

Programma di Edilizia Residenziale Pubblica  
Piano di Zona B4  
**CASTELVERDE- Roma**



# Indice

- La Nuova Centralità Urbana Ponte di Nona – Lunghezza
- Localizzazione
- Trasporto Privato
- Trasporto Pubblico
- Unità Immobiliare tipo A
- Unità Immobiliare tipo B
- Piano seminterrato – zona cantine
- Piano seminterrato – autorimessa
- Requisiti per l'accesso al programma di Edilizia Residenziale Pubblica.

## Nuova Centralità Urbana Ponte di Nona – Lunghezza

L'area oggetto dell'intervento interessa una zona esterna al GRA, nel quadrante est della città, delimitata a nord da Via Collatina e dalla Ferrovia Roma-Sulmona in prossimità del Fiume Aniene, a est dal tracciato della nuova viabilità di svincolo con l'autostrada A24 e a sud dalle aree del comprensorio residenziale di Ponte di Nona.

L'ambito della centralità, una superficie di 652.340 mq, è caratterizzato da due colline contrapposte che digradano verso nord fino alla pianura della valle dell'Aniene. Le due colline sono separate, in posizione intermedia rispetto alla nuova centralità, dal Fosso Benzone 2.

L'area prende il nome dall'antico ponte eretto sul torrente Marrana. Il ponte è infatti così chiamato perché posto al IX miglio della via Prenestina. Ma anche il medievale castello di Lunghezza ha una storia antica. I primi insediamenti umani attorno a questa rupe risalgono infatti al Paleolitico. Nei secoli, poi, il castello ha avuto tanti ospiti illustri, tra i quali Michelangelo ed Eleonora Duse.

Intorno al nucleo storico del Castello di Lunghezza sono sorti in fasi successive, a partire dal secondo dopoguerra, numerosi nuclei spontanei oggetto di un risanamento urbanistico ancora in corso di attuazione.

**Inoltre in questa area è in corso di ultimazione un vasto programma di trasformazione urbanistica, costituito dalla lottizzazione Ponte di Nona e dai Piani di Zona Lunghezza e Castelverde, che prevede la realizzazione di nuove residenze, dove stanno trovando alloggio circa 60.000 persone.**

All'interno della Centralità il progetto prevede di concentrare i nuovi edifici attorno a tre nuclei fortemente specializzati dal punto di vista funzionale e legati tra loro da una vasta zona verde al centro.

Il nucleo di sud-est, dove si concentra la maggior parte della volumetria totale, è occupato da un centro commerciale, ormai ultimato, che costituirà uno dei tre grandi poli commerciali dell'area metropolitana romana. Infatti proprio a ridosso della Roma-L'Aquila ha preso corpo "Il centro commerciale dei record" che fa capo al gruppo PAM Spa ed è gestito dalla Larry Smith Srl. 110 mila metri quadrati in tutto, con un ipermercato di 15.000 mq. e oltre 200 negozi di ogni dimensione. Due i livelli, con numerose aree dedicate alla ristorazione, diversificate per tipologia di offerta e di servizio. Il bacino di utenza previsto è superiore al milione di visitatori all'anno.

A nord, in prossimità della nuova stazione della linea FR2, è previsto un nucleo di servizi pubblici e privati, quali la nuova sede del Municipio VIII, un centro per la Sanità, nonché un mercato all'aperto che diverrà una delle sedi del decentramento di Porta Portese. L'area sarà inoltre servita da numerosi parcheggi.

Sul lato ovest, infine, un complesso alberghiero-congressuale definisce il margine dell'insediamento verso il quartiere residenziale di Ponte di Nona. La zona verde centrale sarà costituita da un parco urbano attrezzato, da un parco tematico per divertimenti che si affaccerà su un laghetto di nuova realizzazione, e da un centro sportivo. La circolazione interna alla Centralità è affidata a un sistema di grandi viali che circondano ad anello i tre nuclei. Un sistema di percorsi pedonali e ciclabili, poi, si svolge all'interno dell'area verde centrale, collegando in modo diretto le diverse aree della Centralità. Per rendere più accessibile la zona dal resto della città è in corso di attuazione il raddoppio dei binari della ferrovia FR2 e la realizzazione di una nuova stazione "Ponte di Nona" e di un nodo di scambio di livello metropolitano nell'area della Centralità. E' stato realizzato un nuovo svincolo sulla Autostrada A24 con un piazzale per il casello di pedaggio nell'area della Centralità. Oltre a servire quest'ultima, lo svincolo contribuisce a razionalizzare e migliorare l'accessibilità ai nuclei residenziali dell'area di Lunghezza-Castelverde.

# Localizzazione





# Trasporto privato

La rete di trasporto privato, costituita principalmente dalla A24 (Uscita Ponte di Nona) dalla Collatina e dalla Prenestina, è attualmente interessata dalla realizzazione della viabilità a carattere urbano complanare alla A24 dalla via Palmiro Togliatti alla Barriera di Roma Est.

Il miglioramento dell'infrastruttura sarà perseguito grazie al:

- Potenziamento tratto urbano;
- Separazione dei flussi di lunga percorrenza da quelli locali;
- Affiancamento di due vie complanari di tipo urbano;
- Riqualificazione dei sistemi di ritenuta e della segnaletica;
- Realizzazione di una terza corsia di marcia in direzione de L'Aquila fra lo svincolo di Portonaccio ed il viadotto della Cervelletta.
- Nuovo svincolo del G.R.A.

L'inserimento delle due complanari, consentirà in entrambe le direzioni di aumentare la capacità di trasporto e quindi di diminuire i tempi di percorrenza.

# Trasporto pubblico

Servizio ferroviario di trasporto pubblico

**FR2**

Roma – Tivoli

Ferrovie regionali del Lazio · FR2 [nascondi](#)

B

FR1

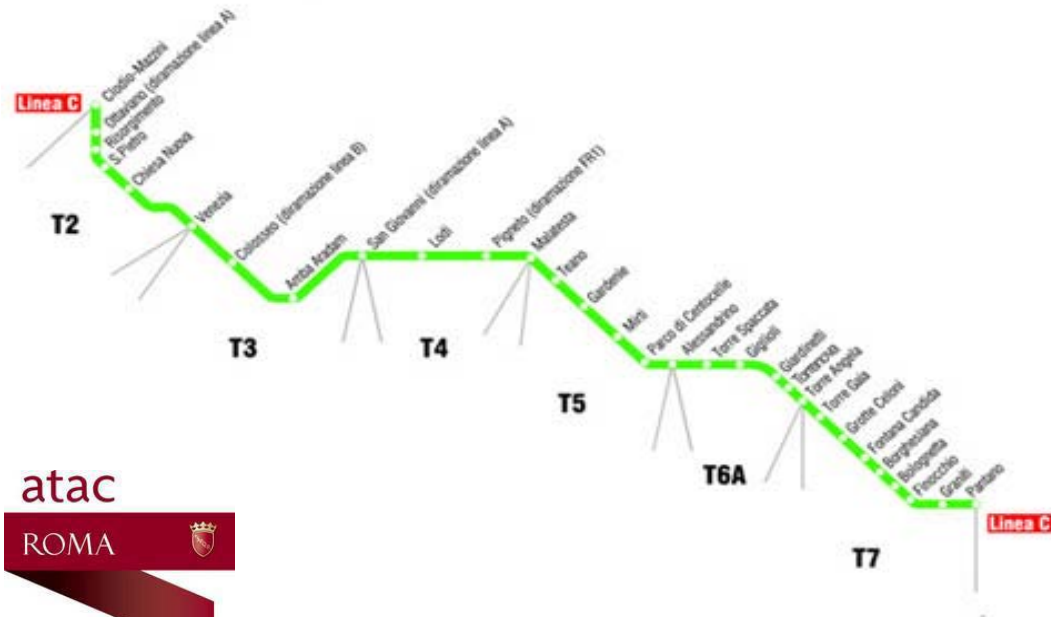
- Roma Tiburtina
- Roma Prenestina
- Serenissima
- Palmiro Togliatti
- Tor Sapienza
- La Rustica Città
- La Rustica U.I.R.
- Salone
- Lunghezza

*fine tariffa urbana*

- Bagni di Tivoli
- Guidonia-Montecelio-Sant'Angelo
- Marcellina-Palombara
- Tivoli



FUTURA METRO "C"  
Fermata "Giardinetti"



atac

ROMA

LINEE

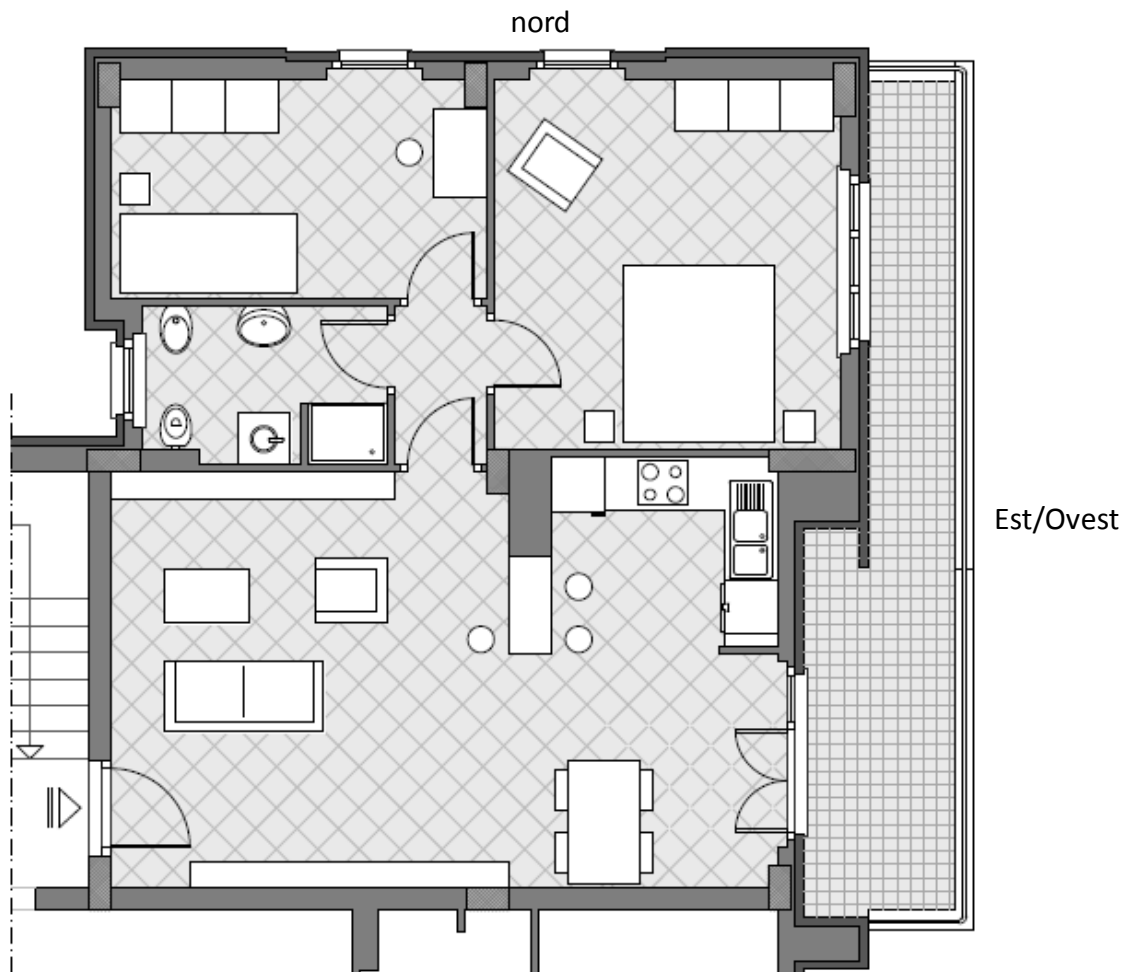
042, 055, 314

edilpool

Unità tipo "A" Superficie utile: mq 68,50

### Principali dotazioni

- Portoncino di sicurezza
- Finestre legno Douglas;
- Vetri basso emissivi;
- Cassetta Geberit;
- Cronotermostato;
- Impianto termoa autonomo;
- Pannelli solari termici;
- Impianto videocitofonico;
- TV digitale terrestre e satellitare;
- Predisposizione impianto antintrusione e di condizionamento
- Box auto;
- Cantina;





Piano di zona B4 CASTELVERDE, Roma.

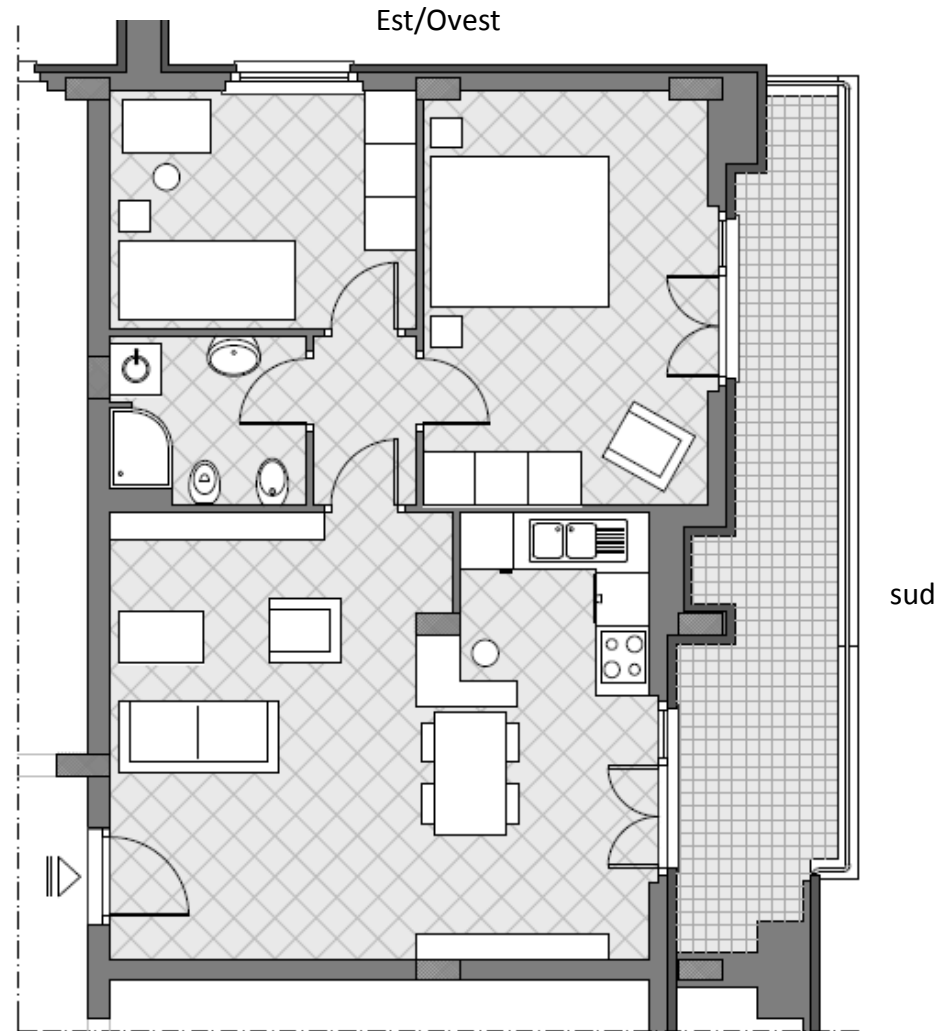
Unità tipo "A" Superficie utile: mq 68,50



Unità tipo "B" Superficie utile: mq 61,50

Principali dotazioni

- Portoncino di sicurezza
- Finestre legno Douglas;
- Vetri basso emissivi;
- Cassetta Geberit;
- Cronotermostato;
- Impianto termoa autonomo;
- Pannelli solari termici;
- Impianto videocitofonico;
- TV digitale terrestre e satellitare;
- Predisposizione impianto antintrusione e di condizionamento
- Box auto;
- Cantina;

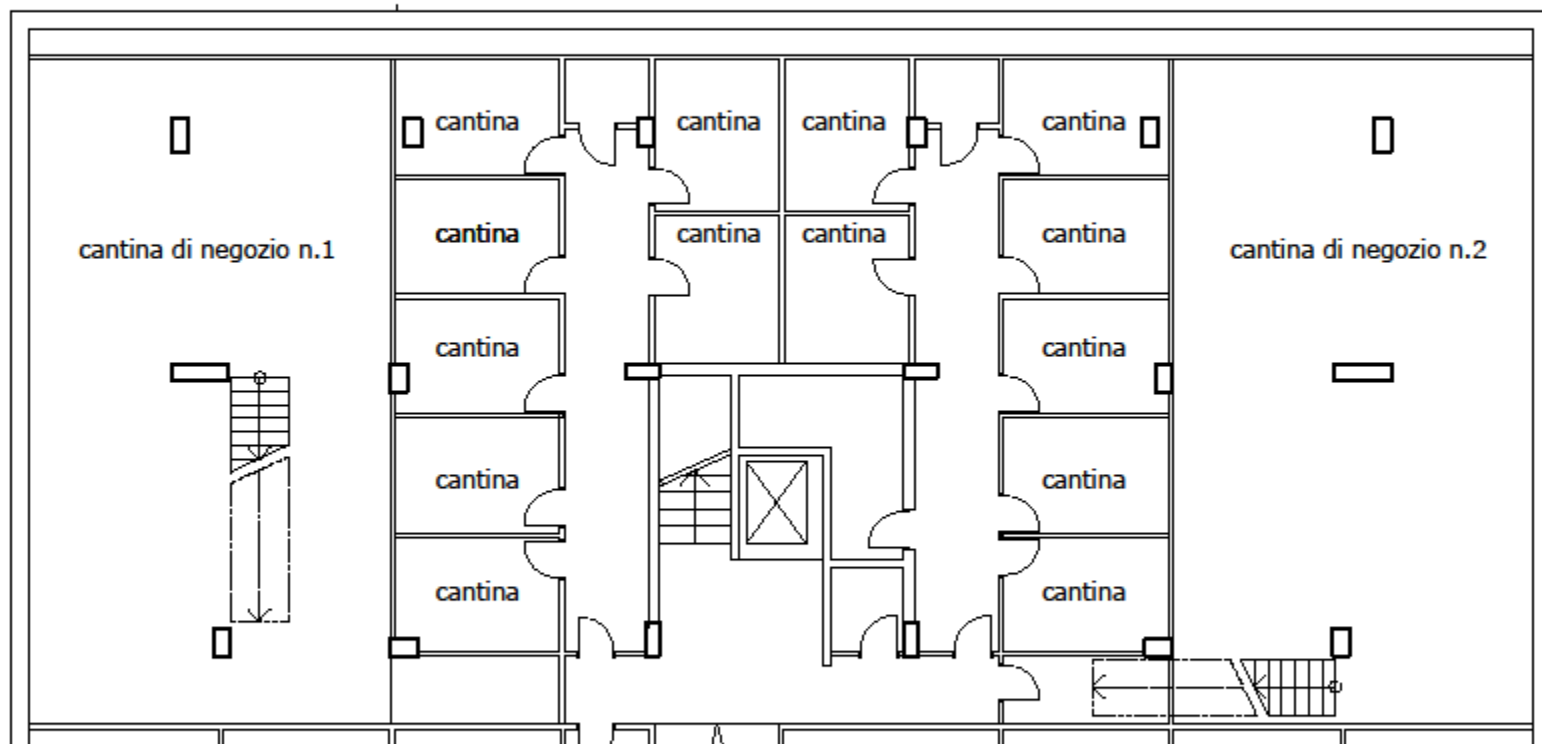


Piano di zona B4 CASTELVERDE, Roma.

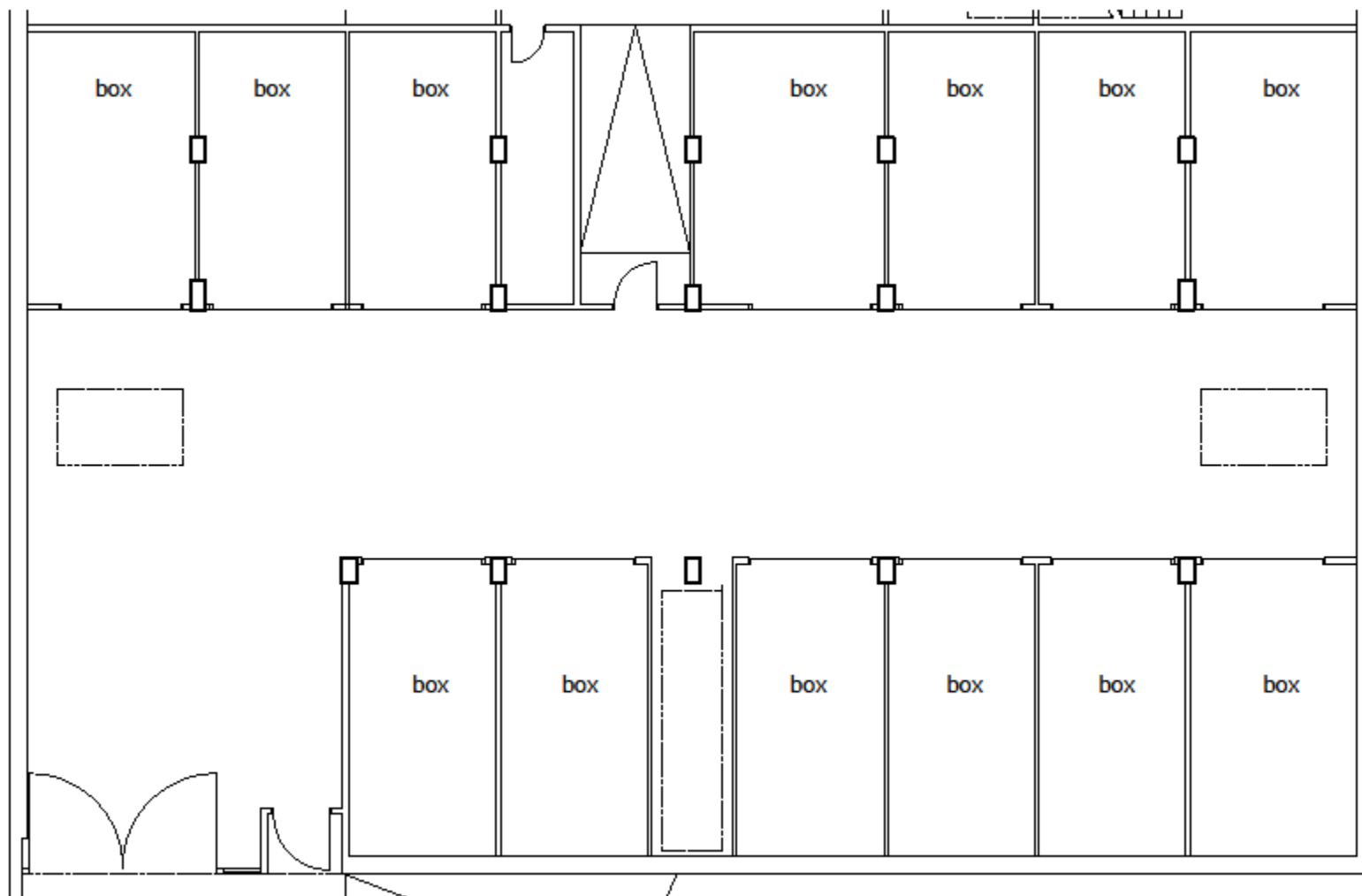
Unità tipo "B" Superficie utile: mq 61,50



Piano seminterrato - Zona Cantine



Piano seminterrato - Autorimessa



Gli alloggi, in parte od in blocco, possono essere ceduti in diritto di superficie anche a soggetti/persone giuridiche (investitori) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 8 anni<sup>1</sup> a soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

1. Cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge;
2. Residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;
3. Non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze<sup>3</sup> del nucleo familiare;
4. Non avere ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
5. Reddito familiare complessivo<sup>2</sup> valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento.

-----  
<sup>1</sup> L'obbligo di locazione si estende ad anni 12 se l'investitore non è in possesso dei requisiti di cui sopra.

<sup>2</sup> Si considera adeguato l'alloggio che sia composto da un numero di vani che, esclusi gli accessori, in rapporto al nucleo familiare dell'assegnatario dia un indice superiore ad 1 (uno) e che non sia stato dichiarato non idoneo igienicamente dalle competenti autorità.

<sup>3</sup> Fascia di reddito:per la locazione: Biennio Luglio 2012-Giugno 2014 € 44.483,42