

## EX FIERA DI ROMA

### B. VARIANTE URBANISTICA

#### INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

- 1 Stralcio "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane", tav. 4 - 1:10.000
- 2 Stralcio NTA - art.7 "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane"
- 3 Stralcio PRG "Sistemi e Regole 1:10.000 - individuazione delle modifiche ed integrazioni 3\*.17"
- 4 Variante PRG "Sistemi e Regole 1:10.000 - individuazione delle modifiche ed integrazioni 3\*.17"
- 5 Scheda tecnica della trasformazione urbanistica - Prescrizioni
- 6 Rappresentazione e stralcio Carta per la Qualità G1 b foglio\_b

ROMA CAPITALE  
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
 DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE  
 U.O. PIANO REGOLATORE - P.R.G.  
 IL DIRIGENTE  
 arch. Vittoria Crisostomi

*Vittoria Crisostomi*



1. Stralcio "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane", tav. 4 - 1:10.000



## ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE  
UO - PIANO REGOLATORE - PRG

### OGGETTO:

Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane.  
Ambito n.2 - Risistemazione della Fiera di Roma  
Variante urbanistica ai sensi dell'art.4 L.R. 36/87 e s.m.i.

### Legenda




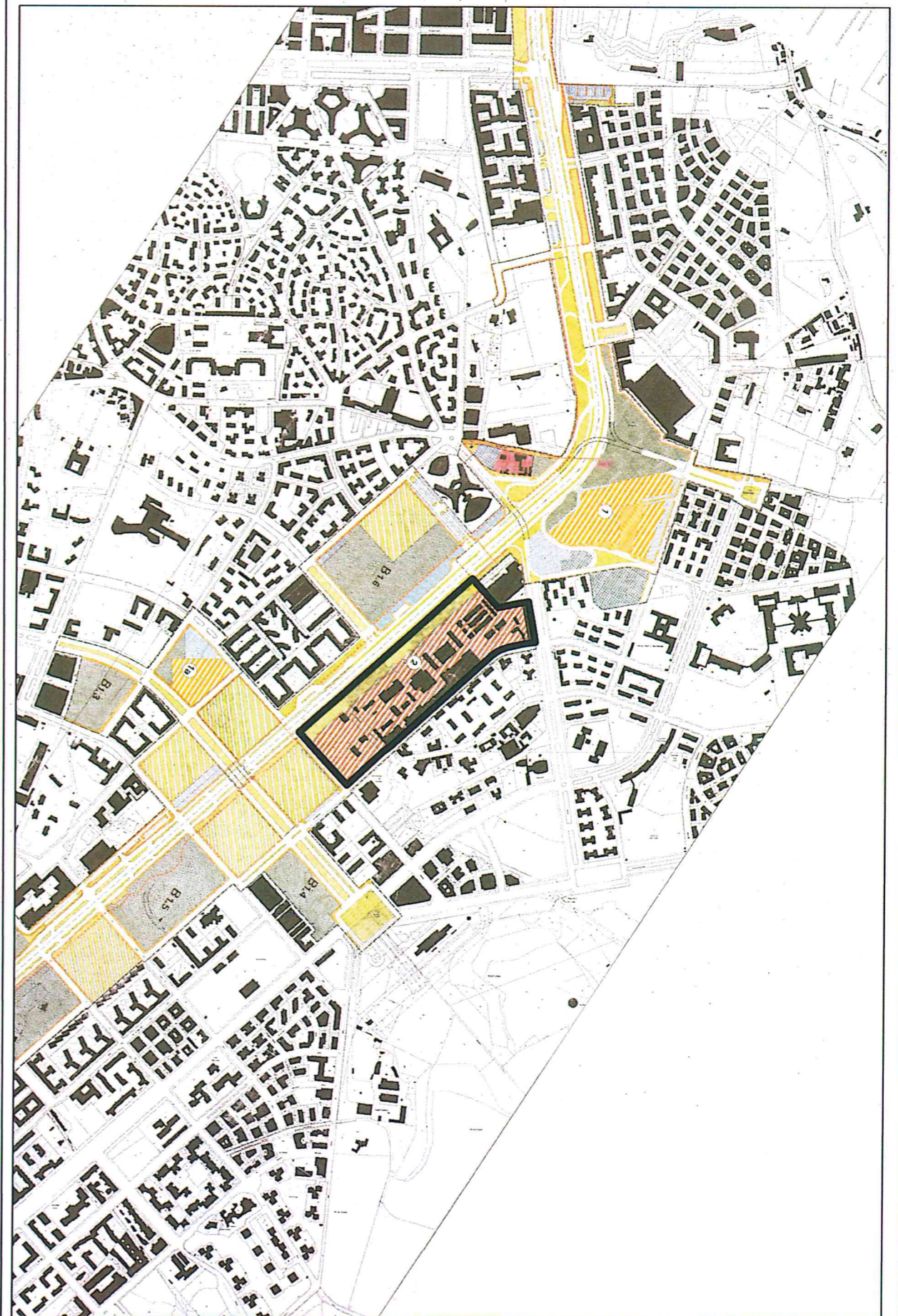
- E**  RISISTEMAZIONE DELLA FIERA DI ROMA
- G**  VERDE DI ARREDO STRADALE
-  PERIMETRO DELLO STRALCIO

TAVOLA	TAVOLA	SCALA	DATA
<b>1</b>	STRALCIO	<b>1:10.000</b>	<b>06/2014</b>



2. Stralcio NTA - art.7 "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane"



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
 DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE  
 UO - PIANO REGOLATORE - PRG

**OGGETTO:**  
**Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane.**  
**Ambito n.2 - Risistemazione della Fiera di Roma**  
**Variante urbanistica ai sensi dell'art.4 L.R. 36/87 e s.m.i.**

COMUNE DI ROMA  
 DIPARTIMENTO VI  
 POLITICHE DELLA PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO - ROMA CAPITALE  
 U.O. 2 - PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE GENERALE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE  
 AVVERSO ALLA DELIBERAZIONE C.S. N. 85/2001  
(Aggiornate a seguito dell'emendamento accolto dal Consiglio Comunale in sede di approvazione)

PIANO DI UTILIZZAZIONE  
 DELLE AREE DELLA VIA CRISTOFORO  
 COLOMBO  
 DA PORTA ARDEATINA  
 A VIA DELLE TRE FONTANE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	5 Tavola
------------------------------	-------------

TAVOLA	TAVOLA	DATA
2	STRALCIO art. 7 NTA DEL PIANO	06/2014

ART.7

RISISTEMAZIONE DELLA FIERA DI ROMA

Costituisce l'ambito contrassegnato con il n.2 ed identificato in parte con bande orizzontali colore marrone, che costituisce la parte di trasformazione edilizia, e in minima parte con **puntinato di base** e colore verde.

Le modalità di intervento ricomprese nel perimetro di trasformazione, come indicato nella planimetria Tav. 4, devono conformarsi soprattutto alle seguenti disposizioni:

- demolizione degli edifici, lungo la via C. Colombo, realizzati sulla fascia di proprietà demaniale indicata con colore verde, da restituire alle primarie funzioni viabilistiche;
- riconoscimento della attuale cubatura esistente e conseguentemente la possibilità di demolire e ricostruire.

Dette disposizioni generali si riferiscono a quanto già stabilito in sede di Conferenza dei Servizi L.46/89, verbale del 17.10.1989, e dal Consiglio Comunale con delibera n.132/97 che fissa la cubatura complessiva esistente, inclusa quella edificata nella fascia lungo la Via C. Colombo in mc.216.450.



3. Stralcio PRG "Sistemi e Regole 1:10.000 - individuazione delle modifiche ed integrazioni 3\*.17"



# ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
 DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE  
 UO - PIANO REGOLATORE - PRG

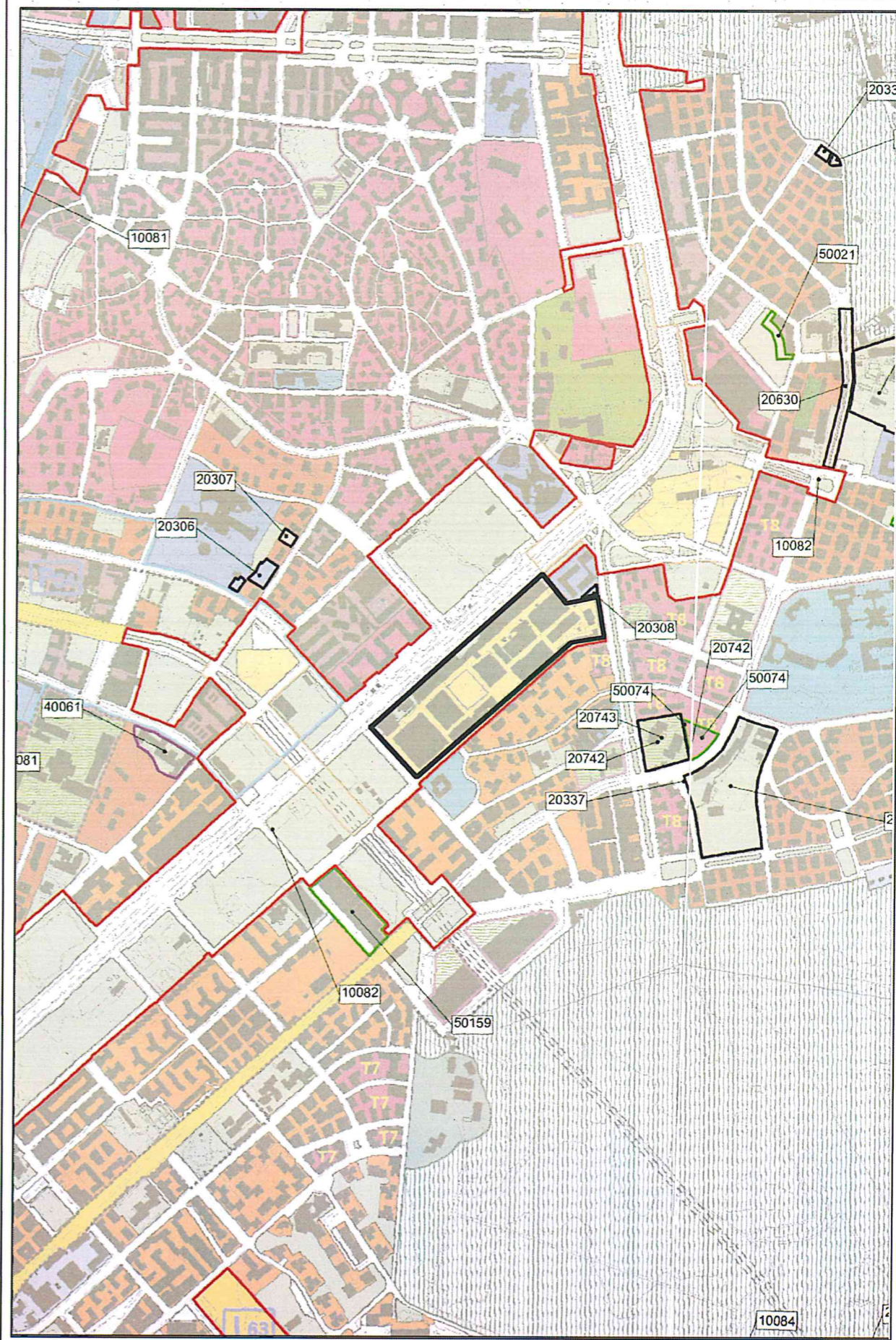
**OGGETTO:**  
 Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo  
 da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane.  
 Ambito n.2 - Risistemazione della Fiera di Roma  
 Variante urbanistica ai sensi dell'art.4 L.R. 36/87 e s.m.i.

PERIMETRO DELLO STRALCIO

**Legenda**

CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE		PROGETTI STRUTTURANTI	
	Ambiti di trasformazione ordinaria		Centralità urbane e metropolitane
	prevalentemente residenziali		a pianificazione definita
	integrati		da pianificare
	Ambiti a pianificazione particolareggiata definita		Centralità locali
			Spazi pubblici da riqualificare
		<b>AMBITI DI RISERVA</b>	
			Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata

TAVOLA	TAVOLA	SCALA	DATA
<b>3</b>	STRALCIO	<b>1:10.000</b>	<b>06/2014</b>



### 4. Variante PRG "Sistemi e Regole 1:10.000 - individuazione delle modifiche ed integrazioni 3\*.17"



## ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE  
UO - PIANO REGOLATORE - PRG

### OGGETTO:

Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo  
da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane.  
Ambito n.2 - Risistemazione della Fiera di Roma  
Variante urbanistica ai sensi dell'art.4 L.R. 36/87 e s.m.i.



PERIMETRO DELLA VARIANTE

### Legenda

CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE	PROGETTI STRUTTURANTI
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ambiti di trasformazione ordinaria</li> <li>Rn prevalentemente residenziali</li> <li>In integrati</li> <li>Ambiti a pianificazione particolareggiata definita</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Centralità urbane e metropolitane</li> <li>a pianificazione definita</li> <li>da pianificare</li> <li>Centralità locali</li> <li>Spazi pubblici da riqualificare</li> </ul>
	AMBITI DI RISERVA
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata</li> </ul>

TAVOLA

4

VARIANTE

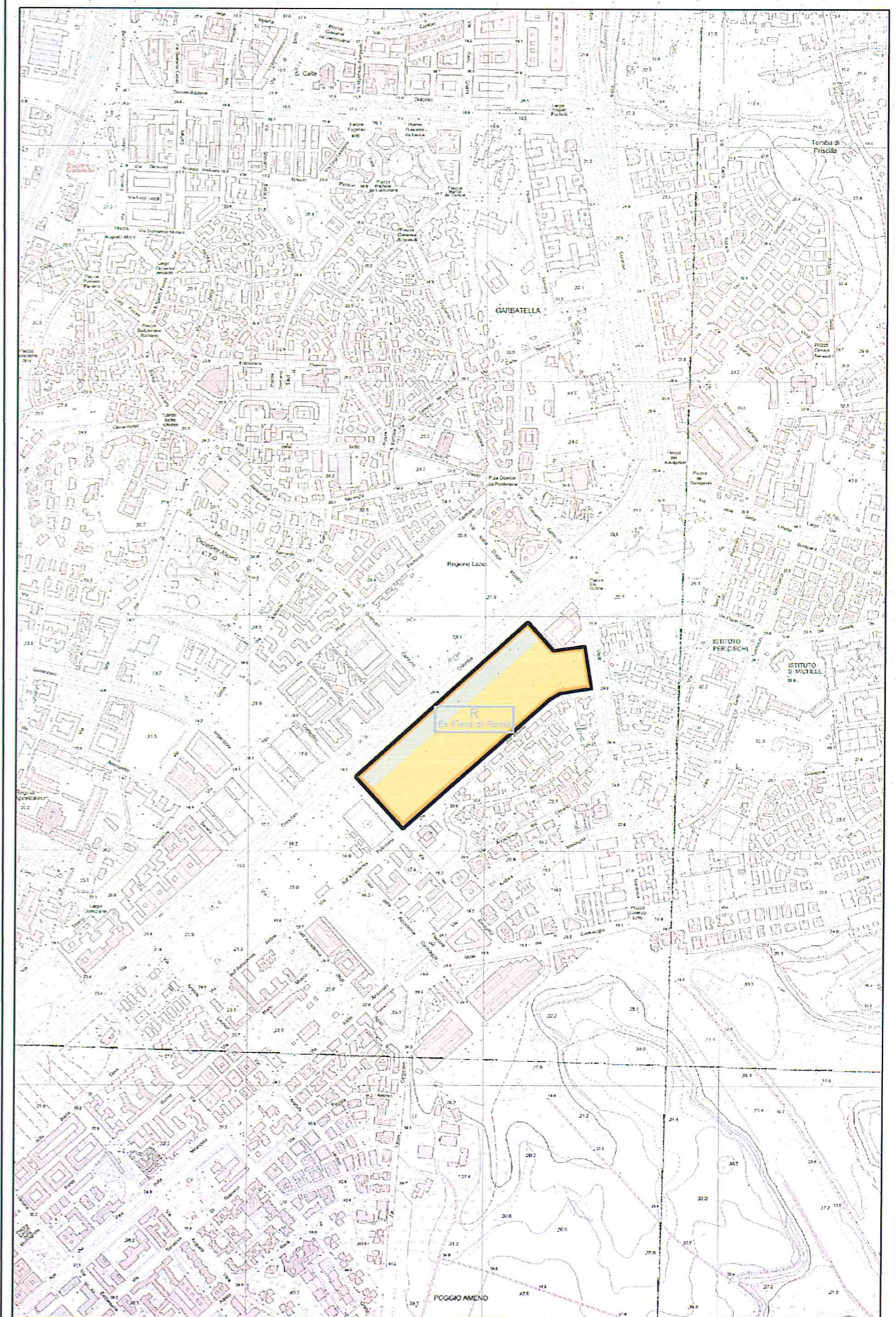
base CTRN  
Sez. 374102

SCALA

1:10.000

DATA

06/2014



## 5. Scheda tecnica della trasformazione urbanistica - Prescrizioni

## ELABORATO 5

## SCHEDA TECNICA DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA - PRESCRIZIONI

## Ambito dell'Ex Fiera di Roma - "ATO R Ex Fiera"

**Prescrizioni generali** L'intervento si attua attraverso uno strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- demolizione dell'intero compendio esistente riguardante anche gli edifici, lungo la via C. Colombo, realizzati sulla fascia verde di proprietà demaniale comunale;
- mantenimento della fascia di rispetto lungo via Cristoforo Colombo;
- realizzazione di servizi pubblici legati alla dimensione internazionale di Roma Capitale, nonché di servizi di quartiere, organizzati in una porzione dell'area caratterizzata come luogo di incontro;
- previsione di una funzione di rango urbano, a servizio della produzione;
- destinazione di una quota di spazi a uso terziario, con l'esclusione delle destinazioni a carico urbanistico alto;
- realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale, secondo modalità e criteri che saranno definiti con successivo provvedimento, sulla base della normativa vigente in materia.

**Dimensionamento:** La SUL realizzabile è pari 75.000 mq.

**Destinazioni d'uso ammesse:**

- *SUL residenziale* non superiore all'80% della SUL totale, quindi per un massimo di 60.000 mq di SUL, della quale non meno del 20% va destinata a edilizia residenziale sociale; secondo modalità e criteri che saranno definiti con successivo provvedimento, sulla base della normativa vigente in materia;
- *SUL non residenziale* non inferiore al 20% della SUL totale.

**Destinazioni d'uso escluse:** Destinazioni d'uso ad alto carico urbanistico (CU/a) così come definite all'art.6, comma 1, delle NTA del PRG.

**Categorie d'intervento** Nuovo impianto urbanistico (NIU), art. 9, c. 8 delle NTA del PRG.

**Prescrizioni particolari** Mantenimento della fascia di rispetto lungo la via Cristoforo Colombo.

Le superfici destinate ad attività non residenziali dovranno contenere funzioni compatibili e sostenibili dal tessuto all'interno del quale saranno inserite, con particolare attenzione alle necessità del quartiere e con l'esclusione delle destinazioni d'uso ad alto carico urbanistico (CU/a) così come definite all'art.6, comma 1, delle NTA del PRG.

La quantificazione delle aree a standard segue i criteri dettati dalla strumentazione urbanistica vigente, dalle NTA del PRG. In particolare, per la destinazione d'uso residenziale si fa riferimento alla dotazione minima di standard pari a 22 mq ad abitante ai sensi dell'art.8; per la capacità insediativa si fa riferimento all'art.3, comma 5. Per le destinazioni d'uso non residenziale si fa riferimento all'art.8, comma 2. Per il dimensionamento dei parcheggi pubblici si fa riferimento all'art.7 che quantifica le dotazioni minime in riferimento ai carichi urbanistici relativi alle destinazioni d'uso insediate (art.6, comma 1).

Per quanto non espressamente previsto nella presente scheda tecnica si rinvia alle NTA del PRG e alla normativa nazionale vigente.

**Descrizione.** La visione strategica del PRG vigente e dell'Ambito Strategico Flaminio - Fori - EUR individua nella via Cristoforo Colombo uno degli assi portanti di questa grande direttrice urbana che prende forma negli anni '30.

Pur rilevando lo scarto esistente tra il progetto originario della via Cristoforo Colombo e la sua attuazione nel tempo, gli indirizzi progettuali dell'Ambito Strategico puntano alla riqualificazione e al ripensamento in chiave contemporanea di questa strada basata sul mantenimento della sua continuità tra le Mura Aureliane e l'EUR, sulla ridefinizione del rapporto con le trasversali che oggi la intercettano, sul ridisegno delle aree verdi, dei margini e degli snodi di traffico e, appunto, sulla riconfigurazione dell'area della *ex Fiera*.

L'area dell' *ex Fiera* si colloca in uno snodo cruciale della via Cristoforo Colombo:

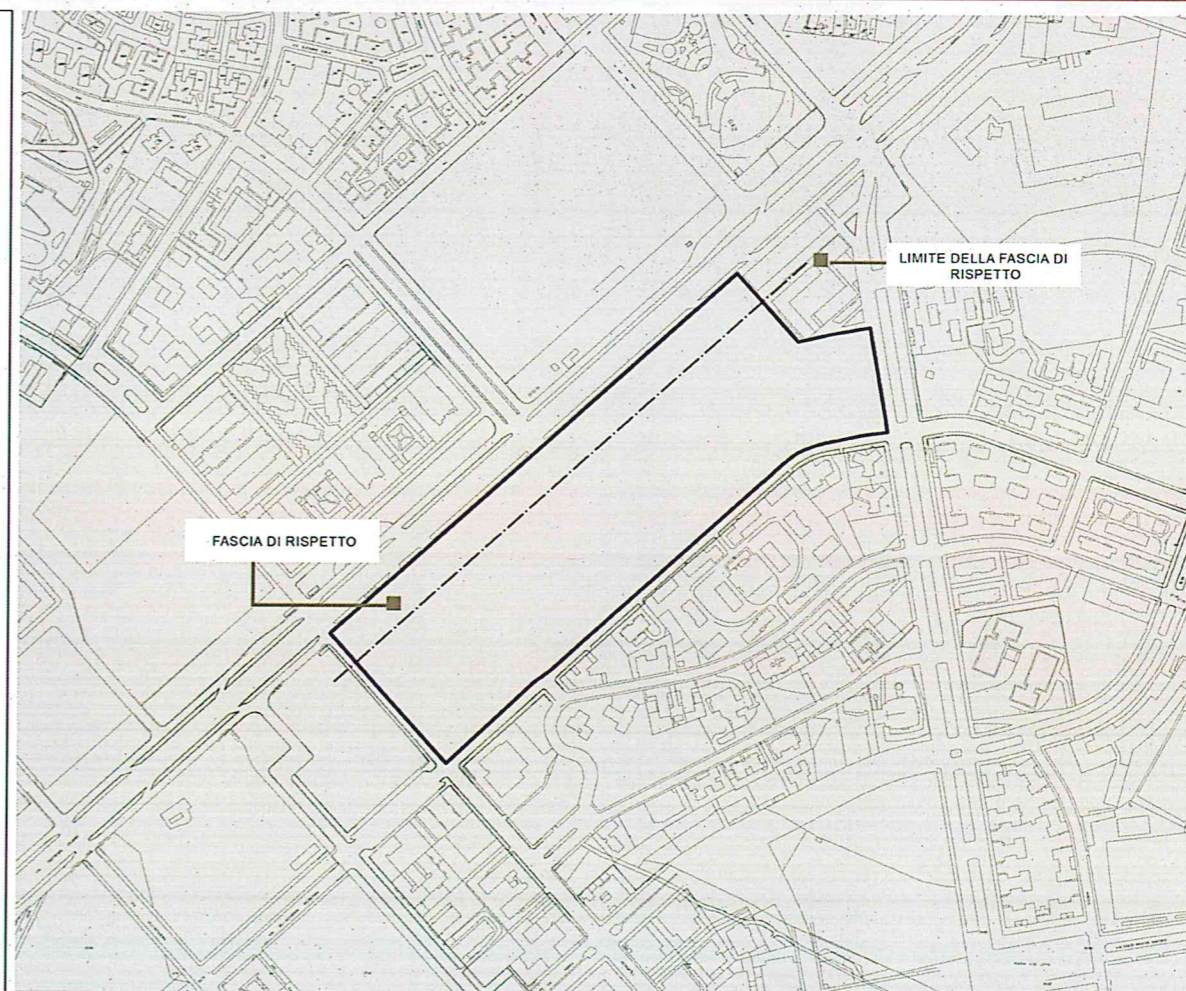
- è contigua, a nord, con la piazza dei Navigatori di cui può sollecitare un ripensamento spaziale, quantunque parziale, in presenza di una situazione profondamente mutata rispetto all'assetto previsto;
- impegna, lungo il margine occidentale, un importante tratto lineare della via Cristoforo Colombo sollecitando, anche in questo caso, un ripensamento delle regole edificatorie in presenza di una situazione delle fronti molto distante da quella prevista inizialmente.

**Requisiti di qualità.** La trasformazione deve:

- prevedere una fascia alberata e/o di verde attrezzato lungo l'infrastruttura stradale, ed il conseguente arretramento del fronte dei nuovi edifici;
- rispondere a concreti principi di sostenibilità ambientale in merito:
  - alla disposizione e conformazione degli edifici e alla mitigazione dei principali impatti inquinanti che interessano l'area, degli spazi aperti rispetto ad alcune risorse ambientali (sole e aria) in termini di ricerca di soluzioni efficaci di soleggiamento/ombreggiamento e ventilazione naturale;
  - alle prestazioni energetiche e microclimatiche degli edifici;
  - alla rigenerazione delle risorse ambientali fondamentali (acque profonde, suolo, aria).

I nuovi edifici dovranno adottare soluzioni tecnologiche innovative capaci di garantire un comportamento energetico prevalentemente passivo, integrato dall'uso di fonti energetiche rinnovabili.

Nella costruzione dei nuovi edifici, dovranno essere privilegiati materiali, componenti edilizie e tecnologicostruttive riciclabili, riciclati e di recupero, che contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo.



## 6. Rappresentazione e stralcio Carta per la Qualità G1 b foglio b



## ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE  
UO - PIANO REGOLATORE - PRG

## OGGETTO:

Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo  
da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane.  
Ambito n.2 - Risistemazione della Fiera di Roma  
Variante urbanistica ai sensi dell'art.4 L.R. 36/87 e s.m.i.

## Legenda



PERIMETRO DELLO STRALCIO

TAVOLA

6

TAVOLA  
STRALCIO DA  
CARTA PER LA  
QUALITA'

SCALA

1:10.000

DATA

06/2014

