

paesaggio urbano

dossier di cultura e progetto della città

1'93

gennaio
febbraio



- La riqualificazione del paesaggio
- Il restauro del Parco Pallavicini a Genova
- Proposta per un bacino di canottaggio in Val di Reno
- Le tonnare della costa siracusana
- Linee per un progetto d'area dei Castelli romani

paesaggio urbano

IL RESTAURO DEL PAESAGGIO

- Pianificazione e controllo
dei processi di trasformazione ambientale
Salvatore Dierna 5
- Il paesaggio extra-urbano
nella cultura del progetto.
Dallo zoning alla progettazione integrata
Marcello Marocco 17
- Progetto e costruzione del paesaggio:
compatibilità degli interventi tecnologici
di trasformazione e ripristino
Fabrizio Orlandi 28
- I processi di recupero naturale
nella evoluzione del paesaggio naturale
Carlo Blasi, Emilio Corvi 43
- Modalità di intervento nell'ambiente
tra restauro del paesaggio e naturalizzazione
Adriano Paoletta 45

TERRITORIO

- Recupero ambientale dell'area del Morrone
Antonello Sotgia 55

BIOTECNICA

- Proposta per un bacino di canottaggio
in Val di Reno
Michele Panza 62

VERDE

- Restauro del Parco Durazzo Pallavicini
a Genova
Fabio Calvi e Silvana Ghigino 71

AMBIENTE

- Proposta per un progetto d'area
dei Castelli romani
Teresa Chiauuzzi 84
- Le tonnare della costa siracusana
Cecilia Luschi e Gabriella Maccarrone 94

ACCESSIBILITÀ URBANA

a cura di Fabrizio Vescovo

- Spazio urbano e problematiche
collegate alla percezione visiva
Fabrizio Vescovo 104
- La città e le persone con problemi di vista
Questioni di orientamento e mobilità
Antonio Lauria 105

INFORMATICA E PAESAGGIO URBANO

a cura di Marco Agliata

- Programmi in prova
AutoCAD 12 per MS-DOS
AutoCAD 11 per Macintosh
Roberto Martelli 115
- Novità plotter
Marco Agliata 120

MULTIMEDIALITÀ E DISEGNO URBANO

a cura di Nicola Risaliti

- Vedere l'idea:
urbanistica e nuove tecnologie
per il progetto
Franco Montanari 122

RECENSIONI

- Paolo Portoghesi, opere e progetti
Nicola Risaliti 125

BIOARCHITETTURA

a cura di Eubios Laboratorio Spazio Ambiente

- Abitare il verde
Daniela Delvecchio 127

Proposta per un progetto d'area dei Castelli romani

Riordino morfologico del sistema insediativo dell'area tuscolana
Direttive per la pianificazione comunale

Teresa Chiauzzi

Dall'analisi al piano

La crescente attenzione per la fisicità e la qualità del luogo in cui vivere, pone la morfologia urbana in una posizione di grande interesse per la pianificazione sovracomunale e locale. Nell'area tuscolana, il riordino del sistema insediativo si impone per la mancanza di un disegno di suolo strutturante, che si manifesta sia nelle parti costruite, sia negli spazi liberi da edificazione che denotano notevole frammentarietà e casualità. *Mancanza di struttura è mancanza di paesaggio*, perdita di quella identità storico culturale che i Castelli hanno avuto rispetto all'area romana. L'area tuscolana, si pone nella complessa struttura dei Castelli romani, come luogo che storicamente ha assunto connotati propri quali luoghi delle residenze suburbane; ma mentre storicamente ha comportato modi di occupazione particolare, ville con annessi grandi parchi progettati, negli ultimi venti anni ha significato una enorme e massificata richiesta di prima casa da Roma. La domanda riguarda un modello insediativo dato da *casa + verde*, che è divenuto causa di un enorme consumo di suolo; insieme a questo, la vicin-

anza dell'area a Roma e ad attività di importanza metropolitana, ad esempio l'Università di Tor Vergata, la presenza di qualità storico-naturalistiche di grande pregio, hanno portato qui una serie di attività legate alla ricerca, sviluppo e al tempo libero, organizzandosi secondo tipologie insediative non relazionabili ai tessuti storici presenti.

Nella proposta di piano il modello insediativo prevalente, diviene il mezzo attraverso il quale *caratterizzare e distinguere il paesaggio urbano*. L'area dovrà riconoscersi per disegno di struttura al paesaggio urbano dei Castelli Romani, differenziandosi quindi dalla periferia di Roma. In questo caso l'analisi morfologica diviene fondamentale per la formazione del piano; l'interpretazione della realtà esaminata, diviene guida per la sua trasformazione.

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

Il perimetro dell'area per la proposta di piano non coincide con i confini comunali, ma scaturisce dall'analisi e dagli obiettivi per cui si individua quella

che dovrà essere la Città Tuscolana; nessun comune quindi vi rientrerà con tutto il territorio comunale.

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

L'obiettivo principale di riferimento è quello di *restituire all'area un disegno di struttura a partire dalla morfologia degli insediamenti*. Dalla risposta a tale obiettivo si potrà capire se l'area appartiene veramente al paesaggio dei Castelli romani o alla periferia di Roma. Si fornisce una chiave di lettura del metodo seguito per arrivare dall'analisi al piano.

Una prima fase di indagine-valutazione

• 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 a quelli infrastrutturali, geomorfologico-ambientali, principi

A nord-ovest di Marino, si perde la caratterizzazione del margine. È difficile oggi riconoscere luoghi o segni precisi che segnino il passaggio fra urbano ed extraurbano. Il supporto geomorfologico non condiziona più gli insediamenti.



Foto Andrea di Salvo

e modelli insediativi. Scaturisce la trasformazione della struttura insediativa e le variazioni di ruolo fra aree libere ed aree urbanizzate. Le grandi trasformazioni avvengono fra il 1964 ed il 1990.

- Grado di costruzione della struttura urbana intercomunale (elaborato in scala 1:25.000).

La lettura serve a capire a che punto siamo allo stato attuale con la costruzione della struttura urbana nella sua forma complessiva; sono ingredienti di questo elaborato gli elementi naturali e gli elementi antropici come elementi condizionanti la forma degli insediamenti. Sono state individuate le tipologie della formazione urbana, tipologie come pezzi 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 sono state riportate le previsioni dei prg, per capire se esistono e quali sono le direzioni di costruzione della struttura insediativa vedremo che mancano proprio delle regole di costruzione per il futuro.

- Interpretazione della struttura urbana intercomunale attuale (schema in scala 1:25.000).

In sintesi, le considerazioni che sca-

turiscono dalle analisi dell'intera struttura urbana; quindi le questioni da affrontare ed un'idea in termini morfologici dell'area. Da questo si formulano gli obiettivi ed un'immagine di trasformazione dell'area cui il piano darà risposta.

- Tipologie insediative e grado di definizione interna (elaborato in scala 1:10.000).

Il passaggio di scala ci permette di valutare internamente alle parti costituenti la forma intercomunale, 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 a queste viene letto il grado di definizione e completezza raggiunto dalle parti.

- Abachi di descrizione dello stato di fatto.

Si descrivono maggiormente alcune parti rispetto alle caratteristiche strutturali e principi insediativi, presenza di margini naturali o artificiali, problemi interni alle tipologie insediative.

Una fase intermedia *programmatica* riguarda la costruzione degli obiettivi come momento nodale della costruzione del piano; si esprimono le finalità come risposta ad effetti e problemi non risolti, e temi nuovi come risposta alla domanda sociale per quell'area. Le finalità sono relative sia alla intera struttura urbana intercomunale, sia alle parti

componenti; a queste dovrà tendere l'insieme delle decisioni del piano.

Una seconda fase riguarda la proposta di piano:

Si vuole innanzitutto esplicitare una idea della Città tuscolana, attraverso un disegno riconoscibile della morfologia degli insediamenti. Si fissano i margini ed i limiti di espansione e si stabilisce come e dove densificare. Il piano tende al compimento di usi e di forme, usa strategie di controllo della forma complessiva e dei singoli episodi. Il piano ha valore sovracomunale per cui i comuni dovranno adeguare i propri strumenti urbanistici vigenti; esso acquisisce efficacia attraverso le direttive generali per il sistema, le direttive per le unità insediative, le norme per l'edificazione. Così viene espresso:

- Schema di piano (elaborato in scala 1:25.000).

Si danno 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 in unità insediative definendo così delle linee di contenimento per l'edificazione; tali aree vengono delimitate lungo margini existen-



ti o definiti caso per caso secondo elementi di ricucitura o di cesura. Si utilizzano come elementi strategici di disegno della struttura urbana intercomunale, i verdi, la viabilità, le centralità.

• Proposta di piano (elaborato in scala 1:10.000).

Si danno le direttive per l'assetto morfotopologico delle unità insediative componenti la Città tuscolana. Partendo dall'obiettivo d'area vasta, si pensa che si possa ricostituire l'identità dell'area a partire dalla ridefinizione di identità delle parti componenti; identità come disegno e come regole di organizzazione della struttura. 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. Si definiscono i ruoli interni alle unità insediative, ad esempio le espansioni rispetto ai centri storici. Si forniscono le direttive rispetto ad usi, tipologie edilizie, margini, verdi, disegno di suolo. Si definisce una "zonizzazione" vincolante per le amministrazioni locali in cui si indica se vanno fatte operazioni sul disegno insediativo o di non disegno, quindi se l'attuazione avviene tramite piani di attuazione o direttamente come zona B di prg. Sulla base di questo le operazioni divengono di tutela e valorizzazione, completamento, ridefinizione, consolidamento dell'impianto insediativo esistente. Le azioni di piano e progettuali riguardano soprattutto lineamenti di forma e di struttura, con implicazioni quindi sul paesaggio, a partire da quelle aree o direzioni in cui ci sono opportunità per centralità.

• Schemi normativi e abachi di indirizzo per la formazione dei piani regolatori e gli strumenti attuativi.

Riguardano norme disegnate ed indirizzi progettuali relativi alle parti componenti la Città tuscolana; si evidenziano gli elementi strutturali su cui attivare il recupero e/o ridisegno urbanistico degli insediamenti. Si dà la griglia dei tracciati direttori (percorsi, verde pubblico, attrezzature), recuperando ad

esempio gli elementi dell'attuale disegno del suolo agricolo. Si danno soluzioni per la definizione o il recupero degli elementi di margine con specificazione delle norme per l'edificazione relativa agli

allineamenti, alle tipologie edilizie, alle dimensioni minime dei lotti, alle altezze degli edifici. Le direttive e gli indirizzi costituiscono riferimento vincolante per la pianificazione locale.

■ Norme per le unità insediative componenti la Città Tuscolana

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 e riqualificazioni complessive e piani del colore.
- Progetto della stazione e della piazza centrale con inglobamento della villa Aldobrandini e Torlonia e l'area Il Parco.
- Piano specifico territoriale di riorganizzazione delle funzioni con riferimento ad un piano generale per la Città Tuscolana in particolare ai luoghi del tempo libero.
- Piano intercomunale e locale della mobilità, che verifichi il percorso nuovo 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.

SOTTOUNITÀ UF3 MARGINE

inferiore della città

Azioni:

- Progettazione paesistica di dettaglio dell'area compresa fra il fasso Fontana vecchia e la piazza centrale comprendendo la stazione e villa Torlonia.

Indirizzi per la progettazione:

- Introduzione di quinte verdi che seguono la morfologia dell'area e marcano le discontinuità orografiche, in particolare sotto il collegio dei Salesiani e Villa Campitelli.
- Rafforzamento del fosso Fontana Vecchia con introduzione di filari doppi di alberature e percorso pedonale/ciclabile di collegamento con altre unità insediative e tessuti verdi.
- La qualità figurativa delle residenze urbane non comporta particolari necessità in quanto già immerse nel verde, per cui il piano dovrà prevedere interventi minimi di arredo relativo 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 costituire 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.

Il consumo di suolo indiscriminato fra Rocca di Papa e Grottaferrata, devasta aree di interesse ambientale e paesistico. Il processo in atto di urbanizzazione diffusa a bassa densità fraziona le aree agricole e occupa le macchie boscate.

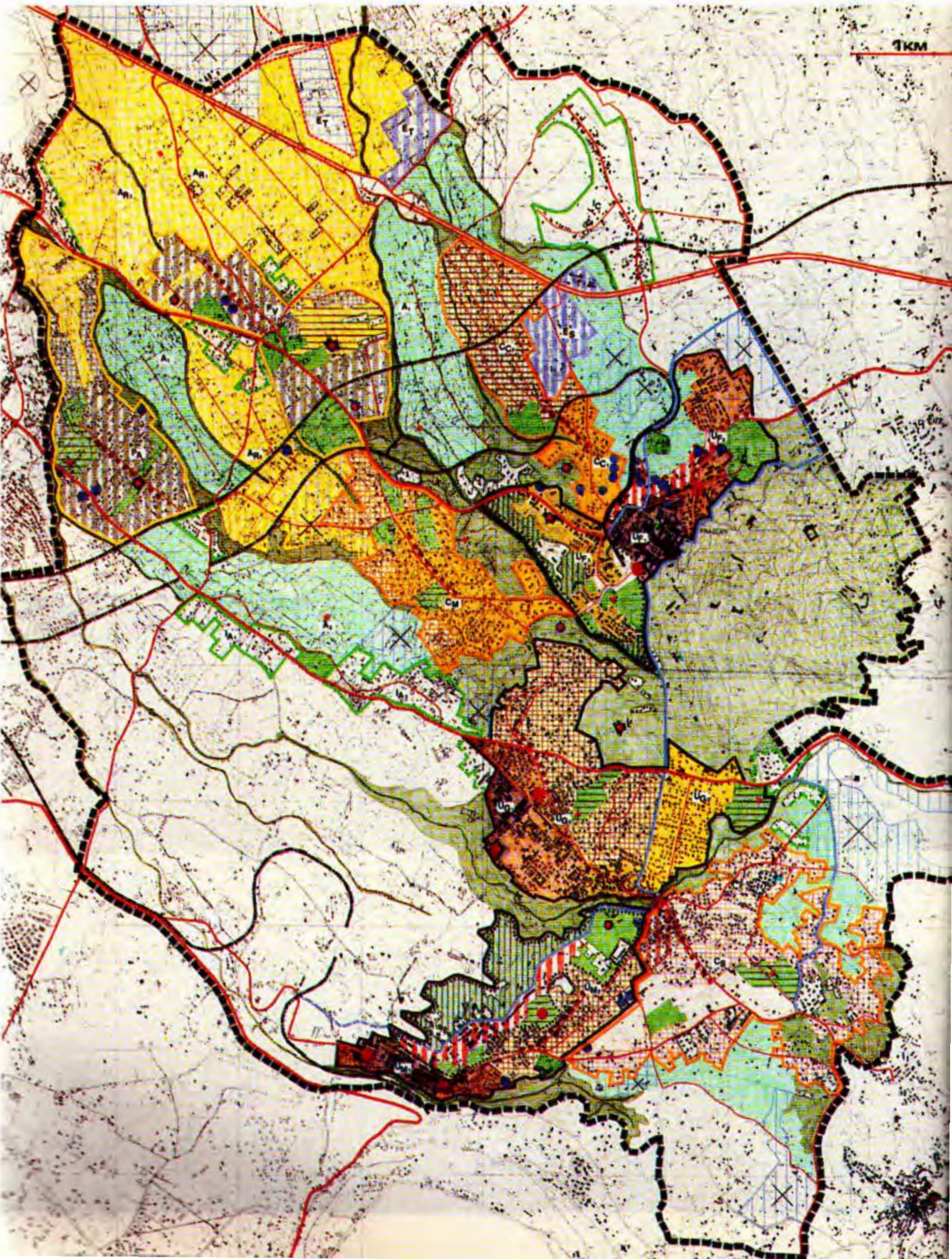


Il vallone di Grottaferrata, con le espansioni urbane semi-intensive di case isolate plurifamiliari, occupa aree verdi boscate. Sono aree prive di identità peculiare urbana, in quanto la crescita dei centri troppo spesso non ha significato la creazione di nuove centralità.



Addensamenti di lottizzazioni di case plurifamiliari in contesti rurali di pregio nella campagna di Marino. Dalla città più compatta si staccano alcune deboli identità che si allungano disperdendosi in zone in cui prevale lo spazio inedificato. La frammentarietà e casualità crea potenziali ulteriori spazi per future costruzioni.





Direttive per l'assetto morfotopologico delle unità insediative componenti la città tuscolana

Tavola numero: 6 Rapp.: 1 : 10.000



Perimetro del sistema urbano tuscolano

Campo di contenimento delle unità insediative



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



Direttrici insediative di crinale (C)



Nuclei insediativi periferici (P)



Aree residenziali estensive in territorio agricolo di filtro (AR)



Nuclei specializzati di attività economiche e direzionali (E)



Aggregazioni insediative in aree agricole da marginare (I)

Operazioni di riordino e qualificazione delle unità insediative



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



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

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 ridistribuzione delle funzioni residenziali e non, della mobilità interna e del recupero ambientale relativo all'arredo urbano e figurabilità dei centri.



Consolidamento delle espansioni urbane intensive. Sono impianti che per continuità con i centri ma privi di identità peculiare urbana, necessitano di azioni volte alla ricerca di nuove centralità 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 figurabilità.

Frascati

Interventi unitari di ridefinizione urbanistica e funzionale delle espansioni urbane lungo la viabilità. 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 città; ridisegno e compattazione interna del margine verso il cimitero, individuazione di assi attrezzati con nuove centralità ed inglobamento dei parchi storici attigui nel circuito funzionale della città.

Grottaferrata

Il consolidamento è perseguibile con la riqualificazione del tessuto esistente a maglia regolare. È previsto il completamento dei tessuti con case isolate plurifamiliari, e interventi di riqualificazione del margine inferiore definito dal vallone. Nuove centralità 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 più 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 viabilità di distribuzione, il rafforzamento dei margini con piantumazioni lungo le linee di proprietà, la valorizzazione della viabilità alberata con interventi di arredo urbano. Essendo tessuti esclusivamente residenziali si prevede il potenziamento dei servizi alla famiglia ed introduzione di nodalità urbane.



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



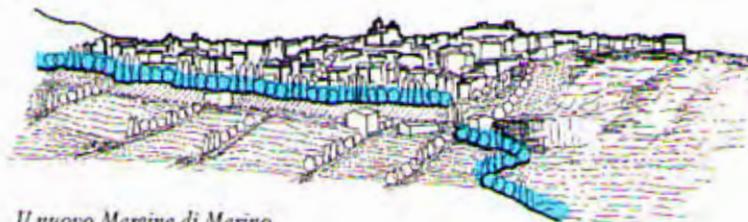
Completamento degli impianti insediativi esistenti con nuclei di lottizzazioni a villette minute con l'obbligo del mantenimento dei tessuti irregolari; va completata e rafforzata la maglia interpodereale. L'edificazione è consentita sui lotti non inferiori a quello medio esistente. Vanno evitate le situazioni già presenti di lottizzazioni con disegni anomali alle caratteristiche degli impianti. I nuclei a ridosso del bosco vanno marginati con rimboschimenti di penetrazione. Le necessità di servizi alla famiglia e di nodalità urbane possono essere soddisfatte lungo la viabilità 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 viabilità 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 Papa. È assolutamente vietato frazionare le proprietà; è consentito introdurre attrezzature ricreative-sportive legate all'uso originario agricolo.



Il nuovo Margine di Marino



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. È 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 centralità locali.



Riordino e riqualificazione delle proliferazioni edilizie in formazione disseminate in aree agricole lungo la viabilità. 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 attività economiche e direzionali. Sono previsti piani di dettaglio che definiscano le operazioni da fare relativamente alla strutturazione dell'area. Va mantenuta la viabilità presente di crinale, e cercate soluzioni che mettano in relazione fra loro le aree direzionali attraverso percorsi anche pedonali. I tessuti previsti per tali attività 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 proprietà 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, centralità locali e/o nuove residenze, da valutare caso per caso secondo il carattere morfotipologico presente.



Tutela e valorizzazione dei contenitori di valore storico, con possibilità di introduzione di funzioni specializzate o centralità, 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 unità 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 ad uso del territorio viene demandata 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 attività 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; è utilizzato in quest'ultimo caso in qualità 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 è vincolata al mantenimento dell'attività agricola, secondo una normativa specifica; in alcuni casi si possono riservare al loro interno spazi per attrezzature legate alla preesistenza agricola.

Aree centrali e attrezzature



Assi urbani attrezzati



Centralità locali



Centralità urbane



Verdi attrezzati

Progetti



Margine di Marino



Margine di Frascati



Parchi territoriali



Viabilità intercomunale esterna

Viabilità



Strutturante



da eseguire



Intercomunale esterna di progetto su percorso esistente

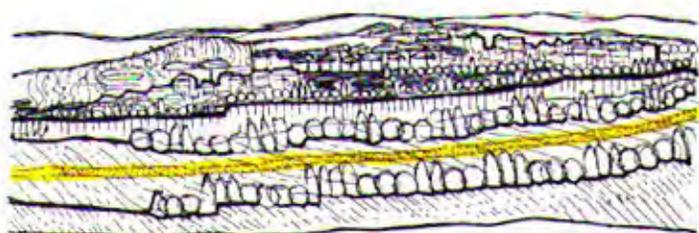
Previsioni di PRG



Da eliminare



Da ridurre



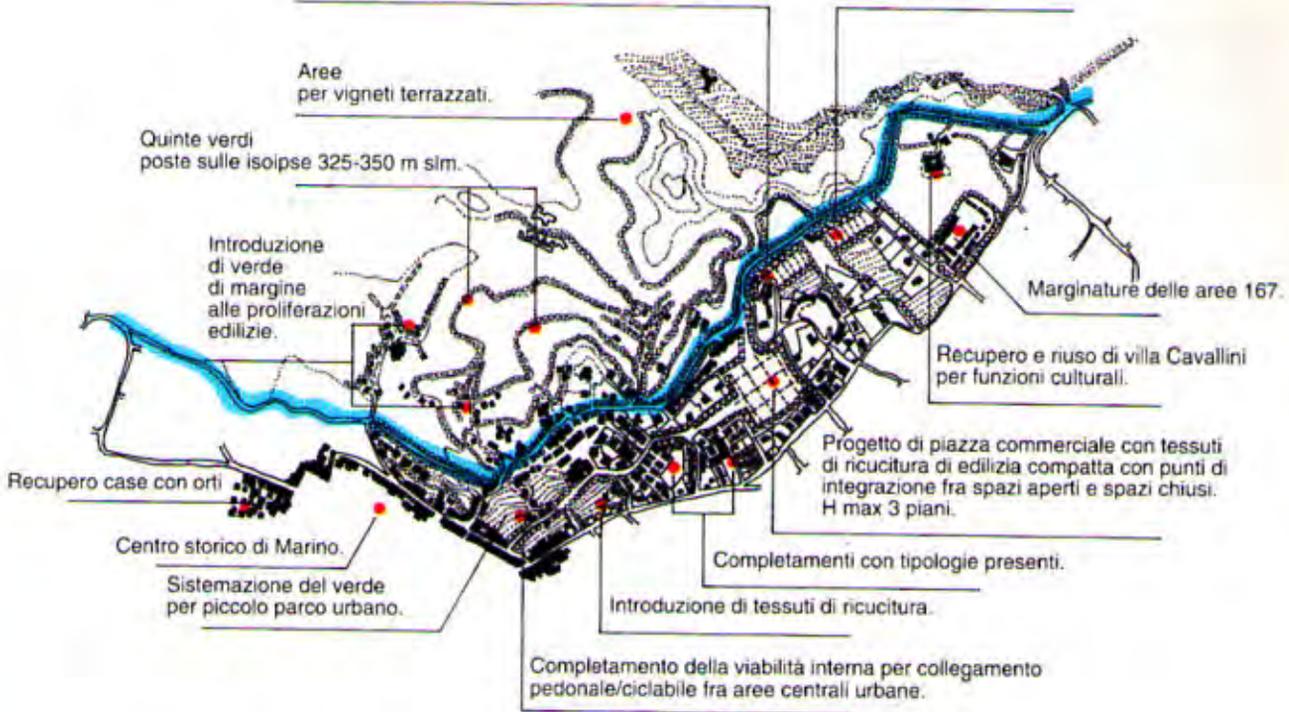
Il percorso pedonale-ciclabile nel vallone di Grottaferrata

UM2

Aree consolidate urbane da riqualificare

Viabilità intercomunale esterna al centro su percorso già esistente. La viabilità che deve essere alberata sui due lati, definisce il nuovo margine del centro urbano di Marino e stabilisce il limite alla possibilità di edificazione.

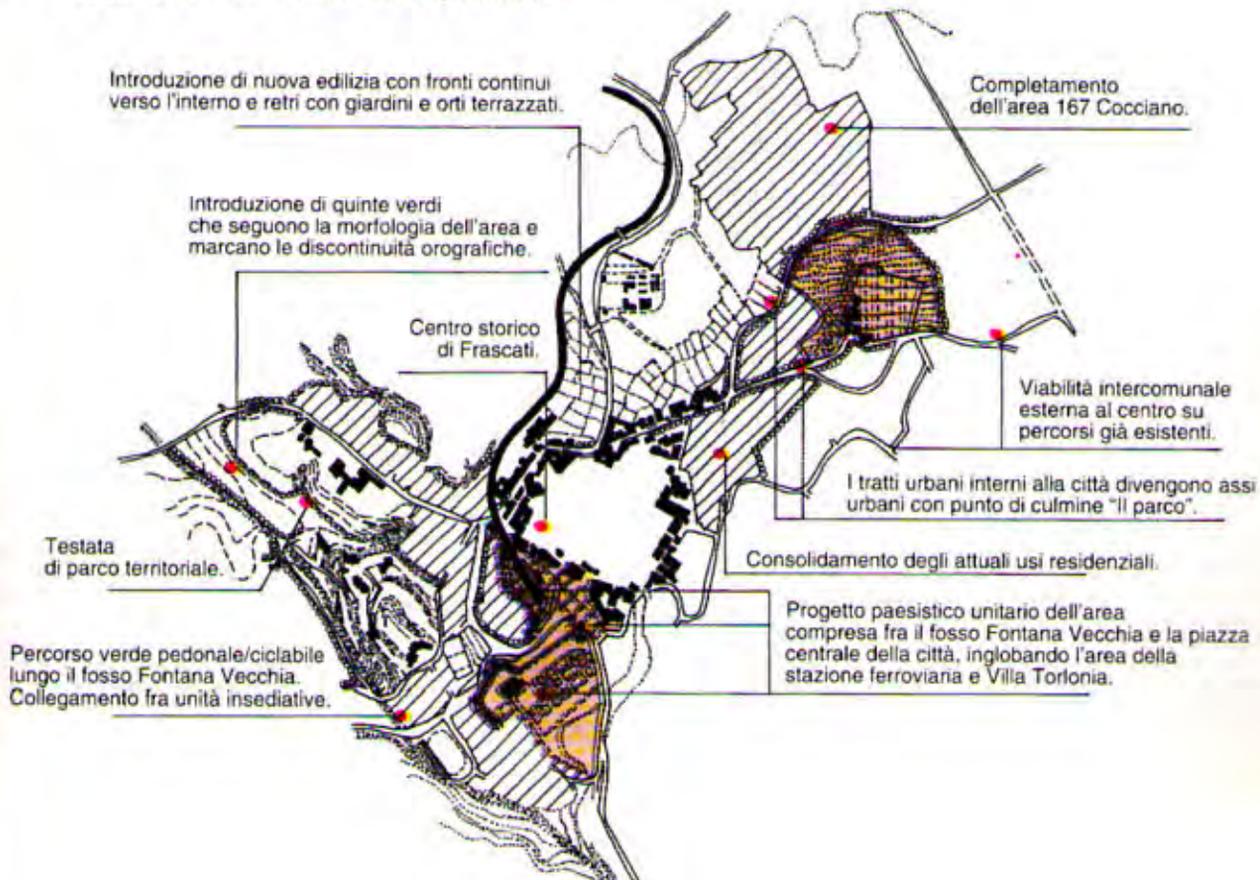
Introduzione di tessuti di ricucitura con fronti continui verso la strada e orti retrostanti. Hmax 3 piani.



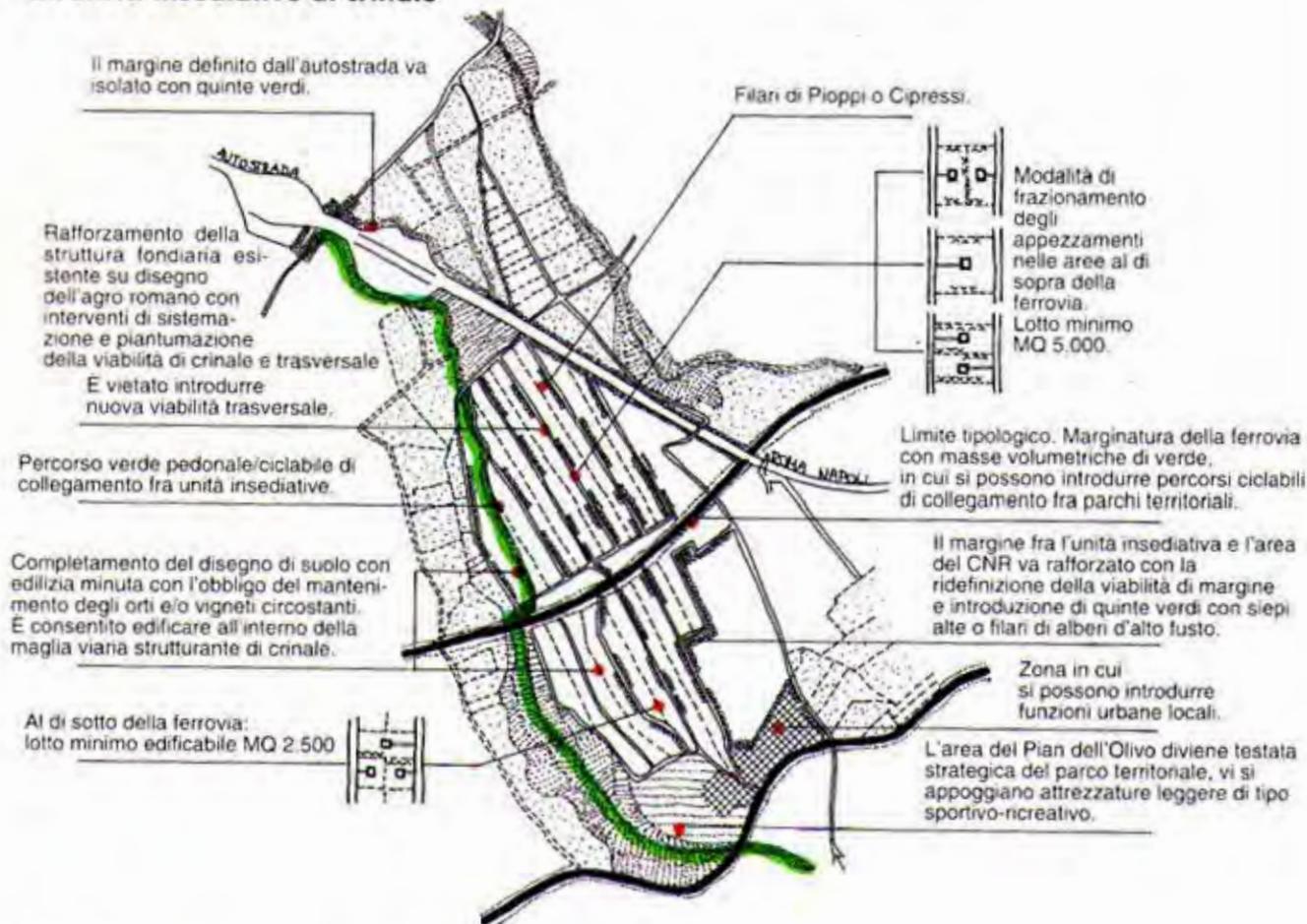
Schemi normativi e abachi di indirizzo per la formazione dei piani regolatori e degli strumenti attuativi

UF2-UF3

Aree consolidate urbane da riqualificare

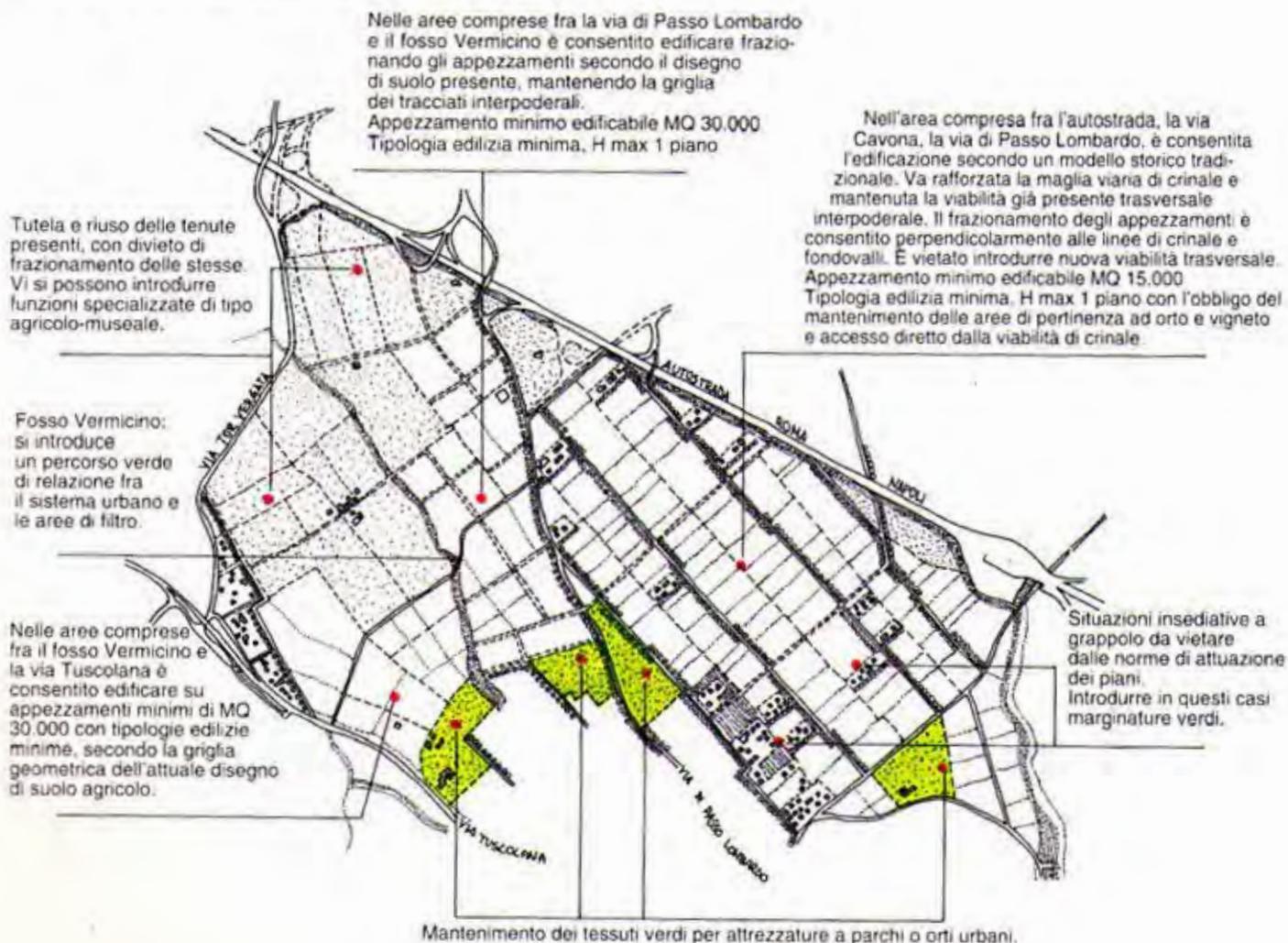


Direttrici insediative di crinale



AR1-AR2

Aree residenziali estensive in territorio agricolo



Pv Nuclei insediativi periferici
AR3 Aree residenziali estensive in territorio agricolo

Fosso Vermicino: va introdotto un percorso verde pedonale/ciclabile che prosegue all'interno dell'area urbana.

Rafforzamento degli elementi strutturali interni. Va recuperata la griglia del disegno di suolo agricolo.

Aree soggette a piani di dettaglio: interventi di ridefinizione urbanistica con mantenimento della maglia interpodereale. Tipologie edilizie a villini isolati o in linea per uso a residenza urbana. H max 2 piani.

Mantenimento dei tessuti verdi a margine dell'edificato. Vi si possono introdurre attrezzature per parchi e/o orti urbani.

Recupero e riuso dei contenitori storici ed industriali per funzioni urbane e locali o anche specializzate

Introduzione di percorso verde pedonale/ciclabile lungo il fosso Quarto Rubbie

Frazionamento degli appezzamenti e l'edificazione all'interno del disegno presente dei tessuti agricoli. Appezzamento minimo edificabile MQ 10.000 Tipologia edilizia minima con accesso alle case perpendicolare alla viabilità di crinale e aree di pertinenza a vigneti o orti. H max 1 piano.

Progetto di piazza commerciale: introduzione di tessuti di ricucitura laterali di uso misto residenziale-commerciale. Lo spazio di uso collettivo: integrazione con i tessuti verdi circostanti ed quelli per residenze urbane. H max 3 piani.

Linea di fondo valle da mantenere e rispettare

Mantenimento della Tenuta: introdurre funzioni specializzate agricole museali

Proliferazioni edilizie da vietare dalle norme di attuazione di piano: delimitare con cinture arboree. L'immagine che deve risultare è di piccoli nuclei giardino.

Aree soggette a piani di dettaglio per interventi di ridefinizione urbanistica

Fosso Fontana Vecchia.

Mantenimento dei tessuti verdi a margine dell'edificato: introduzione di attrezzature leggere di tipo sportivo-ricreativo.

Pv Nuclei insediativi periferici

Tenuta Vaccheria e Tenuta Centroni: mantenimento dei tessuti agricoli con riuso delle case rurali e padronali.

Situazioni da marginare tramite cinture arboree.

Le marginature verdi debbono ripercorrere il disegno di suolo agricolo presente.

Fosso Giardino dell'Incastro

Aree soggette a piani di dettaglio per interventi di ridefinizione urbanistica con l'obbligo del mantenimento della maglia regolare presente. Sono consentite tipologie edilizie a villini isolati o in linea per uso a residenza urbana. H max 2 piani.

Il percorso verde pedonale/ciclabile.

Rafforzamento degli elementi strutturali interni. Va recuperata la griglia geometrica del disegno di suolo agricolo.

Recupero e riuso dei contenitori storici ed industriali per funzioni urbane locali e specializzate.

Progetto di piazza commerciale con introduzione di tessuti di ricucitura di uso misto residenziale-commerciale. Lo spazio aperto di uso collettivo deve trovare elementi di integrazione con i parchi territoriali di margine. H max 3 piani.

I parchi territoriali lungo i fossi Botte di S. Andrea e Marrana dell'acqua Mariana divengono margini definitivi dell'unità insediativa. Lungo i fossi si debbono creare percorsi verdi pedonali/ciclabili di collegamento con i tessuti insediativi esterni.

Asse urbano attrezzato.

Villa Senni

Situazioni da marginare con cinture arboree.