



## CONFERENZA URBANISTICA MUNICIPALE MUNICIPIO VIII

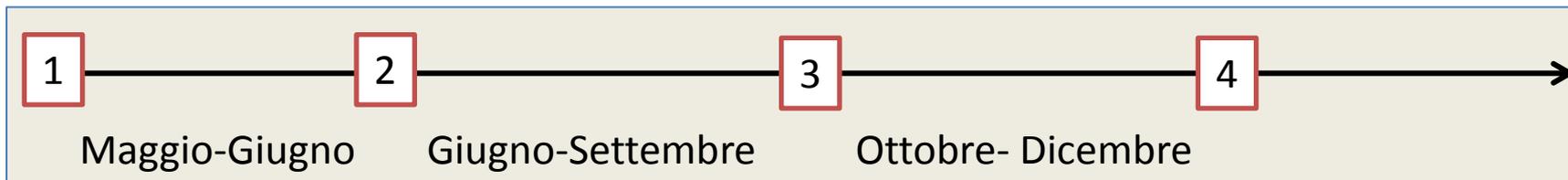


SEDUTA INIZIALE 7/7/2014



## CONFERENZA URBANISTICA PERCORSO COMPLESSIVO

- 1. Seduta iniziale della conferenza municipale**  
Illustrazione delle questioni, degli obiettivi e del percorso da compiere
- 2. Costruzione della carta dei valori municipali**  
Laboratorio partecipato presso i singoli municipi
- 3. Seduta conclusiva della conferenza municipale**  
Chiusura del percorso partecipativo
- 4. Conferenza cittadina**





## SEDUTA INIZIALE INTERVENTI

- 1. Assessore alla trasformazione urbana:** intenti della conferenza, caratteri essenziali del municipio, stato di attuazione del PRG, linee programmatiche per la rigenerazione urbana
- 2. Risorse per Roma:** contenuti della carta dei valori e attività da svolgere presso i municipi
- 3. Presidente del municipio:** raccolta delle adesioni e programma delle attività (sede, date degli incontri)



## SEDUTA INIZIALE COMUNICAZIONE DELL'ASSESSORE

### **1. Profilo territoriale della città e del municipio**

Dati essenziali che incidono sulla trasformazione urbana

### **2. Stato di attuazione del PRG**

Decisioni assunte, in corso, e future

### **3. Rigenerazione urbana**

Linee programmatiche dell'assessorato



ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

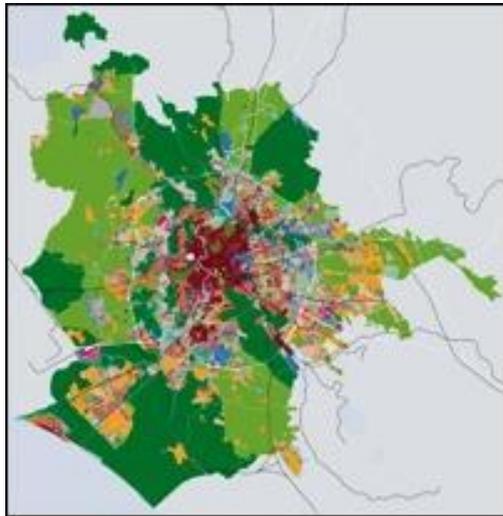
# CONFERENZA URBANISTICA MUNICIPALE ROMA DOPO IL PIANO REGOLATORE

Nessuna altra città dà con altrettanta forza l'impressione che la storia sia un insieme di temporalità diverse piuttosto che di fisiologiche successioni.

*Stéphane Audeguy, Rom@, 2014*



## ROMA DOPO IL PRG



Anno	Provvedimento
1993	Adozione variante di salvaguardia (primo atto formale)
1997	Adozione del “piano delle certezze” (impostazione complessiva)
2003	Adozione del nuovo PRG (definizione delle scelte)
2008	Approvazione definitiva (entrata in vigore)

6 anni dopo l’entrata in vigore del PRG e 11 anni dopo la sua adozione **come è cambiata la città?**

Abbiamo selezionato alcuni dati per descrivere i principali cambiamenti che determinano le questioni da affrontare



## POPOLAZIONE E FAMIGLIE

	<b>1971</b>	<b>2001</b>	<b>2011</b>
Popolazione	2.781.993	2.546.804	2.617.465
Anziani per bambino	0,9	3,7	4,0
Famiglie	826.990	1.039.152	1.187.778
Famiglie unipersonali	11%	28%	39%
Famiglie numerose (> 5 componenti)	19%	5%	4%
Componenti per famiglia	3,3	2,4	2,2

fonte: ISTAT – Censimento generale 2011



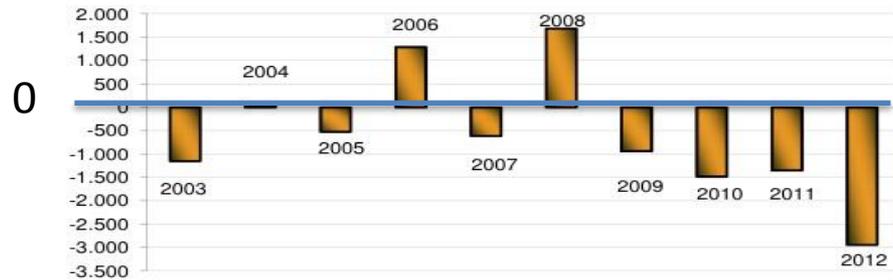
## FAMIGLIE E ABITAZIONI

Proprietà	813.264
Affitto	239.480
Altro titolo di godimento dell'abitazione	112.454
<b>TOTALE FAMIGLIE CON UNA ABITAZIONE</b>	<b>1.165.198</b>
Famiglie in strutture diverse dalle abitazioni	8.784
Senza tetto	13.718
<b>TOTALE FAMIGLIE</b>	<b>1.178.916</b>

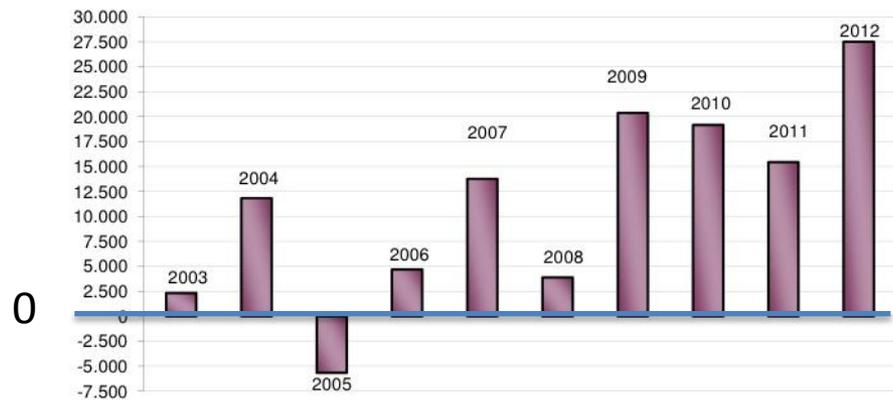
fonte: ISTAT – Censimento generale 2011



## SALDO NATURALE E MIGRATORIO 2003-2013



Saldo naturale



Saldo migratorio



## ALCUNE RICADUTE

**La stabilità della popolazione nasconde cambiamenti nella struttura demografica che determinano una modifica sostanziale della domanda di abitazioni e di servizi**

Crescita delle famiglie

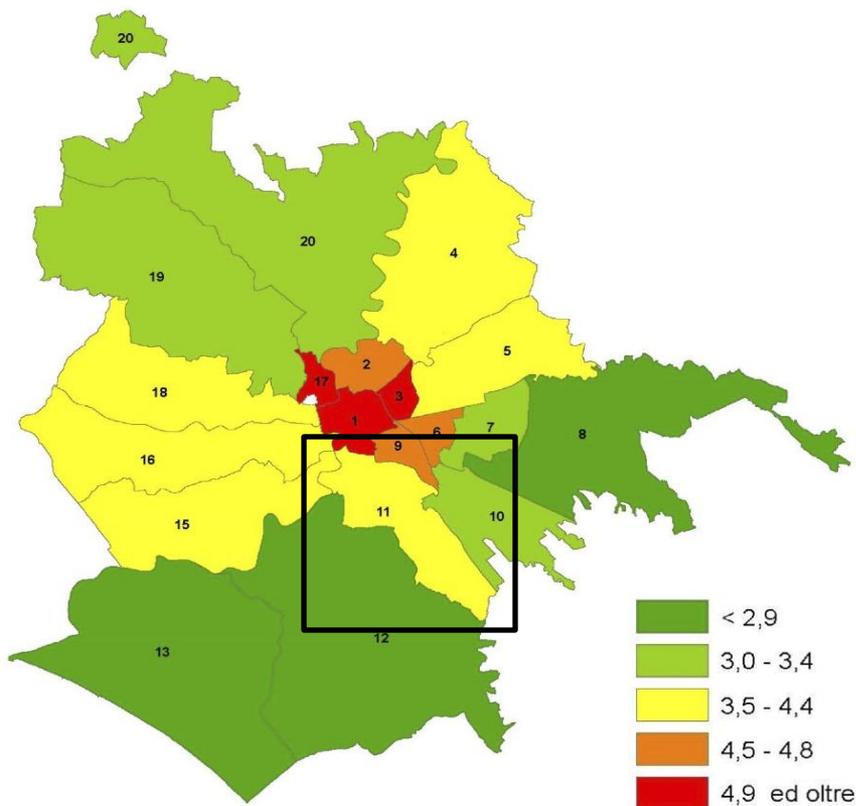
Boom delle famiglie unipersonali

Invecchiamento della popolazione

Crescita del numero di persone e famiglie provenienti dall'estero

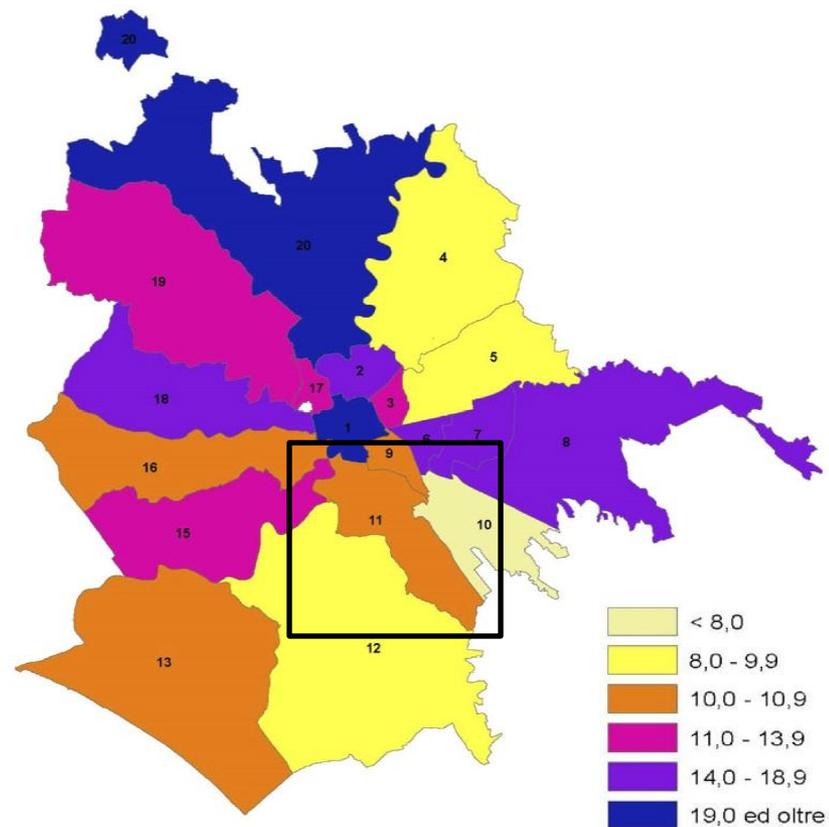


## DIFFERENZE TERRITORIALI



rapporto tra anziani e bambini

fonte: Roma Capitale – Annuario statistico 2013



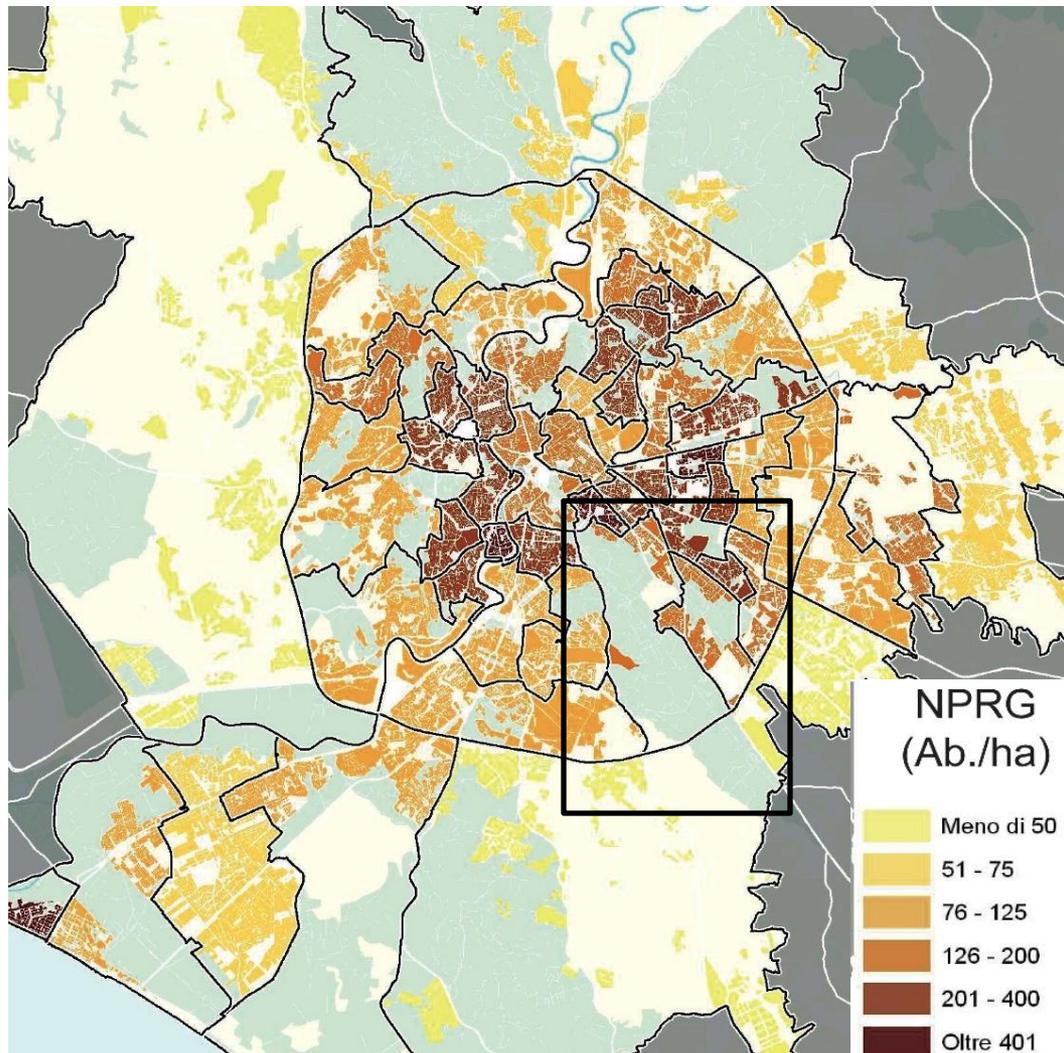
% popolazione straniera

fonte: Roma Capitale – Annuario statistico 2013

I valori medi comunali nascondono ampie differenze territoriali su cui torneremo in seguito, nella parte riguardante il municipio.



## DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE



% Abitanti all'esterno del GRA

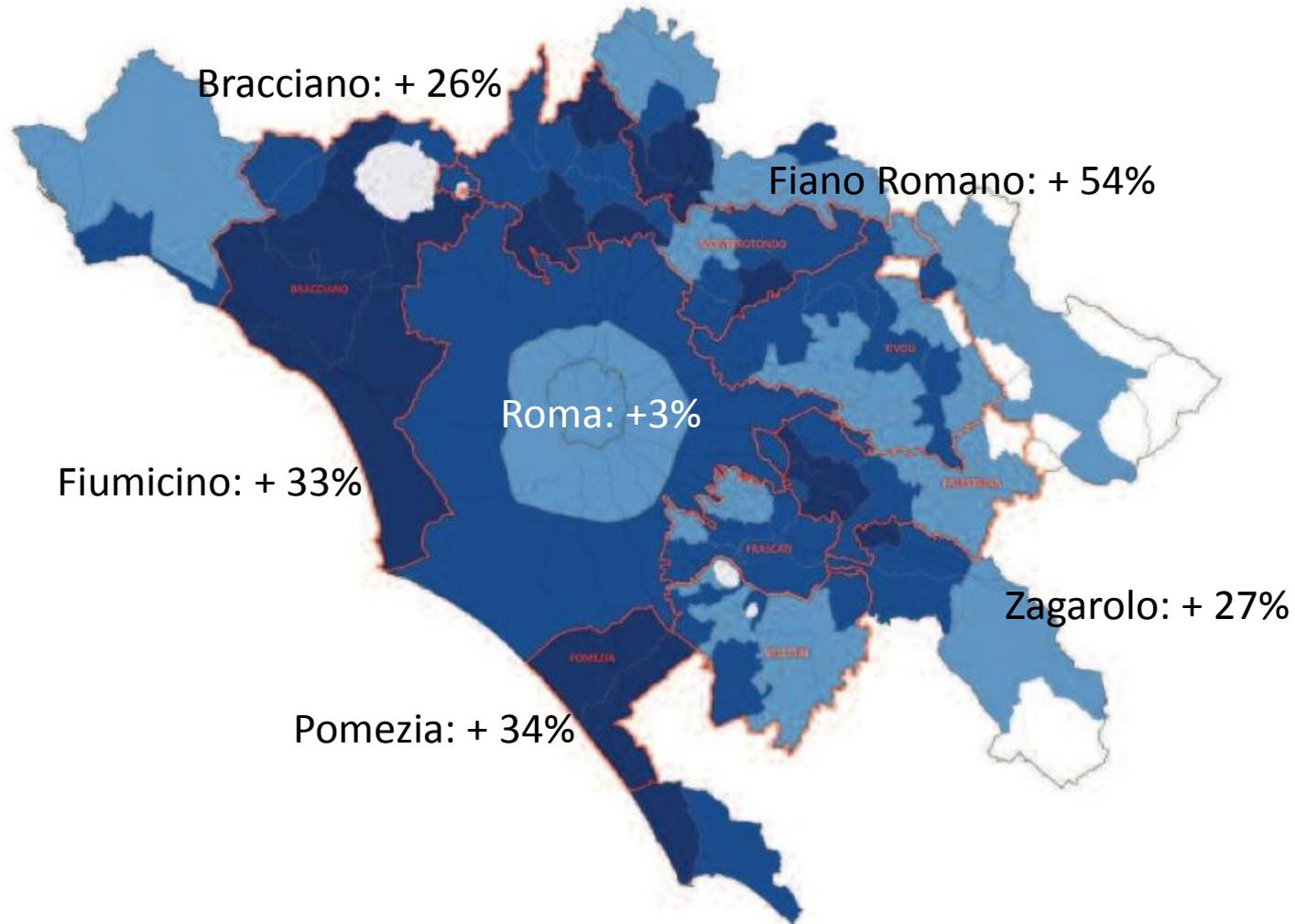
1998	2012	PRG
18%	26%	> 30%

SCENARIO DI PRG

	Abitanti previsti
Centro storico	107.000
Città densa	1.317.682
Attorno e fuori dal GRA	1.292.754
Ostia-Accia	262.069
<b>TOTALE</b>	<b>2.979.752</b>



## DINAMICHE DELLA POPOLAZIONE

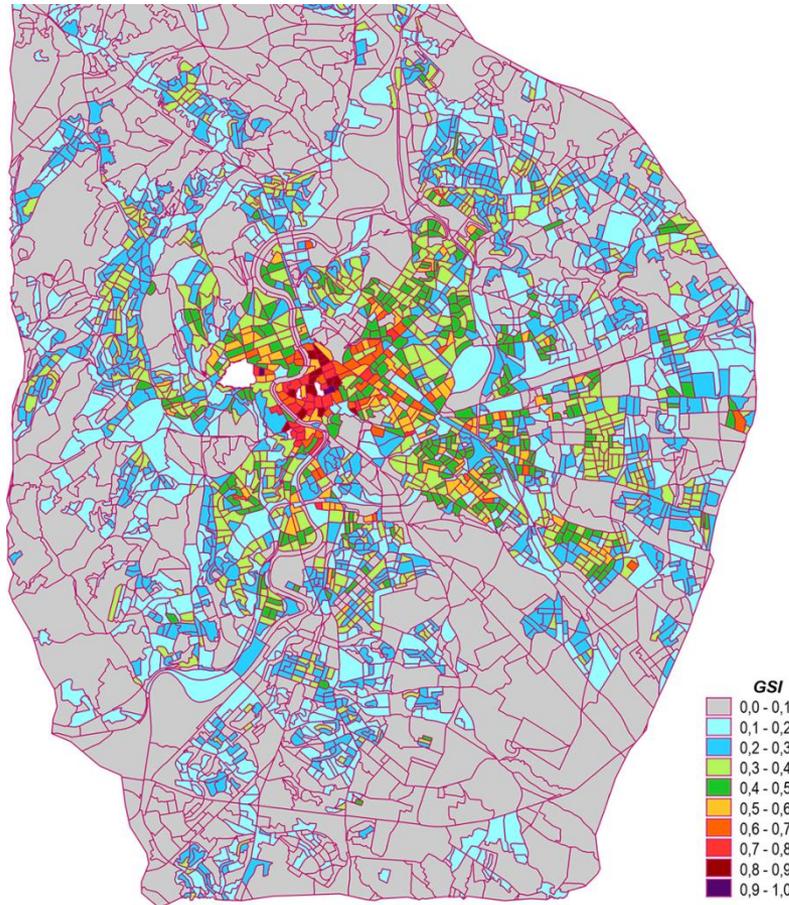


Intensità della crescita di popolazione 2003-2010

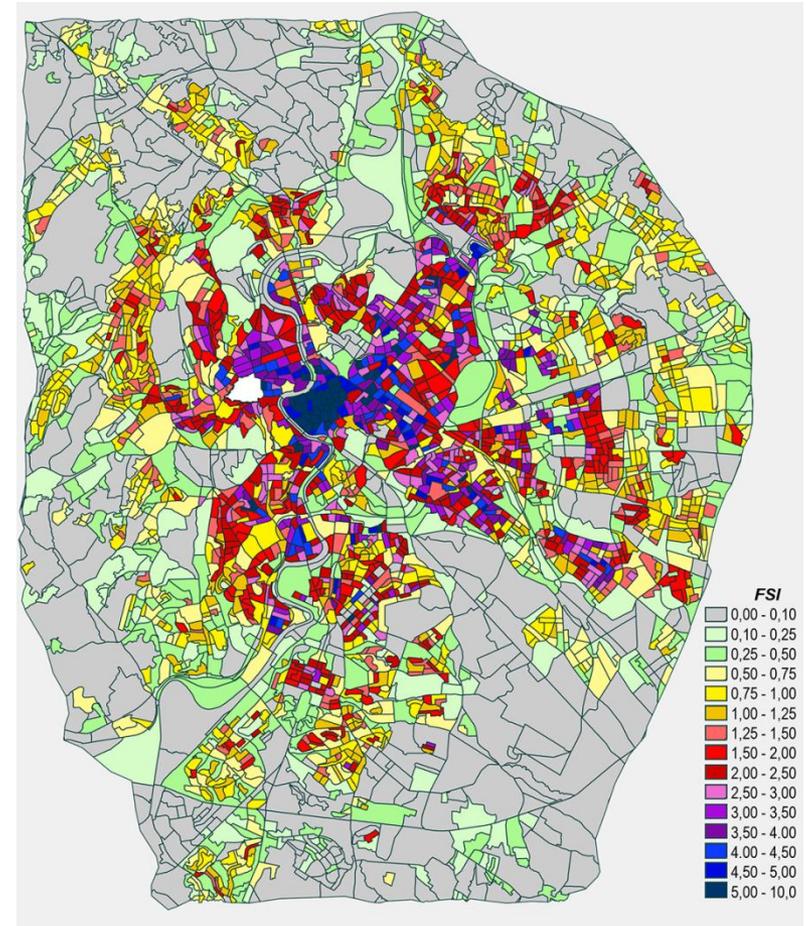
Fonte: Provincia di Roma e Roma nel centro



## SUPERFICI EDIFICATE E DENSITÀ DELL'EDIFICATO



Superfici edificate

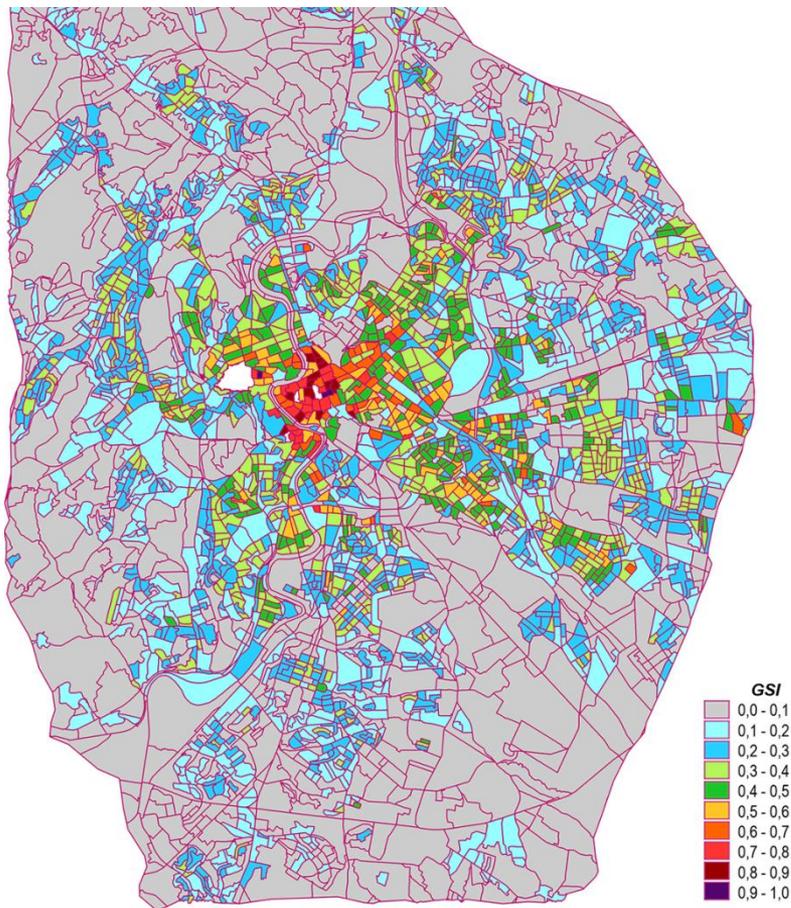


Densità dell'edificato

fonte: elaborazione di Fernando Miguel Garcia Martin per l'Università di Roma Tre



## SUPERFICI EDIFICATE



	Rc	ha	%
Città compatta (colori caldi)	> 30%	6376	16
Città a bassa densità (colori freddi)	dal 12.5 al 30 %	11.553	30
Aree non edificate	meno del 12.5%	21.047	54
<b>TOTALE</b>		<b>38.976</b>	<b>100</b>

Rc: Rapporto di copertura = Sup. edificata / Sup. totale



## ALCUNE RICADUTE

**La formazione di un vasto territorio a bassa densità di popolazione e attività, urbanizzato in modo discontinuo, comporta:**

Sottrazione e compromissione del territorio rurale  
(15.000 ha, urbanizzazione prevista dal PRG)

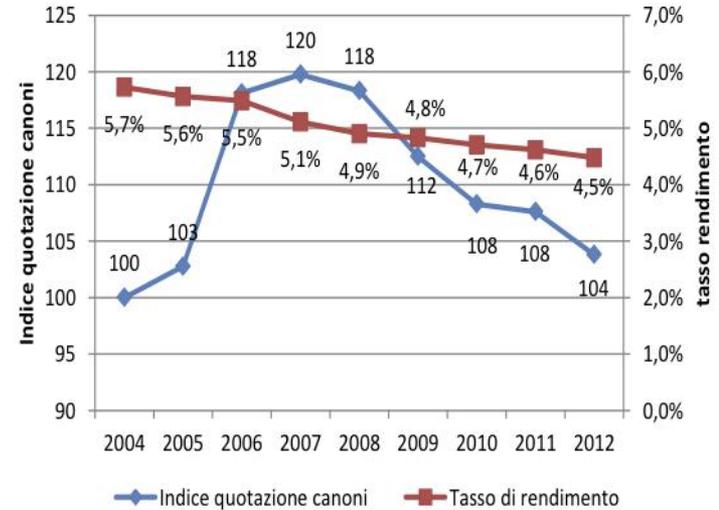
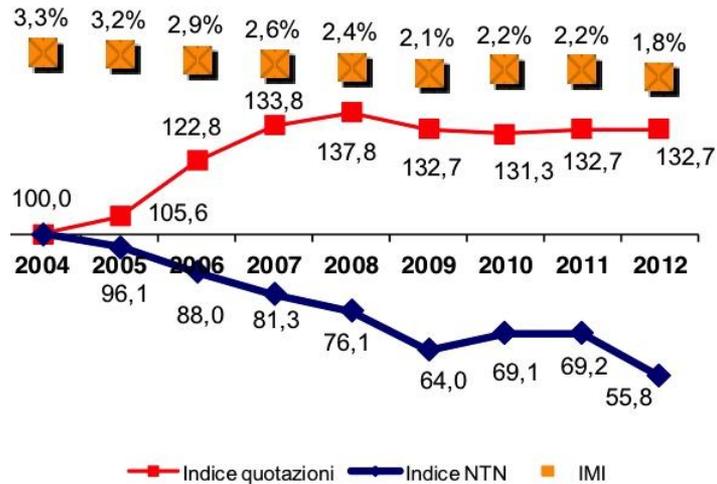
Crescita della mobilità pendolare  
(+ 50% rispetto al 2004, 820 mila spostamenti giornalieri nel 2013)

Crescita dei costi di erogazione dei servizi  
(acqua, rifiuti, trasporto pubblico)

Formazione spontanea di una nebulosa di insediamenti e di polarità a scala metropolitana



## ANDAMENTO DEL MERCATO



fonte: OMI, Quaderni dell'osservatorio 1/2013

### Compravendite 2004-2012

Calo dal 2005, per eccessivo peso della rendita e dimezzamento in 8 anni

Prezzi di vendita elevati anche dopo la fine del ciclo immobiliare

### Locazioni 2004-2012

Andamento legato alla crisi economica

Rendimenti decrescenti



## ALCUNE RICADUTE

**La forbice tra valori immobiliari e redditi delle famiglie comporta:**

Riacutizzarsi della questione della casa

Crescita delle diseguaglianze nella città:

la parte centrale, più qualificata, è sostanzialmente inaccessibile per le nuove famiglie



ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

RIGENERAZIONE URBANA

LINEE PROGRAMMATICHE DELL'ASSESSORATO

**Tre grandi famiglie di aree nelle quali intervenire**

Patrimonio pubblico in dismissione

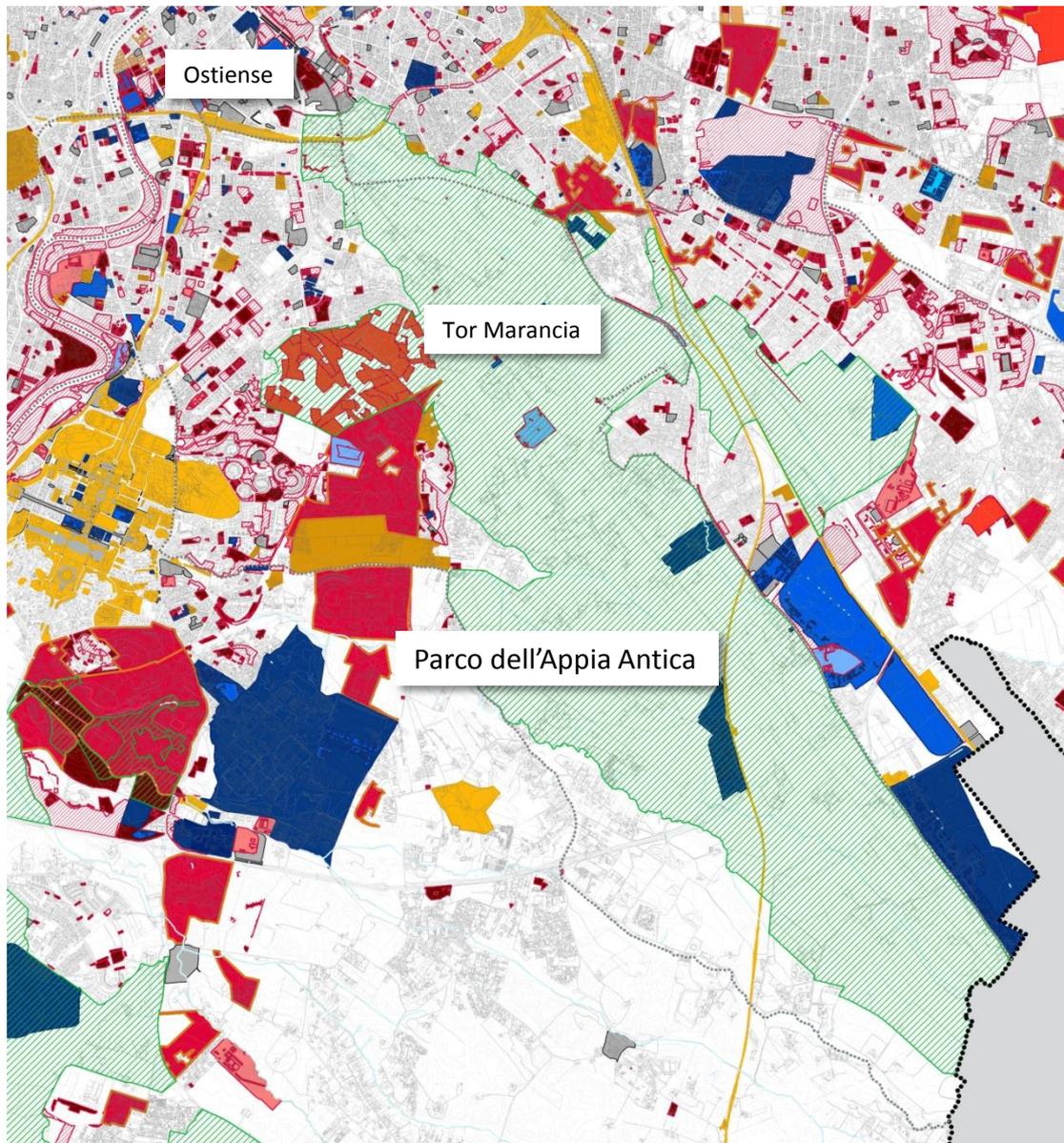
Città pubblica degli anni settanta

Aree private



# ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana



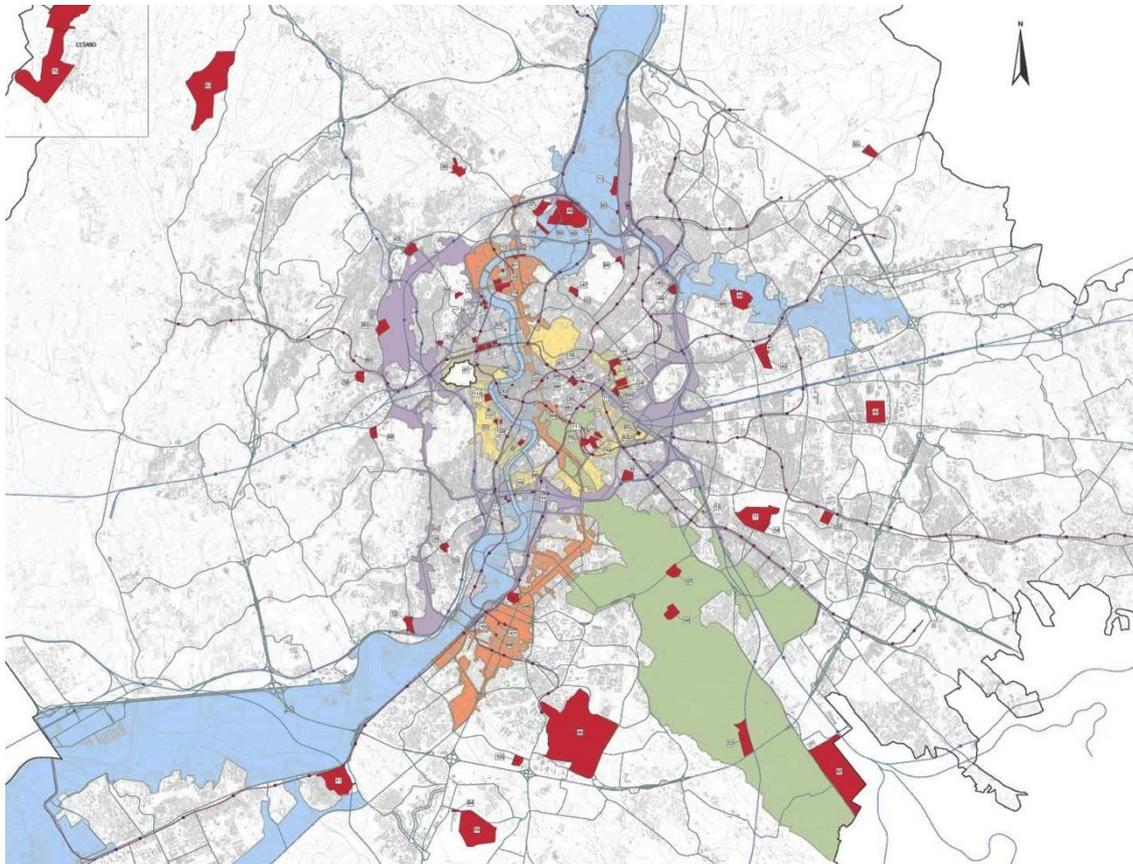
## LA CITTÀ PUBBLICA

Stralcio della Carta della Città pubblica



## LUOGHI PRIVILEGIATI DI INTERVENTO

### Patrimonio pubblico in dismissione: un esempio



#### **AREE MILITARI**

**111** ambiti

#### **Protocollo 2010**

**15** caserme

**82** ha aree pubbliche

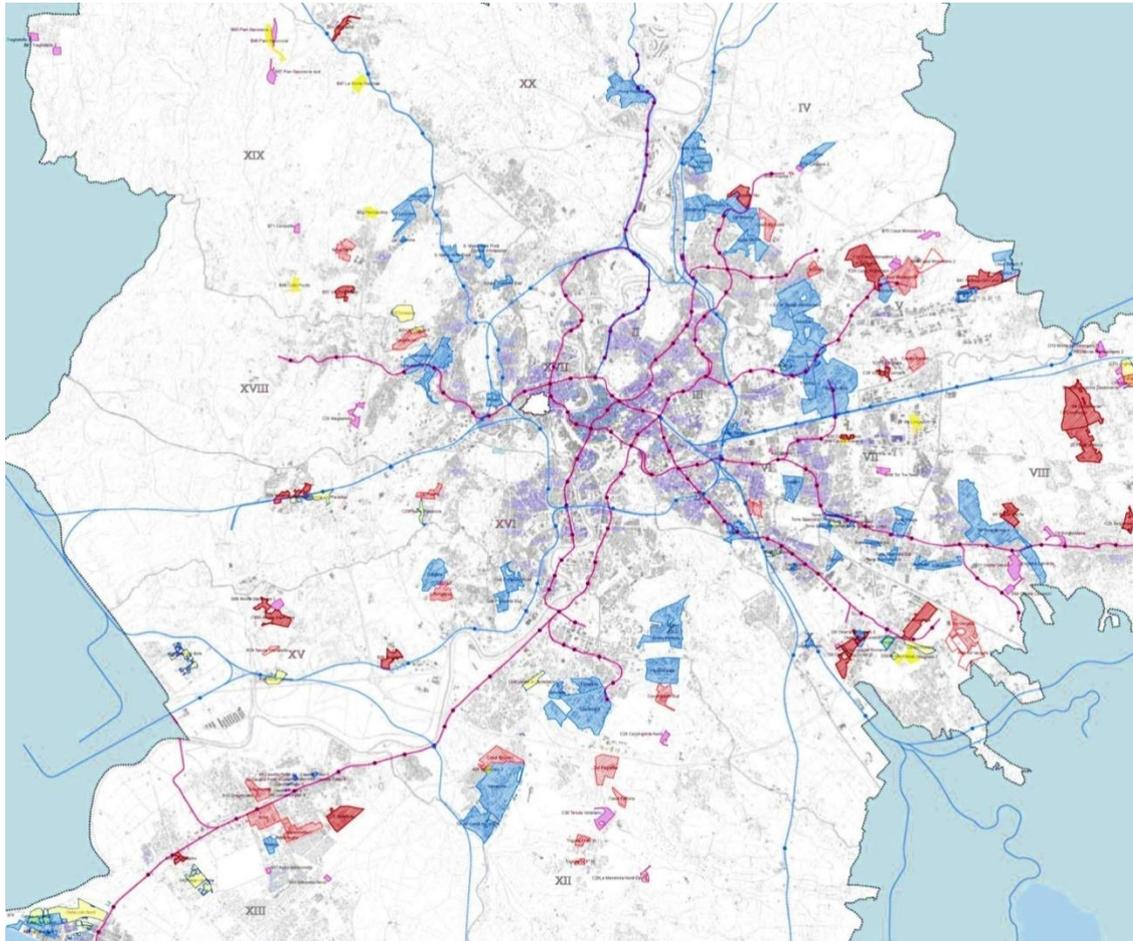
#### **Ipotesi di attuazione prioritaria**

**5** aree



## LUOGHI PRIVILEGIATI DI INTERVENTO

### La città pubblica degli anni settanta: i piani di zona



**114** ambiti  
**270** ha aree pubbliche

Piani di Zona: inquadramento generale



## RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

### **Obiettivi della riqualificazione diffusa:**

- completamento della dotazione di servizi;
- manutenzione e riqualificazione delle urbanizzazioni primarie, per lo più con interventi di scala ridotta;
- interconnessione dei percorsi pedonali e ciclabili e della rete di trasporto pubblico;
- recupero di edifici e aree dismessi, riapertura di luoghi chiusi da tempo, riappropriazione di spazi aperti oggi inaccessibili;
- rinnovo del patrimonio edilizio.



# ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

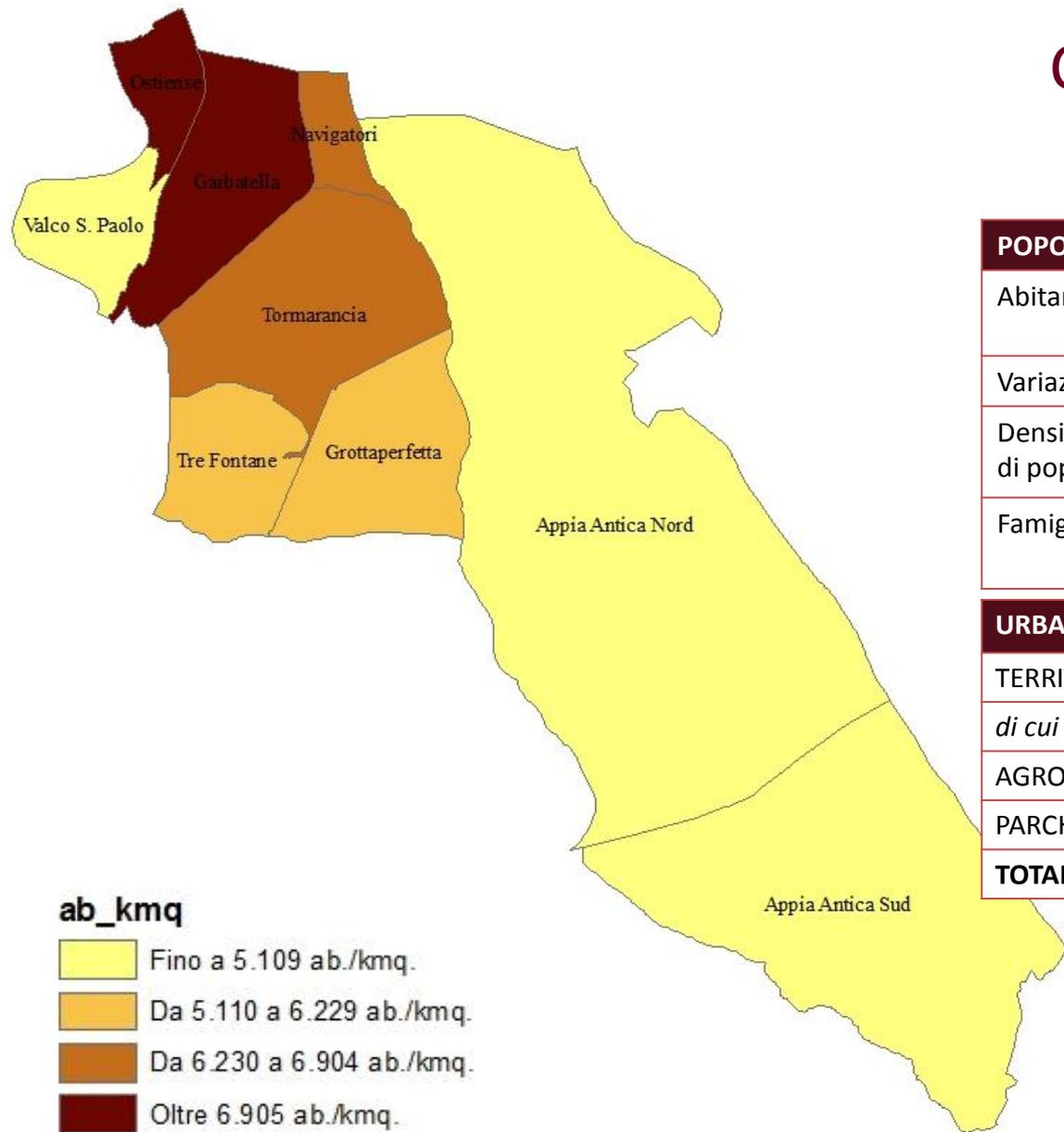
## VIII MUNICIPIO

## PROFILO TERRITORIALE



**NEL SITO** Dati analitici curati da Risorse per Roma

**NELLA PRESENTAZIONE** Una selezione di dati significativi



## CARATTERI ESSENZIALI DEL VIII MUNICIPIO

### POPOLAZIONE

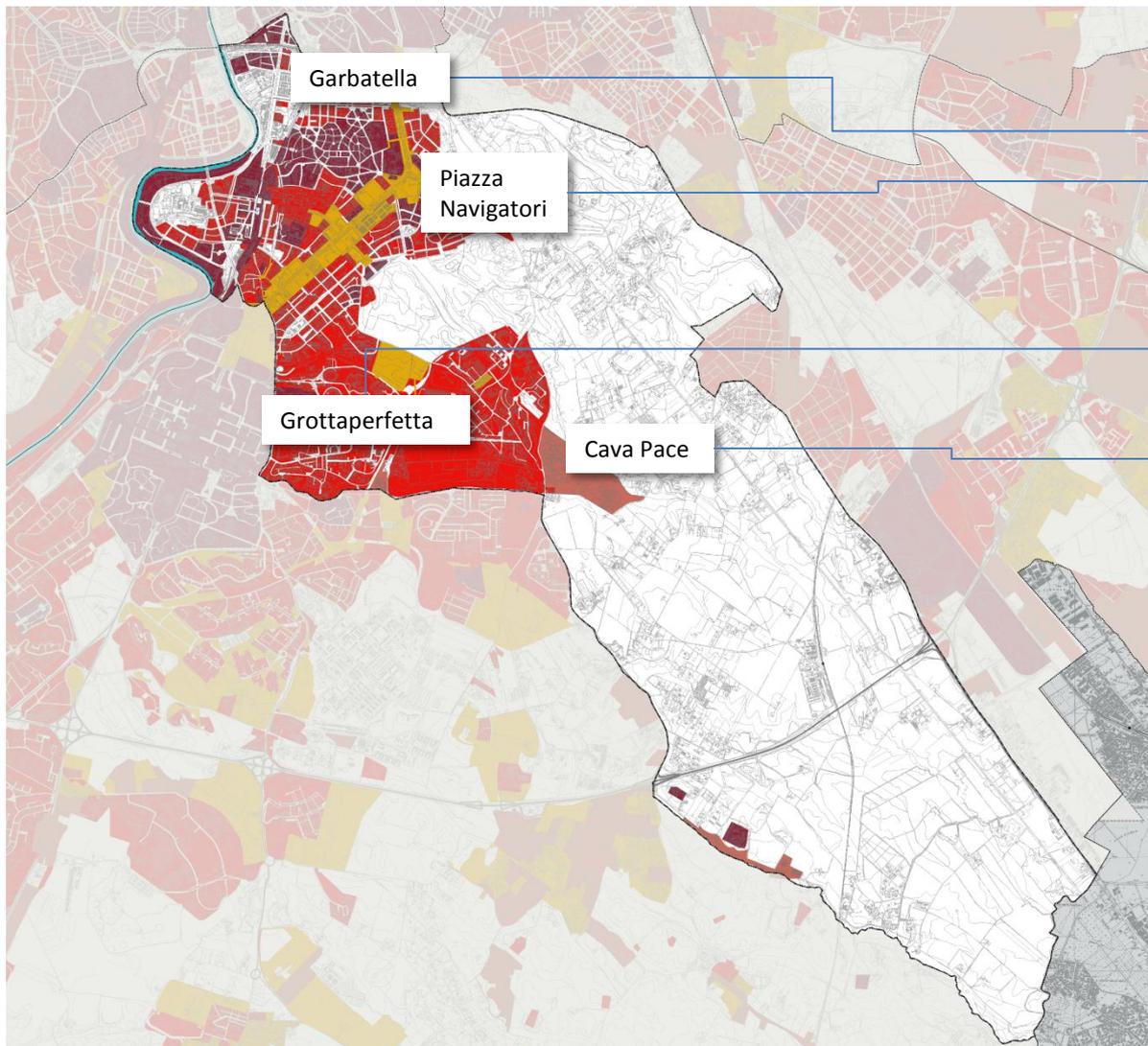
Abitanti	<b>132.203</b> (5% della popolazione comunale)
Variazione 2008-2013	<b>- 3%</b>
Densità di popolazione	<b>2.795 ab/kmq</b> (Garbatella <b>14.000</b> ab/kmq)
Famiglie	<b>65.716</b> (47% monopersonali)

### URBANIZZAZIONE

	SUPERFICIE (ha)	%
TERRITORIO URBANO	1.478	31
<i>di cui verde pubblico</i>	229	
AGRO ROMANO	477	10
PARCHI E RISERVE	2.761	59
<b>TOTALE</b>	<b>4.716</b>	<b>100</b>



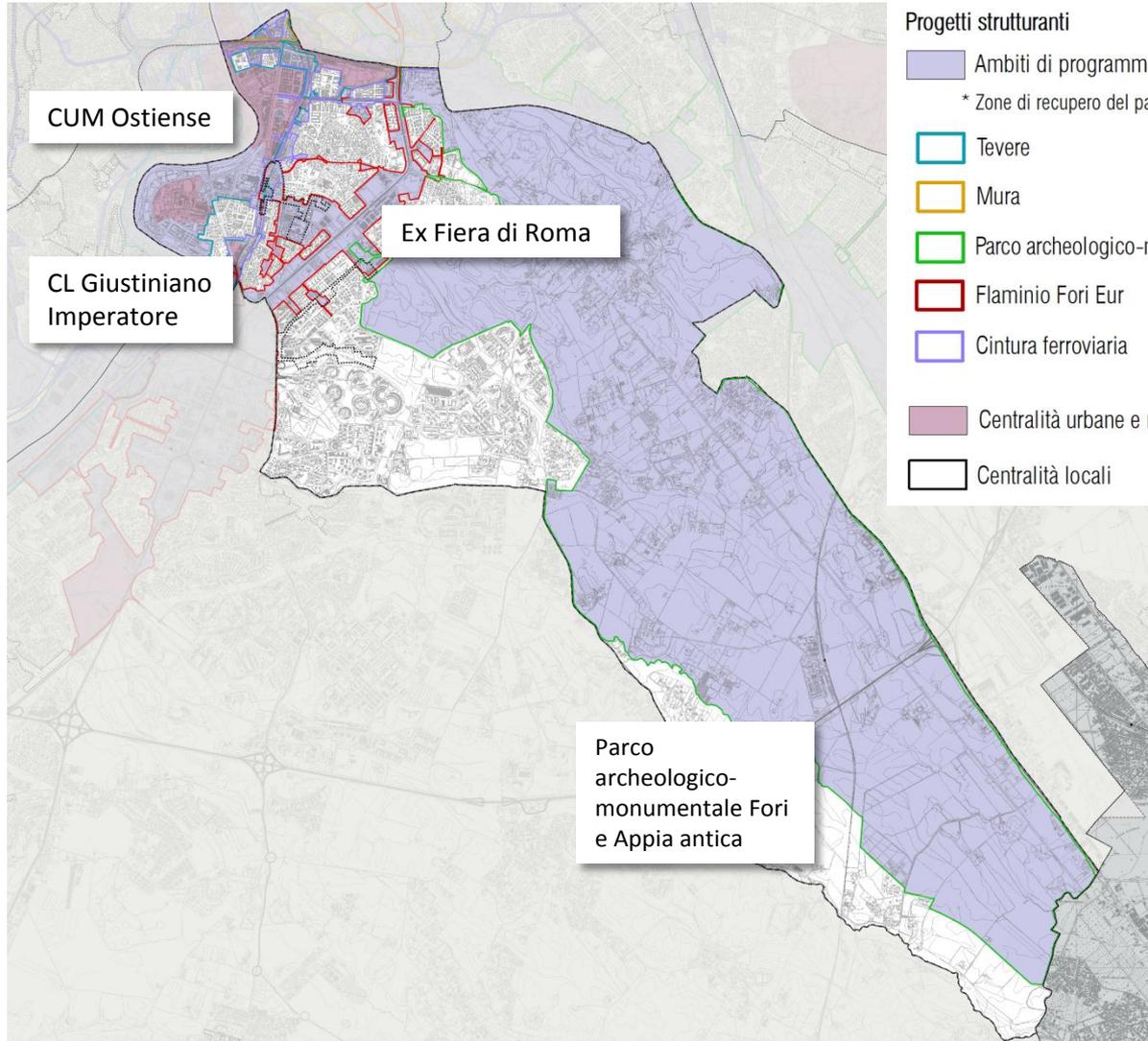
## SISTEMA INSEDIATIVO: LE CITTÀ DEL PRG



-  Città storica
-  Città della trasformazione
-  Città consolidata
-  Città da ristrutturare



## I LUOGHI DELLA TRASFORMAZIONE

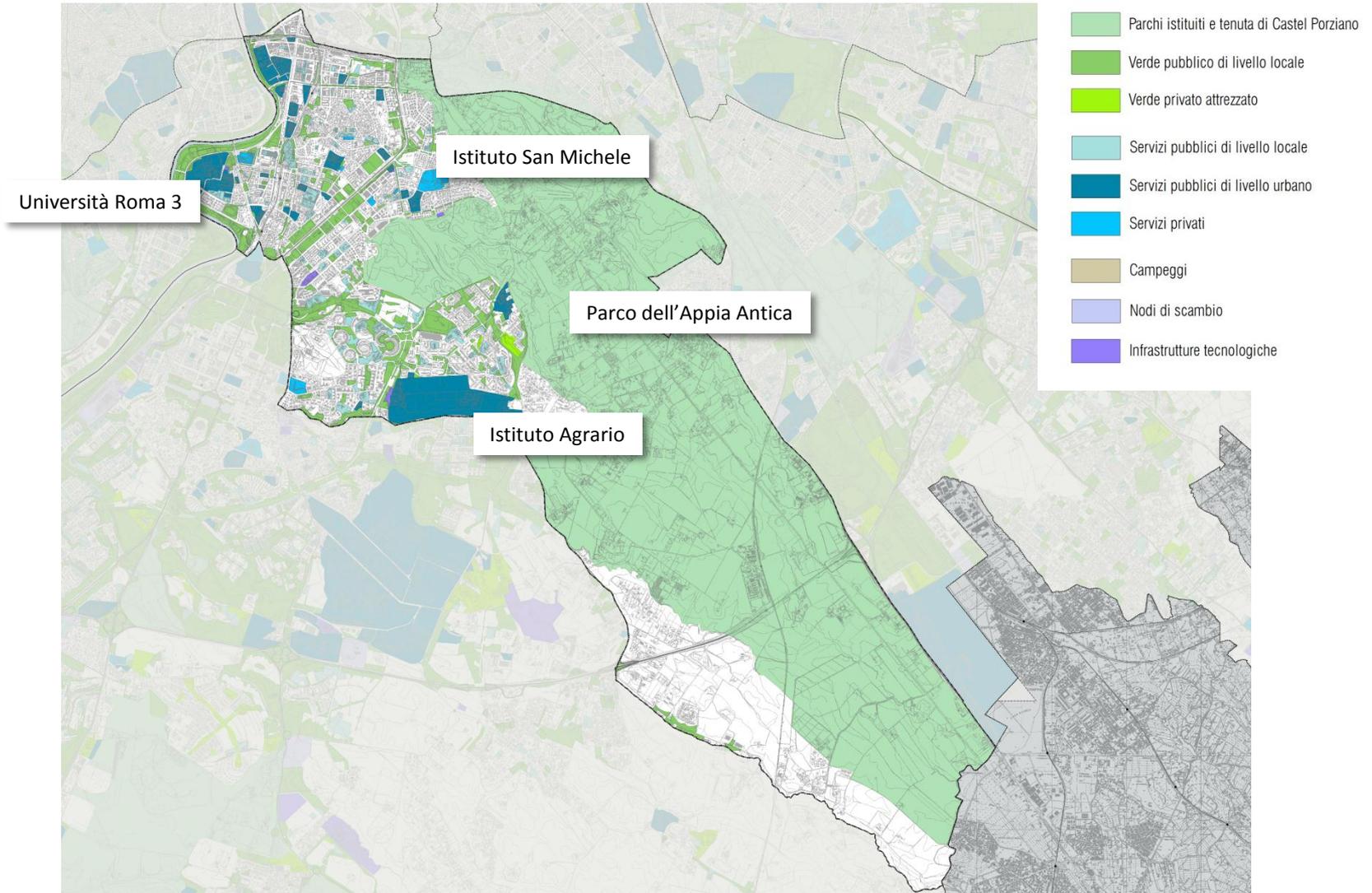


### Progetti strutturanti

-  Ambiti di programmazione strategica
  - \* Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978
-  Tevere
-  Mura
-  Parco archeologico-monumentale dei Fori e dell'Appia antica
-  Flaminio Fori Eur
-  Cintura ferroviaria
-  Centralità urbane e metropolitane
-  Centralità locali

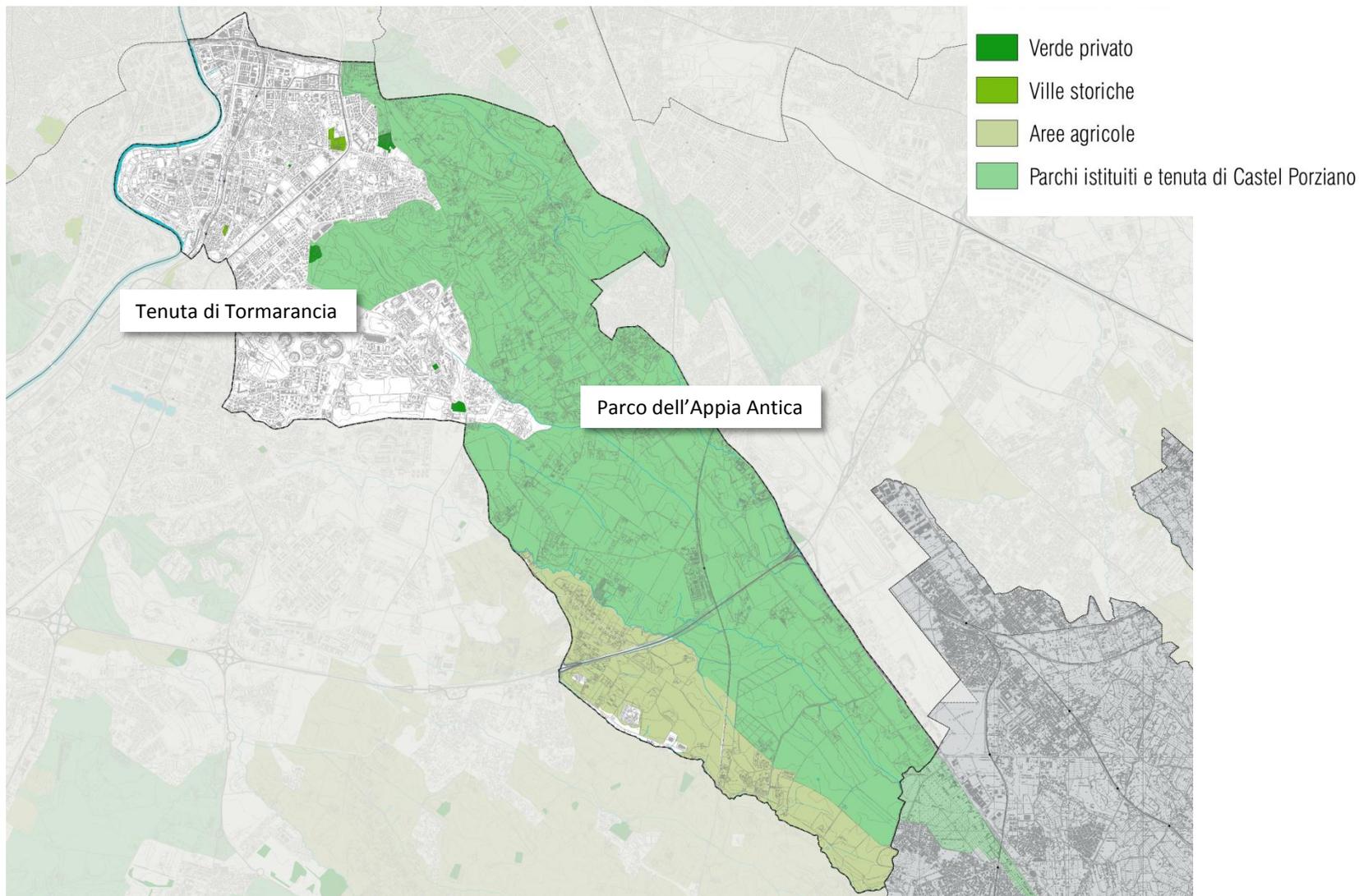


## SISTEMA DEI SERVIZI



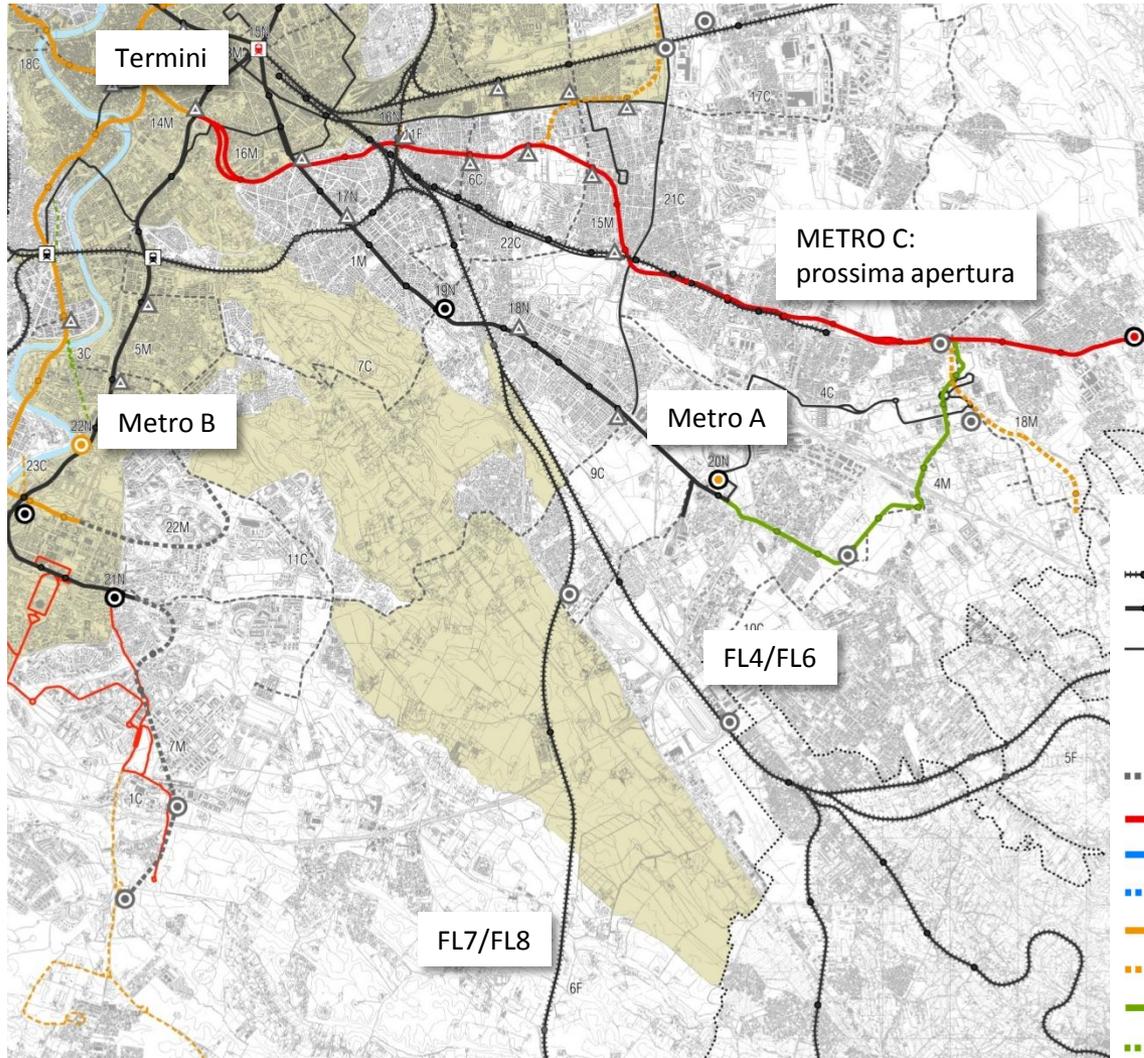


## SISTEMA AMBIENTALE





## SISTEMA DELLA MOBILITÀ



### Reti del trasporto pubblico

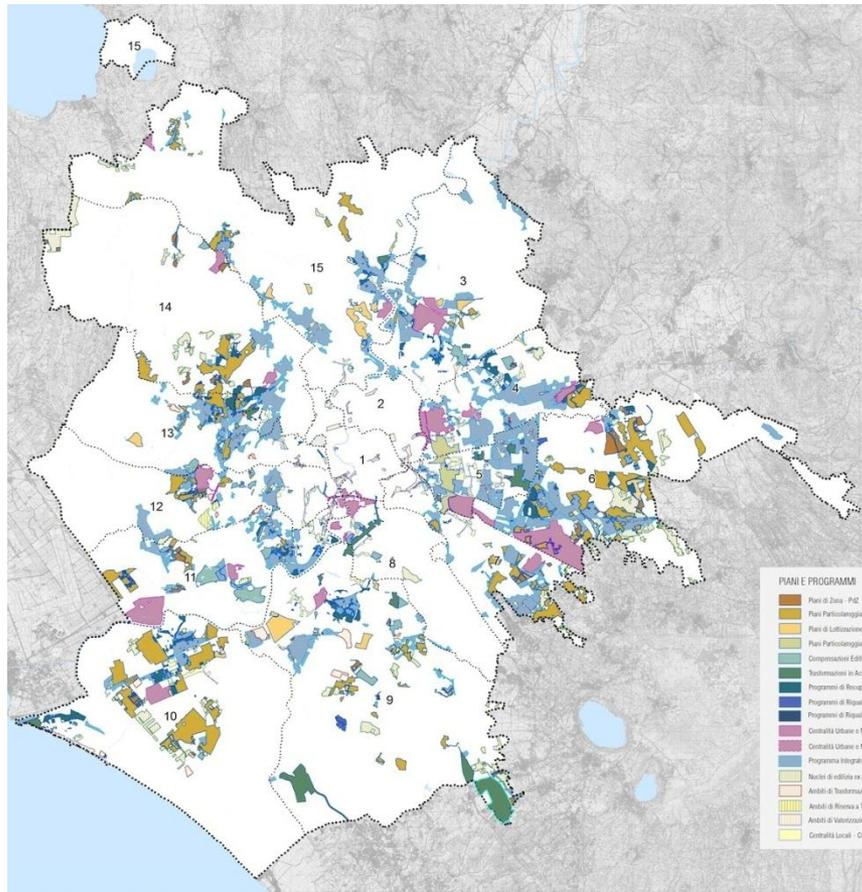
- +— Rete ferroviaria esistente
- Rete metropolitana esistente
- Rete dei corridoi del trasporto pubblico in sede propria esistente

### Reti del trasporto pubblico - stato di attuazione/progettazione

- Interventi di previsione
- Interventi in fase di realizzazione
- Interventi con progetto definitivo approvato
- Interventi con progetto definitivo redatto
- Interventi con progetto preliminare approvato
- Interventi con progetto preliminare redatto
- Interventi con studio di fattibilità approvata
- Interventi con studio di fattibilità redatto



## VIII MUNICIPIO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG



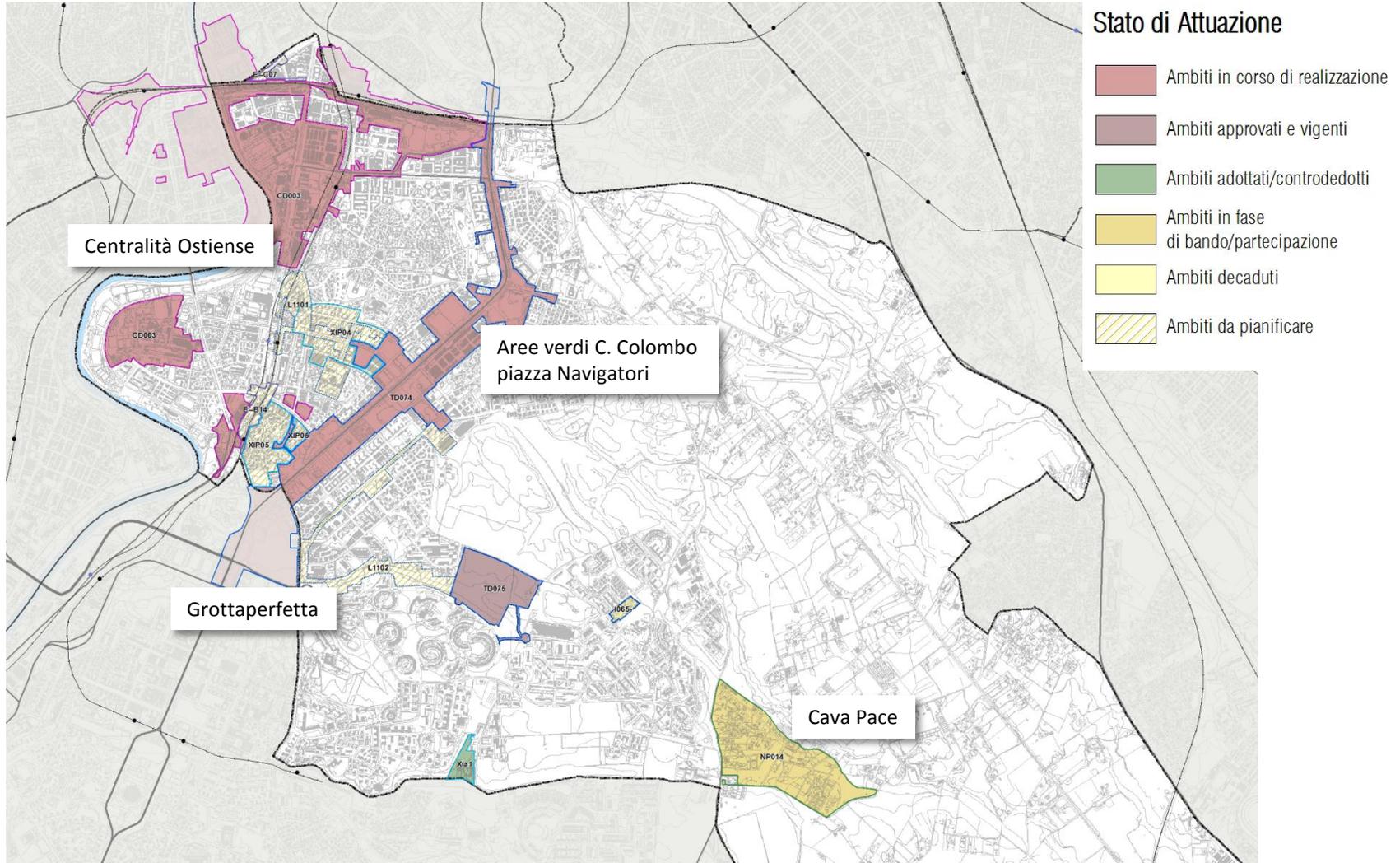
### PIANI E PROGRAMMI

- Piani di Zona - PdZ
- Piani Particolareggiati di Zona "O" - PZO
- Piani di Lottizzazione - PdL
- Piani Particolareggiati: Compensazioni ex SDO - PPexSDO
- Compensazioni Edificatorie - CE
- Trasformazioni in Accordo di Programma-art.34 D.Ls.267/2000 - AdP
- Programmi di Recupero Urbano ex-art.11 - L.493/93 - PRU
- Programmi di Riqualificazione artt. 2 e 16 L.179/92 e art 18 L. 203/1991 - PRiQ
- Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile PRUSST
- Centralità Urbane e Metropolitane a pianificazione definita - CUMd
- Centralità Urbane e Metropolitane da pianificare - CUMdd
- Programma Integrato - PRINT
- Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare - NP
- Ambiti di Trasformazione Ordinaria - ATO
- Ambiti di Riserva a Trasformabilità Vincolata - ADR
- Ambiti di Valorizzazione - AV
- Centralità Locali - CL

Il piano regolatore si attua mediante 600 piani e programmi



## STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE



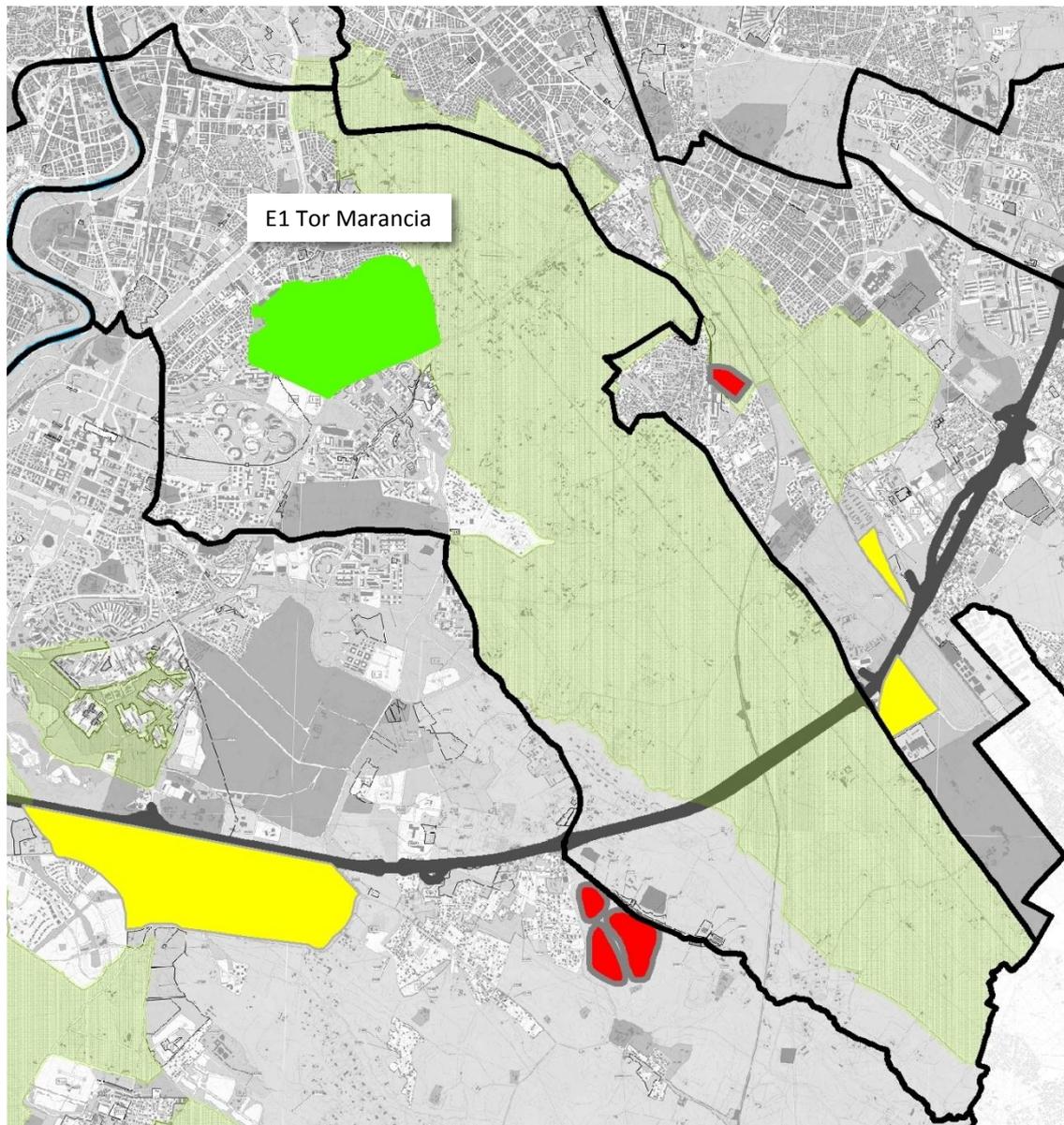


## STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE

### **RICOGNIZIONE ESSENZIALE PER GESTIRE I PROBLEMI E COGLIERE LE OPPORTUNITÀ**

1. Piani in realizzazione / Approvati  
*(completamento parti pubbliche, gestione delle varianti)*
2. In adozione / Con iter urbanistico formalmente aperto  
*(introduzione di correzioni e integrazioni)*
3. Decaduti da riprogrammare / previsti dal PRG ma non avviati  
*(sblocco delle iniziative e formazione con il contributo del Municipio)*

### **OCCUPARSI DELL'ESISTENTE E GUARDARE AVANTI**



## COMPENSAZIONI COMPENSORI DA CEDERE

**1** comprensorio parzialmente  
compensato : Tor Marancia



## COMPENSAZIONI TORMARANCIA

Il caso più eclatante: **Tormarancia**

✓ 24 aree di atterraggio + 2 in istruttoria

### 2003

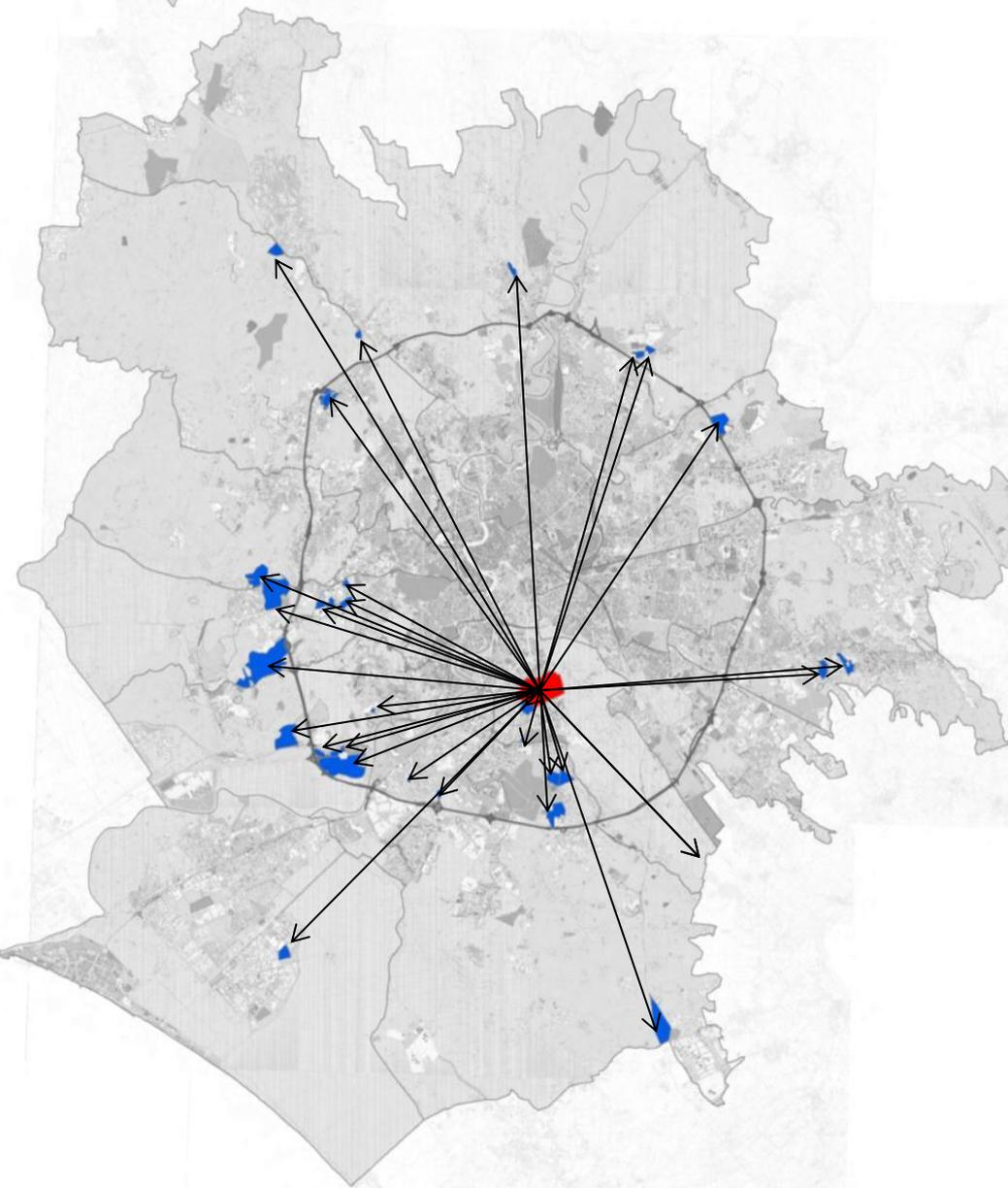
**Del. CC n.53/2003** [Prato Smeraldo - Magliana G.R.A. - Muratella- Massimina - Colle delle Gensole - Torrino Sud - Pontina- Aurelia km. 13 - Prima Porta - Tenuta Rubbia - **Grottaperfetta** - Olgiata - Cinquina Bufalotta - Divino Amore- Fontana Candida]

### 2004 -2008

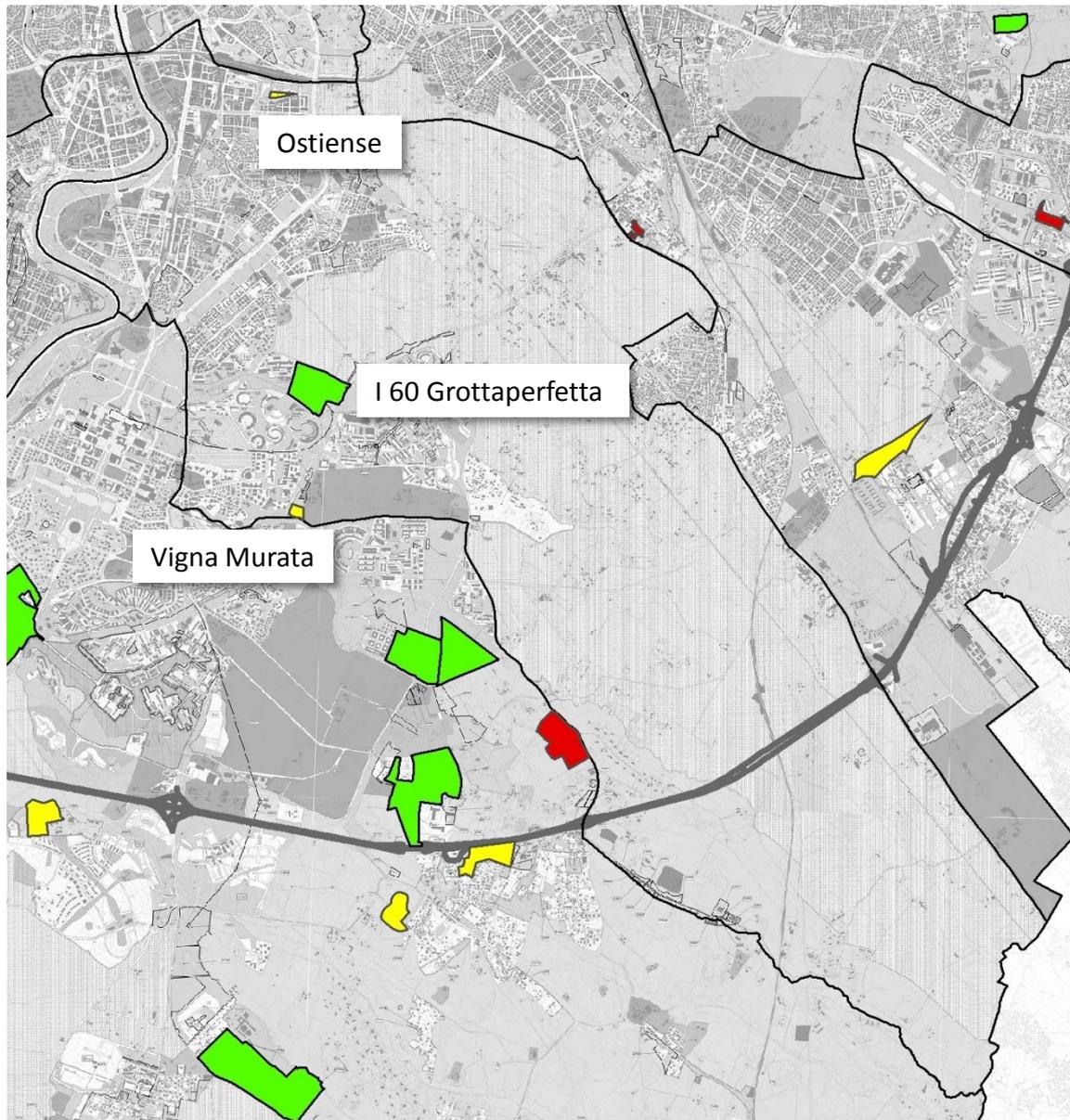
Del. CC n. 257/2005 [Casal Monastero]  
Del. CC n. 261/2005 [via delle Vigne]  
Del. CC n.277/2005 [Via di Villa Troili - ATO 23]  
Del. CC n. 299/2005 [E1 Paglian Casale]  
Del. CC n. 315/2005 [Cecchignola Ovest - ATO I/7]  
Del. CC n. 71/2006 [Tor San Giovanni ]  
Del. CC n. 261/2006 [Pescaccio e via di Brava]  
CC n. 7/2007 [Giustiniana ]

### post 2008

Del. CC di Ind. al sindaco n.20/2012 [Vigna Murata]  
Proposta Del. CC n.43/2013 [Palmarola Lucchina]







## COMPENSAZIONI PROGRAMMI COSTRUTTIVI

**3** programmi (su **84** proposte presentate finora), tutti approvati



ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

# TRASFORMAZIONE URBANA IL PROGETTO PER L'EX FIERA



## EUR - FIUMICINO: INTERVENTI E DIRETTRICE URBANA

Interventi di grande rilevanza configurano una nuova direttrice urbana, dal Parco Archeologico all'aeroporto di Fiumicino.



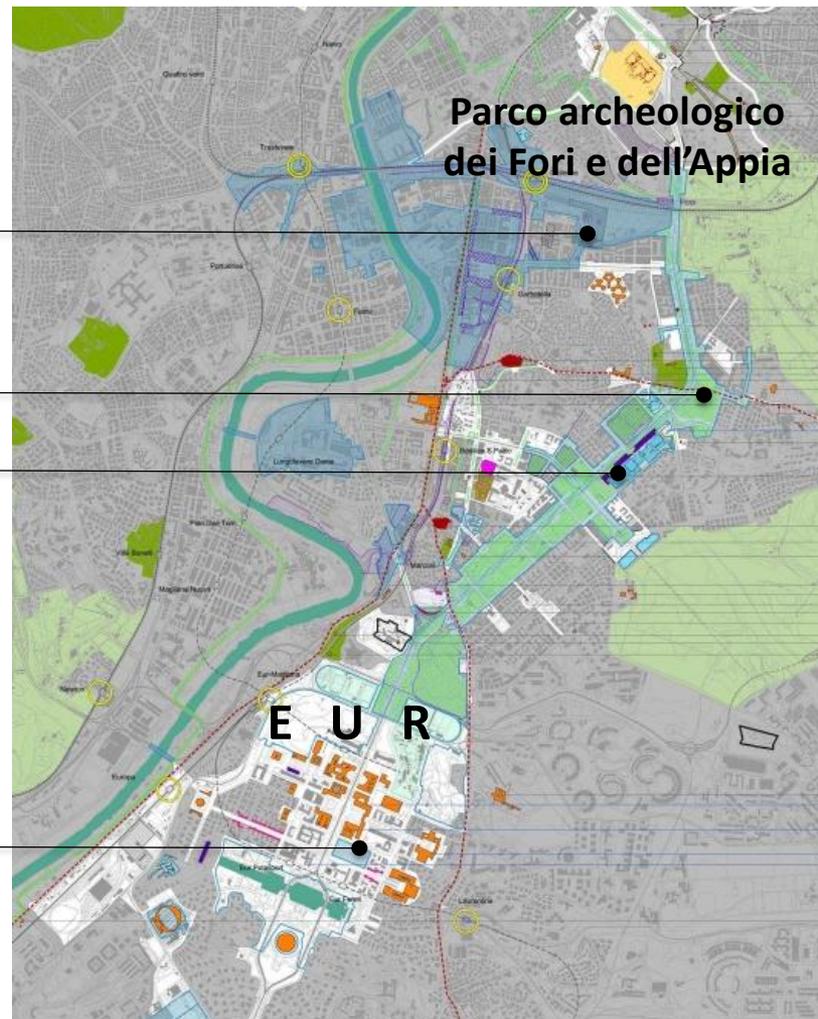
**CAMPIDOGLIO 2**

**PIAZZA DEI NAVIGATORI**

**EX FIERA**



**«NUVOLA»**





## EUR - FIUMICINO: INTERVENTI E DIRETTRICE URBANA





## RISTRUTTURAZIONE DELL'EX FIERA DI ROMA LA PROPOSTA IN SINTESI

La riqualificazione dell'ex fiera di Roma è uno degli interventi principali lungo la direttrice urbana EUR - Fiumicino



L'INTERVENTO È CARATTERIZZATO DA FUNZIONI QUALIFICANTI:

- servizi di livello urbano legati alla dimensione internazionale di Roma
- funzioni terziarie a servizio della produzione (ad es. città dell'artigianato)
- metà delle aree in cessione gratuita al comune, destinate a verde e servizi pubblici
- 20% di alloggi convenzionati



## RISTRUTTURAZIONE DELL'EX FIERA DI ROMA LA PROPOSTA IN SINTESI

<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>SUL (mq)</b>
Residenziale: massimo 80% [alloggi stimati: <b>800</b> ]	<b>60.000</b>
<i>Di cui edilizia privata convenzionata - 20% della SUL residenziale</i> [alloggi stimati: <b>160</b> ]	<b>12.000</b>
Non residenziale: minimo 20%	<b>15.000</b>
<b>TOTALE FUNZIONI PRIVATE</b>	<b>75.000</b>



## RISTRUTTURAZIONE DELL'EX FIERA DI ROMA PERCORSO DI APPROVAZIONE

**Già definiti:** contenuti della proposta urbanistica

**In corso:** scrittura della proposta di deliberazione dell'Assemblea capitolina da portare in Giunta entro il mese di maggio.

Da prevedere, prima dell'approvazione in assemblea:

- Invio ai municipi per espressione del parere
- Esame da parte della commissione urbanistica

**Entro luglio:** adozione della variante da parte dell'Assemblea Capitolina

Processo di partecipazione e stesura del *master plan*

**Entro l'anno:** approvazione definitiva



ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

## TRASFORMAZIONE URBANA

Dai Mercati generali alla Basilica di San Paolo



## PROGETTO URBANO OSTIENSE

### UNO SGUARDO D'INSIEME

- 1 PIANO DI UTILIZZAZIONE EX MATTATOIO
- 2 PROGRAMMA EX CONSORZI AGRICOLI
- 3 EX MULINI BIONDI
- 4 PROGRAMMA VIA PAPARESCI
- 5 AREA ENI-ITALGAS
- 6 RIQUALIFICAZIONE EX MERCATI GENERALI
- 7 PROGRAMMA VIA BENZONI
- 8 PROGRAMMA DI INTERVENTI AREA OSTIENSE-GARBATELLA
- 9 PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA EX CINODROMO
- 10 NODO DI SCAMBIO MARCONI

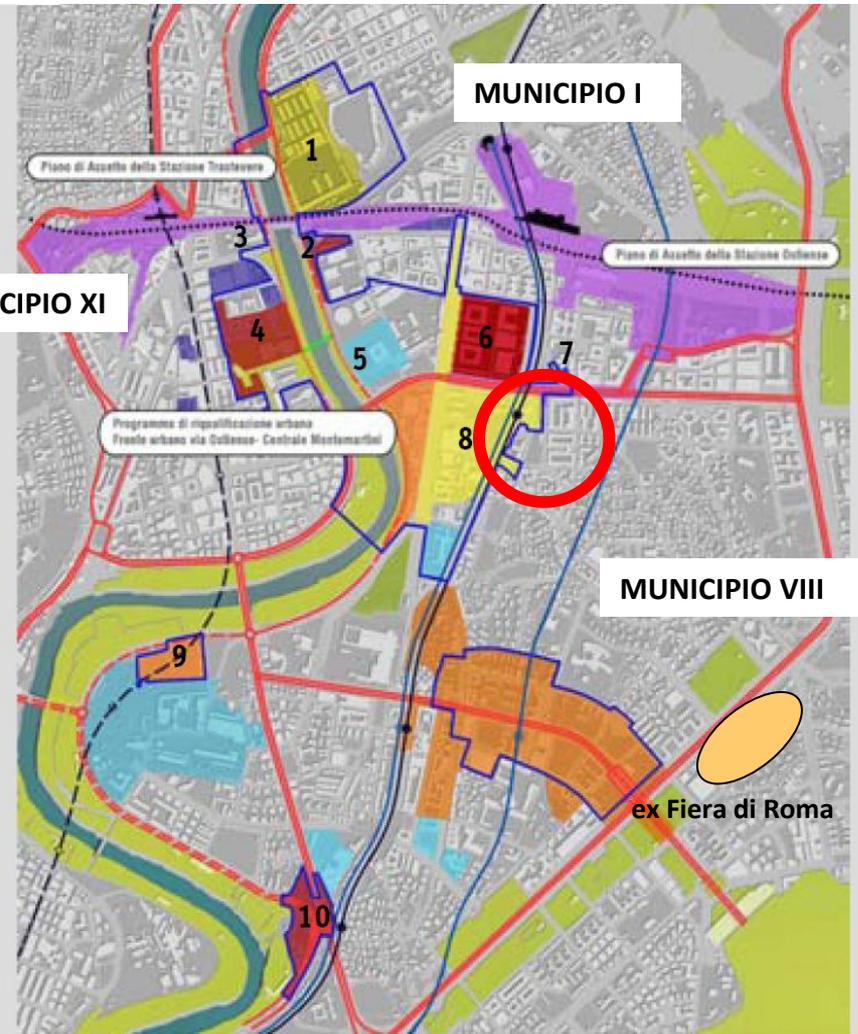


MUNICIPIO XI

MUNICIPIO I

MUNICIPIO VIII

ex Fiera di Roma





## PROGETTO URBANO OSTIENSE

RIAPERTURA DEI CANTIERI DELL'UNIVERSITÀ ROMA TRE





## PROGETTO URBANO OSTIENSE

### NUOVA SEDE DEL RETTORATO



Investimento 22 milioni €

**Lavori in fase di aggiudicazione - Inizio del cantiere 2015**

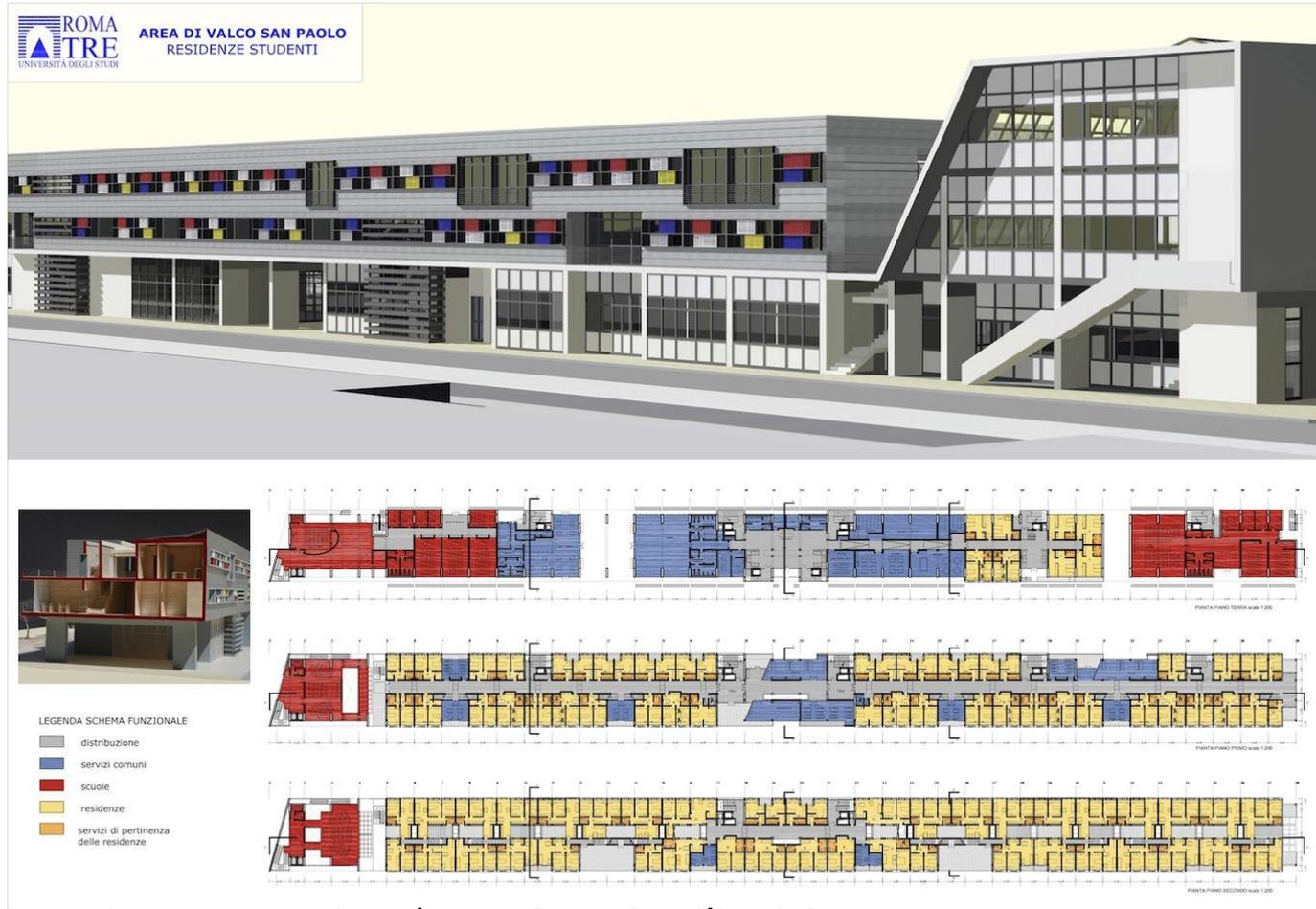


# ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

## PROGETTO URBANO OSTIENSE

### RESIDENZE PER GLI STUDENTI

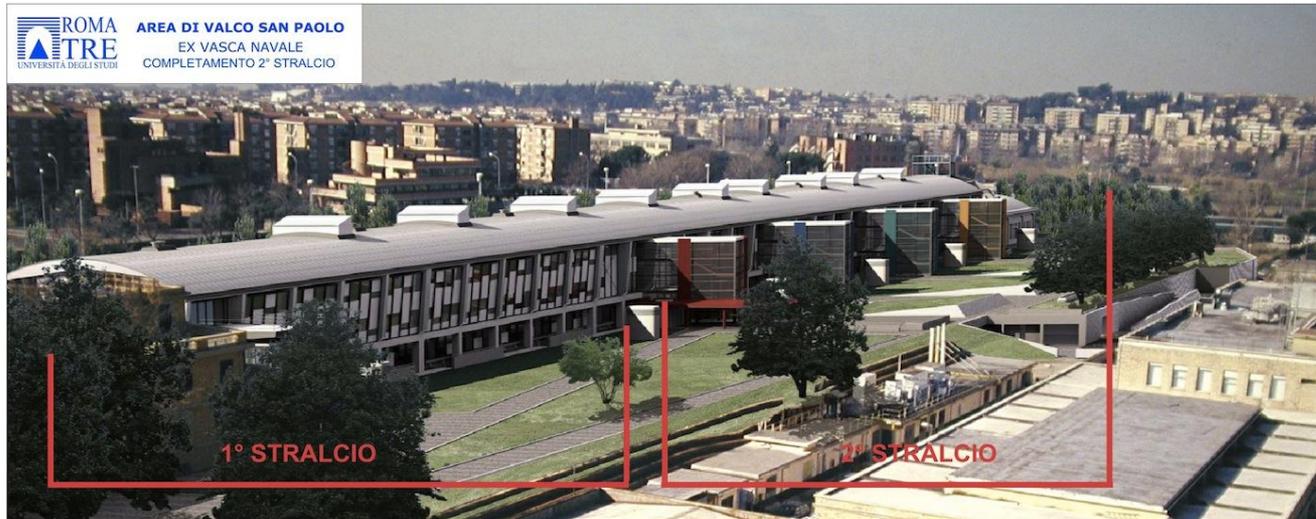


Finanziamento regionale ADISU: 12 milioni €

**Inizio lavori: 2014**



## PROGETTO URBANO OSTIENSE AMPLIAMENTO FACOLTÀ DI INGEGNERIA



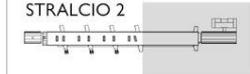
ROMA  
TRE  
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI

AREA DI VALCO SAN PAOLO  
EX VASCA NAVALE  
COMPLETAMENTO 2° STRALCIO

1° STRALCIO

2° STRALCIO

COMPLETAMENTO  
STRALCIO 2



FACOLTÀ DI INGEGNERIA

- Aula professorali
- Teatro
- Auditorium
- Spazi
- Distribuzione
- Collegamenti verticali
- Strutture speciali
- Spazi servizi

DIPARTIMENTO DI SCIENZA DELL'INGEGNERIA CIVILE

- Teatr. Aula
- Auditorium
- Distribuzione

DIPARTIMENTO INGEGNERIA ELETTRONICA

- Aula
- Aula di ricerca
- Auditorium
- Distribuzione

DIPARTIMENTO ELETTRONICA APPLICATA

- Aula
- Aula di ricerca
- Auditorium
- Distribuzione



Investimento complessivo: 10 milioni €  
Inizio lavori: 2015



# ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

## PROGETTO URBANO OSTIENSE

### RISTRUTTURAZIONE TORRI DIPARTIMENTO MATEMATICA



Appalto: 5,5 milioni €

**Lavori in corso**



# ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

## PROGETTO URBANO OSTIENSE

### NUOVE AULE DIDATTICA LETTERE E FILOSOFIA



Piano copertura



Piano primo



Piano terra



Appalto: 1,8 milioni €  
Inizio lavori 2014



ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

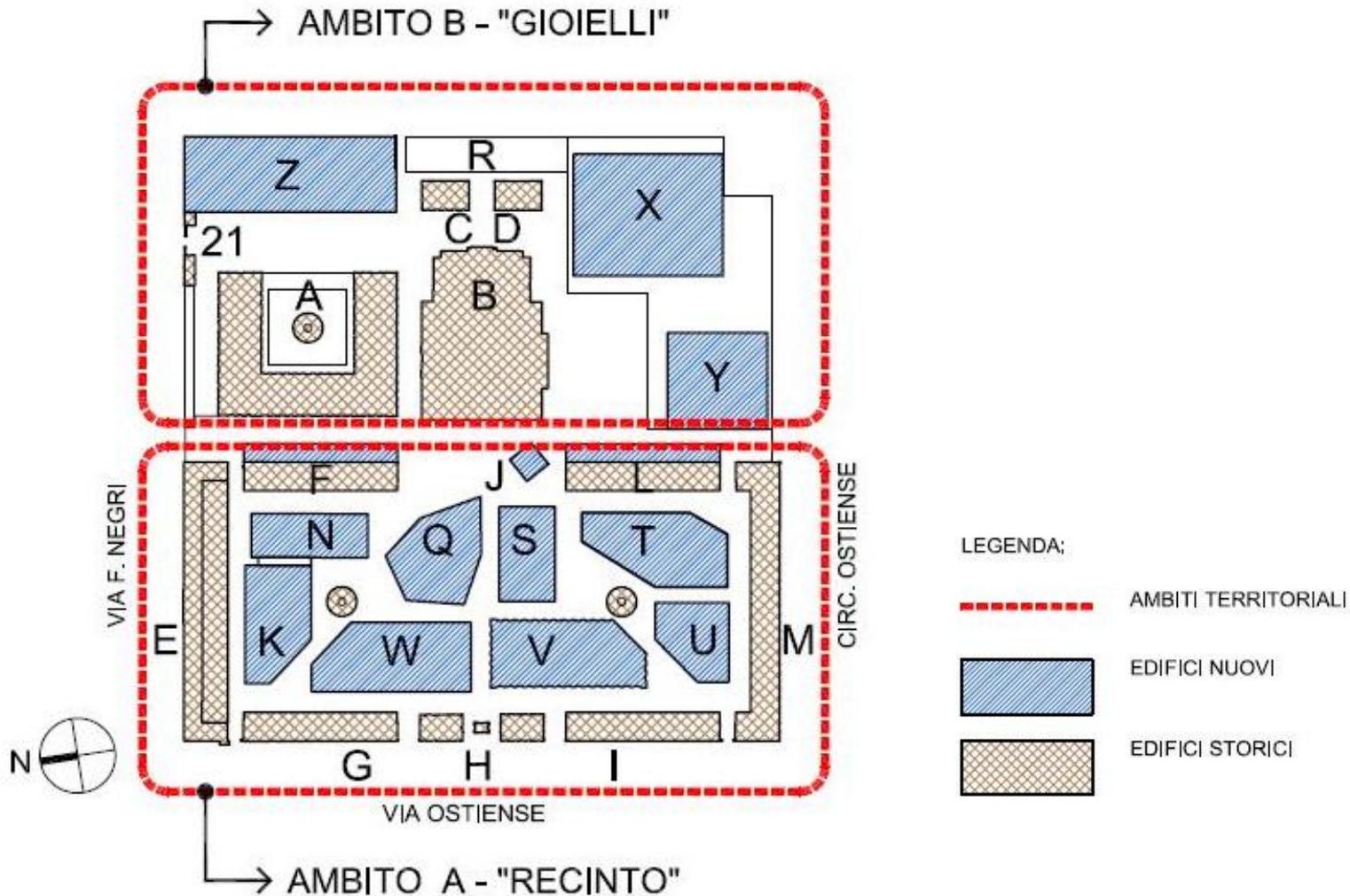
# TRASFORMAZIONE URBANA

## Mercati generali



## MERCATI GENERALI

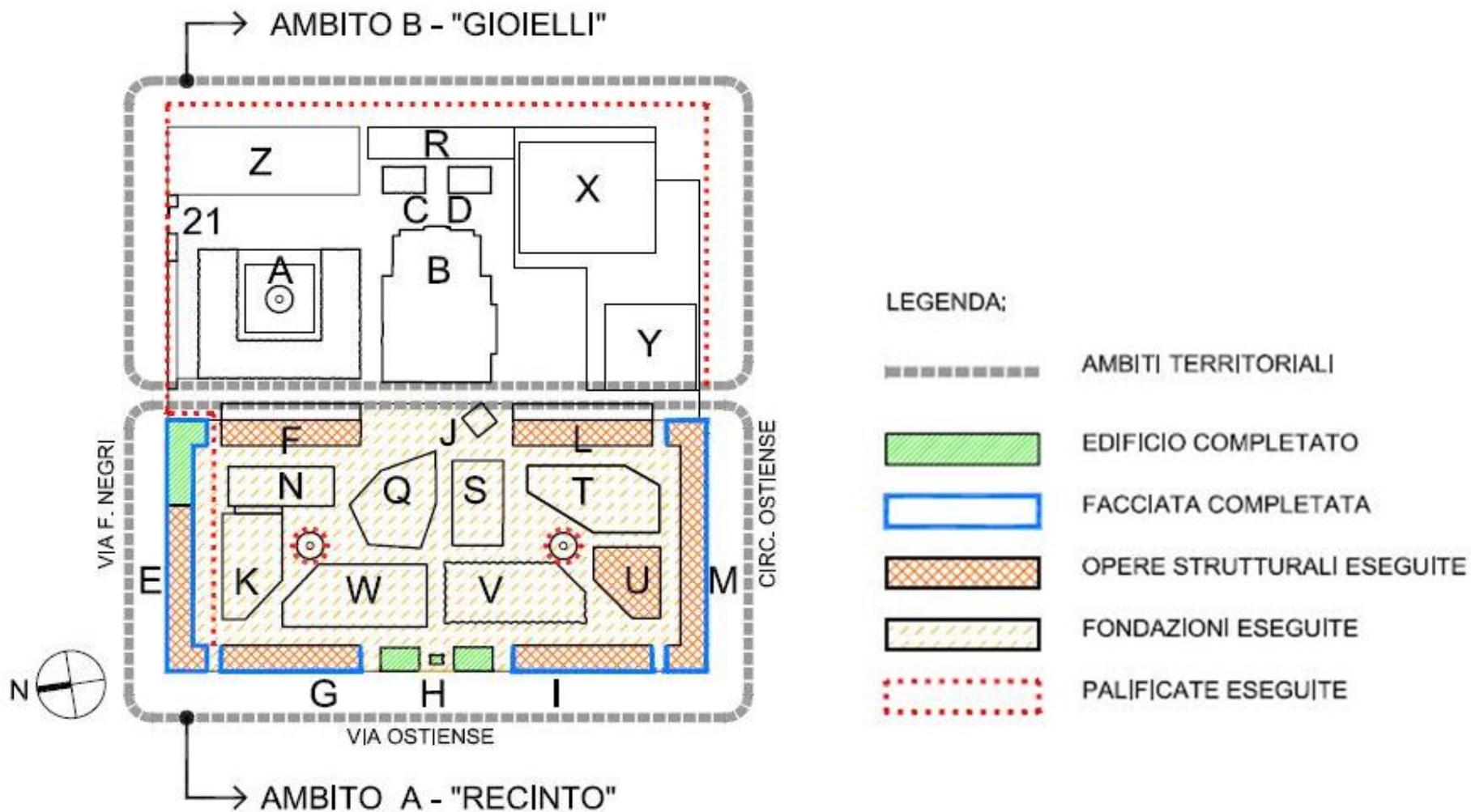
### GLI INTERVENTI PREVISTI





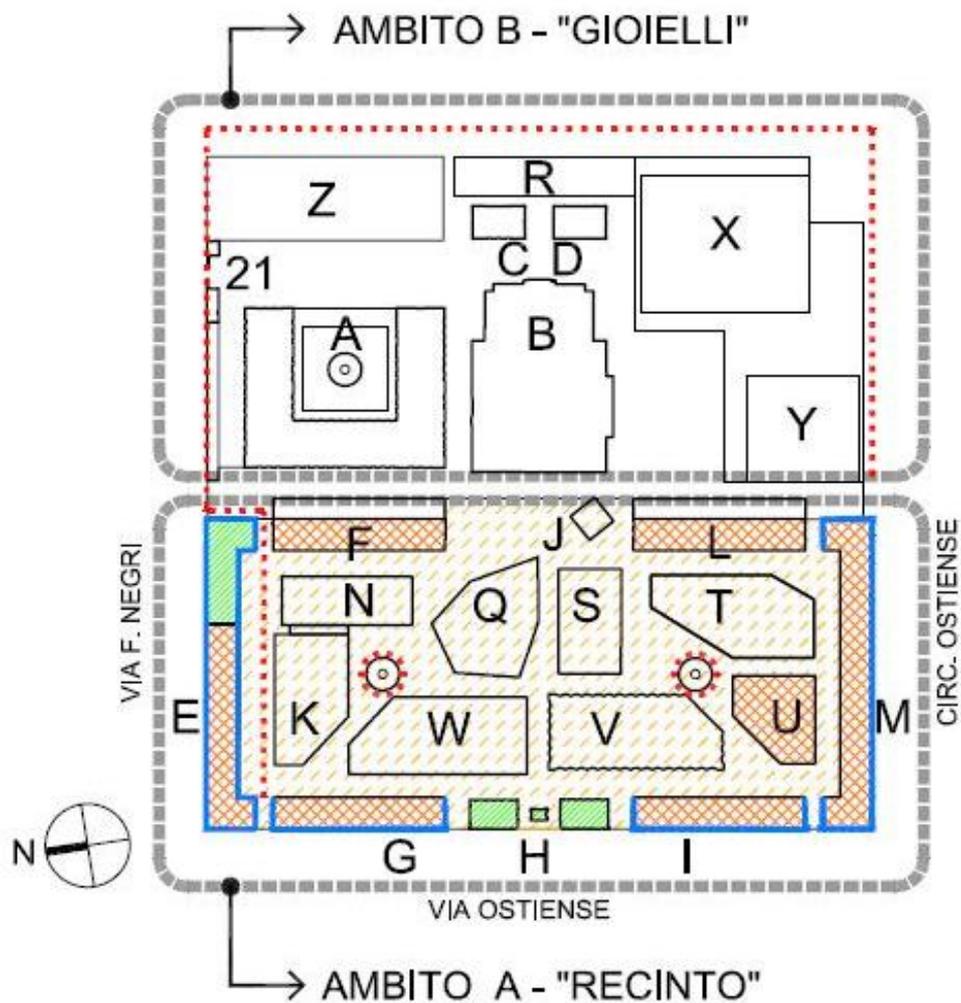
## MERCATI GENERALI

STATO DI ATTUAZIONE - MAGGIO 2014



## MERCATI GENERALI

STATO DI ATTUAZIONE - MAGGIO 2014



### **Ambito A**

Interventi di recupero:

- Centro Ricreativo Anziani all'interno dell'Edificio "E", in fase di consegna al Municipio
- opere di consolidamento strutturale per gli Uffici Pubblici al primo piano dell'edificio "M". Per il completamento occorrono 8 mesi.

Nuove costruzioni :

- opere strutturali di uno dei nove edifici di nuova costruzione previsti – Edificio "U".
- 80% della platea del livello -1 del parcheggio interrato
- 40% delle strutture tra il piano interrato e il livello terra

### **Ambito B**

Opere di messa in sicurezza di alcune parti strutturali.

Sottofondazioni (pali) di uno dei tre edifici di nuova costruzione previsti – Edificio "Z".

### **Interventi sulla viabilità, esterni ai due ambiti**

Non risultano opere eseguite; in fase di approvazione i progetti.



## MERCATI GENERALI

STATO DI ATTUAZIONE - MAGGIO 2014

**Progetto Definitivo Approvato** (Del. di G. C. n. 144 del 7 maggio 2009).

**Variante Giugno 2011 Approvata** (Del. di G.C. n. 68 del 16 marzo 2012)

Inclusione dell'edificio "E" nella Convenzione, rimodulazione delle funzioni, e realizzazione, a carico del Concessionario, delle opere pubbliche già previste per l'edificio "E" e delle opere complementari di viabilità esterna.

**Proposta Nuova Variante Dicembre 2013** (in corso di definizione)

Cambio delle destinazioni d'uso con incremento delle superfici commerciali a scapito delle altre funzioni.

Richiesta da parte della Concessionaria S.C.O. S.r.l. alla U.O. Città Storica e all'Assessore alla Trasformazione Urbana di ricalibratura delle funzioni insediabili nel Complesso ex MM.GG. (prot. QI 91728 del 20.09.2013).

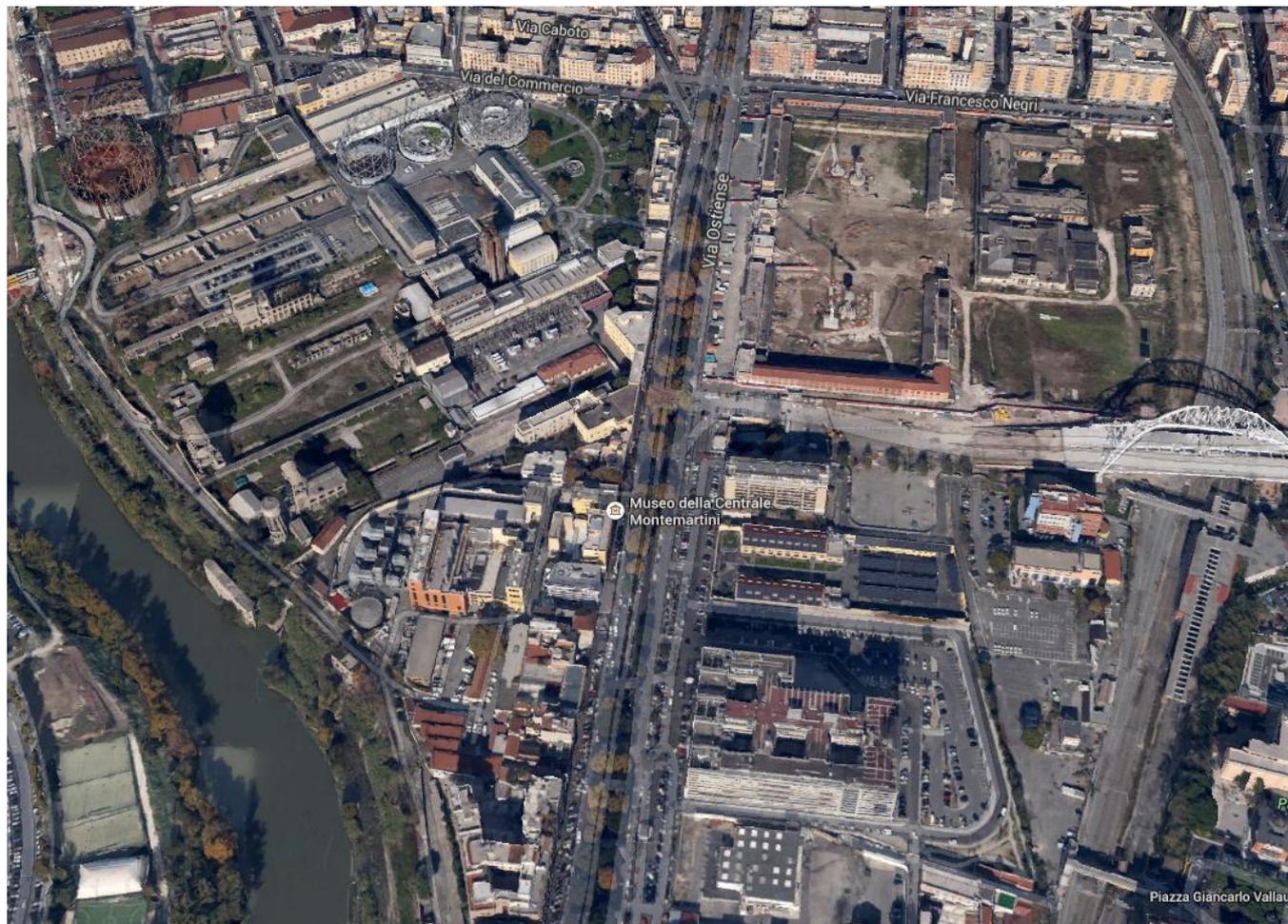
Formalizzazione proposta concordata da parte del Dip. P.A.U. (prot. QI 9620 del 30.01.2014).



# ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

## MERCATI GENERALI – UNIVERSITÀ ROMA TRE NUOVO PROGETTO PER L'AREA DEI MERCATI NUOVO PROGETTO DI SISTEMAZIONE DI VIA OSTIENSE





# ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

## **COSTRUZIONE DELLA CARTA DEI VALORI MUNICIPALI**

L'attuazione del piano, negli anni scorsi, è stata caratterizzata da un atteggiamento di chiusura, che ha amplificato il conflitto. Vogliamo attuare il piano attraverso un percorso inclusivo, aperto al contributo e al concorso critico di tutti.



## LA CARTA DEI VALORI

### 1. Parte generale:

- elementi puntuali e di sistema a cui si riconoscono specifiche qualità territoriali la cui conservazione e valorizzazione è considerata irrinunciabile per l'identità del territorio;
- obiettivi pubblici che si intendono perseguire suddivisi secondo i sistemi del Prg;
- priorità relative all'attuazione degli interventi.

2. **Allegato: schede progetto.** Conoscenza e progettualità diffusa con cui vogliamo venire in contatto attraverso la raccolta e schedatura di proposte riguardanti servizi, attrezzature, viabilità, piste ciclabili, parchi, giardini e simili.