

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) nella legge regionale 16/2004 “norme sul governo del territorio”

Articolo 22

Strumenti urbanistici comunali

1. Il comune esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale.
2. Sono strumenti di pianificazione comunale:
 - a) il piano urbanistico comunale - Puc;
 - b) i piani urbanistici attuativi - Pua;
 - c) il regolamento urbanistico edilizio comunale - Ruec.

Articolo 23

Piano urbanistico comunale

1. Il piano urbanistico comunale - Puc - è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.

2. Il Puc, in coerenza con le disposizioni del Ptr e del Ptcp:

a) individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;

b) definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;

c) determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione in conformità a quanto previsto dall'articolo 18, comma 2, lettera b);

d) stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee individuando le aree non suscettibili di trasformazione

e) indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;

(cont.)

Articolo 23

Piano urbanistico comunale (cont.)

- f) promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;
- g) disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;
- h) tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;
- i) assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale così come risultante da apposite indagini di settore preliminari alla redazione del piano.

3. Il Puc individua la perimetrazione degli insediamenti abusivi esistenti al 31 dicembre 1993 e oggetto di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, capi IV e V, e ai sensi della legge 23 dicembre 1994, n. 724, articolo 39, al fine di:

- a) realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico-ambientale ed idrogeologico;
- c) realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti.

(cont.)

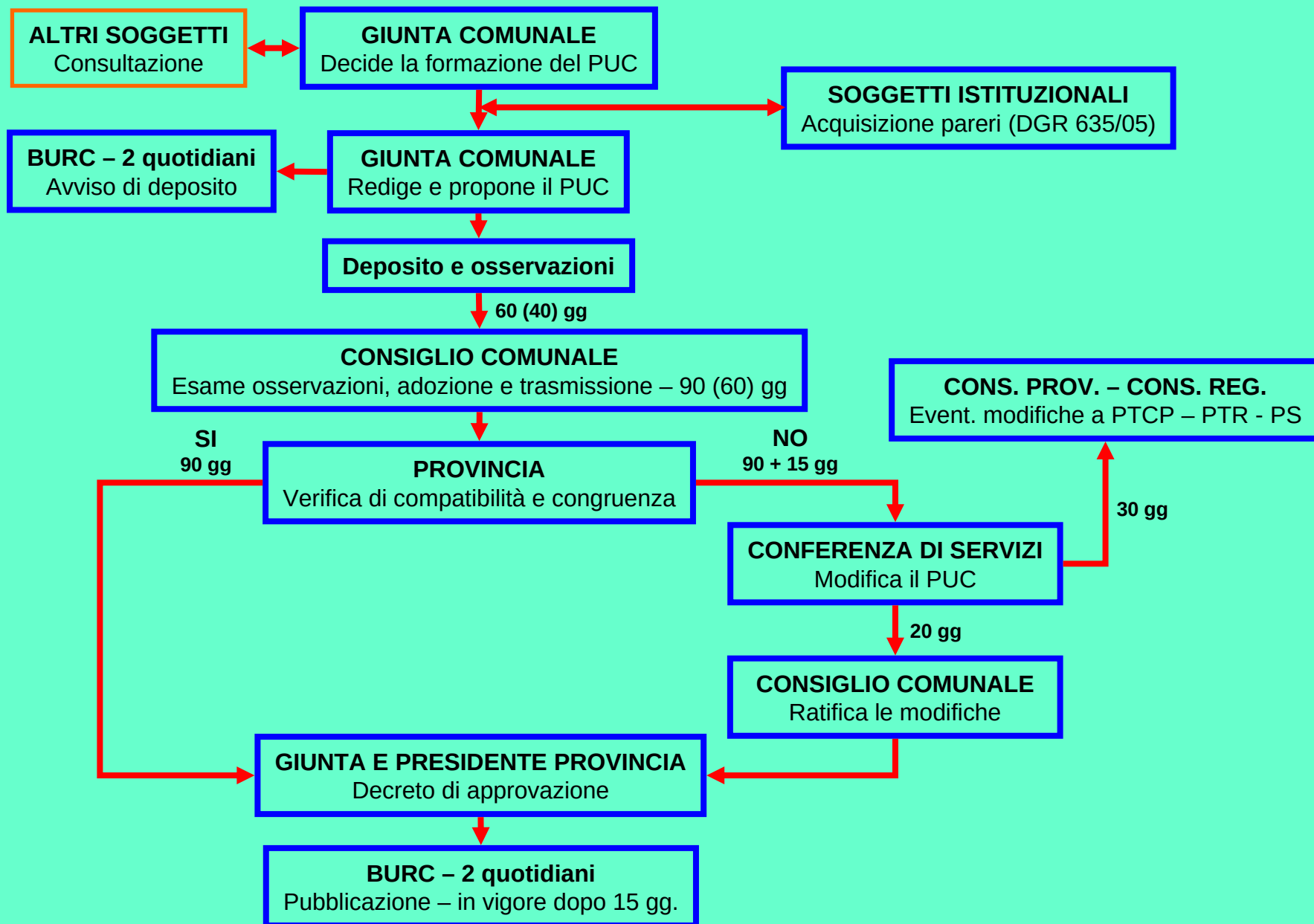
Articolo 23

Piano urbanistico comunale (cont.)

4. Le risorse finanziarie derivanti dalle oblazioni e dagli oneri concessori e sanzionatori dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria sono utilizzate prioritariamente per l'attuazione degli interventi di recupero degli insediamenti di cui al comma 3.
5. Il Puc può subordinare l'attuazione degli interventi di recupero urbanistico ed edilizio degli insediamenti abusivi, perimetrati ai sensi del comma 3, alla redazione di appositi Pua, denominati piani di recupero degli insediamenti abusivi il cui procedimento di formazione segue la disciplina prevista dall'articolo 27.
6. Restano esclusi dalla perimetrazione di cui al comma 3 gli immobili non suscettibili di sanatoria ai sensi dello stesso comma 3.
7. Il Puc definisce le modalità del recupero urbanistico ed edilizio degli insediamenti abusivi, gli interventi obbligatori di riqualificazione e le procedure, anche coattive, per l'esecuzione degli stessi, anche mediante la formazione dei comparti edificatori di cui agli articoli 33 e 34.
8. Al Puc sono allegate le norme tecniche di attuazione -Nta- riguardanti la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola e la regolamentazione dell'attività edilizia.
9. Fanno parte integrante del Puc i piani di settore riguardanti il territorio comunale ivi inclusi i piani riguardanti le aree naturali protette e i piani relativi alla prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali ed al contenimento dei consumi energetici.

Articolo 24

Procedimento di formazione del Piano urbanistico comunale



Articolo 25

Atti di programmazione degli interventi

1. Con delibera di consiglio comunale è adottata, in conformità alle previsioni del Puc e senza modificarne i contenuti, la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni.
2. Gli atti di programmazione di cui al comma 1, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, prevedono:
 - a) le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
 - b) le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
 - c) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
 - d) la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.
3. Gli atti di programmazione degli interventi hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione [L. 28/1/1977, n. 10, art. 13, e L.R. 28/11/2001, n. 19, art.5], e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale.
4. Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera di approvazione degli atti di programmazione degli interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.
5. Gli atti di programmazione di cui al comma 1 stabiliscono gli interventi da attuare tramite società di trasformazione urbana.
6. Il programma triennale per la realizzazione di opere pubbliche, di cui alla L. 11/2/1994, n. 109, art. 14, si coordina con le previsioni di cui al presente articolo.
7. Gli atti di programmazione degli interventi sono approvati per la prima volta contestualmente all'approvazione del Puc.

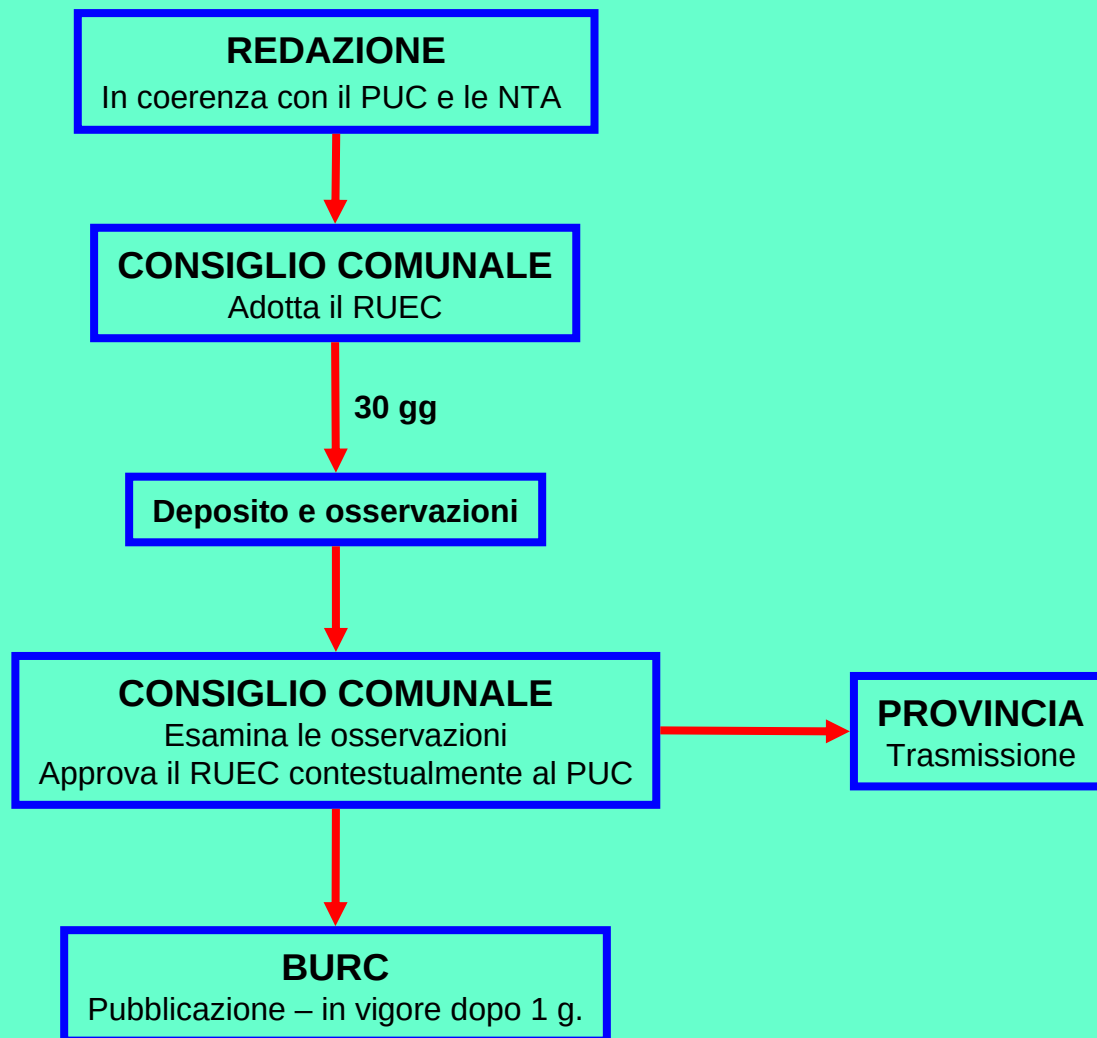
Articolo 28

Regolamento urbanistico edilizio comunale

1. Il Ruec individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie. Il Ruec disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani.
2. Il Ruec, in conformità alle previsioni del Puc e delle Nta allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori.
3. Il Ruec specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di giunta regionale.

Articolo 29

Procedimento di formazione del regolamento urbanistico edilizio comunale



Articolo 30

Elaborati da allegare agli strumenti urbanistici

1. Con delibera di giunta regionale, previo parere vincolante della commissione consiliare competente in materia di urbanistica, sono individuati, entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, gli **elaborati** da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa previsti dalla presente legge.
2. Con la delibera di cui al comma 1 la giunta regionale può ridurre il numero degli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione urbanistica per i **comuni con popolazione inferiore ai diecimila abitanti**.
3. Il parere di cui al comma 1 è reso entro sessanta giorni dalla data di ricezione della proposta di delibera. Decorso il termine il parere si intende favorevolmente espresso.

**L.R. 14/1982 -
ALLEGATO**

Articolo 31

Standard urbanistici

1. Gli atti di pianificazione urbanistica sono adottati nel rispetto degli standard urbanistici fissati dalla normativa nazionale vigente.
2. Con regolamento regionale possono essere definiti standard urbanistici minimi inderogabili **più ampi** rispetto a quelli di cui al comma 1.

D.I. 1444/1968

Articolo 32

Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo.
2. Il Puc, gli atti di programmazione degli interventi e i Pua ripartiscono le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili ricompresi nelle zone oggetto di trasformazione mediante comparti di cui all'articolo 33, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate.
3. Il Ruec individua le modalità per la definizione dei diritti edificatori dei singoli proprietari tenendo conto dello stato sia di fatto che di diritto in cui versano i relativi immobili all'atto della formazione del Puc.

Articolo 33

Comparti edificatori

1. Le trasformazioni previste dal Puc, dai Pua o dagli atti di programmazione degli interventi possono essere realizzate mediante comparti edificatori così come individuati dagli stessi Puc, dai Pua e dagli atti di programmazione degli interventi.

2. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal Puc, dai Pua o dagli atti di programmazione degli interventi, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.

3. Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati o in metri cubi e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto. La superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie.

(cont.)

Articolo 33

Comparti edificatori (cont.)

4. Entro il termine di trenta giorni dalla data di approvazione del Puc, dei Pua o degli atti di programmazione degli interventi, **il comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite dagli atti di programmazione degli interventi ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi in favore del comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati.** **Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.**

5. Se nel comparto sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo all'imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato da un ufficio tecnico comunale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe, entro il termine previsto al comma 4.

6. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, **il Puc, i Pua e gli atti di programmazione degli interventi** definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, **di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.**

Articolo 34

Attuazione del comparto edificatorio

1. Il comparto edificatorio può essere **attuato** dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio, dal comune, o da società miste, anche di trasformazione urbana.
2. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati devono essere **preventivamente ceduti a titolo gratuito al comune** o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per **la realizzazione nel comparto di infrastrutture** attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso il Puc, i Pua e gli atti di programmazione degli interventi.
3. I detentori di una quantità corrispondente al **51%** delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere all'attuazione del comparto nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie, attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio di cui all'articolo 33, comma 5, o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale.
4. Nel caso di **inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio** da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento delle quote edificatorie complessive, il comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale il può attuare direttamente, o a mezzo di una società mista, il comparto edificatorio, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili con le modalità di cui al comma 5.
5. Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili, previste dai commi 3 e 4, avvengono mediante **procedure di esproprio**.
6. L'approvazione degli interventi disciplinati dal presente articolo equivale **a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza previste.**

Articolo 35

Espropriazione degli immobili per l'attuazione della pianificazione urbanistica

1. Gli **immobili espropriati** per l'attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica sono acquisiti dai soggetti esproprianti nel rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 8 luglio 2001, n. 327.

Se l'espropriazione è eseguita dal comune, gli immobili sono acquisiti al patrimonio comunale e il comune può cederne la proprietà o, in caso di vincolo di indisponibilità, concedere gli stessi in diritto di superficie a terzi per la edificazione, previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica, in esito alle quali è stipulata apposita convenzione approvata dal consiglio comunale.

2. La concessione a terzi per la edificazione di cui al comma 1, non può eccedere il termine massimo di quarantacinque anni.

Articolo 36

Società di trasformazione urbana e territoriale

1. E' consentita la costituzione, da parte dei **comuni** anche con la partecipazione delle **province** e della **regione** di società per la progettazione e la realizzazione di interventi finalizzati alla **trasformazione urbana e territoriale**.
2. Le società di cui al comma 1 possono essere **a capitale interamente pubblico** o **miste a capitale prevalentemente pubblico**, ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articolo 120.
3. La partecipazione alle società miste dei proprietari di immobili interessati dagli interventi di cui al comma 2 è disciplinata con regolamento regionale.

Articolo 37

Contenuto delle convenzioni

1. **Le convenzioni** stipulate tra enti pubblici e soggetti privati previste dalla presente legge devono **prevedere**:
 - a) **le prestazioni** oggetto delle convenzioni;
 - b) **la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;**
 - c) **le garanzie reali e finanziarie** da prestare per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
 - d) **gli elementi progettuali** le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Articolo 38

Disciplina dei vincoli urbanistici

1. Le previsioni del Puc, nella parte in cui incidono su beni determinati e assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione o a vincoli che comportano l'inedificabilità, perdono efficacia se, entro cinque anni dalla data di approvazione del Puc, non è stato emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità.
2. Il comune può **reiterare** i vincoli di cui al comma 1 **motivando** adeguatamente la scelta, in relazione alle effettive esigenze urbanistiche e di soddisfacimento degli standard, e prevedendo la **corresponsione di un indennizzo** quantificato ai sensi del D.P.R. n.327/01.
3. A seguito della **scadenza dei vincoli** di cui al comma 1 si applicano, nelle zone interessate, i limiti di edificabilità previsti dalla legge regionale 20 marzo 1982, n. 17.
4. In caso di **mancata reiterazione dei vincoli urbanistici**, il comune adotta la nuova disciplina urbanistica delle aree interessate mediante l'adozione di una variante al Puc, entro il termine di sei mesi dalla scadenza dei vincoli. Decorso tale termine, si procede ai sensi dell'articolo 39.

Territorio interessato dalla Variante:

10.364 ettari

Popolazione interessata:

1.013.529 abitanti (1.067.365 con Bagnoli)

Popolazione, stima 2006:

927.000 abitanti (976.000 con Bagnoli)

Parchi territoriali:

3.522 ettari (3.687 ettari con Bagnoli)

Parchi di nuovo impianto:

quattro per complessivi 420 ettari

(cinque per complessivi 540 ettari con Bagnoli)

Verde di quartiere:

1.891 ettari (1.946 ettari con Bagnoli)

Verde per abitante:

53,4 mq/ab (52,7 mq/ab. con Bagnoli)



Aree e fabbricati da destinare a nuove attrezzature:

1.432 ettari, di cui:

- 201 unità per l'istruzione, attrezzature di interesse comune e parcheggi per complessivi 469 ettari;
- 242 unità per il verde e per lo sport per complessivi 963 ettari



Centro storico - Estensione:

1.904 ettari

Centro storico - Tipologie individuate:

53

Centro storico - Unità di spazio classificate (edifici e spazi liberi):

16.124

Zona orientale

Aree dedicate ai nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi:
420 ettari

Modalità di intervento



Interventi diretti (attuativi con l'approvazione della variante):
87% del territorio

Interventi indiretti (subordinati a piani esecutivi):
13% del territorio

Nel centro storico
diretti: 97%
indiretti: 3%

Nella zona orientale
diretti: 45%
indiretti: 55%

La variante generale deriva in parte dalla precedente proposta di variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.



Essa comprende anche il territorio assoggettato alla disciplina della variante di salvaguardia (approvata con DPR Campania n. 9297 del 29/6/1998)

Le finalità del Piano sono (art. 1):

- tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, restauro del centro storico e valorizzazione del sistema delle aree verdi
- riconversione delle aree dismesse in nuovi insediamenti integrati e caratterizzati dalla formazione di grandi parchi urbani
- riqualificazione delle periferie, sia nei nuclei storici che nelle espansioni più recenti
- adeguamento quantitativo e qualitativo della dotazione dei servizi nei quartieri
- riqualificazione del sistema di mobilità, riorganizzato intorno a una moderna rete su ferro.

Il dimensionamento del Piano

Napoli ha una popolazione in diminuzione. La variante stima che nel 2006 vi saranno 976.000 abitanti.

A questa quantità sono riferite le previsioni del piano, in particolare in materia di attrezzature pubbliche.

«Vanno via le famiglie più giovani del ceto medio, quasi certamente in cerca di una casa che il mercato asfittico cittadino non gli offre. Diretti verso l'hinterland, saltano la periferia che in tal modo si impoverisce socialmente. Per invertire questa tendenza bisognerebbe realizzare più di 200 mila nuove stanze una quantità che non ha proporzioni con l'offerta di soli 13 mila vani (da sommare ai circa 2 mila previsti dalla variante per la zona occidentale) che questo piano ritiene compatibile con le condizioni urbanistiche cittadine».

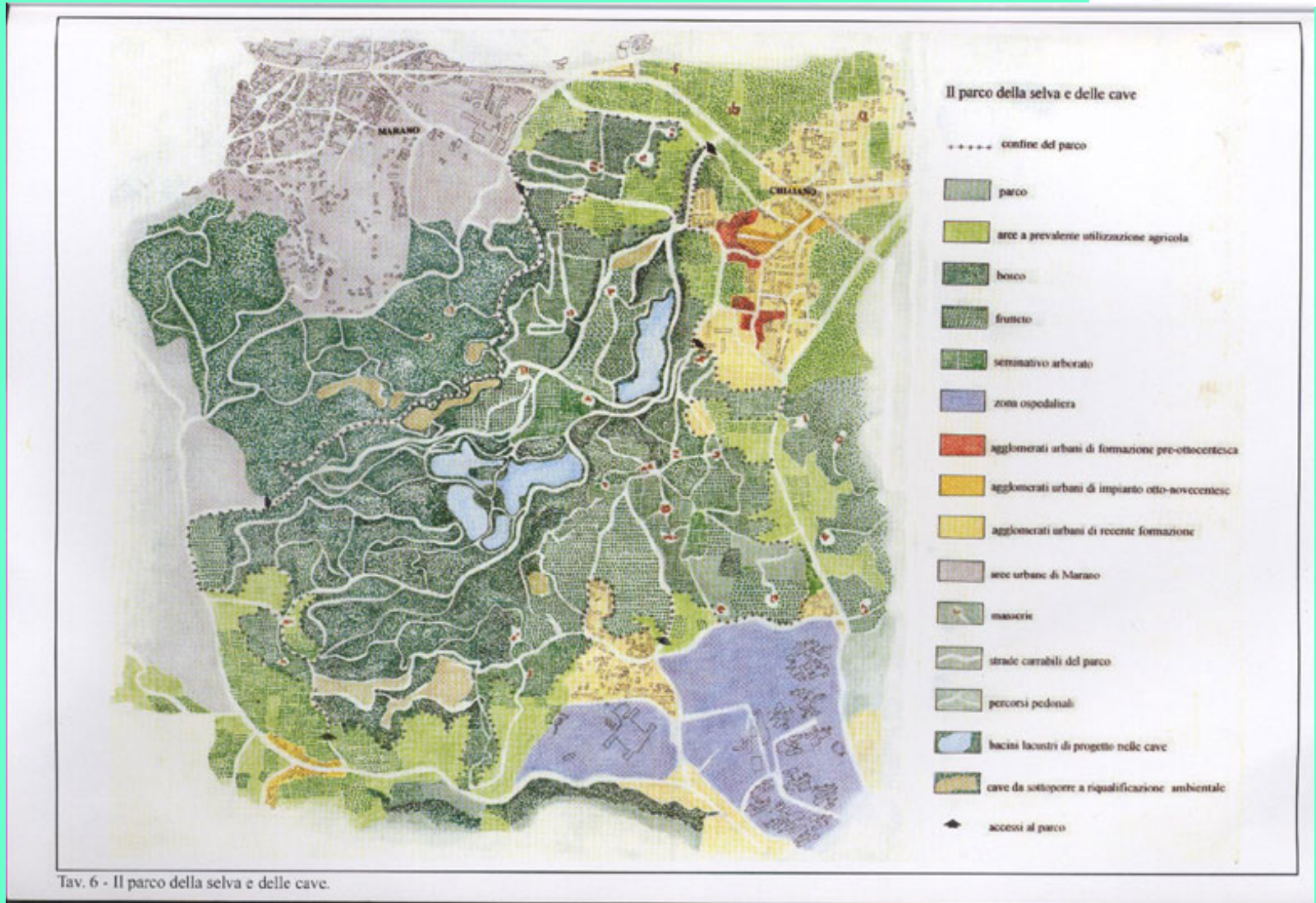
Urgenza di una pianificazione metropolitana.

«Occorre una energica pianificazione d'area vasta, che sfrutti al massimo il trasporto su ferro per evitare che si incrementi la selvaggia urbanizzazione del territorio provinciale che abbiamo imparato a conoscere negli ultimi anni e che cresca la pressione sul centro cittadino di quanti sono andati ad abitare fuori città ma vi ritornano ogni giorno in automobile per lavoro o per usare le sue attrezzature (negozi, musei, eccetera)».



I parchi

Il piano prevede la formazione di grandi attrezzature verdi a carattere metropolitano nelle aree di pregio ambientale e paesaggistico



I parchi



2 grandi parchi, il parco delle colline di Napoli e il parco del Sebeto per 3500 ha, con estensione possibile anche oltre i confini cittadini su aree morfologicamente simili.

I parchi come cuore verde dell'area metropolitana, capaci di innescare il processo di riordino e riqualificazione della periferia napoletana.

Inoltre:

parchi agricoli (es. Chiaiano)

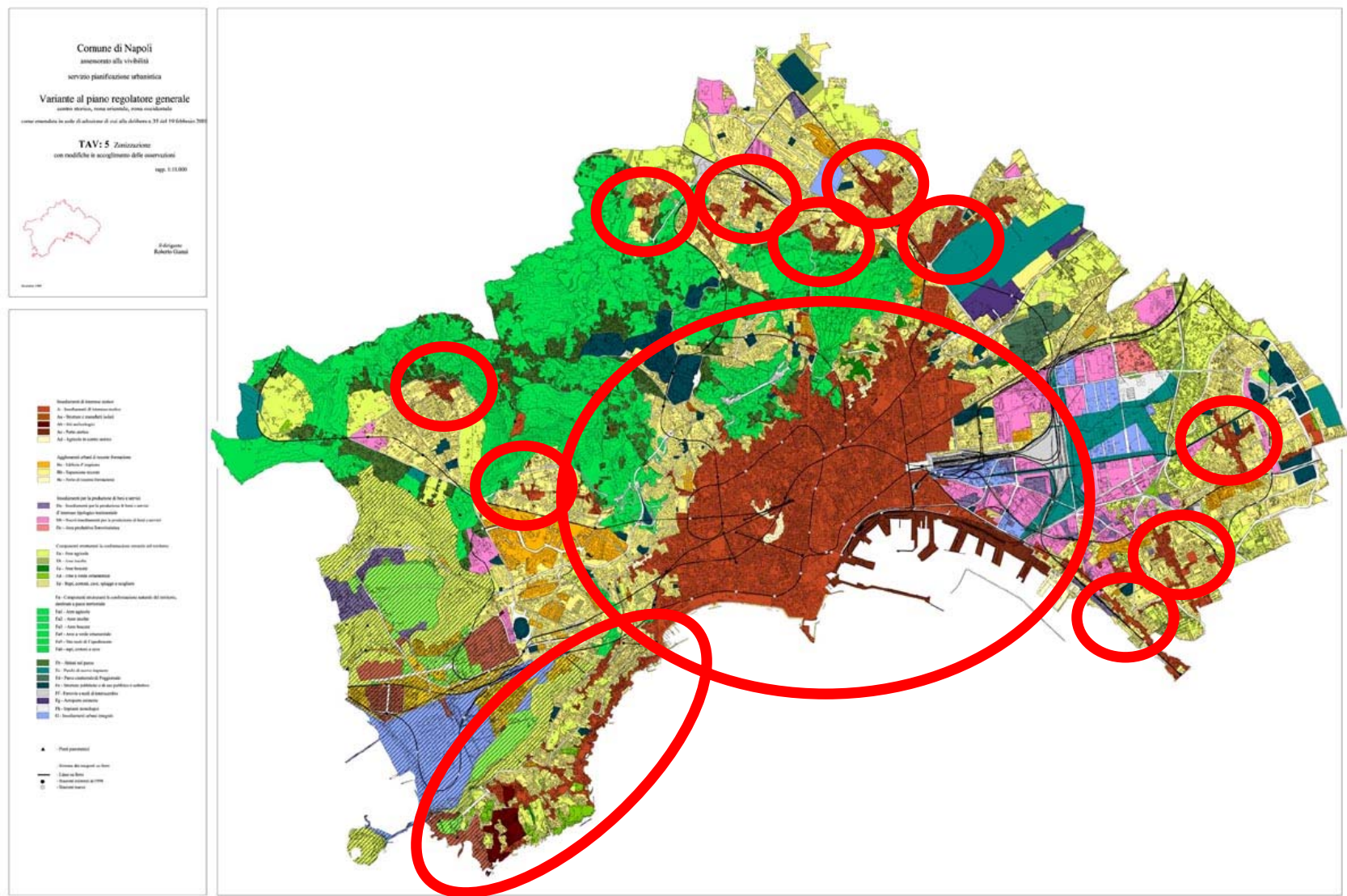
grandi attrezzature per lo svago e il tempo libero (es. cave)

parchi storici (es. Capodimonte).

Interventi prevalenti:

-- valorizzazione delle risorse ambientali;

-- trasformazione delle aree compromesse ma morfologicamente integrate dell'ambiente del parco (abitati nel parco) mediante opere di ristrutturazione urbanistica, realizzazione di attrezzature del parco e restauro delle condizioni ambientali compromesse.

[illegible]

Il centro storico



Mediante documenti storici ed esame dei rilievi si è realizzata **una classificazione per tipologie dei fabbricati e degli spazi liberi** - le unità di spazio.

Si è associata a ogni tipologia un articolo della normativa che stabilisce gli interventi edilizi e le utilizzazioni consentite.

Obiettivo:

restauro dell'immobile e suo adeguamento senza comprometterne le caratteristiche distintive e gli elementi tipologici strutturali.

«La conoscenza dettagliata e approfondita di queste caratteristiche, su cui è basata la normativa, consentono di superare le definizioni inevitabilmente rigide, perché generalizzanti, che tutti i cittadini conoscono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, eccetera».

Il centro storico

Tipologie individuate:
53

«... raggruppate per epoca e per appartenenza a una delle due grandi famiglie dell'edilizia di base, ovvero essenzialmente residenziale o dell'edilizia speciale, ovvero essenzialmente collettiva: civile e religiosa».



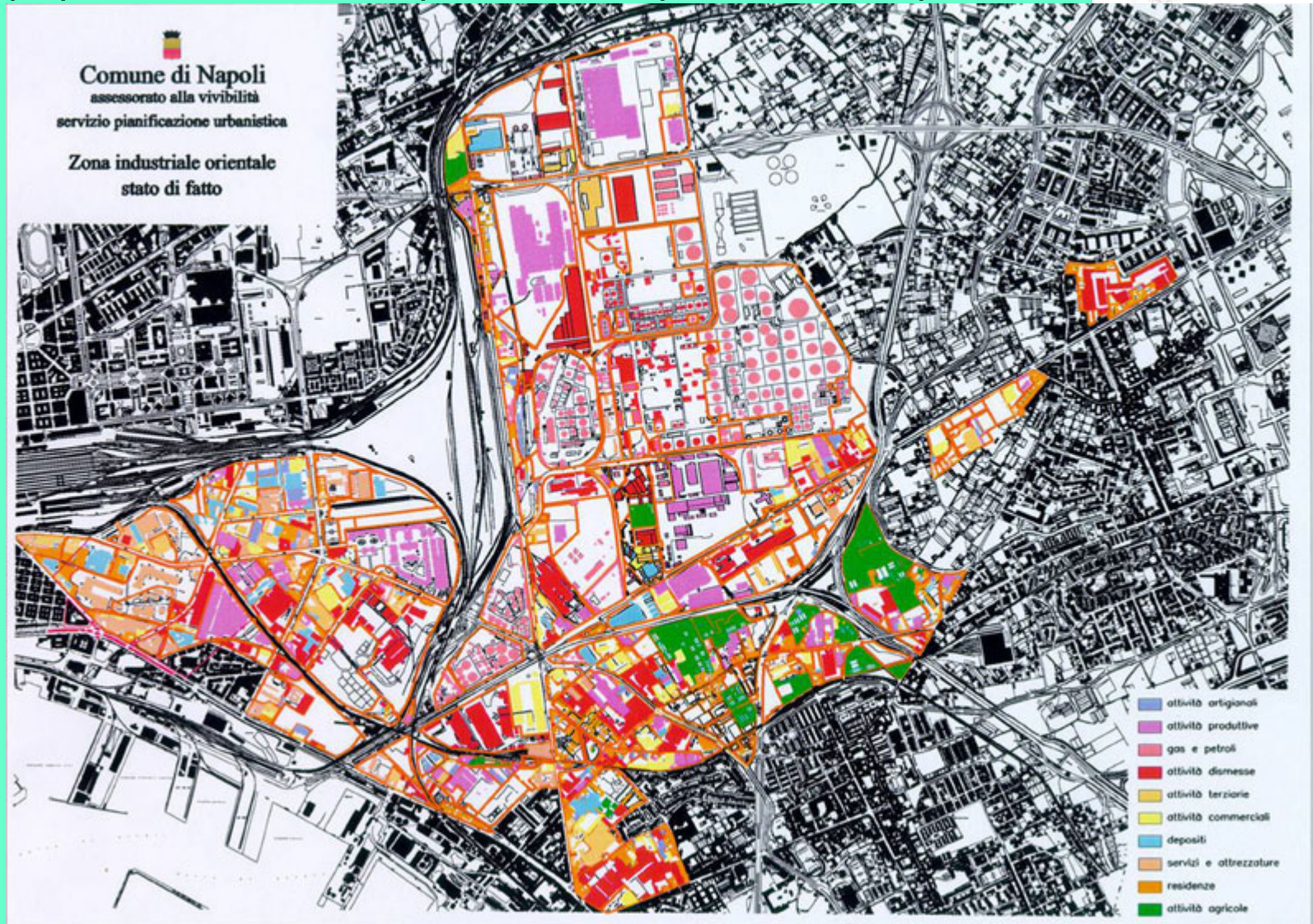
Classificazione a parte per gli spazi aperti:
giardini, chiostri, cortili, piazze, ...

Nel complesso sono state classificate:
16.124 unità di spazio, tra fabbricati e spazi scoperti

«La metodologia utilizzata è quella già sperimentata con successo nelle più aggiornate esperienze italiane di pianificazione dei centri storici, da Bologna a Brescia, a Venezia, a Palermo. Nel nostro caso troviamo però almeno due significative novità. In primo luogo, l'inclusione degli impianti otto-novecenteschi e quindi un numero maggiore di tipologie. In secondo luogo, la redazione del piano per il centro storico – per la prima volta in una grande città – nell'ambito della redazione del piano generale».

La zona orientale

Condizione preliminare del processo di riqualificazione è la delocalizzazione di tutti gli impianti petroliferi (depositi, attracco delle petroliere nel porto, oleodotti).



La zona orientale



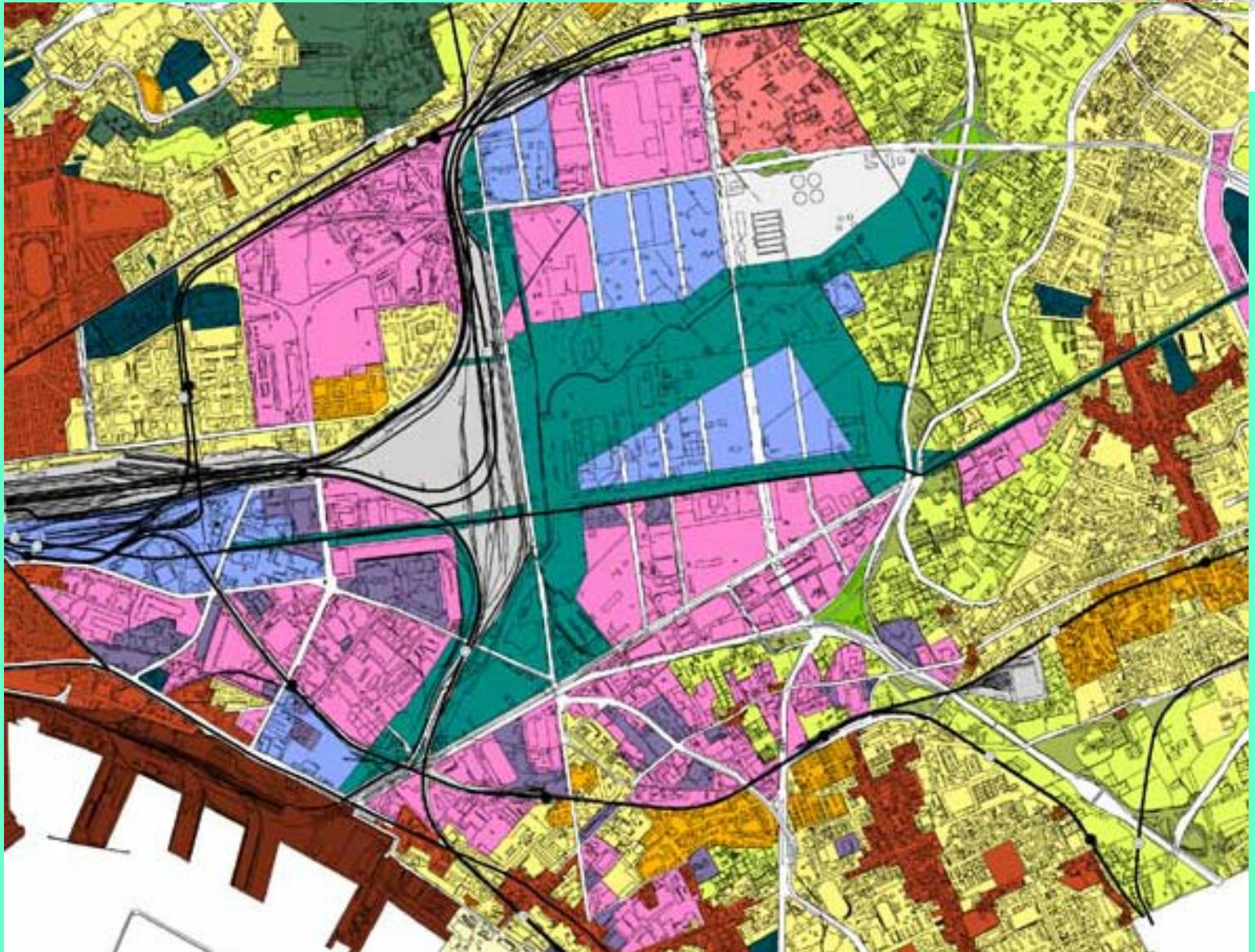
Altra condizione è la semplificazione del reticolo viario, anche con la demolizione di alcune infrastrutture incompatibili con gli standard di qualità urbana perseguiti.

Elementi primari del processo di riconfigurazione:

- parco del Sebeto, (170 ha) che collega la piana agricola al mare, con realizzazione di un nuovo corso d'acqua che ricorda il Sebeto*
- viale che parte dalla piazza d'arrivo dell'alta velocità e raggiunge Ponticelli.*

E' la scelta che, anche simbolicamente, esprime l'obiettivo, ricorrente nel piano, di ricongiungere centro e periferia.

La zona orientale



La zona orientale



Veduta dell'area industriale con la raffineria e i depositi petroliferi



Il parco del Sebeto con il corso d'acqua e il viale urbano di nuovo impianto nella proposta di variante

Riqualificazione della periferia



Obiettivo:

- trasformare un territorio degradato in un sistema di quartieri
- riorganizzare l'offerta di attrezzature e spazi pubblici
- dare a ciascun quartiere una confortevole dimensione residenziale.

Azioni

- valorizzazione dei centri storici minori, gli ex casali agricoli
- riqualificazione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica
- riqualificazione dell'edificazione recente.

Strumenti:

- interventi di trasformazione urbanistica
- ambiti di trasformazione
- realizzazione di attrezzature e verde.

La costa



Interventi di ricongiungimento dei quartieri orientali con il mare.

Apertura e riqualificazione della linea di costa (area portuale antistante piazza del Municipio, Bagnoli).

Predisposizione di un piano di dettaglio esteso a tutta la linea di costa cittadina mediante:

- riqualificazione dei porti turistici di Mergellina, liberato dal traffico passeggeri, e di borgo Marinari
- massima valorizzazione paesistica di Posillipo.

La realizzazione delle infrastrutture pubbliche



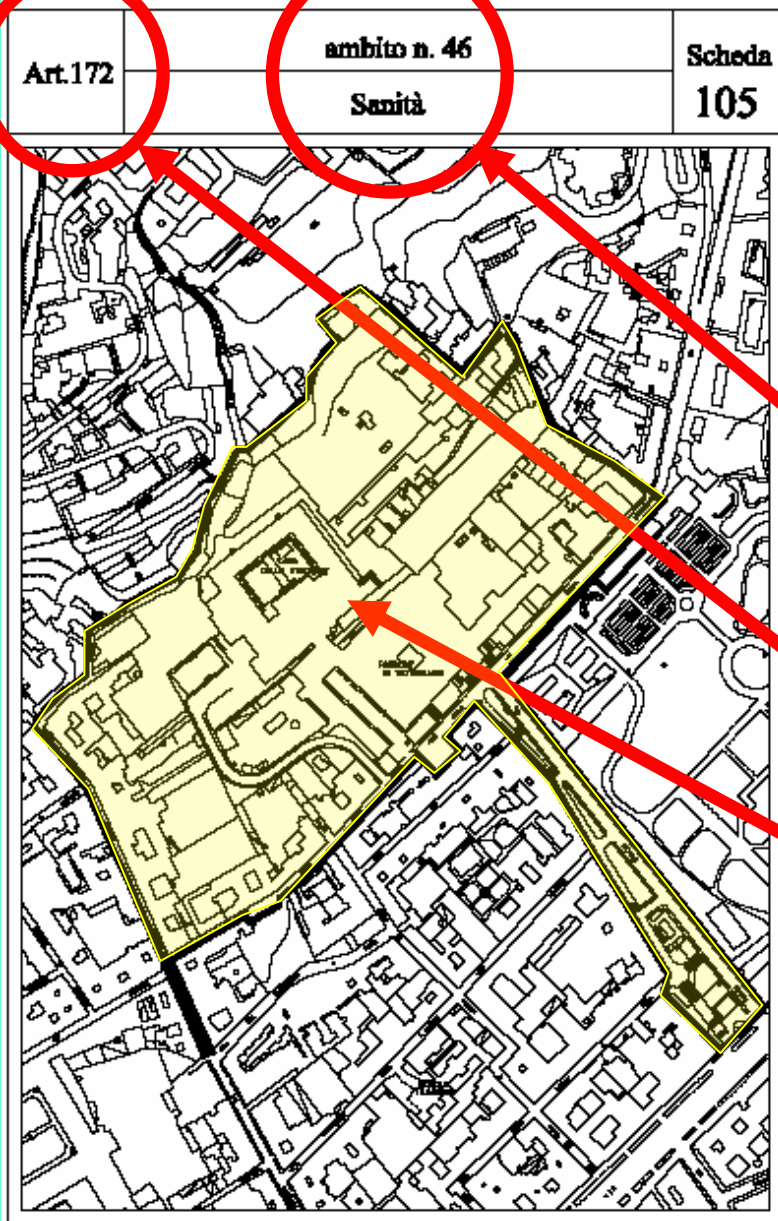
Finanziamento delle attrezzature pubbliche mediante 3 soluzioni di compartecipazione dei privati.

1. Riconversione delle aree dismesse con realizzazione delle attrezzature di massima a carico delle iniziative private.
2. Stipula di convenzioni con privati con assoggettamento all'uso pubblico delle funzioni (parchi territoriali, impianti sportivi, ...)
3. Cessione gratuita delle aree destinate ad attrezzature da parte dei proprietari che chiedono di realizzare nel sottosuolo delle stesse parcheggi non gravati dal vincolo di pertinenzialità.

I progetti urbani e la mobilità



Gli ambiti



Sono aree delimitate dove l'intervento è consentito dopo l'approvazione di un piano attuativo

Ciascuna di esse è individuata da nome e numero ...

... da uno specifico articolo nelle NTA ...

... da una delimitazione cartografica ...



Art.172

(ambito 46:Sanità)

1. Nell'ambito individuato, la Variante persegue l'obiettivo della rivitalizzazione socio-economica della zona e della riqualificazione del tessuto urbano esistente e in particolare:

- a) il restauro e la rifunzionalizzazione dell'edificio "Casa dello Studente";**
- b) la manutenzione e valorizzazione dei percorsi storici, con particolare attenzione alle antiche pedamentine e alla particolare unità di spazio aperta che collega via S. M. degli Angeli alle Croci con via Foria;**
- c) la riqualificazione e il recupero dell'edilizia esistente.**

2. I suddetti obiettivi si perseguono attraverso:

- a) il restauro, il ripristino e il consolidamento dell'edificio "Casa dello Studente" con la possibilità di individuare altre utilizzazioni della fabbrica compatibili con quella originaria e integrative della stessa, in modo tale da consentire un intervento diretto di soggetti privati sia nella fase realizzativa di riqualificazione che in quella gestionale della struttura;**
- b) la riqualificazione di via S.M. degli Angeli alle Croci, di via Veterinaria, di via Michele Tenore e del tessuto delle antiche pedamentine ripristinando le originarie morfologie e recuperando i materiali dell'epoca;**
- c) il restauro dell'edilizia storica esistente, che si attesta lungo via S. Maria degli Angeli alle Croci e via Michele Tenore, attraverso l'intervento diretto reso possibile dalla normativa parte seconda della variante al P.R.G.;**

3. L'ambito è assoggettato a Programma di Recupero Urbano (P.R.U .) del Centro storico, ex articolo 11 del 4 dicembre 1993 n. 493, giusto programma definitivo ex Accordo di Programma per 350 mld del 4.8.94 approvato con delibera di giunta comunale n. 2273 del 2.7.99, la cui elaborazione deve essere condotta nel rispetto della disciplina della zona A.

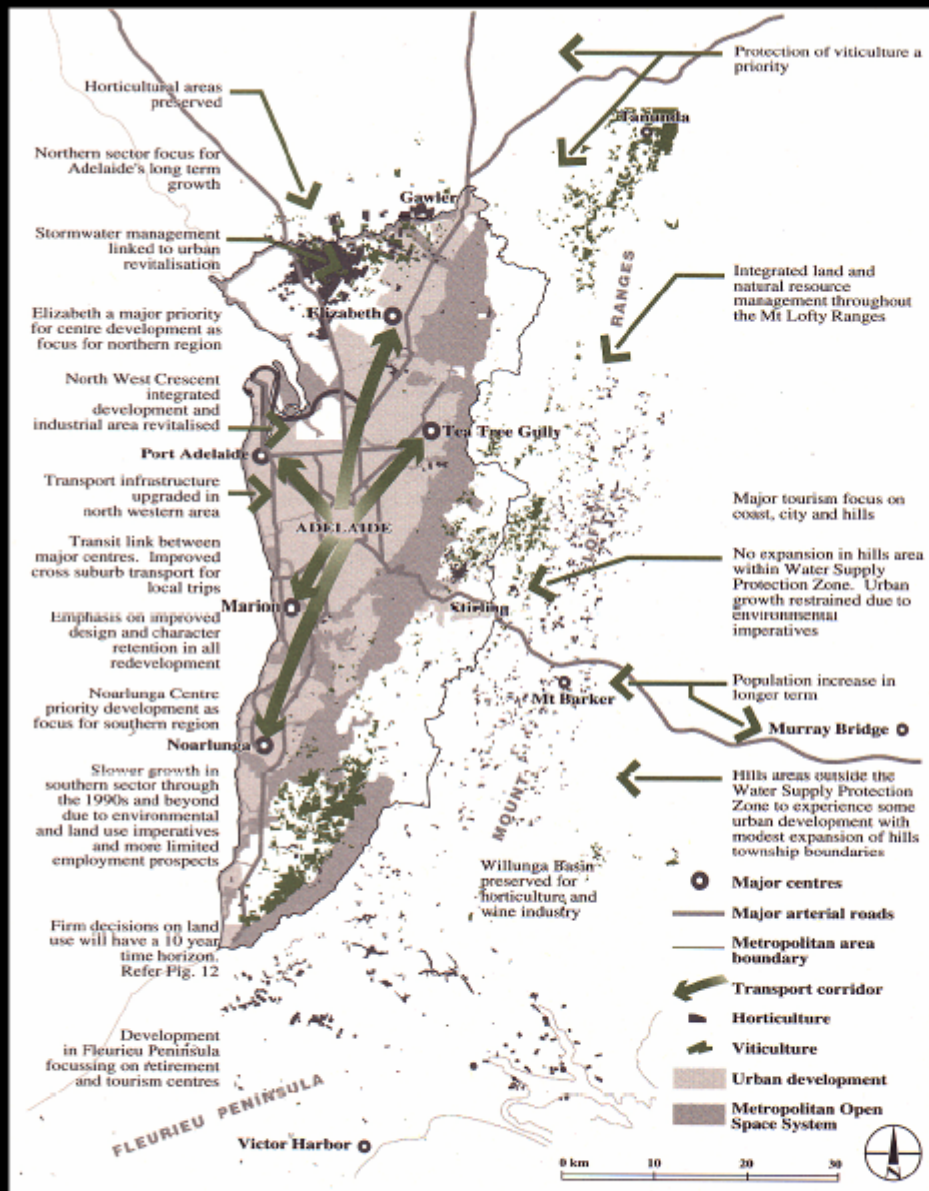
4. Nelle more dell'approvazione del P.R.U., o di altro strumento urbanistico esecutivo, sono consentiti interventi diretti nel rispetto delle norme della zona A. (oss.62/sc)

IL DISEGNO DI PIANO
Comunicare l'urbanistica

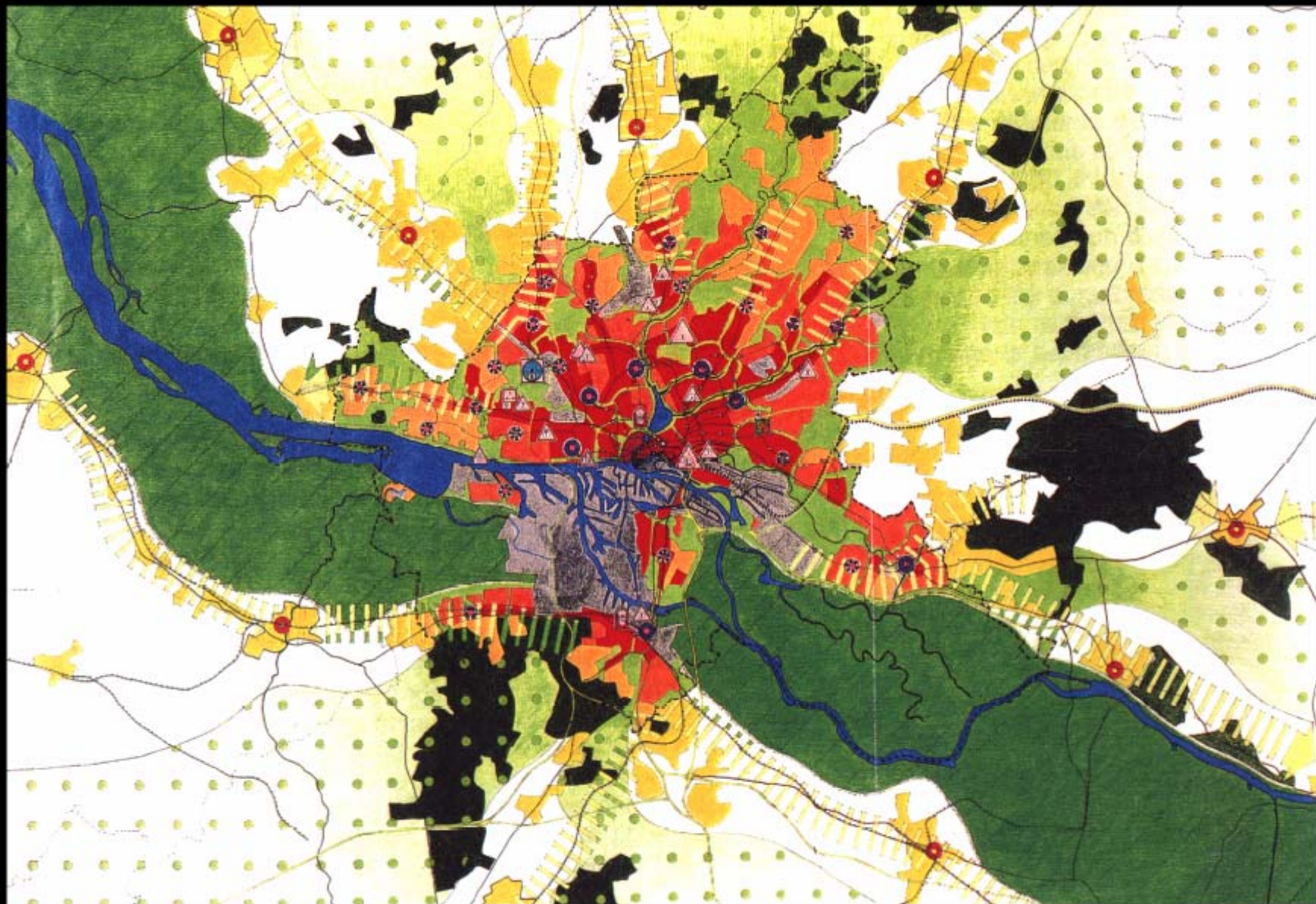
**LA COSTRUZIONE DELLA
TAVOLA STRUTTURALE
NEL PRG DI ROMA**

1 Acquisire un repertorio di esempi

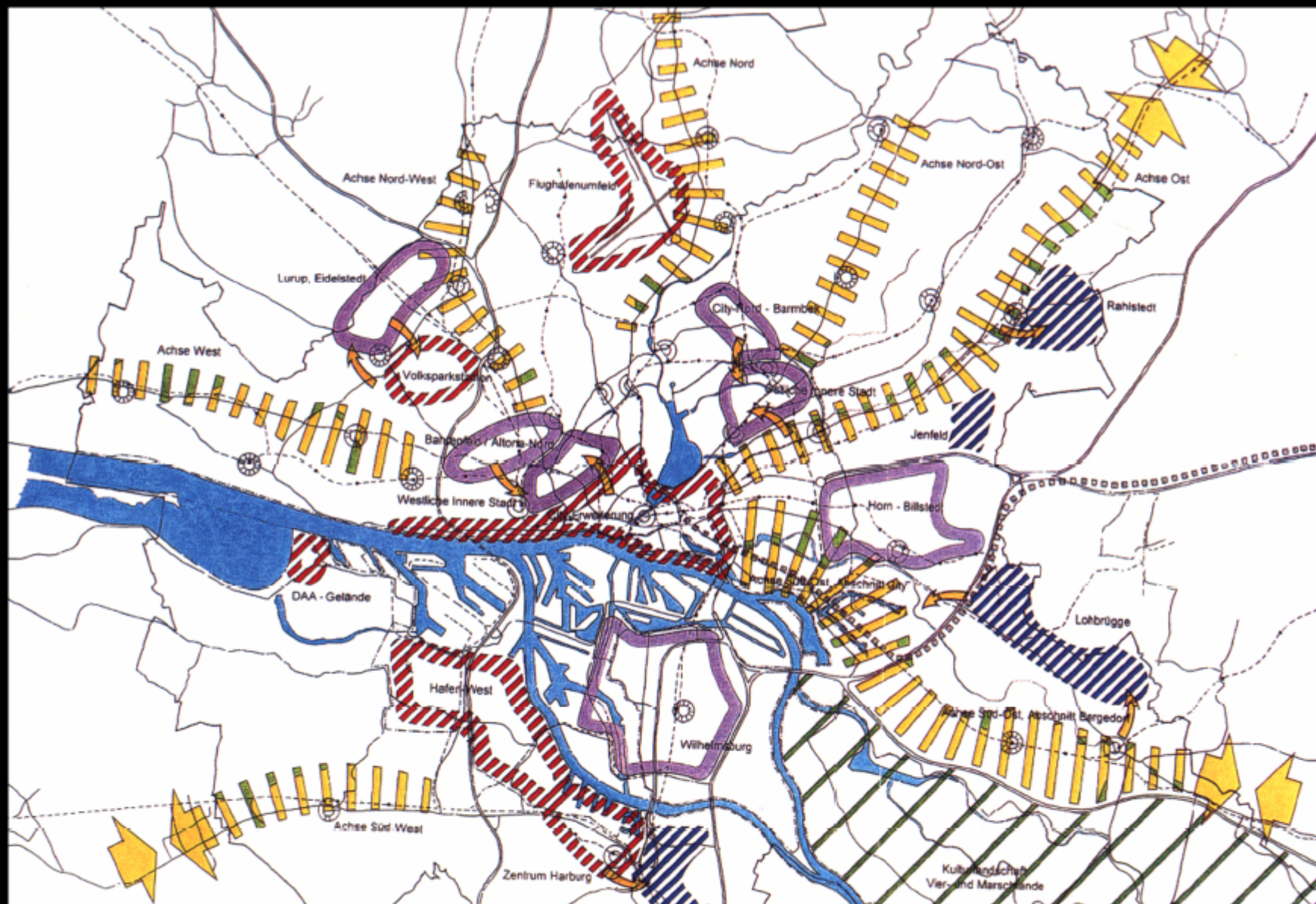
- 1.1 Una selezione di elementi qualificanti il piano:
la rappresentazione schematica comporta la scelta di pochi, essenziali,
irrinunciabili argomenti**
- 1.2 Un'interpretazione aperta:
la dimensione strutturale e strategica deve rimanere disponibile
a reinterpretazioni future**



Planning Strategy for Metropolitan Adelaide. Vision for Adelaide. 1994



**Stadtentwicklungskonzept Hamburg. Räumliches Leitbild.
1996**



Stadtentwicklungskonzept Hamburg. Räumliche Schwerpunkte der Stadtentwicklung. 1996

AXES, CORRIDORS ET POLES DE DEVELOPPEMENT

Les moyens de communication puissants, (infrastructures autoroutières, axes lourds de transport en commun) ont été considérés comme les supports indispensables du développement social, urbain et économique. La confrontation des orientations actuelles et des principales options sur le schéma routier permet de définir les premières tendances d'organisation de ce développement.

2 AXES DE RESTRUCTURATION ET DE DEVELOPPEMENT URBAIN, s'appuyant sur le métro et le mongy et organisant en croix la partie agglomérée de la métropole.

5 CORRIDORS DE DEVELOPPEMENT fondés sur les axes majeurs :

- 1 : Sud, le long de A1
- 2 : Nord-Est, contournant par l'est l'agglomération
- 3 : Nord-Ouest, suivant A22, et vers Courtrai
- 4 : Sud-Ouest, s'appuyant sur la rocade nord-ouest et la RN41
- 5 : Est-Ouest en accompagnement du futur contournement Sud.

1 ARC VALLEE DE LA LYS, confortant la structure urbaine et économique existante et valorisant le canal mis à grand gabarit.

5 PORTES D'ENTREE, articulant ces corridors et valorisant le croisement d'infrastructures de transport puissantes.

4 POLES DE DEVELOPPEMENT SPECIFIQUES

- A : le centre international d'affaires
- B : le médicopole à proximité du CHR
- C : le technopole complémentaire du campus scientifique de Villeneuve d'Ascq
- D : L'eurotéléport de Roubaix

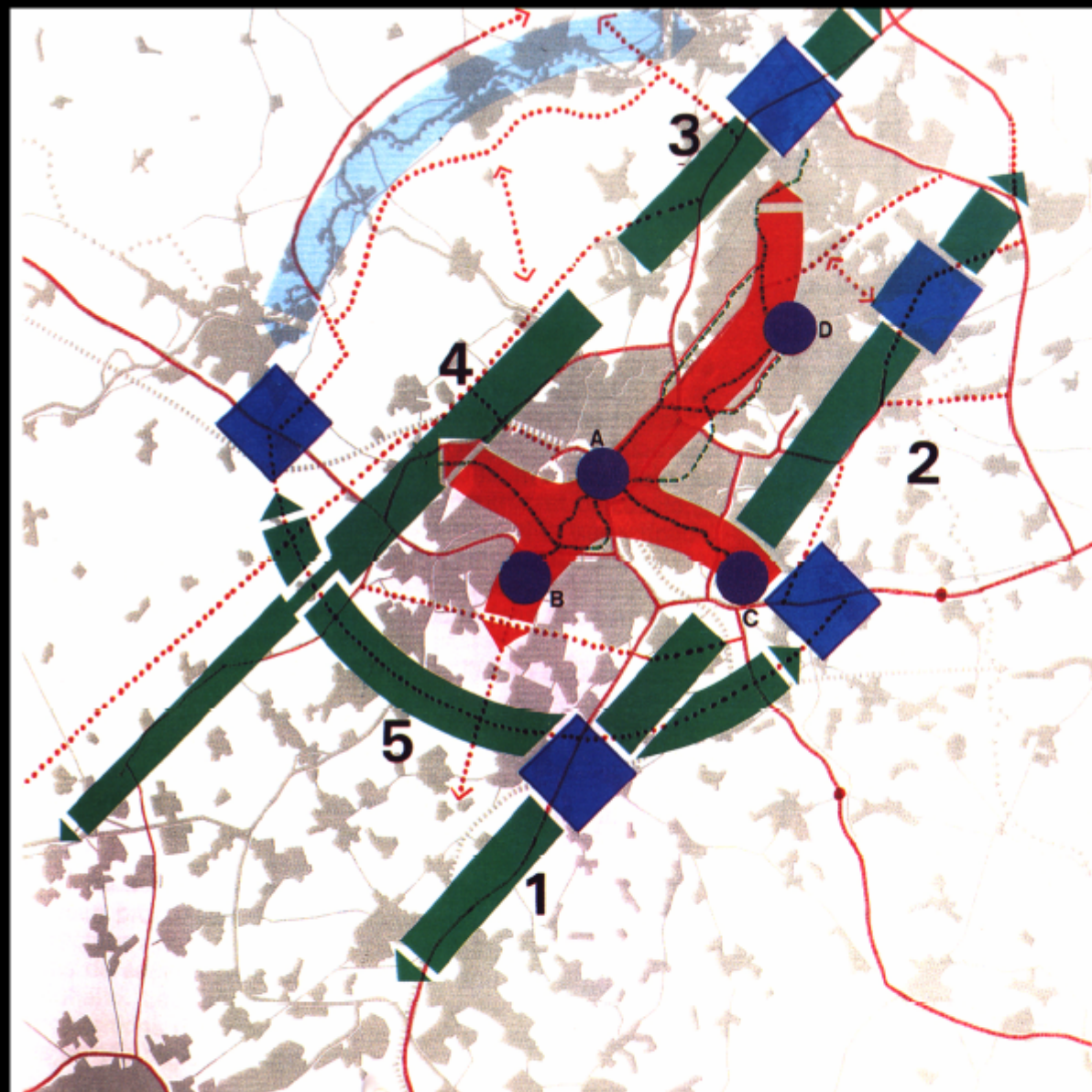
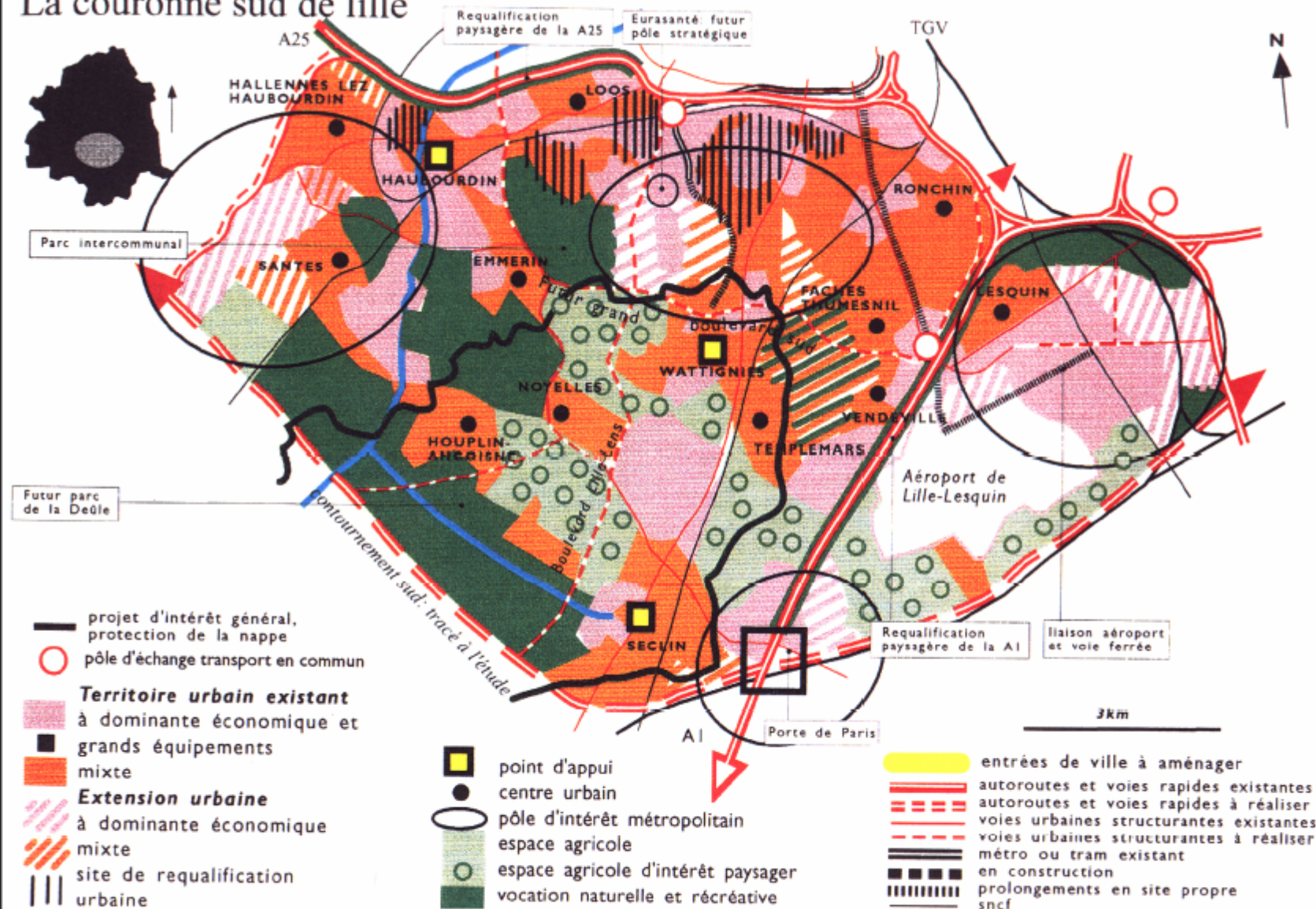


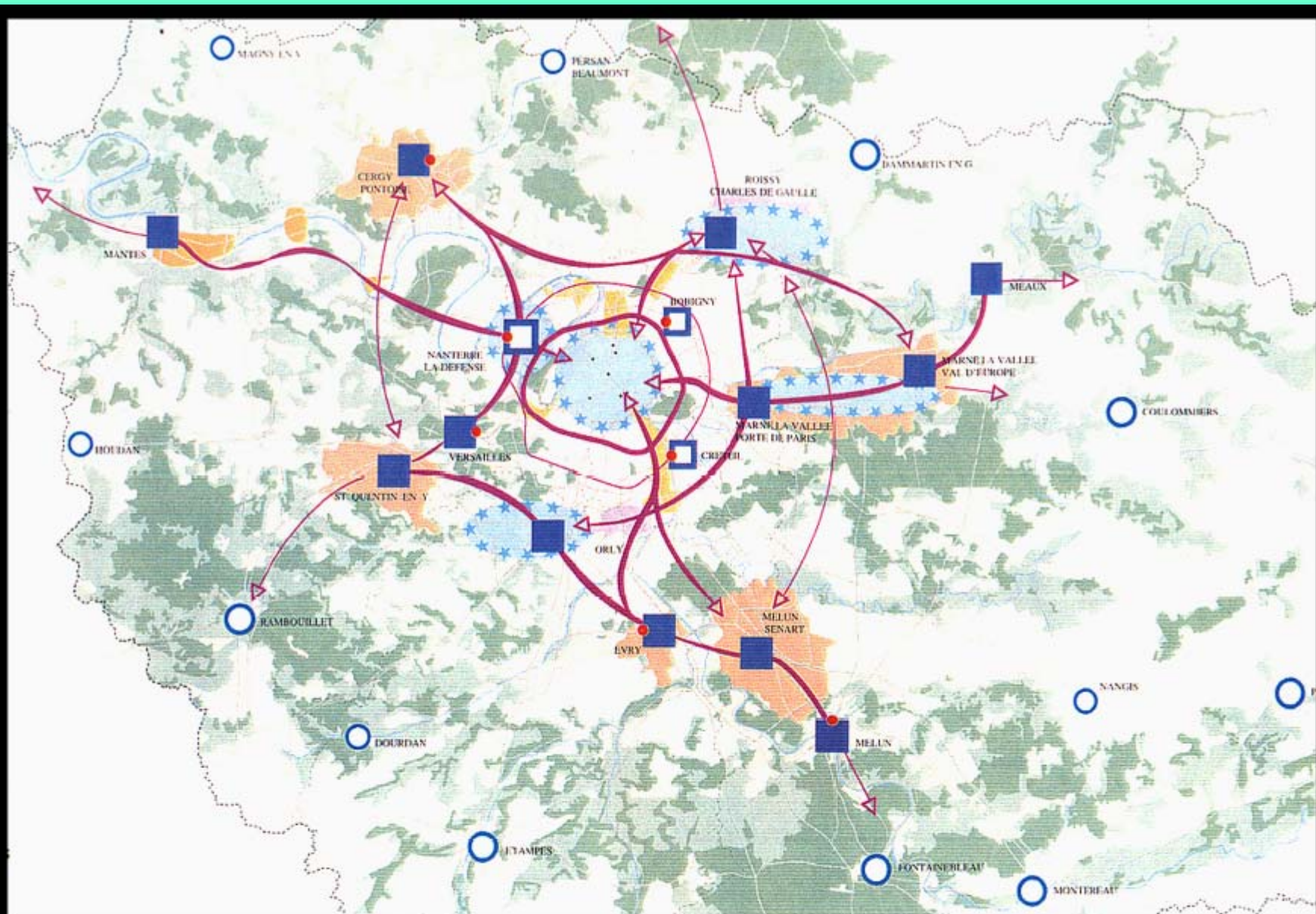
Schéma directeur de développement et d'urbanisme, Avant-projet.
Axes, corridors et poles de développement. 1992

Lille

La couronne sud de Lille



**Schéma directeur de développement et d'urbanisme, Avant-projet.
Scénario: la couronne sud de Lille. 1992**



**Projet de Schéma directeur. Les lignes de force du projet.
1992**

Randstadt



Vierde Nota over de ruimtelijke. Spatial Development Scenario.
1991

1 **Acquisire un repertorio di esempi**

- 1.1 Una selezione di elementi qualificanti il piano:
la rappresentazione schematica comporta la scelta di pochi, essenziali, irrinunciabili argomenti
Argomenti ricorrenti: caratteri ambientali, infrastrutture, vocazioni e/o funzioni connotanti, politiche di trasformazione e/o operazioni strategiche con opzione spaziale (centralità, direttrici, ambiti sottoposti a regole particolari)

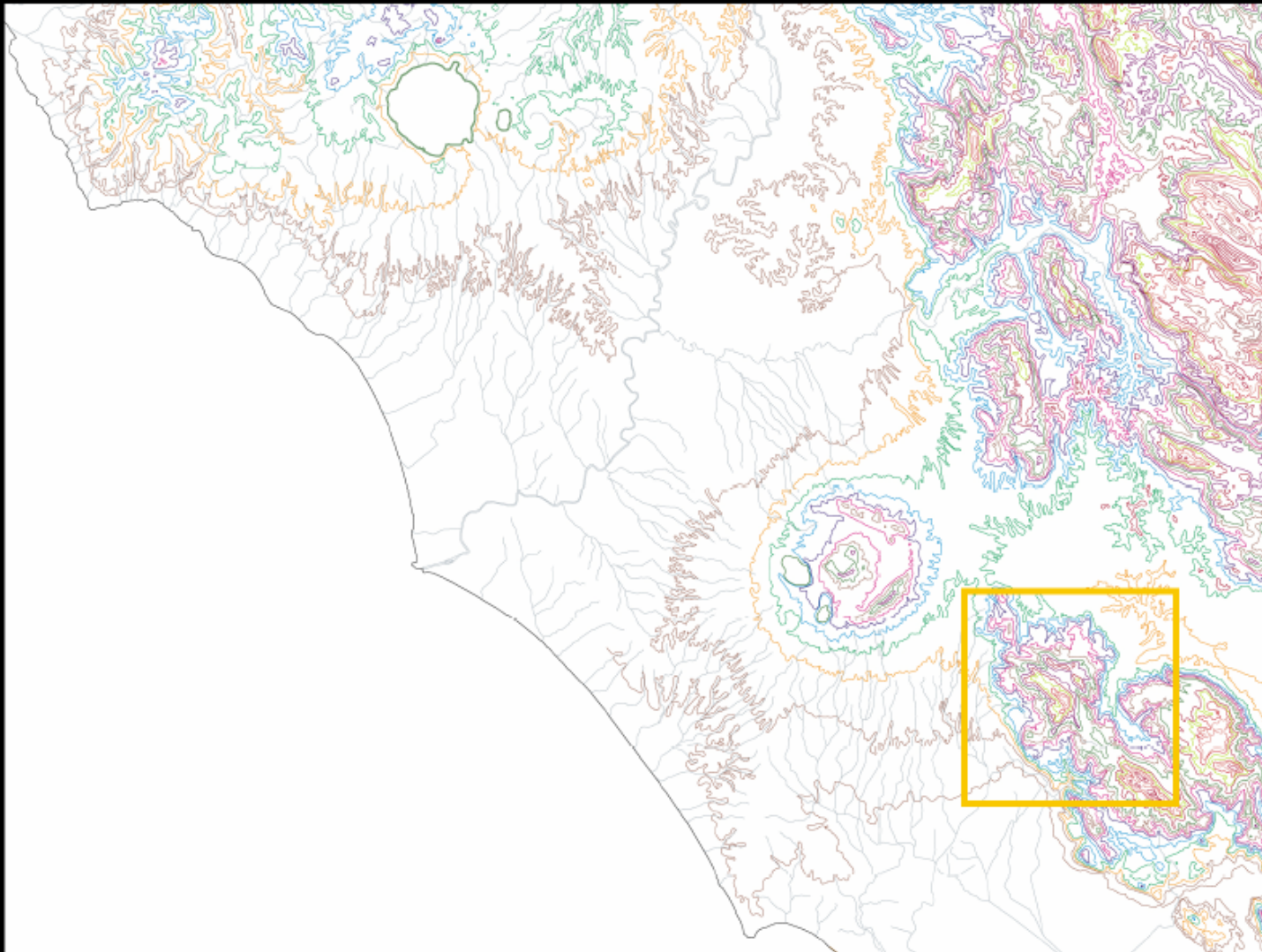
- 1.2 Un'interpretazione aperta:
la dimensione strutturale e strategica deve rimanere disponibile a reinterpretazioni future
Segni astratti e statici, come campiture linee e punti, si applicano agli elementi strutturali spazializzati; segni dinamici, ibridi, privi di definizione perimetrica o topografica si applicano a elementi non localizzati, a concetti e azioni

2 Inquadrare il territorio

- 2.1** Né comune né provincia, ma dimensione metropolitana:
il territorio interessato dalle scelte del piano non coincide necessariamente con quello ritagliato dai confini amministrativi
- 2.2** Scala e formato congruenti:
la scala deve essere definita e il taglio reso compatibile con il formato unificato delle tavole

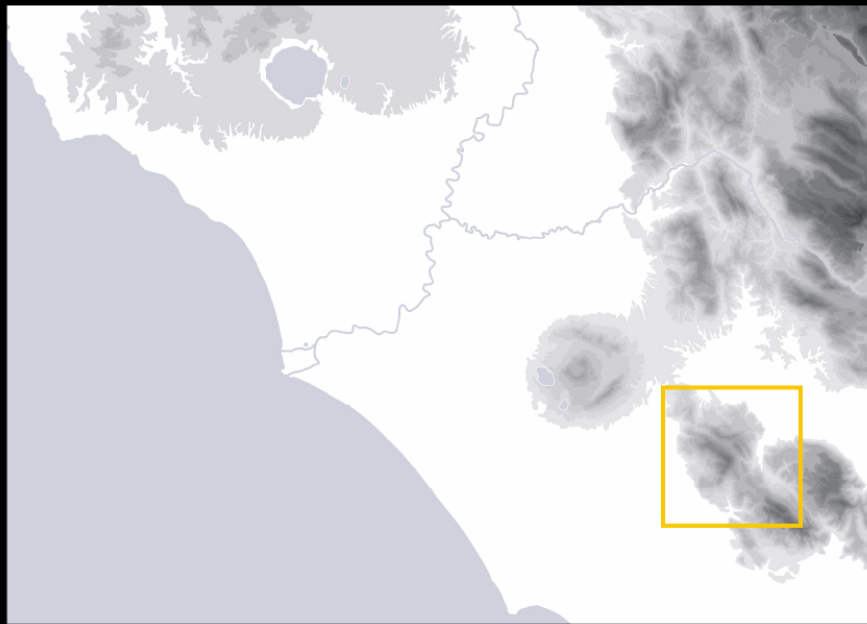
3 Trattare la base: le forme naturali

3.1 Una geografia fisica: i rilievi e le acque sono il grado zero del territorio

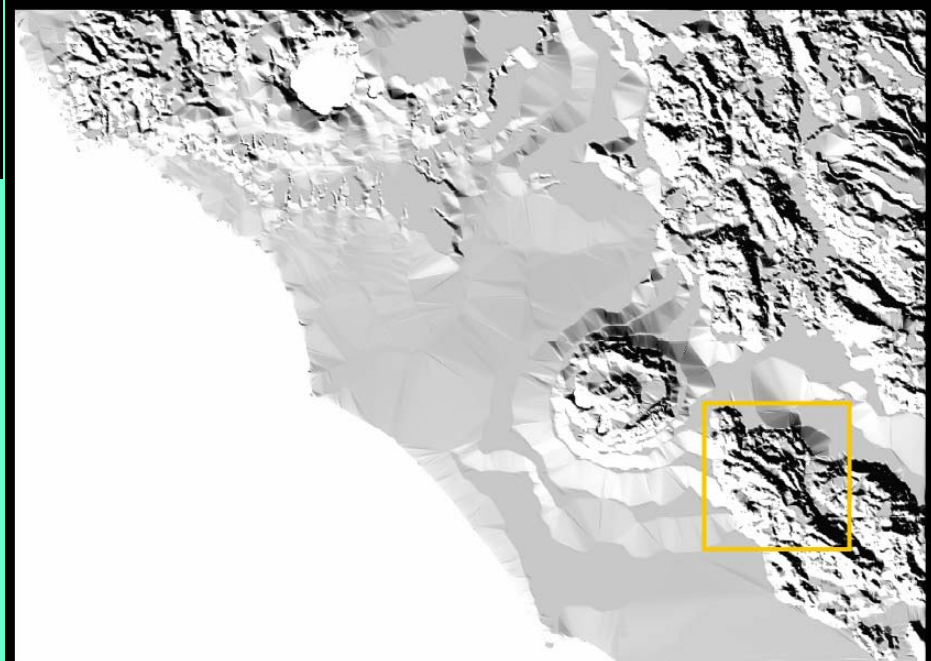


Le curve altimetriche e le acque con trattamento essenziale

3.2 Una base lavorata:
il trattamento degli elementi selezionati intende favorire la lettura immediata delle grandi forme del territorio



Le curve di livello esaltate con la tecnica dello sfumo



Le curve di livello rese percepibili con il procedimento 3D

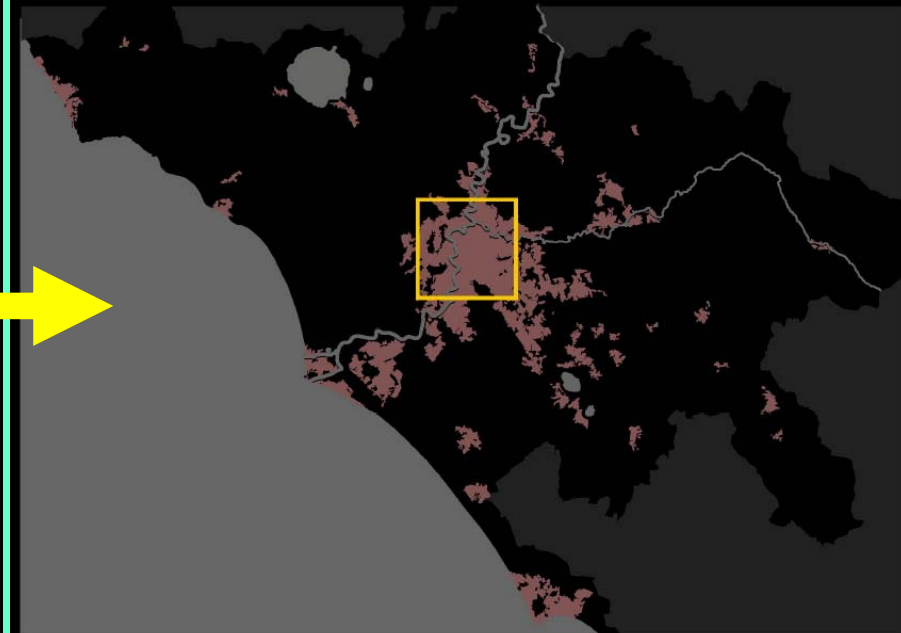
4 Trattare la base: le forme insediative

- 4.1 Una geografia antropica:
il costruito é il primo materiale che ridisegna il paesaggio
- 4.2 Una base lavorata:
il trattamento riduce il "rumore" semantico dell'informazione analitica

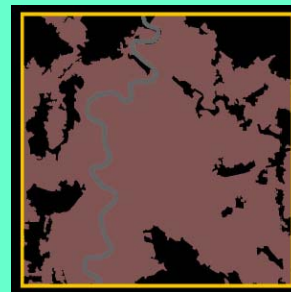
Una geografia antropica



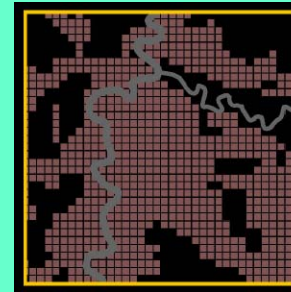
Il suolo coperto da costruzioni



L'ingombro del costruito semplificato con l'eliminazione degli elementi minuti

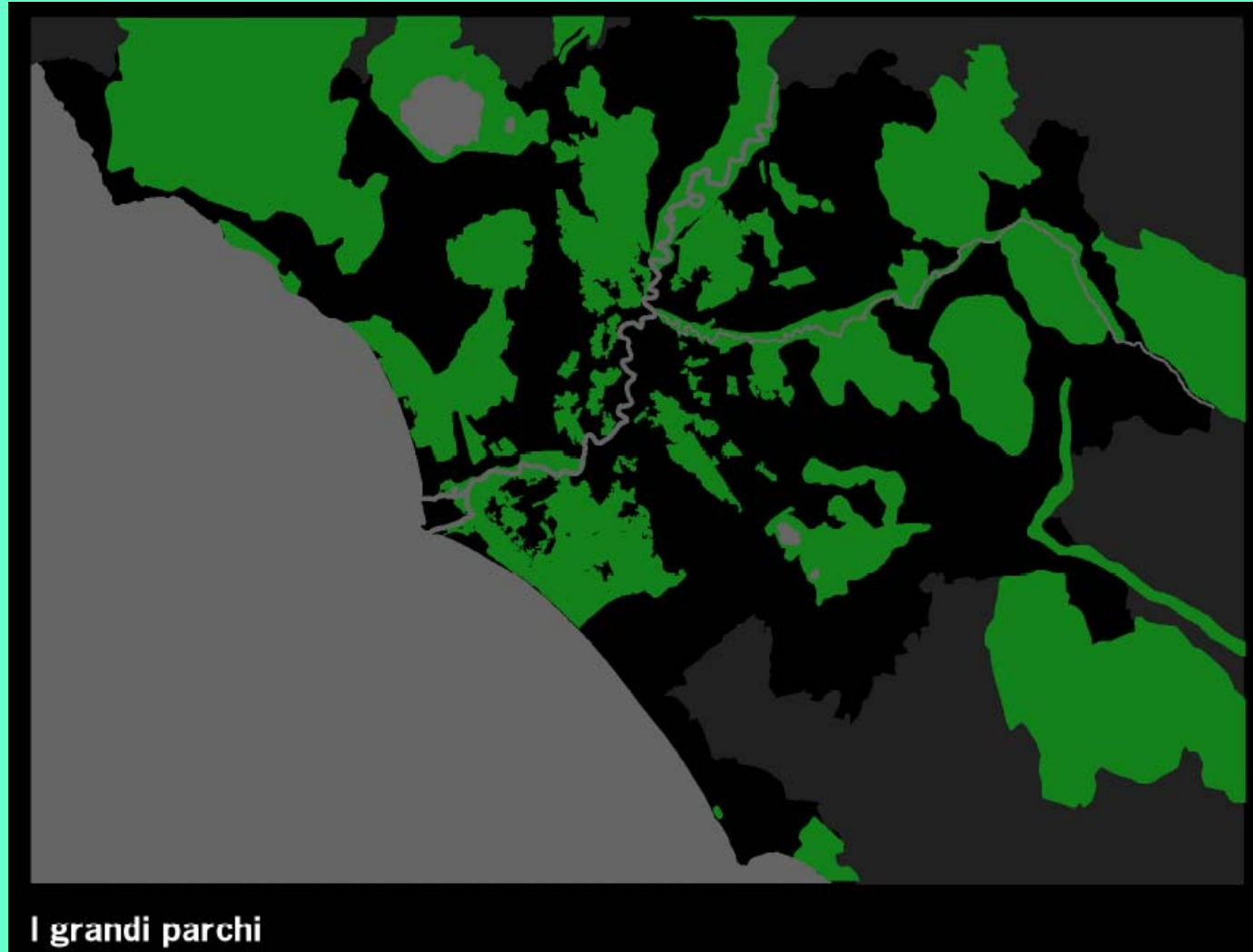


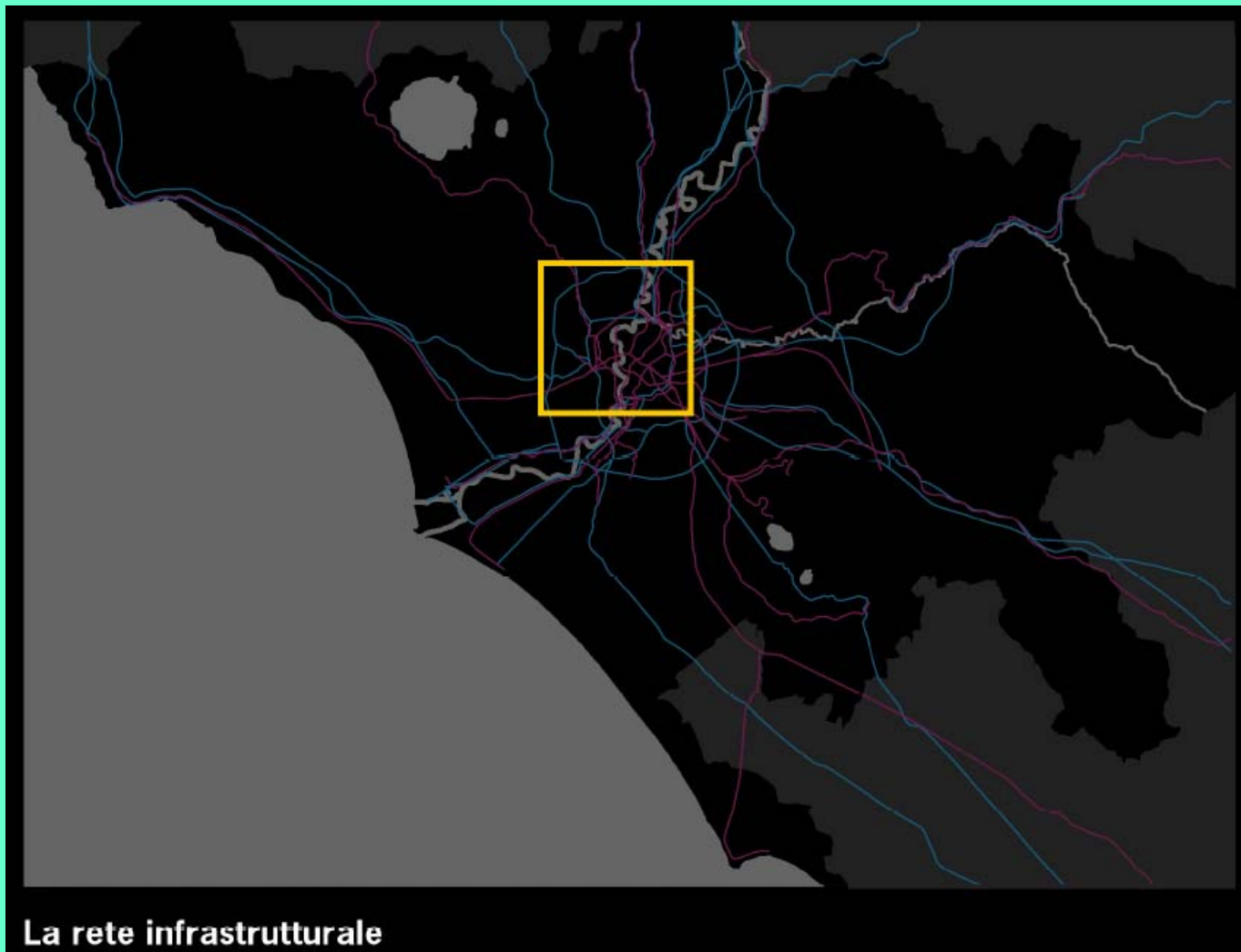
geometrizzazione



5 Aggiungere le componenti strutturali e strategiche

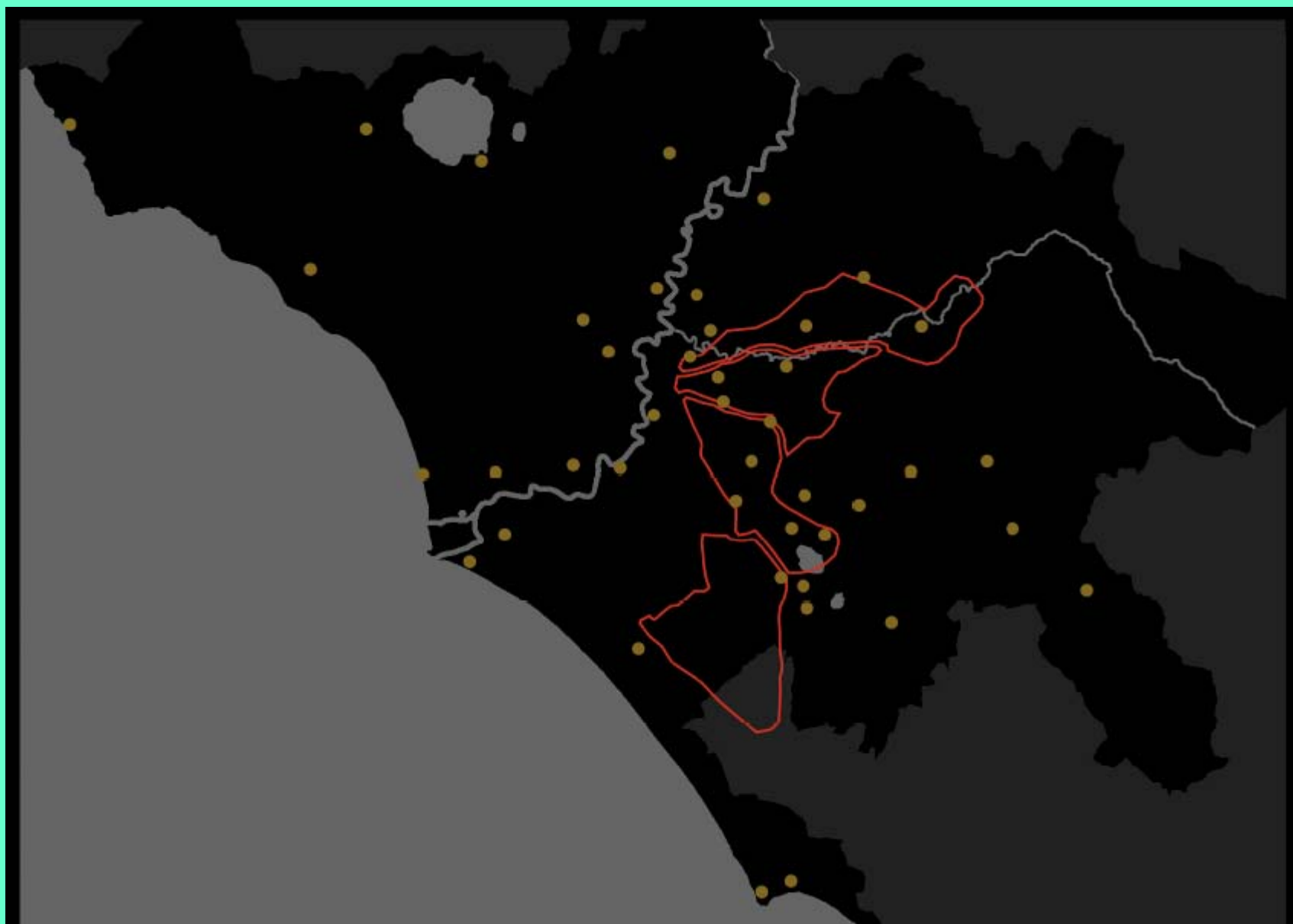
5.1 Lo strato delle scelte:
il disegno seleziona le opere e le azioni
che concorrono alla ristrutturazione del territorio





geometrizzazione





Le centralità e gli ambiti di copianificazione

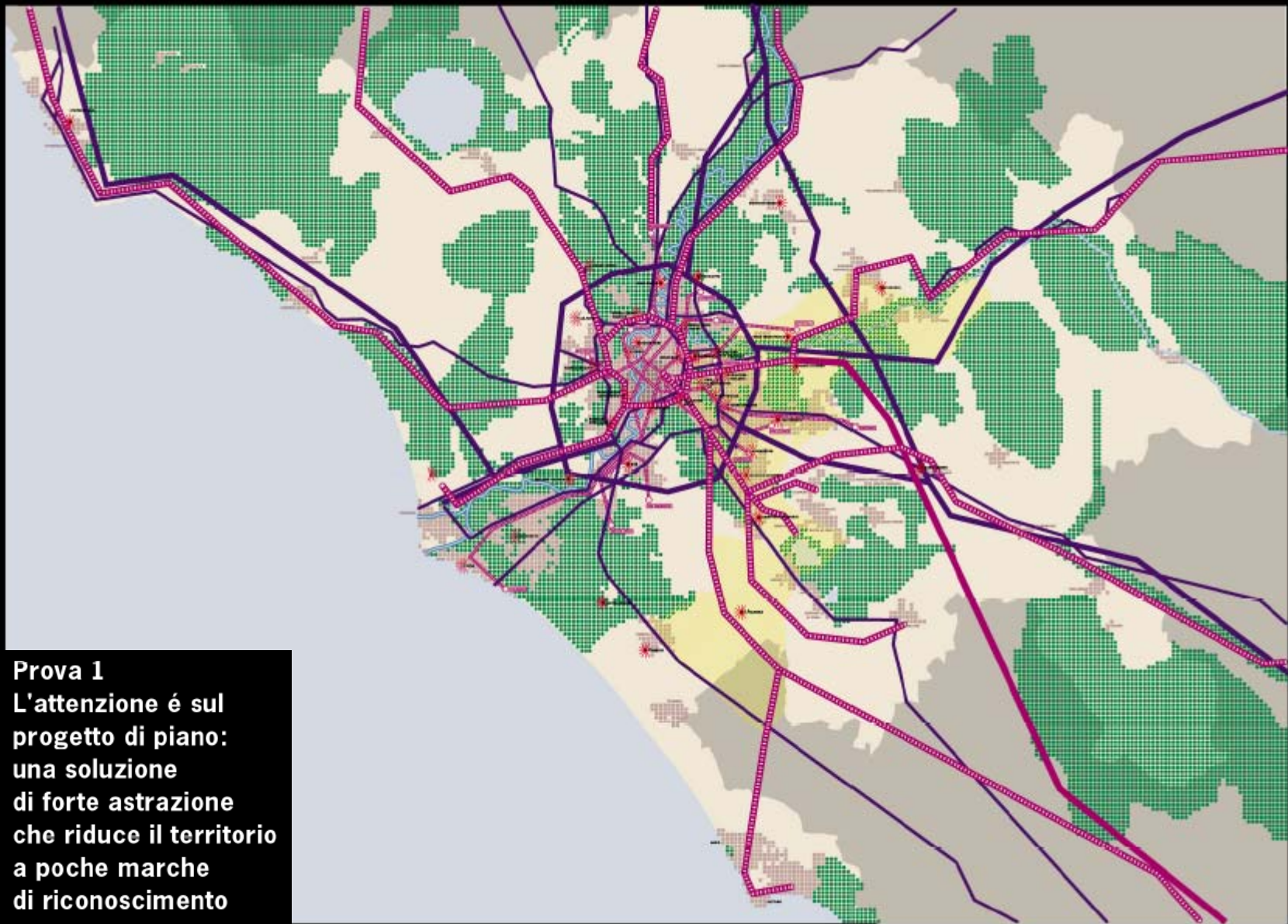
6 Leggere insieme il territorio e il piano

6.1 Un'immagine stratificata:

la carta deve essere lavorata simultaneamente su due livelli

6.2 Una combinazione di analogia e simbolo:

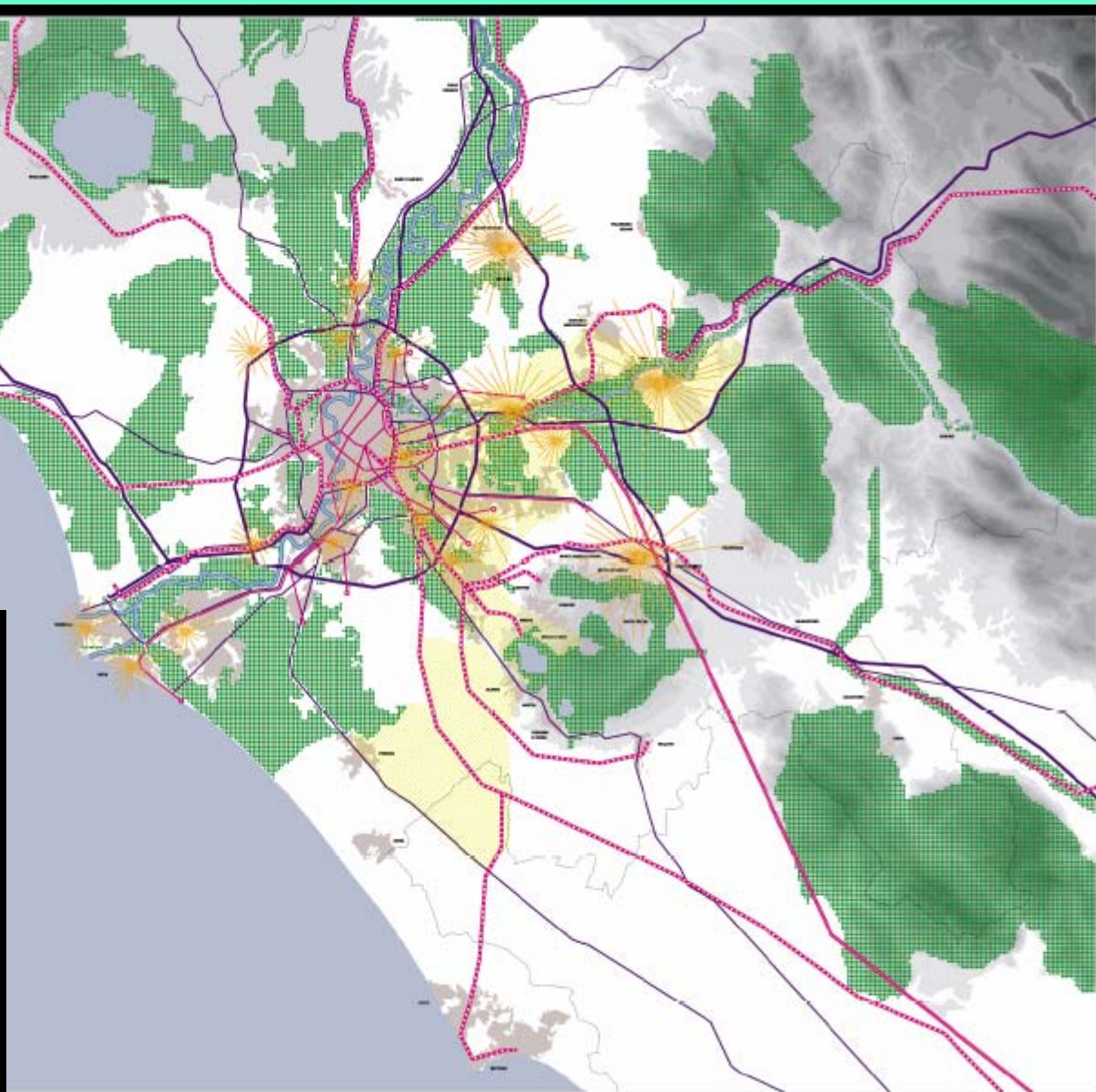
modalità di raffigurazione e colori distinguono e integrano i due strati del disegno



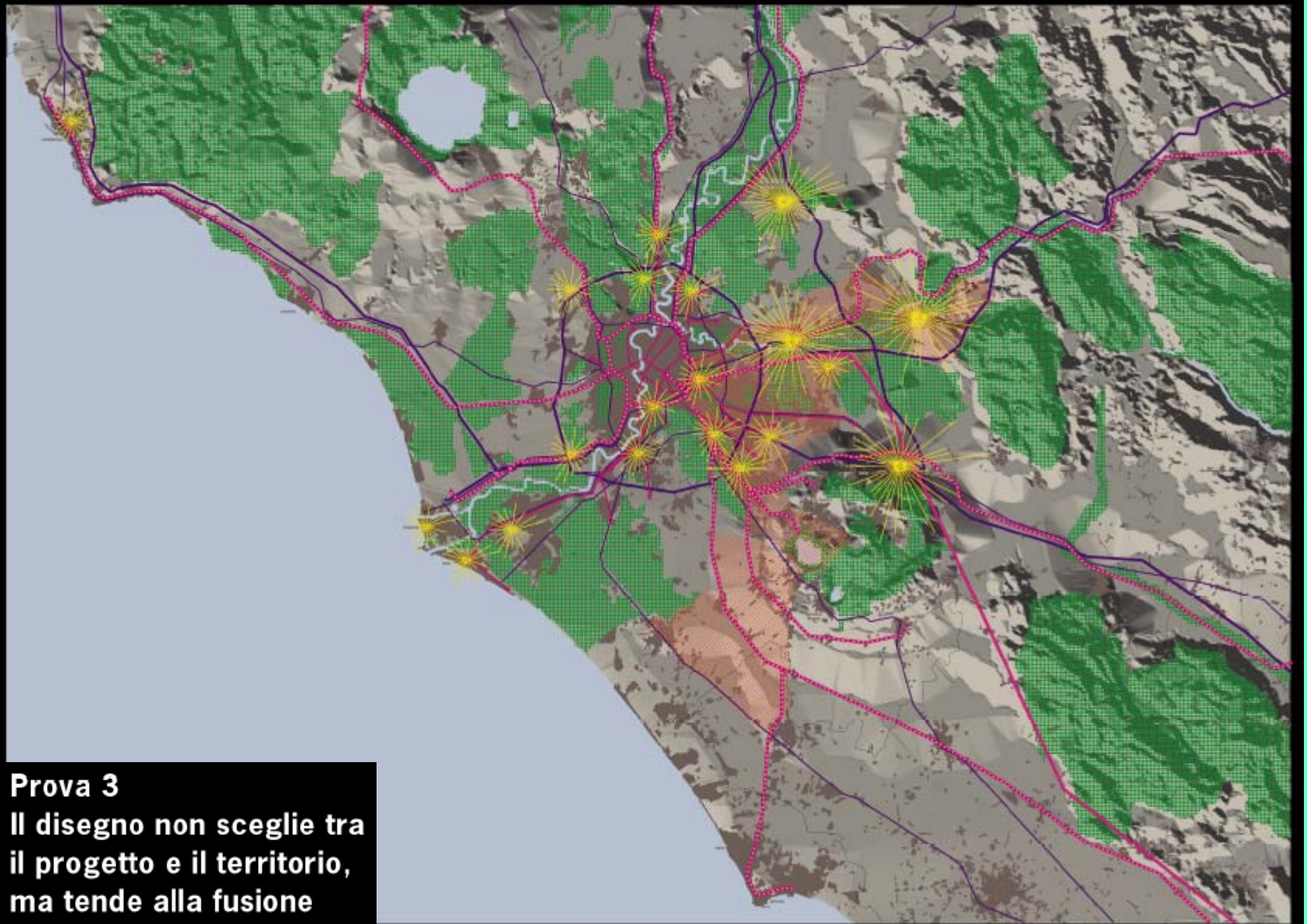
Prova 1
L'attenzione è sul
progetto di piano:
una soluzione
di forte astrazione
che riduce il territorio
a poche marche
di riconoscimento

Prova 1

Prova 2
L'attenzione é sul
progetto di piano,
ma si allude
al territorio:
le componenti
geometrizzate del piano
si sovrappongono ad
una raffigurazione
analogica degli elementi
territoriali



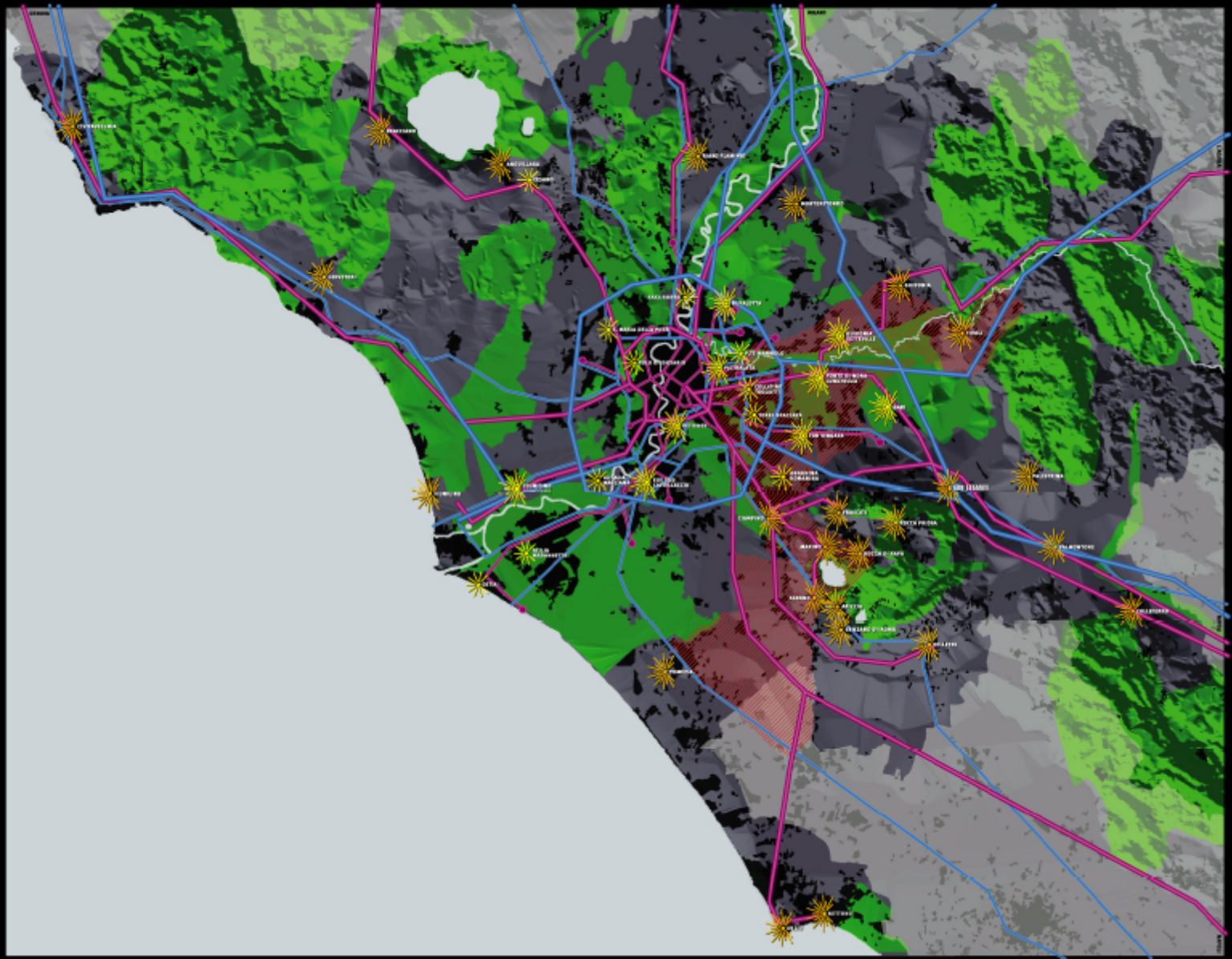
Prova 2



Prova 3
Il disegno non sceglie tra
il progetto e il territorio,
ma tende alla fusione

Prova 3

Una combinazione di analogia e simbolo



La soluzione scelta



**Una soluzione che fa lavorare insieme i due strati:
la rappresentazione simbolica e i colori innaturali esaltano le componenti
strutturali e strategiche del piano; la rappresentazione analogica ma incolore
mantiene leggibili le componenti strutturali del territorio**

7 Progettare la legenda

- 7.1 Un testo che spiega e racconta:
la legenda aiuta a interpretare la figura schematica
- 7.2 Un testo che si compone di parti:
la legenda assolve differenti compiti esplicativi con un linguaggio verbo-visivo

Una città **aperta** verso il territorio, **articolata** al suo interno, con un più forte ruolo delle Circoscrizioni (futuri comuni della città metropolitana), **accessibile** in ogni suo punto per le relazioni interne ed esterne.
Una città circondata da una **ruota verde** e da un sistema di **spazi aperti a cuneo** fin nel cuore dell'area urbana, come contributo alla rigenerazione ambientale e come aspetto portante della nuova forma della città e di definizione dei suoi bordi.
Una città organizzata su un sistema policentrico: un complesso di **nuove centralità** localizzate sulla base delle identità sociali esistenti (microcittà), del sistema della mobilità e della gerarchia dei nodi di scambio che le mettono in rete, della presenza di elementi storici, delle potenzialità trasformative. Centralità intese come punti di coagulo su cui concentrare le trasformazioni, magneti locali capaci di attrarre attività rivitalizzanti e qualificanti, contribuendo ad alleggerire la pressione sull'area centrale del tempo stesso, a costituire il momento forte della politica di ristrutturazione dei tessuti edilizi esistenti.

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 concentrano funzionalmente con le centralità **metropolitane** della provincia.

 Gli **ambiti di riequilibrio metropolitano** sono le aree una programmazione vincolata con i comuni limitrofi attraverso i Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio basati su reti di connessione funzionale.

La **strategia della mobilità** è saldamente ancorata alla **GRG** del **TRM**, basata sul modello del **T+4**.

 **3 ferrovie metropolitane (FM)** di livello metropolitano, aderenti all'area vasta e dalle aree esterne al **GRG**.
 **4 metropolitane urbane** che servono l'area interna al **GRG** e consentono l'adeguamento del traffico privato nell'area urbana, in cui da un sistema pubblico si vuole propaga.

La **mobilità** si genera di base su un sistema di **tangenziali** intorno al **GRG**.

 **Reti di livello nazionale** **GRG** e **autostrada**.
 **Reti delle tangenziali** al Circonvallazione interna, Palazzo Tagliari, Circonvallazione ovale.

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

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

Una città **aperta** verso il territorio, **articolata** al suo interno, con un più forte ruolo delle Circoscrizioni (futuri comuni della città metropolitana), **accessibile** in ogni suo punto per le relazioni interne ed esterne.
Una città circondata da una **ruota verde** e da un sistema di **spazi aperti a cuneo** fin nel cuore dell'area centrale, come contributo alla rigenerazione ambientale e come aspetto portante della forma della città e di definizione dei suoi bordi.
Una città organizzata su un sistema policentrico: un complesso di **nuove centralità** localizzate sulla base delle identità sociali esistenti (microcittà), del sistema della mobilità e della gerarchia dei nodi di scambio che le mettono in rete, della presenza di elementi storici, delle potenzialità trasformative. Centralità intese come punti di coagulo su cui concentrare le trasformazioni, magneti locali capaci di attrarre attività rivitalizzanti e qualificanti, contribuendo ad alleggerire la pressione sull'area centrale ed, al tempo stesso, a costituire il momento forte della politica di ristrutturazione dei tessuti edilizi esistenti.

La legenda spiega le scelte qualificanti il piano

Una città aperta verso il territorio, articolata al suo interno, con un più forte ruolo delle Componente (il più comune della città metropolitana), accessibile in ogni suo punto per la relazione interna ed esterna.

Una città orientata da una ruota verde e da un sistema di spazi aperti a campo fisso nel cuore dell'area urbana, come contributo alla rigenerazione ambientale e come aspetto portante della forma della città e di definizione dei suoi limiti.

Una città organizzata su un sistema policentrico sul complesso di nuove centralità localizzate sulla base delle identità sociali esistenti (riconosciute), del sistema della mobilità e della gerarchia del ruolo di scambio che la metropoli in una delle periferie di elementi storici, della personalità insediamentaria.

Centralità interne come punti di congiungimento o connessione tra le periferie, i nuclei locali capaci di assumere attività centralizzate e qualificanti, contribuendo al dilagare la pressione sull'area centrale ed, al tempo stesso, a mediare il massimo bene della politica di riqualificazione del tessuto urbano esistente.

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



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.

La strategia della mobilità è orientata secondo alla carta del territorio, basata sul modello del 3+4.



La mobilità si genera al base su un sistema di tangenziali intorno al CRA.



La strategia ambientale prende la forma di una ruota verde con un ruolo di definizione del paesaggio e di modello di città scoperta e sostenibile.



La ruota verde con il grande sistema dei parchi regionali e la rete dell'Agro romano. I canali verdi con i parchi urbani e il sistema di spazi verdi da attraversare 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.

La legenda isola, nomina e descrive il significato dei segni

Una città aperta verso il territorio, articolata al suo interno, non si può fabbricare dalle Convenzioni (detti comuni della città metropolitana), accessibile in ogni suo punto per le relazioni interne ed esterne.

Una città concepita da una **rete verde** e da un sistema di **spazi aperti** a cane (in cui il cane dell'area centrale, come contributo alla rigenerazione urbana e come aspetto portante della fiera della città e di definizione dei suoi limiti).

Una città organizzata su un sistema polidirezionale un complesso di **nove centralità** localizzate sulla base delle funzioni sociali esistenti (riservati, del sistema della mobilità e della parcella dei nodi di scambio che la catturano in una, della presenza di elementi storici, delle potenzialità residenziali).

Centralità come punti di incontro su cui convergono le trasformazioni, magari locali, capaci di creare attività rinnovate e qualificanti, contribuendo ad alleggerire la pressione sull'area centrale ed, al tempo stesso, a continuare il movimento della politica di riabilitazione dei tessuti urbani esistenti.

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 collegano funzionalmente con le centralità metropolitane della provincia.

 Gli ambiti di riqualificazione metropolitane dove la cura sta programmaticamente coniugata con i comuni (funzioni strategiche). Programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio hanno un ruolo di coordinamento funzionale.

La strategia della mobilità è saldamente ancorata alla cura del ferro, basata sul modello del 3+4.

 3 ferrovie metropolitane (FM) di livello metropolitano, adduttrici dall'area vasta e dalle aree esterne al GRA.

 4 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 si genera in base a un sistema di integrazione tra il GRA e il GRA.

 Rete di livello nazionale GRA e area centrale.

 Rete verde tangenziale (Circoscrizione interna, Palazzo Tagliari, Circoscrizione ovale).

La strategia nazionale prende la forma di una **rete verde** con un ruolo di definizione dei margini e di modello di città occupata e sostenibile.

 La **città verde** con il grande sistema dei parchi regionali e le zone dell'Agro romano.

 I **cane verdi** con i parchi urbani e il sistema di aree verdi (dalla struttura ai parchi, giardini di quartiere e verde privato).

La strategia della mobilità è saldamente ancorata alla cura del ferro, basata sul modello del 3+4.



 **3 ferrovie metropolitane (FM)** di livello metropolitano, adduttrici dall'area vasta e dalle aree esterne al GRA.

 **4 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 legenda aggiunge schemi che aiutano una lettura per parti della figura

Una città aperta verso il territorio, articolata al suo interno, non un più deteriorato delle Circoscrizioni (fatti comuni della città metropolitana), accessibile in ogni suo punto per le relazioni interne ed esterne.
Una città circondata da una **rete verde** e da un sistema di **spazi aperti a campo fisso** nel cuore dell'area urbana, come contributo alla rigenerazione ambientale e come spazio portatore della forza della città e di definizione dei suoi limiti.
Una città organizzata su un sistema policoncentrico un complesso di **nuovi centri** localizzati nelle zone della libertà sociale esistente (riconcentrati).
Del sistema della mobilità e della gerarchia dei nodi di scambio che la mantengono in vita, della presenza di elementi statici, della possibilità di movimento.
Come città aperta verso punti di sviluppo su cui concentrare le trasformazioni, maggiori locali capaci di attrarre attività rivitalizzanti e qualificanti, contribuendo ad allargare la pressione sull'area centrale ed, al tempo stesso, a condurre il movimento fuori della politica di riqualificazione dei nuclei urbani esistenti.

La 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 collegano funzionalmente con la 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 economico del territorio hanno un ruolo di connessione funzionale.

La strategia della mobilità è saldamente ancorata alla GER del Territorio, basata sul modello del 3+4.



 3 ferrovia metropolitane (FM) di livello metropolitano, nodi di partenza e di arrivo al GRA.
 4 metropolitane urbane che servono l'area interna al GRA e consentono l'adeguamento del traffico privato nell'area metropolitane su rete di un sistema pubblico a scala propria.

La mobilità su gomma si basa su un sistema di tangenziali interne al GRA.



 Rete di livello nazionale GRA e autostrade.
 Rete delle tangenziali Circonvallazione interna, Palmiro Togliatti, Circonvallazione ovest.

La strategia nazionale prende la forma di una **rete verde** con un ruolo di definizione dei margini e di modello di città compatta e sostenibile.



La **città verde** con il grande sistema dei parchi regionali e le aree dell'Agro romano.
I **corridoi verdi** con i parchi urbani e il sistema di aree indicizzate da strutture a parchi, giardini di quartiere e verde privato.

La mobilità su gomma si basa su un **sistema di tangenziali interne al GRA.**



 **Rete di livello nazionale**
GRA e autostrade.

 **Rete delle tangenziali**
Circonvallazione interna, Palmiro Togliatti,
Circonvallazione ovest.

La legenda aggiunge schemi che aiutano una lettura per parti della figura

Una città aperta verso il territorio, articolata al suo interno, con un più forte ruolo delle Conoscenze (persone) presenti nella città metropolitana, riconoscibile in ogni suo parte per le relazioni interne ed esterne.

Una città circondata da una **ruota verde** e da un sistema di **spazi aperti** a canale (o nel cuore dell'area urbana, come caso della riprogrammazione urbana) e come aspetto portato dalla forma della città e di definizione dei suoi bordi.

Una città organizzata in un sistema policoncentrico in cui si trovano i **centri centrali** localizzati sulla base delle identità sociali esistenti (centrocity), del sistema delle mobilità e della gerarchia dei nodi di scambio che la caratterizza in una, della presenza di elementi storici, della personalità riconoscibile. Centralità sono come punti di incontro in cui convergono le trasformazioni, magari locali capaci di essere attività centralizzanti e qualificanti, contribuendo ad adeguare la posizione all'area centrale ed, al tempo stesso, a costruire il massimo fare della politica di riorganizzazione dei nuovi edifici esistenti.

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

di livello metropolitano **di livello urbano**

reflexione generalizzabile (centralità) o sono create ex novo e si riconoscono funzionalmente con le centralità metropolitane della provincia.

Gli **ambiti di riequilibrio metropolitano** sono le aree in cui una programmazione completa con i comuni (funzioni intermedie) Programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio hanno in ruolo di coerenza funzionale.

La strategia della mobilità è relativamente accentrata sulla **CAVA del 1979**, basata sul modello del 1-1-1.

3 **terzoce metropolitane (TM)** di livello metropolitano, aderenti all'area vasta e della rete urbana di G.R.A.
4 **metropolitane urbane** che servono l'area urbana di G.R.A. e consentono l'adeguamento del traffico privato nell'area urbana; un'area che un sistema pubblico in sede propria.

La mobilità si gestisce a base di un sistema di **tangenziali** basati su G.R.A.

Rete di livello nazionale G.R.A. nazionale.
Rete delle tangenziali Circonvallazione interna, Polidoro Tangenziali, Circonvallazione ovale.

La strategia urbanistica 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.

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.

La legenda aggiunge schemi che aiutano una lettura per parti della figura

Struttura e strategie del piano



Comune di Roma - Dipartimento di Politiche del Territorio - Ufficio Nuovo Piano Regolatore
PIANO REGOLATORE GENERALE
 Strutturato per il Municipio Roma IV

Strutture del Piano e strategie metropolitane

Una città aperta verso il territorio, articolata al suo interno, con un più forte ruolo delle Circonvallazioni (dalla centro alla città metropolitana), accessibile in ogni suo punto per le relazioni interne ed esterne.

Una città connessa da una **rete verde** e da un sistema di spazi aperti e convalli nel cuore dell'area urbana, come contributo alla rigenerazione ambientale e come aspetto portante della forma della città e di definizione dei suoi bordi.

Una città organizzata su un sistema policentrico: un complesso di nuclei centrali basati sulla base della identità sociali esistenti (microcittà), del sistema della mobilità e della gerarchia dei nodi di scambio che la sostiene in rete, sulla presenza di elementi storici, della potenzialità trasformative. Centralità interne come punti di sviluppo su cui concentrare le trasformazioni, maggiori locali capaci di attrarre attività residenziali e qualificanti, contribuendo al disgregare la pressione sull'area centrale ed, al tempo stesso, a costituire il momento forte della politica di riqualificazione dei tessuti urbani esistenti.

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

di livello metropolitano **di livello urbano**
 nell'area potenzialmente esistente, a cui si vuole aggiungere, fondamentalmente con le centralità metropolitane della provincia.

Le azioni di riqualificazione metropolitane che è in corso una programmazione congiunta con i comuni limitrofi, attraverso i Programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio-terzo in rete di coordinamento funzionale.

La strategia della mobilità è saldamente ancorata alla rete del ferro, basata sul modello del 3+4.

3 ferrovie metropolitane (FM) di livello metropolitano, aderenti all'area urbana e alla sua estensione al GRA.
4 metropolitane urbane che servono l'area interna al GRA e consentono l'adeguamento del sistema privato nell'area centrale, servita da un sistema pubblico in sede propria.

Le mobilità su gomma si basa su un sistema di tangenziali interne al GRA.

Rete di livello nazionale GRA e autostrade.
Rete delle tangenziali Circonvallazione interna, Poline Tangenziali, Circonvallazione esterna.

La strategia ambientale prevede la forma di una **rete verde** con un ruolo di ridistribuzione dei margini e di mobilità di città compatta e sostenibile.

La **città verde** con il grande sistema dei parchi regionali e le zone dell'Agro romano.
 I **quartieri verdi** con il parco urbano e il sistema di aree incoltivate da attrazione a parchi, giardini di quartiere e verde privato.

