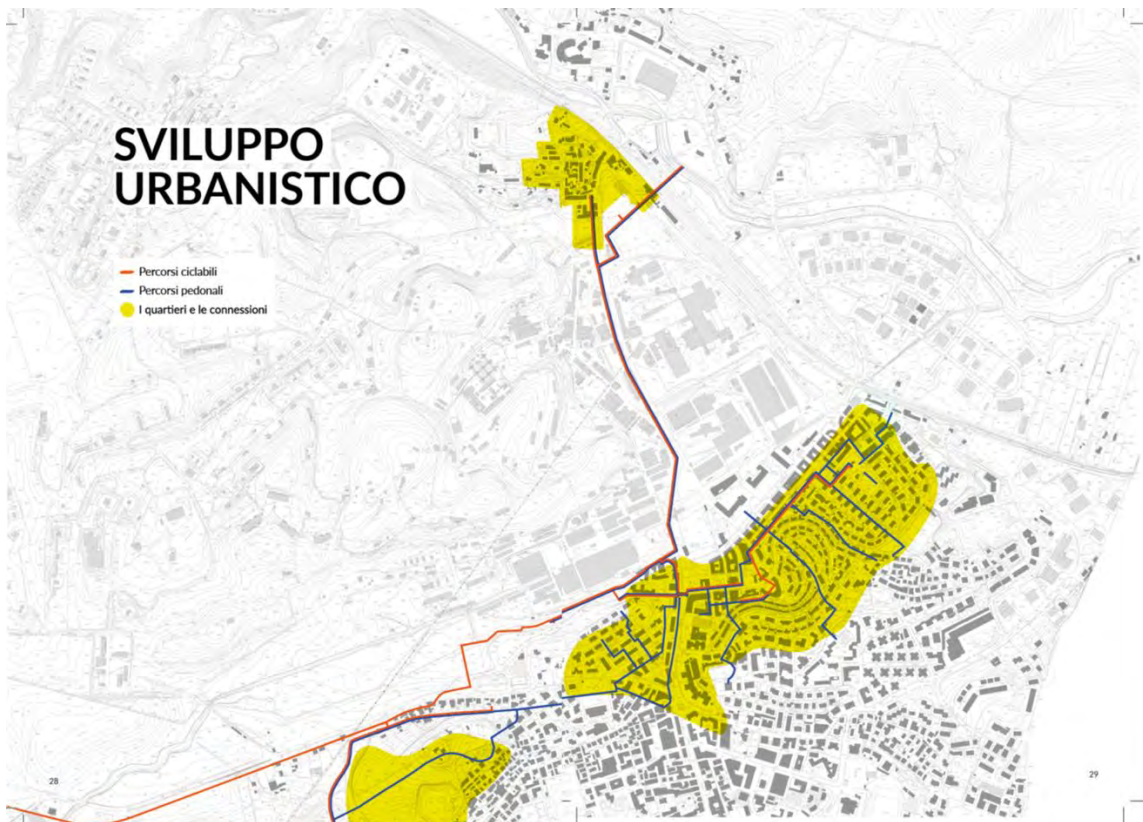




LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE NEI COMUNI DELLA CINTURA EST DEL TERRITORIO METROPOLITANO ROMANO

Sala Tersicore – Palazzo Comunale

Velletri | 17/09/2026

COLLEFERRO

Progetto Urbano Centro Storico connesso

Umberto Zeppa

*Comune di Colleferro
Consigliere Comunale con delega all'Urbanistica*

umberto.zeppa@gcomune.colleferro.rm.it

Con la collaborazione di



Commissione CITTÀ
METROPOLITANA
Ordine degli Architetti PPC di Roma e provincia



Ordine degli Ingegneri
della Provincia
di Roma



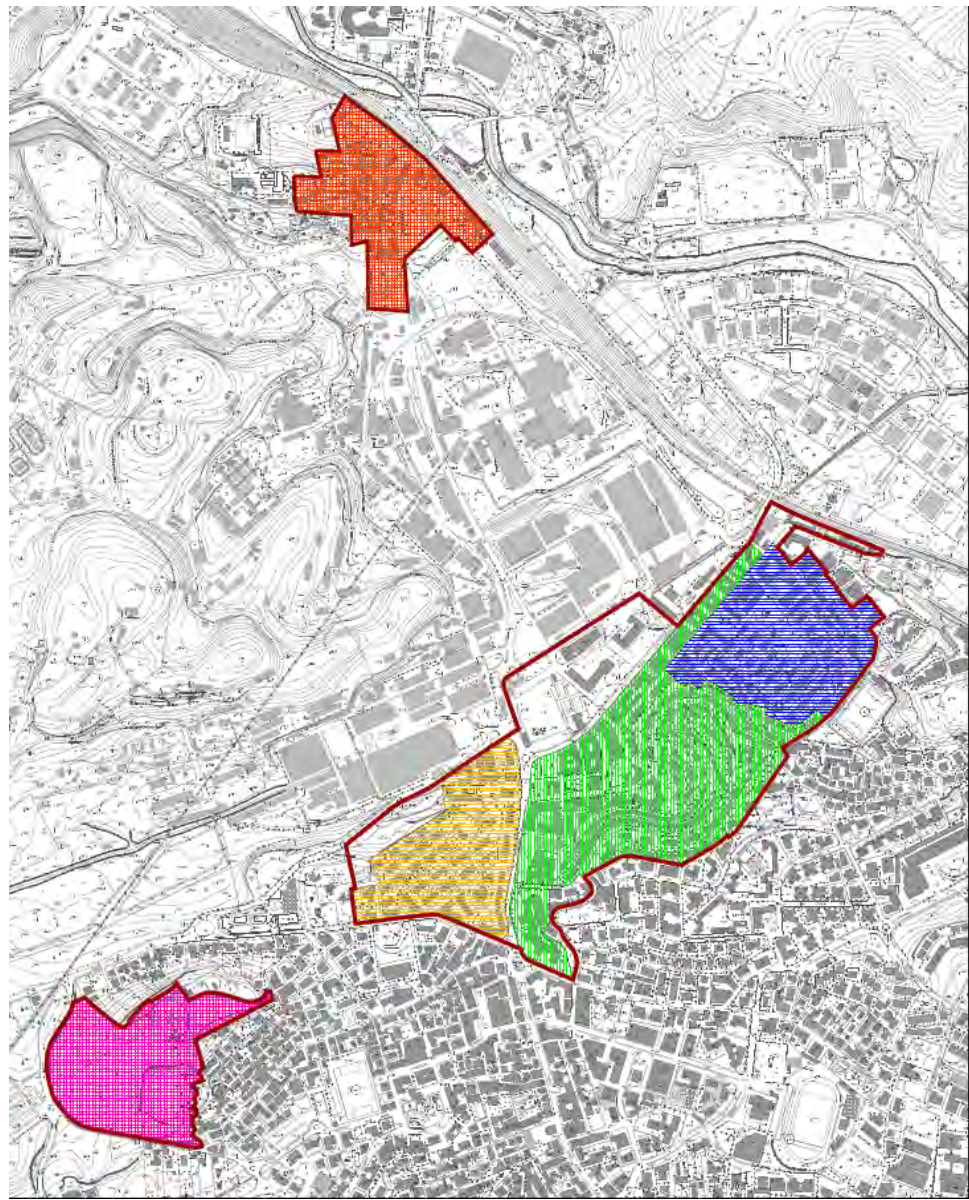
Con il patrocinio di



Associazione
Biennale
Spazio Pubblico



COMUNE DI COLFERRO
Città Metropolitana Roma Capitale



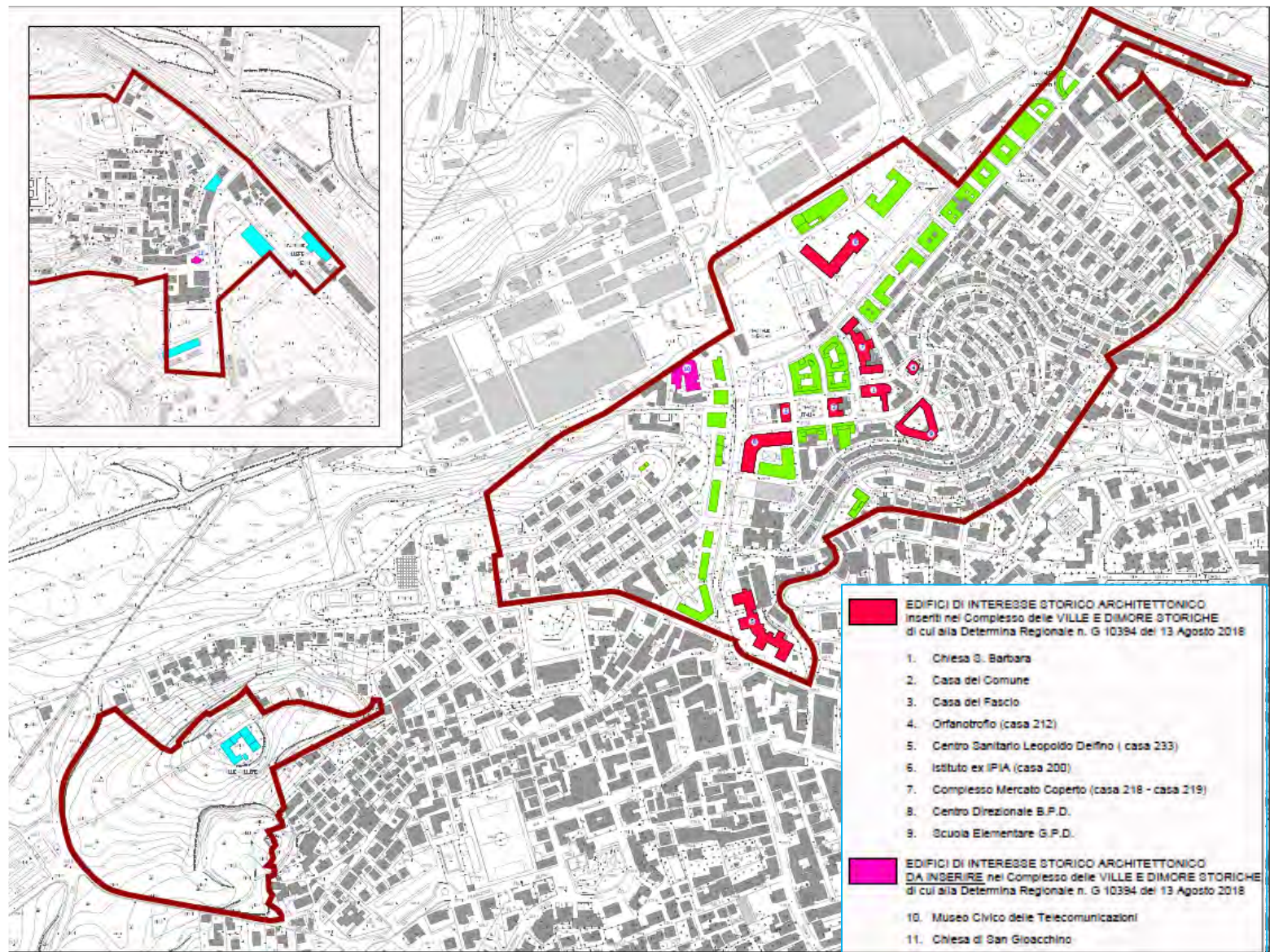
PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO

LEGENDA

-  “Villaggio Vecchio” Quartiere S. Barbara
realizzazione 1916 ÷ 1935
-  Primo centro urbano: “Piano Morandi”
realizzazione 1936 ÷ 1949
-  Piano “INA Casa” realizzazione, su
progetto Morandi, anni 1949 ÷ 1961
-  Nucleo urbano preesistente: “Quartiere Scalo”
realizzazione ante 1916
-  Nucleo storico-archeologico Castello Medievale



COMUNE DI COLFERRO
Città Metropolitana Roma Capitale



INU Lazio

Sezione
dell'Istituto Nazionale
di Urbanistica

Velletri, 17 settembre 2026

LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE
nei comuni della cintura est del territorio metropolitano romano

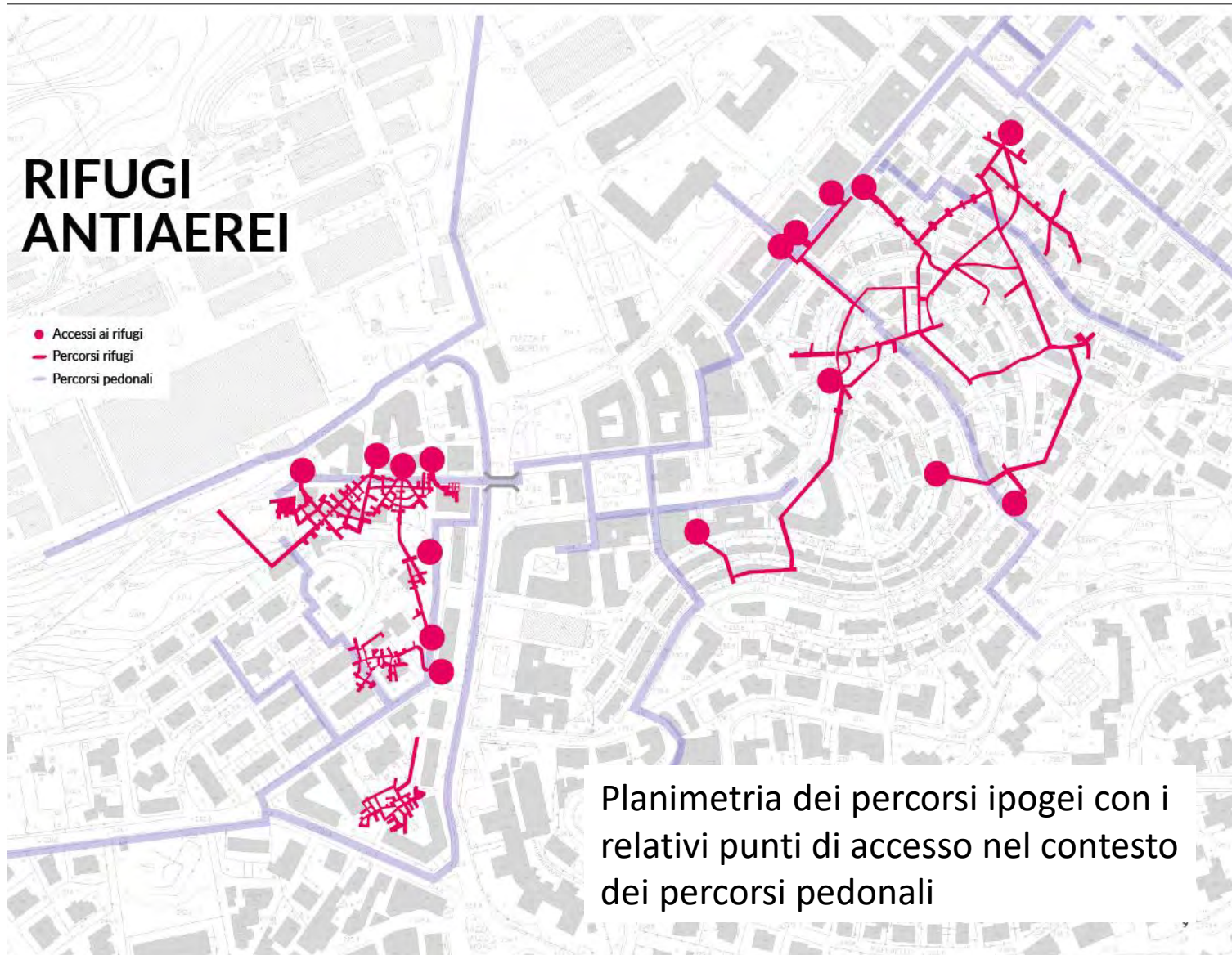
Progetto Urbano - Centro Storico connesso
Umberto Zeppa Consigliere comunale con delega all'Urbanistica



COMUNE DI COLFERRO
Città Metropolitana Roma Capitale

RIFUGI ANTIAEREI

- Accessi ai rifugi
- Percorsi rifugi
- Percorsi pedonali



Planimetria dei percorsi ipogei con i
relativi punti di accesso nel contesto
dei percorsi pedonali

INU Lazio

Sezione
dell'Istituto Nazionale
di Urbanistica

Velletri, 17 settembre 2026

LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE
nei comuni della cintura est del territorio metropolitano romano

Progetto Urbano - Centro Storico connesso
Umberto Zeppa Consigliere comunale con delega all'Urbanistica



Gli organismi edilizi, in base alla loro «*storicità*» sono stati suddivisi e definiti in tre tipologie

Conservazione

Organismi Edilizi di elevato valore storico-culturale a prescindere dal periodo storico di realizzazione.

Riqualificazione

Organismi Edilizi integrati nel tessuto urbano del Centro Storico, che conservano ancora residui di valore storico-culturale ed è ancora possibile il loro pieno recupero coerente con il contesto di riferimento.

Trasformazione

Le **aree** nelle quali insistono Organismi Edilizi alterati in modo irreversibile e/o totalmente incongrui.



Aver classificato il patrimonio architettonico e l'insieme dei valori del centro storico, anche con apertura verso la riqualificazione e la trasformazione, garantisce la possibilità di nuovi interventi che devono essere anche in grado di **rinnovare** l'esistente.

Allo steso modo aver previsto nella **normativa tecnica** della Variante anche il **Progetto urbano** consente di integrare e rafforzare la capacità del centro storico di ricercare nuovi «*spazi pubblici*», **vivi o rivitalizzati**, reperibili mediante adeguate trasformazioni.

Inoltre esso diventa, al tempo stesso, strumento di **ricucitura** di vari «**frammenti**» del tessuto urbano esistente e momento di **rinnovamento** delle funzioni di intere nuove parti che andranno ad assumere un ruolo organico all'interno del C.S.



Il Progetto Urbano, quindi, è incardinato all'interno del C.S. e riteniamo che esso corrisponda e si adatti ai criteri che vengono presi a riferimento per la sua definizione:

- **la relazione** tra gli spazi pubblici (le strade, le piazze, le aree verdi, i marciapiedi, la viabilità, ecc.) e gli edifici architettonici che si affacciano sui contorni degli stessi. Pertanto, il P.U. si rivolge agli spazi che abbiano i contorni già urbanizzati, quindi spazi di «**ricucitura**» e non aree di «**espansione**».
- La scala di riferimento è a valenza sia urbana che territoriale.
Fondamentale deve essere il ruolo del sistema delle infrastrutture.
- L'uso degli spazi pubblici deve garantire la piena accessibilità e la facilità degli spostamenti.

L'elaborazione del P.U. è avvenuta in modo coordinato con il **PEBA** e con il **PUMS**, entrambi già adottati dal C.C.



Connessioni con il sistema infrastrutturale

Asse infrastrutturale Nord – Sud

(A1 – Casilina - FS AV – FS Storica RM – NA)

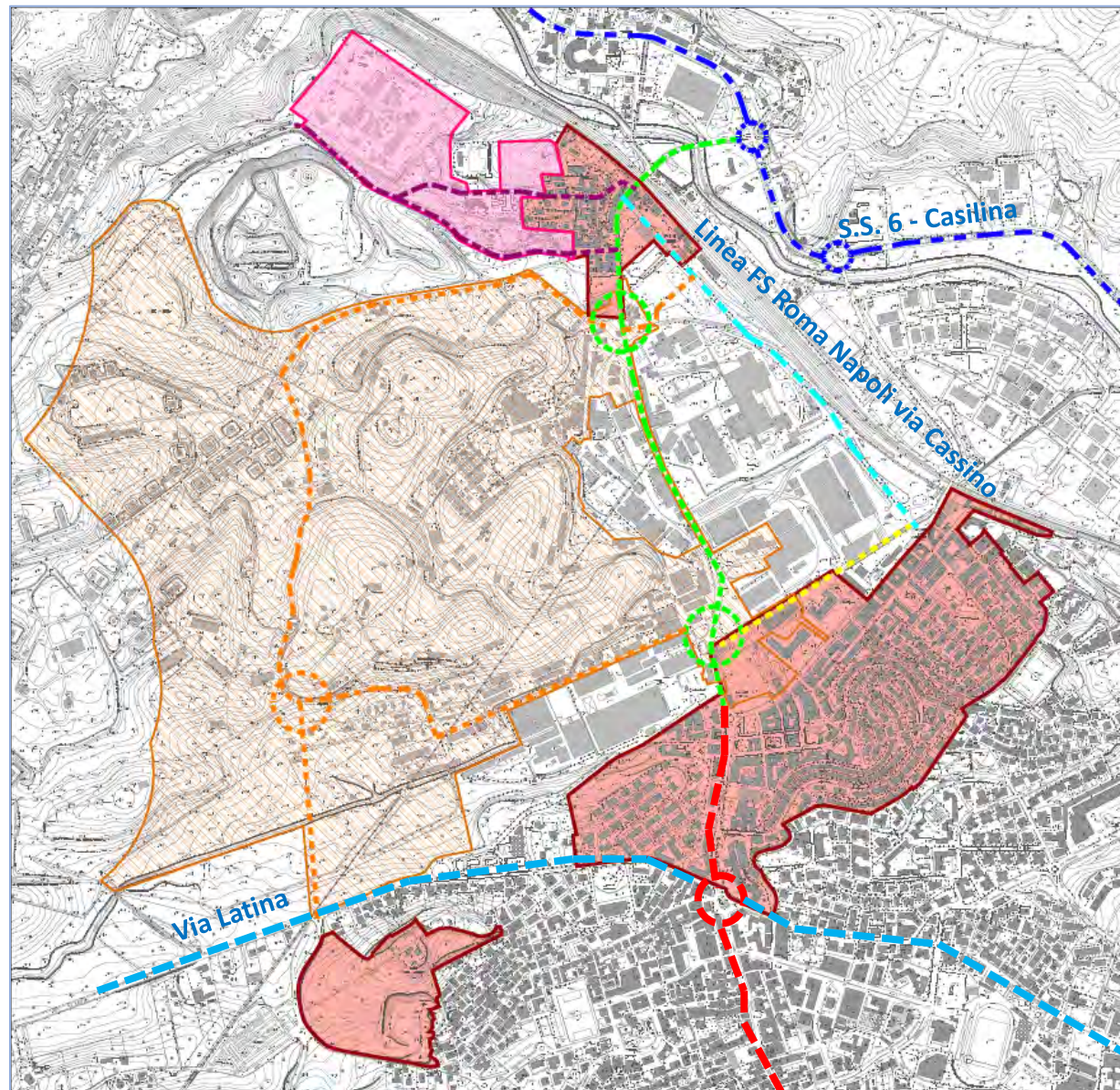
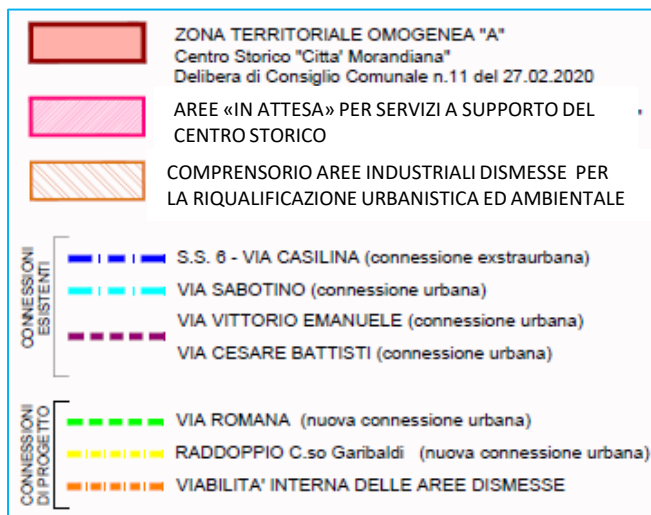
Fiume Sacco

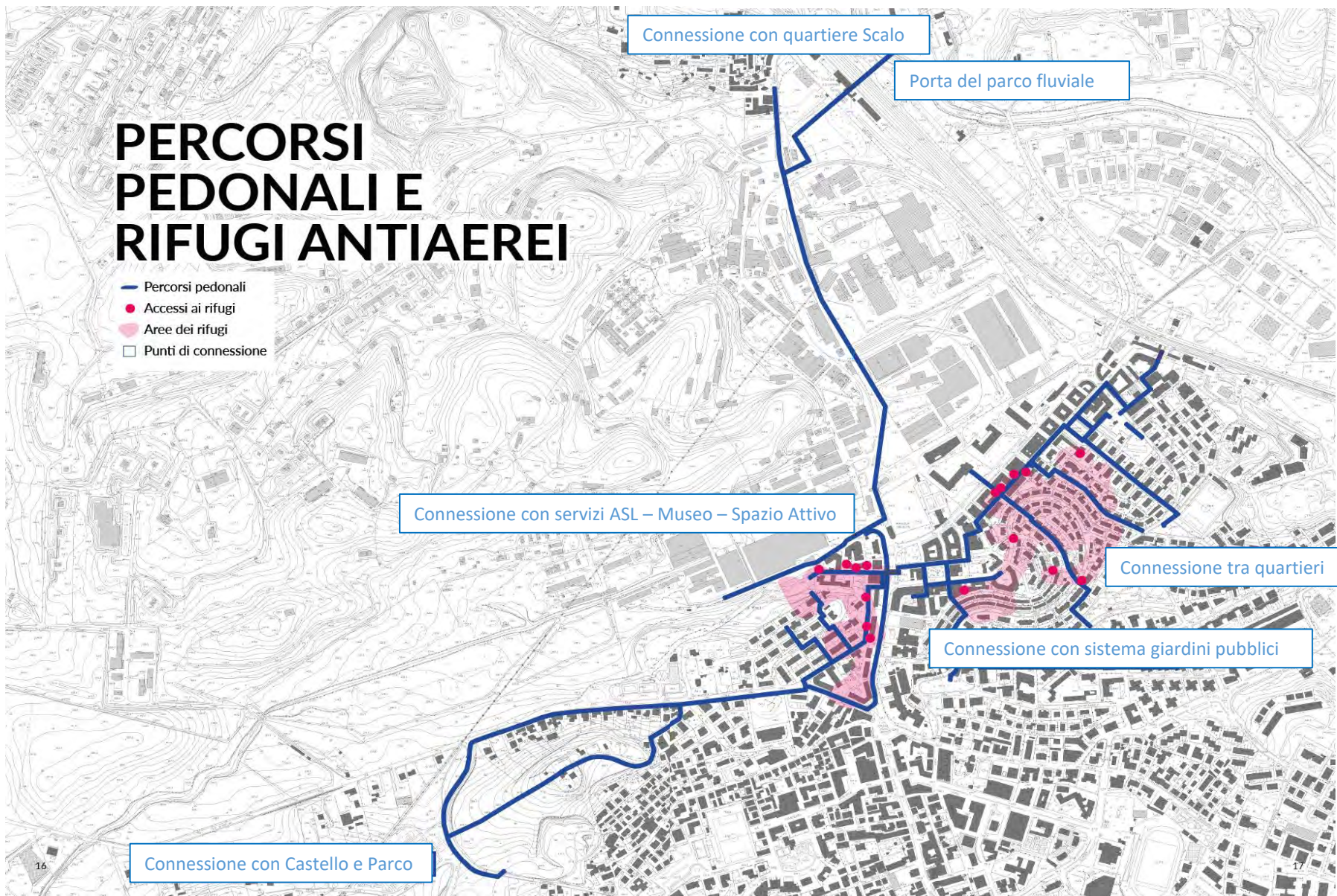
Via Latina

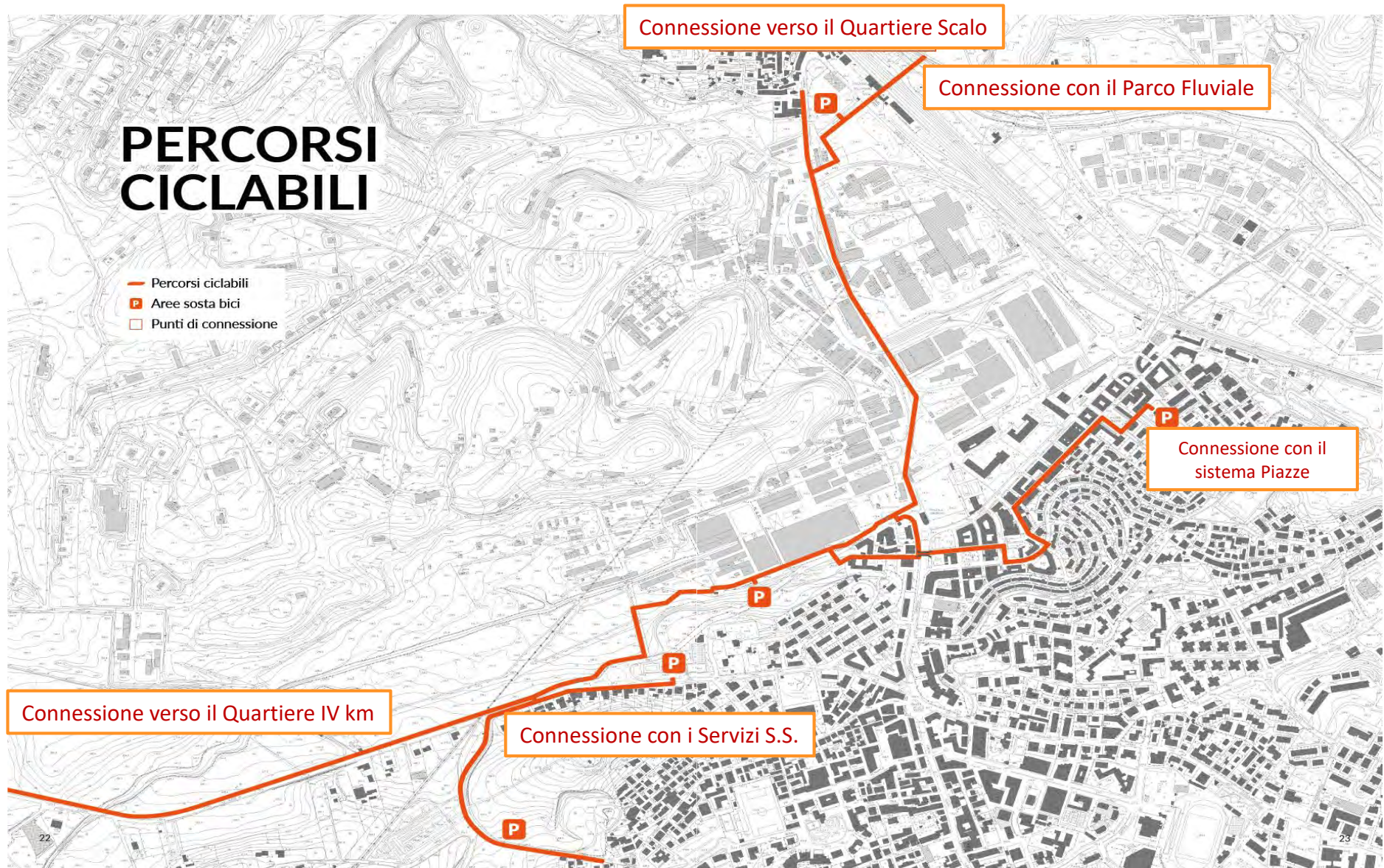
(Area Pontina – Castelli)

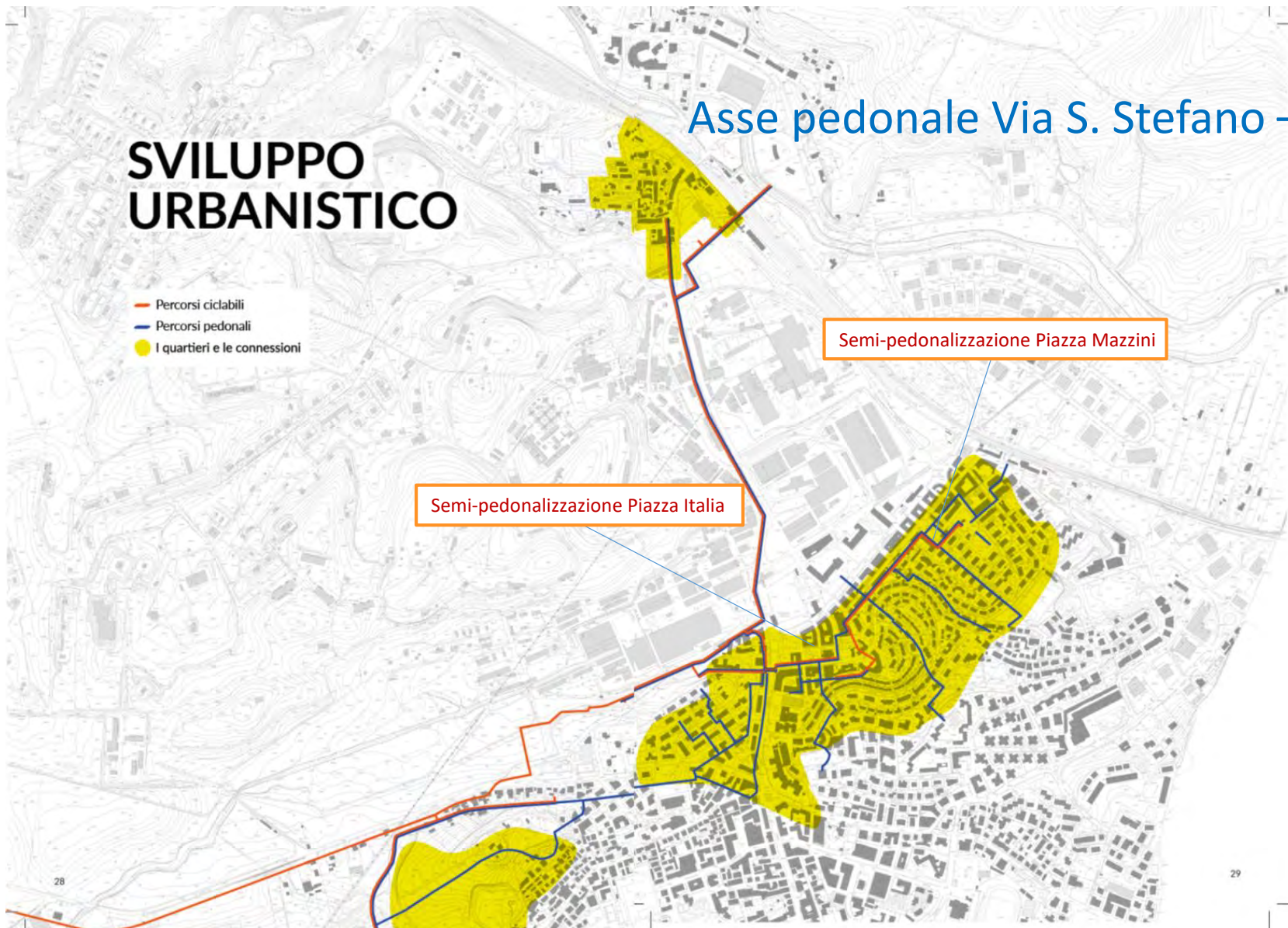
Via Traiana – Via Carpinetana Sud

(Area Monti Lepini)



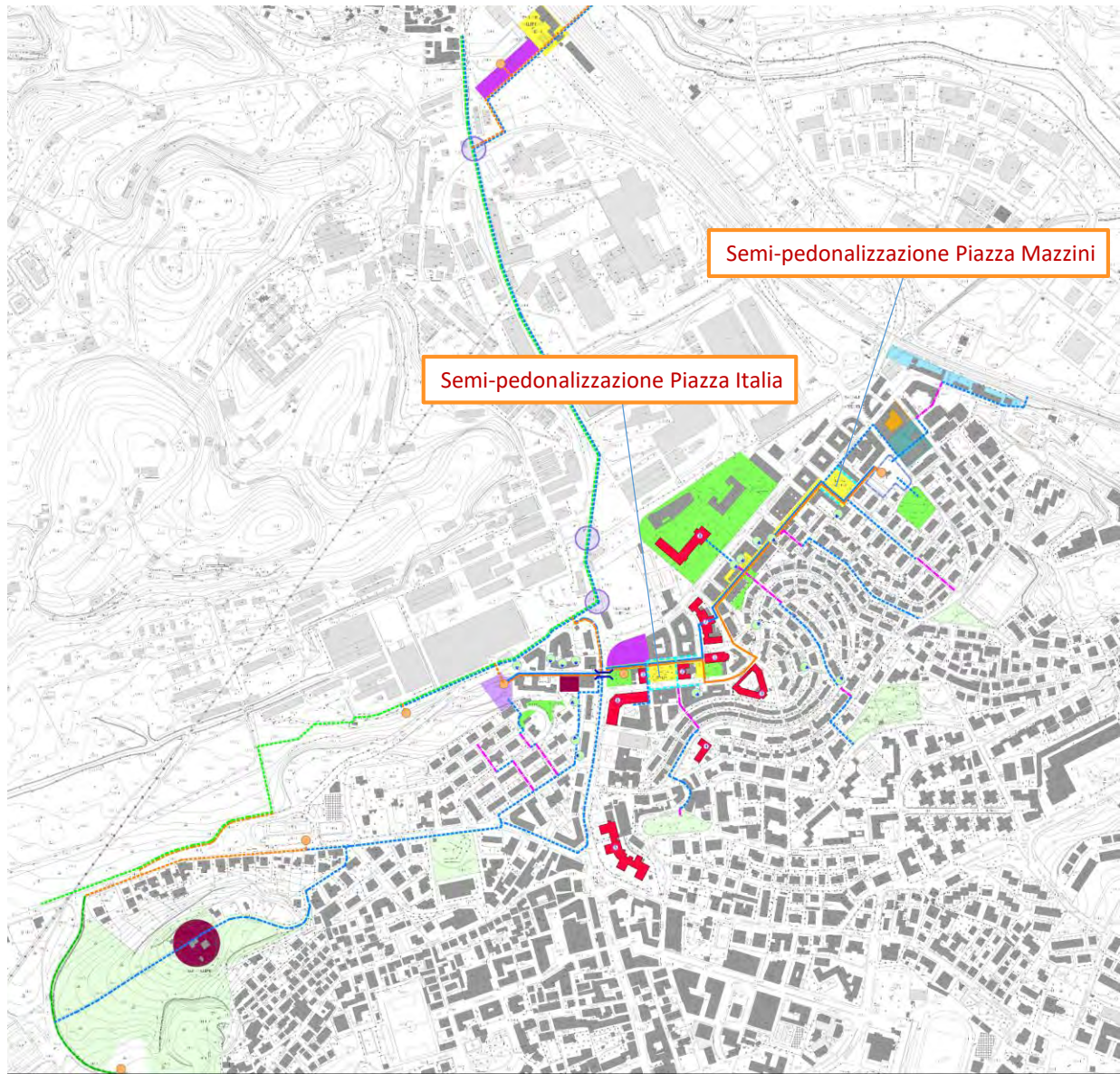






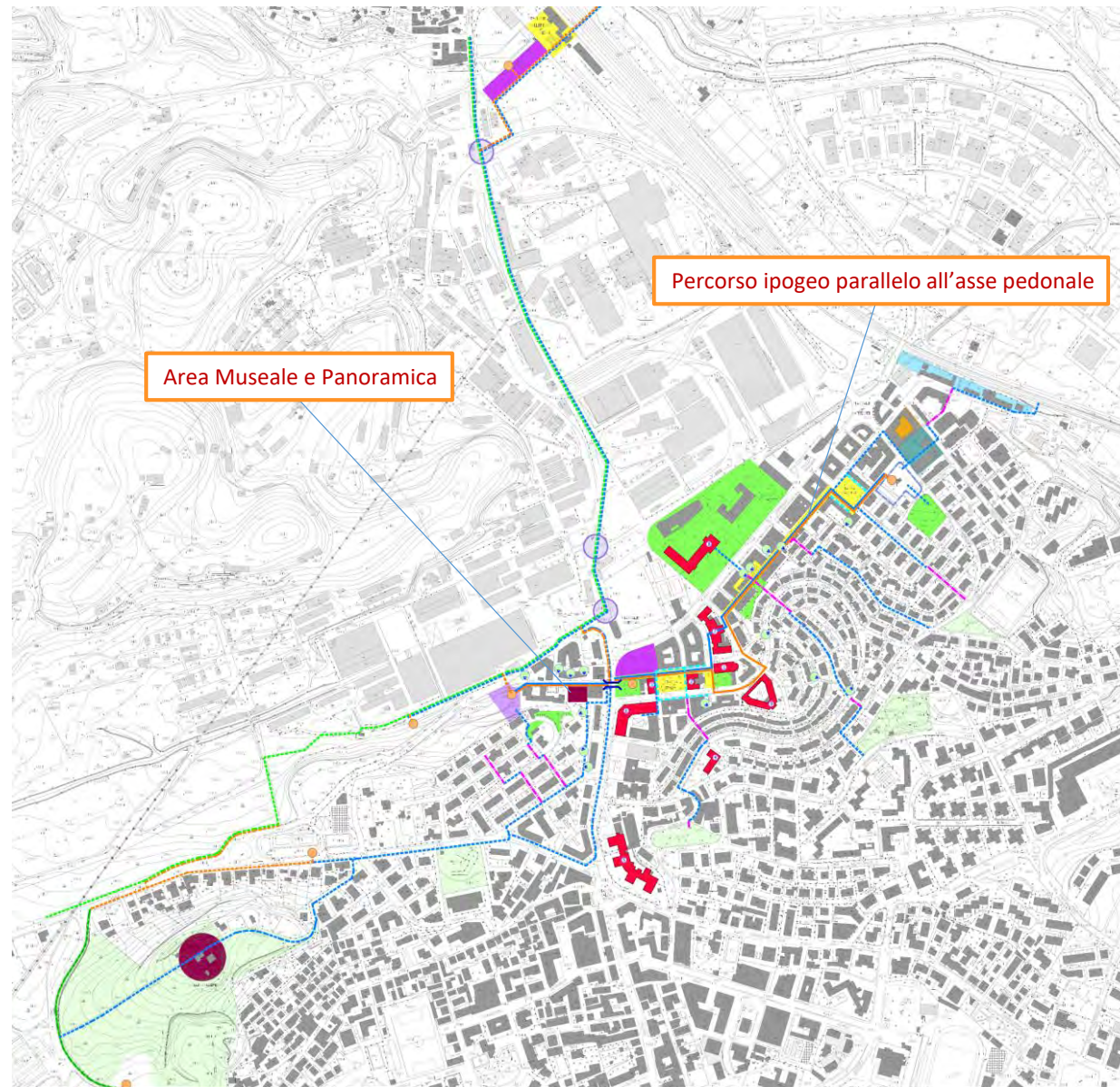


LEGENDA	
	PERCORSO CICLOPEDONALE DI CONNESSIONE TRA QUARTIERI
	PISTA CICLABILE DI PROGETTO
	PISTA CICLABILE ESISTENTE
	PISTA CICLABILE (in fase di completamento)
	PERCORSO PEDONALE DI CONNESSIONE
	CONNESSIONE VERTICALE
	PORTICI ESISTENTI
	PASSERELLA PEDONALE DI PROGETTO
	VALORIZZAZIONE INGRESSI ESISTENTI AI RIFUGI
	PARCHEGGIO BICICLETTE
	ROTATORIA STRADALE DI PROGETTO
	VERDE PUBBLICO ESISTENTE
	VERDE PUBBLICO DI PROGETTO E RIQUALIFICAZIONE
	AREE PEDONALI DI PROGETTO
	AREE PER LA MOBILITA' SOSTENIBILE
	NUOVO PARCHEGGIO MULTIPIANO
	NUOVO PARCHEGGIO
	NUOVA AREA SOCIO CULTURALE
	POTENZIAMENTO AREA SOCIO CULTURALE
	POTENZIAMENTO E AMPLIAMENTO STRUTT. SOCIO ASSISTENZIALE
	PIAZZA URBANA DI PROGETTO CON SERVIZI COMMERCIALI
	EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO Inseriti nel Complesso delle VILLE E DIMORE STORICHE 3) cui alla Determina Regionale n. G. 10394 del 13 Agosto 2016



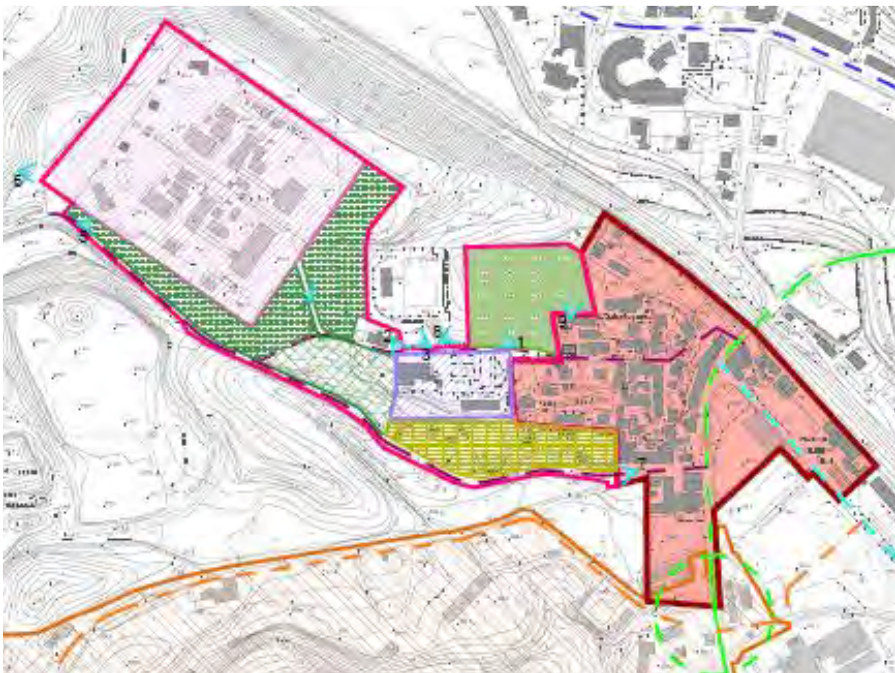


LEGENDA	
	PERCORSO CICLOPEDONALE DI CONNESSIONE TRA QUARTIERI
	PISTA CICLABILE DI PROGETTO
	PISTA CICLABILE ESISTENTE
	PISTA CICLABILE (in fase di completamento)
	PERCORSO PEDONALE DI CONNESSIONE
	CONNESSIONE VERTICALE
	PORTICI ESISTENTI
	PASSERELLA PEDONALE DI PROGETTO
	VALORIZZAZIONE INGRESSI ESISTENTI AI RIFUGI
	PARCHEGGIO BICICLETTE
	ROTATORIA STRADALE DI PROGETTO
	VERDE PUBBLICO ESISTENTE
	VERDE PUBBLICO DI PROGETTO E RIQUALIFICAZIONE
	AREE PEDONALI DI PROGETTO
	AREE PER LA MOBILITA' SOSTENIBILE
	NUOVO PARCHEGGIO MULTIPIANO
	NUOVO PARCHEGGIO
	NUOVA AREA SOCIO CULTURALE
	POTENZIAMENTO AREA SOCIO CULTURALE
	POTENZIAMENTO E AMPLIAMENTO STRUTT. SOCIO ASSISTENZIALE
	PIAZZA URBANA DI PROGETTO CON SERVIZI COMMERCIALI
	EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO. Insiti nel Complesso delle VILLE E DIMORE STORICHE di cui alla Determina Regionale n. G 10394 del 13 Agosto 2018

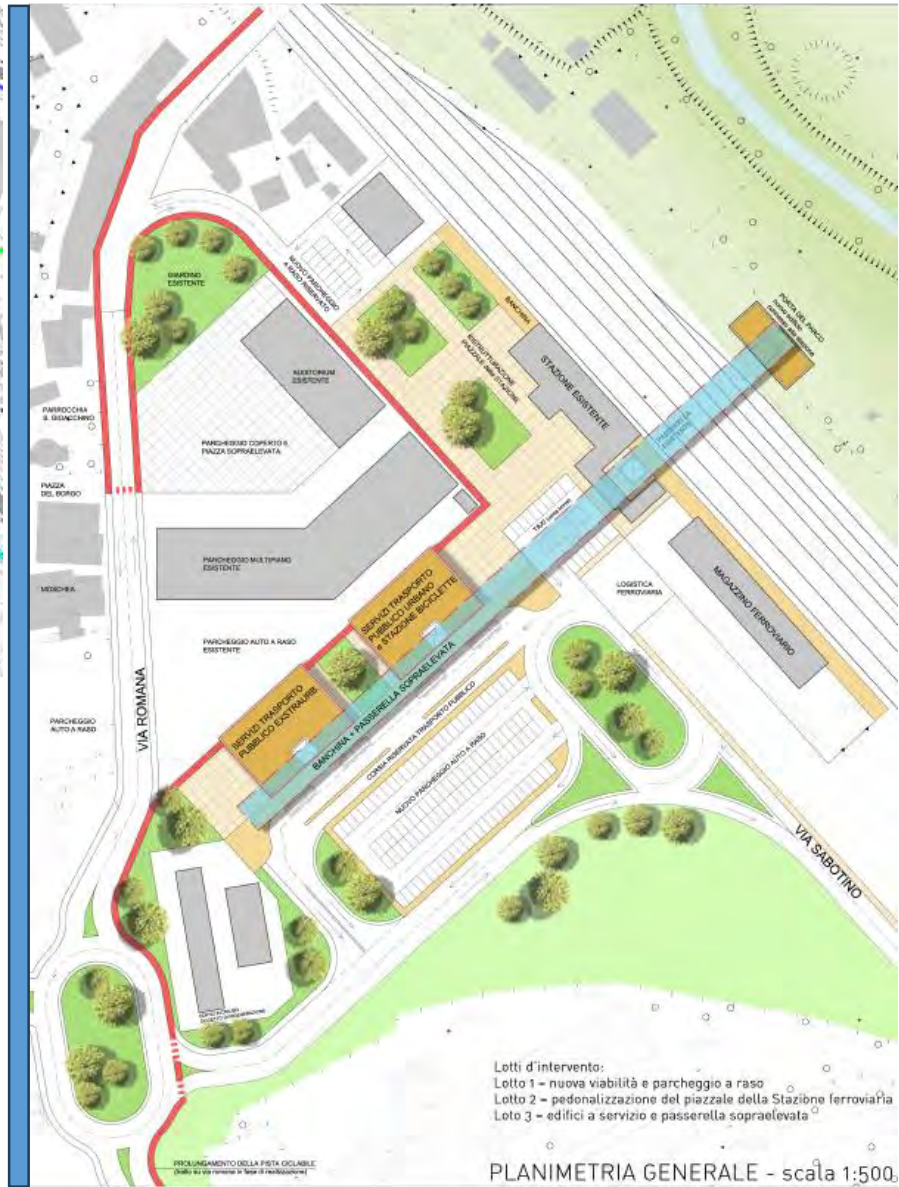




COMUNE DI COLFERRO
Città Metropolitana Roma Capitale



- AREE OGGETTO DI STUDIO - POLO CULTURALE
- AREA DI RECUPERO URBANO
 - AREA VERDE PER LO SPORT
 - AREA DI RECUPERO EDILIZIO URBANISTICO
 - AREA DI RECUPERO A VALENZA SOCIO CULTURALE
 - VERDE PUBBLICO
 - AREA VERDE DI MITIGAZIONE



INU Lazio

Sezione
dell'Istituto Nazionale
di Urbanistica

Velletri, 17 settembre 2026

LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE
nei comuni della cintura est del territorio metropolitano romano

Progetto Urbano - Centro Storico connesso
Umberto Zeppa Consigliere comunale con delega all'Urbanistica



Grazie
Per la cortese attenzione



La «Centralità Urbana s. Gioacchino»

L'area dello Scalo con la sua connessione, tramite l'apertura della Via Romana, direttamente con il primo nucleo urbano su progetto di Morandi, la presenza della stazione ferroviaria, dell'Auditorium, delle aree a parcheggio multipiano e a raso, l'adeguamento della viabilità all'interno dell'area antistante la stazione ferroviaria, formano una **«componente strutturale»** di notevole importanza.

Mentre l'insieme degli spazi urbani che vengono candidati a Servizi di carattere **«socio-culturale»** e **«ricreativo-sportivo»**, la riconversione della ex Centrale elettrica per funzioni di aggregazione sociale e la riqualificazione delle aree a verde pubblico, gli impianti sportivi già attivi e la valorizzazione della scuola Barchiesi, **concorrono** alla realizzazione di un **polo** culturale e di vita sociale di analoga importanza.

Tale polo, unitamente alla componente infrastrutturale e l'adiacenza alla vasta Area industriale dismessa enfatizzano la **«centralità»** del luogo e la sua funzione urbana di **«porta»** di accesso alla città e ai luoghi dei Monti Lepini.