

I PROGRAMMI COMPLESSI

storia, tipologie, obiettivi, risorse, esperienze

Giada Antonini Cencicchio

I PROGRAMMI COMPLESSI

QUANDO?

———— All'interno della stagione polemica della fine degli anni '80 nel rapporto tra città e piano.

PERCHE'?

———— Piano urbanistico: da strumento di DISEGNO DELLA CITTÀ a GOVERNO DEL TERRITORIO.

- Viene meno la crescita quantitativa;
- crisi del capitalismo industriale e deindustrializzazione;
- serve un rinnovo urbano;
- lentezza procedurale del piano, contrapposta all'operatività del progetto.

CRISI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI TRADIZIONALI E DEI PROCEDIMENTI AUTORIZZATORI, che non garantiscono **qualità urbana** e **convergenza di risorse**.

COSA SONO?

———— LA RISPOSTA ALLA CRISI: nascita dei programmi complessi.

Strumenti di trasformazione e riqualificazione urbana che definiscono interventi pubblici e privati, tra loro coordinati, che migliorino l'assetto e la qualità di un ambito urbano.

Possono costituire, una volta approvati, **VARIANTE** agli strumenti urbanistici vigenti.

Sono strumenti:

- di **PIANIFICAZIONE** : programmazione degli interventi
- di **ATTUAZIONE** : individuazione dei soggetti che dovrebbero realizzare gli interventi previsti

Agiscono su tre fronti:

- **TRASFORMAZIONE URBANA** (funzioni, competenze, interessi, gestione);
- **INTEGRAZIONE** (attori pubblici e privati, fini e mezzi, interessi e politiche);
- **STRATEGICO**: obiettivi prioritari condivisi dai soggetti coinvolti, raggiungibili in un periodo temporale preciso e correlati da condizioni di fattibilità amministrativa, finanziaria e tecnica.

IL DIBATTITO DEGLI ANNI '80: IL CONFRONTO

Il piano di tradizione: LOGICA DIMENSIONALE/QUANTITATIVA

- definizione dell'assetto futuro della città;
- affidamento di tale assetto a un sistema di piani, a programmi, a eventuali finanziamenti;
- meccanismo attuativo di natura dualistica:

L'intervento privato:

- lottizzazioni e singole concessioni edilizie
- proprietà privata dei suoli e prezzi di mercato

L'intervento pubblico:

- Peep, Pip, singole opere pubbliche
- espropriazione e prezzi amministrati

La crisi di questo modello è dovuta a:

- DINAMISMO dei fenomeni demografici, dell'economia, dello sviluppo tecnologico: servono rapidamente nuove decisioni;
- DIMENSIONE LIMITATA delle relazioni: serve guardare l'area vasta e più istituzioni;
- necessità di una GESTIONE DEI PROBLEMI dovuti ad una crescita non sempre controllata e alle nuove esigenze ;
- necessità di una TRASFORMAZIONE urbana contrapposta all'espansione ;
- DISCONTINUITÀ tra parti di città, introdotta dallo zoning, che ne impedisce una visione organica.

La nuova disciplina urbanistica: LOGICA PROPORZIONALE/QUALITATIVA

- gestire e valorizzare la città esistente
- ottimizzare i processi in corso
- attenzione all'assetto urbanistico dei quartieri rispetto al singolo edificio
- recupero del patrimonio esistente, dalla scala edilizia a quella urbana (superando la legge 457/1978)
- descrivere un quadro urbano complesso formato da molteplici aspetti e interessi.
- garantire i migliori risultati della pianificazione
- equa ripartizione dei benefici provenienti dalle trasformazioni.

CON QUALI STRUMENTI?

- Affermare il principio dell'AMMINISTRAZIONE PER ACCORDI superando i moduli convenzionali presenti nell'edilizia convenzionata.
- Semplificazione delle procedure tramite l'ACCORDO DI PROGRAMMA (art.34 D.Lgs.267/2000 T.U. enti locali).

PIANI ATTUATIVI - PROGRAMMI COMPLESSI



CONTENUTI

disciplinano gli usi di tutto il territorio e degli immobili interni all'ambito.

PERIMETRO

fissato e non modificabile (se non con le procedure della variante).

MODALITA'

demandano la realizzazione degli interventi pubblici e privati alle decisioni dei titolari degli immobili e alla disponibilità delle risorse pubbliche.

ONERI

il contributo dei privati è costituito dagli oneri di costruzione e di urbanizzazione.

PARTECIPAZIONE

è di iniziativa pubblica e i privati intervengono in sede di osservazioni/ opposizioni.

TEMPI

se in variante al PRG vengono trasmessi alla Regione, anche se restano di approvazione comunale (legge 47/1985, snellimento delle procedure).



CONTENUTI

disciplinano solo suoli e immobili dove avvengono interventi. Servono a definire interventi pubblici e privati, tra loro coordinati, che migliorino l'assetto e la qualità di un ambito urbano.

PERIMETRO

Il perimetro di riferimento è modificabile.

MODALITA'

definiscono soggetti attuatori, risorse economiche, i progetti preliminari e i tempi di attuazione.

ONERI

Le risorse pubbliche sono in genere una parte ridotta degli investimenti complessivi e fungono da "volano" degli interventi. il contributo dei privati è costituito dalla somma degli oneri Bucalossi più il "contributo straordinario" per finanziare gli interventi pubblici, in tal modo si recupera una quota della rendita immobiliare generata dalle trasformazioni torna alla città per migliorarne la qualità.

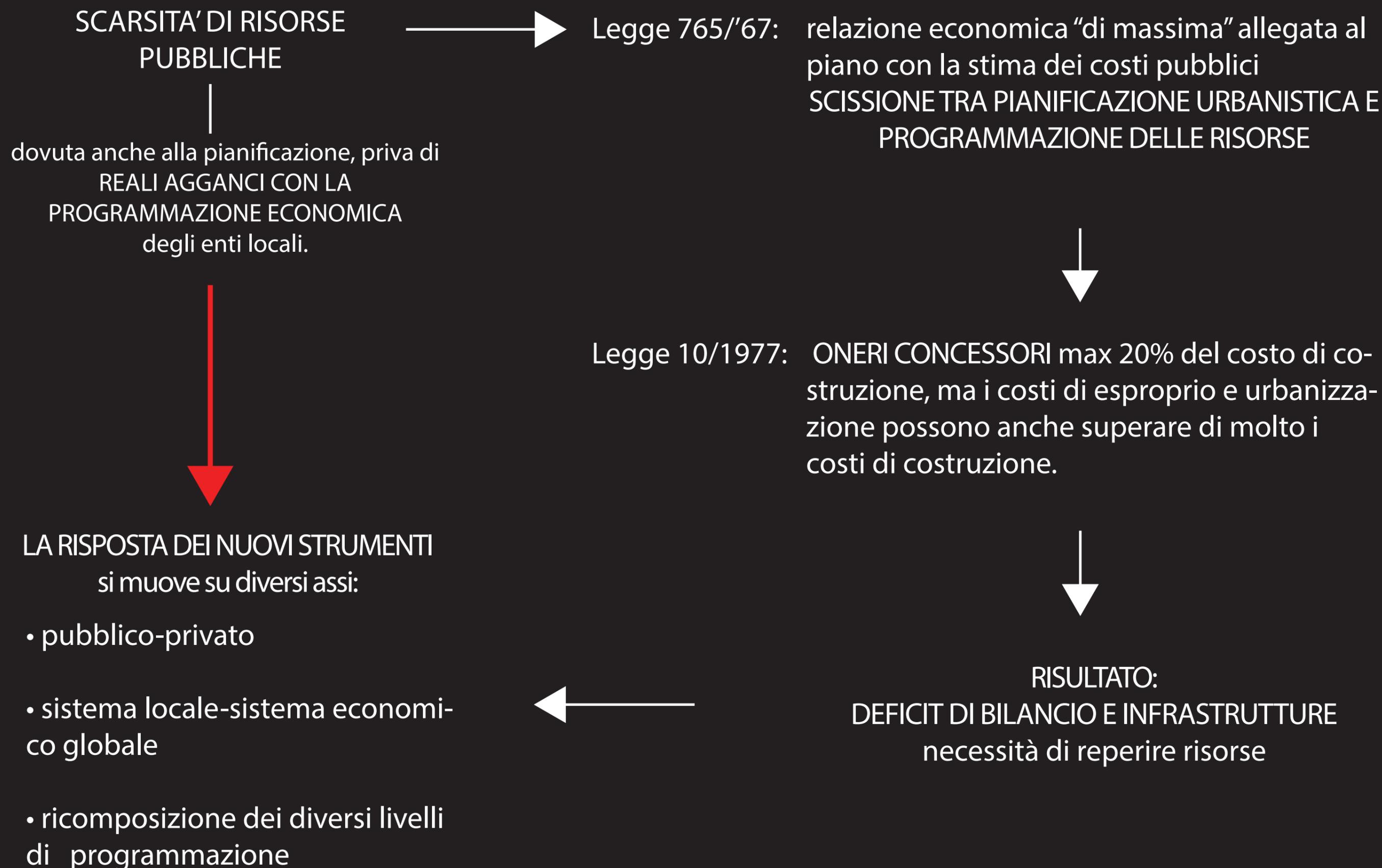
PARTECIPAZIONE

attraverso la pubblicazione del preliminare e la presentazione di proposte da parte dei privati, questi intervengono nel percorso di formazione dello strumento.

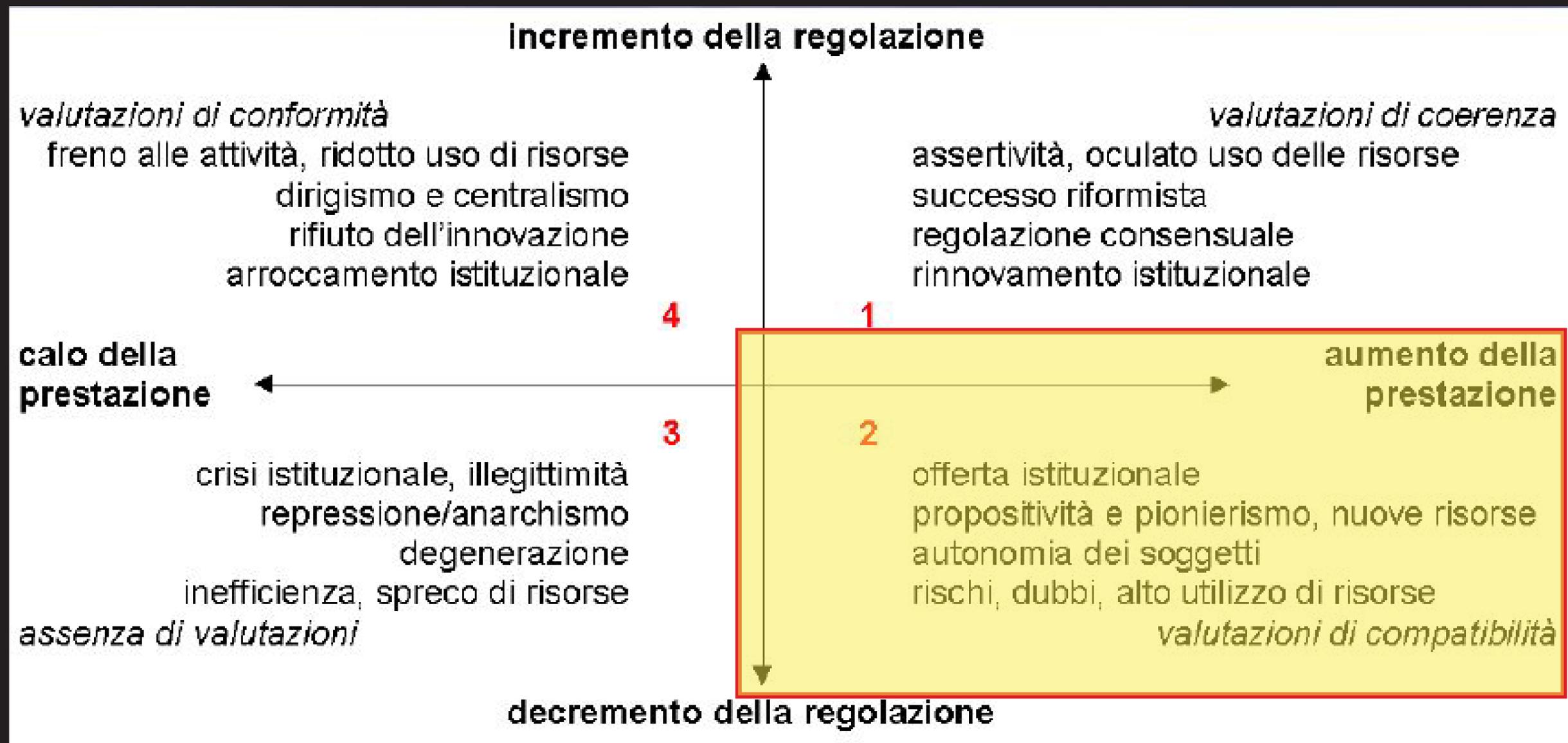
TEMPI

attuazione più veloce, spesso tramite Accordo di Programma.

IL DIBATTITO DEGLI ANNI '80: LA QUESTIONE ECONOMICA



LA RISPOSTA: RIDEFINIZIONE DELL'AZIONE PUBBLICA NEL GOVERNO DEL TERRITORIO



La strada intrapresa negli anni '80 prende avvio da questi principi:

AUMENTO DELLA PRESTAZIONE - DECREMENTO DELLA REGOLAZIONE

Le norme vigenti vengono rispettate secondo il criterio di **COMPATIBILITA'**: gli interventi e le trasformazioni previste devono essere compatibili con la regola, non perfettamente conformi. In questo modo si è meno vincolati dalle regole, senza necessariamente doverle cambiare.

NEGOZIAZIONE URBANISTICA/1

Superare il procedimento amministrativo basato sull'autorizzazione per pervenire alla cd AMMINISTRAZIONE PER ACCORDI (tipica della programmazione economica):

- compone gli interessi pubblici e privati,
- realizza programmi eterogenei nei fini (redditività dell'impresa, posti di lavoro per il pubblico) e nei mezzi (contributo finanziario e infrastrutturale per il pubblico, capacità tecnologica per l'impresa).

PROCEDIMENTO
AMMINISTRATIVO

autorizzazione quale atto unilaterale della pubblica amministrazione.

PROGRAMMAZIONE
NEGOZIATA

Regolamentazione CONCORDATA TRA SOGGETTI pubblici o tra pubblico e privato per l'attuazione di INTERVENTI DIVERSI, con un'unica FINALITÀ DI SVILUPPO, che richiedono una valutazione complessiva delle attività di competenza. (legge 662/1996).

Prevede la sottoscrizione di un contratto.

MODULI
CONVENZIONALI

CONVENZIONI URBANISTICHE

PROPOSTA DI PRIVATI che sottoscrivono con la parte pubblica una CONVENZIONE in cui si impegnano nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (anche a parziale carico del Comune), in cambio del permesso di costruire.

Due requisiti che si discostano dall'attività negoziale:

- obbligatorietà;
- contenuto fortemente tipizzato della legge.

ACCORDO DI
PROGRAMMA:

SEMPLIFICAZIONE procedimentale introdotta per realizzare grandi infrastrutture, che comportano il COINVOLGIMENTO DI MOLTI SOGGETTI, usato anche per interventi urbanistici. Si fa una conferenza di servizi in cui il PRIVATO PARTECIPA MA NON CONTRATTA LE CONDIZIONI.

NEGOZIAZIONE URBANISTICA/2

URBANISTICA NEGOZIATA

- Parte dall'esperienza delle convenzioni urbanistiche;
- si basa sulla negoziazione tra pubblica amministrazione e privati;
- supera il procedimento amministrativo basato sull'autorizzazione e sui moduli convenzionali.

Si basa su:

COMPENSAZIONE DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE
(se un'impresa decide una localizzazione per un intervento, la parte pubblica provvede a migliorare le infrastrutture in quell'area).

CATTURA DEI PLUSVALORI FONDIARI
(per grandi complessi dismessi e le aree agricole, il plusvalore va messo a disposizione della collettività: oltre agli oneri di costruzione e di urbanizzazione sono previsti oneri straordinari).

CONTRIBUTI STRAORDINARI: COSTITUISCONO UN METODO ALTERNATIVO ALLA TASSAZIONE PER IL FINANZIAMENTO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI BENI PUBBLICI.

Con la tassazione dei processi di trasformazione della città privata è possibile finanziare lo sviluppo della città pubblica. (In Italia si era rinunciato alla cattura dei plusvalori e questo aveva contribuito al rallentamento degli investimenti pubblici infrastrutturali). Una quota prevalente della rendita immobiliare generata dalle trasformazioni torna alla città per migliorarne la qualità.

Il PRG di Roma prevede che il 66% del plusvalore generato dalla nuova trasformazione sia versato dal soggetto attuatore come "contributo straordinario".

NEGOZIAZIONE URBANISTICA/3

LE INTENZIONI

- IL PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO era visto come corresponsabilizzazione per ottenere una perequazione dei plusvalori, attraverso:
 - preventiva valutazione economica degli interventi ;
 - definizione della loro accettabilità sociale.
- la formulazione di un **MODELLO NORMATIVO DEROGATORIO** formulato perchè le presenti procedure urbanistiche erano ritenute un ostacolo alle iniziative tese allo sviluppo economico, e che potesse poi essere recepito nella disciplina ordinaria.



LE PRIME ESPERIENZE

- PREMIO DI CUBATURA ai privati attraverso varianti di piano regolatore di natura puntuale, indipendentemente da iniziative imprenditoriali per lo sviluppo economico e occupazionale, dando una connotazione negativa all'urbanistica contrattata.
- Prevalenza del CONCETTO DI SCAMBIO rispetto al concetto di corresponsabilizzazione come principale finalità dei programmi e definito dalla programmazione negoziata (legge 662/1996).
- Ancora oggi non sono state generate modalità organizzative comuni tra gli strumenti di intervento nel territorio e gli strumenti di sostegno delle attività produttive.

VERSO I PROGRAMMI COMPLESSI: LE REGIONI PIONIERE

- PROGRAMMI ORGANICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE, PIEMONTE (EX L.R. 6/1982)

“ Per programmi organici si intendono interventi complessi di rilevanza territoriale previsti nei piani o negli schemi di piano territoriale dei Comprensori, che possono comprendere, oltre ad insediamenti residenziali, anche insediamenti produttivi e terziari e le relative urbanizzazioni primarie, secondarie e generali ed attrezzature di servizio.”

- PROGRAMMI INTEGRATI DI RECUPERO EDILIZIO, LOMBARDIA (EX L.R. 22/1986)

per il recupero del patrimonio edilizio esistente, pubblico e privato e di ristrutturazione urbanistica, equiparati al piano di recupero (legge 457/78) e finalizzati alla più corretta riqualificazione dei tessuti urbani.

- PROGRAMMI ORGANICI DI INTERVENTO (POI), LIGURIA (EX L.R. 25/87)

"Contributi regionali per il recupero edilizio abitativo ed altri interventi programmati", intesi a recuperare interi organismi abitativi o piu' vaste porzioni di aree urbane edificate".

VERSO I PROGRAMMI COMPLESSI

NATURA DEI PROGRAMMI COMPLESSI:

nascono nell'ambito delle POLITICHE PER LA CASA, all'interno delle linee di programmazione nazionale e regionale del CER (il Comitato per l'Edilizia Residenziale).

Infatti, l'edilizia residenziale era l'unico settore di attività che intervenisse nel corpo delle città e che avesse risorse. Erano gli anni del maggior sviluppo delle politiche di Edilizia Residenziale Pubblica.

LIMITI DI QUELLE POLITICHE:

LIMITI INTERNI

- monofunzionalità (case per lavoratori dipendenti)
- grossolanità del processo di assegnazione e gestione, che generava fasce sociali marginali;
- mancanza di reintegrazione sociale;
- qualità edilizia modesta o scadente;
- scarsi o nulli rapporti tra progettazione e utenza e mediazione del committente pubblico.

LIMITI ESTERNI:

- mancata o ritardata realizzazione dei servizi e delle infrastrutture secondarie;
- progettazione urbanistica che annulla le condizioni di contesto.

I PROGRAMMI INTEGRATI

A livello centrale due delibere rilanciano a livello nazionale i PROGRAMMI INTEGRATI:

• CER 5 nov. 1987,
Anticipazione della programmazione
del quadriennio 1988-91 di edilizia re-
sidenziale pubblica.



“ l'opportunità di sviluppare programmi integrati di intervento, ove risultino complementari obiettivi, finanziamenti e SOLUZIONI ORGANIZZATIVE MISTE, pubbliche e private”

• CIPE (Comitato Interministeriale per la
Programmazione Economica) 27 ott. 1988



“I programmi integrati riguardano l'attuazione di piani di recupero...di piani particolareggiati o altri strumenti simili, ai sensi di leggi anche regionali...possono comprendere”:

- RECUPERO edilizio e urbanistico;
- RIQUALIFICAZIONE ambientale ed urbanistica.

Essi comprendono:

- modalità diverse di intervento
- operatori diversi, pubblici e privati
- forme di finanziamento diverse, pubbliche e private

I PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

• Legge 203/1991 (art.18)
Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, recante provvedimenti urgenti in tema di LOTTA ALLA CRIMINALITÀ organizzata e di trasparenza e buon andamento dell'attività amministrativa.

“Programma integrato” come “programma finalizzato alla realizzazione di interventi di”:

- recupero del patrimonio edilizio;
- interventi di nuova costruzione;
- opere di urbanizzazione.

Finalizzato alla realizzazione di ALLOGGI PER DIPENDENTI PUBBLICI al fine di favorire la loro mobilità sul territorio nazionale.

• Legge 179/1992 (art.16)
Norme per l'edilizia residenziale pubblica.

Definisce i **PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO**, regolati anche da alcune leggi regionali

FINALITÀ:

- RIQUALIFICARE il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale di zone in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione.
- REALIZZARE le opere di urbanizzazione.

CARATTERISTICHE:

- pluralità di funzioni;
- diverse tipologie di intervento;
- incidenza sulla riorganizzazione urbana;
- risorse pubbliche e private.

PROMOSSE DA:

- comuni;
- soggetti pubblici e privati, singolarmente o associati, possono presentare al comune programmi integrati.

LA SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONALE n 393 del 7-19 ott. 1992

“La legge prevede...un nuovo tipo di intervento territoriale...definendo in tutti i particolari, il procedimento di formazione, nel quale è indicata la posizione reciproca del comune e della regione, stabilendo i termini e le modalità di formazione e approvazione, fino alla previsione del silenzio-assenso in caso d'inerzia regionale.

Alle regioni è demandato - insieme con l'approvazione dei piani o la richiesta di modifiche - unicamente di concedere i finanziamenti inerenti al settore dell'edilizia residenziale ad esse attribuiti, con priorità a quei comuni che provvedono alla formazione dei suddetti programmi, nonché di destinare parte delle somme derivanti dagli stanziamenti della legge alla formazione dei programmi integrati.

Così disponendo,... l'art. 16...attiene alla materia urbanistica, riservata alla competenza legislativa regionale, ai sensi del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616. **RIENTRA INFATTI NELLA POTESTÀ LEGISLATIVA REGIONALE LA DETERMINAZIONE DELLE PROCEDURE E DELLA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA**, con riferimento all'intero territorio... **ALLO STATO RESTA LA COMPETENZA AD EMANARE SOLTANTO NORME DI PRINCIPIO”**.

argomenta del comma della Legge 179/1992 art.16	motivazione dell'illegittimità
<ul style="list-style-type: none">- comma 3: approvazione da parte del consiglio comunale della variante urbanistica con efficacia di concessione edilizia- comma 4: procedure di approvazione della variante urbanistica- comma 5-6: parametri urbanistici e programmazione temporale degli interventi- comma 7: attribuzione dei finanziamenti relativi all'edilizia residenziale pubblica ai comuni	<p>“deroga al principio di distinzione tra programmazione territoriale” che regola l’uso del territorio “e legittimazione all’esecuzione dell’opera”</p> <p>altera “i rapporti tra competenze attribuite alle regioni ed agli enti locali”</p> <p>“consentono una deroga molto ampia ai preesistenti limiti planovolumetrici” e contravvengono così al principio “della conformità della concessione agli strumenti urbanistici”</p> <p>Alterna “il principio della competenza decisoria regionale”</p>

I PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO

• Legge 493/1993 art.11
DD.MM. n. 1071-1072, del 1° dic 1994
disciplinano modalità e procedure per
comuni e Regioni



Il concetto di RIQUALIFICAZIONE passa dal solo tessuto edilizio al TESSUTO URBANO E SOCIALE.

FINALIZZATI A:

- realizzazione
 - manutenzione
 - ammodernamento
- } delle urbanizzazioni primarie, dell'accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, delle urbanizzazioni secondarie
- edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti;
 - inserimento di elementi di arredo urbano;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia degli edifici degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica.

Riferiti ad

AMPI AMBITI TERRITORIALI NON PERIMETRATI
preliminarmente, in cui si programmano sistemi integrati di interventi per i quali sono stabiliti i realizzatori, i tempi, e le risorse.

Volti a realizzare quel

"SISTEMA DI PICCOLI E MEDI INTERVENTI TRA LORO INTEGRATI"

che è l'unico modo per migliorare l'ambiente fisico delle periferie metropolitane, specialmente nei quartieri di EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

FINANZIAMENTI:

concorso di risorse PUBBLICHE per le opere al servizio prevalente del patrimonio residenziale pubblico e la manutenzione delle case popolari, PRIVATE per le opere pubbliche.

PROCEDIMENTO:

- PROMOSI dal Comune che individua le aree urbane più bisognose sulla base di criteri oggettivi, emanando un bando;
- PROPOSTE fatte da soggetti pubblici e privati, anche associati;
- ANALISI delle proposte da parte di una commissione tecnica;
- APPROVAZIONE anche attraverso ACCORDO DI PROGRAMMA;
- ATTUAZIONE demandata alla Regione, che determina modalità e criteri per la concessione dei contributi, per l'individuazione delle zone urbane interessate e per la determinazione delle tipologie d'intervento (prima compito del CER).

I PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

• Legge 493/1993 art.2
"INVESTIMENTI INDUSTRIALI
NELLE AREE TERREMOTATE
DELLA CAMPANIA, BASILICATA E
DEL BELICE".



avvia una procedura concorsuale per allocare le risorse finanziarie destinate all'edilizia residenziale.



• D.M. 21 dic 1994



Il ministero dei LL. PP. attribuisce la parte di propria competenza "con il concorso obbligatorio di risorse private" con un bando in cui definisce le seguenti finalità :
- RECUPERO EDILIZIO E FUNZIONALE di ambiti identificati da proposte unitarie che riguardano:

a) urbanizzazione primaria e secondaria;

b) edilizia non residenziale per migliorare la qualità della vita;

c) interventi di edilizia residenziale che inneschino processi di riqualificazione fisica, degli spazi pubblici, dell'arredo urbano, delle aree verdi.

FINALITA':

- RECUPERO dei centri storici

- RIQUALIFICAZIONE di aree e ambiti dismessi, periferie o quartieri di edilizia pubblica.

• Legge 662/1996
Misure di razionalizzazione
della finanza pubblica



"possono essere finanziati ULTERIORI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA..in ambiti a prevalente insediamento di edilizia residenziale pubblica, o all'interno delle zone omogenee A e B". (Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444)

I programmi urbani si attuano ora in un contesto in cui iniziative nazionali (patti territoriali) e comunitarie (programma Urban) favoriscono la convergenza dei programmi urbanistici a scala più ampia con quelli di sviluppo locale.

PROGRAMMI URBANI E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

Delibera CIPE 23 apr 1997 n.74, art. 4 del decreto- legge 23 giu 1995, n. 244, convertito dalla legge 8 agosto 1995 , n. 341

Commistione tra interventi per lo sviluppo economico e interventi di riqualificazione urbana in occasione del FINANZIAMENTO DI OPERE INFRASTRUTTURALI da realizzare nelle aree depresse del territorio nazionale QUALE AZIONE DI RILANCIO OCCUPAZIONALE, il cui intervento ha ricompreso anche i progetti pilota di riqualificazione urbana.

art. 10 del regolamento di attuazione del FESR (Fondo europeo di sviluppo regionale)

PROGRAMMA PILOTA (I-II serie)

Risolvono problemi di:

- congestione
- degrado e emarginazione sociale
- gestione dei rifiuti
- declino economico

Com 94/C 180/02 15 giu 1994

PIC URBAN (1-2)

Caratteri:

- alto grado di innovazione;
- ricomposizione locale delle politiche sociali, economiche, ambientali, fisiche;
- sostegno alle piccole e medie imprese locali;
- promozione dell'occupazione e potenziamento dei servizi sociali.

finanziati con FONDI COMUNITARI di sostegno alle attività imprenditoriali a livello urbano indirizzati al RITARDO PRODUTTIVO e al DISAGIO SOCIALE.

Legge 266/1997 art.14 "Interventi urgenti per l'economia", abrogato dalla legge 134/2012
Regolamento d'attuazione D.M. 225/1998, sostituito dal D.M. 297/2004

INTERVENTI PER LO SVILUPPO IMPRENDITORIALE NELLE AREE DI DEGRADO URBANO.

Risorse per i comuni capoluogo delle aree metropolitane.

"Le aree di degrado urbano e sociale devono presentare indici socio-economici inferiori ai valori medi dell'intero territorio comunale, ovvero essere caratterizzati da crisi socio-ambientale".

In queste aree vanno localizzate risorse finanziarie per concedere agevolazioni alle piccole imprese, stimolare l'animazione economica e tutelare le condizioni di lavoro.

CONTRATTI DI QUARTIERE

D.M. 22 ott 1997



Colmare la separazione tra città e quartieri di edilizia pubblica.
spiccate FINALITÀ SOCIALI dovute a:

AMBITI:

- periferie degradate,
- contesti di scarsa coesione sociale,
- aree con marcato disagio abitativo.

TIPI DI INTERVENTO:

- qualità abitativa,
- spazi pubblici,
- incremento dell'occupazione,
- riduzione del disagio sociale,
- integrazione con la città.

SOGGETTI PROPONENTI:

- Istituto Autonomo Case Popolari,
- associazioni,
- organizzazioni di volontariato
- ...

Aspetto della programmazione negoziata:
istituzione del responsabile del contratto di quartiere in qualità di coordinatore e riferimento per il CER e la Regione.

La domanda deve essere corredata da un piano di recupero adottato dal Comune.
Possono essere finanziati dalle Amministrazioni dello Stato:
- Programma Nazionale dei Contratti di Quartiere

PIANO NAZIONALE CITTÀ'

Legge 134/2012 abroga la legge 266/1997 art.14

PIANO NAZIONALE PER LE CITTÀ
riqualificazione aree urbane degradate.



PROCEDIMENTO:

i comuni ogni anno inviano Contratti di valorizzazione urbana alla Cabina di Regia nazionale che li seleziona.

FINANZIAMENTI:

fondi non utilizzati o provenienti da revoche attribuite ad altri programmi complessi.

Le proposte devono indicare:

- descrizione, caratteri dell'ambito urbano
- investimenti e finanziamenti necessari
- soggetti
- premialità
- programma temporale
- fattibilità tecnico-amministrativa.

PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITOIRO (PRUSST)

D.M 8 ott 1998



Il recupero si arricchisce del concetto di SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ed interessa non solo la componente residenziale, ma l'INTERO ORGANISMO URBANO, agendo a scala territoriale d'area vasta.

SCOPI:

- adeguamento delle grandi reti infrastrutturali,
- protezione dell'ambiente e dei siti di interesse storico- culturale,
- sviluppo dell'occupazione.

Essi devono essere promossi in coerenza con gli strumenti di programmazione comunale e d'intesa con l'amministrazione provinciale e regionale in caso di estensione sovracomunale del programma.

FINANZIAMENTI:

- fondi dell'edilizia residenziale sperimentale;
- fondi non utilizzati per i programmi di riqualificazione urbana.

AVVICINAMENTO ALLA NEGOZIAZIONE URBANISTICA

- è insufficiente affidare la riqualificazione di un ambito degradato esclusivamente a strumenti urbanistici e edilizi;
- i programmi che aiutano lo sviluppo d'impresa basati sullo sviluppo di fattori strettamente locali hanno trovato ostacoli nelle carenze del sistema insediativo:

SERVE UNA SISTEMA CHE INTEGRI PROGETTO INFRASTRUTTURALE - SISTEMA URBANO E TERRITORIALE - PROGETTO ECONOMICO.

- Costituzione di un Comitato per la verifica, il monitoraggio e la diffusione dei risultati della sperimentazione.



PROGRAMMA INNOVATIVO IN AMBITO URBANO

Legge 21/2001 art.4
Misure per il disagio abitativo ed interventi
per aumentare l'offerta di alloggi in locazione.
D.M. 27 dic 2001, D.M. 30 dic 2002, D.M. 8 mar
2006



"finalizzato a INCREMENTARE LA DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE dei quartieri degradati di comuni e città a più forte disagio abitativo e occupazionale".

DUE TIPOLOGIE PROCEDIMENTALI:

CONTRATTI DI QUARTIERE II

- degrado delle costruzioni
- degrado dell'ambiente urbano
- carenza di servizi
- scarsa coesione sociale
- disagio abitativo

PROCEDIMENTO:

La Regione emana un bando a cui i Comuni presentano la proposta.

FINANZIAMENTI:

cofinanziati con risorse regionali e nazionali.

PROGRAMMA OPERATIVO

- in zone adiacenti alle stazioni ferroviarie/aree portuali in cui ci sia degrado urbano e sociale e di edilizia residenziale.

PROCEDIMENTO:

il programma è predisposto dal Ministero delle infrastrutture e dal Ministero dell'Interno ed è approvato dalla conferenza permanente Stato-Regioni, attuato tramite un accordo che coinvolga l'ente ferroviario/portuale, comuni e soggetti privati.

PROGRAMMI DI RIABILITAZIONE URBANA

Legge 166/2002 art.27
Disposizioni in materia di infrastrutture
e trasporti



FINALITÀ:

- miglioramento dell'accessibilità e della mobilità urbana;
- riqualificazione di porzioni urbane caratterizzate da degrado fisico - economico - sociale;
- risanamento ambientale e civile.

Non risultano definiti i criteri e le modalità di predisposizione, valutazione, finanziamento, controllo e monitoraggio. Possono concorrere risorse private.

ZONE FRANCHE URBANE (ZFU)

Legge 296/2006 art.27, legge 244/2007



Applicabile alle aree urbane del Mezzogiorno per i loro divari subregionali e subcomunali.

Sono aree infra-comunali di dimensione minima prestabilita dove si concentrano programmi di defiscalizzazione per la creazione di piccole e micro imprese.

FINALITÀ:

- favorire lo sviluppo economico
- arginare il disagio sociale, economico e occupazionale.

L. R. LAZIO 26-06-1997 n. 22 : I PROGRAMMI INTEGRATI

COSA SONO?

- Costituiscono PIANO ATTUATIVO dello strumento urbanistico generale.
- Progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia.
- Pluralità di funzioni.
- Integrazione di diverse tipologie, comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie.
- Incidenza sulla riorganizzazione del tessuto urbano.
- Compartecipazione di soggetti pubblici e/o privati, con rispettivi apporti di risorse finanziarie.

AMBITI

- a) aree interne e contigue ai perimetri urbani con aree degradate in tutto o in parte edificate e con carenze di strutture e servizi;
- b) centri minori oggetto di sensibili sviluppi insediativi con servizi inadeguati;
- c) nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali, e di specifica identità urbanistica;
- d) aree con forti fenomeni di congestionamento;
- e) aree con destinazioni produttive o terziarie dismesse, parzialmente utilizzate o degradate, ma con forte capacità di polarizzazione urbana.

DOCUMENTAZIONE

- Redatti dal comune, o presentati da soggetti pubblici e/o privati, singolarmente o consorziati o associati.
- RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA, con allegato schema planovolumetrico in scala 1:500, con le eventuali varianti allo strumento urbanistico generale e agli strumenti attuativi;
- DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE LA PROPRIETÀ o la disponibilità delle aree o degli edifici;
- SCHEMA DI IMPEGNATIVA DI PROGRAMMA che indichi i tempi e le modalità, i rapporti tra i soggetti promotori o attuatori e il comune, comprese le garanzie di carattere finanziario.

PROCEDURA

- Adozione del Comune entro 60 giorni dalla presentazione, 90 se in variante al PRG.
- PER UNO SNELLIMENTO DELLE PROCEDURE:
- NON sono sottoposti ad approvazione regionale se non comportano varianti, o se esse riguardano determinati interventi elencati nell'art.1 della L.R. 2 luglio 1987, n. 36.
 - La Regione può presentare proposte di modifiche che non mutino i caratteri essenziali del programma entro 90 giorni dalla trasmissione alla Regione del programma.
 - Il Comune può presentare controdeduzioni entro 90 giorni. La Regione risponde entro 60 giorni.
 - Per accelerare le procedure può essere utilizzato l'ACCORDO DI PROGRAMMA".

NTA PRG DI ROMA, art.14

FINALITA'

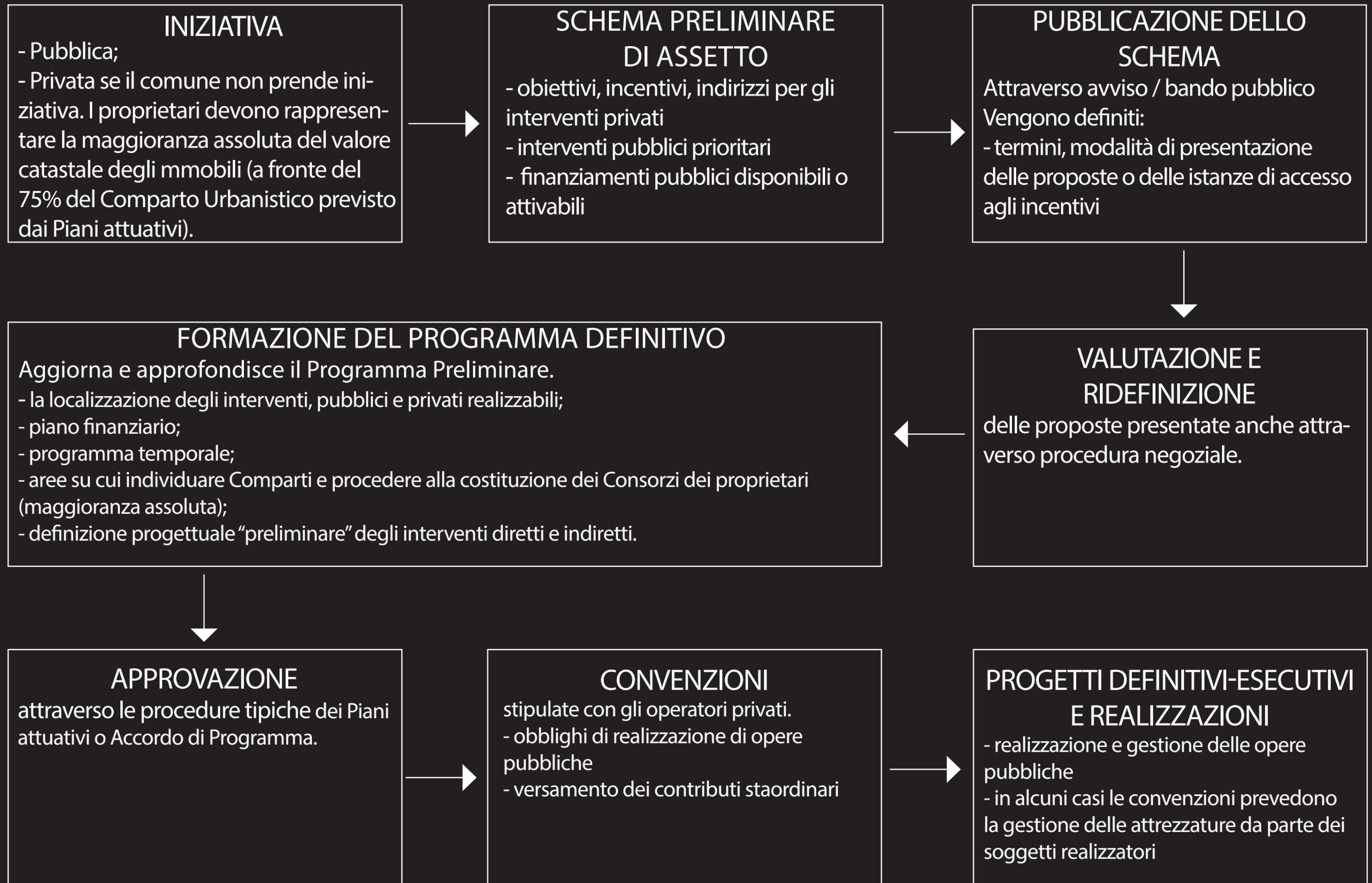
- Sollecitare , coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti.
- Prevede incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, per favorire integrazione degli interventi, qualità urbana e ambientale, finanziamento privato di opere pubbliche. (Gli incentivi per i privati riguardano aumento della SUL in caso di demolizione e ricostituzione e in caso di compensazione per la realizzazione di opere pubbliche).

Gli ambiti per i Programmi integrati riferiti alla Città consolidata, alla Città da ristrutturare ed alla Città della trasformazione sono rispettivamente disciplinati dagli artt. 50, 53 e 60 delle Norme Tecniche. Gli ambiti sono individuati nell'elaborato "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000.

AMBITI

- Sistema insediativo,
 - Città storica
 - Ambiti di valorizzazione della Città storica,
 - Città consolidata,
 - Città da ristrutturare,
 - Ambiti di programmazione strategica,
 - Centralità locali,
 - Servizi pubblici,
 - Agro romano,
 - Rete ecologica,
 - Tessuti della Città da ristrutturare e Nuclei di edilizia ex-abusiva
- per programmare e promuovere l'applicazione degli istituti di perequazione;
 - per coordinare gli interventi privati integrati a quelli sugli spazi pubblici;
 - in alternativa al Piano di recupero e al Progetto urbano;
 - ristrutturare ambiti urbani e reperire aree per servizi pubblici;
 - migliorare la qualità urbana e la dotazione di infrastrutture e servizi pubblici;
 - coordinare le previsioni del Programma triennale opere pubbliche con interventi privati di recupero e valorizzazione;
 - definire l'assetto urbanistico;
 - acquisirne in modo coordinato la pubblica disponibilità, anche mediante la cessione compensativa di cui all'art. 22;
 - riqualificazione ambientale, valorizzazione dei beni culturali, promozione di turismo rurale;
 - coordinare, indirizzare gli interventi in ambiti vasti e su più componenti di PRG integrati;
 - organizzazione in tema di mobilità locale e di localizzazione di servizi comuni.

NTA PRG DI ROMA, art.14, PROCEDURA



IL PRINT "TOMBA DI NERONE"

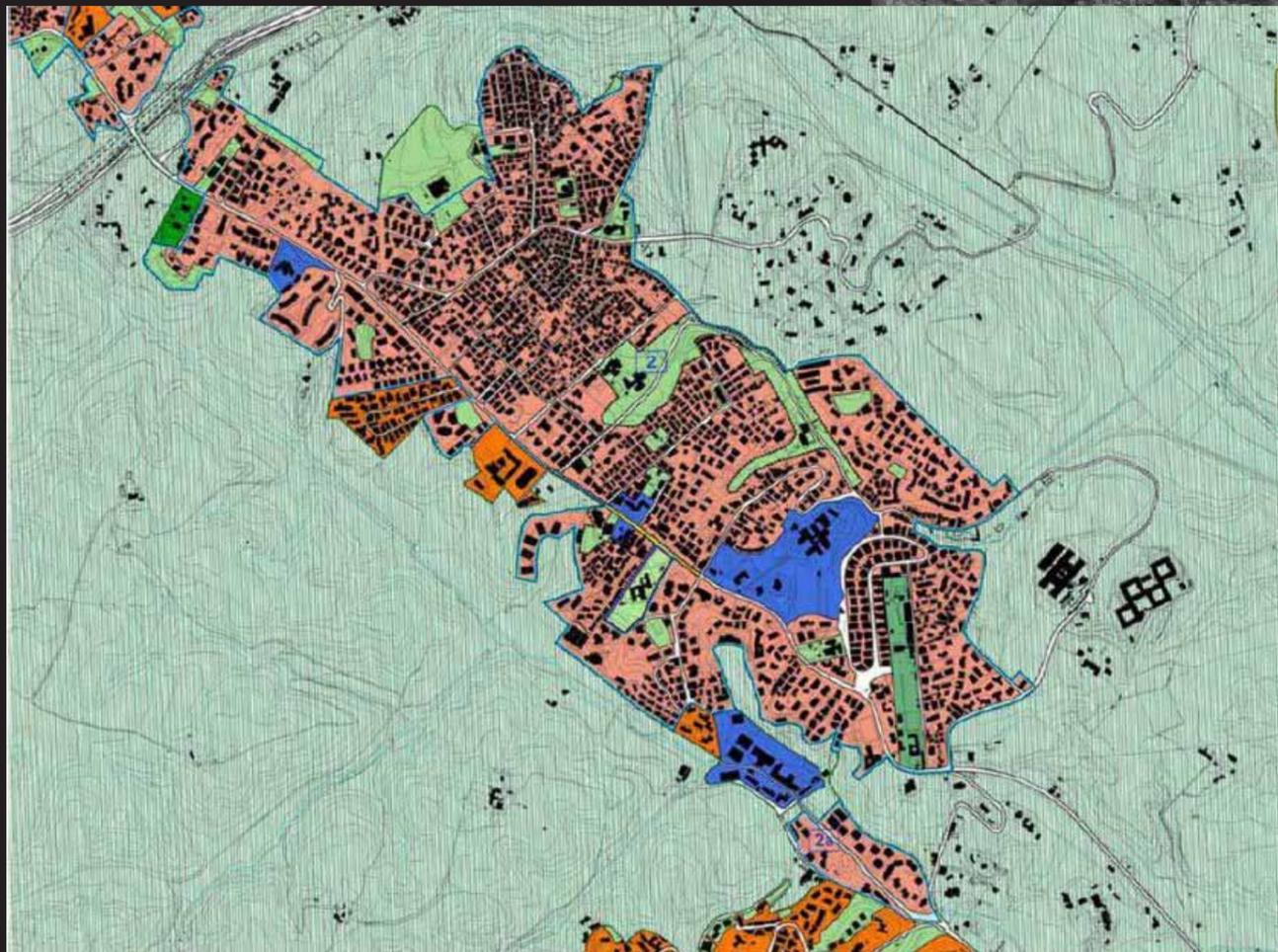
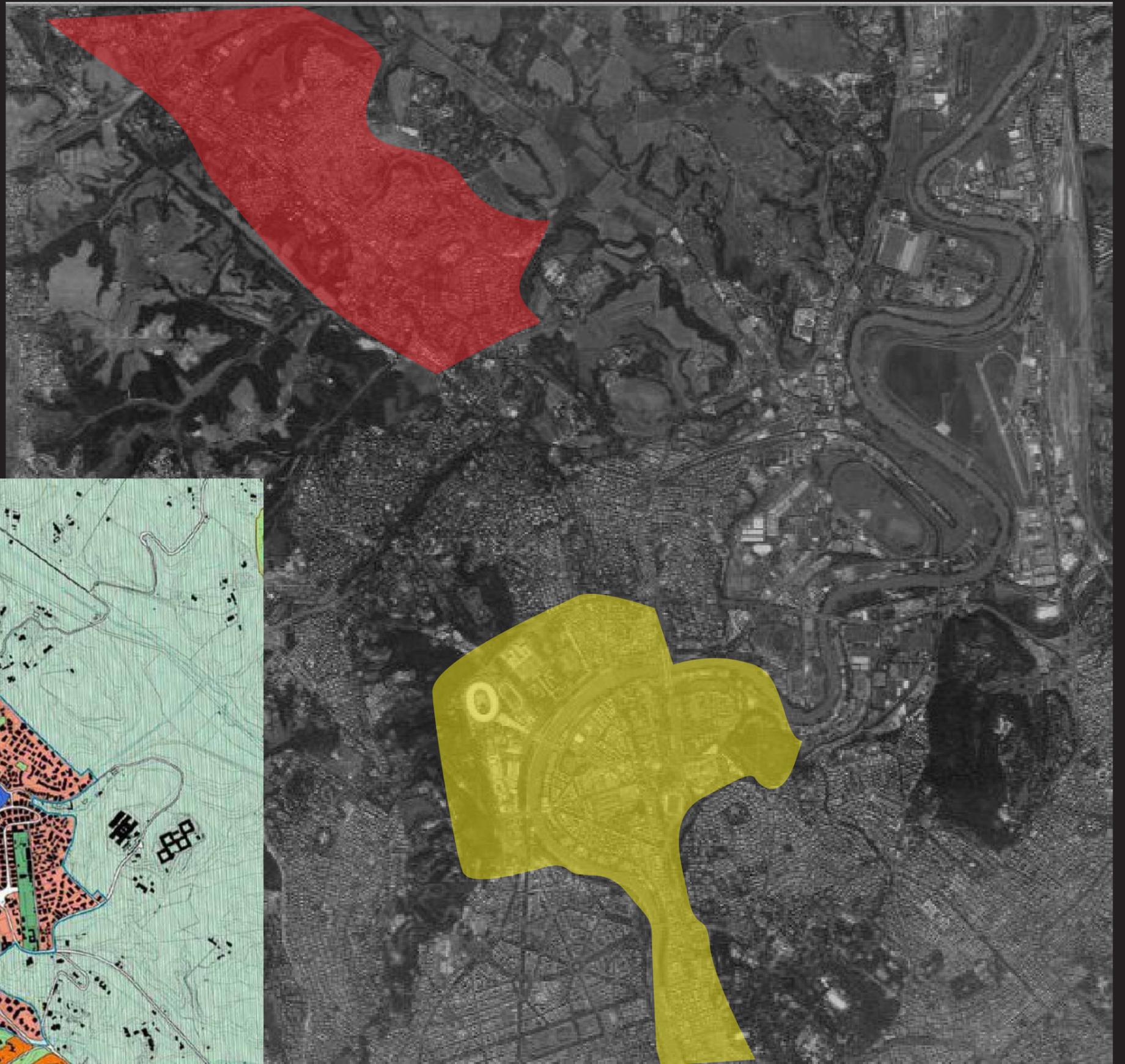
Localizzazione: Nord della città,
all'interno del GRA.

Municipio: XV

Ambito: città da ristrutturare

Tessuto: prevalentemente residenziale

Area di intervento: circa 293,5 ha



OBIETTIVI DEL PRINT

- Fornire autonomia funzionale all'ambito urbano attraverso la RIORGANIZZAZIONE DELLA STRUTTURA URBANA circondata da un sistema ambientale di altissimo pregio;
- rafforzare le relazioni interne fra le differenti parti, attraverso l'ADEGUAMENTO DELLA VIABILITÀ LOCALE e la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili;
- CREARE UNA CENTRALITÀ PRINCIPALE del sistema locale, come luogo di riferimento , con un mix di funzioni e una più alta qualità;
- CREARE ALTRE MICRO-CENTRALITÀ e migliorare la qualità diffusa di quelle esistenti;
- COMPLETARE GLI SPAZI RESIDUALI, destinandoli a funzioni urbane, così da ridare continuità al tessuto urbano;
- realizzare una maggiore CONNESSIONE DELL'INSEDIAMENTO CON IL RESTO DELLA CITTÀ e con i grandi parchi, attraverso il completamento della rete viaria e gli accessi alle aree naturali protette;
- RISPONDERE ALLA DOMANDA SOCIALE, offrendo servizi di interesse generale e locale per le funzioni residenziali, terziarie ed artigianali;
- INCENTIVARE LO SVILUPPO SOCIO-ECONOMICO della collettività attraverso la demolizione e delocalizzazione del patrimonio edilizio dismesso e successiva realizzazione di nuove strutture private per funzioni pubbliche o di interesse generale diffuso;
- migliorare la QUALITÀ URBANA ED AMBIENTALE attraverso nuovi edifici progettati in funzione del risparmio energetico e dell'uso di materiali bio-compatibili;
- AUMENTARE LE SUPERFICI PERMEABILI e realizzare dispositivi di raccolta e riciclo delle acque meteoriche per ridurre i consumi idrici.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA CAPITOLINA SEDUTA DEL 22 MAGGIO 2013

- approva il Programma preliminare
- approva il Bando
- provvederà alla pubblicazione di un Avviso Pubblico
- il Municipio Roma XV dovrà informare e consultare la cittadinanza per le osservazioni da effettuare entro 60 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso pubblico
- i privati dovranno presentare le proposte di intervento entro 90 giorni dalla data di pubblicazione dell'Avviso Pubblico;
- sarà predisposto Programma definitivo del Programma Integrato sulla base delle proposte private valutate positivamente e del programma definitivo delle opere pubbliche, finanziate con gli oneri urbanistici ordinari e straordinari a carico dei privati e/o di eventuali ulteriori finanziamenti pubblici.

IL BANDO

- Ribadisce le finalità

- Prevede

CONTRIBUTI PARTECIPATIVI: osservazioni, proposte di modifica, chiarimenti, specificazioni.
Presentati da Enti, Comitati, Associazioni, Amministrazioni pubbliche, privati proprietari degli immobili.

PROPOSTE D'INTERVENTO: vengono definiti

- indici di edificabilità;
- tipologie di intervento;
- incentivi urbanistici (incremento percentuale della SUL esistente),
- oneri ordinari e straordinari (66,6% del valore immobiliare conseguibile, art. 20 NTA);
- elaborati da presentare (richiesta di partecipazione al bando, relazione generale, progetto preliminare, offerta economica);
- criteri di valutazione (organicità, qualità del progetto, effetti di riqualificazione del patrimoni edilizio).

Nelle aree a destinazione pubblica viene proposta:

- Cessione compensativa (viene attribuito ai proprietari un indice di edificabilità sostitutiva dell'indennità di esproprio da trasferire all'interno delle ACE, aree di concentrazione edilizia (aree dove è previsto un indice maggiore di quello stabilito per consentire il trasferimento);
- gestione dei servizi previsti.

PROPOSTE MISTE

LA RELAZIONE TECNICA

AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO



RISORSE E CRITICITÀ

PROGRAMMA PRELIMINARE DI INTERVENTO



IL PIANO FINANZIARIO



Aggiornamenti apr. 2012 mag. 2013	Programma Preliminare SCHEMA DI ASSETTO	rap. 1: 5.000 TAV. 1
---	---	--------------------------------

**Programma Integrato
Tomba di Nerone**

LEGENDA

- Perimetro del Programma Integrato
- Tessuto della "città da ristrutturare" prevalentemente residenziale
- Tessuto della "città da ristrutturare" prevalentemente residenziale. Ambito con tessuto in prevalente stato di degrado - Interventi di R.U.
- Area di Concentrazione Edilizia del Programma Integrato
- Centralità locale
- Perimetro dei parchi istutli
- Verde già di fruizione pubblica
- Verde di potenziale fruizione pubblica
- Verde di potenziale fruizione pubblica
- Verde non attrezzato di fruizione locale

Sistema degli spazi urbani

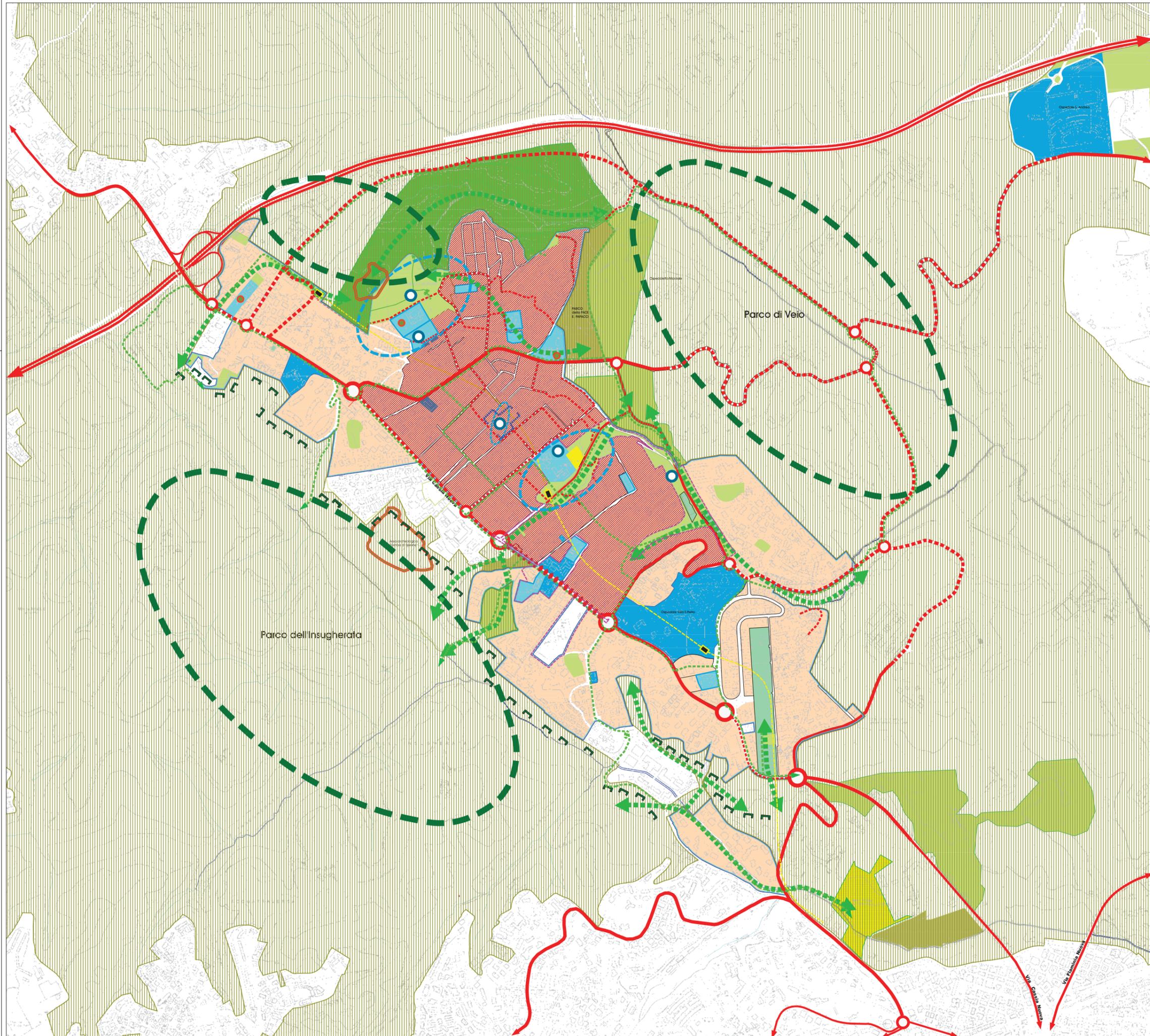
- Centralità / spazio urbano qualificato**
- Polarità di livello locale
- Servizio pubblico di livello urbano
- Servizio pubblico di livello locale
- Verde pubblico di livello locale
- Verde e servizi privati
- Fronte di servizi pubblici
- Asse locale da valorizzare
- Margine edificato da riqualificare

Sistema dei valori storici e ambientali

- Margine di verde strutturato
- Corridoio di collegamento ambientale**
- Percorso ciclo - pedonale
- Edificio di Interesse storico - architettonico
- Area di valore storico - architettonico
- Polarità di valore storico - ambientale

Sistema della mobilità

- Linea metropolitana sofferanea di previsione di P.R.G.
- Stazione metropolitana
- Viabilità autostradale (G.R.A.)
- Viabilità primaria urbana esistente
- Viabilità primaria urbana di progetto
- Viabilità primaria urbana interrata di progetto
- Viabilità secondaria esistente
- Viabilità secondaria di progetto
- Intersezioni viarie di progetto



LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI

ROMA CAPITALE

MUNICIPIO ROMA XX
U.O.T.
Dirigente Ing. Antonio Fernando Di Lorenzo

**programma integrato
Tomba di Nerone**
Città da ristrutturare
lessuto prevalentemente residenziale

Responsabile del Procedimento
Ing. Marco FALCONI

Progettisti
Arch. Umbro BEVILACQUA
Arch. Gabriella CRISTOFALO
Arch. Maurizio DI BIASE (Dip.to P.A.U.)
Ing. Marco FALCONI
Ing. Rocco MIO (Dip.to P.A.U.)
Geom. Gianni ROMANI
Geom. Roberto VICOMANDI

Supporto amministrativo al R.U.P.
F.A. Giovanna IACONELLI
I.A. Giacomo NEGRI
I.A. Gabriella PASTORILLO
I.A. Gabriella PEA

Collaborazione esterna
Università di Roma La Sapienza - CITERA
Prof. Arch. Mariano MARI
Arch. Angela MARIUCCI
Arch. Giambattista REALE

Aggiornamenti: apr. 2012; mag. 2013

Programma Preliminare
LOCALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE TAV. 2

rep. 1: 5.000

**Programma Integrato
Tomba di Nerone**

LEGENDA

- Perimetro del Programma Integrato
- Centrità locale
- Area di Concentrazione Edilizia del Programma Integrato
- Perimetro dei parchi istruiti
- Verde già di fruizione pubblica
- Verde di potenziale fruizione pubblica
- Verde di potenziale fruizione pubblica
- Verde non attrezzato di fruizione locale

Opere pubbliche previste dal programma integrato

OPn Codice dell'intervento pubblico

VIABILITA'

- nuova realizzazione/adeguamento viabilità primaria
- Sottopasso / Sovrapasso / Ponte / Galassia
- nuova realizzazione/adeguamento viabilità secondaria
- Svincoli di progetto
- Parcheggio pubblico

SERVIZI

- Area per servizi pubblici
- Edificio pubblico
- Piazza

VERDE

- Parco / Giardino
- Attrezzatura sportiva
- Percorso pedonale / Pista ciclabile

Altre opere pubbliche programmate o in attuazione

- OPa Codice degli interventi pubblici
- Interventi sulla viabilità - opere di urbanizzazione primaria
- Attrezzatura pubblica / Verde pubblico
- Percorso pedonale / Pista ciclabile

ELENCO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI

Opere pubbliche previste dal programma integrato

NUOVE INFRASTRUTTURE A RETE (peli viarie, idiche e fognarie)

O.P. 1 Nuovo tratto stradale da Via Cassia a Via Bracciano
O.P. 2 Nuova tangenziale Fini Via Cassia/Via di Girotto (con svincolo con tratto)
O.P. 3 Nuovo tratto stradale da Via Vetralla a Via Pianosa
O.P. 4 Nuovo tratto stradale da Via di Fondovalle a Via Sesto Miglio
O.P. 5 Nuovo tratto stradale da Via Sesto Miglio a Via Pianosa
O.P. 6 Nuovo tratto stradale da Via Sesto Miglio a Via Pianosa
O.P. 7 Nuovo tratto stradale da Via Cenerio Laziale a Via Montefiascone
O.P. 8 Nuovo tratto stradale da Via Cenerio Laziale a Via di Fondovalle
O.P. 9 Nuovo tratto stradale da Via di Fondovalle a Via Corchiano
O.P. 10 Nuovo tratto stradale da Via di Fondovalle a Via Latera
O.P. 11 Nuovo tratto stradale da Via Castel Celvelli a Via Opedaletto Mazate
O.P. 12 Nuovo tratto stradale da Via Moro Redino a Via Fosso del Poggio
O.P. 13 Nuovo tratto stradale da Via Santa Giovanna Elisabetta a Via Campagnano
O.P. 14 Nuovo tratto stradale da Via Campagnano a Via Casaldifino
O.P. 15 Nuovo tratto stradale da Via Fosso del Poggio a Via Casaldifino

INTERVENTI SU INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI (peli viarie, idiche e fognarie)

O.P. 16 Allargamento di Via Cassia da Via Valusia a strada privata
O.P. 17 Adeguamento di Via Bracciano
O.P. 18 Allargamento di Via Cassia da Via Girotto a Via Due Ponti
O.P. 19 Allargamento di Via Cassia da Via San Godenzo a Via Orla Romano
O.P. 20 Allargamento di Via Orla Romano
O.P. 21 Allargamento di Via Due Ponti
O.P. 22 Allargamento di Via della Crescenza
O.P. 23 Allargamento di Via Girotto (1° tratto)
O.P. 24 Allargamento di Via Girotto (2° tratto - fino a Dip. S. Andrea)
O.P. 25 Allargamento di Traverso Via Girotto (fino a Via Valentana)
O.P. 26 Allargamento di Via Valentana (1° tratto)
O.P. 27 Allargamento di Via Valentana (2° tratto)
O.P. 28 Allargamento di Via Valeno
O.P. 29 Adeguamento di Via Fosso del Poggio
O.P. 30 Adeguamento di Via Campagnano
O.P. 31 Adeguamento di Via Fosso del Fontanelletto e di Via Casaldifino
O.P. 32 Adeguamento di Via Opedaletto Mazate
O.P. 33 Adeguamento di Via Montefiascone, di Via Bagnoregio e Via Vetralla
O.P. 34 Adeguamento di Via Pianosa
O.P. 35 Adeguamento di Via Sesto Miglio
O.P. 36 Adeguamento di Via Cenerio Laziale
O.P. 37 Adeguamento di Via Monte Romano
O.P. 38 Realizzazione di percorsi ciclo-pedonali protetti

INTERVENTI SU INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI (sistemazione inerti)

O.P. 39 Svincolo - rotatoria su Via Cassia innesto con Via Bracciano
O.P. 40 Svincolo - rotatoria - sottopasso su Via Cassia innesto con Via Girotto
O.P. 41 Svincolo - rotatoria su Via Cassia innesto con Via S. Coimo e Damiano
O.P. 42 Svincolo - rotatoria su Via Cassia innesto con Via Due Ponti
O.P. 43 Svincolo - rotatoria su Via Cassia innesto con Via San Godenzo
O.P. 44 Svincolo - rotatoria su Via Cassia Nuova innesto con Via Orla Romano
O.P. 45 Svincolo - rotatoria su Via Due Ponti innesto con Via Orla Romano
O.P. 46 Svincolo - rotatoria su Via Due Ponti innesto con Via Ischia di Castro
O.P. 47 Svincolo - rotatoria su Via Siniis innesto con Via di Fondovalle
O.P. 48 Svincolo - rotatoria su Via di Girotto innesto con Traverso Girotto
O.P. 49 Svincolo - rotatoria su Via di Girotto innesto con Via della Crescenza

NUOVE AREE PEDONALI

O.P. 50 Piazza "S. Coimo e Damiano"
O.P. 51 Piazza "Fosso del Poggio" con parcheggio interrato
O.P. 52 Piazza "Vetralla" con parcheggio interrato

NUOVE AREE A PARCHEGGIO

O.P. 53 Parcheggio "Coimo e Damiano" (multipiano)
O.P. 54 Parcheggio "Ischia di Castro" (a raso)
O.P. 55 Parcheggio "Sesto Miglio" (a raso)
O.P. 56 Parcheggio "San Godenzo" (a raso)
O.P. 57 Parcheggio "Vetralla" (a raso)

EDIFICI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

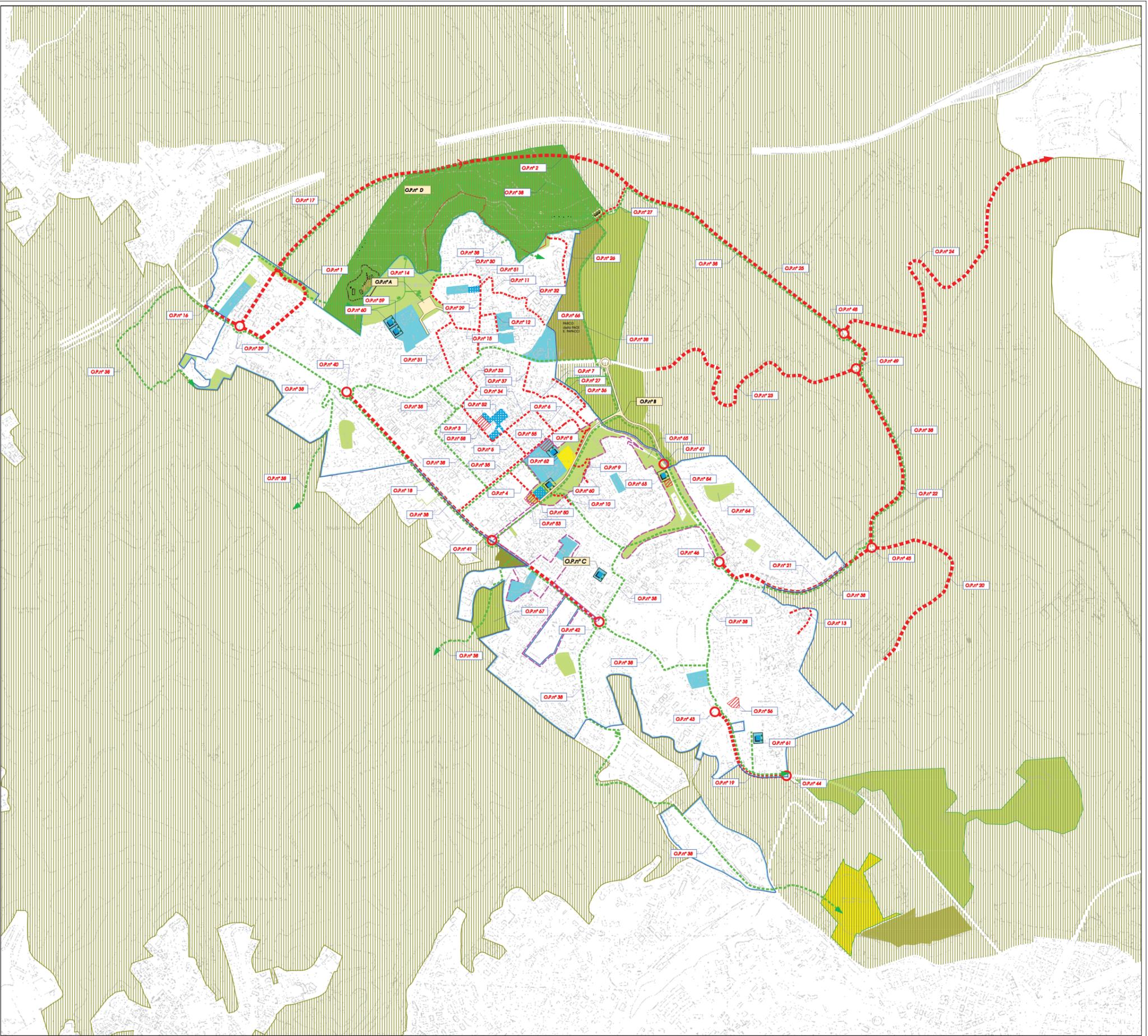
O.P. 58 Ludoteca
O.P. 59 Asilo nido "Tosco del Fontanelletto"
O.P. 60 Asilo nido "Sesto Miglio"
O.P. 61 Asilo nido "Santa Giovanna Elisabetta"
O.P. 62 Biblioteca
O.P. 63 Centro polifunzionale-Mercato

VERDE PUBBLICO E SISTEMAZIONI AMBIENTALI

O.P. 64 Sistemazione a verde 1
O.P. 65 Sistemazione a verde 2
O.P. 66 Parco attrezzato 1
O.P. 67 Parco attrezzato 2

Altre opere pubbliche programmate o in attuazione

O.P. A Parcheggio a raso in Via Casaldifino
O.P. B Strada di Fondovalle
O.P. C Centro per anziani in Via S. Felice Cicco
O.P. D Parco pubblico attrezzato "Valusia"



PROGETTO URBANO

NTA, ART.12 COMMA 7

“Per favorire, anche mediante incentivi, L’INTEGRAZIONE E IL COORDINAMENTO PROGETTUALE, FINANZIARIO, ATTUATIVO E GESTIONALE, tra interventi diretti, tra interventi indiretti, tra interventi diretti e indiretti, tra interventi pubblici e privati, è facoltà del Comune far ricorso al Programma integrato,...o al PROGETTO URBANO...fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie”.



N.B.

Il progetto urbano è una MODALITÀ ATTUATIVA del piano regolatore, RAPPRESENTA LA COMPONENTE OPERATIVA del piano e perciò NON È UNO STRUMENTO IN VARIANTE, come invece sono i programmi complessi.

NTA, ART. 15

CONTENUTI, ART. 15

ELABORATI:

- grafici;
- normativi;
- descrittivi.

Deve porre PARTICOLARE ATTENZIONE a:

- obiettivi specifici e loro relazione con gli obiettivi generali di Piano;
- inserimento e effetti nel contesto insediativo, ambientale, infrastrutturale, sociale ed economico;
- definizione del mix funzionale, sostenuto da indagini sulla domanda privata e pubblica o da pre-accordi con i gestori di tali funzioni;
- qualificazione del sistema degli spazi pubblici o d’uso pubblico;
- rete di trasporto collettivo e mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;
- corrispondenza con la disciplina urbanistica in vigore.

ART 13 COMMA 11

Il SAP deve contenere le seguenti indicazioni a livello preliminare:

- la definizione dell’assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale;
- la verifica di sostenibilità urbanistica di tali assetti;
- la verifica di compatibilità ambientale;
- la verifica di sostenibilità e impatto sociale;
- le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni di interesse culturale;
- gli indirizzi e le prescrizioni per i successivi livelli di progettazione;
- il piano finanziario;
- il piano temporale;
- il piano di attuazione;
- il piano di gestione.

PROGETTO URBANO, NTA, ART.15

PROCEDURA

- SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE di iniziativa pubblica o privata se rappresentano la maggioranza assoluta sia del valore catastale degli immobili, sia delle previsioni edificatorie attribuite dal PRG ai proprietari;
- CONSULTAZIONE preventiva dei proprietari, dei Municipi, di soggetti rappresentativi della comunità locale, di soggetti imprenditoriali interessati all'investimento, di Enti o amministrazioni a vario titolo competenti;
- APPROVAZIONE dalla Giunta Comunale, previo parere del Municipio;
- PUBBLICAZIONE per 30 giorni: chiunque può presentare contributi partecipativi relativi all'assetto urbanistico proposto. Il Comune sollecita i proprietari a presentare formale adesione all'iniziativa;
- REDAZIONE DEL PROGETTO URBANO DEFINITIVO;
- APPROVAZIONE con deliberazione del Consiglio Comunale. Se di iniziativa privata, l'approvazione del Progetto urbano è subordinata alla costituzione del Consorzio dei proprietari.

Qualora il Progetto urbano richieda la partecipazione coordinata di più soggetti pubblici, il Sindaco può promuovere per la sua approvazione e attuazione, anche per parti, la conclusione di uno o più Accordi di Programma.

Il Comune ha facoltà di far ricorso, per tutte le fasi di definizione progettuale degli interventi diretti e indiretti del Progetto urbano, a concorsi di idee o di progettazione.

FINALITA'

- DEFINIZIONE PROGETTUALE DELLE PREVISIONI DI PRG, in relazione alle parti della città interessate direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilevanza urbana;
- consente, anche confrontando soluzioni alternative, un'accurata verifica della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle iniziative proposte, che devono assicurare altresì elevati livelli di qualità urbana ed ambientale e di partecipazione democratica.

AMBITI

- centralità metropolitane e urbane;
- ambiti di valorizzazione della città storica;
- centralità locali;
- in altri ambiti con le finalità dell'art. 12 comma 7.

PROGETTO URBANO FLAMINIO

Obiettivi principali:

*Riqualificazione dell'Asse Urbano di Via Guido Reni
(La Passeggiata delle arti)*

Riqualificazione di Piazza Mancini

*Recupero e riqualificazione urbanistica ed
architettonica del complesso unitario del Villaggio
Olimpico*

*Riorganizzazione funzionale dell'asse urbano di Via
Flaminia – Viale Tiziano con la riqualificazione della
linea tranviaria e degli spazi aperti.*

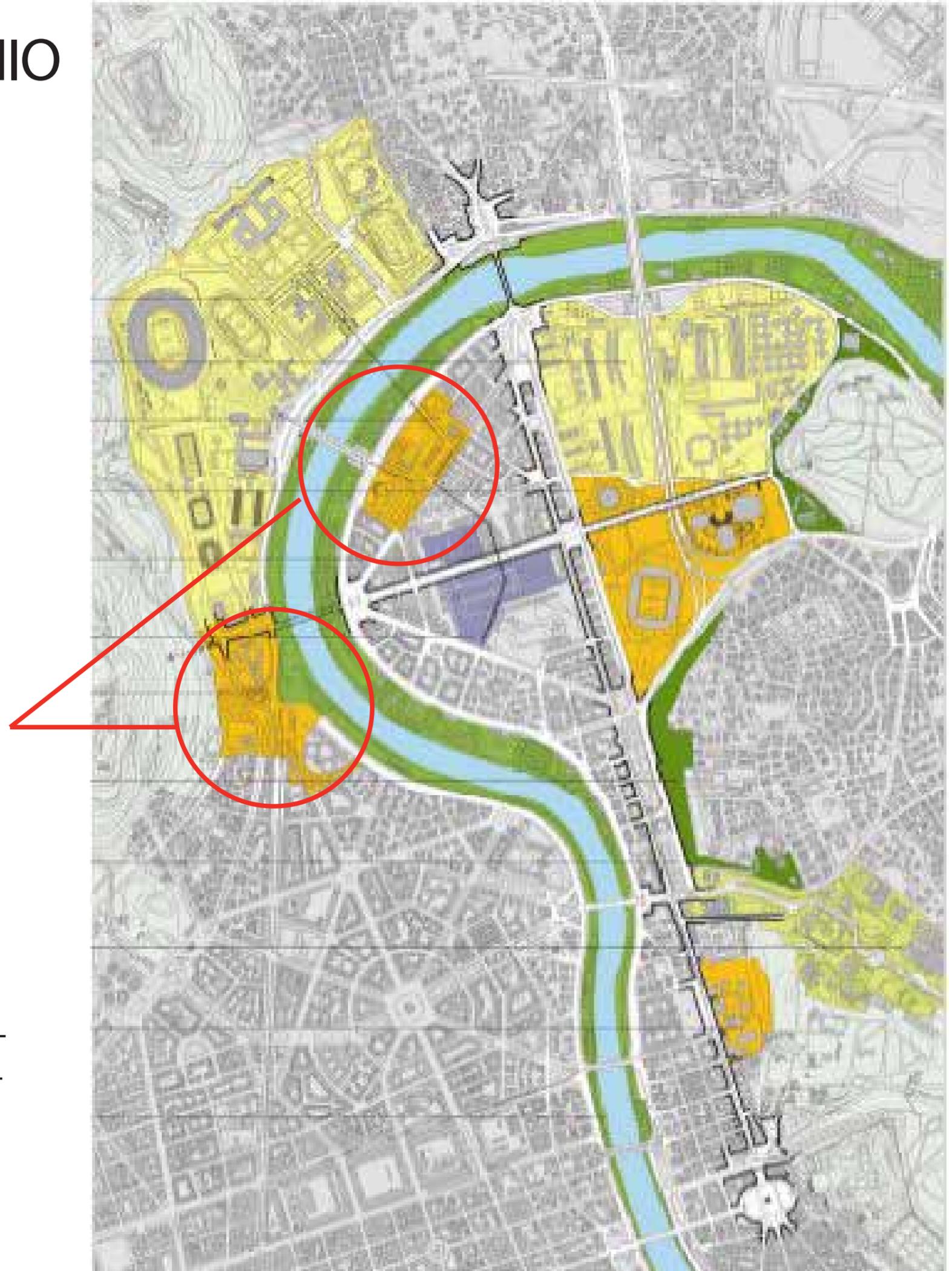
*Realizzazione di un sottopasso veicolare al di sotto di
Piazzale Flaminio.*

AMBITI DI VALORIZZAZIONE DELLA CITTÀ STORICA

Si può intervenire con Print o Progetto Urbano, ma il Print rimane all'interno del perimetro dell'intervento stesso, mentre il Progetto Urbano permette di avere un quadro d'insieme più vasto.

Bisogna attenersi alle regole di tessuto (NTA) e arricchirle con la proposta da inserire nel Progetto Urbano.

Se essa è conforme alle regole di piano si passa all'ATTUAZIONE DIRETTA, altrimenti si ha un'ATTUAZIONE INDIRETTA, attraverso piano particolareggiato o programma integrato, che vada in variante al piano.



Bibliografia e sitografia di riferimento:

R. Gallia, Regolamentazione urbanistica ed edilizia, Roma, Legislazione Tecnica, 2012, 5° edizione

R. Gallia, Negoziazione Urbanistica, Milano, Il Sole 24 Ore, 2004

I programmi complessi, S. Ombuen, M. Ricci, O. Segnalini, Milano, Il Sole 24 Ore, 2000

www.bosettiegatti.eu

www.urbanistica.comune.roma.it

www.legislazionetecnica.it