

## 9 SISTEMA INSEDIATIVO MORFOLOGICO<sup>1</sup>

### 9.1 Gli obiettivi, il metodo e le elaborazioni

Il PTPG interpreta ed indirizza la morfologia del sistema insediativo provinciale nella duplice dimensione d'area vasta metropolitana e di sistemi locali componenti.

Il sistema insediativo della provincia, caratterizzato dalla complessa costruzione urbana della città di Roma, da gruppi di centri contigui che ne costituiscono la cintura più prossima e da centri satellitari più esterni di media e piccola dimensione, dopo la grande crescita degli anni '60-'80 è oggetto negli anni '90 e 2000 di intense dinamiche metropolitane e processi trasformativi locali che ne modificano profondamente struttura e forma, accentuando la conurbazione su Roma dei centri contigui, l'aggregazione tra loro di più centri satellitari di 2° corona e della costa, la destrutturazione di centri più esterni e la formazione di estese aree di insediamenti diffusi periurbani nei territori intermedi e nelle fasce costiere, con tendenza alla perdita del policentrismo e delle identità locali e alla omogeneizzazione sul modello insediativo delle periferie urbane.

L'obiettivo del PTPG è di:

- guidare le trasformazioni in corso nel sistema insediativo metropolitano con un'azione progettuale orientata a rafforzare l'identità morfologica dell'intero sistema considerato nella sua unità e nelle aggregazioni intercomunali componenti (Roma – area centrale e sistemi insediativi morfologici locali), nella nuova dimensione urbana e territoriale in cui si presentano oggi;
- rafforzare o progettare i caratteri-valore delle diverse costruzioni insediative urbane (complesse: conurbazioni e policentriche; elementari) e di quelle territoriali di recente formazione, nonché i caratteri individuali dei singoli centri, contro le tendenze alla destrutturazione ed all'omologazione;
- contenere e riaggregare i processi insediativi diffusivi, periurbani e territoriali, sui centri e sulle costruzioni urbane consolidate intercomunali, riducendo il consumo di risorse ambientali e di suolo;
- fornire direttive ai Comuni per la formazione ed attuazione degli strumenti urbanistici, negli aspetti d'interesse provinciale.

A questi fini, il metodo di indagine e di indirizzo progettuale adottato, finalizzato alla lettura dei caratteri-valore e delle dinamiche e problemi dell'intera costruzione metropolitana e delle parti componenti<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> A cura del gruppo C.Nucci A.Galassi

<sup>2</sup> Il metodo d'indagine e di indirizzo progettuale della morfologia insediativa di area vasta, le categorie interpretative e le legende degli elaborati sono quelli messi a punto dal gruppo di lavoro del prof. Nucci, DPTU, Università La Sapienza, a partire dagli anni '80:

- Nucci C. (a cura di) (1984), *Il sistema insediativo urbano nel metodo base per la formazione dei piani sub-regionali*, DPTU, contributo del Seminario Permanente sui problemi della pianificazione sub-regionale alla Mostra: Il Tevere - natura, storia e territorio da Nazzano a Castel Giubileo, Roma.
- Nucci C. (1986), *Consumi di suolo e urbanizzazione metropolitana in Urbanistica* n.84, pp. 64-69
- Nucci C. (1989), *PTC Lazio n.4*, in AA.VV. , *Proposte preliminari per i Piani Territoriali di Coordinamento*, Regione Lazio

- descrive ed interpreta i caratteri e le dinamiche attuali dei sistemi insediativi provinciali, Roma compresa, attraverso il loro processo formativo-trasformativo più recente;
- interpreta l'immagine insediativa provinciale, attuale e tendenziale, in modo complessivo/unitario (provincia metropolitana) e in modo differenziato per aggregazioni intercomunali (sistemi insediativi morfologici locali) e tipologie insediative (costruzioni urbane, costruzioni territoriali, costruzioni specializzate);
- imposta le regole morfologiche per l'indirizzo, a tempi medio-lunghi, delle trasformazioni insediative, coerenti con l'immagine programmata policentrica della provincia metropolitana, con le identità delle nuove aggregazioni intercomunali e con i caratteri delle tipologie insediative;
- fornisce regole ed indirizzi morfologici e dimensionali rivolti alla pianificazione urbanistica comunale ed, in generale, a tutte le operazioni di trasformazione del territorio.

Le elaborazioni grafiche comprendono:

**Tav.RTsim9.1. *Morfologia naturale, rete dei centri, sistemi urbani morfologici.***

Nella tavola in sc. 1:100.000 si è utilizzata una base semplificata su cui sono state rappresentate le 9 regioni naturali dell'Almagna, la maglia infrastrutturale, i centri per classi di dimensione demografica, i 41 sistemi urbani morfologici locali (individuati in base alle relazioni geografico-morfologiche) e gli ambiti di concentrazione di sedi produttive e di funzioni di servizio. Le fonti utilizzate sono: il volume di R. Almagià del 1966 dell'UTET, sul Lazio, (*Regioni d'Italia*, vol. XI, cap. 6 pag. 193-208), i dati del censimento del 2001 dell'ISTAT, i risultati della ricerca condotta nel 1991 per conto della Regione Lazio da C.Nucci (cfr. op. cit. in nota 1).

**Tav.RTsim9.2. *Dinamica dell'occupazione del suolo per usi urbani a 4 date.***

Nella tavola in sc. 1:50.000 su base CTR 1991, è stato interpretato per fasi il processo di urbanizzazione metropolitana, attraverso la rappresentazione dell'occupazione del suolo al 1961-1979-1991-2001. La tavola ha utilizzato come fonti del "rilievo" le tavolette IGM del 1957 in sc. 1:25.000 (per i comuni della provincia) e l'aerofotogrammetrico del Comune di Roma del 1962 in sc. 1:10.000 ridotto in sc.1:25.000 (per Roma e alcuni comuni confinanti con Roma: Fiumicino, Formello, Sacrofano, Riano, Monterotondo, San Gregorio di Sassola, Galliciano, Colonna, Montecompatri, Monteporzio Catone, Frascati, Grottaferrata, Rocca di Papa, Marino, Castelgandolfo, Albano, Ariccia, Ardea, Pomezia), le foto aeree della Regione Lazio volo SEAT in sc. 1:25.000 (anni 1979-81), le foto aeree della serie Ambiente 2000 in sc.1:25.000 (anni 1999-2000, aggiornate per Roma con foto aeree 2002 della serie predisposta per l'Atlante delle Periferie). La perimetrazione è stata effettuata in sc.1:25.000 e poi ridotta alla sc. 1:50.000 (per i

- 
- Nucci C. (1990), *Settore nord-orientale dell'Area romana in Quaderni di Urbanistica Informazioni* n.8, pp.216-220, Volume doppio sulla ricerca *IT.URB.'80 Rapporto sullo stato dell'urbanizzazione in Italia negli anni '80*, resp. nazionali G.Astengo, C.Nucci
  - Nucci C., Besati L., Crisostomi V. (1990), *La nuova dimensione metropolitana in Lazio Ricerche* n.4, pp.95-131
  - Nucci C., Crisostomi V., Galassi A. (1991), *Articolazione territoriale della città metropolitana di Roma in base ai caratteri morfologici del sistema insediativo in Studi sulla città metropolitana*, BUR Lazio speciale 22/5/1991 pp.151-175
  - Nucci C., Galassi A. (1994), *Area metropolitana romana, organizzazione territoriale, politiche, interventi* in Fubini A., Corsico F. (a cura di), *Le Aree metropolitane in Italia*, Franco Angeli editore, pp.539-565
  - Nucci C., Galassi A. (1995), *I valori del sistema insediativo come componente dell'immagine paesistica di area vasta*, in S.Pignatti (a cura di) *L'ecosistema Roma, ambiente e territorio*, Roma.
  - Nucci C., Galassi A. (a cura di) (2001), *Piano Territoriale Provinciale di Padova. La costruzione del piano e la sintesi delle elaborazioni*, in *Urbanistica Quaderni* n.29, INU Edizioni Roma
  - Nucci C., Arlotti G. (a cura di) (2001), *Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento della Provincia di Rimini in Urbanistica Quaderni* n.28, INU Edizioni Roma
  - Nucci C. (a cura di) (2005), *Provincia di Frosinone Schema di Piano Territoriale Provinciale Generale*

criteri della perimetrazione cfr. in allegato la SCHEDA A9/n.1). Alla tavola sono allegati tabelle quantitative.

**Tav.RTsim9.3. Tipologie delle costruzioni insediative: dai tessuti alle costruzioni insediative.**

Nella tavola in sc. 1:50.000 su base CTR 1991 aggiornata al 2001, sono rappresentate le tipologie dei tessuti che compongono le costruzioni insediative, urbane, territoriali, specializzate; per l'analisi e l'interpretazione dei caratteri dei tessuti insediativi sono state utilizzate categorie già sperimentate in ricerche universitarie concluse/in corso<sup>3</sup> (riferendosi per Roma anche alle voci del PRG 2000); per i luoghi con usi specializzati si è utilizzata la stessa legenda della tav.RTsmf12.1. Alla tavola sono allegati tabelle quantitative.

**Tav.RTsim9.4. Costruzione insediativa metropolitana e costruzioni componenti.**

Nella tavola in sc. 1:100.000 (che utilizza come base l'impronta dell'occupazione del suolo al 2001 della Tav.RTsim9.2 riportata su una base amministrativa) si schematizza il modello attuale della provincia metropolitana, basata sulla diversità delle costruzioni insediative componenti in trasformazione. Sulla tavola le diverse costruzioni insediative (urbane, territoriali, specializzate) dedotte dalla Tav.RTsim9.3. sono rappresentate con perimetri, simboli e campiture.

In un riquadro della tavola (in sc. 1:250.000) si è evidenziato: lo scenario di tendenza che il territorio metropolitano potrebbe assumere in assenza di politiche correttive.

**Tav.RTsim9.5. Costruzione insediativa metropolitana e costruzioni componenti.**

Immagine programmatica

Nella tavola in scala 1:100:000 è rappresentato il modello programmatico al 2015 con l'indirizzo delle trasformazioni, coerenti con le identità delle nuove aggregazioni intercomunali e con i caratteri delle tipologie insediative.

**Tav.TP2 Disegno programmatico di struttura.**

Nella tavola in scala 1:50.000 il disegno programmatico di struttura fornisce direttive per i sistemi componenti (ambiente, insediativo morfologico, insediativo funzionale, mobilità), predisponendo, in particolare, regole morfologiche per la pianificazione comunale o di settore al fine di indirizzare le trasformazioni delle costruzioni insediative (urbane, territoriali, specializzate).

## 9.2 I criteri di articolazione del sistema insediativo provinciale

La lettura ed interpretazione del sistema insediativo provinciale, nella sua dimensione unitaria di area vasta a carattere metropolitano e nelle aggregazioni di centri che lo compongono, può essere condotta sotto diversi profili, dando luogo ad immagini, partizioni e rappresentazioni diverse.

Ai fini del PTPG, si sono assunti convenzionalmente un numero limitato di criteri di lettura, ripartizioni territoriali e denominazioni, per assicurare unità di linguaggio ai ragionamenti del piano.

### 9.2.1 I criteri per l'individuazione delle aggregazioni dei centri

La morfologia del sistema insediativo provinciale è fortemente condizionata dalle caratteristiche morfogenetiche e morfologiche assai diversificate del territorio.

In base ai **caratteri clivometrici**, la superficie della provincia (535.181 Ha) è tradizionalmente divisa in quattro classi di pendenza: la montagna (19,21%), l'alta collina (20,54%), la bassa collina (26,86%), la pianura e le aree pianeggianti (33,39%).

Le classi sono espressione di una morfogenesi caratterizzata dalle piane alluvionali fluviali principali del Tevere e dell'Aniene fino alla costa e, verso

---

<sup>3</sup> Cfr. nota 1

l'interno, dal sistema calcareo appenninico e dalle costruzioni vulcaniche dei Castelli Romani e del Braccianese, degradanti verso la pianura.

Il sistema insediativo, in particolare la costruzione urbana di Roma ed il policentrismo dei centri minori, si è organizzato nella parte terminale e costiera delle valli fluviali e nelle fasce altimetriche della bassa ed alta collina, prima, in corrispondenza degli assi di crinale nord-sud e controcrinale, e, dopo, in corrispondenza degli assi viari storici radiali da Roma verso il territorio regionale. E' così possibile adottare una **classificazione dei centri in base alla classe clivometrica** del territorio comunale in cui si collocano (cfr. cap.3.1)<sup>4</sup> :

- 45 centri di montagna;
- 33 centri di alta collina;
- 30 centri di bassa collina;
- 13 centri di pianura.

Sotto il **profilo geografico** tenendo conto, insieme ai caratteri orografici, dei contesti ambientali e delle sedimentazioni antropologiche, il Lazio, nella proposta ormai classica dell'Almagià<sup>5</sup>, è articolato in *sub-regioni naturali*; di queste, nove interessano la provincia di Roma<sup>6</sup> :

- *Maremma laziale* (anche in provincia di Viterbo), è costituita dalla stretta fascia costiera pianeggiante del litorale tirrenico su cui interferiscono i Monti della Tolfa. E' delimitata a nord dal corso del fiume Mignone che per lunghi tratti costituisce il confine provinciale con Viterbo.
- *Monti Sabatini* (anche in provincia di Viterbo), si tratta del sistema di colline di origine vulcanica che comprende i laghi di Bracciano e Martignano. Il territorio si caratterizza per la compresenza di zone pianeggianti e vallate, di colline tufacee e antichi crateri circondati da ripide colline laviche.
- *Valle del Tevere* (a monte di Roma, anche in provincia di Viterbo e Rieti), è costituita dal bacino idrografico del Tevere e si caratterizza, in riva destra, per il complesso collinare vulcanico in cui si alternano colline ripide e dolci, per il consistente numero di fossi trasversali al Tevere che solcano il suolo tufaceo e per la presenza isolata del massiccio calcareo del Monte Soratte. In riva sinistra la valle è delimitata da colline argillose. A nord est il Tevere delimita il sistema e ne costituisce il confine provinciale con la provincia di Rieti.
- *La Sabina* (anche in provincia di Rieti), si tratta di un sistema di transizione che dalla pianura alluvionale si estende verso le colline argillose e alla prima fascia di montagna calcarea che domina il reatino.
- *Roma e la Campagna Romana* (anche in provincia di Latina), costituita da una zona vulcanica incisa da fossi profondi, si estende a destra del delta del Tevere tra le pendici dei Monti Sabatini e il mare e in riva sinistra del Tevere tra le pendici dei Colli Albani e il mare, dove la fascia costiera si caratterizza per suoli o completamente sabbiosi (dune) o completamente argillosi (lagune).
- *Valle dell'Aniene* (alta valle e Monti Simbruini, anche in provincia di Frosinone), è caratterizzata dalla presenza dell'Aniene ed è dominata da colline e fondovalli pianeggianti, in transizione verso la fascia di montagna.

<sup>4</sup> La ripartizione adottata è quella proposta dal Dott. R.Buggiani in parte diversa da quella dell'ISTAT (organizzata per classi altimetriche)

<sup>5</sup> Almagià R. (1966), *Le regioni d'Italia: Lazio*, UTET, Torino, vol. XI, cap. 6 pag. 193-208

<sup>6</sup> Cfr. Nucci, C., Crisostomi V., Galassi, A., (1991), Op. Cit.

- *Colli Laziali*, sono caratterizzati da un apparato vulcanico con pendenze ripide nella zona centrale costituita dal sistema dei laghi di Albano e Nemi e nella zona esterna costituita dai recinti dell'Artemisio e del Tuscolano. La zona centrale, con il riempimento dell'antico cratere di Ariccia, presenta pendenze moderatamente ripide, mentre la zona periferica risulta incisa con solchi non profondi.
- *Valle del Sacco* (anche in provincia di Frosinone), costituita da una piattaforma vulcanica incisa da fossi con vallate larghe e poco profonde, include zone calcaree di alta collina e prime propaggini di montagna calcarea. Il fondovalle, originato dal trasporto alluvionale dei terreni dei Prenestini e dei Lepini, è solcato dal fiume Sacco.
- *Monti Lepini* (anche in provincia di Frosinone e Latina), il sistema è costituito da montagne calcaree con inclusioni di larghi fondovali argillosi e, talvolta, pietrosi che gli conferiscono una morfologia ondulata più dolce.

Sotto il **profilo del peso demografico**, adottando una ripartizione in 6 classi di popolazione al 2001 e considerando a parte il Comune di Roma, nella provincia risulta presente un numero assai limitato di centri di classe dimensionale media, mentre il resto della rete urbana provinciale nel suo carattere policentrico é formato da centri e nuclei di medio-piccole e piccole dimensioni.

In particolare<sup>7</sup> risultano:

- 6 centri tra i 70.000 ed i 40.000 abitanti;
- 13 centri tra i 37.000 ed i 19.000 abitanti;
- 15 centri tra i 18.000 ed i 10.000 abitanti;
- 24 centri tra i 9.000 ed i 5.000 abitanti;
- 36 centri tra i 4.000 ed i 1.000 abitanti;
- 27 centri al di sotto dei 1.000 abitanti.

Sotto il **profilo dell'aggregazione dei centri con regole morfologiche localizzative comuni**, è possibile articolare la provincia in *sistemi urbani morfologici locali*<sup>8</sup>(cfr. Tav.RTsim9.1). Questi sono raggruppamenti di centri, anche distanti tra loro ma appartenenti alla stessa sub-regione naturale, legati da

<sup>7</sup> In particolare risultano:

- centri tra i 70.000 ed i 40.000 abitanti: Guidonia, Fiumicino, Civitavecchia, Tivoli, Velletri, Pomezia;
- centri tra i 37.000 ed i 19.000 abitanti: Anzio, Nettuno, Ciampino, Monterotondo, Albano L., Marino, Ladispoli, Cerveteri, Ardea, Fontenuova, Genzano, Collesferro, Frascati;
- centri tra i 18.000 ed i 10.000 abitanti: Ariccia, Grottaferrata, Palestrina, Mentana, S. Marinella, Anguillara S., Bracciano, Rocca di Papa, Zagarolo, Valmontone, Artena, Palombara S., Lariano, Rocca Priora;
- centri tra i 9.000 ed i 5.000 abitanti: Lanuvio, Cave, S. Cesareo, Formello, Subiaco, Segni, Campagnano di R., Monteporzio Catone, Montecompatri, Castel Gandolfo, Fiano R., Castelnuovo di Porto, Rignano F., Morlupo, Riano, Castel Madama, Olevano R., Manziana, Capena, Sacrofano, Marcellina, Genazzano, Tolfa, Carpineto R.;
- centri tra i 4.000 ed i 1.000 abitanti: Montelibretti, Trevignano R., Galliciano nel L., Allumiere, Labico, Vicovaro, Sant'Oreste, Colonna, Canale Monterano, S. Vito R., S. Angelo R., Bellegra, Mazzano R., Moricone, S. Polo dei Cavalieri, Poli, Montelanico, Montorio R., Gavignano, Nemi, Affile, Agosta, Civitella S. Paolo, Arsoli, S. Gregorio da Sassola, Nerola, Roviano, Monteflavio, Arcinazzo R., Magliano R., Gavignano, Nazzano, Gerano, Ciciliano, Cerreto L., Ponzano R., Rocca S. Stefano;
- centri al di sotto dei 1.000 abitanti: Licenza, Torrita T., Anticoli C., Sambuci, Roiate, Mandela, Marano Equo, Gorga, Riofreddo, Casape, Castel S. Pietro R., Pisoniano, Cineto R., Filacciano, Jenne, Camerata Nuova, Cervara di Roma, Vallepietra, Canterano, Rocca di Cave, Capranica P., Roccagiovine, Vallinfreda, Rocca Canterano, Vivaro R., Percile, Saracinesco.

<sup>8</sup> Cfr. Nucci C., Crisostomi V., Galassi A., 1991, Op. Cit.

relazioni geografico-morfologiche dipendenti dal contesto ambientale, dalla distanza e posizione reciproca e dalla collocazione rispetto alla rete infrastrutturale principale e derivata.

Essi si presentano in aggregazioni caratterizzate da forme diverse (lineari, nodali, a pettine, reticolari, ecc.), separate da rilevanti discontinuità ambientali.

Nel PTPG sono stati distinti in:

- *12 Sistemi urbani morfologici di sub-regione*, aggregazioni concluse ed estese di centri riconoscibili in riferimento alle sub-regioni naturali entro le quali si collocano;

- *41 Sistemi urbani morfologici locali*, articolazione interna di quelli di sub-regione, sulla base di più strette relazioni geografiche-morfologiche tra i centri, dipendenti dalla reciproca distanza e posizione e dalla rete infrastrutturale locale<sup>9</sup>.

I *Sistemi urbani morfologici locali* riferiti alle sub-regioni naturali della provincia, sono:

- **Sistemi della Maremma Romana:**

1.a. Civitavecchia, Santa Marinella;

1.b. Tolfa, Allumiere;

1.c. Ladispoli, Cerveteri.

I centri sorti sulle preesistenze insediative di epoca etrusco-romana (i porti di Pirgy, Punicum, Alsium), medioevale (i castelli di S. Marinella, S. Severa, Palo) e rinascimentale (Forte Michelangelo, torri e casali lungo la piana non malarica) hanno subito consistenti trasformazioni con le bonifiche e le riforme agrarie che hanno sostituito il tessuto insediativo rurale dei casali e delle tenute rinascimentali con piccoli poderi e un fittissimo sistema di insediamenti agricoli. Attualmente l'aggregazione dei centri è caratterizzata fortemente dall'organizzazione del sistema infrastrutturale longitudinale dell'Aurelia/ferrovia RM-TO/Autostrada A12.

In particolare: i centri litoranei di Civitavecchia e Santa Marinella ed i loro nuclei secondari si collocano linearmente lungo questo sistema infrastrutturale; i centri di Ladispoli e Cerveteri sono connessi a pettine mentre i loro nuclei secondari sono posti linearmente; i centri collinari di Tolfa e Allumiere restano isolati.

- **Sistemi dei Monti Sabatini:**

2.a. Canale Monterano, Manziana, Bracciano, Trevignano, Anguillara Sabazia, Oriolo Romano (prov. di Viterbo), Veiano (prov. di Viterbo);

2.b. Campagnano, Magliano Romano, Formello, Sacrofano;

2.c. Mazzano Romano, Calcata (prov. di Viterbo), Faleria (prov. di Viterbo).

I sistemi dei centri sono caratterizzati dalla fisionomia geologica, orografica e idrografica dei laghi e delle colline vulcaniche che ha condizionato anche la rete infrastrutturale principale che corre lungo i crinali. In particolare: i centri di Bracciano, Anguillara e Trevignano collocati lungo l'asse della Braccianese, isolati ed elevati sul recinto craterico del lago, con le loro frazioni vallive che si distribuiscono a formare una maglia; i centri di Campagnano, Formello, Sacrofano e Magliano e i loro nuclei recenti a valle si collocano a grappolo rispetto alla Cassia; in posizione periferica ed elevata Mazzano, Calcata e Faleria si collocano isolati.

- **Sistemi della Valle del Tevere a monte di Roma-Media Valle del Tevere:**

<sup>9</sup> I sistemi urbani morfologici locali in quattro situazioni territoriali si differenziano dalle aggregazioni corrispondenti alle subregioni naturali: nella Campagna romana nella Valle dell'Aniene, nella Valle del Sacco, nei Colli Laziali. I Sistemi urbani morfologici locali sono stati rappresentati nella Tav.RTsim 9.1 mantenendo il riferimento ai territori amministrativi dei Comuni ed evidenziando le aggregazioni con un tratteggio. In alcuni casi di margine segnalati con la parentesi, i sistemi urbani morfologici locali superano i confini amministrativi della provincia di Roma e aggregano, per completarsi, o sistemi locali completi o singoli comuni/centri appartenenti a territori di province contigue.

- 3.a. Rignano Flaminio, S.Oreste;
- 3.b. Civitella S.Paolo, Ponzano Romano, Torrita Tiberina, Filacciano, Nazzano;
- 3.c. Castelnuovo di Porto, Morlupo, Riano;
- 3.d. Capena, Fiano Romano;
- 3.e. Monterotondo, Mentana, Fonte Nuova;
- (3.f. - in provincia di Rieti: Stimigliano, Forano, Poggio Mirteto, Montopoli di Sabina);
- (3.g. - in provincia di Rieti: Fara in Sabina, Toffia, Poggio Nativo).

I centri sono compresi tra il percorso di crinale della Flaminia e il fosso della Moletta a ridosso della Palombarese. La struttura geomorfologica ha condizionato il modello di aggregazione dei centri e la loro distribuzione rispetto alla rete infrastrutturale. In riva destra, i centri collinari di antico impianto e le frazioni vallive recenti si collocano sui nodi delle maglie viarie formate da Flaminia/Tiberina, autostrada e percorsi trasversali. Al di là dell'autostrada i centri isolati collinari posti a terrazzo sul Tevere si distribuiscono a grappolo su un sistema viario secondario e tortuoso. In riva sinistra la Salaria, la ferrovia RM-FI, la Nomentana e la Palombarese innervano un territorio prevalentemente pianeggiante e hanno costituito la maglia portante del sistema dei centri collinari di Monterotondo, Mentana, Fonte Nuova e delle frazioni sorte in epoca recente a ridosso della ferrovia lungo la Salaria.

- **Sistemi della Sabina Romana:**

- 4.a. Montelibretti, Nerola, Montorio Romano, Monteflavio, Moricone, Scandriglia (in prov. di Rieti);
- 4.b. Palombara Sabina, S. Angelo Romano.

I centri di antica formazione si presentano isolati su cucuzzoli o pendii sui quali si arrampicano tortuose strade secondarie che si diramano dalla Salaria e lungo la Nomentana, mentre le frazioni recenti sono o a ridosso della ferrovia o lungo la Salaria o sull'asse della Palombarese.

- **Sistemi di Roma e della Campagna romana:**

- 5.a. Fiumicino;
- 5.b. Roma.

All'esterno della costruzione urbana di Roma, la zona litoranea a nord fino al XVII sec. presentava stagni costieri e pochi casali, misti ai villaggi di pescatori addossati ai borghi marinari maggiori; nel corso del XIX sec. e con il fascismo sorgono nuovi centri (Fiumicino, Ostia, Acilia) nella campagna bonificata e, fra la fine degli anni '50 e gli anni '60, nuovi centri costieri a carattere turistico.

- **Sistemi della campagna romana costiera:**

- 6.a. Pomezia, Ardea;
- 6.b. Anzio, Nettuno;
- (6.c. - in provincia di Latina: Aprilia).

La zona litoranea e sub/litoranea a sud di Roma, dove fino al XVII sec., nelle fasce degli stagni costieri, sorgevano pochi casali, alcune torri di guardia e qualche villaggio di pescatori addossati ai borghi marinari maggiori (Anzio, Nettuno), ha visto nel corso del XIX sec. il consolidarsi dei centri costieri e di Ardea, negli anni '30 la nascita di due nuovi centri (Pomezia e Aprilia) nella campagna bonificata e fra la fine degli anni '50 e gli anni '60 la formazione di una serie di nuovi centri costieri a carattere turistico.

Attualmente i centri si distribuiscono in modo lineare lungo la rete viaria che è strutturata sulle due parallele alla costa (via Pontina-via Litoranea Severiana) sulle quali si innestano le trasversali dai Colli Albani.

- **Sistemi dell'Alta Valle dell'Aniene-Monti Simbruini:**

- 7.a. Vivaro Romano, Vallinfreda, Riofreddo, Camerata Nuova;
- 7.b. Marano Equo, Agosta, Rocca Canterano, Canterano;
- 7.c. Arsoli, Cervara di Roma;
- 7.d. Subiaco, Jenne, Vallepietra, Affile, Arcinazzo Romano, Roiate, Trevi nel Lazio (in prov. di Frosinone);
- 7.e. Rocca S.Stefano, Bellegra, Olevano Romano, Paliano (in prov. di Frosinone);

Dal punto di vista geomorfologico i sistemi di centri si presentano con le stesse condizioni del tronco di valle precedente, si caratterizzano per i centri isolati di antica formazione, situati in posizioni elevate, a dominare la valle e le strade consolari, e distribuiti in una sorta di grappolo rispetto alla rete infrastrutturale, mentre i nuclei più recenti si dispongono linearmente e a ridosso degli svincoli dell'autostrada.

- **Sistemi della Media Valle dell'Aniene:**

- 8.a. Percile, Licenza, Roccagiovine, Mandela, Vicovaro, Saracinesco;
- 8.b. Cineto Romano, Roviano, Anticoli Corrado;
- 8.c. Sambuci, Ciciliano, Cerreto Laziale, Gerano.

I centri si presentano isolati, arroccati su dossi o alture a dominare la valle dell'Aniene o alcune valli minori trasversali, collegati alla Tiburtina-Valeria con assi stradali spesso tortuosi; negli anni '90 si sono consolidati nuovi centri/nuclei urbani periferici.

- **Sistemi della Valle dell'Aniene-Monti Tiburtini:**

- 9.a. Guidonia - Montecelio, Tivoli;
- 9.b. Marcellina, S.Polo dei Cavalieri, Castel Madama.

Condizionata dalla presenza dell'Aniene e dal sistema collinare, l'aggregazione dei centri antichi e nuovi è organizzata in riferimento alla Tiburtina e alla ferrovia. In particolare: la collocazione dei centri abitati antichi è in posizione elevata e (ad esclusione di Tivoli) distante dalla Tiburtina alla quale sono collegati con assi secondari; i nuovi insediamenti si dispongono lungo l'intera maglia viaria, sugli assi secondari, sulla Tiburtina, presso le stazioni ferroviarie e in prossimità degli svincoli dell'A24.

- **Sistemi della Valle del Sacco-Monti Prenestini:**

- 10.a. S. Gregorio da Sassola, Casape, Poli;
- 10.b. Genazzano, Cave;
- 10.c. Galliciano nel Lazio, Zagarolo;
- 10.d. Palestrina, Castel S.Pietro Romano;
- 10.e. Pisoniano, S.Vito Romano, Capranica Prenestina, Rocca di Cave.

I sistemi si presentano con i centri abitati addossati sugli speroni calcarei o appollaiati sulle alture in posizione dominante rispetto al fondo valle dove, in prossimità delle consolari Prenestina e Casilina e della ferrovia Roma-Cassino-Napoli, sono sorti i nuovi centri. Sulla maglia viaria podereale di crinale sono collocate le case sparse originariamente connesse all'attività agricola.

- **Sistemi della Valle del Sacco-Monti Lepini:**

- 11.a. Labico, Valmontone, Artena;
- 11.b. Colferro, Segni;
- 11.c. Gavignano, Montelanico, Gorga, Carpineto Romano.

I sistemi situati sul versante del Sacco sono caratterizzati da centri che si allineano su dossi, colline e dorsali al limite superiore delle colture vallive. Differente è la situazione di Colferro, centro di recente formazione (primi del '900) e delle nuove frazioni di Segni e Artena, disposte linearmente ai limiti del fondovalle, che si caratterizzano per la loro collocazione geografica di transizione fra la Valle del Sacco e i Monti Lepini e per la loro distribuzione/aggregazione lineare rispetto alla rete infrastrutturale.

- **Sistemi dei Colli Laziali-Colli Albani:**

- 12.a. Monte Porzio Catone, Monte Compatri, Rocca Priora;
- 12.b. Colonna, S.Cesareo;
- 12.c. Frascati, Grottaferrata, Ciampino, Marino;
- 12.d. Rocca di Papa;
- 12.e. Castel Gandolfo, Albano, Ariccia, Genzano Romano, Lanuvio, Nemi;
- 12.f. Velletri, Lariano;
- (12.g. - in provincia di Latina: Cisterna di Latina.)

I sistemi, condizionati dalla morfologia dell'apparato vulcanico, sono organizzati con centri e nuclei storici disposti sui crinali e i versanti esterni della cinta craterica e con nuclei recenti

disposti linearmente o a pettine lungo la rete infrastrutturale principale (antiche consolari: Tuscolana, Appia, Anagnina) e secondaria (via dei Laghi, Maremmana,...). Sulla maglia viaria podere di crinale sono collocate le case sparse originariamente connesse all'attività agricola.

### 9.2.2 I criteri per la rappresentazione della costruzione insediativa metropolitana

I criteri che seguono orientano la lettura e rappresentazione del sistema insediativo provinciale come costruzione metropolitana.

Si rinvia anche ai criteri proposti dai numerosi studi disponibili, alle molteplici denominazioni adottate per l'individuazione dell'area metropolitana romana<sup>10</sup> ed alle proposte dei disegni di legge predisposti per definire il campo territoriale dell'istituzione di governo metropolitano<sup>11</sup>.

Un primo criterio ricorrente è basato sulla **contiguità dei confini amministrativi** dei comuni limitrofi rispetto ai confini del Comune di Roma.

Vengono così individuati:

Comune di Roma;

- 26 comuni di prima corona, spesso denominati dell'hinterland romano, con perimetro amministrativo contiguo a quello del Comune di Roma<sup>12</sup>;
- 25 comuni di seconda corona, con perimetro amministrativo contiguo ai comuni di prima cintura;
- 70 comuni rimanenti, tra i quali spesso l'attenzione è posta a quelli in territorio montano e a quelli collocati verso i confini provinciali con possibili suggestioni o di autonomia dalla Provincia di Roma o di integrazione con le Province contigue.

Il secondo criterio considera come determinante la **collocazione geografica dei 41 sistemi urbani morfologici locali nella costruzione metropolitana**.

In base a questo criterio, adottato dal PTPG, vengono distinti:

- *area urbana di Roma* (Roma e la Campagna romana 5.b);
- *sistemi di centri (o sistemi di comuni)*<sup>13</sup> in contiguità insediativa con l'area urbana di Roma (1° corona), orientati alla conurbazione con la città e tra di loro (Colli Laziali-Albani 12.c, 12.d, 12.e; Valle dell'Aniene-Monti Tiburtini 9.a; Roma e la Campagna romana 5.a);

<sup>10</sup> Cfr. bibliografia di riferimento citata in Cristaldi F. (1994), *Per una delimitazione delle Aree Metropolitane. Il caso di Roma*. Franco Angeli Ed. Milano, cap. 1-2, pag. 73-115.

<sup>11</sup> Le proposte dei ddl sulla dimensione territoriale del governo metropolitano hanno variato dalla dimensione coincidente con il solo Comune di Roma, a quella estesa ai Comuni contigui dal punto di vista amministrativo a Roma, a quella riferita ad un più esteso ambito funzionale, a quella, infine, coincidente con l'intero territorio provinciale.

<sup>12</sup> *Comuni di prima corona*: Fiumicino, Anguillara S., Campagnano, Formello, Sacrofano, Riano, Monterotondo, Mentana, Fontenuova, Guidonia - Montecelio, Tivoli, S. Gregorio da Sassola, Poli, Castel S. Pietro, Galliciano, Zagarolo, Montecompatri, Colonna, Monteporzio Catone, Frascati, Grottaferrata, Ciampino, Marino, Castel Gandolfo, Albano, Pomezia.

*Comuni di seconda corona*: Ladispoli, Cerveteri, Bracciano, Trevignano R., Mazzano R., Magliano R., Castelnuovo di Porto, Capena, Montelibretti, Palombara S., S. Angelo R., S. Polo dei Cavalieri, Marcellina, Castel Madama, Ciciliano, Casape, Capranica P., Rocca di Cave, Cave, Palestrina, S. Cesareo, Rocca Priora, Rocca di Papa, Ariccia, Ardea.

<sup>13</sup> Per consentire il collegamento tra il dato demografico e quello riferito all'occupazione del suolo i "sistemi di centri" sono stati identificati nell'analisi che seguono con "sistemi di comuni".

- *sistemi di centri satellitari* o a corona dell'area urbana di Roma e dei sistemi di centri in contiguità insediativa all'area urbana di Roma (2° corona) (Maremma Romana 1.c; Valle del Tevere a monte di Roma-Media Valle del Tevere 3.a, 3.c, 3.d, 3.e; Colli Laziali-Albani 12.a 12.b, 12.f; Valle del Sacco-Monti Prenestini 10.b, 10.c, 10.d; Valle del Sacco-Monti Lepini 11.a; Campagna romana costiera 6.a);
- *sistemi di centri esterni di ponte* con le province limitrofe (Campagna romana costiera 6.b; Maremma Romana 1.a; Valle del Sacco-Monti Lepini 11.b);
- *sistemi di centri esterni collinari e montani* (Maremma Romana 1.b; Monti Sabatini 2.c; Valle del Tevere a monte di Roma-Media Valle del Tevere 3.b; Sabina romana 4.a, 4.b; Alta Valle dell'Aniene-Monti Simbruini 7.a, 7.b, 7.c, 7.d, 7.e; Media Valle dell'Aniene 8.a, 8.b, 8.c; Valle dell'Aniene-Monti Tiburtini 9.b, Valle del Sacco-Monti Prenestini 10.a, 10.b; Valle del Sacco-Monti Lepini 11.b).

Inoltre tra i sistemi di centri sono presenti due fasce di territorio intermedio in trasformazione:

- *primo territorio intermedio*, interposto fra l'area urbana di Roma e i sistemi di centri con tendenza alla continuità insediativa con l'area urbana ed al loro interno (dalla Cassia all'Ardeatina);
- *secondo territorio intermedio*, interposto fra i sistemi di centri con tendenza alla continuità insediativa con l'area urbana e i sistemi di centri satellitari (fra il sistema dei Monti Sabatini e il sistema della Maremma romana sud; fra il sistema dei Colli Prenestini e il sistema dei Castelli Romani; fra il sistema della Campagna romana costiera e Aprilia).

A questi criteri si affianca quello che considera significative le **dinamiche demografiche** (variazione della popolazione sul territorio per classi di comuni) lette come espressione del diverso grado di maturazione o di formazione (accentramento-decentramento) dell'area metropolitana. Secondo l'interpretazione per stadi<sup>14</sup> si può distinguere il *core* o area centrale metropolitana, i centri satellitari di prima cintura e quelli di corona o di seconda cintura, i centri esterni.

Un ulteriore criterio è quello **funzionale-relazionale** basato sull'intensità e direzione di relazioni di mobilità tra Comune di Roma, identificato come area centrale del sistema metropolitano, e sistemi di centri esterni e tra i centri stessi al di fuori di Roma, individuando anche qui una prima corona di comuni metropolitani con comportamenti di mobilità quotidiana e pendolarismo intensi e prevalentemente omogenei, gruppi di comuni di seconda corona con relazioni ancora accentuate verso il centro, comuni e gruppi di comuni più esterni, caratterizzati da gravitazioni anche verso altre province (Civitavecchia, Anzio-Nettuno; Colleferro-Segni), e comuni più isolati rispetto alle relazioni metropolitane (Sublucense) (cfr. cap. 13).

---

<sup>14</sup> Van den Berg L. e altri (a cura di) 1985, *Spatial Cycles*, Gower, Rotterdam.

Infine, si richiama il criterio funzionale che articola i comuni della provincia in **sistemi e sottosistemi locali funzionali** individuati sulla base dei mercati locali del lavoro, di un livello standard di autocontenimento della mobilità per lavoro e servizi e del pattern funzionale attuale o programmatico di ciascuno. La rete urbana funzionale è costituita dai centri e sub-centri, di sistema e sub-sistema locale e dalle relazioni materiali ed immateriali dei centri tra di loro e con Roma; con sistemi locali anche partecipi di relazioni verso l'esterno (cfr. cap. 12).

### 9.2.3 I criteri adottati

I criteri e le rappresentazioni adottati nel PTPG per le elaborazioni relative alla morfologia del sistema insediativo ed alle direttive per la pianificazione urbanistica, sono:

- occupazione e consumo di suolo per usi urbani, residenziali e non residenziali (cfr. Tav.RTsim9.2);
- sistemi urbani morfologici di subregioni e locali (cfr. Tav.RTsim9.1) aggregati in rapporto alla loro collocazione nella costruzione insediativa metropolitana (in contiguità o di 1° corona, satellitari o di 2° corona, esterni di ponte, esterni collinari e montani);
- tipologie componenti la costruzione insediativa metropolitana (costruzioni urbane, territoriali, specializzate) (cfr. Tav.RTsim9.4) come risultanti dalle analisi dei tessuti (cfr. Tav.RTsim9.3).

L'analisi della **forma fisica reale della costruzione insediativa metropolitana** consente la lettura delle *fasi del suo processo di costruzione*, delle *forme in cui il processo si manifesta*, del *peso*, cioè delle quantità che caratterizzano le diverse forme.

Questo consente al piano di esprimere **politiche di controllo ed indirizzo dell'urbanizzazione differenziate in rapporto ai caratteri delle parti componenti**, diverse per fasi, forma e peso.

Per le elaborazioni relative agli aspetti funzionali e relazionali, i Comuni sono aggregati nel cap. 1.3 in sistemi (6) e sottosistemi locali (13), individuati in base ai caratteri demografici-economici, ai bacini locali del mercato del lavoro e come ambiti di rilevante autocontenimento della mobilità locale.

## 9.3 Le dinamiche della costruzione insediativa metropolitana

### 9.3.1 Il processo di urbanizzazione analizzato secondo la variazione della popolazione e dell'occupazione del suolo a 4 date (cfr. Tav.RTsim9.2.)

L'attuale forma del territorio urbanizzato della provincia metropolitana è il risultato di una sequenza di **trasformazioni rilevate dall'occupazione del suolo per usi urbani a quattro date** (1961, 1981, 1991, 2001), corrispondenti ai rilevamenti censuari della variazione della popolazione (cfr. tabelle 9.3/n.1 e 9.3/n.2, e A. 9/n.6, n.7).

La descrizione sintetica che segue fa riferimento, per la popolazione, al noto<sup>14</sup> modello interpretativo della crescita metropolitana per fasi in base ai comportamenti demografici e, per l'occupazione del suolo, alla collocazione geografica dei centri nell'area metropolitana richiamata in precedenza<sup>15</sup>.

- Il **1961** presenta l'immagine del modello insediativo consolidato, accentrato su Roma, eredità del dopoguerra. Dopo la **prima fase di accentramento** (+28%), a Roma risiedono 2.167.285 abitanti (78,1% della popolazione provinciale) e negli altri comuni 608.094 abitanti. Crescono solo i sistemi di centri esterni di ponte (+30%) e (anche se in modo ridotto) quelli in contiguità (+19%). La superficie occupata per usi urbani a Roma (10.262 ettari) è quasi il 70% della superficie urbanizzata nella provincia mentre negli altri comuni è molto contenuta (4.476 ettari).
  
- Il **1981** presenta il risultato della grande crescita demografica degli anni '60 (fase di accentramento assoluto) concentrata su Roma (+31%) e sui centri in contiguità (+52%), per migrazione dall'esterno e dall'interno della regione e del successivo rallentamento della crescita di Roma (+2%) negli anni '70 (prima fase del decentramento relativo), e dell'incremento di popolazione nei sistemi di centri in contiguità con Roma (1° corona) (21%), satellitari (2° corona)(+30%) e (dopo un momentaneo rallentamento) di quelli esterni di ponte (+15%).  
All'81 a Roma risiedono 2.802.589 abitanti (75,8% della popolazione della provincia) e negli altri comuni 893.372 abitanti. La superficie occupata per usi urbani, in venti anni, a Roma si è quasi triplicata (27.103 ettari, +164%), negli altri comuni si è quintuplicata (21.655 ettari) ed è divenuta quasi confrontabile con quella del capoluogo per il forte incremento insediativo dei sistemi di centri in contiguità con Roma (+4.754 ettari, +260%) e ancor più dei sistemi di centri satellitari (+ 8.200 ettari, +570%).
  
- Il **1991** presenta il risultato della seconda fase di decentramento relativo con dinamiche demografiche e insediative più contenute. Negli anni '80 Roma perde popolazione (2.733.908 abitanti con un decremento di 68.681 abitanti pari a -2,45%) e crescono gli altri comuni della provincia (1.027.159 abitanti con un incremento di 133.787 abitanti pari a + 15%), grazie al favorevole trend demografico dei sistemi di centri satellitari (+25%) e del primo territorio intermedio.  
La superficie dell'occupazione del suolo per usi urbani a Roma cresce fino a 31.114 ettari (+4.011 ettari, +14,8%) e negli altri comuni della provincia raggiunge i 33.324 ettari, superando per la prima volta il capoluogo e segnalando il rilevante decentramento residenziale in corso da Roma. L'incremento eccezionale (+11.669 ettari, +53,9 %) è dovuto alla crescita

<sup>14</sup> L. van den Berg e altri (a cura di) 1985, Op. Cit.

<sup>15</sup> Cfr. cap. 9.2.2: area urbana di Roma, centri in contiguità insediativa, orientati alla conurbazione con Roma e tra di loro, centri satellitari o di corona all'area urbana di Roma, centri esterni a ponte con le altre province, centri esterni collinari e montani, primo e secondo territorio intermedio.

insediativa dei sistemi di centri in contiguità (+3.406 ettari, +51,4%) e soprattutto di quelli satellitari (+ 5.939 ettari, +61,6%) di seconda corona.

- Il **2001** presenta il risultato della **fase di decentramento assoluto** degli anni '90. Le dinamiche demografiche e dell'occupazione del suolo rallentano su tutto il territorio provinciale, almeno fino al '96-'97, per poi riprendere limitatamente. Roma con 2.546.804 abitanti (68,8% della popolazione della provincia) perde popolazione in modo ancor più rilevante che negli anni '80 (- 187.104 abitanti pari a - 6,8%) ed anche la provincia nel suo insieme (- 60.643 abitanti pari a -1,6%), a dimostrare che l'esodo ha oltrepassato i confini provinciali. Gli altri comuni crescono ancora, ma con una riduzione delle percentuali di incremento (+12,3%): reggono soprattutto i sistemi di centri satellitari (+ 21%), mentre seguitano a rallentare la loro crescita i sistemi di centri in contiguità (+7,9) e rimangono pressoché stabili quelli di ponte (+9%). A Roma, l'occupazione del suolo per usi urbani (34.122 ettari) aumenta in modo più contenuto (+9,7%) rispetto al decennio precedente ed è dovuta in buona parte alla realizzazione di alcune grandi attrezzature e funzioni di servizio. Negli altri comuni, l'occupazione del suolo in valore assoluto (34.877 ettari) resta superiore a quella di Roma, ma subisce un rallentamento rilevante (+4,7%), segnale probabile, con il mantenimento di alti livelli di produzione residenziale, di un aumento delle densità insediative (nei centri e nel diffuso) e delle case sparse non perimetrabili (nei due territori intermedi). E' soprattutto il primo territorio intermedio ad assorbire il pur limitato incremento di occupazione del suolo attraverso l'espansione convergente di Roma e dei sistemi di centri contigui (Roma: +3.008 ettari di cui 850 di insediamenti diffusi interessanti il territorio comunale a ridosso dei centri contigui; i centri contigui: +494 ettari di cui circa 350 interessanti il territorio a ridosso dei confini con Roma), mentre più ridotto (e imparagonabile con quello degli anni precedenti) è l'incremento del diffuso nei comuni satellitari (+ 723 ettari).
- **Dopo il 2001**, la valutazione delle dinamiche demografiche più recenti è in parte condizionata dal riconoscimento da parte dell'ISTAT, nei dati censuari, dell'immigrazione legalizzata e dal fenomeno della ricongiunzione familiare (oltre 150.000 abitanti). Secondo i dati ISTAT al gennaio 2005 si registra a Roma (dopo due decenni di contrazione e decremento) un leggero incremento della popolazione (2.553.873 abitanti, +7.069 ab. pari a +0,3%), mentre prosegue l'incremento di popolazione negli altri comuni (1.254.119 abitanti, +100.499 ab. pari al +8,7%). Questo è più contenuto nei comuni/centri in contiguità con Roma (+7%) con alcune punte di crescita (Guidonia, Tivoli, Fiumicino: +24%).) e sempre rilevante nei centri satellitari di seconda corona (+15%: Anguillara, Bracciano, centri tra la Flaminia e la Cassia). Questo trend demografico più positivo, confortato anche dalle elaborazioni del CRESME al 2005 e dell'ISRI al 2003 (cfr. Cap.1 e tab. A.9/n.1), iniziato a metà anni '90, si accompagna a segnali di ripresa socio-economica e della produzione immobiliare a Roma e sembra preannunciare una limitata **fase di riurbanizzazione** della città.

Dal punto di vista insediativo, la visione da satellite di Google Earth, mostra una ripresa della crescita dell'occupazione del suolo, accentuata a Roma per la nuova offerta di abitazioni e di sedi per attività non residenziali e di servizio di interesse strategico e nei sistemi di centri satellitari, anche per gli interventi legati alla realizzazione di grandi servizi proposti dai PRUSST e dai Patti territoriali. Si individuano, inoltre, nuovi insediamenti di tipo diffuso (che si pongono spesso come alternative alla crescita insediativa delle costruzioni urbane dei sistemi di centri satellitari) in alcune parti finora trascurate del primo territorio intermedio occidentale e settentrionale e nel secondo territorio intermedio (fra la costa nord e il lago di Bracciano; fra questo e il Tevere; nella Sabina romana; a cavallo dell'Autostrada A1 all'altezza degli svincoli di Monteporzio Catone e San Cesareo) in ambiti agricoli o di pregio ambientale.

### SISTEMA INSEDIATIVO MORFOLOGICO

#### Sintesi della variazione della popolazione e dell'occupazione del suolo a 4 date

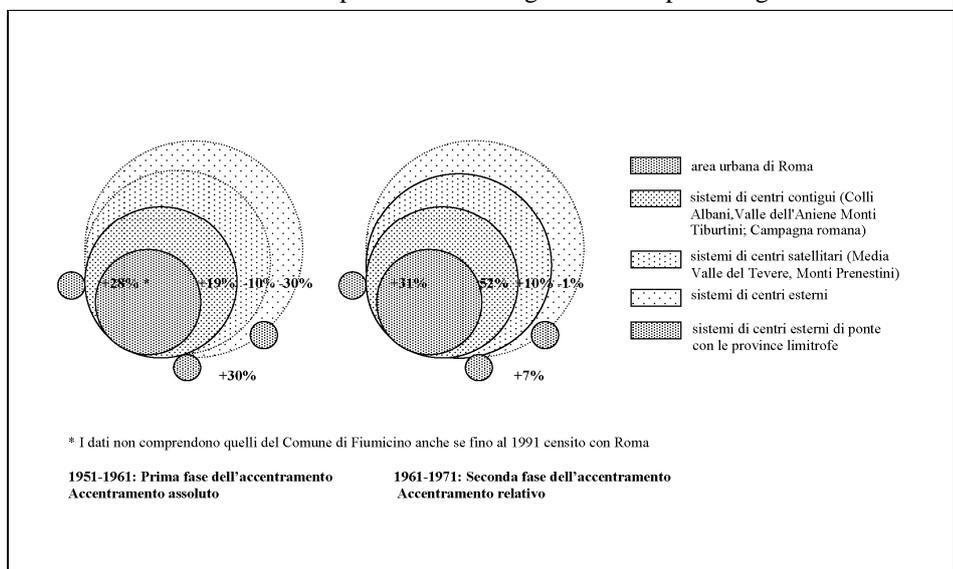
Fasi del processo di urbanizzazione	Variazione della popolazione in riferimento alla collocazione geografica dei centri nell'area metropolitana			Variazione dell'occupazione del suolo in riferimento alla collocazione geografica dei centri nell'area metropolitana		
<b>1951 - 61</b> Prima fase accentrato assoluto	Roma + 28 %	Sistemi di centri in contiguità Sistemi di centri satellitari Sistemi di centri esterni isolati Sistemi di centri esterni di ponte	+ 19 % - 10 % - 30 % + 30 %			
<b>1961 - 71</b> Seconda fase accentrato assoluto	Roma + 31 %	Sistemi di centri in contiguità Sistemi di centri satellitari Sistemi di centri esterni isolati Sistemi di centri esterni di ponte	+ 52 % + 10 % - 1 % + 7 %	Roma + 164,14 %	Sistemi di centri in contiguità Sistemi di centri satellitari Sistemi di centri esterni isolati Sistemi di centri esterni di ponte	+ 260,4 % + 570,4 % + 190,8 % + 531 %
<b>1971 - 81</b> Prima fase decentramento relativo	Roma + 2 %	Sistemi di centri in contiguità Sistemi di centri satellitari Sistemi di centri esterni isolati Sistemi di centri esterni di ponte	+ 21 % + 30 % + 3 % + 15 %			
<b>1981 - 91</b> Seconda fase decentramento relativo	Roma - 2,5 %	Sistemi di centri in contiguità Sistemi di centri satellitari Sistemi di centri esterni isolati Sistemi di centri esterni di ponte	+ 10,4 % + 25 % + 6 % + 10 %	Roma + 14,88 %	Sistemi di centri in contiguità Sistemi di centri satellitari Sistemi di centri esterni isolati Sistemi di centri esterni di ponte	+ 51,4 % + 61,6 % + 49,1 % + 40,2 %
<b>1991 - 2001</b> Terza fase decentramento assoluto	Roma - 6,8 %	Sistemi di centri in contiguità Sistemi di centri satellitari Sistemi di centri esterni isolati Sistemi di centri esterni di ponte	+ 7,9 % + 21 % + 4 % + 9 %	Roma + 9,67 %	Sistemi di centri in contiguità Sistemi di centri satellitari Sistemi di centri esterni isolati Sistemi di centri esterni di ponte	+ 6,1 % + 4,6 % + 2,5 % + 2,8 %
<b>2001 - 2005 *</b> Prima fase ri-urbanizzazione	Roma + 0,3 %	Sistemi di centri in contiguità Sistemi di centri satellitari Sistemi di centri esterni isolati Sistemi di centri esterni di ponte	+ 7 % + 15 % + 2 % + 4 %	Roma +	Sistemi di centri in contiguità Sistemi di centri satellitari  1°e2° territorio intermedio	+ ++  +++

fonte: Elaborazione PTPG Provincia di Roma - gruppo C.Nucci, A.Galassi

\* Dati da elaborazioni ISTAT al 1 gennaio 2005 e da interpretazione da immagine satellitare Google Earth

La crescita e trasformazione insediativa sul territorio provinciale dal 1951 al 2005 é di seguito descritta più analiticamente nei comportamenti geografici

dell'occupazione del suolo per sistemi di comuni (cfr. tabelle 9.3/n.2 e A.9/n.7), richiamando le fasi dei comportamenti demografici metropolitani già citati.



Il **modello insediativo provinciale** consolidato si presenta **negli anni '50 (prima fase di accentramento assoluto)** fortemente accentrato: Roma prevale rispetto al resto dei medi e piccoli centri del territorio provinciale dove è presente un numero molto modesto di case sparse, legate all'attività agricola.

Su questa realtà, nella fase dell'accentramento, la crescita demografica privilegia prima l'area urbana di Roma (anni 50: +28%; anni 60: +31%) e poi i sistemi di centri in contiguità insediativa con Roma (anni 50: +19%; anni 60: +52%) a sfavore degli altri sistemi della provincia con centri più piccoli e marginali (anni 50: -30%; anni 60: -1%). I sistemi di centri esterni di ponte con le province limitrofe (Civitavecchia, Anzio e Nettuno; Colleferro) hanno un incremento demografico positivo, ma in calo (anni 50: +30%; anni 60: +7%).

**Al 1961<sup>16</sup>**, l'area urbana di Roma è concentrata prevalentemente all'interno del GRA, con alcune propaggini esterne lungo le direttrici viarie storiche consolari e lungo la costa.

L'occupazione del suolo urbano (10.262 ettari) risulta sbilanciata verso est e nord-est lungo le radiali consolari e si caratterizza per nuclei e addensamenti lineari sorti spontaneamente, prevalentemente residenziali, di dimensione e importanza differenziata, fortemente condizionati dalla struttura geomorfologica (via Flaminia: Labaro/Prima Porta; via Salaria: Settebagni; via Nomentana: S.Alessandro-S.Lucia; Tiburtina: Settecamini, Lunghezza; via Casilina: Torre Gaia, Borghesiana, Finocchio; via Tuscolana-Anagnina: Morena; via Appia: Frattocchie; via Ostiense: Madonnetta, Vitinia, Acilia; Villaggio dei Pescatori;...).

*I sistemi di centri in contiguità con l'area urbana di Roma* si presentano con una occupazione del suolo contenuta e concentrata a ridosso dell'insediamento originario (circa 1.865 ettari).

<sup>16</sup> Il 1961 è la prima data del rilevamento scelta come data iniziale dei fenomeni di trasformazione territoriale, perché va ricordato che questi sono gli anni del processo di ristrutturazione agricola, infrastrutturale e industriale a seguito della Riforma agraria (1950) degli interventi della Cassa del Mezzogiorno (1950-57), della costruzione dell'Autostrada del Sole, del completamento del GRA e delle opere delle Olimpiadi (fine anni '50), dell'acquisto da parte della Società Generale Immobiliare di ampie porzioni di proprietà delle famiglie terriere romane (sulla via Aurelia, via Cassia, via del Mare, via Pontina, ...).

Si distinguono due situazioni insediative “storiche” cui si aggiungono le nuove formazioni appoggiate nella maggior parte dei casi sulla rete viaria di livello territoriale:

- lungo le direttrici sud, sud-est della via Appia e delle via Tuscolana-Maremma inferiore a ridosso dei centri principali del sistema dei Colli Albani (Albano, Genzano, Frascati, Marino) si collocano nuove forme insediative nucleari o lineari di tipo residenziale, o misto;
- lungo la via Tiburtina ad est, ai centri collinari di Tivoli e Guidonia si contrappongono primi nuclei vallivi interessati anche da fenomeni insediativi produttivi.

A nord della capitale si formano alcuni *sistemi di centri satellitari*; in particolare si “allargano/allungano” i centri di Fregene e Ladispoli lungo la costa, interessati prevalentemente da insediamenti turistico-balneari, mentre sulla Salaria a Monterotondo si aggiunge, a ridosso dello scalo ferroviario, il nucleo vallivo.

Oltre questi, si collocano *sistemi di centri esterni isolati* collinari e montani con centri di formazione storica, di modesta dimensione demografica e insediativa (circa 2.000 ettari), fortemente condizionati dalla struttura geomorfologica (le colline della Maremma romana, della Valle del Tevere, della Sabina romana, dei Colli Albani versante Artemisio; i monti Simbruini, Prenestini, Lepini,...) e caratterizzati da una struttura urbana compatta.

Ancora oltre, nella “periferia provinciale” i *sistemi di centri isolati esterni di ponte con le province limitrofe* (a nord, il centro di Civitavecchia, e a sud, quelli di Anzio-Nettuno e di Colferro) presentano una crescita residenziale e produttiva relativamente autonoma e con una consistente dimensione demografica e insediativa (circa 584 ettari).

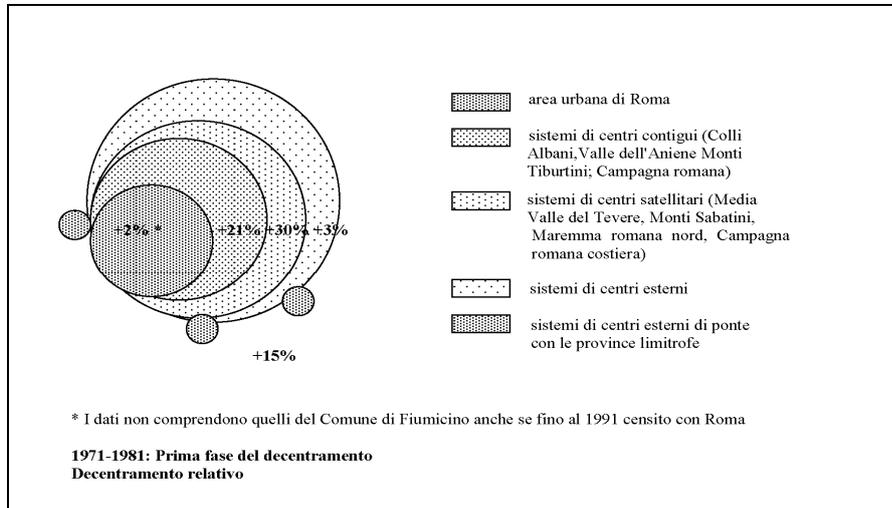
Frammisto ai sistemi di centri, un territorio agricolo dove pressoché assente è l’urbanizzazione diffusa<sup>17</sup>.

**Negli anni '60 (seconda fase di accentramento assoluto)** con l’attuazione del PRG '62 e del 1° PEEP, nell’area urbana di Roma si alimenta la crescita per direttrici radiali e successivi avvolgimenti con quartieri (Labaro, Valmelaina, Serpentara, Rebibbia, Tiburtino nord, Cinecittà, Tre Fontane, Torrino, Spinaceto, Decima,...) e con insediamenti spontanei che consolidano la periferia urbana oltre il GRA nel settore orientale e meridionale (tra l’A24 e l’Appia: più di 25 nuclei per un totale di circa 1.500 Ha urbanizzati; tra la Cristoforo Colombo e il Tevere: più di 20 nuclei per circa 1.400 Ha urbanizzati) e in misura ridotta ad ovest (lungo la costa e oltre il GRA: 23 nuclei per un totale di circa 800 Ha) a formare estese zone di continuità e saldatura.

Nel contempo è riconoscibile una crescita dei *sistemi di centri in contiguità insediativa con Roma* (Sistemi dei Colli Albani, Media Valle del Tevere orientale, Valle dell’Aniene-Monti Tiburtini) e di alcuni *sistemi di centri satellitari* (Colli Prenestini, Campagna romana, Valle del Sacco). L’urbanizzazione investe inizialmente i Centri dei Monti Tiburtini, già interessati da vecchi fenomeni di industrializzazione (cartiere, travertino e industria delle costruzioni) con espansioni residenziali a bassa densità lungo la Tiburtina frammiste a insediamenti in aree attrezzate per l’industria informatica (Tiburtina Valley) e poi Monterotondo, Mentana, Palestrina e i Colli Albani (con insediamenti residenziali a bassa densità). A ridosso dei centri si formano periferie urbane, e si rafforzano direttrici di espansione lungo le principali strade extraurbane, a volte inglobando nuclei o frazioni preesistenti più prossimi, a costruire una sorta di conurbazione (Mentana-Monterotondo; Palestrina-Labico; Valmontone-Artena; Frascati-Grottaferrata-Marino; Albano-Ariccia-Genzano).

Negli anni '70 (prima fase di decentramento relativo), si attiva la crescita insediativa fuori dall’area urbana di Roma, che inizia a rallentare i ritmi di crescita demografica (+2%) a favore dei sistemi di centri in contiguità insediativa (+21%), di quelli satellitari (+30%) e di quelli esterni collinari e montani (+3%). Aumenta l’incremento di popolazione nei sistemi di centri di ponte con le province limitrofe (+15%).

<sup>17</sup> Le uniche eccezioni sono rappresentate dagli insediamenti agricoli delle “vigne”, delle pediche e delle quarte di Galliciano-Zagarolo, Lanuvio-Velletri, delle “aree di bonifica costiera nord” delle Pagliete e di Maccarese, delle “tenute dell’agro” fra Mazzalupetto e Torrimpietra, della “pianura costiera” meridionale a ridosso di Anzio e Nettuno.



Al **1981**, a fronte di una consistente crescita dell'occupazione del suolo dell'*area urbana di Roma* (+16.841 ettari, + 164%), la nuova immagine insediativa si presenta sbaricentrata sui *centri contigui* (+4.754 ettari, +260%) e sui *centri satellitari* (+8.200 ettari pari a circa +570%).

In particolare per i sistemi di centri satellitari si distinguono:

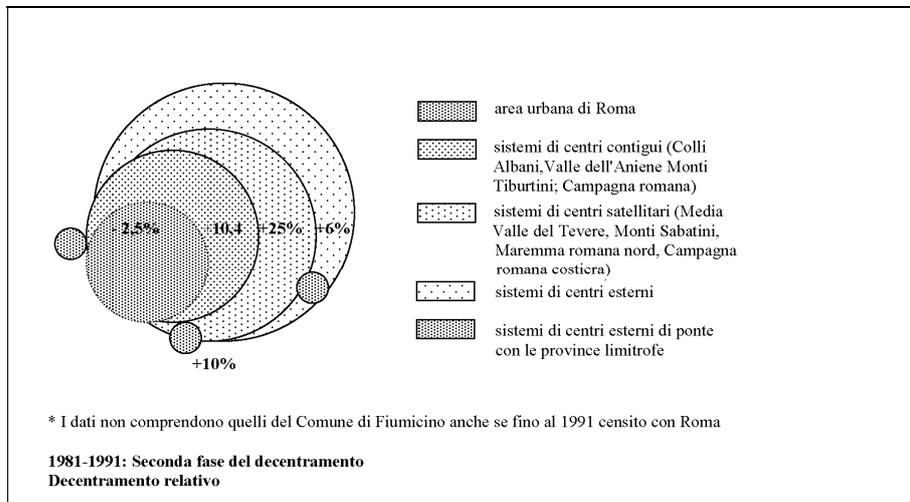
- quelli di corona all'area urbana nell'arco da nord-ovest fino a nord est con i sistemi di centri dei Monti Sabatini (fra Bracciano e Campagnano) e della Valle del Tevere (nuova direttrice residenziale e industriale) che presentano una crescita insediativa di circa 2.350 ettari,
- quelli costieri oggetto di dinamiche insediative dovute al turismo di massa (Maremma romana: Cerveteri e Ladispoli + 727 ettari), e alla nuova industrializzazione (Campagna romana costiera: Ardea e Pomezia + 2.461 ettari) (lottizzazioni turistiche pianificate e spontanee: a sud Torvaianica, Tor San Lorenzo,...; a nord: Cerenova, Marina di S.Nicola,...). (insediamenti produttivi previsti dai Piani ASI e dall'indotto nella piana pontina: Castel Romano, Santa Palomba, Pomezia, Anzio-Nettuno, Aprilia;...),
- quelli interessati da traboccamento e crescita dei centri in forma anche rada a formare frange e filamenti di case sparse (Bracciano, Anguillara, Fiano, Formello, Zagarolo-Galliciano-Palestrina, Velletri-Cisterna) (con un incremento di circa 2.600 ettari).

Comincia a riconoscersi un'urbanizzazione nel *territorio intermedio* nord-orientale, orientale e meridionale (fra Roma e i comuni della prima cintura).

Pressoché invariata rimane la dimensione demografica dei *sistemi di centri esterni* con piccoli centri di formazione storica, isolati nella loro condizione marginale collinare o montana (a fronte di una crescita insediativa di 1.130 ettari pari a +191%).

Prosegue la crescita insediativa dei *sistemi di centri esterni di ponte con le province limitrofe* (+3.096 ettari pari a +630%). I centri di Civitavecchia, Colleferro, Anzio e Nettuno crescono con periferie urbane che rafforzano direttrici di espansione e nuclei preesistenti a costruire prime forme di conurbazione (Civitavecchia-Santa Marinella-Santa Severa; Aprilia-Anzio-Nettuno;...).

**Negli anni '80 (seconda fase di decentramento relativo)**, l'area urbana di Roma perde popolazione (-2,45%) e si registra un incremento significativo nei sistemi di centri in contiguità insediativa (+10,4%) e soprattutto in quelli satellitari di seconda corona, (+25%) anche se inferiore a quello del decennio precedente. Limitata la crescita dei sistemi di centri esterni collinari e montani (+6%), ancora rilevante quella dei sistemi di centri esterni di ponte con le province limitrofe (+10%).



Al 1991 l'immagine della provincia è il risultato della crescita della **seconda fase del decentramento metropolitano** che negli anni '80 si è manifestata su tutto il territorio provinciale, esterno a Roma, rafforzando alcune aggregazioni intercomunali.

Nell'*area urbana di Roma*, dove la popolazione diminuisce del 2,5% e l'occupazione di suolo aumenta di poco (+14,8%), sono conclusi o in via di realizzazione gli interventi dei Mondiali '90 e quelli "puntuali" relativi a grandi servizi e nuclei commerciali (Tor Vergata, La Rustica, Cinecittà 2, Romanina,...).

La grande periferia urbana è compiuta ad est con il I PEEP e con il II PEEP, nonché con quartieri privati pianificati (Torre Gaia, Cinecittà Est,...). A sud vanno completandosi i nuclei non pianificati lungo l'Appia e i quartieri pianificati residenziali e terziari lungo la Colombo, nelle vicinanze dell'Eur e risultano conclusi i quartieri del I e II PEEP. Ad ovest si realizzano interventi "puntuali" pianificati di piccole e grandi dimensioni e interventi "puntuali" di tipo terziario non pianificati (Via Pisana; Magliana Vecchia, Parco dei Medici...).

La città è traboccata nel *primo territorio intermedio* (+850 ettari in 10 anni), con interventi che sembrano spalmarsi in più direzioni: da nord est ad est sono completati i quartieri del I e del II PEEP (Castel Giubileo, Vigne Nuove, Casal De'Pazzi, Lunghezza; Cesarina, Castel Verde, Casal di Gregna, Anagnina), e la nuova centrale del latte a Casalmonastero; è consolidato il sistema delle attività produttive dell'asse Tiburtino fino a Settecamini e gli interventi nei nuclei non pianificati; a sud sono conclusi i quartieri del I e del II PEEP e dei pdl convenzionati (Dragona, Ostia, Certosa, Santa Palomba, Tor Pagnotta, Casal Brunori, Decima, Madonnetta, Malafede) e ad ovest il pdz di Selva Nera.

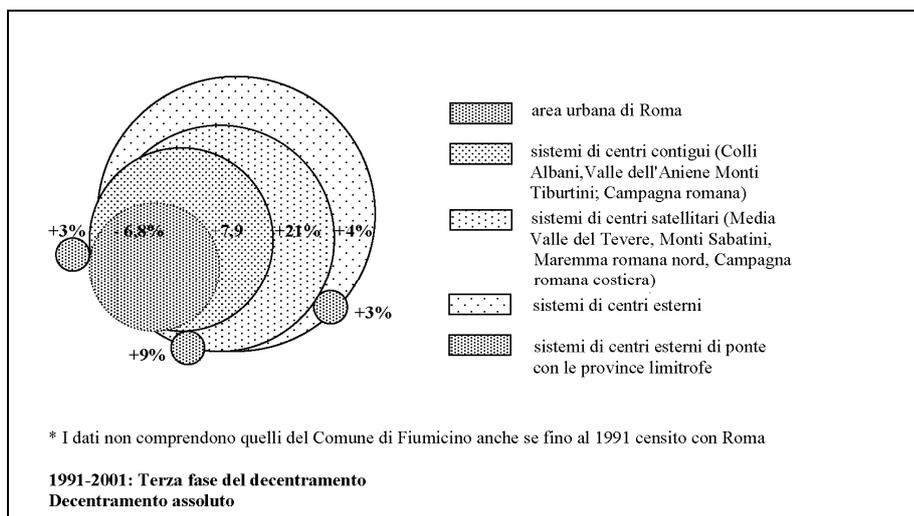
Nel territorio provinciale *i sistemi di centri in contiguità con l'area urbana e quelli satellitari*, rallentano il completamento della costruzione urbana a ridosso dei nuclei urbani originari (interessati solo da grandi interventi di edilizia residenziale pubblica), ma crescono con nuovi insediamenti lineari o reticolari che interessano la trama della viabilità territoriale in uscita dai nuclei urbani, con una crescita dell'occupazione del suolo rispettivamente di 3.403 ettari (+51,4%) e di 5.939 ettari (+61,6%).

Nel territorio interposto fra i sistemi di centri satellitari o fra questi e i sistemi di centri esterni comincia a localizzarsi un'urbanizzazione rada e diffusa fatta di residenze e seconde case (fra la costa e il lago di Bracciano; fra questo e la Valle del Tevere; fra la costa e il lago di Albano; fra Galliciano e l'A2; a ridosso di Velletri verso Cisterna e Aprilia), o solo di seconde case legate al turismo sciistico (a nord di Subiaco) e balneare (a nord di Santa Marinella, dove nel frattempo è stato realizzato il porticciolo turistico) e di attrezzature commerciali più che produttive (a ridosso degli svincoli dei principali assi infrastrutturali di livello nazionale o nelle zone Casmez dell'Area Roma-Latina).

Permangono le “situazioni periferiche” di alcuni *sistemi di centri esterni* collinari e montani (a nord, centri della Maremma romana e dei Monti Sabatini confinanti con il viterbese; a nord-est centri della Sabina romana; ad est, centri dell'Alta Valle dell'Aniene) con centri/nuclei di piccola dimensione e pressoché fermi nella loro forma insediativa originaria (+850 ettari pari a circa +50%).

Prosegue autonomamente la costruzione insediativa dei *sistemi di centri esterni di ponte con le province limitrofe* con centri urbani organizzati singolarmente (Colleferro) o in aggregazione con i centri limitrofi (Civitavecchia-Santa Marinella; Aprilia-Anzio-Nettuno) (+1.500 ettari pari a circa +40% dell'occupazione del suolo).

**Negli anni '90 (terza fase di decentramento: il decentramento assoluto)** l'area urbana di Roma perde ancora popolazione (-6,8%), così come Tivoli, Frascati, Marino. Crescono altri comuni facenti parte dei sistemi di centri contigui (+7,9%) dei Colli Albani (Ciampino, Albano, Genzano, Ariccia, Rocca di Papa,...), della Valle dell'Aniene (Guidonia) e della Campagna romana (Fiumicino) e ancor più quelli satellitari (+21%) (Monti Sabatini, Valle del Tevere, Maremma romana, Campagna romana costiera) che proseguono la loro rilevante crescita di popolazione. Frenato (+4%) e a volte negativo l'andamento demografico dei sistemi di centri esterni collinari e montani. All'esterno Civitavecchia perde popolazione ma Santa Marinella cresce, Colleferro rimane pressoché stabile, mentre crescono i due comuni della costa sud (+9%).



Al **2001**, l'immagine insediativa della provincia si caratterizza per il rafforzamento di alcune forme di aggregazione insediativa intercomunale (conurbazioni dei Colli Albani, della Tiburtina, della costa centrale, della costa sud e della costa nord; costruzioni policentriche dei centri satellitari della Cassia, della Flaminia, della Nomentana, costieri meridionali, ...) e per l'incremento di situazioni di diffuso insediativo nelle ex tenute dell'agro romano settentrionale, orientale e meridionale (consolidamento del primo territorio intermedio fra Roma e Formello, Campagnano, Mentana, Guidonia, Frascati, Marino,...), nonché lungo la viabilità agricola di crinale (da Galliciano a S.Cesareo; da Velletri a Cisterna di Latina) e lungo la costa nord (da Ladispoli a Fiumicino) e sud (da Torvaianica a Anzio) (formazione di un secondo territorio intermedio).

In particolare, negli anni '90, oltre la città consolidata, *l'area urbana di Roma* prosegue in modo molto rallentato la sua costruzione insediativa urbana (+3.008 ettari pari a +9,7%) con nuclei/quartieri isolati e frange che si organizzano su direttrici individuabili grazie alle discontinuità interne o di margine dei “cunei verdi” e dei territori vincolati dell'agro (Veio, Valle del Tevere nord, Marciigliana, Valle dell'Aniene, Tenute di Tor Sapienza e Torre Angela, Tenuta della Mistica-Fosso Tor Tre Teste, Centocelle-Torre Spaccata, Tor Vergata-Tormezzavia, Appia-

Caffarella, tenute di Vallerano e Castelporziano, Valle del Tevere sud, Villa Doria Pamphili e Torre dei Massimi, Pineto-Arrone-Galeria; Acqua Traversa-Insugherata).

I nuovi nuclei/quartieri urbani pianificati si collocano in parte a nord (Selva Candida, Bufalotta, Casal Monastero,...), nord-est, est (San Basilio, Tor Bella Monaca, Tor Vergata, Romanina). Lungo la direttrice sud-costa prosegue la realizzazione dei nuovi quartieri residenziali pubblici e privati (Isola Sacra, Saline di Ostia,...) e ad est (Setteville, Case Rosse, Torre Angela, Villaggio Breda,...) il completamento delle frange e dei nuclei/borgate non pianificate.

Ai margini dell'area urbana di Roma, fra la città della trasformazione e i sistemi di centri in contiguità insediativa con Roma, nel *primo territorio intermedio* si collocano: insediamenti di edilizia pubblica o convenzionata recente, isolati nell'agro romano sud-orientale; lottizzazioni spontanee (nucleari, lineari, reticolari) sorte sulla maglia viaria poderale nel territorio compreso fra l'A2 e la via Appia (Frascati-Grottaferrata-Ciampino-Marino); case sparse perimetrabili organizzate entro lottizzazioni rade pianificate nell'agro romano settentrionale (bonifica costiera: Ladispoli-Fiumicino-Roma) e nord-orientale (tenute e territori agricoli dell'ex Ente Maremma).

*I sistemi di centri orientali e meridionali in contiguità insediativa con l'area urbana di Roma* (Fiumicino e Ostia, Tivoli e Guidonia, i Castelli Romani,...) crescono in modo limitato (+619 ettari) con costruzioni insediative a caratteristiche urbane e a caratteristiche territoriali che si sono sviluppate secondo diverse logiche: in alcuni casi sono cresciute lungo le principali direttrici infrastrutturali (via Portuense, via Cassia-Braccianese, via Palombarese); in altri casi hanno dato origine ad aggregazioni intercomunali miste residenziali, produttive, di servizio (conurbazione Tiburtina); in altre occasioni si sono aggregate nel territorio extraurbano "con-fondendo" periferie/frange con filamenti, reticoli o piccoli nuclei (che si mescolano/relazionano indistintamente ai margini dei confini comunali: Castelli Romani Tuscolani e dell'Appia).

*I sistemi di centri satellitari* (Maremma romana sud, Monti Sabatini, Media Valle del Tevere, Campagna romana costiera, Colli Prenestini, Valle del Sacco) negli anni '90 crescono ancora (+723 ettari) presentando costruzioni insediative urbane organizzate lungo i nodi delle direttrici infrastrutturali territoriali e costruzioni insediative non urbane localizzate entro/ai margini delle principali discontinuità ambientali e agricole e divengono la sede privilegiata per attività produttive e per l'offerta di residenza stabile a basso costo (abusivi e seconde case).

E' di quest'ultima fase la formazione di un *secondo territorio intermedio* fra i sistemi di centri contigui all'area urbana e i sistemi di centri satellitari ed esterni. Si tratta di insediamenti lineari, nucleari e reticolari sorti lungo la viabilità agricola di crinale delle vigne, delle pediche e delle quarte (da Galliciano e Zagarolo verso Colonna e San Cesareo, da Velletri e Lariano verso Aprilia e Cisterna) e sulla trama agricola risalente alla bonifica pontina costiera (Ardea-Pomezia-Anzio) e alla riforma agraria (Anzio-Nettuno-Aprilia).

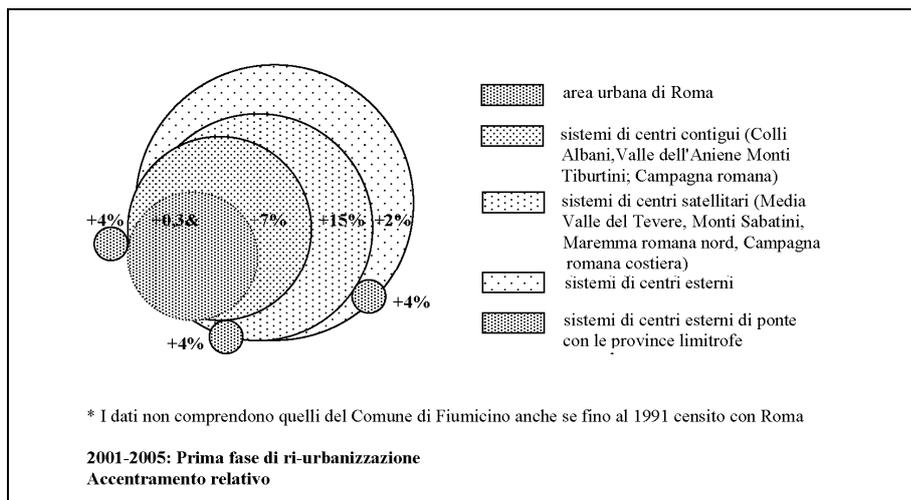
Lungo la costa prosegue a ritmi ancora più rallentati la crescita dell'occupazione del suolo (+145 ettari pari a +3 %) dei *sistemi di centri esterni di ponte con le province limitrofe*, con i centri che si "allungano" saldandosi lungo gli assi litoranei (a nord: Civitavecchia-Santa Marinella + 56 ettari; a sud Anzio-Nettuno + 60 ettari), inglobando anche insediamenti specializzati nel turismo balneare e si "aprono" verso l'entroterra dando origine ad alcune "sacche" insediative (nuclei/addensamenti residenziali accompagnati da concentrazioni miste produttive e commerciali fra Anzio-Nettuno e Aprilia. Anche Collesferro prosegue in modo molto rallentato la sua crescita insediativa con piccoli nuclei esterni alla costruzione urbana principale (+29 ettari).

A parte, nella "periferia provinciale" restano immutati i *sistemi di centri esterni* collinari e montani della media e alta valle dell'Aniene, dei Monti Simbruini e dei Monti Lepini (la cui occupazione del suolo per usi urbani cresce di circa 66 ettari pari a + 2,6%).

Al 2005<sup>18</sup> (**rinnovata fase di ri-urbanizzazione**) l'immagine insediativa della provincia si caratterizza per il consolidamento dell'*area urbana di Roma* e la crescita dell'occupazione del suolo di alcuni *sistemi di centri in contiguità insediativa con Roma* (sistema della Campagna romana costiera centrale: Fiumicino, Acilia, Ostia; Guidonia; sistema dei Castelli Romani Tuscolano: Frascati e Grottaferrata e sistema dei Castelli Romani Appio: Lanuvio, Ariccia,...), con

<sup>18</sup> cfr. il sito [www. GOOGLE EARTH 2005](http://www.google.com)

nuove periferie residenziali, ma soprattutto con il proliferare di grandi attrezzature e nuove centralità metropolitane (Interporto, centri commerciali e fieristici, porti turistici, CAR, grandi impianti sportivi, ...) che tendono a riempire le discontinuità verdi/agricole residue e a trasformare verso l'urbano il *primo territorio intermedio*. Ancora rilevanti risultano le dinamiche metropolitane in alcuni *sistemi di centri satellitari* (Anguillara, Bracciano, Trevignano, Valle del Tevere a ridosso dei nuovi svincoli autostradali, Colonna-San Cesareo, Zagarolo, Artena, Valmontone, Pomezia, ...), dove si rivolge non solo la domanda residenziale da Roma, ma anche la domanda di attività di servizio di interesse strategico (centri di ricerca scientifica e tecnologica, sedi universitarie distaccate, centri congressuali ed espositivi, aree per grandi eventi,...) e di attività produttive o connesse al ciclo delle merci (aree industriali, grande distribuzione,...).



Si "risvegliano" alcuni *sistemi di centri esterni*, resi vicini a Roma grazie alla accessibilità acquisita da recenti opere infrastrutturali (nuovi svincoli autostradali, nuove stazioni, nuova offerta di mobilità su ferro regionale, nuove aree di scambio attrezzate) (Centri della Media Valle del Tevere, della Sabina romana e dei Monti Tiburtini).

Si rafforzano ulteriormente i *sistemi di centri esterni* come teste di ponte con le province limitrofe (grazie a grandi finanziamenti per opere pubbliche e funzioni strategiche) (Civitavecchia: porto, interporto e aree per attività produttive e connesse al ciclo delle merci; Colferro: aree per la logistica) (o per una offerta di residenze stabili a basso costo su patrimonio abusivo e di seconde case) (Anzio e Nettuno luoghi privilegiati delle residenze per anziani in pensione).

Nuovi insediamenti di tipo territoriale si collocano nel *secondo territorio intermedio* (lottizzazioni spontanee e case sparse non perimetrabili fra la costa nord e il lago di Bracciano; fra il lago di Bracciano e la via Cassia; fra la via Cassia e il Tevere; nella Sabina romana; fra il Sistema dei Monti Prenestini e i Colli Albani a cavallo dell'Autostrada; tra Ardea, Pomezia e Albano, Aprilia) in ambiti agricoli o di pregio ambientale ponendosi spesso come alternative alle costruzioni urbane dei sistemi di centri satellitari. Queste tendenze del diffuso evidenziano un limitato addensamento ed una propensione all'allargamento ulteriore per due ambiti di addensamento di case sparse non perimetrabili già individuati al 2001 (fra Cerveteri e il lago di Bracciano, fra l'Autostrada A1 e Palombara Sabina) e, nel contempo, l'apertura di nuovi "focolai insediativi", o pionieri, a bassa densità nel settore nord tra la Cassia e la Tiberina e alle spalle dell'Autostrada A12 (fra Furbara e Manziana).

Si ritiene che il calo dell'incremento dell'occupazione del suolo per usi urbani dal 2001 al 2005 (valutabile in prima approssimazione con una lettura del perimetrabile da satellite) corrisponda e sia attribuibile, oltre che ad un incremento delle densità per il parziale completamento degli insediamenti diffusi o dispersi spesso ex abusivi recuperati, ad un incremento dell'occupazione del suolo di carattere disperso, non perimetrabile/quantificabile. Dalla lettura da satellite si rileva, poi,

che la presenza del diffuso disperso e non perimetrabile al 2005, non investe tutto il territorio provinciale, ma si conferma in alcuni ambiti di addensamento preferenziale.

### **9.3.2 I valori quantitativi dell'occupazione e del consumo di suolo per usi urbani al 2001.**

Le Tavv. RTsim9.2 e RTsim9.3 consentono di misurare i valori quantitativi di occupazione del suolo per usi urbani e del consumo di suolo al 2001 della provincia di Roma. I valori, sono riportati nelle tabelle generali (tab. 9.3/n. 1,2,3,4,5) distinti per usi residenziali e non residenziali e per costruzioni urbane, territoriali e specializzate, e nelle tabelle allegare alla relazione (cfr.A. 9/n.6,7,8,9,10), articolati per i 41 sistemi urbani morfologici locali aggregati in rapporto alla collocazione nella costruzione metropolitana.

Sulla base di questi valori, utilizzati per le descrizioni morfologiche del paragrafo precedente, é possibile fornire nelle norme di attuazione del PTPG, direttive ai comuni per l'indirizzo della morfologia e degli usi dell'urbanizzazione metropolitana, nonché per il dimensionamento dei piani urbanistici comunali.

*L'occupazione del suolo* della provincia al 2001 è di 68.999 ettari<sup>16</sup>, di cui 55.566 ettari per usi residenziali<sup>17</sup> e 13.432 ettari per usi non residenziali, distribuiti in modo equilibrato tra Roma (34.122 ettari pari al 49%) e gli altri comuni della provincia (34.877 ettari pari al 51%)<sup>18</sup>.

Dal '61 al 2001 l'incremento dell'occupazione del suolo è stato per il comune di Roma di 23.860 Ha e per gli altri comuni di 30.400 Ha, per questi ultimi con incremento costante, assai rilevante negli anni '70 e '80.

*Il consumo di suolo* (superficie dell'occupazione del suolo/abitanti) totale provinciale risulta di 186 mq/ab, di cui 150 mq/ab residenziale e 36 mq/ab non residenziale.

Il consumo di suolo di Roma, a fronte di una popolazione e di un'edificazione più concentrata, risulta ovviamente più contenuto (134 mq/ab, di cui 106 mq/ab residenziale e 28 mq/ab non residenziale) rispetto alla *media degli altri comuni* (302 mq/ab, di cui 248 mq/ab residenziale e 55 mq/ab non residenziali).

Volendo valutare il *peso percentuale dei comuni rispetto alla loro collocazione nell'area metropolitana* risulta:

<sup>16</sup> Lo stesso valore nella Carta dell'Uso del Suolo (CUS) 2001 (da rilievi 1998-99) della Regione Lazio risulta di 65.207 Ha, ripartiti in 46.460 Ha di zone urbanizzate e 18.747 Ha di zone industriali, commerciali e reti infrastrutturali. La differenza, non rilevante, è attribuibile alla parziale diversità di date del rilevamento; sempre la CUS della Regione misura per il comune di Roma un'occupazione del suolo di 30.519 Ha. Le misurazioni della carta dell'uso del suolo redatte dal dipartimento IX del Comune di Roma, presumibilmente con criteri diversi di lettura, danno un'occupazione di suolo, per la residenza e le superfici destinate alla produzione, a cavallo del 2000, pari a 37.430 Ha.

<sup>17</sup> I valori forniti sono per il residenziale al netto degli "Ambiti di addensamento di case sparse non perimetrabili" di cui alla tab. 9.2./n.4; e per il non residenziale al netto delle aree militari (circa 6.205 Ha) di cui alla tab. 9.2./n.3

<sup>18</sup> Le quantità citate sono a meno della superficie urbanizzata riferibile agli Ambiti di addensamento di case sparse non perimetrabili localizzati in pochi sistemi morfologici locali della parte nord della provincia (1.c. Maremma Romana; 2.a e 2.b Monti Sabatini; 3.a, 3.b, 3.c, 3.d Media Valle del Tevere; 4.a e 4.b Sabina Romana; 5.a e 5.b Roma e Campagna Romana), interessati da insediamenti "residenziali metropolitani" non facilmente perimetrabili; inoltre sembra utile ricordare che l'ISTAT al 2001 censisce sul totale della popolazione provinciale 95.410 abitanti residenti in case sparse, di cui 28.645 a Roma e i restanti 66.775 Negli Altri comuni della provincia (ma con punte di 2.000 abitanti o più solo in 9).

- per la popolazione (tab. A. 9/n.6); Roma 69%; comuni in contiguità 10%; comuni satellitari 13%; comuni esterni di ponte 5%; comuni con centri urbani isolati 3%;
- per l'occupazione del suolo (tab. A. 9/n.7); Roma 49%; comuni in continuità 15%; comuni satellitari 24%, comuni esterni di ponte 8%; comuni con centri urbani isolati 4%.

I dati esprimono come al parziale decentramento demografico rispetto a Roma per gradienti corrispondano pesi dell'urbanizzazione metropolitana proporzionalmente più rilevanti nella 1° e soprattutto nella 2° corona degli altri comuni dovuti, insieme al decentramento residenziale, al decrescere delle densità ed all'aumento dei modelli diffusivi, delle seconde case e dell'abusivismo edilizio.

I dati sul consumo di suolo confermano questo comportamento metropolitano.

Un confronto con altre province metropolitane europee mostra in generale: per Roma un consumo di suolo più elevato rispetto ad altre capitali, per le caratteristiche più estensive della città; per gli altri comuni della provincia un valore mediamente più alto rispetto alle corone di insediamenti delle capitali europee, caratterizzate in genere, da insediamenti pianificati.

*L'occupazione del suolo negli altri comuni*, al di fuori di Roma, risulta al 2001 (tab. A. 9/n.7) con valori assoluti maggiori nei sistemi urbani locali in contiguità (10.640 Ha) e satellitari (16.297 Ha) a corona di Roma; in particolare nei sistemi (in ordine decrescente): 12. Colli Albani; 5a. Fiumicino; 6a/b. Campagna romana costiera sud (Ardea, Pomezia; Anzio, Nettuno); 3c/d/e. Valle del Tevere a monte di Roma (Castelnuovo di Porto, Morlupo, Capena, Fiano, Fonte Nuova, Mentana, Monterotondo, ecc); 9a. Valle dell'Aniene-Monti Tiburtini (Tivoli, Guidonia); 10c/d. Valle del Sacco-Monti Prenestini (Galliciano, Zagarolo, Palestrina).

I valori più bassi della provincia sono presenti nei comuni esterni collinari e montani (2.635 Ha) in particolare della Media (8) ed Alta (7) valle dell'Aniene.

Valori intermedi risultano nei sistemi della Maremma Romana (1a), Monti Sabatini (2c), Sabina Romana (4), Valle del Sacco-Monti Lepini (11).

Il *consumo di suolo totale (residenziale e non residenziale)*, tab. A. 9/n.7), risulta così distribuito, *negli altri comuni* della provincia oltre Roma (134 mq/ab): nei comuni in contiguità 280 mq/ab; nei comuni satellitari 345 mq/ab è il valore più elevato; nei comuni esterni a ponte 317 mq/ab; nei comuni esterni collinari e montani 221 mq/ab.

In particolare, individuato un valore medio nella provincia senza Roma pari a 302 mq/ab, risultano: *con un valore sopra la media* i sistemi: 6. Campagna Romana costiera (467 mq/ab), 10. Valle del Sacco-Monti Prenestini (451 mq/ab), 11. Valle del Sacco-Monti Lepini (387 mq/ab) e 2. Monti Sabatini (389 mq/ab); *con un valore sotto la media* i sistemi: 3. Valle del Tevere a Monte di Roma-Media Valle del Tevere (224 mq/ab), 8. Media Valle dell'Aniene (239 mq/ab), 9. Valle dell'Aniene-Monti Tiburtini (200 mq/ab). Si attestano con *valori prossimi alla media* i sistemi: 7. Alta Valle dell'Aniene-Monti Simbruini (280 mq/ab) e 12. Colli Albani (280 mq/ab).

Peraltro, dentro lo stesso sistema locale convivono comuni che presentano caratteri insediativi e demografici molto differenti, come appare nella tabella richiamata.

Il *consumo di suolo per usi residenziali* (cfr. tab. A. 9/n.8) è espressione indiretta della distribuzione nei sistemi locali della dotazione abitativa e della variazione di densità nei diversi modelli insediativi metropolitani, unitamente alla incidenza più o meno rilevante di abitazioni non utilizzate dai residenti (abitazioni dismesse, seconde case, ecc.).

Escludendo Roma (106 mq/ab), negli altri comuni il consumo di suolo medio per usi residenziali è di 248 mq/ab. Nei sistemi locali in contiguità è pari a 196 mq/ab, nei satellitari sale a 292 mq/ab, negli esterni a ponte 261 mq/ab, negli esterni collinari e montani 208 mq/ab.

Decisamente *più elevato rispetto alla media*, risulta il consumo nei sistemi urbani locali: 10b/c/d. Valle del Sacco-Prenezzini (444 mq/ab) con punte a Zagarolo-Galliciano (638 mq/ab) e Palestrina (412 mq/ab); 12a/b/f. Colli Laziali Albani (387 mq/ab) con punte a Velletri (436 mq/ab) a S. Cesareo-Colonna (343 mq/ab); 6a/b. la Campagna Romana costiera con Anzio-Nettuno (378 mq/ab) e Ardea-Pomezia (308 mq/ab); 5a. Fiumicino (310 mq/ab). Si attestano *con valori prossimi alla media*: 2a/b. Monti Sabatini (285 mq/ab), 7a/b/c/d. Alta Valle dell'Aniene-Monti Simbruini (272 mq/ab), 11a. Valle del Sacco-Lepini (367 mq/ab) con Valmontone.

Un basso valore di consumo residenziale è in genere indice di densità di popolazione ed edificazione più concentrata; un alto valore è segnale di bassa densità di edificazione, di diffusione/dispersione insediativa, di insediamenti turistici e di seconde case o di patrimonio edilizio inutilizzato, o di rilevante presenza di aree non residenziali.

La lettura *dell'occupazione del suolo per costruzioni insediative* (cfr. tab. A. 9/n.10) fornisce interessanti informazioni oltre che sulle costruzioni urbane, sull'entità e la distribuzione geografica delle *costruzioni territoriali*, intese come *insediamenti di carattere "non urbano" o "diffuso" perimetrabile* (si legga la nota 22 al presente capitolo).

Le costruzioni territoriali nella provincia riguardano il 28% circa dell'occupazione del suolo complessiva, a Roma il dato scende al 14%, negli altri comuni sale al 41%.

Se il peso dell'insediamento diffuso risulta ovviamente assai più rilevante negli altri comuni che a Roma, esso tuttavia non investe in modo uniforme il territorio intermedio interposto alla 1° e 2° corona dei centri esterni alla città, ma è ancora orientato in alcuni settori del territorio maggiormente accessibili dall'area centrale o appetibili dalla fruizione turistica di massa (costa nord e sud).

I sistemi urbani locali dove maggiore risulta la presenza di costruzioni territoriali diffuse sono tra quelli in contiguità: i Colli Albani (3.567 Ha), Fiumicino (1.133 Ha) e tra quelli satellitari: Valle del Sacco-Monti Prenezzini (1.696 ha), Campagna Romana-Costiera Sud (1.965 Ha, Ardea-Pomezia 1.310 Ha).

Si tratta, come prevedibile, degli stessi sistemi locali dove si sono rilevati in precedenza i valori maggiori di consumo di suolo residenziale e complessivo.

*L'occupazione del suolo per gli usi non residenziali*<sup>19</sup> (cfr. tab.9.3/n.3; A.9/n.8) negli altri comuni (6.315 Ha) al di fuori di Roma (dove la concentrazione di attività impegna aree per circa 7.117 ha) risulta con i valori maggiori, segnale di concentrazioni di rilevanza metropolitana, nei sistemi urbani locali: 5a. Fiumicino (1.909 Ha); 6a. Campagna romana costiera (1.115 Ha, Ardea-Pomezia; Anzio-Nettuno); 12c/d/e. Colli Albani (644 Ha, Ciampino, Frascati, Albano); 9a. Valle dell'Aniene-Monti Tiburtini (632 Ha, Guidonia, Tivoli); 3c/f/e Media Valle del Tevere (519 Ha, Fiano, Monterotondo); 1a. Maremma Romana (326 Ha, Civitavecchia); 11b. Valle del Sacco (113 Ha, Colleferro).

*Il consumo di suolo riferito agli usi non residenziali*, presenta a Roma un valore di 28 mq/ab ed un valore *al di sopra della media* degli altri comuni (55 mq/ab) nel sistema 5a. Fiumicino (377 mq/ab), 12c/d/e. Colli Albani (84 mq/ab); 6a/b. della Campagna romana costiera (158 mq/ab; 66,8 mq/ab). Mentre i sistemi 9a. della Valle dell'Aniene-Monti Tiburtini (54 mq/ab) e 3. Valle del Tevere a monte di Roma-Media Valle del Tevere (44 mq/ab; con Fiano 169 mq/ab) si attestano secondo *valori prossimi alla media*. I rimanenti sistemi sono tutti *al di sotto della media con punte minime* nei sistemi 2. Monti Sabatini (7 mq/ab) 4. Sabina Romana (18 mq/ab), 7. Alta Valle dell'Aniene-Monti Simbruini (7 mq/ab) e 8. Media Valle dell'Aniene (12 mq/ab).

Guardando i dati in modo più ravvicinato, è possibile distinguere i diversi comportamenti dei sistemi urbani locali interessati dai principale raggruppamenti di *usi specializzati* (cfr. tab. 9.3/n.4; A.9/n.9) ed intendere i valori come standard di dotazione per abitante di aree per attività e servizi utili ai fini del dimensionamento e della caratterizzazione funzionale dei piani comunali.

In particolare, *l'occupazione del suolo provinciale delle aree per attività di servizio di interesse strategico (A) e di aree per la logistica e le grandi attrezzature per il trasporto (C)* è di 3.689 ettari di cui 1.745 ettari per Roma e 1.942 ettari<sup>20</sup> per gli altri comuni della provincia.

*Il consumo di suolo* è di circa 10 mq/ab per l'intera provincia, di 7 mq/ab per Roma e di 17 mq/ab per gli altri comuni.

Escludendo il comune di Fiumicino, con la presenza dell'aeroporto internazionale (304 mq/ab), il consumo di suolo medio degli altri comuni della provincia, risulta solo di 4 mq/ab. Rispetto a questo valore, hanno dei valori sopra la media, pochi comuni nei sistemi 12c. Colli Albani (13 mq/ab, Ciampino, Frascati), 9a. Valle dell'Aniene-Monti Tiburtini (13 mq/ab, Guidonia-Tivoli); 1a. Maremma Romana (9 mq/ab Civitavecchia), 8a. Media Valle dell'Aniene (11 mq/ab, Mandela-Vicovaro).

I rimanenti sistemi assumono dei *valori molto sotto la media*.

*L'occupazione del suolo provinciale delle aree produttive o connesse al ciclo delle merci (B)* è di 5.297 ettari di cui 2.436 ettari per Roma e 2.861 ettari per gli altri comuni.

<sup>19</sup> E' necessario richiamare che per gli usi residenziali perimetrati nella Tav. 9.3 e quantificati nelle tabelle sono comprensivi degli usi non residenziali locali e di carattere urbano, mentre gli usi non residenziali perimetrati sono quelli di interesse provinciale o sovracomunale di cui alla legenda della stessa tavola e delle tabelle 9.2/ n. 5 e 9.2/ n.6.

<sup>20</sup> Il dato risulta elevato negli altri comuni, anche rispetto a Roma, per la presenza degli aeroporti di Fiumicino e Ciampino.

*Il consumo di suolo*, è di 14,3 mq/ab per l'intera provincia, di circa 10 mq/ab per Roma e di 25 mq/ab per gli altri comuni della provincia, segnale di una tendenza alla localizzazione decentrata delle aree connesse alla produzione e distribuzione delle merci ed, in particolare, della proliferazione di aree artigianali.

In particolare, risulta un *valore sopra la media* in un numero limitato di sistemi: 3c/d/e. Valle del Tevere a Monte di Roma-Media Valle del Tevere (156 mq/ab Fiano, 35 mq/ab Castelnuovo di Porto); 6a. Campagna romana costiera (140 mq/ab, Pomezia); 11b. Valle del Sacco-Monti Lepini (33 mq/ab, Colferro-Segni); 5a. Fiumicino (28 mq/ab); 9a. Valle dell'Aniene-Monti Tiburtini (28 mq/ab, Guidonia, Tivoli); 12e. Colli Albani (27 mq/ab Albano). Gli altri sistemi hanno dei *valori sotto la media* provinciale 1a. Maremma Romana (18 mq/ab, Civitavecchia), 9b. Valle dell'Aniene-Monti Tiburtini (16 mq/ab, Castel Madama); 11a Valle del Sacco-Monti Lepini (15 mq/ab, Valmontone).

*L'occupazione del suolo per i servizi alla popolazione di interesse generale intercomunale e per le attività culturali sportive e per il tempo libero (E ed F)* è di 3.866 ettari per tutta la provincia di cui 2.876 ettari per Roma e 990 ettari per gli altri comuni.

*Il consumo di suolo* risulta di 10,5 mq/ab per l'intera provincia, di 11 mq/ab per Roma e di 9 mq/ab per gli altri comuni della provincia ed indica una dotazione di servizi contenuta, ma abbastanza equilibrata.

In particolare, il consumo di suolo dei sistemi morfologici locali della provincia, risulta *sopra la media* nei sistemi, 3a/c/d. Media Valle del Tevere (11 mq/ab, Capena, Fiano, 9 mq/ab Castelnuovo di Porto, Riano), 8a. Media Valle dell'Aniene (11 mq/ab, Mandela, Vicovaro, ecc), 5a. Fiumicino (44 mq/ab), 6a/b. Campagna Romana Costiera (10 mq/ab Ardea-Pomezia, 13 mq/ab Anzio, Nettuno), 9a. Valle dell'Aniene-Monti Tiburtini (13 mq/ab, Tivoli, Guidonia); 12 d/e. Colli Albani (11 mq/ab, Rocca di Papa; 10 mq/ab Albano), 2b. Monti Sabatini (21 mq/ab, Campagnano, Formello, Magliano ecc). I rimanenti sistemi presentano dei valori insufficienti *sotto la media* provinciale con punte basse nei Sistemi 3 c/e. Valle del Tevere a Monte di Roma-Media Valle del Tevere, 1c. Maremma Romana, 7. Alta Valle dell'Aniene-Monti Simbruini.

Tabella 9.3/n.1 – Occupazione e consumo suolo a 4 date (1961, 1981, 1991, 2001), Roma, altri Comuni, Provincia

	Occupazione del suolo (mq) *				Popolazione residente (abitanti)				Consumo di suolo (mq/abitanti)			
	1961	1981	1991	2001	1961	1981	1991	2001	1961	1981	1991	2001
Roma **	102.615.643	271.030.526	311.139.460	341.224.829	2.167.285	2.802.589	2.733.908	2.546.804	47,3	96,7	113,8	134,0
Altri Comuni	44.763.478	216.551.007	333.237.017	348.769.180	608.094	893.372	1.027.159	1.153.620	73,6	242,4	324,4	302,3
Provincia	147.379.121	487.581.533	644.376.477	689.994.009	2.775.379	3.695.961	3.761.067	3.700.424	53,1	131,9	171,3	186,5

Fonte: Provincia di Roma - PTPG Rapporto Territorio 2007, a cura gruppo C. Nucci, A. Galassi

\* Occupazione del suolo senza gli "ambiti di addensamento di case sparse non perimetrabili" di cui alla N.B. della tabella A.9/n.10

Occupazione del suolo senza le aree militari di cui alla tabella 9.3/n.3

\*\* I dati non comprendono la popolazione e l'occupazione del suolo del Comune di Fiumicino (anche se appartenente fino al censimento del 1991 al Comune di Roma come XIV circoscrizione)

Tabella 9.3/n.2 – Variazione dell'occupazione del suolo e della popolazione a 4 date (1961, 1981, 1991, 2001- 05), Roma, altri Comuni, Provincia

	Occupazione del suolo (Ha) *				Popolazione residente (abitanti)				
	1961	1981	1991	2001	1961	1981	1991	2001	2005 ***
Roma **	10.262	27.103	31.114	34.122	2.167.285	2.802.589	2.733.908	2.546.804	2.553.873
	16.841 =+ 164,1%	4.011 =+ 14,8%	3.009 =+ 9,7%	635.304 =+ 29,3%	-68.681 = -2,5%	-187.104 = -6,8%	7.069 = 0,3%		
Altri Comuni	4.476	21.655	33.324	34.877	608.094	893.372	1.027.159	1.153.620	1.254.119
	17.179 =+ 383,8%	11.669 =+ 53,9%	1.553 =+ 4,7%	285.278 =+ 46,9%	133.787 =+ 15,0%	126.461 =+ 12,3%	100.499 =+ 8,7%		
Provincia	14.738	48.758	64.438	68.999	2.775.379	3.695.961	3.761.067	3.700.424	3.807.992
	34.020 =+ 230,8%	15.679 =+ 32,2%	4.562 =+ 7,1%	920.582 =+ 33,2%	65.106 =+ 1,8%	-60.643 = -1,6%	107.568 =+ 2,9%		

Fonte: Provincia di Roma - PTPG Rapporto Territorio 2007, a cura gruppo C. Nucci, A. Galassi

\* Occupazione del suolo senza gli "ambiti di addensamento di case sparse non perimetrabili" di cui alla N.B. della tabella A.9/n.10

Occupazione del suolo senza le aree militari di cui alla tabella 9.3/n.3

\*\* I dati non comprendono la popolazione e l'occupazione del suolo del Comune di Fiumicino (anche se appartenente fino al censimento del 1991 al Comune di Roma come XIV circoscrizione)

\*\*\* Dati al 1 gennaio 2005 da elaborazioni ISTAT

Tabella 9.3/n.3 – Occupazione e consumo di suolo al 2001 distinto per usi residenziali e non residenziali, Roma, altri Comuni, Provincia

	Popolazione (abitanti)	Occupazione del suolo al 2001*			Consumo di suolo al 2001		
		Residenziale **	Non residenziale ***	Sup tot ***	Residenziale	Non residenziale	Tot
		(mq)	(mq)	(mq)	(mq/ab)	(mq/ab)	(mq/ab)
Roma	2.546.804	270.055.804	71.169.025	341.224.829	106	28	134
Altri Comuni	1.153.620	285.614.095	63.155.085	348.769.180	248	55	302
Provincia	3.700.424	555.669.899	134.324.110	689.994.009	150	36	186

	Aree militari (mq)
Roma	11.579.699
Altri Comuni	50.473.554
Provincia	62.053.252

Fonte: Provincia di Roma - PTPG Rapporto Territorio 2007, a cura gruppo C. Nucci, A. Galassi

\* L'occupazione del suolo residenziale comprende anche gli usi non residenziali di carattere urbano; l'occupazione del suolo non residenziale comprende solo le aree di interesse provinciale sovra o intercomunale (costruzioni insediative specializzate ed altri luoghi con usi non residenziali) di cui alla legenda della tav. 9.3

\*\* Occupazione del suolo senza gli "ambiti di addensamento di case sparse non perimetrabili" di cui alla N.B. della tabella A.9/n.10

\*\*\* Occupazione del suolo non residenziale e totale senza le aree militari

Tabella 9.3/n.4 – Occupazione e consumo di suolo al 2001 non residenziale, distinti per usi, Roma, altri Comuni, Provincia

	A*		B		C		D		E		F		Totale non residenziale**	
	Aree per attività di servizio di Interesse Strategico		Aree per attività Produttive o connesse al ciclo delle merci		Aree per la logistica e le grandi Attrezzature Trasporto		Aree per attività produttive orto-florovivaistiche (serre)		Aree per servizi generali di interesse provinciale o intercomunale		Aree per attività Culturali, sportive, turistiche e per il tempo libero			
	(mq)	(mq/ab)	(mq)	(mq/ab)	(mq)	(mq/ab)	(mq)	(mq/ab)	(mq)	(mq/ab)	(mq)	(mq/ab)	(mq)	(mq/ab)
Roma	10.308.540	4,0	24.360.108	9,6	7.159.574	2,8	571.992	0,2	13.865.868	5,4	14.902.942	5,9	71.169.025	27,9
Altri comuni	2.134.672	1,9	28.612.903	24,8	17.292.101	15,0	5.217.928	4,5	3.800.403	3,3	6.097.078	5,3	63.155.085	54,7
Provincia	12.443.212	3,4	52.973.011	14,3	24.451.675	6,6	5.789.920	1,6	17.666.271	4,8	21.000.021	5,7	134.324.110	36,3

Fonte: Provincia di Roma - PTPG Rapporto Territorio 2007, a cura gruppo C. Nucci, A. Galassi

\* I gruppi di attività corrispondono all'articolazione adottata nelle tavv. 9.3 e 12.A: aree per attività e servizi direzionali; direzionale politico, amministrativo, economico; università; centri di ricerca scientifica e tecnologica; servizi alla produzione; centri congressuali ed espositivi; centralità di servizi integrati metropolitani ed urbani. B: aree industriali-artigianali, grande distribuzione-commercio all'ingrosso. C: aeroporti, porti, stazioni ferroviarie, scali merci, interporti, piattaforme logistiche. D: serre. E: servizi scolastici, ospedalieri, religiosi, amministrativi. F: parchi urbani, grandi complessi sportivi, complessi archeologico-monumentali con fruizione di massa, complessi turistico ricettivi, aree per grandi eventi, attrezzature connesse al turismo balneare, centri termali, parchi tematici e di divertimento.

\*\* Occupazione e consumo di suolo non residenziale senza le aree militari di cui alla tabella 9.3/n.3

Tabella 9.3/n.5 – Occupazione del suolo al 2001 distinta per costruzioni urbane, territoriali, specializzate, Roma, altri Comuni, Provincia

Costruzioni insediative								
Occupazione del suolo al 2001								
	Costruzioni urbane (mq)*	% sul tot	Costruzioni territoriali (mq)**	% sul tot	Costruzioni specializzate (mq)***	% sul tot	Totale (mq)	%
Roma	230.332.894	79,3%	39.722.910	13,7%	20.367.069	7,0%	290.422.873	100%
Altri Comuni	151.936.778	46,2%	133.677.317	40,6%	43.329.517	13,2%	328.943.612	100%
Provincia	382.269.671	61,6%	173.400.228	27,9%	65.080.680	10,5%	620.750.579	100%

Fonte: Provincia di Roma - PTPG Rapporto Territorio 2007, a cura gruppo C. Nucci, A. Galassi

\* L'occupazione del suolo comprende anche gli usi non residenziali di carattere urbano

\*\* Occupazione del suolo senza gli "ambiti di addensamento di case sparse non perimetrabili" di cui alla N.B. della tabella A.9/n.10

\*\*\* Le costruzioni specializzate comprendono solo la quota parte degli usi non residenziali (indicati nelle tabb. 9.3/n.3 e 4) che si presenta in forma di addensamento organizzato di rilevanza metropolitana.

Le costruzioni specializzate sono specificate nella tab A9/n.11

#### **9.4 Dai tessuti alle costruzioni insediative (cfr. Tav. RTsim9.3)**

Procedendo nell'indagine ed analizzando i caratteri e gli usi dei tessuti componenti l'occupazione del suolo, espressione dei processi e delle fasi aggregative-trasformative degli insediamenti, è possibile distinguere tre tipologie di costruzioni insediative che compongono oggi la costruzione metropolitana:

##### **1. le costruzioni insediative urbane**

proprie delle città, riferibili, a forme insediative/tessuti che nella loro formazione sono guidati da una regola localizzativa principale ed unificante che è quella della ricerca della centralità rispetto al mercato ed alla costruzione urbana; questa avviene per crescite radiali e avvolgimenti e per successivi cicli di espansioni e ristrutturazioni e progressive stratificazioni funzionali (dal nucleo urbano originario o da un nucleo urbano isolato distinto da quello originario, corrispondente ad esempio ad una frazione, si sviluppano le espansioni nella forma continua e stratificata delle periferie e delle frange lungo gli assi urbani principali o secondari e per successivi avvolgimenti). Le costruzioni urbane sono quindi individuabili dalla compresenza dei seguenti principali tessuti:

- nucleo urbano originario
- area urbana consolidata
- nucleo urbano secondario
- periferia e frangia urbana consolidata
- periferia e frangia urbana in formazione

##### **2. le costruzioni insediative territoriali (o non urbane)**

costruzioni insediative presenti nel territorio caratterizzate dall'assenza della regola della ricerca della centralità, ma sollecitate dalla ricerca di altre regole di convenienza localizzativa per la residenza non urbana, stabile o turistica, e da domande socio-culturali e di reddito diverse, quali ad esempio: i minori costi dei suoli e di urbanizzazione, la disponibilità di spazio, la qualità ambientale e l'amenità dei luoghi, la possibilità di sviluppare iniziative di lavoro autonomo e di part time, l'utilizzo di infrastrutture preesistenti.

Si tratta: di insediamenti a bassa densità, in genere poco organizzati, con tendenze alla diffusione ulteriore più che al completamento ed alla stratificazione degli usi, prodotti da iniziative spesso deregolate e di basso livello qualitativo e scarsamente dotate di servizi; o di lottizzazioni recintate per edilizia di alto reddito.

Le costruzioni territoriali sono individuabili e distinguibili in base alle seguenti principali forme o regole dei tessuti con cui si presentano<sup>22</sup>:

---

<sup>22</sup> Le costruzioni territoriali sono state individuate in riferimento alla loro forma, alla regola del disegno del frazionamento fondiario e alla disposizione degli insediamenti come: nucleari, lineari, reticolari. Le case sparse sono distribuite entro la superficie perimetrata minima di 8 Ha (non meno di 10 e non più di 80 in 8 Ha) a distanza non superiore a 150 mt. In casi particolari del territorio provinciale, quando prevale una "polverizzazione insediativa", se la distanza fra le case sparse è inferiore o uguale a 150mt, si individuano le case sparse perimetrabili; di contro, se la distanza fra gli edifici è superiore ai 150 mt e inferiore ai 350 mt, si individuano ambiti di addensamento di case sparse non perimetrabili.

- insediamento nucleare (in cui è riconoscibile un disegno di suolo, c'è una regola del disegno del frazionamento e della disposizione degli insediamenti, propria della lottizzazione, pianificata o spontanea)
- insediamento lineare lungo assi viari extraurbani (in cui non è riconoscibile un disegno di suolo, il frazionamento è irregolare e la disposizione degli insediamenti fronte strada è casuale)
- insediamento reticolare sulla maglia viaria podere agricola (in cui è riconoscibile un disegno di suolo e c'è una regola del disegno del frazionamento e della disposizione degli insediamenti rurali fronte strada)
- case sparse perimetrabili (in cui appare poco riconoscibile un disegno di suolo e la disposizione delle case entro il frazionamento è irregolare)
- ambito di addensamento di case sparse non perimetrabili.

### 3. *le costruzioni insediative specializzate*

sono caratterizzate dall'addensamento più o meno organizzato di sedi e di aree con funzioni ed attività non residenziali, per lo più con localizzazioni esterne alle costruzioni urbane<sup>23</sup>. Gli usi funzionali considerati, ai fini del PTPG, sono quelli di carattere polarizzante con relazioni di tipo metropolitano o sovra ed intercomunale:

- aree per attività di servizio di interesse strategico (aree per attività e servizi direzionali; direzionale politico, amministrativo, economico; università; centri di ricerca scientifica e tecnologica; servizi alla produzione; centri congressuali ed espositivi; centralità di servizi integrati metropolitani ed urbani)
- aree per attività produttive o connesse al ciclo delle merci (aree industriali-artigianali, grande distribuzione-commercio all'ingrosso)
- aree per la logistica e le grandi attrezzature per il trasporto (aeroporti, porti, stazioni ferroviarie, scali merci, interporti, piattaforme logistiche...)
- aree per attività produttive di tipo orto-floro-vivaistico (serre)
- aree per servizi alla popolazione di interesse generale (servizi scolastici, ospedalieri, religiosi, amministrativi...)
- aree per attività culturali, sportive, turistiche e per il tempo libero (parchi urbani, grandi complessi sportivi, complessi archeologico-monumentali con fruizione di massa, complessi turistico ricettivi, area per grandi eventi, attrezzature connesse al turismo balneare, centri termali, parchi tematici e di divertimento)
- aree militari.

La Tav.RTsim9.3. consente, come detto, il passaggio dal disegno indifferenziato dell'occupazione del suolo per usi urbani al 2001 della Tav.RTsim9.2 alla individuazione delle costruzioni insediative (urbane, territoriali e specializzate), attraverso l'analisi dei caratteri dei tessuti insediativi.

<sup>23</sup> Nella tav.9.3. e nella tab.A9.2/n.4, le costruzioni specializzate comprendono le localizzazioni con usi non residenziali che si presentano in forma di addensamento più o meno organizzato e di peso tale da assicurarne una rilevanza metropolitana.

## 9.5 Le costruzioni insediative della provincia di Roma: la nuova immagine insediativa dell'area metropolitana (cfr. Tav. RTsim9.4)

Le costruzioni insediative presenti nella provincia di Roma, in gran parte di origine storica, sotto l'azione delle dinamiche trasformative metropolitane, hanno assunto e si presentano oggi con forme diversificate e più complesse nella nuova dimensione di area vasta.

Utilizzando le tre tipologie morfologiche richiamate per la lettura del sistema insediativo provinciale come risultato e tendenza del ciclo metropolitano in atto, è possibile individuare la varietà delle forme insediative componenti e, nel loro insieme, la *nuova immagine insediativa dell'area metropolitana*.

Essa risulta costituita da: la *costruzione urbana di Roma*, nella sua configurazione, prevalentemente unitaria e riconoscibile, come ancora contenuta all'interno di un territorio comunale assai ampio; le *conurbazioni* generate dalla spinta alla saldatura reciproca tra due o più centri a configurare una costruzione urbana unitaria più complessa; le *costruzioni urbane policentriche* costituite da gruppi di centri distinti, ma legati a regole di espansione e comportamenti comuni rispetto alla morfologia del contesto; le *costruzioni urbane elementari* dove l'azione trasformativa riguarda il singolo centro, spesso isolato nel territorio, ma di peso rilevante, che presenta ancora la sua unità pur se soggetto a processi rilevanti di espansione o destrutturazione della forma originaria; *centri isolati* minori di impianto unitario ancora riconoscibile, oggetto di limitate trasformazioni, per lo più condizionati da una collocazione periferica, collinare o montana; le *costruzioni territoriali non urbane* di carattere diffusivo che si presentano sotto forma di *ambiti di diffusione insediativa* per lo più di origine spontanea, *arcipelaghi* di insediamenti nucleari a bassa densità pianificati, o *ambiti di addensamento di case sparse non perimetrabili* in territori agricoli o ad alto valore ambientale. Infine, a volte separate altre volte intrecciate con le costruzioni precedenti, sono individuabili costruzioni specializzate come *ambiti/direttrici e cittadelle* di concentrazione di sedi di *funzioni di servizio specializzato o di attività di interesse metropolitano*.

Le costruzioni insediative e i corrispondenti sistemi morfologici locali che le comprendono possono essere con qualche approssimazione anche interpretate rispetto alla loro *collocazione geografica nella costruzione metropolitana complessiva*.

Cosicché, mantenendo la costruzione di Roma come *area centrale urbana*, nella costruzione metropolitana risultano:

- in contiguità con l'area centrale (1° corona), le conurbazioni in formazione della costa centrale (A2) Tiburtina (A4), Tuscolana (A5), Appia (A6) e Anguillara-Cesano (A7);
- in posizione satellitare (2° corona), le costruzioni policentriche formate da i centri tra Flaminia e Tiberina (B1), i centri lungo la via Cassia (B2), i centri lungo la via Nomentana (B3), i centri Prenestini (B4), i centri Castellani (B5) e della costa sud (B7) nonché le costruzioni urbane elementari costituite da

- Cerveteri, Ladispoli; Manziana-Canale Monterano, Bracciano, Trevignano; Velletri, Lariano;
- in posizione di centri urbani esterni a ponte con le altre province, la conurbazione della costa meridionale (Anzio-Nettuno A3) la conurbazione costa settentrionale (Civitavecchia-S. Marinella A1), la costruzione policentrica Casilina-Valle del Sacco (Artena, Labico, Valmontone, Colferro, Segni B6);
  - come centri urbani isolati esterni, gli altri 56 centri per lo più collinari e montani.

Le costruzioni territoriali non urbane di carattere diffusivo risultano in parte collocate nel 1° territorio intermedio tra Roma e la 1° corona, in particolare tra Roma e le città dei Castelli (ambiti D5, D6 e D7) e tra Cassia e Tiberina (insediamenti ad arcipelago D8) ed in gran parte nel 2° territorio intermedio (tra 1° e 2° corona ed oltre) nell'area Prenestina (ambiti di diffusione D1), a ridosso delle pendici dell'Artemisio (ambiti di diffusione D2), della Costa Nord (ambiti di diffusione D4) e sud (ambiti di diffusione D3) e nelle tenute tra Nomentana e Palombarese (insediamenti ad arcipelago D9).

Infine, è possibile ricondurre le localizzazioni degli ambiti/diretrici delle sedi di attività di interesse metropolitano legate alla produzione di merci e di quelle strategiche e di servizi di eccellenza (costruzioni specializzate) sia sugli assi di comunicazione tra Roma e le costruzioni contigue di 1° corona (A2-Tuscolana; A24-Tiburtina; A1-Salaria; Roma-Fiumicino; Braccianese-Cesano) sia in prossimità delle costruzioni satellitari e del 2° territorio intermedio (Pomezia, media Valle del Tevere, ecc) e delle costruzioni urbane a ponte con le altre province (Civitavecchia, Colferro, Fiano-Montelibretti).

La tav. Rtsim9.4 ha schematizzato, ai fini programmatici del piano, questa immagine complessiva e nelle sue componenti, descritta nel successivo cap. 9.6 nei caratteri, tendenze e problemi.

In allegato (scheda A 9.2), si fornisce una sintetica descrizione delle costruzioni insediative della provincia di Roma, presenti al 2001, individuate come risultante dell'analisi dei tessuti condotta nella Tav. RTsim9.3.

## **9.6 I caratteri, le tendenze e i problemi delle costruzioni insediative componenti (cfr. Tav. Rtsim9.4.)**

Le dinamiche metropolitane recenti, insieme alla ulteriore crescita radiale ed alla articolazione policentrica interna di Roma, hanno nel contempo favorito nel territorio provinciale l'aggregazione o la trasformazione delle altre costruzioni urbane ed il moltiplicarsi e diffondersi delle costruzioni insediative di tipo diffusivo e delle cittadelle delle funzioni ed attività polarizzanti.

Approfondendo le valutazioni e le tipologie del precedente cap.9.5, si propone, anche a fini programmatici del piano, un'immagine della costruzione insediativa metropolitana della provincia analizzata attraverso le costruzioni insediative componenti e attualizzata nelle tendenze e nei problemi.

### **COSTRUZIONI URBANE (A, B, C)**

A0 *Costruzione urbana di Roma* è sostanzialmente ancora accentrata e relativamente compatta, con forti articolazioni verdi interne e un esteso alone di periferia discontinua. La città è impostata attorno al nucleo urbano originario, alla città consolidata ed a quella in ristrutturazione e trasformazione ed è articolata al suo interno dalle discontinuità ambientali di Bracciano-Parco di Veio; Valle del Tevere, Valle dell'Aniene, Parco dell'Appia, Castelporziano. Essa si è sviluppata secondo il disegno radiale delle consolari e successivi avvolgimenti, con direttrici insediative di nuovi quartieri di edilizia residenziale pubblica e di nuclei abusivi e frange urbane in formazione aperte ed articolate verso il territorio, separate da discontinuità verdi ai margini e interne.

Entro e fuori la costruzione urbana, sono localizzati nuovi numerosi luoghi di concentrazione di attività e funzioni specializzate, di diverso livello: le centralità urbane e metropolitane nel nucleo urbano originario e nell'area urbana consolidata e quelle frammentate alle periferie lungo gli assi radiali: lungo il GRA/Salaria (nuove sedi della grande distribuzione), lungo la Salaria (sedi per attività direzionali), sull'asse Tiburtino (funzioni urbane e attività produttive), sull'asse Tuscolano (sedi per attività di servizio di interesse strategico), a ridosso del GRA e dentro Cinecittà est (sedi per funzioni direzionali e commerciali), sull'Autostrada Roma Fiumicino (sedi per attività di servizio di interesse strategico), lungo la Valle del Tevere nord, Valle del Tevere sud (aree industriali miste a terziario), lungo la Prenestina (aree per attività produttive e di interesse strategico).

La città capitale, nelle sue funzioni anche di centro regionale e metropolitano, presenta di recente un trend di rinnovato sviluppo in termini demografici e residenziali e ancor più come sede di offerta preferenziale di funzioni terziarie competitive e di servizi di eccellenza.

Il nuovo PRG propone un impianto di struttura ed un modello di operatività potenzialmente in grado di sostenere ed organizzare tale sviluppo. Il nuovo impianto prevede: l'estensione dell'area storica tutelata; l'ampliamento della rete verde delle aree naturali protette e del territorio agricolo tutelato di valenza ecologica; un nuovo impianto policentrico con l'attuazione di 18 centralità terziarie e di servizi, intermedie tra città consolidata e città della trasformazione, nodi organizzativi e di riqualificazione dei territori dei municipi; il recupero e il completamento delle periferie; l'organizzazione della mobilità basata sul trasporto collettivo e sul ferro.

I maggiori *problemi in prospettiva* sono conseguenti al rapporto tra l'organizzazione urbana tendenzialmente accentrata prevista dal nuovo PRG e quella del territorio provinciale, in particolare quella del territorio contiguo dove la città tende spontaneamente a trasferire la domanda residenziale a basso reddito e le attività produttive ed economiche più povere ed estensive.

Rapporto rimasto irrisolto, nell'assenza di decisioni intercomunali di area vasta, tra la prospettiva sottesa al nuovo piano di una forma urbana sufficientemente conclusa e riqualificata, separata dai centri di corona da

un'estesa fascia di territori intermedi ad usi prevalenti agricoli e ambientali e la tendenza spontanea ad una forma urbana che, polarizzando l'offerta insediativa regionale, si allarga e trasborda senza soluzione di continuità nel territorio dell'hinterland, dando luogo ad una estesa ed indifferenziata periferia metropolitana.

Inoltre, all'interno, rimane aperto il problema della scarsa qualificazione ed integrazione delle vecchie periferie del dopoguerra e dell'accentuarsi della frammentazione e del modello per isole urbane nelle nuove periferie in formazione, man mano che la città si apre e si allarga verso il territorio.

Ugualmente determinante è il problema della collocazione delle nuove funzioni direzionali e dei servizi di eccellenza in condizioni di accessibilità metropolitana e, nel contempo, di interfaccia urbana per la riqualificazione dell'esistente e di integrazione a sistema.

Lo scenario futuro è direttamente legato alla coerenza delle politiche urbane agli obiettivi di riaggregazione ed articolazione della costruzione urbana di Roma, prevista dal PRG, e alla condivisione degli obiettivi di assetto metropolitano policentrico della provincia. Coerenza che potrebbe essere messa in discussione sotto la spinta dei problemi e della domanda contingente risolti con il semplice allargamento ulteriore della forma urbana esistente.

**A. 7 costruzioni urbane complesse, conurbazioni** a base intercomunale generate dalla contiguità insediativa di due o più costruzioni insediative urbane con tendenza alla saldatura in una costruzione unitaria.

A1. La *conurbazione Costa Nord* è delimitata a nord dalla riserva naturale delle Saline di Tarquinia, a sud dalla riserva di Macchia Tonda e ad est dai Monti della Tolfa. E' caratterizzata dalla tendenza alla saldatura delle due costruzioni urbane di **Civitavecchia e Santa Marinella** e si sviluppa fra il mare e l'autostrada A12 lungo il sistema infrastrutturale longitudinale della Via Aurelia/ferrovia Roma-Torino.

La conurbazione non presenta una forma insediativa intercomunale riconoscibile e il suo dilatarsi lungo la costa con quartieri pubblici e, in prossimità degli svincoli autostradali, con lottizzazioni residenziali o turistiche (usate dai romani come alternativa alla prima casa) è a discapito della qualità paesistico-ambientale costiera (discontinuità ambientali trasversali), della efficienza funzionale e della qualità complessiva delle costruzioni urbane.

La conurbazione è investita da molteplici progetti per il rafforzamento e lo sviluppo del porto con infrastrutture ed attività produttive o legate al ciclo delle merci, per la realizzazione di attività di servizio di interesse strategico e per la logistica (in parte su aree o dismesse o previste in dismissione), nonché per l'incremento di attrezzature connesse al turismo balneare, centri termali e parchi tematici.

In assenza di una finalizzazione unitaria delle proposte dei PRG e di un coordinamento dei programmi di intervento sovracomunale, i principali

problemi della conurbazione riguardano: la scelta di direttrici preferenziali di crescita e sviluppo, il non risolto rapporto tra l'entroterra ed il mare, l'attraversamento della città di Civitavecchia e il rapporto centro storico – porto (accessibilità alla città e al porto vecchio e nuovo), la frammistione di usi (urbani, produttivi, di servizio, turistici) lungo la costa, una generale congestione della viabilità ed una sovrapposizione di flussi di traffico lungo l'Aurelia, una modesta attenzione ai valori ambientali ed una scarsa qualificazione urbanistica e valorizzazione dei centri storici; una cattiva fruizione della costa balneare nel tratto Sant'Agostino-Pantano e Santa Marinella/Porto di Traiano-Santa Severa (cattiva organizzazione del turismo di qualità e del turismo di massa).

- A2. La *conurbazione Costa Centrale* è delimitata a nord-ovest dalle aree agricole della bonifica, a nord dal Tevere e dalla piana fluviale a ridosso del GRA, ad est dalla tenuta di Castel Porziano a sud dalla Pineta di Castelfusano. E' caratterizzata dalle tre costruzioni urbane di **Fiumicino, Ostia ed Acilia** (collocate sulle fasce infrastrutturali di Autostrada Roma-Fiumicino/Via Portuense/Via Ostiense/Via del Mare/Ferrovia Roma-Lido/Via Cristoforo Colombo) e dalla contiguità con l'asse autostradale Roma-Fiumicino, direttrice di collegamento con l'Aeroporto e di appoggio di funzioni di rilevanza metropolitana (l'aeroporto, l'interporto centri direzionali e centri fieristici, grandi centri commerciali,...). Consistente la presenza di ulteriori funzioni metropolitane esterne o frammiste all'urbano (i due porti turistici di Ostia e Fiumicino, la prevista centralità di Acilia-Madonna,...

Nonostante le rilevanti discontinuità ambientali (Tevere, Piana fluviale, corridoio verde e pineta di Castelfusano) che si frappongono e separano gli insediamenti, la tendenza é quella di formare un'unica periferia metropolitana, costituita da un composito patchwork insediativo, largamente determinato dall'abusivismo edilizio, dove centralità metropolitane e attività produttive tradizionali o commerciali legate all'edilizia si confondono nelle periferie e frange urbane. La tendenza dei PRG è di costituire sull'autostrada Roma-Fiumicino e nella parallela Via Portuense un continuum di attività di servizio di interesse strategico, miste a funzioni innovative legate alla logistica, e grandi centri commerciali, integrati a grandi complessi residenziali. Decentrati lungo la Cristoforo Colombo, i vecchi quartieri residenziali pubblici si intercalano a lottizzazioni private vecchie, recenti o di nuovo impianto. Sulla costa, la tendenza dei PRG è quella di sviluppare il turismo, della nautica e balneare, potenziando i porti e le attrezzature esistenti o offrendo nuovi attracchi e nuove occasioni di ricettività costiera senza coordinare gli interventi in termini di programmazione dell'offerta, di organizzazione dell'accessibilità, di salvaguardia dell'ambiente.

Complessivamente sembra non risolto né il rapporto Roma-mare né quello Roma-grandi servizi connessi all'aeroporto. Nel contempo, in assenza di un'organizzazione policentrica differenziata e coordinata, si moltiplica l'offerta dei singoli Comuni di aree (residenziali e non) e restano aperti i problemi legati alla riqualificazione urbanistica delle tre costruzioni urbane, all'uso turistico "sostenibile" della costa e delle aree protette, erose ed

interrotte in più parti da progetti già realizzati o allo studio (interporto, porticcioli turistici, grandi infrastrutture), all'organizzazione dell'asse delle funzioni metropolitane specializzate e all'organizzazione del turismo balneare di qualità in termini di dotazione di attrezzature (arretrate rispetto alla costa) e di infrastrutture (specializzate e dotate di nodi di scambio per il trasporto pubblico su ferro/gomma).

- A3. La *Conurbazione Costa Sud* è delimitata a nord dalla Pineta del Lido dei Pini e dalla Riserva di S. Anastasio, ad est dal Bosco di Padiglione e a sud dalla riserva di Torre Astura. E' il risultato dell'espansione residenziale e turistica delle costruzioni urbane di **Anzio e Nettuno** che ha investito prima la sp.601 litoranea Severiana e poi con insediamenti a ridosso dei nuclei originari la Via Nettunense e le strade radiali e di circonvallazione, impegnando fasce trasversali e fasce parallele alla costa.

La conurbazione è fortemente condizionata dalla presenza dei due porti di Anzio e Nettuno che, pur nella diversità che li contraddistingue dal punto di vista funzionale, hanno una caratteristica comune, sono "incastrati" nei centri storici e appoggiati sulla sp.601 litoranea.

La tendenza insediativa, a fronte della avvenuta saldatura fra le due costruzioni urbane e di una progressiva trasformazione delle residenze turistiche in residenze fisse, (saturata ed esaurita la costa) é di aumentare le densità dei centri, di allargarsi e saturare l'entroterra nord, in modo indifferenziato e continuo fino ai margini del confine provinciale, erodendo le discontinuità ambientali (trasversali alla costa) e agricole (l'entroterra).

La mancanza di un disegno di assetto alla forma insediativa complessiva della conurbazione (che coinvolga anche i comuni della Provincia di Latina) e che consideri i due porti come risorse da organizzare con una accessibilità distinta ma interrelata alle costruzioni urbane, ha provocato molti problemi: l'incompletezza del disegno della struttura urbana intercomunale; la scarsa accessibilità ai centri ed ai porti per l'inadeguatezza del disegno della rete viaria urbana a supportare la sovrapposizione di flussi misti di traffico (entrata/uscita ai porti; mobilità dei residenti; mobilità costiera turistica); il forte consumo di suolo e la mancanza di limiti certi fra urbano ed extraurbano nelle parti di recente formazione.

- A4. La *Conurbazione Tiburtina* è delimitata a nord est dai Monti Lucretili, ad est dai Monti Tiburtini, a sud dall'Aniene. La conurbazione è determinata dalle due costruzioni urbane originarie di **Tivoli e Guidonia-Montecelio** che nel tempo, senza un coordinamento intercomunale, ma solo sulla base di interventi spontanei o di edilizia pubblica, sono cresciuti sulla ss. Tiburtina e sulla sp.5 ter convergendo nell'area di pianura con le frazioni vallive (Villalba, Villanova, Villa Adriana, Bagni di Tivoli) e dando luogo alla saldatura lungo la Tiburtina e la 5 ter e ad un intreccio insediativo interrotto da un'ampia discontinuità agricola centrale e frammisto alle cave di travertino dismesse ed attive e a molteplici funzioni metropolitane (aeroporto di Guidonia, terme acque albule, aree per depositi e stoccaggio merci...).

La tendenza interna alla conurbazione è quella di aumentare la presenza del terziario e la densità sui due assi (Tiburtina e 5 ter), ma più pericolose risultano le dinamiche insediative generate dal rapporto con Roma, che tendono a prolungare la continuità insediativa sulla direttrice Tiburtina da e verso Roma, da un lato interrompendo la discontinuità agricola che separa la conurbazione dalla città, dall'altro contribuendo alla formazione/rafforzamento della periferia urbano-metropolitana che usa la Tiburtina e la Palombarese verso S.Lucia come asse di appoggio di molteplici funzioni strategiche e attività di servizio (a volte incompatibili con il forte valore ambientale dell'agro romano e della valle dell'Aniene).

Sul "disordine insediativo" della conurbazione, si sovrappongono proposte insediative per colmare la domanda di decentramento residenziale da Roma e grandi progetti (parco termale, interporto, centro direzionale-commerciale-ricettivo, nuovo casello sulla Bretella, variante Tiburtina) per lo sviluppo economico e la trasformazione urbanistica di alcune parti della conurbazione. In assenza di un coordinamento intercomunale, i progetti sono poco orientati a realizzare un'efficienza funzionale e una qualità ambientale ed insediativa dei due centri, ma piuttosto predisposti per innescare trasformazioni puntuali, molto rilevanti in termini di effetti sui valori ambientali e paesistici.

In sintesi, i principali problemi riguardano: la mancanza di un disegno della forma insediativa intercomunale; l'incompletezza e la frammentazione dei tessuti dei nuclei vallivi e delle frange urbane; lo scarso interesse/attenzione alla dimensione intercomunale del paesaggio e il forte impatto ambientale di alcuni progetti che chiudono la fascia di discontinuità agricola fra la conurbazione e Roma e interferiscono nell'immagine da lunga distanza (Monti Lucretili, Monti Cornicolani, le costruzioni urbane storiche collinari). A questi si sommano poi i problemi legati al completamento della rete infrastrutturale e del trasporto pubblico (ferro-gomma), una scarsa organizzazione della rete viaria locale e intercomunale sui punti di accesso/contacto con la grande rete, una scarsa specializzazione della rete di distribuzione urbana e alle sedi delle attività.

- A5. La Conurbazione Tuscolana è condizionata dalla morfologia dell'apparato vulcanico. E' formata dalla saldatura (quasi continua) delle costruzioni urbane di **Frascati, Grottaferrata, Marino, Rocca di Papa**, poste sui crinali e sui versanti della cinta craterica, lungo la ss. 216 Maremmana e dalle espansioni progressive verso Roma di forme di insediamento residenziale a carattere diffusivo, lungo la Tuscolana e l'Anagnina o interposte nel tessuto agricolo, e di forme di insediamento specializzato (funzioni strategiche metropolitane) in direzione dell'Autostrada Roma-Napoli e degli svincoli di Monteporzio Catone e Torrenova. La conurbazione è fortemente caratterizzata da invarianti di tipo ambientale e paesistico, ma le molte iniziative dei PRG (concorrenziali fra loro) e le proposte di livello sovracomunale non tengono conto che il sistema insediativo nella sua "forma intercomunale" è una delle componenti dell'immagine paesistica di area vasta dei Castelli Romani e propongono una serie di interventi che moltiplicano le occasioni di sviluppo e crescita di

sedi di attività, senza selezionarle adeguatamente in funzione dei caratteri dei luoghi.

Questa tendenza alla moltiplicazione degli interventi “strategici” e non, insieme alla tendenza dell’offerta residenziale (poco attenta alle dinamiche recenti della crescita demografica), in assenza di un disegno e di un modello insediativo unitario, accentuano il modello di crescita metropolitana che tende a far diventare la conurbazione tuscolana una parte della periferia urbano-territoriale di Roma.

A fronte di questo si determina una serie di rilevanti problemi che riguardano: la mancanza di un limite certo tra le espansioni più esterne della conurbazione e la crescita periferica di Roma; l’elevato consumo di suolo per usi urbani nel territorio agricolo collinare e di pianura delle vigne e delle grandi tenute di Frascati e Marino, elemento costitutivo del paesaggio ma anche di discontinuità residua con Roma; la perdita di riconoscibilità da lontano dell’immagine paesistica originaria (che consentiva di distinguere alla base del vulcano le tenute agricole e in alto i centri storici e le ville tuscolane formalmente individuabili e coerentemente integrate nel territorio collinare delle vigne e dei boschi); l’erosione delle grandi discontinuità ambientali, lacuali e boschive “aggredite” dalla crescita insediativa di Grottaferrata e Rocca di Papa (nei territori a ridosso del confine del Parco dei Castelli).

La continua offerta di residenza, di attività e di funzioni per il “mercato romano”, inoltre provoca un uso non selezionato della rete viaria e problemi di mobilità con Roma e tra i centri, che non sono risolti migliorando il trasporto pubblico, ma potenziando e ramificando la viabilità esistente, incrementando quindi la mobilità privata su una rete poco specializzata e inadeguata.

- A6. La *Conurbazione Appia* è condizionata dalla morfologia dell’apparato vulcanico. E’ formata dalla progressiva saldatura lineare, lungo l’Appia, delle costruzioni urbane consolidate di **Ciampino, Castel Gandolfo, Albano, Ariccia, Genzano, Lanuvio** e, lungo la via Nettunense, delle costruzioni urbane più recenti (le frazioni vallive di S. Maria delle Mole, Frattocchie, Pavona, Cecchina, Fontana di Papa, Campoleone) sorte in modo disordinato a ridosso delle stazioni ferroviarie, sul margine della colata lavica.

Nel tempo, le tendenze insediative hanno complessificato il doppio modello lineare con nuovi insediamenti di tipo misto (residenziale, artigianale, commerciale) che tendono ad addensarsi sulle trasversali all’Appia e alla Nettunense e nel territorio agricolo interno alle maglie viarie. Anche il territorio agricolo più esterno con valenze paesistiche e valore produttivo (le vigne) é parzialmente interessato da forme di urbanizzazione diffusa, nelle maglie intermedie (verso il confine provinciale), e da grandi interventi di completamento-espansione di sedi di attività economiche e di adeguamento-proposta di nuovi assi infrastrutturali, nella porzione di territorio meridionale confinante con Pomezia (cfr progetti PRUSST/ASI).

I principali problemi riguardano: la perdita del disegno del modello insediativo originario a maglie e nodi con successiva espansione e

ramificazione in tutte le direzioni; l'incompiutezza del disegno della nuova forma insediativa e la mancanza di una proposta di una struttura urbana di dimensione intercomunale. Inoltre, la commistione di usi urbani (residenze) con attività e funzioni locali e metropolitane sull'Appia e la Nettunense provoca una sovrapposizione di flussi di traffico sulla rete infrastrutturale. A questi si sommano problemi di tipo ambientale quali il cattivo uso delle risorse naturali (acqua e suolo), dovuto all'incontrollata apertura di pozzi che depauperano la falda idrica e provocano l'abbassamento progressivo dei laghi, e di tipo paesistico quali l'erosione del territorio boscoso e del territorio agricolo delle vigne, per l'offerta sempre crescente di residenze alternative a quelle del mercato immobiliare romano, e conseguente consumo di suolo e perdita di riconoscibilità dell'immagine paesistica del vulcano (nei territori di confine con il Parco dei Castelli), nonché l'aggressione delle discontinuità verdi residue interne e trasversali all'Appia (di connessione Parco Castelli/ territorio agricolo sottostante).

- A7. La *Conurbazione Anguillara – Cesano* è limitata dalla discontinuità naturale del Parco di Bracciano-Martignano a ovest e a nord, dalle grandi aree militari a nord, dal Parco di Veio a est e dai recinti delle aree dell'ENEA e della Radio Vaticana a sud. È formata dalle due costruzioni urbane collinari di matrice storica di **Anguillara e Cesano di Roma** che nel tempo, favorite dalla buona accessibilità a Roma (Cassia bis e ferrovia) si sono allargate verso valle su tre assi di crinale (Braccianese-Claudia; Anguillarese; Cesanese) in direzione delle stazioni (Crocicchia, Anguillara, Cesano), intarsiandosi con le aree militari e con l'Enea. Le tendenze recenti, incentivate dalle scelte localizzative del PRG di Roma sulla "rinnovata" direttrice settentrionale del ferro (FM3) con la centralità metropolitana a ridosso della stazione, rafforzano la saldatura degli insediamenti e l'offerta di nuove aree residenziali e di aree legate alla R&S, lungo la via Anguillarese e la via Braccianese.

I problemi, in mancanza di un disegno di assetto intercomunale, che faccia diventare la conurbazione un nodo specializzato dell'arco metropolitano settentrionale (per la domanda residenziale di decentramento da Roma di qualità più elevata e per la localizzazione di sedi di attività innovative), riguardano: la mancanza di limiti certi tra urbano ed extraurbano nelle parti di recente formazione; la mancanza di identità, l'omogeneizzazione e la perdita di riconoscibilità delle costruzioni urbane; l'erosione delle discontinuità ambientali trasversali residue interne alla conurbazione e il degrado degli ambiti paesistico-ambientali di margine, requisito irrinunciabile di qualità (Parco di Bracciano e Martignano, territorio agricolo di pregio a sud della via Braccianese). Inoltre l'attuale commistione di usi non organizzata e il disordine insediativo di alcune parti della conurbazione provoca problemi di sovrapposizione di flussi di traffico su una inadeguata rete infrastrutturale.

- B. **7 Costruzioni urbane complesse policentriche a base intercomunale**, si presentano sotto forma di aggregazioni discontinue di centri (allineati, a

pettine, a grappolo, ...), legati dalla morfologia dei luoghi, da reti viarie e da tendenze e regole insediative, in gran parte spontanee, comuni:

- B1. La *Costruzione policentrica lungo la via Flaminia e la Tiberina (Riano, Castelnuovo di Porto, Morlupo, Rignano Flaminio, Capena, S. Oreste, Fiano Romano)* è caratterizzata da regole insediative e di tendenza comuni condizionate dalla morfologia del complesso collinare in cui si alternano colline tufacee e fossi trasversali. Dapprima, l'espansione dei centri di antico impianto collinare è avvenuta lontano dai centri per nuclei isolati a ridosso delle stazioni della Roma Nord sulla Flaminia (Morolo, Rosta, Colle Romano,...) poi, per nuclei a ridosso della Tiberina (Scorano, Girardi, Le Terrazze,...) e, infine, per frange lungo la viabilità di crinale trasversale fino a raggiungere i nuovi nodi insediativi realizzati sulla Flaminia e sulla Tiberina.

La tendenza recente vede il superamento di queste regole e la trasformazione del modello insediativo policentrico verso un modello reticolare che investe indiscriminatamente la valle del Tevere e i luoghi di maggior pregio ambientale con case sparse e nuclei di insediamenti a bassissima densità. A incentivare queste tendenze la proposta di apertura del nuovo svincolo sulla AI di Castelnuovo di Porto.

Questo “ribaltamento” delle regole comporta molteplici problemi: la forte compromissione e il consumo di suolo di territorio boschivo e agricolo; la perdita dell'identità paesistico-insediativa dei centri della valle; la scarsa attenzione a “investire” in luoghi centrali (piazze e assi commerciali) di sostegno agli insediamenti di matrice storica; una inadeguatezza della maglia infrastrutturale ad assorbire più ruoli (metropolitano, locale e di sostegno degli insediamenti).

Un discorso a parte merita Fiano che tende a “scendere” verso la valle con insediamenti residenziali e produttivi, nonostante il vincolo paesistico esistente, provocando una congestione ulteriore sulla via Tiberina.

- B2. La *Costruzione policentrica lungo la Cassia (Formello, Sacrofano, Campagnano)* é caratterizzata da regole insediative e di tendenza comuni condizionate dalla morfologia del complesso vulcanico collinare in cui si alternano colline tufacee e valli pianeggianti. Gli insediamenti di matrice storica in posizione elevata dominante la Cassia hanno avuto una crescita residenziale per frange sorte sui percorsi trasversali della Sacrofanese e Formellese e per nuclei a bassa densità ai margini del territorio agricolo della Valle di Baccano, del Cremera e del Parco di Veio.

La tendenza più recente a fronte di una domanda insediativa da Roma alla ricerca di qualità ambientale e residenziale, si concretizza con insediamenti a bassa densità orientati verso la tipologia unifamiliare (organizzati in piccole lottizzazioni) e con la trasformazione del patrimonio edilizio rurale. Questo comporta problemi, quali la perdita progressiva del carattere nucleare accentrato tipico dei tre centri di antico impianto, una compromissione del territorio collinare e vallivo di pregio ambientale e paesistico e un aumento del consumo di suolo. Inoltre si aggravano i problemi di mobilità stante il forte incremento del carico urbano sulle infrastrutture di livello

metropolitano (Cassia e Cassia Bis) per il forte legame che lega i “nuovi residenti” con Roma (in termini di lavoro e servizi).

- B3. La *Costruzione policentrica lungo la via Nomentana (Mentana, Monterotondo, Fonte Nuova)* è caratterizzata da una regola insediativa comune condizionata dalla morfologia delle colline argillose della riva sinistra del Tevere: i centri di matrice storica (Mentana e Monterotondo) sono sorti sul crinale della via Nomentana e poi, dopo una prima espansione sulla consolare, sono cresciuti grazie alle frazioni isolate sorte in modo pianificato o spontaneo sui principali nodi infrastrutturali (Monterotondo scalo sulla Salaria a ridosso del nodo della ferrovia Roma-Firenze; Santa Lucia di Mentana all'incrocio fra Nomentana e Palombarese) assumendo il ruolo di capisaldi urbani alternativi.

A fronte di una domanda residenziale (a basso costo) da Roma, la tendenza insediativa dei centri e delle frazioni é quella di seguire a crescere in direzione di Roma prevalentemente sulla via Nomentana, tendendo a trasformare il disegno policentrico verso la conurbazione lineare. Sulla via Salaria, le residenze seguono a convivere con attività non residenziali. Ai margini della costruzione policentrica la presenza di molte aree protette (Marcigliana, Nomentum, Gattaceca, Inviolata) e di un territorio agricolo di forte valore paesistico incentiva l'offerta di numerose lottizzazioni anche di alta qualità insediativa dotate al loro interno di attrezzature elitarie. I problemi principali riguardano: una generale scarsa qualità degli insediamenti spontanei recenti e (data la localizzazione e le tipologie delle residenze) una scarsità di luoghi centrali urbani cui si somma una compromissione del territorio agricolo interposto tra la via Nomentana e la via Palombarese e di quello di margine alle aree protette. Da segnalare i cronici problemi della congestione degli assi viari storici (Nomentana e Salaria) di livello territoriale usati indifferentemente come assi di collegamento con Roma e con i sistemi contermini, come assi di connessione interna e come assi di supporto delle costruzioni insediative.

- B4. La *Costruzione policentrica dei Centri del recinto Tuscolano (Monte Porzio Catone, Montecompatri, Rocca Priora, Colonna)* è caratterizzata da una regola insediativa comune condizionata dalla morfologia del Vulcano Laziale: i centri di antico impianto arroccati sul versante settentrionale affacciati sulla soglia prenestina (Monte Porzio Catone, Montecompatri, Colonna) e sulla valle Latina (Rocca Priora).

La tendenza recente è quella di una espansione residenziale progressiva dei centri in territorio agricolo in direzione dei caselli dell'Autostrada Roma-Napoli (Monte Porzio Catone e S. Cesareo) e di una localizzazione preferenziale di sedi per attività produttive e commerciali a ridosso dei due caselli.

Un discorso a parte merita Rocca Priora che si espande, con lottizzazioni a bassa densità nei boschi e con nuclei e case sparse nella Valle Latina a ridosso del perimetro attuale del Parco dei Castelli.

I problemi principali riguardano la perdita di visibilità dei centri storici da valle e di riconoscibilità da lontano dell'immagine paesistico-insediativa

originaria (i centri arroccati individuabili rispetto allo sfondo boscato del versante settentrionale del recinto tuscolano), la destrutturazione dei centri e l'abbandono del patrimonio edilizio storico a favore di insediamenti vallivi, alla ricerca di qualità insediativa.

- B5. La *Costruzione policentrica dei Centri Prenestini (Gallicano, Palestrina, Zagarolo, Cave, Genazzano, S. Cesareo)* è caratterizzata da una regola insediativa e di tendenza comune, condizionata dalla piattaforma calcarea incisa da fossi intercalati a pianori e valli. I centri di matrice storica a fuso, arroccati o di pendio sono cresciuti a partire dai nuclei originari lungo assi viari urbani verso la Prenestina, la Casilina, la sp.155 e le stazioni ferroviarie a fronte di forme insediative rurali che si collocavano fra le vigne lungo i crinali. Nel tempo la tendenza insediativa ha visto il passaggio da forme insediative rurali, con regole spontanee riconoscibili (la costruzione sui crinali), a forme reticolari indifferenziate che tendono ad allargarsi a tutto il territorio e a formare un'unica costruzione dispersa che investe anche territori di pregio ambientale e paesistico (le vigne e le forre di Zagarolo, i valloni di Passerano,...). A ridosso degli svincoli autostradali, di S. Cesareo e Valmontone tendono a localizzarsi le (troppe) proposte di interventi infrastrutturali e di funzioni metropolitane (centri commerciali, centri sportivi, poli alberghieri,...).

I principali problemi riguardano: la destrutturazione dei centri originari, la diffusione indistinta di residenze nei territori di rilevante pregio ambientale e paesistico, il conseguente forte consumo di suolo agricolo e la compromissione dell'immagine paesistica (da lontano). Da segnalare infine problemi di mobilità per un uso non selezionato dei tracciati e una sovrapposizione di flussi di traffico sulla rete viaria (connessione metropolitana, connessione fra centri e sostegno degli insediamenti).

- B6. La *Costruzione policentrica dei Centri lungo la Casilina (Valmontone, Artena, Labico, Colferro, Segni)* è incuneata tra i Monti Prenestini e i Monti Lepini. È caratterizzata da una regola insediativa e di tendenza comune, condizionata da colline calcaree con l'inclusione di un fondovalle argilloso e largo, con i centri originari collocati in posizione dominante la Valle del Sacco. Le espansioni recenti si appoggiano sugli svincoli dell'Autotrada. La tendenza spontanea è quella di trasformare il disegno della struttura insediativa residenziale da bipolare (Valmontone-Artena; Colferro-Segni) a sistema unico, tendente alla saldatura lungo la sp.600 dir (asse di supporto dei tre centri di Valmontone-Artena-Colferro); la tendenza dei PRG è quella di tenere insieme le attività lungo la Casilina (su cui si organizzano i molteplici progetti per funzioni strategiche metropolitane di Colferro e Valmontone).

I principali problemi riguardano: una scarsa attenzione alle risorse ambientali (acqua, suolo e sottosuolo) a fronte di un forte inquinamento dovuto ad un uso sbagliato del territorio (grandi impianti chimici, di difesa militare,...) ai margini degli insediamenti residenziali; la destrutturazione delle costruzioni urbane componenti a favore della tendenza alla saldatura insediativa, a scapito delle grandi e piccole "discontinuità verdi", residui

elementi ordinatori della costruzione policentrica (corridoi/fasce verdi che mantengono distinti e riconoscibili i centri componenti); la mancanza di elementi certi fra urbano e non urbano nella parte di recente formazione. Si registra poi una sovrabbondanza di progetti per funzioni strategiche metropolitane (Ricerca e Sviluppo, centri commerciali, piattaforma logistica, grandi complessi alberghieri, parchi tematici di divertimento) e per grandi opere infrastrutturali (nuovo svincolo A1, nuova connessione autostrada Cisterna/Valmontone;...), che rendendo più accessibile la costruzione policentrica incrementeranno tutti i tipi di traffico (nazionale, metropolitano, locale) sulle infrastrutture provocando una sovrapposizione di flussi e una congestione ulteriore della rete.

- B7. La *Costruzione policentrica dei Centri della Costa Sud (Pomezia, Ardea)* è stata condizionata dalla morfologia costiera fatta di suoli sabbiosi (dune) e argillosi (paludi) su cui scorrono a pettine rispetto alla linea di costa un gran numero di fossi provenienti dall'entroterra collinare vulcanico. E' caratterizzata, pertanto da un insieme di insediamenti molto diversi anche se fortemente intrecciati: Ardea è il centro originario dell'entroterra isolato rispetto alla costa, Pomezia è una città di fondazione sorta nella campagna romana bonificata come nodo tra la strada Pontina e la via trasversale dei Colle Albani.

La costruzione policentrica dagli anni '60 in poi, è stata oggetto di una rilevantissima crescita residenziale e turistica nonché di una contemporanea crescita di attività produttive (interventi legati alla vicinanza delle aree incentivate dai finanziamenti della Cassa del Mezzogiorno).

Questa tendenza di recente si è accelerata e il processo insediativo ha contemporaneamente allargato la periferia dei centri e sviluppato insediamenti lineari a bassa densità misti a insediamenti intensivi sulla costa e nell'entroterra, lungo le vie consolari e secondarie anche a ridosso delle aree demaniali, risparmiando solo alcune poche aree di proprietà pubblica (restano vuote infatti le aree militari aeroportuali e le aree degli impianti di telecomunicazione).

I principali problemi riguardano: il forte consumo di suolo, il degrado generalizzato delle risorse ambientali (i fossi sono stati o intubati per essere utilizzati come scarichi fognari o coperti per consentire la realizzazione della viabilità delle molte lottizzazioni, costiere,...), la compromissione della qualità ambientale e paesistica della costa e della sua visibilità da mare. La forte frammentazione e frammistione di usi (residenziali, turistici, produttivi) oltre ad abbassare la qualità degli insediamenti, determina la mancanza di identità, omogenizzazione dei caratteri e la perdita di riconoscibilità degli insediamenti componenti. Infine il forte incremento di traffici poco selezionati su infrastrutture inadeguate e poco specializzate provoca una sovrapposizione di flussi di traffico (residenziale e turistico sulla via litoranea; residenziale e produttivo lungo la via Pontina, residenziale, turistico, produttivo lungo le trasversali costa/Colli albani) e una congestione generalizzata.

**C. 8 Costruzioni urbane elementari** riguardano un singolo comune o centro, si presentano con forma ancora unitaria anche se a volte processi di espansione pluridirezionali e tendenze alla destrutturazione dei centri hanno reso poco riconoscibile il disegno della struttura urbana originaria.

Si tratta di costruzioni urbane che presentano caratteri, regole e tendenze insediative confrontabili. Sono stati e sono fortemente condizionati dalla morfologia dei luoghi, hanno una collocazione prossima a territori di pregio ambientale, sono (escludendo Subiaco), rispetto alla costruzione metropolitana, definibili centri satellitari

La tendenza generale é di incentivare la formazione di periferie e frange urbane per la domanda di residenza a basso costo da Roma e contemporaneamente insediamenti dispersi isolati o organizzati in lottizzazioni per la domanda di turismo metropolitano o/e di residenza di qualità o meno, data la vicinanza ad aree di pregio ambientale. I problemi sono legati alla progressiva destrutturazione della costruzione urbana originaria (compatta e riconoscibile rispetto al contesto agricolo o ambientale), la conseguente mancanza di limiti certi fra urbano e non urbano nelle parti di recente formazione, la scarsità di luoghi centrali e servizi adeguati nelle nuove espansioni urbane, un forte consumo di suolo agricolo, un incremento di traffico pendolare da e per Roma e una sovrapposizione di flussi su tutta la rete infrastrutturale (viaria e ferroviaria).

Si distinguono:

- C1. **Cerveteri** (Costruzione urbana collinare ai margini dei comprensori della Tolfa e del lago di Bracciano collocata sull'asse di connessione trasversale alla via Aurelia e all'A12, con il nucleo costiero di Cerenova )
- C2. **Ladispoli** (Costruzione urbana costiera di recente formazione fraposta tra la ferrovia RM-TO e il mare tra la tenuta di Torre Flavia-area militare di Stallonara e la tenuta di Palo, gemmazione amministrativa di Cerveteri, con il nucleo costiero di Marina di San Nicola)
- C3. **Manziana-Canale Monterano** (Costruzione urbana "bipolare" collinare sul margine del recinto craterico del lago di Bracciano accresciutasi sull'asse della via Braccianese e con molteplici ambiti di insediamenti dispersi nel territorio agricolo delle tenute ex Pio Istituto di S.Spirito e Ente Maremma)
- C4. **Bracciano** (Costruzione urbana collinare elevata sul recinto craterico del lago cresciuta per fasce parallele dal lago alla via Braccianese e con presenza di insediamenti turistici e residenziali a bassa densità di qualità)
- C5. **Trevignano** (Costruzione urbana collinare isolata ed elevata sul recinto craterico del lago di Bracciano cresciuta per fasce parallele che si allungano con frange e nuclei a bassa densità sul lago)
- C6. **Velletri** (Costruzione urbana disposta sul versante esterno della cinta craterica del vulcano laziale in posizione elevata rispetto alla via Appia, con periferie e frange urbane che si prolungano verso l'esterno fino a confondersi

con gli insediamenti diffusi nei boschi dell'Artemisio e con gli insediamenti lineari disposti lungo i crinali delle vigne)

- C7. **Lariano** (Costruzione urbana disposta sul versante esterno della cinta craterica sulla strada 600 verso Velletri e Artena, gemmazione amministrativa di Velletri, della quale ripropone parzialmente le regole insediative di formazione e crescita)
- C8. **Subiaco** (Costruzione urbana situata in riva destra del fiume Aniene in posizione elevata addossata alla catena dei monti Simbruini e Affilani disposta linearmente sulla strada di fondovalle 411 e sulla pedemontana dei monti Simbruini con presenze di lottizzazioni isolate per il turismo della montagna).

**56 Centri urbani esterni** riguardano un solo comune, sono di dimensione limitata e impianto nucleare, hanno in genere una collocazione geografica condizionante, collinare o montana, e sono entro o ai margini di aree protette. Sono distinguibili per la loro collocazione/vicinanza/distanza rispetto a Roma e per il tipo di tendenze di trasformazione che questo comporta (crescita con nuovi nuclei vallivi più accessibili a Roma; uso residenziale stagionale; centri in abbandono dopo la grande migrazione anni '60) e per i conseguenti problemi (dismissione/abbandono del patrimonio residenziale storico; trasferimento di funzioni urbane verso i nuovi nuclei e verso i nodi infrastrutturali; difficoltà di mobilità metropolitana).

- quelli vicini e molto accessibili a Roma sono oggetto di tendenziale decentramento di residenza stabile e progressivo trasferimento di funzioni urbane verso i nuovi nuclei vallivi (sistemi morfologici locali 2c Monti Sabatini; 4b Sabina Romana, 9b Valle dell'Aniene Monti Tiburtini);
- quelli accessibili facilmente a Roma risultano interessati dal turismo metropolitano, anche se progressivamente sembrano essere investiti dalla domanda di decentramento residenziale che peggiora le difficoltà di mobilità metropolitana già presenti (3b della Valle del Tevere e 8c della media Valle dell'Aniene e 7c dell'alta Valle dell'Aniene);
- quelli meno accessibili a Roma, risultano in decremento demografico e statici dal punto di vista insediativo, interessati solo sporadicamente dal turismo metropolitano del fine settimana o stagionale e, spesso, da abbandono o dismissione dei nuclei originari, (1b Maremma Romana, 4a Sabina Romana, 7a, 7b, 7c, 7d Alta Valle dell'Aniene; 10a e 10b Valle del Sacco-Monti Prenestini; 11b Valle del Sacco-Monti Lepini).

#### ***COSTRUZIONI TERRITORIALI NON URBANE (D)***

Sono insediamenti non urbani a bassa densità, spontanei o pianificati, caratterizzati da regole insediative riconoscibili dettate dalla morfologia dei luoghi e del frazionamento fondiario.

Sono generati da una domanda di vario tipo (case di lusso, residenza povera, residenza con attività, residenza stagionale turistica).

La tendenza è quella di non completarsi e non strutturarsi, ma di allargarsi o riprodursi in altre zone, moltiplicando gli insediamenti con carattere sempre più estensivo e investendo nuovi territori spesso di pregio ambientale in prossimità dei nodi infrastrutturali.

Il problema generale riguarda il consumo della scarsa risorsa “suolo” e ambiente, la compromissione dei paesaggi rurali e storici, la progressiva non rispondenza alla domanda e la trasformazione della varietà insediativa in un unico modello di periferia.

Sono individuabili tre situazioni distinte:

- **5 ambiti di diffusione insediativa a base intercomunale** che si presentano incompleti e discontinui all'interno generati da viabilità extraurbana e condizionati dalla morfologia dei luoghi (forre, fasce collinari, pianure costiere, valli bonificate,...).

D1.ambito generato dalla morfologia *delle forre prenestine* e caratterizzato dalla regola della costruzione su crinale con insediamenti prevalentemente generati da domanda di residenza povera o di turismo metropolitano (nuovi luoghi della residenza metropolitana a basso costo e seconde case)(Galliciano, Zagarolo, Palestrina),

D2.ambito generato dalla morfologia *delle vigne di Velletri* alla base dell'Artemisio, caratterizzato dalla regola della costruzione su crinale con insediamenti prevalentemente generati da domanda di residenza povera o di turismo metropolitano (luoghi consolidati della residenza metropolitana a basso costo mista a residue case per attività rurale e a seconde case)(Lariano e Velletri),

D3.ambito generato dal frazionamento fondiario spinto, con disegno riconoscibile derivato dalla maglia reticolare *della bonifica pontina*, con insediamenti generati da una domanda metropolitana di turismo metropolitano e residenza stabile (marina sud: residenza turistica in trasformazione verso la residenza stabile a Pomezia, Ardea, Anzio-Nettuno) (nuove residenze a basso costo nei territori agricoli fra la Severiana e la Pontina fra Pomezia, Ardea e Aprilia e sulla Via Nettunense fra Anzio e Aprilia),

D4.ambito generato dal frazionamento fondiario spinto, con disegno riconoscibile derivato dalla maglia reticolare della *bonifica dell'ente maremma* con insediamenti generati da una domanda metropolitana di turismo metropolitano e residenza stabile (marina nord: residenza turistica in trasformazione verso l'urbano a Ladispoli e Fiumicino)(nuove residenze di lusso e residenza turistica nei territori agricoli delle tenute fra l'Aurelia e il Lago di Bracciano e fra il Lago e la Cassia),

D5./D6./D7. ambiti generati dal frazionamento fondiario spinto, con disegno riconoscibile derivato dalla maglia di lottizzazione delle tenute *dell'Agro romano interposto fra i Castelli e Roma* con insediamenti generati da una domanda di case di lusso, edilizia povera con attività, residenza povera (nuovi

luoghi della residenza di qualità fra Roma, Frascati, Grottaferrata, Marino nelle tenute di Pantano, Spinabella, Cornacchiole, Calandrella,...)(nuovi luoghi della residenza povera fra Roma, Colonna, San Cesareo nelle tenute di Passolombardo, Vermicino, Torvergata,...)(nuovi luoghi della residenza povera fra Roma, Ciampino, Pomezia nelle tenute di Castellazza, Cancelliera, Massimetta, Montagnano,...),

- **2 arcipelaghi/nuclei pianificati**, isolati e circoscrivibili, del nuovo “habitat non urbano”, nuovi nuclei di residenza metropolitana a bassa densità, di qualità e con servizi interni, nel territorio delle ex tenute dell’agro romano settentrionale e orientale:

D8.nell'agro fra la Cassia e la Tiberina (nei Comuni di Capena, Castelnuovo, Riano: Girardi-Bellavista-Terrazze, Belvedere, Colle delle Rose, Consorzio Prato della Corte,.... ),

D9.nelle tenute fra la Nomentana e la Palombarese (Roma, Fonte Nuova, Guidonia: "Le ville di Marco Simone", Poggio Fiorito, Parco Azzurro,....).

- **Ambiti di addensamento della casa sparsa non perimetrabile**, dove le case sparse si presentano come aloni o nebulose insediative difficilmente perimetrabili collocate in ambiti di forte valore ambientale e paesistico (fra la costa nord e il Lago di Bracciano) (fra il Lago di Bracciano e la Valle del Tevere)(nella Sabina Romana) (intarsiate o ad ulteriore espansione delle forre Prenestine verso l'autostrada) (nel territorio intermedio fra Roma e i Castelli romani a ridosso del Parco dei Castelli)

### **COSTRUZIONI INSEDIATIVE SPECIALIZZATE (E/F)**

Le costruzioni insediative specializzate si presentano organizzate o per aree concluse (cittadelle) o per ambiti o per assi di concentrazione; spesso indipendenti dalle costruzioni urbane; esse trovano regole aggregative in funzione dell'accessibilità alla rete infrastrutturale regionale - metropolitana.

Le analisi evidenziano un numero limitato e ben identificabile di ambiti di concentrazione delle sedi di attività nel territorio all'esterno di Roma e di direttrici di aggregazione lungo alcuni assi viari tra la città e l'hinterland, mentre, nella città oltre alle localizzazioni tradizionali, le attività ed in particolare i servizi alla produzione sono largamente diffusi nel tessuto residenziale periferico dei settori orientale e sud orientale.

La tendenza generale é quella di moltiplicare l'offerta di aree produttive nei territori comunali con logica locale e, nelle aree più estese e organizzate, di espellere le attività produttive deboli e di sostituirle con attività terziarie ritenute più qualificanti e più remunerative (commerciali, uffici, legate alla logistica, ecc.), di porsi in aree agricole accessibili e molto visibili, lontane dai centri urbani, approfittando di procedure negoziali deregolamentative. Entro le aree di concentrazione la frammentazione dell'offerta comporta una serie di problemi quali una organizzazione poco efficiente e coordinata delle iniziative, una scarsa integrazione funzionale tra le attività e una insufficiente dotazione di servizi

specializzati, una limitata specializzazione della rete infrastrutturale con sovrapposizione di flussi di traffico.

**E. *ambiti/diretrici/cittadelle di funzioni di servizio specializzate*** o di gruppi di funzioni compatibili integrate, di prevalente concentrazione di sedi per funzioni di servizio di rilevanza metropolitana sorti in luoghi molto accessibili in prossimità della grande rete viaria o ferroviaria, a volte a base intercomunale.

- E1. ambito di attività strategiche legate alla presenza del porto e delle centrali ENEL (Civitavecchia)
- E2. *diretrice* di funzioni innovative legate alla Fieristica, Direzionalità, Uffici, Ricettività e alla presenza dell'Aeroporto di Fiumicino (Roma, Fiumicino)
- E3. *diretrice* di attività di servizio metropolitane nella città Tiburtina (Roma, Tivoli, Guidonia)
- E4. *diretrice* di attività di servizio di interesse strategico (legate al Cinema, al Direzionale, al Commerciale, alla Ricerca e Sviluppo, al Tempo libero,...) sull'asse Tuscolano e lungo l'A2 (Roma, Frascati, Monteporzio C.)
- E5. cittadelle di attività strategiche legate all'industria militare, dell'ambiente e delle telecomunicazioni (Roma, Anguillara)
- E6. *diretrice* Salaria legata alla presenza di aree pubbliche con sedi per la Ricerca e Sviluppo (da Monterotondo a Montelibretti)
- E7. cittadella del commercio e del tempo libero (Valmontone)
- E8. cittadella della ricerca applicata e del tempo libero (Castelromano).

**E. centralità (18) metropolitane e urbane del nuovo PRG di Roma:**

La Storta, S. Maria della Pietà, Acilia-Madonna, Ostia, Alitalia-Magliana-Fiera di Roma, Saxa Rubra, Bufalotta, Rebibbia-Pontemammolo, Pietralata, Ponte di Nona-Lunghezza, Torre Spaccata, Romanina, Ostiense, Eur sud-Castellaccio, Valcannuta, Pisana-Ponte Galeria, Massimina, Anagnina-Romanina.

**F. *ambiti/diretrici produttive di interesse metropolitano***, di prevalente concentrazione di sedi specializzate per attività produttive o miste appoggiati ad assi viari di livello metropolitano/provinciale, nazionale, spesso a base intercomunale.

- F1. ambito di attività produttive connesse al ciclo delle merci e all'attività portuale (Civitavecchia)
- F2. ambito di attività produttive miste a terziario lungo la valle del Tevere e fra la Tiberina e la Salaria (Ponte del Grillo) (Roma, Monterotondo, Riano, Capena, Castelnuovo di Porto, Fiano) connesse alla logistica (Montelibretti-Passo Corese-Fara Sabina)
- F3. *diretrice* di attività produttive miste a terziario sull'asse Tiburtino (Roma, Guidonia: Tecnopolo, CAR, ...)(Guidonia, Tivoli: distretto delle cave di travertino)
- F4. ambito di attività produttive connesse alla logistica ed al ciclo delle merci (Colleferro)
- F5. ambito di attività industriali e commerciali di Via Pontina, Santa Palomba-Cancelliera, Zolforata (Roma, Pomezia, Albano: ASI e previsioni di PRG)
- F6. ambito di attività industriali per attività florovivaistiche, alimentari,

cantieristiche e chimiche sulla Nettunense (Aprilia, Anzio).

**F. direttrici produttive previste dal nuovo PRG del Comune di Roma:**

F7. direttrice di attività industriali miste a terziario dentro Roma lungo la Salaria

F8. direttrice di attività produttive e di interesse strategico lungo la Prenestina

F9. ambito di attività produttive miste ad attività per la logistica e commerciali sulla “vetrina” del GRA e su viale Kennedy (Roma e Ciampino)

F10. direttrice di attività industriali miste (Tiburtina)

F11. direttrice di attività industriali miste a terziario nella Valle del Tevere sud – Magliano.

**9.7 Il preoccupante scenario di tendenza in assenza di piano (cfr. Tav. RTsim 9.4 riquadro)**

La ripresa della crescita insediativa a Roma tende ad estendere la forma insediativa della città nell’hinterland più prossimo, mentre lo spostamento di quote rilevanti di popolazione ed abitazioni negli altri centri della provincia metropolitana, privilegiando in particolare i sistemi di centri di prima e seconda corona maggiormente relazionati al capoluogo dalla rete infrastrutturale, tende a generare in questi nuovi e rilevanti processi insediativi di peso quasi equivalente a quelli in atto nell’area centrale ed attiva tendenze alla destrutturazione dei centri e modelli localizzativi diffusivi nel territorio che modificano progressivamente la morfologia del sistema insediativo policentrico originario.

Si determina una sorta di pericolosa riduzione ed omogeneizzazione fra le singole parti componenti del sistema insediativo provinciale che porta all’estensione, destrutturazione e sempre più ridotta differenziazione delle costruzioni insediative urbane, Roma compresa, alla frammentazione e dispersione ulteriore di quelle territoriali, con consumo delle risorse naturali e di suolo e riduzione progressiva della qualità insediativa e dell’identità dei centri.

Le stesse politiche pubbliche formulate nell’ottica di rispondere alle domande più pressanti e contingenti di residenza e trasporti, generate da Roma, finiscono per accelerare queste tendenze.

Prolungando la tendenza in uno *scenario a medio termine* (2015) é prevedibile (cfr. Gli scenari demografici e del mercato immobiliare del cap.1) una costante seppur contenuta crescita demografica della provincia nel suo complesso, per il proseguimento dell’effetto polarizzante sulla regione e sull’immigrazione da altri paesi.

L’incremento sarà assorbito, con una quota contenuta, dalla ripresa residenziale di Roma e, in quota prevalente, dagli altri comuni nei centri di 1° e 2° corona soprattutto nei territori intermedi concentrici su Roma accentuando gli insediamenti di carattere diffuso mentre l’offerta di funzioni ed attività ed il conseguente pendolarismo continuerà a privilegiare l’area urbana centrale e la sua periferia periurbana.

Sotto il profilo dell'assetto insediativo, in assenza di efficaci politiche pubbliche correttive, la *preoccupante immagine di tendenza* della provincia potrebbe presentare:

- l'allargamento dell'area urbana di Roma inglobando i centri in continuità da sud ovest a sud est (Conurbazione Ostia-Acilia-Fiaticino; Conurbazione Centri Tiburtini; Conurbazioni dei Centri Tuscolani e dell'Appia-Nettunense);
- la concentrazione delle sedi delle funzioni di eccellenza e delle attività economiche moderne più competitive nella città in trasformazione e nelle direttrici infrastrutturali (A1-A2, Tiburtina-A24, Roma-Fiaticino), destinate a diventare assi insediativi con funzioni miste ed incoerenti, radiali di espansione della città nell'hinterland;
- la formazione di tre grandi galassie urbane più esterne, di diversa morfologia, date dall'aggregazione e destrutturazione di più centri e la loro saldatura attraverso il territorio del diffuso (a sud est tra Pomezia-Ardea-Nettuno-costa sud; a nord est lungo la Casilina-Pretestina; a nord tra la Braccianese-Cassia-Flaminia);
- la crescita contenuta con funzioni specializzate di due città ponte (Civitavecchia-Santa Marinella; Colferro-Segni) verso le province contigue;
- la colonizzazione del territorio con nuclei di insediamenti a bassa densità e diffusione della casa sparsa dalla costa centro-nord ai laghi, mentre alcuni centri collinari e montani, perduta la funzione residenziale stabile, si trasformano in luoghi di offerta del turismo e tempo libero metropolitano.

I rilevanti rischi e i problemi conseguenti a questo assetto di scenario tendenziale, che può essere considerato come il risultato delle tendenze già in atto nell'intera area provinciale e di trasformazione interna delle singole costruzioni insediative, in assenza di politiche pubbliche, riguardano:

- la perdita progressiva del policentrismo urbano di origine storica della provincia, dell'identità e varietà morfologica dei centri e delle costruzioni urbane consolidate ricondotte ad un numero limitato di grandi aggregazioni insediative non strutturate, dai caratteri tipologici largamente ripetuti ed omogenei;
- il grande consumo di suolo, di risorse ambientali e storiche e del paesaggio, con la successiva caduta delle condizioni di sostenibilità e vivibilità generale degli insediamenti;
- l'abbassamento dei livelli delle densità insediative e l'estensione del diffuso, con conseguenti problemi di offerta di servizi e opere d'urbanizzazione e di organizzazione del trasporto collettivo, con aumento della mobilità individuale nel rapporto residenza-lavoro-servizi e, quindi, complessivamente, con una maggiore difficoltà di organizzare il funzionamento metropolitano dell'insediamento provinciale e con un peggioramento generale di qualità ed efficienza.

## **9.8 Gli obiettivi, le strategie e le direttive di piano (cfr. Tav. RTsim9.5 e Tav. TP2)**

Il PTPG vuole favorire *la costruzione della provincia metropolitana policentrica*, rafforzando il peso e l'identità morfologica dei sistemi insediativi componenti, accentuando o progettando i caratteri-valore delle diverse costruzioni insediative urbane e territoriali ed esaltando la centralità e l'individualità dei singoli centri, contro le tendenze alla semplificazione sul modello centro-periferia della città metropoli, alla destrutturazione e diffusione insediativa, all'abbassamento delle densità, allo spreco di suolo e di risorse ambientali.

La strategia generale é di compattare la crescita insediativa a tendenza diffusiva a favore delle costruzioni urbane, Roma compresa, rafforzandone, nel contempo, la diversità di caratteri e funzioni, utilizzando la rete del trasporto collettivo come condizione prioritaria per lo sviluppo degli insediamenti e riordinando la struttura degli impianti insediativi nella nuova dimensione intercomunale e di area vasta in cui si presentano oggi.

Il PTPG esprime *strategie morfologico-spaziali di carattere intercomunale* riferite all'intera costruzione metropolitana e direttive riferite alle costruzioni componenti, urbane (conurbazioni, policentriche, elementari, isolate), territoriali non urbane di carattere diffusivo (nucleari, lineari, reticolari, diffuse) e specializzate (ambiti, direttrici, cittadelle, ecc.) in cui risulta articolata la provincia.

Il PTPG indirizza il dimensionamento dei PRG favorendo la dislocazione preferenziale dell'offerta residenziale aggiuntiva nei comuni satellitari di seconda corona, sostenendo il completamento e la qualificazione delle 5 città intercomunali contigue a Roma e organizzando l'offerta di sedi per le attività non residenziali in un numero limitato di "parchi di attività".

Nel contempo nella tav.TP2 il PTPG fornisce schemi di struttura orientativi per il riordino morfologico della costruzione insediativa metropolitana.

Gli schemi individuano tra l'altro: il campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti (campo urbano); l'eventuale limite di contenimento degli stessi; le discontinuità agricole/naturali interne agli insediamenti da mantenere e valorizzare; l'impianto infrastrutturale intercomunale; gli assi di riqualificazione urbana.

Il campo di organizzazione degli insediamenti comprende le previsioni insediative dei PRG vigenti più una quota di aree di riserva da utilizzare solo in parte per organizzare le future espansioni. Per alcune limitate previsioni dei PRG in contrasto con le determinazioni ambientali del PTPG è prevista la rilocalizzazione all'interno del campo urbano.

### **9.8.1 Le strategie per la costruzione insediativa metropolitana**

Le strategie per l'assetto insediativo complessivo della provincia metropolitana proposte dal PTPG, sono indirizzate a:

- rafforzare con logica di struttura (individualità delle parti componenti e relazioni differenziate tra queste) la *costruzione urbana policentrica di Roma*, come configurata nel Nuovo PRG, accentuandone i caratteri di costruzione

compatta rispetto all'esterno, organizzata, al suo interno in sub-unità insediative (municipi) e centralità urbane e metropolitane ed articolata da canali verdi (principali discontinuità ambientali di Bracciano-Parco di Veio; Valle del Tevere, Valle dell'Aniene, Parco dell'Appia), intesi come parchi di allaccio con il territorio provinciale e base generatrice della rete ecologica comunale.

In particolare:

- sviluppo delle politiche di tutela e riqualificazione dell'area centrale archeologica, della città storica e della città consolidata bloccando i processi di ulteriore terziarizzazione ed aumento delle densità, favorendo la funzione residenziale e l'ammodernamento del sistema dei servizi, riducendo l'accessibilità veicolare, organizzando la fruizione di massa del patrimonio urbano di interesse turistico-culturale;
  - riordino e qualificazione urbana delle periferie, promuovendo per i singoli municipi schemi di struttura, di carattere orientativo, intermedi tra piano generale e piani attuativi, che assicurino, coordinando e finalizzando le azioni progettuali, più integrazione e più identità agli insediamenti, oltre a maggiore coesione delle comunità locali;
  - tenere separata la costruzione urbana di Roma dalle 4 costruzioni urbane contigue della Città del mare, della Città Tiburtina, della Città Tuscolana e della Città Appia compattando, concludendo e riqualificando le direttrici insediative periferiche, evitando la formazione di nuove periferie radiali o disperse nel territorio intermedio e rafforzando le discontinuità naturali e agricole di margine (nastri verdi e reti verdi locali);
  - promozione di intese con i Comuni contigui per la condivisione ed il coordinamento delle politiche e delle previsioni urbanistiche, ambientali e del Territorio Agricolo Tutelato interposto;
  - selezione delle costruzioni specializzate, sedi di aggregazione delle funzioni strategiche e dei servizi di innovazione, su tre direttrici principali (Tiburtina/A24, Tuscolana/A2, Roma-Fiumicino), da riordinare, specializzare e qualificare, e nelle nuove centralità urbane della città in trasformazione, ritenute strategiche, per "bilanciare" la concentrazione di servizi dell'area urbana consolidata;
  - rendere accessibili le direttrici e le cittadelle delle funzioni urbane specializzate agli altri centri e luoghi della provincia, attraverso canali privilegiati di mobilità metropolitana su ferro e su gomma con corridoi riservati al trasporto collettivo che assicurino la messa in rete di tutti i nodi di eccellenza e di attività della città con la provincia;
  - legare le scelte insediative alla riorganizzazione del trasporto collettivo (chiusura della cintura ferroviaria, Sistemi FM passanti, completamento linee metropolitane, corridoi riservati al trasporto collettivo), perseguendo una maggiore specializzazione funzionale per livelli dei servizi del trasporto e privilegiando la mobilità tangenziale unificante l'organizzazione policentrica urbana prevista dal PRG.
- tutelare e valorizzare i due "nastri verdi" nord-est e sud-ovest di Territorio Agricolo Tutelato (tenute dell'agro lungo l'Aurelia, la Cassia, la Flaminia-

Tiberina, la Nomentana, la Tuscolana-Anagnina), di margine della costruzione urbana di Roma e di discontinuità con i sistemi di centri tendenti alla continuità insediativa (*primo territorio intermedio*: riserva ambientale e condizione di sostenibilità ambientale dell'intero sistema insediativo provinciale), contrastando l'offerta di nuclei isolati di insediamenti residenziali a bassa densità o produttivi e di ambiti di diffusione delle case sparse (cfr. art.63).

I nastri verdi sono componenti determinanti ed elementi di connessione secondaria della Rete Ecologica Provinciale nel suo porsi in continuità con la Rete Ecologica della città di Roma.

- organizzare la struttura insediativa intercomunale e sviluppare un'offerta differenziata e più specializzata di funzioni residenziali, moderatamente contenute a fini di riqualificazione, economiche e di servizio delle 4 conurbazioni intercomunali costituite dai *sistemi di centri in contiguità insediativa con la costruzione urbana di Roma* attraverso schemi di struttura che ne progettino l'unità morfologico-funzionale a base intercomunale, ne rafforzino la separazione rispetto alla periferia di Roma e ne consolidino/valorizzino i caratteri insediativi e funzionali specifici (Città del mare, Città Tiburtina, Città Tuscolana e Città Appia);
- rafforzare la morfologia policentrica ed il ruolo residenziale e di offerta di servizi delle costruzioni urbane dei 3 *sistemi di centri satellitari* lungo la Cassia, la Flaminia/Tiberina e la Nomentana, mantenendo le regole insediative (nuclearità dei centri, espansione lungo i crinali) e le relazioni funzionali caratterizzanti, tutelando l'individualità dei centri e degli impianti storici e il loro rapporto con il contesto di rilevanti valori ambientali e paesistici;
- orientare la costruzione urbana policentrica del *sistema di centri satellitari costieri sud* (Pomezia-Ardea) favorendo il completamento e l'espansione compatta di ciascuno dei due centri e relativi nuclei esterni ormai consolidati (Tor San Lorenzo, Torvaianica) e riorganizzando a pettine gli insediamenti lineari turistici e stagionali lungo la costa, attraverso il ripristino dei valori paesistico-ambientali trasversali, anche con operazioni di trasferimento agevolato degli insediamenti del litorale all'interno, riaggregati sugli insediamenti urbani esistenti (Progetto di riordino urbanistico ed ambientale della costa sud: fossi della Vaccareccia, di Pratica, di Torvaianica, della Crocetta, di Riotorto, ...; canali delle bonifiche di Campo Selva, Campo Iemini, La Fossa, ...; Macchia del Pigneto, Riserva della Macchia, Bosco di Piangimino,...);
- favorire un disegno intercomunale che blocchi le tendenze negative alla destrutturazione dei centri con espansioni a ventaglio o disperse a valle, ostacoli l'aggregazione e la saldatura delle costruzioni urbane dei *sistemi di centri satellitari orientali* (Prenestini: Zagarolo, Galliciano, Palestrina, San Cesareo; Castelli Romani sud: Velletri, Lariano) attraverso interventi che guidino le trasformazioni insediative rafforzando la morfologia nucleare e tutelando i valori naturalistici/agricoli (le vigne), dei territori di margine;

- legare il modello insediativo in crescita delle costruzioni urbane elementari dei sistemi di centri satellitari settentrionali (costiero nord: Ladispoli e Cerveteri; lacuale nord: Manziana, Bracciano,...) con le risorse ambientali dell'entroterra assicurando le trame verdi di relazione e discontinuità collinare e colline-lago, recuperando e valorizzando i centri ed i beni storici, riqualificando e compattando i tessuti diffusi promuovendo l'articolazione in nuclei organizzati con servizi ai fini di migliorare la fruizione turistica e quella residenziale urbana;
- riservare all'uso rurale il secondo territorio intermedio, interposto tra la prima corona di centri ed i centri esterni della provincia, favorendo solo gli insediamenti coerenti con gli usi agricoli produttivi e con le regole morfologiche riconoscibili (borghi agricoli, insediamenti della bonifica, insediamenti su crinale);
- favorire la crescita delle costruzioni urbane dei *tre sistemi di centri esterni a ponte* con le province limitrofe (Città costiera settentrionale: Civitavecchia-Santa Marinella; Città costiera meridionale: Anzio-Nettuno; Centri Casilini: Artena-Valmontone-Colleferro-Segni), rafforzando e riprogettando i centri con regole ed intese intercomunali in coerenza con la loro specializzazione nei rispettivi impianti urbanistici, valorizzando le peculiarità dei luoghi, accentuando la rispettiva diversificata specializzazione funzionale con attività e funzioni strategiche. In particolare, per la Città costiera settentrionale: funzioni urbane e turistiche distinte dalle centralità produttive e per la logistica portuale; per la Città costiera meridionale: funzioni balneari-turistiche distinte dalle attività produttive connesse alle risorse locali; per i Centri Casilini: servizi strategici legati al "commercio-tempo libero metropolitano" distinti dalle funzioni per la logistica e da quelle della ricerca e sviluppo;
- sostenere il "radicamento residenziale" nei sistemi dei *piccoli centri isolati esterni collinari e montani* (Monti della Tolfa, Monti Sabatini, Colline sopra la Valle del Tevere a monte di Roma, Monti Lucretili-Prenestini-Ruffi sopra la Valle dell'Aniene, Monti Simbruini, Monti Lepini sopra la Valle del Sacco) recuperando il patrimonio residenziale storico, organizzando l'offerta di servizi e di sedi artigianali su base intercomunale, conservando i caratteri nucleari storici come condizione di uno sviluppo specializzato per il turismo, la fruizione dei parchi e la residenza qualificata e favorendo l'accessibilità alla rete della mobilità provinciale;
- nei *territori del diffuso insediativo* (primo e secondo territorio intermedio, fasce costiere nord e sud, diffuso periurbano), caratterizzato da tipologie a bassa densità, in gran parte non regolamentate ma componenti necessarie dell'offerta residenziale metropolitana, occorre evitare l'ulteriore espansione degli ambiti esistenti individuati dal piano e favorirne nella definizione dei regimi urbanistici il completamento secondo le regole morfologiche e le tipologie dei diversi impianti insediativi.

In particolare:

- conservare il disegno della struttura organizzativa originaria degli ambiti con insediamenti diffusi sorti “sulla” maglia della viabilità podere agricola e di bonifica, contrastando le tendenze alla ulteriore estensione e favorendone il completamento con caratteri tipologici estensivi nei territori ancora liberi, mantenendo riconoscibile il disegno della maglia viaria podere (costa ed entroterra sud, costa ed entroterra nord, fascia interposta fra i Castelli e Roma);
- mantenere il disegno delle costruzioni insediative territoriali sorte lungo la viabilità di crinale (forre prenestine; vigne alla base dell'Artemisio; fra la via Severiana e la via Pontina; sulla Nettunense) contrastando le tendenze all'ampliamento degli ambiti, alla diffusione nei fondovalle e alla saldatura lungo gli assi viari;
- contrastare la proliferazione degli insediamenti nucleari pianificati, residenziali a bassa densità (arcipelaghi) nel territorio agricolo di margine alla costruzione urbana di Roma;
- riorganizzare l'offerta di *sedi per funzioni di servizio strategiche e di eccellenza*, legate al ciclo della conoscenza e dell'innovazione, e per le *attività produttive*, legate al ciclo della produzione e distribuzione delle merci, in un numero limitato di “parchi di attività” di interesse metropolitano, organizzati a livelli competitivi con filiere di funzioni coerenti, dotati di servizi specializzati e dotazioni ambientali ed urbanistiche, in condizioni di accessibilità diretta alla grande rete (cfr. Titolo V).
- riservare il resto del territorio ad usi ambientali e agricoli per assicurare il presidio antropico e la fruizione sociale, culturale e per il tempo libero metropolitano.

### 9.8.2 Gli obiettivi e le direttive per le costruzioni insediative componenti

Di seguito si formulano gli *obiettivi* e le direttive per l'assetto morfologico delle aggregazioni intercomunali componenti, in riferimento al *disegno programmatico di struttura* organizzato per sistemi (ambientale, insediativo morfologico, insediativo funzionale, della mobilità) di cui alla Tav.TP2.

Per le **7 costruzioni urbane complesse – conurbazioni (città intercomunali)**, il piano propone di:

- indirizzare le tendenze alla conurbazione fra le costruzioni urbane, selezionando direttrici preferenziali di completamento ed espansione e mantenendo discontinuità interne e di margine,
- rafforzare con un'intesa fra comuni un nuovo assetto insediativo intercomunale, organizzando centralità, servizi qualificanti e viabilità locale,
- valorizzare elementi di identità e riconoscibilità formale e funzionale fra le costruzioni urbane componenti, lavorando sulle differenze e le specificità caratterizzanti.

#### A1. Città Costiera settentrionale (Comuni di Civitavecchia, Santa Marinella)

L'*obiettivo del piano* è: il riordino a base intercomunale della “città costiera” come attualmente articolata in 3 costruzioni urbane (Civitavecchia, Santa

Marinella, Santa Severa) tendenti pericolosamente alla saldatura, ma tenute ancora distinte dalle discontinuità verdi dei fossi trasversali alla costa, delimitata a nord dall'entroterra boschivo tolfetano. Il piano accentua le differenze morfologiche delle parti e le diverse specializzazioni. Civitavecchia, città del porto, dei servizi strategici e delle industrie, è incentivata nel suo ruolo di ponte verso il Mediterraneo e i territori contigui del Lazio nord e della Toscana. Il piano promuove progetti infrastrutturali che risolvono le esigenze del porto e delle aree produttive, eliminano le interferenze con la città e rafforzano il suo ruolo di centro di servizi con progetti per nuove funzioni urbane qualificanti. Santa Marinella, la Perla del Tirreno, è proposta come centro balneare e nautico del turismo di qualità attraverso progetti di recupero e valorizzazione ambientale lungo la costa e interventi di riqualificazione urbana. Santa Severa è rafforzata nel ruolo di borgo costiero del turismo stanziale non consumistico, immerso nel verde. Il PTPG per organizzare in modo coordinato la diversa specializzazione funzionale delle parti componenti (le 3 costruzioni urbane, il porto commerciale, le aree industriali, la costa turistica, l'entroterra tolfetano,...) propone di impostare l'impianto infrastrutturale in modo da separare gli accessi e la mobilità merci legata al porto ed alla zona industriale da quella di accesso ai centri urbani ed ai luoghi delle funzioni specializzate e garantire alla via Aurelia il ruolo urbano di sostegno ai 3 centri.

Il piano fornisce ai Comuni le seguenti direttive programmatiche per le componenti del disegno della struttura insediativa intercomunale (cfr. Tav.TP2):

(per il *sistema insediativo ambientale*)

- istituire l'area protetta del Complesso Tolfetano Cerite e organizzare la continuità ambientale (REP) e di fruizione costa-entroterra, tutelando e valorizzando le aree boschive e le aree agricole collinari e le vallette fluviali che dal territorio tolfetano raggiungono la costa per connettere l'area protetta al mare e alle aree protette (SIC) marine (costituzione dell'Itinerario natura monti-mare e promozione del Progetto di recupero e valorizzazione della costa);

(per il *sistema insediativo morfologico*)

- definire i margini/limiti dei campi urbani e articolare la città intercomunale per parti urbane concluse in forma di quartieri entro i quali predisporre operazioni di valorizzazione delle parti storiche e di riordino, interventi di completamento e qualificazione urbana con servizi e verde delle periferie. Per Civitavecchia si propone il recupero di aree industriali e ferroviarie dismesse entro la città per favorire (con l'inserimento di funzioni urbane qualificanti) l'integrazione fra le parti e il miglioramento della qualità urbana. Per Santa Marinella, dove è da escludere l'allargamento degli insediamenti lungo la costa con nuove espansioni, si propone in una prima fase il completamento, la riqualificazione e la riorganizzazione in quartieri delle aree costiere già urbanizzate e in una seconda fase (in rapporto ad eventuali esigenze di crescita) la localizzazione di nuovi insediamenti nella forma di quartieri conclusi a completare le parti di recente formazione sorte al di là dell'A12. Sono sconsigliati frazionamenti o nuove realizzazioni di alloggi di superficie troppo ridotta (es. < 65 mq);

(per il *sistema insediativo funzionale*)

- accentuare la diversa specializzazione funzionale delle parti componenti, potenziare le centralità produttive e di servizi specializzati per la logistica a Civitavecchia (porto commerciale e petroli, zona industriale, interporto, centrale ENEL,...) (cfr. art.75 PPM1, art. 83) distinti dalle attività e dai servizi strategici urbani (città dello sport, città degli uffici, campus universitario,...) (cfr. art.69 PSM1), le funzioni turistiche di qualità, ambientalmente sostenibili, a Santa Marinella (porticciolo, ricettività, servizi di supporto, attività commerciali e residenza molto qualificati,...) distinte da quelle del turismo del relax familiare e d'élite nel verde (Santa Severa) e da quelle del turismo di massa (Acqua Felix e Parco Termale di Civitavecchia) (cfr. art.69 PSM9);

(per il sistema della mobilità)

- l'impianto infrastrutturale longitudinale è determinato dall'Autostrada A12, dalla quale quattro svincoli consentono le penetrazioni trasversali verso la costa ai centri ed alle sedi di attività in modo differenziato. L'impianto infrastrutturale viario è organizzato su livelli differenziati pur se connessi, per consentire di separare e specializzare la mobilità merci legata al porto ed alla zona industriale da quella di accesso ai centri urbani e relativi luoghi di funzioni specializzate. Dalla diramazione nord dell'A12 penetra la "trasversale nord" che raggiunge direttamente la zona industriale, l'interporto, il porto petroli ed il porto commerciale (PPM1). Dallo svincolo A12 Civitavecchia nord penetra verso la costa il nuovo asse viario di accesso che disimpegna le sedi delle funzioni legate al porto passeggeri e storico e quelle contigue delle nuove funzioni strategiche urbane (PSM1) e, nel contempo, costituisce il nuovo accesso diretto e specializzato al settore urbano settentrionale di Civitavecchia. Lo stesso svincolo assicura, attraverso la provinciale per Allumiere, il collegamento della città con il nuovo Parco termale e l'Area protetta di Tolfa. Dallo svincolo A12 Civitavecchia sud la cosiddetta "Mediana" e la stessa via Aurelia assicurano l'accesso al settore urbano meridionale della Città ed al nodo di funzioni specializzate del Porto Turistico Riva di Traiano/Villaggio del Fanciullo. Dallo svincolo A12 Santa Marinella-Santa Severa si raggiunge la via Aurelia che, nel tratto Santa Severa-Santa Marinella-Civitavecchia porto storico e centro urbano, deve essere attrezzata come viabilità a mobilità controllata e, nei centri, come asse di riqualificazione urbana;
- per agevolare la mobilità pendolare ed inserire la città costiera settentrionale nei circuiti di relazioni metropolitane occorre potenziare i servizi metropolitani su ferro e prevedere la realizzazione, dopo la chiusura dell'anello di cintura di Roma, del terzo passante ferroviario FR/FM5+FM6 Civitavecchia-Cerveteri-Ladispoli-Roma-Colleferro (cfr. art. 85.2);
- organizzare la connessione viaria e ferroviaria tra Interporto, area industriale, area portuale (banchina polifunzionale, banchina petroli e banchina containers), anche prevedendo una nuova stazione FS in prossimità del porto traghetti (a nord del porto storico) distinta dall'attuale stazione per la città e prolungando un braccio merci entro l'interporto;
- valorizzare e ripristinare la ferrovia Civitavecchia/Orte, previa verifica di fattibilità.

## **A2. Città del Mare** (Comuni di Roma, Fiumicino)

*L'obiettivo del piano* è: il disegno di una struttura insediativa intercomunale che miri a rafforzare l'individualità e il carattere delle tre costruzioni componenti (Ostia, Acilia, Fiumicino), contrastando la tendenza alla formazione di un'unica periferia metropolitana da Roma al mare ed alla omogeneizzazione delle costruzioni componenti. Per raggiungere questo obiettivo il PTPG riqualifica in modo differenziato e coordinato le diverse parti della "città del mare" (residenziali, turistiche balneari, turistiche nautiche, turistiche culturali,...), rafforzando gli elementi di integrazione funzionale (rete viaria e ferroviaria metropolitana, servizi urbani, servizi del turismo balneare,...) e morfologico-ambientale (sistema ambientale costiero, Riserva naturale del Litorale Romano, Castel Porziano e Decima-Malafede, sistema fluviale del Tevere). Nel contempo, mantiene separata la "città del mare" dalla costruzione urbana di Roma usando come discontinuità le riserve naturali di Castel Porziano e di Decima-Malafede ed, in particolare, la piana alluvionale del Tevere, che oltre a costituire una grande riserva ambientale, rappresenta la testimonianza di uno dei paesaggi storici componenti la campagna romana. Per quanto riguarda la direttrice, in avanzata formazione, di funzioni metropolitane di interesse strategico appoggiate all'autostrada Roma-Fiumicino, questa va organizzata, in modo distinto dalla "città del mare", con funzioni di prestigio promosse dalla presenza dell'aeroporto. Il piano la considera asse privilegiato di localizzazione di grandi attrezzature di accoglienza e di rappresentanza molto qualificata, sotto il profilo funzionale, ambientale ed architettonico, accesso principale e biglietto da visita per l'immagine della città e della provincia e, pertanto, rafforza questa specializzazione escludendo la possibilità di inserimento di funzioni e attività incompatibili e proponendo l'organizzazione di una mobilità complanare dedicata che non interferisca con l'autostrada.

Il piano fornisce ai Comuni le seguenti direttive programmatiche per le componenti del disegno della struttura insediativa intercomunale (cfr. Tav.TP2):

(per il *sistema ambientale*)

- tutelare e valorizzare le aree agricole con valori naturalistici residui (nastri verdi), testimonianza del paesaggio storico della piana alluvionale, per utilizzarle sia come componenti ordinatrici delle costruzioni insediative che per dare continuità (cfr. REP) al sistema delle aree protette (Riserva del Litorale, Parco Fluviale del Tevere, Castel Porziano, Decima-Malafede), costituendo una serie di itinerari natura: costa-entroterra e costa-costa per connettere le aree protette della Riserva del Litorale fra loro e con le aree protette marine delle Secche di Tor Paterno;

(per il *sistema insediativo morfologico*)

- articolare la città intercomunale per parti urbane concluse in forma di quartieri, da tenere distinti fra loro e rispetto alla costruzione urbana di Roma. Il piano prevede il riordino, la riqualificazione e l'integrazione funzionale delle varie parti della "città del mare" (parti consolidate: Acilia, Lido di Ostia, Isola Sacra, Fiumicino; quartieri e nuclei recenti sorti sugli assi di Via Portuense Via Ostiense-Via del Mare, Cristoforo Colombo,...) con interventi di riqualificazione dello spazio pubblico, di integrazione tra di loro e con la residenza delle nuove centralità urbane, di promozione di strade commerciali

interquartiere e di completamento/definizione dei margini dei campi urbani rispetto al territorio agricolo e al parco fluviale. In particolare, per la riqualificazione insediativa e ambientale degli insediamenti costieri il piano individua un Progetto unitario di riordino insediativo per l'attrezzaggio del lungomare di Ostia e di alcune trasversali di connessione mare/stazioni Roma Lido come assi di riqualificazione urbana e di supporto delle funzioni urbane della città intercomunale. Per il Borghetto - idroscalo di Ostia si rende necessaria una graduale sostituzione degli edifici sorti spontaneamente, favorendo la localizzazione di nuove aree della cantieristica a ridosso delle esistenti e di spazi per attività del tempo libero e culturali, mentre per gli insediamenti "radi" di Isola Sacra, Ostia levante, é necessario il divieto di localizzare attività improprie (depositi roulotte, baracche) favorendo l'inserimento di aree attrezzate con piccoli servizi di tipo urbano;

(per il sistema insediativo funzionale)

- organizzare una "filiera guidata" di attività e servizi strategici di interesse metropolitano molto qualificati, appoggiata all'autostrada, da organizzare in quattro nuclei specializzati per gruppi di funzioni coerenti fra di loro legate alla presenza dell'aeroporto, separati da discontinuità ambientali (cfr. art.69 PSM2) e accessibili al circuito della mobilità metropolitana;
- organizzare un sistema di funzioni turistiche articolato su diversi modelli di fruizione: funzioni balneari di qualità, efficienti e compatibili con i valori ambientali (attrezzaggio lungomare, aree e percorsi natura, percorsi ciclabili, circuito della mobilità lenta,...) distinte anche se relazionate a quelle della nautica (porticcioli e attracchi) e a quelle della cultura (percorsi, aree archeologiche e siti storici);

(per il sistema della mobilità)

- prevedere l'interscambio a Ponte Galeria fra il nuovo servizio ferroviario litoraneo FR9 (Nettuno-Campoleone-Ladispoli-Cerveteri) e la costruenda linea di cintura sud;
- organizzare l'impianto viario, specializzando l'autostrada Roma Fiumicino con complanari a supporto delle attività, dei servizi strategici e delle strutture di accoglienza e rappresentanza di Roma (aeroporto, Cargo City, interporto, porto, Fiera di Roma, Commercium,...);
- organizzare la rete viaria di 1° livello metropolitano (Via Ostiense e Via C.Colombo e trasversale Ostia/Fiumicino) unitamente al sistema del trasporto pubblico su ferro (sistemi dei "passanti" metropolitani FM1, FM5-FM6, e nodo di interconnessione della cintura sud e della FR9 con la ferrovia Roma Lido) per la connessione della "città del mare" con Roma e con il territorio, anche attrezzando le stazioni con parcheggi di scambio.

### **A3. Città Costiera meridionale** (Comuni di Anzio, Nettuno)

*L'obiettivo del piano* è: il riordino del disegno insediativo della attuale conurbazione della città costiera intercomunale usando le discontinuità verdi come elementi ordinatori e procedendo alla riqualificazione delle diverse componenti insediative di questa. Il PTPG ritiene essenziale tutelare le aree verdi trasversali alla costa e quelle agricole dell'entroterra per mantenere distinte fisicamente Anzio e Nettuno dalla costruzione policentrica della costa sud (Ardea, Pomezia) e dagli insediamenti dell'area pontina. Analogamente dentro la città costiera é

necessaria la tutela dei corridoi verdi trasversali alla costa, per evitare l'urbanizzazione continua fronte mare e la difesa della fascia di territorio più interno boschivo e agricolo dall'espandersi degli insediamenti diffusi e a bassa densità. Il piano organizza in modo distinto le funzioni portuali rispetto a quelle urbane e turistiche, balneari e sportive ad interfaccia urbana, da potenziare su livelli di elevata qualità, e propone un impianto infrastrutturale meglio differenziato in funzione delle tre diverse esigenze di accessibilità (alle costruzioni urbane, alle funzioni turistiche balneari, alle funzioni dei porti). Infine, il PTPG propone operazioni di miglioramento della viabilità locale organizzandola per tratti e per circuiti esterni così da evitare la realizzazione di un sistema viario costiero continuo, possibile attrattore di traffici territoriali e l'attraversamento dei centri.

Il piano fornisce ai Comuni le seguenti direttive programmatiche per le componenti del disegno della struttura insediativa intercomunale (cfr. Tav.TP2):

(per il *sistema ambientale*)

- costituire una rete verde (cfr. REP) fra le aree protette della costa (le residue dune costiere, la Landriana, la Pineta del Lido dei Pini, Tor Caldara, la Riserva di Torre Astura,...), i corridoi trasversali alla costa (corsi d'acqua da recuperare e rinaturalizzare), la fascia anulare verde settentrionale (Lido dei Gigli, Macchia del Buglione, Macchia della Spadellata, Riserva della Vignarola, Riserve di Gallinara, Valle Maggio, Cavallo Morto, S.Anastasio, Spadellata, Bosco di Padiglione, Bosco di Foglino, Pineta della Campana, Parco Borghese,...) e le aree marine prospicienti Tor Caldara e il Poligono Militare di Nettuno, tenute insieme e valorizzate da un progetto per la fruizione con percorsi natura, piste ciclabili, punti di sosta e balneazione.

(per il *sistema insediativo morfologico*)

- individuare il limite dei campi urbani, articolare con le discontinuità verdi la città intercomunale in quartieri dove intervenire con operazioni orientate a valorizzare le parti storiche dei due centri e riqualificare le parti consolidate (servizi, spazi pubblici, ville, ecc.) per tutelare la diversa immagine e identità originaria e ad elevare la qualità delle periferie più esterne frammentate, anche in una prospettiva di crescita urbana ulteriore con aree e corridoi verdi attrezzati, funzioni di servizio e centralità urbane locali. E' necessario evitare l'ampliamento ulteriore delle lottizzazioni turistiche costiere, favorendone il completamento con tipologie a bassa densità e nuclei di servizi e verde (Lido dei Pini, Lido dei Gigli, Lido di Enea,...);

(per il *sistema insediativo funzionale*)

- rafforzare i ruoli specifici caratterizzanti la città intercomunale costiera legati al turismo balneare stanziale e a quello specializzato nautico e del tempo libero metropolitano, alla portualità passeggeri e commerciale, alla residenza stabile e alle funzioni urbane connesse, alle attività produttive dell'entroterra;
- dotare le diverse parti specializzate della città intercomunale di una rete infrastrutturale dedicata e di relative funzioni di supporto. Pertanto la realizzazione di nuovi impianti portuali (porto turistico, porto traghetti, porto commerciale) o l'ampliamento degli esistenti sono subordinati, a garantire condizioni di accessibilità e parcheggi di interscambio che non interferiscano con la città;

- sostenere le attività produttive legate alla catena del freddo, alla distribuzione agroalimentare, alla chimica ed alla cantieristica (cfr. art. 75 PPM6);  
(per il *sistema della mobilità*)
- predisporre il progetto del nuovo asse Anzio-Aprilia come asse di 1° livello metropolitano per i traffici verso Roma (tramite l'Ardeatina e l'Appia bis), verso i Castelli e per la connessione con la via Pontina, in sostituzione dell'attuale via Nettunense che assume il ruolo di asse di 2° livello metropolitano di accesso e distribuzione ai centri e per consentire l'accessibilità diretta alla grande rete e l'ingresso specializzato alle aree industriali distinto da quello per la città;
- liberare la via litoranea Severiana dai traffici di attraversamento territoriale deviati sulla Nettunense attraverso viabilità trasversali e realizzare una circonvallazione intercomunale esterna ai due centri urbani. I tratti urbani della via Severiana vanno attrezzati come assi di riqualificazione urbana a mobilità controllata e per il trasporto pubblico;
- migliorare la mobilità pendolare prevedendo il potenziamento del servizio ferroviario metropolitano attraverso la predisposizione del servizio espresso metropolitano (Nettuno, Campoleone, Pomezia-Roma);
- creazione in tempi medio lunghi di un servizio ferroviario litoraneo FR9 fra Nettuno, Campoleone, Ladispoli, Cerveteri, utilizzando la costruenda linea di cintura ferroviaria sud (cfr. art. 85).

#### **A4.Città Tiburtina** (Comuni di Tivoli, Guidonia - Montecelio)

*L'obiettivo del piano* è: di orientare, attraverso un'intesa tra le amministrazioni comunali, la conurbazione tendenziale verso la realizzazione di una città intercomunale satellite con gradi di autonomia e riconoscibilità rispetto a Roma. La città è specializzata sulla funzione residenziale e su tre filiere di attività e funzioni di interesse metropolitano (Ricerca e sviluppo, benessere e salute, tempo libero e cultura, attività produttive tradizionali) accessibili direttamente dalla rete metropolitana viaria e del ferro. Il Territorio Agricolo Tutelato (nastro verde, REP) di discontinuità con Roma, consente di mantenere la città fortemente distinta dalle periferie romane e la tutela del cuore verde e delle discontinuità interne di organizzarla in quartieri distinti e compiuti. Gli elementi invarianti che danno unità di struttura ai due centri sono: le due fasce di Territorio Agricolo Tutelato ad est e ad ovest che segnano i limiti della costruzione urbana, l'anello viario di nuova previsione su cui si appoggiano le sedi delle funzioni strategiche e i quartieri-nuclei conclusi di Villalba-Villanova-Bagni-Villa Adriana, il cuore di aree libere centrali connesso con corridoi verdi di articolazione dei nuclei verso l'Aniene e le fasce di territorio agricolo, nonché i sistemi unitari di attività del Parco termale e delle aree estrattive del travertino con relativi servizi.

Il piano fornisce ai Comuni le seguenti direttive programmatiche per le componenti del disegno della struttura insediativa intercomunale (cfr. Tav.TP2):

(per il *sistema ambientale*)

- tutelare le aree agricole delle tenute dell'agro romano tiburtino e delle foreste di San Vittorino (Componenti primarie e secondarie della REP, nastro agricolo nord est di discontinuità con Roma e riserva ambientale e di servizi per il

tempo libero) come limite esterno e di contenimento della “città” e la grande area libera centrale in parte ad usi agricoli come discontinuità interna;

- tutelare e valorizzare la valle dell’Aniene (Componente primaria della REP) progettando il perimetro dell’area protetta in continuità con quello previsto dal PRG di Roma e prevedendo un’articolazione del parco fluviale in riferimento ai diversi caratteri paesistici ed insediativi;

(per il sistema insediativo morfologico)

- articolare la città intercomunale e organizzare gli insediamenti esistenti e di nuovo impianto in forma di quartieri e nuclei, caratterizzati da assi interni di riqualificazione urbana nord-sud (su cui si impiantano le centralità locali e i servizi urbani integrati) e discontinuità verdi, trasversali al fiume Aniene e alla via Tiburtina, riqualificata come asse urbano, che sottolineino l’individualità delle singole parti e, in particolare, il valore identitario del centro storico di Tivoli e della città di fondazione di Guidonia;
- predisporre un progetto unitario di riconversione e di riordino insediativo dell’area delle cave in progressiva dismissione a sud della via Tiburtina, che “costruisca” un pezzo della città intercomunale (residenze di media dimensione, spazi verdi pubblici, funzioni e centralità urbane). L’intervento deve garantire la continuità del canale verde proveniente dalle cave verso l’Aniene e una rilevante disponibilità di aree pubbliche, per servizi ed edilizia sociale, di elevata qualità urbana;
- connettere e riqualificare i nuclei di Poggio Fiorito, Parco Azzurro, Marco Simone con la costruzione urbana di Guidonia, utilizzando la sp. 28 bis e l’area protetta dell’Inviolata come elementi di relazione fra le parti;

(per il sistema insediativo funzionale)

organizzare le sedi delle attività in tre parchi di attività. Il primo é quello del benessere, del tempo libero e della cultura, incentrato sul sistema unitario termale, da realizzare in forma coordinata fra i due Comuni e con progettazione unitaria (cfr. art. 69 PSM10), al fine di potenziarne la valenza metropolitana, posto in continuità con il parco dell’Aniene, connesso al nuovo casello sulla Bretella autostradale e relazionato al sistema delle Ville Adriana, d’Este e Gregoriana e ai centri storici. In prossimità delle Terme (vecchia strada per Guidonia) sono localizzate orientativamente aree direzionali e servizi generali urbani, anche in connessione con le funzioni del Parco. Ulteriori aree per funzioni strategiche sono previste a sud della Tiburtina in continuità con le vecchie terme per un utilizzo coerente con le stesse o per altre funzioni strategiche compatibili. Il secondo é quello delle attività produttive tradizionali, caratterizzato dal Distretto del travertino che tiene insieme le cave e le attività connesse alla lavorazione, trasformazione, commercializzazione (cfr. art. 75 PPM3). Il terzo é per la R&S e corrisponde al sistema delle funzioni innovative legate al Tecnopolo e al CAR ampliati dal PTPG nelle aree di dotazione e nelle funzioni (cfr. art. 69 PSM3). Infatti, una parte delle nuove funzioni direzionali di Guidonia é prevista come ampliamento del Parco Tecnologico e del CAR, anche ai fini dell’inserimento di funzioni e attività integrative coerenti con la “filiera”. Tutte le nuove attività e funzioni sono organizzate su tre accessi distinti dell’anello viario e dotate di stazioni del servizio ferroviario regionale (una nuova stazione ferroviaria attrezzata é localizzata dentro il sistema termale);

(per il sistema della mobilità)

- il nuovo circuito di primo livello metropolitano (in parte coincidente con la variante Tiburtina e in parte con l'itinerario metropolitano tangenziale est) è connesso alla Bretella Fiano-San Cesareo con il nuovo casello (in prossimità dell'Inviolata). Il nuovo casello, di interesse metropolitano, deve essere mantenuto in un contesto di aree libere; per questo, parte delle nuove funzioni direzionali di Guidonia sono collocate entro il perimetro del terzo parco di attività (PSM3). Il circuito è esterno alla "città" ed ha selezionati accessi urbani ai centri di Guidonia e Tivoli distinti da quelli ai tre parchi di attività. Lo spostamento di un tratto dell'itinerario metropolitano tangenziale ad est della Bretella, più a ridosso di Guidonia, consente un miglior accesso alla parte originaria del centro; il nodo di S. Lucia raccoglie sull'itinerario tangenziale la viabilità locale del territorio;
- riprogettare la via Tiburtina, liberata dai traffici di attraversamento nei tratti di Tivoli, Villanova, Villalba e Bagni di Tivoli, come asse di riqualificazione urbana e come strada di animazione cittadina, con mobilità controllata, trasporto pubblico e recupero degli spazi urbani.

**I Castelli Romani: A5.Città Tuscolana** (Comuni di Frascati, Grottaferrata, Rocca di Papa, Ciampino, Marino); **A6.Città Appia** (Comuni di Castelgandolfo, Albano, Genzano, Ariccia, Lanuvio), considerate nella loro unità; **B5 Centri Castellani** (Comuni di Colonna, Monteporzio Catone, Montecompatri, Rocca Priora).

L'assetto dei Castelli Romani è fortemente condizionato dalla struttura del Vulcano laziale.

Su questo supporto l'area dei Castelli si presenta strutturata in tre parti:

- la parte più interna corrispondente al recinto esterno dell'apparato centrale vulcanico, di rilevante valore ambientale e paesistico, in buona parte compresa nell'area protetta;
- una parte di "corona" al recinto, corrispondente alla fascia altimetrica compresa tra i 450 ed i 300 metri, dove è collocato il sistema insediativo consolidato di origine storica con le espansioni più contigue, frammisto a discontinuità verdi di valore storico (ville tuscolane, ville urbane, ecc.);
- una parte più esterna di base al cono vulcanico, corrispondente alla fascia altimetrica compresa tra i 300 ed i 200 metri caratterizzata da territorio agricolo produttivo di valore paesistico, interessato ed in parte compromesso da alcune linee di espansione dei centri di corona, da insediamenti estensivi, prodotti dal frazionamento delle tenute o addensati lungo la viabilità locale, e dall'allargamento delle periferie di Roma.

Per mantenere l'unità di struttura e d'immagine paesistica dei Castelli il Piano prevede:

- l'ampliamento del perimetro dell'area protetta (verso Monte Cavo, la Valle Latina, l'Artemisio) fino a comprendere interamente il cuore verde e le sue propaggini di espansione ambientale;
- il rafforzamento del sistema insediativo storico e consolidato da completare entro la fascia altimetrica tra i 300 ed i 450 metri circa conformandone la

regola di collocazione di corona e di crinale degli insediamenti e distinguendo, in base ai caratteri morfotipologici ed alle discontinuità ambientali, tre raggruppamenti di centri o città intercomunali con diverso impianto (Città Tuscolana, Città Appia, Centri Castellani);

- la definizione del campo urbano di contenimento ed organizzazione urbanistica di ciascun sistema insediativo, quella parte consolidata di corona e nelle frange di espansione o diffusive verso valle (comprendente i centri sottrici, le espansioni consolidate, le periferie e le frange in formazione), e l'elaborazione di uno specifico disegno di struttura per ogni sistema orientativo dell'azione urbanistica coordinata dei comuni.

La specializzazione dei centri da privilegiare riguarda la residenza qualificata, le funzioni di servizio di eccellenza di livello metropolitano (ricerca, formazione, ecc.) e le funzioni del tempo libero per la fruizione dell'ambiente e dei luoghi della storia;

- la tutela e la valorizzazione dei valori ambientali paesistici e produttivi del territorio agricolo di base dell'apparato vulcanico quale:
  - componente determinante della Rete Ecologica Provinciale e garanzia di connessione del Parco dei Castelli con il Parco dell'Appia e le aree protette di Castel Porziano e Decima Malafede;
  - componente determinate dell'immagine paesistica complessiva dei Castelli Romani nella prospettiva visiva di area vasta e nella diversità dei paesaggi rurali riconoscibili della Campagna Romana che compongono questa immagine;
  - condizione essenziale di discontinuità (nastri verdi) tra la costruzione urbana di Roma e le costruzioni insediative castellane;
  - luogo di produzioni agricole connotate e competitive.

In detto territorio, il Piano indirizza l'azione dei Comuni al completamento senza espansioni degli insediamenti consolidati, al blocco delle forme diffusive ed alla riserva del territorio residuo (Territorio Agricolo Tutelato, cfr. art. 63) ad usi esclusivamente agricoli produttivi, escludendo operazioni di nuove infrastrutture o di adeguamento non sostenibile delle infrastrutture esistenti.

In particolare:

#### **A5.Città Tuscolana** (Comuni di Frascati, Grottaferrata, Rocca di Papa, Ciampino, Marino)

*L'obiettivo del piano* è: favorire un modello insediativo intercomunale basato sull'articolazione policentrica degli impianti urbani originari dei 4 centri disposti lungo la via Maremmana (regola fondativa dell'immagine paesistica da lontano dei Castelli) e sulla localizzazione delle funzioni di sviluppo in poche cittadelle attrezzate esistenti poste in prossimità del corridoio infrastrutturale dell'A1/ferrovia. Il piano propone la salvaguardia delle aree agricole residue del territorio intermedio delle tenute (nastro verde est), solo parzialmente urbanizzato, prevedendo il ricompattamento dei nuclei insediativi esistenti e dei tessuti di ville sulla trama della viabilità secondaria.

Il piano fornisce ai Comuni le seguenti direttive programmatiche per le componenti del disegno della struttura insediativa intercomunale (cfr. Tav.TP2):

(per il *sistema ambientale*)

- bloccare le espansioni insediative sui limiti attuali del Parco (nei punti in cui si prevede l'ampliamento del perimetro: sopra Monte Cavo) e nella fascia di continuità agricola tutelata (nastro verde) fra il Parco dei Castelli, il parco dell'Appia e gli altri canali della rete ecologica. All'interno del cuore centrale verde costituito dal Parco si esclude il potenziamento della viabilità di attraversamento e si contiene la fruizione di massa e la dispersione di strutture anche provvisorie di ristorazione e divertimento, riaggregando e qualificando le strutture esistenti, promuovendo un progetto di risanamento e di restyling ambientale, curando la rinaturalizzazione degli spazi abbandonati, delle recinzioni, delle aree di sosta. Limitare nel territorio agricolo intermedio il potenziamento della viabilità esistente ad interventi di messa in sicurezza, riducendo il traffico di attraversamento est-ovest, limitandosi a soluzioni soft dei nodi più conflittuali;

(per il *sistema insediativo morfologico*)

- riorganizzare gli insediamenti per quartieri e nuclei insediativi secondo un modello che valorizzi i centri storici con interventi di recupero e riqualificazione urbana, attrezzando la Via Maremmana come asse di appoggio delle centralità urbane (servizi e parchi urbani) e delle grandi proprietà storiche che qualificano la città intercomunale (ville tuscolane, complessi monumentali, itinerari archeologici,...), completando le periferie a ridosso delle parti consolidate tenendo conto delle componenti trasversali verdi e delle discontinuità morfologiche e progettando il margine degli insediamenti esistenti nelle aree adiacenti al perimetro del Parco dei Castelli in base alle quote altimetriche, al limite del fronte vegetazionale e ai punti di vista panoramici;
- contenere le espansioni residenziali verso Roma nel campo urbano indicato dalla tav. TP2, definendo il limite del territorio intermedio agricolo longitudinale (nastro verde est) e verso le aree interne lungo la via Latina, tutelando le discontinuità ambientali residue;

(per il *sistema insediativo funzionale*)

- attrezzare ed organizzare a sistema integrato policentrico le cittadelle dei servizi e della ricerca e sviluppo (Università Tor Vergata, CNR, Banca d'Italia, ESA-ESRI, Enea, INFN, IAF, città dello Sport) (cfr. art. 69 PSM4) e della cittadella di attività produttive (PIP Grotta Portella), a ridosso del corridoio infrastrutturale dell'Autostrada differenziando la loro accessibilità da quella della "città tuscolana";

(per il *sistema della mobilità*)

- favorire l'accessibilità ai centri dalla grande rete (nodi Torrenova, Monteporzio C., San Cesareo) e dall'asse di 1° livello metropolitano (nodo Appia-Via dei Laghi; Appia-S.Maria delle Mole);
- realizzare sulla via Maremmana il previsto corridoio di trasporto pubblico locale per il collegamento dei centri.

**A6.Città Appia** (Comuni di Castelgandolfo, Albano, Genzano, Ariccia, Lanuvio)

*L'obiettivo del piano* è: l'organizzazione del sistema insediativo su un modello "reticolare" (per maglie infrastrutturali e insediamenti nei nodi delle maglie), razionalizzando il modello di tendenza appoggiato sulle due direttrici longitudinali (Appia e Nettunense) e sulle trasversali. Il piano propone: di tutelare la fascia di discontinuità agricola meridionale delle vigne (nastro verde sud), elemento di connessione fra il Parco dei Castelli, il Parco dell'Appia e il Parco di Decima Malafede; di valorizzare la direttrice insediativa Appia, mantenendo la riconoscibilità dei valori formali-paesistici (orlo della cintura craterica) e dei valori funzionali (luoghi di offerta servizi locali) nei nuclei urbani storici originari, tutelando le discontinuità residue fra gli stessi; di riqualificare la direttrice Nettunense nei nodi di Cecchina e Pavona con l'inserimento di nuove centralità urbane locali caratterizzanti (distinte dai luoghi per le attività), lasciando libero l'interno delle grandi maglie.

Il piano fornisce ai Comuni le seguenti direttive programmatiche per le componenti del disegno della struttura insediativa intercomunale (cfr. Tav.TP2):

(per il *sistema ambientale*)

- blocco delle espansioni insediative sui limiti attuali del Parco nei punti in cui si prevede l'ampliamento del perimetro (nella parte sud, includendo il parco pontificio e il costone di Colle Pardo della valle di Ariccia) e limitazione dell'urbanizzazione diffusa nella fascia di continuità agricola (nastro verde) dal Parco dei Castelli, fino a quello di Decima Malafede e negli spazi intermedi delle grandi maglie infrastrutturali (solo residenza connessa alle attività agricole, nei limiti di sostenibilità dettati dalla scarsità delle risorse idriche);

(per il *sistema insediativo morfologico*)

- riordinare il disegno della "struttura lineare alta Appia" rafforzando la riconoscibilità e l'identità dei singoli centri, attraverso la tutela/valorizzazione delle discontinuità morfologiche e fisiche tra i centri (discontinuità verdi), il mantenimento della localizzazione di funzioni di rappresentanza ed attrezzature di servizio qualificanti nei centri, il contenimento delle espansioni verso valle e verso i margini collinari alti e lungo le direttrici trasversali;
- indirizzare le nuove espansioni al riordino e completamento dei nuclei insediativi lungo la Nettunense (es. Pavona e Cecchina) evitandone tuttavia la saldatura;
- contenere la diffusione residenziale e mista lungo la viabilità di 2° livello trasversale di collegamento tra i due sistemi
- progettare il margine insediativo delle nuove previsioni adiacenti al perimetro del Parco dei Castelli in base alle quote altimetriche, al limite del fronte vegetazionale, ai punti di vista panoramici;

(per il *sistema insediativo funzionale*)

- organizzare la direttrice Nettunense su un modello che ha nei centri urbani di Frattocchie, Pavona e Cecchina, in prossimità delle stazioni della linea FM4, i luoghi di riorganizzazione delle centralità urbane locali, separati dai luoghi delle attività produttive (Cancelliera, ASI-S.Palomba), organizzati su un sistema di mobilità specializzata (ferro, gomma) per i flussi merci, e dalle funzioni di interesse metropolitano, appoggiate sulla direttrice Ardeatina;
- organizzare l'accordo intercomunale (Ciampino, Lanuvio, Ariccia, Genzano, Rocca di Papa, Pomezia) per la costituzione del parco tecnologico a supporto

della nuova facoltà di Veterinaria dell'Università di Tor Vergata, costituendo una rete di aree agricole tutelate per attività di sperimentazione e ricerca agricola, zootecnica e veterinaria (Istituto zooprofilattico di Ciampino, territorio agricolo del Comune di Lanuvio fra la via Nettunense e la via Pontina; l'edificio ex CGIL a Galloro come sede della facoltà, Palazzo Sforza Cesarini come sede di rappresentanza del Parco Tecnologico, l'area del Coni ai Pratonì del Vivaro come luogo della cura e della riabilitazione veterinaria, alcune case farmaceutiche di Pomezia per la produzione di prodotti specialistici per la veterinaria);

(per il sistema della mobilità)

- riprogettare la nuova direttrice Appia come asse di 1° livello metropolitano tangenziale ai centri nel tratto da Albano-Castel Gandolfo a Lanuvio, mantenendo l'attuale ss. Appia come asse locale di riqualificazione urbana nei tratti interni ai centri e del trasporto pubblico;
- riqualificare la direttrice Nettunense come asse di 2° livello metropolitano strutturante il sistema dei centri urbani di Pavona e Cecchina;
- organizzare la viabilità tangenziale metropolitana di 1° livello sulla via Ardeatina potenziata nel tratto Divino Amore-Montegiove con 4 ingressi alla "città intercomunale";
- localizzare una nuova stazione ferroviaria (attrezzata come nodo di scambio ferro-gomma) a Montegiove, a servizio del proposto nuovo Policlinico dei Castelli.

#### **A7. Città dei Laghi (Comuni di Anguillara e Roma)**

L'obiettivo del piano è: promuovere una nuova città satellite residenziale e per la ricerca, orientando le tendenze e i caratteri già esistenti, la presenza di funzioni strategiche per le telecomunicazioni, la Ricerca e Sviluppo e per l'innovazione energetica ecocompatibile, la grande disponibilità di aree e le buone condizioni di accessibilità su ferro, suggeriscono, infatti, un'ulteriore offerta di aree per funzioni di eccellenza e come ricaduta il potenziamento del ruolo residenziale stabile/urbano, riorganizzando la forma insediativa in tre nuclei residenziali (due più urbani: Anguillara e Cesano e uno a carattere più estensivo: Olgiata) e due cittadelle di attività/servizi strategici, mantenendo fasce di discontinuità agricola interne e di margine nella parte meridionale e occidentale (nastro verde).

Il piano fornisce ai Comuni le seguenti direttive programmatiche per le componenti del disegno della struttura insediativa intercomunale (cfr. Tav.TP2):

(per il sistema ambientale)

- tutelare e valorizzare la porzione ovest del "nastro verde" di territorio agricolo di discontinuità fra la "città" e la costruzione urbana di Roma e di riserva ambientale (appoggiato al parco del Litorale e al parco di Bracciano);
- promuovere progetti ambientali di rinaturalizzazione delle sponde lacuali concentrando le attrezzature esistenti in pochi punti meno sensibili con intese fra Comuni per la gestione sostenibile della risorsa lago;

(per il sistema insediativo morfologico)

- riorganizzare la costruzione urbana complessa con interventi di riqualificazione delle parti consolidate e di indirizzo dell'espansione lungo le direttrici Anguillara - Osteria Nuova prevedendo nuclei di media/bassa densità per la residenza stabile di qualità, conclusi e dotati di servizi, progettando i

marginari urbani rispetto al territorio di pregio ambientale e paesistico e contrastando la tendenza alla diffusione residenziale;

(per il *sistema insediativo funzionale*)

- prevedere aree di riserva per funzioni strategiche di eccellenza connesse fra loro a costituire un parco di funzioni strategiche metropolitane organizzate in più cittadelle (Radio Vaticana, R&S, ENEA, nuova sede universitaria, ...) (cfr. art.69 PSM5) distinto dal punto di vista organizzativo dalle funzioni urbane (centralità metropolitana) previste dal PRG di Roma e dalle due centralità locali di appoggio alla nuova espansione urbana;  
(per il *sistema della mobilità*)
- organizzare un accesso alla città satellite dalla grande rete (nodo Cassia bis-Cesano) e ridefinire l'impianto viario, specializzando la via Braccianese Claudia (Cesano - Osteria Nuova - Bracciano - Cerveteri) come asse di 1° livello metropolitano (in parte su un nuovo tracciato esterno agli insediamenti);
- prevedere il "passante dei laghi", con il potenziamento del servizio ferroviario metropolitano FM3 e FM4.

Per le **7 costruzioni urbane complesse – policentriche (città intercomunali)**: il piano propone di guidare le trasformazioni in corso e indirizzare la tendenza della crescita dei piani regolatori per mantenere il modello intercomunale policentrico, che consente di tutelare i requisiti di identità e riconoscibilità delle singole costruzioni urbane componenti e le discontinuità interne alla costruzione intercomunale.

#### **B1. Centri tra la Flaminia e la Tiberina** (Comuni di Riano, Castelnuovo di Porto, Morlupo, Capena, Rignano Flaminio, S.Oreste, Fiano R.)

*L'obiettivo del piano* è: il rafforzamento della costruzione policentrica storica, mantenendo le regole di integrazione tra componenti ambientali e insediative e di leggibilità complessiva dei caratteri paesistici del territorio collinare e della Valle del Tevere. I centri sono compresi tra il percorso di crinale della Via Flaminia e la Via Tiberina posta al di sotto e lungo il fronte tufaceo di margine in riva destra del Tevere. La struttura morfologica e la viabilità trasversale hanno condizionato le regole di localizzazione dei centri: i centri collinari di antico impianto sono collocati sui percorsi trasversali di crinale interni; le frazioni recenti hanno privilegiato i nodi infrastrutturali d'innesto delle trasversali sulla Flaminia e sulla Tiberina; espansioni ulteriori più recenti si sono sviluppate per nuclei o in forme lineari lungo la viabilità di crinale a saldatura tendenziale di centri e frazioni. Il piano propone: il recupero e la valorizzazione dei nuclei originari e il riordino degli insediamenti corrispondenti alle "frazioni storiche" sorte sulla Flaminia intorno alle stazioni della Ferrovia Roma nord e sulla Tiberina. Per i primi, occorre evitare ulteriori insediamenti sulla Flaminia e per i secondi si deve prevedere il completamento solo mantenendosi all'esterno del limite di visibilità della Valle del Tevere (perimetro dell'area protetta). Inoltre il PTPG propone il riordino e il completamento degli insediamenti spontanei sorti sulla viabilità di crinale fra la Flaminia e la Tiberina organizzandoli per nuclei discontinui, evitando l'urbanizzazione nelle valli interposte.

E' priorità del piano salvaguardare e mantenere libere le aree agricole corrispondenti al tracciato autostradale A1 e agli svincoli, al fine di tutelare l'immagine paesistica della Valle. Pertanto sono da escludere nuovi insediamenti residenziali e produttivi o il completamento di insediamenti esistenti tra l'Autostrada e il Tevere e tra il Tevere e la Salaria. Nel contempo per tutta la Valle del Tevere per i sistemi collinari interni fino alla Flaminia sottoposti a forte pressione insediativa di residenza stabile o di seconde case a carattere diffusivo, i Comuni devono assumere determinazioni rigide per ri-orientare questa domanda in prossimità dei centri, delle frazioni e dei nuclei esistenti riservando il territorio extraurbano ai soli usi agricoli.

Il piano fornisce ai Comuni le seguenti direttive programmatiche per le componenti del disegno della struttura insediativa intercomunale (cfr. Tav.TP2):

(per il *sistema ambientale*)

- confermare senza riduzioni il limite del vincolo paesistico della Valle del Tevere (cfr. Regione Lazio, PTP 4, 1986) e istituire la relativa Area protetta (Parco fluviale del Tevere), in continuità con il parco fluviale urbano previsto dal PRG 2003 di Roma, per assicurare un ingresso di forte qualificazione ambientale alla città di Roma e la tutela dell'integrità dell'immagine paesistica della Valle. L'area protetta é il punto di confluenza dei due nastri verdi ad est e ad ovest di Roma e del Parco di Veio;
- predisporre il Progetto di recupero ambientale integrato delle cave abbandonate di Riano per attività legate al tempo libero metropolitano;
- valorizzare il carattere paesistico degli assi viari di connessione fra i centri, la tutela delle vedute sulla Valle del Tevere dall'autostrada e l'inserimento di punti di sosta panoramici lungo la Flaminia;

(per il *sistema insediativo morfologico*)

- valorizzare i nuclei storici consolidati rafforzando il loro carattere nucleare, completare e qualificare senza espansione le frazioni lungo la Flaminia e la Tiberina; aggregare con eventuali limitate espansioni il diffuso sui nuclei di crinale tutelando e valorizzando le aree ambientali vallive di margine come elementi ordinatori e di contenimento degli insediamenti. Per Fiano Romano, é necessario il riordino dell'impianto urbanistico dentro il previsto campo urbano e il completamento/indirizzo dell'espansione a sud del nucleo originario senza superare il limite morfologico (gradino tufaceo) e di tutela paesistica della valle del Tevere (area protetta prevista dal PTP 4) e del tracciato autostradale;
- per l'ambito di addensamento di case sparse non perimetrabili che si viene determinando fra Fiano e Civitella S.Paolo in zona agricola di valore paesistico, vanno assunti provvedimenti normativi coordinati fra i due Comuni per limitare e contenere gli insediamenti e ricondurre il fenomeno ad una edificazione limitata alle attività agricole.

(per il *sistema insediativo funzionale*)

- organizzare un parco intercomunale di attività produttive metropolitane integrato a servizi specializzati che tenga insieme e coordini le iniziative dei Comuni di Fiano, Castelnuovo di Porto, Capena, Monterotondo e Montelibretti (cfr. art. 75 PPM2);
- localizzare le attività artigianali o di servizio vicino ai centri/nuclei esistenti. Sono da rilocalizzare, fuori dal limite del vincolo paesistico della Valle del

Tevere (nelle aree di Fiano e di Ponte del Grillo) nelle aree del PPM2, le attività produttive previste dai PRG non ancora attuate;

(per il *sistema della mobilità*)

- potenziare-completare come asse di 1° livello metropolitano (Itinerario tangenziale metropolitano nord) di congiunzione Cassia bis-Flaminia-Salaria per assicurare la mobilità tra i centri. La mobilità pendolare radiale é assicurata dal servizio ferroviario della Roma nord ex concessa.

## **B2 Centri lungo la Cassia** (Comuni di Formello, Sacrofano, Campagnano)

*L'obiettivo del piano* è: il rafforzamento del disegno della costruzione policentrica imperniata sui tre impianti urbani storici, compresi tra la Cassia e la Flaminia, di Formello, Sacrofano, Campagnano, capisaldi interni al Parco di Veio, e l'indirizzo della loro crescita residenziale verso un modello accentrato, con il consolidamento dell'impianto urbano delle periferie e dei nuclei consolidati prossimi ai centri storici, escludendo l'attivazione di processi di urbanizzazione fra i centri e nel territorio interposto e tutelando i valori ambientali e paesistici e la visibilità dei centri storici nel loro rapporto con il paesaggio.

Il parco di Veio per i suoi valori ambientali, storici e paesistici é oggetto di forte pressione edilizia sia nelle previsioni dei PRG dei Comuni sia nelle iniziative abusive dei privati; é quindi indispensabile una politica urbanistica rigorosa di arresto di ogni forma di diffusione insediativa anche minore, rafforzando l'offerta residenziale e ricettiva nei centri a concludere i margini delle periferie già consolidate.

Il piano fornisce ai Comuni le seguenti direttive programmatiche per le componenti del disegno della struttura insediativa intercomunale (cfr. Tav.TP2):

(per il *sistema ambientale*)

- limitare l'urbanizzazione nelle "aree contigue" all'area di tutela del Parco di Veio (Lago di Baccano) e nel territorio agricolo esterno al grande raccordo anulare (dalla Flaminia fino al perimetro dell'area protetta del Tevere nei Comuni di Roma e Riano) componenti della Rete Ecologica Provinciale, secondo la normativa della stessa;
- valorizzare ai fini di tutela e con usi compatibili le aree agricole in parziale dismissione a ridosso dei centri. Le iniziative dei Comuni, in accordo con il piano di assetto del Parco, debbono prevedere usi compatibili che mantengano il carattere naturale dei luoghi e consentano l'organizzazione di attività di supporto al Parco (agriturismo, sentieri natura, parco giochi avventura, maneggi,...);

(per il *sistema insediativo morfologico*)

- valorizzare i centri storici facendoli diventare i punti organizzati della fruizione e delle attività del Parco di Veio e indirizzare la crescita residenziale verso un modello accentrato volto al consolidamento dell'impianto nucleare prevalente dei centri, escludendo nuovi insediamenti nei territori contigui alla Cassia bis e in prossimità dei due fronti stradali. In particolare nei tre nodi di Le Rughe, Osteria dell'Ellera, Mazzano-Vallelunga, già oggetto di urbanizzazione, sono da escludere nuovi insediamenti o ampliamenti degli esistenti, per i quali é ammessa solo una riorganizzazione interna ai fini di

qualificazione ambientale e del completamento delle opere di urbanizzazione previste in convenzione;

(per il *sistema insediativo funzionale*)

- localizzare qualsiasi nuova attività artigianale o di servizio vicino ai centri/nuclei esistenti. L'area industriale non attuata di Sacrofano potrebbe essere rilocalizzata entro/a margine del PIP Olmetti di Formello (consorzio misto di attività tecnologicamente avanzate);

(per il *sistema della mobilità*)

- organizzare un accesso alla costruzione policentrica dalla rete di 1° livello metropolitano (Cassia bis - nodo "Le Rughe") e migliorare la viabilità di collegamento trasversale tra l'asse della Braccianese/Valle del Tevere e tra i centri (Itinerario tangenziale metropolitano nord);
- potenziare il collegamento dei due centri di Sacrofano e Formello con la Cassia e la Flaminia e tra di loro prevedendo una circonvallazione in corrispondenza di Sacrofano.

### **B3. Centri lungo la Nomentana** (Comuni di Monterotondo, Mentana, Fontenuova)

*L'obiettivo del piano* è: il rafforzamento del carattere policentrico della costruzione intercomunale costituita dai tre centri collinari di Mentana, Monterotondo, Fontenuova posti sull'asse della Nomentana, separati tra di loro e distinti dalle due fasce di territorio agricolo protetto verso Roma e verso la Sabina (nastro verde est), collegati al sistema metropolitano dal nuovo itinerario tangenziale est oltre che dal servizio ferroviario. La crescita insediativa va incrementata in modo limitato con interventi di riordino, completamento e qualificazione dell'esistente, orientando eventuali nuove espansioni a ridosso dei centri solo sul versante orientale verso la Bretella autostradale ed evitando nuova urbanizzazione diffusa nelle fasce di territorio agricolo. La via Salaria conserva le sue caratteristiche tecniche e i suoi valori paesistici e non è prevista come luogo di insediamento ulteriore. Nel tratto tra Monterotondo scalo e Montelibretti la presenza di consistenti aree di proprietà pubblica con usi specializzati suggerisce di valorizzarle, evitando il frazionamento delle aree, con funzioni coerenti con i caratteri dei luoghi attraverso l'inserimento di strutture di ricerca e sperimentazione ambientale e agricola di sedi universitarie decentrate. Le attività produttive e di servizio di livello sovracomunale di Monterotondo scalo possono essere localizzate entro il perimetro del Parco di attività produttive della Valle del Tevere (cfr. art. 75 PPM2).

Il Piano fornisce ai Comuni le seguenti direttive programmatiche per le componenti del disegno della struttura insediativa intercomunale (cfr. Tav.TP2):

(per il *sistema ambientale*)

- tutelare e valorizzare la porzione est del nastro verde (appoggiato ai parchi della Marcigliana, della media Valle del Tevere, di Gattaceca, di Nomentum) per tutelare anche su questo lato della "Valle" l'integrità dell'immagine paesistica e per tenere articolate e distinte le parti urbane componenti fra loro e con la costruzione urbana di Roma;

(per il *sistema insediativo morfologico*)

- organizzare gli interventi di valorizzazione dei centri storici, il recupero delle parti urbane consolidate sulla direttrice Nomentana, riqualificata come asse di animazione cittadina e di supporto di funzioni urbane locali, il riordino insediativo delle frazioni di Monterotondo e Tor Lupara e l'offerta residenziale a concludere i margini orientali delle periferie consolidate dei centri verso la viabilità tangenziale metropolitana;

(per il sistema insediativo funzionale)

- localizzare le nuove attività artigianali o di servizio presso i centri/nuclei esistenti;  
localizzare le sedi universitarie per la formazione superiore e per le residenze della Sapienza sulla via Nomentana con il riutilizzo di edifici dismessi nei centri storici;
- organizzare un parco di funzioni legate alla Ricerca e Sviluppo nelle aree di proprietà pubblica della valle del Tevere lungo la via Salaria (cfr. art. 69 PSM6);

(per il sistema della mobilità)

- organizzare due accessi alla costruzione policentrica dalla grande rete: da nord, dal nuovo svincolo sull'A1 di Ponte del Grillo e da sud dal nuovo svincolo Inviolata della Bretella A1/A2, lungo il nuovo Itinerario tangenziale metropolitano est;
- organizzare un nuovo impianto infrastrutturale prevedendo una variante alla via Nomentana esterna ai tre centri, completando e specializzando le strade esistenti nel tratto compreso tra il GRA – via Palombarese – Ponte del Grillo – via Tiberina. Sulla via Nomentana è previsto un corridoio del trasporto pubblico (CTP3) che mette in comunicazione i centri urbani da Casal Monastero (attestamento della linea metropolitana B) alla stazione di Monterotondo (sulla linea FR/FM1) e verso Guidonia-Tivoli.

#### **B4. Centri Prenestini** (Comuni di Galliciano, Zagarolo, Palestrina, Cave, Genazzano, San Cesareo)

La costruzione intercomunale policentrica è costituita dai nodi urbani di Galliciano, Zagarolo, Palestrina, Cave, Genazzano, San Cesareo e da insediamenti lineari di carattere diffusivo generati in parte dalla morfologia dei luoghi (le forre) e in parte dai percorsi viari radiali che dai centri portano alle stazioni della linea Roma-Cassino e agli svincoli autostradali di San Cesareo e Valmontone.

La costruzione insediativa partecipa di un contesto di rilevante valore ambientale, parte integrante della REP, e di valore storico e paesistico, largamente conservato. *L'obiettivo del piano* è: il rafforzamento di questa struttura insediativa a morfologia caratteristica, distinta dalla costruzione urbana di Roma e da quella dei Castelli Romani e l'indirizzo della crescita per favorirne il riordino insediativo e il mantenimento dei caratteri differenziati interni. La Via Casilina potenziata è parte del nuovo Itinerario metropolitano tangenziale est e costituisce anche l'apertura dello stesso verso il territorio della provincia di Frosinone. La via Prenestina si qualifica come viabilità di 2° livello metropolitano, di connessione fra i centri e viene tutelata e attrezzata come strada di interesse storico paesistico a partire da Roma (Gabii, Lago di Castiglione) attraverso la fascia di Territorio Agricolo Tutelato (nastro verde est).

Il Piano fornisce ai Comuni le seguenti direttive programmatiche per le componenti del disegno della struttura insediativa intercomunale (cfr. Tav.TP2):

(per il *sistema ambientale*)

- tutelare il territorio delle forre dell’Ager Prenestino Tiburtino (Progetto provinciale di tutela e valorizzazione ambientale), valorizzando le diverse componenti naturalistiche, storiche archeologiche, agricole con usi e modalità di fruizione compatibili (percorsi natura, percorsi cultura, parchi agricoli, ecc...);
- tutelare e valorizzare le aree agricole con valori naturalistici delle forre di Gallicano e Zagarolo per utilizzarle come regole ordinatrici delle costruzioni insediative;

(per il *sistema insediativo morfologico*)

- riorganizzare e ridisegnare la struttura urbana dei “nodi”/centri urbani principali con interventi di contenimento ed indirizzo dell’espansione favorendo un modello compatto articolato per quartieri/parti urbane tenute distinte da discontinuità verdi, progettando i margini, selezionando un numero limitato di direttrici di completamento ed espansione residenziale, organizzando gli assi viari locali interni ai “nodi” come strade di animazione cittadina su cui appoggiare sedi per funzioni urbane qualificanti;
- perimetrare, completare con edilizia estensiva e dotare di servizi gli ambiti delle costruzioni insediative non urbane e di diffusione insediativa escludendone l’ulteriore espansione;
- indirizzare l’espansione diffusa (forre di Gallicano, Zagarolo) mantenendo la regola della costruzione di crinale e i caratteri estensivi dell’edificazione e tutelando i valori ambientali e paesistici delle forre interposte;
- rafforzare la struttura insediativa dei centri isolati di Cave e Genazzano anche con completamenti di nuclei di nuova urbanizzazione ai margini ed in continuità dei centri, tutelando la loro collocazione sugli speroni/rupi tufacei e contrastando le tendenze di espansione indifferenziata;

(per il *sistema insediativo funzionale*)

- localizzare le nuove attività artigianali o di servizio locale in continuità con i centri/nuclei urbani consolidati. Localizzare le sedi di attività produttive di livello provinciale in due aree produttive attrezzate intercomunali una sulla Casilina in corrispondenza di San Cesareo-Palestrina e l’altra più interna in corrispondenza di Genazzano Ponte Orsini, entrambi facilmente accessibili da tutti i centri in quanto servite dalla nuova viabilità di 2° livello metropolitano;

(per il *sistema della mobilità*)

- prevedere una variante alla via Casilina in parte su tracciati esistenti e in parte su nuovi tracciati di circonvallazione esterna ai centri per liberarli dai traffici di attraversamento regionale;
- valorizzare il carattere paesistico della via Prenestina e di alcuni assi viari locali con punti di sosta panoramica;
- migliorare i collegamenti viari tra i centri e le stazioni del Servizio Ferroviario Metropolitano.

**B5. Centri Castellani** (Comuni di Colonna, Monteporzio C., Montecompatri, Roccapriora)

*L'obiettivo del piano* è: il mantenimento dell'impianto urbanistico policentrico originario del sistema dei centri, conservando l'identità storica e la riconoscibilità delle strutture insediative arroccate nel quadro paesistico dei Castelli Romani e la loro prevalente funzione metropolitana residenziale e turistica di qualità.

Il piano fornisce ai Comuni le seguenti direttive programmatiche per le componenti del disegno della struttura insediativa intercomunale (cfr. Tav.TP2):

(per il *sistema ambientale*)

- bloccare l'urbanizzazione diffusa nelle aree di ampliamento del Parco dei Castelli, sotto Rocca Priora (Valle Latina) e nella parte nord orientale (SIC dell'Artemisio);

(per il *sistema insediativo morfologico*)

- valorizzare il carattere nucleare dei centri, con espansioni organizzate in continuità, contrastando la tendenza all'espansione a valle verso l'A2 non coerente con le regole storiche della "Rocca", attraverso operazioni di completamento e dotazione di servizi a ridosso delle periferie consolidate e di consolidamento dei margini urbani;
- bloccare le espansioni di frange e nuclei sui limiti attuali del Parco dei Castelli nei punti in cui si prevede l'ampliamento del perimetro del Parco, perimetrando gli insediamenti esistenti e progettando il "margine insediativo" a ridosso del nuovo perimetro del Parco in base alle quote altimetriche, al limite del fronte vegetazionale, ai punti di vista panoramici;
- per Rocca Priora in particolare è necessario bloccare l'espansione dentro la Valle Latina e organizzare il completamento residenziale con limitata espansione in continuità al centro su una direttrice preferenziale, scelta in modo da non coprire la visibilità da valle del centro storico;

(per il *sistema insediativo funzionale*)

- localizzare piccole attività artigianali di servizio vicino ai centri esistenti e localizzare le attività produttive (previo accordi fra Comuni) in un'area attrezzata intercomunale, facilmente accessibile da tutti i centri in quanto servita dalla viabilità di secondo livello metropolitano;

(per il *sistema della mobilità*)

- individuare la via Maremmana sup. come asse di 2° livello metropolitano, di supporto al sistema e di collegamento con gli altri centri del sistema.

**B6. Centri Casilini** (Comuni di Labico, Artena, Valmontone, Colferro, Segni)

*L'obiettivo del piano* è: l'organizzazione, con un'intesa intercomunale, della costruzione insediativa policentrica, mantenendo l'identità formale e funzionale dei singoli centri ed il loro svilupparsi come sistema coerente attraverso la valorizzazione degli elementi di integrazione (viabilità, funzioni di servizio, funzioni strategiche di interesse metropolitano) e di discontinuità (morfologia, territorio agricolo, aree boschive) tra le singole parti componenti ed operando per la ricompattazione insediativa sui centri stessi ed il contenimento e recupero delle tendenze diffusive nei territori intermedi.

Le condizioni favorevoli dell'area posta sul corridoio infrastrutturale nord-sud e a ponte fra le due province di Roma e Frosinone e sulla direttrice Roma/Napoli,

consentono al Piano di prevedere un forte sviluppo di attività e funzioni strategiche di interesse metropolitano, da organizzare in modo coordinato per favorire il loro potenziamento e per consentire ricadute equilibrate su tutti i centri del sistema. Il ruolo strategico di questo gruppo di centri é assicurato e potenziato dalle previsioni di interventi sulla viabilità trasversale interprovinciale (Cisterna-Valmontone/Colleferro-Ponte Orsini/Subiaco A24-Rieti) di valore unificante il territorio metropolitano e della previsione di un anello viario che dando continuità a tratti di viabilità esistente colleghi i tre centri di Artena, Colleferro, Valmontone e i luoghi delle funzioni specializzate.

Il piano fornisce ai Comuni le seguenti direttive programmatiche per le componenti del disegno della struttura insediativa intercomunale (cfr. Tav.TP2):  
(per il *sistema ambientale*)

- promuovere il processo di risanamento del Fiume Sacco e dei territori agricoli contigui, anche con riconversioni produttive di questi ultimi, e riqualificare la Valle dal punto di vista idrogeologico (acqua-suolo-sottosuolo) e valorizzarla sotto il profilo naturalistico (flora-fauna), paesistico, archeologico, oltre che con orientamenti produttivi sostenibili;
- prevedere due Progetti di recupero ambientale (PRA) nelle aree dell'ex polverificio di Colleferro e nelle ex cave di Segni ed interventi di disinquinamento nel territorio di Colleferro (presenza discarica, impianto termovalorizzatore, cementificio, produzione prodotti chimici,...);

(per il *sistema insediativo morfologico*)

- mantenere la nuclearità dei singoli centri, favorendo la funzione residenziale dei centri storici anche con residenze specializzate (studenti); prevedendo adeguate aree di riserva per nuove espansioni da organizzare per quartieri conclusi in continuità con i centri consolidati escludendo la diffusione ulteriore di insediamenti nei territori interposti fra i centri, completando e riqualificando quelli esistenti con verde pubblico, centralità e servizi urbani;

(per il *sistema insediativo funzionale*)

- organizzare le nuove sedi, spesso disperse, in Parchi di attività d'interesse metropolitano con filiere di funzioni specializzate o compatibili (cfr. art. 69 PSM7 e art. 75 PPM4) nei settori della Ricerca e Sviluppo, formazione superiore, innovazione tecnologica, ecc. (Parco scientifico-tecnologico nell'area ex polverificio di Colleferro; i Castelli della Sapienza ad Artena e Valmontone e i Centri universitari di R&S sull'energia ad Artena) e tempo libero metropolitano (polo turistico integrato di Valmontone con outlet, parco a tema e attrezzature ricettive e d'incontro sociale connesse). I parchi devono essere accessibili autonomamente dalla A2 (uso svincoli esistenti) e collegati tra di loro dall'anello viario di collegamento tra i centri. I parchi devono svilupparsi in continuità con i centri urbani come occasione di qualificazione degli stessi;
- organizzare in modo coordinato fra Colleferro e Segni l'offerta di aree per servizi di livello intercomunale (scuole, sanità) e tra Artena, Labico e Valmontone;
- ridefinire la piattaforma logistica di Colleferro per renderla coerente dal punto dal punto di vista ambientale, funzionale e degli accessi con i luoghi e le attività della zona;

(per il *sistema della mobilità*)

- organizzare l'anello di viabilità di primo livello metropolitano (Via Lariana, Via Ariana, Circonvallazione Collesferro, Variante Casilina-Valmontone, ecc.), connesso alla bretella Cisterna Valmontone, liberando dal traffico e di attraversamento i tratti urbani della ss. 600 e della via Casilina da recuperare ad usi urbani (assi commerciali, piazze, centralità).

### **B7. Centri lungo la costa sud (Comuni di Ardea, Pomezia)**

*L'obiettivo del piano* è: l'organizzazione, con un'intesa intercomunale fra Ardea e Pomezia, dell'assetto insediativo policentrico del territorio riordinando l'impianto urbanistico complessivo con operazioni differenziate a seconda dei caratteri e dei modelli insediativi (i 4 centri con maggior carattere urbano; le costruzioni insediative lineari fronte mare in gran parte continue e di formazione spontanea; l'urbanizzazione diffusa nel territorio agricolo intermedio), in un contesto naturale che nasce dall'intreccio del sistema dei corsi d'acqua che dai Castelli si dirigono verso il mare, dei territori agricoli intermedi di bonifica e delle dune lungo la costa.

I centri di Pomezia, Ardea, Torvaianica, Tor San Lorenzo sono luoghi di ricompattazione dell'offerta di residenza e vanno riorganizzati con caratteri urbani (per quartieri con servizi e centralità) e previsioni di adeguata espansione a media e bassa densità, anche come alternativa alla domanda orientata al diffuso nel territorio agricolo e lungo la costa.

Il territorio costiero insediato deve essere oggetto di un processo di riqualificazione progressivo e affidato ad una pianificazione ambientale ed urbanistica per parti, con le seguenti finalità comuni: blocco di ulteriore edificazione lineare sulla costa; liberazione delle aree demaniali di costa e arenile da insediamenti abusivi e dei varchi ambientali trasversali ancora liberi o in parte occupati da edificazione impropria, attraverso l'offerta compensativa di edificazione, organizzata nel territorio più interno, presso i centri urbani o in nuclei discontinui presso la via Severiana. A partire dai suoli di proprietà pubblica sarà possibile avviare la tutela dei luoghi di particolare pregio paesistico e archeologico e la collocazione di servizi collettivi di qualità per il turismo balneare anche ricorrendo ad operazioni consensuali di trasferimento di diritti edificatori (cfr. i luoghi delle discontinuità ambientali e delle aree per servizi e attrezzature individuati sulla Tav. TP2).

Infine, per orientare la domanda di insediamenti a bassa densità con tendenza diffusiva si propone di intervenire su un numero limitato di zone già impegnate, perimetrando solo quelle che hanno un livello di addensamento rilevante, favorendo il loro completamento a bassa densità e la dotazione di servizi e verde accompagnata dalla rigida tutela del territorio agricolo contiguo. In particolare nel territorio agricolo va evitata la formazione di punti di insediamento e diffusione della casa sparsa e la previsione/realizzazione di viabilità locale di collegamento trasversale tra i centri della costa e la Nettunense e l'Appia, generatrice di insediamento diffuso nel territorio ancora libero di discontinuità con i Castelli.

Il piano fornisce ai Comuni le seguenti direttive programmatiche per le componenti del disegno della struttura insediativa intercomunale (cfr. Tav.TP2): (per il *sistema ambientale*)

- recuperare progressivamente le discontinuità paesistiche e ambientali delle dune costiere, del sistema dei fossi trasversali alla costa e delle forre e la tutela

del territorio agricolo di discontinuità con i Castelli Romani al fine di garantire la continuità fra tutte le componenti della rete ecologica (nastro verde sud; UTA 11 complessi costieri dunari; UTA 9 Campagna Romana meridionale) che lega la costa all'entroterra;

- tutelare e valorizzare la Sughereta di Pomezia;

(per il sistema insediativo morfologico)

- organizzare la costruzione policentrica con una strategia complessiva basata su: operazioni di ricompattamento dei 4 centri urbani per parti concluse in forma di quartieri, interrotte con canali e percorsi verdi e riqualificate con funzioni urbane; riordino interno e dei margini degli insediamenti lineari spontanei fronte mare riorganizzandoli a pettine attraverso la realizzazione di discontinuità verdi trasversali; rigido blocco dell'urbanizzazione lineare costiera e di quella all'interno diffusa;
- Progetto unitario, promosso dalla Provincia d'intesa con gli enti locali, di riqualificazione e riordino della fascia costiera interessata dalla edificazione lineare, liberando le aree demaniali di costa e arenile da insediamenti abusivi e i varchi ambientali trasversali occupati da edificazione impropria, attraverso l'offerta compensativa di edificazione organizzata in nuclei discontinui serviti dalla nuova via Severiana. L'intervento deve garantire la continuità della rete ecologica e una rilevante disponibilità di aree pubbliche, per servizi balneari e turistici sostenibili.

(per il sistema insediativo funzionale)

- organizzare un parco di attività produttive metropolitane che coordina le sedi e le previsioni dei PRG e delle aree ASI;
- prevedere la distinzione organizzativa e di luoghi tra le sedi delle funzioni ed attività metropolitane (zone ASI e industriali di PRG) (cfr. art. 75 PPM 5), le funzioni turistiche costiere, le funzioni urbane, connettendole rispettivamente alla grande rete, alla viabilità metropolitana di 1° livello, a quella di 2° livello intercomunale ed alla rete del ferro;
- organizzare le funzioni turistiche lasciando la fascia costiera al solo uso balneare, arretrando le attività ludico-ricreative di supporto verso l'interno, a costituire (a partire dallo zoopark) nuclei attrezzati per il turismo di massa e l'incontro sociale, facilmente accessibili e caratterizzati da progettazioni ambientalmente sostenibili e contestuali ai luoghi;

(per il sistema della mobilità)

- organizzare tre ingressi metropolitani dalla grande rete alla costruzione urbana policentrica differenziandoli in funzione dei centri (Pomezia sud e S. Procula Maggiore-Ardea) e delle aree di concentrazione di attività produttive (nodo di Pomezia nord); migliorare la viabilità trasversale di collegamento tra Pontina (vecchia e nuova) e via Severiana, riservando la viabilità litoranea alle comunicazioni locali fra i nuclei turistici con mobilità lenta e al trasporto collettivo di collegamento fra i nuclei balneari e fra i 4 centri. La via Severiana liberata dai traffici di attraversamento é usata come asse locale di collegamento tra i centri, a mobilità controllata. Per Pomezia vanno riorganizzati i rapporti fra area industriale e città, in particolare va individuata la nuova viabilità di collegamento tra Pontina, le aree industriali ASI e di PRG ed il centro intermodale di S. Palomba.

Per le **8 costruzioni urbane elementari**, il PTPG prevede di riordinare la struttura urbana dei centri riorganizzando la loro forma insediativa secondo le componenti di struttura (di cui all'art. 45 delle Norme), come organizzate nel disegno della tav. TP2. Si forniscono di seguito, per ciascuna delle 8 costruzioni urbane elementari, direttive per gli elementi significativi della struttura urbana proposta.

**C1.Cerveteri** va caratterizzata come centro residenziale del circuito dei centri Etruschi della Tuscia meridionale. Il Piano propone *direttive* per la valorizzazione della costruzione insediativa storica, ancora riconoscibile, "arroccata sul terrazzo tufaceo" e per la riqualificazione, il completamento e il riordino delle nuove periferie e per la collocazione delle nuove espansioni in forme compatte contigue ed in continuità con il centro urbano. Il piano individua il margine meridionale dell'espansione non oltre la fascia di rispetto dell'asse autostradale, contrastando la tendenza all'espansione diffusiva nel territorio agricolo orientale (verso il nastro verde ovest), settentrionale (verso il Parco di Tolfa) e meridionale (verso la costa in direzione del nucleo di Cerenova). Il PTPG in particolare propone l'individuazione di un progetto unitario per la riqualificazione e il riordino degli insediamenti spontanei di Campo di Mare e un progetto ambientale di recupero costiero (cfr. art. 28 comma 5) con l'ampliamento dell'area protetta di Torre Flavia.

Fra Cerenova e Ladispoli il PTPG prevede un'ampia area di discontinuità verde in continuità con la fascia protetta della ZPS 3 costiera di Torre Flavia e con il nastro verde di Territorio Agricolo Tutelato.

**C2.Ladispoli** va specializzata come "marina metropolitana", ovvero centro turistico e residenziale dotato di attrezzature di servizio balneari e nautiche. Il Piano propone *direttive* per mantenere la struttura urbana compresa fra la via Aurelia e il mare, unitaria, nonostante la forzata separazione formale data dalla ferrovia e per organizzare le parti urbane recenti, comprese fra la ferrovia e l'Aurelia, in forma di quartieri interrotte con canali verdi e riqualificate con funzioni urbane. Il piano propone il riordino dei margini orientale e occidentale e delle parti a ridosso della stazione e della ferrovia e la liberazione delle aree demaniali di costa-arenile e dei due varchi ambientali trasversali occupati da edificazione impropria.

**C3.Manziana e Canale Monterano** vanno considerate ormai come un'unica costruzione elementare. Per riordinare la struttura urbana in modo unitario, il piano propone *direttive* per mettere gli insediamenti in coerenza con le regole morfologiche e con i valori ambientali del vulcano Sabatino, mantenendo i requisiti di identità e riconoscibilità dei due nuclei urbani originari collinari e proponendo il completamento-riordino degli insediamenti recenti in forma di quartieri, interrotti da discontinuità verdi residue e riqualificati con funzioni urbane. In particolare viene privilegiata come direttrice di espansione la via Braccianese, recuperata come asse di riqualificazione urbana, e la previsione di un asse di mobilità metropolitana (primo livello) esterno alla costruzione urbana elementare.

**C4.A Bracciano**, tutelare e valorizzare la costruzione insediativa storica nonché riqualificare e completare le parti in formazione e indirizzare le nuove espansioni residenziali per parti urbane e quartieri distinti. Inoltre le *direttive* sono volte a rafforzare le discontinuità verdi interne, a contrastare la tendenza all'espansione diffusiva nel territorio agricolo e la saldatura della frazione di Pisciarelli. Il piano definisce il disegno del margine dell'ampio campo urbano sulla base della direttrice principale di crescita della via Braccianese, nel rispetto della tutela del nastro verde occidentale di Territorio Agricolo Tutelato e degli ambiti di valore ambientale.

**C5.Trevignano é fortemente determinato nelle trasformazioni dal perimetro del Parco**, il piano, pertanto, propone *direttive* da un lato volte a valorizzare e rafforzare la costruzione insediativa storica nucleare originale ancora riconoscibile e dall'altro volte al completamento e riordino degli insediamenti entro un campo di organizzazione che privilegia la parte occidentale, bloccando la tendenza all'espansione diffusa in ambiti di valore ambientale (costa lago ed entroterra collinare orientale) e tutelando le discontinuità verdi interne e ai margini della costruzione insediativa.

**C6.A Velletri**, per riordinare la costruzione insediativa urbana originaria e mantenerne la forma complessiva di impianto articolata in quartieri, il piano propone la riqualificazione e il completamento dell'esistente urbano più compatto con spazi verdi di uso pubblico, luoghi centrali (piazze, assi commerciali) e servizi. Inoltre, il piano stabilisce *direttive* volte a ridefinire e contenere l'espansione dei nuclei consolidati a ridosso del margine settentrionale (boschi dell'Artemisio) e ad indirizzare il completamento e la crescita delle frange urbane a ridosso del territorio agricolo meridionale (le vigne), solo sulle direttrici di crinale, utilizzando le aree agricole con valori naturalistici residui come componenti ordinatrici della costruzione insediativa da mantenere a bassa intensità. Il piano per salvaguardare l'area protetta del Lago di Giulianello ed il Territorio Agricolo contiguo propone un tracciato della trasversale Cisterna-Valmontone più esterno e meno invasivo.

**C7.A Lariano**, per valorizzare la costruzione insediativa storica di crinale ancora riconoscibile, il Piano propone *direttive* per la riqualificazione urbana e il riordino insediativo delle parti consolidate e periferiche, favorendo la loro espansione solo lungo alcune direttrici di crinale, limitando l'edificazione lungo la via Lariana, curandone i valori paesistici e tutelando le discontinuità ambientali con un utilizzo a verde pubblico o di uso pubblico. L'area attrezzata per fiere, artigianato e servizi a ridosso della via Lariana viene confermata solo nella parte meridionale come area utilizzabile anche a livello intercomunale.

**C8.Subiaco é da caratterizzare come "Porta del parco dei Simbruini"**. Il piano propone *direttive* per valorizzare la costruzione insediativa storica "arroccata" sul versante collinare destro della valle dell'Aniene e, nel contempo, per orientare la crescita su un modello compatto articolato per parti urbane tenute distinte da discontinuità verdi (espansione a raggiera), dotate di luoghi centrali (piazze, assi commerciali) e di servizi legati al turismo culturale e religioso. Il

piano definisce il disegno del margine del campo urbano, contiene ed indirizza le dinamiche di insediamento sparso residenziale turistico con insediamenti coerenti con le regole morfologiche (riaggregazione del diffuso) e organizza i collegamenti provinciali su un nuovo asse di 1° livello metropolitano per consentire al centro di utilizzare il tracciato della sp411 come recuperato asse di strutturazione urbana.

**I 56 centri urbani isolati** facenti parte di sistemi insediativi montani o collinari (centri dei monti della Tolfa, dei Monti Sabatini, delle Colline sopra la Valle del Tevere a monte di Roma, dei Monti Lucretili-Prenestini-Ruffi sopra la Valle dell'Aniene, dei Monti Simbruini, dei Monti Lepini sopra la Valle del Sacco), di dimensione limitata (inferiore ai 5.000 abitanti), hanno pressoché conservato nel tempo l'impianto nucleare che il piano conferma con la direttiva di mantenere e rafforzare l'organizzazione morfologica accentrata.

I centri urbani isolati sono individuati nella TP2 attraverso un simbolo (una circonferenza di diametro variabile in riferimento a tre soglie di dimensione demografica).

Nella redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici generali, i Comuni devono organizzare le previsioni insediative indirizzando la loro crescita residenziale verso il modello accentrato, con il consolidamento dell'impianto urbano nucleare attorno ai servizi e agli spazi pubblici centrali, tutelando le discontinuità ambientali di cornice e riaggregando gli insediamenti più periferici.

**Gli insediamenti nucleari accentrati**, componenti delle costruzioni urbane, sono costituiti da singoli insediamenti e borghi, di dimensione demografica molto limitata, da valorizzare preferenzialmente come "nodi" di riaggregazione e riordino delle espansioni periferiche disperse o diffuse dei centri stessi.

Alcuni insediamenti nucleari, ritenuti "nodi strategici", sono individuati nella TP2 attraverso una circonferenza simbolica di diametro inferiore rispetto a quello dei centri con impianto nucleare.

Nella redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici generali i Comuni, per contrastare le tendenze diffuse dell'espansione urbana, devono rafforzare il ruolo aggregante dei borghi e dei piccoli nuclei di servizi locali e di spazi pubblici centrali preesistenti.

**Gli insediamenti lineari per nuclei insediativi discontinui**, componenti periferiche delle espansioni urbane, sono costituiti da insediamenti, di dimensione demografica molto limitata, organizzati spesso in modo spontaneo lungo assi viari da confermare preferenzialmente come possibili regole riconoscibili di riaggregazione e riordino insediativo.

Alcuni insediamenti lineari per nuclei discontinui, ritenuti particolarmente significativi ai fini della riaggregazione e del riordino, sono individuati nella TP2 attraverso uno o più simboli quadrati.

Nella redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici generali i Comuni possono contrastare le tendenze diffuse spontanee dell'espansione urbana organizzando le previsioni insediative nel rispetto dei caratteri della morfologia dei luoghi (crinali, forre, ecc.), mantenendo il carattere aggregativo degli

insediamenti a piccoli nuclei contigui, disposti lungo direttrici viarie locali, prevedendo piccoli nuclei di servizi locali, tutelando le discontinuità ambientali o agricole interne e di margine.

Per le **costruzioni territoriali non urbane**, la strategia proposta ai Comuni é di ridurre, nelle previsioni dei piani, le forme di insediamento diffuso nel territorio extraurbano, escludendo nuovi insediamenti e perimetrando, completando e qualificando gli insediamenti esistenti. Il piano individua sette ambiti di diffusione insediativa e due arcipelaghi di diffuso e invita i Comuni a completarli e definirne i regimi urbanistici, senza allargarli ulteriormente, in modo finalizzato alla domanda abitativa estensiva e di modi non urbani di vita che li ha prodotti e alle diverse morfologie caratterizzanti.

Fermo restando gli obblighi della L. 47/'85 e L.R. 28/'80 il Piano indirizza i Comuni:

- per gli "ambiti", a procedere al riordino urbanistico o con la prevista variante speciale, e conseguente piano esecutivo di recupero, o definendo (in sede di revisione o adeguamento) nello stesso PUCG un disegno di dettaglio che individui i lotti interclusi da completare in attuazione diretta e le aree libere per edificazione e per servizi necessari all'intero ambito, da attuare con piani di lottizzazione convenzionati per piccoli comparti;
- per gli "arcipelaghi" far provvedere al completamento dei piani di lottizzazione già approvati, assicurando la realizzazione dei servizi e delle opere di urbanizzazione previste dalle convenzioni.

Per gli **ambiti di diffusione insediativa generati dal frazionamento delle bonifiche e delle tenute**, la *direttiva* del piano é di bloccare la formazione di nuovi ambiti di diffusione insediativa nel territorio extraurbano e di contenere l'ulteriore espansione degli ambiti individuati nella tav.RT sim.9.5 e nella tav.TP2 promuovendone il completamento coerentemente con le regole morfologiche e tipologiche riconoscibili (insediamenti estensivi reticolari della bonifica o del frazionamento delle tenute, insediamenti a bassa densità con orto o giardino, ecc.) che li hanno generati.

Le *direttive* ulteriori che seguono si integrano con le direttive e prescrizioni del Territorio Agricolo e del Territorio Agricolo Tutelato (nastri verdi) (normati all'art. 63 delle Norme di Attuazione), che restano comunque prevalenti.

*Direttive* per l'Ambito **D3** degli *insediamenti della bonifica della costa sud* (fra Pomezia-Ardea-Aprilia, Anzio-Nettuno-Aprilia) che si presentano organizzati o in modo reticolare sul disegno della bonifica o frammisti al sistema delle acque confluenti dai Castelli verso il mare.

I Comuni di Ardea e Pomezia debbono:

- attuare una perimetrazione molto stretta degli insediamenti sorti sulla viabilità di crinale,
- inibire l'apertura di nuove strade,
- evitare ulteriori frazionamenti fondiari e l'inserimento di nuovi insediamenti nei territori contigui o più esterni.
- (lungo gli assi già impegnati) concludere e completare i tre nuclei più

consolidati (Torvaianica alta, Contorti e Castagnetta) (cfr. tav. TP2) con l'offerta di servizi essenziali e riorganizzare/completare gli insediamenti lungo le strade di crinale riaggregandoli per piccoli nuclei residenziali e di servizi di base, mantenendo discontinuità verdi interposte e conservando i caratteri tipologici estensivi dell'edilizia uni-bifamiliare con orto e giardino.

I Comuni di Anzio e Nettuno debbono:

- evitare l'estendersi delle aree insediate recuperandole e riordinandole all'interno dell'ambito di diffusione individuato nella tav. TP2 e mantenere i caratteri tipologici estensivi degli insediamenti (residenza, attività miste e piccoli nuclei di servizi e spazi pubblici).

*Directive per l'Ambito D4 degli insediamenti reticolari della bonifica della costa nord* (da Ladispoli verso Cerveteri e Fiumicino). Entro e a ridosso di questo ambito (bonifiche di Maccarese e delle Pagliete) i Comuni non debbono prevedere nuove lottizzazioni residenziali o concedere possibilità edificatorie se non per manufatti inerenti la conduzione agricola e inibire l'apertura di nuove strade, tutelando gli antichi tracciati stradali, i filari e la struttura organizzativa fondiaria storica in coerenza con gli obiettivi di tutela propri delle aree agricole con valore paesistico (nastro verde ovest) e delle aree protette (Parco del Litorale).

*Directive per gli Ambiti D5, D6, D7 degli insediamenti reticolari del frazionamento delle ex tenute interposte fra i Castelli Romani e Roma, in Territorio Agricolo Tutelato.*

*Ambito D5.* Si tratta di un ambito di territorio agricolo ancora prevalentemente libero, che entra fino al Parco di Centocelle, che va mantenuto tale essendo parte essenziale del nastro agricolo orientale. Sono presenti inizi di urbanizzazione diffusa che connettono la via Casilina e la via Maremmana nei Comuni di Roma, Monteporzio Catone, Montecompatri, Frascati e Colonna, in prossimità dei caselli dell'A1. Poiché il territorio programmaticamente va conservato libero (nastro verde), i Comuni debbono limitare gli insediamenti alla sola edilizia rurale su lotti da produzione agricola (le vigne), evitare/contenere l'edificazione intorno ai tre caselli di Torrenuova, Monteporzio e San Cesario e lasciare libero dall'edificazione il fronte collinare tra la ferrovia, l'A1 e i centri arroccati per tutelare la visibilità dei centri castellani e del complesso del Parco dei Castelli da lontano.

*Ambito D6.* Si tratta del quadrilatero compreso fra la via dei Laghi, le due ferrovie e il limite delle costruzioni urbane di Roma e Frascati-Grottaferrata, caratterizzato da estese superfici di aree ancora libere da edificazione, da conservare. I Comuni debbono, in coerenza con gli obiettivi di tutela dei nastri verdi, escludere insediamenti di tipo non agricolo, l'apertura di nuove strade e il cambio colturale e prevedere un trasferimento di cubatura per insediamenti a bassa densità a completamento dei margini delle costruzioni urbane.

*Ambito D7.* Si tratta dell'ambito di maggiore presenza del diffuso insediativo compreso fra la via dei Laghi a sud di Marino e la via Nettunense fino alla confluenza con via di Monte Giove e la Valle di Ariccia. I Comuni debbono riaggregare gli insediamenti sulla grande maglia del reticolo viario (dall'Appia alla Nettunense), evitando l'occupazione del territorio libero interno alla maglia, mantenendo i caratteri delle tipologie isolate con giardino/orto/vigna con lotti di media grandezza e con insediamenti a prevalenza residenziale (escludendo

insediamenti dispersi di servizio e industriali). In coerenza con gli obiettivi di tutela dei nastri verdi agricoli (cfr. art. 63), i Comuni debbono inoltre, evitare nuovi frazionamenti, l'apertura di nuove strade e il cambio colturale.

Per le **costruzioni territoriali che seguono la regola del crinale principale**, la *direttiva* del piano é di contenere l'ulteriore espansione delle costruzioni territoriali individuate nella tav.TP2 e di promuoverne il completamento coerentemente con la regola morfologico-tipologica riconoscibile del "crinale" che l'ha generati.

*Direttive per gli insediamenti lineari D1 dei crinali e delle forre di Zagarolo e Galliciano e per gli insediamenti lineari D2 dei crinali e delle vigne di Velletri.* I Comuni debbono attuare una perimetrazione molto stretta degli insediamenti sorti su crinale, contrastando la diffusione insediativa nei fondovalle e la saldatura lungo gli assi viari, in coerenza con gli obiettivi di tutela propri delle aree agricole collinari con valore paesistico, conservando i caratteri tipologici estensivi dell'edilizia uni-bifamiliare con orto/vigna ed individuando all'interno delle aree perimetrate alcuni nuclei e nodi minori dove organizzare, attraverso piccole convenzioni, l'offerta di servizi di prima necessità (cfr. Tav. TP2).

Oltre agli ambiti di diffusione insediativa, il piano individua il **diffuso pianificato ad arcipelago**, *l'obiettivo* del piano é di contrastare le tendenze alla diffusione nel territorio di nuclei insediativi sparsi, anche se pianificati, favorendo solo il completamento e la dotazione di servizi di quelli esistenti.

*Direttive per gli arcipelaghi D8 e D9 delle ex tenute dell'agro romano settentrionale (fra la Cassia e la Tiberina) e orientale (fra la Nomentana e la Palombarese)* che si presentano come nuclei isolati circoscrivibili del nuovo "habitat non urbano", nuovi luoghi della residenza metropolitana a bassa densità, di qualità e pianificata. I Comuni debbono favorire il carattere aggregativo nucleare a bassa densità delle lottizzazioni esistenti favorendo il completamento degli spazi pubblici previsti nel piano di lottizzazione.

Infine per gli ambiti di diffusione della casa sparsa non perimetrabile (non segnalati nella TP2 ma individuati nella tav. RTsim9.3), dove le case sparse sono collocate in ambiti di forte valore ambientale e paesistico, *l'obiettivo* del piano é di escludere il frazionamento dei territori agricoli e l'apertura di nuove strade limitando l'edificazione al solo uso residenziale agricolo e alle attrezzature connesse con le attività agricole (come previsto all'art.63 delle Norme di Attuazione per il Territorio Agricolo Tutelato).

Per le **costruzioni specializzate**, *l'obiettivo* del piano é il riordino dei luoghi di concentrazione delle funzioni specializzate entro un numero limitato di **ambiti, direttrici e cittadelle** esistenti o di nuova proposta da organizzare in modo differenziato nelle tipologie con intese intercomunali (regole d'uso di filiere compatibili e masterplan di coordinamento).

Sulla tav. TP2 si individuano (cfr. per una descrizione specifica cap. 12.1.5):

- 10 parchi di funzioni strategiche metropolitane (PSM) integrate o specializzate: PSM1. parco di funzioni strategiche metropolitane di

Formattati: Elenchi puntati e

Civitavecchia; PSM2. parco intercomunale di funzioni strategiche metropolitane direttrice Roma/Fiumicino; PSM3. parco intercomunale (Roma/Guidonia) di funzioni strategiche metropolitane - direttrice Tiburtina; PSM4. parco intercomunale di funzioni strategiche metropolitane (Roma, Frascati e Monteporzio Catone) - direttrice Tuscolana/A2; PSM5. parco intercomunale di funzioni strategiche metropolitane di Cesano e Anguillara; PSM6. parco intercomunale (Monterotondo/Montelibretti/Passo Corese) di funzioni strategiche metropolitane - direttrice Salaria; PSM7. parco intercomunale di funzioni strategiche metropolitane di Artena, Colferro, Valmontone; PSM8. parco di servizi integrati metropolitani di Castel Romano; PSM9. parco termale Acqua Felix-Terme Taurine di Civitavecchia; PSM10. parco termale intercomunale integrato Tiburtino.

- alcuni parchi delle funzioni strategiche metropolitane comprendono o coincidono in alcuni casi con strutture e servizi più specializzati quali parchi termali, parchi scientifici e tecnologici, sedi di decentramento universitario, parchi tematici per il tempo libero e per lo sport: i 2 parchi termali (Tiburtino e di Civitavecchia), le cittadelle specializzate della Ricerca e Sviluppo a Cesano/Anguillara, la cittadella dell'ambiente e dell'energia rinnovabile a Malagrotta, la direttrice tecnologica della Tiburtina legata al Tecnopolo Tiburtino (connesso al CAR), il Parco scientifico e tecnologico per la Ricerca ambientale e rurale nelle aree pubbliche della Salaria; il Centro di ricerca sull'energia pulita e le nuove aree per servizi di Artena; il Parco scientifico-tecnologico nell'area dell'ex polverificio a Colferro, la direttrice dell'innovazione, della scienza sull'A2 Tor Vergata-Frascati-Monteporzio Catone, il parco tematico del tempo libero: polo turistico integrato di Valmontone;
- 18 centralità metropolitane e urbane del PRG di Roma;
- sedi preferenziali di decentramento di attività universitarie di eccellenza ovvero le sedi esistenti da valorizzare e i nuovi nodi della rete universitaria (Civitavecchia; Bracciano e Anguillara; Monterotondo, Mentana, Guidonia; Frascati e i centri dei Castelli Tuscolani; Ariccia e i centri dei Castelli sull'Appia; Pomezia; i Castelli della Sapienza: Artena, Genazzano, Palestrina, Valmontone, Colferro, Segni);
- 6 parchi di attività produttive metropolitane (PPM) legate al ciclo delle merci: PPM1. parco di attività produttive e servizi specializzati di Civitavecchia (connesso al porto); PPM2. parco intercomunale di attività produttive integrate e servizi specializzati - Valle del Tevere fra Fiano/Ponte del Grillo/Montelibretti (connessi alla logistica e alla grande distribuzione); PPM3. parco intercomunale di attività produttive - Guidonia e Tivoli (distretto del travertino); PPM4. parco di attività produttive specializzate - Colferro; PPM5. parco intercomunale di attività produttive miste integrate e servizi specializzati di Pomezia, Albano, Roma (Aree ASI e di PRG); PPM6. parco intercomunale di attività produttive miste - via Nettunense Anzio-Aprilia (aree ASI e PRG);
- 3 centri intermodali a Civitavecchia, Montelibretti, Santa Palomba e 2 piattaforme logistiche a Fiumicino e a Colferro;
- Aree attrezzate per attività artigianali, fieristiche e di servizio intercomunali di previsione dei piani comunali, da completare o, se non attuate e disperse, da

rilocalizzare, per favorirne l'organizzazione più aggregata e lo sviluppo competitivo.

In particolare, il Piano individua nella TP2 come aree per attività artigianali, fieristiche e di servizio intercomunali da riordinare e sviluppare le zone esistenti e di previsione dei PRG di Formello, CastelMadama, Mandela/Vicovaro, Olevano/Genazzano, Ciampino-Marino, Frascati, Colonna/San Cesareo, Lariano, Anzio/Nettuno, S.Oreste (Fiera espositiva).