

COMUNE DI ROCCA DI PAPA

(Roma)

1  
COMUNE DI ROCCA DI PAPA  
PROV. DI ROMA

PIANO REGOLATORE GENERALE Per copia conforme all'originale

29 GEN. 2010

IL RESPONSABILE AREA TECNICA  
SETTORE URBANISTICA  
Geom. Rocco Di Filippo



RELAZIONE

(a seguito della nota n. 3013 del 7.11.1973  
dell'Assessorato all'Urbanistica della Re-  
gione Lazio)

REGIONE LAZIO

PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale che si rilascia a

Roma, addì 6 SET 1975

Se integrare con le modifiche già stilate e le  
prescritte dallo D.G.R. 1426 del 27.4.76  
Occupa n. 12 pagine



IL FUNZIONARIO

Roma, 11 APR. 1976

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

ROCCA DI PAPA  
IL SEGRETARIO CAPO  
(Dr. Giuseppe Sestini)

IL PROGETTISTA

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
(Dr. S. G. Sartino)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI	DOTT. ARCH. ORAZIO CAPORRO
DI ROMA E PIEMONTE PROSPERICO, 12 - VITERBO	Capo

REGIONE LAZIO  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA  
E ASSETTO DEL TERRITORIO  
f. Colombari

PREMESSA - INTAGLIO

Il Comune di Rocca di Papa, con delibere Consiliari n. 38 del 18.4.1968, n. 40 del 23.4., n. 41 e 42 del 26.4. e n. 44 del 29.4.1968 nonché n. 112 del 27.10.1969, adottò il Piano Regolatore Generale.

La pubblicazione avvenne, nei termini di legge, a partire dal 3.4.1970 e nel novembre, dicembre 1971 venne controdedotto, dall'Amministrazione Comunale, sulle 128 osservazioni inviate dai privati.

Il Piano e suoi allegati venne trasmesso alla Regione in data 16.5.1972.

L'Assessorato all'Urbanistica della Regione in data 29 settembre 1972, convocò l'Amministrazione esprimendo parere sul Piano durante una riunione alla quale parteciparono tutti gli interessati ai problemi urbanistici di Rocca di Papa.

A seguito di ciò il 26 ottobre 1972, presso il Comune, si svolse una riunione allargata, con la partecipazione di tutte le forze politiche e dei tecnici qualificati, durante la quale venne esaminata la metodologia per la rielaborazione del P.R.G. alla luce delle osservazioni e suggerimenti forniti dalla Regione (Allegato A).

Il parere scritto della Soprintendenza arrivò al Comune soltanto l'8 novembre 1973 con protocollo n. 18493 del 3 novembre 1973, mentre quello dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione è in data 7 novembre 1973 col n. 3013.

Il Commissario Prefettizio, con delibera n. 360

in data 3 luglio 1974 ha incaricato il sottoscritto di rielaborare il Piano Regolatore Generale, attenendosi a quanto prescritto nei sueltati pareri.

Considerato che le tavole del Piano Regolatore esaminato risalgono al 1967, si è proceduto innanzi tutto all'aggiornamento dello stato di fatto. Tale aggiornamento ha portato a delimitare, ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2.4.1968, le varie zone omogenee B al completamento reperendo in esse, tra le aree rimaste libere e funzionalmente idonee, quelle necessarie ai vari servizi da prevedere per gli standards urbanistici secondo l'art. 3 dello stesso decreto.

Inoltre la delimitazione delle aree boschive ha permesso di delimitare chiaramente la zona a verde privato vincolato e quella rurale a verde agricolo.

Per quanto concerne il dimensionamento del Piano - considerato che la situazione anagrafica del Comune di Rocca di Papa non è mutata da quando vennero svolte le indagini precedenti - risultano infatti dal censimento 1971, 8.269 residenti contro i 7.642 del censimento precedente. Sono stati tenuti nel dubbio conto i suggerimenti forniti dall'Assessorato, anche in riferimento alle "Ipotesi di assetto territoriale della Regione Laziale" redatte dal Provveditorato alle OO.PP.

Così come nessuna variazione è intervenuta relativamente alla rete viaria se si escludono le opere di allargamento e bitumazione della preesistente rete interna.

I L P R O G E T T O

### LA RETE VIARIA

In considerazione di quanto espresso nel parere dell'Assessorato all'Urbanistica si è considerato, innanzi tutto, che Via delle Barozze, corretta nel suo tracciato, possa adempiere al compito di essere di scorrimento veloce quale collegamento tra le due principali arterie di adduzione al Capoluogo (SS.218 e Via dei Laghi).

L'innesto alla nuova strada non è più previsto però dalla SS.218 ma dal bivio di Squarciarelli immettendosi nella sede della vecchia tranvia. In tal modo la vecchia statale, considerato che attraversa un'ampia zona di completamento, verrebbe, rettificata in parte, declassata a strada di disimpegno locale.

La sezione prevista per la nuova via di scorrimento è, per il primo tratto, più o meno parallelo alla SS. 218, di ml. 20,00 (da Squarciarelli all'innesto con l'attuale Via delle Barozze) e di ml. 40,00 , a quattro carreggiate, per la rimanente parte fino allo innesto con la Via dei Laghi.

In questo secondo tratto, sulle due carreggiate centrali si potrà svolgere il traffico veloce mentre sulle due laterali si avrà l'immissione dei sensi di marcia dalle vie laterali oltre ad una corsia di sosta. Come risulta dagli elaborati grafici, l'andamento della previsione ha dovuto tenere necessariamente conto delle preesistenze edilizie.

Delle precedenti previsioni rimangono :

- La Via delle Calcare (ml. 10,50) che partendo, a valle del Capoluogo, da Via delle Barozze fino al confine con Marino unirà più direttamente questo Comune con Rocca di Papa.
- La Via di Rocca Priora (ml. 10,50), che dai Campi d'Annibale, attraverso il Pantanello, Malpasso ed alle falde di Colle Tondo, anch'essa secondo un vecchio tracciato, collegherà Rocca di Papa con la Via Anagnina e con Rocca Priora.
- La Via Selva - Monte Pennolo (ml. 10,50) che unirà, direttamente i Campi di Annibale con la Frazione Dogatore, collegamento che oggi avviene sulla Via dei Laghi attraverso il Comune di Velletri.
- La strada che dalla grande curva della Via di Monte Cavo, seguendo rettificato un vecchio tracciato, passa a sud del Colle Barbarossa e si collega con la Via Selva - Monte Pennolo e, sotto "i monti" con la via per Rocca Priora (ml. 8,00).
- Una strada che attraversando i terreni agricoli di Valle Perrone e costeggiando la Frazione collegherà lo stradone di Valle Vivaro con la strada per Rocca Priora (ml. 10,50).

Sono state invece eliminate le previsioni per :

- La strada della Molara (da Via S. Sebastiano al Comune di Montecompatri).
- La Via degli Orti di Barbarossa (dalla Via dei Laghi alla Via Selva-Monte Pennolo).
- La Via delle Faete fino alla via per Rocca Priora, interno al lago artificiale.

Rimangono invariate le previsioni dei collegamenti interni tra il vecchio Centro di Rocca di Papa e gli insediamenti a valle nei pressi di Via delle Barozze. Essi si svolgeranno attraverso la Via di Palazzolo (ml. 10,50) e la nuova Via di P.R. che da Piazza della Repubblica, seguendo per un primo tratto, con livelletta modificata, la Via vecchia di Marino, girerà sotto Villa Pocek e le nuove costruzioni realizzate, collegandosi alla Via delle Barozze, tangenzialmente all'anello della vecchia tranvia ed in prossimità dell'area di servizio prevista nel Piano come terminal dei servizi di autolinee.

Non si ritiene di concordare con le perplessità espresse nel parere dell'Assessorato a pag. 15.

E' vero che il fianco dello sperone è un punto paesaggisticamente molto delicato e con una discreta pendenza ma è pur vero che la ricchezza delle alterature esistenti permetteranno di non denunciare la "ferita" che la costruzione della strada procurerà; sempre che venga realizzata con le dovute cautele. Ma non si può, d'altro canto, non prevedere la soluzione di un problema nella presunzione che questa soluzione venga mal risolta.

Collegamento romantico che si vuole ripristinare è la vecchia funicolare per unire il terminal autolinee con Piazza della Repubblica. Costruita nel 1932 con vetture che possono contenere fino a 80 passeggeri, potrebbe riaprire una pagina ormai ingiallita della storia dei vecchi Castelli Romani.

Indispensabili, inoltre, rimangono alcune modifiche del tracciato della rete urbana per servire con comodità il vecchio Centro sotto la Fortezza.

E' stato studiato e verrà comunque perfezionato in sede di piano particolareggiato, un allargamento della Via del Tufo, Via Umberto I°, Via del Duomo ed un altro su Via dei Condotti, Vicolo della Cava, Via dei Campi d'Annibale, creando così all'interno del vecchio agglomerato due vie principali sufficientemente larghe, una delle quali collegante la nuova zona dei Campi d'Annibale.

Dai Campi d'Annibale, infine, per servire le aree comunali lottizzate della Costarella è stato previsto l'ampliamento a ml. 7,50 della Via di Prato Fabio e della Via di Monte Cavo, fin quasi ai limiti di un tratto della Via Sacra protetta da una fascia di ml. 20,00 di rispetto archeologico.

#### LA ZONIZZAZIONE

Premesso che il ridimensionamento del Piano Regolatore Generale ha portato ad un totale di n. 18.752 abitanti tra residenti e di previsione, le varie aree di intervento sono state individuate secondo i criteri delle zone omogenee previste nell'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2.4.1968.

##### Zona A - Centro storico

E' stata ampliata secondo quanto prescritto nel pa-

rere della Soprintendenza ai Monumenti, per cui risulta ora così delimitata : tra Silvio Spaventa, Via Cavour (lato sinistro), Piazza della Repubblica, Via Enrico Ferri, Via del Tufo, Via dei Campi d'Annibale, Via della Fortella, riprende Via dei Campi d'Annibale, Via S. Sebastiano, Piazza Valeriano Gatta, Fosso dell'Ortacia, Via dell'Ortacia, Via Giuseppe Lucatelli, SS. 218 fino all'impegno con Via Silvio Spaventa.

Tale zona è vincolata alla conservazione dello aspetto e della volumetria totale esistente. Si dovrà tuttavia prevedere un diradamento edilizio e particolari allineamenti laddove sarà opportuno creare un più facile scorrimento del traffico locale, collegando più razionalmente rioni periferici sia con il centro dell'abitato che con la rete viaaria esterna.

A tale fine, mentre sono state confermate le previsioni del vigente Piano di Ricostruzione che interessano le demolizioni di alcuni fabbricati che costituiscono intralcio al traffico, dovranno essere previsti altri allineamenti necessari alla realizzazione di migliori condizioni di viabilità sulla Via del Tufo - Via Umberto I° fino alla Piazza del Duomo e sulla Via dei Campi d'Annibale, collegando con la prima la SS. 218 al Corso della Costituente e con la seconda i Campi d'Annibale alla Piazza della Repubblica.

I particolari di tali previsioni dovranno comunque essere meglio definiti in sede di piano particolareggiato.

### Zona B - Completamento

Come già detto nelle premesse, l'aggiornamento dello stato di fatto sul territorio ha permesso di individuare le aree aventi le caratteristiche previste per le Zone B nell'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2.4.1968.

In funzione della volumetria esistente ma soprattutto del tipo edilizio già insediato sono stati definiti gli indici di fabbricabilità con tutte le altre prescrizioni riportate nella tabella delle norme urbanistiche allegata alle norme di attuazione del P.R.G., e quindi i vari tipi delle Zone B ( $B_1$  -  $B_2$  -  $B_3$  -  $B_4$  -  $B_5$ ).

Tali aree di completamento sono state raggruppate in località ben definite : Capolubo, Campi d'Annibale, Colle delle Streghe, Casalaccio, Via di Marnino, Via delle Barozze, Tre Coni e Domatore, che investono una superficie di ha 198,75 sulla quale esiste una edificabilità che, mediamente, raggiunge circa il 70% .

Come risulta dalle tabelle 1 - 2 - 3 - 4 e 5 potranno essere realizzate complessivamente costruzioni per un totale di 297.794 metri cubi con la previsione di 3.865 abitanti, oltre gli attuali.

Non si è ritenuto di eliminare la lottizzazione "La Costarella" (approvata dalla Soprintendenza con nota n. 5012 del 11.7.1963) in quanto, proprio a seguito di tale approvazione, i lotti sono stati,

dal Comune, venduti a privati e quindi una modifica nelle previsioni comporterebbe gravi conseguenze per l'Amministrazione. Paesaggisticamente non si ritiene possa particolarmente nuocere in quanto è una prosecuzione dello stato di fatto e non insediamento totalmente nuovo.

Lo schema riportato nell'allegato B individua intorno al Capoluogo (identificato schematicamente nel centro storico, Zona A,) la distribuzione della Zona B di completamento.

In esse sono state reperite e chiaramente individuate tutte le aree di verde e servizi, con particolare riferimento all'edilizia scolastica. Tutto ciò risulta dalla tabella riassuntiva n. 6 dove le aree degli standards sono state suddivise per ciascuna zona di completamento.

Per complessivi 12.134 abitanti, compresi quelli della Zona A, sono previsti ha 49,57 di verde e servizi pari a 40,85 mq/ab., largamente superiori a quanto previsto dalle disposizioni vigenti.

#### Zona C - Espansione

Tali zone si riferiscono soprattutto ad insediamenti residenziali a carattere temporaneo ed investono complessivamente una superficie di ha 236,09 suddivisa in cinque sottozone con vari indici determinati in funzione dell'inserimento paesistico delle volumetrie.

La distribuzione di tali aree di espansione si evidenzia nell'allegato C dove appare nella sua completezza l'impostazione del Piano :

Completamento del centro storico, dei Campi di Annibale con sviluppo delle zone assolate, sviluppo a valle lungo l'asse nord-ovest, sud-est della Via delle Barozze - da Colle delle Streghe alla Via dei Laghi - inserendo tra questo ed il Capoluogo un'ampia fascia di verde e tra questo ed i Comuni limitrofi (Marino e Grottaferrata) un'ampia fascia di area agricola.

Tra le zone di espansione la C<sub>1</sub>, con indice di fabbricabilità fondiaria di 2,50 mc/mq., si riferisce agli insediamenti per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 865/71; la C<sub>3</sub> si riferisce alla ri-strutturazione, mediante convenzione, della lottizza-zione esistente al vivaro.

Tutti gli interventi sulle Zone C saranno definiti con piani particolarieggiati e lottizzazioni conve-nionate. In tal modo si potranno ottenere più varie espressioni compositive nell'aspetto dei singoli nu-  
clei residenziali.

Applicando alle superfici delle singole Zone gli indici previsti nelle norme di attuazione, si ottiene un volume costruibile di mc. 554.151 pari ad un insediamento di 6.618 abitanti, considerando 80:100 mc/ab., come specificato nelle tabelle allegate.

Con riferimento alla tabella 6 appare quindi dimostrato che dagli 8.269 abitanti attuali, con le

previsioni e gli insediamenti previsti nel Piano Regolatore Generale, si passa a 18.752 abitanti futuri, cifra pari a poco più del doppio e quindi accettabile sia perchè rispondente a quanto previsto nell'assetto del territorio sia perchè Roma graviterà indiscutibilmente, come sempre, su Rocca di Papa.

Tutta la rimanente parte del territorio Comunale, esclusa la Zona rurale (E) per la quale il Piano prevede l'edificabilità su lotto minimo di mq. 10.000 con indice 0,10 mc/mq. (0,03 + 0,07 mc/mq.), è definito quale verde privato vincolato ( $V_2$ ).

Il Piano prevede, inoltre, le aree H per le attrezzature di servizio, le aree V per il verde pubblico ed attrezzato, una piccola zona a stalle (W) ai Campi di Annibale ed una al Domatore, con ampie aree di rispetto interno ed, infine, alcune zone vincolate (R) per particolari vincoli archeologici, idrogeologici e militari.

#### Frazione Domatore

Nella tav. II sono rappresentate le previsioni per il coordinamento edilizio della Frazione di Rocca di Papa.

L'attuale agglomerato di circa 220 abitanti, dovrà rispettare nel suo completamento, quanto previsto nelle norme di attuazione per il tipo B<sub>3</sub>.

Sono definite le aree di verde pubblico e servizi;

secondo quanto previsto nel Piano, la popolazione passerà dagli attuali 220 abitanti ai futuri 422, già compresi nel totale di previsione precedentemente riportato.

-----

COMUNE DI ROCCA DI PAPA

(Provincia di Roma)

Riunione sulla riduzione del P.R.G.

Sono presenti per il Comune di Rocca di Papa gli Assessori Buonomo, Brunetti Gianfranco e Oreste, unitamente al Tecnico Comunale Fabbri geom. O. ed il progettista del Piano Arch. Caporro Orazio. Inoltre sono presenti : gli Architetti Galli e Abbati, l'Ing. Maggini, il professore Cavaldesi, Ing. Macrì, il Sig. Manarelli Corinto, il Medico Sanitario Pandozy, il Consigliere Comunale Giovannazzi Pierino, il Geom. Lucatelli Pio ed i Signori Chiarelli Marcello, Lanzi Giuseppe e Ticconi.

Aperta la seduta prende la parola l'Assessore ai LL.PP. Sig. Buonomo, che illustra tutta la situazione del piano ed i suggerimenti dati dalla Sezione Urbanistica della Regione del Lazio ed inoltre espone quali siano le scelte ed i criteri della Giunta in merito alle riduzioni da apportare al piano.

Sono poi intervenuti alla riunione l'Ing. Rubbicontri ed il Geom. Fondi Gianni.

Prende la parola il progettista del piano arch. Caporro, il quale fa presente della riduzione del piano proposta dalla Regione. Tale riduzione può avvenire o abbassando gli indici di costruzione, o eliminando alcune zone costruibili o eliminando in percentuale un po' dell'uno e un po' dell'altra cosa.

Il progettista del piano parla anche di una certa prospettiva di creare dei compatti distaccati e non tutti uniti, creando tra comparto e comparto una zo-

na di verde. Parla di ridurre gli insediamenti e facendo così si potrebbe raggiungere lo scopo di abbassare gli indici e di ridurre le aree fabbricabili.

Prende la parola l'Ing. Rubbicontri il quale prevede di mettere delle zone verdi tra compatti e compatti e poi quando s'integrerà il piano, si potrebbe prevedere una certa saturazione dei territori edificabili.

Facendo così si andrebbero ad intaccare, risponde Caporro, alcune zone che secondo l'Amministrazione sono intoccabili.

Prende la parola l'Arch. Maugini, il quale dice che avendo l'opinione che il piano particolareggiato è di difficile attuazione ed attuando la lottizzazione convenzionata, ogni lottizzazione convenzionata deve prevedere un verde proporzionale all'eventuale lottizzazione stessa.

Caporro risponde che attualmente l'unica lottizzazione di ristrutturazione è quella del Vivaro (0,53). Tale zona è obbligata in quanto è attualmente una situazione di fatto.

Maugini - Ridurre il P.R. il più possibile e poi suddividerlo in 2 tempi. Parlando così ridurre l'indice territoriale, rimane invariato quello fondiario e di conseguenza aumenterebbe un determinato verde riferito al compransorio.

Rubbicontri - Quando si attuano i 2 tempi, cioè approvando e sbloccando una determinata zona che si saturerebbe per un X di anni e prevedere per es. oggi una zona agricola, sbloccare la zona agricola dopo la saturazione della prima zona, tramite una variante al piano, ritiene che ottenere una eventuale approvazione diventerà difficile. Pertanto dice che lui è per lo sblocco di 3 o 4 zone.

Fabbri O. - E' assolutamente contrario nello sbloc-  
care una determinata zona e vincolare le altre. E' del-  
la idea di avere uno strumento urbanistico che faccia  
costruire poco, ma in tutte le zone previste dall'at-  
tuale piano.

Caporro - Quando le aree riservate ai servizi ed al-  
le aree verdi saranno indicate nel P.R.C. si potranno  
attuare le lottizzazioni.

Agendo così dice Fabbri si potrebbero eliminare an-  
che alcuni piani particolareggiati previsti nel P.R.G.  
attuale, il che sarebbe un bene non indifferente per  
gli Amministratori ed i cittadini locali. Sempre Fabbri,  
dice di stabilire sin da adesso le zone verdi ed i ser-  
vizi, eliminando i p. particolareggiati, anche se ci vor-  
ranno 5 o 6 mesi per il nuovo studio del P.R.G.

Arch. Calli - Da quello che è nato dalle precedenti  
discussioni è dato che si parla di ridurre gli indici  
o di eliminare alcune zone edilizie, si deve procedere  
nuovamente alla pubblicazione del Piano Regolatore. Quin-  
di secondo lui si dovrebbe fare un piano funzionale. Ciò  
si giunge attraverso il piano particolareggiato o lottiz-  
zioni già previsti i servizi e il verde. Ridurre al mi-  
nimo i piani particolareggiati e facilitare al minimo la  
edificazione in alcune zone. E' dell'idea di abbassare  
gli indici in alcune zone e di tagliare delle zone oggi  
adibite ad edificazione, giungendo così ad abbassare il  
totale generale.

Pandozy - Per quanto riguarda il campo sanitario, bi-  
sogna prevedere per lo sviluppo futuro anche l'Ospedale,  
sufficiente a garantire dei posti letto per la popola-  
zione. Oltre all'ospedale, prevedere anche le scuole,  
ecc.

Buonomo - Di non modificare molto il P.R.G. attuale,  
modificarlo insomma nella sua essenzialità. Prendere in-

somma una via di mezzo per giungere al solo sviluppo voluto dalla Regione. Ridurre gli indici ed eliminare alcune zone edificabili effettuando dei tagli si compatti.

Cavaldesi - Sentito il parere e la discussione di tutti gli intervenuti sembra logico che secondo criteri è il caso di abbassare alcuni indici e di effettuare alcuni tagli al P.R.C. alfine di concordare il famoso programma con Regione, reparto edilizio.

Al fine si cambia il discorso e dal piano regolatore si passa a parlare sul rilascio delle licenze edilizie, tenendo presente l'attuale situazione col P.R.G.

Rubbicentri - Secondo l'ingegnere il discorso sarebbe valido applicando il centro abitato dello 0,10 al di fuori e dello 1,50 all'interno del centro abitato. E' un discorso valido se lo spazio di applicazione della legge parte si ripercuote in uno spazio di tempo limitato, cercando di non creare così quei nuclei edili costituiti da piccoli tra terreno ed indici di costruzione, calcolando anche la cubatura esistente.

Macrì - Sembra esatto il discorso eseguito da Rubbicentri per quanto riguarda il rispetto del centro abitato tenendo presente la proporzione tra terreno disponibile ed indice di costruzione eseguito e da eseguire.

Caporro-Galli - Per legge non si possono rilasciare licenze edilizie.

Lucatelli - E' del parere di assecondare completamente la Regione, al fine di ottenere, nel più breve tempo possibile, uno strumento urbanistico.

Alla fine della discussione i membri di questa riunione sono concordi :

- 1) di studiare le zone che devono essere eliminate dal piano regolatore da zone costruibili;
- 2) di studiare su quali zone si devono abbassare gli indici;
- 3) stralciare dai p. particolareggiati le zone quasi sature che andranno a licenza edilizia, con previsione di standard urbanistici;
- 4) di prevedere le zone verdi per i piani particolareggiati già nel piano generale.

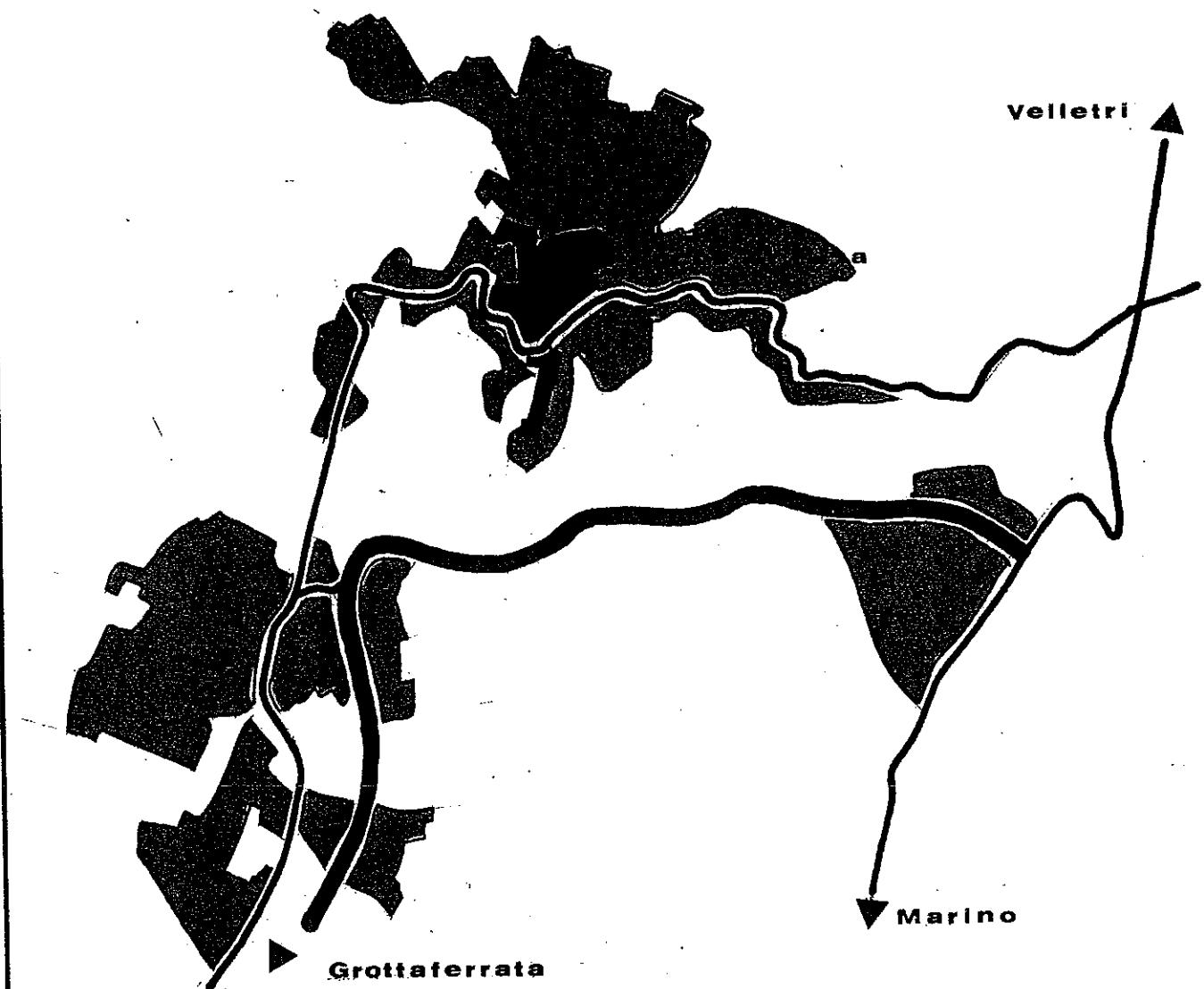
Rocca di Papa, 26.10.1972

**allegato B**



**centro storico**

**completamento**



**allegato C**



**centro storico**

**completamento**

**espansione**

