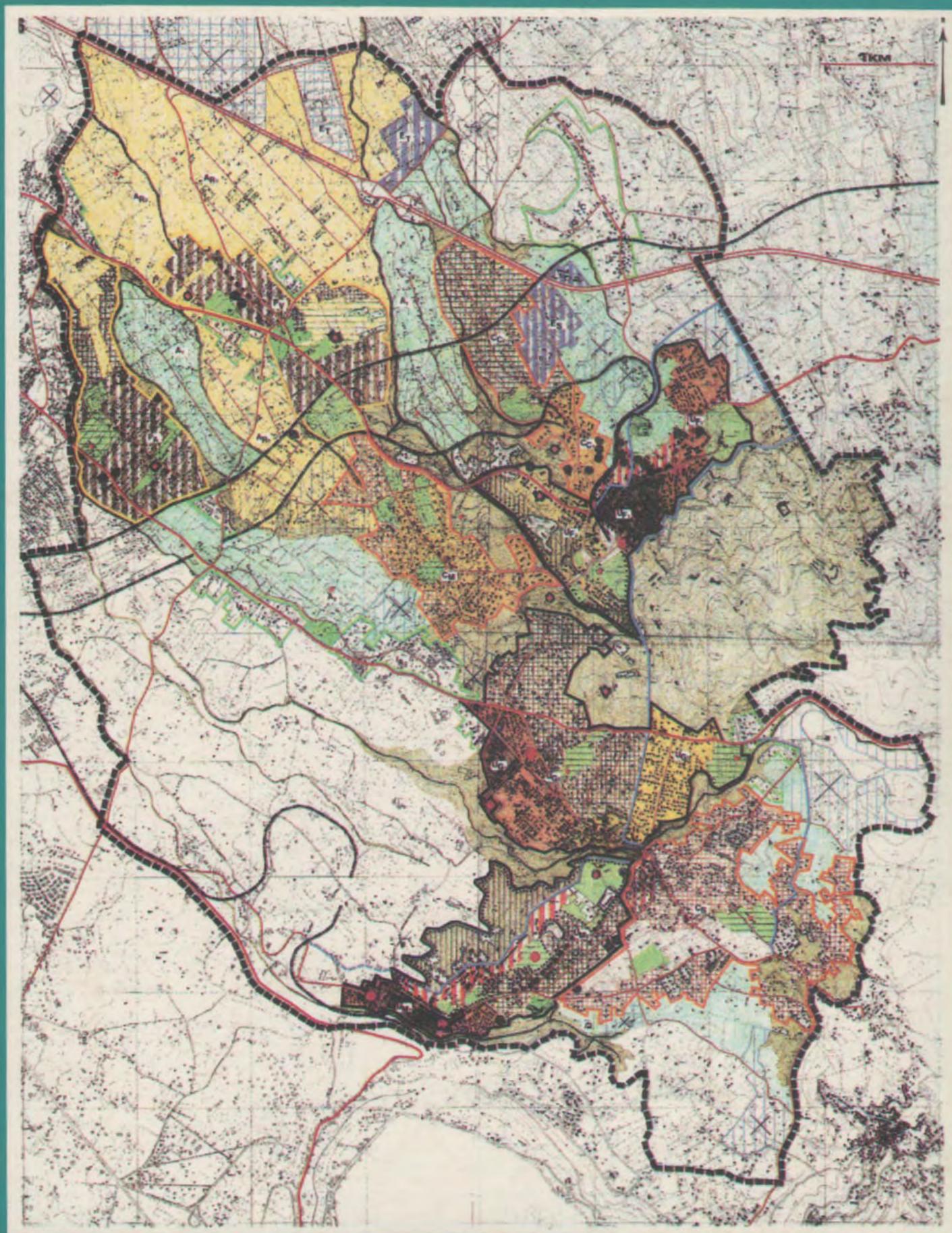


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI ROMA "LA SAPIENZA"

Scuola di specializzazione in
METODI E STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

QUATTORDICI PROGETTI D'AREA PER I CASTELLI ROMANI

Contributi per l'innovazione del piano di area vasta



GANGEMI EDITORE

Università degli studi di Roma "La Sapienza"

Scuola di specializzazione in
METODI E STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

direttore Prof. Arch. Camillo Nucci

QUATTORDICI PROGETTI D'AREA PER I CASTELLI ROMANI

Contributi per l'innovazione del piano di area vasta

a cura di Massimo Olivieri
collaborazione di Francesco Mirabelli

GANGEMI EDITORE

Indice

Presentazione	di M. Olivieri	pag.	9
PARTE I			
LA SCUOLA DI SPECIALIZZAZIONE IN <i>METODI E STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA</i>			
1.	La scuola e il suo primo ciclo	di C. Nucci	» 13
1.1.	La linea formativa		» 13
1.2.	Il tema del primo ciclo: il Piano d'area vasta dei Castelli Romani		» 14
1.3.	L'impostazione del problema e della didattica		» 14
2.	I programmi dei corsi del primo ciclo		» 17
2.1.	I corsi dell'Anno accademico 1990/91		» 17
2.2.	I programmi dei corsi dell'Anno accademico 1991/92		» 17
2.3.	I corsi dell'Anno accademico 1991/92		» 21
2.4.	I programmi dei corsi dell'Anno accademico 1991/92		» 22
3.	L'area della sperimentazione: I Castelli Romani	di C. Nucci	» 25
3.1.	Le caratteristiche dell'area		» 25
3.2.	Il metodo proposto per la costruzione del piano d'area vasta		» 25
3.3.	Le proposte per un piano d'area vasta		» 26
3.4.	I progetti d'area		» 27
PARTE II			
I PROGETTI D'AREA.			
1.	Il riordino dei valori morfologici del sistema insediativo		» 33
1.1.	Il riordino morfologico del sistema insediativo dell'area tuscolana		» 33
	Direttive per la pianificazione comunale	di T. Chiauzzi	» 33
1.1.1	<i>Nota metodologica: dall'analisi al piano</i>		» 33
1.1.2	<i>Impostazione del problema</i>		» 36
1.1.3.	<i>Obiettivi e strategie</i>		» 39
1.1.4	<i>Il piano</i>		» 40
	<i>Allegato:</i> Direttive morfologiche per le unità insediative componenti la Città Tuscolana		» 43
	Azioni di piano e progettuali. Norme per l'edificazione (stralci)		» 43
1.2.	Riordino e sviluppo del sistema insediativo morfologico dei centri arroccati	di M. Clausi	» 46
1.2.1	<i>Descrizione dell'area e percorso operativo</i>		» 46
1.2.2	<i>Obiettivi, strategie e azioni di piano</i>		» 46

Parte II

I PROGETTI D'AREA

1. IL RIORDINO DEI VALORI MORFOLOGICI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

1.1. Il riordino morfologico del sistema insediativo dell'area Tuscolana.

Direttive per la pianificazione comunale

di Teresa Chiauzzi

1.1.1. Nota metodologica: dall'analisi al piano

Obiettivo principale del lavoro è quello di restituire all'area un disegno di struttura a partire dalla morfologia degli insediamenti.

Dal grado di conseguimento di tale obiettivo dipenderà il riconoscimento chiaro dell'identità dei Castelli Romani oppure il definirsi dell'area come parte della periferia di Roma.

Il lavoro è articolato in tre fasi principali:

- a) Impostazione del problema;
- a-b) definizione di obiettivi e strategie;
- b) proposta di piano.

A) Impostazione del problema

Questa consta di una fase di *indagine valutazione*, così articolata:

A1) *Evoluzione storica della struttura insediativa* (elaborato in scala 1:25.000): l'area viene analizzata nella sua forma complessiva rispetto a quattro date significative: 1800, 1940, 1964, 1990; gli elementi e relazioni che si considerano sono relativi ai caratteri infrastrutturali, geomorfologico-ambientali, ai principi e modelli insediativi. Ne scaturisce la dinamica di trasformazione della struttura insediativa e delle variazioni di ruolo fra aree ed aree urbanizzate. Si rileva che le grandi trasformazioni avvengono fra il 1964 ed il 1990.

A2) *Grado di costruzione della struttura urbana intercomunale* (elaborato in scala 1:25.000): la lettura precedente è servita per capire a che punto sia, allo stato attuale, la costruzione della struttura urbana nella sua forma complessiva. Sono ingredienti di questo elaborato gli elementi naturali e gli elementi antropici come condizionanti la forma degli insediamenti. Inoltre sono state individuate le tipologie della formazione urbana come parti componenti della struttura urbana nel tempo. Qui si esegue una prima valutazione delle parti "solide" del sistema e di quelle più incerte per forma e ruolo. *Si ricerca l'identità dell'intera struttura riferita sia al disegno che alle regole di organizzazione.*

Su questo elaborato sono state riportate le previsioni dei prg, per capire se esisano e quali siano le direzioni di costruzione della struttura insediativa e cosa diventerà il sistema: vedremo che mancano regole di costruzione per il futuro.

A3) *Interpretazione della struttura urbana intercomunale attuale* (schema in scala 1:25.000): sono sintetizzate, le considerazioni che scaturiscono dalle analisi dell'intera struttura urbana e le questioni da affrontare, nonché uno schema morfologico dell'area.

Da questo elaborato deriva la formulazione degli obiettivi ed un'ipotesi di trasformazione dell'area cui il Piano dovrà dare coerenti risposte.

A4) *Tipologie insediative e grado di definizione interna*, (elaborato in scala 1:10.000): il passaggio di scala permette di valutare la morfologia del sistema intercomunale internamente alle parti costituenti i caratteri ed i problemi esistenti. La lettura e valutazione viene eseguita considerando la tipologia edilizia, il disegno della struttura fondiaria, la viabilità, il verde. Viene eseguita una forma di zonizzazione con l'elenco dei caratteri delle tipologie insediative. Rispetto alle tipologie insediative viene letto il grado di definizione e completezza raggiunto dalle parti.

A5) *Abachi di descrizione dello stato di fatto*: si descrivono maggiormente alcune parti rispetto alle caratteristiche strutturali e principi insediativi, la presenza di margini naturali o artificiali, i problemi interni alle tipologie insediative.

A-B) Definizione di obiettivi e strategie

Una fase intermedia programmatica riguarda la costruzione degli obiettivi come momento nodale della costruzione del piano. Si esprimono cioè le finalità come risposta ad effetti e problemi non risolti, e temi nuovi come risposta alla domanda sociale. Le finalità sono relative sia alla intera struttura urbana intercomunale, sia alle parti componenti; a queste finalità dovrà corrispondere l'insieme delle decisioni del Piano. Agli obiettivi corrispondono delle strategie da cui definire le direttive e le azioni di piano e progettuali.

B) Proposta di piano

Una seconda fase riguarda la proposta di Piano. Il Piano stabilisce i termini di alcuni conflitti, ridà il senso ad alcune opposizioni ad esempio fra i caratteri dello spazio urbano e di quello rurale; fissa innanzitutto i margini ed i limiti di espansione e come e dove addensare forme e funzioni. *Il piano tende al compimento di usi e di forme*, usa strategie di controllo della forma complessiva e dei singoli episodi. Esso viene così espresso:

B1) *Schema di piano* (elaborato 1:25.000): dà le direttive per l'assetto morfologico della struttura urbana intercomunale. Qui si esprime l'immagine che la "Città Tuscolana" assumerà nel futuro. Vengono individuati degli ambiti che per omogeneità di tessuti e di usi, saranno organizzati per unità insediative di cui si definiscono delle linee di contenimento per

L'edificazione secondo margini esistenti o, caso per caso, secondo elementi di ricucitura o di cesura. Si utilizzano come elementi strategici di disegno della struttura urbana intercomunale i vari tipi di verde, la viabilità, le "centralità", le funzioni e le morfologie, cioè in grado di creare luoghi di grande interesse, capaci di diventare "centri" della città.

B2) *Proposta di piano* (elaborato in scala 1:10.000): riguarda le direttive per l'assetto morfotipologico delle unità insediative componenti la "Città Tuscolana". Si danno innanzitutto le direttive rispetto a usi, tipologie edilizie, margini, verde, disegno di suolo, e si definiscono i ruoli interni alle unità insediative, ad esempio, per le espansioni rispetto ai centri storici. Si definisce una zonizzazione, che il Piano ritiene vincolante per le amministrazioni locali in cui si indica se devono essere condotte operazioni sul disegno insediativo oppure operazioni non relative a esso e se l'attuazione debba avvenire tramite piani di attuazione o direttamente. Sulla base di ciò le operazioni divengono di tutela e valorizzazione, completamento, ridefinizione, consolidamento dell'impianto insediativo esistente. Si specificano le azioni di piano e progettuali che riguardano soprattutto lineamenti di forma e di struttura, con implicazioni quindi sul paesaggio. Le direttive riguardano "verdi" naturali, o interni al costruito da attrezzare, o di margine, e quelle aree o direzioni in cui ci sono opportunità per centralità. Si indicano le previsioni di prg da eliminare o da ridurre.

B3) *Schemi normativi e abachi di indirizzo per la formazione dei piani regolatori e degli strumenti attuativi*: riguardano norme disegnate, in cui si evidenziano gli elementi strutturali su cui attivare il recupero urbanistico degli insediamenti. Si definisce la griglia dei tracciati direttori (percorsi, ver-



Grado di costruzione della struttura urbana intercomunale

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

(tipologia edilizia, disegno della struttura fondiaria, viabilità, verde)

-  Centro storico compatto
-  Espansioni urbane intensive. Case isolate plurifamiliari. Tessuto fitto a maglia regolare. Suolo trattato a verde
-  Espansioni urbane ad alta densità. Case isolate plurifamiliari miste a servizi. Estensioni lineari lungo la viabilità intercomunale. Verde di margine
-  Espansioni urbane a bassa densità. Villette monofamiliari miste a servizi. Estensioni lineari lungo la viabilità intercomunale. Verde di margine boscato
-  Addensamenti di lottizzazioni di case plurifamiliari in evoluzione in contesti rurali di pregio
-  Espansioni urbane di case con orti ai margini del centro storico
-  Lottizzazioni estese semintensive. Palazzine isolate plurifamiliari. Tessuti irregolari in aree boscate
-  Lottizzazioni estese a bassa densità. Villette bifamiliari di qualità. Struttura fondiaria di diverso disegno. Pertinenze a giardino
-  Aree 167
-  Lottizzazioni a nuclei. Villette minute su frazionamenti di tessuti agricoli irregolari in aree di interesse ambientale paesistico
-  Tessuti irregolari estesi a ville. Aree di pertinenza di medie dimensioni con verde boscato
-  Edilizia minuta residenziale povera di qualità con orti e vigneti di pertinenza su frazionamenti del disegno fondiario dell'agro romano
-  Nuclei estesi di tessuti urbani spontanei. Edilizia minuta residenziale mista a permanenze di insediamenti di tipo agricolo. Frazionamenti minuti regolari della proprietà fondiaria
-  Nuclei minimi di edilizia minuta residenziale mista a permanenze di insediamento di tipo agricolo
-  Piccole lottizzazioni isolate diffuse
-  Tessuti intensivi deregolamentati con funzioni terziarie
-  Territorio agricolo con urbanizzazione diffusa in atto

SINGOLARITA' INSEDIATIVE

STORICO CULTURALI

-  Di sistema (ville storiche con parco)
-  Singole (case rurali / ville storiche)

FUNZIONALI

-  Di sistema
-  Singole
-  Servizi

DISCONTINUITA' INTERNE E DI MARGINE

-  Verdi boscate
-  Agricole
-  Verde urbano

GRADO DI DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE INSEDIATIVE

DISEGNO DELL'IMPIANTO

-  Definito
-  Indefinito

-  Stratificate
-  Complete
-  Non complete
-  In trasformazione

IMPIANTO VIARIO

-  Strutturante gli insediamenti
-  Di distribuzione interna



Tipologie insediative e grado di definizione interna

de pubblico, attrezzature); si recuperano gli elementi dell'attuale disegno del suolo agricolo e si impedisce la saldatura delle formazioni urbane. Si individuano inoltre soluzioni per la definizione o il recupero degli elementi di margine con la specificazione delle norme per l'edificazione relativa agli allineamenti, alle tipologie edilizie, alle dimensioni minime dei lotti, alle altezze degli edifici.

1.1.2. *Impostazione del problema*

A) Inquadramento storico geografico dell'Area

L'area oggetto della proposta di piano comprende i centri di Frascati, Grottaferrata, Marino, e parte dei territori dei Comuni di Rocca di Papa, Monteporzio Catone e Roma.

L'area è delimitata: a sud dalla strada Statale 217, dal fosso Capo d'Acqua e dalla Valle Vergine; a est dalla fascia montuosa compresa fra Monteporzio Catone e Rocca di Papa; a ovest dalla via Casal Morena, via Tor Vergata e dal fosso Marrana dell'Acqua Mariana; a nord l'area è compresa fra la Valle Prataporci e l'Università di Tor Vergata.

L'area Tuscolana è indubbiamente quella parte del sistema dei Castelli Romani che maggiormente dialoga, sia dal punto di vista funzionale che storico, con Roma. Frascati e Marino sono due centri che seppure non confrontabili nell'impianto urbanistico e nell'organizzazione delle loro strutture edilizie, svolgono tuttavia una analoga funzione come veri e propri capisaldi nella dinamica dei rapporti fra gli altri sistemi insediativi dei Castelli e l'area romana.

Dall'indagine storica eseguita si è potuta valutare l'evoluzione che l'area ha subito in termini di trasformazione della morfologia degli insediamenti e comprendere qual'è il punto di arrivo attuale della struttura urbana nella sua forma complessiva.

Questo è servito per leggere e recuperare eventualmente principi e regole insediative.

a) Lettura al 1800:

- 1) gli insediamenti si pongono come testate di radiali di connessioni che uniscono Roma ai Castelli;
- 2) la condizione originaria dei centri li definisce come punti forti, fisicamente accorpati al centro di ambiti di colture pregiate disposte a corona intorno a essi, separate dalle colture estensive dell'Agro verso il basso, dalla via Cavona che segna chiaramente la variazione del paesaggio;
- 3) nell'intorno degli insediamenti si pongono manufatti di rilevante qualità architettonica e figurativa, come ville e casali;
- 4) il supporto geomorfologico è elemento condizionante i principi insediativi presenti: i centri sono appoggiati a mezzacosta fra la isoipsa dei 300 m e dei 400 m. Frascati in particolare, è disposta sul pendio, con le ville poste a ventaglio verso Roma, relazionate da un legame strutturale con la crescita urbana. Grottaferrata è posta su di un altopiano, estesa attorno all'abbazia di S. Nilo ed è caratterizzata dal forte margine definito dal fosso dell'Acqua Marciana. Marino è

posto su di un crinale ed il supporto dell'abitato è fortemente caratterizzato ai margini;

5) il resto del territorio è fortemente caratterizzato dal verde cioè dai boschi delle ville e da le macchie. I fossi articolano il sistema e disegnano la struttura dell'area.

b) Lettura al 1940:

- 1) gli insediamenti cominciano ad inserirsi lungo la viabilità interpodereale e locale; le case poste di spina hanno accesso diretto e perpendicolare alla strada principale, come la via Latina, o sulla viabilità podereale;
- 2) l'area che contiene i tre centri si dimostra come prediletta per gli insediamenti a ville del primo decentramento residenziale da Roma; ciò vale soprattutto per Grottaferrata che ancora oggi è area residenziale per eccellenza;

c) Lettura al 1964:

- 1) lungo la viabilità intercomunale e locale (come le vie Anagnina e Prataporci), che forma direttrici privilegiate, si infittiscono gli insediamenti. Ciò avviene in particolare per la viabilità di mezzacosta, e per tratti di quella interpodereale di crinale;
- 2) Il modello si conferma lineare; inizia un processo di urbanizzazione diffusa con frazionamento delle aree agricole ed occupazione delle macchie boscate;
- 3) la tipologia a villa è quella prevalente.

d) Lettura al 1990:

- 1) il consumo di suolo è evidente; cambiano le direttrici insediative che divengono di crinale;
- 2) i centri tendono a saldarsi fra di loro, "scavalcando" le caratteristiche geomorfologiche e ambientali che fino ad allora erano state elemento fortemente condizionante per il sistema insediativo; lo zoccolo costituito dalle aree intermedie a vigneto ed oliveto diventa fascia di conflitto fra le aree urbanizzate e quelle libere;
- 3) si modificano i margini fra aree urbanizzate e campagna;
- 4) non è più chiara l'appartenenza dell'area al paesaggio dei Castelli, in quanto la periferia romana dilaga ed i centri perdono la loro identità di capisaldi del sistema, oltretutto funzionale, anche morfologico-paesistico;

B) Analisi e descrizione dei caratteri morfologici del sistema insediativo

Il riordino del sistema insediativo dell'area tuscolana si impone per la mancanza di un disegno di suolo strutturante. Ciò si manifesta non solo nelle parti costruite, eterogenee e prive di connotazioni urbane (infatti la crescita dei centri e la diffusione dell'edilizia privata non hanno significato la creazione di nuove centralità), ma anche negli spazi liberi dall'edificazione che denotano una notevole frammentarietà e casualità, con l'unica funzione accertata di essere potenziali spazi per le future costruzioni.

Mancanza di struttura è mancanza di paesaggio, perdita di quella identità storico culturale che in passato i Castelli hanno avuto rispetto all'area romana. Difficilmente si possono riconoscere parti morfologicamente compiute; anche dove i principi insediativi sono riconoscibili ed esiste un disegno di

suolo definito, il tessuto edificato quasi sempre si frammenta sfrangiandosi nel territorio.

Dalle parti più compatte, si staccano alcune deboli identità, alcune forme di concentrazione di densità che si allungano disperdendosi in zone in cui prevale lo spazio inedito; ma non è possibile riconoscere luoghi o segni precisi che segnino questi cambiamenti. Lo spazio costruito non stabilisce con quello inedito relazioni chiare per le quali possono emergere nitidamente la figura della città e dei suoi bordi.

Il grado di costruzione della struttura urbana intercomunale ci restituisce la possibilità di rileggere, in negativo, come impedimento fisico i sistemi geomorfologici ambientali condizionanti la forma dell'area tuscolana: è da notare come i fossi, ancora visibili, anche se in parte sostituiti dalla viabilità, disegnino la struttura dell'area ed accompagnino a margine le forme della struttura insediativa.

Essa è articolata da aree verdi agricole in parte libere e in parte interessate da un processo di edificazione arrivato ad un punto tale da creare un conflitto tra la coltura pregiata del vigneto ed espansione edilizia; anche il verde boscato viene assorbito da "esplosioni" di urbanizzazione come, ad esempio, fra Squarciarelli e Rocca di Papa.

Da una lettura della tipologia della formazione urbana rileviamo una situazione così descrivibile:

- i centri storici o aree centrali urbane, comprendenti anche le prime espansioni ottocentesche di Frascati, Grottaferata e Marino, collocati nella fascia compresa fra le isoipse dei 300 e 400 m.;
- periferie consolidate e che hanno raggiunto un loro grado di completezza; periferie recenti e/o in formazione, che necessitano di una ulteriore definizione formale e di ruolo rispetto al centro;
- un sistema di frange urbane consolidate e/o in formazione che sono cresciute soprattutto lungo la viabilità e, che interrompono lo "zoccolo" costituente il supporto geomorfologico dei centri. Per "frange", in questo caso, si considerano quelle parti, espansioni esterne alla fascia dei centri, che si sono costituite in forme di nuove lottizzazioni, aspirando a condizioni di tipo urbano ma in realtà senza possederne i caratteri. Inoltre tali parti tendono a scendere ulteriormente a valle, occupando le aree agricole intermedie, e ad attuare la congiunzione con la periferia di Roma;
- nuclei isolati recenti di tipo urbano residenziale, formati intorno a nodi come frange della periferia di Roma; sono accentramenti nati spontaneamente su frazionamenti della proprietà agricola ancora in evoluzione e tutti da definire, con mancanza di strutturazione interna e dei margini;
- nuclei isolati in aree agricole di interesse ambientale-paesistico cresciuti lungo la viabilità interpodere fra Squarciarelli e Rocca di Papa. La loro formazione non avviene più secondo leggi elementari di aggregazioni, ma secondo "esplosioni insediative" che aggrediscono il territorio;
- nuclei del CNR per la ricerca cresciuti in aree agricole a cavallo dell'autostrada Roma-Napoli, con tessuti che non si relazionano minimamente con i tessuti storici presenti in quella zona;
- case sparse che si presentano sotto forma di agglomerati perimettabili in aree agricole, o lungo le radiali di connes-

sione, o in forma estensiva non perimetrabile, originate perlopiù da frazionamenti dei tessuti agricoli.

Dallo studio dei piani si legge che la crescita della struttura urbana ha seguito generalmente le loro previsioni; ma i piani non tengono conto degli elementi geomorfologici-ambientali strutturanti la forma del territorio, o gli usi attuali del suolo: basti, ad esempio, analizzare certe previsioni relative anche alla viabilità. Se inoltre si seguitasse a costruire secondo le previsioni, senza contare l'abusivismo, il territorio della Città Tuscolana in pochi anni ne risulterebbe devastato. Di particolare rischio, a questo proposito sono anche le previsioni riguardanti il comune di Roma.

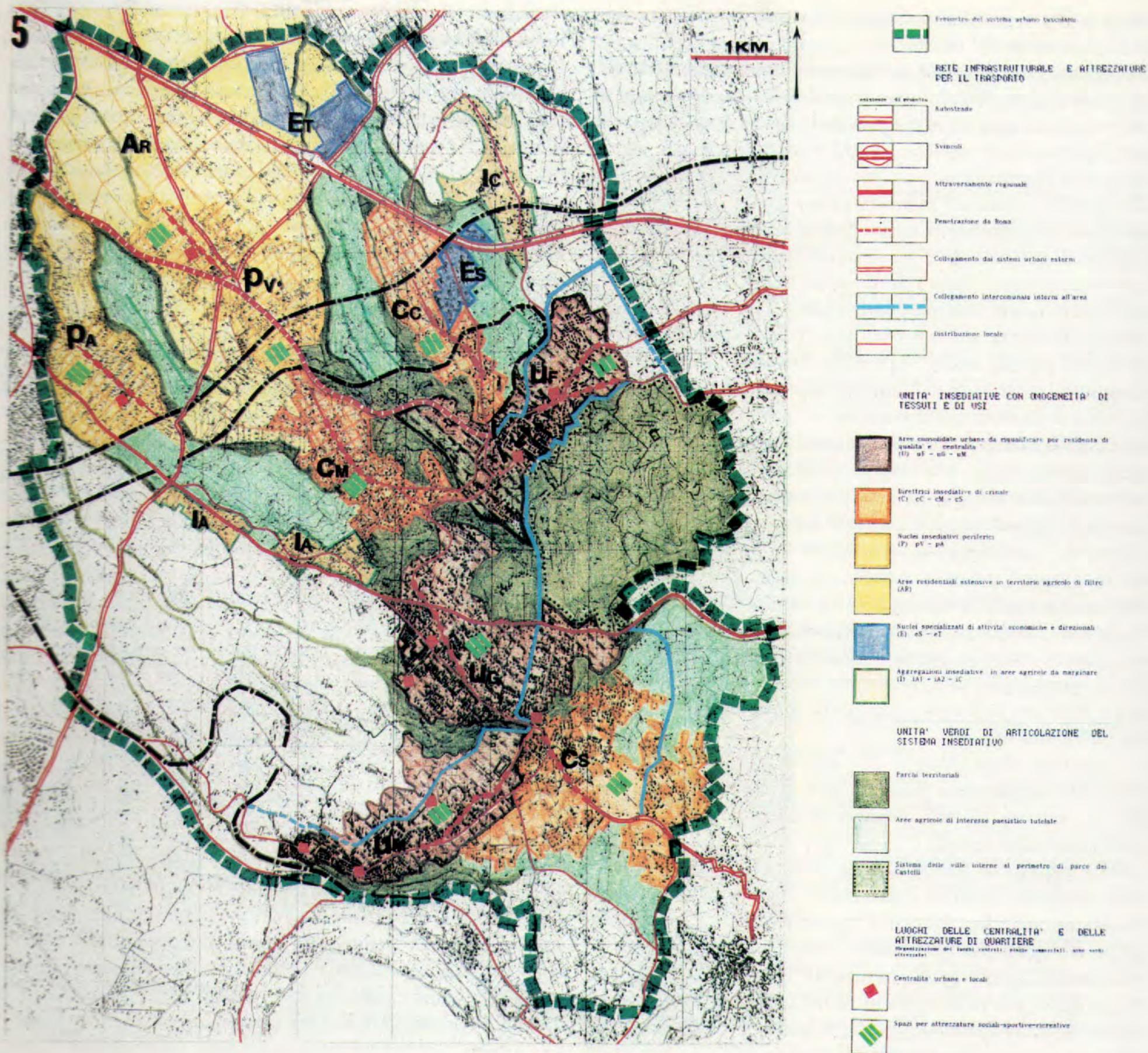
C) Individuazione dei fattori legati al fenomeno di antropizzazione del territorio. Interpretazione della nuova domanda insediativa

Nella complessa struttura urbana dei Castelli Romani l'area gravitante intorno ai centri storicamente ha assunto connotati propri e originali quali luoghi delle residenze suburbane dei Romani prima e dell'aristocrazia a partire al XVI secolo in poi.

La vocazione storica ad essere la sede privilegiata di questo tipo di residenza, che ha comportato in passato modi di occupazione particolare, caratterizzati dalle ville con annessi grandi parchi progettati, negli ultimi anni ha significato una massiccia richiesta di prima casa proveniente da Roma, con conseguente rapida occupazione delle aree libere comprese fra i centri, con utilizzazione prevalente della tipologia a villetta. La conseguenza di questa operazione è una sorta di conurbazione priva di qualità urbana che ha vanificato la forte individualità di ciascun centro storico. La vicinanza dell'area a Roma e ad attività di importanza metropolitana, quali l'Università di Tor Vergata, la presenza di qualità storico-naturalistiche di grande pregio, hanno portato qui una serie di attività legate soprattutto alla ricerca, al tempo libero, ecc., le quali si sono organizzate secondo tipologie insediative proprie e avulse dal confronto con i tessuti storici presenti.

Le zone residenziali di recente formazione sono prive di qualità urbana e non si relazionano fra loro. La domanda di abitazioni riguarda un modello insediativo costituito dalla casa più il verde, che è stata la causa di un enorme consumo di suolo.

Dal momento che in questa zona c'è soprattutto richiesta di prima casa, si rende necessario individuare i luoghi dei servizi e delle varie forme di aggregazione sociale, mentre per quanto riguarda il riordino morfologico, esso non deve consistere tanto nel fornire modelli insediativi, quanto piuttosto nel pesare a questa area come a un unico organismo fatto di parti morfologicamente e funzionalmente complementari. Alla richiesta di casa con verde, quindi, è possibile rispondere evitando il consumo indiscriminato di suolo, utilizzando invece questa tipologia assieme ai luoghi dei servizi e dell'aggregazione, in termini di caratterizzazione e distinzione del paesaggio urbano: le parti del territorio fortemente compromesse da urbanizzazioni verranno utilizzate per dare risposta. Si tratta quindi di indirizzare questa verso forme e luoghi dell'abitare compiuti nei loro aspetti formali e di uso, con-



Direttive per l'assetto morfologico della struttura urbana intercomunale

centrando l'edificazione nei luoghi dove cioè è possibile e necessario, e intervenendo in direzione di una caratterizzazione veramente urbana.

D) Valutazione delle dinamiche e dei problemi
In sintesi, dall'interpretazione della struttura urbana intercomunale attuale risulta che:

La città dei Castelli è in espansione, caratterizzata da:

a) il sistema delle aree centrali urbane di origine storica lo-

calizzate a mezzacosta e originario dalle connessioni radiali con Roma;

b) la città consolidata che si sviluppa linearmente lungo la viabilità intercomunale e locale;

c) nuove frange urbane in espansione dalla città consolidata che si sono sviluppate lungo la viabilità e sui pianori di crinali;

d) insediamenti in formazione lungo direttrici di crinale;

e) frazionamenti fondiari posti perpendicolarmente alla strada e con accessi diretti;

- f) insediamenti per piccole aggregazioni derivati perlopiù da frazionamenti agricoli;
- g) fasce di connessione agricole del sistema tuscolano (tra le porzioni di territorio urbanizzato e la città vi è dello spazio intercluso non ancora edificato o con processo di edificazione appena iniziato);

e che la periferia romana, in avanzamento, è caratterizzata da:

- a) insediamenti diffusi estensivi su frazionamenti dell'agro romano che tendono ad enuclearsi e da zone di espansione;
- b) aree intorno all'autostrada occupate da nuclei spontanei direzionali con funzioni di alta specializzazione e grandi contenitori inutilizzati;
- c) nuove previsioni di prg nelle aree agricole intorno all'autostrada con ruolo di sviluppo per saldatura di tessuti;
- d) spazio intercluso non ancora edificato o con processo appena iniziato tra le porzioni di territorio urbanizzato e la città.

Da ciò derivano le *questioni*:

- 1) incertezza di appartenenza del sistema tuscolano all'area dei Castelli o alla periferia di Roma;
- 2) mancanza di identità e di relazione per il sistema nel rapporto fra città e campagna, cioè fra insediamenti urbani e territorio urbanizzato; mancanza di disegno del sistema urbano intercomunale nella sua totalità;
- 3) tendenza all'omogenizzazione delle parti componenti il sistema insediativo intercomunale (mancanza di ruoli).

1.1.3. Obiettivi e strategie

- A) Obiettivi e strategie per il rioridino morfologico del sistema insediativo intercomunale

L'obiettivo generale per l'area è quello di esplicitare una idea della Città Tuscolana, attraverso un disegno riconoscibile della morfologia degli insediamenti.

Da questo derivano i seguenti obiettivi specifici:

- a) definire l'appartenenza dell'area ai Castelli Romani, quindi definire la Città Tuscolana. Essa deve riconoscersi per disegno di struttura come facente parte del paesaggio urbano dei Caselli. Ricostruire un disegno di struttura significa evidenziare le differenze fra le parti creando punti di passaggio strutturale e visivo (paesaggio);
- b) definire le relazioni, i margini ed i ruoli fra città e campagne, cioè operare una distinzione fra spazio urbano ed extraurbano, individuando i sistemi ed i relativi elementi a cui è affidata la caratterizzazione morfologica e morfotipologica degli spazi stessi, definendo maggiormente il ruolo dei territori intermedi, nonché gli elementi di relazione e di cesura fra le parti;
- c) differenziare in termini di disegno e ruoli le parti componenti il sistema insediamento intercomunale, ad esempio le periferie rispetto ai centri storici.

Per il conseguimento degli obiettivi si propongono queste strategie:

- 1) definizione di "campi di contenimento" per l'aggrega-

zione in unità insediative, di dimensioni organizzabili anche ai fini della dotazione di servizi, relativamente alle aree già impegnate da edificazioni nelle fasce centrali, intermedie, periferiche e lungo le radiali di connessione favorendone il completamento di forma e di usi;

2) uso del verde come elemento ordinatore, con funzione di articolazione del sistema insediativo; attribuzione di usi sociali ed economici ai beni ambientali per introdurli nel circuito della vita sociale; connessione del sistema insediativo con nodalità di testate strategiche nei confronti dei parchi lineari individuabili;

3) privilegiare come direttrici preferenziali per le "centralità" quelle di crinale, (dal momento che la viabilità strutturante gli insediamenti è appunto di crinale) evitando carichi sulla viabilità trasversale; individuazione di una viabilità intercomunale di collegamento dei centri alternativa a quella esistente, per scaricare gli assi urbani dal traffico intercomunale.

- B) Obiettivi e strategie per le parti componenti il sistema

Per quanto riguarda l'obiettivo riferito all'area vasta, prima enunciato, si parte dall'ipotesi che di essa si possa ricostruire l'identità a partire dalla ridefinizione della identità delle parti componenti: identità come disegno e come regole di organizzazione della struttura. Si individua un livello di integrazione delle parti componenti con l'intera struttura attraverso i parchi territoriali; le aree libere verdi servono per ricomporre e riorganizzare le unità internamente ai margini.

Si chiarisce meglio la specificità di appartenenza delle parti per meglio ricomporre e riconoscere la struttura complessiva. Si opera una distinzione fra le parti, sia in termini formali che funzionali organizzando le unità insediative in maniera compiuta ed autonoma.

Obiettivi:

- a) recupero e riqualificazione delle aree centrali urbane;
- b) consolidamento delle periferie attigue ai centri storici, con definizione del carattere e ruolo rispetto alla città;
- c) consolidamento delle espansioni urbane esterne ai centri;
- d) riqualificazione dei nuclei destrutturati con interventi di strutturazione interna e di ricomposizione dei margini;
- e) mantenimento dell'area agricola intermedia con possibilità di edificazione a carattere estensivo con funzione di filtro fra Roma e i Castelli;
- f) recupero e riqualificazione dei nuclei direzionali deregolamentati attraverso interventi di integrazione con le preesistenze storiche della zona;
- g) ridefinizione dei margini fra edificato e campagna attraverso interventi di ricucitura o di cesura, e attraverso l'uso delle regole del paesaggio;
- h) ridefinizione dei margini della città di Frascati e Marino;
- i) tutela delle aree agricole;
- l) recupero e riutilizzo dei contenitori a morfotipologie speciali storiche per nuove destinazioni;



Perimetro del sistema urbano tuscolano

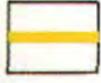
CAMPO DI CONTENIMENTO DELLE UNITA' INSEDIATIVE



Aree consolidate urbane da riqualificare per residenza di qualita' e centralita' (U)



Direttrici insediative di crinale (C)



Nuclei insediativi periferici (P)



Aree residenziali estensive in territorio agricolo di filtro (AR)



Nuclei specializzati di attivita' economiche e direzionali (E)

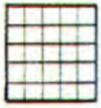


Aggregazioni insediative in aree agricole da marginare (I)

OPERAZIONI DI RIORDINO E QUALIFICAZIONE DELLE UNITA' INSEDIATIVE



Con interventi sul DISEGNO INSEDIATIVO (disegno di suolo) (Occorre il Piano attuativo)



Senza interventi sul DISEGNO INSEDIATIVO (non disegno di suolo) (Attuazione diretta di PRG)

DIRETTIVE



Tutela e valorizzazione dei tessuti stratificati in cui le relazioni fra gli elementi costitutivi sono inscindibili. Gli interventi sono estesi a comparti di riordino e redistribuzione delle funzioni residenziali e non, della mobilita' interna e del recupero ambientale relativo all'arredo urbano e figurabilita' dei centri.



Consolidamento delle espansioni urbane intensive. Sono impianti che per continuita' con i centri ma privi di identita' peculiare urbana, necessitano di azioni volte alla ricerca di nuove centralita' e introduzione di funzioni adeguate al carattere dei luoghi. Gli interventi vanno correlati con quelli previsti per i centri storici, in particolare di arredo urbano e figurabilita'.

FRASCATI

Interventi unitari di ridefinizione urbanistica e funzionale delle espansioni urbane lungo la viabilita'. Sono tessuti residenziali misti a servizi. Il contatto con un ambiente storico e culturale stimolante, suggerisce la specializzazione dell'area con funzioni legate alla ricerca, cultura e spettacolo. Si prevedono operazioni di completamento dell'impianto delle aree 167 ed il loro inserimento nel circuito della citta'; ridisegno e compattazione interna del margine verso il cimitero, individuazione di assi attrezzati con nuove centralita' ed inglobamento dei parchi storici attigui nel circuito funzionale della citta'.

GROTTAFERRATA

Il consolidamento e' perseguibile con la riqualificazione del tessuto esistente a maglia regolare. E' previsto il completamento dei tessuti con case isolate plurifamiliari, e interventi di riqualificazione del margine inferiore definito dal vallone. Nuove centralita' dovranno mettere in relazione le espansioni sopra la via Latina con quelle sotto.

MARINO

Recupero delle prime espansioni di margine del centro storico caratterizzate da tipologie di case con orti e giardini; si prevedono azioni progettuali di valorizzazione figurativa; dette tipologie debbono divenire elementi di ricucitura dei tessuti storici con le espansioni piu' recenti e con i verdi presenti boscati di margine.



Completamento del disegno di suolo dei tessuti presenti estesi con le tipologie prevalenti a palazzine isolate con l'obbligo del mantenimento delle aree boscate. L'azione prevede il completamento della viabilita' di distribuzione, il rafforzamento dei margini con piantumazioni lungo le linee di proprieta', la valorizzazione della viabilita' alberata con interventi di arredo urbano. Essendo tessuti esclusivamente residenziali si prevede il potenziamento dei servizi alla famiglia ed introduzione di nodalita' urbane.



Consolidamento dell'impianto insediativo delle lottizzazioni estese a bassa densita' strutturate sulla viabilita' esistente di crinale. Si prevedono operazioni minime di completamento dei lotti liberi con la tipologia presente a villette bifamiliari di qualita' inoltre il completamento della viabilita' con introduzione di alberature. Vanno utilizzate le discontinuita' verdi interne per piccoli parchi urbani e introdotte eventuali piccole centralita' locali, solo lungo la viabilita' di crinale. Per l'area del Torrione di Micara e' previsto il completamento delle proliferazioni edilizie che tendono verso la ferrovia Roma-Frascati con accorpamento dei nuclei alla intera unita' insediativa.



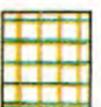
Completamento degli impianti insediativi esistenti con nuclei di lottizzazioni a villette minime con l'obbligo del mantenimento dei tessuti irregolari; va completata e rafforzata la maglia interpodereale. L'edificazione e' consentita sui lotti non inferiori a quello medio esistente. Vanno evitate le situazioni gia' presenti di lottizzazioni con disegni anomali alle caratteristiche degli impianti. I nuclei a ridosso del bosco vanno marginati con rimboschimenti di penetrazione. Le necessita' di servizi alla famiglia e di nodalita' urbane possono essere soddisfatte lungo la viabilita' di crinale.



Riordino e riqualificazione dei brani di tessuto meno recenti nati intorno al nodo Squarciarelli. La riqualificazione si attua con un piano specifico di recupero delle caratteristiche tipologiche; il piano deve prevedere un progetto di piazza commerciale attrezzata con soluzioni per la viabilita' passante locale ed intercomunale.



Mantenimento dei tessuti a ville per il consolidamento degli attuali usi residenziali. L'area assume funzione di filtro fra i nuclei esistenti intorno a Squarciarelli e quelli in formazione verso Rocca di Paps. E' assolutamente vietato frazionare la proprieta'; e' consentito introdurre attrezzature ricreative-sportive legate all'uso originario agricolo.



Completamento del disegno di suolo dei tessuti a maglia con edilizia minuta e aree di pertinenza con orti e vigneti; va mantenuta e rafforzata la struttura del disegno fondiario dell'agro romano. E' consentita l'edificazione all'interno della maglia viaria esistente di crinale; si fornisce uno schema normativo che fissa le caratteristiche strutturali e tipologiche, i lotti minimi edificabili, le altezze delle case e gli interventi relativi al verde e spazi di servizio alle residenze.



Operazioni di ridefinizione urbanistica per il riordino e la riqualificazione dei nuclei estesi di tessuti urbani destrutturati da conseguire mediante piani urbanistici di dettaglio. Le operazioni sono relative al rafforzamento degli elementi strutturali interni con punti o direttrici di coagulo edilizio commerciali e con servizi collettivi e all'occorrenza anche interventi edilizi significativi. Si persegue una chiara gerarchizzazione della rete viaria, la ricomposizione e costruzione dei margini; l'individuazione di aree per attrezzature, assi preferenziali e centralita' locali.



Riordino e riqualificazione delle proliferazioni edilizie in formazione disseminate in aree agricole lungo la viabilita'. Va ridefinita la tipologia presente e delimitate le aree con cinture arboree, di chiarezza visiva, evitando la saldatura fra nuclei attigui. Le aree vuote presenti nelle perimetrazioni possono essere completate secondo quanto previsto dalla normativa.



Recupero urbanistico dei tessuti intensivi deregolamentati di attivita' economiche e direzionali. Sono previsti piani di dettaglio che definiscano le operazioni da fare relativamente alla strutturazione dell'area. Va mantenuta la viabilita' presente di crinale, e cercate soluzioni che mettano in relazione fra loro le aree direzionali attraverso percorsi anche pedonali. I tessuti previsti per tali attivita' debbono rimanere compresi fra i fossi presenti e trovare forme di integrazione con i tessuti agricoli storici circostanti. Le funzioni del CNR sparse sul territorio devono trovare collocazione nelle aree previste. Il piano deve prevedere la combinazione di tipologie miste per funzioni e residenze.



Riqualificazione del territorio agricolo con insediamento estensivo secondo un modello storico tradizionale. L'area da trasformare in area residenziale assume funzione di filtro fra la periferia di Roma e l'area dei Castelli. Si propone una tutela che arresti la tendenza alla parcellizzazione e lottizzazione agraria delle proprieta' attraverso l'individuazione di lotti minimi edificabili ed introduzione di elementi di rafforzamento del disegno di suolo presente; si prescrivono indici di fabbricazione particolarmente bassi, si forniscono indirizzi e prescrizioni per la definizione degli interventi da eseguire sulla maglia viaria, sui margini e sulle caratteristiche tipologiche e di uso.



Recupero e riuso dei contenitori industriali dismessi per funzioni specializzate, centralita' locali e/o nuove residenze, da valutare caso per caso secondo il carattere morfotipologico presente.



Tutela e valorizzazione dei contenitori di valore storico, con possibilita' di introduzione di funzioni specializzate o centralita', da valutare caso per caso secondo il carattere testimoniale dell'edificio.



Interventi relativi alla compattazione dei tessuti edilizi da perseguirsi tramite piani attuativi.

DIRETTIVE PER LE UNITA' VERDI DI ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO



PARCHI TERRITORIALI. Sono aree di elevato valore ambientale-paesaggistico, con funzione strutturante per il disegno insediativo. Vengono introdotti percorsi pedonali/ciclabili, e aree per attrezzature ricreative legate alla preesistenza agricola o del tutto nuove, di servizio locale alle residenze. Qualunque trasformazione od uso del territorio viene demandato ad un apposito piano-progetto di parco che comprenda il sistema del verde tuscolano. Sono compresi i parchi urbani storici.



VERDE INTERNO O DI MARGINE. Ha funzione di riequilibratore ambientale e di servizio locale per attivita' ricreative culturali di fruizione quotidiana per le aree a residenza urbana. Ha funzione di elemento qualificante i tessuti urbani disarticolati e di margine dell'edificato; e' utilizzato in quest'ultimo caso in qualita' di parchi e/o orti urbani.



VERDE AGRICOLO TUTELATO. Ha funzione di connessione fra i sistemi urbani e fra questi ed il sistema del verde. Sono aree destinate a costituire fasce a protezione fra aree urbanizzate, aree agricole di particolare valore ed aree di parco; costituiscono il tessuto di unione attraverso i percorsi rurali, fra centri storici e nuove espansioni. L'edificazione e' vincolata al mantenimento dell'attivita' agricola, secondo una normativa specifica; in alcuni casi si possono riservare ai loro interno spazi per attrezzature legate alla preesistenza agricola.

AREE CENTRALI E ATTREZZATURE



Assi urbani attrezzati



Centralita' urbane



Centralita' locali



Verdi attrezzati

VIABILITA'



Strutturante

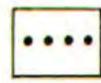


Intercomunale esterna di progetto su percorso esistente

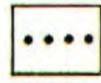


da eseguire

PROGETTI



Margine di Marino



Margine di Frascati

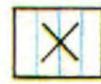


Parchi territoriali

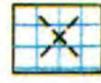


Viabilita' intercomunale esterna

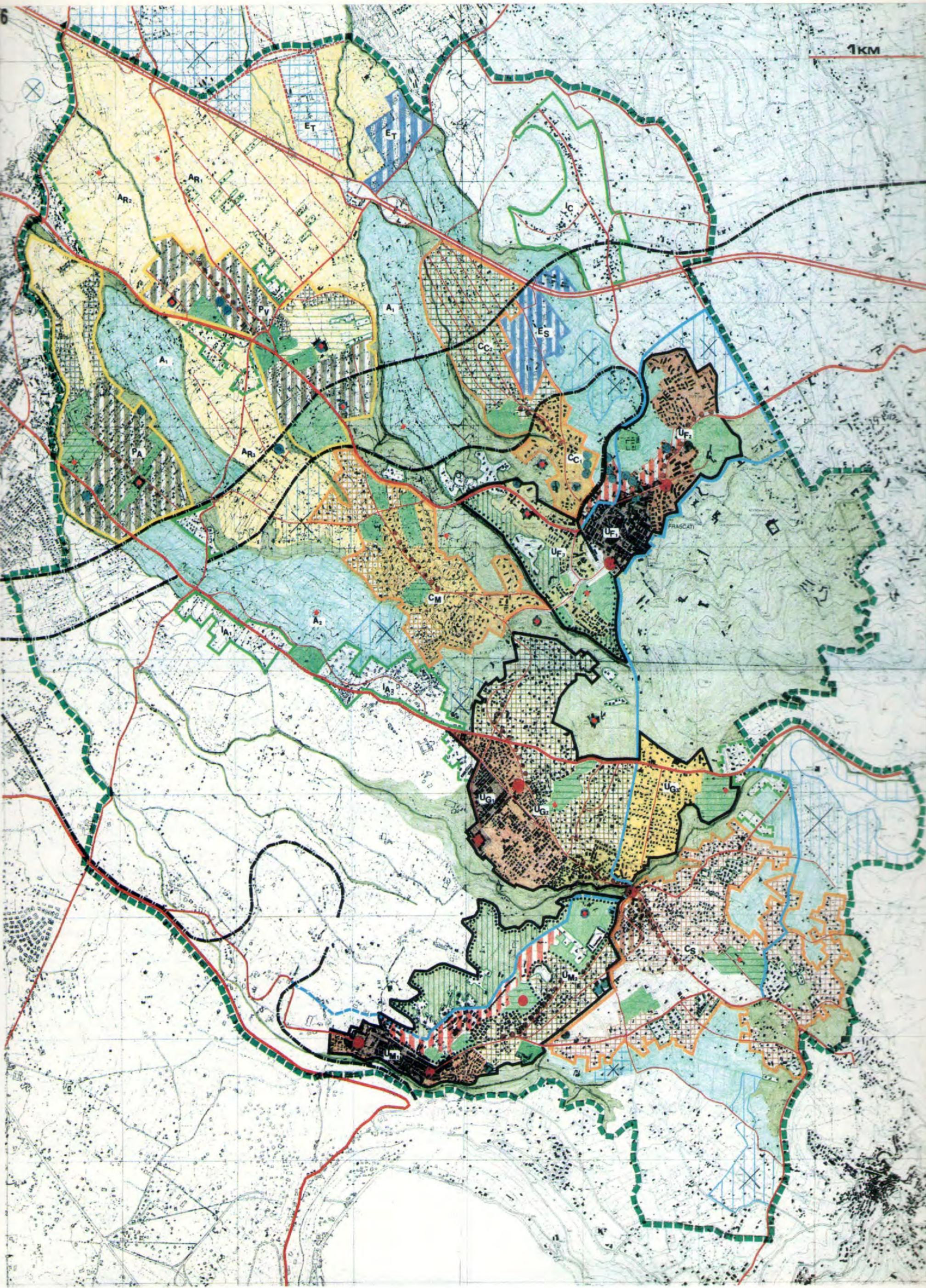
PREVISIONI DI PRG



Da eliminare



Da ridurre



1KM

6

FRASCATI

AR2

AR1

PV

A1

PA

AR3

A1

CM

UG1

UG2

UG3

CS

UM

UF1

UF2

CC1

UF1

UF2

UF3

UF4

UF5

UF6

UF7

UF8

UF9

UF10

UF11

UF12

UF13

UF14

UF15

UF16

UF17

UF18

UF19

UF20

ES

ET

ET

CC1

CC2

CC3

CC4

CC5

CC6

CC7

CC8

CC9

CC10

CC11

CC12

CC13

CC14

CC15

CC16

CC17

CC18

CC19

CC20

CC21

CC22

CC23

CC24

CC25

CC26

CC27

CC28

CC29

CC30

CC31

CC32

CC33

CC34

CC35

CC36

CC37

CC38

CC39

CC40

CC41

CC42

CC43

CC44

CC45

CC46

CC47

CC48

CC49

CC50

CC51

CC52

CC53

CC54

CC55

CC56

CC57

CC58

CC59

CC60

CC61

CC62

CC63

CC64

CC65

CC66

CC67

CC68

CC69

CC70

CC71

CC72

CC73

CC74

CC75

CC76

CC77

CC78

CC79

CC80

CC81

CC82

CC83

CC84

CC85

CC86

CC87

CC88

CC89

CC90

CC91

CC92

CC93

CC94

CC95

CC96

CC97

CC98

CC99

CC100

- m) gerarchizzazione della rete viaria interna agli insediamenti e riconnessione con la struttura viaria principale;
- n) eliminazione dei fenomeni di congestione da traffico nei centri;
- o) localizzazione delle centralità intermedie e periferiche per i sistemi urbani.

Le strategie consistono nella definizione di:

- a) unità insediative organizzate autonomamente con il recupero di regole esistenti al loro interno;
- b) ambiti verdi, naturali, attrezzati, agricoli;
- c) assi urbani, di collegamento intercomunale;
- d) centralità relative all'intero sistema e locali.

Alcune parti di città ed il sistema delle aree centrali costituiscono una fascia più densa in cui il progetto si configura come disegno di piccoli aggiustamenti, come ridefinizione del senso di alcuni luoghi tramite interventi minimi, come insieme di operazioni più puntuali capaci di ricalibrare il significato delle singole parti rispetto alla struttura urbana complessiva; in sostanza si tratta di una migliore definizione delle relazioni della fascia più densa.

Nelle parti esterne o nei nuclei destrutturati, il Piano interviene sul disegno attraverso il completamento e la riorganizzazione della maglia stradale esistente, la ricostruzione dei margini, la messa a punto delle regole insediative, degli usi degli spazi liberi e delle morfotipologie speciali interne alle espansioni. Inoltre definisce nuove gerarchie interne per definire nuovi spazi collettivi; in sostanza si danno regole per la trasformazione. Per le parti non ancora particolarmente compromesse si precisano le destinazioni e si migliora l'utilizzazione di tutti i suoli non urbani, potenziando gli usi produttivi delle aree agricole idonee, favorendo gli usi economici e sociali dei sistemi ambientali e di connessione, o di servizio agli insediamenti.

Per le altre parti che sono morfologicamente completate, gli interventi tendono al compimento, attraverso il consolidamento, delle relazioni di forma e di uso.

1.1.4. Il piano

A) L'immagine della Città Tuscolana

Dalle considerazioni analitiche e dagli obiettivi formulati per l'area, scaturisce l'immagine, trasformata, della struttura urbana intercomunale della Città Tuscolana, i cui elementi sono:

- a) tre città che sono aree consolidate urbane riqualificate per residenze di qualità e centralità (U);
- b) tre direttrici insediative di crinale (C);
- c) due nuclei insediativi periferici (P);
- d) aree residenziali intermedie con funzione di filtro fra Roma ed i Castelli (AR);
- e) nuclei specializzati direzionali (E);
- f) aggregazioni insediative in aree agricole marginali (IA);
- g) verde;
- h) centralità;
- i) viabilità.

B) Direttive generali ai comuni per il sistema insediativo morfologico:

- a) La città tuscolana del Duemila va pensata come organizzazione complessiva (tre città, unità insediative, verde, viabilità, centralità);
- b) l'edificazione si esaurisce nelle unità insediative individuate con operazioni di riordino e qualificazione specificate nella apposita tavola;
- c) tutela rigorosa delle aree agricole con valore paesistico;
- d) aree agricole con insediamento estensivo secondo un modello tradizionale (con funzione di filtro fra Roma ed i Castelli);
- e) tutela e riuso del sistema ambientale come elemento di articolazione del sistema insediativo;
- f) assi commerciali, luoghi centrali, piazze commerciali e spazi verdi attrezzati su assi preferenziali urbani;
- g) viabilità intercomunale esterna ai centri.

C) Efficacia del Piano

– I Comuni di Frascati, Grottaferrata, Marino, Rocca di Papa, Monteporzio Catone, Roma, con la proposta di piano dispongono di uno strumento attraverso il quale conferire maggiore efficacia alle proprie azioni di governo della Città Tuscolana per il miglioramento delle condizioni insediative.

– I comuni eseguiranno accordi di programma come disposto dall'art. 17 dalla legge 142.

– Il Piano ha valore sovracomunale, per cui i comuni adempiranno i propri strumenti urbanistici vigenti alle indicazioni del Piano. Il Piano acquisisce efficacia attraverso:

- a) direttive generali per il sistema;
- b) direttive per le unità insediative;
- c) norme per l'edificazione.

Le direttive e gli indirizzi costituiscono riferimento vincolante per i piani regolatori ed attuativi.

Le prescrizioni sono riferite sia agli operatori pubblici che privati

Le perimetrazioni delle unità insediative e le zoonizzazioni sono vincolanti per i comuni, per cui verranno inserite come tali nella pianificazione locale.

Sono interventi specifici di tipo intercomunale:

- 1) alla sottounità UF2 Espansione urbana a nord: Comuni di Frascati - Monteporzio Catone;
- 2) alla sottounità UM2 Espansione urbana a nord e margine superiore della città di Marino: comuni di Marino - Grottaferrata;
- 3) all'unità CS Squarciarelli: comuni di Grottaferrata - Rocca di Papa - Marino;
- 4) all'unità PV Vermicino: comuni di Frascati - Roma;
- 5) all'aggregazione IA1 Anagnina: comuni di Grottaferrata - Roma;
- 6) ai nuclei Tor Vergata ET: comuni di Frascati - Roma;
- 7) all'area AR1 Passo Lombardo, AR2 Vermicino: comuni di Frascati - Roma.

Allegato: Direttive morfotipologiche per le unità insediative componenti la Città Tuscolana. Azioni di piano e progettuali. Norme per l'edificazione (stralcio)

1) Aree consolidate urbane da riqualificare per residenza di qualità e centralità (U)

UF Frascati
UG Grottaferrata
UM Marino

Unità insediativa UF-Rif. schema normativo

UF1 Centro storico
UF2 Espansione urbana a nord
UF3 Margine inferiore della città

Direttive generali:

- interventi di tutela e valorizzazione del centro storico;
- compattazione del margine verso il cimitero;
- inglobamento dell'area Cocciano e delle espansioni a nord-est nel sistema della città;
- progetto paesistico del margine inferiore;
- individuazione di assi per nuove centralità;
- individuazione di viabilità intercomunale esterna alla città;
- progetto unitario per la piazza centrale e la stazione;
- inglobamento della Villa Torlonia e dell'area denominata il Parco nel sistema delle aree centrali della città;
- eliminazione delle previsioni di prg.

Sottounità UF1 Centro storico

Azioni:

- piani di recupero integrati riferiti ad ambiti urbani (L. 457/78);
- piani/progetti di valorizzazione della scena urbana secondo progetti d'arredo, riqualificazioni complessive e piani del colore;
- progetto della stazione e della piazza centrale con inglobamento della Villa Aldobrandini e Torlonia e dell'area del Parco;
- piano specifico territoriale di riorganizzazione delle funzioni con riferimento ad un piano generale per la Città Tuscolana e in particolare ai luoghi del tempo libero;
- piano intercomunale e locale della mobilità che verifichi il nuovo percorso intercomunale esterno ai centri.

Sottounità UF2 Espansione urbana a nord

Azioni:

- completamento edilizio dell'area Cocciano, con attuazione diretta di prg;
- i tratti viari interni alla città appartenenti alla Via Colonna e Maremmana divengono assi urbani con punto di culmine l'area verde denominata il Parco, in cui viene introdotta una piazza;
- piano particolareggiato che preveda la compattazione degli edifici lungo la viabilità con introduzione di nuova edilizia con fronti continui verso la strada e retri con giardini terrazzati verso il cimitero.

Sottounità UF3 Margine inferiore della città

Azioni:

- progettazione paesistica di dettaglio dell'area compresa fra il fosso Fontana Vecchia e la piazza centrale, comprendendo la stazione e Villa Torlonia; si tratta in sostanza della testata di uno dei parchi territoriali previsti.

Indirizzi per la progettazione:

- introduzione di quinte verdi che seguano la morfologia dell'area e marchino le discontinuità orografiche, in particolare sotto il Collegio dei Salesiani e Villa Campitelli;
- rafforzamento della linea del fosso Fontana Vecchia con introduzione di filari doppi di alberature e percorso pedonale/ciclabile di collegamento con altre unità insediative e tessuti verdi;
- data la qualità delle residenze urbane, già immerse nel verde, il piano dovrà prevedere interventi minimi di arredo relativi alle alberature, al trattamento dei fronti delle case e dei tetti, alle recinzioni e alla viabilità. Le recinzioni delle case debbono essere eseguite in pietra, alte almeno 1,8 ml.; i cancelli in ferro battuto, con alberature interne ai cortili a costruire fondali verdi. La viabilità deve essere tutta alberata e avere per quanto possibile marciapiedi laterali in cui prestare cura al selciato e agli elementi di arredo urbano.

Unità insediativa UM Marino

UM1 Centro storico;
UM2 Espansioni urbane a nord e margine superiore della città.

Direttive generali:

- interventi di tutela e valorizzazione del centro storico;
- completamento delle espansioni a ville con mantenimento dei verdi di pertinenza;
- progetto paesistico per l'individuazione del nuovo margine superiore della città, con interventi di compattazione dei tessuti edilizi e recupero ambientale di una fascia di filtro verde fra i vigneti terrazzati e l'edificato urbano;
- individuazione di assi per nuove centralità;
- individuazione di viabilità intercomunale esterna alla città;
- progetto di piazza commerciale attrezzata come centralità locale;
- inglobamento della Villa Cavallini nel circuito funzionale della città per funzioni legate alla cultura;
- mantenimento delle discontinuità verdi fra le espansioni ed il centro storico.

Omissis

Sottounità UM2 Espansione urbana a nord e margine superiore della città - Rif. schema normativo

Azioni:

- progettazione paesistica di dettaglio dell'area compresa fra le isoipse 325 e 400 m. s.l.m.;
- progetto di nuova viabilità di margine dell'edificato sulla isoipsa 375 m. s.l.m., che comprende tratti già esistenti da adeguare e tratti da eseguire ex-novo; essa va dalla Strada statale 217 a Squarciarelli, utilizzando un tratto dell'accesso di Villa Cavallini che verrà modificato. Filari di alberi ed essenze arboree debbono marcare il nuovo margine, oltre il quale sarà vietato costruire per residenze urbane;
- il tratto viario interno alla città che collega il centro storico fino a Squarciarelli diviene asse urbano attrezzato, con punto di culmine nella Villa Cavallini; la suddetta Villa funge da testata strategica del Parco fosso Valle Marciana. La viabilità urbana deve essere tutta alberata e avere per quanto possibile marciapiedi laterali in cui prestare cura al selciato e agli elementi di arredo urbano;
- piano particolareggiato che preveda la compattazione degli edifici lungo la nuova viabilità intercomunale con introduzione di nuova edilizia di ricucitura con fronti continui verso la strada e orti retrostanti;

- progetto di piazza commerciale con tessuti perimetrali di ricuciture attraverso edilizia compatta che contenga luoghi collettivi di integrazione fra spazi aperti circostanti e spazi chiusi, e che preveda un collegamento interno fra la piazza commerciale e la città vecchia di Marino;
- interventi di recupero ambientale nella fascia compresa fra le isoipse 325 e 375 m. s.l.m.; tale area funge da filtro fra la campagna storica e la città. Gli interventi debbono seguire la morfologia dell'area con quinte arboree a marcare le discontinuità orografiche, fungere da margine alle proliferazioni edilizie, e disegnare l'immagine del nuovo margine della città.

2) Direttrici insediative di crinale (C)

CC V. Campitelli-Pian dell'Olivo
CM Torrone di Micara
CS Squarciarelli

Unità insediativa CC zona Villa Campitelli-Pian dell'Olivo - Rif. schema normativo

CC1 Campitelli
CC2 Pian dell'Olivo-Autostrada

Direttive generali:

- consolidamento delle aree comprese nel tornante della ferrovia Roma-Frascati;
- completamento dell'impianto insediativo esistente con rafforzamento del disegno di suolo delle aree comprese fra la ferrovia Roma-Frascati e l'autostrada, tramite attuazione diretta da prg;
- i tratti ferroviari divengono limiti tipologici;
- assi preferenziali per nuove centralità locali sulle direttrici di crinale;
- inserimento di verdi attrezzati nel Pian dell'Olivo con possibilità di inserimento di servizi alla popolazione nella fascia attigua;
- percorso verde pedonale-ciclabile di collegamento fra unità insediative e tessuti agricoli lungo il fosso Via Lupara;
- marginature lungo l'autostrada con siepi o alberature doppie ad alto fusto;
- definizione del margine fra aree urbane e l'area del CNR.

Omissis

Sottounità insediative CC2 Pian dell'Olivo - Rif. schema normativo

Prescrizioni:

- rafforzamento della struttura fondiaria esistente su disegno dell'Agro-romano con interventi di sistemazione e piantumazione della viabilità di crinale;
- è consentito edificare con tipologia edilizia minima con mantenimento di orti o vigneti all'interno della maglia viaria di crinale, con modalità di frazionamento fornite negli schemi normativi;
- la concessione edilizia è subordinata alla piantumazione e manutenzione della viabilità strutturante;
- non è consentito introdurre nuova viabilità trasversale;
- fra la ferrovia Roma-Napoli e la Roma-Frascati, il lotto minimo edificabile è di mq. 2500 con If 0,1 mc/mq, h max 2 piani;
- fra la ferrovia Roma-Frascati e l'Autostrada, il lotto minimo edificabile è mq. 5.000, con If 0,1 mc mq, hmax 1 piano;
- è vietato introdurre altri assi viari trasversali;
- i fronti delle case devono avere accesso diretto dalla viabilità strutturante di crinale;
- i colori delle case debbono seguire indica-

delle case rurali e padronali denominate Vacchiera e Centroni;

- introduzione di un percorso verde pedonale/ciclabile lungo i fossi Botte di S. Andrea e Marana dell'Acqua Mariana, e lungo il fosso Giardino dell'Incastro;
- creazione di uno spazio attrezzato nell'area Grotte Centroni e Osteria Morena.

Questi luoghi sono soggetti a verifiche di dimensionamento, secondo criteri relativi al carico urbanistico dell'area in oggetto. Relativamente alla viabilità, deve essere attuato un piano della mobilità intercomunale e locale che individui una gerarchia interna in relazione al disegno delle unità insediative.

4) Aggregazioni insediative in aree agricole da marginare (IA)

IA1-2 Via Anagnina
IA3 Via Cisternole

Prescrizioni:

- le proliferazioni edilizie disseminate lungo la viabilità o in aree agricole caratterizzate da tessuti indefiniti e misti fra tipologie residenziali e agricole devono essere vietate dalle norme di attuazione dei piani; quelle esistenti devono essere densificate, con ridefinizione della tipologia presente, e delimitate da cinture arboree evitando la saldatura fra nuclei contigui. Nelle aree con appezzamenti ancora a vigneto vanno rimarcate le linee di confine con filari di alberature e/o siepi. L'immagine che ne deve risultare deve essere di piccoli nuclei/giardino;
- la tipologia edilizia ammessa è monopiano con verde di pertinenza con orti o giardini;
- lotto minimo pari a quello medio presente;
- per l'unità IA3, è consentito completare l'area edificando solo lungo la Via Cisternole, con accessi delle case diretti sulla strada e mantenimento dei vigneti; è da vietare dalle norme di attuazione dei piani l'edificazione lungo altre direttrici interpoderali, a salvaguardia delle Vigne di Pantano Secco e di Valle della Chiesa.

5) Nuclei specializzati di attività economiche e direzionali (E)

ES Sterpara
ET Tor Vergata

Directive generali:

- recupero urbanistico dei tessuti presenti intensivi, con interventi di strutturazione dell'area, che mettano in relazione le stesse aree direzionali, con percorsi anche pedonali verdi, ad esempio lungo i fossi, e che le relazionino con i tessuti storici presenti.

Prescrizioni:

- piani di recupero che definiscano le operazioni da compiere secondo i criteri di strutturazione dell'area;
- uso della legge regionale n° 28 (Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente), art. 15 (Varianti speciali per il recupero delle costruzioni abusive esterne ai nuclei perimetrali); art. 29 della legge 47/1985 (Recupero urbanistico di insediamenti abusivi);
- l'unità ES deve trovare una sua strutturazione mantenendo come riferimento la viabilità di crinale passante all'interno;
- le unità ET debbono essere limitate all'interno dell'area compresa tra i fossi S. Matteo e Cavaliere;
- Vanno ridimensionate le previsioni relative all'area Tor Vergata.

6) Area residenziale estensiva in territorio agricolo (AR)

Rif. schema normativo
AR1 Passo Lombardo
AR2 Vermicino
AR3 Quarto Rubbie

Directive generali:

- riqualificazione del territorio agricolo con insediamento estensivo secondo il modello storico tradizionale. L'area si trasforma in area residenziale estensiva con funzione di filtro fra la periferia di Roma ed i Castelli;
- si persegue l'arresto della parcellizzazione e

lottizzazione agraria della proprietà con individuazione di lotti minimi edificabili all'interno della tessitura attuale;

- isolamento dall'autostrada Roma-Napoli con introduzione di marginature a verde con siepi alte o filari doppi ad alto fusto;
- rafforzamento di un percorso pedonale nel fosso Vermicino che metta in relazione il sistema urbano della periferia di Roma con l'unità insediativa P2;
- marginature dell'edificazione a grappolo;
- tutela e riuso delle tenute presenti con introduzione di funzioni specializzate di tipo agricolo-museale;
- introduzione di parchi e/o orti urbani nei tessuti verdi di margine dell'edificato a confine con l'unità P1.

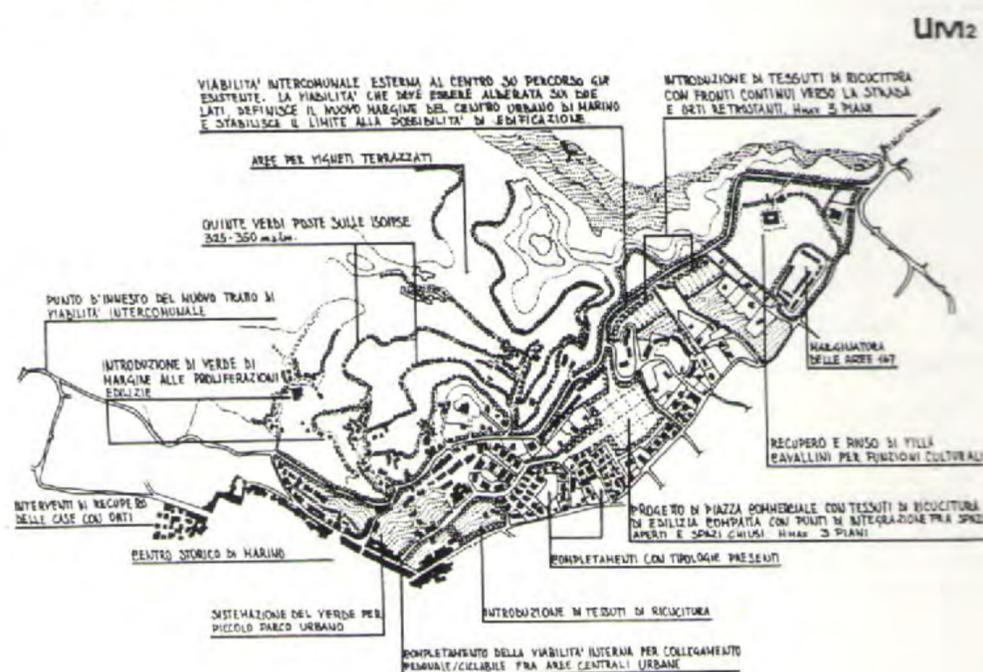
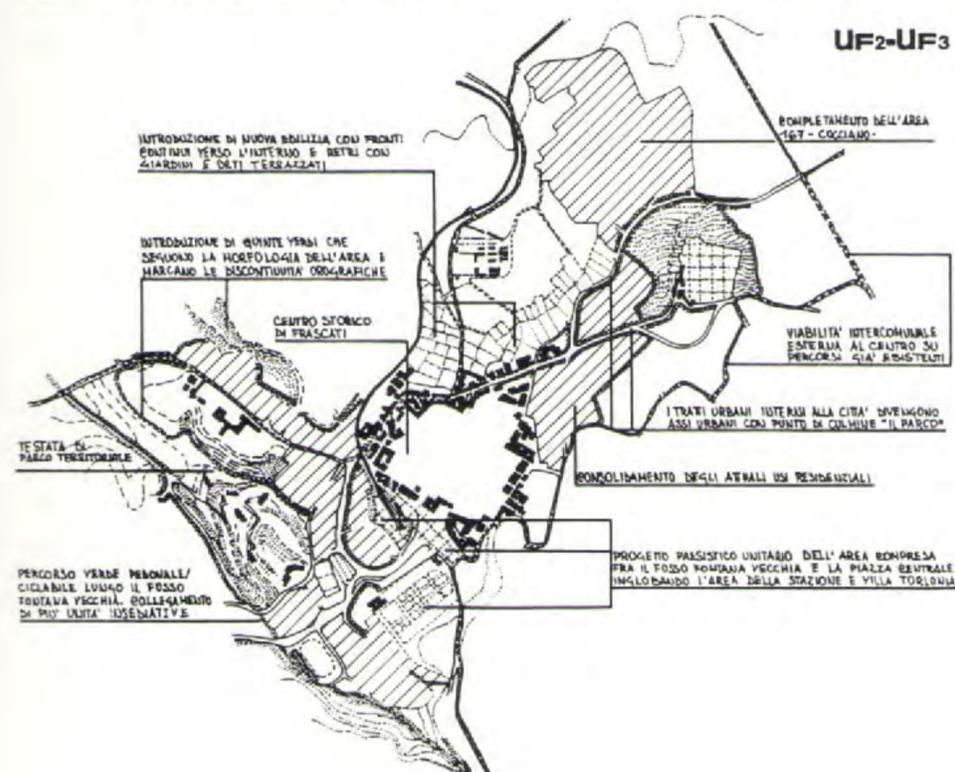
Prescrizioni:

- l'edificazione è vincolata al mantenimento dei vigneti e orti, alla manutenzione e piantumazione del proprio fronte strada;
- i frazionamenti degli appezzamenti debbono avvenire perpendicolarmente alle linee di crinale e fondovalle;
- è vietato introdurre viabilità trasversale;
- le case debbono avere accesso diretto dalla strada e siepi di essenze locali lungo le linee di proprietà;
- è assolutamente vietata l'edificazione a grappolo. Nei casi di insediamenti abusivi, si prevedono il riordino e la riqualificazione con riferimento all'art. 29, legge 47/1985 e all'art. 15, legge regionale 28/1980;
- le previsioni D3 e D5 di prg vanno eliminate, la D6 va ridotta;
- divieto assoluto di frazionamento delle tenute presenti medie e grandi;
- divieto assoluto di frazionare i tessuti verdi di margine dell'edificato dell'unità P1.

Sottounità AR1:

Lotto minimo edificabile mq 15.000;
If mc 0,03/mq abitazione;
If mc 0,07/mq servizi;
hmax 1 piano;

Omissis



Schemi normativi e abachi di indirizzo per la formazione dei piani regolatori e degli strumenti attuativi

AR1 Area residenziale estensiva in territorio agricolo
CC2 Direttrice insediativa di crinale: sottounità di Pian dell'Olivo
UF2-UF3 Area consolidata urbana da riqualificare: Frascati

PV-AR2 Nucleo insediativo periferico di Vermicino
PA Nucleo insediativo periferico di S. Andrea
UM2 Area consolidata urbana da riqualificare: Marino