





Lazio, Roma e i driver della rigenerazione futura

LAZIO							
	Progetto	Status	Superficie	Mix funzionale	Servizi	Ente promotore	Tipologia di rigenerazione
Roma							
	Metro C - Piazza Venezia	In corso	26.000 mq SL	Stazione Polo museale	-	Metro C S.C.p.A. Vianini lavori S.p.a. webuild	Rigenerazione urbana
	Fo.Ro. Living	In corso	16.500 mq ST 32.000 mq SL	Residenziale Terziario Commerciale	-	Mario Cuccinella Architets Impreme S.p.A	Riqualificazione edilizia
	Expo Solar Park (Vele di Calatrava)	Progetto	150.000 mq ST	Expo Village	Parco solare urbano Parco urbano Campus Universitario	Cra – Carlo Ratti Associati ARUP LAND Systematica	Rigenerazione urbana
	Stadio As Roma	Progetto	20.000 mq ST	Commerciale Centro sportivo	Parco urbano Università Parco giochi	As Roma Comune di Roma	Rigenerazione urbana
	Il nuovo parco di Centocelle	Progetto	1.260.000 mq ST	Servizi	Attrezzature e servizi di supporto Fermata metro linea C Pista ciclabile Playground (campi sportivi)	Aka architetti Comune di Roma	Rigenerazione urbana
	Green Island dell'Eur	Progetto	13.200 mq SL	Residenziale	-	Studio Polis ingegneria	Riqualificazione edilizia
	Ex arsenale pontificio	Progetto	1.000 mq ST	Sede della Fondazione La Quadriennale di Roma	-	Comune di Roma MiBACT Insula	Riqualificazione edilizia
	Ex caserma Guido Reni	Progetto	45.000 mq ST	Residenziale Ricettivo Commerciale	Social Housing Biblioteca Spazi pubblici attrezzati	Cdp Sgr Comune di Roma	Rigenerazione urbana
	HubTown - Rome Business city	Progetto	91.000 mq ST	Direzionale Retail	Wellness Nursery Ristorazione Aree verdi	-	Rigenerazione urbana
	Area stazione Trastevere	Lavori in corso	200.000 mq ST 60.000 mq SL	Residenziale Direzionale Commerciale Artigianato Ricettivo	Aree Verdi Nuova viabilità Parcheggi Servizi di stazione	Comune di Roma Rete Ferroviaria Italiana	Rigenerazione urbana

LAZIO							
	Progetto	Status	Superficie	Mix funzionale	Servizi	Ente promotore	Tipologia di rigenerazione
Roma							
	Ex Fiera di Roma	Progetto	44.000 mq ST	Residenziale	Verde pubblico Servizi pubblici Parcheggi	Orchidea Spa Comune di Roma	Riqualificazione edilizia
	Ex Filanda	Progetto	1.520 mq ST	Centro polifunzionale	-	Cam spa Mac srl IT's Ogb Studio Dovevivo Excellence	Riqualificazione edilizia
	The Student Hotel	In corso	22.750 mq ST	Studentato	Parco pubblico Palestra Co-working Area meeting Ristorante e bar	The Student Hotel	Riqualificazione edilizia
Cisterna di Latina							
	Oasys (ex Manifatture del Circeo) - Shopping Center	Progetto	225.000 mq ST	Commerciale	Parco naturalistico	Master Retail	Riqualificazione edilizia

La Capitale negli ultimi anni ha intrapreso un'importante sfida, con l'obiettivo di promuovere un'autentica rigenerazione urbana, riducendo il consumo di suolo e migliorando la qualità della vita dei cittadini. Il processo di rigenerazione urbana capitolina investe aspetti urbanistici, sociali, ambientali e culturali, con un'attenzione particolare per le zone della città più degradate e povere di verde e servizi per i cittadini. Mentre nelle zone centrali, ovvero quelle aree della città più appetibili dal punto di vista immobiliare, ci si concentra maggiormente su un rinnovamento edilizio, che riguarda interventi su singoli edifici, fosse pure per la sola riqualificazione energetica.

Inoltre, le sfide che coinvolgeranno Roma nel prossimo futuro sono ricche e importanti, dal Giubileo 2025 alla candidatura per Expo 2030, passando per l'ambizioso progetto che prevede di trasformare la Capitale in una "Città dei 15 minuti". Di conseguenza i progetti urbani per Roma sono numerosi e le risorse economiche ingenti, anche grazie ai fondi derivanti dal Pnrr, con l'obiettivo di trasformare la "Città eterna" in una super città internazionale che coniuga passato, storia, fede e futuro urbano.

Alla base della realizzazione di due eventi di tale rilevanza internazionale (Giubileo ed Expo) vi è una riprogettazione degli attuali spazi della città con l'obiettivo di ripensare la metropoli, trasformandola in una città policentrica, con i servizi scolastici, sanitari e sociali raggiungibili grazie alla mobilità dolce, a piedi o in bicicletta, in appena un quarto d'ora.

Il programma prevede di rigenerare - attraverso un ampio coinvolgimento dei singoli Municipi, una prima serie di 15 ambiti urbani, uno per ciascun Municipio. Tali ambiti, scelti per le loro caratteristiche morfologiche e funzionali o perché rappresentativi dell'identità locale, includono spazi urbani in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari a perseguire l'obiettivo della città dei 15 minuti. L'obiettivo è quello di ridurre il differenziale presente tra le diverse parti della città e di costruire un prototipo di realtà urbana

caratterizzato da un sistema integrato di connessioni, che valorizza i contesti esistenti e ne crea di innovativi, entro politiche ecosostenibili e rafforzando le infrastrutture verdi e blu.

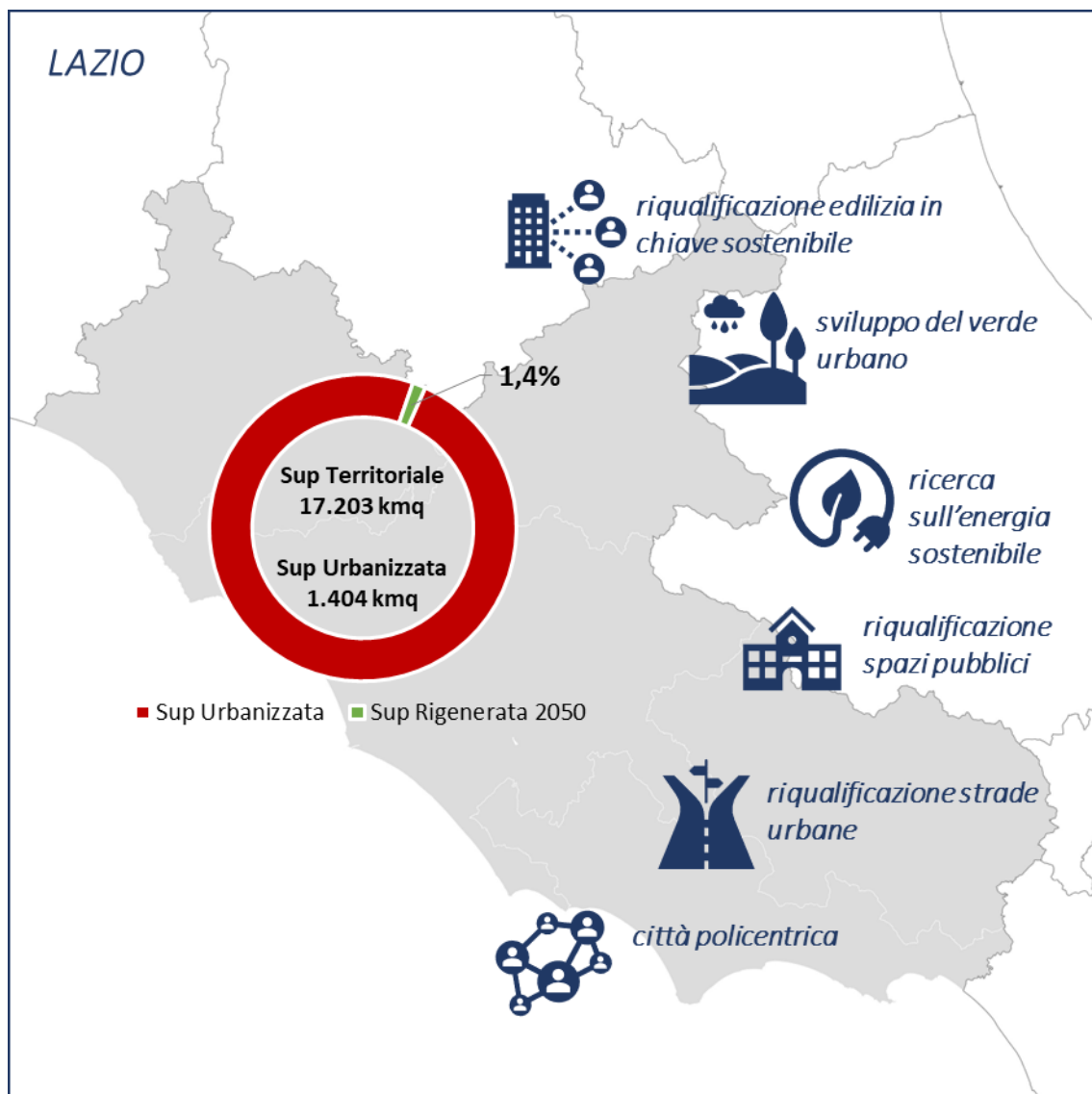
In vista del Giubileo 2025 il bando “Caput Mundi Next Generation Eu”, attraverso gli investimenti del Pnrr, prevede la riqualificazione e valorizzazione dei siti archeologici di Roma, ma anche opere relative all’accessibilità, alla mobilità e all’ambiente ed inoltre progetti di accoglienza e partecipazione.

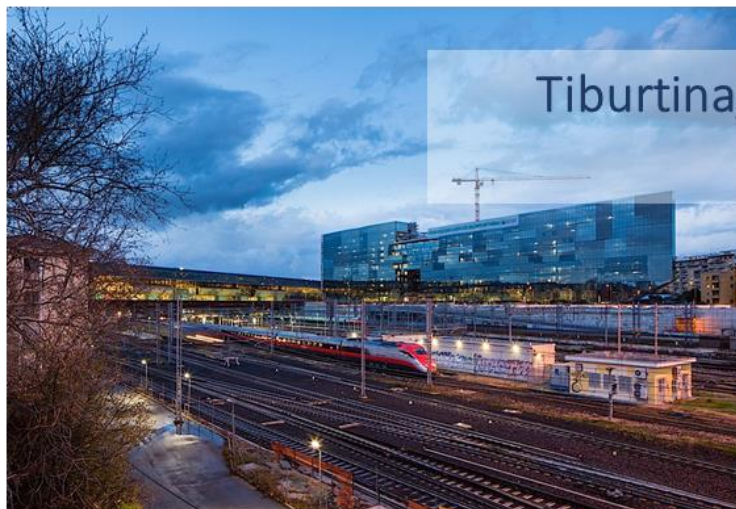
Il primo passaggio riguarda la manutenzione e riqualificazione stradale, tra cui la pedonalizzazione di alcune strade nell’area di San Pietro e la realizzazione di nuovi parcheggi nei pressi dei principali luoghi di culto.

Successivamente partiranno le attività di riqualificazione e valorizzazione attraverso interventi di manutenzione straordinaria dei luoghi giubilari, dei beni culturali e dello spazio pubblico della città, in zone sia centrali che periferiche. In particolare, riqualificazione e restauro del patrimonio culturale e urbano e dei complessi di alto valore storico-architettonico della città di Roma con valorizzazione di luoghi ed edifici di interesse storico e di percorsi archeologici. Ma anche riqualificazione dei siti ubicati nelle aree periferiche; interventi su parchi, giardini storici, ville e fontane e digitalizzazione dei servizi culturali.

Per quanto riguarda l’Esposizione Universale, per cui Roma è candidata, il progetto vede il suo fulcro nella Fiera a Tor Vergata, dove nascerà l’Expo Solar Park, un parco energetico solare di 150 mila metri quadri. L’Expo Solar Park sarà diviso in tre parti: la Città, il Boulevard e il Parco, in una graduale transizione che passa da urbano a naturale. L’Expo Village, collocato nella zona ovest dell’area, dopo l’evento diventerà un’estensione del campus dell’Università, il Boulevard sarà un percorso attraverso tutti i padiglioni nazionali, mentre il Parco a est sarà ricoperto da una vegetazione lussureggiante.

La Fiera dell’Expo avrà il suo centro a Tor Vergata, ma non sarà l’unica area della città interessata dall’esposizione mondiale. Il padiglione teaser sarà ai Fori Imperiali a Palazzo Rivaldi, poi ci sarà il “Padiglione all together/alt together” alle vele di Calatrava, con due grandi arene che durante l’Expo saranno il cuore degli eventi pubblici, e successivamente dopo l’Esposizione Universale diventeranno un Polo della conoscenza.





Tiburtina/Pietralata Roma



Riqualificazione stazione
aree ferroviarie in disuso
e rigenerazione di aree
urbanizzate
sottoutilizzate



LOCALIZZAZIONE

L'area Tiburtina/Pietralata, posizionata nel quadrante est della città accoglie da un lato la nuova stazione Tiburtina, nodo chiave di interscambio con la rete ferroviaria e transito dell'alta velocità a cui si aggiungono aree ancora da riqualificare, dall'altro lato l'area di Pietralata, circondata da quartieri residenziali, piuttosto in declino dal punto di vista socio-economico e incompleti dal punto di vista della dotazione dei servizi ma potenzialmente disponibile per nuove funzioni. L'area è in posizione strategica dal punto di vista dell'accessibilità non solo per la vicina stazione ferroviaria ma anche per la presenza della metropolitana e del sistema di circonvallazione urbana e autostradale.



CARATTERISTICHE INTERVENTO

- S.L. complessiva Stazione Tiburtina: **50.000 mq**
- S.L. complessiva nuova sede BNL: **67.000 mq**
- S.L. complessiva centralità Pietralata: **oltre 190.000 mq**
- Altre funzioni in progetto: **servizi, attività commerciali, residenziali, terziarie, area destinata alla realizzazione dello stadio della Roma, parco sportivo attrezzato, aree pubbliche.**

La riqualificazione della stazione Tiburtina e la successiva realizzazione della nuova sede della BNL hanno dato avvio ad una importante opera di rigenerazione urbana della zona est della città di Roma, ma il progetto nel suo complesso è molto più ampio perché coinvolge le aree pubbliche, oggi in disuso, del quartiere Pietralata a est della nuova circonvallazione interna. Il progetto prevede la realizzazione dello stadio della Roma su aree del comune sulle quali è stato richiesto un diritto di superficie per 90 anni trascorsi i quali l'infrastruttura verrà ceduta in proprietà a Roma Capitale. Il piano particolareggiato vigente di Pietralata oltre a prevedere aree verdi di interesse urbano e attrezzature sportive prevede anche aree già assegnate all'università, al terziario, al ricettivo e al residenziale. La recente variante riduce le superfici terziarie, mantiene quelle residenziali e prevede la realizzazione del nuovo stadio della Roma con le relative aree di pertinenza e di parcheggio dedicate.



DESTINAZIONI D'USO E FUNZIONI CENTRALITÀ PIETRALATA

- Attrezzature agonistiche (stadio): St: 140.000mq (Sul: 48.000mq)
- Direzionale/terziario: Sul 135.500mq di cui
 - università/studentato: Sul 115.560 mq
 - hotel centro/congressi: Sul 18.360 mq
 - centro civico: Sul 2.140mq
- Residenziale: 8.500mq
- Verde urbano pubblico: 227.000mq



TIMELINE DELL'OPERAZIONE



ATTORI COINVOLTI



- Committente area Tiburtina: **Comune di Roma, Rete Ferroviaria Italiana Spa**
- Committente area Pietralata: **Comune di Roma**
- Investitore e sviluppatore delle aree: **BNP Paribas/BNL, Associazione Sportiva Roma**
- Studio di progettazione: **vari**

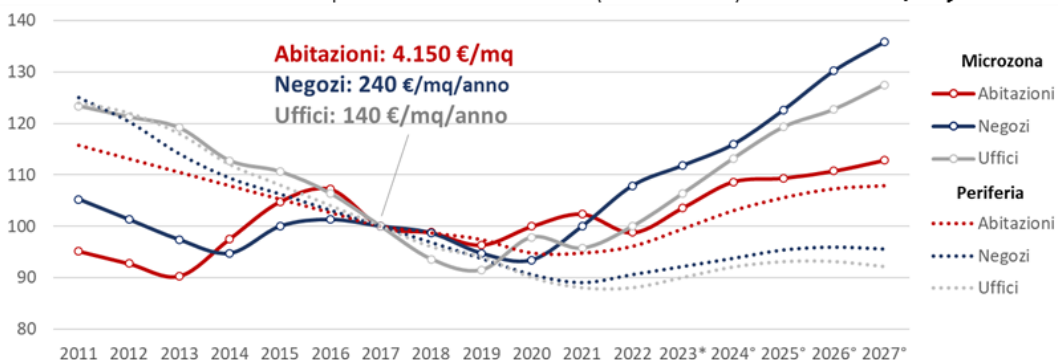


RICADUTE IMMOBILIARI

Valore di mercato di max frequenza della microzona (residenziale nuovo) al 2023: **4.300 €/mq**

Canone di locazione max frequenza della microzona (retail nuovo) al 2023: **270€/mq/a**

Canone di locazione max frequenza della microzona (uffici nuovo) al 2023: **150€/mq/a**





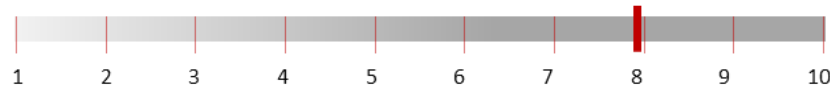
RICADUTE SOCIO-ECONOMICHE E DEMOGRAFICHE

- Numero abitanti: **340**
- Numero addetti/personale: **3.850**

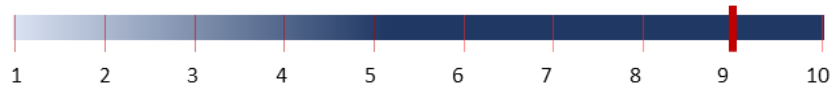


QUALITA' DELL'OPERAZIONE

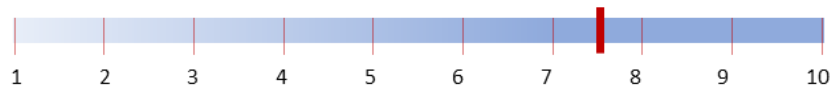
Rigenerazione edilizia



Rigenerazione urbana



Rigenerazione sociale



La riqualificazione della stazione Tiburtina e il successivo insediamento di nuovi edifici direzionali nelle immediate vicinanze è stato l'impulso che ha portato oggi alla proposta di utilizzare una centralità sottoutilizzata, come Pietralata, per l'insediamento di un nuovo stadio nella città, inteso come edificio dedicato a grandi eventi sportivi e come centro di servizi aperto in tutti i giorni dell'anno. L'intervento, oltre ad ospitare il parco dello stadio, il parco centrale attrezzato, parcheggi pubblici e privati per auto, moto e bici, privati, prevede modifiche e integrazioni alla rete viaria, realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, di ponti pedonali di attraversamento della ferrovia e di collegamento tra quartieri della città poco collegati, adeguamento della stazione Metro Quintiliani. A ciò si aggiunge la realizzazione del distretto tecnologico energetico dello stadio e del centro direzionale per la produzione di energia rinnovabile in grado di rendere autosufficiente il nuovo comparto e, in parte, la domanda dei quartieri circostanti.

Si riconoscono all'area caratteristiche idonee ad ospitare un progetto di rigenerazione urbana di tale genere in quanto prevale la funzione di pubblico interesse che porta ricadute positive sul quartiere circostante in termini sociali, occupazionali ed economici.

Una localizzazione strategica a ridosso di quartieri prevalentemente residenziali, piuttosto in declino dal punto di vista socio-economico e incompleti dal punto di vista della dotazione dei servizi. La localizzazione dell'università La Sapienza e del nuovo studentato, nonché dello stadio con il parco attrezzato, hanno la forza di destinare a questo luogo un ruolo di centro di animazione, di crescita socio-culturale e di rigenerazione urbana con effetti positivi sui quartieri circostanti in termini di reddito e occupazione inducendo, possibili investimenti diffusi, in particolare nel settore della ricettività, del commercio e del food and beverage.