

# PROGRAMMA D' INTERVENTO URBANISTICO "PAGLIAN CASALE" Via Ardeatina, km 18.500



ROMA CAPITALE

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](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Programma di Intervento Urbanistico  
"Paglian Casale"  
Via Ardeatina, km 18.500

*Presentazione*

## PROGRAMMA DI INTERVENTO URBANISTICO "PAGLIAN CASALE"

Il Programma Urbanistico "Paglian Casale" si estende su un'area di circa 87 ettari secondo le previsioni urbanistiche già riportate nel Piano Regolatore Generale di Roma del 1965 e confermate dal PRG vigente, ove il Programma è inserito negli elaborati prescrittivi "Sistemi e Regole" come "Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita", disciplinato dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il Programma prevede l'insediamento di quasi 6.500 in 288.129 mq totali di Superficie Utile Lorda, di cui 230.503 mq già previsti dal PRG del 1965 e riconfermati dal Nuovo PRG adottato, e 57.626 mq aggiunti con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 299 del 2005 quali Compensazioni Urbanistiche, ovvero atterraggio di diritti edificatori cancellati dalla Pubblica Amministrazione in altri comprensori romani per sopraggiunte esigenze di interesse pubblico, e S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione Capitolina.

Il mix funzionale di progetto prevede 243.181 mq di S.U.L. residenziale e 44.948 mq di S.U.L. non residenziale per attività commerciali e servizi, oltre ad aree per servizi pubblici per complessivi mq 47.044, aree per verde privato a vocazione agricola per 122.414 mq, aree per parcheggi pubblici per complessivi 114.556 mq e aree per verde pubblico attrezzato e parchi pubblici per complessivi 229.153 mq.

La S.U.L. residenziale prevista include 44.948 mq destinata all'affitto (11.756 mq a canone concordato e 33.192 mq a canone concordato e solidale).

Il progetto, la cui stesura risale agli inizi degli anni '90, si è evoluto nel tempo in virtù dei progressivi aggiornamenti della Disciplina Urbanistica e Paesaggistica fino alla versione attuale, in cui prevale l'idea di un borgo ispirato ai caratteri dei centri rurali locali con una forte componente naturalistica.

L'edificato è concentrato in un nucleo centrale con disegno ispirato a un borgo, ambiente urbano a misura d'uomo ad elevata fruibilità pedonale (centro urbano), che si sviluppa intorno a due piazze pedonali, e da un sistema edilizio che si dirada e si abbassa nelle altezze verso i margini del borgo, fino a raggiungere il sistema lineare del verde perimetrale.

Tale sistema è compreso nel "Sistema del verde e dei servizi" del comprensorio, che contiene la maggior parte dei servizi pubblici, ha funzione connettiva e distributiva e qualifica tutto l'insediamento assicurandone la continuità con il paesaggio agrario circostante. Il sistema, nelle sue diverse componenti, valorizza le preesistenze archeologiche e i beni tipizzati presenti nell'area attraverso sistemi di fruizione ciclopedonale con valenza panoramica.

Il Sistema include un'attenta progettazione del verde, caratterizzata da percorsi con visuali sull'agro romano, che culmina con la realizzazione del verde attrezzato nelle aree oggetto dei concorsi di idee "Meno e più 5", banditi dal Comune di Roma, riguardanti il nucleo verde all'interno del sistema dei lotti residenziali (il Boulevard Urbano) e la valorizzazione paesistica del fosso di Radicelli (il Parco Radicelli).

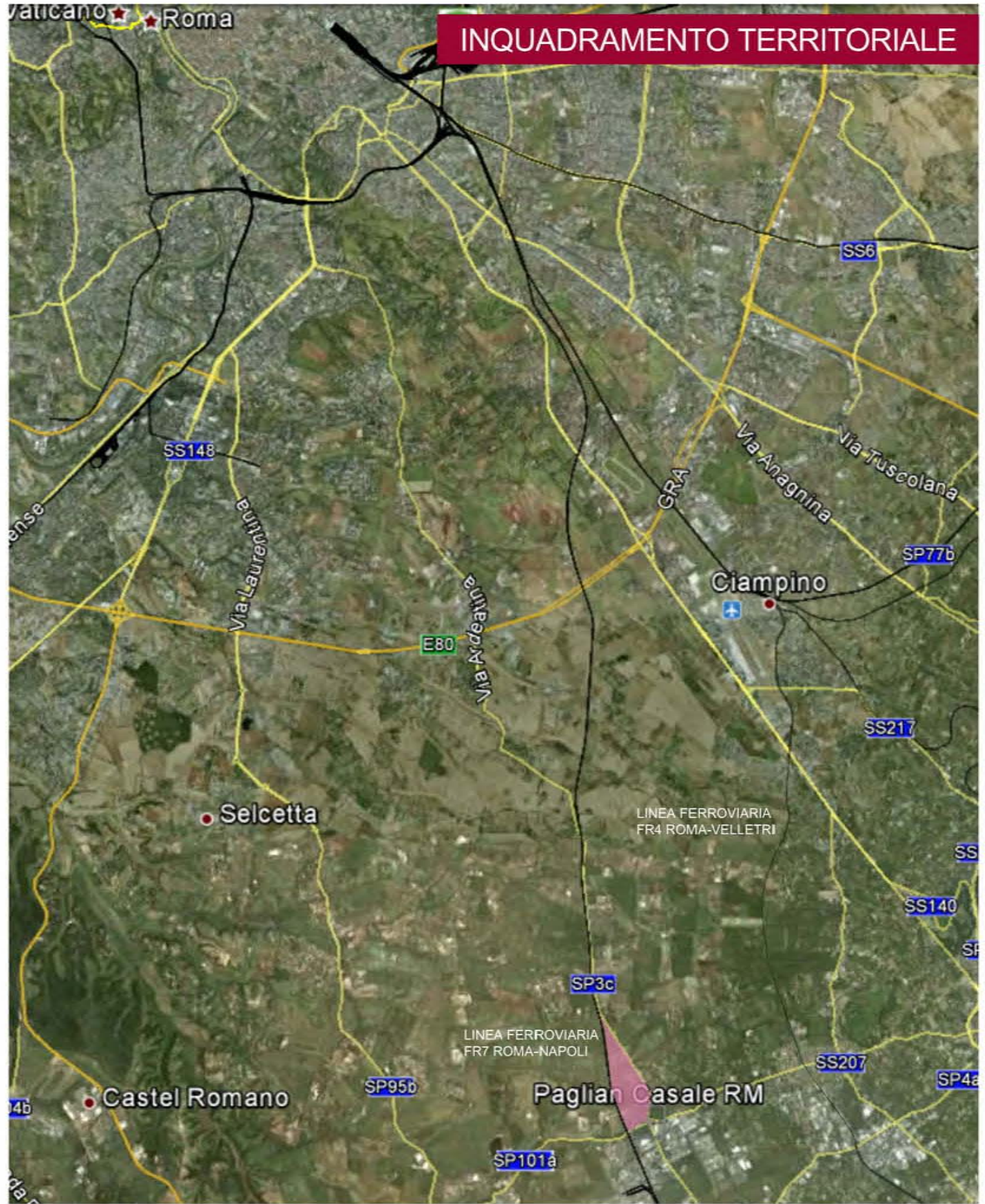
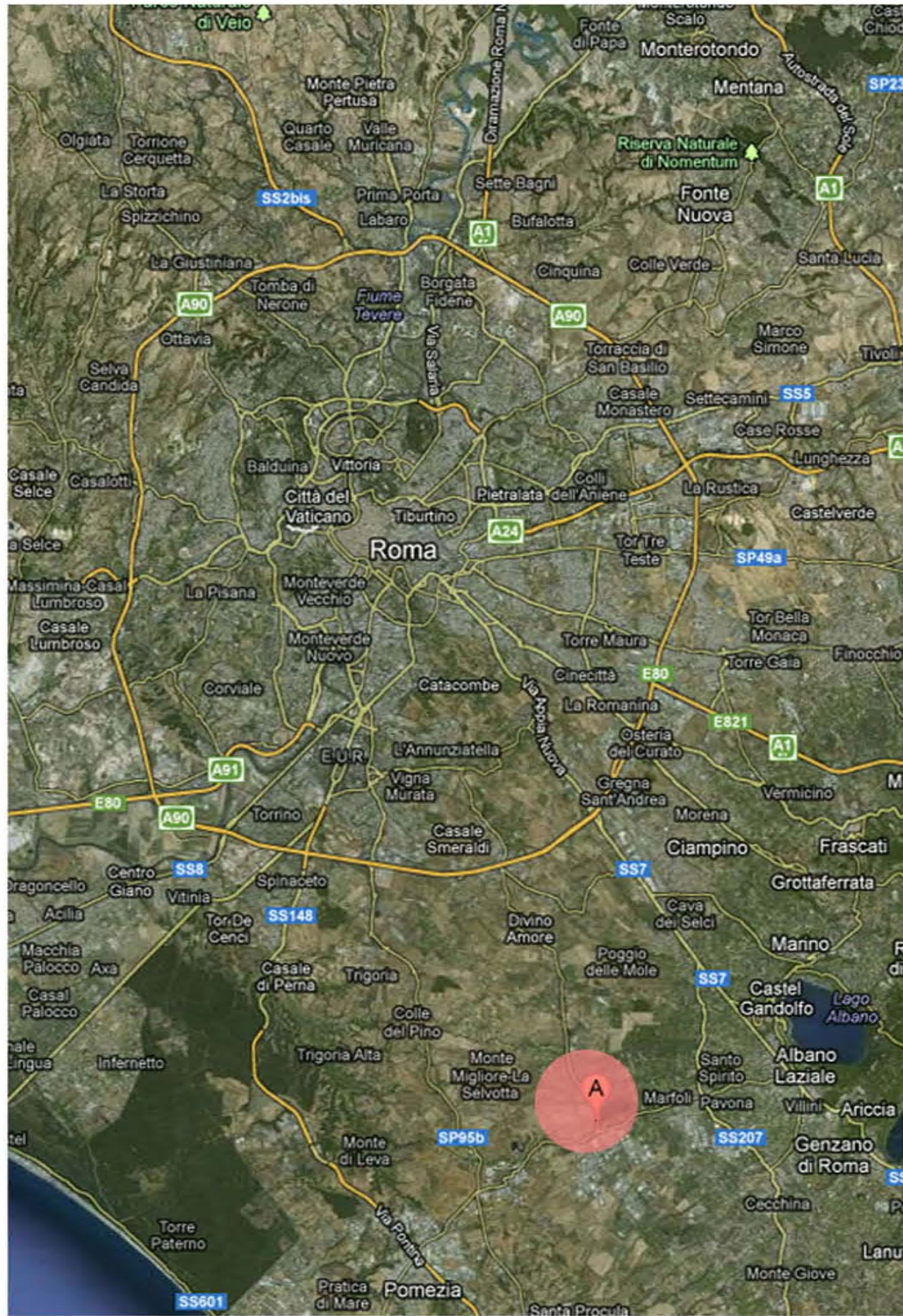
Tutte le aree verdi, pubbliche e private, all'interno del progetto urbanistico, rispondono alla logica di creare un sistema continuo ed omogeneo. In tal senso il "Sistema dei Casali", compreso nel suddetto "Sistema del verde e dei servizi", è un percorso ciclopedonale attrezzato progettato per dare continuità di fruizione, anche visiva, di tutti i casali storici esistenti nel comprensorio. Il percorso, realizzato nel rispetto della forma altimetrica del territorio, permette anche la fruizione visiva del paesaggio dell'Agro romano esterno all'ambito.

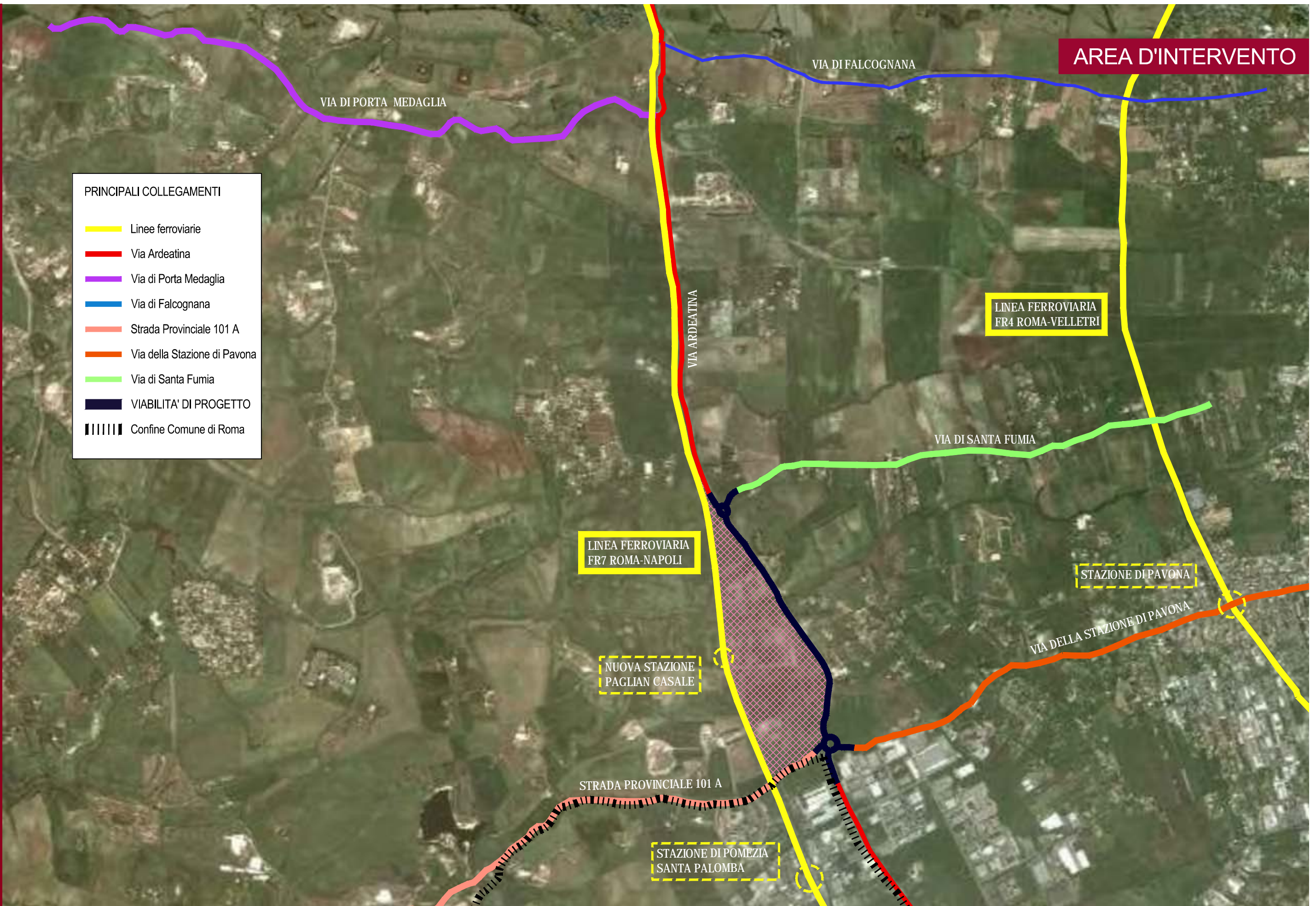
Il Sistema caratterizza il nuovo insediamento, rendendo Paglian Casale un polo di attrazione per i vicini nuclei residenziali e non (Casal Bruciato, Santa Fumia, Santa Palomba etc.) attraverso una notevole proposta di servizi pubblici con scuole (nido, materna, elementare, media inferiore), un polo commerciale multifunzionale e le già citate aree oggetto dei bandi "Meno e più 5", concorsi internazionali di idee indetti dal Comune di Roma per la progettazione dei due più importanti parchi dell'insediamento: il Boulevard Urbano, parco verde urbano attraversato da percorsi pedonali, progetto dell'Arch. Pedrali, vincitore del concorso, e il Parco Radicelli, comprendente la sistemazione paesistica delle aree verdi limitrofe al fosso di Radicelli ed un centro sportivo con spazi ricreativi e culturali, progetto dell'Arch. Kipar, vincitore del concorso. Tutte queste aree sono poste a breve distanza dai comparti residenziali per una migliore fruizione pedonale.

All'interno dell'abitato sono previste due piazze pedonali e un corso porticato che le congiunge, pensati come spazi di relazione, dove sono situate le attività commerciali di vicinato.

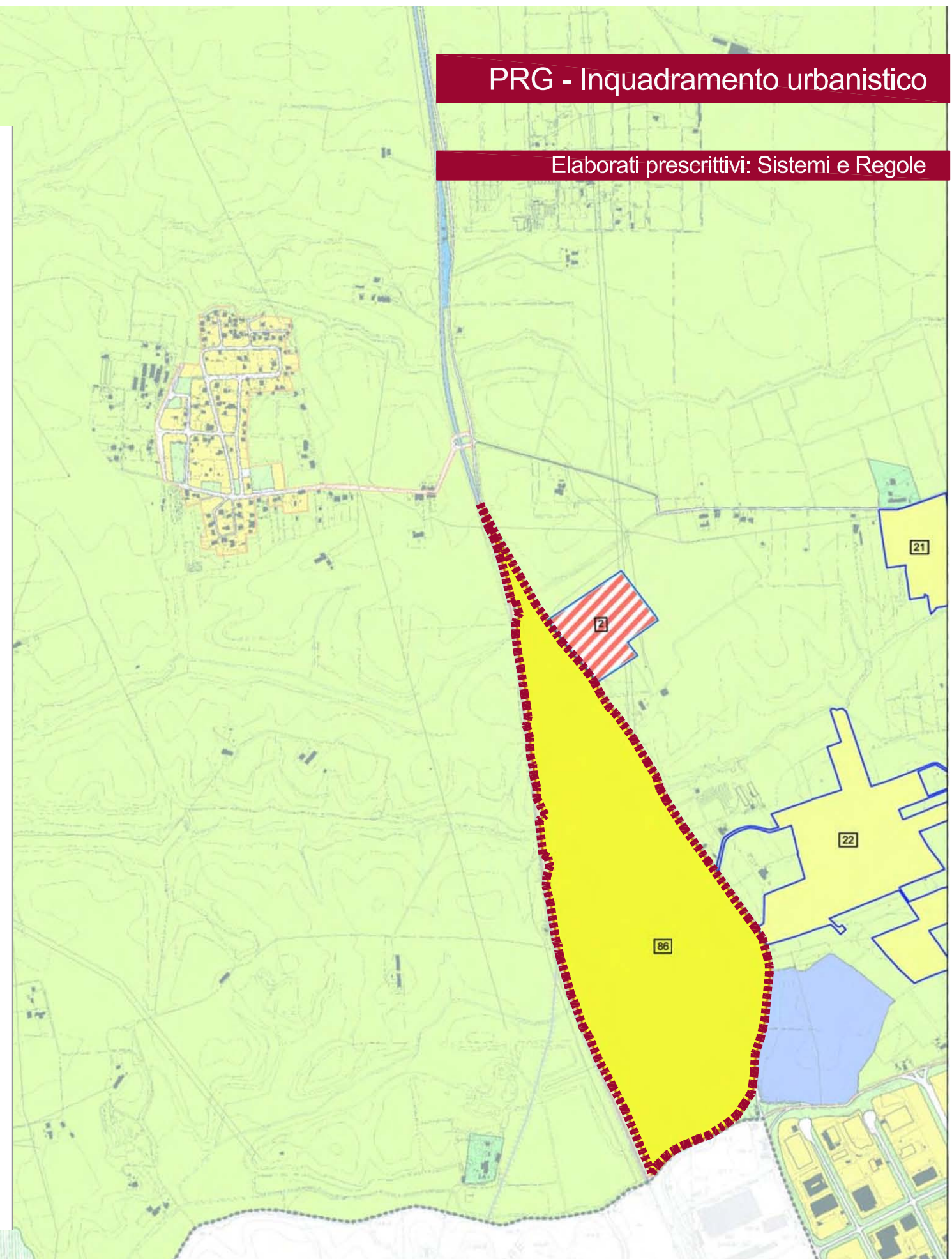
Il Progetto Urbanistico ha ottenuto pareri tecnici positivi da tutti gli enti preposti, tra cui la Regione Lazio - Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia di Roma e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio; Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma; Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma) che ne hanno positivamente valutato l'impatto ambientale e dichiarato la conformità con il sistema vincolistico del territorio e gli strumenti per la tutela del paesaggio.





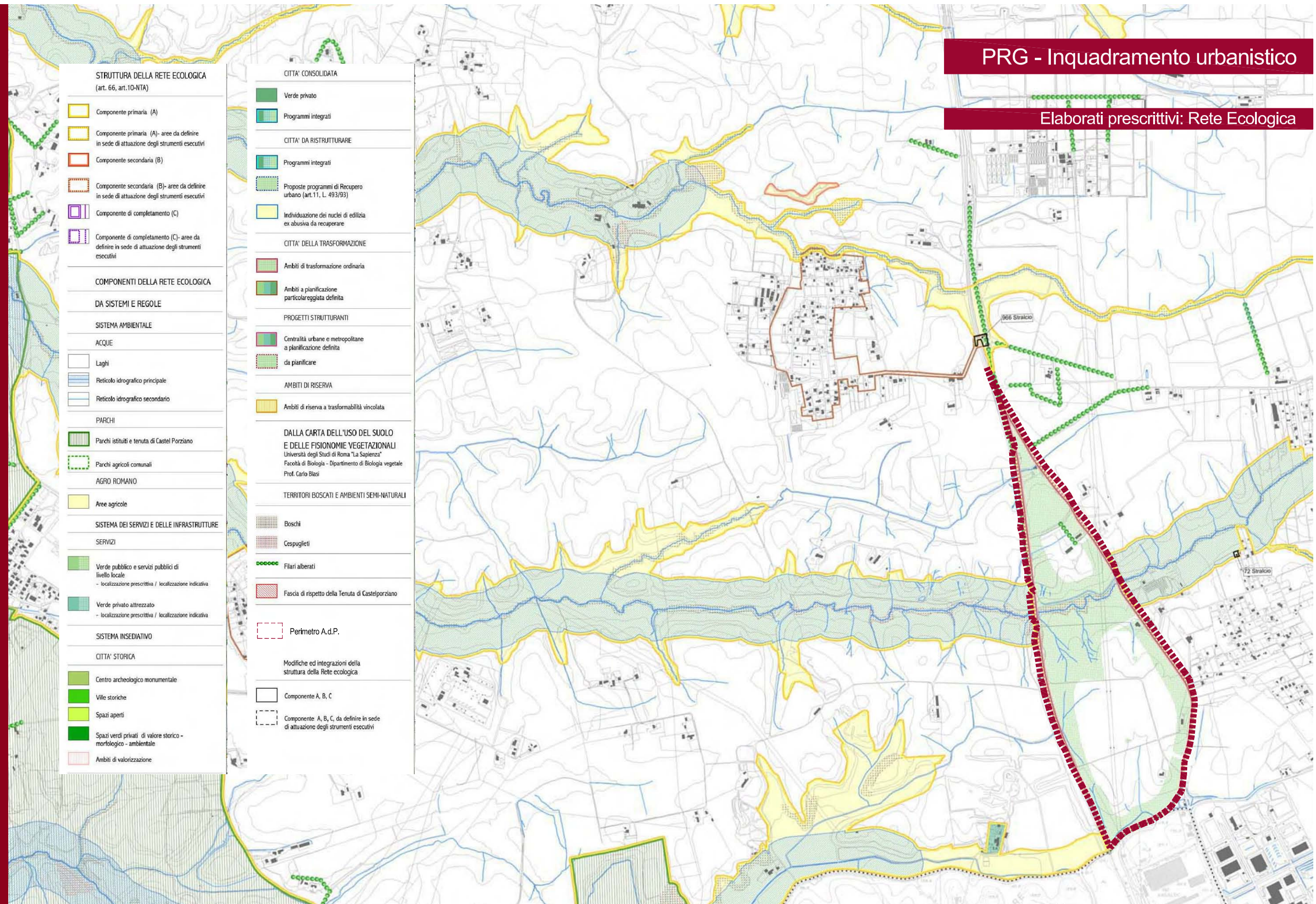


Sistema insediativo		Sistema ambientale	
<b>CITTA' STORICA</b>		<b>ACQUE</b>	
Tessuti vedi tavole 1:5.000		Fiumi e laghi	
T5 Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme		<b>PARCHI</b>	
T6 Espansione novecentesca a fronti continue		Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano	
T7 Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme		<b>AGRO ROMANO</b>	
T8 Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario		Aree agricole	
T10 Nuclei storici isolati		<b>Sistema dei servizi e delle infrastrutture</b>	
<b>Edifici e complessi speciali</b>		<b>SERVIZI</b>	
Centro archeologico monumentale		Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	
Capiisaldi 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 1:5.000		Servizi privati	
Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale		Campeggi	
Ambiti di valorizzazione		<b>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'</b>	
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	
Osia Lido		Strade	
<b>CITTA' CONSOLIDATA</b>		Nodi di scambio	
Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1		Porti commerciali	
Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2		Porti turistici	
Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3		<b>INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE</b>	
Verde privato		Infrastrutture tecnologiche	
Programmi integrati		Confine comunale	
Codice identificativo			
Ambiti ripianificati in città consolidata			
Codice identificativo			
<b>CITTA' DA RISTRUTTURARE</b>			
Tessuti prevalentemente residenziali			
Tessuti prevalentemente per attività			
Programmi integrati			
prevalentemente residenziali			
prevalentemente per attività			
Spazi pubblici da riqualificare			
Proposte programmi di recupero urbano art. 11, L.493/93			
Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare			
Codice identificativo			
<b>CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE</b>			
Ambiti di trasformazione ordinaria			
prevalentemente residenziali			
integrati			
Ambiti a pianificazione particolareggiata definita			
Codice identificativo			
Programmi integrati prevalentemente residenziali			
Codice identificativo			
Programmi integrati prevalentemente per attività			
Codice identificativo			
<b>PROGETTI STRUTTURANTI</b>			
Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita			
Codice identificativo			
da pianificare			
Codice identificativo			
Centralità locali			
Spazi pubblici da riqualificare			
<b>AMBITI DI RISERVA</b>			
Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata			
Codice identificativo			
<b>DELIBERA C.C. n. 65/2006 (167)</b>			
Individuazione perimetro Del. C.C. 65/06 e s.m.i.			



# PRG - Inquadramento urbanistico

## Elaborati prescrittivi: Rete Ecologica



<b>STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA</b> (art. 66, art.10-NTA)	<b>CITTA' CONSOLIDATA</b>
Componente primaria (A)	Verde privato
Componente primaria (A)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi	Programmi integrati
Componente secondaria (B)	<b>CITTA' DA RISTRUTTURARE</b>
Componente secondaria (B)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi	Programmi integrati
Componente di completamento (C)	Proposte programmi di Recupero urbano (art.11, L. 493/93)
Componente di completamento (C)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi	Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare
<b>COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA</b>	<b>CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE</b>
<b>DA SISTEMI E REGOLE</b>	Ambiti di trasformazione ordinaria
<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>	Ambiti a pianificazione particolareggiata definita
<b>ACQUE</b>	<b>PROGETTI STRUTTURANTI</b>
Laghi	Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita
Reticolo idrografico principale	da pianificare
Reticolo idrografico secondario	<b>AMBITI DI RISERVA</b>
<b>PARCHI</b>	Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata
Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano	<b>DALLA CARTA DELL'USO DEL SUOLO E DELLE FISIONOMIE VEGETAZIONALI</b> Università degli Studi di Roma "La Sapienza" Facoltà di Biologia - Dipartimento di Biologia vegetale Prof. Carlo Biasi
Parchi agricoli comunali	<b>TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMI-NATURALI</b>
<b>AGRO ROMANO</b>	Boschi
Aree agricole	Cespuglieti
<b>SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE</b>	Filari alberati
<b>SERVIZI</b>	Fascia di rispetto della Tenuta di Castelporziano
Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale - localizzazione prescrittiva / localizzazione indicativa	Perimetro A.d.P.
Verde privato attrezzato - localizzazione prescrittiva / localizzazione indicativa	<b>Modifiche ed integrazioni della struttura della Rete ecologica</b>
<b>SISTEMA INSEDIATIVO</b>	Componente A, B, C
<b>CITTA' STORICA</b>	Componente A, B, C, da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi
Centro archeologico monumentale	
Ville storiche	
Spazi aperti	
Spazi verdi privati di valore storico - morfologico - ambientale	
Ambiti di valorizzazione	



ROMA CAPITALE

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

Programma di Intervento Urbanistico  
"Paglian Casale"  
Via Ardeatina, km 18.500

Presentazione

Sistemi ed ambiti del paesaggio

Sistema del Paesaggio Naturale

	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Agrario

	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

Sistema del Paesaggio Insediativo

	Parchi, ville e giardini storici
	Paesaggio degli Insedimenti Urbani
	Paesaggio degli Insedimenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insedimento Storico Diffuso
	Reti In'rastrutture e Servizi

Ambiti oggetto di piani attuativi con valenza paesistica

Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica

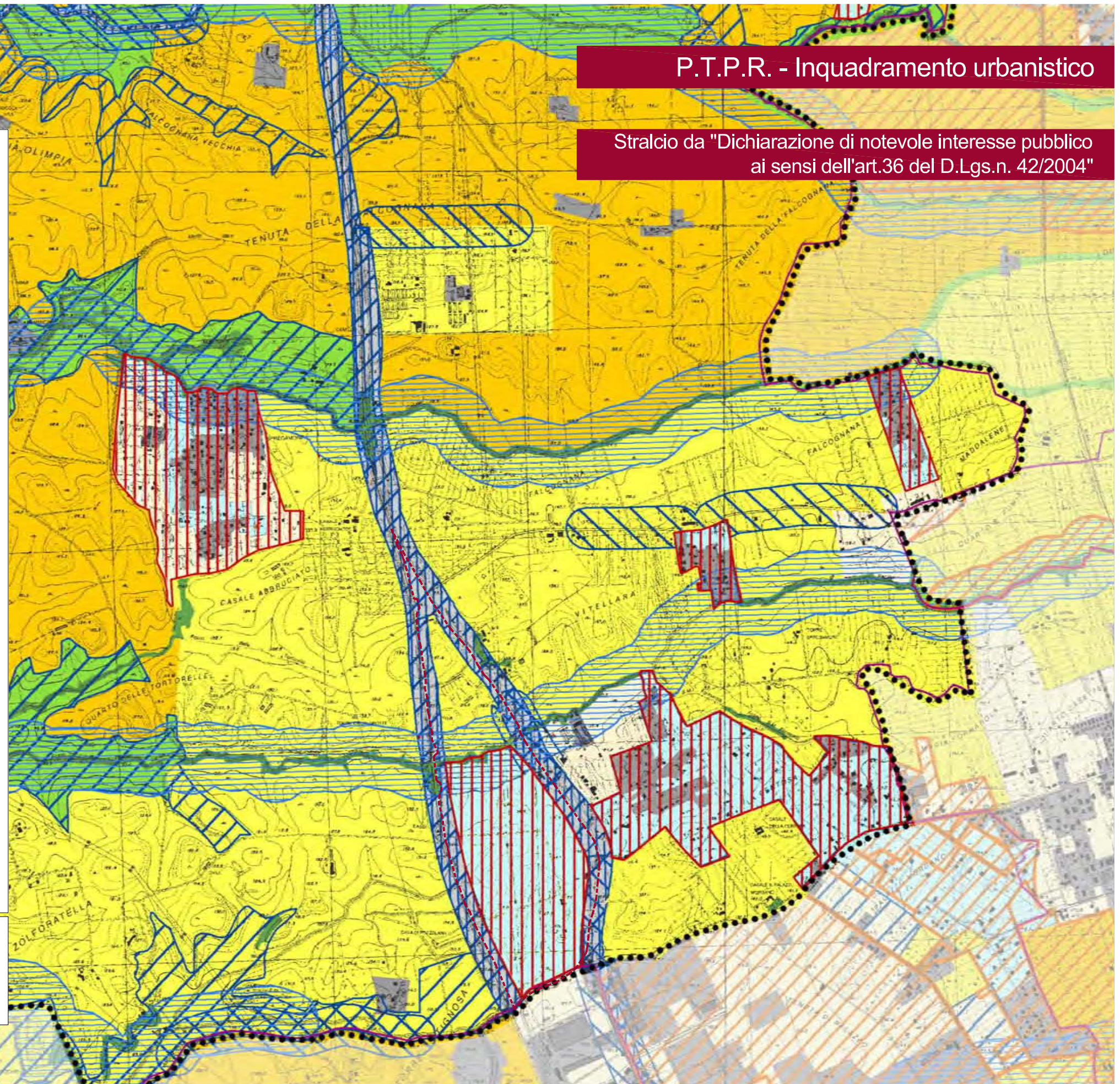
Aree o Punti di Visuali

Perimetro A.d.P.

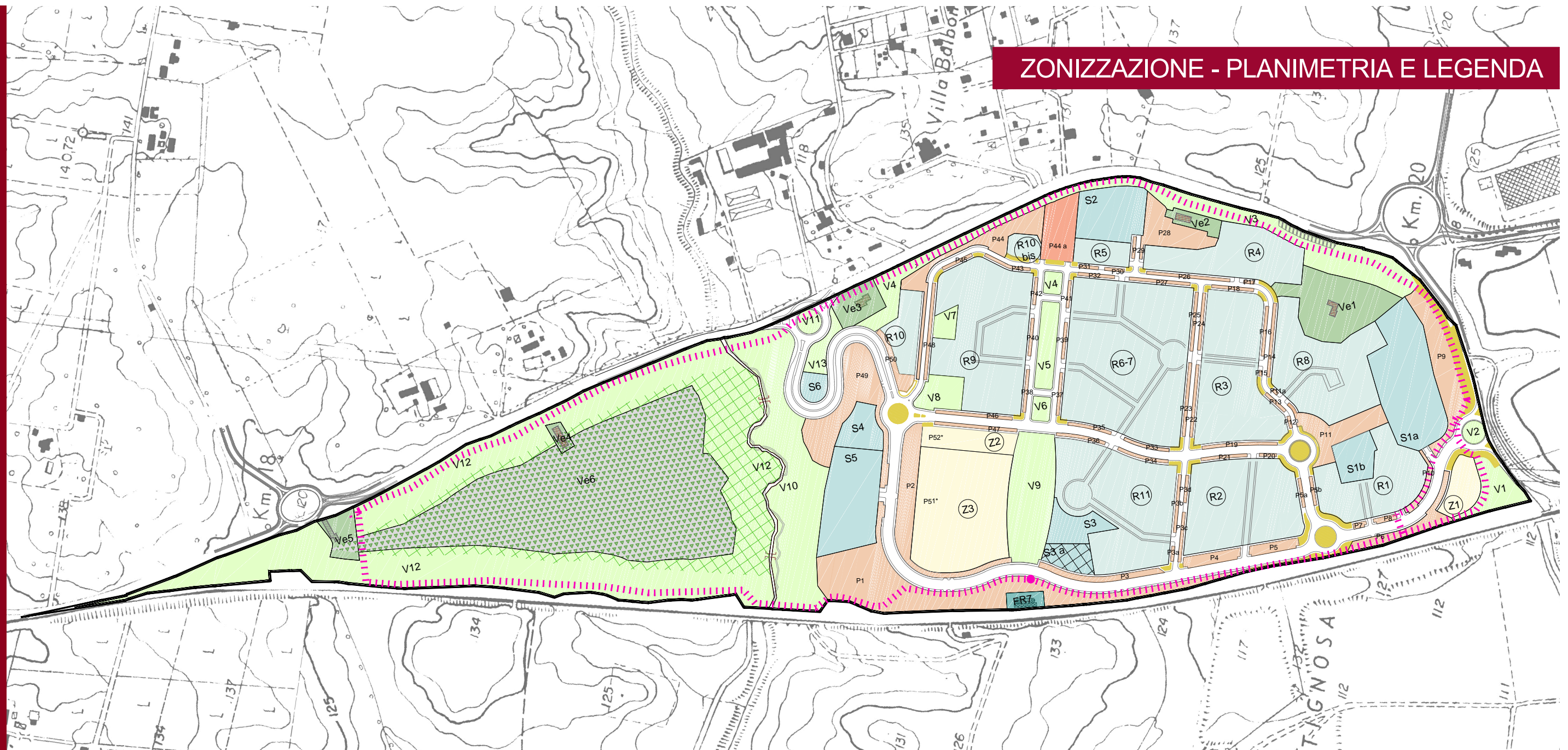
Limiti comunali

Perimetrazione dell'area dichiarata di interesse pubblico

Tratti della perimetrazione rappresentati in dettaglio tramite stralcio di foglio catastale



# ZONIZZAZIONE - PLANIMETRIA E LEGENDA



ROMA CAPITALE

	PERIMETRO DEL PROGRAMMA DI INTERVENTO URBANISTICO		VINCOLO PAESAGGIO AGRARIO DI VALORE		SERVIZI PUBBLICI		SERVIZI PUBBLICI CON TUTELA BENI ARCHEOLOGICI
	LIMITE DEI COMPARTI FONDIARI		VERDE PRIVATO		PARCHEGGI PUBBLICI		PARCHEGGI PUBBLICI CON TUTELA BENI ARCHEOLOGICI
	COMPARTO / SUB-COMPARTO RESIDENZIALE (PROPRIETA' PROPONENTI; COMPENSANDI; AMMINISTRAZIONE COMUNALE)		VINCOLO PAESAGGIO AGRARIO DI VALORE		VIABILITA' PUBBLICA DI COMPETENZA DELLA PROVINCIA		SERVIZI PUBBLICI GENERALI (FERMATA FERROVIARIA)
	COMPARTI NON RESIDENZIALI		VERDE DI ARREDO STRADALE		PISTA CICLABILE E PERCORSO ATTREZZATO		
	VERDE PUBBLICO						

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

Programma di Intervento Urbanistico  
"Paglian Casale"  
Via Ardeatina, km 18.500

Presentazione



**DATI DI P.R.G.**

SUPERFICIE A.T.O.	mq	870.081
SUPERFICIE UTILE LORDA DELL'A.T.O.	mq	230.503

**DATI DI PROGETTO**

SUPERFICIE A.T.O.	mq	870.081	
FOSSI	mq	4.176	
FERROVIE DELLO STATO	mq	2.882	
AREA DEL PROGRAMMA DI INTERVENTO	mq	863.023	
SUPERFICIE UTILE LORDA DELL'A.T.O.	mq	<b>288.129</b>	
<b>CUBATURA TOTALE (S.U.L. x 3,20 m)</b>	<b>mc</b>	<b>922.012</b>	
CAPACITA' INSEDIATIVA (S.U.L. residenziale/ 37,5ab/mq)	(243.181 mq / 37,5 ab/mq)	n° ab. <b>6.485</b>	
INDICE DI EDIFICABILITA' TERR. (ET)	(CUBATURA DI PROGETTO / S.T.)	(922.012 mc / 870.081 mq)	1,06 mc/mq
	(SUP. UTILE LORDA DI PROGETTO / S.T.)	(288.129 mq / 870.081 mq)	0,33 mq/mq

di cui:

<b>SUPERFICIE UTILE LORDA COMPLESSIVA PRIVATA</b>	mq	276.604
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA COMPLESSIVA a disposizione dell'A.C.</b>	mq	11.525

Nella SUPERFICIE UTILE LORDA COMPLESSIVA PRIVATA sono inclusi:

CASALI ESISTENTI ( ve1, ve2, ve3, ve4, ve5)	mq	1.773
---	----	-------

FUNZIONI SUL PRIVATA (SUL residenziale parzialmente dedicata ad affitti a canone concordato e canone concordato e solidale)	RESIDENZIALE (276.604 x 70%)	mq	193.623	70 % della SUL Tot.Privata
	NON RESIDENZIALE (276.604 x 30%)	mq	82.981	30 % della SUL Tot.Privata
FUNZIONI SUL a disposizione dell' A.C.	RESIDENZIALE (11.525 x 70%)	mc	<b>8.067,5</b>	70 % della SUL Tot. A.C.
	NON RESIDENZIALE (11.525 x 30%)	mq	<b>3.457,5</b>	30 % della SUL Tot. A.C.

**RIEPILOGO DATI E FUNZIONI DI PROGETTO  
ADEGUATI ALLA DELIBERA C.C. n. 299 del 30 /11/2005  
Emendamento n° 5**

**TOT S.U.L. RESIDENZIALE :**

SUL RESIDENZIALE PRIVATA DESTINATA A MERCATO LIBERO	mq	<b>190.165,5</b>	pari al 78,20 % della SUL Resid. Totale
SUL RESIDENZIALE PRIVATA DESTINATA ALL'AFFITTO	mq	<b>44.948</b>	pari al 18,50 % della SUL Resid. Totale
SUL RESIDENZIALE DELL'AMM. COMUNALE	mq	<b>8.067,5</b>	pari al 3,30 % della SUL Resid. Totale
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>243.181</b>	pari al 84,4 % della S.U.L. TOTALE

**TOT S.U.L. NON RESIDENZIALE :**

SUL NON RESIDENZIALE PRIVATA	mq	<b>41.490,5</b>	pari al 92,31 % della SUL Non Resid. Totale
SUL NON RESIDENZIALE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	mq	<b>3.457,5</b>	pari al 7,69 % della SUL Non Resid. Totale
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>44.948</b>	pari al 15,6 % della S.U.L. TOTALE

CAPACITA' INSEDIATIVA (art.3, comma 5 N.T.A. del P.RG. VIGENTE) (S.U.L. residenziale/37,5ab/mq = 243.181 mq / 37,5 ab/mq)	n° ab.	<b>6.485</b>	
INDICE DI EDIFICABILITA' TERR. (ET)	(CUBATURA DI PROGETTO / ST)	(922.013 mc / 870.081 mq)	1,06 mc/mq
	(SUP. UTILE LORDA DI PROGETTO / ST)	(288.129 mq / 870.081 mq)	0,33 mq/mq

**SUPERFICI DEI COMPARTI FONDIARI E AREE DESTINATE A STANDARD**

<b>AREA A CONCENTRAZIONE EDILIZIA</b>	<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>265.547</b>
<b>SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE</b>		mq	<b>226.924</b>
<b>SUPERFICIE FONDIARIA NON RESIDENZIALE</b>		mq	<b>38.623</b>
<b>VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA</b>	<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>122.341</b>
<b>TOTALE VIABILITA', VERDE E SERVIZI PUBBLICI</b>	<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>486.946</b>
<b>SERVIZI PUBBLICI</b>		mq	<b>62.184</b>
<b>VERDE PUBBLICO</b>		mq	<b>211.315</b>
<b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>		mq	<b>110.851</b>
<b>VIABILITA' PUBBLICA (VIABILITA' E VERDE DI ARREDO STRADALE)</b>		mq	<b>102.596</b>



# DISTRIBUZIONE DELLA SUL NEI COMPARTI FONDIARI

Zone	SUL RESIDENZIALE						SUL NON RESIDENZIALE		SUL TOTALE
	SUL Libera		SUL a canone concordato		SUL a canone concordato e solidale		Amm. Comunale	compensandi	
	Amm. Comunale	compensandi	compensandi	compensandi	compensandi				
R1 *	8.067				2.000	5.532	3.458		19.057
R2 **				1.959	25.660				27.619
R3	20.363		9.797				600		30.760
R4	12.755								12.755
R5	4.500								4.500
R6-7	55.300						2.397		57.697
R8	19.850								19.850
R9 **	10.711	29.595							40.306
R10	6.080								6.080
R10bis***		2.100							2.100
R11	28.000						1.839		29.839
tot.	157.559	8.067	31.695	9.797	1.959	27.660	5.532	4.836	3.458
<b>TOTALE</b>	<b>197.321</b>		<b>11.756</b>		<b>33.192</b>		<b>8.294</b>		<b>250.563</b>
Z1							800		800
Z2***								6.916	6.916
Z3							28.077		28.077
tot.							28.877	6.916	35.793
<b>TOTALE</b>	<b>197.321</b>		<b>11.756</b>		<b>33.192</b>		<b>44.087</b>		<b>286.356</b>
ve1	466								466
ve2	336								336
ve3	110						290		400
ve4							387		387
ve5							184		184
<b>TOT. GIA' EDIFICATO</b>	<b>912</b>						<b>861</b>		<b>1.773</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>198.233</b>		<b>11.756</b>		<b>33.192</b>		<b>44.948</b>		<b>288.129</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>SUL RESIDENZIALE 243.181</b>						<b>SUL NON RESIDENZIALE 44.948</b>		<b>288.129</b>

\* Comparto e Sub-Comparto previsto per A.C., Compensandi e Proponenti da frazionare a capo dei singoli  
 \*\* Comparto e Sub-Comparto previsto per Compensandi e Proponenti da frazionare a capo dei singoli  
 \*\*\* Compensandi












# PLANIVOLUMETRICO FUNZIONALE

## SERVIZI PUBBLICI

- N ASILO NIDO
- M SCUOLA MATERNA
- E SCUOLA ELEMENTARE
- I SCUOLA MEDIA INFERIORE
- ▲ ATTIVITÀ RICREATIVE
- || ATTIVITÀ CULTURALI
- ▶ ATTIVITÀ SPORTIVE
- ✚ CHIESA
- F FERMATA FS



	COMPARTO RESIDENZIALE		COMPARTO NON RESIDENZIALE - COMPENSAZIONE		SAGOME INDICATIVE EDIFICI
	COMPARTO NON RESIDENZIALE		COMPARTO RESIDENZIALE - COMUNE DI ROMA		SAGOME INDICATIVE EDIFICI - RESIDENZE A CANONE CONCORDATO
	COMPARTO RESIDENZIALE - COMPENSAZIONE		COMPARTO PER SERVIZI PUBBLICI		SAGOME INDICATIVE EDIFICI - RESIDENZE A CANONE CONCORDATO E SOLIDALE



ROMA CAPITALE

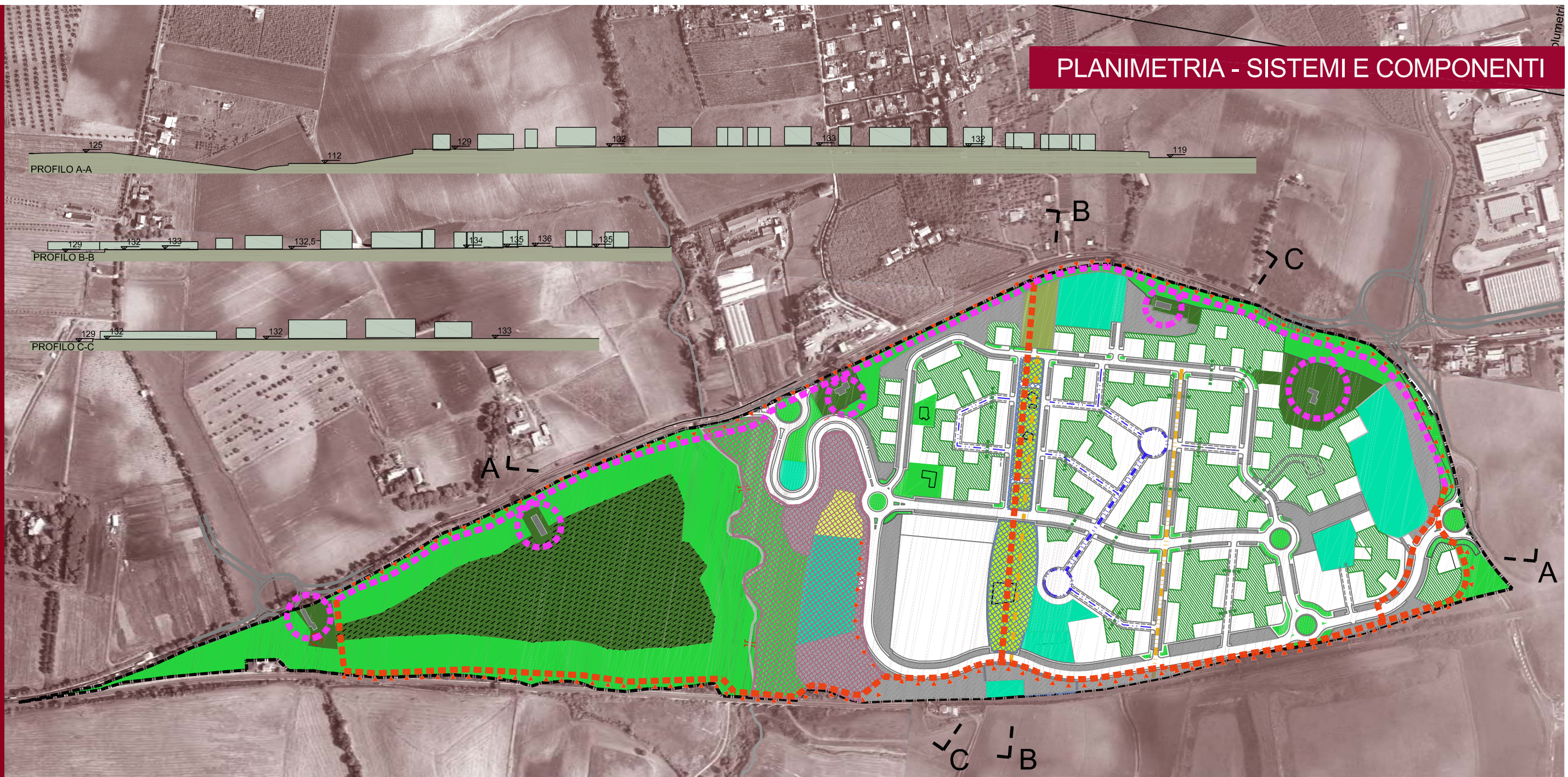
Assessorato all'Urbanistica  
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
 U.O. Città Consolidata

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

Programma di Intervento Urbanistico  
 "Paglian Casale"  
 Via Ardeatina, km 18.500

Presentazione

# PLANIMETRIA - SISTEMI E COMPONENTI



<ul style="list-style-type: none"> <li>PERIMETRO DEL PROGRAMMA DI INTERVENTO URBANISTICO</li> <li>ASSI DI PENETRAZIONE VISIVA</li> <li>PUNTI DI VISUALE</li> <li>RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI</li> <li>CONCORSO MENO È PIÙ - PARCO RADICELLI perimetro di concorso basato sul progetto del 29 maggio 2007 PROGETTO VINCITORE: "BL00M" DI ANDREAS KIPAR</li> <li>CONCORSO MENO È PIÙ - BOULEVARD URBANO perimetro di concorso basato sul progetto del 29 maggio 2007 PROGETTO VINCITORE: "OT1UM" DI PAOLO PEDRALI</li> <li>PERCORSI PEDONALI E CICLABILI</li> <li>SISTEMA DEI CASALI</li> </ul>	<h3>SISTEMA DEL VERDE E DEI SERVIZI</h3> <h4>AREE PER SERVIZI PUBBLICI</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>SERVIZI PUBBLICI</li> <li>POLO DI SERVIZI "PARCO DI RADICELLI"</li> </ul> <h4>AREE VERDI PRIVATE</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>VERDE PRIVATO</li> <li>VERDE PRIVATO AGRICOLO</li> </ul>	<h4>AREE VERDI PUBBLICHE</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>VERDE PUBBLICO</li> <li>VERDE ARREDO STRADE</li> <li>"BOULEVARD URBANO"</li> <li>PARCHEGGIO PUBBLICO CON VALENZA ECOLOGICA</li> </ul>	<h3>SISTEMA URBANO</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>ASSE PEDONALE URBANO E PIAZZE</li> <li>RETE PREVALENTEMENTE PEDONALE URBANA</li> <li>VERDE PRIVATO URBANO</li> <li>COLLEGAMENTI VISIVI TRA COMPARTI</li> </ul>
---	--	--	---



ROMA CAPITALE

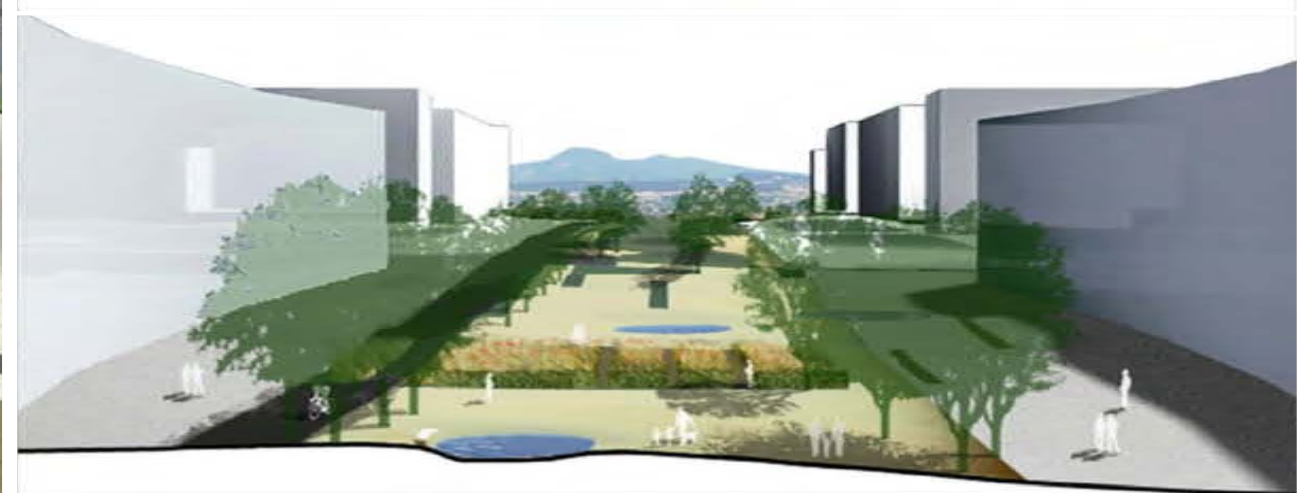
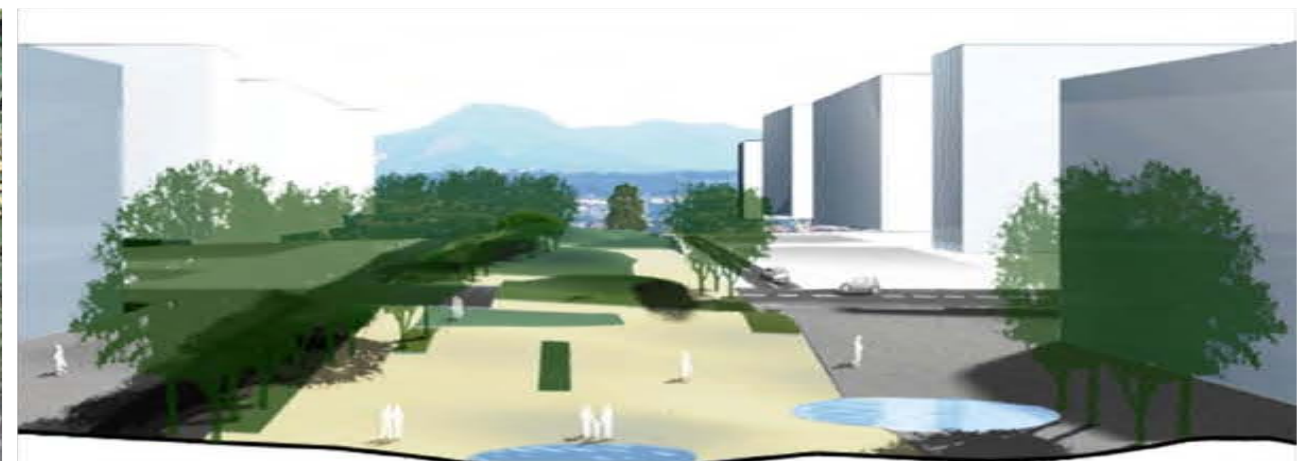
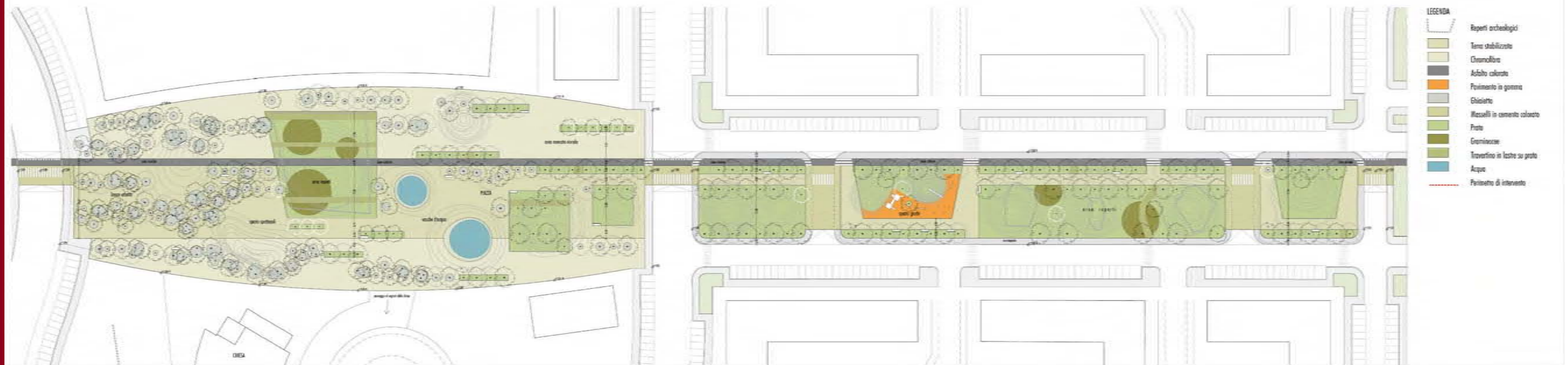
Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Consolidata

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

Programma di Intervento Urbanistico  
"Paglian Casale"  
Via Ardeatina, km 18.500  
*Presentazione*

# OPERA A CONCORSO : BOULEVARD URBANO

CONCORSO "MENO E PIÙ 5" BANDITO DAL COMUNE DI ROMA - VINCITORE: ARCH. PAOLO PEDRALI



ROMA CAPITALE

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

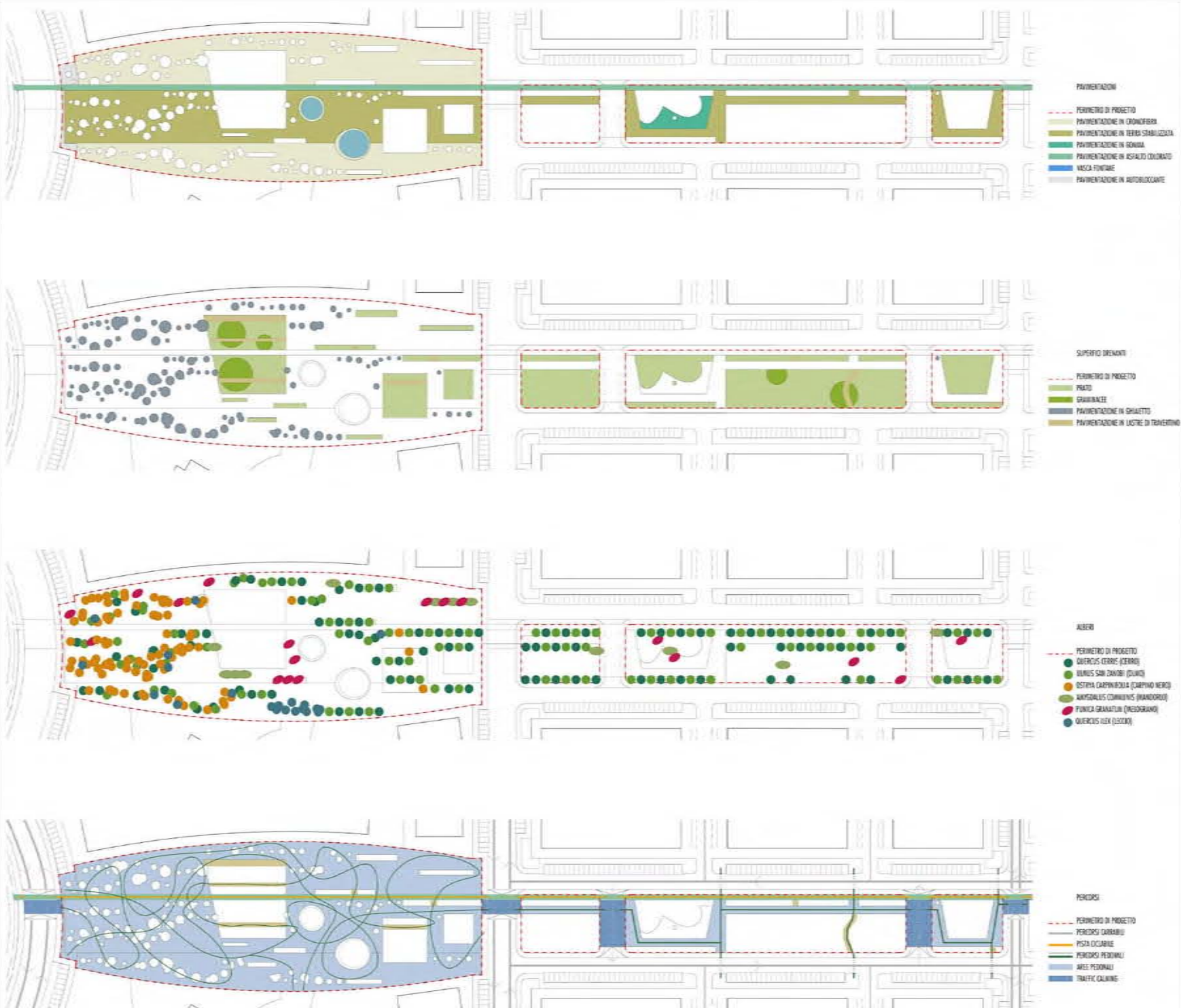
Dirigente: Ing. Roberto Botta  
Via del Turismo 30, 00144 - Roma  
Tel. 06.67106438  
www.urbanistica.comune.roma.it

Programma di Intervento Urbanistico  
"Paglian Casale"  
Via Ardeatina, km 18.500

Presentazione

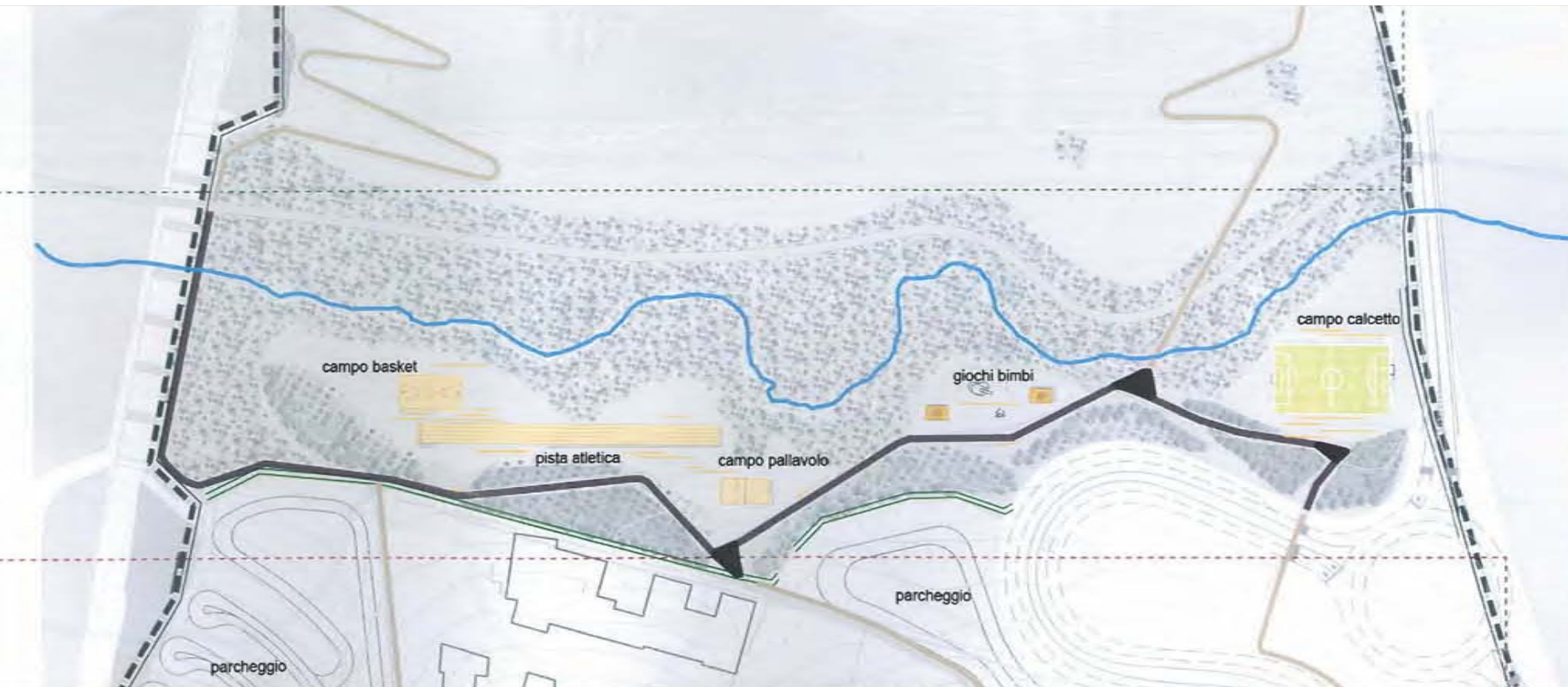
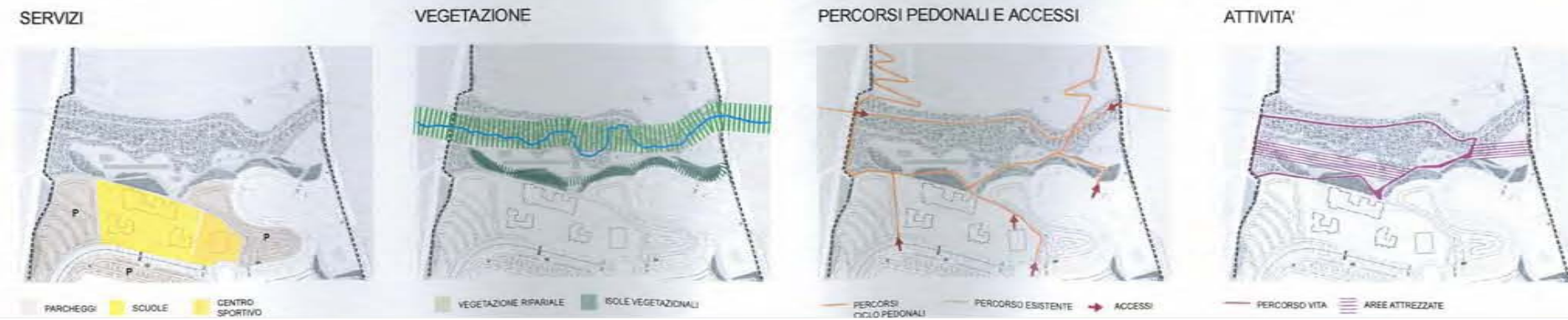
# OPERA A CONCORSO : BOULEVARD URBANO

CONCORSO "MENO E PIÙ 5" BANDITO DAL COMUNE DI ROMA - VINCITORE: ARCH. PAOLO PEDRALI



# OPERA A CONCORSO : PARCO RADICELLI

CONCORSO "MENO E PIÙ 5" BANDITO DAL COMUNE DI ROMA - VINCITORE: ARCH. ANDREAS KIPAR



ROMA CAPITALE

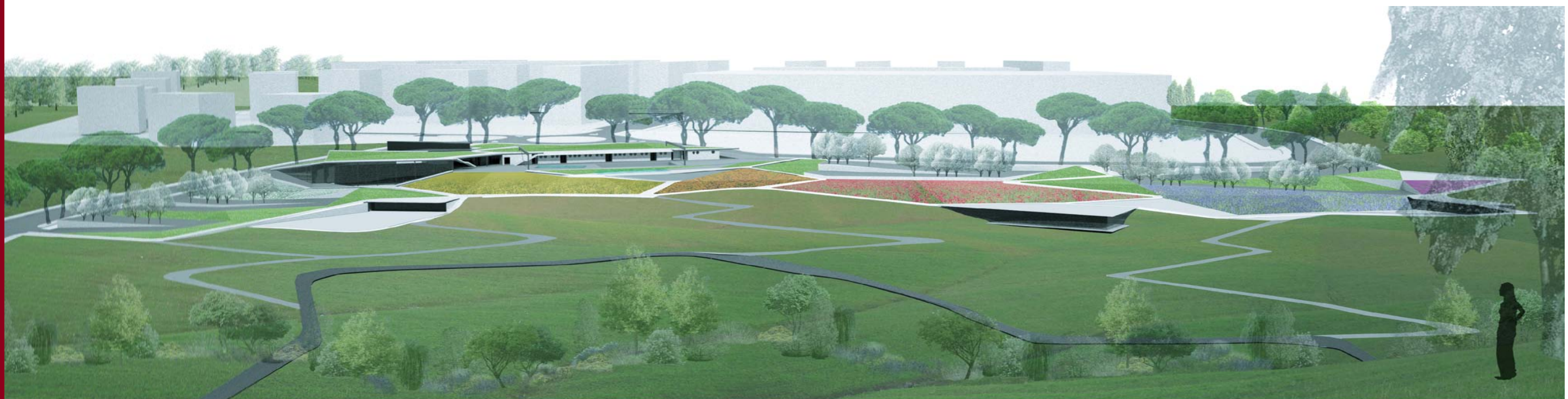
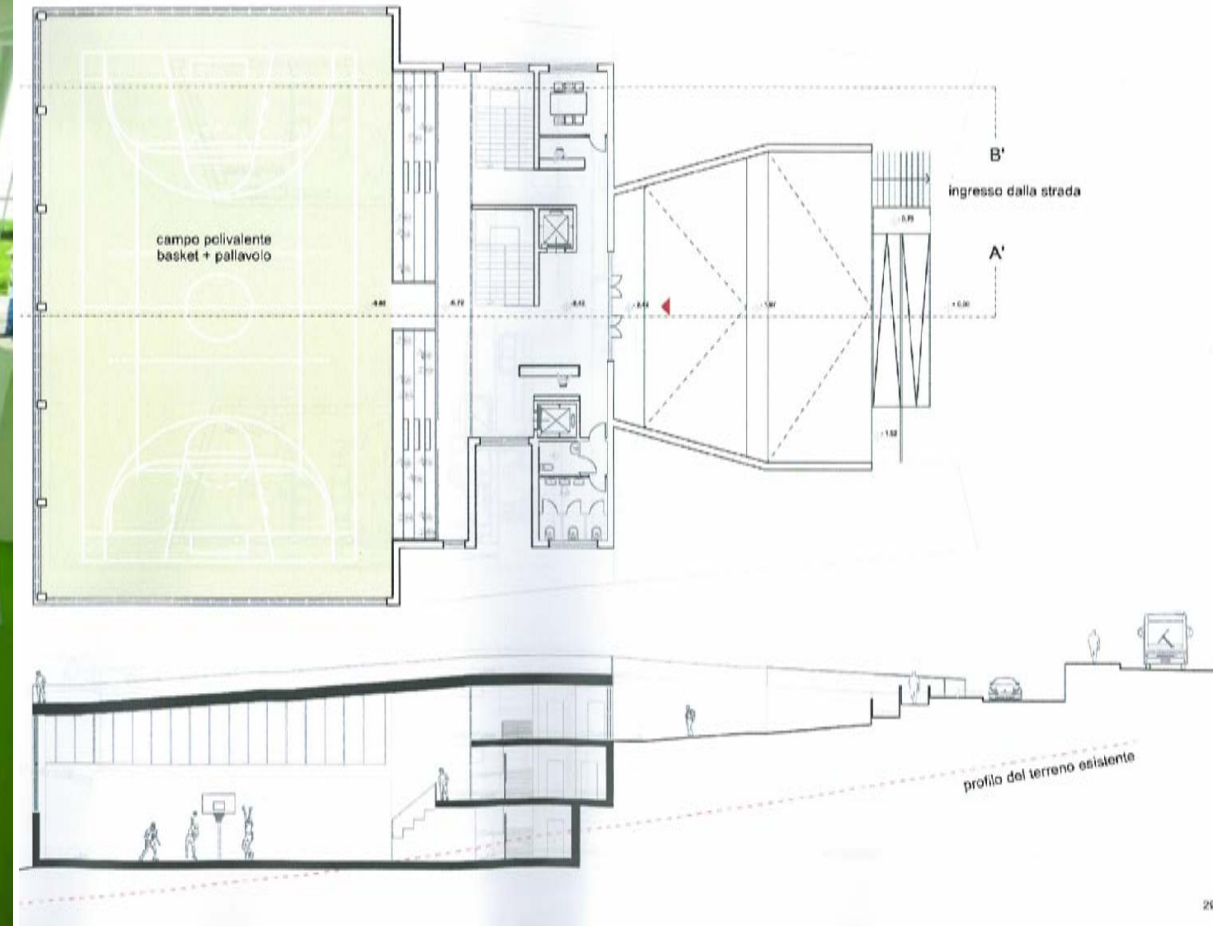
Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Consolidata

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

Programma di Intervento Urbanistico  
"Paglian Casale"  
Via Ardeatina, km 18.500  
**Presentazione**

# OPERA A CONCORSO : CENTRO SPORTIVO

CONCORSO "MENO E PIÙ 5" BANDITO DAL COMUNE DI ROMA - VINCITORE: ARCH. ANDREAS KIPAR



ROMA CAPITALE

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

Programma di Intervento Urbanistico  
"Paglian Casale"  
Via Ardeatina, km 18.500

Presentazione



# VERDE PUBBLICO ATTREZZATO



- Ring Radicelli  

 percorso pedonale, ciclabile, percorso sport
- Percorso dell'Agro  

 percorso pedonale, ciclabile, percorso panoramico
- Percorso Perimetrale  

 percorso pedonale, ciclabile
- Itinerario dei Casali

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

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

aree gioco bimbi



punto Natura



area sosta alberata



area pic nic



percorso sportivo



nodo di scambio bici



skatepark



punti dei Casali



# PERCORSO CICLOPEDONALE ESTERNO



ROMA CAPITALE

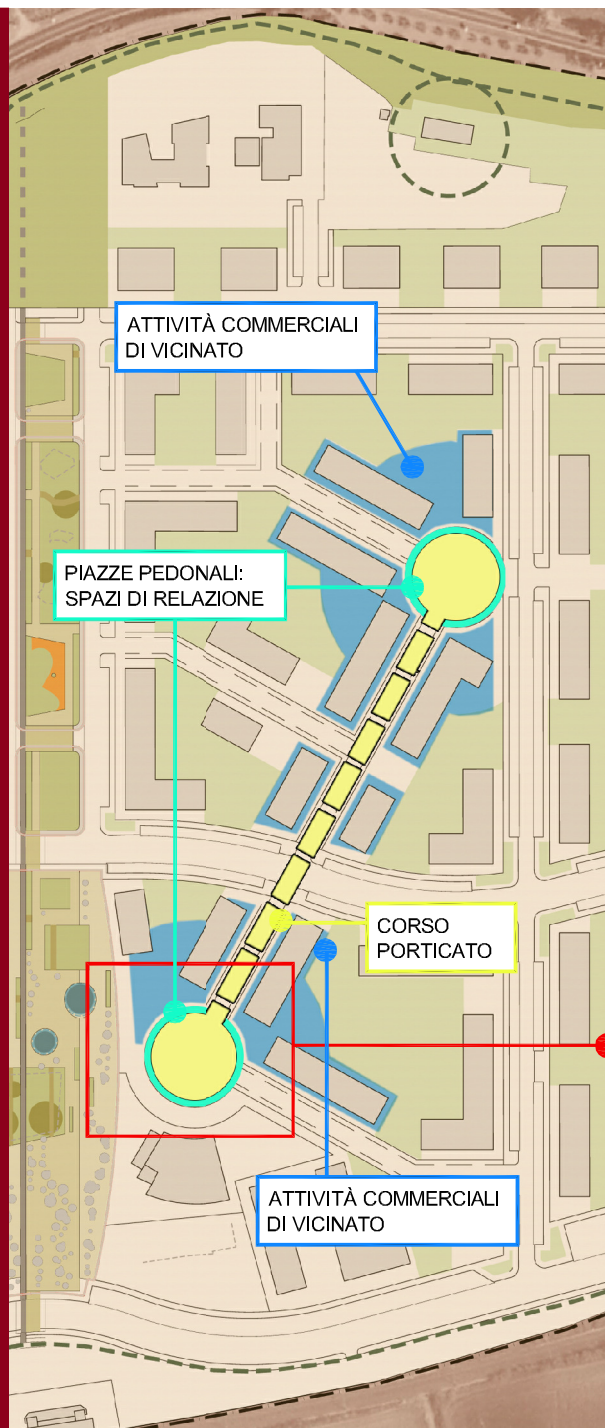
Assessorato all'Urbanistica  
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
 U.O. Città Consolidata

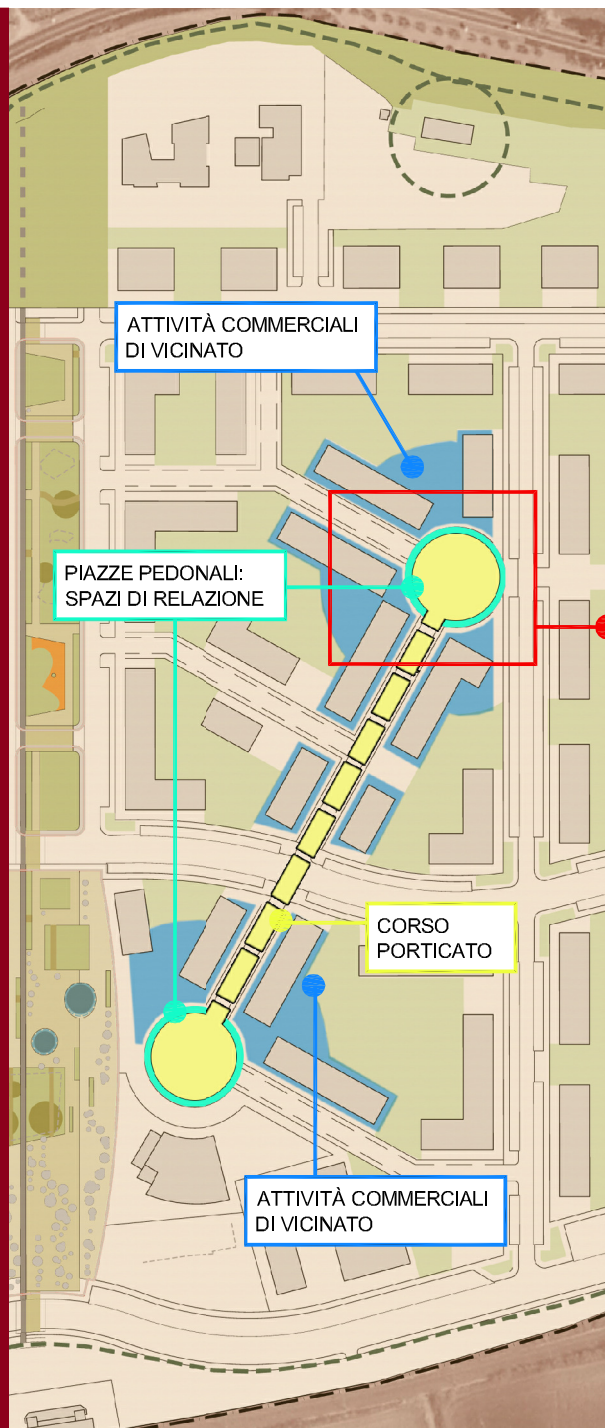
Dirigente: Ing. Roberto Botta  
 Via del Turismo 30, 00144 - Roma  
 Tel. 06.67106438  
 www.urbanistica.comune.roma.it

Programma di Intervento Urbanistico  
**"Paglian Casale"**  
 Via Ardeatina, km 18.500

*Presentazione*

# IL "CORSO" E LE PIAZZE





## FERMATA FERROVIARIA "PAGLIAN CASALE"



ROMA CAPITALE

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](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Programma di Intervento Urbanistico  
"Paglian Casale"  
Via Ardeatina, km 18.500

*Presentazione*



L'assetto previsto dal Piano Regolatore Generale del 1965, da cui ha preso le mosse il progetto urbanistico di Paglian Casale nei primi anni '90, rappresentava la continuità del tessuto urbano a cavallo della Via Ardeatina, in cui era inclusa l'area in oggetto che si integrava con i tessuti in continuità morfologica con essi, formando un esteso e significativo ambito residenziale in adiacenza al rilevante insediamento produttivo di Santa Palomba; l'ambito di Paglian Casale costituiva il naturale filtro tra tutto l'insediamento residenziale pianificato e l'ASI di Santa Palomba.

Il comprensorio di Paglian Casale, per l'assenza di reperti archeologici significativi, per la vicinanza all'ASI e per la sua interclusione tra l'Ardeatina e la Ferrovia Roma-Napoli e la presenza di un elettrodotto, non è stato mai di fatto considerato, nel processo pianificatorio, parte del sistema dell'Agro Romano, ed ha conservato nel tempo l'edificabilità delle aree e assunto la connotazione di un autonomo centro residenziale, unico ambito qualificato nel PRG a dare risposta alle esigenze abitative e di servizi dell'intero quadrante urbano a cui appartiene, ricco di attività produttive e di nuclei residenziali spontanei. In quest'ottica, l'insediamento pianificato ha mutato progressivamente la sua natura configurandosi non già come un brano di tessuto di un più ampio settore urbano, bensì come un autonomo nucleo dotato di collegamento ferroviario.

Con la Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico intervenuta nel 2010, il progetto è stato adeguato alle prescrizioni d'uso dei suoli emanate con il provvedimento. Al fine di preservare integri i caratteri identitari dell'agro riscontrabili nella parte a nord del fosso di Radicelli, l'intera volumetria di progetto è stata ricollocata nell'ambito sud del comprensorio e concentrata in un nucleo nel cuore dell'area e distanziato dai margini per mantenere nel prescritto distacco dalle infrastrutture a confine (Via Ardeatina, Ferrovia Roma Napoli) le aree libere necessarie ad agevolare la penetrazione visiva dall'esterno verso i casali rurali presenti. Nel quadro fornito dalle prescrizioni del Vincolo è stata sviluppata una morfologia urbana finalizzata a conferire al nucleo di Paglian Casale i caratteri di un borgo rurale della tradizione locale, con spazi pubblici e servizi che lo rendano vivibile ed attrattivo, un ambiente urbano a misura d'uomo ad elevata fruibilità pedonale.

## Il "borgo" di Paglian Casale

Il Progetto prevede un anello viario che racchiude il nucleo dell'insediamento come una cinta muraria, due rotatorie, una a nord e una a sud, concettualmente simili a porte urbane, di allaccio alla viabilità esterna (Via Ardeatina, Via della Solfarata). Non è previsto tessuto edificato a nord del fosso di Radicelli, dove è prevista un'ampia area di verde ad uso agricolo.

Il "Cardo" dell'insediamento è l'asse archeologico (il "Boulevard urbano"), l'ampio parco lineare che taglia il tessuto da est a ovest

sistemato a verde pubblico, che conserva gli unici, modesti resti archeologici rinvenuti durante i sondaggi; il "Decumano" è il viale che attraversa tutto l'insediamento da nord a sud. La regolarità del tessuto parallelo al cardo e al decumano viene interrotta, nei Nuovi Tipi, dall'introduzione di due piazze ed un asse che le collega, in posizione obliqua rispetto alla trama, con la conseguente formazione di un tessuto irregolare composto da strade locali private, aperte al pubblico transito, interne ai maggiori comparti centrali. Oltre a dare un andamento più articolato al tessuto, i nuovi spazi urbani introdotti sono finalizzati a qualificare l'ambiente, conferendo all'insediamento i necessari luoghi d'aggregazione (il "corso", che congiunge la "piazza della chiesa" e la "piazza del mercato", due piazze pedonali larghe circa cinquanta metri). Le due piazze si trovano in posizione baricentrica nell'insediamento e rappresentano i due poli urbani: la "piazza della Chiesa", posta ad ovest rispetto alla viabilità centrale, e la "piazza del Mercato", posta ad est.

La "piazza della Chiesa", che prende il nome dall'unità costituita da edificio ecclesiastico e spazio verde per l'oratorio, si pone in relazione con il verde pubblico del Boulevard Urbano attraverso un'apertura dell'edificato e si apre verso il lotto commerciale polifunzionale, raggiungibile attraversando lo spazio verde. La piazza si trova in stretta relazione con i parcheggi posizionati sulla viabilità ad ovest e con la fermata ferroviaria RFI, si caratterizza dunque come la piazza di accoglienza alla nuova urbanizzazione.

L'altro polo, la "piazza del Mercato", è immersa nel contesto urbano e per questo motivo ha vocazione maggiormente commerciale per i visitatori, che possono agevolmente recarvisi passeggiando. Si pone come punto d'arrivo e culmine del corso pedonale ed è il vero luogo di aggregazione degli abitanti dell'insediamento.

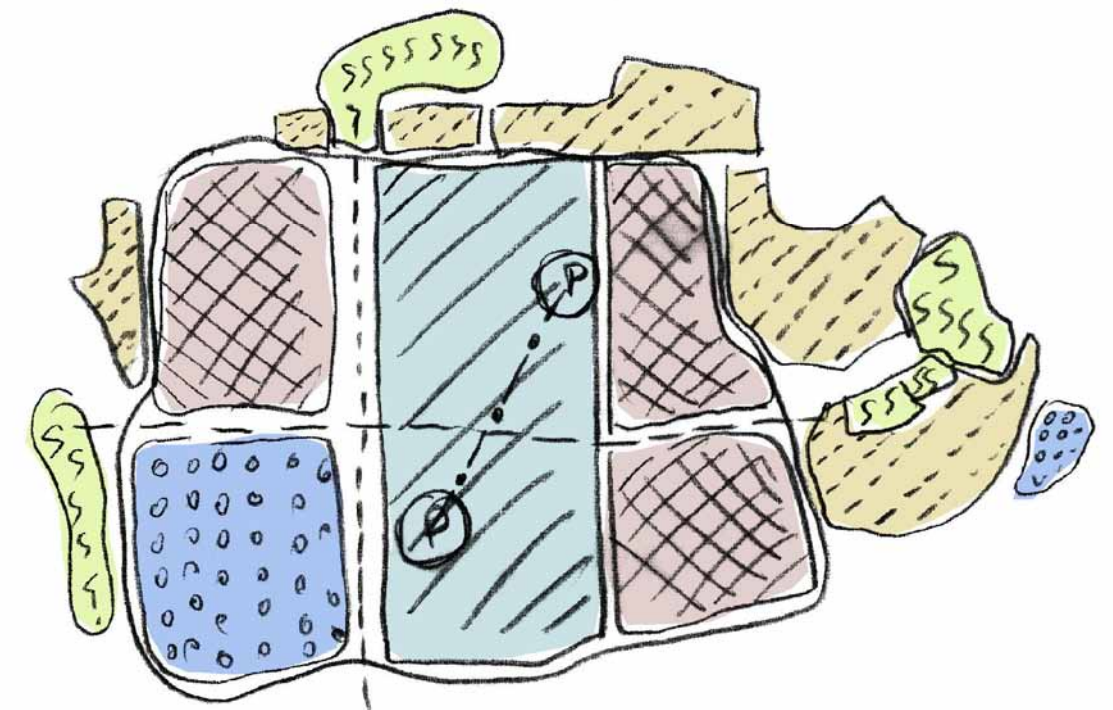
Entrambe le piazze sono dotate di spazi porticati (in continuità con il corso pedonale) atti ad accogliere le attività commerciali di vicinato.

Si distingue dunque nel progetto un "centro urbano", il cuore dell'insediamento, costituito dai lotti intorno alle piazze e al "corso", distribuiti da percorsi irregolari, spazi urbani prevalentemente pedonali che verranno trattati con materiali ed arredo urbano di qualità, caratterizzati da un edificato regolato da norme planivolumetriche rigide quali fronti obbligati, piani terra con negozi di vicinato porticati, assi delle strade private obbligati. Le tipologie edificatorie sono disposte ai margini dei lotti per una chiara definizione degli spazi pubblici.

All'interno dell'anello viario, che come una cinta muraria circonda la maggior parte dell'insediamento, si colloca, oltre al "centro urbano", il resto della "città murata", contraddistinta da lotti impostati su norme planivolumetriche meno rigide rispetto al "centro urbano", finalizzate a regolare gli allineamenti visuali e le quinte urbane, con un edificato caratterizzato dal piano terra con giardini e ampie corti verdi all'interno dei lotti.

Entro l'anello viario trova anche luogo il principale polo non residenziale (commerciale, servizi privati), la progettazione del quale sarà oggetto di un concorso di idee, come prescritto dalla Direzione Regionale per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del MIBAC.

All'esterno dell'anello viario, dove il terreno è caratterizzato da maggiori movimenti altimetrici, si dispongono i lotti della "città diffusa", caratterizzata da comparti di forma irregolare con edilizia puntiforme, con edificazioni disposte sia ai bordi che all'interno dei lotti, in modo da assecondare il naturale andamento del terreno.

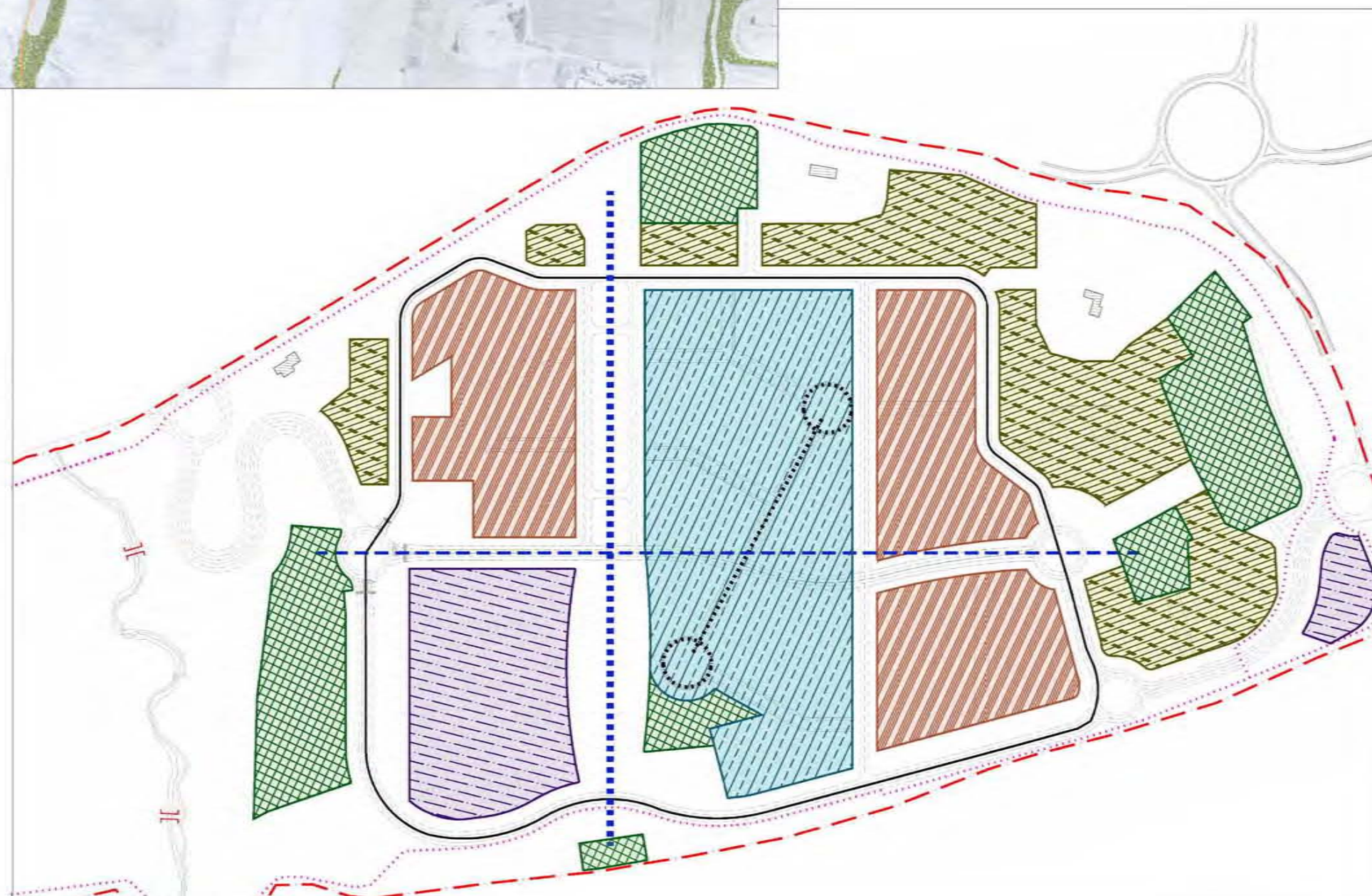




TESSUTO URBANO  
 AMBITI DELL' EDIFICATO

IL "BORGO" DI PAGLIAN CASALE

-  "centro urbano"
-  "città murata"
-  "città diffusa"
-  commercio e servizi privati
-  servizi pubblici
-  "cardo"
-  "decumano"
-  "corso"
-  piazza





ESEMPIO DI COMPARTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE  
"CITTÀ MURATA"

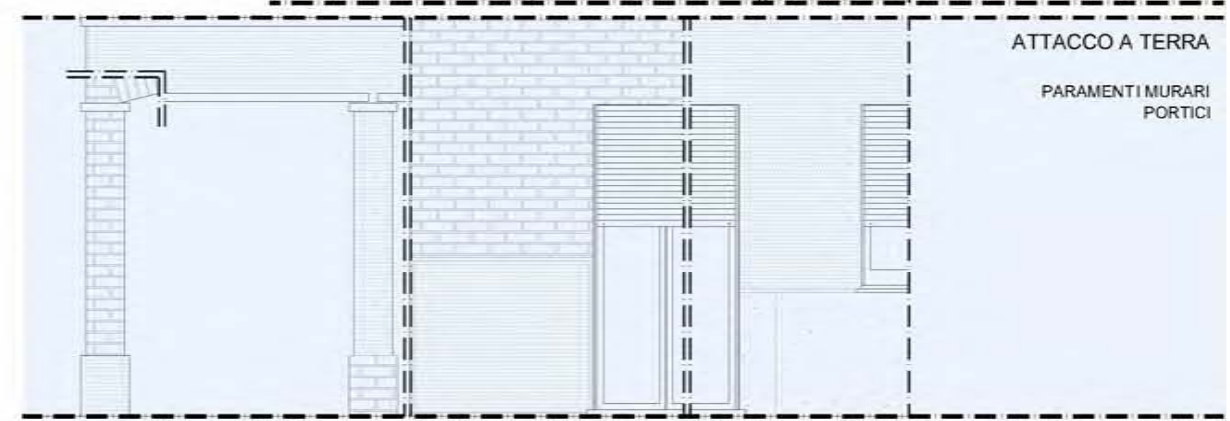
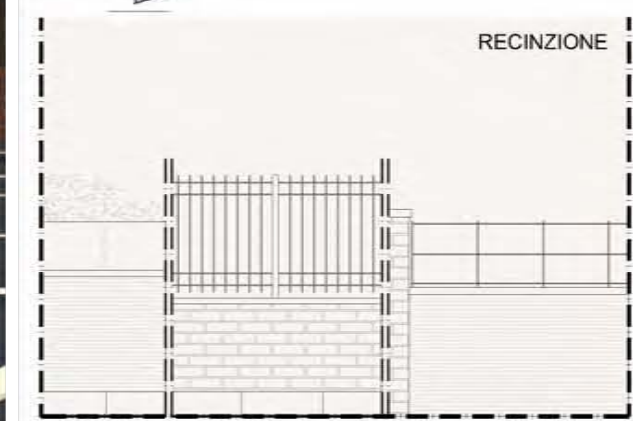
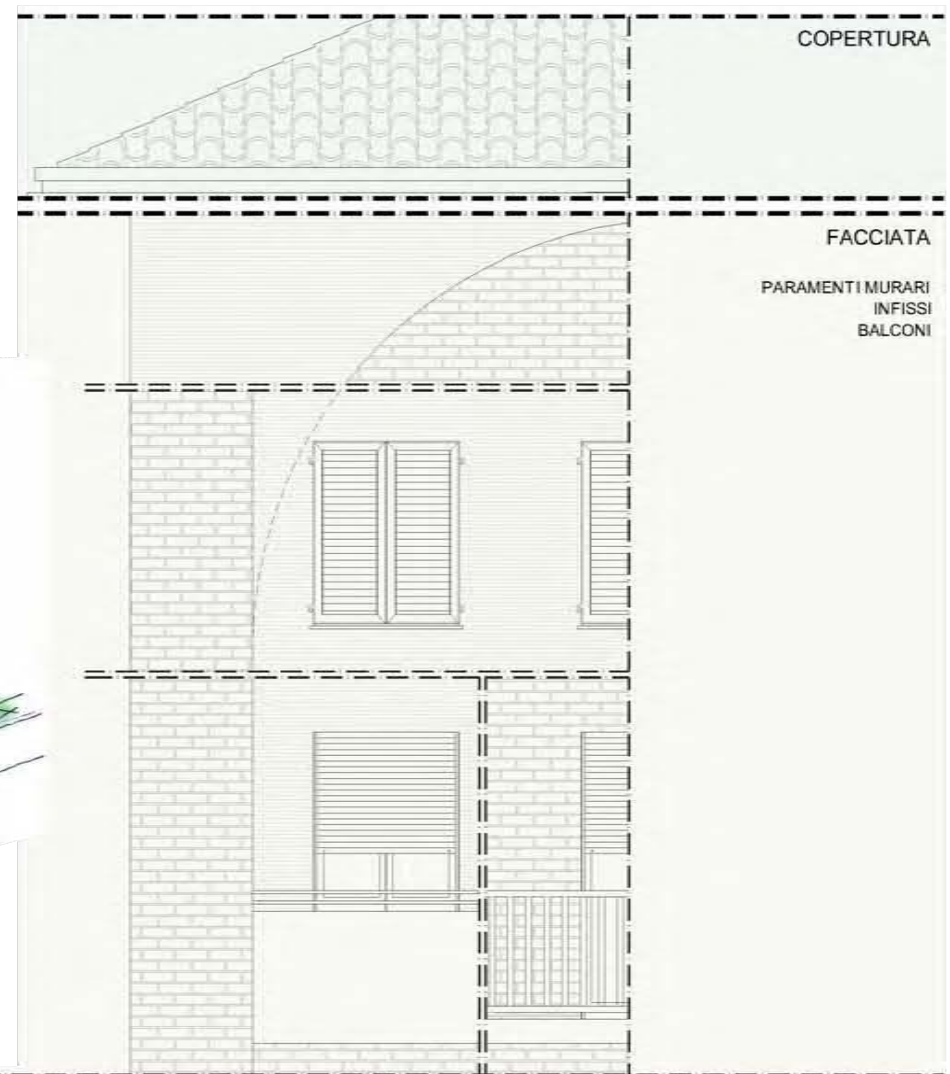
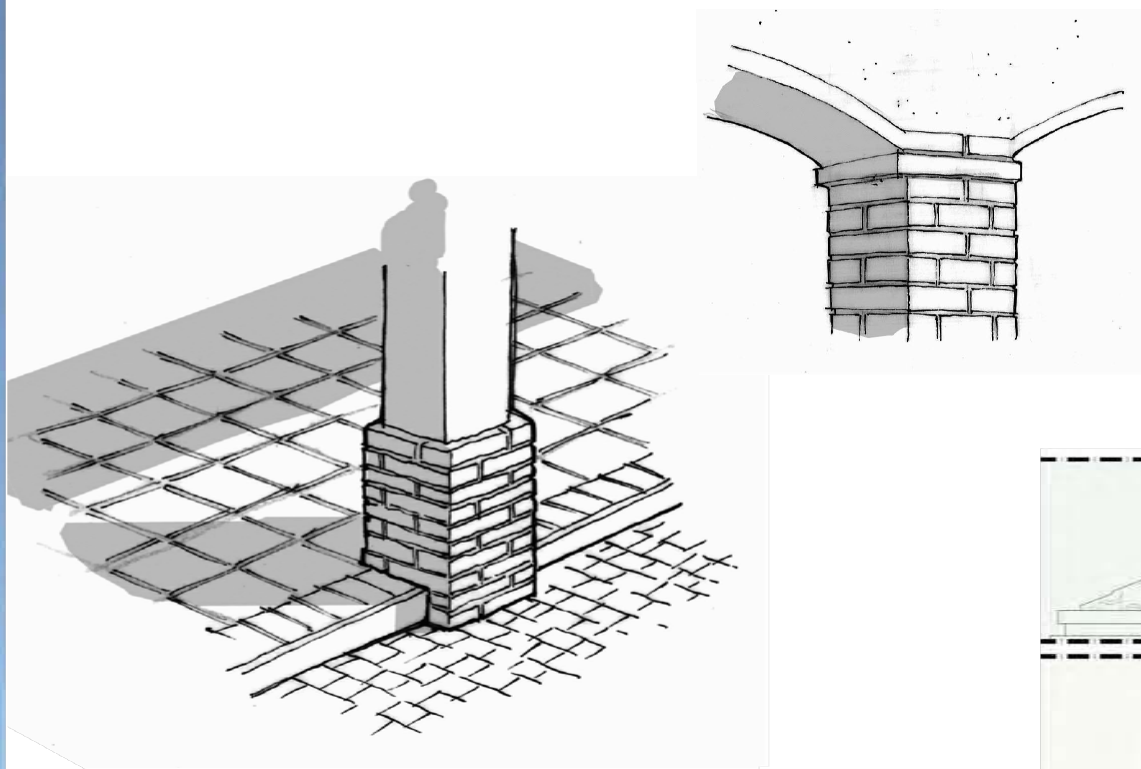


ESEMPIO DI COMPARTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE  
"CENTRO URBANO"

ESEMPIO DI COMPARTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE  
"CITTÀ DIFFUSA"



ELEMENTI ARCHITETTONICI



ROMA CAPITALE

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

Programma di Intervento Urbanistico  
 "Paglian Casale"  
 Via Ardeatina, km 18.500

Presentazione

Il Piano del Colore è uno strumento di controllo che regola e coordina gli aspetti cromatici e materici degli interventi di nuova costruzione in relazione all'ambiente, ed è un elemento fondamentale nella definizione della qualità del progetto urbanistico.

L'utilizzo di gamme cromatiche che non si adattano alla cultura del colore tradizionale delle costruzioni dell'Agro Romano, il pericolo rappresentato dalla scelta libera dei materiali, possono portare ad interventi di colorazione senza regole, con esiti di immagine complessiva distanti dalle caratteristiche storiche e culturali del luogo.

Allo stesso tempo, nella sua natura di strumento di coordinamento, il Piano non può progettare le tinte esatte da utilizzare per ogni intervento di nuova costruzione. Imporre dei colori in via definitiva nel corso della fase urbanistica, benchè caratterizzata da un notevole approfondimento di tipo morfologico, potrebbe portare ad errori di valutazione in quanto anticiperebbe in modo improprio un aspetto della successiva fase di progettazione architettonica.

Il Piano del Colore non è quindi semplicemente "disegnato", ma contiene regole e margini di azione flessibili.

Lo scopo del Piano del colore è creare un quadro generale unitario di riferimento, all'interno del quale operare un attento controllo ed un corretto indirizzo di intervento delle tinteggiature sulle facciate, in relazione allo stile e all'uso dei materiali.

Negli elaborati del Piano del Colore si stabiliscono i campioni di colore di riferimento (capisaldi cromatici) tra i quali operare la scelta nella fase di progettazione architettonica.

Il Piano individua le tinte di base, che costituiscono la guida per intonaci, i laterizi e i ferri/legni.

Le tinte descrivono gli estremi di una tavolozza, all'interno della quale il progettista potrà lavorare, variando l'intensità della tinta o ponendosi tra due tinte diverse. Sono ammesse tinte di progetto derivate dall'unione delle tinte della tavolozza o derivate dalla variazione di intensità delle stesse. La tavolozza definisce i limiti cromatici entro i quali la progettazione si dovrà muovere.

ABACO DEI COLORI TRADIZIONALI - TAVOLOZZA ORIENTATIVA DEI COLORI DEGLI INTONACI - TINTE DI RIFERIMENTO E VALORI RGB ORIENTATIVI

GIALLO NAPOLI	GIALLO MOSTARDA	AMBRA	OCRA	OCRA DUNKEL	ROSSO ERCOLANO	TERRA D'OMBRA	TERRA DI SIENA BRUCIATA	TERRA D'OMBRA BRUCIATA	TERRA DI SIENA NATURALE	TERRA DI SIENA SCURO
R: 247 G: 232 B: 159	R: 255 G: 219 B: 88	R: 255 G: 191 B: 0	R: 204 G: 119 B: 34	R: 189 G: 79 B: 9	R: 188 G: 87 B: 60	R: 138 G: 51 B: 38	R: 134 G: 52 B: 16	R: 113 G: 47 B: 38	R: 83 G: 27 B: 0	R: 60 G: 20 B: 20

A - 80%

B - 60%

C - 40%

CAMPIONATURA CROMATICA  
TINTE PER FERRI E ABBONNICI

TINTE NEUTRE - SCALA DECORATA DAL GRANITO SCURO AL BIANCO

TINTE GRIGIO / VERDE

TINTE SABBIONE / TRUPE

TINTE ORIENTATIVE DEI LATERIZI

MATTONE LISCIO	MATTONE SABBATO	COPERTURA

CAMPIONATURA CROMATICA  
ABACO DEI COLORI TRADIZIONALI - TAVOLOZZA ORIENTATIVA DEI COLORI DEGLI INTONACI

LEGENDA  
TAVOLOZZA ESEMPLIFICATIVA DELLE VARIAZIONI INTORNO AL ROSSO:  
AMBRA - OCRA - OCRA DUNKEL - ROSSO ERCOLANO - TERRA D'OMBRA - TERRA DI SIENA BRUCIATA



VISTA AEREA



ROMA CAPITALE

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](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Programma di Intervento Urbanistico  
"Paglian Casale"  
Via Ardeatina, km 18.500

Presentazione

IL BOULEVARD



IL CENTRO URBANO



ROMA CAPITALE

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](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Programma di Intervento Urbanistico  
"Paglian Casale"  
Via Ardeatina, km 18.500

Presentazione

VISTA "CITTÀ DIFFUSA"



ROMA CAPITALE

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](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Programma di Intervento Urbanistico  
"Paglian Casale"  
Via Ardeatina, km 18.500

*Presentazione*