



Un modello di progetto integrato per l'Edilizia Residenziale: "Housing Sociale" imprenditorialità al servizio del bene comune





Zona Collocata a Nord-Est
dal Comune di Roma
in prossimità quartiere Monte Sacro-Tufello

GRA Circonvallazione Settentrionale A90

via di Casal Boccone

via U. Ojetti

via della Bufalotta

via Nomentana

Area d'Intervento

CASAL BOCCONE

GRA Circonvallazione sett. A90

Via della Bufalotta

Via Casal Boccone

Via U. Ojetti

Via Nomentana

TUFELLO

MONTE SACRO

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
Via del Turismo 30, 00144 - Roma
Tel. 06.67106438
www.urbanistica.comune.roma.it

Progetto di intervento urbanistico
località Casal Boccone
Presentazione

ROMA CAPITALE



Premessa e quadro normativo di riferimento

Accordo di Programma con Variante Urbanistica ai sensi della L.R. 38/1999



- La proposta di progetto riguarda un'area complessiva di 137101mq, di cui buona parte interessata da un Piano Attuativo e convenzionato nel 2005. Il PRG vigente (2008) conferma l'edificabilità dell'area disciplinata nelle Norme Tecniche come "Ambito a pianificazione particolareggiata definita" all'interno della "Città della trasformazione".
- L'impianto urbanistico in essere prevedeva la realizzazione di 220.000 mc., (68750 mq di Sul) organizzati secondo tre funzioni prevalenti: il 37% uffici, il 23% case albergo ed il restante 40% attività amministrative e commercio.
- La nuova proposta prevede il cambio di destinazione d'uso il cui mix delle tipologie previste (residenza libera 60%, convenzionata 25%, a riscatto 10% e commercio/servizi 5%) viene integrato dalla realizzazione da parte dell'operatore di Social Housing, asilo/scuola materna e servizi pubblici a servizio dei cittadini.
- In questi ultimi anni l'Amministrazione Capitolina è impegnata nell'avvio di nuovi progetti di edilizia sociale nel tentativo di rispondere alla crescente domanda di abitazioni a costo "calmierato" rimasta insoddisfatta negli anni passati. La proposta si fonda su di un mix sociale e funzionale che possa diventare un modello di progetto integrato per l'edilizia residenziale nella città di Roma, realizzato attraverso il cambio di destinazione funzionale dell'area in oggetto. L'intento progettuale è finalizzato alla creazione di quartieri integrati che siano in grado di offrire un reale equilibrio sociale all'interno di un corretto rapporto tra l'uomo e l'ambiente che lo circonda, generando così spazi di nuova vivibilità. Il progetto fonda le proprie ragioni sulle relazioni che instaura con il contesto, siano queste di ordine morfologico e spaziale che visivo. Non solo: tende a costruire un brano di città aperto agli insiemi e sistemi all'intorno e non ad identificarsi come l'ennesimo "recinto urbano" chiuso in se stesso, incapace di attivare relazioni con i poli circostanti, bensì di accogliere al proprio interno sia la popolazione insediata e residente, ma anche cittadini "esterni" sollecitati a fruire degli spazi e delle funzioni aperte al sociale ed agli usi collettivi.

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
Via del Turismo 30, 00144 - Roma
Tel. 06.67106438
www.urbanistica.comune.roma.it

Progetto di intervento urbanistico
località Casal Boccone
Presentazione



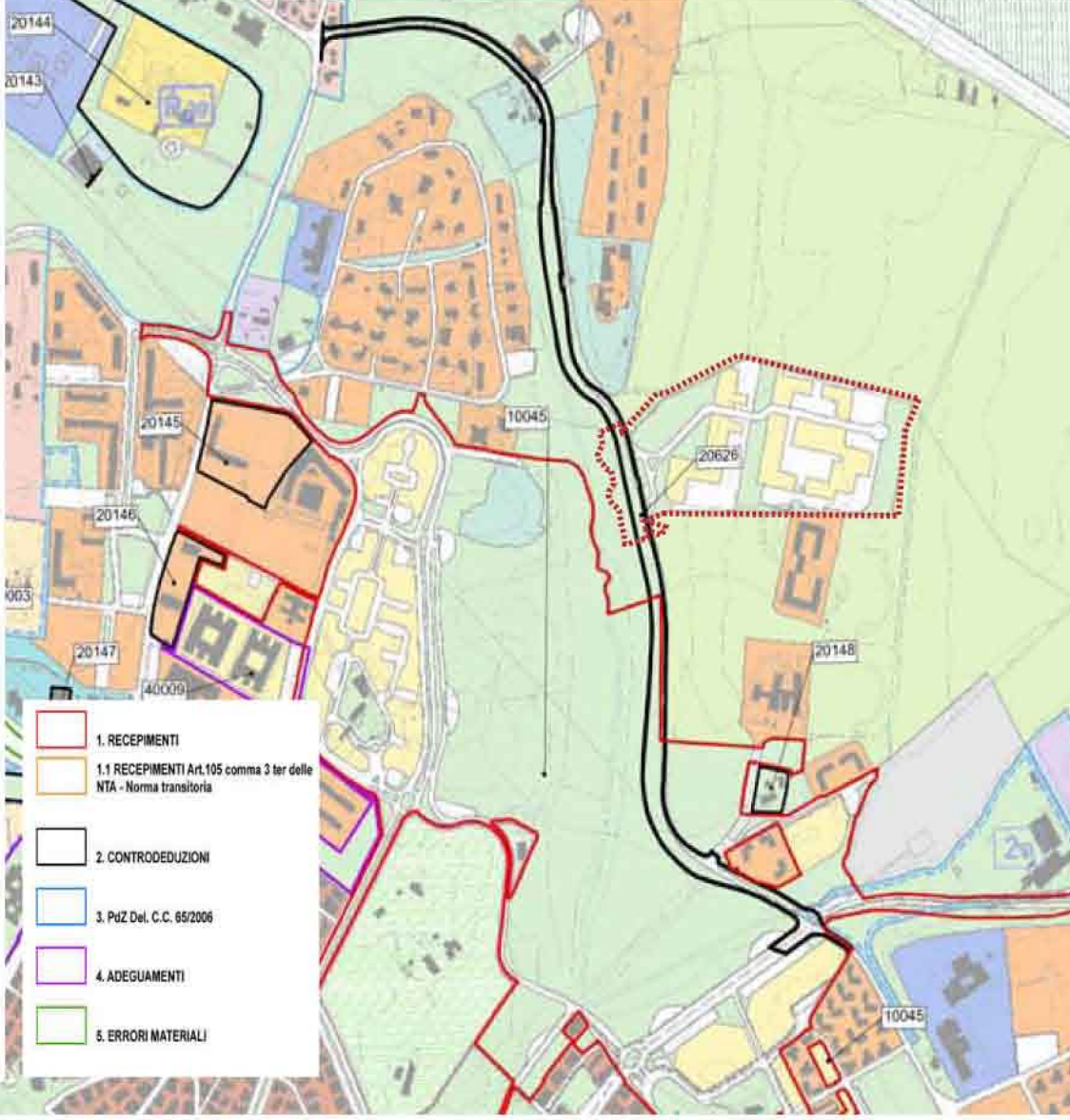
20150

20154

Sistema insediativo		Sistema ambientale	
CITTÀ STORICA		ACQUE	
Tessuti - vedi tavole 1/5000		Fiumi e laghi	
Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme		PARCHI	
Espansione novecentesca a fronti continue		Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano	
Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme		AGRO ROMANO	
Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario		Aree agricole	
Nuclei storici isolati		Sistema dei servizi e delle infrastrutture	
Edifici e complessi speciali		SERVIZI	
Centro archeologico monumentale		Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	
Capisaldi architettonici e urbani		Servizi pubblici di livello urbano	
Ville storiche		cimiteri	
Grandi attrezzature e impianti post-unitari		aeroporti	
Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale		Verde privato attrezzato	
Spazi aperti - vedi tavole 1/5000		Servizi privati	
Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale		Campeggi	
Ambiti di valorizzazione		INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	
Spazi aperti di valore ambientale		Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto	
Tessuti, edifici e spazi aperti		Metropolitane	
Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali		Stazioni	
Ostia Lido		Nodi di scambio	
CITTÀ CONSOLIDATA		Porti	
Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1		commerciali	
Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2		turistici	
Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3		INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE	
Verde privato		Infrastrutture tecnologiche	
Programmi integrati		Confine comunale	
codice identificativo			
CITTÀ DA RISTRUTTURARE			
Tessuti			
prevalentemente residenziali			
prevalentemente per attività			
Programmi integrati			
codice identificativo			
Spazi pubblici da riqualificare			
Proposte programmi di recupero urbano art. 11, l. 459/99			
Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare			
CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE			
Ambiti di trasformazione ordinaria			
prevalentemente residenziali			
integrati			
Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (NTA art. 67)			
PROGETTI STRUTTURANTI			
Centralità urbane e metropolitane			
a pianificazione definita			
da pianificare			
Centralità locali			
Spazi pubblici da riqualificare			
AMBITI DI RISERVA			
Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata			
Perimetro A.d.P.			
Progressivo: 20626			
n° Prot. 14153			
Arrivo: strada da definire			

PRG - Inquadramento urbanistico

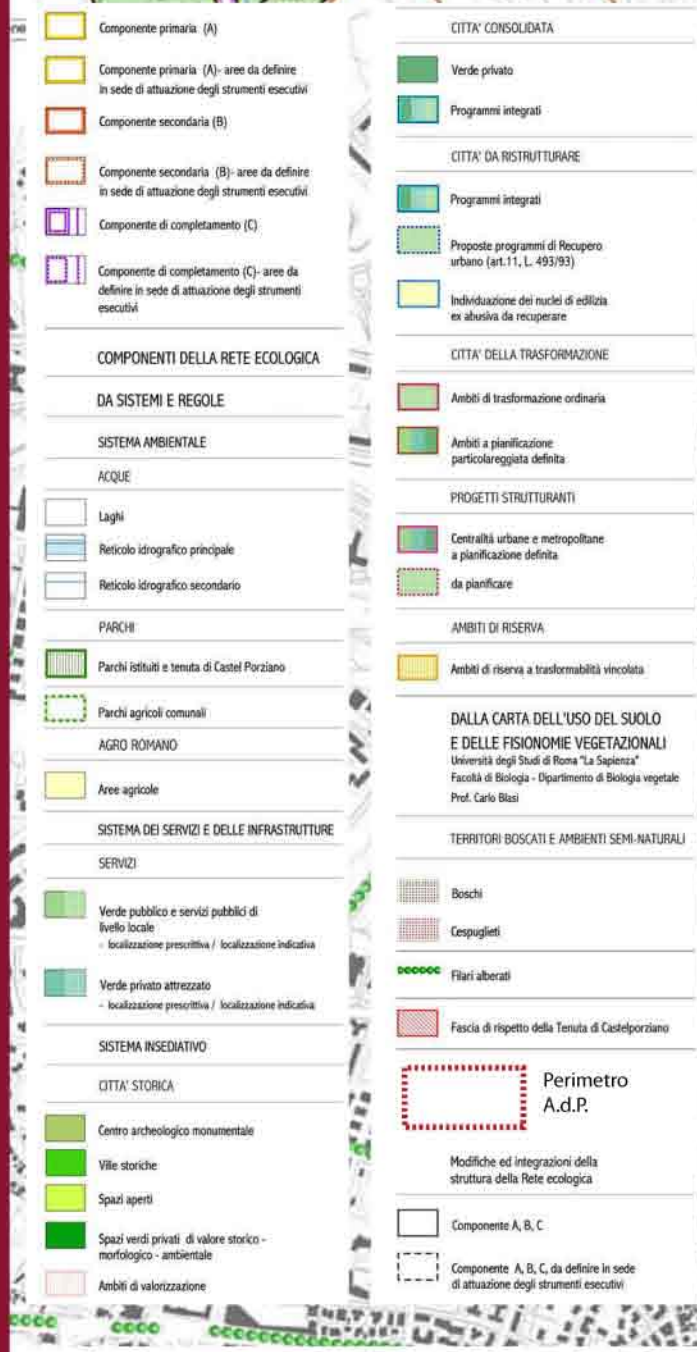
Elaborati prescrittivi: Sistemi e Regole



Assessorato all'Urbanistica
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Città Consolidata

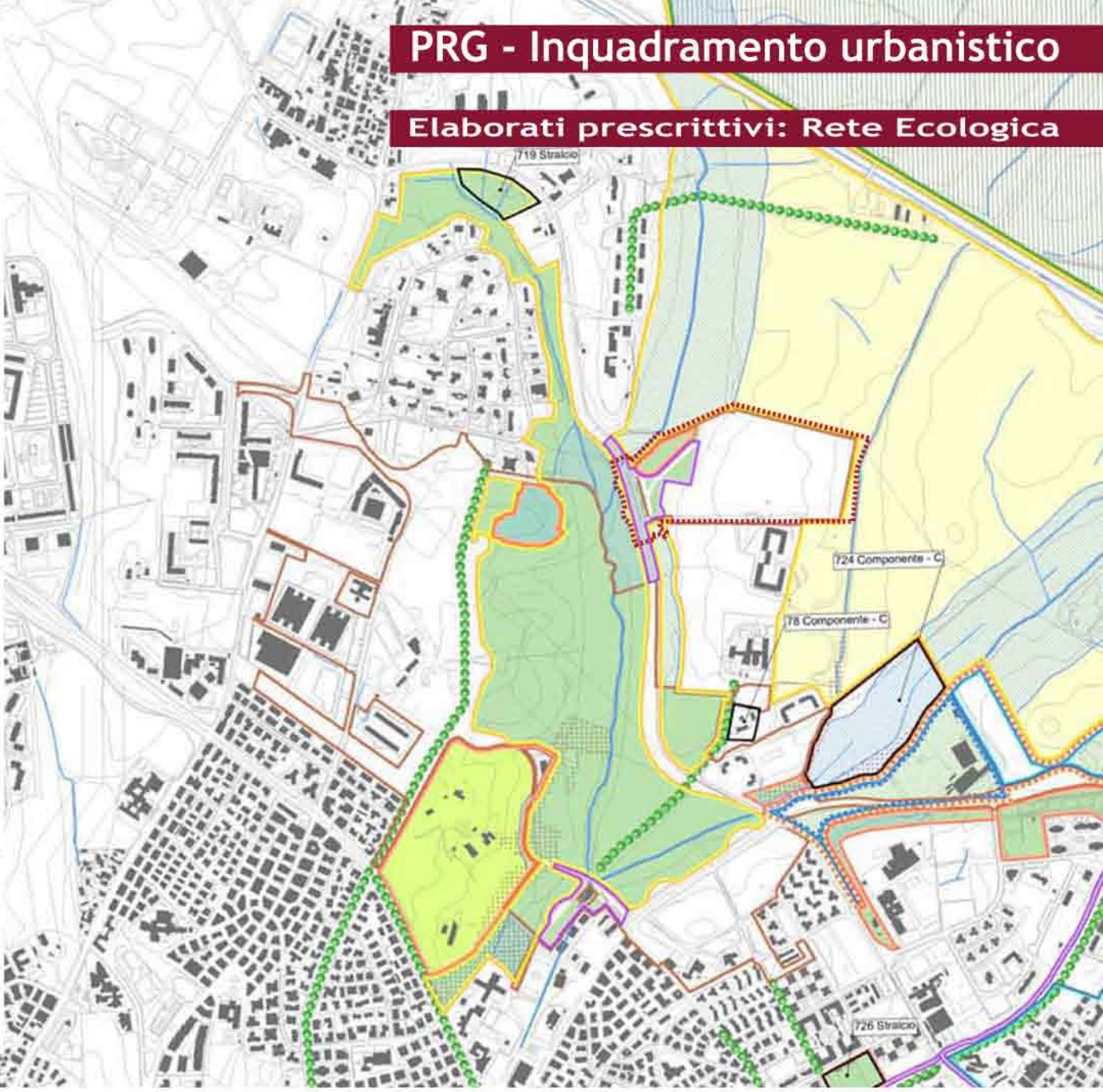
Dirigente: Ing. Roberto Botta
 via del Turismo 30, 00144 - Roma
 Tel. 06.67106438
 www.urbanistica.comune.roma.it

Progetto di intervento urbanistico
 località Casal Boccone
 Presentazione



PRG - Inquadramento urbanistico

Elaborati prescrittivi: Rete Ecologica



Assessorato all'Urbanistica
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
 via del Turismo 30, 00144 - Roma
 Tel. 06.67106438
 www.urbanistica.comune.roma.it

Progetto di intervento urbanistico
 località Casal Boccone
 Presentazione










TRASPORTO PUBBLICO SU GOMMA

-  ATAM Linea Urbana 86 Marmorale - Termini
-  ATAM Linea Urbana 80 Dante da Baiano - Baseggio
-  ATAM Linea Urbana 335 Stazione N. Salario - Pirandello
-  ATAM Linea Urbana 337 via Manzoni - L.go Pugliese
-  ATAM Linea Urbana 8338 Val di Lanzo-Bufalotta/Rotatoria
-  ATAM Linea Urbana 341 Ponte Mammolo - Baseggio
-  ATAM Linea Urbana 342 Marx
-  ATAM Linea Urbana 344 Ponte Mammoli- Valtournanche
-  ATAM Linea Urbana 345 Rossellini- Stazione Val d'Ala
-  ATAM Linea Urbana 434 Eretum - L.go Pugliese
-  ATAM Linea Urbana N22 P.za Sempione - P.za Sempione
-  ATAM Linea Urbana C5 P.za delle Camelie - Bettini/Inps

SOTTOSERVIZI

-  Rete media tensione
-  Rete fognaria collettore comunale
-  Rete alta tensione
-  Rete idrica DN 1600
-  Manufatto c.s.
-  Rete gas

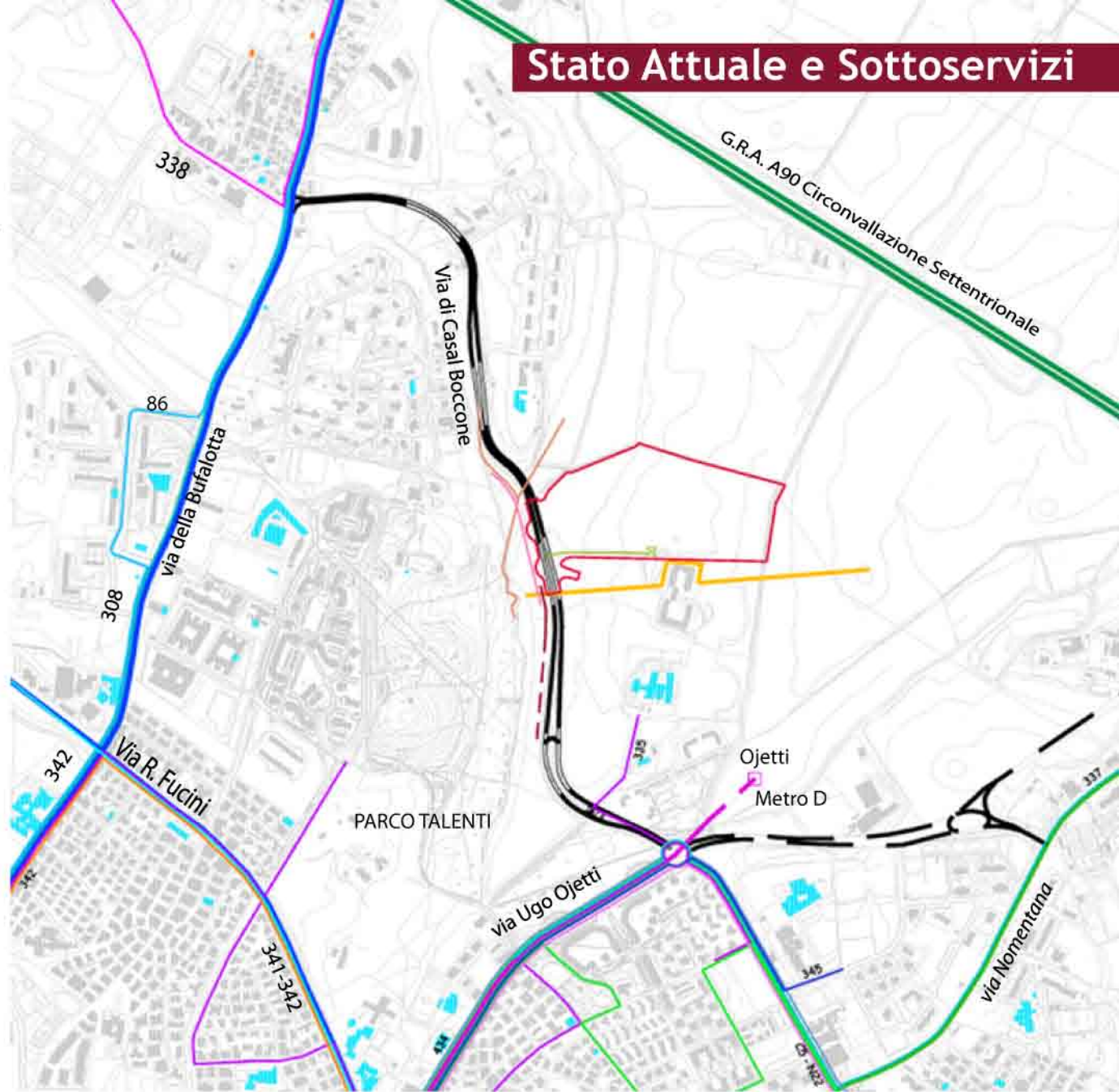
VIABILITA'

-  Viabilità Autostradale
-  Viabilità interzonale
-  Viabilità di quartiere
-  Viabilità locale
-  Viabilità progetto
-  Raddoppio via Casal Boccone
-  Linea Metropolitana di progetto

SERVIZI ALLA PERSONA

-  Servizi alla persona
-  Perimetro A.D.P.

Stato Attuale e Sottoservizi








Assessorato all'Urbanistica
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
 Via del Turismo 30, 00144 - Roma
 Tel. 06.67106438
 www.urbanistica.comune.roma.it

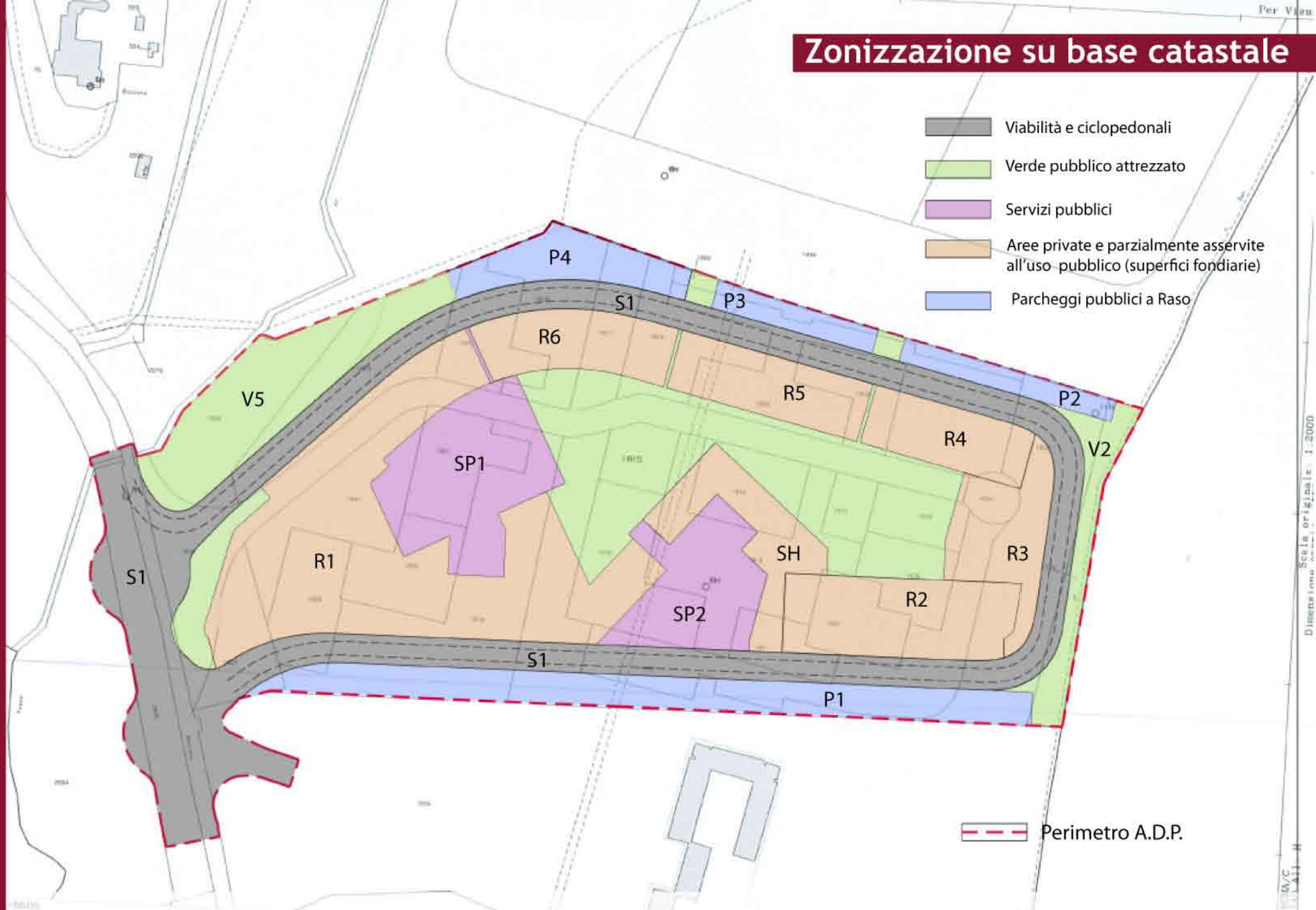
Progetto di intervento urbanistico
 località Casal Boccone
 Presentazione



Zonizzazione su base catastale

-  Viabilità e ciclopedonali
-  Verde pubblico attrezzato
-  Servizi pubblici
-  Aree private e parzialmente asservite all'uso pubblico (superfici fondiarie)
-  Parcheggi pubblici a Raso

 Perimetro A.D.P.



Assessorato all'Urbanistica
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
 via del Turismo 30, 00144 - Roma
 Tel. 06.67106438
 www.urbanistica.comune.roma.it

**Progetto di intervento urbanistico
 località Casal Boccone
 Presentazione**

TABELLA RIEPILOGATIVA PROGETTO

Funzioni Prevalenti nei comparti	Comparto	Sup. Comparto (mq)	Edifici	Massimo ingombro edifici (mq)	Occupazioni extra sagoma	n. piani massimi per comparto escluso piano terra	SUL residenziale (mq)	SUL non Residenziale (mq)
Res. Libera (#) (**)	R1	24.007	1,01/2,01	3343	Piazza, verde privato	16 (ed.2.01=9p)	34.576	2637 (#)
			1,02a-b	2756				
			1,03	1081				
			3,01	2418				
			3,02	938				
Res. a riscatto + Convenzionata (#) (**)	R2	6.508	4,01	747	Verde privato			200 (#)
			4,02	748				
Res. Libera (#) (**)	R3	4.012	4,03	1136	Verde privato			11.083 (#)
			1,04	867				
Res. Convenzionata (**)	R4	3.110	2,04	1820	Verde privato		8	5.035
Res. Convenzionata (**)	R5	3.743	2,03	2440	Verde privato		5	4.465
Res. Riscatto (**)	R6	3.664	2,02	2426	Verde privato		7	3.480
TOTALI		45.134						65.313
Res. Libera								41.250
Res. Convenzionata								17.188
Res. Riscatto								6.875
Totale residenze								65.313
Suddivisione superfici non residenziali								
Commercio Cu/m (#)						1		550
Commercio Cu/b (#)						1		600
Servizi Cu/b (#)						1		500
Servizi Cu/m (#)						1		1.787
TOTALE COMPLESSIVO *								68.750
EDIFICI RESIDENZIALI SOCIAL HOUSING								
Funzioni Prevalenti nei comparti	Comparto	Sup. Comparto (mq)	Edifici	Massimo ingombro edifici (mq)	Occupazioni extra sagoma	n. piani massimi per comparto escluso piano terra	SUL residenziale (mq)	SUL non Residenziale (mq)
Residenza Social Housing (#) (**)	SH	4.100	SH	2.500	Piazza verde privato	5	6.875	300 (#)

(#) IL commercio ed i servizi sopra riportati si andranno ad insediare nei comparti : R1-R2- R3 e SH , nel rispetto delle quantità previste dal piano urbanistico.

* SUL incrementabile ai sensi Art. 10 comma 9 delle vigenti NTA.

(**) I parcheggi privati potranno essere ubicati anche al di sotto della quota di sistemazione esterna delle superfici fondiarie

Mix funzionale - comparti in attuazione

DATI GENERALI

Superficie oggetto di ridefinizione delle cessioni e interessata dal Piano Attuativo 2005 (perimetro catastale) St	mq 127623
Indice Territoriale	1,73 mc/mq
Indice territoriale con incentivo energetico massimo (5%) art.10 comma 9 NTA	1,81 mc/mq
SUL generale	mq 68750
Superficie filtrante	25% ST

MASSIMI ABITANTI INSEDIABILI

	Abitanti
Residenza libera	1158
Residenza convenzionata	482
Riscatto	193
Totale	1833
Social Housing	184
Totale complessivo abitanti	2017

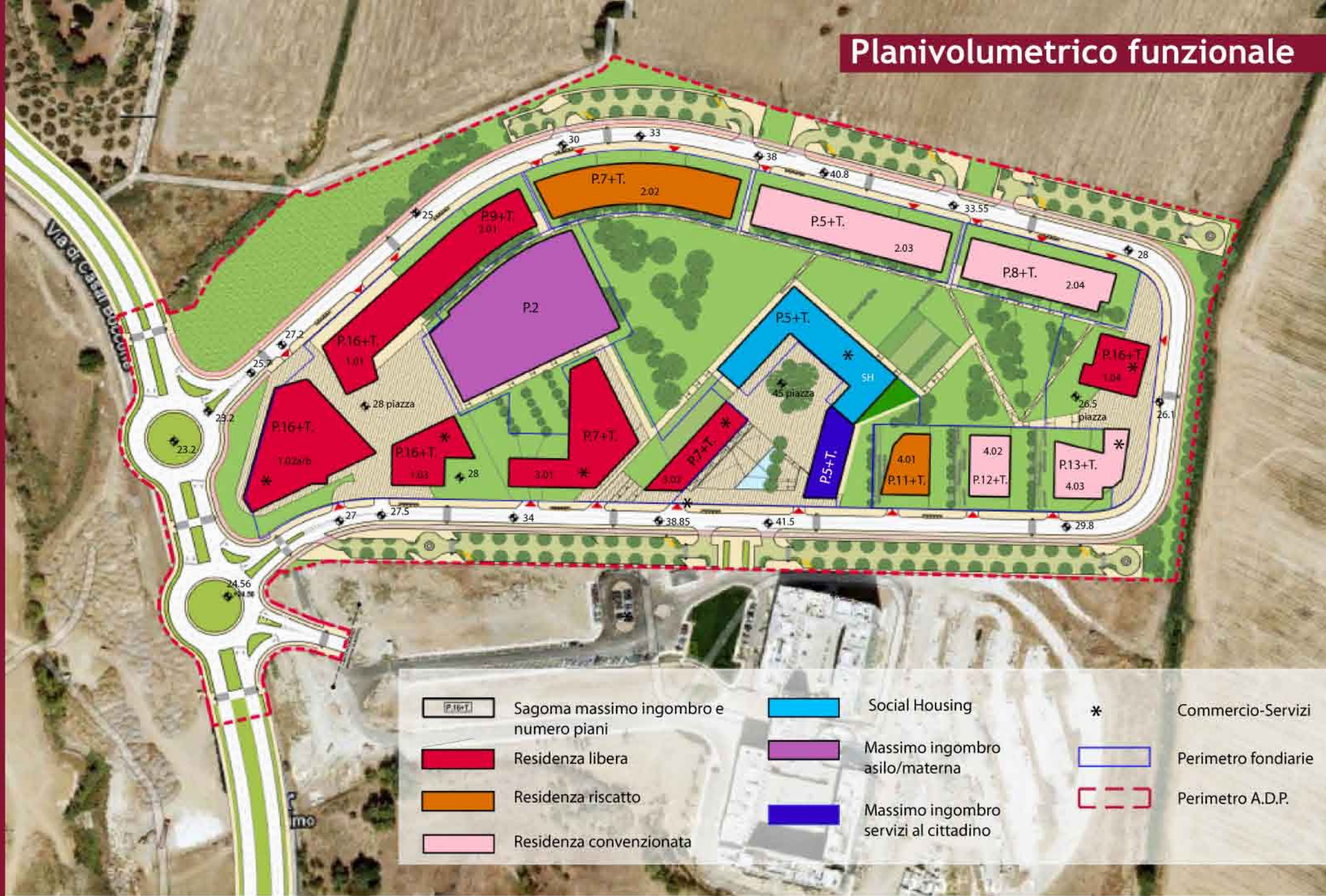
* Gli abitanti massimi insediabili sono verificati in attuazione agli art. 10 e art. 21 delle NTA vigenti

COMPARTI

ZONE	COMPARTI	MQ	TOTALI mq
Superfici Fondiarie	R1	24097	49234
	R2	6508	
	R3	4012	
	R4	3110	
	R5	3743	
	R6	3664	
	SH	4100	
(*)Verde Pubblico (V)	V1	17018	29638
	V2	3075	
	V3	243	
	V4	303	
	V5	7899	
	V6	1100	
(*)Parcheggi Pubblici a Raso (P)	P1	8400	15096
	P2	1778	
	P3	1552	
	P4	3366	
(*)Servizi Pubblici(SP)	SP1 (asilo/materna)	7826	13130
	SP2	5304	
Viabilità(S)	S1	30003	30003
Totale mq			137101



Planivolumetrico funzionale



	Sagoma massimo ingombro e numero piani		Social Housing		Commercio-Servizi
	Residenza libera		Massimo ingombro asilo/materna		Perimetro fondiarie
	Residenza riscatto		Massimo ingombro servizi al cittadino		Perimetro A.D.P.
	Residenza convenzionata				

Assessorato all'Urbanistica
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
 via del Turismo 30, 00144 - Roma
 Tel. 06.67106438
 www.urbanistica.comune.roma.it

**Progetto di intervento urbanistico
 località Casal Boccone
 Presentazione**



L'impianto morfologico condensa le volumetrie ai margini del lotto che, attraverso la costruzione dei bordi, consentono di concentrare e di valorizzare il vasto sistema degli spazi pubblici centrali che, relazionati anche con gli spazi privati ad uso pubblico di parte delle piazze in progetto, costituiscono un polo gravitazionale di riferimento per le funzioni insediate e per il contesto locale.

I bordi edilizi, costituiti dall'intervallarsi di volumi compatti con edifici in linea tra loro significativamente distanziati, consentono una concreta permeabilità allo sguardo di chi osservi l'intervento dall'intorno.

La conformazione dell'intervento, lascia libero il passaggio -e lo sguardo- sull'asse Est Ovest, per cui il lento salire della collina da una parte ed il declivio dall'altra consentono che lo sguardo lo abbracci senza soluzione di continuità, con l'unica -voluta- interferenza dell'edificio localizzato sul colmo, una sorta di "acropoli" destinata ad accogliere il Social Housing, raccolto attorno alla piazza centrale, integrato da spazi commerciali e servizi privati.

I due sistemi edilizi a Nord ed a Sud, pur con le differenze morfologiche introdotte, assecondano la forma lenticolare del lotto, ed idealmente convergono agli estremi dando luogo a due piazze pubbliche, tra loro diverse per ruolo e funzione: una prima ad Ovest relazionata con la viabilità che collega il sito al sistema infrastrutturale territoriale, una seconda ad Est aperta sulla campagna agricola.

La prima costituisce "la porta" dell'intero impianto; su di essa si affacciano tre torri residenziali -i terminali delle corrispettive cortine edilizie- ai piedi delle quali trovano luogo attività collettive e spazi commerciali. La piazza, ad Est, è chiusa dal plesso scolastico costituito dall'asilo nido e dalla scuola materna, terminale funzionale del parco.

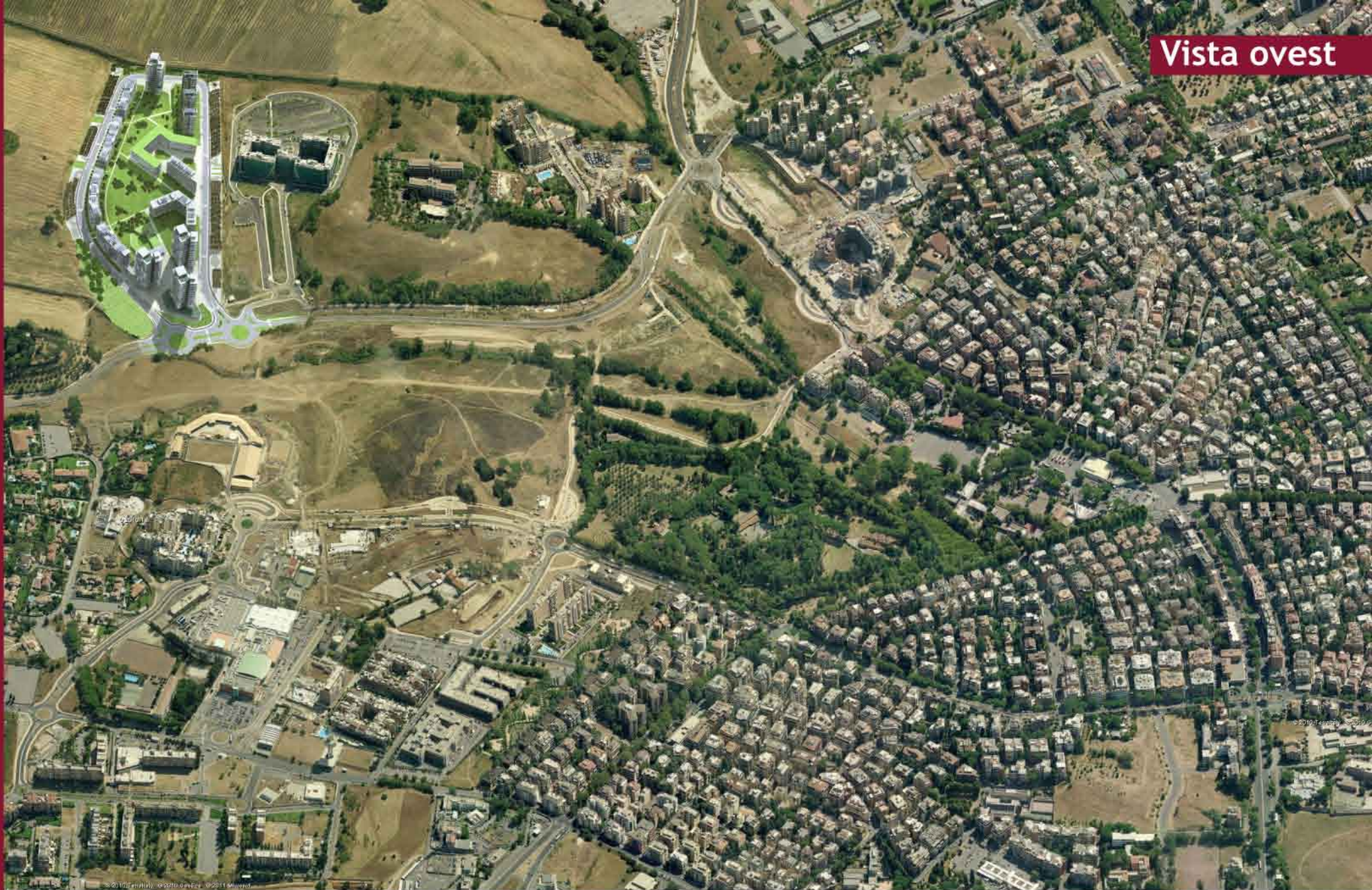
La seconda piazza riveste un ruolo più marcatamente locale ed è strutturata dalla presenza ai piani terra da servizi privati alla persona e/o commerciali localizzati al piede della torre affacciata sul paesaggio.

Le due piazze sono collegate tra loro da percorsi pedonali che, inerpandosi sul colle, si congiungono nella piazza centrale "alta". Il sistema dei parcheggi pubblici è distribuito lungo il perimetro dell'insediamento ed è volto a garantire un agevole servizio alle residenze ed alle attività insediate.

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
via del Turismo 30, 00144 - Roma
Tel. 06.67106438
www.urbanistica.comune.roma.it

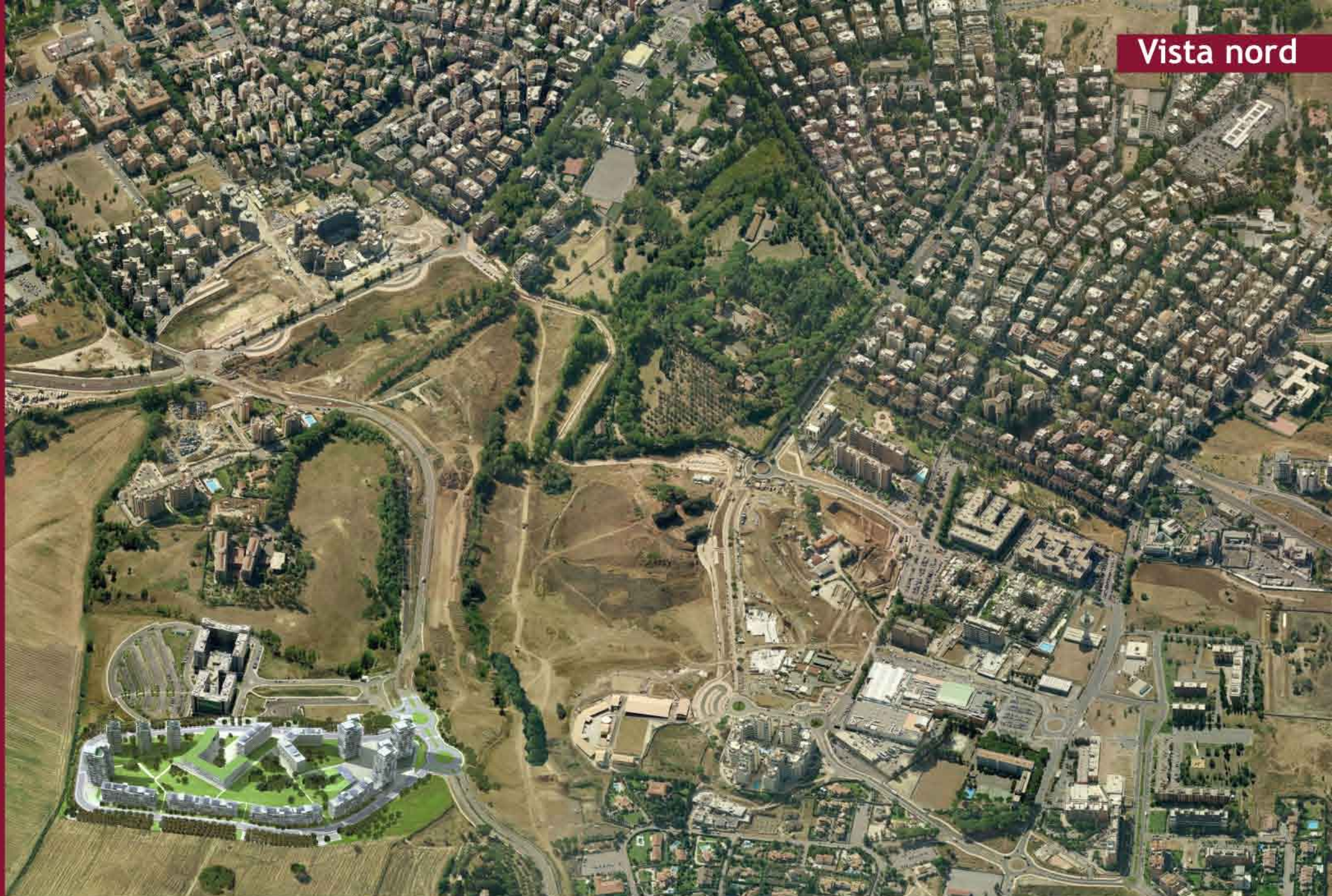
Progetto di intervento urbanistico
località Casal Boccone
Presentazione



Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
via del Turismo 30, 00144 - Roma
Tel. 06.67106438
www.urbanistica.comune.roma.it

**Progetto di intervento urbanistico
località Casal Boccone**
Presentazione



Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
via del Turismo 30, 00144 - Roma
Tel. 06.67106438
www.urbanistica.comune.roma.it

**Progetto di intervento urbanistico
località Casal Boccone
Presentazione**



Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
via del Turismo 30, 00144 - Roma
Tel. 06.67106438
www.urbanistica.comune.roma.it

**Progetto di intervento urbanistico
località Casal Boccone
Presentazione**



Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto botta
Via del Turismo 30, 00144 - Roma
Tel. 06.67106438
www.urbanistica.comune.roma.it

**Progetto di intervento urbanistico
località Casal Boccone
Presentazione**



Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto botta
Via del Turismo 30, 00144 - Roma
Tel. 06.67106438
www.urbanistica.comune.roma.it

**Progetto di intervento urbanistico
località Casal Boccone
Presentazione**