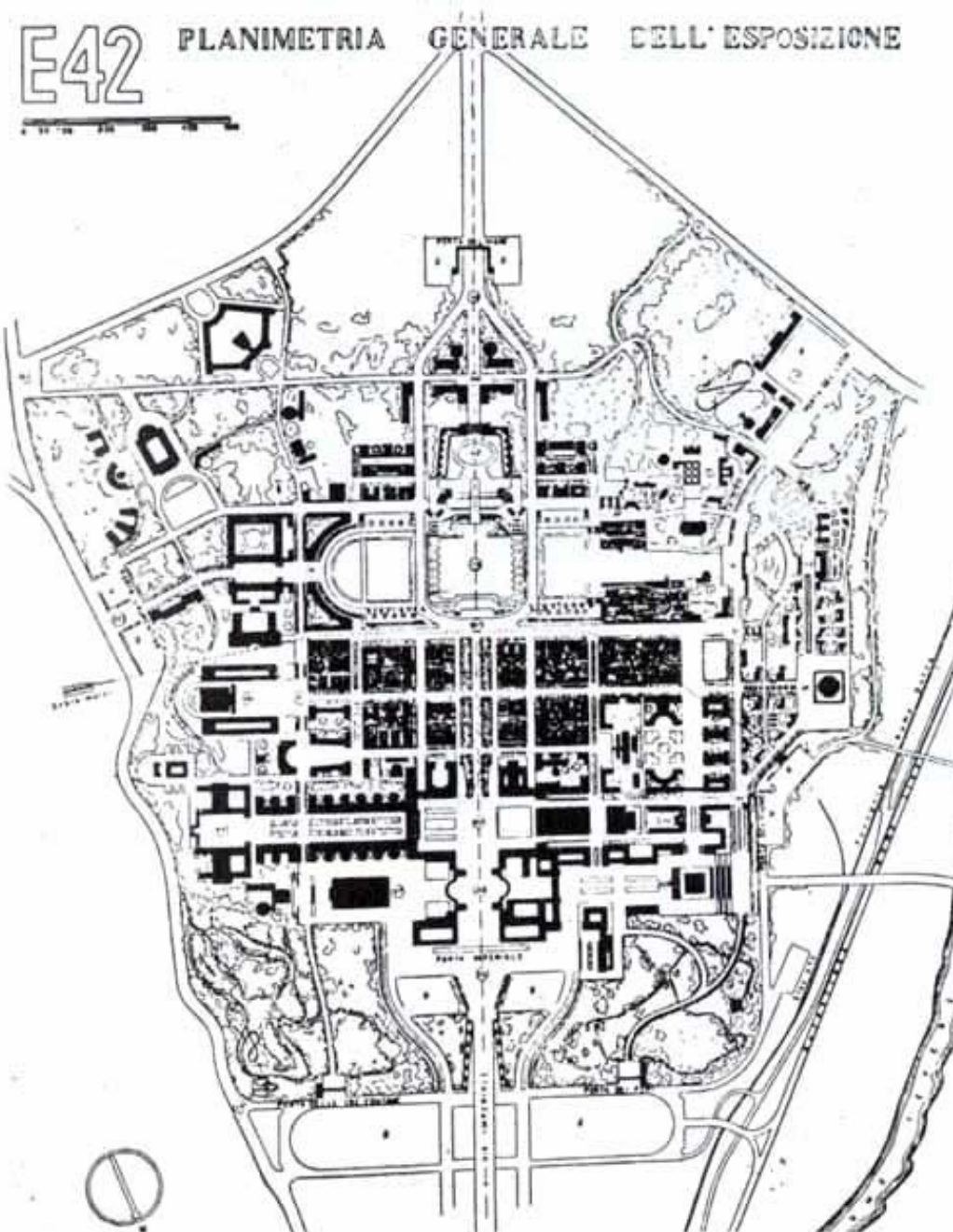
Si è trattato di un colossale progetto di *espansione a "macchia d'olio"*.

Si sono consentite ovunque **densità enormi** con la prevalenza dei tipi edilizi più intensivi.

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
per l'EUR**

Governatore: Bottai

Autore: Piccinato, Piacentini, Pagano, Rossi e Vietti



PIANO PARTICOLAREGGIATO per l'EUR E il piano del 1942

Stato di fatto

Per il ventesimo anniversario della marcia su Roma, **1942, Mussolini propone** di realizzare a Roma l'**Esposizione Universale**. Essa dovrà avere **carattere stabile**, "*cuore di un grande futuro quartiere cittadino*".

Mussolini sceglie un'area di 436 ettari alle Tre Fontane, lungo la direttrice del mare, completamente esterna al perimetro del PR del 1931.

Nel 1936 viene istituito L'Ente Autonomo per l'Esposizione Universale e internazionale con legge.

Agli inizi del 1937 i lavori per l'EUR sono dichiarati di pubblica utilità e viene tracciato il perimetro all'interno del quale un gruppo di architetti nominati: Piccinato, Piacentini, Pagano, Rossi e Vietti, dovranno redigere il piano.

L'EUR nasce direttamente attraverso piani particolareggiati, svincolato dal piano regolatore vigente ed è approvato non dal Consiglio Superiore dei lavori pubblici, ma da un'apposita commissione istituita.

Con Decreto Legge vengono messi a disposizione del governatorato **mezzi finanziari straordinari per eseguire espropri e costruzioni.**

In piena seconda guerra mondiale i lavori per L'EUR si arrestano.

Successivamente si deliberano due successivi ampliamenti del piano del 1931, per ricomprendere le aree tra Roma e l'Eur, alcune borgate a nord e per reperire, ad est, aree per i mercati generali e industriali.

Nel 1941 viene nominato un comitato per il PIANO REGOLATORE DEL VENTENNALE

PIANO PARTICOLAREGGIATO per l'EUR e il piano del 1942

Dimensionamento del piano

POPOLAZIONE  3.000.000 abitanti circa

principali caratteri

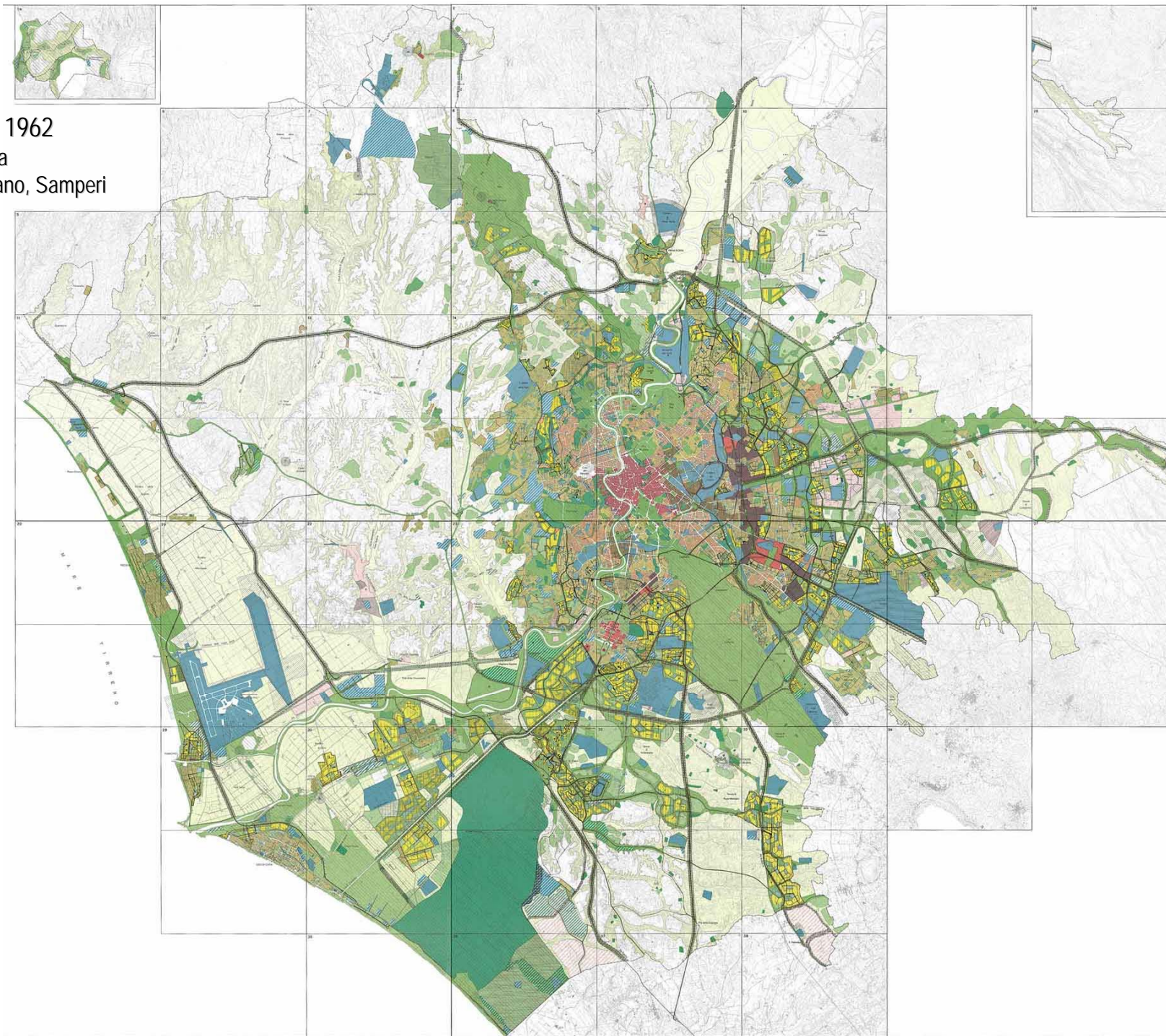
1. **ampliamento colossale della città verso il mare**, lungo la C. Colombo, lungo l'autostrada, tra l'EUR e l'Ardeatina, tra l'EUR e la Garbatella ecc..
2. **ampliamento a macchia d'olio verso nord, est ed ovest**
3. **4 zone riconoscibili** :N-O monteverde/parioli in cui sono previste passeggiate, zone sportive e ville
Centro, vecchia Roma
S-E zona di espansione
Eur/mare in cui si prevedono aeroporti, industrie ecc..
4. **numerosi sventramenti in centro e facete ricostruzioni**
5. **vasta rete metropolitana e ferroviaria**
6. **numerose arterie di comunicazione previste:** C. Colombo fino al mare, la via Olimpica e l'asse attrezzato, Corso Francia, via delle Valli, via dei Monti Tiburtini, ecc...

PIANO PARTICOLAREGGIATO per l'EUR e il piano del 1942

Conclusioni

Il PIANO REGOLATORE DEL VENTENNALE pronto alla fine del 1942, non è mai stato ufficializzato, sebbene, come *un piano - ombra*, ha influenzato le trasformazioni di Roma nei successivi decenni, perché immutati erano gli interessi: *le opere previste dal piano sono state puntualmente attuate una dopo l'altra.*

PIANO
REGOLATORE del 1962
Sindaco: G. Della Porta
Autore: Petrucci, Furitano, Samperi



PIANO REGOLATORE del 1962

Legenda

| | | | |
|---------------------------|--|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZONA A ART. 4 | | A | CONSERVAZIONE RESTAURO E RISANAMENTO |
| ZONA B ART. 5 | | B₁ | CONSERVAZIONE DEI VOLUMI, DELLE SUPERFICI E DELLE SAGOME ESISTENTI |
| | | B₂ | CONSERVAZIONE DEI VOLUMI, DELLE SUPERFICI ESISTENTI |
| ZONA C ART. 6 | | C | RIDIMENSIONAMENTO VIARIO ED EDILIZIO |
| ZONA D ART. 7-9 | | D | COMPLETAMENTO SECONDO I PIANI PARTICOLAREGGIATI DEL P.R. 1931, CON I TIPI EDILIZI MODIFICATI |
| ZONA E ART. 8 | | E₁ | ESPANSIONE CON PIANI COMPENSORIALI UNITARI |
| | | E₂ | ESPANSIONE CON PIANI PARTICOLAREGGIATI O CONVENZIONATI |
| | | E₃ | ESPANSIONE RISERVATA ALL'EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA DA ATTUARSI MEDIANTE I PIANI DI ZONA APPROVATI CON D.M. n°3266 E SUCCESSIVE VARIANTI, PER AREE SOGGETTE E NON SOGGETTE AI VINCOLI DI CUI ALLA LEGGE 18.4.62 n° 167 |
| ZONA F ART. 10 | | F₁ | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - AREE PARZIALMENTE EDIFICATE |
| | | F₂ | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - AREE DI COMPLETAMENTO |
| ZONA G ART. 11 | | G₁ | PARCO PRIVATO VINCOLATO |
| | | G₂ | PARCO PRIVATO |
| | | G₃ | VERDE PRIVATO |
| | | G₄ | CASE UNIFAMILIARI CON GIARDINO |
| | | G₅ | VERDE PRIVATO ORGANIZZATO |
| ZONA H ART. 12 | | H₁ | AGRO ROMANO |
| | | H₂ | AGRO ROMANO VINCOLATO |
| ZONA I ART. 13 | | I₁ | CENTRI DIREZIONALI |
| | | I₂ | EDILIZIA CON CARATTERISTICHE SPECIALI |
| ZONA L ART. 14 | | L₁ | ATTIVITÀ INDUSTRIALI GRANDI E MEDIE |
| | | L₂ | PICCOLE INDUSTRIE E ARTIGIANATO |
| | | L₃ | AREE PER INDUSTRIE DI QUALSIASI TIPO ED ATTREZZATURE DI SERVIZIO GENERALI INERENTI |
| ZONA M ART. 15 | | M₁ | ATTREZZATURE DI SERVIZI PUBBLICI GENERALI |
| | | M₂ | ATTREZZATURE DI SERVIZI PRIVATI |
| | | M₃ | ATTREZZATURE DI SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE |
| | | M₄ | ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE UNIVERSITARIA |
| ZONA N ART. 16 | | N | PARCHI PUBBLICI E IMPIANTI SPORTIVI |
| ART. 2 | | | ZONE CONVENZIONATE |
| | | | ZONE IN CORSO DI CONVENZIONE |

VINCOLI DI RISPETTO

| | |
|--|----------------------------------------------------------|
| | VINCOLO DI INABITABILITÀ |
| | VINCOLO ASSOLUTO DI INEDIFICABILITÀ |
| | VINCOLO PARZIALE DI INEDIFICABILITÀ |
| | VINCOLO ARCHEOLOGICO E PAESISTICO |
| | VINCOLO DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ PRINCIPALE |
| | VINCOLO DI ATTIVITÀ PETROLCHIMICHE |
| | VINCOLO DI ATTIVITÀ INERENTI L'INDUSTRIA CINEMATOGRAFICA |
| | VINCOLO CIMITERIALE |
| | ATTREZZATURE SPORTIVE |

VIABILITÀ

| | |
|--|--------------------------------------|
| | AUTOSTRADE CON PISTE LATERALI |
| | ARTERIE A CARATTERE AUTOSTRADALE |
| | ARTERIE CITTADINE DI RAPIDO TRANSITO |
| | ARTERIE CITTADINE PRIMARIE |
| | STRADE LOCALI O DI QUARTIERE |

PERIMETRI

| | |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | PERIMETRO DELLE ZONE STRALCIATE DALLA APPROVAZIONE |
| | PERIMETRO DEI COMPENSORI I ₁ E I ₂ |
| | PERIMETRO DELLE CONVENZIONI |
| | PERIMETRO DEI COMPENSORI DELLE ZONE DI ESPANSIONE (E _i) E DELLE ZONE DI RISTRUTTURAZIONE (F _i) |
| | PERIMETRO DEI COMPENSORI DELLE ZONE DI ESPANSIONE E ₃ |
| | PERIMETRO DEL VINCOLO DI RISPETTO MONUMENTALE |
| | PERIMETRO DEL TERRITORIO COMUNALE |

DENSITÀ

| | | | |
|--|------------------------|--|-------------------------|
| | 35 ABITANTI PER ETTARO | | 250 ABITANTI PER ETTARO |
|--|------------------------|--|-------------------------|

PIANO REGOLATORE del 1962

Stato di fatto

A settembre 1958 scadeva il già prorogato piano regolatore del 1931

Già nel marzo 1953 era stato costituito un **Ufficio Speciale** per il **Nuovo Piano Regolatore** (USNPR)

Il C.C. aveva stabilito che *il nuovo PRG doveva farsi carico di:*

- garantire migliori condizioni di vita nei complessi residenziali
- niente "borgate" e niente espansione a macchia d'olio, bensì nuovi quartieri con densità abitativa media moderata, lungo due direttrici di sviluppo: il mare, i Colli Albani
- **conservazione integrale del centro storico**
- realizzazione della linea metropolitana sotterranea
- attuazione della zona industriale ad est, tra la Tiburtina e la Prenestina
- incrementare aree verdi e impianti sportivi in ogni quartiere residenziale

Il nuovo piano doveva essere redatto da un Comitato di Elaborazione Tecnica (Cet) e da una grande commissione di 79 membri con funzioni direttive, che **iniziarono i lavori nel 1954.**

Nel 1957 era pronto il nuovo piano redatto dal CET + USNPR che oltre le indicazioni del C.C. proponeva:

- **ad est un "ASSE ATTREZZATO"** per il decentramento e l'alleggerimento del centro storico, ad ovest la Via Olimpica

Questo asse attrezzato che collegava Monte Sacro-Eur-mare era pensato come spina dorsale delle 2 espansioni decise dal C.C. verso sud e verso i Colli Albani, inoltre avrebbe collegato le 4 zone direzionali previste (Pietralata, Centocelle, Eur e lungo la via C.Colombo), la Via Olimpica, invece, doveva avere funzioni secondarie in quanto non era un asse di espansione.

Per il centro storico esso permetteva esclusivamente conservazione e restauro.

Tale piano né perfetto, né rivoluzionario, ma fatto di scelte responsabili. non è stato approvato in C.C.!

Probabilmente poco rispondente all'insaziabile desiderio di sfruttare al massimo i terreni edificabili dei proprietari e società immobiliari.

PIANO REGOLATORE del 1962

Stato di fatto

La G. C. + USNPR elaborano un nuovo piano nel 1958,

Il piano viene approvato dal C.C. nel 1959, entrano in vigore le norme di salvaguardia, esso ripropone molte opere e soluzioni appartenenti alla Variante del 1942 o piano-ombra
in particolare:

- **Si riducono le zone di espansione ad est**, di contro aumentano a sud, tra l'Eur e il mare, e ad ovest
- **Si potenziano i centri direzionali all'Eur** e lungo la via C.C., declassando gli altri previsti
- **l'asse attrezzato perde il carattere direzionale**, diventa simmetrico e omologo alla via Olimpica

Fino al decreto di approvazione da parte del Ministero LL.PP. vigono le misure di salvaguardia, per un periodo di massimo tre anni.
Nel 1961 il Consiglio Superiore dei LL.PP. esamina il piano e muove una serie di critiche: o si ritocca il piano o si redige di nuovo!

Viene predisposto un nuovo piano.

Nel luglio 1962 viene reso pubblico il "PROGETTO DI PIANO" che su *verde, centro storico e grande viabilità* si presenta migliorativo rispetto a quello del 1959, recependo i desiderata, le esigenze, emerse nei dibattiti pubblici

- **il centro storico viene perimetrato e vincolato**,

- **molte famose ville diventano parchi pubblici**, vengono inclusi nel piano cunei verdi come l'area archeologica di Veio e la fascia dell'Aniene,

- **si abbandona la viabilità per cerchi concentrici**,

- **le espansioni residenziali avvengono esclusivamente per compensori convenzionati** di perimetro, dimensioni e servizi stabiliti dal piano e non lotto per lotto.

però

- **l'asse attrezzato, invece di collegare vari c.d., diventa un unico centro direzionale di 7km**, in cui si permettono densità elevatissime, di 8mc/mq

- **Nessuna attenzione per le borgate, e relativi servizi**

PIANO REGOLATORE del 1962

Stato di fatto

Nel luglio 1962 si insedia la **nuova amministrazione capitolina**: entro la fine dell'anno il progetto di piano va adottato da parte del C.C.

La nuova amministrazione esegue una revisione del progetto di piano presentato a giugno in regime di commissariamento.

Tale revisione è affidata a Petrucci, Firitano e Samperi.

Viene fuori un piano completamente diverso dal "progetto di piano"

PIANO REGOLATORE del 1962/1965

Dimensionamento del piano

POPOLAZIONE  4.000.000 abitanti circa

principali caratteri

1. **notevoli espansioni residenziali e direzionali verso il mare**, lungo la C. Colombo, all'EUR, a scapito delle aree lungo l'asse attrezzato ad est
2. **nuove zone industriali** previste a Fiumicino, ai Castelli Romani, alla pianura Pontina
3. **nuovi nuclei x 150.000 abitanti** sono previsti nell'Agro romano a ovest e a nord della città
4. **in centro storico interventi frammentari**, e manomissioni
5. **Completamento e saturazione di zone** ammesse a ristrutturazione nel progetto di piano

Il C.C. approva con alcune correzioni

Nel dicembre **1965** il piano Petrucci-Furitano-Samperi è definitivamente approvato con DPR che contestualmente vi introduce delle varianti:

- ***L'Appia Antica è destinata interamente a Parco Pubblico*** stante il preminente interesse dello stato alla sua integrale tutela
- ***Introduzione nel piano di numerose aree archeologiche***, storiche e monumentali desunte dalle osservazioni al piano da parte di soprintendenze e associazioni culturali

PIANO REGOLATORE del 1962

Conclusioni

Il piano del 1965 ebbe vita breve, soli due anni.

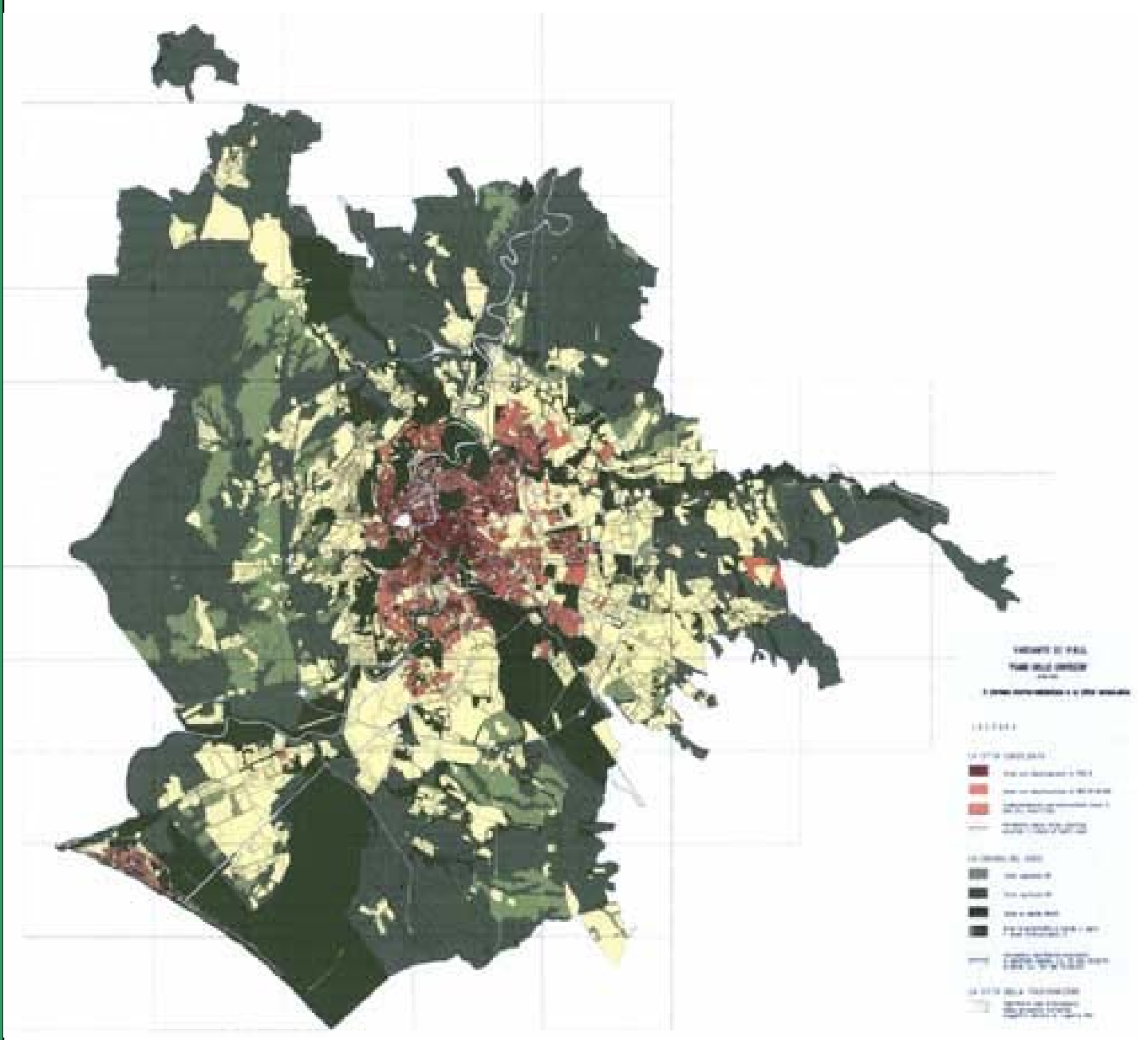
Già **nel 1967** il C.C. adotta una "*Variante generale*", formalmente per recepire le prescrizioni contenute nel decreto di approvazione, sostanzialmente serve **per incrementare le espansioni a nord, lungo la Cassia e verso il mare, a fare della direttrice eur-mare la principale direttrice di sviluppo non solo residenziale, ma anche industriale, a inibire l'espansione verso est.**

Il poster plan del 1995

Prefigura le linee di fondo per i successivi atti di pianificazione urbanistica

- **IL SISTEMA AMBIENTALE E SISTEMA DELL'ACCESSIBILITA'**
- **IL RECUPERO DELLA CITTÀ ESISTENTE** (piani per città che non crescono più ma convertono le proprie funzioni e si rigenerano dall'interno)
- **I VUOTI**, aree libere o liberabili, spazi pubblici, parchi e aree agricole, nella metropoli contemporanea sono ASSAI PIÙ IMPORTANTI DEI "PIENI".
Essi costituiscono gli elementi fondamentali per la rigenerazione ecologica
- **LE PRINCIPALI SCELTE STRUTTURALI**: i parchi e le aree agricole, il trasporto pubblico in sede propria, l'intervento di riqualificazione della città, con l'individuazione degli ambiti ove si attiveranno diversi tipi di intervento attraverso diversi strumenti (piani particolareggiati per i comprensori direzionali e il recupero delle ex borgate abusive; programmi di riqualificazione urbana; programmi di recupero urbano; ecc.)
- **PRIMI ELEMENTI DI DIMENSIONAMENTO**

Il piano delle certezze del 1997



Il piano delle certezze del 1997

E' una prima parte del nuovo Piano Regolatore per Roma

Stabilisce una nuova disciplina per le aree verdi (agricole e riserve naturali/parchi) e per alcune zone della città consolidata.

stabilisce

- parchi e verde agricolo come "invarianti" ambientali
- la riduzione delle previsioni di edificabilità
- un maggior rigore nella disciplina delle zone agricole(zone "H" del PRG '62)
- l'eliminazione delle zone di completamento ad intensivi secondo i piani particolareggiati previsti dal PR del 1931(zone"D")
- un uso migliore del patrimonio residenziale esistente nella città consolidata, attraverso il frazionamento (fino a 45 mq di superficie utile netta e le possibilità di demolizione e ricostruzione (fino a 7 mc/mq, comunque non oltre l'esistente)
- l'introduzione delle "compensazioni"

PIANO REGOLATORE GENERALE vigente

La strategia della mobilità è saldamente ancorata alla cura del ferro.



- **ferrovie metropolitane (FM)** di livello metropolitano, adduttrici dall'area vasta e dalle aree esterne al GRA.
- **metropolitane urbane** che servono l'area interna al GRA e consentono l'alleggerimento del traffico privato nell'area centrale, servita da un sistema pubblico in sede propria.

La mobilità su gomma si basa su un **sistema portante** costituito da una rete primaria coerente con le caratteristiche dei tessuti e degli ambiti attraversati.



- **Rete autostradale**
- **Rete primaria**

La strategia ambientale prende la forma di una **ruota verde** con un ruolo di ridefinizione dei margini e di modello di città compatta e sostenibile.



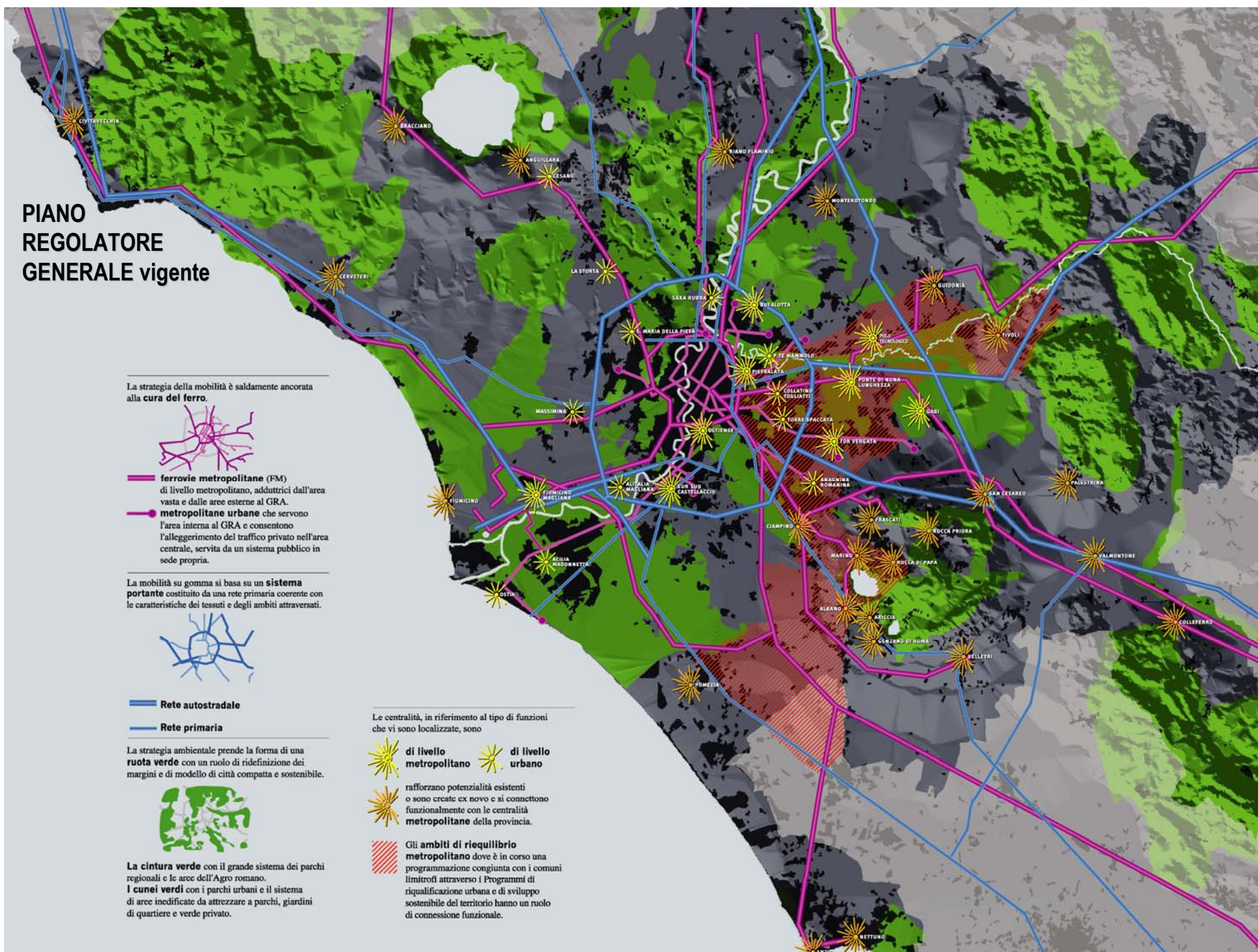
La **cintura verde** con il grande sistema dei parchi regionali e le aree dell'Agro romano.
I cunei verdi con i parchi urbani e il sistema di aree inedificate da attrezzare a parchi, giardini di quartiere e verde privato.

Le centralità, in riferimento al tipo di funzioni che vi sono localizzate, sono

- di livello metropolitano**
- di livello urbano**

rafforzano potenzialità esistenti o sono create ex novo e si connettono funzionalmente con le centralità metropolitane della provincia.

Gli **ambiti di riequilibrio metropolitano** dove è in corso una programmazione congiunta con i comuni limitrofi attraverso i Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio hanno un ruolo di connessione funzionale.



PIANO REGOLATORE GENERALE vigente

Stato di fatto

Nel 2000 la G. C. approva la proposta di nuovo piano regolatore generale

Nel 2002 la nuova G. C. conferma le linee di fondo del Piano, con **aggiornamenti e integrazioni** e approva

Successivo **vaglio dei Municipi** e delle Commissioni consiliari

Nel **marzo 2003 il P.R.G. viene adottato dal Consiglio Comunale**

4300 le osservazioni al piano, presentate durante il periodo di consultazione

PIANO REGOLATORE GENERALE vigente

Dimensionamento del piano

POPOLAZIONE  invariata

principali caratteri innovatori

Il nuovo Piano regolatore introduce molti importanti *elementi di novità*, ma necessariamente entro il quadro legislativo tradizionale, invariato, e pensato per le città in forte crescita della prima e della seconda rivoluzione industriale

1. tessuti e ambiti invece delle zone monofunzionali (zoonizzazione)

(Ambiti strategici e di valorizzazione nella città storica, Ambiti di recupero urbanistico, programmi integrati nella città consolidata; ambiti per programmi integrati nella città da ristrutturare, ambiti di trasformazione ordinaria nella città della trasformazione; Centralità urbane o locali)

2. perequazione e cessione compensativa invece degli espropri per garantire l'effettiva disponibilità delle aree e la realizzazione degli **standard urbanistici**.

Il Piano attribuisce un indice di edificabilità territoriale basso (*0,05 mq/mq*) alle aree destinate a verde e servizi pubblici locali, in cambio della cessione dell'80% delle aree stesse. L'edificabilità, concentrata sul restante 20% dell'area, è destinata alla realizzazione di servizi privati coerenti con la destinazione e l'uso pubblico dell'area. (art. 76 delle NTA).

3. preminenza del "non residenziale": nuove funzioni produttive, servizi e attrezzature pubbliche e private **(dimensionamento)**

4. storia e natura assunti come valori identitari fondamentali

5. quadro metropolitano come contesto entro il quale si colloca il nuovo PRG (legge sulle aree protette, piano territoriale di coordinamento provinciale, ecc..)

principali caratteri innovatori

- 6. modello spaziale policentrico e nuove centralità periferiche**, l'assetto futuro della città è dato dal sistema delle *"centralità" urbane/metropolitane* collegate tra loro dal sistema di trasporto su ferro. Si supera l'idea di un'alternativa unica al centro storico (prima l'EUR, poi lo SDO) e si stabilisce il principio di una periferia metropolitana non indifferenziata, bensì strutturata dai nuovi centri di funzioni e attività: le *"centralità"* appunto. Il piano prevede anche le *"centralità locali"*, luoghi ove si concentrino attività e funzioni urbane (servizi alla produzione, direzionalità, attività culturali, per il tempo libero, servizi privati ecc.) ad una scala urbana di minore ampiezza, che qualificano i contesti periferici.

Nelle nuove centralità si concentra circa il 20% delle costruzioni previste dal Piano, di queste solo il 17,3% è destinato a quartieri residenziali, mentre tutto il resto sarà costituito da uffici e servizi pubblici e privati: sedi universitarie e istituti di ricerca, centri multimediali, teatri, cinema, ospedali, tribunali, centri commerciali, multisale e così via.
18 le nuove centralità individuate.

- 7. introduzione e regolamentazione dei progetti urbani**, ossia definizione progettuale delle previsioni di PRG per le parti di città interessate direttamente o indirettamente da interventi di rilievo urbano. Tale procedura consente, anche confrontando soluzioni alternative, un'accurata *verifica della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle iniziative proposte*, che devono assicurare altresì elevati livelli di qualità urbana ed ambientale." (art.16 NTA).
La procedura è obbligatoria per le Centralità urbane/metropolitane, ma può essere utilizzata in tutti i casi nei quali si debbano coordinare ed integrare interventi diversi e si intendano raggiungere risultati qualitativi elevati.

Strategie

1. **piano sostenibile** :il sistema “dei vuoti” costituisce la rete ecologica che diviene prescrittiva.
2. **riqualificazione e recupero come strategia generale e locale**, si delinea un “*Piano per la città esistente*”, utilizzando l’intera gamma degli strumenti attuativi a disposizione, programmi complessi compresi.
3. **“cura del ferro” ossia la priorità del trasporto pubblico su ferro per l’accessibilità**. Il Piano contiene 4 linee metropolitane in profondità, due delle quali esistenti (A e B), una già definita (C) e in corso di realizzazione, e la quarta (D) individuata e definita per la prima volta dal nuovo PRG. Inoltre,subordina le nuove edificazioni rilevanti alla realizzazione del trasporto in sede propria (art.15 delle NTA).
4. **da centro storico a “città storica”, ossia superamento dell’idea di “centro storico”** come zona centrale perimetrata e relativa ad un periodo definito della storia della città, per sostituirla con quella di un “sistema di valori storici” che coinvolgono tutta la città anche la contemporanea e l’intero sistema metropolitano, qualificandolo e conferendogli identità. Inoltre il “tipo edilizio” viene superato dal “tessuto urbano”
I tessuti sono definiti all’interno della città storica, della città consolidata, della città da ristrutturare, in essi il Piano si attua attraverso interventi diretti
gli ambiti comprendono l’intera città della trasformazione, all’interno degli ambiti il Piano si attua attraverso interventi indiretti
vengono introdotti **gli “ambiti strategici”** definiti come grandi segni/significati definiti nel corpo urbano dalla storia e dalla natura. (Appia antica, Mura, Tevere, Anello ferroviario, Asse Flaminio-Colombo).

**PIANO
REGOLATORE GENERALE vigente**

GLI ELABORATI DEL PIANO

| Elaborati prescrittivi | Elaborati gestionali (G) | Elaborati descrittivi (D) | Elaborati indicativi (I) | Elaborati per la comunicazione (C) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>► NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 1. Norme tecniche di attuazione</p> <p>► SISTEMI E REGOLE 2. Sistemi e regole 1:5.000 3. Sistemi e regole 1:10.000</p> <p>► RETE ECOLOGICA 4. Rete ecologica 1:20.000</p> | <p>► QUALITÀ G1. Carta per la qualità 1:10.000</p> <p>► SISTEMI G2. Sistema delle infrastrutture per la mobilità 1:20.000 G3. Sistema delle infrastrutture tecnologiche 1:20.000 G5. Sistema ambientale 1:20.000 G6. Sistema paesaggistico 1:20.000</p> <p>► ASPETTI GEOMORFOIDROLOGICI G7. Relazione geologico tecnica Geolitologia: G7.1 Geolitologia del territorio comunale 1:50.000 G7.1.1-14 Geolitologia del territorio circoscrizionale 1:20.000/1:25.000 Geomorfologia: G7.2 Geomorfologia del territorio comunale 1:50.000 G7.2.1-14 Geomorfologia del territorio circoscrizionale 1:20.000/1:25.000 Idrologia: G7.3 Idrologia del territorio comunale 1:50.000 G7.3.1-14 Idrologia del territorio circoscrizionale 1:20.000/1:25.000</p> <p>► GUIDE G8. Guida per la qualità degli interventi G9. Guida alla progettazione negli ambiti di paesaggio</p> | <p>► STRUTTURA DEL PIANO D0. Relazione D1. Inquadramento territoriale 1:80.000 D2. Struttura del Piano e strategie metropolitane 1:50.000</p> <p>► TEMI DEL PIANO D3. Dal Centro storico alla Città storica 1:50.000 D4. Ambiti di programmazione strategica: quadro d'unione 1:20.000 D5. Tessuti e Centralità 1:50.000 D6. Centralità e Funzioni 1:50.000 D5. Infrastrutture per la mobilità 1:50.000</p> <p>► SCENARI D8. Scenari della mobilità: stato attuale ed effetti al 2011 (fuori scala) D9. Scenari della rete del ferro: stato attuale ed effetti al 2011 (fuori scala)</p> <p>► SINTESI DEL PIANO D10. Sintesi PRG 2000 1:50.000</p> | <p>► SCHEMI DI RIFERIMENTO I1. Schemi di riferimento per la Città da Ristrutturare (album) I2. Schemi di riferimento per le Centralità locali (album) I3.1-14 Schemi di riferimento geologico per gli ambiti di trasformazione: geolitologia, idrogeologia, geomorfologia, pendenze, penosità, sezioni (album)</p> <p>► AMBITI DI PROGRAMMAZIONE STRATEGICA I4. Ambito di programmazione strategica Tevere Inquadramento: I4.1 Inquadramento generale 1:50.000 Risorse: I4.2 Risorse-settore centrale A 1:5.000 I4.3 Risorse-settore centrale B 1:5.000 I4.4 Risorse-Ostia 1:10.000 Obiettivi: I4.5 Obiettivi-settore centrale 1:10.000 I4.6 Obiettivi-Ostia 1:10.000</p> <p>I5. Ambito di programmazione strategica Parco archeologico-monumentale dei Fori-Appia Antica Risorse: I5.1 Risorse 1:10.000 I5.2 Risorse-settore centrale 1:5.000 Obiettivi: I5.3 Obiettivi 1:10.000 I5.4 Obiettivi-settore centrale 1:5.000</p> <p>I6. Ambito di programmazione strategica Mura Risorse: I6.1 Risorse 1:10.000 Obiettivi: I6.2 Obiettivi 1:10.000</p> <p>I7. Ambito di programmazione strategica Flaminio-Fori-Eur Risorse: I7.1 Risorse 1:10.000 Obiettivi: I7.2 Obiettivi 1:10.000</p> <p>I8. Ambito di programmazione strategica Cintura ferroviaria Risorse: I8.1 Risorse 1:20.000 Obiettivi: I8.2 Obiettivi 1:20.000</p> | <p>► SCENARI CIRCOSCRIZIONALI C1-19 Le città di Roma: Scenari Circoscrizionali 1:10.000-1:20.000 - 1:25.000</p> |

Gli elaborati prescrittivi si modificano attraverso una procedura completa di Variante urbanistica;
Gli elaborati gestionali vengono aggiornati periodicamente (due anni) con decisione di Giunta Comunale;

Sistema insediativo

2.0-2.23 Sistemi e regole 1:5.000 • 3.0-3.31 Sistemi e regole 1:10.000

CITTÀ STORICA

- Tessuti
- Edifici e complessi speciali
- Spazi aperti
- Ambiti di valorizzazione (NTA - App.1: scheda)

CITTÀ CONSOLIDATA

- Tessuti
- Verde privato

CITTÀ DA RISTRUTTURARE

- (*) Tessuti compresi in Ambiti per Programmi integrati → Programma integrato (di tipo premiale) (art.52 NTA)
- Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare → Bando di confronto concorrenziale (art.54 NTA)

CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE

- Ambiti di trasformazione coordinata (NTA - App.2: schede) → Progetto urbano (obbligatorio) (art.18 NTA)
- Ambiti di trasformazione ordinaria → Strumenti urbanistici esecutivi (art.17 NTA)
- Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

PROGETTI STRUTTURANTI

- Ambiti di programmazione strategica → Progetto urbano (obbligatorio) (art.18 NTA)
- Centralità metropolitane e urbane (NTA - App.3: schede)
- Centralità locali → Progetto di intervento (art. 63 NTA)

Sistema ambientale

3.0-3.31 Sistemi e regole 1:10.000

AREE NATURALI PROTETTE

- Aree naturali protette nazionali e regionali

AGRO ROMANO

- Aree agricole
- Aree agricole a valenza ambientale

→ PAMA, VAP (art.71-73 NTA)

RETE ECOLOGICA

- Componenti primarie → 4.0-4.11 Rete ecologica 1:20.000
- Componenti secondarie
- Componenti di completamento

AMBITI DI PAESAGGIO

- G.6 - Sistema paesaggistico 1:50.000
- Paesaggi connotati da forti caratteri morfologici e vegetazionali
- Paesaggi delle interferenze e delle interazioni
- Principali spazi aperti compresi o limitrofi all'urbano
- Paesaggi privi di connotazione
- Sistemi di elementi e segni della struttura insediativa storica, con rilevanza paesaggistica

Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti

2.0-2.23 Sistemi e regole 1:5.000 • 3.0-3.31 Sistemi e regole 1:10.000

SERVIZI PUBBLICI

E VERDE PRIVATO ATTEZZATO

- (*) Servizi pubblici di livello urbano
- (*) Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- Verde privato attrezzato

Acquisizione pubblica tramite:
Cessione perequata (art.82 NTA) ovvero Programma integrato (di tipo premiale) (art.52 NTA)

AREE ED IMPIANTI PER IL CICLO DEI RIFIUTI E PER AUTODEMOLIZIONI

- Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti
- Aree per autodemolizioni

→ G.3 - Sistema delle infrastrutture tecnologiche 1:20.000

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

- Infrastrutture ferroviarie
- Infrastrutture viabilistiche
- Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria
- Grandi impianti ed attrezzature per il trasporto

→ G.2 - Sistema delle infrastrutture per la mobilità 1:20.000

RETI PER IL SERVIZIO IDRICO INTEGRATO

- Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico integrato

→ G.3 - Sistema delle infrastrutture tecnologiche 1:20.000

RETI PER IL TRASPORTO DELL'ENERGIA E IMPIANTI TELEVISIONI E DI TELEFONIA MOBILE

- Reti energetiche e tecnologiche
- Impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile
- Impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata

→ G.3 - Sistema delle infrastrutture tecnologiche 1:20.000

→ G.1 Carta per la qualità 1:10.000

→ procedure attive

→ Elab. prescrittivi Elab. gestionali

- attuazione diretta
- attuazione indiretta

- tenendo conto delle indicazioni contenute nella: "Guida per la qualità degli interventi" (elab.G8) (art.20 NTA)
- tenendo conto delle indicazioni contenute nella: "Guida alla progettazione negli ambiti di paesaggio" (elab.G9) (art.77-78 NTA)

(*) se inseriti in Programmi integrati viene riconosciuto il raddoppio dei diritti edificatori, così come previsto dall'art.52, comma 3 delle NTA

Articolazione del sistema insediativo

Città storica 4.987 ha ; 629.725 ab, dens = 126 ab/ha
Definizione interno mura, espansioni otto-novecentesche consolidate+ Garbatella, Montesacro, Eur, Ostia; edifici e complessi speciali; spazi aperti.

Città consolidata 10.821 ha ; 1.294.634 ab ; dens = 120 ab/ha
Definizione stabilmente configurata, morfologia definita, prevalentemente generata dall'attuazione PRG 1931 e 1962

Città da ristrutturare 9.220 ha ; 485.156 ab ; dens = 53 ab/ha, a completamento circa 58 ab/ha
Definizione solo in parte configurata, richiede azioni di riordino, di definizione morfologica e funzionale. Obiettivi: aumento verde e servizi; miglioramento accessibilità; caratterizzazione spazi pubblici; qualificazione”.

- **ambiti per i programmi di recupero urbano** (ex art. 11, L. 493/93);
- **ambiti per i programmi integrati** (ex art. 16 L. 197/92, poi LR 20/97 includono parti di tessuti, di verde e servizi di livello locale o urbano)

Città della trasformazione 8.738 ha; 207.869 ab ; dens = 23,8 ab/ha; a completamento circa 50 ab/ha
ambiti con pianificazione attuativa già definita (con Piani di Recupero già adottati e/o approvati));
ambiti di trasformazione ordinaria (ATO), suddivisi in ambiti prevalentemente residenziali e ambiti integrati

Progetti strutturanti:

Ambiti di programmazione strategica : il Tevere il Parco dei Fori e dell'Appia Antica le Mura il tracciato Flaminio-Fori-EUR, la Cintura ferroviaria

Centralità Urbane/Metropolitane

Centralità locali