



COMUNE DI ROCCA DI PAPA

Provincia di Roma



RICOGNIZIONE DELLO STATO DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE

Perimetrazione nuclei spontaneamente sorti
(L.R. 28/1980)

RELAZIONE NUCLEI SPONTANEAMENTE SORTI

IL SINDACO DEL COMUNE DI ROCCA DI PAPA:

Veronica Cimino

COORDINAMENTO E PROGETTO URBANISTICO:

Arch. Elisabetta Cicerchia

Collaborazione al

progetto urbanistico: Arch. Iris Gjoni



MAGGIO 2022

Sommario

1.	Premessa	1
2.	Il territorio di Rocca di Papa.....	5
3.	Cenni Storici.....	6
4.	L'Abusivismo edilizio e la L.R. n.28/1980	9
5.	Criteri per la perimetrazione dei nuclei.....	14
5.1	Metodologia generale	14
5.2	Fonti e basi grafiche utilizzate.....	16
5.3	Ambiti di indagine	17
5.4	Criteri di perimetrazione	18
6.	I Nuclei Perimetrati	20
6.1	Nucleo A – Sacramento.....	22
6.2	Nucleo B – Arcioni	23
6.3	Nucleo C – Calcare	24
6.4	Nucleo D – I Colli	25
6.5	Nucleo E – Campi.....	26
6.6	Nucleo F – Barbarossa	27
6.7	Nucleo G – Domatore.....	28
6.8	Nucleo H – Colli del Vivaro.....	29
7.	Criteri e contenuti del recupero.....	30
8.	Elaborati.....	32



1. Premessa

L'attuale Amministrazione di Rocca di Papa ha tra le finalità del proprio mandato la definizione dello stato della pianificazione del territorio comunale.

Tra gli obiettivi politici e tecnici per il governo del territorio, l'Amministrazione ha individuato alcune priorità come:

- incentivare il recupero del patrimonio esistente sia esso antropico che ambientale e paesaggistico,
- valutare la presenza e la qualità di attività economiche anche finalizzando il recupero del patrimonio dismesso,
- promuovere il valore turistico del patrimonio storico e paesaggistico attraverso il recupero e la fruizione,
- recuperare i territori edificati spontaneamente attraverso processi di riqualificazione urbanistica,
- contenere il consumo di suolo ed incentivare la sostenibilità edilizia nei processi edificatori.

1

Quanto sopra dovrà fondarsi su una precisa conoscenza della situazione urbanistica locale e soprattutto sulla elaborazione di una ricognizione dello stato della pianificazione succedutasi nel tempo per la gestione, a volte occasionale o puntuale, di zone ed aree, avendo cura di verificare il loro rapporto con i processi di pianificazione di scala vasta.

In riferimento all'incarico ricevuto si riporta a seguire una riflessione sia sull'iter sino ad oggi seguito e su quanto si presenta necessario intraprendere per definire priorità ed aspetti salienti della pianificazione e governo del territorio.



La Variante Generale al PRG previgente dal 1976, fu adottata dal Consiglio Comunale in data 28.06.2007 con atto n.22 e controdedotta con atto n.36 del 16.07.2009, quindi trasmessa agli uffici competenti della Regione Lazio per l'approvazione definitiva, in data 23.12.2009.

Quando la Variante Generale è stata trasmessa alla Regione Lazio non disponeva dei pareri obbligatori di legge e quindi l'istruttoria da parte degli uffici regionali non ebbe inizio se non dopo che detti pareri venivano formulati.

E' necessario altresì evidenziare che la volontà di provvedere al governo del territorio con uno strumento urbanistico ha portato la Amministrazione Comunale, tra gli anni 2001 e 2007, ad adottare specifiche deliberazioni consiliari, di svariati atti propedeutici tra loro, per arrivare alla redazione di uno strumento urbanistico definito "Variante Generale al PRG (PUGC)" di cui alla L.R. n.38/99 e s.m.i.

2

Tale ambiguità è stata immediatamente segnalata dagli uffici regionali già nel 2009, al momento del ricevimento della documentazione, richiedendo ulteriori integrazioni e chiarimenti.

Inoltre, nello stesso periodo di elaborazione della variante adottata, l'amministrazione procedeva con la perimetrazione dei nuclei spontaneamente sorti ai sensi della L.R. n.28/80, adottandola con atto del Consiglio Comunale n.16/2002.

Gli esiti della perimetrazione dei nuclei abusivi, ovvero la loro adozione, appaiono confluire nella zonizzazione del futuro piano regolatore, sebbene pare non in modo completo, ovvero solo alcuni dei nuclei perimetrati vengono inseriti, e soprattutto il recupero non tiene conto dei criteri di "variante speciale" definita della stessa L.R. n.28/80 in termini di infrastrutture, servizi, fabbisogni, ovvero riqualificazione.



L'Ufficio Tecnico Comunale al riguardo ha elaborato un completo promemoria che contiene una precisa elencazione dei pareri e N.O. richiesti e rilasciati sulla Variante Generale al PRG in itinere, e sarà utile ai fini della ricostruzione del quadro degli adempimenti.

Di fatto la Variante Generale al PRG è alla Regione Lazio con istruttoria sospesa.

Sono stati quindi organizzati più incontri presso la Regione Lazio, dove a seguito del tempo trascorso, il funzionario a cui l'istruttoria era stata affidata al tempo dell'invio ha cambiato ruolo.

Per ciò è stato richiesto al Responsabile dell'area pianificazione di voler individuare un nuovo istruttore per portare a conclusione, laddove ve ne fossero i presupposti, lo strumento urbanistico avviato.

Il funzionario istruttore è stato individuato e con esso si è recuperato il fascicolo e avviata una prima revisione alla istruttoria dove si evidenziava in prima battuta l'esigenza di:

- chiarire la situazione delle perimetrazioni dei nuclei spontaneamente sorti,
- verificare la coerenza con il PTPG di fatto vigente,
- approfondire e risolvere l'esito negativo sulla analisi territoriale (usi civici),
- coordinare le previsioni di piano con il PTPR e le osservazioni che il comune ha presentato.

Negli incontri successivi, l'istruttore ha approfondito l'istruttoria per verificare la possibilità di rapida chiusura, ma riscontrava che per le ulteriori incongruenze rilevate, considerato il tempo trascorso, l'evoluzione stessa del



territorio comunale e le possibili mutate esigenze, l'obbligo da parte degli uffici regionali di definire gli esiti dello strumento presentato, avrebbe portato inesorabilmente ad un parere conclusivo sullo strumento urbanistico locale non favorevole.

Per quanto sopra, è giunta al protocollo del Comune dalla Regione Lazio – Area urbanistica copianificazione e pianificazione negoziata Roma Capitale e Città metropolitana – una nota in data 25.01.2018, dove si riassume la situazione descritta, finalizzandola alla richiesta di integrazioni e chiarimenti.

L'Amministrazione del Comune di Rocca di Papa con atto della Giunta Comunale n. 26/2018 ha responsabilmente preso atto della nota regionale, indicando l'assoluta necessità e volontà di procedere con l'adeguamento dello strumento urbanistico locale, integrando quanto appare mancante e redigendo quanto di fatto mancante e chiedendo, quindi nelle more, una sospensione dell'istruttoria regionale.

4

La esplicita volontà dell'Amministratore Comunale di Rocca di Papa di avviare il processo di riorganizzazione dello stato della pianificazione urbanistica e la conseguente qualificazione dell'intero territorio, si traduce anche con l'avvio degli adempimenti e con la presente redazione della perimetrazione dei nuclei abusivi.



2. Il territorio di Rocca di Papa

Il Comune di Rocca di Papa è situato nell'ambito territoriale dei Castelli Romani, della zona tuscolana e interessato in gran parte dal territorio incluso nel perimetro del Parco Regionale dei Castelli Romani, dove peraltro ha la sede amministrativa nello stesso Comune.

Il Comune di Rocca di Papa è posto a sud della città di Roma, dalla quale dista circa 25 Km ed a cui si collega con due arterie stradali al alto scorrimento come la S.S. n.7 - Via Appia e la Via Tuscolana.

Il suo territorio presenta la morfologia tipica del Vulcano Laziale di cui occupa la porzione del territorio alle quote più alte e prevalentemente ricoperte da boschi.

La formazione edilizio-antropica del territorio puo' essere descritta come n.3 macro aree:

5

1. Centro Storico e primi ampliamenti contigui, sorte in epoche antecedenti al 1915;
2. località denominata "Campi di Annibale" e ubicata immediatamente sopra il centro Storico e posta sull' altopiano sotto Monte Cavo;
3. zona pianeggiante, più recente in termini temporali (anni 50-60), che raggiunge la saldatura con il Comune di Grottaferrata, senza evidente soluzione di continuità.



3. Cenni Storici

Le origini della comunità di Rocca di Papa e del suo territorio risalgono a tempi antichissimi, come per tutto il contesto in cui si incastona.

Da documenti storici si tramanda quanto di seguito sinteticamente si riporta.

Rocca di Papa sorge sui luoghi che furono dell'antica Albalonga, dell'antico collegio dei Sacerdotes Cabenses, addetti al culto di Giove Laziale, delle "Virgines Arcis Albanae", dalle quali ebbero origine le Vestali, istituite a Roma da Numa Pompilio "secondo il rito albano".

Sulle alture che costituiscono il Monte Albano, era posta Cabum, importante città del Latium Vetus, facente parte delle 30 città riunite nella Lega Latina. Cabum si estendeva per i Campi d'Annibale e si accedeva ad essa da una diramazione della via Latina, che si snodava dalla stazione Roboraria, nella valle della Molaria, ove confluivano altre vie secondarie provenienti da Tusculum, Corbium (Rocca di Priora), Algidum (Vivaro e Lariano). Cabum, che in seguito si chiamò Cavo, subì la sorte delle altre città latine e soltanto la rocca, "l'Arx aesulana", rimase in piedi sino al IV secolo dopo Cristo.

Solo in epoca medievale la storia riprende a registrare nomi e avvenimenti, siamo nel 1044 quando papa Benedetto IX, espulso da Roma, si sarebbe rifugiato nella Rocca. Nel 1090, il sito, con il nome di "Castrum Montis Albani", è sotto il dominio dei Conti Tuscolani, per passare poi sotto il dominio dei Frangipane con il nome di "Roccam de Monte Cavo". Durante il regno di papa Eugenio III (1145-1152) fu assegnata alla Chiesa. Da questo papa, che dopo il suo ritorno dalla Francia soggiornò nella Rocca, deriva l'attuale nome di Rocca di Papa, come fanno fede i documenti del tempo "... roccam quam vocant de Papa...".

Aggrappate alla rupe sottostante la Fortezza sorsero rustiche casette, con viuzze e scalette tagliate nella roccia, costruite dai superstiti della distrutta



Tuscolo nel 1191; questo primo insediamento umano si sviluppò ulteriormente con l'arrivo dei soldati di Ludovico il Bavaro nel 1328 e poi con lo stanziamento dei coloni e dei servi dei principi succedutisi nella dominazione della Rocca che si unirono ai nuclei abitativi originari, costituiti da pastori, boscaioli e carbonai.

Il dominio dell'area nel corso degli anni seguì le lotte dei grandi casati e della chiesa. Nel 1184 la Rocca passò nelle mani del Senato Romano, per essere poi recuperata da papa Lucio III che a tale scopo si servì dell'aiuto di Bertoldo Kuensberg, legato di Federico Barbarossa. Dopo la distruzione di Tuscolo nel 1191 la Chiesa assume il controllo assoluto di Rocca di Papa, che per tutto il secolo XIII rimase sotto la sua giurisdizione. Il "Castrum" subì una prima devastazione nel 1255, quando in esecuzione di alcune sentenze di Pietro Sumoroso, vicario di Carlo D'Angiò, fu consegnato nelle mani di Roma. Già da allora il castello doveva appartenere agli Annibaldi, ma notizie sicure del loro dominio non si hanno prima del XIV secolo. Nel 1328, quando Ludovico il Bavaro assediò la città, un presidio militare fu posto a guardia del castello e si pensa che ciò abbia dato origine al nome di "Bavaresi" che ancora oggi viene dato ai primi abitanti della Rocca. Alcune milizie Bavaresi si unirono agli abitanti del luogo, tracce della loro presenza restano nei colori, il bianco e l'azzurro del gonfalone comunale e nel nome del luogo abitato dalle milizie indicato come "Bavarese". Sul finire del XIV secolo Rocca di Papa fu degli Orsini fin quando nel 1379 i Romani, dopo un lungo assedio, la conquistarono. Nel 1391 tornò agli Annibaldi che nel 1425 la vendettero ai Colonna. Nel 1541 nella controversia di Paolo III, la famiglia dei Colonna perse tutti i suoi beni, l'insediamento capitolò e la fortezza fu distrutta da Pier Luigi Farnese. I Colonna dopo la morte di Paolo III recuperarono il loro feudo. A partire dal 1559 iniziò un lungo periodo di pace e Rocca di Papa fu governata da Marcantonio Colonna fino al 1584, che sancì i nuovi statuti, una serie di articoli atti a regolare la vita della comunità. Nei secoli successivi il paese restò in mano ai Colonna ad



eccezione delle parentesi storiche del 1807 e del Maggio del 1855 quando la popolazione, costituita per lo più da carbonai e pastori, si ribellò alle gabelle imposte dai Colonna e proclamarono il Primo Maggio la Repubblica di Rocca di Papa, ma le Forze Pontificie in brevissimo tempo ripresero il controllo della situazione. La notizia ebbe una grande eco e fu seguita con grande attenzione anche fuori dei confini nazionali e dai giornali esteri. Parlarono dell'avvenimento anche la scrittrice George Sand ed il poeta romano Gioacchino Belli e il conte Augusto Liedekerke, ministro dei Paesi Bassi.

Negli anni del Grand Tour ospitò numerosi scrittori come Goethe, Hans Christian Andersen, e Stendhal che descrisse il Monte Cavo nel racconto La Badessa di Castro (1839). Negli ultimi anni del XIX secolo, nei pressi dell'antica Fortezza venne costruito l'Osservatorio Geodinamico Reale, che dal 1922 al 1935 venne utilizzato da Guglielmo Marconi per i suoi esperimenti scientifici sulle trasmissioni radiofoniche, e che ora è stato trasformato in Museo Geofisico, l'unico esempio di museo a carattere scientifico del territorio dei Castelli Romani.

La storia recente di Rocca di Papa è stata segnata dai due conflitti mondiali, ed in particolare dai bombardamenti del 1944, che colpirono la città il 14 Febbraio, il 26 marzo, il 25 maggio causando la morte di 74 persone e la distruzione del centro del paese.



4. L'Abusivismo edilizio e la L.R. n.28/1980

“*Abusivismo edilizio*” è il termine ormai radicato nell'uso per definire l'esito delle trasformazioni illegali del territorio.

La definizione di “abusivismo” evoca al tempo stesso l'idea dell'uso anomalo di una risorsa, in questo caso il suolo, di una pratica che avvantaggia chi la esercita a danno degli altri e della collettività.

Nel territorio dei comuni della corona della capitale ed in particolare dell'area castellana e tuscolana, come Rocca di Papa, la necessità di generare nuovi aggregati o nuove realtà edificatorie, trova diretto riscontro o con l'attività economica svolta o per disponibilità del suolo a costo zero ove vivere.

Il fenomeno sorge già negli anni 50-60 del secolo scorso e si perpetua fino ai giorni nostri nonostante, e forse proprio in virtù, di tre leggi di condono edilizio.

9

L'abusivismo edilizio ha rappresentato un fenomeno piuttosto esteso ed ha colpito diffusamente il territorio esterno al centro abitato di Rocca di Papa: alcuni agglomerati sono sorti spontaneamente, privi di una propria identità e con una carenza di servizi e infrastrutture incompatibile con il miglioramento della qualità della vita.

L'Amministrazione Comunale, al fine di adempiere alle prescrizioni della normativa vigente, ha stabilito di provvedere alla perimetrazione dei nuclei spontanei anche per tener conto del mutato stato di fatto e di diritto conseguente la presentazione delle domande di condono ai sensi della L. n.47/1985, della L. n.724/1994, della L. n.326/2003 e L.R. n.12/2004.

Nella Regione Lazio il recupero e la riqualificazione dei nuclei sorti spontaneamente sono normati dalla Legge Regionale n.28/1980 e s.m.i.



In particolare, ai sensi dell'art.1 della suddetta Legge, i comuni del Lazio sono tenuti a procedere, mediante apposite ed organiche iniziative:

- al rilevamento delle costruzioni abusive esistenti nel territorio del comune;
- alla individuazione dei nuclei edilizi abusivi sorti in contrasto con le destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici generali ovvero con le norme di legge nazionali o regionali comportanti, anteriormente all'approvazione dello strumento urbanistico generale, limiti di edificabilità;
- alla individuazione dei nuclei edilizi abusivi che, ancorchè non in contrasto con le destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici generali, siano sorti senza la preventiva approvazione dello strumento attuativo ovvero in violazione di altre norme di attuazione stabilite negli strumenti urbanistici.

10

La L.R. 28/1980 dispone che la individuazione dei nuclei edilizi abusivi consiste nella perimetrazione delle parti del territorio occupate da costruzioni abusive nonché delle aree inedificate da destinare ad edilizia residenziale e a recupero degli standard urbanistici.

La perimetrazione deve risultare da elaborati grafici e dalla descrizione della consistenza e tipologia edilizia nonché dello stato di urbanizzazione e della dotazione dei servizi.

La perimetrazione risulta essere un atto propedeutico al recupero urbanistico ed al completamento delle aree individuate mediante la redazione della apposita variante al PRG, prevista dall'art.4 della legge regionale, denominata "*Variante speciale per il recupero dei nuclei edilizi abusivi*" o attraverso singoli piani di recupero dei diversi nuclei, sempre che si verifichino le seguenti condizioni:



- a) la rilevanza socio - economica dei singoli insediamenti, soprattutto con riferimento alla loro utilizzazione per usi di residenza stabile o per usi produttivi;
- b) la possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell'organismo urbano, così come configurato nello strumento urbanistico vigente;
- c) la compatibilità con eventuali vincoli di varia natura esistenti nel territorio (rispetto idrogeologico - paesistico - archeologico ed altri) ivi compresi quelli di cui alle leggi regionali 2 luglio 1974, n. 30 e 25 ottobre 1976, n. 52.

La normativa prescrive inoltre, che nei nuclei perimetrati gli interventi sulle aree inedificate debbano essere finalizzati alla riqualificazione urbanistica e si attuino attraverso comparti o comprensori d'iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle seguenti condizioni:

11

- a) L'indice di utilizzazione territoriale non può essere superiore a 0,20 mq/mq;
- b) Le destinazioni non residenziali non possono essere complessivamente superiori al 20 per cento della nuova cubatura residenziale;
- c) Il numero di abitanti insediabili non può eccedere quello degli abitanti insediati;
- d) La cessione gratuita al comune delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) La nuova volumetria deve essere compresa all'interno del fabbisogno complessivo dello strumento urbanistico generale approvato ed adottato;



- f) Deve essere allegato allo strumento attuativo uno studio di inserimento architettonico – urbanistico dei nuovi interventi all'interno del contesto urbano esistente.

Le uniche limitazioni all'edificazione delle aree libere interne alle perimetrazioni derivano dal rispetto della vincolistica dei luoghi, in particolare di quella contenuta negli eventuali piani specialistici redatti dagli enti pubblici sovraordinati rispetto al comune, volti alla tutela e all'integrità fisica del territorio, quali il Piano Territoriale Paesistico Regionale ed il Piano Territoriale Provinciale Generale.

Saranno anche escluse le nuove edificazioni nelle aree soggette a frana o instabilità geologica, nelle aree di rispetto delle acque pubbliche inserite nei Piani Territoriali Paesistici della Regione Lazio, nelle aree di rispetto dei vincoli di legge che riguardano, i boschi, i beni culturali, le aree archeologiche, etc. ed infine nelle aree di rispetto stradale.

12

La procedura amministrativa per il completamento dell'iter può essere sintetizzata nelle seguenti fasi:

- 1) adozione con Delibera del Consiglio Comunale delle perimetrazioni predisposte attraverso specifico studio urbanistico;
- 2) deposito degli atti negli uffici comunali per un periodo di trenta giorni interi e consecutivi al fine di consentire ai soggetti di prendere visione e proporre osservazioni;
- 3) pubblicità dell'avvenuto deposito mediante l'affissione sia all'Albo Pretorio che nei luoghi di pubblica frequenza;
- 4) inserzione dello stesso Avviso sul sito internet comunale e diffusione agli organi della stampa locale;



- 5) adozione con Delibera del Consiglio Comunale delle controdeduzioni alle osservazioni nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine precedente;
- 6) trasmissione della delibera all'Assessorato Regionale all'Urbanistica e Territorio.



5. Criteri per la perimetrazione dei nuclei

5.1 Metodologia generale

La perimetrazione dei nuclei abusivi non deve essere assunta come limite inamovibile, ma come premessa per un ragionamento urbanistico.

La prassi impone di seguire il criterio di includere essenzialmente le aree sulle quali insistono edifici realizzati senza successive aggiunte di aree ancora libere, ricomprendendo i lotti interclusi di cui all'art. 6 bis della Legge 27/83, modificativa ed integrativa della L.R. 28/80 ed eventualmente rinviando o ad una successiva fase di variante urbanistica la definizione dei perimetri più adatti a raggiungere gli obiettivi di recupero sociale ed urbano dei nuclei individuati o inserire i nuclei all'interno della variante generale del territorio comunale (peraltro in corso di redazione) ove eseguire in quella sede la normativa tecnica e urbanistica per il recupero.

14

In considerazione del fatto che le differenti aree abusive presentano spesso caratteristiche simili, ma anche alcune differenze peculiari, qualsiasi sia il procedimento di recupero, dovrà essere coerente con queste singolarità e fissare alcune regole chiare per la trasformazione, quali ad esempio:

- tutti gli edifici di nuova costruzione non potranno superare il numero dei piani medio dell'area;
- tutti gli edifici di nuova costruzione non potranno superare l'indice di edificabilità medio della zona in cui ricadono;
- gli edifici esistenti che non raggiungono i citati indici potranno operare attraverso ampliamenti o demolizioni e ricostruzioni sempre con il limite dell'altezza dei piani.



In questo modo lo sviluppo delle zone abusive avverrà in continuità con il passato così da non creare disomogeneità volumetriche e contribuire a creare una identità all'ambiente.

La ricerca della qualità urbana e dell'identità di ciascun luogo avverrà anche e principalmente attraverso la realizzazione di servizi, oggi carenti o assenti.

Condizione preliminare per il raggiungimento di questo obiettivo è il possesso delle aree necessarie alla loro realizzazione. La scelta del loro futuro recupero si baserà sull'acquisizione di un patrimonio di aree attraverso il meccanismo della cessione bonaria ottenuta in cambio del riconoscimento di diritti edificatori.

La futura previsione urbanistica, della quale le presenti perimetrazioni costituiscano la fase propedeutica, cercherà di delineare uno sviluppo sostenibile alla cittadina fornendo i servizi e le identità ancora mancanti alle zone periferiche e abusive allo scopo di farle divenire veri e propri quartieri in dialogo con l'originario centro. In questo modo non solo si avrà uno sviluppo più ordinato e più efficiente del sistema urbano ma si faciliteranno i processi di socializzazione, convivenza ed integrazione che sono alla base della comunità dei cittadini e potrà porre un freno ad una indiscriminata crescita avendo riferimenti certi in termini di norme urbanistiche approvate.

15

La metodologia seguita nella redazione della presente perimetrazione dei nuclei spontanei si è basata sostanzialmente sulle risultanze di un'attenta analisi dello stato di fatto, infatti si è provveduto a delimitare le zone derivanti dall'inviluppo delle aree totalmente o parzialmente edificate includendo i lotti edificati con la loro area di pertinenza, i lotti interclusi ed anche alcune aree libere necessarie alla definizione dei margini delle future conurbazioni.

Queste saranno normate da apposita zonizzazione che in linea di principio potrà individuare due tipologie di zona denominate rispettivamente:



- Zona di completamento residenziale, la quale si riferirà alle aree interessate da edificazione prevalentemente residenziale, totalmente o parzialmente edificate, o inedificate nel caso di lotti interclusi;
- Zona di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche, la quale si riferirà ad ambiti di intervento costituiti essenzialmente da aree libere di più ampia dimensione, ed in esse verranno reperiti gli spazi pubblici necessari al fabbisogno di servizi dei nuclei; queste aree potranno anche essere esterne al perimetro dei nuclei, saranno individuate e saranno attuate come comparti urbanistici qualora di dimensione adeguata.

Tale criterio risulta aderente ai principi informativi della L.R. 28/80 con particolare riferimento ai contenuti delle norme urbanistiche per il recupero dei nuclei abusivi stabiliti al Capo II e al disposto dell'art.6: *“Le aree per il verde, i servizi pubblici ed i parcheggi debbono essere reperite nella misura prevista dal decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ed eventuali modificazioni nell'ambito della perimetrazione di cui al secondo comma dell' art. 1; nel caso di comprovata impossibilità si può provvedere alle esigenze per i servizi del comprensorio attraverso il reperimento di aree esterne al perimetro dei nuclei ed adiacenti ad esso.”*

16

5.2 Fonti e basi grafiche utilizzate

Le analisi e gli studi effettuati e le conseguenti perimetrazioni sono stati riportati su base catastale sovrapposta alla Carta Tecnica Regionale.

Al fine di rendere gli elaborati grafici il più possibile rispondenti allo stato dei luoghi è stato utilizzato il programma Google Earth Pro per una verifica della esistenza di volumi edilizi non riportati sulla cartografia esistente.

Queste integrazioni sono state apportate prescindendo dalla sanabilità dell'abuso, per avere il reale accertamento della consistenza edilizia del nucleo perimetrato, ed in ogni caso non costituiscono legittimazione dell'edificio stesso.



Eventuali ulteriori edifici non rappresentati potranno essere riportati a seguito della pubblicazione degli elaborati sulla base delle possibili segnalazioni dei cittadini interessati.

5.3 Ambiti di indagine

L'art. 1 della L.R. 28/1980 prevede l'individuazione dei nuclei in funzione del contrasto con le previsioni urbanistiche, di conseguenza sono state considerate le edificazioni in contrasto con le destinazioni di zona di PRG e quelle sorte in conformità ma in assenza dello strumento attuativo o in violazione ad altre norme di piano senza entrare nel merito della loro legittimità o meno.

Nel caso di Rocca di Papa si è in presenza di un fenomeno che interessa una eterogeneità di casi urbanistici e territoriali, infatti si hanno:

- compromissioni di aree prevalentemente agricole sia distanti che limitrofe al centro urbano, cioè quelle aree che per loro natura richiedono un maggior controllo ed una più attenta definizione urbanistica, sulle quali si auspica la redazione di una variante speciale od anche piani di recupero, di iniziativa pubblica o privata, atti ad assicurare il riordino morfologico e la riqualificazione dell'ambito,
- compromissione di aree libere fino alla saldatura con lotti confinanti a quelli aventi regolari previsioni urbanistiche di PRG vigente, ma che hanno avuto attuazione lenta o conseguente a piani attuativi.

17

Gli ambiti sono identificati da una apposita lettera e da un toponimo corrispondente alla località.



5.4 Criteri di perimetrazione

Lo scopo della legge regionale in materia di abusivismo edilizio è volto a fornire una identità urbanistica a quegli agglomerati sorti spontaneamente e di conseguenza privi di infrastrutture, servizi, ma nei quali è possibile scorgere un principio di struttura urbana.

Ai sensi della normativa vigente la perimetrazione deve comunque ricomprendere, oltre gli edifici legittimi:

1. gli edifici per i quali risulta presentata domanda di sanatoria sia per la L. n. 47/85, sia L. n. 724/94 e che, in base alla legge 326/2003 risultino ultimati entro il 31 Marzo 2003;
2. i lotti interclusi di cui all'art.6 bis della legge 27/1983 che abbiano superficie inferiore od uguale a mq 1500, delimitati per almeno due lati da lotti edificati e per i restanti lati da aree vincolate a strade o altri spazi di uso pubblico.

18

L'Ufficio Tecnico Comunale ha prodotto una schedatura completa dei dati dei condoni richiesti ai sensi della legge 47/85 , dalla legge 724/94 e della legge 329/2003.

Ad oggi sono presenti agli atti comunali n.1006 istanze di sanatoria edilizia per la L. n. 47/1985, di cui n.866 rilasciate, n. 1263 istanze di sanatoria per la L. n. 724/1994 di cui n.507 rilasciate e n. 535 istanze di sanatoria per la L. n. 326/2003, di cui n.2 rilasciate.

Alcune delle istanze sono già oggetto di provvedimenti definitivi di acquisizione al patrimonio o di riduzione in pristino. Per tali istanze potrà essere valutato un separato strumento di recupero.

Le operazioni di studio e analisi del territorio sono state organizzate secondo le seguenti fasi:



1. Indicazioni sulla cartografia catastale di tutti i dati oggetto delle domande di condono, sia singolarmente per ciascuna legge di condono, sia attraverso un elaborato complessivo per una lettura quantitativa di insieme;
2. Individuazione urbanistica dei nuclei su base cartografica 1:10000 identificandoli secondo un criterio di densità dell'edificato, mediante la presenza di un tessuto viario e di opere di urbanizzazione, consentendo la identificazione degli stessi come singoli aggregati;
3. Analisi di ciascun Nucleo perimetrato con la pianificazione territoriale e locale.

Dalle analisi svolte è emersa la necessità di riqualificare i nuclei come perimetrati, attraverso la dotazione degli standard; dei sistemi infrastrutturali e socio-economico, perseguendo il passaggio qualitativo dalla singola realtà edificatoria alla scala urbana e territoriale.

19

La perimetrazione effettuata non costituisce variante speciale al PRG, ai sensi dell'artt. 4 e 9 della L.R. n. 28 del 2 maggio 1980, la cui definizione avverrà solo attraverso successivo ed apposito procedimento anche in virtù della variante al PRG in corso di istruttoria.



6. I Nuclei Perimetrati

Sono stati quindi individuati e perimetrati n.8 nuclei abusivi, che indipendentemente dalla collocazione del territorio in rapporto alla vicinanza o meno dal centro urbano, presentano caratteristiche omogenee per tipologie, densità edilizia e dotazione infrastrutturale.

La tipologia ricorrente è la residenza unifamiliare o bifamiliare o se più ampia legata sempre ad un nucleo familiare con un massimo di tre piani fuori terra. L'utilizzazione è più spesso di prima casa anziché per seconda casa o per vacanza, anche se non mancano questo tipo di residenze. Spesso le edificazioni realizzate presentano un piano interrato o seminterrato frequentemente destinato ad attività produttive del proprietario. Non si riscontra una peculiare presenza di aree destinate esclusivamente alle attività produttive.

20

Sotto l'aspetto infrastrutturale i nuclei perimetrali dispongono di una rete viaria principale costituita da precedenti tracciati comunali o vicinali con diramazioni secondarie di accesso alla proprietà, spesso realizzate direttamente dagli interessati e con reciproche servitù.

Sarà comunque necessaria una rielaborazione e razionalizzazione della rete viaria per intervenire con operazioni di adeguamento dell'esistente.

Appaiono inesistenti dotazioni di attrezzature collettive o di servizi nonché aree destinate a parcheggio o per il verde pubblico.

Restano esclusi dalle perimetrazioni dei nuclei, una pluralità di costruzioni abusive singole, che, in quanto non costituenti nuclei, non siano suscettibili di perimetrazione di cui all'art. 1 della L. R. n. 28/80, o non è possibile individuare un nucleo o aggregarlo ad altro nucleo a causa della posizione geografica e che pertanto costituiscono una residualità di abusivismo sparso, potranno essere valutati nell'ambito regolamentare del redigendo piano



generale in variante con la previsione di deroghe normative per l'esclusivo fine del recupero delle costruzioni (art. 15).

I dati metrici dei nuclei perimetrati si rilevano dall'esame della seguente tabella indicante le superfici interessate e la loro incidenza rispetto all'intera superficie comunale pari a Ha 3.972, gli abitanti attualmente residenti, la superficie edificata e la densità territoriale.

L'esame dei dati mostra che in totale la superficie perimetrata ammonta ad Ha 380.63 circa, con una incidenza totale di circa 9,5 % rispetto alla superficie comunale.

Sintesi dei dati dimensionali dei Nuclei Perimetrati

Nucleo	Superficie nucleo	Incidenza % superficie comunale	Abitanti residenti stimati	Superficie edificata	Densità territoriale
A	38.13 Ha	0,9 %	802	21.61 ha	21,03 ab/ha
B	17.67 Ha	0,5%	498	12.77 ha	28,18 ab/ha
C	40.96 Ha	1%	827	16.27 ha	20,19 ab/ha
D	36.17 Ha	0,9 %	725	20.92 ha	20,04 ab/ha
E	135.19 Ha	3,4%	1.501	58.07ha	25,84 ab/ha
F	24.02 Ha	0,6%	57	14.84 ha	3.84 ab/ha
G	15.97 Ha	0,4%	159	11.92 ha	13.33 ab/ha
H	72.25 Ha	1,8%	138	40.66 ha	3.39 ab/ha
TOT.	380.63 Ha	9,5%			



6.1 Nucleo A – Sacramento

Il Nucleo A – Sacramento si sviluppa nel quadrante Nord-Ovest del territorio comunale.

Rispetto al PRG previgente l'area è interamente classificata come Zona E - Rurale.

Rispetto alla Variante adottata l'area è classificata come zona:

E2 – Ambiti territoriali con valenza agricola compromessa

B1 – Tessuto prevalentemente residenziale

C2 – Ambiti urbani da riqualificare

D – Attività artigianali

I principali dati territoriali del Nucleo A – Sacramento sono i seguenti:

- Superficie : 381 377 mq = 38.13 ha
- Superficie edificata: 216 137 mq = 21.61 ha
- Superficie non edificata: 165 240 mq = 16.52 ha
- Abitanti stimati al 2021: 802 ab.
- Rapporto densità territoriale stimata. ab/ha $802/38.13 = 21,03$ ab/ha



6.2 Nucleo B – Arcioni

Il Nucleo B – Arcioni si sviluppa anch'esso nel quadrante Nord-Ovest del territorio comunale, a sud del nucleo A, tra quest'ultimo e il centro storico.

Rispetto al PRG previgente l'area del Nucleo B è classificata parte come Zona E - Rurale, parte come zona B - Completamento e parte come zona V – Verde.

Rispetto alla Variante adottata l'area è classificata come zona:

B1 – Tessuto prevalentemente residenziale

B2 – Tessuto esclusivamente residenziale

D – Attività artigianali

in piccolissima parte E2 – Ambiti territoriali con valenza agricola compromessa

I principali dati territoriali del Nucleo B – Arcioni sono i seguenti:

23

- Superficie : 176 730 mq = 17.67 ha
- Superficie edificata: 127 750 mq = 12.77 ha
- Superficie non edificata: 48 849 mq = 4.88 ha
- Abitanti stimati al 2021: -- ab.
- Rapporto densità territoriale stimata. ab/ha --/38.13 = -- ab/ha



6.3 Nucleo C – Calcare

Il Nucleo C – Calcare si sviluppa anch'esso nel quadrante Nord-Ovest del territorio comunale, al confine con il Comune di Grottaferrata.

Rispetto al PRG previgente l'area del Nucleo C è classificata parte come Zona E - Rurale, in piccolissima parte come zona B - Completamento e parte come zona C – Espansione.

Rispetto alla Variante adottata l'area è classificata come zona:

B1 – Tessuto prevalentemente residenziale

C2 – Ambiti urbani da riqualificare

C3 – Ambiti urbani da recuperare

I principali dati territoriali del Nucleo C – Calcare sono i seguenti:

- Superficie : 409 637 mq = 40.96 ha
- Superficie edificata: 162 784 mq = 16.27 ha
- Superficie non edificata: 246 853 mq = 24.68 ha
- Abitanti stimati al 2021: 827 ab.
- Rapporto densità territoriale stimata. ab/ha $827/40.96 = 20,19$ ab/ha

24



6.4 Nucleo D – I Colli

Il Nucleo D – I Colli si sviluppa ad Ovest del territorio comunale, al confine con il Comune di Grottaferrata.

Rispetto al PRG previgente l'area del Nucleo C è classificata quasi interamente come Zona E - Rurale, oltre a piccole aree classificate come zona B - Completamento e V – Verde.

Rispetto alla Variante adottata l'area è classificata come zona:

E4 – Ambiti territoriali con carattere rurale compromesso

B1 – Tessuto prevalentemente residenziale

B2 – Tessuto esclusivamente residenziale

C2 – Ambiti urbani da riqualificare

F5– Servizi privati

F3 – Verde privato attrezzato

25

I principali dati territoriali del Nucleo D – I Colli sono i seguenti:

- Superficie : 361 710 mq = 36.17 ha
- Popolazione residente stimata: 725 abitanti
- Superficie edificata: 209 289 mq = 20.92 ha
- Superficie non edificata: 152 421 mq = 15.24 ha
- Rapporto densità territoriale stimata. ab/ha $725/36.17 = 20,04$
ab/ha



6.5 Nucleo E – Campi

Il Nucleo E – Campi si localizza nella parte centrale del territorio comunale, a sud del Centro Storico.

Rispetto al PRG previgente l'area del Nucleo C è classificata quasi interamente come Zona E - Rurale, oltre a piccole aree classificate come zona C - Espansione e V – Verde.

Rispetto alla Variante adottata l'area è classificata come zona:

- E1 – Ambiti territoriali con valenza agricola di pregio
- E2 – Ambiti territoriali con valenza agricola compromessa
- B1 – Tessuto prevalentemente residenziale
- B2 – Tessuto esclusivamente residenziale
- C1 – Ambiti urbani da ristrutturare
- C3 – Ambiti urbani da recuperare

26

I principali dati territoriali del Nucleo E– Campi sono i seguenti:

- Superficie : 1 351 925 mq = 135.19 ha
- Superficie edificata: 580 728 mq = 58.07ha
- Superficie non edificata: 771 197 mq = 77.11 ha
- Abitanti stimati al 2021: 1.501 abitanti
- Rapporto densità territoriale stimata. ab/ha $1501/58.07 = 25,84$
ab/ha



6.6 Nucleo F – Barbarossa

Il Nucleo F – Barbarossa si localizza a sud del territorio comunale.

Rispetto al PRG previgente l'area del Nucleo F è classificata interamente come Zona V – Verde.

Rispetto alla Variante adottata l'area è classificata interamente come zona: E1 – Ambiti territoriali con valenza agricola di pregio.

I principali dati territoriali del Nucleo F– Barbarossa sono i seguenti:

- Superficie : 240 250 mq = 24.02 ha
- Superficie edificata: 148 431 mq = 14.84 ha
- Superficie non edificata: 91 819 mq = 9.18 ha
- Popolazione residente stimata: 57 abitanti
- Rapporto densità territoriale stimata. ab/ha $57/14.84 = 3.84$ ab/ha



6.7 Nucleo G – Domatore

Il Nucleo G – Domatore si localizza nel quadrante Nord-Est del territorio comunale.

Rispetto al PRG previgente l'area del Nucleo G è classificata parte come Zona E – Rurale , parte in zona B – Compeltamento e part in zona V – Verde.

Rispetto alla Variante adottata l'area è classificata interamente come zona: E1 – Ambiti territoriali con valenza agricola di pregio.

Rispetto alla Variante adottata l'area è classificata come zona:

- E1 – Ambiti territoriali con valenza agricola di pregio
- C3 – Ambiti urbani da recuperare
- F1 – Servizi pubblici
- F2 – Verde Pubblico
- F5 – Servizi privati

28

I principali dati territoriali del Nucleo G– Domatore sono i seguenti:

- Superficie : 159 771 mq = 15.97 ha
- Superficie edificata: 119 221 mq = 11.92 ha
- Superficie non edificata: 40 550 mq = 4.05 ha
- Abitanti stimati al 2021: 159 abitanti
- Rapporto densità territoriale stimata. ab/ha $159/11.92 = 13.33$ ab/ha



6.8 Nucleo H – Colli del Vivaro

Il Nucleo H – Colli del Vivaro si localizza nella punta Nord-Est del territorio comunale, a confine con il comune di Artena, Rocca Priora e Lariano.

Rispetto al PRG previgente l'area del Nucleo G è classificata interamente come Zona C3 - Espansione.

Rispetto alla Variante adottata l'area è classificata interamente come zona: E1 – Ambiti territoriali con valenza agricola di pregio.

Rispetto alla Variante adottata l'area è classificata come zona:

E1 – Ambiti territoriali con valenza agricola di pregio

E3 – Ambiti territoriali con valenza rurale di pregio

I principali dati territoriali del Nucleo H– Colli del Vivaro sono i seguenti:

- Superficie : 722 564 mq = 72.25 ha
- Superficie edificata: 406 624 mq = 40.66 ha
- Superficie non edificata: 315 940 mq = 31.59 ha
- Abitanti stimati al 2021: 138 abitanti
- Rapporto densità territoriale stimata. ab/ha $138/40.66 = 3.39$
ab/ha



7. Criteri e contenuti del recupero

La perimetrazione dei nuclei su esposta ha la finalità di attuare il recupero urbanistico dei nuclei stessi.

Al recupero urbanistico dei nuclei perimetrati potrà avvenire mediante il loro inserimento nel progetto urbanistico in corso di redazione e di ricognizione che è la variante al piano regolatore vigente.

Nell'ambito della zonizzazione e normazione del piano stesso, potranno essere previste diverse modalità di attuazione del recupero, ciascuna delle quali risponderà alle esigenze del medesimo nucleo sia per le peculiarità e caratteristiche specifiche, non solo dimensionali, ma soprattutto per degrado o per dotazione di servizi ed infrastrutture.

Potranno quindi essere piani attuativi di iniziativa pubblica o privata che riguarderanno l'intero nucleo e potranno parteciparvi tutte le costruzioni, siano esse:

30

- costruzioni illegittimamente realizzate per le quali non sia stata presentata istanza di condono edilizio o sia stata rigettata,
- costruzioni illegittimamente realizzate per le quali sia in corso procedimento giudiziale.

I piani urbanistici di recupero costituiranno lo strumento per :

- ricucitura del tessuto edificato con indicazione degli interventi edilizi possibili financo rigenerativi,
- inserimento di indici edificatori compatibili con le finalità del recupero,



- cessione di aree strategiche alla finalità del recupero urbanistico del tessuto del nucleo, e individuazione delle aree per diritto di superficie o di proprietà,
- reperimento di aree da destinare agli standard urbanistici non adeguati,
- isolare le aree sottoposte a vincolo speciali o prevedere compensazioni di vincoli e gravami,
- realizzare o completare o adeguare le infrastrutture di rete,
- ricucitura della viabilità irrinunciabile,
- gestione delle destinazioni d'uso ammesse o ammissibili,
- quantificazione dell'investimento pubblico e privato, indicazione del valore dell'interesse pubblico, degli oneri concessori, delle monetizzazioni.



8. Elaborati

Gli elaborati costituenti la Perimetrazione dei Nuclei Abusivi del comune di Rocca di Papa sono i seguenti:

- TAV.01 Inquadramento
- TAV.02 PRG rielaborazione su parere del 7.11.73 Ass.Regionale adottato dal commissario straordinario con delibera 639 del 2.8.74
- TAV.03 Graficizzazione di sintesi Prg Vigente 1973
- TAV.04 Aree trasformabili del PRG 1973 con varianti successive (PRU o PdL)
- TAV.05 Perimetrazione nuclei spontaneamente sorti del 2002 e inseriti nella variante al Prg, adottata nel 2007
- TAV.06 Sovrapposizione dei perimetri dei nuclei del 2002 con le aree trasformabili del PRG vigente del 1973
- TAV.07 Localizzazione domande di condono Legge n. 47 del 1985
- TAV.08 Localizzazione domande di condono Legge n. 724 del 1994
- TAV.09 Localizzazione domande di condono Legge n. 326 del 2003
- TAV.10 Visualizzazione della localizzazione domande di condono
- TAV. 11 Raffronto tra perimetrazione nuclei 2002, aree trasformabili del Prg vigente del 1973 e domande di condono
- TAV.12 Nuovi perimetri nuclei spontaneamente sorti in rapporto con le aree trasformabili del Prg vigente
- TAV.13 Individuazione nuovi perimetri nuclei spontaneamente sorti

32



- TAV.14 Nucleo A - Sacramento
- TAV.15 Nucleo B – Arcioni
- TAV.16 Nucleo C - Calcare
- TAV.17 Nucleo D - I Colli
- TAV. 18a Nucleo E - Campi
- TAV.18b Nucleo E - Campi
- TAV.19 Nucleo F - Barbarossa
- TAV.20 Nucleo G - Domatore
- TAV. 21a Nucleo H - Colli Del Vivaro
- TAV. 21b Nucleo H - Colli Del Vivaro

Il tecnico incaricato

Elisabetta Cicerchia

