



Assessorato all'Urbanistica – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Rigenerazione Urbana

LA CITTA' EX ABUSIVA

QUADRO RICOGNITIVO PER LA RIPIANIFICAZIONE DELLE EX ZONE "O" DI PRG PREVIGENTE E VARIANTE URBANISTICA AL PRG VIGENTE RELATIVA ALL'AMBITO DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ZONA "O" "n. 57 CASE ROSSE" E CASE ROSSE B

Ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42 e s.m.i



Assessorato
all'Urbanistica

Dipartimento
Programmazione
e Attuazione
Urbanistica

Direzione
Rigenerazione
Urbana

LA CITTA' EX ABUSIVA

Quadro ricognitivo per la ripianificazione delle ex zone "O" di PRG previgente e variante urbanistica al PRG vigente relativa all'ambito dei piani particolareggiati di zona "O" "n. 57 CASE ROSSE" E CASE ROSSE B - Ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42 e s.m.i

RISORSE
PER ROMA

LA RIPIANIFICAZIONE DELL'AMBITO CASE ROSSE

ROMA



Assessorato all'Urbanistica

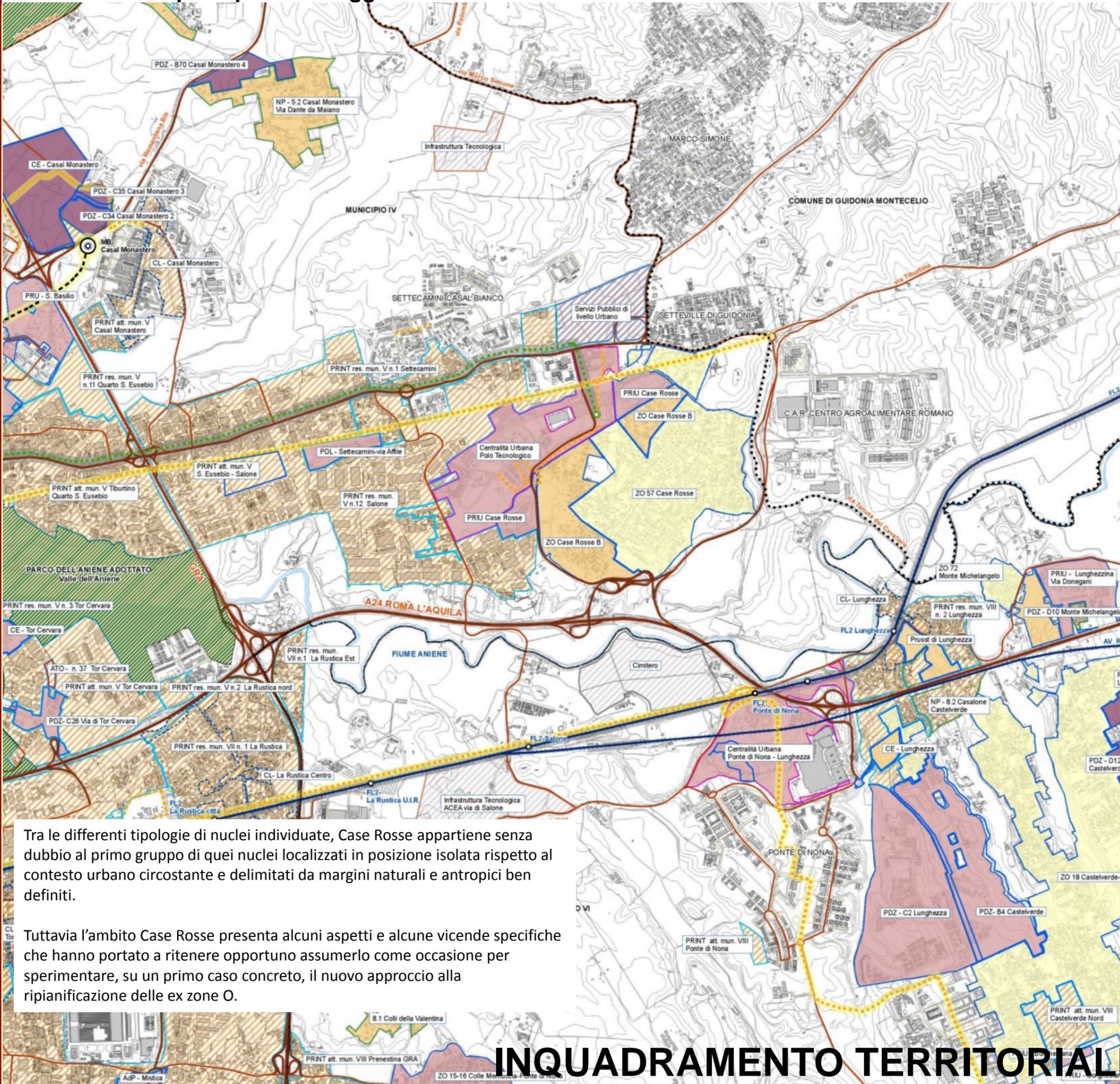
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Direzione Rigenerazione Urbana

LA CITTA' EX ABUSIVA

Quadro ricognitivo per la ripianificazione delle ex zone "O" di PRG previgente e variante urbanistica al PRG vigente relativa all'ambito dei piani particolareggiati di zona "O" "n. 57 CASE ROSSE" E CASE ROSSE B - Ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42 e s.m.i

RISORSE PER ROMA



- Confine Comunale
- Confine dei Municipi
- Sistema insediativo**
Ambiti pianificati e da pianificare - Stato di Attuazione
- Ambiti in corso di realizzazione
- Ambiti approvati e vigenti
- Ambiti adottati/controdedotti
- Ambiti in fase di bando/partecipazione
- Ambiti decaduti
- Ambiti da pianificare
- Piani e programmi (previsioni PRG 2008)**
- PDZ - Piani di Zona
- ZO - Piani Particolareggiati di Zona "O"
- PDL - Piani di Lottizzazione
- PP ex SDO - Piani Particolareggiati Compensatori ex SDO
- CE - Compensazioni Edificatorie
- AdP - Trasformazioni in Accordo di Programma art.34 D.Lgs.267/2000
- PRU - Programmi di Recupero Urbano art.11 L.493/93
- PRIU - Programmi di Riqualificazione Urbana artt. 2, 16 L.179/92
- CUMd - Centralità Urbane e Metropolitane a pianificazione definita
- CUMdd - Centralità Urbane e Metropolitane da pianificare
- PRINT - Programma Integrato
- NP - Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare
- ATO - Ambiti di Trasformazione Ordinaria
- ADR - Ambiti di Riserva a Trasformabilità Vincolata
- AV - Ambiti di Valorizzazione
- CL - Centralità Locali
- Sistema ambientale**
Ambiti pianificati e da pianificare - Stato di Attuazione
- Piani di Assetto adottati
- Parchi istituiti e Aree naturali protette L.R. Lazio 29/97
- Riserva Naturale Regionale "Valle dell'Aniene"
- Sistema dei servizi e delle infrastrutture**
Ambiti pianificati e da pianificare - Stato di Attuazione
- Ambiti da pianificare
- Servizi e infrastrutture (previsioni PRG 2008)
- Servizi pubblici di livello urbano
- Cimiteri
- Infrastrutture Tecnologiche
- Mobilità**
- Rete ferroviaria
- Rete metropolitana
- Rete tranviaria e corridoi per il trasporto pubblico
- Rete ciclabile
- Rete stradale
- Autostrade
- Viabilità primaria e principale
- Viabilità secondaria
- Nodi di scambio
- Interventi ricompresi nel Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) adottato con Del. A.C. n° 60 del 02/08/2019
- Scenario di Riferimento
- Scenario di Piano
- Cartografia Aerofotogrammetrica di base: Regione Lazio. Carta Tecnica Regionale Numerica - volo 2014

LA RIPIANIFICAZIONE DELL'AMBITO CASE ROSSE

Tra le differenti tipologie di nuclei individuate, Case Rosse appartiene senza dubbio al primo gruppo di quei nuclei localizzati in posizione isolata rispetto al contesto urbano circostante e delimitati da margini naturali e antropici ben definiti.

Tuttavia l'ambito Case Rosse presenta alcuni aspetti e alcune vicende specifiche che hanno portato a ritenere opportuno assumerlo come occasione per sperimentare, su un primo caso concreto, il nuovo approccio alla ripianificazione delle ex zone O.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

ROMA



Assessorato all'Urbanistica

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Direzione Rigenerazione Urbana

LA CITTA' EX ABUSIVA

Quadro ricognitivo per la ripianificazione delle ex zone "O" di PRG previgente e variante urbanistica al PRG vigente relativa all'ambito dei piani particolareggiati di zona "O" "n. 57 CASE ROSSE" E CASE ROSSE B - Ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42 e s.m.i

RISORSE PER ROMA



Castello di Lunghezza



Casale della Tenuta del Cavaliere



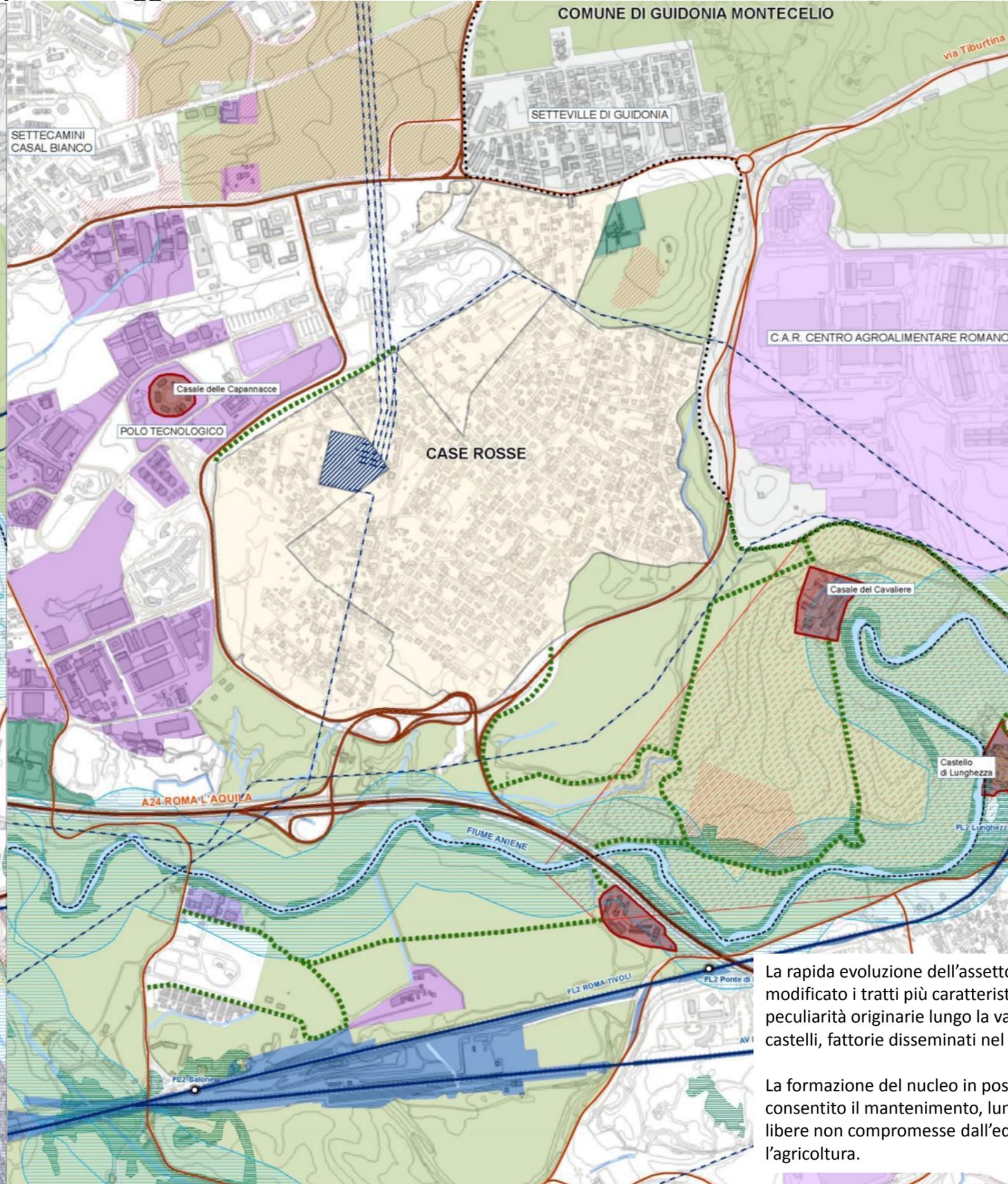
Casale delle Capannacce



Centro Agroalimentare Romano



Centro Commerciale Roma Est



..... Confine comunale
 - - - - - Confine dei Municipi
 ■ Quartiere Case Rosse

Risorse Storiche e Ambientali

- Reticolo idrografico
- Aree agricole
- Emergenze Storico - Archeologico Monumentali
- Tracciati della trama rurale e percorsi ciclopedonali

Risorse Produttive e di Servizio

- Attività industriali, artigianali e tecnologiche
- Attività commerciali
- Aree ferroviarie
- Impianti Sportivi
- Impianti tecnologici
- Elettrodotta

Quadro delle Tutele

Beni culturali
 Beni che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi del D.Lgs. n.42 del 2004 e s.m.i. art.10

- Beni di interesse storico-monumentale o etnoantropologico (commi 1 e 3 lett. a, d) - (diretti/indiretti)
- Beni di interesse archeologico (commi 1 e 3 lett. a, d) - (diretti/indiretti)

Beni paesaggistici
 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D.Lgs. n.42 del 2004 e s.m.i. art.136

- Bellezze panoramiche, punti di vista e di belvedere (comma 1 lett. d)
- Territori coperti da foreste e da boschi (art. 142 comma 1 lett. g)
- Fiumi, Torrenti e Corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (D.Lgs. n.42 del 2004 e s.m.i. art. 142 comma 1 lettera c - L.R. 24/1998 art. 7 comma 1)

La rapida evoluzione dell'assetto insediativo e infrastrutturale non ha modificato i tratti più caratteristici del paesaggio naturale, che mantiene le sue peculiarità originarie lungo la valle dell'Aniene e attorno ai numerosi casali, castelli, fattorie disseminati nel territorio.

La formazione del nucleo in posizione autonoma rispetto al contesto, ha consentito il mantenimento, lungo il margine dell'abitato, di una fascia di aree libere non compromesse dall'edificazione e residualmente ancora utilizzate per l'agricoltura.

RISORSE STORICO AMBIENTALI, FUNZIONI URBANE E TUTELE

ROMA

LA RIPIANIFICAZIONE DELL'AMBITO CASE ROSSE



Assessorato all'Urbanistica

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

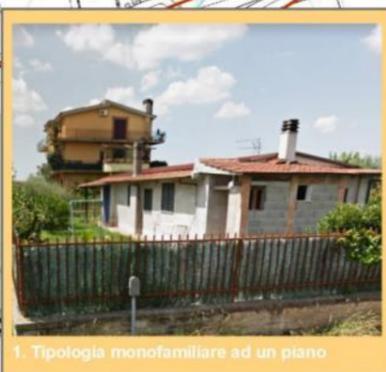
Direzione Rigenerazione Urbana

ROMA

LA CITTA' EX ABUSIVA

Quadro ricognitivo per la ripianificazione delle ex zone "O" di PRG previgente e variante urbanistica al PRG vigente relativa all'ambito dei piani particolareggiati di zona "O" "n. 57 CASE ROSSE" E CASE ROSSE B - Ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42 e s.m.i

RISORSE PER ROMA



1. Tipologia monofamiliare ad un piano



2. Tipologia plurifamiliare a due piani



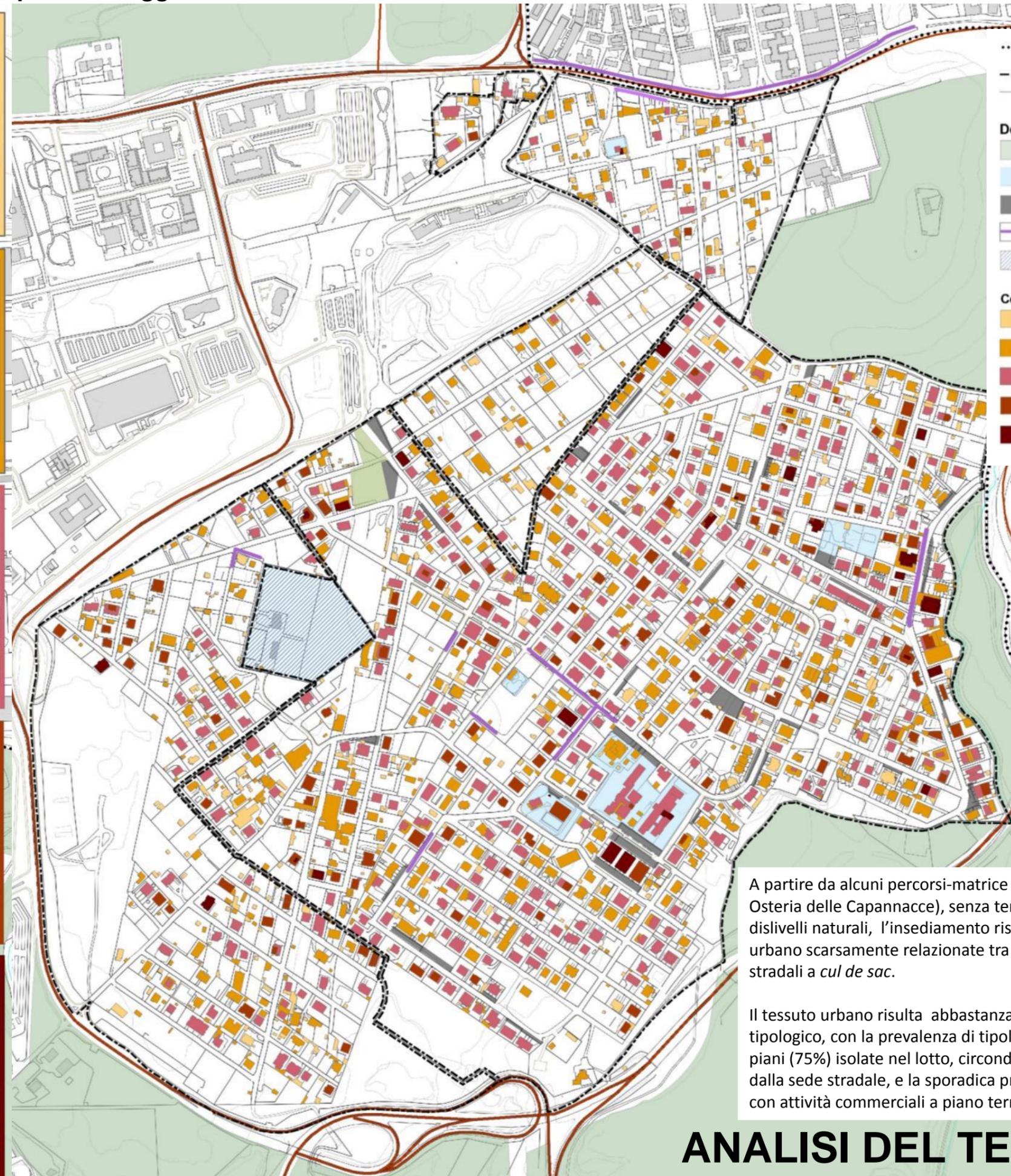
3. Tipologia plurifamiliare a palazzina a tre piani



4. Tipologia plurifamiliare a palazzina a quattro piani



5. Tipologia plurifamiliare a palazzina a cinque piani e oltre



..... Confine comunale
- - - - Perimetro dei P.P. delle ex Zone O/57 Case Rosse e O/CRB Case Rosse B

Dotazione funzionale

- Verde pubblico
- Servizi pubblici
- Parcheggi pubblici
- Assi di concentrazione commerciale
- Centrale elettrica ACEA

Consistenze edilizie

- Edifici a 1 piano (fino a 3,5 m) - 7,4% totale edifici
- Edifici a 2 piani (fino a 7,00 m) - 42,5% totale edifici
- Edifici a 3 piani (fino a 10,50 m) - 34,6% totale edifici
- Edifici a 4 piani (fino a 14,00 m) - 13,1% totale edifici
- Edifici a 5 piani e + (fino a 24,00 m) - 2,4% totale edifici

A partire da alcuni percorsi-matrice della trama rurale (via delle Case Rosse, via Osteria delle Capannacce), senza tener conto dell'orografia del terreno e dei dislivelli naturali, l'insediamento risulta formato da diverse parti di tessuto urbano scarsamente relazionate tra loro e caratterizzate da molteplici tratti stradali a *cul de sac*.

Il tessuto urbano risulta abbastanza uniforme da un punto di vista morfotipologico, con la prevalenza di tipologie edilizie a palazzine plurifamiliari di 2/3 piani (75%) isolate nel lotto, circondate da giardini pertinenziali e distaccate dalla sede stradale, e la sporadica presenza di edifici più alti (fino a 5/6 piani) con attività commerciali a piano terra, soprattutto lungo il margine orientale

ANALISI DEL TESSUTO URBANO

LA RIPIANIFICAZIONE DELL'AMBITO CASE ROSSE



Assessorato all'Urbanistica

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Direzione Rigenerazione Urbana

LA CITTA' EX ABUSIVA

Quadro ricognitivo per la ripianificazione delle ex zone "O" di PRG previgente e variante urbanistica al PRG vigente relativa all'ambito dei piani particolareggiati di zona "O" "n. 57 CASE ROSSE" E CASE ROSSE B - Ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42 e s.m.i

RISORSE PER ROMA

Piano Particolareggiato zona O/57 Case Rosse

(Delibera C.C. n. 77 del 08/05/1997)



Piano Particolareggiato zona O/Case Rosse B

(Delibera C.C. n. 95 del 02/05/2005)



- Inizio anni '90: avvio della pianificazione particolareggiata del nucleo O/57 Case Rosse;
- 1997: approvazione del Piano Particolareggiato per la zona O/57 Case Rosse (Delibera C.C. n. 77 del 08/05/1997) perimetrata nella Variante del 1983 ;
- 1994, 2003: nuovi condoni edilizi;
- 2004: la Variante delle Certezze individua una nuova zona O di PRG denominata Case Rosse B, in adiacenza alla preesistente;
- 2005: adozione del relativo Piano Particolareggiato (Delibera C.C. n. 95 del 02/05/2005) oggetto di 32 osservazioni/opposizioni.

LA RIPIANIFICAZIONE DELL'AMBITO CASE ROSSE

ROMA

ATTUAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI



Assessorato all'Urbanistica

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

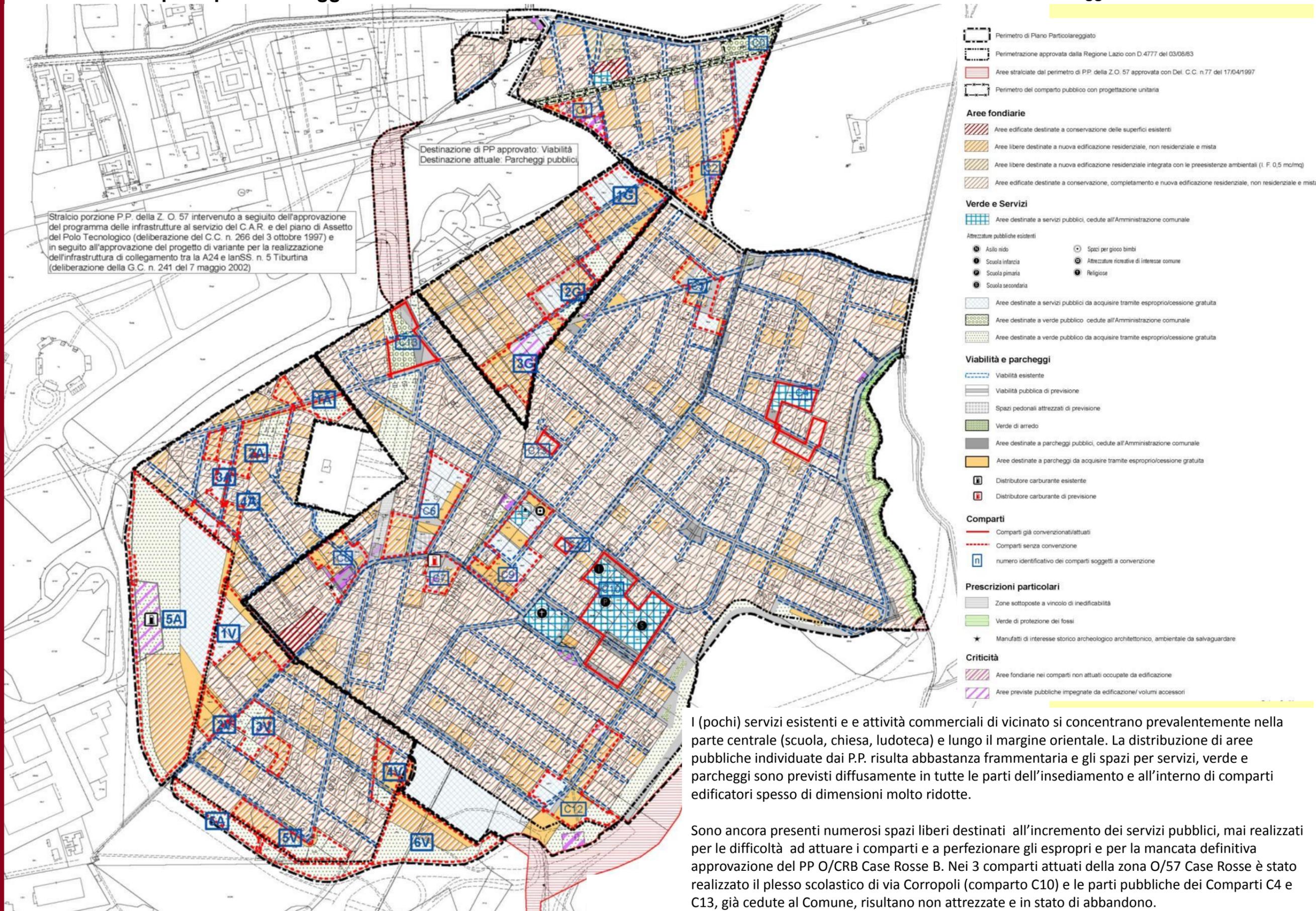
Direzione Rigenerazione Urbana

LA CITTA' EX ABUSIVA

Quadro ricognitivo per la ripianificazione delle ex zone "O" di PRG previgente e variante urbanistica al PRG vigente relativa all'ambito dei piani particolareggiati di zona "O" "n. 57 CASE ROSSE" E CASE ROSSE B - Ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42 e s.m.i

RISORSE PER ROMA

LA RIPIANIFICAZIONE DELL'AMBITO CASE ROSSE



Stralcio porzione P.P. della Z. O. 57 intervenuto a seguito dell'approvazione del programma delle infrastrutture al servizio del C.A.R. e del piano di Assetto del Polo Tecnologico (deliberazione del C.C. n. 266 del 3 ottobre 1997) e in seguito all'approvazione del progetto di variante per la realizzazione dell'infrastruttura di collegamento tra la A24 e l'AnSS n. 5 Tiburtina (deliberazione della G.C. n. 241 del 7 maggio 2002)

Destinazione di PP approvato: Viabilità
Destinazione attuale: Parcheggi pubblici

- Perimetro di Piano Particolareggiato
 - Perimetrazione approvata dalla Regione Lazio con D.4777 del 03/08/83
 - Aree stralciate dal perimetro di P.P. della Z.O. 57 approvata con Del. C.C. n.77 del 17/04/1997
 - Perimetro del comparto pubblico con progettazione unitaria
- Aree fondiarie**
- Aree edificate destinate a conservazione delle superfici esistenti
 - Aree libere destinate a nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista
 - Aree libere destinate a nuova edificazione residenziale integrata con le preesistenze ambientali (I.F. 0,5 mc/mq)
 - Aree edificate destinate a conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista
- Verde e Servizi**
- Aree destinate a servizi pubblici, cedute all'Amministrazione comunale
- Attrezzature pubbliche esistenti
- Asilo nido
 - Scuola infantile
 - Scuola primaria
 - Scuola secondaria
 - Spazi per gioco bimbi
 - Attrezzature ricreative di interesse comune
 - Religiose
- Aree destinate a servizi pubblici da acquisire tramite esproprio/cessione gratuita
 - Aree destinate a verde pubblico cedute all'Amministrazione comunale
 - Aree destinate a verde pubblico da acquisire tramite esproprio/cessione gratuita
- Viabilità e parcheggi**
- Viabilità esistente
 - Viabilità pubblica di previsione
 - Spazi pedonali attrezzati di previsione
 - Verde di arredo
 - Aree destinate a parcheggi pubblici, cedute all'Amministrazione comunale
 - Aree destinate a parcheggi da acquisire tramite esproprio/cessione gratuita
 - Distributore carburante esistente
 - Distributore carburante di previsione
- Comparti**
- Comparti già convenzionati/attuati
 - Comparti senza convenzione
 - numero identificativo dei comparti soggetti a convenzione
- Prescrizioni particolari**
- Zone sottoposte a vincolo di inedificabilità
 - Verde di protezione dei fossi
 - Manufatti di interesse storico archeologico architettonico, ambientale da salvaguardare
- Criticità**
- Aree fondiarie nei comparti non attuati occupate da edificazione
 - Aree previste pubbliche impegnate da edificazione/ volumi accessori

I (pochi) servizi esistenti e attività commerciali di vicinato si concentrano prevalentemente nella parte centrale (scuola, chiesa, ludoteca) e lungo il margine orientale. La distribuzione di aree pubbliche individuate dai P.P. risulta abbastanza frammentaria e gli spazi per servizi, verde e parcheggi sono previsti diffusamente in tutte le parti dell'insediamento e all'interno di comparti edificatori spesso di dimensioni molto ridotte.

Sono ancora presenti numerosi spazi liberi destinati all'incremento dei servizi pubblici, mai realizzati per le difficoltà ad attuare i comparti e a perfezionare gli espropri e per la mancata definitiva approvazione del PP O/CRB Case Rosse B. Nei 3 comparti attuati della zona O/57 Case Rosse è stato realizzato il plesso scolastico di via Corropoli (comparto C10) e le parti pubbliche dei Comparti C4 e C13, già cedute al Comune, risultano non attrezzate e in stato di abbandono.

COMPARTI ATTUATI: ZONA O 57 / CASE ROSSE

Comparto C4:	D. D. n. 144 del 13/10/2008
Comparto C10:	D. D. n.209 del 10/12/2007
Comparto C13:	Del. G.C. n. 431 del 8/08/2001

ATTUAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI

ROMA



Assessorato all'Urbanistica

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

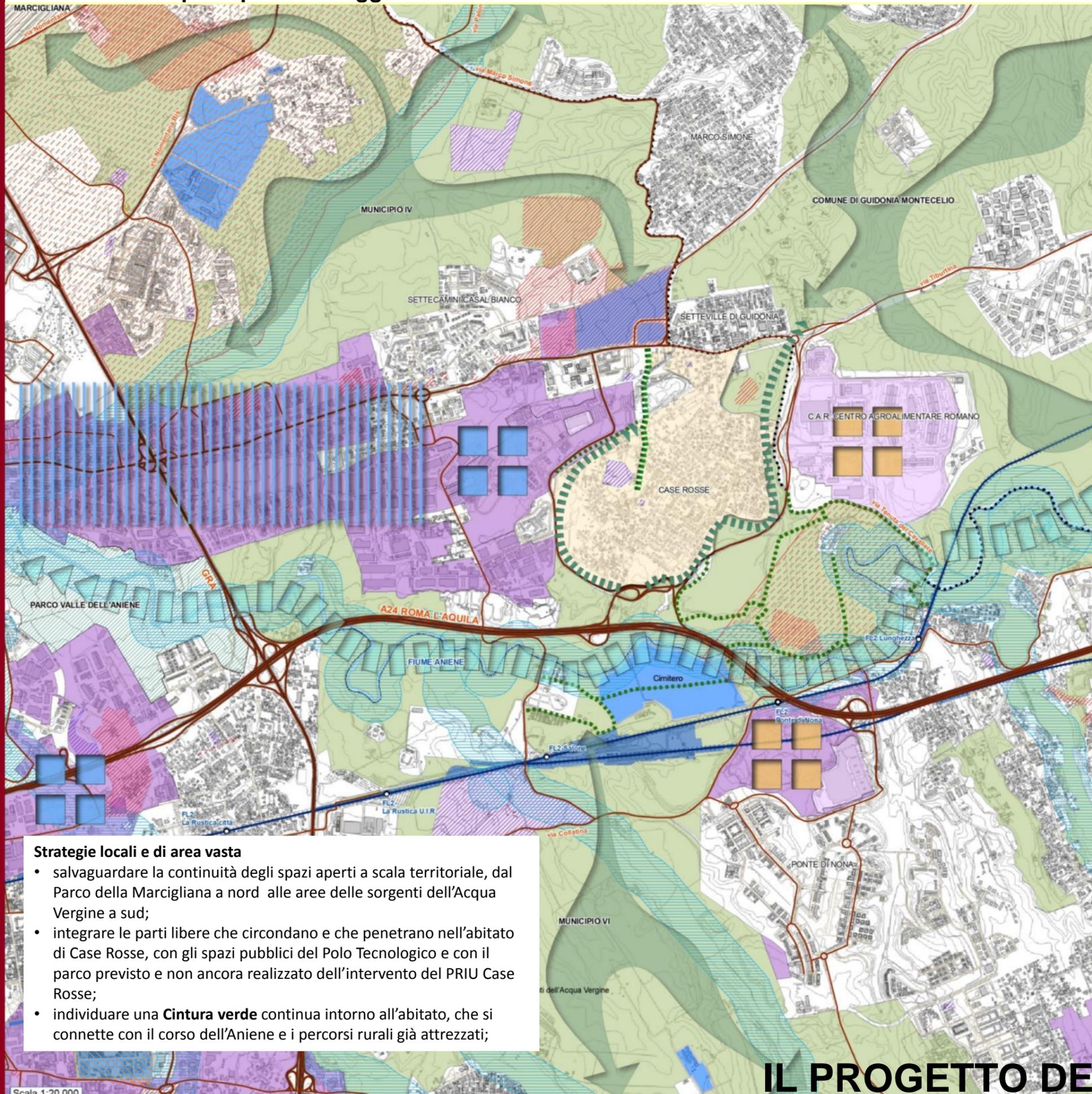
Direzione Rigenerazione Urbana

ROMA

LA CITTA' EX ABUSIVA

Quadro ricognitivo per la ripianificazione delle ex zone "O" di PRG previgente e variante urbanistica al PRG vigente relativa all'ambito dei piani particolareggiati di zona "O" "n. 57 CASE ROSSE" E CASE ROSSE B - Ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42 e s.m.i

RISORSE PER ROMA



..... Confine comunale
 - - - - - Confine dei Municipi

Sistema ambientale

- Reticolo idrografico
- Aree agricole
- Parchi istituiti (R.N.R. Valle dell'Aniene e Marcigliana)

Sistema insediativo

Insedimenti residenziali

- Quartiere Case Rosse
- Aree urbanizzate

Aree specializzate per attività

- Insedimenti per attività industriali, artigianali e tecnologiche
- Insedimenti commerciali
- Servizi pubblici di livello urbano esistenti e di prevision
- Impianti tecnologici esistenti e di previsione
- Aree ferroviarie

Sistema della mobilità

- Ferrovie nazionali, regionali, Alta velocità e stazioni
- Autostrade
- Viabilità principale

Quadro delle Tutele

Beni culturali

Beni che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi del D.Lgs. n.42 del 2004 e s.m.i. art.10

- Beni di interesse storico-monumentale o etnoantropologico (commi 1 e 3 lett. a, d) - (diretti/indiretti)
- Beni di interesse archeologico (commi 1 e 3 lett. a, d) - (diretti/indiretti)

Beni paesaggistici

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D.Lgs. n.42 del 2004 e s.m.i. art.136

- Bellezze panoramiche, punti di vista e di belvedere (comma 1 lett. d)
- Fiumi, Torrenti e Corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (D.Lgs. n.42 del 2004 e s.m.i. art. 142 comma 1 lettera c - L.R. 24/1998 art. 7 comma 1)

Quadro delle Opportunità

Ambiente

- Corridoio ambientale Valle dell'Aniene
- Rete di connessione territoriale
- Cintura verde di Case Rosse

Lavoro

- Sistema produttivo lineare della via Tiburtina
- Polarità specializzate nella produzione/tecnologia
- Polarità commerciali

LA RIPIANIFICAZIONE DELL'AMBITO CASE ROSSE

Strategie locali e di area vasta

- salvaguardare la continuità degli spazi aperti a scala territoriale, dal Parco della Marcigliana a nord alle aree delle sorgenti dell'Acqua Vergine a sud;
- integrare le parti libere che circondano e che penetrano nell'abitato di Case Rosse, con gli spazi pubblici del Polo Tecnologico e con il parco previsto e non ancora realizzato dell'intervento del PRIU Case Rosse;
- individuare una **Cintura verde** continua intorno all'abitato, che si connette con il corso dell'Aniene e i percorsi rurali già attrezzati;

Scala 1:20.000

IL PROGETTO DEL NUCLEO URBANO



Assessorato all'Urbanistica

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

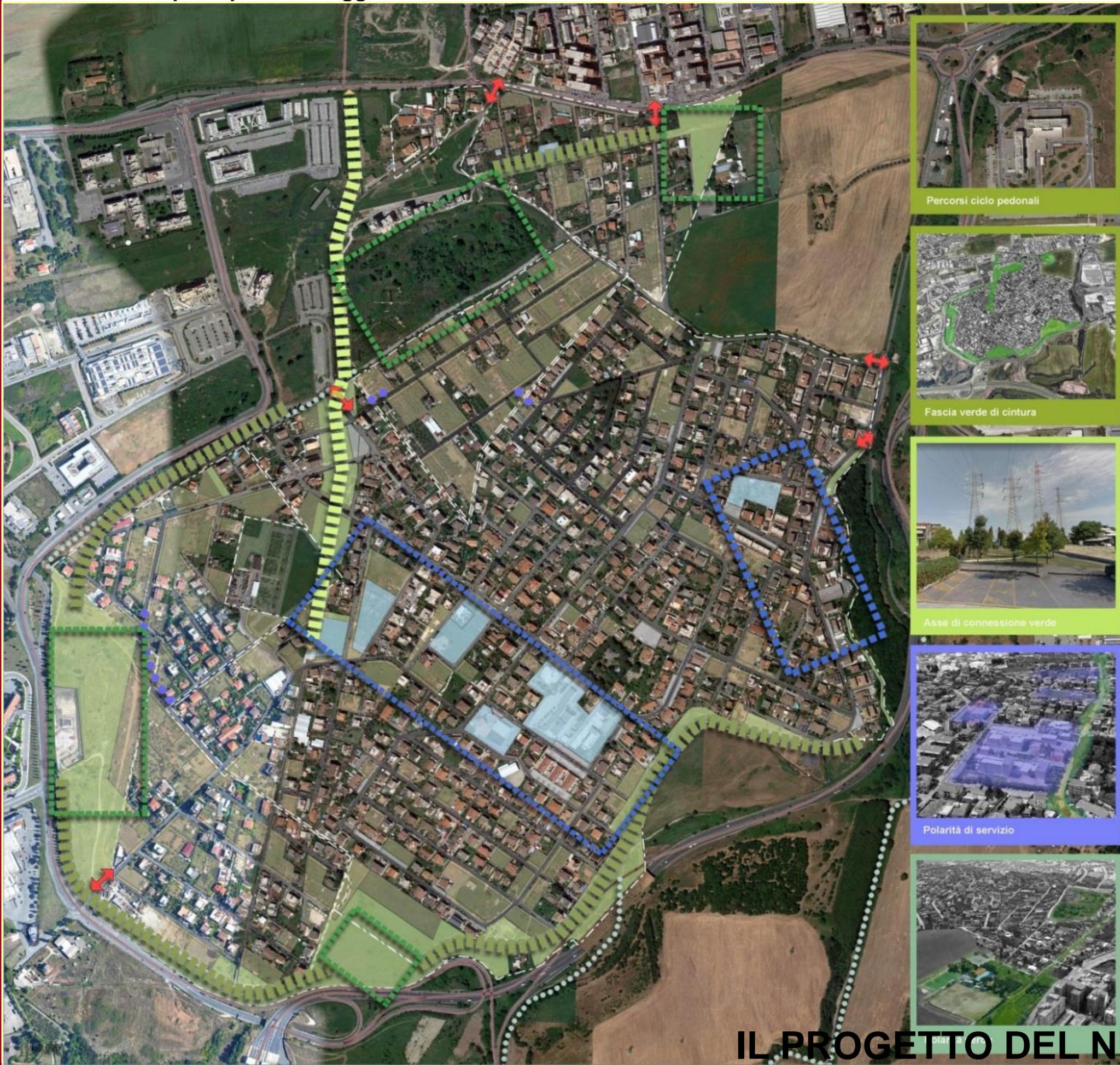
Direzione Rigenerazione Urbana

ROMA

LA CITTA' EX ABUSIVA

Quadro ricognitivo per la ripianificazione delle ex zone "O" di PRG previgente e variante urbanistica al PRG vigente relativa all'ambito dei piani particolareggiati di zona "O" "n. 57 CASE ROSSE" E CASE ROSSE B - Ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42 e s.m.i

RISORSE PER ROMA



Percorsi ciclo pedonali



Fascia verde di cintura



Asse di connessione verde



Polarità di servizio



- Strategie locali e di area vasta**
- concentrare gli interventi sugli spazi pubblici intorno ad alcune **Polarità di servizi** per contribuire al formarsi di uno o più Centri civici, dove le percorrenze pedonali siano privilegiate, la sosta garantita e i servizi esistenti e previsti facilmente raggiungibili;
 - integrare i modi dell'abitare con luoghi accessibili e protetti per l'aggregazione e l'incontro e occasioni per la fruizione dei vasti spazi aperti;
 - rovesciare l'attuale impostazione delle previsioni urbanistiche basate sulla diffusione delle aree pubbliche (comparti) e favorire, la polarizzazione delle attività pubbliche (Cintura verde e Centri civici) quale riferimento per l'identità comune;
 - rafforzare la componente residenziale diffusa e l'offerta di spazi abitativi per le famiglie residenti e per gli addetti delle attività non residenziali circostanti;
 - prefigurare un quartiere aperto, sostenibile e nello stesso tempo autonomo per quanto riguarda le dotazioni territoriali e le necessità primarie del quotidiano;
 - promuovere modelli innovativi di un abitare di comunità, incentivando interventi edilizi che prevedano, attraverso l'accorpamento di più lotti contigui, la possibilità di realizzare spazi comuni preservando il patrimonio arboreo esistente (uliveti).
 - razionalizzare il sistema di circolazione pubblica individuando percorsi di attraversamento centrale e tracciati anulari che servano le principali polarità del quartiere, lasciando alla viabilità privata la funzione di distribuzione locale;
 - concentrare gli spazi per la sosta per poter essere utilizzati anche per manifestazioni all'aperto, per il mercato settimanale o per feste di quartiere.

LA RIPIANIFICAZIONE DELL'AMBITO CASE ROSSE

IL PROGETTO DEL NUCLEO URBANO



Assessorato
all'Urbanistica

Dipartimento
Programmazione
e Attuazione
Urbanistica

Direzione
Rigenerazione
Urbana

LA CITTA' EX ABUSIVA

Quadro ricognitivo per la ripianificazione delle ex zone "O" di PRG previgente e variante urbanistica al PRG vigente relativa all'ambito dei piani particolareggiati di zona "O" "n. 57 CASE ROSSE" E CASE ROSSE B - Ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42 e s.m.i

RISORSE
PER ROMA

PROPOSTA DI VARIANTE

ROMA



Assessorato all'Urbanistica

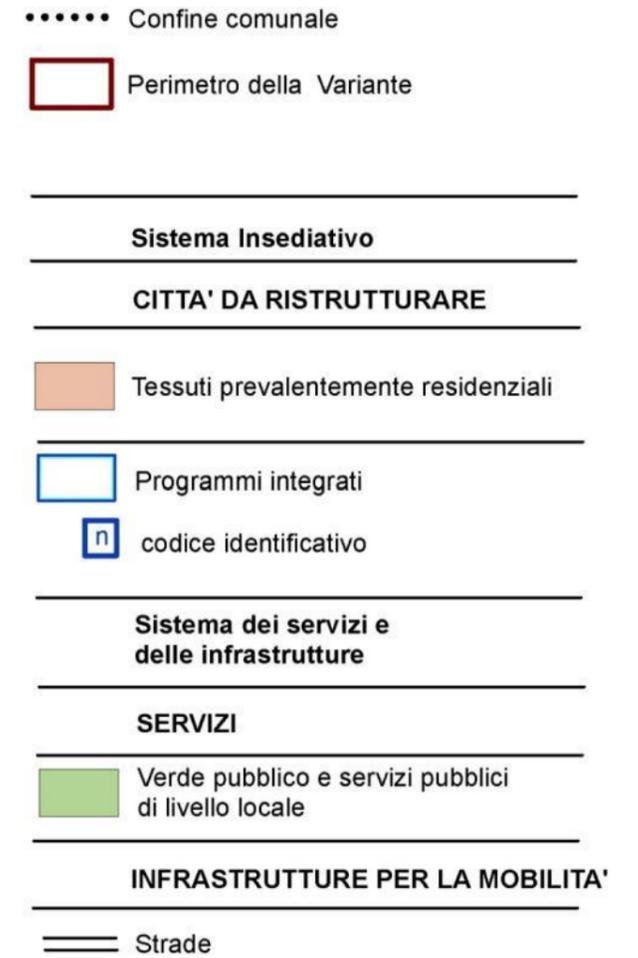
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Direzione Rigenerazione Urbana

LA CITTA' EX ABUSIVA

Quadro ricognitivo per la ripianificazione delle ex zone "O" di PRG previgente e variante urbanistica al PRG vigente relativa all'ambito dei piani particolareggiati di zona "O" "n. 57 CASE ROSSE" E CASE ROSSE B - Ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42 e s.m.i

RISORSE PER ROMA



PROPOSTA DI VARIANTE

La Variante prevede:

- modifica della destinazione urbanistica da "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" della Città della trasformazione alle componenti appartenenti alla Città da Ristrutturare ("Tessuti", "Ambiti per Programmi integrati");
- introduzione di una nuova Appendice alle NTA: *Appendice 4: Schede dei Tessuti prevalentemente residenziali* (art. 52, 53) contenente i Parametri quantitativi, il Mix funzionale, le Categorie di intervento e le Prescrizioni particolari che regolamentano l'attuazione degli interventi diretti e indiretti (PRINT) dedicati alla ex zona O "Case Rosse";
- classificazione delle aree pubbliche tra le componenti del Sistema dei Servizi del PRG (*Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* - art. 85 NTA) e rimando alla relativa disciplina per l'acquisizione tramite Cessione compensativa (art. 22 NTA);
- razionalizzazione del sistema della viabilità dell'intero ambito tramite l'individuazione di una rete pubblica che garantisca l'accessibilità, l'attraversamento e la circolazione nel quartiere;
- perimetrazione di due **Ambiti per i Programmi Integrati** che comprendono le parti dell'abitato dove sviluppare interventi coordinati e finalizzati al rafforzamento di un sistema integrato di spazi pubblici, alla rigenerazione urbana nei Tessuti, al consolidamento della dotazione di servizi e alla riqualificazione degli spazi aperti (Cintura verde e Polarità di servizi), anche tramite l'attribuzione di incentivi secondo quanto previsto dall'art. 53 delle NTA;
- definizione, anche in questo caso demandata all'Appendice 4, degli incentivi urbanistici concessi ai privati in caso di partecipazione ai Programmi Integrati (art. 53, comma 11, nuova lett. d);

a) STRALCIO Elaborato prescrittivo 3.12 Sistemi e Regole (scala 1:10.000)

CONTENUTI DELLA VARIANTE

ROMA



Assessorato
all'Urbanistica

Dipartimento
Programmazione
e Attuazione
Urbanistica

Direzione
Rigenerazione
Urbana

ROMA

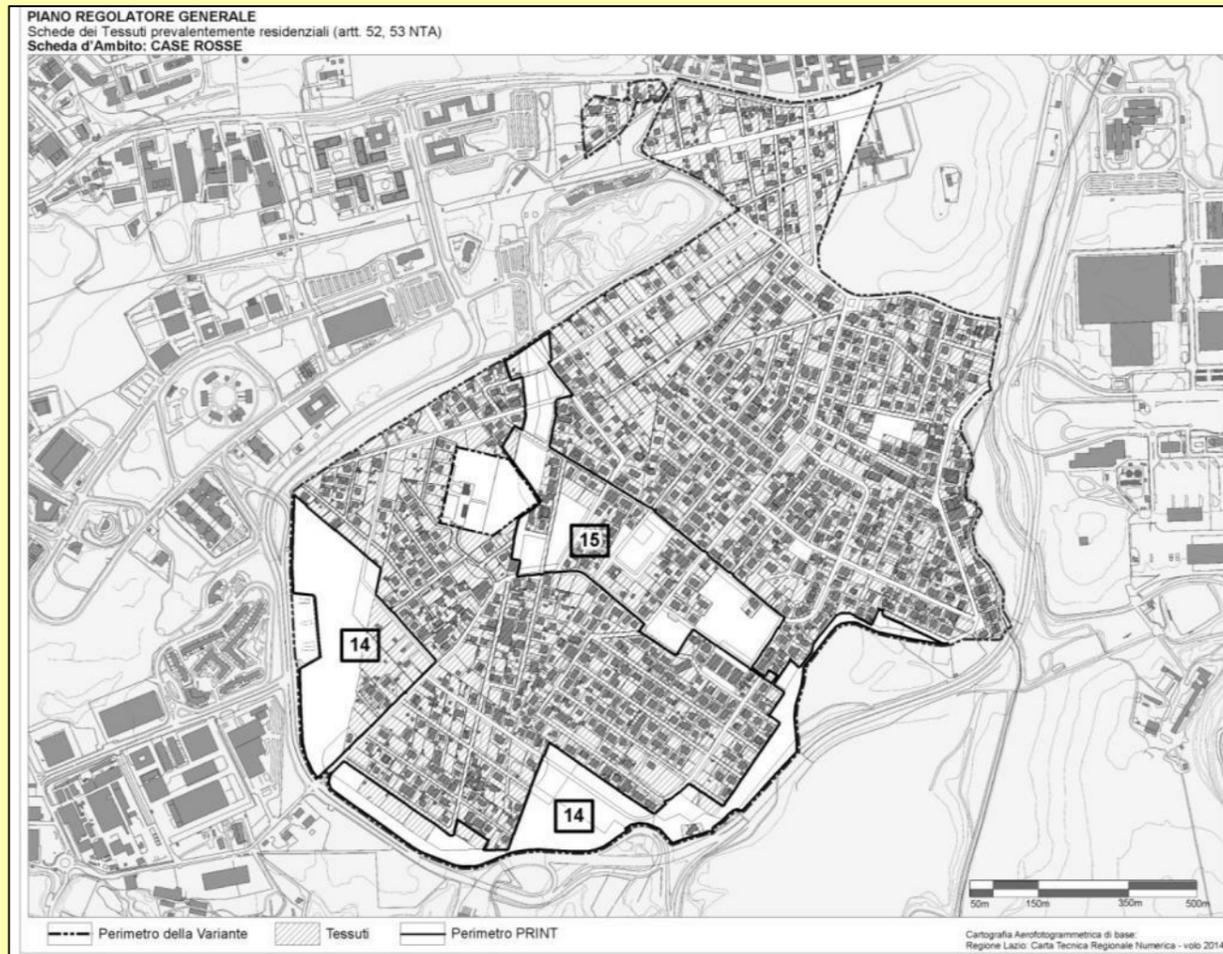
LA CITTA' EX ABUSIVA

Quadro ricognitivo per la ripianificazione delle ex zone "O" di PRG previgente e variante urbanistica al PRG vigente relativa all'ambito dei piani particolareggiati di zona "O" "n. 57 CASE ROSSE" E CASE ROSSE B - Ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42 e s.m.i

RISORSE
PER ROMA

Appendice 4

Schede dei *Tessuti prevalentemente residenziali* (artt. 52, 53 NTA)



CITTA' DA RISTRUTTURARE

TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - AMBITO CASE ROSSE

Edificabilità per intervento diretto

1. L'indice di edificabilità EF per intervento diretto è pari a 0,15 mq/mq e potrà essere applicato anche alle parti di lotto di proprietà privata destinate a Strade nella cartografia di variante al PRG, purché queste ultime vengano cedute gratuitamente a semplice richiesta del Comune. In tal caso l'edificabilità potrà essere localizzata sulla restante parte del lotto destinata a Tessuto, ovvero trasferita su altri lotti destinati a "Tessuto prevalentemente residenziale - ambito Case Rosse" anche in deroga all'EF previsto dalla presente norma, fermo restando il rispetto delle normative nazionali e regionali in materia di distacchi e di distanze dall'edificazione esistente;

2. Ad esclusione delle porzioni di Tessuto comprese negli Ambiti per i PRINT, agli interventi di categoria DR e NE potrà essere applicato un EF = 0,2 mq/mq, non cumulabile con altri incentivi compresi quelli di cui all'art. 21 comma 5, nel caso di interventi che prevedano:

l'accorpamento di lotti contigui per una dimensione minima complessiva di mq. 2000 di SF del lotto derivante dall'accorpamento e non superiore alla dimensione di mq. 4.000 di SF del lotto derivante dall'accorpamento; l'asservimento ad usi comuni, ancorché privati, che configurino spazi verdi di comunità (spazi gioco e fitness, giardini, orti, ecc.) del 50% della SF con i seguenti parametri:

IP=60% SF lotto derivante dall'accorpamento ad includere integralmente lo spazio di comunità;

IC max=35% lotto derivante dall'accorpamento;

H max= 10,50 m

densità arborea pari a 1 albero ogni 250 mq di SF da ottenersi preferibilmente col mantenimento o reimpianto degli ulivi presenti nel nucleo urbano di Case Rosse;

sulla valorizzazione immobiliare generata dall'incremento dell'EF stabilito da specifica variante urbanistica, è dovuto il contributo straordinario di cui al punto d) c.2 dell'art.17 delle NTA del PRG.

3. Per tutto quanto non specificato valgono le disposizioni stabilite per i Tessuti prevalentemente residenziali della Città da ristrutturare, di cui all'art. 52 delle NTA del PRG, con particolare riferimento al comma 3, comma 4 (escluso il rinvio all'indice massimo punto a) che si intende riferito all'EF innanzi definito), comma 6 (salvi gli IP e IC stabiliti dalla disciplina incentivante per l'accorpamento dei lotti di cui ai punti precedenti, di deroga anche con riferimento al parametro H max 10,50 m) e comma 7.

Edificabilità all'interno degli Ambiti per Programmi Integrati (intervento indiretto)

4. Fermo restando il ricorso all'intervento diretto per l'attuazione delle previsioni pubbliche e private di cui ai commi precedenti, la proposta di Variante individua perimetri di Ambiti per PRINT (n. 14 e n. 15 del IV Municipio) di cui all'art. 53 delle NTA del PRG. Il PRINT dovrà individuare le Aree di Concentrazione Fondiaria al netto delle aree destinate a Verde e Servizi di cui agli artt. 83 – 85 delle NTA del PRG.

5. Nel caso di partecipazione al Programma Integrato, sono ammessi, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente le seguenti categorie di intervento: RE, NC, RU, NIU con un EF = 0,25 mq/mq.

6. Sulla valorizzazione immobiliare generata dall'incremento dell'EF stabilito da specifica Variante urbanistica, è dovuto il contributo straordinario di cui al punto d) c.2 dell'art.17 delle NTA del PRG.

Sistema degli spazi pubblici

7. Gli spazi pubblici esistenti (Verde, Servizi) sono classificati tra le componenti del Sistema dei servizi e delle infrastrutture – Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale di cui agli artt.83 – 85 del vigente PRG.

8. Gli spazi pubblici da acquisire sono ricondotti alla disciplina di cui agli artt. 83 – 85 delle NTA del PRG, e, qualora ricadenti nei Programmi Integrati, di cui alla presente Variante ed al richiamato art.53 delle NTA, sono oggetto di cessione compensativa di cui all'art.22 delle NTA del PRG.

9. Nel caso di partecipazione al Programma Integrato, si applicano le disposizioni di cui al comma 4 dell'art.22 delle NTA del PRG; la SUL privata generata dall'applicazione della cessione compensativa può essere trasferita esclusivamente all'interno del "Tessuto prevalentemente residenziale - ambito Case Rosse".

PROPOSTA DI VARIANTE

INTEGRAZIONI NORMATIVE



Assessorato all'Urbanistica

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

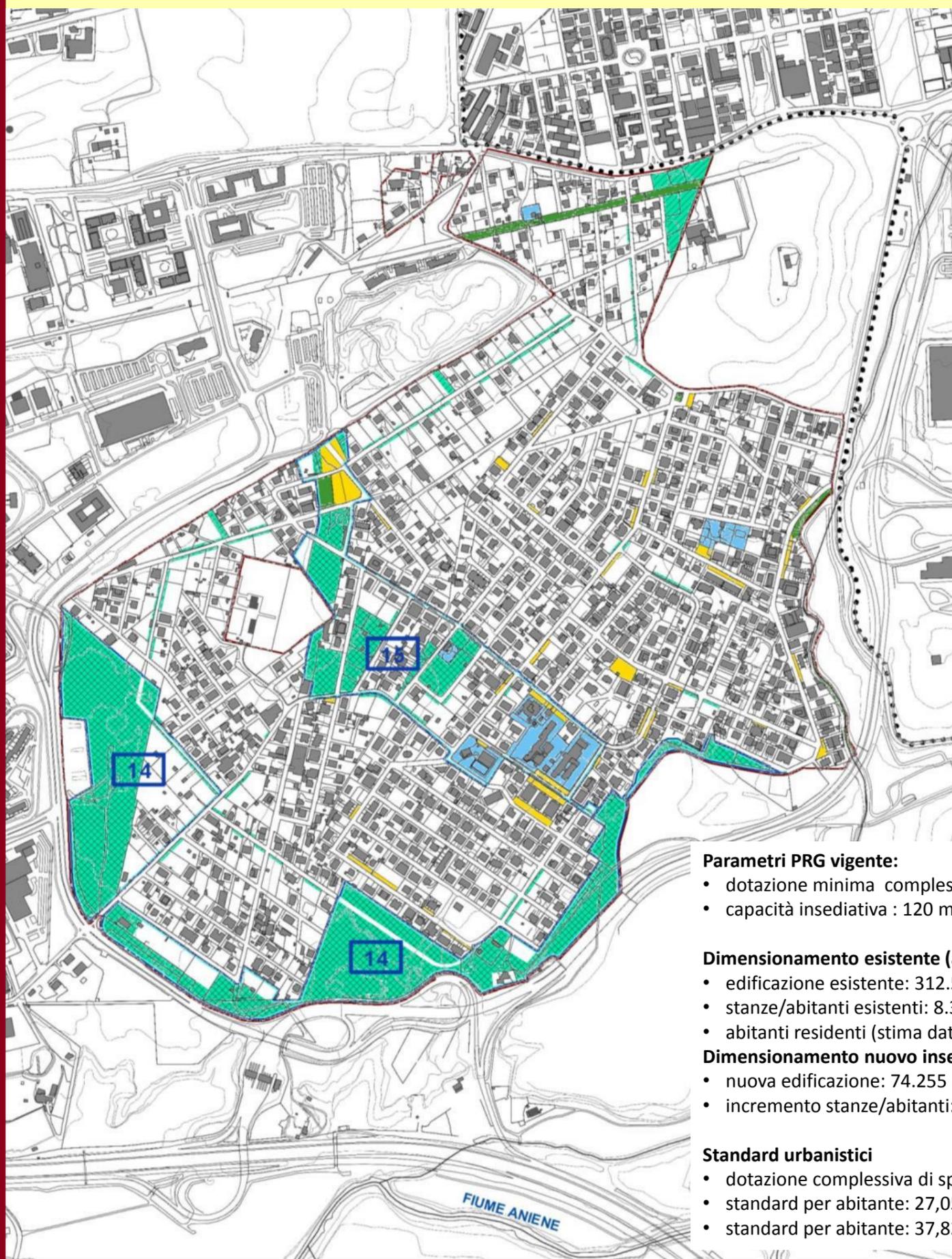
Direzione Rigenerazione Urbana

ROMA

LA CITTA' EX ABUSIVA

Quadro ricognitivo per la ripianificazione delle ex zone "O" di PRG previgente e variante urbanistica al PRG vigente relativa all'ambito dei piani particolareggiati di zona "O" "n. 57 CASE ROSSE" E CASE ROSSE B - Ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42 e s.m.i

RISORSE PER ROMA



..... Confine comunale

▭ Perimetro della Variante

SERVIZI PUBBLICI A CESSIONE GRATUITA NELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE

▭ Servizi di interesse locale: attività collettive verde ed impianti sportivi, parcheggi

SERVIZI PUBBLICI AD ACQUISIZIONE COMPENSATIVA (DOPPIO REGIME) NEI PROGRAMMI INTEGRATI DELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE

▭ Programmi integrati

▭ codice identificativo

SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI

▭ Servizi di interesse locale: attività collettive

▭ Servizi di interesse locale: verde ed impianti sportivi

▭ Parcheggi

Parametri PRG vigente:

- dotazione minima complessiva di standard urbanistici: 22 mq/ab;
- capacità insediativa : 120 mc/ab (37,5 mq SUL/ab).

Dimensionamento esistente (aggiornamento dati Piani Particolareggiati riparametrati al PRG vigente):

- edificazione esistente: 312.566 mq di SUL (1.000.212 mc) residenziale e 12.128 mq di SUL (38.811 mc) non residenziale
- stanze/abitanti esistenti: 8.335 unità;
- abitanti residenti (stima dato anagrafico 2018): 5.500 unità.

Dimensionamento nuovo insediamento:

- nuova edificazione: 74.255 mq di SUL residenziale e 6.674 mq di SUL non residenziale
- incremento stanze/abitanti: 1.980 unità;

Standard urbanistici

- dotazione complessiva di spazi pubblici esistenti e di nuova previsione: 294.100,51 mq;
- standard per abitante: 27,05 mq/ab, in riferimento alla popolazione calcolata in rapporto ai dati urbanistici dei P.P.;
- standard per abitante: 37,82 mq/ab, considerando il dato anagrafico.

c) STRALCIO Elaborato gestionale G8*.12 Standard Urbanistici (scala 1:10.000)

DATI DELLA VARIANTE

PROPOSTA DI VARIANTE



Assessorato
all'Urbanistica

Dipartimento
Programmazione
e Attuazione
Urbanistica

Direzione
Rigenerazione
Urbana

LA CITTA' EX ABUSIVA

Quadro ricognitivo per la ripianificazione delle ex zone "O" di PRG previgente e variante urbanistica al PRG vigente relativa all'ambito dei piani particolareggiati di zona "O" "n. 57 CASE ROSSE" E CASE ROSSE B - Ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42 e s.m.i

RISORSE
PER ROMA

PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

ROMA



Assessorato all'Urbanistica

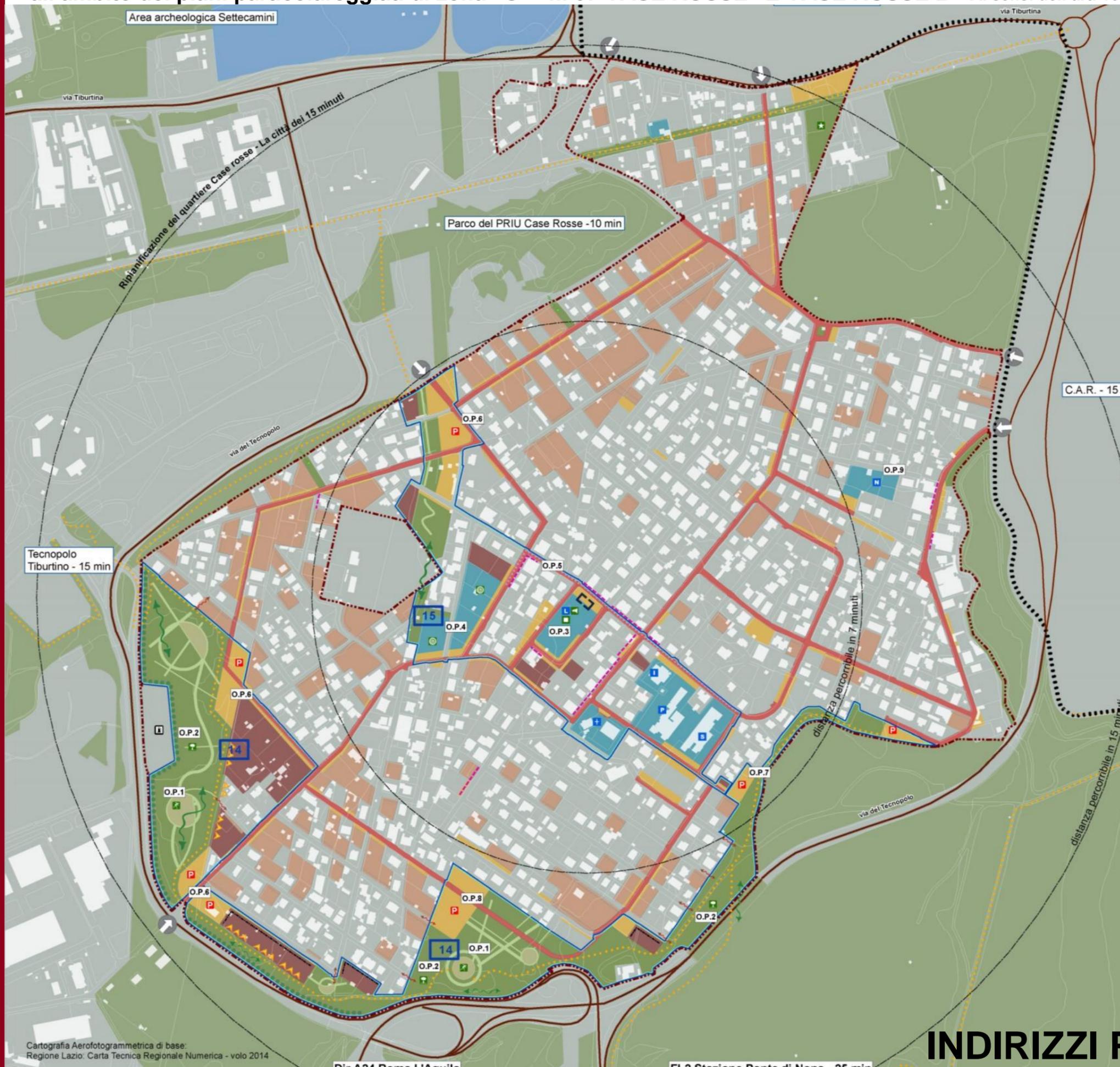
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Direzione Rigenerazione Urbana

LA CITTA' EX ABUSIVA

Quadro ricognitivo per la ripianificazione delle ex zone "O" di PRG previgente e variante urbanistica al PRG vigente relativa all'ambito dei piani particolareggiati di zona "O" "n. 57 CASE ROSSE" E CASE ROSSE B - Ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42 e s.m.i

RISORSE PER ROMA



- Perimetro della Variante
- Sistema insediativo**
Interventi per il completamento e il consolidamento del tessuto urbano
Disciplina in modalità diretta
Tessuti prevalentemente residenziali - Ambito Case Rosse (art. 52 comma 5, Appendice 4)
Disciplina in modalità diretta e indiretta
Ambiti per i Programmi Integrati
Tessuti prevalentemente residenziali (art. 53 comma 11 lett. d), Appendice 4
Indirizzi per la progettazione
Allineamenti prevalenti
Fronti commerciali
Fronti permeabili degli edifici
- Sistema ambientale**
Interventi per la realizzazione di una rete integrata e fruibile degli spazi verdi (Cintura verde)
Disciplina in modalità diretta
Verde pubblico di livello locale (art. 85 commi 1 lett. d), e) e comma 2)
Indirizzi per la progettazione
Ampliamento delle attrezzature sportive
Realizzazione di varchi di connessione con i programmi limitrofi
Disciplina in modalità diretta e indiretta
Verde pubblico di livello locale (art. 85 commi 1 lett. d), e) e comma 2, art. 22 comma 4)
Indirizzi per la progettazione
Opere di mitigazione ambientale
Connessioni ambientali
Connessioni con il tessuto urbano
Attrezzature per il gioco e le attività all'aperto
Parco campagna
Opere pubbliche connesse
- Interventi per il rafforzamento e l'implementazione della dotazione di attrezzature pubbliche**
Disciplina in modalità diretta
Servizi pubblici di livello locale (art. 85 commi 1 lett. a), b), c) e comma 2)
Istruzione
Asilo Nido
Scuola dell'infanzia
Attività collettive
Parrocchia
Gioco bimbi
Scuola Primaria
Scuola secondaria I grado
Spazio polivalente
Disciplina in modalità diretta e indiretta
Servizi pubblici di livello locale (art. 85 commi 1 lett. a), b), c) e comma 2, art. 22 comma 4)
Indirizzi per la progettazione
Centro civico
Attrezzature collettive
- Interventi per la razionalizzazione degli accessi e della circolazione pubblica**
Disciplina in modalità diretta
Cessione e adeguamento viabilità pubblica
Parcheggi pubblici
Disciplina in modalità diretta e indiretta
Adeguamento e completamento viabilità pubblica (art. 22 comma 4)
Parcheggi pubblici (art. 22 comma 4)
Indirizzi per la progettazione
Riqualificazione dei principali accessi carrabili al quartiere
- Interventi per la ristrutturazione degli spazi pubblici di relazione**
Indirizzi per la progettazione
Completamento della rete ciclo-pedonale
Aree attrezzate per la sosta e per manifestazioni temporanee all'aperto
Spazi da progettare come piazze
Assi di riqualificazione locale
Opere pubbliche connesse

PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

ROMA

INDIRIZZI PROGRAMMATICI

Cartografia Aerofotogrammetrica di base: Regione Lazio. Carta Tecnica Regionale Numerica - volo 2014

Dir A24 Roma L'Aquila

FL2 Stazione Ponte di Nona - 25 min



Assessorato all'Urbanistica

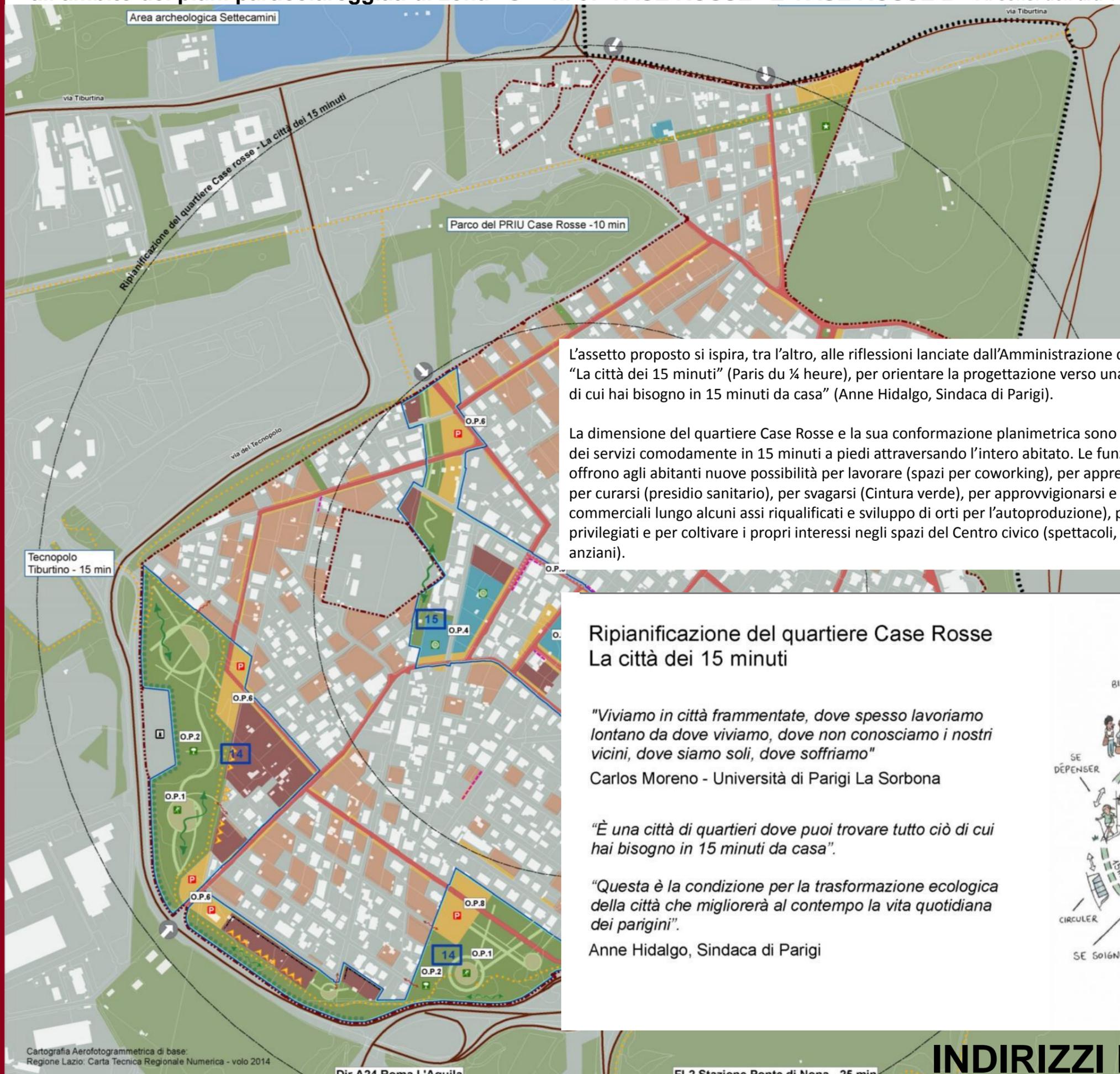
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Direzione Rigenerazione Urbana

LA CITTA' EX ABUSIVA

Quadro ricognitivo per la ripianificazione delle ex zone "O" di PRG previgente e variante urbanistica al PRG vigente relativa all'ambito dei piani particolareggiati di zona "O" "n. 57 CASE ROSSE" E CASE ROSSE B - Ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42 e s.m.i

RISORSE PER ROMA



L'assetto proposto si ispira, tra l'altro, alle riflessioni lanciate dall'Amministrazione comunale parigina e sintetizzate nello slogan "La città dei 15 minuti" (Paris du ¼ heure), per orientare la progettazione verso una "città di quartieri dove puoi trovare tutto ciò di cui hai bisogno in 15 minuti da casa" (Anne Hidalgo, Sindaca di Parigi).

La dimensione del quartiere Case Rosse e la sua conformazione planimetrica sono tali da consentire di raggiungere le polarità dei servizi comodamente in 15 minuti a piedi attraversando l'intero abitato. Le funzioni pubbliche previste e le opere connesse offrono agli abitanti nuove possibilità per lavorare (spazi per coworking), per apprendere (ampliamento dell'offerta scolastica), per curarsi (presidio sanitario), per svagarsi (Cintura verde), per approvvigionarsi e ben mangiare (incremento delle attività commerciali lungo alcuni assi riqualificati e sviluppo di orti per l'autoproduzione), per circolare in una rete di tracciati pubblici privilegiati e per coltivare i propri interessi negli spazi del Centro civico (spettacoli, manifestazioni, spazi aggregativi, centro anziani).

Ripianificazione del quartiere Case Rosse La città dei 15 minuti

"Viviamo in città frammentate, dove spesso lavoriamo lontano da dove viviamo, dove non conosciamo i nostri vicini, dove siamo soli, dove soffriamo"

Carlos Moreno - Università di Parigi La Sorbona

"È una città di quartieri dove puoi trovare tutto ciò di cui hai bisogno in 15 minuti da casa".

"Questa è la condizione per la trasformazione ecologica della città che migliorerà al contempo la vita quotidiana dei parigini".

Anne Hidalgo, Sindaca di Parigi

LE PARIS DU ¼ HEURE



ROMA

PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

INDIRIZZI PROGRAMMATICI

Cartografia Aerofotogrammetrica di base: Regione Lazio. Carta Tecnica Regionale Numerica - volo 2014

Dir A24 Roma L'Aquila

FL 2 Stazione Ponte di Nona - 25 min



Assessorato all'Urbanistica

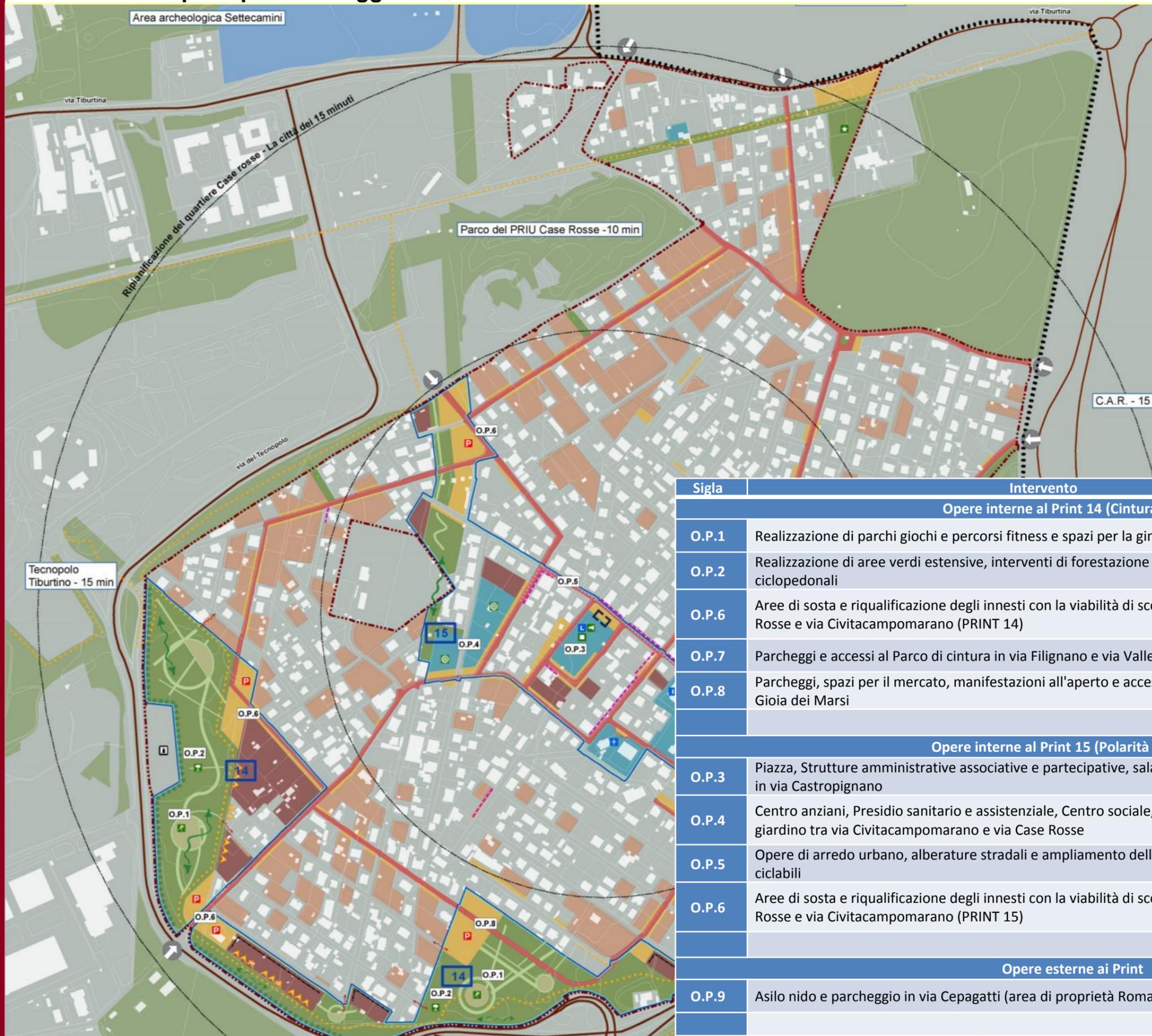
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Direzione Rigenerazione Urbana

LA CITTA' EX ABUSIVA

Quadro ricognitivo per la ripianificazione delle ex zone "O" di PRG previgente e variante urbanistica al PRG vigente relativa all'ambito dei piani particolareggiati di zona "O" "n. 57 CASE ROSSE" E CASE ROSSE B - Ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42 e s.m.i

RISORSE PER ROMA



Sigla	Intervento	Costo Totale
Opere interne al Print 14 (Cintura verde)		
O.P.1	Realizzazione di parchi giochi e percorsi fitness e spazi per la ginnastica outdoor	€ 159.173,10
O.P.2	Realizzazione di aree verdi estensive, interventi di forestazione urbana e percorsi ciclopedonali	€ 1.466.350,88
O.P.6	Aree di sosta e riqualificazione degli innesti con la viabilità di scorrimento in via delle Case Rosse e via Civitacampomarano (PRINT 14)	€ 1.126.400,00
O.P.7	Parcheggi e accessi al Parco di cintura in via Filignano e via Valle Castellana	€ 195.849,00
O.P.8	Parcheggi, spazi per il mercato, manifestazioni all'aperto e accessi al Parco di cintura in via Gioia dei Marsi	€ 987.672,15
TOTALE PRINT 14		€ 3.935.445,13
Opere interne al Print 15 (Polarità di servizi)		
O.P.3	Piazza, Strutture amministrative associative e partecipative, sala per spettacoli e parcheggi in via Castropignano	€ 3.837.733,53
O.P.4	Centro anziani, Presidio sanitario e assistenziale, Centro sociale, Coworking, parcheggi e giardino tra via Civitacampomarano e via Case Rosse	€ 6.886.194,00
O.P.5	Opere di arredo urbano, alberature stradali e ampliamento delle percorrenze pedonali e ciclabili	€ 365.532,50
O.P.6	Aree di sosta e riqualificazione degli innesti con la viabilità di scorrimento in via delle Case Rosse e via Civitacampomarano (PRINT 15)	€ 812.000,00
TOTALE PRINT 15		€ 11.901.460,03
Opere esterne ai Print		
O.P.9	Asilo nido e parcheggio in via Cepagatti (area di proprietà Roma Capitale)	€ 2.741.306,00
TOTALE		€ 18.578.211,16

PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

ROMA

Cartografia Aerofotogrammetrica di base. Regione Lazio. Carta Tecnica Regionale Numerica - volo 2014

Dir A24 Roma L'Aquila

FL2 Stazione Ponte di Nona - 25 min

INDIRIZZI PROGRAMMATICI – OPERE PUBBLICHE