

COMUNE DI MONTE PORZIO CATONE
PROVINCIA DI ROMA

p.c.c. all'originale 9 GEN. 2004
Monte Porzio Catone, li

Arch. Luciano Tempesti



REGIONE LAZIO
DIP. AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE
VISTO DI CONFORMITA' GEOMORFOLOGICA
E VEGETAZIONALE DGR n. 2649 del 18.5.1999

Dot. Geol. Lorenzo Liveri

CITTA' DI MONTE PORZIO CATONE

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

COMUNE DI MONTE PORZIO CATONE
(Prov. ROMA)

Prot. n. 16445 del 29 SET. 2003

Categ. _____ Classe _____

RELAZIONE

Aggiornate con gli emendamenti approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 29
del 4 agosto 2003 ed adottati con delibera Consiliare n. 29/03

PROGETTISTA: Ufficio Tecnico Comunale

Responsabile del Procedimento:



Arch. Franco Lupi

INDICE

- 0 - INTRODUZIONE
- 1 - STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE
- 2 - VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI
- 3 - VINCOLI ESISTENTI SUL TERRITORIO
- 4 - VARIANTE GENERALE AL P.R.G.
- 5 - OBIETTIVI E DIRETTIVE DI PROGETTO
- 6 - PREVISIONI INSEDIATIVE
- 7 - LE SCELTE DEL PIANO
- 8 - VERIFICA STANDARD URBANISTICI D.M. 1444/68
- 9 - VIABILITA' ED INFRASTRUTTURE
- 10 - AREE RESIDENZIALI
- 11 - PROGRAMMA DI ATTUAZIONE





INTRODUZIONE

Queste note non pretendono di surrogare, sia pure in estrema sintesi, una storia del territorio, bensì tendono a favorire la comprensione di un modello territoriale, attraverso il riconoscimento di una struttura (le linee di forza, le costanti) che, partendo dal supporto geo-morfologico, ne spieghi le dinamiche insediative, incrociando tali informazioni con le variabili storiche. La comprensione del modello, delle sue leggi e della sua evoluzione nel tempo costituisce condizione essenziale per una programmazione consapevole del destino del territorio stesso.

La giacitura dell'intero territorio di Monte Porzio su una falda del versante Nord del Vulcano Laziale dalle caratteristiche morfologiche pressoché uniformi, ce ne rende possibile una lettura, ed una relativa interpretazione, alquanto immediata, proprio perché chiare e leggibili ne risultano le linee di strutturazione geomorfologiche. Potremmo assumere che - nelle grandi linee - dal confine Ovest a quello Est il territorio può essere descritto mediante una linea di sezione sostanzialmente costante, che partendo dalla quota della cresta craterica esterna (occupata dalla città di Tusculum) scende con acclività dapprima sostenuta, quindi meno accentuata ed infine, più a valle, ancora minore. I due punti di discontinuità di tale spezzata corrispondono alle altre due linee di strutturazione "orizzontale" del territorio (oltre a quella superiore), corrispondenti a loro volta a quelle che nel tempo si imporranno come le linee di collegamento viario a giacitura concentrica rispetto alla conformazione del Vulcano (nell'ordine, la Via Maremmana e la Via Frascati-Colonna). Schematicamente, potremmo dire che il territorio si innerva su linee radiali, o verticali, che seguono l'andamento dei crinali (ad es. quella seguita dalla Via di Fontana Candida), e linee di circuitazione orizzontale, come le tre già descritte, dando luogo ad una maglia strutturale che fa da supporto alle logiche insediative di ogni epoca; è importante specificare che quelle verticali sono linee di "integrazione" territoriale, poiché uniscono punti a differente potenziale, mentre quelle orizzontali sono linee di "omogeneità" territoriale, in quanto uniscono punti di uguale potenziale. Ad esempio, una linea di sezione verticale qualsiasi passa per siti che, in costanza di condizioni storiche, assumono un differente ruolo nella logica d'assetto territoriale: in altre parole, non si potrà trovare la replica di una stessa tipologia insediativa (un castello, un centro urbano, un'area industriale, etc.) sullo stesso crinale, bensì una logica sequenza distributiva integrata delle diverse tipologie, considerando comunque che la logica di tali sequenze cambia secondo le epoche storiche.

Viceversa, una sezione orizzontale può raccogliere, ad esempio, tutte le realtà urbane di mezza costa, come Frascati, Monteporzio, Montecompatri, insediamenti selezionati dal processo storico al quale ancora oggi facciamo riferimento. Sia detto per inciso, i sistemi locali di tipo integrato sono tipici delle fasi storiche di primo impianto o di declino (protostoria, alto medioevo, etc.), mentre i sistemi territoriali omogenei appartengono pienamente alle fasi storiche di tipo espansivo (quella Romana, quella attuale, etc.).



Tornando alla nostra sezione tipo, ne risulta che il territorio di Monteporzio viene naturalmente suddiviso in tre fasce omogenee, dalle diverse caratteristiche di acclività e di collocazione rispetto al sistema, che hanno effettivamente assunto nel tempo ruoli ed assetti differenziati: basta pensare alla tipica sequenza bosco- uliveto - vigna, dall'alto in basso, per ricondurre questa descrizione all'esperienza comune. Sin dalla prima antropizzazione, il territorio è stato segnato da un sistema fitto di collegamenti di tipo verticale, nessuno dei quali tendenzialmente prevalente, che adducevano al Tuscolo, fulcro di aggregazione del controllo territoriale, partendo da quella che si sarebbe imposta come la principale linea di circuitazione, la Via Labicana - in seguito sostituita dalla Via Casilina - che svolgeva sostanzialmente il ruolo di "pedemontana" e quindi di collegamento extraterritoriale. L'unica fase storica in cui le differenziazioni locali si sono annullate, nel senso di non aver riconosciuto fasce o zone o settori preferenziali a fini insediativi è stata quella relativa alla espansione di una tipologia insediativa praticamente unificata, la Villa suburbana, che comprende almeno tre secoli a partire dal I a.C.: le Ville danno luogo ad una fitta trama con densità abitativa omogenea, quantitativamente insuperata se non nel secondo dopoguerra, sempre facente capo gerarchicamente all'aggregato urbano di Tusculum. Se ne contano ben più di una ventina, fra cui - probabilmente- anche sul sito del Centro Storico, molte delle quali hanno profondamente modificato i relativi siti con la creazione di ampi terrazzamenti artificiali che costituiranno da allora segno distintivo - come una seconda natura - del nostro paesaggio.

La disgregazione dell'assetto precedente lascia sostanzialmente inalterata la maglia dei percorsi, gerarchizzati ancora sulla Tuscolo medievale, sino alla sua distruzione, poi sul sito di Monteporzio, unico nucleo insediativo sopravvissuto, se pur con cambio di destinazione, in virtù della posizione di preminenza altimetrica a controllo della linea di mezza costa : la strutturazione del territorio diventa labile, anche perché il nuovo centro abitato, pur partecipando al fenomeno dell'incastellamento, non trova un forte ruolo territoriale ed altri insediamenti occasionali non lasciano tracce riconosciute.

Tutta la zona torna a "specializzarsi" nella successiva mutazione cinque-seicentesca, non solo con l'immissione della rinnovata tipologia della Villa, che si insedia nella fascia più a monte, in prossimità del primo percorso di mezza costa, che così si rafforza notevolmente, ma anche con la diffusione della tipologia del casale rurale, che si insedia preferibilmente nella fascia più a valle, mentre la posizione centrale dell'abitato ha ormai selezionato come collegamento primario con la Casilina quello di Fontana Candida.

Le moderne immissioni infrastrutturali - ferrovia, autostrada - incidono relativamente sull'assetto complessivo, se non rinforzando ulteriormente quest'ultimo percorso, che viene del resto discutibilmente prolungato con la Via del Tuscolo, che ripristina il collegamento passante con il versante S e la via Latina.

Anche lo sviluppo del dopoguerra sembra registrare l'assegnazione alle tre fasce territoriali destinazioni differenziate: quella inferiore seguita ad essere caratterizzata da una vocazione agricola, quella intermedia assume un carattere decisamente di tipo



residenziale, specialmente in prossimità del Centro Storico, mentre quella superiore viene riservata ad un'edilizia abitativa a minore densità; tale trend spontaneo viene pienamente confermato dal PRG del '72, che ricopre indistintamente il territorio di previsioni insediative decisamente sovradimensionate ed indifferenti alla delicata conformazione geografica, nonché alla straordinaria diffusione di beni storici ed ambientali. Sorgono così insediamenti decisamente dannosi, come un intero quartiere ai confini estremi del territorio, in diretta continuità con l'abitato di Frascati, per giunta invadendo una porzione integrante del "Burghesianum", o come un quartiere alle falde della collina del Tuscolo, residuo tuttora inquietante di danni potenzialmente ben maggiori, per citare solo i casi più eclatanti.

Il progredire di una cultura più attenta ai valori ambientali ha parzialmente evitato tali danni, sottraendo tutta la fascia superiore alla edificazione, mediante la Variante a Monte della Maremmana; ulteriori sottrazioni e salvataggi estremi non hanno potuto evitare un'espansione edilizia che si è attestata progressivamente su entrambi i versanti del Centro Storico. C'è da dire che quest'ultimo, godendo della privilegiata posizione di testata territoriale intermedia (che comporta di fatto un'interruzione della continuità di percorso, assicurata lateralmente dalle due Vie di Costagrande e di Pillozzo; tra l'altro, tale circostanza lo preserva dal transito di attraversamento), non ha subito l'accerchiamento di un'edilizia perimetrale continua, se non dal solo lato, quello E, in cui le condizioni orografiche lo hanno consentito.

In sintesi, si può affermare che gli ultimi decenni hanno visto una crescita dell'aggregato urbano per successive espansioni prive di forma e di identità, che ben poco hanno concesso all'immissione di pubblici servizi, rispondenti ad una logica di offerta edilizia sostanzialmente univoca ed artificiosa e certamente sbilanciata verso fasce di reddito medio alte, con un consumo di territorio eccessivo rispetto allo stesso aumento di popolazione. Inoltre, la macchinosità della programmazione urbanistica da parte delle istituzioni preposte, ha creato nel tempo un grave scompenso a sfavore di un'edilizia di iniziativa pubblica, che è rimasta ancorata a quote notevolmente inferiori a quelle fissate dalla Legge, con le conseguenze di mercato che ben si possono immaginare.

Da quanto sopra descritto, se il segno complessivo vuole essere quello di una netta inversione di tendenza rispetto al recente passato, ne deriva che un nuovo (in questo caso, rinnovato) strumento urbanistico non può che intraprendere una serie coerente di indirizzi che vengono a definire una filosofia di piano che si basa sui valori sinora scarsamente riconosciuti, se non talvolta disconosciuti e dispersi, che sono "propri" del territorio, e sulla cui condivisione a livello di comunità crediamo non possano più esservi dubbi: innanzitutto, il riconoscimento della straordinaria concentrazione di beni culturali ed ambientali, e del ritardo con il quale tale patrimonio (fra i più ricchi della Regione) è divenuto elemento di auto-identificazione della stessa comunità, faticoso processo in verità tuttora in corso; in immediata connessione, la presa di coscienza che tale patrimonio costituisce una risorsa globale, non solo sul versante culturale, ma anche e soprattutto sul versante economico ed occupazionale: basti pensare alle prospettive dello sviluppo di un turismo qualificato, su cui molto si è



lavorato in questi ultimi anni, allargando l'ottica alla scala comprensoriale, dotandosi di strutture, occasioni e strumenti del tutto nuovi, con la consapevolezza che il percorso da compiere è ancora lungo; basti pensare allo strettissimo legame di interdipendenza fra paesaggio ed economia della vite, progressivamente intaccati in questi ultimi anni a favore di processi insediativi marginali, ma in realtà, a lungo andare, distruttivi di entrambi, in quanto beni non più riproducibili.

La difesa della coltura/cultura dei vigneti è insieme progetto urbanistico e programma politico che assume priorità assoluta, riservando, a livello di previsione territoriale, al suo mantenimento l'esclusività in tutta la fascia a valle: lo spostamento della sede della Cantina Sociale, il controllo dell'abusivismo e l'auspicato passaggio dei terreni di Torre Iacova dal Comune di Roma a quello di Monte Porzio sono ulteriori azioni che segnano la stessa direzione, come anche la rinuncia, non facile, ad una destinazione artigianale che in questa zona si avvarrebbe dei vantaggi logistici offerti dalla presenza del casello autostradale. La limitatezza dell'estensione del territorio comunale impone infatti scelte drastiche, ma coerenti: del resto, in questo caso, appare decisamente più opportuno ragionare in termini comprensoriali ed affidare lo sviluppo del settore artigianale alla partecipazione del nostro Comune ad un Consorzio intercomunale che realizzi una zona artigianale dove le condizioni territoriali ne consentano un solido ed organico sviluppo (nella fattispecie, la Zona già avviata di S.Cesareo, a distanza molto ravvicinata, offre in tal senso ampie garanzie). Nondimeno, è stata individuata, entro i confini comunali, una limitata zona destinata ad accogliere e razionalizzare essenzialmente le attività già esistenti, la cui delocalizzazione dalle attuali sedi improprie costituisce un'esigenza pressante da parte degli stessi operatori: la scelta dell'area è stata determinata dalla favorevole condizione logistica, immediatamente a monte del depuratore, e dalla sua marginalità che riduce gli effetti impattanti sul contesto paesistico.

Dalla descrizione delle opzioni discriminanti, emerge la volontà di attribuzione di un ruolo ben definito a questo territorio a scala comprensoriale e metropolitana: considerando infatti che questo Comune fa parte della prima fascia di contatto con il territorio della Capitale, all'interno di un quadrante percorso da dinamiche di trasformazione spesso sfuggite al controllo della programmazione, e pertanto potenziale oggetto di "appetiti" crescenti, tali da poterne stravolgere col tempo l'identità d'origine e la stessa appetibilità, occorre difendere con coerenza tale identità sottraendosi alla omologazione di una periferia in continua espansione: il ruolo ottimale non può essere, evidentemente, quello a suo tempo intrapreso connesso ad una facile offerta edilizia ad una domanda residenziale crescente determinata dal fenomeno della "fuga dalla città", che vede Monte Porzio in prima linea fra le sedi più ambite; gli esiti, già intravisti ma per fortuna non ancora compiuti, di tale processo sono, a lungo andare, la perdita della propria identità ed il consumo totale del territorio. Il ruolo indicato è, viceversa, quello di "luogo" di servizi territoriali rari, organicamente integrati con il residuo, anch'esso raro, di un tessuto agricolo volto ad una produzione specializzata, polarizzati intorno ad un centro abitato che non travalichi il senso delle sue dimensioni.



Proseguendo il richiamo ai valori fondanti del piano, è proprio il riequilibrio delle condizioni insediative la premessa imprescindibile per il recupero di una scala dimensionale ottimale e per un miglioramento della qualità della vita. Riequilibrio in termini di dotazione degli standards dimenticati dai meccanismi speculativi operanti per troppo tempo; riequilibrio in termini di tipologie edilizie, che ha visto fortemente penalizzata l'iniziativa pubblica a basso costo; riequilibrio, pertanto, in termini di offerta di mercato edilizio. La disponibilità di verde pubblico, ad esempio, fino a pochi anni fa ferma al solo Parco Gramsci, si arricchisce di aree strategicamente situate in tutti i quadranti urbani, selezionate sia per la valenza logistica che per quella storica: si può dire che il verde si trasforma in "sistema", sia nel centro abitato consolidato che nelle zone di nuova espansione e si prolunga in una maglia territoriale continua ed organizzata che fa capo al Tuscolo, alle aree boschive e alle maggiori emergenze storiche; tale obiettivo costituirà senza dubbio un notevole onere per le future Amministrazioni, sia in termini di acquisizioni (anche se in realtà, le forme di queste ultime possono essere anche non onerose, come dimostra l'esempio del Parco Borghese), sia in termini di manutenzione; ma difficilmente se ne potrà fare a meno, se si vuole realmente che l'appartenenza del territorio comunale al Parco Suburbano dei Castelli Romani non sia a puro titolo onorifico e che quel ruolo metropolitano scelto per questo Comune sia fondato sulla qualità dei servizi di offerti. Un solo esempio: la collina occupata dalla antica città di Tusculum si sta avviando, sia pure faticosamente, ad assumere l'aspetto che le compete per vocazione, cioè quella di area archeologica organizzata; tale circostanza dovrà necessariamente produrre una selezione degli attuali utilizzi indifferenziati dell'area, perché incompatibili con le esigenze di tutela; d'altra parte, abbiamo visto che tutta la fascia superiore del territorio è segnata dalla diffusione continua di aree a valenza ambientale e storica, dal Bosco al "Parco Educa e Produce", a Villa Gammarelli, all'Osservatorio Astronomico, al Burghesianum (Villa Mondragone, Villa Parisi, Villa Vecchia, Parco Borghese); è logico pensare dunque a tutto questo settore come ad un'unica realtà, da organizzare mediante una strategia unitaria, moltiplicandone così le enormi potenzialità sia in termini di fruizione turistica qualificata, sia in termini di godibilità a scala locale.

Chiariti i ruoli delle due fasce inferiore e superiore, veniamo a quella intermedia, votata più delle altre, anche se spesso con evidenti forzature, alla residenza. Morfologicamente, si tratta di un alternarsi di cinque crinali intervallati da sei fondivalle, anche se i rapporti di altimetria evidenziano solo l'emergenza del Centro Storico. Si è già detto del limitato spazio a disposizione della immediata espansione di quest'ultimo, che ha dato luogo alla formazione del moderno centro abitato consolidato a densità relativamente alta (in un primo tempo occupando il declivio Est della collina del Centro Storico, successivamente due aree simmetricamente collocate sul percorso di mezza costa ad immediato ridosso del nodo di adduzione al Centro, "La Piana" e l'"Arcipretura"). Contemporaneamente, l'espansione a minore densità, una volta bloccata nella direzione di Via del Tuscolo, ha trovato spazio sul crinale adiacente verso Ovest ("Le Cappellette") e nella zona ad Est, lungo la Via Romoli, con successive aggregazioni alquanto amorfe. Nel frattempo, l'episodio paradossale della



realizzazione del quartiere dell' "Armetta" fissava una precisa direzione preferenziale all'espansione, di cui si proponeva come testata terminale; nulla sarebbe più deleterio del confermare questa tendenza, che equivarrebbe di fatto ad una prospettiva di saldatura fra gli abitati di Frascati-Cocciano e di Monte Porzio; scenario da evitare in quanto tale, ma anche per l'aggressione che inevitabilmente comporterebbe ai siti pregiati delle ville storiche. Inevitabile dunque porre un freno in questa direzione e spostare la collocazione degli ulteriori pesi urbanistici sull'altro versante. Ma di quali pesi si tratta?

Entriamo qui in una delle problematiche più delicate e sfuggenti di una previsione di Piano, quella del "fabbisogno" edilizio: al di là dei meccanismi canonici dei calcoli tecnici, è necessario premettere alcune considerazioni di carattere generale.

Monte Porzio, che non registra un saldo attivo della popolazione, e nemmeno una situazione significativa di degrado edilizio, ha raddoppiato i suoi abitanti in circa trent'anni in virtù della sua posizione geografica che ha alimentato un'offerta edilizia rivolta essenzialmente all'immigrazione dalla Capitale, creando gli scompensi che abbiamo descritto; offerta sancita dal P.R.G. del '72, che inizialmente aveva previsto una crescita abnorme fino a circa 20.000 abitanti! Si può ben dire che in questo caso il "fabbisogno" è stato artificiosamente creato dallo strumento. Fra l'altro, a causa di circostanze varie, i programmi di edilizia di iniziativa pubblica non hanno tenuto il passo dell'edilizia privata, restando ben al di sotto delle proporzioni di legge e delle reali esigenze della popolazione locale, paradossalmente costretta a spostarsi, specialmente al momento della formazione di nuove famiglie, verso i comuni più esterni di minore appetibilità. Ora, risulta chiaro, da quanto sopra esposto, come non vi siano più le condizioni storiche per incrementare questo tipo di crescita, che ha raggiunto il punto estremo di tollerabilità per un sistema territoriale (ed un contesto sociale) dalle caratteristiche descritte. Pertanto, si può assumere che il "fabbisogno" in tal senso è uguale a zero: in altre parole, una volta esauriti i programmi edilizi già a vario titolo assentiti provenienti dal vecchio PRG, e fatte salve le azioni di completamento diffuso (comunque di scarso peso), non vi è ragione alcuna di prevedere ulteriori programmi di espansione edilizia, salvo, ovviamente, una congrua zona destinata all'edilizia pubblica, che riequilibri parzialmente (non si può obiettivamente pensare di sanare l'intero deficit storico accumulato), cioè nei termini proporzionali riferiti agli abitanti ancora da insediare, il contesto insediativo.

Questa della zona di edilizia economica si configura pertanto come l'unica previsione di nuova espansione (non è possibile, infatti, recuperarla dalle aree residenziali di PRG, in quanto tutte già oggetto di programmi edilizi in corso), e la scelta di definirne la destinazione urbanistica specifica sin dalla fase di piano, anziché riservarla ad azioni successive, si pone come sintesi del sistema i opzioni di fondo.

Individuati la tipologia, la dimensione ed il quadrante territoriale, per fissare il sito è opportuno premettere una sintetica descrizione di tale quadrante, che potremmo chiamare "Romoli-Valle Formale": si tratta di un rettangolo allungato nel verso opposto alla clinometria, avente per confini ad Ovest la Via di Costagrande, ad Est il confine comunale, a Sud la Via Frascati-Colonna, a Nord la Via Maremmana, polarizzato visivamente sulla modesta emergenza della collina del "Monticello", già



sede di una villa antica mai indagata nelle sue consistenze. Tutta la zona superiore, attestantesi sulla Via Romoli, è stata oggetto di previsione di PRG, sino allo stesso confine comunale ed è tuttora interessata dal completamento dei programmi edilizi di iniziativa privata che costituiscono la quota di riferimento degli abitanti ancora "insediabili"; un'edilizia diffusa ha interessato nel tempo lo spessore interno dei lati E e S; il resto dell'area, la parte inferiore, mantiene tuttora un'utilizzazione agricola mista, con frequenti porzioni incolte, "di modesto valore paesistico", secondo la definizione del PTP. Seconda premessa: come abbiamo visto, la recente espansione residenziale è avvenuta per successive aggregazioni di comparti edilizi chiusi, privi cioè di un'apertura ad un disegno urbano complessivo, organizzato intorno a spazi pubblici di quartiere, nei quali trovare un'occasione di identità e di auto-riconoscimento da parte delle nuove comunità. Perseguire tale logica equivarrebbe a posizionare il nuovo comparto residenziale immediatamente a valle dell'attuale costruito, indicando automaticamente un'appetibile direzione di successiva ulteriore espansione nella residue aree a valle; una logica diversa, motivata dall'esigenza non certo secondaria di programmare anche una "forma" urbana, ha consigliato di traslare il nuovo comparto a valle, interponendo fra i due comparti un'ampia zona da destinare a servizi, che si ponga come polo centrale di integrazione organica fra i diversi nuclei abitativi. Tale nuovo "centro" è costituito da un'area a verde pubblico, estesa alle pendici della collina del Monticello, da un nuovo plesso scolastico e da un'area da destinare ad attrezzature sportive di iniziativa privata (esigenza quest'ultima particolarmente sentita, data la carenza di tali servizi nell'ambito comunale) caratterizzati da un basso impatto ambientale, che potrà costituire anche un'occasione per una qualificata progettazione architettonica e di verde urbano. L'accessibilità viene assicurata dalla previsione di una nuova arteria, per lo più insistente sul tracciato di percorsi già esistenti, che immette i nuovi carichi sulla Via Frascati-Colonna, evitando di intasare ulteriormente la Via Maremmana proveniente da Montecompatri. E a proposito di viabilità, va detto che si è scelto intenzionalmente di evitare la funzione "passante" della viabilità trasversale, interessante i due quadranti residenziali, al fine di riservare il traffico di collegamento territoriale all'asse di Pillozzo-Fontana Candida, che, per particolari caratteristiche orografiche, si presenta, almeno nel primo tratto, priva di "spessore".

4 Per concludere queste note introduttive, crediamo che, a trent'anni di distanza dall'approvazione del vecchio PRG, questa Variante generale debba chiudere un ciclo storico, sostituendo il sistema di valori, propri degli anni '70 e di quel piano, con un nuovo sistema maturato con l'esperienza degli esiti registrati sul campo in questi trent'anni. La consapevolezza di agire su un territorio dimensionalmente limitato e, come abbiamo visto, particolarmente fragile, impone un'inversione di rotta, impostando l'azione programmatica sulla valorizzazione delle risorse e sul riequilibrio della compagine urbana.



1 - STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE

1.1 - Zonizzazione

Per l'intero territorio comunale il vigente PRG stabiliva la seguente zonizzazione

ZONA	DESTINAZIONE	INDICE
Residenziale	Intensiva	5,00
"	Semintensiva	3,20
"	Semintensiva rada	2,20
"	Estensiva	1,20
"	Estensiva rada I	0,80
"	Estensiva rada II	0,50
Agricola	Specifica	0,03
Verde	Pubblico	----
Verde	Privato	----
Speciali	Vincolate	----

Da tale previsione di zonizzazione è stato possibile valutare, con la dovuta approssimazione, l'edificabilità totale prevista, stimata in mc 1.778.000 circa di cui mc 700.500 nella parte a monte della SS 216 Maremmana, di cui ad oggi risultano disponibili per l'edificazione mc 310.483

Dati riassuntivi:

Superfici residue del P.R.G. vigente mq 384.398
Cubatura residua mc 310.483

Considerando un'alea del 10% per cubature esistenti in aree residue di P.R.G., si ottiene:

Cubatura residua mc 310.483 x 10% = mc 31.048

mc 310.483 - mc 31.048 = mc 279.435 cubatura residua

2 - VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

La popolazione residente alla data del 31 dicembre 2001, dati censimento 2001, non ancora disponibili in forma ufficiale, fonte anagrafe comunale, risulta essere di 8.279 abitanti.



Al fine di verificare l'attuale disponibilità degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68, agli abitanti residenti occorre sommare gli abitanti insediabili previsti dalle lottizzazioni già approvate e convenzionate ed in corso di esecuzione, di seguito elencate:

DENOMINAZIONE	VANI/ABITANTI
Consorteria	264
ColleAmeno	106
IACP Valle Formale	48
Tuscolo 89	268
Castelli Romani	68

Totale 754 abitanti

Da cui si evidenzia che gli abitanti pregressi risultano essere:

$$8.279 + 754 = 9.033 \text{ abitanti}$$

da porre a base per il calcolo di verifica degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, come riportato nella tabella seguente:

	STANDARD D.M.1444/68 Mq x ab	DOTAZIONE Stato attuale mq totali	DOTAZIONE x ab. Stato attuale mq x ab.
Aree a verde pubblico Attrezzato e sport	9	72.387/9.033	8,01
Aree per Servizi comuni	2	16.086/9.033	1,78
Aree per istruzione	4,5	36.573/9.033	4,50
Aree per parcheggi	2,5	17.090/9.033	1,89

Da quanto sopra riportato risulta una generalizzata carenza di standard urbanistici.

Il disagio dei residenti si manifesta maggiormente per le aree destinate alla sosta, che pur avendo realizzato recentemente un'area a parcheggio in prossimità del centro storico e in zona periferica denominata Armetta, la dotazione resta comunque al disotto dello standard richiesto.

Le aree per l'istruzione corrispondono attualmente allo standard richiesto anche in conseguenza della ristrutturazione ed ampliamento di due plessi scolastici.

I servizi comuni e generali sono quasi sufficienti, approssimandosi alla previsione di norma, ma necessitano di una più razionale distribuzione sul territorio.



L'area attrezzata per lo sport (di matrice pubblica) anche se di modesta entità è in corso di miglioramento con un intervento di recupero della piscina comunale.

Il verde pubblico pro capite deve essere incrementato in virtù della presenza di notevoli aree coperte da vegetazione boschiva.

3 - I VINCOLI ESISTENTI SUL TERRITORIO

3.1 -VINCOLI

I vincoli presenti sul territorio di Monte Porzio Catone sono i seguenti:

- a) vincolo di carattere ambientale e paesaggistico sull'intero territorio, ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, che ha mantenuto in vigore i Decreti Ministeriali 2 aprile 1954 e 7 settembre 1962 di imposizione del vincolo.
Pertanto tutti i progetti che prevedono la modifica dello stato esteriore dei luoghi dovranno essere sottoposti al parere vincolante del Ministero per le Attività e per i Beni Culturali.

Con legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 "*Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico*" la Regione Lazio ha approvato, debitamente adeguandolo, il Piano Territoriale Paesistico - Ambito Territoriale n. 9 - "Castelli Romani" e il Piano Territoriale Paesistico - Ambito Territoriale n. 9/1 - "Castelli Romani" (Variante) di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 2276, del 28 aprile 1987.

Detta legge regionale individua e finalizza, tra l'altro:

- 1) i beni e i territori sottoposti a vincolo ai sensi dell'art. 1 della legge 431/85 e le relative modalità di tutela (ora comunque tutelati dal D.Lg.vo 490/99);
- 2) le modalità di tutela per le aree sottoposte a vincolo ai sensi della ex legis 1497/39 (ora D.Lg.vo 490/99)

Le Norme Tecniche allegate al Piano Territoriale Paesistico - Ambito Territoriale n. 9 "Castelli Romani", di cui alla Deliberazione della Giunta regionale del 30 luglio 1999, n. 4480, individuano le seguenti linee di intervento:

- a) il Capo I° è costituito dalle disposizioni generali che riguardano l'intero Ambito Territoriale n. 9;
- b) il Capo II° è riferito alle modalità di tutela dei beni e delle aree sottoposte a vincolo paesistico;
- c) il Capo III° classifica le aree ai fini della tutela
- d) il Capo IV° attua il P.T.P. e dispone norme di salvaguardia.



In riferimento a tali zone la disciplina d'uso del suolo si differenzia prospettando diverse possibilità di trasformazione territoriale a seconda della presenza o meno di strumenti urbanistici generali vigenti e dell'esistenza dei vincoli di inedificabilità.

- b) Vincolo di carattere archeologico, esteso parzialmente sul territorio, ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 che interessa alcune aree con rimarchevoli presenze archeologiche, in particolare il Tuscolo, l'Eremo di camaldoli con doppio perimetro di tutela, il Barco Borghese, l'area di villa Mondragone.
Il vincolo di carattere archeologico si concentra maggiormente sul foglio catastale 6 la cui perpestrazione è stata riportata nella tavola dei vincoli e di zonizzazione.
- c) Vincolo sismico, posto sull'intero territorio comunale con D.M. 1 aprile 1983, ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64.
- d) Vincolo idrogeologico concentrato maggiormente sulla parte di territorio posta a sud della SS 216 maremmana III Inferiore, ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, come modificato dal R.D.L. 23 gennaio 1926, n. 23.
- e) Vincolo di luce dell'Osservatorio Astronomico di Tuscolo ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n. 1260;
- f) Vincolo di gravame di uso pubblico sul foglio catastale 12, di cui alla relazione del Perito Demaniale arch. Roberto Magnani;
- g) Vincolo cimiteriale istituito con il T.U.L.L.S. del 1934.

3.2 - ANALISI DEMOGRAFICA

Al 31 dicembre 2001 risultano residenti nel comune n. 8.279 abitanti dato corrispondente alla situazione di dato di fatto accertata sia con il censimento del 2001 sia da fonte dell'Ufficio Anagrafe del Comune.

Al fine di valutare l'andamento demografico degli ultimi anni si riporta di seguito la situazione dei residenti degli ultimi dieci anni:

ANNO	ABITANTI	DELTA
1991	8.552	-----
1992	8.100	- 452
1993	8.006	- 94
1994	8.069	+ 63
1995	8.047	+ 22
1996	8.043	+ 4
1997	8.141	+ 98
1998	8.151	+ 10
1999	8.145	- 6



2000	8.195	+ 50
2001	8.279	+ 84

L'andamento demografico rappresenta per il primo quinquennio un andamento di assoluta staticità a fronte di un forte decremento avuto nell'anno 1992, mentre nel secondo quinquennio si assiste ad un incremento costante dei residenti a meno di leggere variazioni. In questi anni si è avuta una discreta attività edilizia.

Si ravvisa comunque che ad una attività edificatoria stagnante corrisponde l'espulsione dei nuovi nuclei familiari che pur creandosi, non trovano risposta sul piano abitativo. Difatti, a fronte dell'incremento quasi nullo della popolazione, esiste un fenomeno di sdoppiamento dei nuclei familiari, con una forte riduzione del numero dei componenti. Da 2,3 unità del 1991, (riferimento censimento 1991) si può affermare che attualmente i componenti dei nuclei familiari hanno subito un'ulteriore riduzione sino a 2,1 unità. Da ciò deriva che gli attuali 8.279 abitanti, considerando che il numero di componenti il nucleo familiare sia pari a 2,1, risulta 3.942 famiglie, in aumento rispetto all'esistente (3.649 famiglie al 1991) di 293 nuovi nuclei, da cui attribuendo 2,1 componenti a nucleo familiare, rappresentano un fabbisogno di 615 nuovi vani.

4 - VARIANTE GENERALE AL PRG

4.1 - ANALISI DELLO STATO ATTUALE

Dall'analisi del vigente P.R.G. emerge un dimensionamento di zonizzazione che va ben oltre le necessità di sviluppo specialmente per quanto attiene la disponibilità di aree per l'edificazione.

Dalla sua verifica risulta infatti una capacità residua di 279.435 mc concentrati, dopo l'approvazione della variante n. 8, a valle della Strada Statale 216 Maremmana III Inferiore.

Il piano ha trovato realizzazione negli interventi a destinazione residenziale che sono state utilizzate come seconde case (o per non residenti) diventando un serbatoio per l'area metropolitana di Roma.

Per l'analisi si hanno a disposizione i dati rilevati dall'ISTAT relativi al censimento del 1991 ove risultano 549 case non occupate da residenti, in quanto per il censimento del 2001 ancora non sono pervenuti ufficialmente le relative statistiche.

Non sono state realizzate la viabilità prevista nel P.R.G. vigente. I collegamenti, infatti, sono rimasti quelli esistenti prima della stesura del P.R.G. del 1970. La Strada Statale 216 e la via Frascati Colonna rappresentano gli assi stradali di maggiore importanza per gli spostamenti con i Comuni confinanti. L'Autostrada A2 serve per i collegamenti con Roma ed il resto della Regione, mentre le ortogonali a



detta viabilità principale costituita da via Pilozzo, via della Costagrande, successivamente di Torricella, e della via Romoli verso il nuovo edificato, rappresentano le intrconnessioni dal e per il centro abitato.

Non sono stati realizzati i collegamenti previsti tra la via Maremmana e la via Romoli e del proseguimento di via delle Cappellette fino alla via Frascati Colonna, mentre all'interno del centro abitato è rimasto irrisolto il nodo di uscita di via Romoli su piazza Trieste.

Nel P.R.G. vigente non sono state previste aree di destinate ad attività produttiva a fronte di un domanda crescente di tali insediamenti, ove poter dirottare le attività artigianali e di piccola imprenditorialità.

In particolare è sentita l'esigenza di aree per la trasformazione del prodotto agricolo come la necessità di spostamento dalla attuale posizione della Cantina Sociale.

La mancanza di aree destinate ad attività produttive ha causato un fenomeno di abusivismo quantificabile in sede di variante speciale in mc 91.000 circa di edifici non residenziali.

Per quanto attiene la dotazione di standard dei servizi pubblici, pur se negli ultimi tempi sono state realizzati alcuni interventi per migliorarne la dotazione, ancora non si è superata la soglia dei requisiti minimi. Relativamente al verde pubblico, nonostante la grande disponibilità di aree vincolate ad eccezione di alcuni interventi in prossimità del centro storico, non si registrano altri interventi di attrezzatura del verde che siano facilmente fruibili.

Per gli spazi di sosta si sono conclusi recentemente alcuni progetti che hanno migliorato la dotazione di spazi a parcheggio a servizio del centro storico e dell'area denominata *Armetta*, in zone territoriali di attrazione per la presenza di servizi commerciali. Di contro ancora non si è raggiunto la completa omogenizzazione delle aree a parcheggio sul territorio.

5 - OBIETTIVI E DIRETTIVE DI PROGETTO

Dalla rilettura in chiave attuale del territorio, con le indicazioni offerte dall'andamento demografico (fonte Ufficio Anagrafe comunale) e dalle attività produttive, nonché tenuto conto delle direttive di sviluppo che offre il territorio di Monte Porzio Catone, si è ritenuto che la variante deve:

- a) individuare nelle tre fasce in cui è suddiviso il territorio comunale le linee guida a cui assegnare il successivo ambito di sviluppo della variante:
 - territorio a sud della S.S. 216 Maremmana III Inferiore, di tutela ambientale e archeologica;
 - territorio a nord dell'Autostrada A2 Roma Napoli e della Ferrovia Roma Napoli, di tutela agricola pregiata;



- territorio ricompreso tra la S.S. 216 Maremmana e la Ferrovia, ulteriormente diviso in senso ortogonale in quadrante est ed ovest, assegnando al quadrante ovest piccoli interventi per la definizione e completamento dei servizi richiesti, mentre si assegna al quadrante est il potenziale sviluppo delle attività previste nella variante generale;
- b) individuare nella parte di territorio già edificato aree da destinare a servizi con lo scopo di riqualificazione urbana ed il soddisfacimento delle esigenze pregresse;
- c) individuare un quantità di territorio ove prevedere la realizzazione di vani per soddisfare le future necessità di edilizia pubblica o sovvenzionata;
- d) salvaguardare gli antichi casali presenti, ricchi di presenze archeologiche, destinandoli a verde privato vincolato che maggiormente li tuteli;
- e) proporre una maglia viaria che limitando la realizzazione di nuove arterie, le quali provocherebbero ulteriore carico antropizzante sul territorio, riveda la struttura viaria esistente riqualificandola attraverso l'ampliamento e la rettifica del tracciato;
- f) individuare aree per l'insediamento di attività produttive artigianali limitandosi alle richieste della realtà attualmente esistente sul territorio, verificandone le dimensioni in base alle esigenze espresse dalle strutture produttive già operanti nel comune;
- g) proporre una larga porzione di territorio destinate a verde e attrezzature per il tempo libero e lo sport, indirizzando la scelta verso una localizzazione che soddisfi contemporaneamente le esigenze degli insediati e dei nuovi insediamenti residenziali;
- h) riconoscere nella parte boschiva montana la possibilità di attuare attività per lo sport ed il tempo libero ove possibile, con piani unitari e tramite iniziative pubbliche e private.

4 Ciò premesso, le linee guida per la redazione della Variante Generale al P.R.G. trovano recepimento nel Piano Territoriale di Coordinamento che individua nelle aree a valle della S.S. 216 Maremmana, come zone di riserva per future espansioni. Analogamente il Piano Territoriale Paesistico classifica come generalmente compromesse le aree subito adiacenti al centro storico ricomprese tra la S.S. 216 e l'Autostrada A2, ponendo a tutela sia le parti a nord dopo la Ferrovia Roma Napoli sia le parti a sud del Monte Tuscolo e delle sue pendici.

Per le scelte di nuove aree di espansione si è tenuto conto della pianificazione sovracomunale e della sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti capaci di supportare nuovi incrementi residenziali.

Le aree individuate e destinate a standard urbanistici portano a soddisfare sia le previsioni di nuovo insediamento ed anche le carenze pregresse, cercando di non incorrere nell'errore di sovradimensionare gli interventi che diventano così di difficile realizzazione.

Un discorso a parte merita le scelte operate nelle aree di completamento e di nuova espansione individuate nella porzione di territorio del cosiddetto quadrante di nord est, che è frutto di una formulazione di obiettivi che hanno avuto necessità di approfondimenti, sia analitici che previsionali, concernenti i molti aspetti dell'urbanizzazione ed introducendo livelli di standard definiti oltre le leggi nazionali.

Si è proceduto, pertanto, ad individuare le finalità della nuove previsioni di piano con l'enunciazione dei relativi obiettivi atti a consentire scelte specifiche coerenti con le finalità, procedendo al completamento delle aree che il vecchio Piano Regolatore aveva destinato come edificabili, individuando delle aree finalizzate come "Zona a servizi" sia pubblici che privati (intesi come attività sportiva e scolastica) e come "Zona a verde pubblico e a verde privato" con funzioni di cerniera di raccordo tra le attuali aree destinate all'attività edificatoria di natura privata (in corso di attuazione) e tra la nuova zona C3 di espansione destinata all'edilizia economica e popolare.

L'enunciazione di tali destinazioni di uso del territorio consente di precisare il sistema di vincoli in rapporto ai quali le nuove soluzioni di Variante Generale proposta debbono risultare compatibili.

Resta pertanto particolarmente significativa la scelta operata di destinare la fascia intermedia del quadrante nord est a "servizi e a verde pubblico o privato" ad utilizzo sia del centro storico, di facile collegamento data la sua vicinanza, sia a servizio della zona destinata a completamento edilizio sia a quella di nuova edificazione.

Tale suscettività di uso del territorio è espressa in differenti gradi di idoneità che viene dedotta dalle caratteristiche intrinseche attuali dell'area dove in particolare è potenziabile la viabilità esistente, mentre è giudicata di sufficiente capacità ricettiva la rete delle condotte fognarie per acque bianche e nere e di trattamento del depuratore comunale.

6 - PREVISIONI INSEDIATIVE

Alla data odierna risulta dal vigente P.R.G. una cubatura residenziale residua di mc 279.435, che consentirebbe la realizzazione di n. 2.794 nuovi vani.

La variante alla luce dell'andamento demografico opera una consistente diminuzione degli abitanti insediabili agendo con una selezione delle aree declassando quelle attualmente edificabili ma di indubbio valore e pregio ambientale.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



IL RESPONSABILE AREA PIANIFICAZIONE
E GESTIONE TERRITORIO
(Arch. Ercole LUPI)

Dalla superficie residua di P.R.G. pari a 384.398 mq, la variante generale ne riconferma alla edificazione privata mq 198.824, stralciandone mq 185.574, di aree ritenute non idonee a vario titolo all'edificazione, ma alla salvaguardia.

Vengono, quindi riconfermate in linea generale le aree a destinazione residenziale già previste nel vigente PRG. e inoltre si è considerata l'opportunità di ridurre comunque l'impatto delle nuove edificazioni nel settore a monte della via Maremmana (S.S. 216), operando una riduzione dell'indice di fabbricabilità dallo 0,80 mc/mq a 0,6 mc/mq.

Da cui la seguente tabella:

UBICAZIONE	ZONE	mq	if	mc
A monte S.S. 216	B2B	22.013	0,6	13.207
A valle S.S. 216	B2A	81.009	0,8	64.807
A valle Costagrande	B2C	1.678	2,2	3.691
A valle Centro S.	B2D	309	3,2	988
A valle S.S. 216	C1	60.879	0,8	48.703
A valle S.S. 216	C2	32.936	0,8	26.348
Per un totale		198.824		157.744

che corrispondono a **1.578 vani/abitanti**.

A tale capacità residuale dovrà sommarsi la quantità di cubatura residenziale atta a soddisfare le necessità di edilizia pubblica o comunque sovvenzionata, prevista nella "Zona C3 - E.E.P".

La cubatura residenziale per E.E.P. sarà contenuta di poco oltre il 40% dell'incremento totale per cui si ha:

Edilizia privata	(attualmente residue aree di PRG)	mc 157.744
Edilizia pubblica	(la sola di nuova individuazione)	mc <u>63.112</u>
Totale		mc 220.856

che corrispondono a 2.208 nuovi vani considerando 100 mc ad abitante di cui mc 80 con destinazione residenziale e 20 mc non residenziale, ma strettamente riconnessa alla residenza.

Il numero di abitanti risultante è dato da:

n. abitanti al 31-12-2001	8.279
n. abitanti insediabili da P.d.L. in esecuzione	754
Totale parziale abitanti pregressi	9.033
n. abitanti da insediare nelle aree residue di P.R.G.	1.578
n. abitanti da insediare nelle aree C3 (P.E.E.P.)	631

Totale generale 11.242

pari ad un incremento del 24,45% rispetto al totale parziale degli abitanti pregressi.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

L'ipotesi formulata con la Variante Generale corrisponde comunque all'abbattimento di circa 58.579 mc, (mc 279.435 - mc 220.856) rispetto al vigente PRG a conferma della scelta di pianificazione nella direzione di un contenimento delle possibilità edificatorie, pur ricomprendendo al suo interno la cubatura relativa alla Edilizia Economica e Popolare.

Inoltre la L.R. 12 giugno 1975, n. 72, fissa al 30% il limite massimo di incremento ipotizzabile della popolazione residente (abitanti pregressi 9.033), in un arco di tempo non superiore a 10 anni, da cui si rileva che:

$$\text{abitanti pregressi} \quad 9.033 \times 30\% = \mathbf{2.710 \text{ abitanti}}$$

L'incremento reale della Variante Generale risulta essere:

$$\mathbf{2.208 \text{ ab.} < 2.710 \text{ ab.}}$$

inferiore al limite massimo ma sufficiente a soddisfare le necessità insediative pregresse e di nuovo impianto, in considerazione del fatto che l'andamento demografico presenta un incremento al disotto delle aspettative.

La zonizzazione proposta per l'intervento di E.E.P. consentirà di soddisfare le necessità di edilizia pubblica in considerazione delle numerose richieste pervenute.

7 - LE SCELTE DEL PIANO

7.1 - Servizi pubblici

- **Servizi scolastici**

Si è verificato che allo stato attuale il patrimonio scolastico esistente permette lo svolgimento delle lezioni senza doppi turni. Le nuove realizzazioni sono previste nel completo rispetto del D.M. 1444/68

- **Verde pubblico**

La zona boschiva montana garantisce alti livelli di tutela, come previsto nel piano territoriale paesistico che indica per dette aree un livello di tutela corrispondente alla destinazione ipotizzata. La destinazione a verde pubblico come definito nel DM 1444/68, riguarda aree attrezzabili per il tempo libero e lo sport in quantità previste dallo standard e ubicate in prossimità dei nuclei abitati e delle nuove zone di espansione.

Per verde pubblico si intendono i parchi, i giardini, i boschi e le alberature che costituiscono complessi ambientali definiti di uso pubblico e che devono essere considerati come elementi di bellezza del paese e del paesaggio e come tali non possono essere alterati, modificati o distrutti. In questa zona potranno essere realizzati costruzioni finalizzate all'utilizzo dell'area che in ogni caso non devono pregiudicare le caratteristiche panoramiche ed ambientali del sito.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

- **Parcheggi**

Il recente intervento di realizzazione dell'area di parcheggio a ridosso del centro storico, previsto nel PRG vigente, ha consentito che tale standard sia verificato per i residenti del centro storico. La carenza riscontrata nelle restanti aree ha comportato la necessità di attenta collocazione ed uniformità sul resto del territorio.

- **Servizi generali**

L'area e gli edifici di Villa Gammarelli, di proprietà della XI Comunità Montana del Lazio, sono stati destinati a servizio sovra comunale per la realizzazione di un polo museale.

- **Servizi comuni**

Dall'analisi delle attrezzature esistenti risulta la necessità di spazi da destinare a servizi sia per il pregresso sia per i nuovi insediamenti residenziali.

7.2 - Attrezzature scolastiche

A seguito dell'incremento di popolazione la variante prevede un incremento dei servizi scolastici almeno nella quantità dettata dal DM 1444/68.

Allo stato di verifica le attrezzature scolastiche a fronte di una popolazione di 8.279 abitanti residenti, a cui si debbono sommare gli abitanti insediabili nelle aree edificabili residue e di nuova espansione (P.E.E.P.) pari a 2.963 abitanti per un totale di 11.242 abitanti, risultano essere:

Scuola	Ab. Serviti da una struttura		Area/ab Mq/ab	Strutture scolastiche		
	Min	Max		Necessarie	Esistenti	Mancanti
Asilo Nido	2000	4000	0,10	2	1	1
Sc. Materna	1000	7000	0,36	2	1	1
Sc. Elemen.	1000	6000	1,20	2	1	1
Sc. Media	3000	12000	0,80	1	1	1
Sc. Sup.	-----	-----	0,50	----	1	-----

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



IL RESPONSABILE AREA PIANIFICAZIONE
E GESTIONE TERRITORIO
(Arch. Ercole LUPI)



8 - VERIFICA STANDARD URBANISTICI D.M. 1444/68

La popolazione prevista con la Variante Generale nel decennio è di 11.242 abitanti così composta:

Residenti al 31-12-2001	8.279
Abitanti insediabili	754
Edilizia pubblica (EEP)	631
Aree residue PRG vigente	1.578

Totale 11.242

Si riportano di seguito i dati progettuali:

Standard da D.M. 1444/68

Abitanti in totale 11.242 ab x 18 mq/ab = mq 202.356

Così distribuiti:

- aree di interesse comune	11.242 x 2 = 22.484 mq
- aree per parcheggi	11.242 x 2,5 = 28.105 mq
- aree per l'istruzione	11.242 x 4,5 = 50.589 mq
- aree verde pubblico	11.242 x 9 = 101.178 mq
Totale	= 202.356 mq

Risultano esistenti aree per:

- aree di interesse comune	16.086 mq
- aree per parcheggi	17.090 mq
- aree per l'istruzione	36.573 mq
- aree verde pubblico	72.387 mq
Totale	= 142.136 mq

Nuove aree per servizi previsti nella Variante Generale al P.R.G.

- aree di interesse comune	45.350 mq
- aree per parcheggi	22.279 mq
- aree per l'istruzione	15.824 mq
- aree verde pubblico	130.532 mq
Totale	= 213.985 mq

Dal raffronto delle singole tabelle si ottiene un totale aree per standard urbanistico:

- aree esistenti	142.136 mq
- aree di progetto	213.985 mq
Totale	356.121 mq



Da cui si verifica che:

- | | |
|---------------------------|------------|
| - ex DM 1444/68 | 202.356 mq |
| - esistenti e di progetto | 356.121 mq |

$$\text{mq } 356.121 > \text{mq } 202.356$$

9 - VIABILITA' ED INFRATSRUTTURE

La nuova viabilità prevede la realizzazione dei seguenti assi stradali:

- 1) collegamento di via delle Cappellette con la Strada Provinciale di Frascati Colonna passando lungo l'attuale tracciato della via di San marco di cui è previsto ampliamento;
- 2) collegamento della attuale via Romoli all'altezza del Monticello fino alla Strada Provinciale Frascati Colonna interessando anche l'attuale via due Giugno di cui è previsto l'adeguamento;
- 3) collegamento della via Romoli con la strada di Pillozzo risolvendo il nodo di piazza Trieste;

Sono terminati i lavori di adeguamento e di ampliamento dei due depuratori comunali, portando la ricettività depurativa rispettivamente per Colle Pisano a circa 10.000 ab/equivalenti e per Sonnino a circa 8.000 ab/equivalenti.

10 - AREE RESIDENZIALI

10.1 - AREE RESIDENZIALI

Il piano della Variante Generale al P.R.G. recepisce i risultati emersi delle ricerche metodologiche effettuate per l'individuazione degli indirizzi generali fermo restando lo scopo prioritario della salvaguardia del territorio e del paesaggio.

Il territorio di Monte Porzio Catone ha un'estensione pari ad Ha 921 in esso è previsto, a Piano completato, l'insediamento finale di 11.242 abitanti pari globalmente a circa 12,20 abitanti/ettaro.

Come si può osservare dalle tavole di zonizzazione, sono state previste tre categorie d'interventi di edilizia residenziale:

- aree sature, ossia quelle già edificate in tempi diversi nel rispetto delle destinazioni del vecchio Piano Regolatore. Queste aree conservano invariata la



precedente densità, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione che dovranno essere contenuto nei limiti del valore indice di fabbricabilità previsto per ogni singola zona. Sono inoltre permessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- **aree saturabili**, sono quelle che contengono poche e circoscritte possibilità d'intervento in lotti interclusi o di modesta entità d'insediamento; per esse è prevista la saturazione con un indice fondiario pari a 0,80 mc/mq a valle della S.S. 216 Maremmana III Inferiore e pari a 0,60 mc/mq a monte della S.S. Maremmana III Inferiore: E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione con limite dell'i.f. descritto.
- **aree di nuovo insediamento**, per queste zone è previsto l'intervento attraverso P.d.A unitario secondo quanto specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Nella redazione della Variante si è cercato di ubicare i servizi pubblici in luoghi che, per posizione ed estensione, riescano a soddisfare le carenze attualmente esistenti e le necessità dei futuri insediamenti.

10.2 - AREE PRODUTTIVE

- **aree per insediamenti artigianali**: si è localizzata un'area, lungo la Strada Provinciale Frascati - Colonna, in prossimità della Via del Pilozzo che conduce allo svincolo dell'Autostrada A2 Roma-Napoli.

L'area sopra descritta potrà soddisfare le necessità dei piccoli insediamenti artigianali che non necessitano di grandi spazi e consentirà lo spostamento delle attività rumorose oggi esistenti nel centro abitato.

- **area per insediamenti produttivi speciali**: nel territorio comunale sono presenti esclusivamente aziende di trasformazione dei prodotti locali: vino (area del Frascati D.O.C) ed olio di oliva. Attualmente operano nel territorio alcune Cantine di rinomanza internazionale e tra queste Cantina Sociale di Monte Porzio che ha i propri stabilimenti nel Centro Storico.

Per il suo trasferimento è stata espressa dall'Amministrazione la necessità di proporre il nuovo sito in un'area collegata all'Autostrada A2.

Questa zona, è indicata dall'Amministrazione Comunale in un'area che il P.T.P. sottopone a Zona MP3, di tutela. La proposta di salvaguardia espressa dalla presente Variante individua in questa area la qualifica di agricola e può consentire l'edificazione richiesta qualora la Regione Lazio approvi la normativa della presente Variante o che la stessa Regione si esprima per il favorevole accoglimento dell'osservazione al P.T.P. presentata dall'Amministrazione comunale.



10.3 - SERVIZI PRIVATI

- **servizi privati, di tipo alberghiero:** all'interno del Comune di Monte Porzio Catone vi è una sola struttura alberghiera ricettiva di modesta entità ed ormai assorbita dal tessuto degli insediamenti urbani immediatamente prossimi al Centro Storico e quindi senza possibilità di ampliamento e di adattamento alle nuove richieste di strutture ricettive.

Una nuova area per l'insediamento ricettivo è stata localizzata, in località Pillozzo, collegata direttamente con l'uscita autostradale, in posizione acclive con notevoli spunti paesaggistici.

Detta area, posta sulla Via delle Cappellette, nel vigente P.R.G. era destinata a zona Estensiva Rada 1°.

- **attrezzature e servizi privati:** il Comune di Monte Porzio Catone non dispone al momento di aree per la localizzazione di attrezzature private quali attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione) e di servizi privati (come scuole, case di cura, convivenze, spettacolo).

Per questi insediamenti sono state individuate aree così localizzate: in località l'Armetta; nella zona di nuova espansione (confluenza via della Costagrande con la strada provinciale Frascati Colonna); in adiacenza alla nuova zona per l'insediamento artigianale (via Frascati Colonna).

- **attrezzature sportive e ricreative private di uso pubblico:** è stata individuata con grande attenzione alla possibilità di fruizione e godibilità, un'area per le attrezzature sportive private integrate con attrezzature ricreative, culturali, espositive.

La localizzazione è in adiacenza dell'area a Verde Pubblico che verrà realizzata tra la zona di E.E.P. e di completamento dell'esistente, in prossimità della confluenza tra le strade Via due Giugno e via della Costagrande.

In tale Zona l'intervento avverrà mediante progetto planivolumetrico unitario e sarà consentita la realizzazione di impianti sportivi, anche coperti, e di impianti ricreativi, di tempo libero ed espositivi.

10.4 - VERDE PRIVATO

Il Comune di Monte Porzio Catone, ha rappresentato, per il suo clima, per l'amenità dei boschi e la fertilità della terra un luogo di grande rilevanza fin dai tempi dell'antichità: i siti archeologici ne sono testimonianza ancora vitale.

Gli insediamenti sono stati sempre mantenuti ad un alto livello architettonico e ne rimangono testimonianze nella Villa Mondragone, nel Bargo Borghese, nella Villa Parisi.

Analogamente gli episodi di architettura residenziale minore hanno lasciato mirabili esempi di Casali agricoli e residenze rurali di particolare pregio.



Ad oggi esistono sparsi nel territorio molteplici esempi di complessi architettonici, di parchi, alberature di proprietà privata che, indipendentemente dai vincoli speciali, debbono essere considerati come elementi di bellezza del paese e del paesaggio, e come tali non possono essere alterati, modificati o distrutti: essi costituiscono il Verde Privato.

In queste aree è permessa la esecuzione degli interventi previsti all'art. 31 comma a-b-c della Legge 457/78, è sempre consentita la conservazione delle attuali destinazioni. Per le parti non residenziali è permessa la trasformazione in residenziale e/o la destinazione ricettiva con la conservazione ricettiva con la conservazione dei volumi e superfici esistenti e nel rispetto dei caratteri tipologici originari.

E' consentito l'inserimento di destinazioni non residenziali finalizzate ad attività di tipo ricreativo, culturale e di vendita di prodotto tipici locali.

11 - PROGRAMMA DI ATTUAZIONE

La programmazione degli interventi necessari per attuare le previsioni insediative e dei servizi contenute nella Variante Generale di P.R.G., resta di stretta competenza e responsabilità dell'Amministrazione comunale.

Occorre armonizzare lo sviluppo degli insediamenti residenziali pubblici e privati con la dotazione delle infrastrutture indispensabili al funzionamento del sistema urbano.

Nel caso di Monte Porzio Catone come evidenziato dalle analisi è necessario integrare gli standard esistenti che si concretizzano in insufficienza di parcheggi viabilità e verde attrezzato.

Per quanto attiene ai servizi scolastici, l'attuale dotazione, pur uguale agli standard di legge risulta soddisfacente. Sarà cura dell'Amministrazione nel corso dell'attuazione del piano e coerentemente con l'andamento demografico e insediativo, la necessità di realizzare nuove attrezzature scolastiche sulle aree individuate.

Ai fini del corretto insediamento residenziale a completamento della zona Romoli Valle Formale, risulta urgente la realizzazione della viabilità ivi prevista sia con la via Frascati Colonna, sia la risoluzione del nodo di accesso a piazza Trieste.

Per quanto attiene la rete fognaria essa è stata già notevolmente potenziata risultando il territorio servito da pubblica fognatura per almeno l'85%. Occorre raggiungere le parti di territorio poste a monte della S.S. 216 nel quadrante nord est, non servite al momento.

I depuratori come già detto, sono stati già ampliati e sono al momento sufficienti per le esigenze del territorio.

Si sono inoltre individuate aree per insediamenti produttivi siti a valle della S.S. 216 Maremmana III Inferiore, in collegamento con la Strada Provinciale Frascati Colonna. L'Amministrazione Comunale valuterà tempi e modi per la sua attuazione coerentemente alle richieste espresse dagli operatori commerciali.

Gli aspetti economici finanziari conseguenti all'attuazione della Variante Generale al P.R.G. saranno affrontati con gli strumenti di programmazione dell'Amministrazione comunale. I finanziamenti che consentiranno gli espropri e la realizzazione delle infrastrutture andranno reperiti al momento in cui si renderanno necessari, secondo il seguente piano finanziario:

PIANO FINANZIARIO

Strade	mq	27.360 x	Euro 75,00 = Euro 2.052.000
Parcheggi	mq	22.279 x	Euro 75,00 = Euro 1.670.925
Servizi	mq	45.350 x 0,75 x	Euro 210,00 = Euro 7.142.625
Espropri	mq	130.532 x	Euro 12,00 = Euro 1.566.384

Totale

Euro 12.431.934

Il piano finanziario di spesa potrà essere espresso in forma definitiva dopo l'accoglimento di eventuali osservazioni.