



COMUNE DI GENAZZANO
Provincia di Roma

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE

DOCUMENTO PRELIMINARE D'INDIRIZZO

SINDACO
ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Dott. Fabio Ascenzi

PROGETTISTI
Prof. Arch. Camillo Nucci
Arch. Lucia Nucci
Arch. Carlo Pisanò (in collaborazione)
UFFICIO DI PIANO
Arch. Vincenzo Nanni (Responsabile)
Arch. Roberta Trifogli
Geom. Laur. Tiziano Schiavella

Elaborati di documentazione e valutazione

D.0. Relazione	
D.0.1 Allegati 1,2	
D.1. Inquadramento territoriale del comune e pianificazione d'area vasta	1:50.000
D.2. Foto aerea del territorio comunale al 2001	1:10.000
D.3. Morfologia del territorio comunale	1:20.000
D.4. Valori ambientali e dei paesaggi rurali del territorio extraurbano	1:10.000
D.5. Beni e percorsi di interesse storico nel territorio extraurbano	1:10.000
D.6. Vincoli idrogeologici, ambientali, paesistici vigenti, proposti o segnalati nel territorio extraurbano	1:10.000
D.7. Reti delle infrastrutture per la mobilità e reti energetiche	1:10.000
D.8. Perimetrazione del centro abitato e dei nuclei insediativi esistenti	1:10.000
D.9. Perimetrazione dell'edificato, caratteri urbanistici (cfr. D.M.1444/68) e consistenza edilizia per isolati. Centro abitato/capoluogo	1:2.000
D.10. Stato di attuazione del PRG vigente: Centro abitato/capoluogo	1:2.000
D.11. Principali edifici, aree vincolate ed edifici di interesse storico documentale nel centro urbano	1:2.000
D.12. Perimetrazione dell'edificato, caratteri urbanistici (cfr. D.M.1444/68) e consistenza edilizia per isolati . Nuclei insediativi: Maccareccia, Cimignano	1:2.000
Carte dell'indagine idrogeologica	
Carte dell'indagine agropedologica	
Carte dell'indagine storico archeologica	

Elaborati di progetto

P.1. Relazione di Piano	
P.2. Norme di attuazione	
P.3. Regimi normativi del territorio comunale extraurbano	1:10.000
P.3.REP Carta di recepimento della Rete Ecologica Provinciale REP sul territorio comunale	1:10.000
P.4a. Regimi normativi degli insediamenti urbani. Centro urbano (capoluogo)	1:2.000
P.4b. Regimi normativi degli insediamenti urbani. Nuclei insediativi: Maccareccia, Cimignano	1:2.000
P.5. Repertorio schede normative/progettuali	

Relazione di Piano, Norme di attuazione

Marzo 2004

(agg. 30 Gennaio 2013, 30 Aprile 2013)

ELABORATO

P1, P2

Adottato:	Controdedotto:	Approvato:

INDICE

Premessa	3
1 Obiettivi del Piano	4
2 Disegno di struttura insediativo intercomunale (PTPG) e comunale (PUCG)	5
2.1 Disegno di struttura per la costruzione urbana intercomunale previsto dal PTPG.....	5
2.2 Disegno di struttura per il territorio comunale e per la costruzione urbana del Capoluogo previsto dal PUCG; compatibilità con il PTPG.	7
3 Strategie ed azioni di Piano per il territorio comunale e per il Capoluogo ed i due nuclei insediati di Maccareccia e Cimignano	8
3.1 Strategie ed azioni di Piano per il territorio comunale (cfr. Tavola P.3., rapp. 1:10.000).....	8
3.2 Strategie ed azioni di Piano per il Capoluogo (cfr. Tav. P.4.a, rapp. 1:2.000).....	10
3.3 Strategie ed azioni di Piano per il nucleo insediato della Maccareccia (cfr. tavola P.4.b, rapp. 1:2.000)	12
3.4 Strategie ed azioni di Piano per gli insediamenti produttivi (cfr. Tav. P.3 rapp. 1:10.000 e P.4.b, rapp. 1:2.000)	13
4 Il Rapporto Ambientale Preliminare (RAP) della Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	14
5 Carta del recepimento della REP e corrispondenza del Piano alla TP.2 del PTPG	16
6 Indirizzi normativi per la zonizzazione urbanistica e per gli indici di edificabilità	17
6.1 Indirizzi generali.....	17
6.2 Indirizzi normativi per le zone di Piano	18
7 Incremento edilizio residenziale previsto dal PUCG: ipotesi di ripartizione per zone residenziali	20
7.1 Ipotesi orientativa del dimensionamento insediativo residenziale, aggiuntivo all'edificato complessivo (Capoluogo e Maccareccia) esistente, prevista dal DPI/preliminare di PUCG	20
7.2 Ripartizione per zone di PUCG:.....	20
8 Dimensionamento delle zone a servizi pubblici residenziali e generali previste dal PUCG.	21
8.1 Dimensionamento delle Zone F2 e F4 a servizi pubblici d'interesse residenziale per le zone A centro storico , B di completamento e B ex C edificate – perimetrate e residue edificabili di previsione del PUCG (cfr. D0 cap. 2.10; 2.11).....	21
8.2 Dimensionamento delle Zone F2 e F4 servizi pubblici d'interesse residenziale nelle zone C di espansione ed M miste, pari a 20 mq/ab, è previsto dal PUCG individuato e soddisfatto nell'ambito dei	

rispettivi piani esecutivi	22
8.3 Dimensionamento delle Zone F1 e F3 servizi pubblici d'interesse generale urbano di previsione del PUCG	22
9. Dimensionamento non residenziale delle Zone M per servizi privati con attività terziarie e delle Zone D per insediamenti industriali-artigianali, previste dal PUCG	

COMUNE DI GENAZZANO
Piano Urbanistico Comunale Generale PUCG
Documento Preliminare di Indirizzo DPI
Preliminare di PUCG

Elaborati di progetto

**P.1 P.2 RELAZIONE DI PIANO, NORME TECNICHE
D'ATTUAZIONE**

(marzo 2004, agg. 30 gennaio 2013, 30 aprile 2013)

Premessa

I riferimenti istituzionali e normativi del PUCG nonché l'analisi e la valutazione dei caratteri, valori e dinamiche ambientali ed insediative del territorio comunale, nonché dello stato di attuazione del PRG '76/'86 sono stati illustrati nelle Relazioni D.0 e D.01 allegati n. 1 e 2 degli Elaborati di Documentazione, nonché nelle relative Tavole di Documentazione D1-D12.

Il Documento preliminare d'indirizzo DPI/Preliminare di PUCG è redatto in conformità della Lr 38/'99 e s. m. ed alle normative e pianificazioni statali, regionali e provinciali sovraordinate.

In particolare, il Piano è conforme agli "Indirizzi operativi in ordine all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano Territoriale Provinciale Generale (DGP n. 1119/51 del 9.12.2010) ed agli "Indirizzi ed istruzioni tecniche per il recepimento della Rete Ecologica Provinciale (REP) e per l'elaborazione delle Reti Ecologiche Locali (REL) (DPG n. 1013/43 del 21.12.2011) della Provincia di Roma.

I prolungati tempi amministrativi che hanno accompagnato la formazione del Piano, avviato 2002/04 e aggiornato nel 2013 con gli stessi progettisti, configurano il presente Documento Preliminare di Indirizzo (DPI) come un Preliminare di PUCG pressoché completo negli elaborati di analisi e documentazione ed in quelli di progetto. Si è attuata in tal modo la

direttiva dell'art. 54 1p delle Norme di Attuazione del PTPG della Provincia Metropolitana di Roma che stabilisce: "Il Documento preliminare d'Indirizzo del PUCG deve essere redatto nella forma di un preliminare di piano per favorire la partecipazione dei cittadini alla formazione del piano e per accogliere in modo produttivo in sede di Conferenza di pianificazione i previsti pareri di compatibilità".

Si è inoltre proceduto ad aggiornare gli Elaborati di Documentazione al 24 gennaio 2013 e a redigere nel contempo (19 dicembre 2012) il Rapporto Ambientale Preliminare per la Valutazione Ambientale Strategica del Preliminare di PUCG secondo gli indirizzi regionali, per avviare la prevista procedura.

Il DPI/Preliminare di PUCG è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

Elaborati di progetto:

P.1.	Relazione	
P.2.	Norme tecniche di attuazione	
P.3.	Regimi normativi del territorio comunale	rapp. 1:10.000
P.3.REP	Carta di recepimento della Rete Ecologica Provinciale (REP) sul territorio comunale	rapp. 1:10.000
P.4a.	Regimi normativi degli insediamenti urbani. Centro urbano (capoluogo)	rapp. 1:2.000
P.4b.	Regimi normativi degli insediamenti urbani. Frazione Maccareccia, Cimignano	rapp. 1:2.000
P.5.	Repertorio delle schede normative/progetti	

Gli elaborati P1 e P2, nella presente stesura sono stati unificati, mentre le schede progettuali P5 sono disponibili, in una stesura aperta in elaborazione, per consultazioni ed aggiornamenti.

1 Obiettivi del Piano

La prospettiva di sviluppo e di ruolo per il Comune di Genazzano in cui si colloca il piano è legata allo sviluppo del turismo naturalistico e culturale dei centri Prenestini, alla residenza, al tempo libero e allo sport metropolitani, all'agricoltura specializzata ed all'agriturismo, alle attività artigianali locali, unitamente all'integrazione di queste funzioni con attività economiche moderne da promuovere quali la residenza e formazione universitaria, le piccole e medie imprese di trasformazione e di servizi (ricettivi, alla commercializzazione ed ai trasporti) connesse allo sviluppo in corso lungo la direttrice dell'A2 Valle del Sacco.

Sotto il *profilo urbanistico* gli obiettivi del DPI/Preliminare di PUCG del Comune di Genazzano possono essere così sintetizzati (codificati nel RAP della VAS):

1. Difesa e sicurezza del territorio; tutelare e valorizzare la biodiversità e le risorse ambientali, storiche e paesaggistiche, il territorio agricolo e la rete ecologica locale;
2. Rafforzare l'identità ed i caratteri insediativi accentrati del territorio comunale, riordinando e completando il Centro Urbano/Capoluogo nelle sue componenti differenziate (centro

storico, città consolidata, espansione per quartieri contigui ed aree specializzate) ed i due principali nuclei insediati esterni (Maccareccia e Cimignano), migliorando la dotazione di spazio pubblico, servizi e verde, contenendo lo sviluppo disperso ed il consumo di suolo;

3. Promuovere nuove sedi per lo sviluppo cogliendo le opportunità offerte dalle iniziative in corso sulla direttrice della Valle del Sacco ed incentivando le attività basate sulle risorse locali, competitive nella dimensione intercomunale e metropolitana (turismo ricettivo e tempo libero culturale e sportivo specializzato, servizi d'innovazione, artigianato, commercio e logistica, agricoltura residenza metropolitana);

4. Favorire la mobilità intercomunale riordinare la mobilità locale e le relazioni tra i quartieri, il trasporto pubblico e la mobilità pedonale e ciclabile tra i luoghi insediati;

5. Attivare un'urbanistica più operativa con il ricorso a metodi di perequazione negli interventi di interesse generale.

2 Disegno di struttura insediativo intercomunale (PTPG) e comunale (PUCG)

2.1 Disegno di struttura per la costruzione urbana intercomunale previsto dal PTPG

Il PUCG di Genazzano recepisce e si inserisce con coerenza nel *disegno di struttura* previsto dal Piano Territoriale Provinciale Generale della Provincia di Roma (PTPG tav. TP2, NA art. 44 e Tav. D1 del PUCG) *per la costruzione urbana complessa policentrica (città intercomunale) B4 centri Prenestini* (Comuni di Galliciano, Zagarolo, Palestrina, Cave, Genazzano, San Cesareo).

Questa è costituita dai nodi urbani e da insediamenti lineari generati dalla morfologia dei luoghi 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.

Si riportano di seguito dalle Norme di Attuazione del PTPG della Provincia di Roma (art.44) i seguenti indirizzi:

“...*Obiettivo del Piano (PTPG)* è il rafforzamento di questa struttura insediativa a morfologia caratteristica 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 (ad es. percorsi natura, percorsi cultura, parchi agricoli);
 - 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...".

Inoltre nella Tav. TP2 del PTPG, Genazzano è rappresentato come centro urbano isolato, per il quale le NA del piano (art. 46) forniscono ulteriori indirizzi:

"...I centri, di dimensione 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).

In sede di formazione degli strumenti urbanistici generali o di loro varianti, generali e/o di adeguamento al PTPG, i Comuni organizzano le previsioni insediative indirizzando la loro

crescita residenziale verso il modello accentrato, con il consolidamento dell'impianto urbano nucleare attorno ai servizi ed agli spazi pubblici centrali, tutelando le discontinuità ambientali e di cornice e riaggredendo gli insediamenti più periferici...".

2.2 Disegno di struttura per il territorio comunale e per la costruzione urbana del Capoluogo previsto dal PUCG; compatibilità con il PTPG.

Posta la scelta di mantenere e concentrare i processi insediativi sul Capoluogo e su due nuclei preesistenti (Maccareccia di residenza estensiva e Cimignano con le attività artigianali), l'*intero territorio comunale* (cfr. Tav. P.3) è inteso come un territorio o contesto continuo di valori ambientali, storici e di paesaggio rurale.

Pur in presenza di due rilevanti emergenze ambientali, quali il monte Cavesilio propaggine dei monti Prenestini e da La Selva-Monumento naturale connessi dal territorio agricolo tutelato e da estese parti di bosco, i valori del sistema ambientale si dispongono a tessuto lungo il sistema delle acque superficiali minori convergenti sul fiume Sacco e nel rapporto con la morfologia dei luoghi sottolineata da tre tipologie di paesaggio rurale produttivo: collinare degli uliveti specializzati; collinare delle colture arboree miste; della pianura estensiva con allevamenti zootecnici.

Nel contempo, gli assi viari di collegamento storici, Nord-Sud Via Prenestina ed Est-Ovest A2 Valle del Sacco-Monti Prenestini (S.P. Valmontone-Genazzano e S.P. Empolitana), forniscono le coordinate per le relazioni intercomunali del territorio unitamente alla prevista Colleferro-Ponte Orsini e raccolgono nel loro percorso le principali memorie storiche ed archeologiche.

Questi caratteri hanno suggerito nel Piano di adottare per il territorio una visione prevalente di tessuto ambientale, confermata anche dal disegno della REP provinciale, con individuazione e tutela dei beni ambientali diffusi (residui di bosco, acque superficiali, vegetazione riparia, ecc.) limitando e contenendo i processi di antropizzazione a quelli più direttamente legati alla conduzione agricola ed alla fruizione culturale/naturalistica dei beni.

Più deciso ed identitario il *disegno di struttura urbana proposto per il Capoluogo* (cfr. Tav. P4a).

Il *centro storico* di crinale o di sperone, con il Castello Colonna ed il Parco degli Elcini e le parti urbane contigue consolidate sono posti come perno della costruzione dell'immagine urbana del Capoluogo.

Alla base del centro di sperone viene sviluppato lungo il Rio Torrente un *parco lineare attrezzato*, come asse verde di aggregazione delle diverse parti della città e di collegamento lento (piste ciclabili e parcheggi) tra nuove centralità di servizi e centro città.

Lungo il parco lineare, infatti, sono previste collocate le *4 grandi aree di servizio*, sviluppo e aggregazione della città (centralità): il parco sportivo attuale ed i relativi nuovi servizi; il nuovo centro integrato urbano (riuso di parte delle aree Cotral) con funzioni pubbliche e private; l'area Cotral residua di servizio per i trasporti regionali; la nuova area turistico ricettiva a dominanza verde come ingresso verde attrezzato alla città.

Le *zone residenziali*, organizzate per quartieri conclusi già esistenti sono collocate in gruppi contigui sui crinali e gli assi viari secondari radiali sul centro.

Per essi il Piano prevede il completamento delle residenze e dei servizi non ancora realizzati. La nuova ed unica zona di ampliamento residenziale del Capoluogo è posta in contiguità con il preesistente quartiere S. Filippo.

Infine, per il *sistema della mobilità locale*, le nuove centralità urbane ed i gruppi di quartieri di crinale, sono collegati e relazionati tra di loro, con il centro storico e la città consolidata attraverso più circuiti viari locali risultanti dal completamento e collegamento della viabilità radiale locale esistente e dalla previsione di parcheggi.

Effettuando una verifica di confronto tra il disegno di struttura intercomunale previsto dal PTPG della Provincia di Roma ed il disegno di struttura del territorio comunale proposto dal PUCG, si può riscontrare la corretta interpretazione e la *compatibilità/conformità urbanistica* della proposta comunale alle direttive del PTPG.

3 Strategie ed azioni di Piano per il territorio comunale e per il Capoluogo ed i due nuclei insediati di Maccareccia e Cimignano

Il disegno di struttura proposto dal PUCG per l'intero territorio comunale, per il Capoluogo, la Maccareccia e Cimignano si specifica e si attua attraverso le strategie ed azioni di piano che seguono.

3.1 Strategie ed azioni di Piano per il territorio comunale (cfr. Tavola P.3., rapp. 1:10.000)

La strategia adottata dal Piano per l'intero territorio comunale è finalizzata alla tutela e valorizzazione del patrimonio naturalistico costituito dai sistemi boscati e dalla rete delle acque, unitamente al territorio rurale di contesto con valori ambientali, paesistici e produttivi differenziati.

L'insediamento organizzato di carattere urbano (vedi perimetro degli insediamenti urbani), è mantenuto concentrato nel Capoluogo e nella frazione Maccareccia e le sedi delle nuove funzioni terziarie e di servizio urbane sono collocate sempre nel Capoluogo in nuclei circoscritti lungo il previsto parco lineare attrezzato del Torrente Rio.

Le attività produttive artigianali sono raggruppate a Valle Rotelle presso il Capoluogo e nel nuovo nucleo decentrato di Cimignano.

La rete della viabilità, organizzata a due livelli funzionali (territoriale e locale) con requisiti tecnici e fasce di rispetto distinte, è potenziata per i collegamenti territoriali con il previsto nuovo tracciato viario provinciale Colleferro-Ponte Orsini e con il miglioramento e completamento e la messa in sicurezza della viabilità locale di interesse comunale.

L'intero territorio extraurbano (esterno alla perimetrazione dei centri abitati e delle loro espansioni) è riservato agli usi ambientale, paesistici, agricoli ed infrastrutturali ed oggetto di azioni di tutela e valorizzazione compatibili.

Per la *difesa e la sicurezza del territorio* e delle sue risorse, le azioni di tutela del Piano riguardano le aree con vincolo idrogeologico, i salti geomorfologici e le emergenze

geologiche e le grotte, le zone di instabilità geologica, il sistema delle acque superficiali e delle sorgenti, oltre all'attenzione al suolo e all'atmosfera.

Per la *tutela e valorizzazione della biodiversità*, delle risorse naturalistiche, delle componenti fitoclimatiche le azioni di piano riguardano le principali componenti agroforestali (aree boscate o da rimboschire, vegetazione riparia, colture arboree) e il recepimento dell'unico ambito di tutela naturale sovraordinato vigente costituito dal Monumento Naturale La Selva. Nel territorio comunale non sono segnalati SIC e ZPS né particolari tutele per la fauna. Questa può essere affidata alla presenza di aree buffer e connessioni primarie della REP.

La tutela delle componenti naturalistiche e faunistiche e della biodiversità assume nel Piano forma sistemica e continuità geografica con il recepimento della *Rete Ecologica Provinciale REP* (Unità territoriale ambientale UTA n. 8 Monti Prenestini e Cavesilio e n. 10 (Serbatoio di area vasta Valle del Pantano ed alta Valle del Fiume Sacco) con aree buffer ed aree di connessione primaria (corsi d'acqua). La REP viene ampliata localmente dal Piano nella componente secondaria (Territorio agricolo tutelato) estesa dai versanti collinari (paesaggio collinare degli oliveti specializzati) prospicienti il crinale del centro storico al monte Cavesilio.

Nel Territorio comunale operano *vincoli paesistici* individuati nel PTPR del Lazio (2007); le azioni di Piano ne assumono l'efficacia, la salvaguardia (zone di rispetto) e la valorizzazione rispetto al contesto delle previsioni territoriali del piano stesso. Essi riguardano (cfr. D.O Box 2): per insediamenti storici ed i territori contermini (nucleo storico di Genazzano); i beni puntuali diffusi; i beni lineari (Via Prenestina storica).

Per i *Beni e percorsi di interesse storico* e per i Beni d'interesse storico architettonico ed archeologico, già descritti nella Relazione specialistica (cfr. D.O, par. 2.5) individuati nella tav. D.5., "Beni e percorsi di interesse storico nel territorio extraurbano" (rapp. 1:10.000) con localizzazione orientativa e schede descrittive, l'azione normativa del piano prevede la salvaguardia insieme al bene di un ambito di contesto, previa definizione catastale dell'area di pertinenza del bene in sede di richiesta di intervento.

Il *territorio agricolo* è articolato nel piano secondo tre tipologie di paesaggio rurale con caratteri paesistici unitamente a caratteri produttivi distinti:

- il paesaggio collinare degli oliveti specializzati;
- il paesaggio collinare delle colture arboree miste;
- il paesaggio della pianura estensiva.

Le prime due tipologie, sotto il profilo agropedologico e produttivo, sono state classificate nella "Indagine vegetazionale tutela e disciplina dell'uso agroforestale del suolo" (Giugno 2003) Relazione specialistica allegata al Piano come "aree a prevalente copertura di piante legnose agrarie", mentre la terza tipologia è classificata come "aree a prevalente ordinamento foraggiero, zootecnico di tipo estensivo".

Le azioni di Piano comprendono direttive morfologiche per la tutela dei valori paesistico ambientali, unitamente a norme differenziate per l'edificabilità rurale secondo i parametri della L. R. n. 38/99 e successive modifiche, tenendo conto delle rispettive Unità Aziendali Ottimali ed Unità Aziendali Minime individuate nella citata indagine. L'indirizzo generale è

di consentire nel territorio rurale solo l'edificazione legata alle esigenze di residenza ed annessi delle attività agricole, favorendo in particolare le esigenze delle aziende agricole.

3.2 Strategie ed azioni di Piano per il Capoluogo (cfr. Tav. P.4.a, rapp. 1:2.000)

Le strategie di Piano per le componenti insediative del Capoluogo/Centro Urbano si specificano ed attuano attraverso le seguenti azioni di Piano.

Centro Storico e parti urbane consolidate (centro città)

Le azioni riguardano:

difesa dell'immagine unitaria e del paesaggio;

valorizzazione monumentale, residenziale, di servizio e commercio, spazi pubblici e parcheggi;

ristrutturazioni e sostituzioni nei margini consolidati;

revisione norme piano particolareggiato per favorire l'abitabilità.

In particolare, il Piano prevede la tutela e valorizzazione del carattere unitario del *Centro Storico* di crinale valorizzandone l'immagine conclusa e le condizioni di visibilità paesistica attraverso la tutela delle valli fluviali e dei fronti collinari boscosi che ne costituiscono la cornice paesistica; favorendone le operazioni di recupero residenziale, di sostegno delle attività compatibili e di riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso una maggiore operatività della normativa del Piano Particolareggiato vigente;

Nella *città consolidata* il Piano prevede azioni di qualificazione, attraverso limitate ristrutturazioni urbanistiche ed interventi di ridisegno e valorizzazione dello spazio pubblico (es. Piazza della Repubblica) in aree limitate degradate, dell'espansione post unitaria e dell'immediato dopoguerra poste in prossimità della Via Trento e Trieste e della Porta Romana di accesso al Centro Storico;

Parco lineare attrezzato lungo il Rio Torrente

Le azioni riguardano:

formazione di un Parco lineare attrezzato, asse verde di aggregazione urbana e di collegamento lento (piste ciclabili e parcheggi) tra grandi servizi/centralità e centro città.

Il piano prevede la tutela e valorizzazione dei due sistemi di acque (Torrente Rio e Rio Fossato); in particolare il tracciato del Torrente Rio e delle relative aree libere di interesse naturalistico è proposto come parco urbano corridoio di discontinuità verde strutturante l'impianto urbano consolidato e quello nuovo; luogo di aggregazione di funzioni urbane compatibili legate all'incontro sociale, allo sport, al tempo libero ed alla mobilità pedonale e ciclabile e, come tale, di riaggregazione tra città storica e città nuova;

4 grandi aree di servizi urbani/territoriali (centralità)

Le azioni riguardano la formazione o il potenziamento:

Campo sportivo attuale e relativi servizi;

Nuovo Centro Integrato Urbano (ex aree Cotral) con funzioni pubbliche e private (uffici, commercio, alberghi, servizi logistici, residenza);

Centro interscambio trasporto Cotral;

Nuova area ricettiva-sportiva, con attrezzature pubbliche e private, a dominanza verde, ingresso verde attrezzato alla città.

L'individuazione di una nuova centralità urbana "Centro Integrato Urbano", posta sull'asse di accesso al Capoluogo e baricentrica rispetto alla città, è realizzata attraverso il riuso di una quota parte dismessa delle aree del deposito Cotral. L'area comprende destinazioni residenziali, direzionali, commerciali, socioculturali pubbliche e private. Il Centro Integrato, attraverso il corridoio verde pedonale/ciclabile del Torrente Rio (parco lineare attrezzato), costituisce sistema con altri servizi urbani ponendosi in continuità a Nord con l'area del Campo sportivo già esistente sotto il centro storico, da riutilizzare per attrezzature specializzate sportive e del tempo libero ed a Sud con il Centro di Interscambio del trasporto pubblico (residuo dell'area Cotral) con destinazione servizi generali e con un'estesa nuova area di previsione con Attrezzature ricettive alberghiere e sportive private di fruizione collettiva (eventuale nuovo campo sportivo comunale ed attrezzature per l'atletica, palazzetto dello sport, ecc.);

Impianto policentrico per quartieri residenziali conclusi con servizi e verde

Le azioni riguardano:

quartieri esistenti da completare con limitate espansioni e servizi e verde (Grottoli - La Moletta, La Creta, S. Sebastiano, La Pescara, Varano, Tofali, S. Filippo, ecc.);

nuova area unitaria di espansione residenziale, servizi e piazza centrale in continuità con il quartiere S. Filippo, d'iniziativa pubblica e privata;

riconversione dell'area produttiva Valle Rotelle con usi misti commerciali, ricettivi e logistici e residenza.

Mantenendo il carattere compatto e accentrato della costruzione urbana del Capoluogo, le azioni di Piano sono orientate al completamento di nuclei/quartieri di corona (San Sebastiano - Nuovo San Sebastiano; La Creta; Grottoli - Nuova La Moletta; Tofali bis - Peep Nuova San Filippo) in gran parte con piano attuativo vigente e al loro sviluppo, ove possibile o necessario, con limitate aree di espansione contigue.

Il consolidamento della struttura insediativa per "nuclei/quartieri" della città nuova è attuato operando sia con operazioni interne che favoriscano il completamento e la riqualificazione con servizi degli insediamenti già esistenti o in formazione sia con l'aggiunta dei nuovi limitati insediamenti di espansione, in continuità con l'impianto dei nuclei esistenti;

La nuova ed unica zona di ampliamento residenziale del Capoluogo è posta come sviluppo ulteriore del quartiere S. Filippo preesistente e concluso. Essa (Nuovo S. Filippo) è caratterizzata dalla presenza di tipologie variate e dalla previsione di una nuova piazza con edilizia a portici con negozi, uffici, parcheggi e spazi pubblici, nuova centralità locale al servizio dell'intero gruppo di quartieri Nord.

Una nuova viabilità in prosecuzione di quella esistente collega il nuovo quartiere direttamente a piazza della Repubblica ed al centro sportivo comunale, determinando un nuovo circuito di mobilità e relazioni urbane tra i nuovi quartieri nord ed il centro urbano.

Infine, per l'insediamento urbano artigianale produttivo (PIP) di Valle Rotelle, all'ingresso del Capoluogo, il Piano prevede di favorire la progressiva riconversione per attività di servizio urbano e residenziale.

Riorganizzazione e completamento della viabilità urbana:

per circuiti viari continui di collegamento dei quartieri e di convergenza sul centro urbano, attrezzati, con parcheggi e rotatorie.

L'impianto insediativo più recente per nuclei/quartieri, il Centro Storico ed il nuovo Centro Integrato Urbano vengono collegati tra di loro attraverso un circuito viario continuo, in parte esistente da completare, tangente al Centro Storico, ai centri di servizio dei nuclei periferici ed al Centro Integrato Urbano. L'anello viario riunifica città storica e città nuova riconducendo i rapporti centro-periferia ad una organizzazione urbana unitaria e rende più indipendente la mobilità urbana locale dall'attuale asse della S.P. Empolitana di mobilità territoriale;

Mantenimento prevalente dei diritti edificatori previsti dal PRG e dai PP. vigenti ed utilizzo per i nuovi interventi e l'acquisizione delle aree pubbliche, insieme all'esproprio, degli **strumenti dell'urbanistica operativa** (convenzioni, cessioni compensative).

E' infatti previsto il ricorso ai metodi della perequazione ed al regime di convenzionamento per le operazioni attuative e di intervento previste dal Piano. Questi metodi possono consentire il concorso dei privati all'acquisizione e sistemazione dei suoli con destinazione pubblica ed alla realizzazione dei servizi, superando nel contempo il problema della decadenza quinquennale dei vincoli urbanistici.

3.3 Strategie ed azioni di Piano per il nucleo insediato della Maccareccia (cfr. tavola P.4.b, rapp. 1:2.000)

Maccareccia

Le azioni di Piano comprendono:

Individuazione della zona di completamento dell'insediamento esistente con caratteri edilizi estensivi, ad intervento diretto;

Previsione lungo la viabilità di un Centro integrato di servizi con residenza, servizi locali, sedi per attività artigianali e commerciali;

Previsione di un'area convenzionata per parcheggi e verde pubblico con residenza;

Ampliamento per servizi del Centro religioso;

Adeguamento e messa in sicurezza della viabilità.

La frazione Maccareccia è costituita dall'aggregazione di residenze agricole e di alcune sedi di attività artigianali lungo una viabilità di crinale derivata dalla S.P. Valmontone-Genazzano. Il piano (cfr. tav. P.4.b), persegue il riordino e la qualificazione urbanistica della frazione mantenendo il suo carattere estensivo e dotandolo di servizi e di un piccolo nucleo di aree artigianali.

A questi fini il piano, effettuata una perimetrazione ristretta del nucleo edificato, ne propone il completamento (isolato 41m zona B2) con intervento edilizio diretto di carattere estensivo in un numero limitato di aree libere interne, conservando come elementi di discontinuità del costruito due estese aree agricole con aziende.

Per assicurare una dotazione adeguata di servizi e verde il piano prevede inoltre la realizzazione di:

- un centro integrato di servizi locali, (zona mista in regime convenzionato), con residenze, negozi ed edifici per attività artigianali, parcheggi, disposti in modo da realizzare una piazza di incontro e riagggregazione sociale della frazione (isolato n. 49m);
- un piccolo parco attrezzato ed un'area a parcheggio, all'interno di una limitata area di espansione (zona C2) convenzionata, in parte già edificata (isolato n. 46m).

Infine, è previsto l'ampliamento dell'area di pertinenza dell'edificio religioso esistente, al fine di incrementare le dotazioni di attrezzature sociali e parcheggi ed il collegamento della stessa attraverso un percorso pedonale con il centro di servizi locali.

I regimi normativi relativi alle trasformazioni delle singole zone della Maccareccia sono stati illustrati in precedenza in riferimento alla zonizzazione del Capoluogo.

3.4 Strategie ed azioni di Piano per gli insediamenti produttivi (cfr. Tav. P.3 rapp. 1:10.000 e P.4.b, rapp. 1:2.000)

Cimignano, attività produttive

Le azioni di Piano prevedono:

Completamento del Piano Particolareggiato Industriale e delle relative opere di urbanizzazione,

Ampliamento dell'area produttiva/artigianale in contiguità del PP presso la Colleferro-Ponte Orsini, previo accordo con le imprese;

Riordino e potenziamento delle attività commerciali e ricettive esistenti presso lo svincolo per Olevano;

Previsioni per la Cantina sociale e per l'azienda agricola, l'agriturismo, l'oasi ecologica;

Riconversione terziaria dell'area produttiva di Valle Rotelle

Gli insediamenti produttivi di carattere industriale artigianale sono previsti concentrati in un unico ambito lungo la S.S. n. 155 Prenestina Nuova in Località Cimignano, comprendente il Piano di Lottizzazione Industriale Cimignano, vigente ed in attuazione, nonché il suo ampliamento in continuità.

Inoltre, tre aree del territorio comunale, in parte edificate, sono destinate dal Piano allo sviluppo di servizi privati con destinazione turistica, culturale o di residenze collettive, nelle località: bivio S.S. n. 155 per Olevano; La Sonnina; Le Martore; Lago pesca sportiva.

Lungo la S.S. n. 155 sono inoltre localizzate alcune aree di servizio di interesse comunale quali l'oasi ecologica comunale; l'area di riserva per la localizzazione di attività di prevenzione e di emergenza da eventi calamitosi (L. R. n. 37/'85); nonché progetti di agriturismo collegati a richieste di finanziamenti regionali.

Gli isolati produttivi e di servizi privati sono sottoposti nelle norme tecniche di attuazione a regimi differenziati in rapporto alle rispettive esigenze.

4 Il Rapporto Ambientale Preliminare (RAP) della Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Ai fini della formazione del Rapporto Ambientale Preliminare (RAP) della VAS, gli obiettivi e le azioni di piano proposte (cfr. cap. 1 e 3) sono state codificate in forma sistemica come segue:

Obiettivi generali derivanti dalla legge istitutiva, LR 38/99:

- A) Tutela dell'integrità fisica del territorio
- B) Tutela dell'integrità culturale del territorio
- C) Miglioramento qualitativo del sistema insediativo, eliminazione degli squilibri sociali, territoriali e di settore
- D) Eliminazione degli squilibri sociali, territoriali e di settore; sviluppo locale sostenibile

Obiettivi generali/Assi d'intervento del PUCG, derivanti dagli obiettivi della legge istitutiva:

- A1. Difesa e sicurezza del territorio e delle sue risorse
- A2. Tutela e valorizzazione della biodiversità, delle risorse naturalistiche e componenti fitoclimatiche
- A3. Tutela e valorizzazione del territorio agricolo
- B1. Tutela dei beni e della costruzione storica del territorio
- B2. Tutela del paesaggio
- C1. Rafforzamento del modello insediativo accentrato sul Capoluogo; contenimento della diffusione insediativa e del consumo di suolo. Riordino insediativo e recupero e qualificazione urbanistica del Capoluogo e del nucleo di Maccareccia
- C2. Incremento delle dotazioni di spazio pubblico urbano (attrezzature di interesse generale) e locale (attività collettive, verde pubblico e parcheggi) e per la viabilità, piazze, percorsi pedonali.
- C3. Incremento della dotazione di sedi per le attività terziarie d'interesse intercomunale
- C4. Incremento della offerta di sedi per le attività produttive artigianali.
- C5. Riorganizzazione e specializzazione per livelli di domanda territoriale e locale delle infrastrutture per la mobilità
- D1. Sviluppo demografico equilibrato
- D2. Sviluppo residenziale sostenibile
- D3. Sviluppo di attività e funzioni in riferimento al contesto metropolitano ed alle tradizioni produttive locali

Classi di Azioni previste dal PUCG, in rapporto agli Obiettivi generali / Assi d'intervento:

- A1.1. Morfologia del territorio:
 - individuazione degli ambiti con omogeneità di caratteri orografici;
 - previsione normativa di tutela.
- A1.2. Suolo, preservazione di fenomeni di degrado/dissesto idrogeologico:
 - individuazione ambiti con presenza o a rischio di franosità, zone di instabilità, emergenze geologiche;
 - vincoli idrogeologici, zone sismiche, protezione civile;
- A1.3. Acque superficiali:
 - individuazione reticolo acque superficiali, acque pubbliche sorgenti, aree di rispetto;

- normativa di tutela;

A1.4. Atmosfera:

- individuazione stato generale dell'atmosfera;
- preservazione da eventuali fenomeni di alterazione;

A2.1 Risorse naturalistiche:

- individuazione degli ambiti (e sistemi) e delle principali componenti naturalistiche (aree boscate o da rimboschire, monumenti naturali, vegetazioni riparie, colture arboree, parchi urbani e verde monumentale);
- interventi di tutela esistenti e proposti;

A2.2 Fauna

- individuazione di eventuali habitat specie e percorsi principali (cfr. REP) fauna naturalistica;
- interventi di tutela esistenti o da ampliare;

A2.3. R.E.L.

- costruzione della Rete ecologica locale, secondo le categorie della REP (aree buffer, connessioni primarie) compresa nel PTPG della Provincia di Roma;
- previsione di un'area di connessione secondaria – territorio agricolo tutelato;
- interventi di tutela esistenti e proposti;

A3.1. Paesaggi rurali

- individuazione e descrizione dei paesaggi rurali (3), produttivi agricoli, del territorio comunale;
- interventi di tutela esistenti e proposti;

B1.1. Beni archeologici e storici

- individuazione dei beni archeologici e storici puntuali, lineari, diffusi (cfr. PTPR e Indagine comunale diretta);
- verifica ed eventuale integrazione delle tutele;

B2.1. Valori paesistici

- individuazione/verifica dei beni e paesaggi presenti con le categorie del PTPR;
- verifica ed eventuale integrazione delle tutele;

C1.1. Modello insediativo accentrato

- Individuazione/perimetrazione dell'occupazione del suolo per usi urbani e consistenza dell'edificato esistente (2013) e di previsione del PUCG;
- confronto perimetrazione e occupazione del suolo attuale/ zonizzazione PRG '76/'86 vigente; misura dell'occupazione-consumo di suolo e consistenza dell'edificato esistente, entro e fuori PRG, residuo di piano;
- perimetrazione e occupazione del suolo e consistenza dell'edificato complessiva per zone, previste dal PUCG, secondo il modello accentrato sul Capoluogo e Maccareccia;
- contenimento del consumo di suolo e della diffusione insediativa nel territorio extraurbano;

C1.2. Contenimento del fabbisogno residenziale decennale con riferimento alla soglia prevista dal PTPG;

C1.3. Riordino, qualificazione e completamento degli insediamenti esistenti Capoluogo (S.Filippo, La Creta), città storica e consolidata (quartieri Moletta, San Sebastiano, La Pescara, Verano, Tofali), Maccareccia con limitate espansioni di margine;

C1.4. Nuovo insediamento in ampliamento del quartiere San Filippo nel Capoluogo;

C2.1. Verifica delle dotazioni di aree pubbliche e dei servizi urbani e locali acquisiti e di fabbisogno pregresso (standard);

- dotazione adeguata ed organizzazione dei servizi urbani d'interesse generale (centro sportivo urbano, centro trasporti Cotral, parco lineare attrezzato, nuovo cimitero) e dei servizi locali (centri di servizi, verde, parcheggi e piazze) nel Capoluogo e relativi quartieri e nel nucleo Maccareccia;

Acquisizione mediante esproprio o convenzioni o cessione compensativa delle aree con destinazione pubblica di proprietà privata.

C3.1. Individuazione di aree e sedi per nuove attività terziarie di interesse intercomunale orientate allo sviluppo (ricettive, sportive, commerciali, direzionali): centro integrato urbano, nuova area turistico-ricettiva-sportiva;

C4.1. Previsione di aree per attività produttive-artigianali con riorganizzazione ed ampliamento delle zone esistenti (Valle Rotelle e Cimignano) e previsione di una nuova area artigianale comunale (Cimignano).

C5.1. Recepimento dei programmi regionali di viabilità di valenza territoriale (Colleferro-Ponte Orsini);

C5.2. Potenziamento della viabilità esistente di collegamento intercomunale (Via Prenestina Via Maremmana),

C5.3. Completamento e riorganizzazione della viabilità comunale, locale primaria, secondo il modello dei circuiti aperti per il collegamento delle varie zone del Capoluogo da migliorare ed attrezzare con parcheggi (collegamento nuovo S.Filippo/piazza della Repubblica, S. Sebastiano-Centro integrato urbano, ecc);

C5.4. Recupero del sedime residuo del tracciato ferroviario Roma-Fiuggi dismesso per realizzare un collegamento pedonale/ciclabile lungo la via Prenestina Nuova.

D1.1 Analisi dei trend demografici e previsioni di scenario secondo le proiezioni ISTAT e gli indirizzi del PTPG;

D2.1 Previsione di sviluppo residenziale in attuazione degli indirizzi del PTPG in ordine all'incremento decennale del fabbisogno abitativo (circa 24%);

D3.1 Prospettive di sviluppo dei settori di attività secondo la caratterizzazione del Sistema Locale prevista dal PTPG; con particolare attenzione alle funzioni di interesse intercomunale e strategico (ricettivo, sport specializzato, logistica e distribuzione, residenza metropolitana) indotte dagli sviluppi in corso nella Valle del Sacco ed allo sviluppo delle tradizioni economiche del comune (artigianato, agricoltura e agriturismo, turismo metropolitano familiare, culturale).

5 Carta del recepimento della REP e corrispondenza del Piano alla TP.2 del PTPG

Nella tavola P.3 Rep le previsioni del PUCG di Genazzano (Tav. P.3 rapp. 1:10.000) sono state riportate nella tavola TP2.1. Rete Ecologica Provinciale dal PTPG della Provincia di Roma, ricondotta allo stesso rapporto per evidenziarne la coerenza.

Il territorio comunale è interessato dalle seguenti componenti della REP (cfr. D.0, Box 1):

- Unità territoriali ambientali UTA

Unità n. 8: Unità dei M.ti Prenestini-Ruffi: corrisponde al territorio collinare nord del comune di Genazzano

Unità n.10: Unità dell'alta Valle del Sacco: corrisponde al territorio medio collinare e di valle del Comune di Genazzano

- aree buffer, SAV n.10 serbatoio di area vasta, comprende la valle del Pantano e parte dell'alta valle del Fiume Sacco e SAV n.8 a nord, Monti Prenestini (Monte Cavesilio); Monumento naturale, La Selva

- aree di connessione primaria, costituiti dai principali corsi d'acqua ed aree boscate presenti nel territorio comunale;

Dal confronto REP/previsioni PUCG si rileva:

- non risultano interferenze tra le previsioni insidiative del PUCG e le componenti della REP provinciale;
- punti di attenzione potrebbe riscontrarsi nel previsto progetto regionale Colleferro-Ponte Orsini, con tracciato da precisare, che interagisce con aree di connessione primaria della REP, corrispondenti a corsi d'acqua minori;
- la perimetrazione delle componenti della REP, riportate dal Rapp. 1:50.000 della TP2.1. al rapp. 1:10.000 del PUCG, sono confermate non richiedendo particolari adeguamenti e precisazioni;
- il PUCG ha ritenuto di introdurre la connessione secondaria Territorio Agricolo Tutelato sul territorio agricolo caratterizzato da "Paesaggio collinare degli oliveti specializzati" collegante il Monumento Naturale La Selva con il Monte Cavesilio e comprendente le due valli fluviali del Torrente Rio e Rio Fossato contigue al centro storico del Comune. Il TAT proposto comprende e collega aree buffer ed aree di connessione primaria già previste dalla REP e tutela i due fronti liberi della rupe del centro storico, assicurandone la visibilità. La TAT proposta è anche prolungata dal versante collinare fino comprendere la contigua valle del Torrente Rio (paesaggio della pianura estensiva) per la parte di Territorio Agricolo di accesso al Capoluogo da Sud.

6 Indirizzi normativi per la zonizzazione urbanistica e per gli indici di edificabilità

6.1 Indirizzi generali

- Zone vincolate e territorio agricolo; recepire integralmente il sistema dei vincoli sovraordinati idrogeologici, ambientali e paesaggistici, le direttive della REP, la distinzione dei tre paesaggi rurali;
- Mantenere le previsioni di zona del PRG vigente con limitate sostituzioni di quelle non attuabili, mal localizzate o risultate non appetibili; confermare le previsioni dei piani attuativi vigenti e di quelli adottati e trasmessi alla Regione previa verifica;
- Completare le *Zone B* con concessione edilizia diretta, accompagnata da atto d'obbligo (es. impegni per la viabilità interna) per le zone libere più estese;
- Attuare le due *Zone C* residue del PRG/86, con PPE da redigere o da completare (Grottoli e S.Sebastiano);
- Concentrare la previsione aggiuntiva di aree di espansione residenziale (*Zona C*) prevalentemente in un unico quartiere in continuità con i quartieri esistenti (S. Filippo), e

- in residui marginali di questi in attuazione indiretta (S. Sebastiano, Varano), con eventuale previsione di cessione gratuita compensata di aree per servizi e residenza sociale e possibilità di frazionare l'ambito delle convenzioni previo progetto unitario dell'area;
- Limitata riduzione degli indici di edificabilità residenziale nelle zone B (B3 exB4 e B4 exE1), C1 e C2, con eventuale aumento (15%) della quota di edificabilità non residenziale per negozi e servizi privati;
 - Previsione di una nuova *Zona M* a prevalenza di servizi privati per funzioni strategiche con spazi pubblici (centro integrato urbano, centro turistico ricettivo, centri di quartiere) con o senza una quota di residenza, in attuazione indiretta convenzionata, eventualmente negoziabile con il metodo del progetto urbano;
 - Conferma delle *Zone produttive D* vigenti (PIP) e previsione di una nuova zona produttiva in contiguità con quella esistente di Cimignano, in attuazione indiretta convenzionata, con edificabilità secondo le norme vigenti;
 - Adozione eventuale per le nuove Zone di espansione C, per le Zone M per quelle di servizi F e produttive D, in sostituzione dell'acquisizione per esproprio, del criterio del doppio indice con cessione compensativa a favore del pubblico;
 - Previsione per le zone agricole della normativa regionale in rapporto ai caratteri morfologici- produttivi dei suoli (tre paesaggi rurali) e di una zona agricola tutelata (TAT) per la salvaguardia dei valori ambientali e produttivi.

6.2 Indirizzi normativi per le zone di Piano

Ai fini dei *regimi normativi*, l'edificato e le aree libere esistenti e di previsione interni al perimetro del centro edificato del Capoluogo e dei nuclei insediati di Maccareccia e Cimignano sono definiti secondo "isolati" numerati con regimi caratterizzati secondo classi di zone riconducibili alle zone omogenee del D. M. n. 1444/'68.

Per ogni isolato è predisposta una "scheda di documentazione" dell'edificazione esistente (cfr. D.0, allegati 1 e 2, quantità, grado di compiutezza, usi e tipologie) e una "scheda normativa" per le trasformazioni programmate con la definizione dei caratteri dimensionali e tipologici previsti per gli interventi (Cfr. elaborato P.5. "Repertorio schede normative/progettuali").

Tutto il territorio esterno ai perimetri del centro edificato e dei nuclei insediati di Maccareccia e Cimignano è classificato Zona E e riservato ad usi agricoli produttivi e ambientali.

Le classi di zonizzazione adottate dal piano (cfr. legenda tav. P.4.a "Regimi normativi degli insediamenti urbani; Capoluogo" rapp. 1:2.000) sono denominate e distinte in base a tre caratteri:

- *destinazione d'uso* (residenziale, misto prevalentemente non residenziale: commerciale-terziario, industriale-artigianale, servizi urbani e locali, verde urbano e locale, agricolo, bosco, infrastrutture);
- *tipi di intervento* (compiuti, di completamento, di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione);
- *modalità attuative* (intervento diretto, intervento diretto condizionato da atto d'obbligo, intervento indiretto con strumento esecutivo vigente o strumento esecutivo da redigere).

La *classificazione in zone* adottata dal Piano, anche in riferimento alle zone omogenee del D. M. 1444/’68, è la seguente:

- *centro storico* (zona A); attuazione secondo Piano di Recupero vigente con aggiornamenti normativi (isolato n. 1);
- *isolati compiuti*, intervento diretto (zona B1); caratterizzati da edificazione con impianto consolidato ed assenza di aree libere (isolati n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 29, 31, 33, 37);
- *isolati prevalentemente residenziali da completare senza piano esecutivo*, intervento diretto (zona B2); caratterizzati da edificazione con impianto consolidato e limitate aree libere residue (isolati n. 11, 21, 26, 28, 41m);
- *isolati prevalentemente residenziali da completare secondo il piano esecutivo vigente* (zona B3); caratterizzati da edificazione con impianto consolidato e limitate aree libere residue (isolati n.27, 30, 32, 34, 35, 36)
- *zone residenziali di completamento o ristrutturazione urbanistica* (zona B4); aree di limitate dimensioni in contesto consolidato contiguo al Centro Storico con edificazione da ristrutturare o da trasferire se incompatibile (isolati n. 8, 9, 12, 14, 52, 53, 54, 55, 56, 57);
- *isolati prevalentemente residenziali di nuova edificazione secondo il piano esecutivo vigente* (zona C1); caratterizzati da nuclei di aree libere comprese e definite da piani esecutivi vigenti da attuare attraverso nuove convenzioni (isolati n. 37);
- *isolati prevalentemente residenziali di nuova edificazione con piano esecutivo da redigere* (zone C2 e C3); aree di nuovo impianto urbanistico distinte secondo indici di edificabilità e tipologie edilizie di carattere urbano o estensivo (isolati n. 42, 43, 44, 45, 46, 46m);
- *isolati di servizi privati per funzioni terziarie (Zona M) di nuova edificazione con piano esecutivo convenzionato da redigere: con quota residenza (M1 centro integrato urbano Cotral e M4 centri integrati di quartiere); senza quota di residenza, (M2 centro turistico ricettivo sportivo, M3 centro alberghiero sportivo);*
- *isolati con verde privato vincolato (Zona V1) o attrezzato (Zona V2)* (isolati n. 38, 39, 40, 50, 51, 52, 53);
- *isolati per insediamenti industriali/artigianali di completamento (Zona D1) secondo il piano esecutivo vigente* (isolati n. 5, 6, 7);
- *isolati per insediamenti industriali/artigianali di nuova edificazione (Zona D2) con piano esecutivo da redigere* (isolato n. 7 1);
- *servizi pubblici o di uso pubblico di interesse generale urbano* (zona F1), aree per attrezzature già acquisite dall’Amministrazione o di proprietà di Enti (Cotral, Carabinieri, ecc.) o da acquisire mediante esproprio o cessione volontaria compensativa (isolati n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11bis, 11c);
- *servizi pubblici o di uso pubblico di interesse locale* (zona F2), aree per attrezzature collettive di interesse locale acquisite o da acquisire all’interno delle zone soggette a piano esecutivo;
- *servizi pubblici o di uso pubblico di interesse generale a dominanza verde, parchi urbani* (zona F3) acquisite o da acquisire tramite esproprio o cessione volontaria compensata, in parte interne ai perimetri di piano esecutivo, (isolati n. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23);

- *servizi pubblici o di uso pubblico di interesse locale, parchi locali* (zona F4) aree per attrezzature a verde di livello locale acquisite o da acquisire tramite convenzione e compensazioni in parte interne ai perimetri di piano esecutivo;
- *territorio agricolo a paesaggio diversificato* (Zona E1); *territorio agricolo tutelato TAT (Zona E2)* con caratteri e regimi normativi previsti dalla Lr 38/'99 e dal PTPG.

7. Incremento edilizio residenziale previsto dal PUCG: ipotesi di ripartizione per zone residenziali

7.1 Ipotesi orientativa del dimensionamento insediativo residenziale, aggiuntivo all'edificato complessivo (Capoluogo e Maccareccia) esistente, prevista dal DPI/preliminare di PUCG

Incremento decennale abitanti/vani teorici

- popolazione residente (Dicembre 2011 Istat) **6.036 ab**
- incremento residenziale decennale (2011-2021) adottato: (+24%) **1.450 ab/v**

Riferimenti norme di attuazione PTPG (art. 58)

- Genazzano (subsistema locale Palestrina)
- Sistema urbano morfologico locale n. 11 a Valle del Sacco Monti Lepini)
- Incremento decennale programmabile + 15-18%

Indicatori di riferimento e correttivi a crescere:

- Variazione popolazione residente 2001-2011= +13,5% +15-18%
- Comune di 2° corona + 24%
- Rapporto abitazioni occupate/famiglie (anagrafe comunale 2011) 2.085:2.085=0
- Patrimonio non occupato (ISTAT 2001) 23%
- Patrimonio vetusto prima del 1961, ISTAT 2001: 36,6%
- Comuni con residenza turistica +

7.2 Ripartizione dell'incremento residenziale per zone di PUCG:

- nel territorio, Zone E agricole e V1/V2e verde privato: **100 ab./st.**
- centro storico, Zone di completamento, concluse Zone A e B1 : **--- ab./st.**
- Residuo in Zone di completamento B2, B3 e ristrutturazione B4: **260 ab./st.**
(cfr. D0 C.2.10, 2.11; 511-251=260 ab./st. 49% residuo non utilizzabile)
- Zone di nuova edificazione (C1) (ex zone C di PRG '86) da attuare secondo

piano esecutivo vigente o con piano esecutivo da redigere:

San Sebastiano (n. 2)	104 ab./st.
Grottoli (n. 1, 2, 3, 4, 5)	260 ab./st.

- Zone di nuova edificazione (C2 - M2) con piano esecutivo da redigere:

San Sebastiano (n. 1)	60 ab./st.
Nuova San Filippo	450 ab./st.
Tofali bis	56 ab./st.
Maccareccia	37 ab./st.
M1 exCotral (quota residen.)	80 ab./st.
M4 La Moletta (quota resid.)	28 ab./st.
M4 Maccareccia (quota resid.)	<u>15 ab./st.</u>
	<u>726 ab./st.</u>

Totale incremento insediamenti residenziali **Totale** **1.450 ab./st.**

N. B. PEEP o edilizia residenziale (circa 40% Zona C2 di 726= 290 ab./st.) può essere ripartito tra S. Sebastiano 3, Nuovo San Sebastiano 1, Tofali bis, Grottoli 1, Nuovo San Filippo parte.

8 Dimensionamento delle zone a servizi pubblici residenziali e generali previste dal PUCG.

8.1 Dimensionamento delle Zone F2 e F4 a servizi pubblici d'interesse residenziale per le zone A centro storico e B di completamento edificate – perimetrata e residue edificabili di previsione del PUCG (cfr. D0 cap. 2.11; 2.11)

- Cubatura edificata ed edificabile:

<i>Zona A</i>	<i>Centro Storico, cubatura edificata</i>	251.880 mc
<i>Zona B</i>	<i>cubatura residenziale edificata</i>	419.380 mc
	<i>cubatura residenziale residua edificabile</i>	20.569 mc
<i>Zona B exC</i>	<i>cubatura residenziale edificata</i>	172.416 mc
	<i>cubatura residenziale residua edificabile</i>	25.921 mc

- Abitanti/stanze teorici:

Zona A	Centro Storico (130 mc/ab)	1.937 ab/st
Zona B e B ex C edificata (110 mc/ab)		5.380 ab/st
Zona B	edificabile (110 mc/ab)	187 ab/st
Zona B e B ex C edificabile (80 mc/ab)		<u>324 ab/st</u>
		7.828 ab/st

- Fabbisogno aree Zona F2, F4 a servizi pubblici di interesse residenziale con standard di 9 mq/ab (7.828 ab/st x 9)= 70.452 mq

-

- Dotazione di Zona F2, F4 a servizi pubblici di interesse residenziale previsti dal PUCG

- *Isolati per servizi pubblici di interesse locale (F2)*

acquisiti 2.309 mq.

di previsione 5.437 mq.

- *Isolati per servizi pubblici di interesse locale a dominanza verde – parchi locali (F4)*

acquisiti 3.691 mq.

di previsione 40.577 mq.

- *Isolati per servizi pubblici di interesse generale a dominanza verde (F3-parco attrezzato Rio Torrente) quota attribuita ad uso locale*

18.428 mq

70.452 mq

8.2 Dimensionamento delle Zone F2 e F4 servizi pubblici d'interesse residenziale nelle zone C di espansione ed M miste, pari a 20 mq/ab, è previsto dal PUCG individuato e soddisfatto nell'ambito dei rispettivi piani esecutivi

8.3 Dimensionamento delle Zone F1 e F3 servizi pubblici d'interesse generale urbano di previsione del PUCG

Il fabbisogno è riferito alla previsione comunale insediativa di abitanti teorici del PUCG al 2021, pari a 6.036 (2011) + 1.450 (2021)=7.846 ab. teorici

- Dotazione di Zona F1 e F3 di PUCG:

- *Isolati per servizi pubblici di interesse generale (F1)*

acquisiti 105.032 mq.

di previsione 4.752 mq

tot. 109.784

- *Isolati per servizi pubblici di interesse generale a dominanza verde (F3) parchi urbani*

acquisiti 51.089 mq.

di previsione (85.855-18.438 mq. per uso locale) 67.417 mq.
 tot. 118.506 mq.

- Dotazione per abitante
- *servizi pubblici di interesse generale F1* 109.784 mq.: 7.846= 14,00 mq/ab
- *servizi pubblici di interesse generale F3 a dominanza verde*
 $\frac{118.506 \text{ mq.}}{7.846} = 15.10 \text{ mq/ab}$
 29.10 mq/ab

9. Dimensionamento non residenziale delle Zone M per servizi privati con attività terziarie e delle Zone D per insediamenti industriali-artigianali, previste dal PUCG

	Superficie territoriale (in mq)	I.T. non residenziale	Cubatura edificata (in mc)	Cubatura residua (in mc)	Cubatura totale PUCG (in mc)
Zona M1 centro integrato urbano (Capoluogo)	17.273				
Zona M2 centro turistico ricettivo sportivo (Capoluogo)	33.839				
Zona M3 isolato alberghiero sportivo (Capoluogo)	46.094				
Zona M4 centri integrati di quartiere (S. Filippo, Maccareccia)	5.638				
Zona D1 isolati per insediamenti artigianali – industriali secondo piano esecutivo vigente (Le Rotelle, Cimignano)	54.970 114.285	0,45 ST x 7 ml(h)	65.640 29.070	15.782 228.888	81.422 257.958
Zona D2 isolati per insediamenti artigianali – industriali con piano esecutivo da redigere (Cimignano,)	81.828	0,45 ST x 7 MI (h)		257.758	257.758