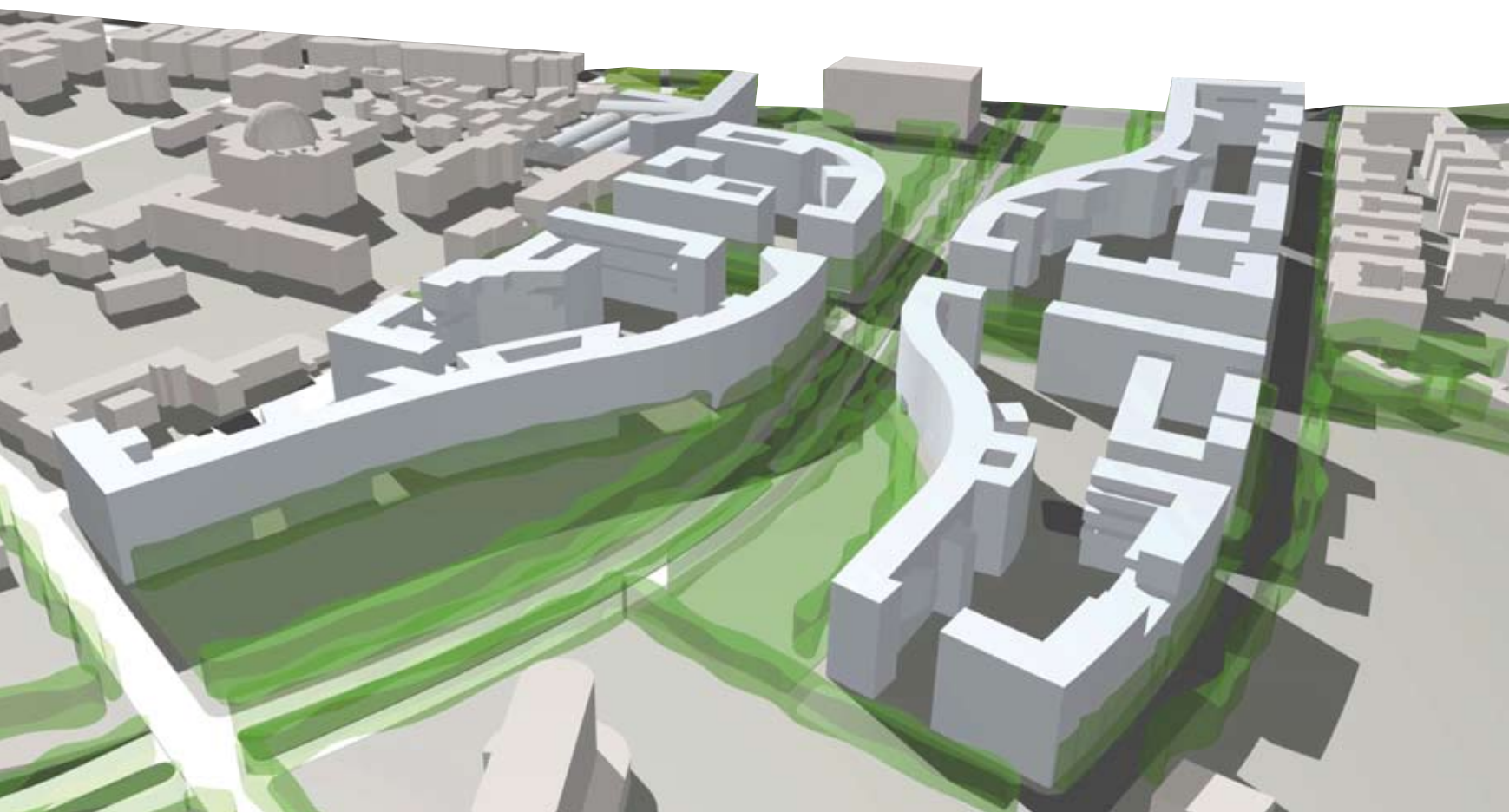


# GIUSTINIANO IMPERATORE

IL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE





# GIUSTINIANO IMPERATORE

## IL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE

### **Coordinamento generale**

Comune di Roma  
Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale  
U.O. XI Interventi di Qualità

Municipio Roma XI  
Assessorato alle Politiche dell'Urbanistica, dei Lavori Pubblici, della Mobilità e dei Trasporti

**Programma di riqualificazione dell'ambito Giustiniano Imperatore**  
Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del Dlgs 267/00 - Schema di Assetto 2004

### ***Comune di Roma***

*Responsabile del procedimento e coordinatrice di progetto*  
Gabriella Raggi

*Controllo Qualitativo Programma (Vincitore della consultazione)*  
Jean-Pierre Dürig - Dürig AG Architects

*Gruppo di progettazione*  
Gabriella Raggi, Giancarlo Matta (Dip. VI – U.O. 5), Pierluigi Mattera (Dip. III), Gianfilippo Biazzo (Dip. IX), Patrizia Ricci (Municipio XI)

*Consulenti di progettazione*  
Domenico Colasante (Dip. VI – U.O. 3), Giampiero Rossi (Dip. X), Roberto Massaccesi (Dip. XII), Luca Montuori, Pietro Valetto

### ***Risorse per Roma***

*Supporto tecnico operativo*  
Area Valorizzazione di Ambiti Territoriali e Strategici - Area Piani per Roma

*Presidente*  
Enzo Proietti

*Responsabile di progetto*  
Franco Leccese (coordinatore)

**Contributi specialistici**

*Relazione geologico-tecnica*  
Università degli Studi Roma Tre - Dipartimento di Scienze geologiche

*Analisi vegetazionale*  
GTA Srl – Ingegneria per il Territorio e l'Ambiente





L'area di intervento



# RAGIONI E OBIETTIVI

Il Programma di riqualificazione dell'ambito urbano Giustiniano Imperatore a Roma è uno dei primi interventi di rigenerazione urbana attraverso la demolizione e ricostruzione attuati in Italia.

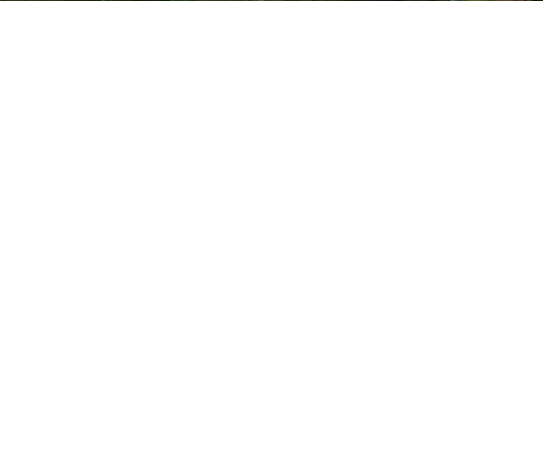
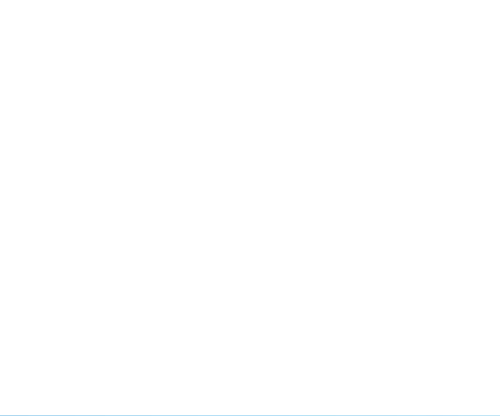
Esso prevede l'abbattimento di alcuni edifici intensivi degli anni Cinquanta interessati da gravi dissesti strutturali, che ne hanno compromesso irrimediabilmente la statica, e la loro ricostruzione in un'area limitrofa. Il Programma tuttavia non si esaurisce in una sola operazione di sostituzione edilizia, ma propone la riqualificazione di un'area più estesa, prevedendo la realizzazione di spazi commerciali, ambiti collettivi, oltre ad un generale ridisegno degli spazi pubblici, dei servizi e delle zone verdi.

Il Programma è stato promosso dall'Amministrazione comunale, che ha scelto di attivare una procedura straordinaria ed innovativa riuscendo ad individuare un insieme di criteri, atti, risorse, sistemi di reciproci impegni e convenienze tra i vari soggetti coinvolti in modo da definire un modello di sviluppo e di trasformazione urbana fattibile.

Le ragioni che hanno determinato la scelta della particolare tipologia di intervento sono state in primo luogo la gravità dell'emergenza abitativa in atto, la carenza nella zona di dotazioni e di servizi pubblici, la scarsa qualità dell'insediamento, la presenza di aree di proprietà comunale al momento della sottoscrizione del Programma di fatto inedificate ed inutilizzate.

I principi fondativi alla base delle scelte del decisore sono stati la centralità dell'interesse pubblico nell'iniziativa, l'adesione volontaria e il coinvolgimento in tutto il processo dei proprietari attraverso procedure di partecipazione, la possibilità di realizzare il Programma senza contributi finanziari pubblici, la promozione della qualità generale dell'intervento.

L'ambito di azione del Programma è stato delimitato sulla base degli strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica: il Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG) di Roma ed il Progetto Urbano Ostiense-Marconi. Sono state perimetrare due aree: una più ampia di riqualificazione degli spazi pubblici che si estende dalla Cristoforo Colombo all'Ostiense, l'altra più ridotta che definisce l'area di intervento con i progetti di sostituzione edilizia e di completamento.











Masterplan: ricostruzione tridimensionale, vista verso via Cristoforo Colombo - Dürig Ag Architects





# RICOSTRUZIONE DEL PROCESSO

A causa del manifestarsi di situazioni di dissesto statico nel 2001 la Giunta comunale ha dato mandato all'Università degli Studi Roma Tre di redigere uno studio di approfondimento di tali criticità. A seguito degli esiti rappresentati e dell'aggravarsi dei fenomeni è stato disposto lo sgombero di un primo fabbricato di via Alessandro Severo. Successivamente sono stati stanziati alcuni finanziamenti per la demolizione degli stabili pericolanti.

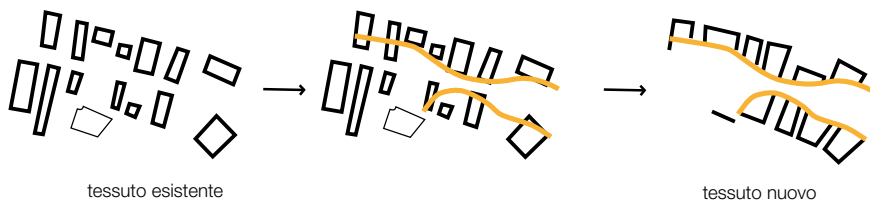
Nel 2003 è stata istituita una cabina di regia coordinata dall'Assessore comunale alle Politiche per la Programmazione e la Pianificazione Urbanistica ed è stato affidato ad una specifica unità di livello dirigenziale, denominata U.O.11 "Interventi di Qualità", il compito di organizzare e dirigere il Programma di riqualificazione di Giustiniano Imperatore, con il supporto della società a capitale pubblico Risorse per Roma.

Nello stesso anno è stato sottoscritto un accordo con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Dipartimento per lo Sviluppo del Territorio - per il cofinanziamento di uno studio per la formazione del Programma.

Nel 2004 sono stati decisi altri sgomberi nell'area; è stata approvata la procedura di evidenza pubblica "Segni di Qualità: Giustiniano Imperatore", finalizzata alla selezione, tra le proposte di diversi partecipanti, di un masterplan preceduto da un documento programmatico. La selezione è avvenuta attraverso un concorso internazionale di progettazione in due fasi. Sulla base del progetto vincitore, del gruppo svizzero Dürig Ag Architects, è stato elaborato lo Schema di Assetto.

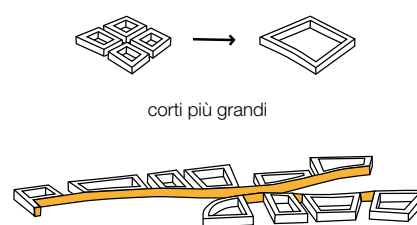
Per l'aggravarsi delle condizioni degli immobili, nel 2005 il Presidente del Consiglio dei Ministri ha dichiarato lo stato di emergenza nell'area di viale Giustiniano Imperatore. Nello stesso anno è stato approvato il progetto preliminare per l'attuazione del Comparto A, primo strumento attuativo in variante al PRG individuato nello Schema di Assetto, ed è stato sottoscritto il relativo Accordo di Programma. L'anno successivo, a seguito di una procedura di gara di appalto concorso per la progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere, è stata individuata l'ATI vincitrice (in seguito confluita nella Società Consortile Giustiniano Imperatore), su progetto dello studio ABDR.

Alla fine del 2006 è avvenuta l'apertura del cantiere e l'inizio dei lavori. Si è cominciato con la demolizione dei vecchi stabili e si sta procedendo all'ultimazione dei nuovi edifici.



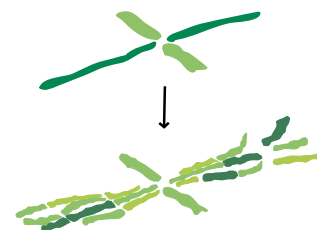
tessuto esistente

tessuto nuovo



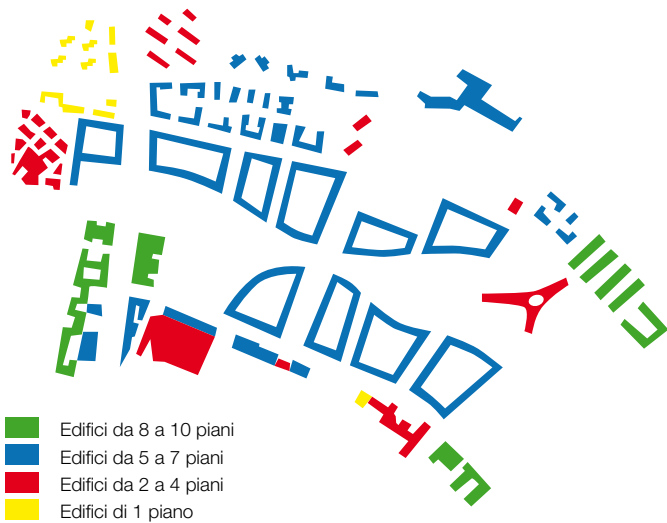
corti più grandi

facciate lineari

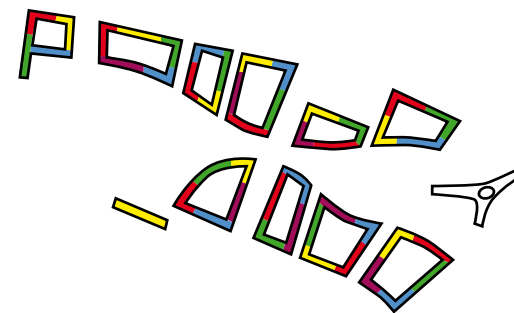


concetto di alberature

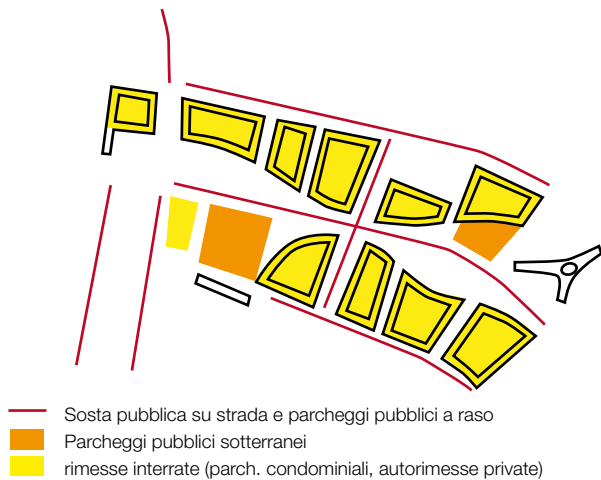




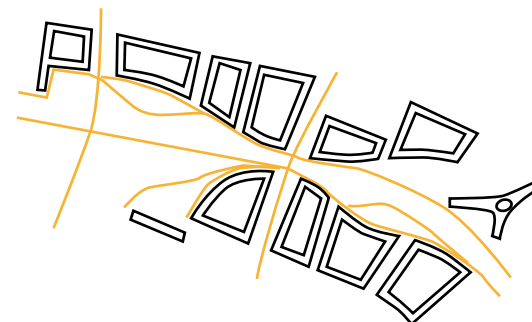
ALTEZZE DEGLI EDIFICI



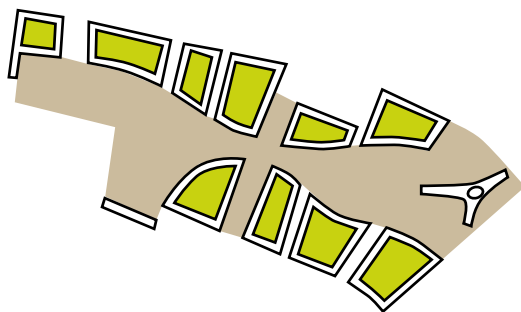
MODULO DI BASE (5000 mq)



PARCHEGGI



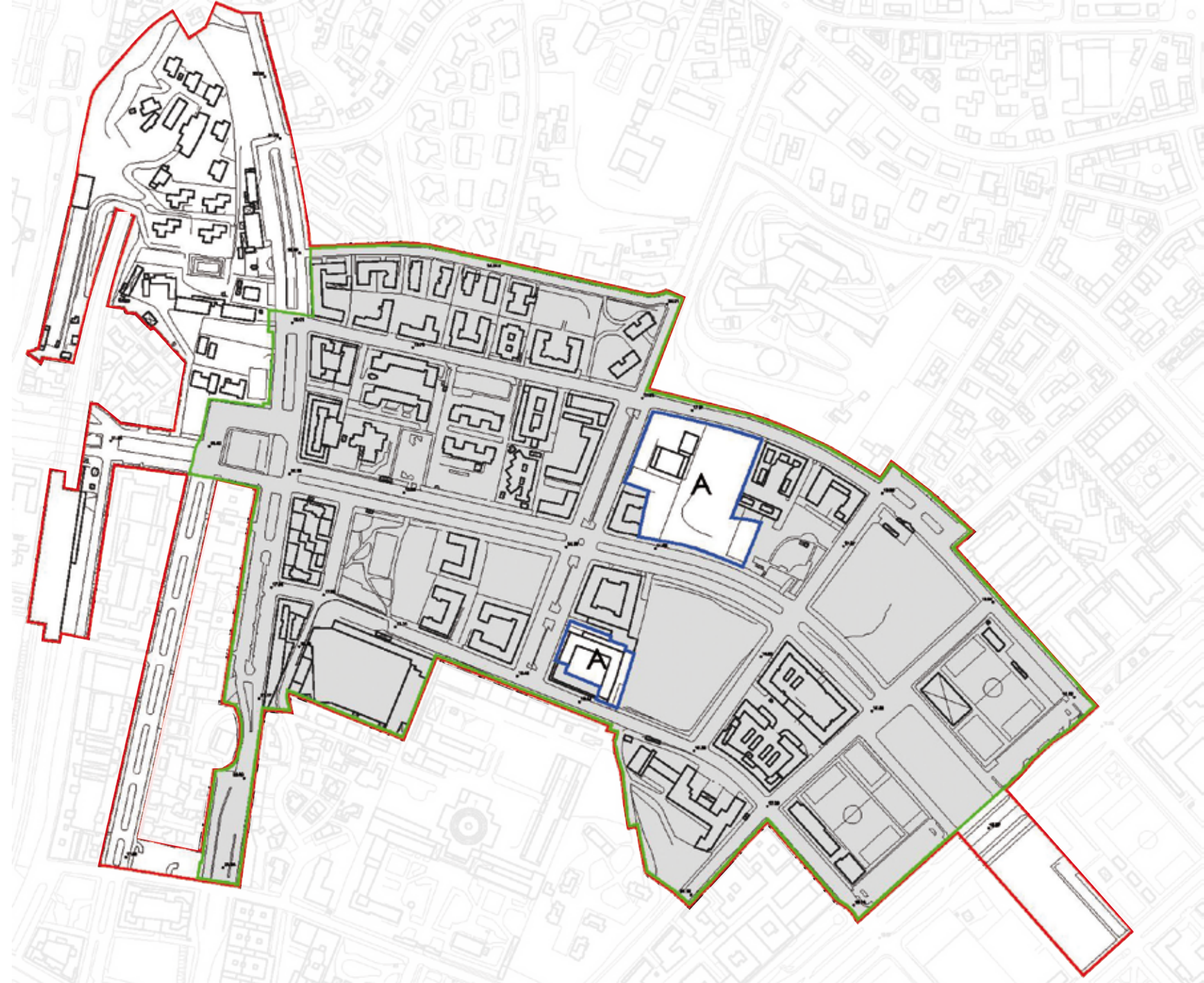
PERCORSI CICLABILI



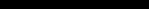
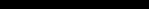
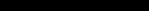
SPAZI PUBBLICI



SPAZI PUBBLICI



Schema di Assetto: perimetri di intervento e individuazione dei comparti di attuazione

-  Perimetro di riqualificazione degli spazi pubblici
-  Perimetro dell'area di intervento
-  Perimetro del comparto A



# IL MECCANISMO DI ATTUAZIONE

L'Amministrazione comunale ha posto alla base della predisposizione e dell'attuazione del Programma un meccanismo di sostituzione urbana a "domino", attraverso il trasferimento di aree di proprietà al patrimonio comunale a fronte della cessione da parte dell'Amministrazione di diritti edificatori a costo concordato. Ciò è stato possibile grazie alla disponibilità di aree e compendi immobiliari pubblici nello stesso ambito urbanistico degli edifici danneggiati, da utilizzare come sedime di realizzazione dei nuovi fabbricati. Si è fatto ricorso al dispositivo dell'incentivazione urbanistica e si è previsto di attribuire all'appaltatore, individuato con procedura di pubblica evidenza, una certa quantificazione di superfici aggiuntive rispetto a quelle della sostituzione edilizia. Il Programma nel suo complesso non ha richiesto contributi finanziari pubblici. L'Amministrazione può così risolvere l'emergenza abitativa e perseguire l'interesse pubblico realizzando un progetto di qualità che ridisegna un pezzo di città.

I proprietari, o gli aventi titolo, che hanno aderito volontariamente al Programma, si sono costituiti in consorzio con poteri di rappresentanza e di interlocuzione con l'Amministrazione e con l'appaltatore. Al termine dei lavori potranno avere nuovi alloggi, della stessa superficie di quelli demoliti, ad un prezzo concordato notevolmente più basso di quello di mercato. L'intero quartiere potrà godere di un nuovo tessuto urbano, in stretta connessione con le altre centralità della zona, con nuovi spazi verdi e servizi.

Il meccanismo individuato dall'Amministrazione comunale si fonda sulla perimetrazione di comparti: unità minime di intervento e di attuazione. La consistenza fisica del comparto coincide con i fabbricati o con parti di questi strutturalmente e funzionalmente autonome. Le proprietà interne al comparto che scelgono di non aderire al Programma sono sottoposte a procedura di esproprio e vengono acquisite al patrimonio pubblico.

Nello Schema di Assetto si è individuato come prima attuazione il "Programma di sostituzione del Comparto A", definendone i criteri e le consistenze necessari per la variante urbanistica con funzione di Piano Particolareggiato. L'attuazione prevede la demolizione e la ricostruzione delle consistenze edilizie del comparto, oltre alla realizzazione di superfici aggiuntive da cedere sul mercato e delle opere di interesse pubblico a carico del comparto in questione o inserite nel suo perimetro.

## SCHEMA DI ASSETTO: DISEGNO DI SUOLO COMPONENTI DEL SISTEMA DELLE PARTI EDIFICATE



- Fondario degli edifici di progetto**
- Tipo F: residenziale e non residenziale
  - Tipo F: residenziale e non residenziale
  - Tipo SF: residenziale e non residenziale
  - Subcomparti funzionali indicativi
  - Servizi pubblici
  - Relazioni tra i servizi pubblici
  - Tipo I: non residenziale
  - Recupero ex Deposito ASAC attrezzatura di livello urbano
- Verde e servizi**
- Verde sportivo
  - Servizio pubblico esistente oggetto di riqualificazione
  - Riqualificazione ambientale e riprogettazione dei servizi pubblici esistenti
  - Superfici accessorie alle attrezzature sportive
- Verde di arredo**
- Spazi di uso pubblico pavimentati
- Edifici residenziali con impianto morfologico contestuale**
- Funzione ricettiva a pianificazione definita
- Accordo di Programma ex art. 34 del D.L.G.S. 18.08.2000 n.247 pubblicato nel B.U.R. Lazio n.10 del 10.04.2003

## SCHEMA DI ASSETTO: DISEGNO DI SUOLO COMPONENTI DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ



- Fondario edifici di progetto - subcomparti funzionali indicativi**
- Servizi stradali tipo
  - Percorsi pedonali con viabilità di emergenza
  - Percorsi ciclabili
  - Dispositivi per il trasporto pubblico
- Linea Metro Riferimento Roma-Lido**
- Stazione San Paolo Basilica
  - Previsione nodo di scambio del trasporto pubblico
- Parcheggi pubblici**
- Parcheggi a raso (P)
  - Parcheggi interrati (PI)
  - Accesso ai parcheggi interrati
- Sosta su strada**
- sosta in linea
  - sosta a spina
- Parcheggi interrati privati (PIP)**
- Sedime compatibile con la realizzazione del sottopasso sulla via Cristoforo Colombo
- Accordo di Programma ex art. 34 del D.L.G.S. 18.08.2000 n.247 pubblicato nel B.U.R. Lazio n.10 del 10.04.2003



## SCHEMA DI ASSETTO: DISEGNO DI SUOLO COMPONENTI DEL SISTEMA DEGLI SPAZI APERTI

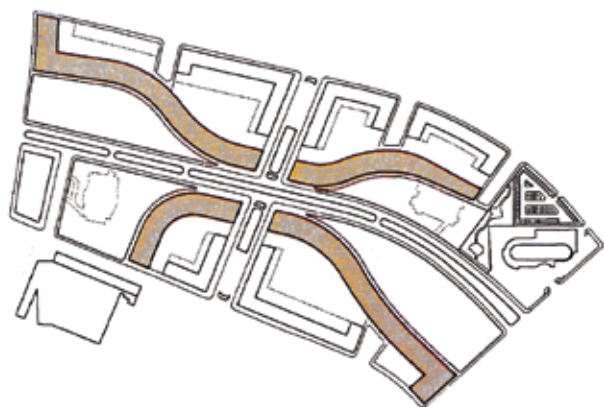


- Spazi configurati a verde su aree parzialmente edificate
- Spazi interni configurati prevalentemente a verde con bordici del suolo di aree edificare
- Verde pubblico e sportivo programmato e in corso di realizzazione
- Spazi pubblici potenziali di progetto
- Aziende portanti dell'area d'intervento: Riconfigurazione di P.le Duemila Impresario e Via di Villa di Lario
- Riconfigurazione di spazi pubblici
- Percorsi pedonali (con nodi) di emergenza
- Percorsi ciclabili
- Percorsi pedonali privati
- Parcheggi pubblici a raso
- Riconfigurazione del verde esistente
- Riconfigurazione spazi pubblici a verde e servizi
- Riconfigurazione spazi pubblici aperti
- Riconfigurazione del verde di area
- Modellazione del terreno
- Riconfigurazione dei roghi
- Corretto e ordine di polverosi
- Funzione ricettiva e pianificazione urbana
- Recupero locale e riqualificazione urbana degli spazi aperti
- Servizio pubblico esistente oggetto di riqualificazione
- Recupero ex deposito ATAC servizio di livello urbano
- Riconfigurazione ambientale e riqualificazione del verde pubblico esistente
- Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 347 pubblicato nel G.U.R. Lazio n. 10 del 10/04/2001

## SCHEMA DI ASSETTO: DISEGNO DI SUOLO COMPONENTI DEL SISTEMA FUNZIONALE, DEI SERVIZI E ATTREZZATURE



- Fondazioni edifici di progetto - tipo F e F residenziale e non residenziale
- Tipo L2: non residenziale
- Recupero ex Deposito ATAC Attrezzature di livello urbano
- Prevalenza d'uso del basamento a destinazione non residenziale
- > 80%
- > 50% - 80%
- < 50%
- Prevalenza d'uso del basamento per destinazioni a servizio pubblico
- 20%
- 50%
- 70%
- Parcheggi pubblici a raso
- Parcheggi pubblici interrati
- Verde e servizi di progetto
- Aree per verde e servizi di supporto
- Servizio pubblico esistente oggetto di riqualificazione
- Spazi pubblici potenziali di progetto
- Varco principale
- Varco secondario con indicazione del limite di posizionamento
- Posizionamento flessibile dei servizi pubblici
- Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 347 pubblicato nel G.U.R. Lazio n. 10 del 10/04/2001



urbanismo



courtyards:  
 different themes possible flower garden / plaza -  
 each courtyard has a specific urban design scheme

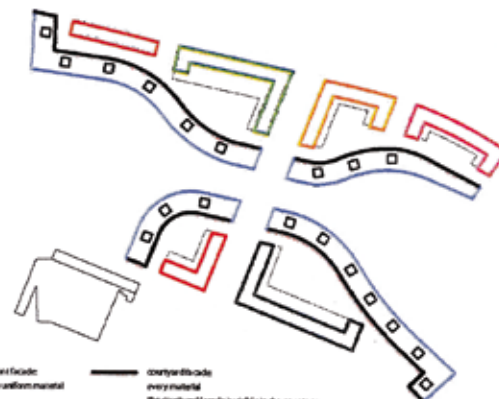
space for openings  
 obligatory openings  
 no opening possible  
 minimum opening of 10 m

openings ground floor / public park



public park

public park  
 existing trees  
 new trees  
 1. same species as the existing trees  
 2. new kind of species



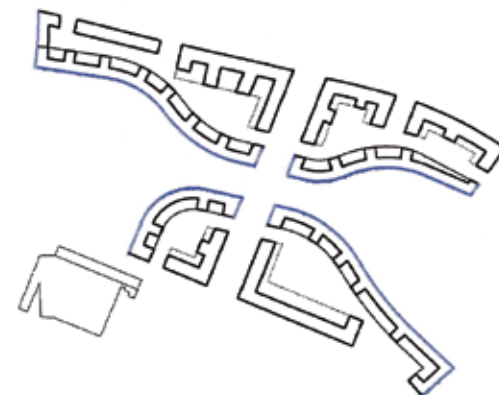
typologie / materials

facade line / facade  
 obligatory uniform material

courtyard facade  
 every material  
 the courtyard facade is visible in the openings  
 U-shaped buildings  
 every material



public park / courtyards



typologie



# I CONTENUTI

Il masterplan disegna un assetto urbano che, insieme ai nuovi edifici residenziali, propone un generale completamento del quartiere, con l'inserimento di servizi pubblici, zone verdi e spazi aperti di relazione, nonché una sistemazione più razionale della viabilità urbana.

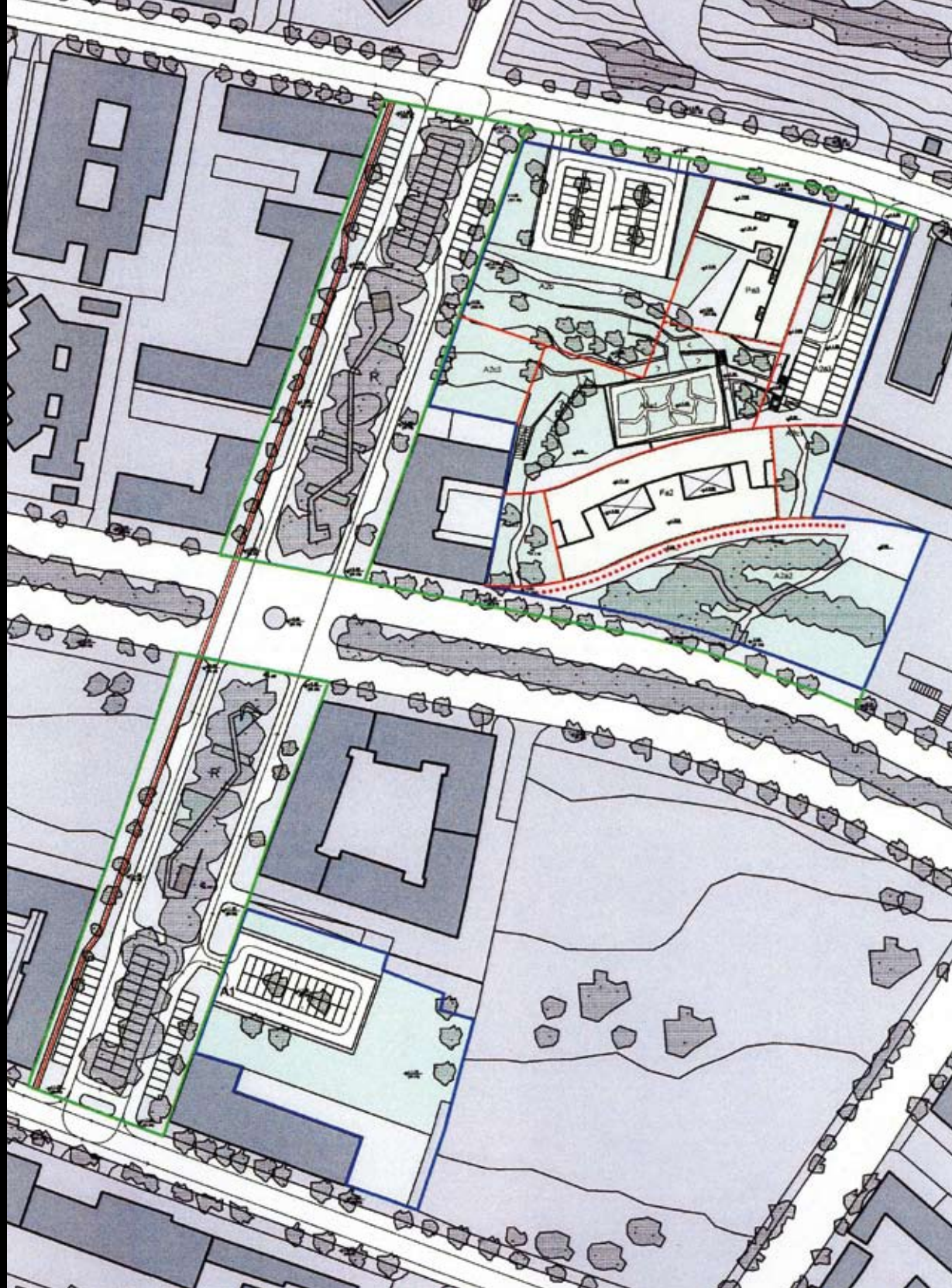
L'impianto è organizzato intorno ad un parco urbano sinusoidale aperto, a forma di ali di farfalla, i margini del parco sono definiti da altre parti edificate articolate linearmente. Un sistema di corti aperte cadenza gli spazi verdi che si alternano a zone costruite ed a spazi pavimentati di uso pubblico

Il progetto introduce nuove funzioni, secondo i criteri di indirizzo. Queste sono destinate al completamento del tessuto residenziale, all'incremento di superfici commerciali di servizio alla residenza, alla trasformazione dell'ex deposito Atac in un complesso per funzioni di livello urbano, alla sostituzione ed implementazione dei servizi pubblici preesistenti.

Una volta terminati i lavori, la capacità insediativa dell'intervento sarà di 7.394 abitanti, con un incremento di circa 2.000 unità rispetto agli abitanti esistenti riportati nel censimento 2001.

Lo Schema di Assetto prevede una dotazione di 173.430 mq di verde, servizi e parcheggi pubblici, pari a circa 23,5 mq/abitante: una superficie più che raddoppiata rispetto alla vecchia dotazione di 11,5 mq/abitante. In particolare sono previsti 57.375 mq di parcheggi pubblici e 116.055 mq per verde e servizi. Tra questi vi è una nuova piscina comunale, che sostituisce la vecchia demolita, comprensiva di spazi accessori per lo svolgimento di attività sportive, per una superficie utile lorda (di seguito SUL) di 1.650 mq.

Il dimensionamento complessivo del Programma prevede la realizzazione di una SUL residenziale pari a 295.748 mq e una SUL non residenziale pari a 56.216 mq, di cui 13.000 mq riferiti alla previsione di un servizio di livello urbano a carattere culturale e ricreativo, da inserire nel recupero dell'ex deposito ATAC, per totali 351.964 mq di SUL.





# TEMI DI QUALITÀ

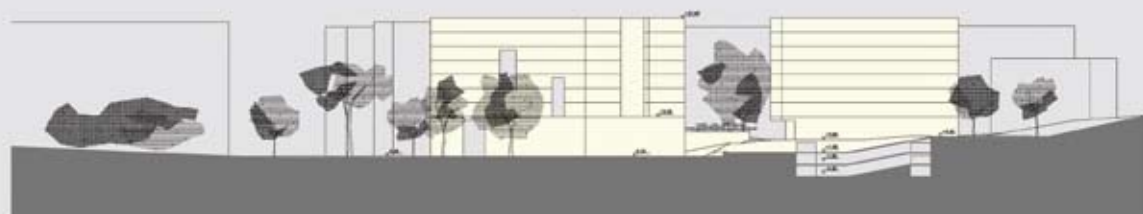
Lo spirito che ha sostenuto la formulazione di tutto il Programma nel suo complesso riguarda evidentemente la contingenza primaria della sostituzione degli edifici demoliti. Come ribadito in tutti i documenti programmatici ed amministrativi, l'obiettivo generale è quello di perseguire un livello elevato di qualità del processo e del progetto. In tutte le parti del Programma il termine qualità viene declinato nelle sue diverse componenti.

In primo luogo la qualità organizzativa dell'articolazione, che si concretizza nella sperimentazione di un modello attuativo che media e soddisfa le necessità e gli interessi dei soggetti coinvolti, formulando convergenze e sinergie tra pubblico e privato, all'interno di un percorso fattibile e condiviso.

Grande importanza è stata data al coinvolgimento dei residenti e della popolazione, come elemento qualificante del processo. Per questo è stato anche aperto un infobox: una struttura temporanea di partecipazione sui temi centrali del Programma, con forme di consultazione diretta e di comunicazione diversificata.

La ricerca della qualità del progetto finale ha guidato l'impostazione e le richieste dello Schema di Assetto. Si è puntato ad una riqualificazione generale dell'area attraverso l'implementazione della dotazione dei servizi, la riorganizzazione degli spazi pubblici e delle aree a verde. Il masterplan selezionato ha proposto un nuovo e più organico disegno dell'insediamento in termini morfologici e funzionali, in stretto rapporto con il contesto edilizio e urbanistico in cui è inserito il Programma.

Il progetto punta sul tema delle connessioni contro il preesistente degrado fisico e sociale dell'area, in termini di nuovi rapporti dell'ambito di azione con le altre centralità economiche, amministrative, universitarie del quartiere. E ancora in termini di interventi sulla mobilità per le connessioni dei flussi veicolari, pedonali e del trasporto pubblico. Propone un disegno di suolo che crea collegamenti diretti tra le nuove destinazioni residenziali e le altre funzioni.



SEZIONE I



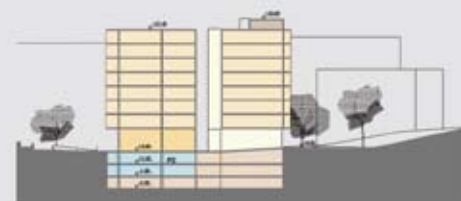
SEZIONE J



LOTTO FORDWARD Pub. edificio "yellow"  
Sezione - Sezione assoggettata



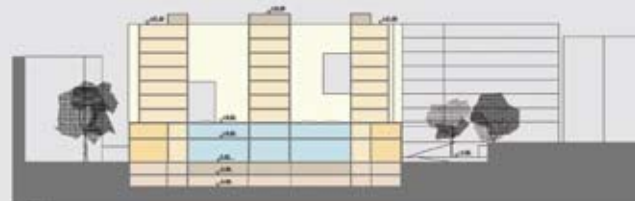
SEZIONE P1



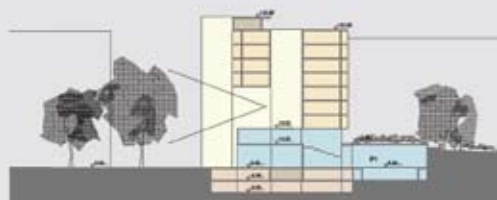
SEZIONE P2



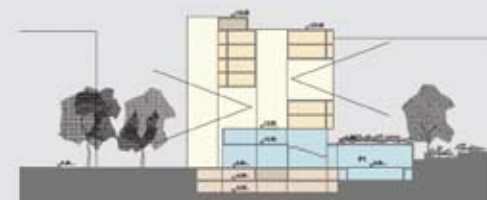
LOTTO FORDWARD Pub. edificio "yellow"  
Sezione - Sezione assoggettata



SEZIONE P1



SEZIONE P2



SEZIONE P3

Programma degli interventi - Comparto A  
Progetto preliminare: sezioni



# IL PROGRAMMA COME MODELLO

Il Programma di Giustiniano Imperatore è spesso indicato come esempio di una scelta, quella della rigenerazione urbana attraverso la demolizione e la ricostruzione, assai poco frequente in Italia, contrariamente a quello che avviene nel resto d'Europa, dove molto più numerosi sono i casi di interventi del genere. Tale sporadica consuetudine trova giustificazione nella cultura della conservazione, molto diffusa nel nostro Paese, che ha fortemente indirizzato le politiche di trasformazione urbana. A ciò si può associare anche una non facile ripartizione tra i poteri e le competenze dei diversi soggetti amministrativi ai vari livelli ed un'estrema parcellizzazione della proprietà del patrimonio edilizio, che rappresentano condizioni ostative, spesso di non facile risoluzione.

Nel recente dibattito in materia si sono affermate posizioni che vedono nel ricorso alla demolizione e ricostruzione una normale espressione di metabolismo urbano; pur tuttavia nella prassi degli interventi sul territorio tale tipologia di intervento non è ancora diffusa.

Per questo motivo il caso di Giustiniano Imperatore ha la valenza emblematica di una diversa politica di gestione della città, che punta a far rimanere gli abitanti in loco, a limitare al massimo le procedure di esproprio, a trovare soluzioni di qualità, che medino i vari interessi, mantenendo in capo al soggetto pubblico le funzioni di decisione e di coordinamento.

La specificità dell'intervento, e quindi anche il suo carattere innovativo, consiste inoltre nel fatto che si tratta della demolizione di una parte di città consolidata e di abitazioni private, resa possibile dalla disponibilità di aree e compendi immobiliari pubblici, che hanno consentito l'attuazione del Programma per comparti.

Il caso di Giustiniano Imperatore rappresenta un modello di azione e una pratica di gestione nel quale si conferma l'importanza di un'Amministrazione pubblica capace, impegnata e presente nelle varie fasi del processo.

La leggibilità, l'accessibilità di uno spazio urbano, le sue regole di formazione si materializzano attraverso molteplici e, a volte, semplici azioni: il disegno di un giardino, la ricerca dei collegamenti tra un nuovo edificio e quelli preesistenti, la costruzione di una scuola, la manutenzione degli spazi pubblici. La morfologia dello spazio non risolve, da sola, i problemi delle società urbane contemporanee ma può rendere gli spazi di vita più semplici, misurabili anche dal senso comune, meritevoli di tutela e di rispetto da parte di tutti.

La storia recente delle nostre città mostra molti tentativi di restituire uno statuto ai luoghi, di stabilire le regole di una nuova urbanità sia negli spazi fisici che negli usi. Definire le norme d'uso dello spazio comune insieme ai cittadini e cooperare affinché, nel quotidiano, queste stesse norme, queste regole di convivenza siano difese. È uno dei grandi temi del "governo di prossimità" su cui si è impegnato, in questi anni, il Municipio Roma XI, anche partecipando alla realizzazione di esperienze originali e innovative come il Programma Giustiniano Imperatore.

**Alberto Attanasio**

Vicepresidente e Assessore alle Politiche dell'Urbanistica, dei Lavori Pubblici, della Mobilità e dei Trasporti del Municipio Roma XI

GIS



**G.I. Documenti 2**  
GIUSTINIANO IMPERATORE. IL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE

*Coordinamento editoriale*  
Federica Zampa

*Testi*  
Claudia Caprile

*Grafica*  
Stefano Tesoni

*Realizzazione*  
ATON Srl



Giustiniano Imperatore è tra i più innovativi programmi di rigenerazione urbana attuati in Italia. Avviato nel 2004 su iniziativa del Comune di Roma e del Municipio Roma XI, dopo una complessa attività di concertazione tra settore pubblico e settore privato, con un ruolo decisivo interpretato dai cittadini residenti, il programma è ora in corso di realizzazione. I **G.I. Documenti** intendono illustrare in breve e con un linguaggio accessibile a tutti alcuni tra gli aspetti più rilevanti di questa esperienza. **G.I. Documenti** è una delle iniziative intraprese dal Municipio Roma XI, Assessorato alle Politiche dell'Urbanistica, dei Lavori Pubblici, della Mobilità e dei Trasporti, nel contesto di un più vasto piano di comunicazione pubblica - di cui fanno parte pagine web dedicate, mostre, pubblicazioni ecc. - finalizzato a mantenere alta l'attenzione su questa importante testimonianza di urbanistica democratica. La direzione scientifica del piano di comunicazione è della Casa del Municipio - Urban Center Roma XI, la realizzazione tecnica è a cura di Aton Srl.

