



# Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti"

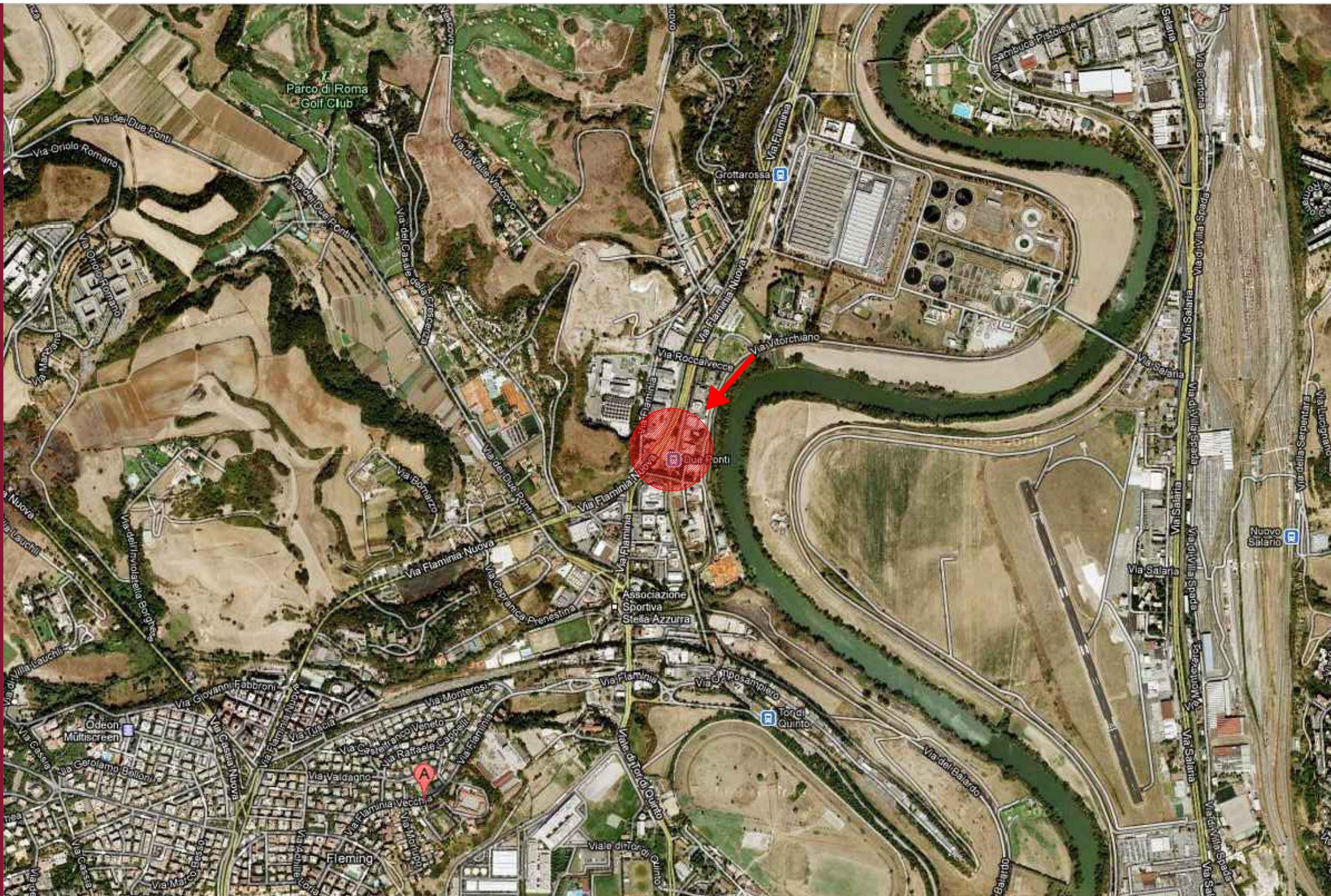
ROMA CAPITALE

Assessorato all'urbanistica  
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo

Dirigente: Arch. Maurizio Geusa  
Responsabile dell'Attuazione del Programma: Ing. Gaetano Gallone  
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

**Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della  
Stazione Ferroviaria "Due Ponti"**

*Presentazione*



Assessorato all'urbanistica  
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo

Dirigente: Arch. Maurizio Geusa  
Responsabile dell'Attuazione del Programma: Ing. Gaetano Gallone  
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

## Programma Unitario di Riquilificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti"



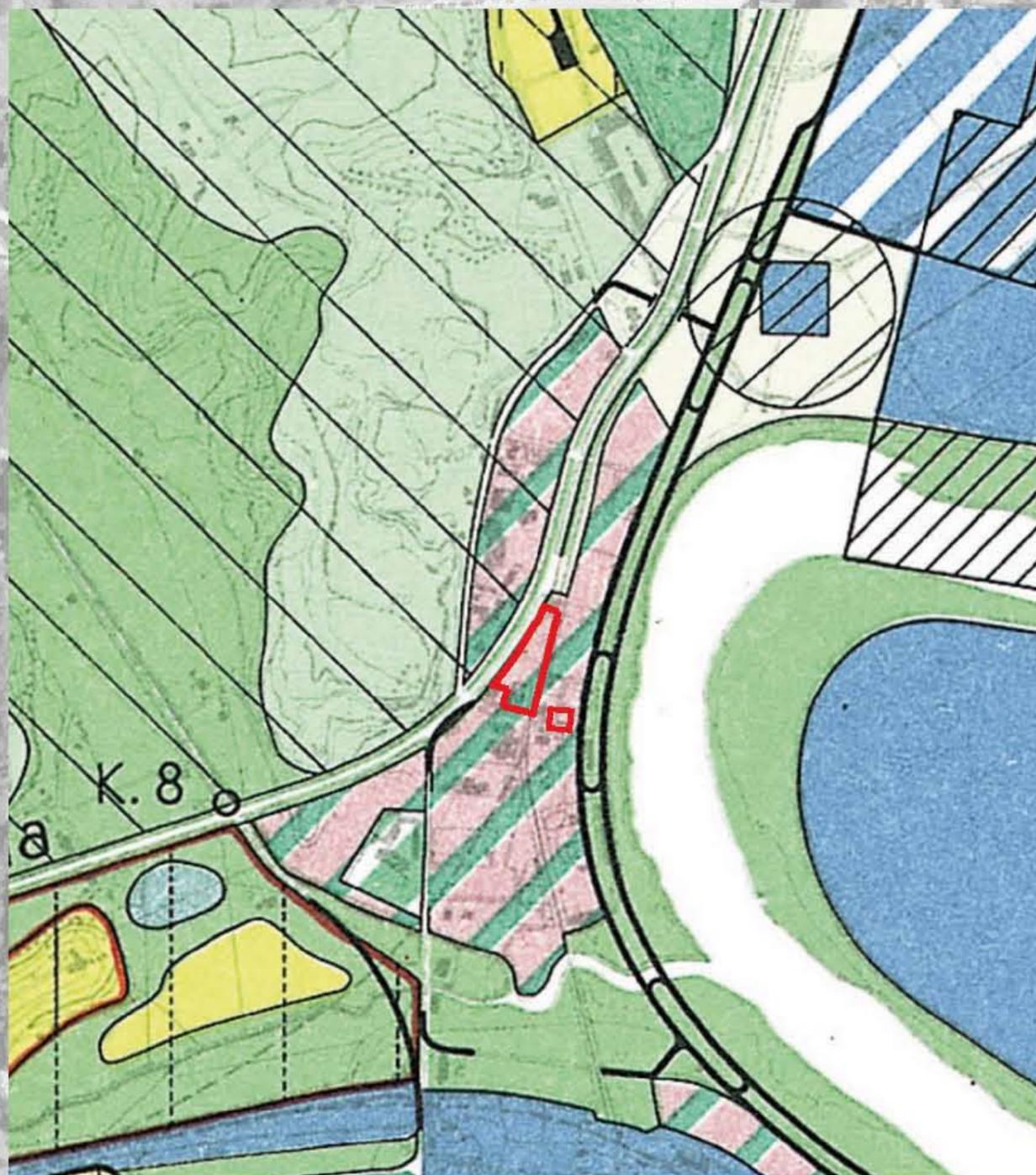
In data 07.12.2009 è stato stipulato l'Accordo Procedimentale tra Regione Lazio e Comune di Roma per l'attuazione di un progetto unitario e integrato per la riqualificazione della Stazione Ferroviaria "Due Ponti".

Nel P.R.G. previgente del 1965, l'area aveva una destinazione ad L2 - Piccola industria e artigianato; il N.P.R.G. del 2008, la inserisce nella Città da Ristrutturare, Tessuto "Prevalentemente per Attività", in un Programma Integrato di Intervento, attribuendole in tal modo la vocazione di migliorare la qualità urbana dell'insediamento attraverso l'adeguamento e l'integrazione della viabilità e dei servizi, grazie al concorso di risorse private.

L'area in esame è stata oggetto di rilascio di Concessione Edilizia n. 246/c prot. 72011 del 14.03.2003 per la realizzazione di un "Edificio per Attività Produttive", tuttora vigente. Mediante l'attuazione di un Accordo di Programma, si trasferirà nel nuovo edificio parte della capacità edificatoria dell'area sita in località "Monte Arsiccio", pari ad una SUL aggiuntiva di 3.888,33 mq.

Attualmente l'area versa in uno stato di avanzato abbandono e degrado. In particolare, la stazione non ha infrastrutture, sistemi di scambio e collegamenti pedonali adeguati.

Il nuovo complesso edilizio include contemporaneamente intervento privato e di servizio al quartiere; si vorrebbe con questo creare sinergie tra interessi pubblici e privati, onde realizzare un prototipo di intervento che, oltre a riqualificare l'area specifica, possa essere preso come esempio per future iniziative analoghe.



**ZONA L**  
ART. 14

	L <sub>1</sub>	ATTIVITÀ INDUSTRIALI GRANDI E MEDIE
	L <sub>2</sub>	PICCOLE INDUSTRIE E ARTIGIANATO
	L <sub>3</sub>	AREE PER INDUSTRIE DI QUALSIASI TIPO ED ATTREZZATURE DI SERVIZIO GENERALI INERENTI

PRG 1965 - TAV.15N

Quadro normativo di riferimento



**CITTÀ DA RISTRUTTURARE**

	Tessuti prevalentemente residenziali
	prevalentemente per attività
	Programmi integrati

Stralcio P.R.G. 2008 Sistemi e Regole - Tav. 10

Assessorato all'urbanistica  
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo

Dirigente: Arch. Maurizio Geusa  
Responsabile dell'Attuazione del Programma: Ing. Gaetano Gallone  
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma  
www.urbanistica.comune.roma.it

**Programma Unitario di Riquilificazione Urbanistica della  
Stazione Ferroviaria "Due Ponti"**



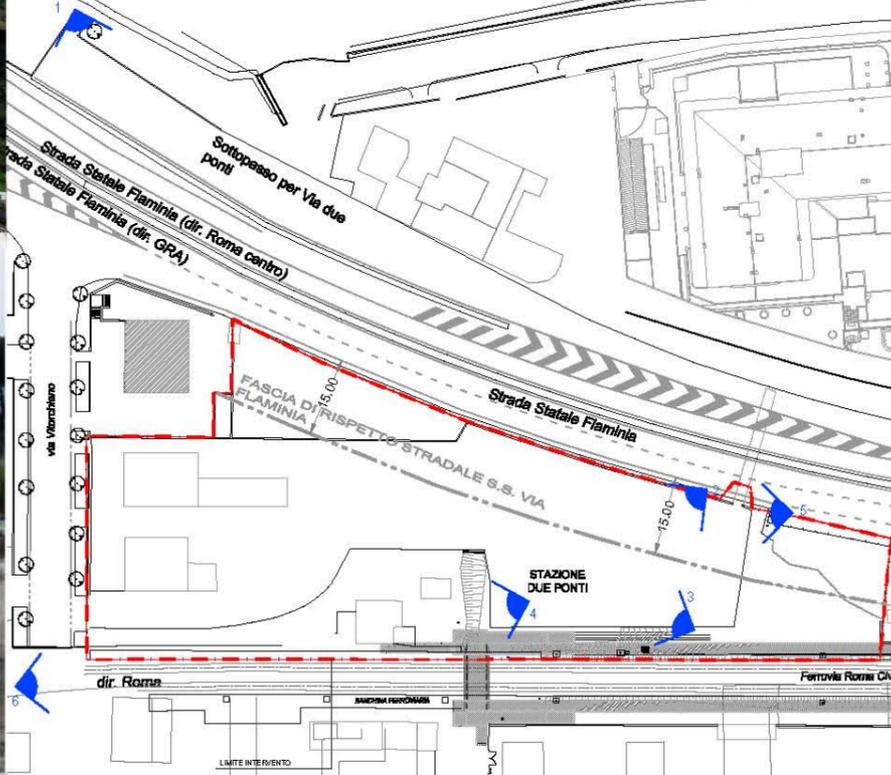
## Area d'Intervento

L'intervento è localizzato nel quadrante di Roma Nord, all'interno del XX Municipio. L'area è delimitata da due infrastrutture rilevanti per i collegamenti urbani: la via Flaminia Nuova e la linea ferroviaria Roma - Viterbo. Sui lati minori è delimitata da Via Vitorchiano e da un'area di servizio.

Assessorato all'urbanistica  
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo

Dirigente: Arch. Maurizio Geusa  
Responsabile dell'Attuazione del Programma: Ing. Gaetano Gallone  
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

**Programma Unitario di Riquilificazione Urbanistica della  
Stazione Ferroviaria "Due Ponti"**



Assessorato all'urbanistica  
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo

Dirigente: Arch. Maurizio Geusa  
Responsabile dell'Attuazione del Programma: Ing. Gaetano Gallone  
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

**Programma Unitario di Riqualficazione Urbanistica della  
Stazione Ferroviaria "Due Ponti"**



## Dimensionamento dell'intervento

### DATI DI PROGETTO

- SUPERFICIE AREA INTERVENTO (SF) = 7.192 mq

S.U.L. totale di progetto = mq 9.213,28

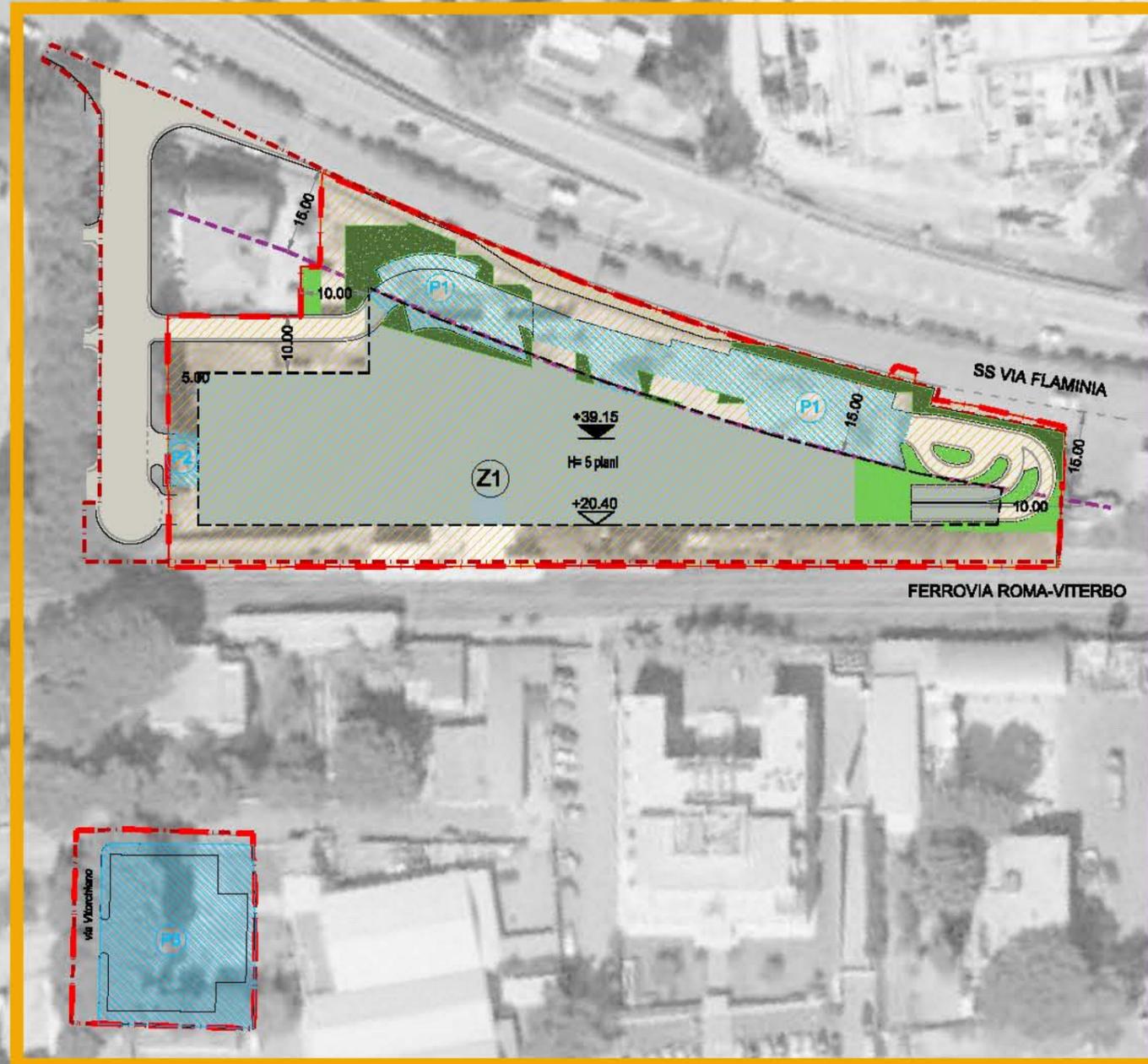
S.U.L. COMMERCIALE > 250 mq	= mq 1.287,55	≈	14,0 %
S.U.L. COMMERCIALE < 250 mq	= mq 315,85	≈	3,4 %
S.U.L. SERVIZI (STAZIONE)	= mq 317,35	≈	3,4%
S.U.L. SERVIZI (UFFICI)	= mq 7.292,53	≈	79,1%

### STANDARD URBANISTICI

	Sup. da Standard	Sup. di Progetto
SUPERFICIE TOTALE DI PARCHEGGI COMMERCIALE	Privati ad uso pubblico = m <sup>2</sup> 1.413,89	< m <sup>2</sup> 1.478,42
	Privati = m <sup>2</sup> 512,61	< m <sup>2</sup> 528,57
SUPERFICIE TOTALE DI PARCHEGGI PER SERVIZI (Stazione ferroviaria e Uffici P.A.)	Privati ad uso pubblico = m <sup>2</sup> 4.565,93	< m <sup>2</sup> 4.585,57
	Privati = m <sup>2</sup> 3.043,95	< m <sup>2</sup> 3.064,70
<b>PARCHEGGI RICHIESTI DA STANDARD:</b>	<b>Totale = m<sup>2</sup> 9.536,38</b>	< m <sup>2</sup> 9.657,26



# Zonizzazione



## LEGENDA

- PERIMETRO AREA D' INTERVENTO
- PERIMETRO AREA D' INTERVENTO
- FASCIA DI RISPETTO STRADALE SS VIA FLAMINIA

## AREE PUBBLICHE

- Pn PARCHEGGI PUBBLICI A RASO
- VIABILITA' PUBBLICA
- VERDE ARREDO STRADALE

## AREE PRIVATE

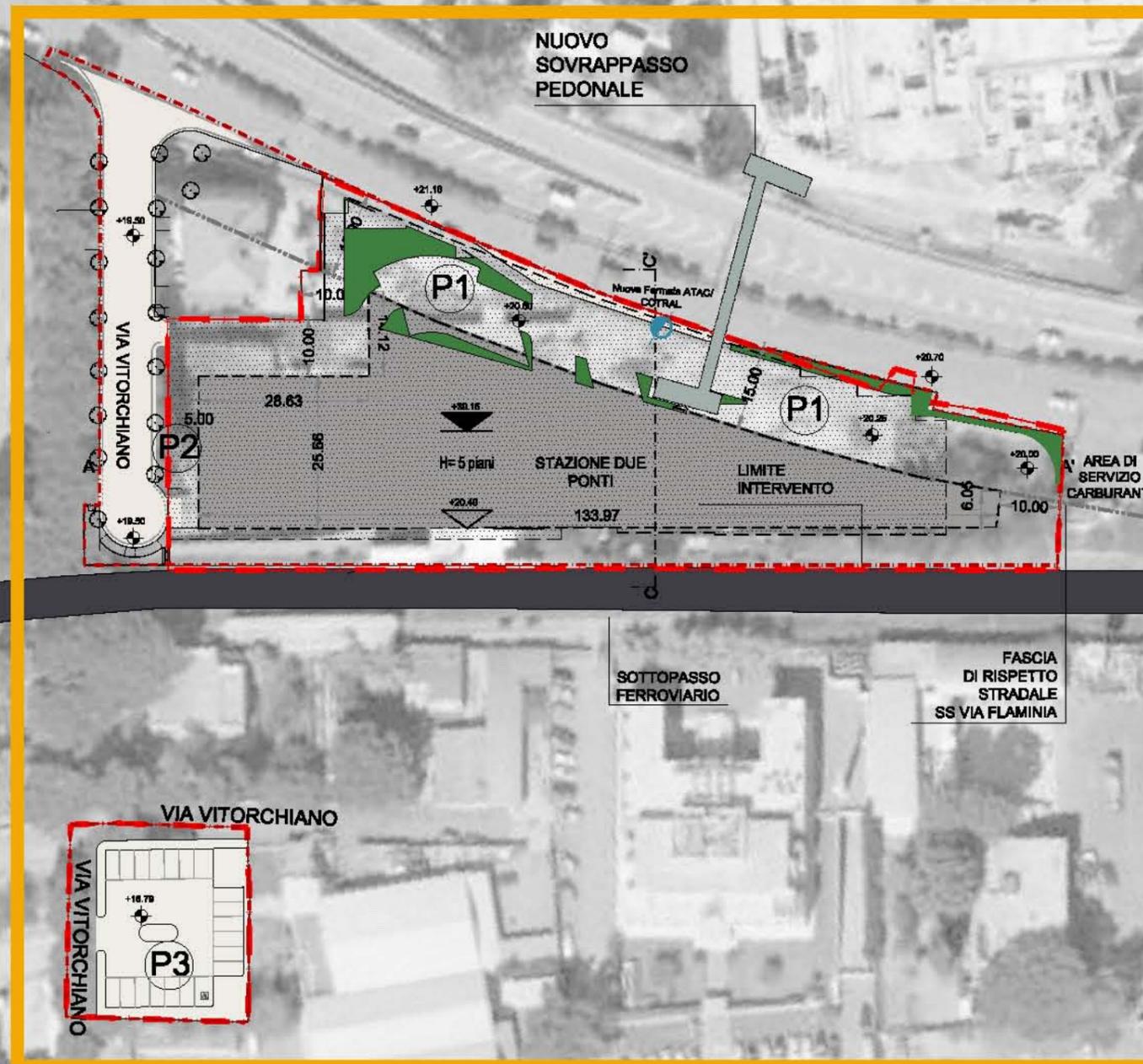
- VIABILITA' INTERNA AL COMPARTO
- Zn COMPARTO FONDIARIO
- SAGOMA DI INVILUPPO
- VERDE PRIVATO
- ±0.00 QUOTA IMPOSTA FABBRICATO
- ±0.00 QUOTA COPERTURA FABBRICATO



Nuova Fermata ATAC/COTRAL



# Planovolumetrico



## LEGENDA

- PERIMETRO AREA DI PROPRIETA'
- PERIMETRO AREA D'INTERVENTO
- FASCIA DI RISPETTO STRADALE SS VIA FLAMINIA
- FERROVIA ROMA-VITERBO
- RETE STRADALE
- PARCHEGGI PUBBLICI
- PARCHEGGI PUBBLICI INTERRATI
- VERDE DI ARREDO STRADALE
- SAGOMA DI MASSIMO INVILUPPO
- NUOVO SOVRAPPASSO PEDONALE DA REALIZZARSI COME DA CONVENZIONE VIA FLAMINIA KM. 8+500 DEL 25/10/2007 A.D.P. D. Lgs. 267/2000 - NOT. POLITI REP. N. 50112 ROGITO N. 24778
- FERMATA AUTOBUS DI LINEA ESISTENTE
- NUOVA FERMATA AUTOBUS DI LINEA
- QUOTA IMPOSTA FABBRICATO
- QUOTA COPERTURA FABBRICATO
- QUOTA PIANO STRADALE

ROMA CAPITALE

Assessorato all'urbanistica  
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo

Dirigente: Arch. Maurizio Geusa  
Responsabile dell'Attuazione del Programma: Ing. Gaetano Gallone  
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma  
www.urbanistica.comune.roma.it

Programma Unitario di Riquilificazione Urbanistica della  
Stazione Ferroviaria "Due Ponti"

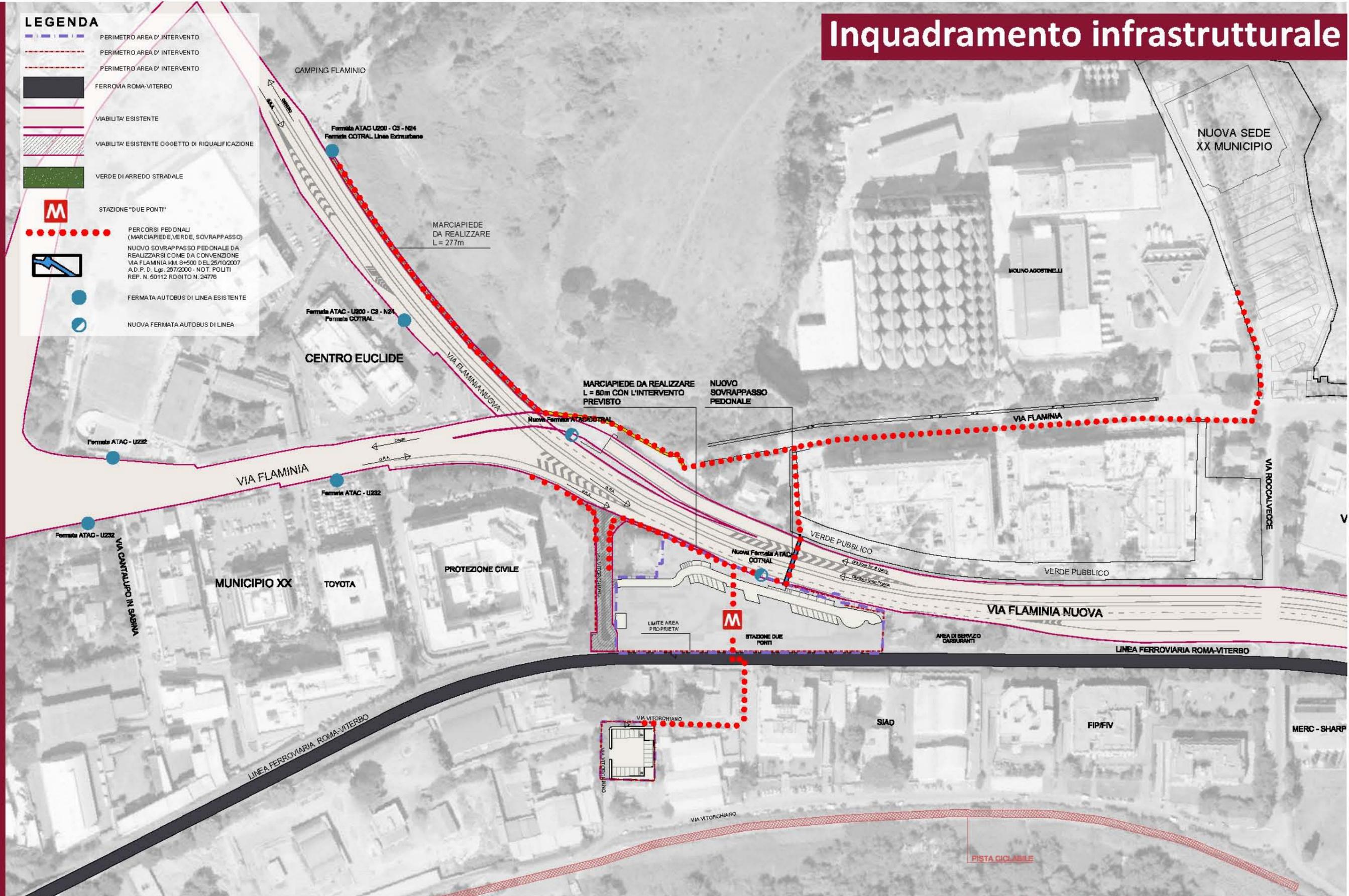
Presentazione



# Inquadramento infrastrutturale

**LEGENDA**

- PERIMETRO AREA D' INTERVENTO
- PERIMETRO AREA D' INTERVENTO
- PERIMETRO AREA D' INTERVENTO
- FERROVIA ROMA-VITERBO
- VIABILITA' ESISTENTE
- VIABILITA' ESISTENTE OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE
- VERDE DI ARREDO STRADALE
- STAZIONE "DUE PONTI"
- PERCORSI PEDONALI (MARCIPIEDE, VERDE, SOVRAPPASSO)
- NUOVO SOVRAPPASSO PEDONALE DA REALIZZARSI COME DA CONVENZIONE VIA FLAMINIA KM. 8+500 DEL 25/10/2007 A.D. P. D. L. G. 267/2000 - NOT. POLITI REP. N. 50112 RO 01 TO N. 24776
- FERMATA AUTOBUS DI LINEA ESISTENTE
- NUOVA FERMATA AUTOBUS DI LINEA



Assessorato all'urbanistica  
**DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA**  
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
 U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo

Dirigente: Arch. Maurizio Geusa  
 Responsabile dell'Attuazione del Programma: Ing. Gaetano Gallone  
 Via del Turismo, 30 - 00144 Roma  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

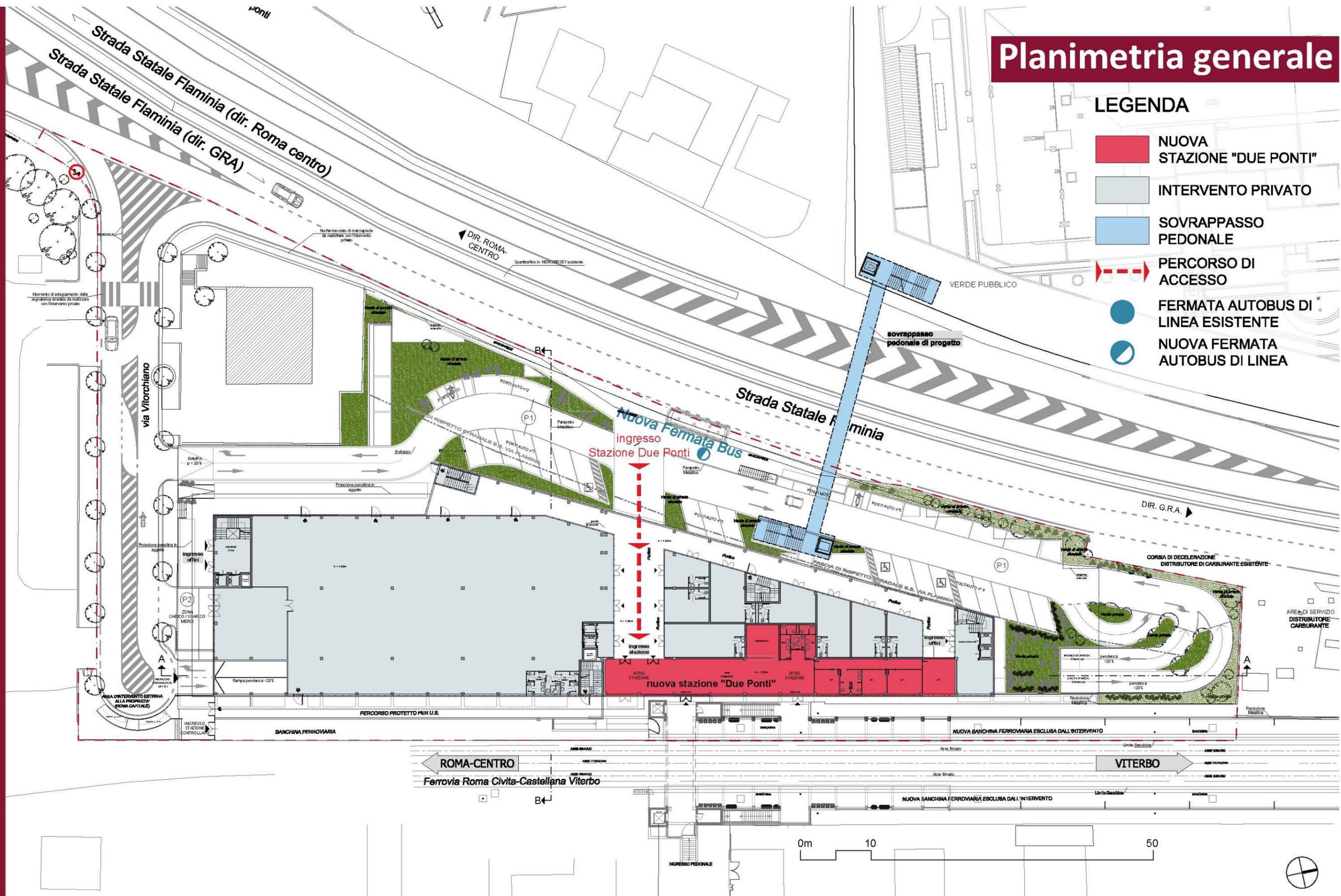
**Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della  
 Stazione Ferroviaria "Due Ponti"**



# Planimetria generale

## LEGENDA

- NUOVA STAZIONE "DUE PONTI"
- INTERVENTO PRIVATO
- SOVRAPPASSO PEDONALE
- PERCORSO DI ACCESSO
- FERMATA AUTOBUS DI LINEA ESISTENTE
- NUOVA FERMATA AUTOBUS DI LINEA



Assessorato all'urbanistica  
 DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
 U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo

Dirigente: Arch. Maurizio Geusa  
 Responsabile dell'Attuazione del Programma: Ing. Gaetano Gallone  
 Via del Turismo, 30 - 00144 Roma  
 www.urbanistica.comune.roma.it

## Programma Unitario di Riquilificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti"



# Confronto ante-post operam

Ante Operam

Post Operam



Assessorato all'urbanistica  
**DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA**  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo

Dirigente: Arch. Maurizio Geusa  
Responsabile dell'Attuazione del Programma: Ing. Gaetano Gallone  
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

**Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della  
Stazione Ferroviaria "Due Ponti"**

*Presentazione*