

urbanistica
online

DOSSIER

FARE URBANISTICA NEL LAZIO.

***LA RASSEGNA URBANISTICA
REGIONALE 2025***

032

**Rivista
monografica
online**

ISBN: 978-88-7603-272-1
Euro 9,50 (Ebook)

INU
Edizioni

a cura di

**Paolo Colarossi, Chiara Amato,
Lucio Contardi, Romina D'Ascanio,
Chiara Ravagnan, Marco Tamburini (INU Lazio)**

FARE URBANISTICA NEL LAZIO.

***LA RASSEGNA URBANISTICA
REGIONALE 2025***

a cura di
Paolo Colarossi, Chiara Amato,
Lucio Contardi, Romina D'Ascanio,
Chiara Ravagnan, Marco Tamburini (INU Lazio)

A Mimmo Cecchini,
per la sua lezione di vita e professionale,
che ci ha fatto intendere l'urbanistica principalmente
come azione sociale collettiva
e l'INU come luogo di continuo confronto
e scambio culturale e tecnico.



LA RUR LAZIO 2025 NEL QUADRO DELLE ATTIVITÀ DELL'ISTITUTO NAZIONALE DI URBANISTICA	PREFAZIONE MICHELE TALIA	7
LA RUR INU LAZIO 2025. UNA URBANISTICA PER LA CITTÀ ESISTENTE	PREMESSA PAOLO COLAROSSÌ	10
INTRODUZIONE LA RUR 2025: OBIETTIVI, ATTIVITÀ E PROSPETTIVE		15
Il percorso della Rassegna Urbanistica Regionale: un viaggio collettivo attraverso l'urbanistica del Lazio	MARCO TAMBURINI, ROMINA D'ASCANIO	15
Traiettorie innovative per l'Urbanistica nel Lazio, tra piani e progetti	LUCIO CONTARDI, CHIARA RAVAGNAN, CHIARA AMATO	20
Collaborazione tra Istituzioni e Professionisti: una sinergia necessaria	ALESSANDRO PANCI	25
Rigenerare le città, ripensare il futuro: la nuova stagione dell'urbanistica	MICHELE COLLETTA	28
Parte I IL PERCORSO VERSO LA RUR. I SEMINARI DI PREPARAZIONE		31
Roma: prove di sostenibilità. Fare Urbanistica tra visione strategica e ricerca di prossimità	ELENA ANDREONI, ROMINA D'ASCANIO	33
Strategie innovative di pianificazione locale tra rigenerazione urbana e tutela ambientale nei comuni dei Castelli romani	PAOLA CAROBBÌ	38
Asse tiburtino e Valle dell'Aniene. La domanda di urbanistica tra crisi della produzione industriale e valorizzazione del paesaggio storico e naturale	MARCO TAMBURINI	41
Aree costiere, infrastrutture e nuove centralità nel litorale nord di Roma	LUCIO CONTARDI E CHIARA AMATO	45
Cooperazione intercomunale per lo sviluppo sostenibile in territori policentrici: dai piani urbanistici ai contratti di paesaggio	SIMONE OMBUEN	49
Percorsi di resilienza per Rieti. Piani e progetti per la rigenerazione urbana, la ricostruzione e la valorizzazione del territorio storico	CHIARA AMATO, CARMEN GIANNINO, SIMONE OMBUEN, CHIARA RAVAGNAN	53

Rigenerazione urbana e valorizzazione del sistema economico locale. Alcune misure per un territorio pianificato FRANCESCO GIACOBONE	57
La rigenerazione urbana nel Lazio e l'iniziativa strategica del Comune di San Felice Circeo GIANFRANCO BUTTARELLI, ANTONIO CAPPUCCITTI	61
Inspiring next urbanists. Il ruolo dei giovani urbanisti protagonisti nella Rassegna Urbanistica Regionale del Lazio 2025 ARTURO BECCHETTI, LUDOVICA DANDELO, FRANCESCA PAOLA MONDELLI, SHARON ANNA SOMMA	65
Parte II IL CONTESTO DISCIPLINARE, LEGISLATIVO E POLITICO-ISTITUZIONALE	69
La pianificazione urbanistica comunale nel Lazio, fra storiche arretratezze e incerte prospettive di evoluzione SIMONE OMBUEN	71
Rigenerazione urbana: cosa ci insegna il mosaico delle leggi regionali ANTONIO CAPPUCCITTI	74
Disposizioni per la rigenerazione urbana - L'applicazione della L.R. 7/2017 nei comuni del Lazio DAMIANO MAURIZIO SOLLAMI	78
Innovazioni, rigenerazione, complessità e governance GIANFRANCO BUTTARELLI	82
Strategie selettive per i territori fragili. Rivisitare il paradigma dell'Urbanistica delle Reti BRUNO MONARDO	87
La pianificazione urbanistica nelle aree montane e nella ricostruzione post sisma FABRIZIO MILUZZO	94
Filiere forti, territori fragili: il paradosso del Lazio produttivo ANNA LAURA PALAZZO	100
Lo stato della Pianificazione della Città Metropolitana di Roma Capitale tra continuità e innovazione: verso un Piano Territoriale metropolitano integrato ANNA RITA TURLÒ	105
La trasformazione urbanistica di Roma Capitale: strategie di pianificazione e progetti di rigenerazione MAURIZIO VELOCCIA	109

Parte III STRATEGIE E PIANI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE	115
Piano strategico di sviluppo, indirizzo e coordinamento di Civitavecchia MASSIMILIANO MARCELLI, ALESSIA D'AMICO, DANIELE MASCIANGELO, SARA FRESI	117
Un parco per il porto. Strategie per la rigenerazione dell'ex cementificio di Civitavecchia LUCA MONTUORI, ELIANA SARACINO	121
Indirizzare verso il cambiamento: il nuovo Piano Urbanistico Comunale Generale di Grottaferrata MASSIMO RONCATI	125
Il percorso di avvicinamento al PUCG del Comune di Grottaferrata PAOLA CAROBBI, FRANCESCO COLAROSSO, PAOLO COLAROSSO, LUCIA FONTI, SHARON ANNA SOMMA	128
Lo spazio pubblico nel Progetto Urbano. L'esperienza del Comune di Colleferro MAURIZIO MORANDI, MARZIA MARANDOLA, UMBERTO ZEPPA	133
Piano di Assetto per lo Spazio Pubblico per il recupero del Centro Storico di Velletri FRANCESCO COLAROSSO, PAOLO COLAROSSO, SHARON ANNA SOMMA	138
La variante al PRG per la Riqualificazione Urbana e Ambientale del centro città di Fondi FRANCESCO COLAROSSO, PAOLO COLAROSSO, SHARON ANNA SOMMA, CLAUDIO SPAGNARDI, BONAVENTURA PIANESE	142
Il nuovo Piano urbanistico comunale generale del Comune di Mentana FRANCESCO NIGRO	147
Regia pubblica strutturata in alcune esperienze di rigenerazione urbana nella provincia di Latina ANTONIO PETTI	150
Un progetto per Testaccio: masterplan di riqualificazione del rione ENRICA DE PAULIS	156
Parte IV PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI URBANI E DI PROSSIMITÀ	163
Una città per le persone. La nuova visione raccontata attraverso gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici a Roma ORNELLA SEGNALINI, LINDA D'AMICO	165
Recupero dell'identità storica degli spazi urbani. Le pavimentazioni storiche per valorizzare i luoghi e restituire qualità ELISA PARIS, ROBERTA DE VITO	170
Roma prossima: pianificare una rete di opportunità ELENA ANDREONI	175

Parte V
SCENARI DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO PUBBLICO PER L'INCLUSIONE

181

**Rigenerazione urbana e valorizzazione del patrimonio pubblico.
Il caso del Piano Città degli immobili pubblici di Civitavecchia**

CHIARA MARGANI

183

**Interventi di rigenerazione urbana a Tivoli
Recupero, rifunzionalizzazione e musealizzazione dell'Ex Cartiera Amicucci Parmegiani**

TULLIO LUCCI

188

**Abitare come infrastruttura sociale e urbana:
la strategia di Roma tra emergenza e rigenerazione**

ANDREA TOBIA ZEVI

192

Parte VI
RETI VERDI E BLU PER LA RESILIENZA URBANA E LA MOBILITÀ SOSTENIBILE

197

**Verso una governance policentrica dei paesaggi fluviali urbani:
l'esperienza di Agenda Tevere a Roma**

PAOLA CANNAVÒ

199

Roma città d'Acqua
**SABRINA ALFONSI, GIUSEPPE SORRENTINO, CHIARA CECILIA CUCCARO,
BEATRICE RICCARDO, ELEONORA ROGATO**

204

Arcipelago Microforeste Roma. Oasi di sostenibilità

FABIOLA FRATINI

209

Il Parco Lineare Roma Est
ROBERTO PALLOTTINI

214

**Valorizzazione del patrimonio naturale del fiume Velino;
un progetto di rinnovamento urbano**

EMILIANO DI GIAMBATTISTA

218

Parte VII
INSPIRING NEXT URBANISTS

223

**Metamorph₂Osis. Strategie di rigenerazione urbana Climate-Proof
per il territorio fragile della Marina di Latina**
MARSIA MARINO, MARIA RACIOPPI, CHIARA FILICETTI, FEDERICO IANIRI

225

La RUR Lazio 2025 nel quadro delle attività dell'Istituto Nazionale di Urbanistica

MICHELE TALIA (PRESIDENTE INU)

Nel corso degli ultimi quarant'anni l'Istituto Nazionale di Urbanistica ha promosso un ampio e complesso programma di iniziative culturali e scientifiche che si sono rivelate fondamentali per alimentare ed orientare il dibattito urbanistico in Italia. Tra queste, le sette *Rassegne Urbanistiche Nazionali* (RUN) e le più numerose *Rassegne Urbanistiche Regionali* (RUR) hanno avuto un ruolo determinante nel documentare, interpretare ed accompagnare l'evoluzione della pianificazione territoriale, del progetto urbano e delle politiche pubbliche. Come è ampiamente documentato dalla letteratura di settore, tali iniziative hanno costituito importanti momenti di confronto e di riflessione collettiva tra studiosi, professionisti, amministratori, comunità locali e *stakeholders*, e hanno contribuito in modo decisivo alla costruzione di una cultura del piano aggiornata e attenta ai mutamenti della società, diffondendo la pratica della pianificazione e del progetto anche in quei contesti socio-territoriali ed amministrativi in cui il governo del territorio incontrava difficoltà e incomprensioni crescenti.

Il bilancio di questa serie complessa di iniziative appare senza dubbio positivo, e le *Rassegne* si sono rivelate uno specchio fedele delle trasformazioni avvenute nella domanda di pianificazione e di progettazione urbana, ma anche un banco di prova per l'innovazione disciplinare e tecnica nel nostro Paese. Esse hanno saputo valorizzare sia i processi di lungo periodo che le sperimentazioni emergenti, dando voce alla pluralità delle pratiche urbanistiche e promuovendo una visione dinamica del territorio come bene comune e risorsa collettiva. Si deve probabilmente anche a questo insieme di eventi – e ad altri momenti di discussione che sono maturati con il contributo dell'INU in modo coordinato o convergente in questo lungo periodo –

se la cultura della pianificazione è riuscita a dimostrarsi più resiliente a fronte delle difficoltà crescenti che le politiche pubbliche hanno incontrato nel lungo processo di modernizzazione che stiamo attraversando.

Grazie al ricco scambio di esortazioni, di contaminazioni e di proposte che hanno caratterizzato il succedersi delle edizioni delle RUN e delle RUR, l'Istituto è stato dunque in grado di accompagnare l'evoluzione del sistema di pianificazione nazionale alle differenti scale, superando i profondi squilibri che erano presenti nel nostro Paese anche in questa materia. Si trattava in particolare di preoccupanti dislivelli che il nostro *Rapporto dal Territorio* ha saputo analizzare efficacemente fin dalla sua prima uscita, evidenziando le anomalie di una geografia del governo del territorio che non ricalcava pedissequamente altri storici divari della nostra realtà nazionale, e che ha permesso in questo modo una più efficace circolazione di sollecitazioni e buone pratiche.

Le *Rassegne* urbanistiche nazionali e regionali rappresentano dunque un'importante occasione non solo di riflessione, ma anche di concreta possibilità di miglioramento della forma e dell'efficacia dei piani urbanistici. Questi momenti di confronto costituiscono infatti degli spazi privilegiati per l'analisi critica delle pratiche in atto, favorendo l'interazione tra esperienze maturate in differenti contesti territoriali. Sembra infatti che attraverso il dialogo tra le Regioni tenda a rafforzarsi quella capacità di trasferire conoscenze e strumenti operativi, facilitando la diffusione di *best practices* ed esperienze di successo. Questo scambio interregionale risulta particolarmente strategico per quei contesti che faticano ad adottare approcci innovativi alla pianificazione e al governo del territorio, tanto che le *rassegne* urbanistiche nazionali e regionali possono rappresentare una importante occasione non solo di riflessione, ma anche di concreta possibilità di miglioramento della forma e dell'efficacia dei piani urbanistici.

È solo il caso di sottolineare che tali momenti di confronto costituiscono spazi privilegiati per l'analisi critica delle pratiche in atto, favorendo l'interazione tra le esperienze che sono maturate in questi anni in contesti territoriali spesso anche molto differenti. È infatti attraverso il dialogo tra le Regioni che tende a consolidarsi una capacità di trasferire conoscenze e strumenti operativi che può dimostrarsi utilissima, facilitando la diffusione anche di quelle iniziative a carattere locale che possono aspirare ad una applicazione più generalizzata. Anche se valido in termini più generali, tale scambio può rivelarsi particolarmente opportuno in quei contesti che faticano ad adottare approcci innovativi alla pianificazione e al governo del territorio.

Nel quadro che abbiamo qui delineato la *Rassegna Urbanistica Regionale del Lazio 2025* si è proposta pertanto come una tappa significativa di un percorso ben più ampio, che ha trovato nel XXXII Congresso Nazionale

dell'INU, svoltosi a Roma nel maggio 2025, un momento di sintesi e di rilancio. Dedicato a *"Il piano utile"*, il Congresso ha sollecitato una riflessione profonda sul ruolo della pianificazione in età contemporanea, che tende a caratterizzarsi per la presenza di sfide estremamente articolate e interconnesse: la crisi climatica, le disuguaglianze territoriali, la transizione ecologica, la rigenerazione territoriale ed urbana, la fragilità delle aree interne, la digitalizzazione dei processi decisionali. Virando con decisione verso una sottolineatura degli aspetti applicativi delle politiche pubbliche, il dibattito congressuale, e le iniziative che intendiamo promuovere già nel breve periodo, puntano pertanto ad associare più direttamente le battaglie che hanno caratterizzato negli ultimi anni l'attività dell'Istituto – non solo la difesa dell'autorevolezza e del prestigio della disciplina urbanistica, ma anche la proposta di un nuovo quadro normativo per la riforma del governo del territorio – alla presenza operante in tutti quei terreni in cui le innovazioni del processo di pianificazione sembrano destinate a maturare.

Oltre queste finalità più generali, la RUR Lazio ha rappresentato un'occasione preziosa anche per misurare lo stato di salute dell'urbanistica nella regione, e per proporre nuove traiettorie di sperimentazione per il prossimo futuro. L'evento conclusivo si è svolto presso la Casa dell'Architettura di Roma il 22 maggio 2025, e si è incentrato sulla presentazione e la discussione di piani e progetti urbanistici del territorio regionale, offrendo uno spazio di confronto aperto tra istituzioni, professionisti, ambienti accademici e cittadini.

L'iniziativa promossa dalla Sezione laziale dell'INU nell'ambito del Congresso nazionale, ha perseguito obiettivi molteplici, che possiamo provare a riassumere nel modo seguente:

- promozione di una discussione critica sulle dinamiche e le contraddizioni della pianificazione nel Lazio, in un contesto socio-territoriale ed economico segnato da una lunga fase di stasi e di frammentazione degli strumenti urbanistici e degli interventi di trasformazione;
- offerta di una congrua visibilità alle pratiche in atto, alle esperienze innovative, ai tentativi di risposta ai nuovi bisogni territoriali, spesso sviluppati in forma sperimentale o attraverso il ricorso a percorsi interistituzionali;
- messa in luce delle criticità dell'agire urbanistico nella regione – dalla carenza di strumenti aggiornati alla difficoltà di attuazione dei piani, e fino alla manifestazione di una preoccupante debolezza del coordinamento tra livelli di governo differenti;
- maturazione di un dialogo costruttivo tra gli attori coinvolti nelle trasformazioni urbane, riconoscendo il valore del confronto intersettoriale e della partecipazione attiva delle comunità più direttamente coinvolte.

Grazie all'impegno dei dirigenti e dei soci della Sezione, la RUR Lazio 2025 ha potuto giovare di un percorso preparatorio particolarmente ricco e stimolante, che ha coinvolto l'intero territorio regionale attraverso lo svolgimento di un intenso programma di otto seminari tematici, che si sono svolti tra il dicembre 2024 e l'aprile 2025 con la col-

laborazione degli Ordini provinciali degli Architetti e degli Ingegneri della regione. Questi incontri hanno affrontato, con un taglio operativo e dialogico, temi centrali per il futuro del territorio laziale, quali in estrema sintesi la rigenerazione territoriale e urbana, la resilienza climatica, la mobilità sostenibile, la gestione e la messa in sicurezza del suolo, le infrastrutture verdi, il welfare urbano, la valorizzazione dei paesaggi e dello spazio pubblico, le strategie finalizzate alla promozione della resilienza e alla rinascita delle aree interne.

I risultati di questi seminari, sintetizzati e condivisi durante l'organizzazione della RUR, hanno arricchito il confronto tra i partecipanti all'iniziativa, fornendo una base conoscitiva solida e articolata, capace di restituire la complessità del territorio laziale e le sue molteplici potenzialità. In parallelo, è stata organizzata la mostra *"Traiettorie innovative per l'urbanistica tra piani e progetti"*, inaugurata il 17 maggio 2025, anch'essa presso la Casa dell'Architettura, che ha raccolto e documentato le principali esperienze di pianificazione e di progettazione in atto nella regione. Oltre a fornire la preziosa documentazione che questo volume si propone di illustrare, tale iniziativa ha consentito di consolidare un ricco sistema di relazioni tra i numerosi protagonisti del governo del territorio regionale che potrà costituire un patrimonio interattivo da alimentare ed aggiornare anche nei prossimi anni, e al quale attingere in modo continuativo.

Ne consegue pertanto che la RUR Lazio si è configurata non solamente come un evento espositivo e convegnistico di notevole richiamo, ma come un processo culturale e politico, teso a rilanciare il ruolo dell'urbanistica come strumento utile e necessario per la costruzione di territori più giusti, sostenibili ed inclusivi. In linea con lo spirito del XXXII Congresso Nazionale, la RUR ha dunque contribuito a riaffermare la centralità del piano come dispositivo di conoscenza, progetto e partecipazione, che si propone di orientare le trasformazioni territoriali nel lungo periodo, e di ricomporre e promuovere visioni, interessi e prospettive diverse, per diventare un fenomeno più profondo, in grado di influenzare e trasformare il contesto culturale e le dinamiche politiche in cui è inserita.

In questo volume, che raccoglie materiali, riflessioni e contributi emersi durante la RUR, si intende restituire la ricchezza e la pluralità dei contenuti che sono stati oggetto di discussione, nella convinzione che solo attraverso il confronto continuo tra le pratiche e le idee sia possibile rivitalizzare la disciplina urbanistica, e rafforzare il suo impatto positivo sulla qualità della vita delle persone e dei luoghi. Nel Lazio, in particolare, il confronto con le realtà più avanzate presenti nel Paese potrà offrire stimoli e modelli di riferimento utili per superare le rigidità che ancora penalizzano i processi decisionali e progettuali, e il patrimonio di conoscenze che è stato raccolto in occasione della Rassegna potrà costituire un volano per l'aggiornamento culturale e tecnico delle amministrazioni, e per contribuire a una più consapevole e condivisa evoluzione della pianificazione urbanistica.



Figura 1-2 - Convegno della RUR 2025 svoltosi il 22 maggio 2025 presso la Casa dell'Architettura, Complesso dell'Acquario Romano (foto di PMopenlab).

La RUR INU Lazio 2025. Una urbanistica per la città esistente

PAOLO COLAROSSO (PRESIDENTE INU LAZIO)

Fare urbanistica nel Lazio

Questo Dossier, come espresso dal suo titolo ("Fare urbanistica nel Lazio"), vuole presentare un quadro significativo dello stato attuale del fare urbanistica nella regione Lazio come è stato delineato nei contenuti dei tre eventi costituenti la Rassegna Urbanistica Regionale INU Lazio 2025 (RUR): i Seminari preparatori della stessa RUR, svoltisi dal dicembre 2024 all'aprile 2025 in varie sedi nella Città Metropolitana di Roma Capitale e nelle quattro province della regione (Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo); il Seminario conclusivo del 22 maggio 2025 (Tamburini, D'Ascanio in questo Dossier); la Mostra di piani e progetti esposta dal 17 al 24 maggio nella Casa dell'Architettura nel complesso dell'Acquario Romano (Contardi *et al.*, in questo Dossier).

Il Dossier è formato da una sezione iniziale di apertura (Prefazione, Premessa, e Introduzione) e da sette parti.

La sezione iniziale contiene valutazioni generali e prospettive ricavabili dall'importante mole di idee, ipotesi, metodi e tecniche contenute nei Seminari e nei piani e progetti della Mostra.

Nella I° parte ("Il percorso verso la RUR. I Seminari preparatori") vengono presentati, dai coordinatori di ognuno degli otto seminari preparatori, i principali temi e relativi contenuti trattati nei rispettivi seminari.

Nella II° parte ("Il contesto disciplinare, legislativo e politico-istituzionale") vengono analizzate le condizioni culturali e istituzionali di base che con le loro criticità e opportunità determinano il fare urbanistica nella regione.

I contenuti delle successive parti, dalla terza e fino alla settima sono articolati secondo le cinque sezioni della Mostra e ne costituiscono il catalogo.

Le cinque parti, i cui contenuti sono sintetizzati nei loro titoli, sono nell'ordine: "Strategie e piani per la rigenerazione urbana e territoriale", "Progetti di riqualificazione degli

spazi pubblici urbani e di prossimità", "Scenari di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio pubblico per l'inclusione", "Reti verdi e blu per la resilienza urbana e la mobilità sostenibile" e, infine, "Inspiring Next Urbanists", con la presentazione del contest promosso dai rappresentanti del Lazio di INU giovani.

La domanda di fare urbanistica per la città esistente

Uno tra i contenuti più importanti rilevabili dai Seminari e dalla Mostra è la forte attenzione delle Amministrazioni comunali e regionali del Lazio sulla città esistente e su obiettivi di rigenerazione-riqualificazione di quella; è una attenzione che può essere interpretata come risposta a una diffusa domanda, da parte dei cittadini, di miglioramento delle condizioni dell'abitare, cioè di qualità urbana, soprattutto nelle aree della città recente.

Una risposta, quella di diverse Amministrazioni comunali, basata su un fare urbanistica, piuttosto che con piani, con progetti di rigenerazione-riqualificazione urbana, spesso anche in variante a piani esistenti.

Sembra emergere, dunque, una questione di fondo per l'urbanistica che supera i confini regionali: come definire contenuti e strumenti per una rigenerazione-riqualificazione urbana che possa avere valore di un progetto urbanistico coordinato con la pianificazione e integrato a questa.

Nel seguito, vengono qui presentate alcune idee e proposte sui possibili contenuti per la rigenerazione-riqualificazione urbana, con prevalenza di quelli per la riqualificazione.

Sono idee e proposte relative a una urbanistica per la città esistente, esito di un personale processo di più anni di riflessioni e di sperimentazioni e che, con l'occasione della RUR INU Lazio 2025, vengono qui presentate, anche per discuterle e verificarle, allo stato attuale di avanzamento e necessariamente in forma sintetica, rimandando per chiarimenti e approfondimenti ai riferimenti bibliografici richiamati.

In primo luogo: la qualità urbana è una condizione complessa che andrebbe definita nei suoi aspetti. Sono aspetti numerosi e non tutti riconducibili nell'ambito delle competenze dell'urbanistica.

Per rimanere in quell'ambito, si è ritenuto utile riferirsi alla definizione di paesaggio (art 1 della Convenzione europea del Paesaggio, 2000) in base alla quale, in sintesi, si può affermare che tutto il mondo fisico è paesaggio.

Tutti noi, nel corso delle nostre vite, viviamo in un paesaggio, o meglio attraversiamo paesaggi (naturali, rurali, periurbani e urbani) che, quando sono quelli abituali di ogni giorno, sono, secondo la definizione dell'art. 2 della Convenzione, i "paesaggi della vita quotidiana". Sono i paesaggi che "abitiamo" e rispetto ai quali possiamo provare (percepire) sensazioni di attrazione, repulsione, indifferenza. Sensazioni che incidono, in modo consapevole o - per lo più - inconsapevole, positivamente o negativamente sulle nostre vite; così che possiamo legare la definizione di

qualità urbana anche alla definizione di qualità del paesaggio urbano come condizione della qualità dell'abitare. "Abitare" un paesaggio significa, nel senso più profondo della parola, sentirsi appartenenti ai luoghi di quel paesaggio, significa, cioè, stabilire relazioni positive con quei luoghi.

Alla domanda generica di qualità del paesaggio urbano l'urbanistica può rispondere, anche se parzialmente, operando verso la soddisfazione di tre specifiche qualità che sono alla base dell'idea di un buon abitare: accoglienza (spazi pubblici adeguati e accessibili a tutti, buone qualità ambientali, sicurezza), urbanità (dotazione di servizi e attrezzature pubbliche e private, arredo urbano) e bellezza. (Colarossi et al. 2023).

Il tema della bellezza del paesaggio urbano richiede un discorso a parte. Infatti le qualità di accoglienza e di urbanità possono essere migliorate, attraverso politiche urbane e interventi urbanistici, agendo con l'aumentare le quantità di spazi pubblici e servizi richieste da norme o da analisi delle domande per i tipi e le dimensioni dei servizi. Operazione però non sufficiente al miglioramento complessivo del paesaggio urbano, che richiede anche che sia soddisfatta l'esigenza della qualità della bellezza (Colarossi 2008 a, pag. 76) per la quale, per renderla concetto operativo, va definita almeno una cornice di contenuti, indirizzi e criteri.

Le questioni della bellezza del paesaggio urbano

Un discorso sulla bellezza del paesaggio apre a una questione di fondo: se sia possibile un adeguato grado di condivisione su alcuni principi e indirizzi per la bellezza del paesaggio urbano.

Per rispondere, una strada interessante da percorrere può essere la definizione di paesaggio come *"determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni"* (Art. 1, Convenzione europea del Paesaggio, 2000). Definizione che ci richiede di fare qualche ragionamento sulla percezione.

"Percepire" un paesaggio significa elaborare con la mente sensazioni, suscitate dal mondo fisico nel quale viviamo, ricevute dai cinque sensi tra i quali, per i ragionamenti qui seguiti a proposito della qualità del paesaggio urbano come ambito fisico delle nostre vite, è prevalente quello della vista, ma sono da considerare anche gli altri sensi (paesaggi di suoni, odori, sapori, e sensazioni tattili).

Per avere tempo e agio di vedere e di percepire al meglio (di elaborare con la mente) un paesaggio, la condizione necessaria è il movimento lento del camminare.

Qui si farà qualche considerazione sulle percezioni che sperimentiamo stando o camminando nel paesaggio urbano e avendone una visione da altezza d'uomo.

Si possono definire tre tipi di percezione: percezione locale immediata, percezione per sequenze continue (Cullen 1976), percezione per sequenze continue in tempi diversi, uniche o ripetute.

La percezione locale immediata è data da ciò che, in ogni istante, vediamo nel nostro immediato intorno.

La percezione per sequenze continue è l'esperienza che avviene durante il movimento di percorrenza di diversi spazi tra loro collegati, nella quale si succedono con continuità le diverse percezioni che sperimentiamo percorrendoli.

Percezione per sequenze continue in tempi diversi e sequenze diverse: ogni giorno, o comunque spesso, facciamo più esperienze diverse di percezioni per sequenze continue.

Le diverse percezioni che riceviamo nel corso della nostra vita vengono conservate nella nostra memoria ma certo non tutte, e comunque con sequenze necessariamente incomplete, con parti più vivide e parti appena accennate.

Ognuno di noi nella propria memoria custodisce delle immagini (delle mappe) del mondo fisico (del paesaggio) nel quale vive o ha vissuto, anche brevemente (Lynch 1973).

Sono mappe che possono essere classificate secondo due tipi-base: mappe di orientamento e mappe di senso (Colarossi 2008 a, pag. 85-94).

Le mappe di orientamento sono quelle necessarie a muoverci nello spazio.

Sono necessarie alla nostra sopravvivenza in quanto memorizzano spazi e elementi urbani che hanno la funzione di orientarci nel movimento per raggiungere mete prefissate. Le mappe di senso sono quelle nelle quali memorizziamo percorsi e luoghi ai quali associamo valori: valori estetici, funzionali e sociali condivisi, ma anche valori personali. Dove condivisi vuol dire che si tratta di valori apprezzati dalla maggioranza di una comunità.

E poiché la massima parte delle esperienze percettive del paesaggio urbano avvengono percorrendo gli spazi pubblici della città, questi si possono definire come il luoghi primari di percezione delle qualità di quel paesaggio.

Una mappa di orientamento è fortemente incisa nella nostra memoria quanto più i luoghi o gli elementi memorizzati sono percepiti come caratterizzati rispetto all'intorno, sia in senso positivo che in senso negativo.

Una mappa di senso, a parte i contenuti personali, è fortemente incisa nella memoria collettiva quanto più i luoghi o gli elementi memorizzati sono dotati di alte qualità e valori riconosciuti e condivisi dagli abitanti. Tra i quali valori possiamo annoverare anche la bellezza di un paesaggio urbano.

Bellezza che va intesa non necessariamente del livello delle eccezionali o rilevanti opere di architettura e di arte, ma anche, e forse soprattutto, in un grado minimo, ma capace di provocare sensazioni di bene-essere, ovvero di sentirsi bene in un luogo, grazie alla sua forma, alle attività che può accogliere (funzione) e al suo valore sociale.

Dunque la sensazione-percezione della bellezza nella città può essere prodotta anche dalle qualità di accoglienza e di urbanità, oltre che dalle forme dello spazio pubblico.

Alcuni criteri per la qualità del paesaggio urbano

Dalle precedenti considerazioni sulla percezione del paesaggio urbano possono dedursi alcuni criteri per valutarne o migliorarne le qualità di accoglienza, urbanità e bellezza per costruire nelle città le condizioni per un buon abitare.

Criteri che, se fondati sui ragionamenti relativi alle modalità di percezione del paesaggio urbano, possiamo ritenere abbiano un soddisfacente grado di condivisione, sempre comunque da verificare con adeguati processi partecipativi. Occorre partire da due problemi tra loro collegati: un problema di ottimizzazione delle qualità funzionali, sociali ed estetiche delle dotazioni di spazi pubblici e di servizi e un problema di equità distributiva di quelle qualità.

Il primo è un problema di massimizzazione di effetti sinergici tra risorse disponibili per la rigenerazione-riqualificazione e la quantità (esigenze e norme) e qualità delle realizzazioni.

Il secondo è un problema di diffusione quanto più ampia possibile di quelle stesse qualità nel tessuto urbano.

Uno dei possibili modi di affrontare i due problemi può essere l'attuazione di una strategia di aggregazione e concentrazione di risorse e di qualità urbana: la strategia delle reti di centralità.

Si può agire aggregando spazi pubblici, servizi e aree di interesse ambientale, paesaggistico, archeologico e storico architettonico in un ambito urbano di opportune dimensioni (quartieri o aggregazioni di quartieri), collegandoli tra loro a formare sistemi.

Sistemi che, in quanto collocati nell'ambito di un tessuto urbano esistente, avranno necessariamente forma di sistemi a rete, con nodi e maglie.

I nodi sono servizi pubblici e privati e spazi pubblici quali piazze, giardini e parchi e aree ed edifici di interesse archeologico-storico-architettonico (beni culturali); le maglie sono le strade e i percorsi che collegano tra loro i nodi, con i servizi in affaccio su nodi o maglie.

Nodi e maglie, in quanto collegati tra loro a formare sistema, potranno essere presenti in modo più forte nelle nostre mappe di orientamento e di senso che non in una situazione di spazi pubblici e servizi dispersi in un ambito urbano e tra loro non collegati in modo evidente.

Questa strategia ha il vantaggio di concentrare nei sistemi a rete risorse economiche e di qualità urbana (funzionale, sociale ed estetica) in modo da produrre, per sinergia, effetti di una forte immagine urbana della rete, dei suoi nodi e maglie; producendo quindi effetti di miglioramenti di qualità del paesaggio urbano e delle condizioni dell'abitare che si rifletteranno sugli intorni urbani delle reti.

Quanto più è alta la qualità degli spazi pubblici, dei servizi e dei beni culturali di una rete, tanto più è forte il ruolo della rete come sistema strutturante e attrattivo per l'ambito urbano di riferimento e più alta la qualità del buon abitare per quello stesso ambito e dunque più forte la presenza della rete nella mappa mentale degli abitanti.

Rete dunque che avrà il ruolo e sarà percepita dagli abitanti come "rete di centralità".

Tutto questo richiede che, nel sistema di spazi pubblici della rete, i nodi (i luoghi eminenti del sistema) e le maglie (le strade e i percorsi eminenti), siano resi, attraverso adeguati interventi, riconoscibili e individuabili; dunque di gerarchia superiore, per aspetto, uso e significato, rispetto ad altri spazi pubblici o servizi dell'ambito.

Il che può ottenersi, oltre che con la realizzazione di interventi di riqualificazione sui nodi o maglie della rete o con il suo potenziamento con nuovi nodi e maglie, anche con la forma della rete, cioè con il suo disegno complessivo.

Le eventuali nuove realizzazioni possono comportare l'opportunità di acquisizioni di aree alla proprietà pubblica utilizzando strumenti perequativi e compensativi.

Il disegno (la forma) di una rete di centralità dipende da vari fattori: impianto urbano complessivo della città (o di parte di città); distribuzione di spazi pubblici, di servizi pubblici e privati esistenti e di luoghi di interesse paesag-

gistico-ambientale, archeologico, storico-architettonico e sociale; dal loro grado di concentrazione; dalla presenza di aree non edificate disponibili per nuovi spazi o servizi pubblici e per le eventuali localizzazioni di nuove edificazioni per compensazioni al fine della acquisizione di aree pubbliche; dalle strade e percorsi esistenti di collegamento. Il problema del disegno (progetto) di una rete di centralità è quello di individuare e selezionare spazi pubblici e servizi di primario interesse in modo da costruire un percepibile e memorabile sistema.

Per essere al meglio percepibile come sistema di luoghi eminenti, la conformazione delle maglie di una rete dovrebbe seguire, compatibilmente con le situazioni di contesto, uno schema semplice di base (linea, anello, radiocentrico, cardo-decumano) costituito in genere da sequenze di percorsi (o, raramente, da un unico percorso) con il ruolo di asse strutturante (maglia primaria con nodi primari) sul quale innestare brevi maglie secondarie di collegamento ad altri nodi.

Il disegno di una rete, nel suo insieme, va concepito come una narrazione che propone in modo leggibile agli abitanti sequenze di spazi ognuno significativo per temi e valori. Uno dei fattori di bellezza del paesaggio urbano, ottenibile anche in tempi brevi, sono le alberature. Tutti gli alberi sono belli, e il loro uso apporta alla bellezza anche le qualità dell'accoglienza per l'ombra che offrono, per il controllo dei microclimi, per l'abbattimento delle polveri e della CO₂.

Gli alberi possono svolgere un ruolo determinante per la qualità di una rete: nel costruire una visione complessiva di città, nel rendere riconoscibile una rete, nel conformare spazi, nel proporre variazioni e relazioni con il contesto, nel costruire temi della narrazione (Colarossi 2008 b).

In breve, si richiede che il paesaggio urbano di una rete di centralità offra qualità di livello superiore rispetto al paesaggio urbano offerto dall'ambito urbano circostante la rete, così che quella rete possa essere usata e percepita come un sistema di luoghi centrali rispetto a quell'ambito.

Un paesaggio urbano, quello della rete, che sia caratterizzato da verde, alberature, traffico moderato con auspicabile prevalenza della mobilità pedonale o ciclabile, abbondanza di luoghi di qualità per lo stare e l'incontro, sicurezza, varietà di funzioni e di tipi di spazi pubblici e di servizi pubblici e privati, arredo urbano adeguato.

Le dimensioni dell'ambito servito da una rete di centralità, perché assolvano al suo ruolo, devono essere commisurate all'esigenza che nodi e maglie devono essere facilmente accessibili dall'ambito stesso con percorsi pedonali e ciclabili di lunghezza massima circa un chilometro con tempi di percorrenza a piedi di circa quindici minuti (Moreno 2024).

Grazie al ruolo di centralità di una rete e delle sue componenti, l'ambito urbano servito di può essere definito come piccola città nella città o ambito 15 minuti (Colarossi 2021). Attraverso una adeguata localizzazione delle reti di centralità in un'area urbana si può ottenere una soddisfacente equa distribuzione delle qualità di accoglienza, di urbanità e di bellezza che sono alla base, come detto, del buon abitare.

Le reti di centralità collegate le une con le altre potranno a loro volta costituire una rete di scala urbana dove i nodi sono le reti di centralità stesse e le maglie i collegamenti tra loro.

Nel complesso, l'attuazione della strategia delle reti di centralità può contribuire al miglioramento delle qualità funzionali, sociali ed estetiche di una intera area urbana attraverso il miglioramento e la valorizzazione del paesaggio urbano (forma delle singole componenti di una rete, forma di insieme di una rete, fino alla forma della città come sistema delle reti di centralità); della funzionalità (aggregazioni e accessibilità di servizi pubblici e privati); dei nodi o maglie con valori di beni culturali archeologici, storici e architettonici; dell'ambiente (riqualificazione e implementazione delle aree verdi, piantumazione arboree, riqualificazione dei corsi d'acqua superficiali, in generale valorizzazione dei servizi ecosistemici); della mobilità (ristrutturazione della mobilità e della sosta auto a favore della pedonalità— strategia dell'erosione dello spazio dell'automobilità a favore di quello della pedonalità); della socialità (qualificazione e implementazione dei luoghi di incontro e scambio, partecipazione attiva); della salute urbana (la mobilità attiva, il verde, la bellezza, la socialità...); dell'economia urbana (la qualità urbana come incentivo alla localizzazione di attività economiche).

La strategia delle centralità produce qualità urbana oltre che nel delineare un riassetto dell'area urbana esistente e del suo paesaggio, anche proponendo la costruzione di relazioni tra la città esistente e le aree contigue a carattere

agricolo (aree agricole periurbane) e le aree a carattere ambientale e naturalistico.

Nel caso delle aree agricole periurbane, quando nodi di centralità si collocano ai margini delle aree urbane, a stretto contatto con le stesse zone agricole periurbane, si crea un'opportunità di integrazione tra città e campagna. In questo scenario, gli spazi pubblici e i servizi pubblici che caratterizzano i nodi di centralità possono rappresentare fattori di raccordo fisico e funzionale tra le aree urbane e quelle rurali, e diventare un affaccio privilegiato della città sulle aree agricole circostanti.

In tal modo, la campagna periurbana non viene solo protetta salvaguardando lo stato di spazio non consumato, ma viene valorizzata come risorsa per la qualità della vita urbana.

Analogamente, nel caso delle aree a carattere ambientale e naturalistico un nodo appartenente a una rete di centralità può svolgere il ruolo di ingresso a quell'area, favorendone le connessioni con la città.

L'urbanistica per la città esistente è urbanistica di prossimità

In conclusione, è possibile affermare che l'urbanistica per la città esistente sia una urbanistica della rigenerazione-riqualificazione urbana. Una urbanistica che propone obiettivi di qualità per un buon abitare richiede tecniche e



Figura 1 - Paul Signac, *Al tempo dell'armonia*, 1895-1896, pennino e inchiostro nero su leggero schizzo a matita. (Qui interpretabile anche come allegoria di una città fatta di piccole città, con i grandi alberi che raffigurano le reti di centralità).

strumenti che utilizzino uno sguardo da vicino su luoghi e abitanti, una urbanistica della piccola dimensione, come dimensione nella quale sono concretamente e operativamente trattabili le qualità di accoglienza, di urbanità e di bellezza: la dimensione della prossimità (CNPPC 2024). Si può definire urbanistica di prossimità quel complesso di contenuti, tecniche e strumenti che perseguono l'obiettivo di implementare la potenzialità di movimento e di accessibilità pedonale, dello stare, di incontro e scambio e di attività in uno spazio urbano dotato di qualità per un buon abitare. Dunque, l'urbanistica di prossimità è anche, prioritariamente, una urbanistica per la rigenerazione-riqualificazione urbana della città esistente, nella quale si affida alle amministrazioni comunali la regia per le relative politiche urbane la cui attuazione richiede anche di integrare gli strumenti urbanistici di legge con nuovi strumenti meglio adatti agli obiettivi e ai contenuti di una urbanistica di prossimità. Sono strumenti del tipo Master Plan o Schemi urbanistici di assetto, che nel quadro della strategia delle reti di centralità, configurano alla scala della intera città il nuovo assetto generale proposto, alla scala delle singole reti il progetto delle stesse, e alla scala degli specifici interventi che le compongono forniscono regole e indirizzi (Linee guida) per l'attuazione dei progetti. Gli Schemi urbanistici di assetto e le Linee guida possono avere valore indicativo per alcune parti e prescrittivo per altre e forniscono regole, suggestioni e riferimenti per l'elaborazione di progetti. Pertanto, Schemi e Linee guida andranno rappresentati con grafiche sia simboliche sia iconiche. Schemi urbanistici di assetto e linee guida generali e specifiche costituiscono elaborati che andranno allegati, come parte integrante, agli elaborati di un Piano Urbanistico Generale (Colarossi, 2025).

Bibliografia

- Colarossi P. (2008 a), "Elementi di estetica urbana", in: Colarossi P., Latini A. P. (a cura di), *La progettazione urbana*; Vol. II, Il Sole 24ore, Milano, pag. 71 – 430.
- Colarossi P. (2008 b), "Progettare con gli alberi. Note per i progetti di miglioramento degli spazi pubblici nella città esistente". In: Imbesi G., Lenci R., Sennato M. (a cura di), *Nella ricerca. Annali del Dipartimento di Architettura e Urbanistica per l'Ingegneria della Sapienza Università di Roma*. p. 233-258, ROMA: Gangemi Editore
- Colarossi P. (2021), "La città è fatta anche di quartieri", in Mattogno C. (a cura di): *Roma contemporanea tra architettura e urbanistica*, Gangemi Editore, Roma, pag. 42 – 67.
- Colarossi P., Colarossi F., Somma S.A. (2023), "Manifesto della città del buon abitare", *Urbanistica Informazioni* no. 310, pag. 95 – 97.
- Colarossi P. (2025 b), "Questioni emergenti e prospettive per la rigenerazione riqualificazione urbana", in :*Urbanistica Informazioni*, No.323, in corso di stampa.
- CNAPPC - Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori (a cura di) (2024), *Italy in Proximity. Il futuro della pianificazione urbana e territoriale*, LetteraVentidue Edizioni, Siracusa, pag. 364.
- Cullen G. (1976), *Il paesaggio urbano. Morfologia e progettazione*, Calderini, Bologna. Titolo originale: *Townscape*, 1961, Architectural Press.
- Lynch K. (1973), *L'immagine della città*, Marsilio Editori, Padova, 1973 (IV ediz.). Titolo originale: *The Image of the City*, 1960, MIT.
- Moreno C, (2024), *La città dei 15 minuti. Per una cultura urbana democratica*; ADD Editore, Torino.

DOSSIER urbanistica online

Dicembre 2025

Editore: INU Edizioni
Iscr. Tribunale di Roma
n. 3563/1995;
Iscr. Cciaa di Roma
n. 814190

Codirettori:
LAURA POGLIANI E ANNA PALAZZO

Coordinamento segreteria
generale:
MONICA BELLI
inued@inuedizioni.it

Consiglio di amministrazione
di INU Edizioni:
F. SBETTI (presidente),
G. CRISTOFORETTI (consigliere),
D. DI LUDOVICO (consigliere),
L. POGLIANI (consigliere),
D. PASSARELLI (consigliere),
S. VECCHIETTI (consigliere)

Redazione, amministrazione
e pubblicità:
INU Edizioni srl — Roma
tel. 06/68134341, 335/5487645
<http://www.inuedizioni.com>

Comitato scientifico e consiglio
direttivo nazionale INU:

ALBERTI FRANCO, ARCIDIACONO
ANDREA, BARBIERI CARLO ALBER-
TO, BARBAROSSA LUCA, BIANCHI
VITTORIO EMANUELE, BONFANTINI
BERTRANDO, BRUNI ALESSANDRO,
CALACE FRANCESCA, CERRINA
FERONI CAMILLA, COLAROSSO
PAOLO, D'ASCANIO ROMINA, DE
TORO PASQUALE, DI LUDOVICO
DONATO, ENGEL MARCO, FABBRO
SANDRO, GIAIMO CAROLINA,
GIANNINO CARMEN, LICHERI
FRANCESCO M., LINGUA VALERIA,
LOMBARDINI GIAMPIERO, MAS-
CARUCCI ROBERTO, PASSARELLI
DOMENICO, PERTICARARI RENATO,
RAVAGNAN CHIARA, ROTA LO-
RENZO, ROTONDO FRANCESCO,
SGOBBO ALESSANDRO, STRAMAN-
DINOLI MICHELE, TALIA MICHELE,
TODARO VINCENZO, VECCHIETTI
SANDRA, VIGANÒ ANNA

Progetto grafico:
ILARIA GIATTI

Fotocomposizione:
OFFICINE GRAFICHE FRANCESCO
GIANNINI & FIGLI S.P.A.

DOSSIER **urbanistica**
online