

PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPENSORIO "CASILINO"

Inquadramento territoriale ed urbanistico

Si tratta di una vasta area nel Sesto Municipio già destinata al Sistema Direzionale Orientale che costituisce gran parte di un comprensorio delimitato a nord dalla Via Prenestina (verso il quartiere di Villa Gordiani) a sud dalla Via Casilina, a est da Via della Primavera (verso Centocelle) ed ad ovest da Via dell'Acqua Bullicante (verso il Pigneto).

I confini della zona soggetta a pianificazione sono più ristretti rispetto al trapezio toponomastico suddetto, costretti ad ovest dallo sfrangiarsi del Pigneto oltre Via dell'Acqua Bullicante e a nord dal complesso di Villa Gordiani, ad Est dalla programmata Centralità Locale e dal Piano di Zona "Casilino".

Il Piano Particolareggiato include nei suoi confini 136 ettari per buona parte non edificati salvo il complesso trapezoidale del Borghetto di Via Formia.

Prima l'inclusione nel Sistema Direzionale Orientale, che prevedeva, con l'esproprio generalizzato, la realizzazione di 1,5 milioni di metri cubi a destinazione prevalentemente direzionale, poi l'imposizione di un vincolo archeologico areale (*ad duas lauros*), successivamente decaduto, hanno di fatto per più di 30 anni sottratto l'area ad una effettiva trasformazione pianificata ed indotto uno stato di abbandono e marginalità, con la progressiva dismissione di tutte le attività agricole ancora presenti, la progressiva trasformazione residenziale intensiva ai margini ed una edificazione più o meno spontanea, a carattere artigianale e sportivo, al suo interno. Tale indeterminatezza ha indotto una forte aspettativa verso un utilizzo più o meno generalizzato a verde dell'area, anche a servizio dei quartieri ad alta densità circostanti, alimentata dalla presenza di vaste aree ancora libere, di un esteso vincolo archeologico residuo su buona parte della porzione meridionale dell'ambito, del complesso di Villa Gordiani e da una serie di interventi fatti (Villa De Santis) o annunciati dall'Amministrazione in termini di tutela e valorizzazione degli spazi aperti.

Aspetti archeologico-culturali

L'area è parte importante del suburbio noto come *ager ad duas lauros*, caratterizzato all'interno da monumenti riferibili all'epoca tardo antica (mausoleo di Sant'Elena, Catacombe dei Santi Pietro e Marcellino, Tor de Schiavi, Villa dei Gordiani, Acquedotto Alessandrino), territorio di fondi agricoli, non tutti di età imperiale, oggetto di una fruizione prevalentemente funeraria ai bordi, lungo le consolari Prenestina, Labicana e Collatina.

Oggi la parte meridionale dell'ambito è interamente impegnato da un vasto complesso archeologico marcato dal Mausoleo di Sant'Elena, caratterizzato da resti funerari romani e dalle successive catacombe di Marcellino e Pietro; la porzione settentrionale è invece caratterizzata dall'emergenza di Tor de' Schiavi e dal complesso della Villa dei Gordiani.

Testimoniano l'antico uso agricolo dell'area, mantenutosi sino a tempi recenti, una dozzina di casali di diverso pregio sparsi su tutta la parte inferiore dell'area.

Aspetti ambientali

l'effettivo valore storico-culturale ed ambientale dell'area, ormai parte integrante della città consolidata, anche se singolarmente priva di una effettiva e riconoscibile configurazione urbana ha indotto ed alimentato una forte opzione verso un utilizzo a parco dell'intero comprensorio, anche a servizio dei quartieri d'alta densità circostanti in particolare il Pigneto e Centocelle, opzione che ha improntato, come detto, le stesse iniziative di recupero e valorizzazione intraprese dall'Amministrazione negli anni novanta (Parco di Villa De Santis). L'effettivo perseguimento di tale intento deve tuttavia fare i conti con la proprietà delle aree, prevalentemente privata, con i

problemi connessi all'acquisizione delle stesse a causa degli elevati valori di mercato imposti negli espropri, ma anche con i costi di realizzazione, manutenzione e gestione. Tale problematica e la sua soluzione sono uno temi centrali di questo piano.

Previsioni urbanistiche precedenti

L'inclusione dell'ambito nel Sistema Direzionale Orientale ha portato in più di quarant'anni ad un avvicinarsi di previsioni urbanistiche pubbliche complesse ed a volte divergenti, agitate anche dall'intervento, con diversi ricorsi amministrativi, di un consistente consorzio dei proprietari che alla attuazione tutta pubblica ha sempre opposto, in maniera più o meno vigorosa a seconda delle circostanze, la disponibilità ad operare direttamente o di concerto con la Pubblica Amministrazione.

Il Progetto Direttore del '95 prevedeva l'edificazione sull'area di 1,07 milioni di metri cubi di cui poco meno della metà di spettanza del consorzio; il Piano delle Certezze, adottato nel 1997 prevedeva, per un'area più vasta (143 ettari), la realizzazione di circa 1,44 milioni di metri cubi non residenziali e di 715.000 metri cubi residenziali. L'imposizione quasi contemporanea del vasto vincolo archeologico areale *Ad duas lauros* sulla quasi totalità del Casilino ha reso tuttavia impossibili quelle ipotesi, sicché il piano particolareggiato, adottato nel 2002, è stato costretto ad una edificazione molto più limitata: 265.000 metri cubi concentrati in tre interventi intensivi ai margini dell'area.

Il venir meno del vincolo archeologico nel 2006 a seguito di una sentenza del TAR, ripristinando sostanzialmente le condizioni precedenti, anche "nell'esigenza di tutelare il preminente interesse della collettività ad utilizzare a fini urbanistici edificatori l'area" e contemporaneamente il concreto avvio della realizzazione della nuova linea metropolitana C, hanno reso superato quel piano, del resto mai perfezionato, e posto la questione di una concreta, seppur parziale, utilizzazione edificatoria dell'area. Nel risolvere questa situazione il Piano Regolatore Generale vigente (2008) inserisce il comprensorio in questione tra gli Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita (sic!), integrandolo con una Centralità Locale posta in fregio Via della Primavera, tra questa e Via dei Gordiani.

Indirizzi dell'Amministrazione: il voto della Giunta Comunale del dicembre 2009

Di tale situazione si è fatta carico una memoria della Giunta Comunale (n. 100 del 2/12/2009) che ha dato gli indirizzi per la revisione e l'aggiornamento del Piano Particolareggiato del comprensorio, sulla base delle seguenti indicazioni:

- il recepimento della nuova situazione di fatto e di diritto venutasi a creare a seguito della decadenza del vincolo *Ad duas lauros*
- la necessità di ridare efficienza trasportistica all'investimento pubblico della linea C, con la presenza di ben tre fermate della stessa linea a distanza pedonale
- l' incongruenza, in tale quadro, di una destinazione dell'area prevalentemente a verde pubblico
- l'opportunità viceversa che le aree contigue alle stazioni metropolitane assumano un ruolo di centralità urbana, caratterizzata dalla compresenza di abitazioni, uffici e servizi di livello urbano facilmente accessibili
- l'opportunità di valorizzare le aree pubbliche confinanti con la stazione Teano
- la convenienza di accogliere la proposta del consorzio "Centro Direzionale Casilino" di cedere gratuitamente le aree e rinunciare al contenzioso pendente a fronte della possibilità di realizzare in regime comprensoriale un complesso polifunzionale di attività, attrezzature e residenze anche in parte sociali
- l'attuazione del Piano Particolareggiato anche mediante convenzionamento con i privati, riuniti in sub-comprensori attuativi

- la necessità di una riqualificazione dell'area attraverso il potenziamento dei collegamenti interquartiere, la realizzazione di standard urbanistici, la qualificazione dei centri sportivi e delle attrezzature esistenti, l'attuazione un mix funzionale di servizi pubblici e privati.

I temi del piano: gli interventi principali

Dalla memoria della Giunta Capitolina discendono tre obiettivi urbanistici generali affidati alla Variante al Piano Particolareggiato:

- A. acquisire e riqualificare l'ampia dotazione di aree verdi esistenti a servizio dell'intero intorno urbano
- B. valorizzare il sistema delle stazioni metro C completando il tessuto urbano in riconnessione dei quartieri limitrofi
- C. potenziare il sistema viario di accesso all'area e di distribuzione interna

A. acquisizione e riqualificazione delle aree verdi esistenti

La tutela e la valorizzazione dei grandi spazi verdi viene ottenuta con la realizzazione di un vasto ed articolato Parco archeologico-ambientale esteso a tutta la parte meridionale dell'area dalla Casilina a Via di Labico, attraverso alcune operazioni fondamentali:

- a) la rilevazione delle aree vincolate, di pregio, con permanenti potenzialità ambientali e sportive, al fine di limitare le aree trasformabili a quanto in avanzato stato di compromissione. Il risultato è una carta della trasformabilità dell'area che limita circa a un terzo del disponibile (37%) il territorio edificabile destinando a verde, più della metà (54%) dell'area ancora disponibile, pari a circa 57 ettari.
- b) la valutazione dei costi di acquisizione, bonifica ed attrezzamento di tali spazi aperti (oggi per il 70% di proprietà privata), anche con elementi altamente qualificanti (recupero delle catacombe e museo archeologico, potenziamento degli impianti sportivi, etc) assumendo la copertura di questi, attraverso i proventi derivanti dalla concessione di diritti edificatori nelle altre aree, come requisito essenziale anche del progetto immobiliare del piano.
- c) la valorizzazione degli elementi di rilevanza archeologico-documentale presenti (recupero delle catacombe e creazione del museo archeologico, rifunzionalizzazione del sistema dei casali e della viabilità minore storica) e riqualificazione delle attività esistenti (potenziamento del sistema dei campi sportivi, recupero delle aree artigianali e produttive).
- d) la compiuta evoluzione a parco del compendio di aree libere poste sul lato Nord-Ovest dell'area (via Telese , via Maddaloni).

B. valorizzazione del sistema delle stazioni della metro C

Il potenziamento del sistema delle stazioni lungo il tracciato della metro C viene ottenuta tramite il completamento del tessuto urbano in riconnessione dei quartieri limitrofi; tale completamento prevede la concentrazione dell'edificazione lungo la direttrice Est-Ovest, nella fascia di naturale espansione dell'edificato tra Torpignattara e Centocelle. Tale completamento viene realizzato attraverso alcuni interventi primari:

- a) Creazione di una dorsale portante di tale sviluppo, una sorta di triangolazione tra le tre nuove stazioni della Metro C attraverso un viale, quasi un arco a tre cerniere, che le connette, esaltando così anche la fruizione pedonale del sistema.
- b) Creazione di tre piazze di rilevanza urbana, destinate a diventare i poli di questo sistema, insistenti sulle tre stazioni: quella Delle Gardenie, cerniera con Centocelle, quella di Malatesta all'innesto con Torpignattara, quella di Teano al vertice del sistema, che,

traguardando le vicine stazioni FMR, Casilina e Prenestina, costituisce il nodo urbano principale della zona e la piazza centrale del nuovo quartiere.

- c) integrazione nel sistema suddetto della prevista Centralità Locale di Centocelle-via della Primavera, parte integrante della fascia est di completamento urbano, sopra configurata.
- d) valorizzazione della straordinaria accessibilità dell'area in termini di pedonabilità e trasporto pubblico di massa, grazie all'introduzione di consistenti destinazioni direzionali, commerciali e ricettive (20- 25% dell'edificazione), poste per lo più a ridosso del sistema delle piazze e lungo il viale principale.
- e) completamento della dotazione di servizi pubblici attraverso l'integrazione dei servizi già presenti con e già esistenti con l'innesto anche di servizi di livello urbano, per caratteristiche e dimensioni, destinati, assieme alle attività commerciali, sociali e ricreative, a qualificare e giustificare il sistema delle piazze.

C. potenziamento del sistema della viabilità

La struttura viaria viene opportunamente riqualificata ed integrata a creare un sistema gerarchicamente coordinato attraverso:

- a) la riqualificazione della viabilità di innesto sulle consolari Casilina e Prenestina, sia le direttrici esterne, ai margini del sistema (via dell'acqua Bullicante e via della Primavera), sia quelle interne: la nuova trasversale centrale realizzata tramite l'adeguamento di via Partenope e via dei Gordiani.
- b) la creazione di dorsali longitudinali: le portanti Est-Ovest, via Teano e l'asse via Lombardi, via Castello e via di Labico, che delimitano la fascia di completamento edilizio, ed il nuovo viale principale centrale lungo la direttrice Gardenie-Teano-Malatesta.
- c) il potenziamento della viabilità secondaria di distribuzione a pettine che delimita e serve un continuum di lotti residenziali, con un passo longitudinale di circa 70-100 metri, e trasversale, di 140-170 metri.

I temi del piano: le strategie

DENSITA' EDILIZIA E MODELLO URBANO

Funzionale agli obiettivi primari suddetti è la definizione di un modello urbano qualificato e sostenibile, per cui l'edificabilità non sia il risultato di un indice predeterminato (fermo il massimo indicato in 1,4 mc/mq), ma piuttosto l'esito della concreta applicazione di quello. Viene perseguito un modello innovativo, o meglio evolutivo, moderna reinterpretazione dei modi di aggregazione della città tradizionale europea: alta densità e basso profilo con maglia compatta. Un sistema fatto di fabbricati relativamente bassi (4-5 piani), raccolti in isolati determinati dalla maglia viaria, che configura anche la localizzazione e la gerarchia degli spazi esterni: strade, viali, piazze, giardini e corti interne, mantenendo la pedonabilità come condizione e misura del tessuto urbano; alta densità abitativa per sostenere i costi del servizio urbano e garantire le condizioni di adeguata integrazione e socializzazione, ma basso profilo edilizio per consentire le migliori condizioni ambientali. Si tratta della riproposizione del modulo edilizio urbano della città storica europea, di quella romana in particolare: l'isolato residenziale con corte ma integrato con palazzine all'interno delle corti o sugli affacci più aperti. Un sistema costituito da una pluralità di palazzi in aderenza tra loro, alti da un minimo di tre ad un massimo di 5 piani, allineati in affaccio diretto su strada, con l'altro interno sulla corte comune, con una ricca dotazione di verde protetto; un modello che, pur garantendo omogeneità, continuità ed ordine del tessuto urbano, offre la flessibilità realizzativa necessaria per applicare progressivamente quel sistema di diritti edificatori assegnati ai proprietari in funzione della cessione delle aree con il quale si intende attuare il piano.

FRUIZIONE PEDONALE

Dei temi principali del progetto, quello del verde e quello del completamento urbano, costituisce aspetto caratterizzante la pedonalizzazione (percorribilità ed accessibilità a piedi) dell'ambito, usata come criterio, misura e scala, della progettazione degli spazi aperti; di qui il ruolo dei casali nel parco, quali stazioni presidiate sulla rete dei percorsi nel verde e delle piazze in corrispondenza delle stazioni metro, luoghi di aggregazione e di socializzazione nel tessuto edificato. Una effettiva pedonabilità integrale dell'area risulta presupposto per la riproduzione del modello urbano storico della città italiana, città a misura d'uomo fatta di spazi esterni limitati e controllati dalle quinte edilizie, dunque frequentati e sicuri, capaci di ospitare lungo il loro percorso i riti commerciali e sociali dell'incontro e dello scambio, tipici della vita cittadina; spazi esterni a misura d'uomo determinati da quinte edilizie consistenti ma contenute (alta densità ma basso profilo) con spazi pubblici aperti (piazze e piazzette, giardini) da destinare alla sosta ed alla ricreazione sociale.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

In alternativa all'esproprio le aree ricadenti nell'ambito in esame vengono cedute gratuitamente all'Amministrazione Capitolina dal consorzio dei proprietari delle aree del comprensorio o da singoli proprietari o loro rappresentanti. Al consorzio o ai proprietari sarà attribuita, proporzionalmente alla superficie dell'area ceduta, quota-parte della cubatura realizzabile nel Piano Particolareggiato, da concentrarsi nelle aree destinate all'edificazione privata. A titolo esemplificativo, il proprietario di un'area di 5.000 mq, cedendola per la realizzazione delle previsioni del Piano, potrà ottenere, indipendentemente dalla destinazione urbanistica di quest'ultima, un'edificabilità pari a circa 1.500/2.000 mq di SUL, da concentrare in aree con previsioni edificatorie. Le più rilevanti valorizzazioni immobiliari generate dall'applicazione del suddetto indice di edificabilità, rispetto alla disciplina urbanistica previgente, saranno soggette alla corresponsione da parte degli stessi proprietari di un contributo straordinario, ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRG di Roma.

AUTOSOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Poiché l'edificazione sarà subordinata al pagamento, oltre che degli oneri concessori ordinari, anche di quelli straordinari cui sopra si accennava, è presumibile che per l'attuazione del piano il consorzio dei proprietari cedenti ovvero l'Amministrazione potranno disporre complessivamente di una cifra intorno ai 140 milioni di euro, da utilizzare nella realizzazione tanto delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi quanto degli interventi straordinari qualificanti l'area quali:

- creazione di parchi
- allestimento del museo archeologico
- valorizzazione dei manufatti di interesse archeologico e documentario esistenti
- recupero idraulico e ambientale del Borghetto
- delocalizzazione dell'insediamento nomadi e del deposito giudiziario
- ristrutturazione dell'Istituto Tecnico Industriale di Via Teano
- creazione di un sistema interconnesso di piazze e spazi pubblici
- realizzazione di un gran teatro per musical o analoga struttura per spettacoli o congressi nell'ambito del sistema delle piazze
- stabilizzazione e qualificazione degli impianti sportivi
- realizzazione degli interventi di housing sociale connessi alle quote di diritti edificatori sulle aree a destinazione pubblica

e quanti altri interventi, in base alle priorità, previsti dalla Pubblica Amministrazione.

SOSTENIBILITÀ DEL PIANO

ASPETTI FINANZIARI

Poiché l'edificazione sarà subordinata al pagamento, oltre che degli oneri concessori ordinari, anche di quelli straordinari previsti dall'art. 20 delle Norme tecniche del PRG, è presumibile che per l'attuazione del piano il consorzio dei proprietari cedenti ovvero l'Amministrazione potranno disporre complessivamente di una cifra intorno ai 140 milioni di euro, da utilizzare nella realizzazione tanto delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi quanto degli interventi straordinari qualificanti l'area quali:

- creazione di parchi
 - allestimento di un museo archeologico
 - valorizzazione dei manufatti di interesse archeologico e documentario esistenti
 - recupero idraulico e ambientale del Borghetto
 - delocalizzazione dell'insediamento nomadi e del deposito giudiziario
 - ristrutturazione dell'Istituto Tecnico Industriale di Via Teano
 - creazione di un sistema interconnesso di piazze e spazi pubblici
 - realizzazione di un gran teatro per musical o analoga struttura per spettacoli o congressi nell'ambito del sistema delle piazze
 - stabilizzazione e riqualificazione degli impianti sportivi
 - realizzazione degli interventi di housing sociale connessi alle quote di diritti edificatori sulle aree a destinazione pubblica
- e quanti altri interventi, in base alle priorità, previsti dalla Pubblica Amministrazione.



SCHEMA DI ASSETTO GENERALE

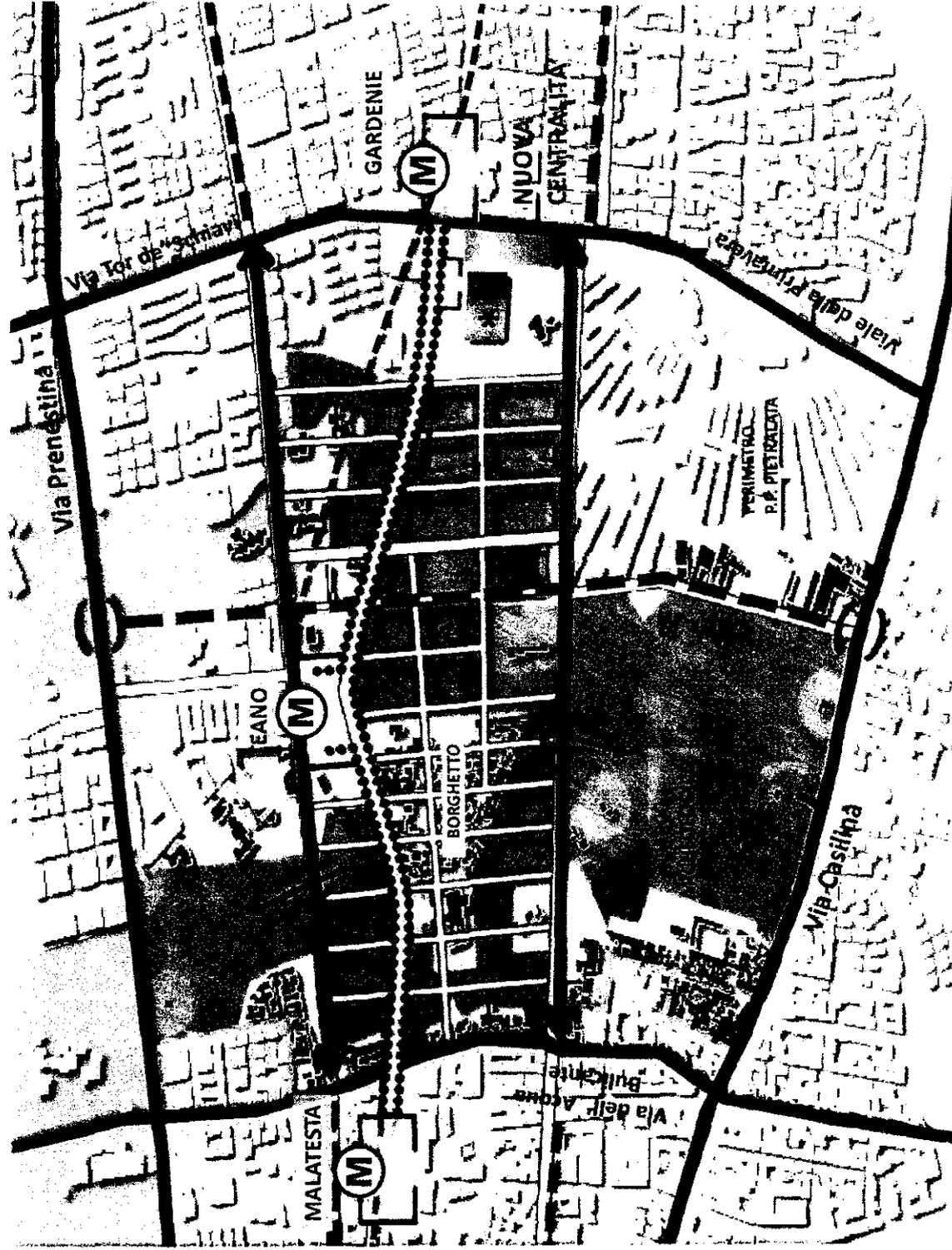
L'edificazione non è risultato dell'applicazione di un indice edilizio su aree trasformabili ma quello dell'utilizzazione, trascrizione, del modello urbanistico proposto

Il **2/3** delle aree libere saranno destinate a verde e attrezzature per lo sport

Solo il **1/3** soggetto a trasformazione con un sistema di isolati a blocco con palazzine e corti interne

Il **20%** della edificazione è destinato a ricettivo, servizi e uffici valorizzando così l'accessibilità dell'area

* Tra i servizi pubblici lo straordinario livello dell'accessibilità dell'area suggerisce la localizzazione e realizzazione di una grande struttura pubblica di livello metropolitano: ipotesi di una grande struttura per spettacoli musicali



Preliminare di Assetto per la Variante al Piano Particolareggiato Casilino

Analisi dello stato di fatto, elaborazioni preliminari, scelte tipologiche e linee progettuali

**Dipartimento politiche per le periferie
Direttore Francesco Coccia**

**Dipartimento progettazione ed attuazione urbanistica
Direttore Enrico Stravato**

**Progettisti:
Francesco Coccia
Orazio Campo
Supporto RpR SPA**

**Studi preliminari e tipologici, supporto alla definizione del modello:
Università degli studi la Sapienza Dip. CITERA, Prof. Benedetto Todaro**

**Studi di sostenibilità ambientale ed aspetti energetici
Prof. Livio de Santoli**



Preliminare di Assetto Urbanistico e Variante Urbanistica al Piano Particolareggiato Casilino

Dipartimento Politiche per la Riqualificazione delle Periferie
Direttore Francesco Coccia

Dipartimento progettazione ed attuazione urbanistica
Direttore Enrico Stravato

Progettisti:

Francesco Coccia

Orazio Campo

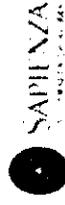
RISORSE PER ROMA SPA

Studi preliminari e supporto alla definizione del modello:

Università degli studi la sapienza Dip. CITERA, Prof. Benedetto Todaro

Studi di sostenibilità ambientale ed aspetti energetici

Prof. Livio de Santoli



RISORSE

IL VERDE

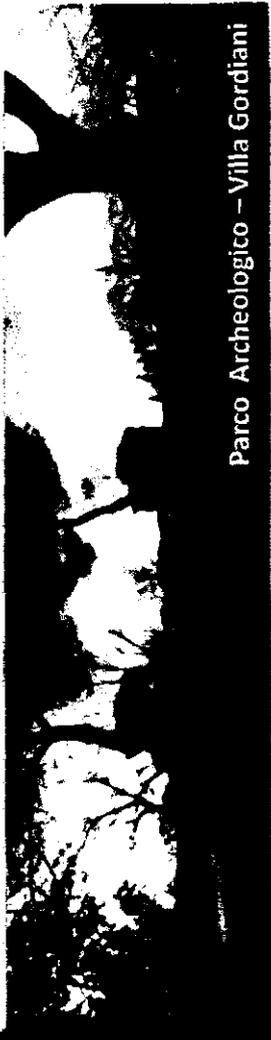
I PARCHI ESISTENTI E LE AREE LIBERE



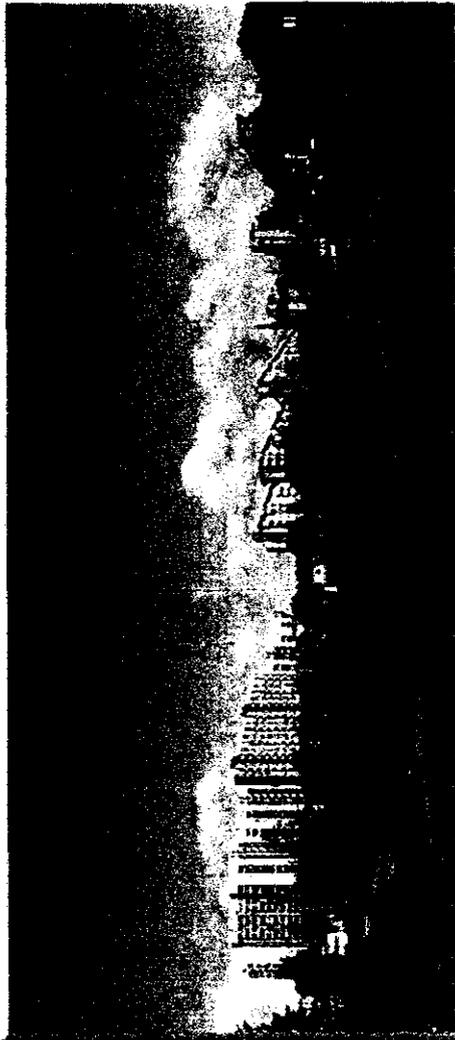
Parchi esistenti



Villa de Santis - parco Casilino Labicano



Parco Archeologico - Villa Gordiani



Parco Casilino Labicano

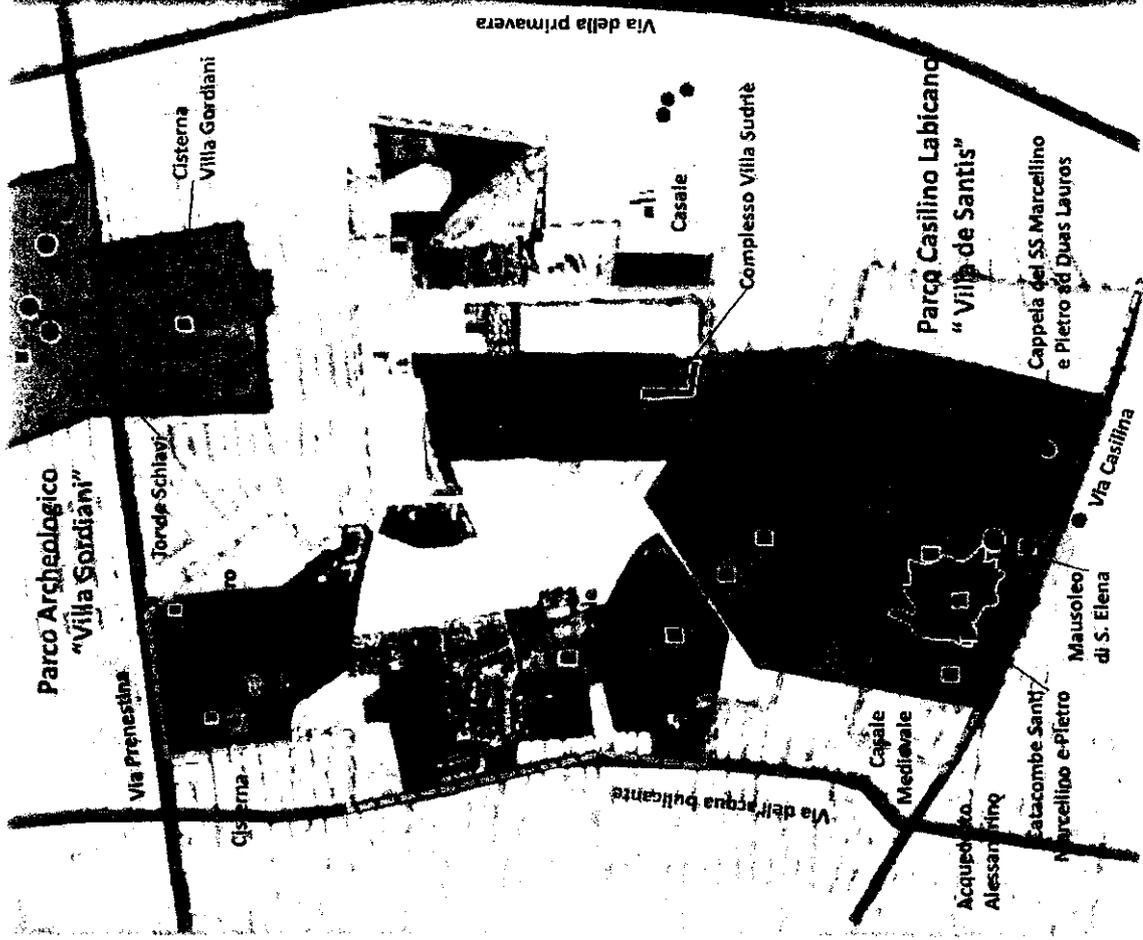
Villa de Santis

Via Casilina

Via della Primavera

ASPETTI ARCHEOLOGICI CULTURALI

IL SUBURBIO "AD DUAS LAUROS"



Parchi esistenti



Vincolo indiretto (D.M.1994)



Vincolo diretto (D.M. 1987 -1994)



Preesistenze storico archeologiche visibili

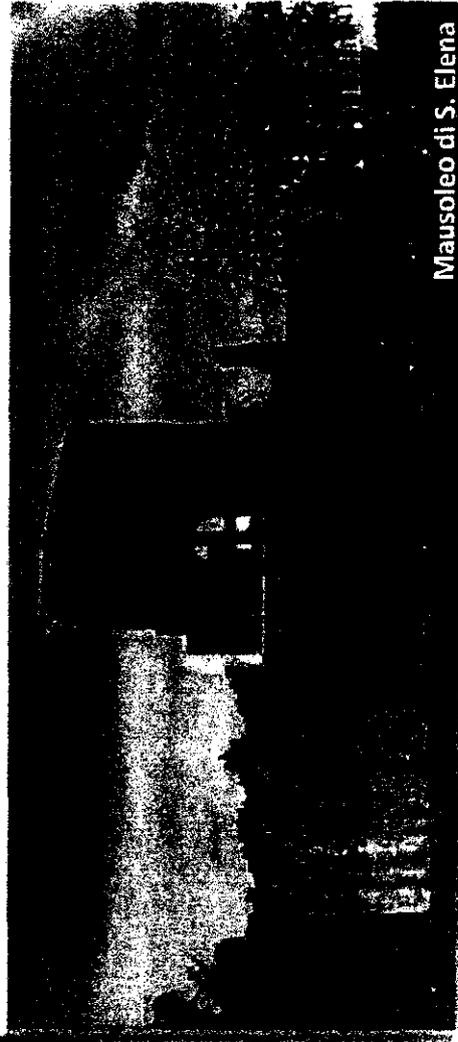


Preesistenze certe nel sottosuolo



Catacombe Santi Marcellino e Pietro

Fascia rispetto 50 m



Mausoleo di S. Elena

L'OPZIONE VERDE

IPTESI DI DESTINAZIONE DELL'INTERA AREA A PARCO

ESTENSIONE DEL PARCO A TUTTE LE AREE LIBERE



CRITICITA' / RISCHI

- insostenibilità economico-finanziaria
- conseguente degrado per abbandono funzionale
- deficit di sicurezza reale e percepita
- permanenza di frammentazione urbana e sociale, mancata evoluzione dell'area in quartiere
- Perdita delle opportunità e compromissione benefici sociali ed economici delle nuove linee del trasporto pubblico (metro C)

TALI RISCHI SONO DA CONSIDERARSI COSTI IMPLICITI

Aree di proprietà pubblica		Costi di realizzazione	
Parco esistente	125.400 mq	acquisizione delle aree	102 M€
Aree di proprietà privata		realizzazione opere	50 M€
Da destinare a Parco	736.600 mq	TOTALE COSTI RELIZZ.	152 M€
Archeologiche	48.000 mq	Costi di manutenzione	0,9 M€/anno
SUPERFICE DA ACQUISIRE	784.600 mq		

INFRASTRUTTURAZIONE DELL'AREA: IL SISTEMA DEI TRASPORTI

LA NUOVA METROPOLITANA – LINEA C



TEMI PRINCIPALI DEL PIANO:

"A" – CONSOLIDAMENTO E VALORIZZAZIONE DEL VERDE SPORTIVO

SUPERFICIE TOTALE 100.000 mq



TEMI PRINCIPALI DEL PIANO:

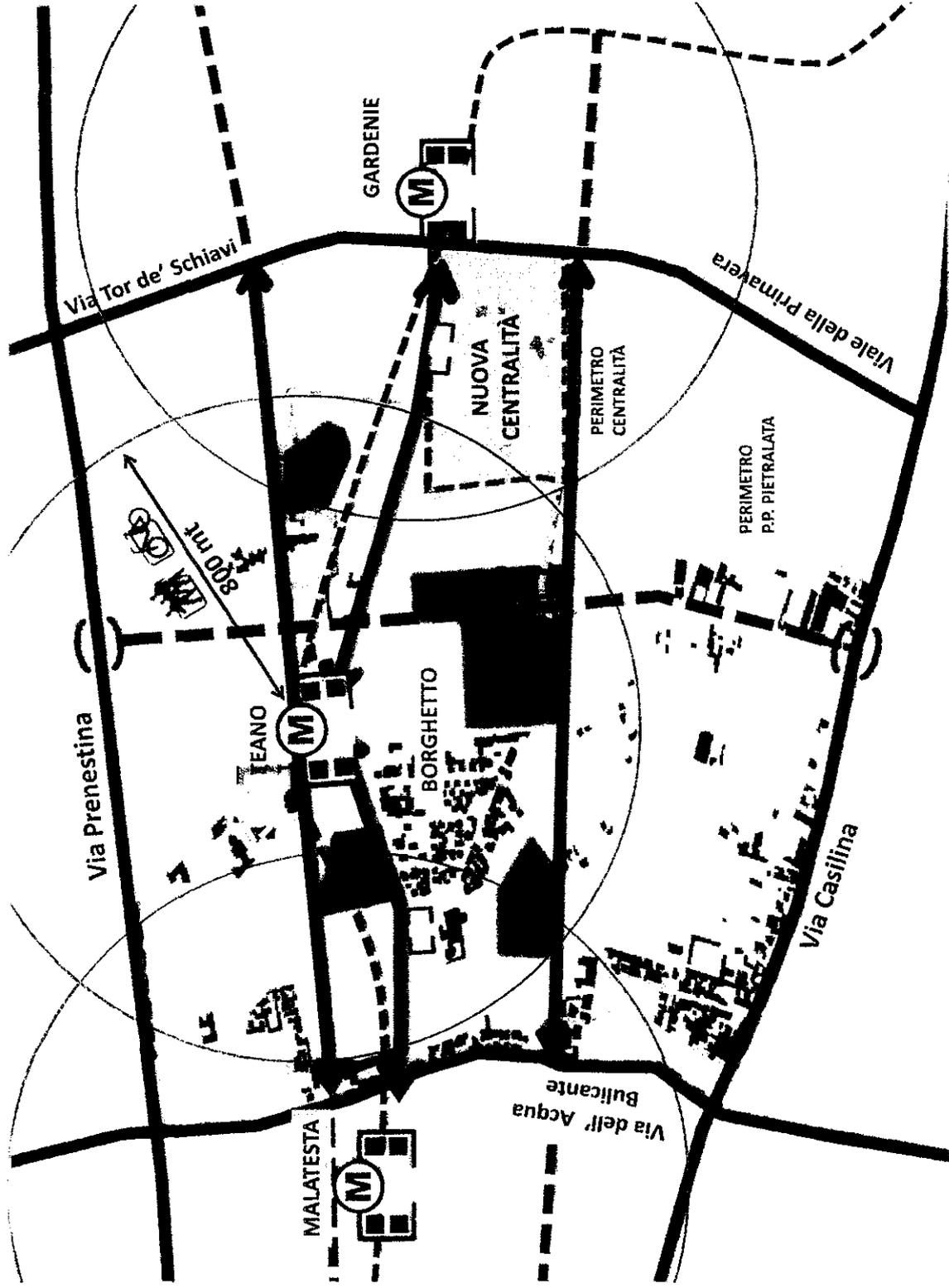
"A" – RECUPERO DELLE AREE ARTIGIANALI DI MARGINE

SUPERFICIE TOTALE 104.500 mq



TEMI PRINCIPALI DEL PIANO: COMPLETAMENTO URBANO

LA FASCIA DELL'URBANIZZAZIONE - INTEGRAZIONE CENTRALITÀ LOCALE

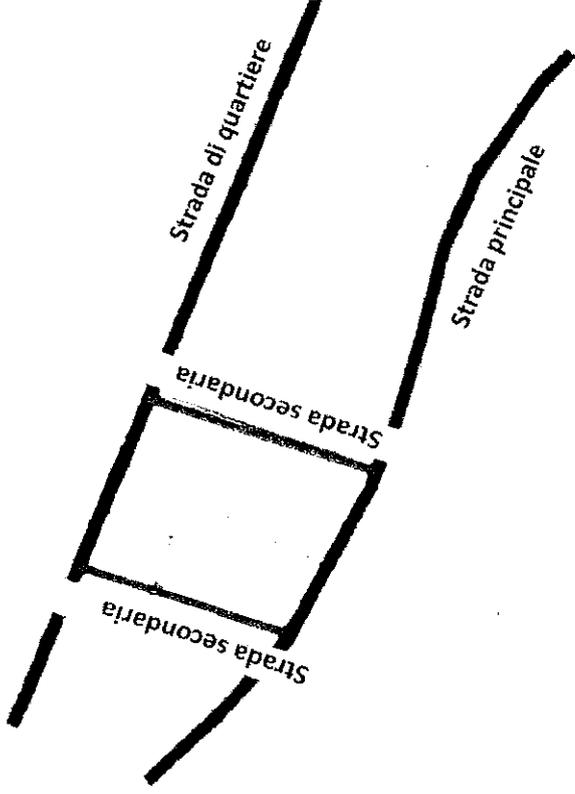
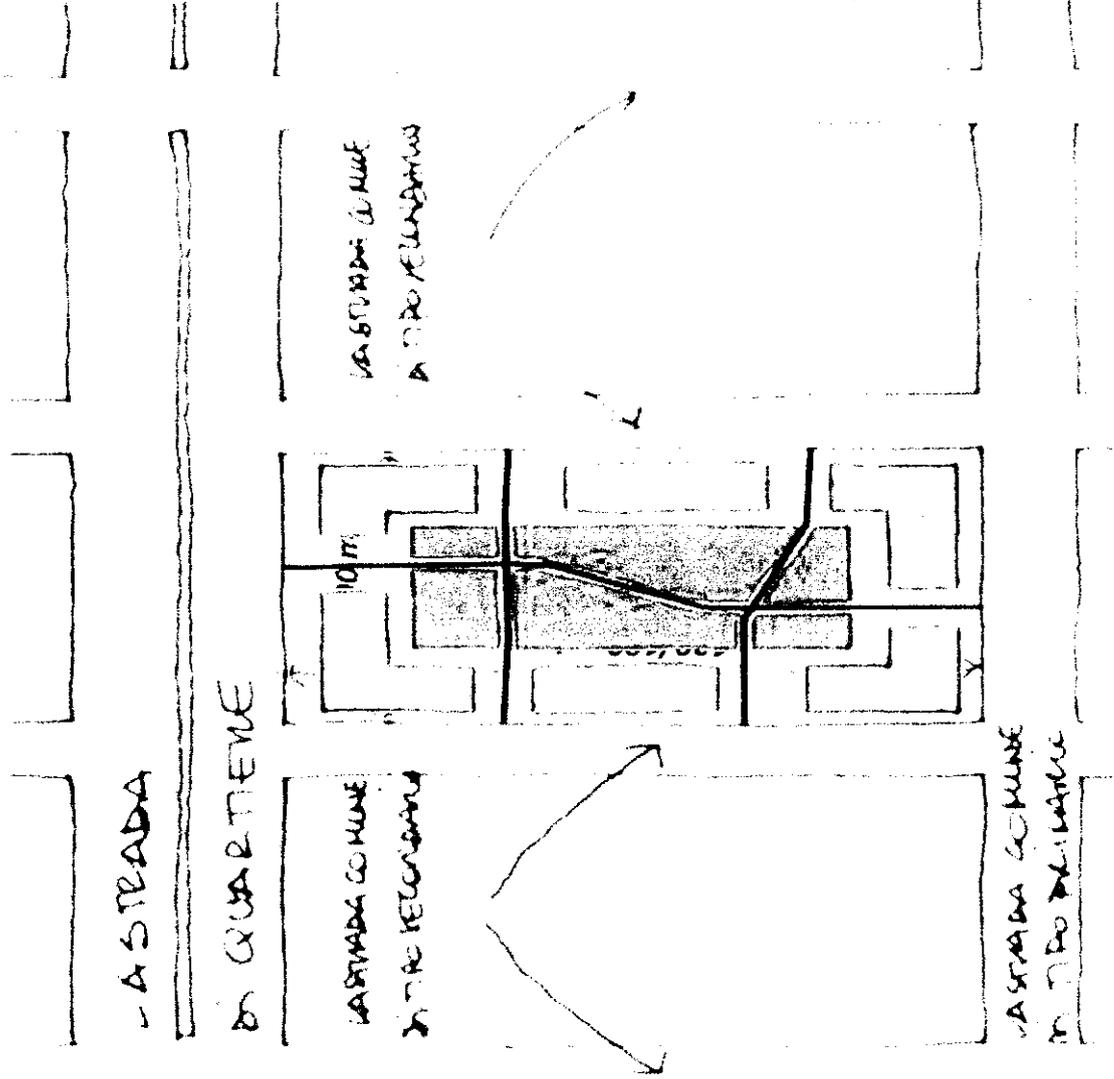


-Rispetto degli standard urbanistici,
la realizzazione, riqualificazione e
riorganizzazione dei centri sportivi e
delle attrezzature esistenti

SPAZI PUBBLICI E SPAZI PRIVATI

IL MODULO URBANO ASSUNTO

MODELLO DI RIFERIMENTO - LO SCHEMA E LE DIMENSIONI - LA VIABILITA'

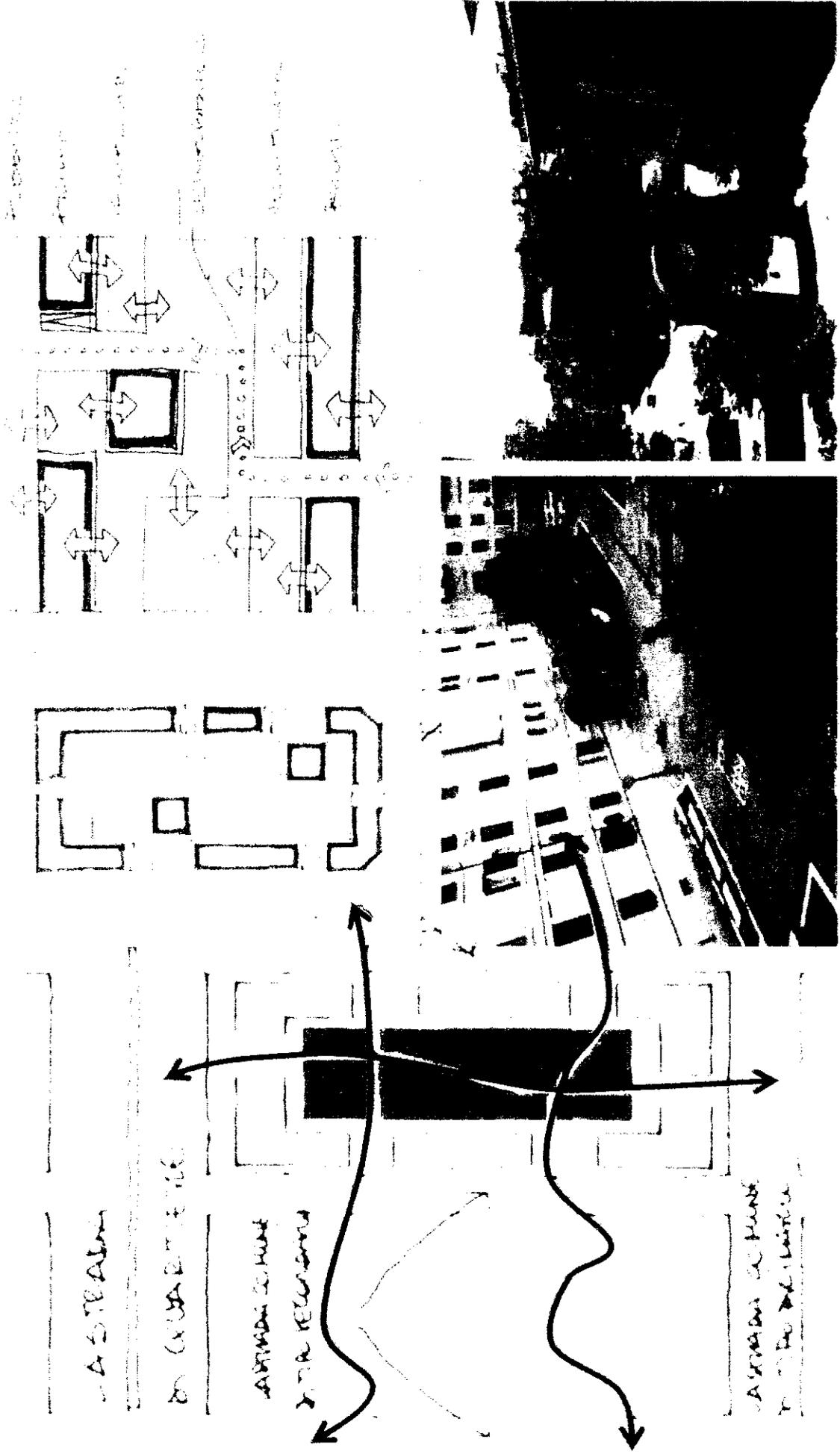


ICP-
Cooperativa Riccio

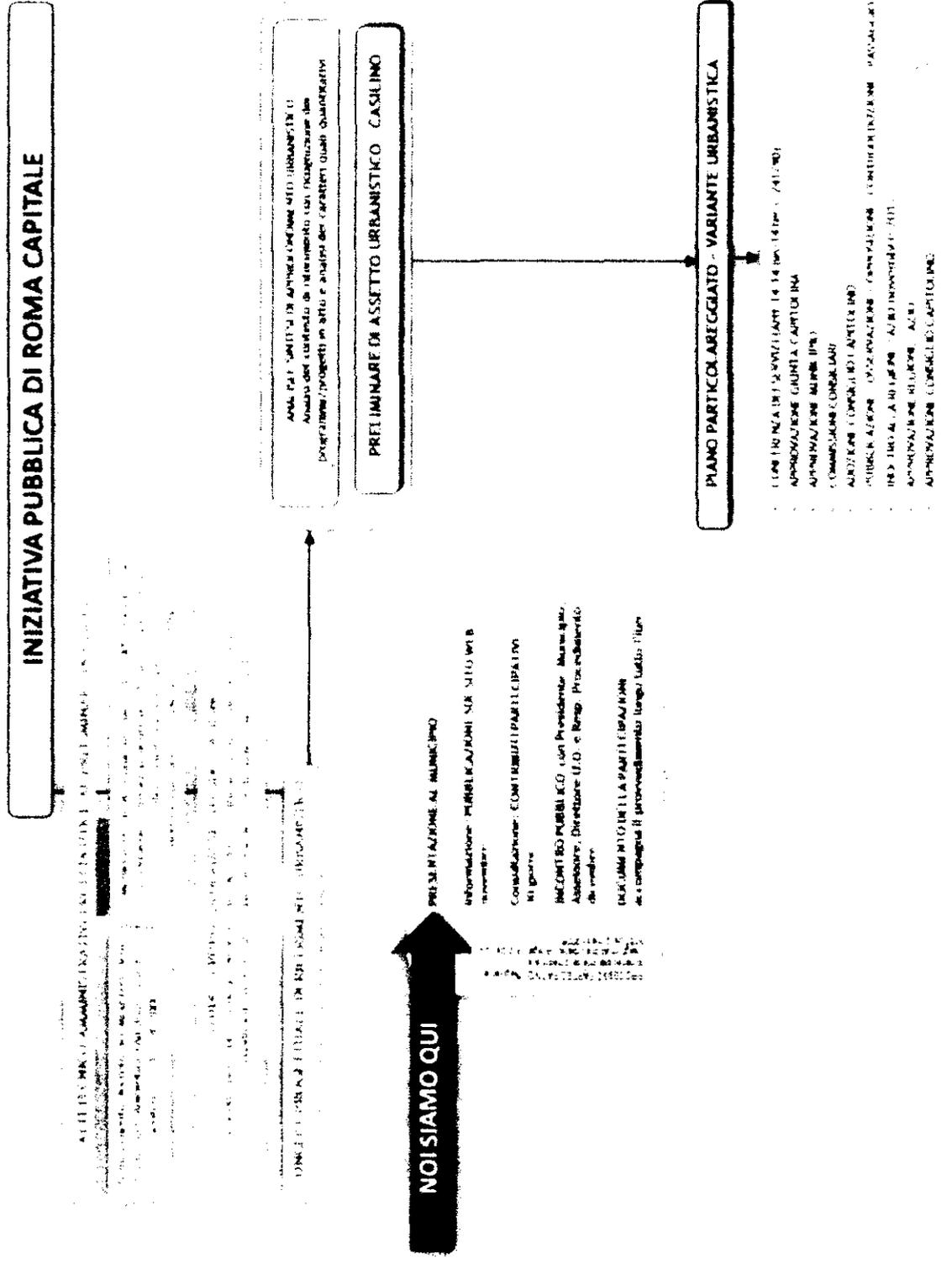
l'isolato:
servito sui fronti piu corti dalla strada principale di quartiere e da strade comuni di tipo primario.
Sui lati lunghi si troveranno le strade comuni di tipo

SPAZI PUBBLICI E SPAZI PRIVATI IL MODULO URBANO

MODELLO DI RIFERIMENTO – LE CORTIE E IL VERDE DI VICINATO



PIANO PARTICOLAREGGIATO CASILINO: ITER E TEMPI



NOI SIAMO QUI

- PRESENTAZIONE AL MUNICIPIO**
- Informazione PUBBLICAZIONE NEL SITO WEB
 - Consulazione CONTRIBUTI PARTECIPATIVI
 - Migliore
 - INCONTRO PUBBLICO con Presidente Municipio, Assessore, Direttore U.D. e Resp. Proiezione di studio
 - DELIBERAZIONE DELLA PARTECIPAZIONE
 - in compagnia di professionisti (ingegneri, architetti)

ATTIVITÀ DI ANALISI PRELIMINARE DEL SITO URBANISTICO

1. ANALISI PRELIMINARE DEL SITO URBANISTICO

2. ANALISI PRELIMINARE DEL SITO URBANISTICO

3. ANALISI PRELIMINARE DEL SITO URBANISTICO

4. ANALISI PRELIMINARE DEL SITO URBANISTICO

5. ANALISI PRELIMINARE DEL SITO URBANISTICO

6. ANALISI PRELIMINARE DEL SITO URBANISTICO

7. ANALISI PRELIMINARE DEL SITO URBANISTICO

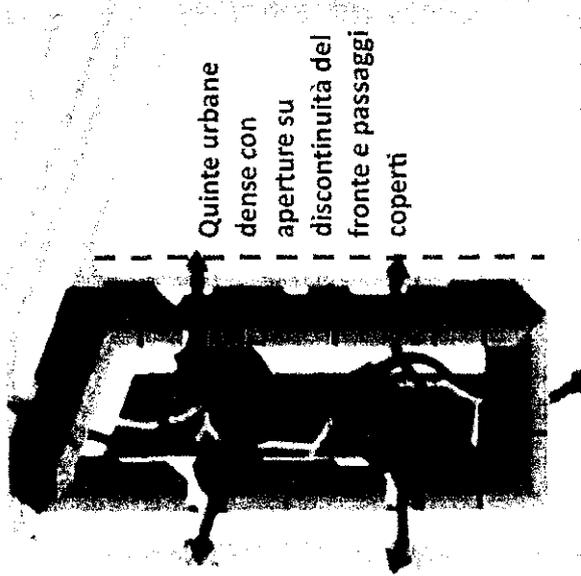
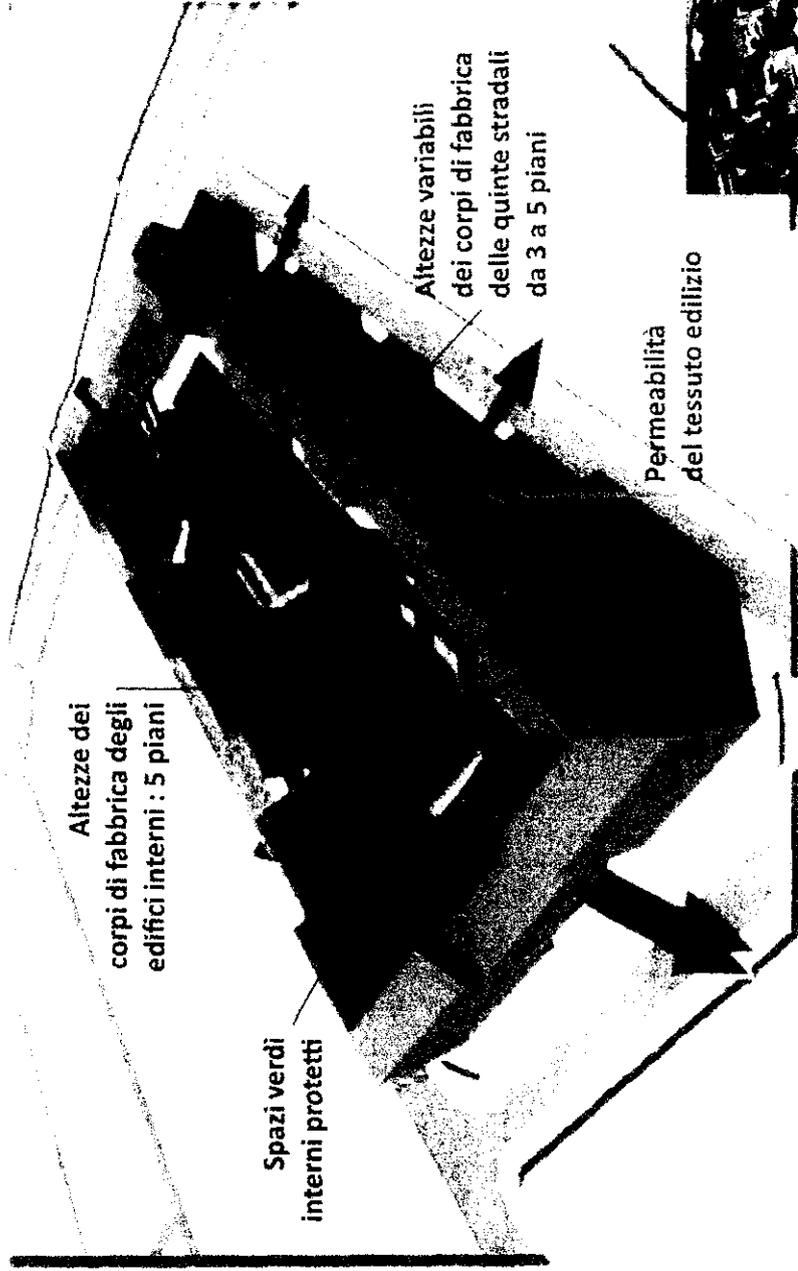
8. ANALISI PRELIMINARE DEL SITO URBANISTICO

9. ANALISI PRELIMINARE DEL SITO URBANISTICO

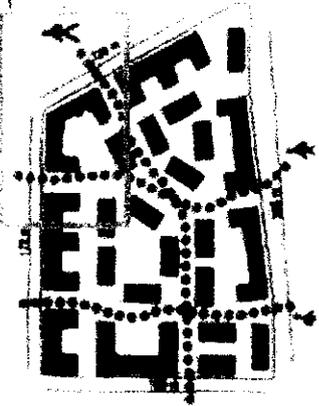
10. ANALISI PRELIMINARE DEL SITO URBANISTICO

SPAZI PUBBLICI E SPAZI PRIVATI IL MODULO URBANO

MODELLO DI RIFERIMENTO – ESEMPLIFICAZIONE



Schema planimetrico esemplificativo



Permeabilità del tessuto edilizio

Modello di riferimento: Villa Riccio

LA STRUTTURA URBANA: LA PIAZZA CENTRALE

IPOTESI DI ASSETTO DI PIAZZA TEANO E SERVIZI LIMITROFI

