

# Io Roma – Quaderno *Il Progetto urbano a Roma*



Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma

N 3S/2024

## Quaderno

### Il Progetto urbano e Roma

progetto  
R  
O  
U  
rbano



Il curatore

Prof. Luigi Ramazzotti

Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Roma

Ing. Massimo Cerri

Ing. Maria Elena D'Effremo

e

il Gruppo Editoriale

# Dalla Riqualificazione alla Rigenerazione urbana



## DALLA RIQUALIFICAZIONE ALLA RIGENERAZIONE URBANA

Autore:  
Arch. Rita Romano

Contributo di  
Rita Romano

Roma Capitale  
Dipartimento di  
Programmazione Urbanistica

Elevata qualificazione e  
Responsabile  
Ufficio di Rigenerazione  
urbana

ROMA 

# Dall'urbanistica tradizionale ai Programmi Complessi

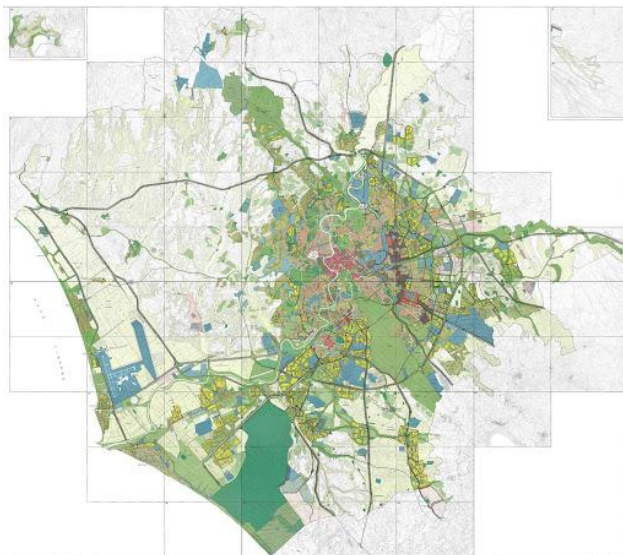
## L'URBANISTICA TRADIZIONALE

### LA LEGGE FONDAMENTALE DELL'URBANISTICA

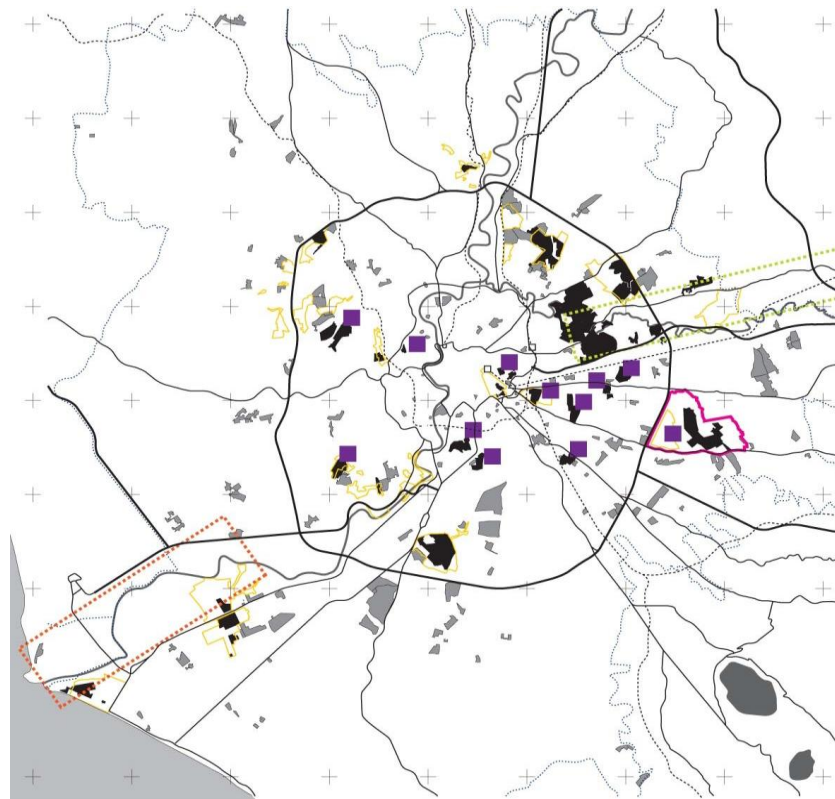
Il Piano Regolatore Generale e  
I Piani Attuativi







DECRETO MINISTERIALE  
1444 DEL 1968

Standard e dotazioni minime



## I PROGRAMMI COMPLESSI



-  Città pubblica
-  Iniziative europee (Urban)
-  Iniziative nazionali (Programmi operativi regionali, Urban Italia, Contratti di quartiere)
-  Iniziative regionali (Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana,
-  Accordi di programma, Programmi integrati di riqualificazione delle periferie, Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile, Programma edilizia sociale, ...)
-  Iniziative locali (Habitat-Microaree, Portierato sociale, Quartiere sicuro, ...)



# Dinamiche di trasformazione della Città Contemporanea

## LA DIFFUSIONE URBANA E IL CONSUMO DI SUOLO



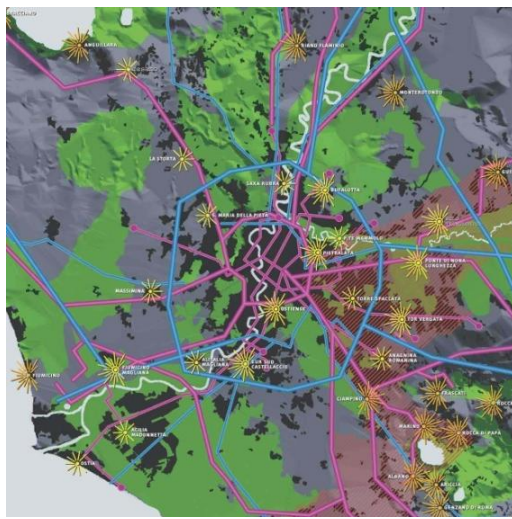
## ROMA: IMMAGINE DELLE DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE INDIVIDUATE

Frammentarietà



Aldo Domenico, "L'avanzare del possibile"

Trasformazioni del sistema ambientale



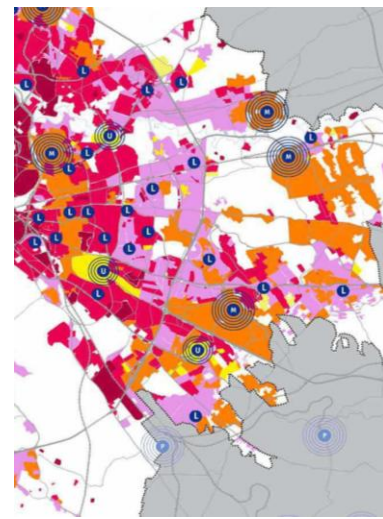
Roma, Piano Regolatore Generale

Dismissione



Tor Bella Monaca, Roma

Centralità



Tessuti e centralità, Prg Roma

# Tra diffusione urbana e dismissione: genesi normativa della Rigenerazione urbana

## **DIFFUSIONE URBANA**

La diffusione urbana è da intendersi non soltanto come edificazione puntuale, priva di quei nessi tra gli stessi elementi e tra essi e il territorio necessari per formare un sistema urbano ponderato, organico, organizzato e strutturato,

....

## **DISMISSIONE**

Roma mostra con chiarezza, fenomeni di dismissione e di abbandono e lo stato di sospensione non solo di ambiti urbani, ma di veri e propri elementi connotativi della storia della città, fabbricati di archeologia industriale, sedi storiche di uffici ed istituzioni pubbliche, casali, torri, percorsi poderali, viali alberati, strade storiche.....



## **“RIGENERAZIONE URBANA”**

Politica volta a considerare ed arginare i due fenomeni della diffusione urbana e della conseguente dismissione funzionale e fisica dei luoghi

### **POLITICHE EUROPEE**

“Strategia generale per la protezione del suolo” – 2006

**OBIETTIVO 2050:** «quota zero» nell’occupazione di nuovo suolo

### **QUADRO NORMATIVO NAZIONALE**

Legge n. 106 del 12 Luglio 2011 di conversione del Decreto-legge n. 70 del 2011

### **LEGISLAZIONE REGIONALE**

Regione Lazio Legge 7 del 2017



# Legge Regionale di Rigenerazione urbana: principi e finalità

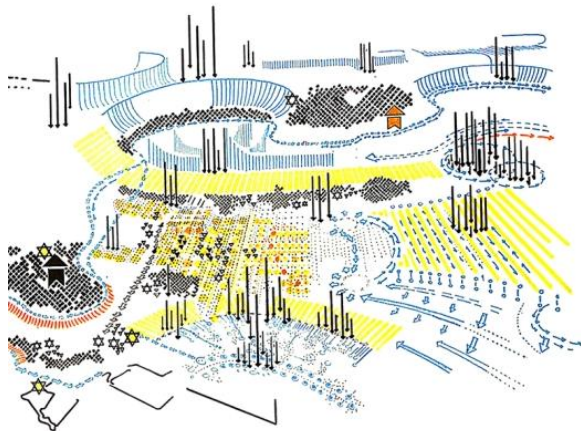
## PRINCIPI POSTI ALLA BASE DELLA LEGGE

Incentivare la trasformazione degli immobili dismessi o dismissibili, promuovendo attraverso di essa il recupero, la riqualificazione, la valorizzazione di manufatti architettonici e del contesto circostante

## FINALITA' DELLA LEGGE

Limitare consumo di suolo

Realizzazione di nuove opere pubbliche



Riqualificare Aree Degradate



Razionalizzazione patrimonio esistente

Miglioramento staticità ed efficienza energetica degli edifici

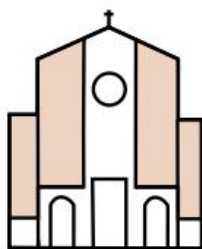


# Legge Regionale di Rigenerazione urbana: obiettivi

INDIRIZZI PROGETTUALI

## Strategie di rigenerazione

Qualità urbana e architettonica

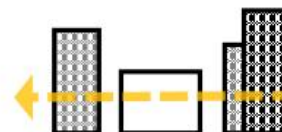


### VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO



### Viabilità e trasporti

La razionalizzazione della viabilità e dei sensi di circolazione, potenziamento del sistema trasporti.



### Permeabilità visiva

Progetto del sistema dei vuoti e degli spazi pubblici individuando percorsi di attraversamento dell'area



### Morfologia del tessuto urbano

Tessuto urbanizzato e a destinazione prevalentemente residenziale.



### SOSTENIBILITA'



### Qualità della vita

Creazione di spazi sani dove vivere e lavorare con minore stress e maggiore benessere.



### Utilizzo del suolo

Riduzione dell'artificializzazione degli spazi urbani, riduzione del consumo di suolo e ripristino della permeabilità.



### Valorizzazione economica

Offerta di servizi per la collettività per la valorizzazione economica dell'intero quartiere.



### SPAZI PUBBLICI E PRIVATI



### Spazi aperti

Favorire l'interazione sociale e l'educazione al contatto con la natura



### Servizi

Destinazioni d'uso conformi al tessuto e a servizio della funzione residenziale.



### Integrazione

Mix funzionale attraverso l'integrazione e l'equilibrio tra le funzioni private e pubbliche.

# Legge Regionale di Rigenerazione urbana: obiettivi



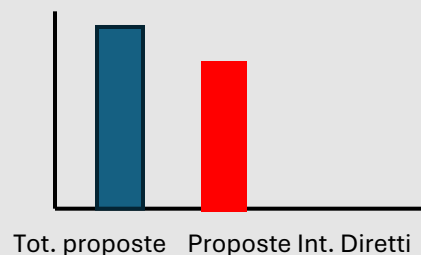


# Legge Regionale di Rigenerazione: interventi diretti ed indiretti

## INTERVENTI DIRETTI

**ART. 6 DELLA LR 7/2017  
mod. ed intr.  
LR 12/2025**

**Interventi a carattere specificatamente  
edilizio e puntuale**

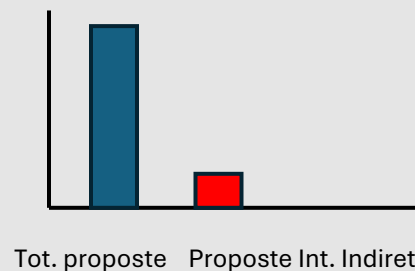


## INTERVENTI INDIRETTI

**ART 2 DELLA LR 7/2017 mod. ed int.  
LR 12/2025**  
Programmi di Rigenerazione Urbana

**ART 3 DELLA LR 7/2017 mod. ed int.  
LR 12/2025**  
Ambiti territoriali di riqualificazione  
e recupero edilizio

**Interventi a carattere urbanistico che comportano  
una trasformazione urbanistica del territorio del  
territorio nella sua complessità e completezza**



# Legge Regionale di Rigenerazione urbana: territorio urbanizzato

## TERRITORIO URBANIZZATO

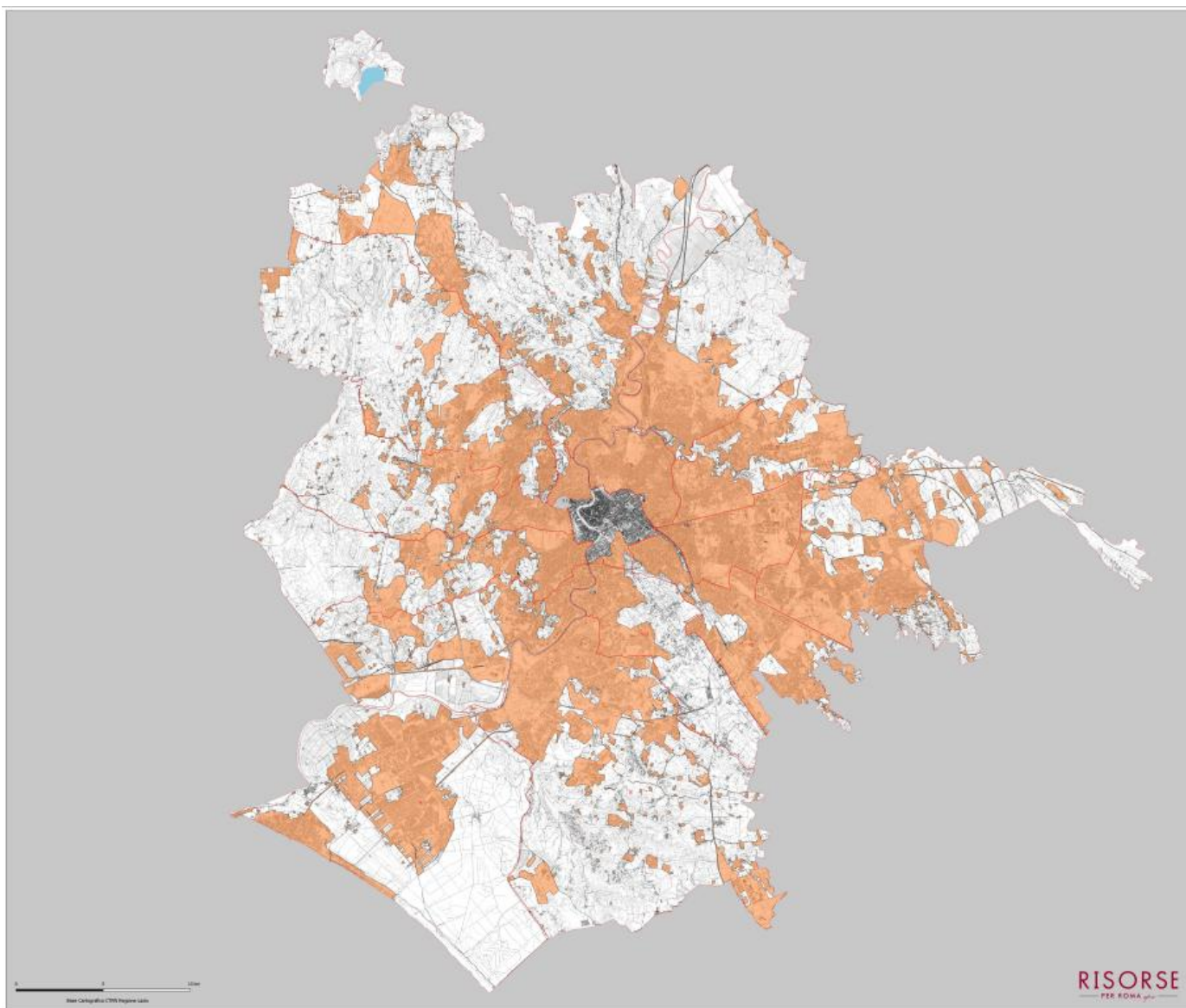
in riferimento alle  
definizioni del PTPR

Tessuto urbano  
consolidato non  
ricadente negli  
Insediamenti urbani  
Storici e Aree naturali  
protette

Aree naturali protette  
classificate dal PTPR  
come Paesaggio degli  
Insediamenti urbani (con  
spec.)

Zone Agricole classificate  
come Paesaggio degli  
Insediamenti urbani

Paesaggio degli  
Insediamenti in  
evoluzione



# Art. 2 LR 7/2017 : Programmi di Rigenerazione Urbana

## Ambito di Applicazione

**LR 7/2017**  
Disposizioni  
per la  
Rigenerazio  
ne Urbana e  
il Recupero  
Edilizio

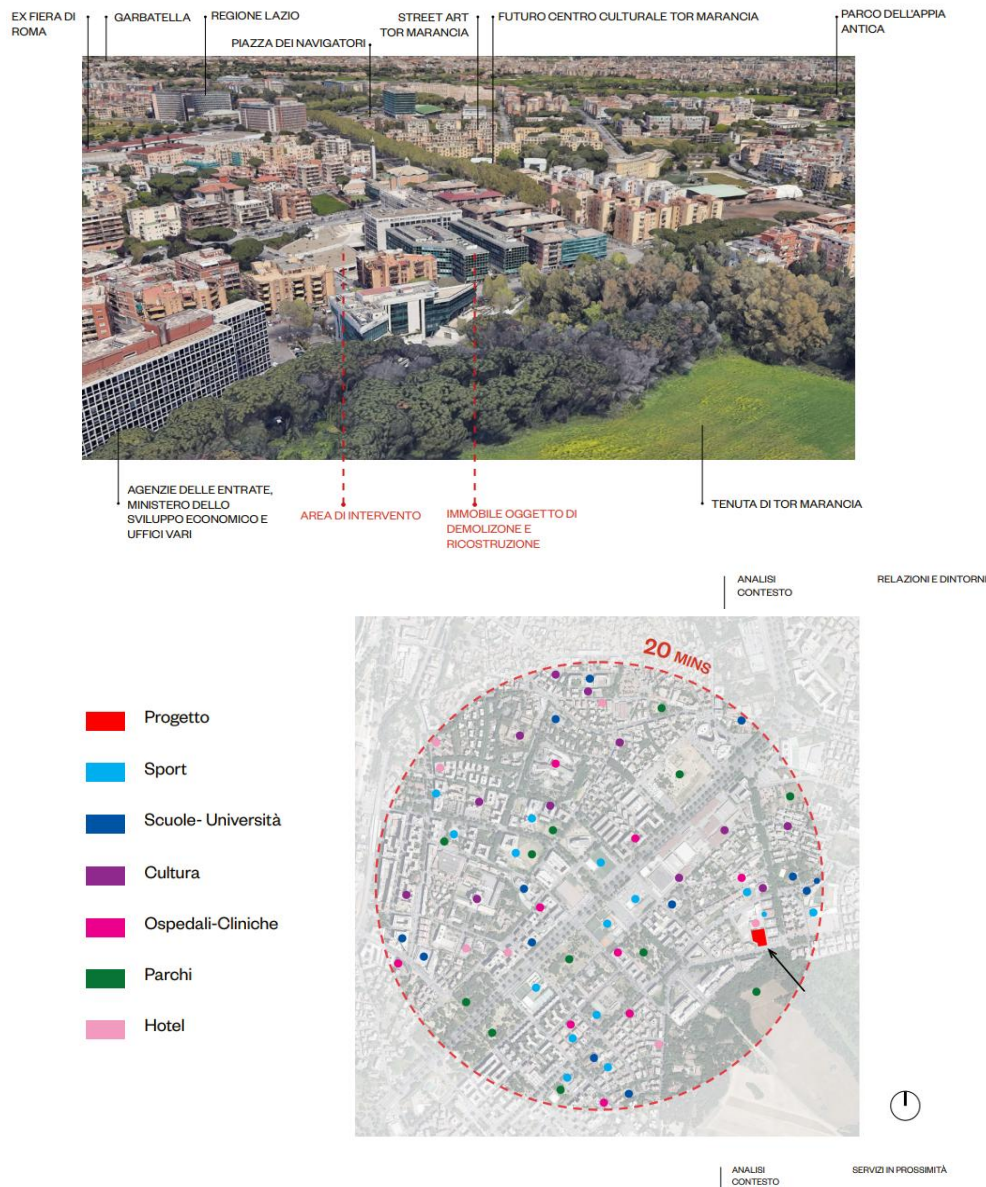
**ART. 2**  
**PROGRAMMI**  
**DI**  
**RIGENERAZIO**  
**NE URBANA**

Ambiti territoriali  
urbanizzati  
ricompresi nei  
“Territori in cui è  
consentita  
l’applicazione degli  
artt. 2 e 3 della  
LR 7/2017”  
riportati  
nell’elaborato  
“**Trasposizioni delle  
Disposizioni**”  
della LR 7/2017  
di Roma Capitale

## Ammissibilità

L’ammissibilità e  
l’opportunità della  
proposta di  
perimetrazione degli  
Ambiti viene valutata  
dall’Amministrazione,  
di concerto tra gli  
Uffici competenti a  
seconda delle  
caratteristiche  
dell’ambito  
interessato, in base  
alla potenzialità della  
proposta di  
soddisfare le finalità  
di cui all’

**Art. 1**  
della Legge regionale  
di Rigenerazione





# Art. 2 LR 7/2017 : Programmi di Rigenerazione Urbana

## LR 7/2017

Disposizioni  
per la  
Rigenerazio  
ne Urbana e  
il Recupero  
Edilizio

ART. 2  
PROGRAMMI  
DI  
RIGENERAZIO  
NE URBANA

### Condizioni Obbligatorie

Esistenza,  
l'adeguamento, la  
realizzazione delle  
**Opere di  
Urbanizzazione  
Primaria**

Reperimento della  
**Dotazione dei  
Parcheggi**  
di cui all'art. 41 sexies  
della L. 1150/1942

Reperimento degli  
**Standard di cui al DM  
1444/1968**  
in base ad eventuale  
nuovo carico  
urbanistico

Per gli interventi di  
sostituzione edilizia è  
obbligatoria la  
realizzazione di impianti  
di cui all'art. 13 bis del  
DPR 380/2001 e  
ss.mm.ii.

Attività di  
**Partecipazione  
Obbligatoria**

### Contenuti

- a) **Strategia localizzativa**
- b) **Obiettivi di  
rigenerazione urbana,  
ambientale, economica**
- c) **Individuazione delle  
destinazioni d'uso**
- d) **Mitigazione –  
compensazione  
ambientale**
- e) **Opere Pubbliche e/o di  
interesse Pubblico**
- f) **Spazi pubblici**
- g) **Piano di Attuazione e  
gestione degli interventi**
- h) **Prescrizioni per la  
progettazione e  
realizzazione degli  
interventi**
- i) **Eventuale quota di  
alloggi da destinare ad  
edilizia residenziale  
pubblica**
- j) **Premialità:**
  - Aumento della consistenza  
edilizia non superiore al 60%  
della SUL esistente
  - Cambio d'uso
  - Modifica della destinazione  
d'uso delle aree libere
  - Ulteriore Premialità del 5%  
per aumento permeabilità del  
suolo del 15% rispetto ad  
esistente
  - Ulteriore premialità del 10%  
per concorso di progettazione
- k) **g) Progetto di bonifica in  
caso di delocalizzazione**

### Procedure

#### PROVISIONI IN CONFORMITA' ALLO STRUMENTO URBANISTICO

Approvazione ai sensi  
**Art. 1 comma 3 della LR  
36/1987 e ss.mm.ii.**

#### PREVISIONI IN DIFFORMITA' DALLO STRUMENTO URBANISTICO

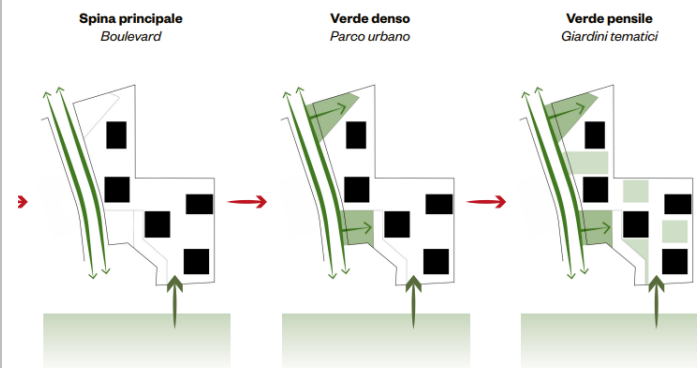
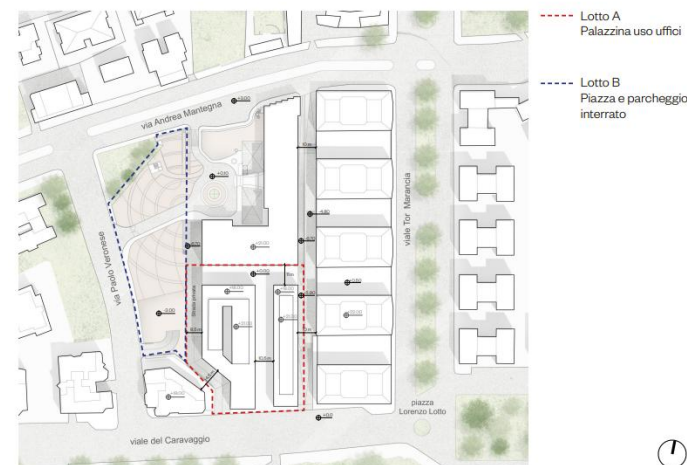
Approvazione ai sensi  
**Art. 4 comma 3 della LR  
36/1987 e ss.mm.ii.**

#### ATTUAZIONE

mediante

**Programmi Integrati di  
Intervento o  
Programmi di Recupero**

**LR 22/1997**



# Art. 3 LR 7/2017 : Ambiti di Riqualificazione e Recupero Edilizio

## Ambito di Applicazione

## Ammissibilità

LR  
7/2017  
Disposizioni  
per la  
Rigenerazio  
ne Urbana e  
il Recupero  
Edilizio

ART. 3  
AMBITI  
TERR. DI  
RIQUALIFIC  
AZIONE E  
RECUPERO  
EDILIZIO

Ambiti territoriali urbanizzati ricompresi nei  
“Territori in cui è consentita l'applicazione degli artt. 2 e 3 della LR 7/2017”  
riportati nell'elaborato  
“**Trasposizioni delle Disposizioni**”  
della LR 7/2017  
di Roma Capitale

L'ammissibilità e l'opportunità della proposta di perimetrazione degli Ambiti viene valutata dall'Amministrazione, di concerto tra gli Uffici competenti a seconda delle caratteristiche dell'ambito interessato, in base alla potenzialità della proposta di soddisfare le finalità di cui all'

### Art. 1

della Legge regionale di Rigenerazione

INQUADRAMENTO GENERALE

## Localizzazione





# Art. 3 LR 7/2017 : Ambiti di programmazione e Recupero Edilizio

## Condizioni Obbligatorie

Esistenza,  
l'adeguamento, la  
realizzazione delle  
**Opere di  
Urbanizzazione  
Primaria**

Reperimento della  
**Dotazione dei  
Parcheggi**  
di cui all'art. 41 sexies  
della L. 1150/1942

Reperimento degli  
**Standard di cui al DM  
1444/1968**

in base ad eventuale  
nuovo carico  
urbanistico

Eventuale  
**monetizzazione**  
degli standard  
urbanistici da reperire  
nel caso in cui non sia  
possibile procedere alla  
cessione delle aree a  
standard e se le aree da  
cedere sono inferiori a  
1.000 mq

## Contenuti

**Interventi di Ristrutturazione  
edilizia  
o urbanistica o interventi di  
demolizione e ricostruzione:**

- Cambio di destinazione d'uso  
degli edifici tra quelle previste  
dal PRG
- Cambi di destinazione d'uso  
tra quelle compatibili e  
complementari come di  
seguito individuate:
  - Residenziale, Turistico  
Ricettivo, Direzionale,  
commerciale di vicinato
  - Produttivo, direzionale,  
commerciale medie e  
grandi strutture di vendita
- Non sono consentiti cambi di  
destinazione d'uso per  
apertura grandi strutture di  
vendita
- Premialità:
  - Aumento della consistenza  
edilizia non superiore al 30%  
della SUL esistente
  - Cambio d'uso
  - Ulteriore premialità del 10%  
per concorso di progettazione
  - Art. 3 BIS \_ Aumento non  
superiore del 40% delle  
consistenze edilizie esistenti  
in caso delocalizzazione con  
contestuale previsione di  
bonifica delle aree previste  
come libere

## Procedure

Approvazione  
dell'Ambito di Intervento  
attraverso

**Delibera di Consiglio  
Comunale**

Gli art. 3 della LR,  
secondo quanto disposto  
dal comma 1, si attuano  
attraverso

**SCIA in alternativa al  
PdC, Permesso di  
Costruire, Permesso di  
Costruire convenzionato**  
di cui al DPR 380/2001 e  
ss.mm.ii.

secondo quanto previsto  
dall'art. 1 ter della LR  
36/1987 e ss.mm.ii.

Le modifiche delle  
destinazioni d'uso  
comportano  
automaticamente la  
**modifica della  
destinazione d'uso  
dell'area di pertinenza  
dell'edificio, delle aree a  
standard**

LR  
7/2017  
Disposizioni  
per la  
Rigenerazio  
ne Urbana e  
il Recupero  
Edilizio

ART. 3  
AMBITI  
TERR. DI  
RIQUALIFIC  
AZIONE E  
RECUPERO  
EDILIZIO

Ambito Galla Placidia/O

DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA RIGENERAZIONE  
Analisi degli Obiettivi di Rigenerazione urbana dell'ambito





# **GRAZIE DELL' ATTENZIONE**

Presentazione elaborata da Rita Romano

Contenuti, rappresentazioni e immagini tratte sono tratte dal contributo della sottoscritta  
alla presente pubblicazione

Le principali fonti sono costituite dai testi normativi e approfondimenti bibliografici e  
personali

Le immagini sono riprese dal repertorio di Roma Capitale.