

COMUNE DI COLLEFERRO

Città Metropolitana di Roma Capitale



Pianificazione Urbanistica

MASTERPLAN



COMUNE DI COLLEFERRO

Città Metropolitana di Roma Capitale

LINEE STRATEGICHE PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

1. PRESENTAZIONE

Il Comune di Colleferro ha avviato le procedure amministrative per l'elaborazione della Pianificazione urbanistica del territorio comunale seguendo le linee previste dalla normativa regionale, la quale invita i Comuni a predisporre la programmazione del proprio territorio facendosi carico delle esigenze e delle priorità socio-economiche, traducendole in processi e programmi amministrativi, prima ancora che si passi agli aspetti urbanistici ed edilizi.

In particolare, nel rispetto delle indicazioni della recente Lr n. 7 del 18.07.2017, gli obiettivi che si intende perseguire sono funzionali a:

- incentivare la razionalizzazione e l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente;
- favorire il recupero delle periferie, promuovere e agevolare la rigenerazione delle aree industriali dismesse, la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive con presenza di tessuti edilizi disorganici nonché di complessi edilizi e/o di singoli edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;
- qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni urbane e territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti;
- favorire la mobilità sostenibile, potenziando le aree già destinate alla piattaforma logistica, realizzare un centro di servizi intermodali per il trasporto combinato gomma-rotaia dei viaggiatori;
- aumentare la sicurezza degli edifici esistenti mediante interventi di adeguamento e di miglioramento sismico;
- favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche più avanzate nel campo della bioedilizia, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e favorendo lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;
- promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il

recupero delle acque piovane.

Pianificazione Urbanistica intesa quale strumento innovativo di programmazione, da definire non solamente nei tradizionali aspetti urbanistici ed edilizi ma anche, e soprattutto, nelle sue componenti ambientali, sociali, produttive, infrastrutturali. Gli obiettivi sono perseguiti attraverso quelle che - nei documenti di analisi prodotti dal Comune - sono definite *"assi prioritari dello sviluppo sostenibile"*: il recupero e la tutela dell'ambiente; lo sviluppo e l'occupazione; il sistema infrastrutturale e della mobilità; la valorizzazione della qualità urbana.

Una programmazione, quindi, all'insegna del principio della sostenibilità, del rispetto dell'ambiente e del miglioramento della qualità della vita che, racchiusa nei documenti di Pianificazione strategica, consente di impostare al meglio lo sviluppo socio-economico di Colleferro nell'ambito delle attività finalizzate alla formazione del Piano urbanistico.

I temi appena accennati sono di grande impegno e di estrema attualità. Rappresentano imprescindibili priorità di sviluppo.

Sono grandi questioni, che non riguardano solamente la realtà circoscritta di Colleferro, ma un territorio di più vaste dimensioni che, storicamente, ha assegnato e riconosce ancora oggi, centralità alla nostra città in relazione ad un tessuto sociale, economico e produttivo consolidato, a cui si aggiunge la posizione strategica rispetto al sistema delle grandi infrastrutture.

Oggi, più che mai, la risoluzione dei nodi dello sviluppo - in chiave strategica, non episodica - merita le attenzioni e le riflessioni di tutti perché, anche al livello locale, gli interrogativi sul futuro devono stare al centro dell'agenda politica e della pratica di governo. Questo è, se vogliamo, il senso più vero e profondo della strategia di sviluppo della Pianificazione: costruire il presente pensando il futuro.

L'Assessore all'Urbanistica e LL. PP.
Umberto ZEPPA

Il Sindaco
Pierluigi SANNA

I N D I C E

1.	PRESENTAZIONE.....	2
2.	LE ATTIVITÀ PREGRESSE NEL PROCESSO DI FORMAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE.....	6
3.	UNA FASE NUOVA NEL PROCESSO DI FORMAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE.....	8
4.	IL MASTERPLAN	12
5.	POSIZIONE STRATEGICA DI COLLEFERRO NELLO SCENARIO REGIONALE ED INTERREGIONALE	15
6.	ANDAMENTO DEMOGRAFICO DELLA POPOLAZIONE 2001-2015	20
	Variazione percentuale della popolazione	22
	Flusso migratorio della popolazione.....	23
	Movimento naturale della popolazione.....	26
7.	IL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE DEL LAZIO (Adozione 2007).....	29
8.	AREE BOScate ALL'INTERNO DEL COMPENSORIO INDUSTRIALE DISMESSO.....	31
	Perizia 2002 34	
	Perizia 2017 35	
	Consistenze parziali e totali delle aree boscate vincolate.....	35
	Quadro normativo.....	37
	Interferenze tra aree boscate e previsioni di opere pubbliche o di interesse pubblico.....	39
	Altri beni paesaggistici	40
9.	RUOLO STRATEGICO DI COLLEFERRO NELLE PREVISIONI DEL PTPG DI ROMA 2010	42
10.	IL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE (Approvazione 1984) NELLE AREE INDUSTRIALI DISMESSE	49
	<i>ART. 43 (ZONE INDUSTRIALI)</i>	49
	<i>ART. 44 (ZONE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO)</i>	50
	<i>ART. 46 BIS - (ZONA INDUSTRIALE DI RICONVERSIONE E RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DISMESSE)</i>	51
	<i>ART. 28 (ZONE PER ATTREZZATURE URBANE GENERALI)</i>	52
	2) Zone per attrezzature generali.	52
	<i>ART. 51 (VINCOLO DI RISPETTO DELL'ABITATO)</i>	54
11.	GESTIONE DEL RISCHIO: IL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO 2005 DELL'AUTORITÀ DI BACINO LIRI-GARIGLIANO-VOLTURNO.....	55
12.	MORFOLOGIA E CLIVOMETRIA DELL'AREA INDUSTRIALE DISMESSA.....	57
	OBIETTIVO 1 - Rigenerazione urbana delle aree industriali dismesse e riuso dei "Vuoti"	60
	Premessa	60
	Quadro Strutturale Preliminare.....	63
	Quadro Programmatico Preliminare.....	77
	Componenti di ruolo programmatico	77

La disciplina urbanistica per le aree industriali dismesse	84
Attuazione indiretta e programmazione	88
Attuazione diretta e patrimonio edilizio esistente nelle aree industriali dismesse	88
Spazi pubblici di ruolo locale e di interesse generale calibrati attraverso standard prescritti da legge.....	90
Opere di interesse generale da cedere al pubblico ed opere caratterizzanti l'insediamento	90
Urbanizzazioni	91
OBIETTIVO 2: Contenimento del consumo di suolo e Adeguamento del patrimonio edilizio.....	92
Contenimento del consumo di suolo.....	92
Adeguamento del patrimonio edilizio	92
OBIETTIVO 3 Centro servizi di area vasta	94
OBIETTIVO 4 Recupero e Valorizzazione delle peculiarità storiche, culturali e architettoniche.....	95
Evoluzione del tessuto urbanistico della città attraverso la sua ricostruzione storica.....	95
La città di fondazione e l'Arch. Michele Oddini.....	98
Nascita del Comune di Colleferro e Progettazione del "primo" Centro Urbano – Da Oddini a Morandi	105
"Via Romana" - Ruolo e componenti, asse di rifondazione, correlazione delle due nuove Centralità Urbane.....	116
Centralità Urbana S. Barbara.....	119
Il "Villaggio" di S. Barbara – Quartiere Oddiniano	119
Piazza Italia – Quartiere Morandiano	125
Centralità Urbana "S. Gioacchino".....	133
OBIETTIVO 5 Ricucitura urbana delle aree periferiche.....	143
OBIETTIVO 6 Riqualificazione ambientale	148
Analisi Ambientale	148
Attività svolte nell'area industriale di Colleferro.....	150
A) Misure di messa in sicurezza d'emergenza (MISE).....	150
B) Caratterizzazione	152
Aree di competenza della Pubblica Amministrazione	153
Aree industriali con intervento diretto dell'Ufficio Commissariale	155
Aree Industriali.....	156
Conclusioni.....	158
OBIETTIVO 7 Attività produttive, di riconversione ambientale e della logistica.....	161
OBIETTIVO 8 Mobilità sostenibile	166

2. LE ATTIVITÀ PREGRESSE NEL PROCESSO DI FORMAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE

Il Comune di Colleferro, a dire il vero, ha avviato le attività tecnico-amministrative per la formazione dello strumento urbanistico generale comunale a partire dall'anno 2004, prendendo le mosse dalle Linee di indirizzo del Piano di Sviluppo Socio Economico (PSSE) approvate con deliberazione del C.C. n. 29/2004.

Con successiva deliberazione del C.C. n. 100/2005, è stato approvato un Documento di Indirizzo del Piano Urbanistico che fa proprie le linee di indirizzo del sopra citato PSSE.

Altra significativa attività è rappresentata dal I° Rapporto sullo Stato dell'Ambiente (R.S.A.), redatto nell'ambito del progetto di Agenda 21.

Il progetto di "Agenda 21 Locale" concluso nell'anno 2007 si è concretizzato con l'elaborazione del Piano di Azione Locale (P.A.L.), quale documento di indirizzo per l'implementazione di interventi ed iniziative a favore di uno Sviluppo Locale sostenibile, così come scaturito dall'ampia e qualificata partecipazione (forum) di cittadini e portatori di interesse.

In attuazione degli atti di indirizzo sopra richiamati, con deliberazione del C.C. n. 8/2007, è stato approvato il documento "Indirizzi attuativi per la pianificazione sostenibile e partecipata del PUCG di Colleferro", ed istituito il "Forum per lo sviluppo sostenibile di Colleferro", finalizzato ad attuare i processi partecipativi con i Comuni del comprensorio dell'Alta Valle del Sacco e dei Monti Lepini e con le associazioni datoriali e sindacali.

L'attività del Forum si è conclusa in data 18 aprile 2007 con la relazione sulle risultanze finali dei lavori denominata "Documento Programmatico Propedeutico per la formazione del PUCG".

Con deliberazione del C.C. n. 21/2009, è stato adottato un nuovo "Documento preliminare di Indirizzo" aggiornato, quale strumento preliminare e propedeutico alla stesura del Piano e con successiva deliberazione del C.C. n. 10/2010, in virtù delle priorità che l'Amministrazione comunale si era data, è stata adottata, ai sensi della L.R. 28/1980 e s.m.i., la Variante speciale in località IV Km, ormai conclusa.

La Provincia di Roma, a seguito dell'approvazione del Piano Territoriale Provinciale Generale (deliberazione Consiglio Provinciale n. 1/2010), con nota pervenuta al Comune in data 26 gennaio 2011, prot. N. 2532, ha trasmesso la propria deliberazione di Giunta n. 1119/51 del 9 dicembre 2010, avente ad oggetto: *"Indirizzi operativi in ordine all'adeguamento degli Strumenti Urbanistici Comunali al Piano Territoriale Provinciale Generale, nonché all'esercizio delle funzioni provinciali in sede di esame degli strumenti urbanistici adottati dai Comuni"*.

Il Comune di Collesferro, in conformità ai suddetti indirizzi, con deliberazione del C.C. n. 32/2011 ha riadottato il Documento Preliminare di Indirizzo, quale aggiornamento di quello già adottato con deliberazione del C.C. n. 21/2009. al fine di "acquisire, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 38/99, nell'ambito della Conferenza di pianificazione, il parere della Regione e della Provincia sulla compatibilità degli indirizzi del PUGC rispetto agli strumenti e agli indirizzi della pianificazione territoriale e paesistica regionali e provinciali".

In data 27.09.2012 sul Documento di Indirizzo adottato, corredato con il Rapporto preliminare VAS, è stata avviata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica. La 1^a Conferenza di Consultazione VAS che si è tenuta in data 12.12.2012 si è conclusa con una serie di valutazioni e richiesta di approfondimenti e verifiche sul DPI da parte dell'Autorità competente regionale e degli SCA.

Poiché il Comune non ha mai ottemperato a tali richieste, anche a causa dello scioglimento anticipato del Consiglio Comunale in data 16/12/2014, la Regione con propria Determinazione del 18/03/2015 ha archiviato la Valutazione Ambientale Strategica.

3. UNA FASE NUOVA NEL PROCESSO DI FORMAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE

L'attuale Amministrazione comunale di Colleferro ha già fatto propri questi nuovi indirizzi comunicati dalla Regione Lazio, ha abbandonato alcune aspirazioni ritenute non rispondenti alle esigenze della città; in modo particolare è stata superata l'ipotesi di un incremento demografico ben oltre le indicizzazioni che derivano dalle nuove filosofie sul consumo di suolo e, pertanto, ha recepito nel Documento Unico di Programmazione (DUP), fin dalla sua prima approvazione (triennio 2016/2018), avvenuta con deliberazione della G.C. n. 105 del 30.12.2015, i nuovi indirizzi e le strategie di pianificazione.

In particolare, nel DUP sono state delineate le caratteristiche del nuovo Piano, inteso quale strumento chiaro e flessibile, costituito da due principali componenti: una strutturale, strategica e programmatoria, l'altra operativa.

Alla prima attengono le scelte principali in relazione alle linee di sviluppo socio-economico e spaziale del territorio, il dimensionamento complessivo e la normativa tecnica di riferimento; alla seconda le modalità di attuazione e di intervento.

Abbiamo fin da subito pensato ad una Pianificazione del nostro territorio di tipo innovativo che, oltre ad una differente metodologia, muova la propria azione sia all'interno del solco tracciato dalla legislazione vigente, sia di livello regionale che nazionale e, al tempo stesso, sia pienamente coerente e rispettosa delle previsioni delineate per questo territorio dalla pianificazione sovraordinata del PTPG e del PTPR.

Anzi, l'occasione di Pianificare il territorio ci offre anche l'opportunità di esprimere un'ambizione ancora più ardua: ripensare e coniugare, secondo le moderne esigenze dell'Urbanistica, il ruolo di centralità da sempre vocazione e peculiarità di Colleferro.

Da qui la nostra convinzione che Colleferro possa e debba aspirare ad essere una nuova centralità territoriale. Vale a dire: un territorio che, legittimamente si candida a fornire servizi per un'Area geograficamente molto più Vasta.

Avvertiamo anche l'esigenza di liberare il processo di pianificazione da due vincoli oggettivamente insostenibili: le tempistiche eccessivamente lunghe per la definitiva approvazione del PUCG e l'accettazione di interventi puntuali, generalmente in variante al PRG vigente, i cui effetti prodotti siano svincolati dalla indispensabile visione organica

e sostenibile dello sviluppo, dalla esigenza di approdare ad una innovazione compatibile ed armonica del tessuto urbano.

Per questo riteniamo utile dotarci di uno strumento che, opportunamente sottoposto alle valutazioni ed all'approvazione dell'Organo consiliare, consenta di definire, a monte del Piano stesso, una visione del futuro assetto della città; un quadro, insomma, entro cui collocare obiettivi, criteri, indici di riferimento e standard che rappresentino le linee strategiche per le attività di formazione del Piano e, al tempo stesso, la verifica delle compatibilità con tale quadro delle proposte di Piani Attuativi per gli interventi puntuali che dovessero essere presentati con richiesta di approvazione.

Questo strumento vuole offrire, inoltre, ai cittadini l'opportunità di riavviare l'attività urbanistica, progettare lo sviluppo, promuovere l'economia e produrre crescita sociale e culturale.

Infine, le fasi di attuazione delle linee programmatiche contenute nel documento *"Linee strategiche per la pianificazione urbanistica"*, approvato dal Consiglio Comunale durante la seduta del 14.11.2017, avverranno sulla base del presente Masterplan, inteso quale strumento operativo per la gestione dei Piani Attuativi in Variante al PRG vigente nonché della fase di definizione del nuovo PUCG.

L'Approccio

L'Urbanistica
Richiede



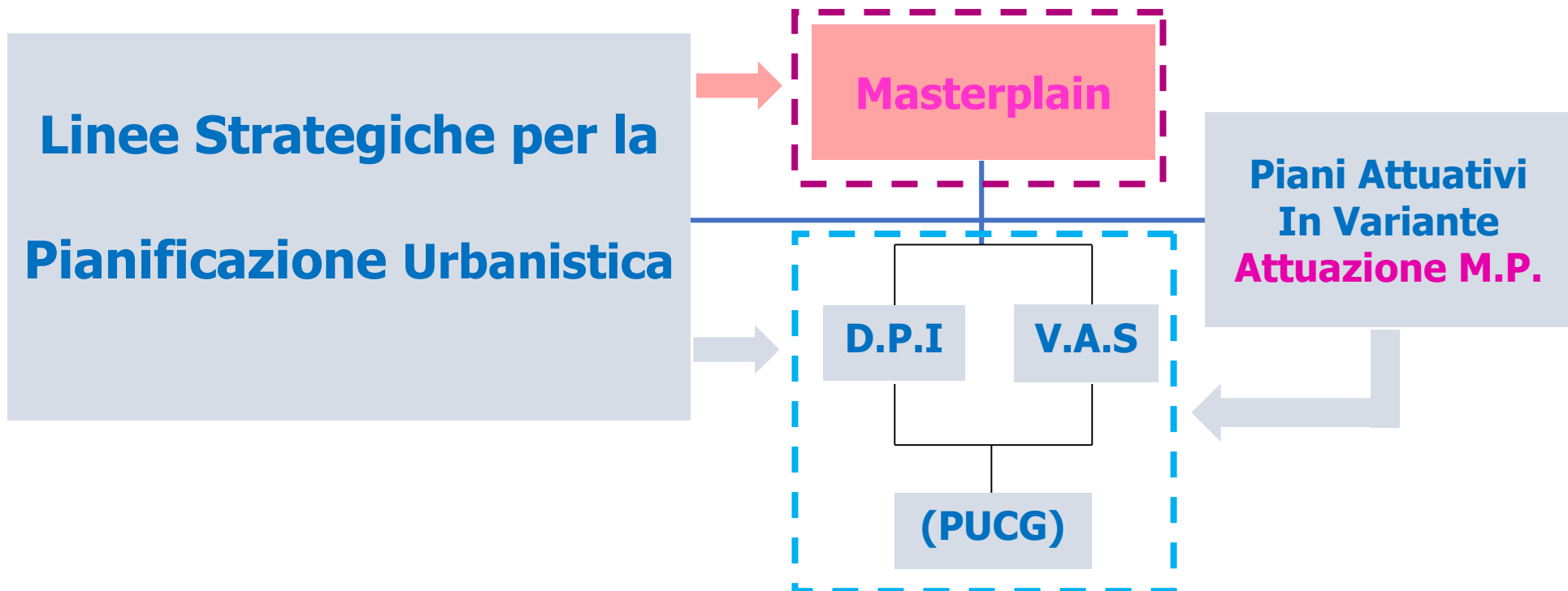
- Pazienza
- Rigore morale ed intellettuale



Avere l'idea di città **ovvero** il senso della mission

- ✓ Progetti *politici* per la città – Compete alla **Politica**
(la Colleferro del futuro)
- ✓ Progetti di *trasformazione urbana* della città – Com-
pete ai Tecnici
(traghetare la città nel futuro senza disperdere il passato)

La Procedura



4. IL MASTERPLAN

Il Masterplan inteso quale strumento informale, in grado di esprimere e manifestare in modo tangibile un'idea condivisa di città, intende promuovere e guidare il *"processo garanzia tra le previsioni urbanistiche e lo sviluppo architettonico, tra fase attuativa e realizzativa, tra piano e progetto"*.

Il Masterplan, al tempo stesso, accompagnato al documento contenente le linee strategiche per la pianificazione urbanistica, contiene anche l'obiettivo di evidenziare (e verificare) la capacità degli operatori privati e dell'Amministrazione di far dialogare i diversi attori della trasformazione urbana; ottenendo il consenso della popolazione proprio attraverso lo strumento del masterplan, riportando costantemente l'attenzione sulla forma fisica della città e del paesaggio.

Peraltro, ciò in coerenza con le indicazioni dell'Istituto Nazionale di Urbanistica (INU) che invita a sottoporre ad una riflessione collettiva l'efficacia di uno strumento operativo, ancorché non normato in Italia ma, tuttavia, scelto da tanti Comuni e dai privati per definire strategie e indirizzi a scala urbana.

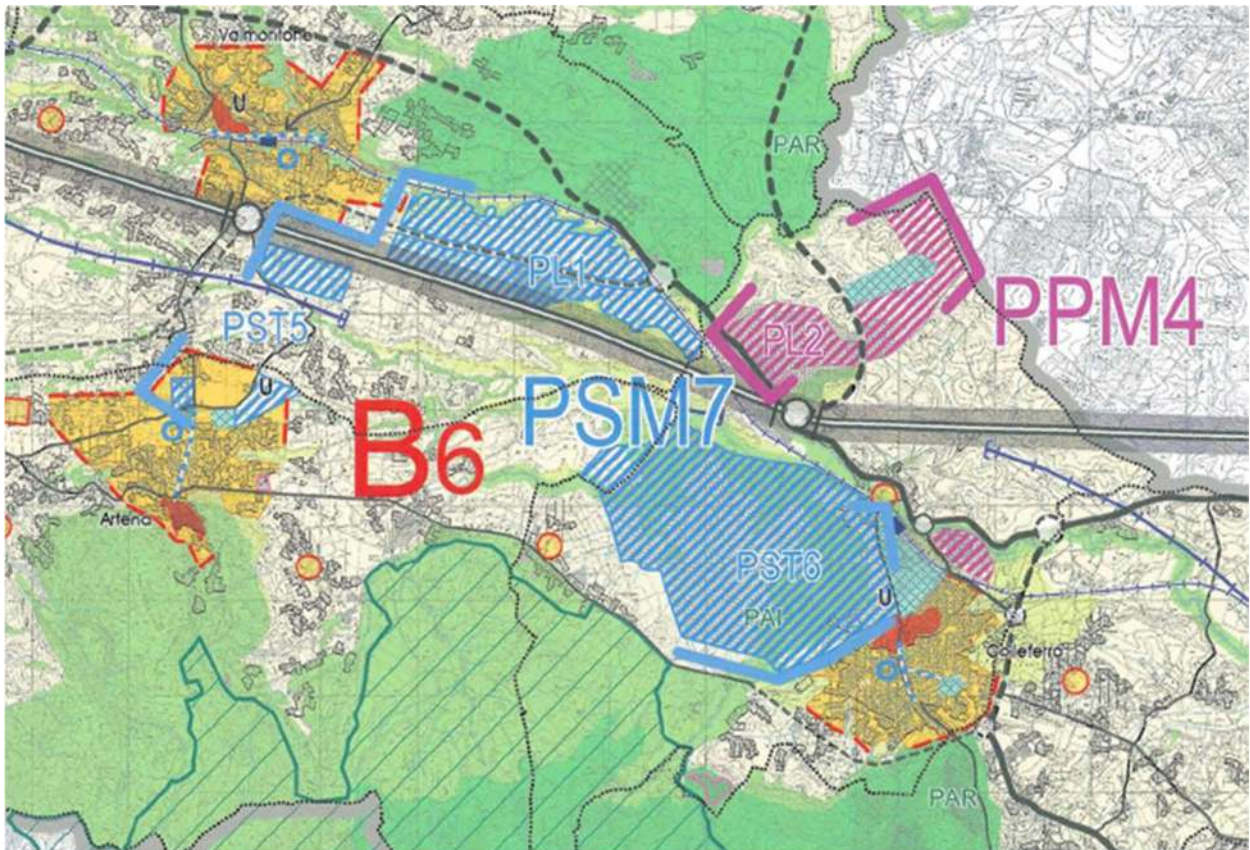
Una soluzione che consente di *"prendere le distanze da una prassi urbanistica troppo spesso appiattita sul tecnicismo normativo ma anche da un'idea di architettura autonoma e, molto spesso, autoreferenziale"*.

L'idea di dotarsi del Masterplan, nel nostro caso, si basa anche su ulteriori due ragioni:

1. Dalla necessità di riconoscere durante la fase realizzativa un ruolo strategico alla componente PUBBLICA. In modo particolare, nell'ambito della rigenerazione urbana delle aree industriali dismesse, concretizzare la riapertura al pubblico della Via ROMANA. Questa, per l'Amministrazione comunale è condizione *sine qua non* dell'intero intervento urbanistico poiché il suo ruolo e le sue componenti fanno della Via Romana l'asse portante e fondamentale della rifondazione della città.
2. Dalle previsioni del PTPG, laddove all'Art. 66 si occupa dei "Parco delle funzioni Strategiche Metropolitane (PSM7)", che alla lettera "e." così recita:

"e. Azioni di piano e di progetto: la realizzazione e il recupero, ove possibile, di

insediamenti per le funzioni strategiche sono subordinate ad una intesa tra Provincia, Comuni e altri soggetti interessati per la formazione di un programma di fattibilità che indirizzi le scelte sulle funzioni, sull'organizzazione delle infrastrutture e sul riuso delle aree, accompagnato da un Masterplan che definisca linee guida per la realizzazione degli strumenti attuativi dei tre diversi sub-ambiti.



Per la nostra area vengono individuati due Sub-ambiti denominati Parchi Scientifici e Tecnologici /Centri Ricerca (PST 5 e PST 6) ed un Parco Turistico Integrato (PTI 1).

Sub-ambiti

a. Artena

PST5 - eventuale centro ricerca sull'energia pulita promosso dall'Università La Sapienza, aree per servizi, pubblici e privati, residenze, sport e funzioni d'interesse urbano o metropolitano.

b. Colleferro

PST6 - parco scientifico-tecnologico, incubatore e BIC, sede della Facoltà Di Ingegneria di Tor Vergata, uffici e direzionalità economica nelle aree dell'ex polverificio e servizi ad interfaccia urbana nelle aree dell'ex cementificio, prevedendo anche operazioni di recupero ambientale e riordino, inserimento di spazi pubblici e completamento della costruzione urbana.

c. Valmontone

PTI 1 - polo turistico integrato del tempo libero e del commercio relazionato al sistema ricettivo, culturale e di servizi urbani dei tre centri storici."

Il processo di Pianificazione urbanistica si colloca all'interno delle procedure previste dalla legislazione vigente che, a livello nazionale, il punto di riferimento normativo è ancora costituito dalla Legge urbanistica n. 1150/42 e ss.mm.ii., che in assenza di diverse disposizioni regionali detta i tempi della procedura di adozione, pubblicazione, ecc. dello strumento urbanistico; a livello regionale è vigente la legge quadro: LR n. 38/99.

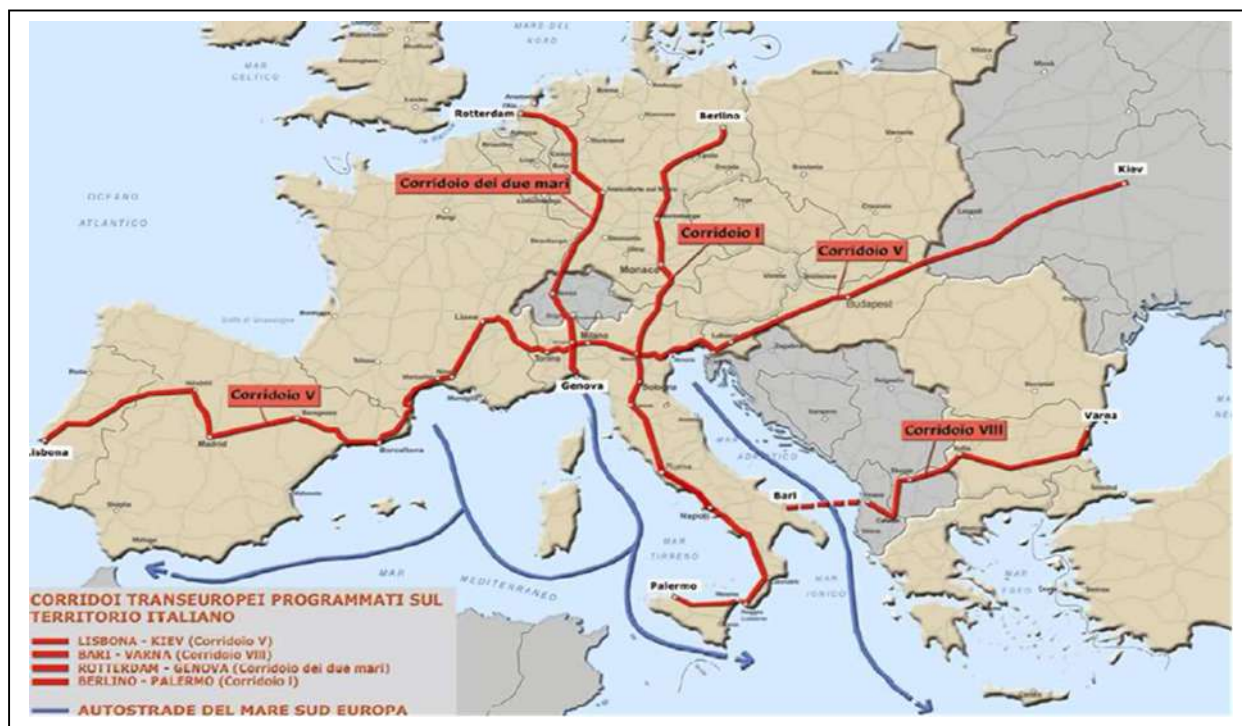
Il presente documento contiene le strategie da per la elaborazione della successiva documentazione prevista: l'adozione e successiva approvazione del Piano; tuttavia, l'insieme delle linee strategiche, raggruppate all'interno del Masterplan, rappresenteranno ambiti, criteri, standard e limiti entro cui poter inserire, in aggiunta agli interventi di trasformazione in conformità al PRG vigente, le ipotesi di interventi puntuali che dovessero richiedere variante urbanistica.

5. POSIZIONE STRATEGICA DI COLLEFERRO NELLO SCENARIO REGIONALE ED INTERREGIONALE

Il Comune di Colleferro è posizionato alla estremità sud della provincia di Roma a confine con quella di Frosinone, nella regione Lazio. Nell'assetto metropolitano che ruota intorno a Roma capitale (regione urbana di circa 3,7 - 4 milioni di abitanti), il nodo di Colleferro evidenzia un consolidato posizionamento strategico sulla storica direttrice appenninica Nord-Sud, grazie all'accessibilità plurimodale garantita dalla linea ferroviaria Roma - Napoli via Cassino e dall'autostrada A1 Milano - Napoli che qui presenta un'importante casello di ingresso/uscita, a ridosso della strada statale Casilina.

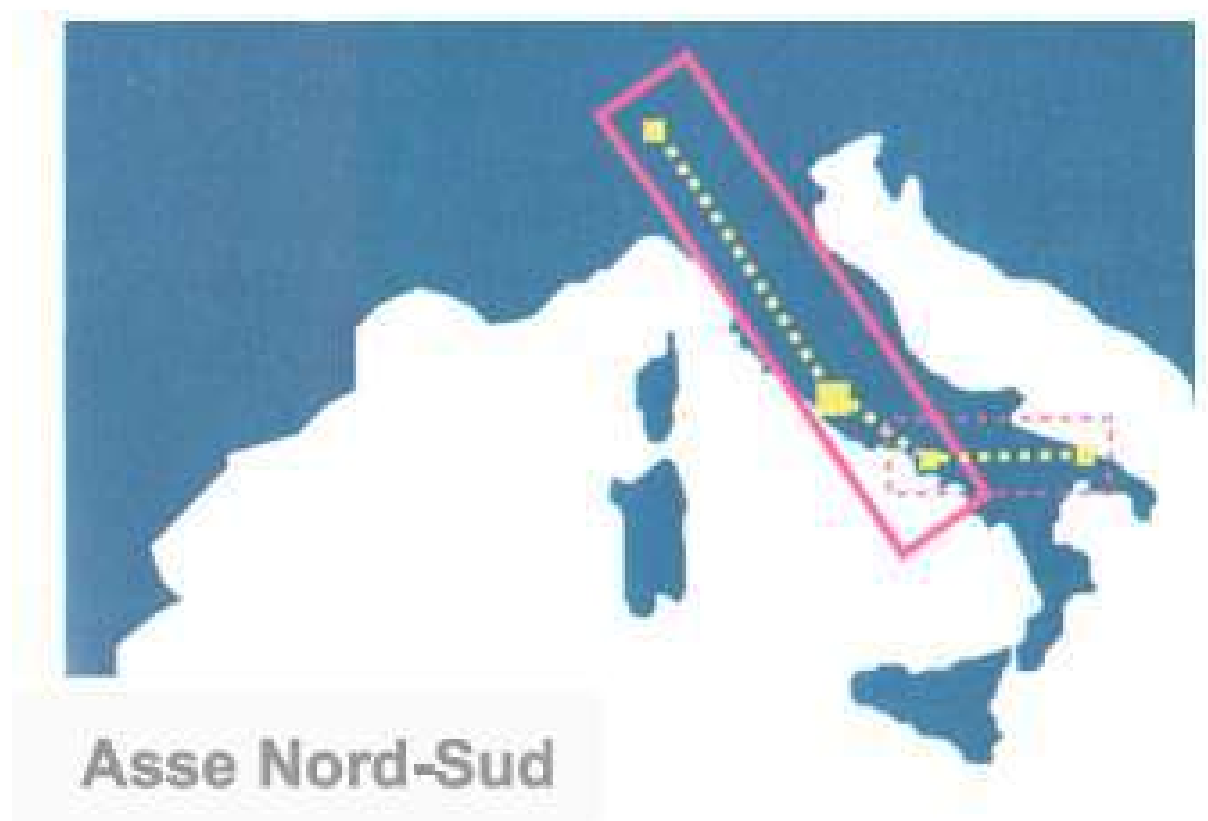
A tale riguardo si rileva che in prossimità del casello autostradale ed allo scalo ferroviario di Colleferro sono posizionate, tutte le aree industriali, quelle dismesse che si intende rigenerare, quelle in attività che si intende potenziare, nonché quelle destinate alla piccola e media industria e/o alla logistica.

Più in generale, considerando anche l'attraversamento della linea ferroviaria ad Alta Velocità/Alta Capacità (la stazione dell'Alta Velocità più prossima rimane quella di Roma), si può ritenere che Colleferro sia ancorato al Corridoio Transeuropeo Berlino-



Roma-Palermo che in corrispondenza del nodo di Roma suggerisce connessioni trasversali mar Tirreno - mar Adriatico, come proposto nel quadro delle Piattaforme Territoriali Strategiche, riferimento dei documenti programmatici istituzionali.

L'analisi delle relazioni territoriali alla scala nazionale evidenzia la prevalenza per Colleferro della consolidata direttrice Nord - Sud, risultando allo stato attuale ancora eccentrica la localizzazione rispetto alle direttrici trasversali Civitavecchia - Ancona e Roma - Pescara.



Tuttavia, le politiche regionali di riassetto policentrico e le strategie di riequilibrio regionale rispetto al forte attrattore di Roma evidenziano per Colleferro un nuovo possibile ruolo nella connessione costa - appennino e Tirreno - Adriatico. L'istanza di riequilibrio nell'assetto regionale (obiettivo storico delle politiche regionali di coordinamento) suggerisce da un lato lo sviluppo di una rete policentrica per bilanciare il peso di Roma e dall'altro il tema di nuove connessioni tra i nodi della rete.



In questo senso si ritiene strategica la proposta di nuova trasversale Cisterna di Latina-Valmontone/Colleferro (è previsto anche il prolungamento Colleferro - Ponte Orsini) perché permetterebbe al dipolo Colleferro - Valmontone di affiancare al posizionamento consolidato sulla direttrice Nord - Sud la correlazione con il nuovo corridoio autostradale tirrenico Roma - Latina.



L'obiettivo è realizzare la chiusura di un nuovo anello attorno a Roma (coassiale al GRA o grande raccordo anulare) attraverso la trasversale Civitavecchia - Orte, il corridoio tirrenico Roma - Latina e, appunto, il raccordo Cisterna di Latina-Valmontone.

Il potenziamento del bipolo Valmontone-Colleferro (o tripolo se si considera anche il comune di Artena come nelle previsioni del PTPG della Provincia di Roma) è già in atto con l'introduzione di nuovi fattori aggreganti di rilievo regionale come il Polo Turistico Integrato di Valmontone e la piattaforma logistica SLIM di Colleferro:

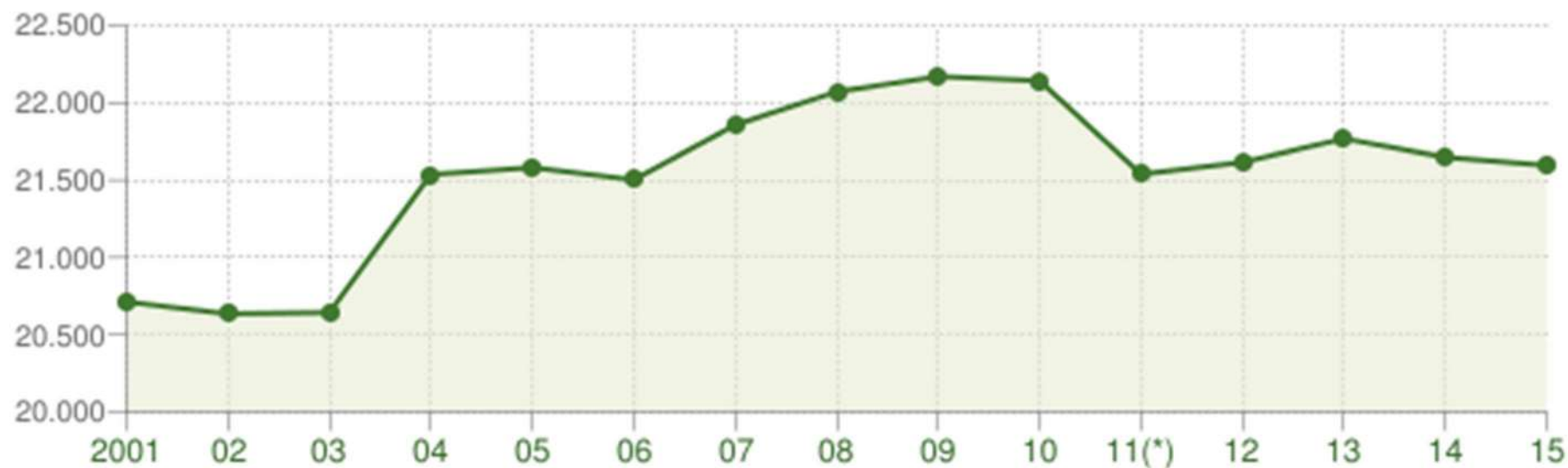
- *Parco Commerciale "Valmontone Center" (superficie totale 100.000 mq; superficie commerciale 30.000 mq);*
- *Outlet "Fashion District" (3 milioni di visitatori annui);*
- *Parco Tematico "Rainbow Magicland" (più di 3 milioni di visitatori annui);*

- *Polo turistico alberghiero di Valmontone (1.600 posti letto, 700 coperti, spazi congressuali per 2.300 posti);*
- *Piattaforma logistica SLIM di Colleferro (430.000 mq coperti, 2,5 milioni di tonnellate/anno di merci movimentate previste).*

Il potenziamento in corso dell'offerta di funzioni strategiche e le innovazioni infrastrutturali proposte permettono evidentemente di riposizionare il nodo di Colleferro ed il vasto comprensorio industriale dismesso come nodo di accesso al sistema produttivo del basso Lazio, sia lungo la direttrice storica appenninica e dunque verso Roma e Napoli-Caserta, sia verso l'agro pontino, territorio che registra da anni il rafforzamento progressivo della base economica locale.

Il sistema di connessioni storiche lungo l'appennino e delle nuove tratte autostradali parallele alla costa (Roma-Latina) o trasversali (Cisterna di Latina-Valmontone) permette al sistema locale di Colleferro-Valmontone di svolgere un ruolo strategico su di una regione urbana potenziale di circa 10 milioni di abitanti (Roma-Agro pontino-Terra di Lavoro-Napoli/Caserta).

6. ANDAMENTO DEMOGRAFICO DELLA POPOLAZIONE 2001-2015



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI COLLEFERRO (RM) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

La tabella in basso riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Vengono riportate ulteriori due righe con i dati rilevati il giorno dell'ultimo censimento della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

<i>Anno</i>	<i>Data rilevamento</i>	<i>Popolazione residente</i>	<i>Variazione assoluta</i>	<i>Variazione percentuale</i>	<i>Numero Famiglie</i>	<i>Media componenti per famiglia</i>
2001	31 dicembre	20.712	-	-	-	-
2002	31 dicembre	20.635	-77	-0,37%	-	-
2003	31 dicembre	20.644	+9	+0,04%	7.830	2,63
2004	31 dicembre	21.536	+892	+4,32%	8.370	2,57
2005	31 dicembre	21.581	+45	+0,21%	8.383	2,57
2006	31 dicembre	21.502	-79	-0,37%	8.433	2,55
2007	31 dicembre	21.856	+354	+1,65%	8.686	2,51
2008	31 dicembre	22.071	+215	+0,98%	8.864	2,49
2009	31 dicembre	22.170	+99	+0,45%	8.954	2,47
2010	31 dicembre	22.142	-28	-0,13%	8.984	2,46
2011 ⁽¹⁾	8 ottobre	22.168	+26	+0,12%	8.963	2,47
2011 ⁽²⁾	9 ottobre	21.574	-594	-2,68%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dicembre	21.538	-604	-2,73%	9.004	2,39
2012	31 dicembre	21.614	+76	+0,35%	9.027	2,39
2013	31 dicembre	21.768	+154	+0,71%	8.776	2,47
2014	31 dicembre	21.647	-121	-0,56%	8.797	2,45
2015	31 dicembre	21.595	-52	-0,24%	8.793	2,45

⁽¹⁾ popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

⁽²⁾ popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

⁽³⁾ la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

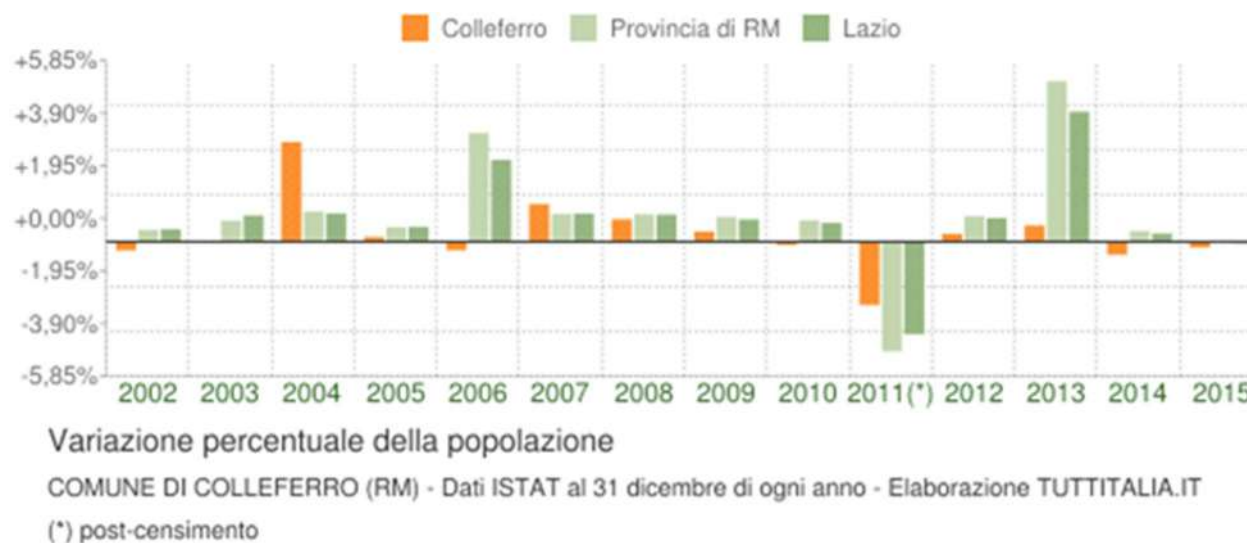
La popolazione residente a Colleferro al Censimento 2011, rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da 21.574 individui, mentre alle Anagrafi comunali ne risultavano registrati 22.168. Si è, dunque, verificata una differenza negativa fra popolazione censita e popolazione anagrafica pari a 594 unità (-2,68%).

Per eliminare la discontinuità che si è venuta a creare fra la serie storica della popolazione del decennio intercensuario 2001-2011 con i dati registrati in Anagrafe negli anni successivi, si ricorre ad operazioni di ricostruzione intercensuaria della popolazione.

I grafici e le tabelle di questa pagina riportano i dati effettivamente registrati in Anagrafe.

Variazione percentuale della popolazione

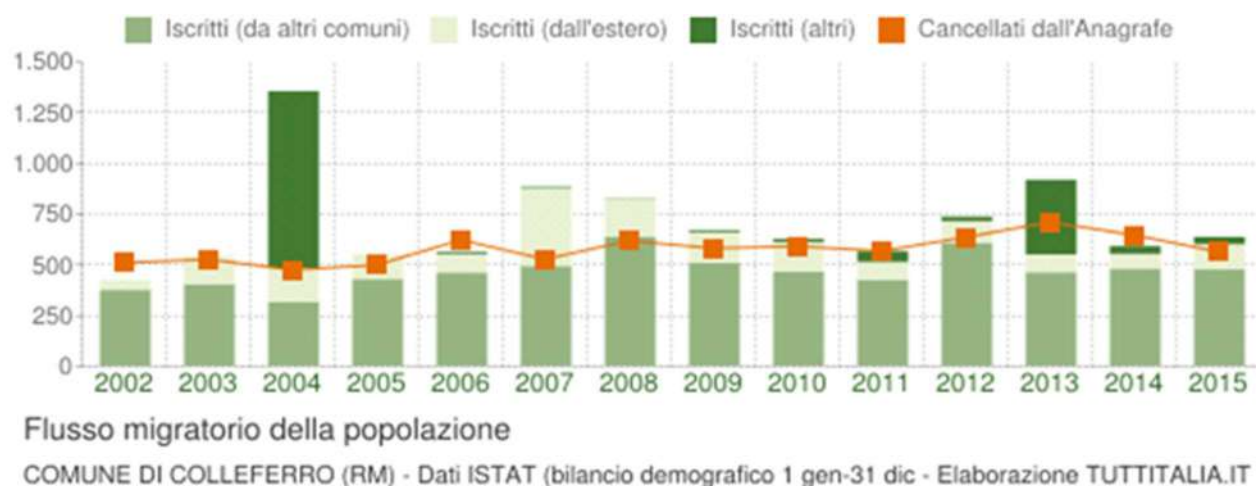
Le variazioni annuali della popolazione di Colleferro espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Roma e della regione Lazio.



Flusso migratorio della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Colleferro negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2015. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

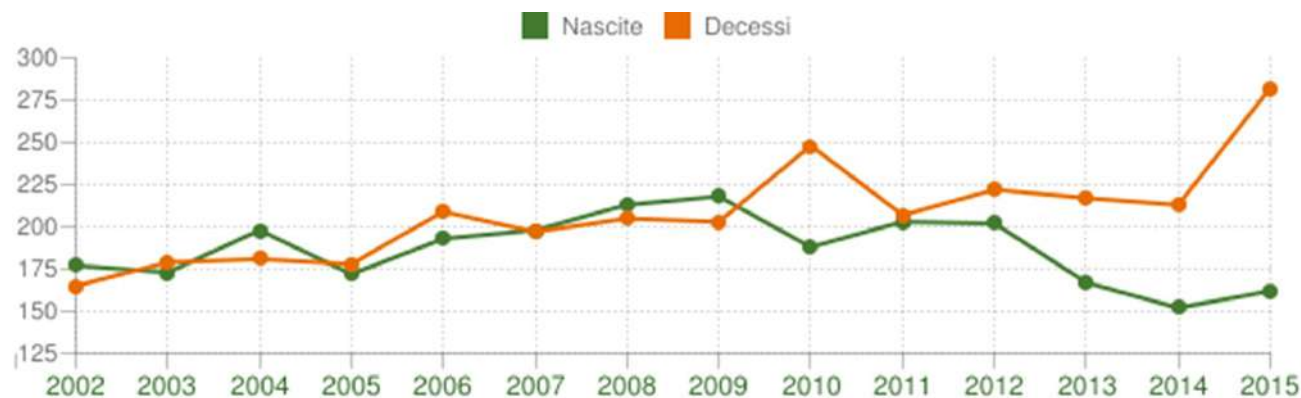
Anno 1 gen-31 dic.	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	per altri motivi (*)	PER altri comuni	PER estero	per altri motivi (*)		
2002	373	49	0	480	31	0	+18	-89
2003	401	141	0	484	43	0	+98	+15
2004	315	167	868	434	36	5	+131	+875
2005	426	124	0	427	23	49	+101	+51
2006	458	91	11	541	33	49	+58	-63

2007	490	384	7	501	21	6	+363	+353
2008	633	190	3	566	49	4	+141	+207
2009	507	149	10	510	64	8	+85	+84
2010	463	144	16	525	50	16	+94	+32
2011 (¹)	341	77	7	358	37	4	+40	+26
2011 (²)	82	9	47	150	20	0	-11	-32
2011 (³)	423	86	54	508	57	4	+29	-6
2012	605	105	22	556	74	6	+31	+96
2013	459	87	368	549	99	62	-12	+204
2014	478	71	38	576	65	6	+6	-60
2015	476	121	36	457	103	5	+18	+68

Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale di una popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale.

Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI COLLEFERRO (RM) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic - Elaborazione TUTTITALIA.IT)

	1991	2001	2011		2012	2013	2014	2015
			Collef	Lazio				
Popolazione residente	20392	20723	21574		21614	21768	21647	21595
Incremento %		1,6	4,1		0,35	0,71	-0,56	-0,24
Densità demografica	755,7	767,9	799,5	319,3				
Incidenza di alloggi impropri	0,1	0	0,1	0,32				
Incidenza famiglie numerose	1,9	1,1	1,2	1,2				
Indice popolazione in condizione di affollamento	1,2	0,9	1,2	1,58				
Ampiezza media delle famiglie	3	2,7	2,5	2,3	2,39	2,47	2,45	2,45
Popolazione residente <6 anni	5,3	5	5,6	5,6				
Popolazione residente =>75 anni	5,2	7,3	9,7	9,8				

Indice di vecchiaia	82,4	123,4	152,1	146,5				
Incidenza abitazioni in proprietà	77,9	79,7	79	72,6				
Superficie media abitazioni occupate	93,1	92,8	91,1	94,1				
Indice disponibilità dei servizi nell'abitazione	97,2	99,3	97,7	99				
Metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate	31,5	34,7	36,6	39,5				
Indice di sottoutilizzo delle abitazioni	19,4	23,8	27,3	27,7				
Indice di affollamento delle abitazioni	0,6	0,4	0,5	0,7				

7. IL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE DEL LAZIO (Adozione 2007)

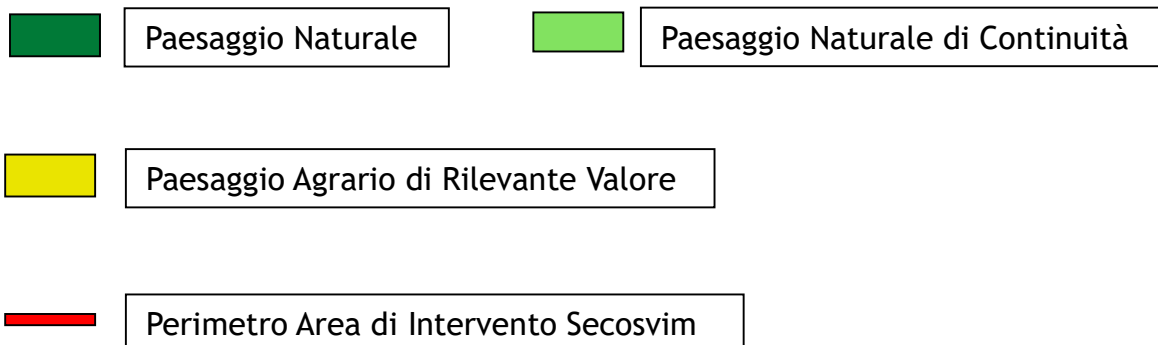
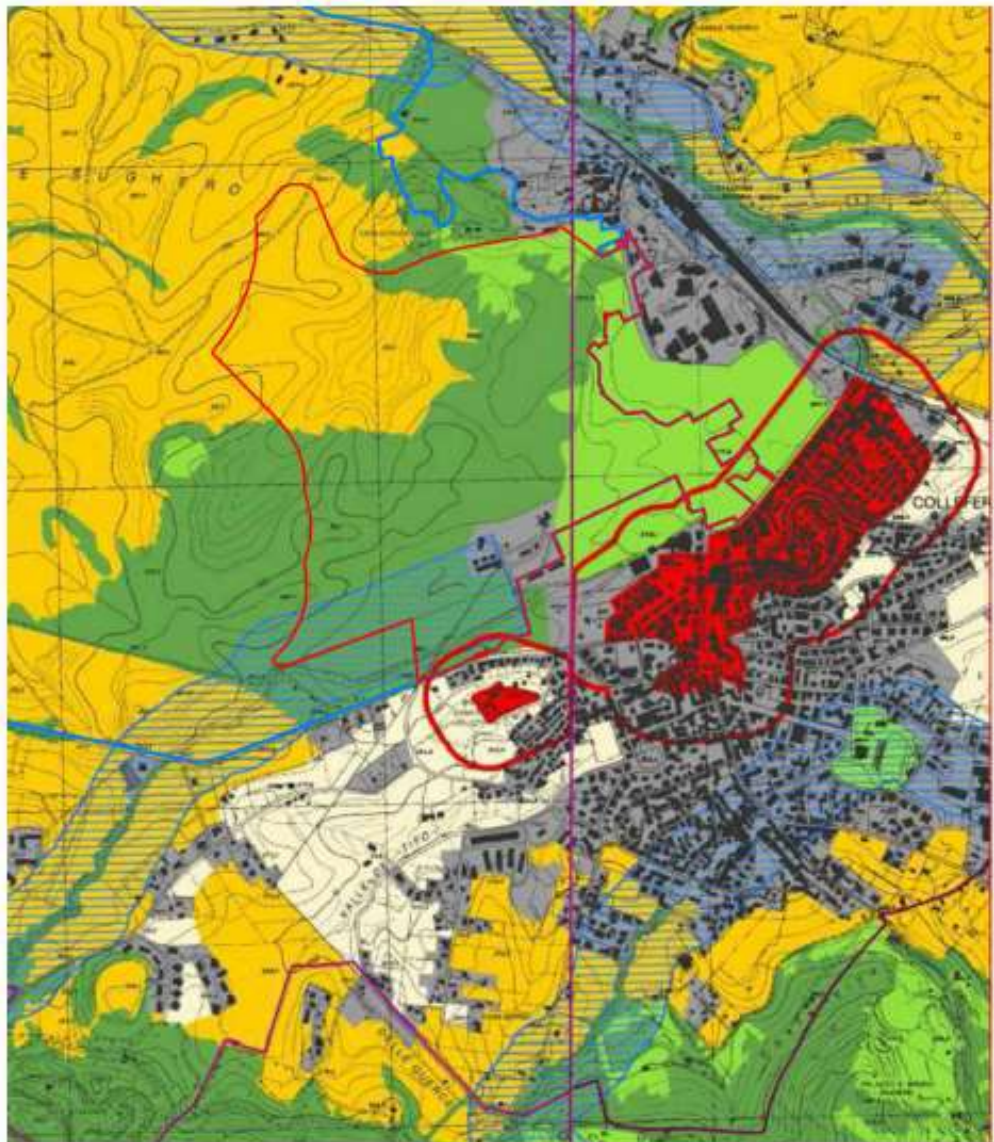
Il Comune di Colleferro è caratterizzato da un vasto comprensorio industriale dismesso, con ampie superfici che si presentano molto interessanti per le elevate valenze naturalistiche, paesaggistiche ed ambientali, con specifiche componenti boschive, riconosciute come beni paesaggistici dal Piano Territoriale Paesistico Regionale PTPR del Lazio ai sensi dell'articolo 142 comma 1 lettera g del D. lgs. 42/2004 e s.m.i. e articolo 10 della Legge regionale n° 24 del 1998 che disciplina a livello regionale la pianificazione e tutela paesaggistica.

La Lr 24/1998 chiarisce al comma 3 dell'articolo 10 il significato di "area boscata", mentre al comma 8 si sancisce che *"la superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici"*. Pertanto, nelle aree boscate vincolate l'autorizzazione paesaggistica è rilasciata solo per il recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, gli interventi di sistemazione idrogeologica, le attrezzature per le attività agricole, didattiche e di promozione dei valori naturalistico-ambientali, gli usi ricettivi campeggistici esistenti e autorizzati.

Ai sensi dell'articolo 26 della Lr 24/1998 e dell'articolo 15 comma 3 delle NTA del PTPR, l'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione consiliare può richiedere la perimetrazione esatta delle aree vincolate come beni paesaggistici. A questo riguardo, ai sensi dell'art. 27.1, i comuni in sede di adozione dello strumento urbanistico generale o della sua variante ai fini dell'adeguamento al PTPR *"possono proporre, per specifiche esigenze di sviluppo o di salvaguardia del paesaggio locale, una modifica del PTPR stesso, adeguatamente motivata e documentata"*.

L'area industriale dismessa inoltre è interessata da aree a ridosso della Via Latina vincolate come fascia di rispetto ai corsi d'acque pubbliche (art. 142 comma 1 lettera c del D. lgs. 42/2004 e s.m.i. e art. 7 Lr 24/1998), ovvero 150 mt dal corso d'acqua Fosso Gavozza, dove risulta inedificabile una prima fascia di 50 metri, che tuttavia concorre a realizzare edificabilità per manufatti da realizzare al di fuori di essa. Viceversa, nella fascia di rispetto di 150 metri dall'insediamento urbano storico di Colleferro, risulta inedificabile una fascia di 30 metri.

Infine, l'area dismessa è interessata in parte dal vincolo ricognitivo di piano paesaggistico relativo al bene lineare della Via Latina, riconosciuta testimonianza dei caratteri identitari-archeologici, storici con fascia di rispetto di 100 metri.



8. AREE BOScate ALL'INTERNO DEL COMPENSORIO INDUSTRIALE DISMESSO

Per quanto attiene alle aree boscate, rivestono particolare interesse quelle del comprensorio industriale dismesso che risultano tutte concentrate nel comprensorio di proprietà Secosvim srl; esclusivamente di queste ci occuperemo.

La necessità di conformare, all'interno di tale comprensorio, il perimetro delle aree che possono essere interessate ad intervento di rigenerazione urbana, alla situazione reale, ha suggerito alla società Secosvim di procedere con perizia a rilievo topografico attestante l'esatta perimetrazione delle aree boscate da considerarsi beni paesaggistici vincolati, con riferimento all'area dismessa. Il tecnico incaricato, ai sensi del combinato disposto dall'art. 4 della L.R. n. 39/2002 e art. 38 delle NA del PTPR, ha rilevato che il sito oggetto della verifica effettivamente interessato alla presenza di bosco, ai sensi dell'art. 10 della Lr 24/1998, corrisponde ad una estensione di 202.900 mq (20,29 ha). Si può legittimamente ritenere che i 20,29 ettari di aree boscate possano essere riqualificati, attrezzati e destinati a parco urbano ovvero ad usi civili di tipo naturalistico-ricreativo per condizioni di accessibilità.

Vaste superfici dell'area di intervento individuata, si caratterizzano per le elevate valenze naturalistiche, paesaggistiche ed ambientali, con specifiche componenti boschive, riconosciute come beni paesaggistici dal Piano Territoriale Paesistico Regionale PTPR del Lazio. Le aree boscate sono vincolate come beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs. n. 42/2004 e dell'art. 10 della Lr 24/1998 e s. m. e i. Il perimetro e l'individuazione delle aree boscate da ritenersi beni paesaggistici si definiscono a partire dall'art. 10 comma 3 della Lr 24/1998 e dall'art. 4 della Lr 39/2002 (di recepimento ed attuazione del D. Lgs. n° 227 del 18 maggio 2001).

Si evidenzia che ai sensi dell'art. 38 comma 5 delle NTA del PTPR Lazio: *"Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il comune certifica la presenza del bosco, così come individuato nel comma 3 e accerta se la zona sia stata percorsa da fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento. La certificazione è resa con atto del responsabile del procedimento sulla base della relazione di un agronomo o tecnico abilitato ovvero del parere del corpo forestale dello Stato".*

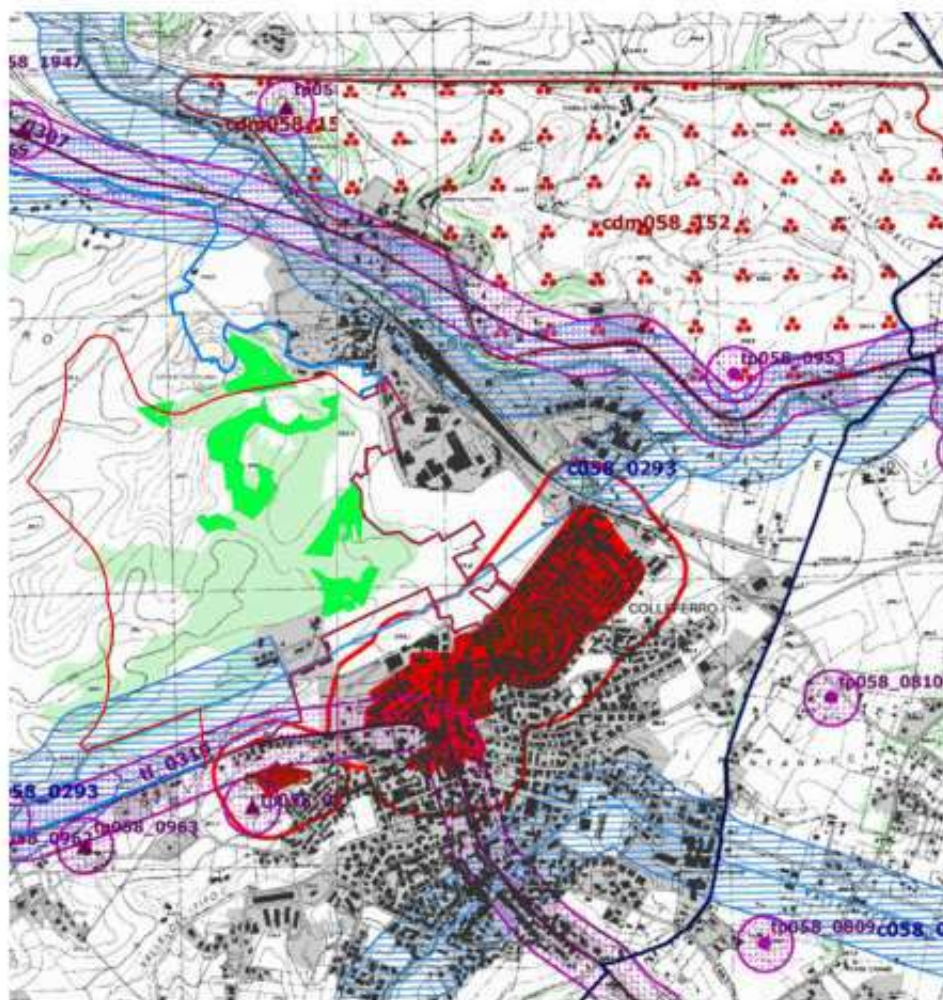


TAVOLA B

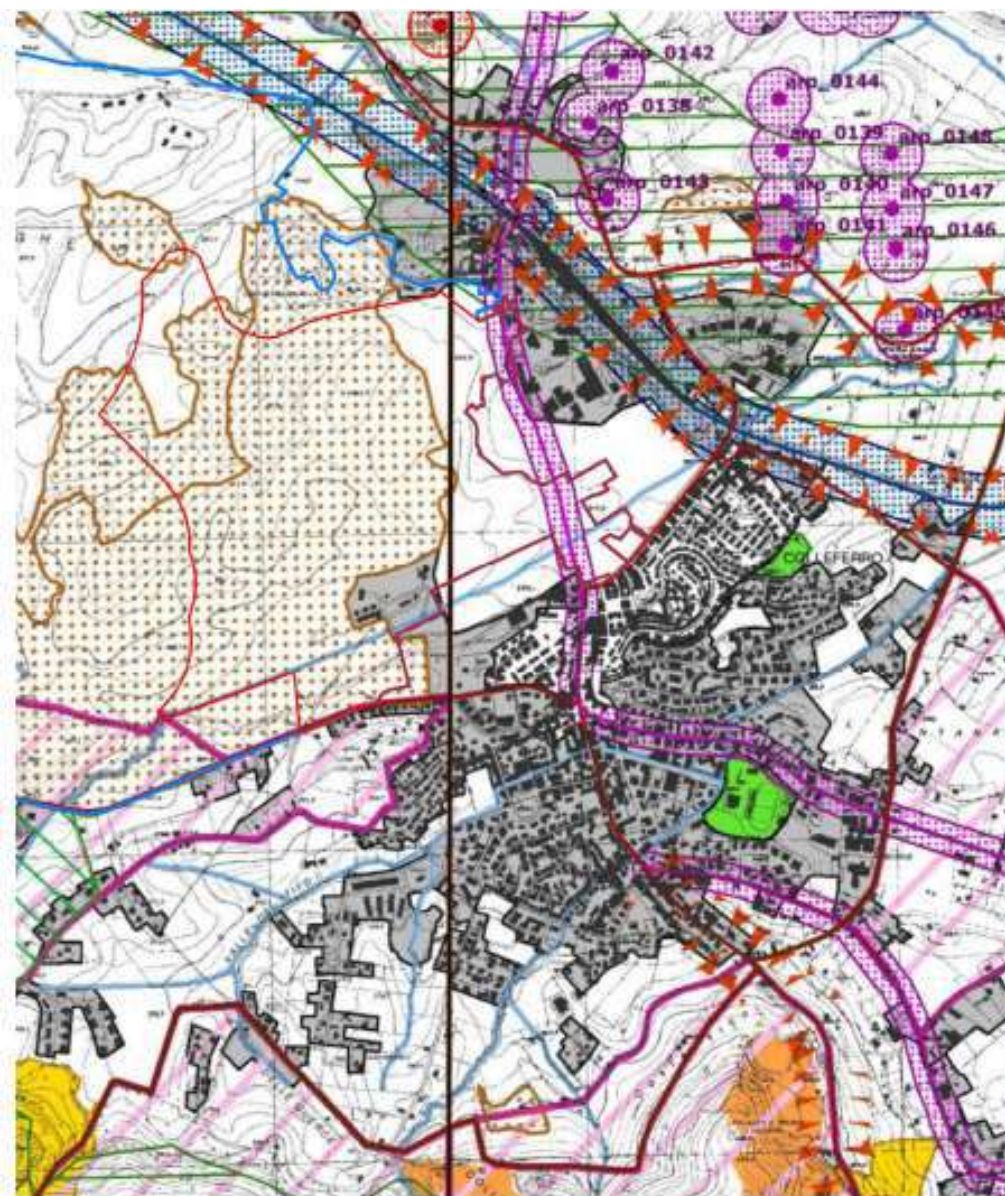
PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE

Beni Paesaggistici

Tavola B30 foglio 388

Tavola B31 foglio 389

- aree urbanizzate del PTPR
N.B. si intendono incluse le aree urbanizzate discendenti
dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art. 23 co 1 LR 24/98
- g) aree boscate
n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono
rappresentate nel presente elaborato
- c) corsi delle acque pubbliche
- 5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari
archeologici e storici e relativa fascia
di rispetto dei 100 metri
- 2) insediamenti urbani storici e territori contermini
compresi in una fascia della profondità di 100 metri
- LIMITE DI PROPRIETA' SE.CO.SV.IM. S.R.L.
- PRIOMETRO AREA OGGETTO DI VARIANTE
- Aree boscate vincolate (perimetrazione esito perizia
congiunta Secosvím-Comune di Colleferro del 2002)
per circa 108.700mq



PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Beni del patrimonio naturale e culturale TAVOLA C

Tavola C30 foglio 388
Tavola C31 foglio 389

-  Viabilità antica
(fascia di rispetto 50 mt.)
-  Pascoli, rocce, aree nude
(Carta dell'Uso del Suolo)
-  Tessuto urbano
-  LIMITE DI PROPRIETA' SE.CO.SV.IM. S.R.L.
-  PRIOMETRO AREA OGGETTO DI VARIANTE

Inoltre, ai sensi dell'art. 27.1 comma 2 della Lr 24/1998 (art. 64 NTA PTPR), *"i Comuni in sede di adozione dello strumento urbanistico generale o della sua variante ai fini del comma 1, (ovvero dell'adeguamento al PTPR, ndr) possono produrre, per specificate esigenze di sviluppo o di salvaguardia del paesaggio locale, una modifica del PTPR stesso, adeguatamente motivata e documentata, con le procedure indicate nei commi successivi"*.

I successivi commi 3, 4 e 5 specificano la procedura suddetta: la Giunta regionale si pronuncia entro 90 giorni sulle proposte di modifica del PTPR, comprese le osservazioni raccolte dal Comune e le relative controdeduzioni. La valutazione positiva della Giunta regionale comporta adozione e invio al Consiglio Regionale per l'approvazione.

L'art. 26 comma 3 della Lr 24/1998 prevede una procedura per apportare correzioni per errata o incerta perimetrazione dei vincoli con ruolo dei comuni (deliberazione consiliare) e della Regione che, entro 60 giorni dalla ricezione della documentazione, comunica al comune eventuali controdeduzioni.

Perizia 2002

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale del LAZIO (PTPR), adottato nel 2007, perimetrava vaste aree come boscate e vincolate nel territorio di proprietà Secosvim ed internamente all'ambito perimetrato quale ambito interessato dal presente documento.

Tuttavia, sin da subito si è evidenziata incongruenza tra le aree boscate rappresentate dal PTPR e l'effettiva condizione riscontrata alla realtà. Pertanto, la necessità di conformare il perimetro delle aree boscate alla situazione reale ha suggerito al Comune di Colleferro ed alla società Secosvim di procedere con perizia congiunta nel 2002 a perizia dedicata (Dott. For. Allibardi Andrea, Dott. Agr. Marcolini Lorenzo e Dott. Agr. Piero Pieri) attestante l'esatta perimetrazione delle aree boscate da considerarsi beni paesaggistici vincolati, con riferimento all'area industriale dismessa. Più precisamente la perizia del 2002 ha riguardato le aree interne al perimetro dell'area Secosvim oggetto del progetto SLOI sulla logistica integrata.

I tecnici incaricati hanno individuato come superficie effettivamente boscata (ai sensi dell'art. 10 della Lr 24/1998) 148.665 mq (14,87 ha), riconoscendo aree non boscate

ma di interesse vegetazionale 3.764 mq, e comunque con presenza di essenze di particolare pregio 1.275 mq. Di questi 148.665 mq, rientrano effettivamente all'interno della quota parte SLOI dell'area dismessa, così come perimetrata, circa 10,7 ha.

Perizia 2017

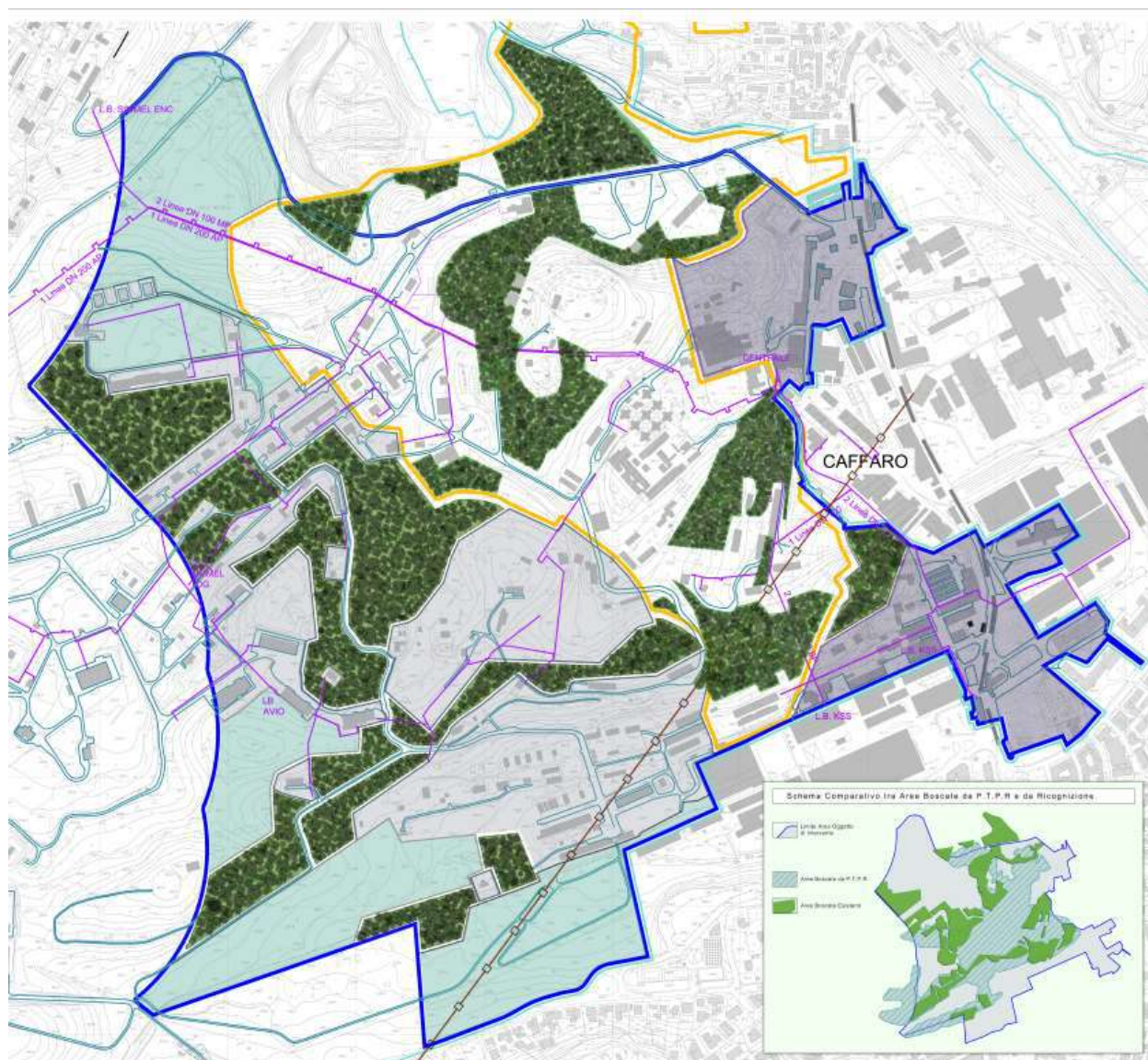
Il mancato perfezionamento del progetto SLOI e la disponibilità di Secosvim di procedere, di concerto con il Comune, verso una ipotesi di riqualificazione ambientale e di ristrutturazione urbanistica delle aree industriali dismesse nel quadrante orientale, hanno comportato la necessità di verificare le aree boscate interne al perimetro SLOI ed attestarne delle nuove nel restante perimetro dell'area industriale dismessa, oggetto della nuova proposta.

Ne è derivata la nuova perizia delle aree boscate 2017 ad opera dell'agronomo Dott. Elio Zimpi con i seguenti esiti:

- a) precisazione del perimetro delle aree boscate nell'ex ambito SLOI (prima perizia) apportando alcune modifiche correttive, con alcuni areali comprensivi di superficie coperta da edifici;
- b) integrazione delle aree boscate con nuove aree da considerarsi aree boscate vincolate come beni paesaggistici, dove si è proceduto ad escludere le aree edificate interne;
- c) definizione conclusiva e complessiva della superficie boscata vincolata all'interno del perimetro oggetto della proposta di intervento Secosvim.

Consistenze parziali e totali delle aree boscate vincolate

- A. Superficie territoriale ST dell'area presa in considerazione = 1.359.530 mq.
- B. Superficie aree boscate vincolate in ambito SLOI = 107.304 mq (8%ST).
- C. Superficie aree non boscate ma di interesse vegetazionale = 521 mq (0,04%ST).
- D. Superficie aree non boscate ma con essenze di pregio = 1.273 mq (0,09%ST).
- E. Superficie aree boscate vincolate ambito complementare = 192.899 mq (14,2%ST).
- F. Superficie aree boscate vincolate totali = (B+E) = 300.854 mq (22,1%ST).
- G. Superficie aree boscate vincolate estese =(B+C+D+E) = 302.000 mq (22,2%ST).



	Tessuto Industriale Edificato (Volume: mc. 112.932) Circa ha 28.06.98 > di ha 25.09.60 Necessari alla Edificazione
	Tessuto Industriale Edificato Non Boscato ha 16.06.33
	Tessuto Industriale Non Edificato ha 25.78.54
	Area Boscata ha 20.29.00

Si assume a riferimento la somma delle aree boscate totali da considerarsi effettivamente vincolate e delle aree non boscate ma di interesse vegetazionale o con essenze di pregio per 30,2 ettari (aree boscate vincolate estese).

Quadro normativo

I riferimenti per la perimetrazione delle aree boscate vincolate sono dunque l'art.10 della Lr 24/1998, l'art.38 comma 5 delle NTA del PTPR e l'art.4 della Lr 39/2002.

Si ricorda che il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del Lazio o PTPR, adottato nel 2007, assume efficacia diretta limitatamente alla parte del territorio interessata dai beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati nell'art. 134, comma 1 lettera a), b) e c) del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm. e ii. (art.5 comma 1 NTA PTPR), mentre nelle parti del territorio che non risultano interessate dai beni paesaggistici, il PTPR costituisce un contributo conoscitivo ed ha efficacia esclusivamente propositiva e di indirizzo per l'attività di pianificazione e programmazione della Regione, delle Province e dei Comuni, nonché degli altri soggetti interessati dal PTPR stesso (art.6 comma 1 NTA PTPR).

Ai sensi dell'art.10 comma 8 e 9 della Lr 24/1998 (art.38 comma 9 NTA PTPR) le aree boscate vincolate sono inedificabili e non concorrono al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuiscono alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici.

L'autorizzazione di tipo edilizio può essere rilasciata solo per il recupero degli edifici esistenti legittimi, ricoveri per il bestiame e gli attrezzi e realizzazione di attrezzature e servizi funzionali allo svolgimento di attività didattiche e naturalistiche. Sono fatti salvi i complessi ricettivi campeggistici con possibili adeguamenti funzionali degli stessi.

Gli utilizzi delle aree boscate a fini ricreativi per uso parco sono da disciplinare attraverso specifico piano di gestione e assestamento forestale di cui all'art. 13 c. 4 della Lr 39/2002.

Secondo l'art. 12 comma 3 delle NTA de PTPR *"Le opere pubbliche di interesse statale e regionale nonché gli interventi pubblici se inseriti in strumenti di pianificazione territoriale aventi efficacia di piani di settore, sono consentiti anche in deroga alle*

norme del PTPR previo esperimento del SIP (Studio di Inserimento Paesistico) o delle procedure di VIA ove previste”.

Fermo restando l'obbligo di acquisire l'autorizzazione paesaggistica, eventualmente corredata da Studio di Inserimento Paesistico SIP e previo espletamento di eventuale procedura di VIA se prevista, l'art. 18-ter della Lr 24/1998 (art.13 NTA PTPR) disciplina le possibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sulle infrastrutture e per la realizzazione di opere pubbliche o private di interesse pubblico, compresi opere ed interventi finalizzati alla produzione e utilizzo di energie derivanti da fonti rinnovabili di energia. La deroga alle disposizioni della Lr 24/1998 e a quelle contenute nelle classificazioni di zona del PTPR è autorizzata con approvazione del Consiglio Regionale entro 120 giorni dalla proposta della Giunta regionale, previa intesa con il Mibac. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamenti di edifici destinati ad attività produttive che comportino la realizzazione di un volume non superiore al 20% dell'edificio esistente, salvo prescrizioni più restrittive contenute nelle classificazioni di zona del PTPR, prevedendo anche la deroga alle altezze senza superare comunque quelle degli edifici limitrofi esistenti.

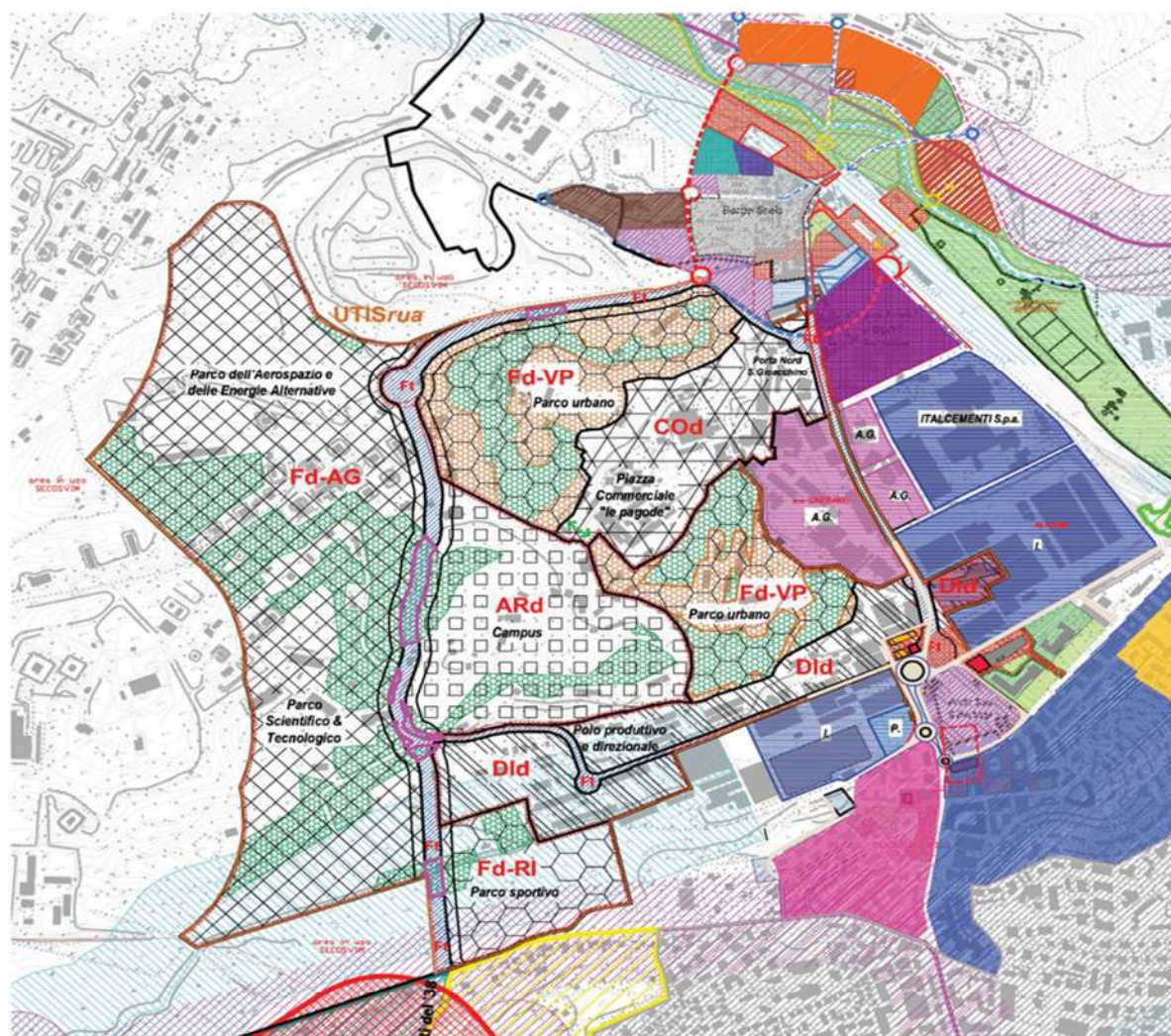
In aggiunta all'art.13 delle NTA del PTPR, considerando il testo aggiornato del DPR n. 380/2001, si evidenzia che nella categoria di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente, ovvero “recupero e ampliamento fino al 20%” secondo le NTA del PTPR, rientrano gli interventi di demolizione e ricostruzione con pari volumetria ovvero con ampliamento massimo del 20% per opere pertinenziali anche fuori sagoma, mentre con rispetto della sagoma dell'edificio esistente, per demolizione e ricostruzione di edifici sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Oltre questi parametri, gli interventi si configurano come nuova costruzione, ovvero “nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%” secondo le NTA del PTPR.

Ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PTPR, le opere in deroga rispetto alle disposizioni delle NTA del PTPR devono essere corredate da Studio di Inserimento Paesistico SIP (art.30 Lr n.24/1998 e art.53 NTA PTPR). Sono strumenti di attuazione e specificazione del PTPR i Piani attuativi comunali con valenza paesistica ovvero corredate da SIP (art.31-quater Lr 24/1998 e art.59 NTA PTPR).

Interferenze tra aree boscate e previsioni di opere pubbliche o di interesse pubblico

Ai sensi dell'art. 40 comma 5 della Lr 39/2002, gli enti pubblici che eseguono opere pubbliche comportanti l'eliminazione di un'area boscata di superficie pari a minimo



5.000 mq, devono provvedere al rimboschimento compensativo, che comporta per l'area interessata il permanente cambiamento di coltura ed il vincolo forestale per almeno novantanove anni con il divieto di successiva trasformazione.

Si evidenzia che le operazioni di rimboschimento compensativo possono risultare utili anche a ricostituire un'unità funzionale destinata a parco urbano, difficile altrimenti da garantire a causa della attuale frammentazione delle aree boscate vincolate riscontrate.

Si può ritenere, dunque, che per opere pubbliche o di interesse pubblico, definite all'interno di piani e/o progetti corredati da SIP (anche nell'ambito di eventuali procedure di VIA) e di possibile incidenza sulle aree boscate vincolate, è possibile attivare le procedure di valutazione previste per le opere in deroga, individuando nel rimboschimento compensativo non solo lo strumento per compensare le aree boscate interessate dall'opera pubblica (es. infrastruttura viaria), incrementando nella consistenza e qualità il patrimonio boschivo mediante specifico piano forestale, ma anche per garantire l'unitarietà funzionale del previsto parco urbano delle aree boscate.

Il ricorso a Piano attuativo con valenza paesistica, corredato dallo Studio di Inserimento Paesistico (eventualmente nell'ambito di procedura di VIA), costituisce la proposta metodologica ed operativa per risolvere le interferenze tra aree boscate vincolate e opere pubbliche o di interesse pubblico previste nel progetto di rigenerazione urbana delle aree dismesse, anche in prospettiva del redigendo nuovo PUCG del Comune di Colleferro.

Altri beni paesaggistici

L'area industriale dismessa di proprietà della Secosvim, inoltre, è interessata da aree a ridosso della Via Latina vincolate come fascia di rispetto ai corsi di acque pubbliche (ai sensi dell'articolo 142 comma 1 lettera c del Dlgs. 42/2004 e s.m.i. e articolo 7 Lr 24/1998), ovvero 150 mt dal corso d'acqua Fosso Cavazza. Ai sensi dell'articolo 35 delle NTA del PTPG e dell'articolo 7 della Lr 24/1998 (comma 8, 9 e 10), nelle fasce di rispetto dei corsi di acque pubbliche, all'interno delle zone territoriali omogenee del tipo C, D, F degli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione del PTPR, è in edificabile una fascia di 50 metri a partire dall'argine del corso d'acqua, che tuttavia

concorre a realizzare edificabilità per manufatti da realizzare al di fuori di essa.

Si evidenzia, inoltre, la fascia di rispetto di 150 metri dall'insediamento urbano storico di Colleferro, perimetrata dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale come "area tipizzata e individuata dal PTPR". In tale area, ai sensi dell'articolo 43 delle NTA del PTPR, sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti prima della pubblicazione del PTPR sul Bollettino regionale, previa tuttavia l'inedificabilità dei primi 30 metri dal perimetro dell'insediamento urbano storico. L'area dismessa è interessata marginalmente dalla fascia di inedificabilità dei primi 30 metri suddetti.

Infine, l'area è interessata dal vincolo ricognitivo di piano paesaggistico relativo al bene lineare della Via Latina, riconosciuta testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici con fascia di rispetto di 100 metri.

Per l'esame della specifica disciplina di tutela dei beni paesaggistici individuati si rinvia al paragrafo di commento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del Lazio.

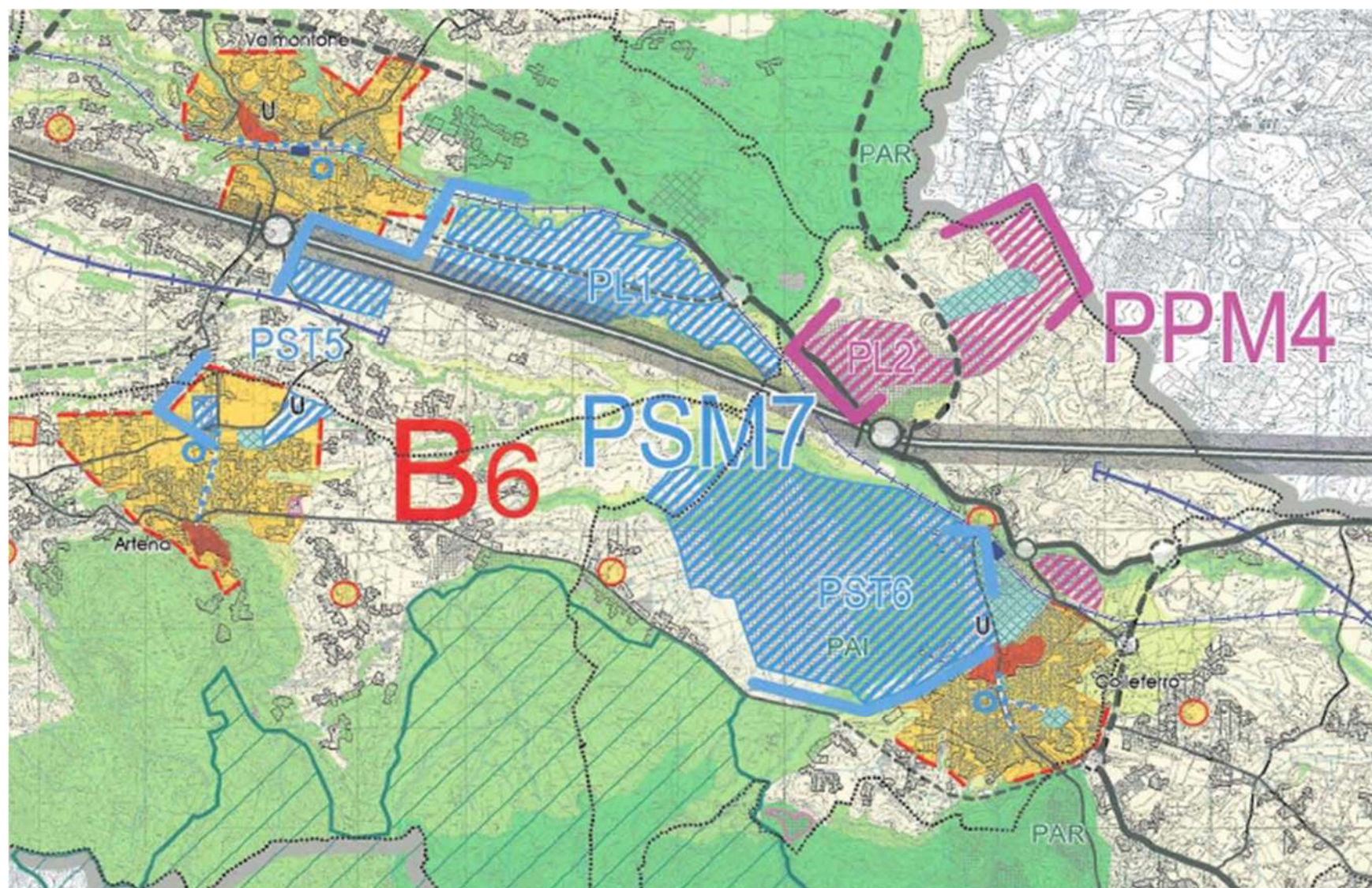
9. RUOLO STRATEGICO DI COLLEFERRO NELLE PREVISIONI DEL PTPG DI ROMA 2010

Il PTPG prevede la realizzazione in forma coordinata tra i Comuni di Artena, Valmontone e Colleferro di un Parco strategico metropolitano PSM (articolo 65 NTA), "cittadella integrata" di funzioni strategiche di rango superiore, basata sull'integrazione di usi plurimi compatibili "organizzati a livelli competitivi con filiere di funzioni coerenti, dotati di servizi specializzati e dotazioni ambientali ed urbanistiche" (articolo 40 comma 1 delle NTA).

I Parchi sono costituiti da aree attrezzate unitarie o policentriche (esistenti da ampliare o di nuovo impianto), con famiglie di funzioni coerenti ed integrabili, dotate di servizi organizzati e di dotazioni urbanistiche ed ambientali di elevato livello, in condizioni di accessibilità diretta alle infrastrutture nazionali ed alle reti metropolitane, localizzate in prossimità ed in appoggio dei centri di sistema e sub-sistema della provincia ed in rapporto con le centralità del nuovo PRG di Roma (comma 2 articolo 65 NA).

Essi accolgono, con logica di filiera o di compatibilità, funzioni che per il loro livello di specializzazione sono considerate strategiche per lo sviluppo provinciale, quali: funzioni dell'economia (ad es. direzionalità economica ed amministrativa, servizi alla produzione, centri congressuali e fieristici, business center), della conoscenza ed innovazione, ricerca e sviluppo, innovazione tecnologica, formazione superiore universitaria, comunicazioni e del tempo libero (ad es. benessere, termalismo, sport, turismo).

Il Parco di funzioni strategiche metropolitane di Colleferro-Artene-Valmontone PSM7, che comprende l'intera area di proprietà Avio/Secosvim in Colleferro, nasce attorno al nodo tra la direttrice trasversale Cisterna-Valmontone e la tradizionale direttrice interna Nord-Sud dell'autostrada A1; esso assume come riferimento programmatico la strategia di rafforzamento dell'assetto metropolitano, riconoscendo il territorio comunale di Colleferro come nodo di rango sub-regionale per l'eccellente accessibilità infrastrutturale e per il potenziale strategico della vasta area industriale storica, in parte dismessa e da riconvertire a nuovi usi funzionali di interesse sovralocale.



L'articolo 55 delle NTA del PTPG definisce le «direttive per il dimensionamento dei PUCG»: per il comune di Colleferro che registra un indicatore demografico di riferimento stabile in quanto nel decennio precedente esso è compreso fra l'1 e l'8%, si definisce un incremento decennale programmabile del 15% di popolazione residente, al netto di fattori correttivi previsti.

Ulteriori differenziali di incremento sono assentibili attraverso deroga adeguatamente motivata.

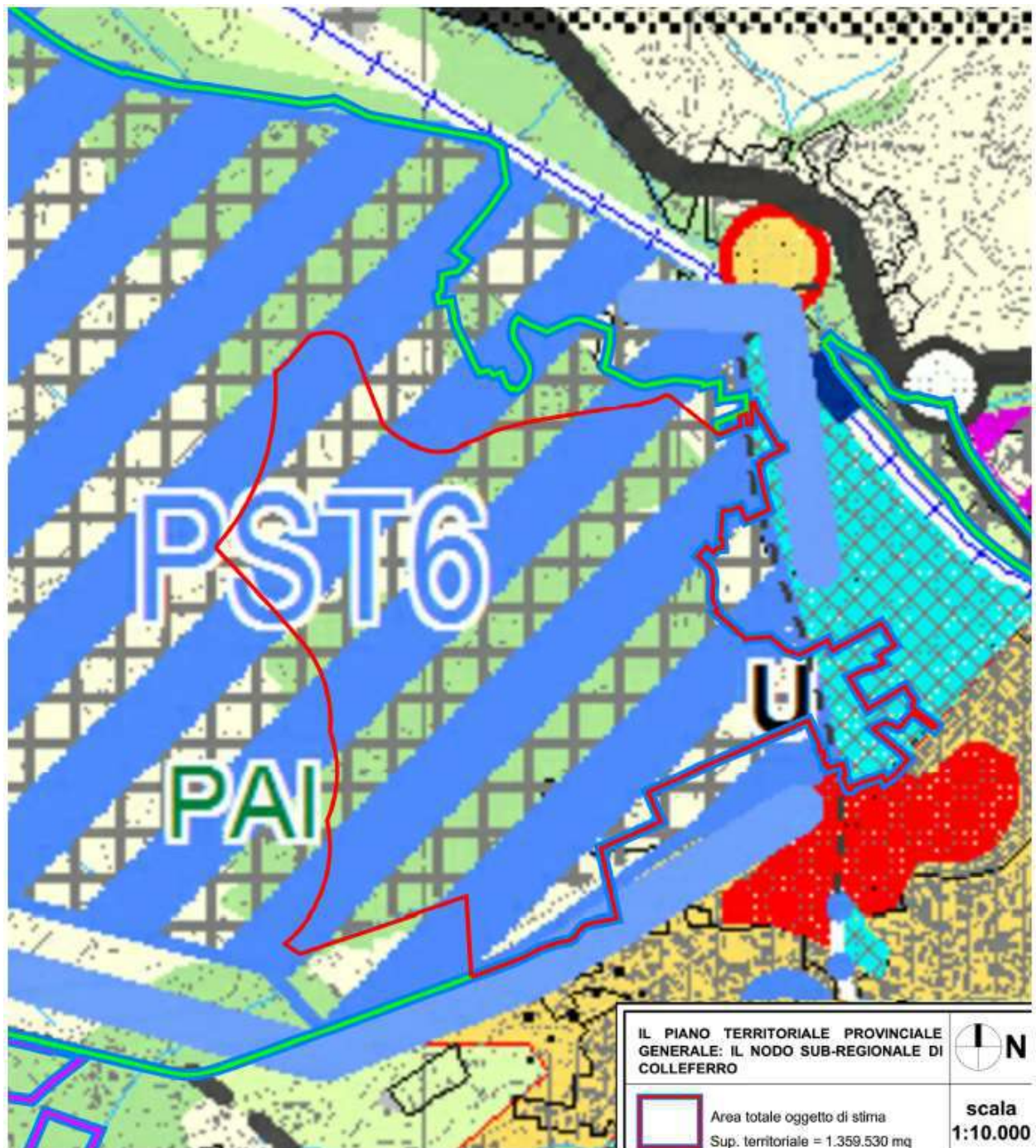
Partendo da tali dati, considerando il flusso demografico di Colleferro, effettivamente registrato nel periodo compreso fra gli anni 1991 e 2015 e nel rispetto dell'orientamento che riteniamo di dover osservare rispetto al principio del contenimento del consumo di suolo, si individua una previsione di incremento demografico per i prossimi 10 anni contenuta tra l'8% ed il 10% rispetto alla popolazione attuale.

Gli eventuali ulteriori fattori correttivi a crescere, rispetto all'incremento decennale programmabile, comunque contenuti entro i limiti del 15% dettati dal PTPG, suggeriscono la necessità di essere approfonditi di volta in volta ovvero in sede di definizione conclusiva del PUCG.

Pertanto, in base ai contenuti del presente documento, il dimensionamento di previsione del Piano è contenuto entro i 1.800 – 2.200 abitanti con distribuzione all'interno delle seguenti aree:

- 320 abitanti già contenuti nella Variante Speciale IV km.
- 500 - 600 abitanti da insediare all'interno dello sviluppo riguardante le Aree industriali dismesse.
- 500 abitanti da insediare nell'ambito del recupero e della nuova funzionalità del Quartiere Scalo.
- 500 – 800 abitanti da insediare nell'ambito del recupero delle Periferie.

Si assume, ai fini di tali previsioni e della prospettiva di pianificazione contenuta nel presente documento, la proiezione a 10 anni.



 Aree Industriali Dismesse nella previsione “Parco Scientifico e Tecnologico” del PTPG

I Parchi sono costituiti da aree attrezzate unitarie o policentriche (esistenti da ampliare o di nuovo impianto), con famiglie di funzioni coerenti ed integrabili, dotate di servizi organizzati e di dotazioni urbanistiche ed ambientali di elevato livello, in condizioni di

accessibilità diretta alle infrastrutture nazionali ed alle reti metropolitane, localizzate in prossimità ed in appoggio dei centri di sistema e sub-sistema della provincia ed in rapporto con le centralità del nuovo PRG di Roma (comma 2 articolo 65 NA).

Essi accolgono, con logica di filiera o di compatibilità, funzioni che per il loro livello di specializzazione sono considerate strategiche per lo sviluppo provinciale, quali: funzioni dell'economia (ad es. direzionalità economica ed amministrativa, servizi alla produzione, centri congressuali e fieristici, business center), della conoscenza ed innovazione (ad es. ricerca e sviluppo, innovazione tecnologica, formazione superiore universitaria, comunicazioni) e del tempo libero (ad es. benessere, termalismo, sport, turismo).

Il Parco di funzioni strategiche metropolitane di Colleferro-Artena-Valmontone PSM7, che comprende l'intera area di proprietà dell'Avio presso l'ex polverificio in Colleferro, nasce attorno al nodo tra la direttrice trasversale Cisterna-Valmontone e la tradizionale direttrice interna Nord-Sud dell'autostrada A1.

- a. Obiettivi: valorizzazione e sviluppo di funzioni dedicate alla Ricerca e Sviluppo e al tempo libero metropolitano anche attraverso il riuso e recupero di strutture produttive dismesse in condizioni di sostenibilità ambientale (Progetto ambientale integrato articolo 28 NA).
- b. Modello organizzativo spaziale: cittadelle specializzate su filiere compatibili di funzioni integrate dell'economia, della conoscenza e formazione superiore, dell'innovazione tecnologica e del tempo libero organizzate secondo un modello policentrico con tre gruppi di sedi (a, b, c), ambientalmente qualificate, collegate tra loro e integrate ai corrispondenti centri urbani (Direttive per i Centri Casilini, articolo 44 NA - sub-sistema B6).
- c. Usi da favorire: *a. Artena* (PST5. Eventuale centro ricerca sull'energia pulita promosso dall'Università La Sapienza, aree per servizi, pubblici e privati, residenze, sport e funzioni innovazione tecnologica, formazione d'interesse urbano o metropolitano compatibili), *b. Colleferro* (PST6. parco scientifico tecnologico, incubatore e Bic, sede della Facoltà di Ingegneria di Tor Vergata, uffici e direzionalità economica nelle aree dell'ex polverificio e servizi ad interfaccia urbana

- nelle aree dell'ex cementificio, prevedendo anche operazioni di recupero ambientale e riordino, inserimento di spazi pubblici e completamento della costruzione urbana),
c. Valmontone (PTI1. polo turistico integrato del tempo libero e del commercio relazionato al sistema ricettivo, culturale e di servizi urbani dei tre centri storici).
- d. Esigenze di accessibilità: accessibilità su gomma dall'A1 attraverso i due svincoli esistenti (es. via Latina e via Casilina) e in parte su nuovi tracciati previsti dal PTPG (circonvallazione di Colleferro, raccordo Bretella Cisterna-Valmontone con l'A1, asse di appoggio dell'outlet). Realizzazione di un servizio di collegamento diretto su gomma da e per la stazione ferroviaria di Colleferro e di parcheggi di scambio.
- e. Azioni di piano e di progetto: la realizzazione e il recupero, ove possibile, di insediamenti per le funzioni strategiche sono subordinati ad una Intesa tra Provincia, Comuni e altri soggetti interessati per la formazione di un Programma di fattibilità che indirizzi le scelte sulle funzioni, sull'organizzazione delle infrastrutture e sul riuso delle aree, accompagnato da un Masterplan che definisca linee guida per la redazione degli strumenti attuativi dei tre diversi sub-ambiti.

La localizzazione dei Parchi è impegnativa per gli strumenti urbanistici locali (tavola TP2 del piano), mentre il perimetro è orientativo. La perimetrazione dei Parchi riportata nel PTPG comprende "riserve di aree" necessarie ad assorbire futuri ampliamenti e le necessarie precisazioni della fase attuativa: le riserve di aree nelle more del Programma di Fattibilità sono destinate ad uso agricolo ai sensi della Lr 38/1999. I PUCG dei comuni in corso di elaborazione disciplinano le aree comprese nei PSM coerentemente con le disposizioni del PTPG. La programmazione e l'attuazione degli interventi nei Parchi di funzioni strategiche metropolitane sono subordinati ad accordi tra la Provincia e/o i Comuni e/o altri soggetti pubblici e privati interessati, finalizzati alla redazione di Programmi di Fattibilità accompagnati da Masterplan di coordinamento spaziale degli interventi stessi (formalizzazione dell'accordo mediante protocollo d'intesa). Il Programma di fattibilità e Masterplan sono operativi a seguito di un parere di compatibilità al PTPG fornito dall'organo competente eventualmente sentito il Comitato consultivo di cui all'articolo 6 delle norme di attuazione. Si ricorda che l'art. 27 comma 3 delle NTA del PTPG di Roma, prevede la predisposizione di un Piano Ambientale

Integrato PAI con finalità integrate di tutela, riqualificazione e recupero con usi sociali ed economici compatibili delle aree boscate presenti (ex Bosco Snia di Colleferro). Ad (oriente) occidente della Via Romana si intende attivare un processo di riqualificazione degli usi esistenti, quale sistema di servizi generali di interesse provinciale ed intercomunale: servizi di interesse generale (sanità, scuola secondaria superiore, servizi tecnologici, centri per l'impiego), servizi ambientali per attività culturali, sportive, turistiche e per il tempo libero, servizi della distribuzione commerciale.

10. IL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE (Approvazione 1984) NELLE AREE INDUSTRIALI DISMESSE

Il Comune di Colleferro si è dotato di strumento urbanistico generale a partire dagli inizi degli anni '60. Il primo Piano Regolatore Generale di Colleferro è stato adottato nel 1959 ed approvato nel 1963. A questo ha fatto seguito una variante generale adottata con Del. C.C. n° 92 del 28 maggio 1979 e approvata definitivamente con Delibera della Giunta Regionale n°4719 del 17 luglio 1984 che costituisce il Piano Regolatore Generale tuttora vigente. Il Piano Regolatore Generale ha ratificato la specificità di uso del suolo dell'insediamento industriale storico. Il vasto ambito viene classificato nelle Norme Tecniche di Attuazione, art.43, quale "Zona Industriale", destinata "ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale (...), laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre connessi all'attività di produzione industriale, nonché l'edificazione di abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

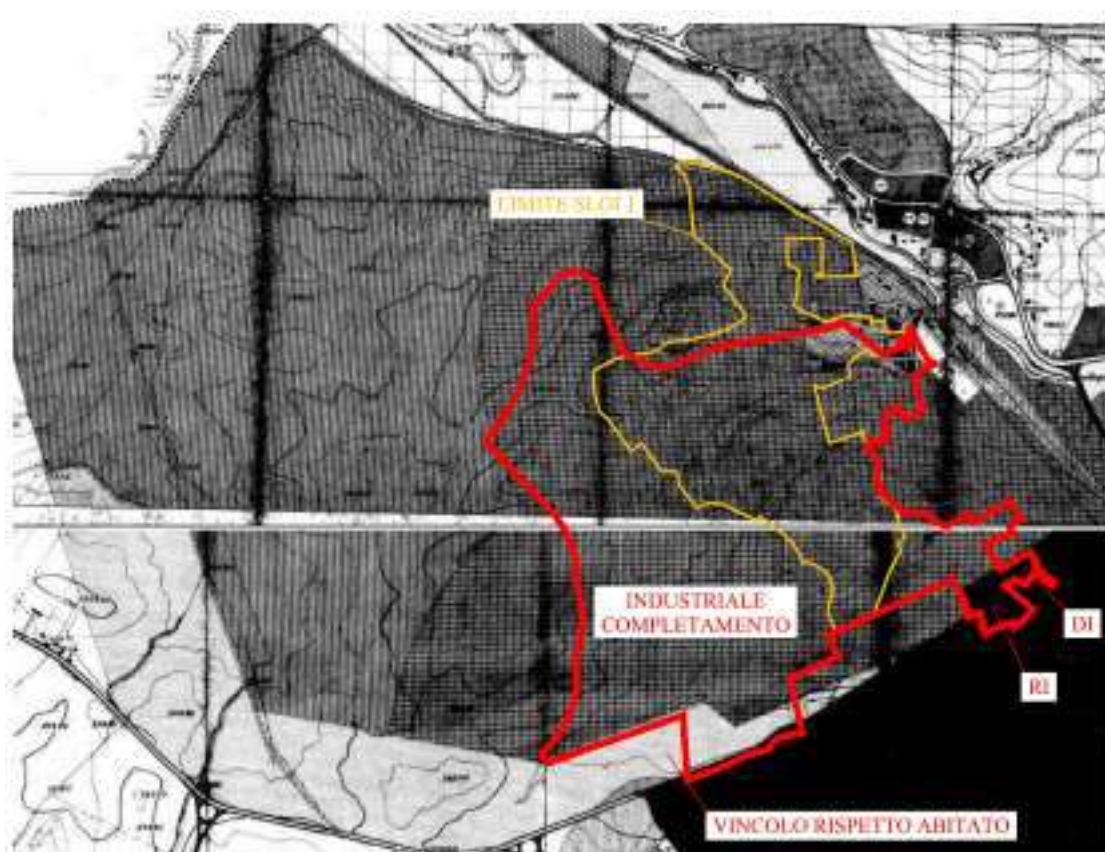
In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura."

Rispetto al vasto comprensorio industriale, la quota parte oggetto della presente proposta di variante urbanistica si estende per circa 136 ettari classificati per il 63,3% a zona industriale di completamento di cui all'articolo 44 delle NTA del PRG e per il 31,3% a zona industriale di riconversione e riqualificazione di aree dismesse di cui all'articolo 46 bis delle NTA del PRG (stessa disciplina urbanistica ed integrazione della funzione logistica). Quote parti marginali dell'area di interesse sono classificate dal PRG vigente come zona F "attrezzatura urbana generale" per l'1,8% della superficie complessiva, di cui all'articolo 28 e come Fascia di rispetto dell'abitato per il 3,6%, di cui all'articolo 51 delle NTA. Si riporta in sintesi la disciplina urbanistica vigente relativa ai beni immobili compresi nell'area industriale dismessa:

ART. 43 (ZONE INDUSTRIALI)

Le zone industriali sono destinate ad edifici e attrezzature per l'attività industriale. È consentita inoltre la installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi,

silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alla industria, uffici e mostre connessi alla attività di produzione industriale, nonché l'edificazione di abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti. In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti. Le zone industriali si dividono in zone industriali di completamento e zone industriali di espansione.



ART. 44 (ZONE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO)

La destinazione d'uso di tali zone quella prevista all'art. 43 delle presenti norme. In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima d'intervento $S_m = mq\ 1500$, applicando i seguenti indici:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq/mq
- b) Parcheggi: inerenti alle costruzioni 0,10 mq/mq U_f ; inerenti alle opere di urbanizzazione primaria 5% di S_m .

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria ed una quota parte delle aree di urbanizzazione secondaria pari al 5% di S_f .

ART. 46 BIS - (ZONA INDUSTRIALE DI RICONVERSIONE E RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DISMESSE)

Le zone industriali sono destinate ad edifici e attrezzature per attività industriale. È consentita Inoltre la installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici e attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alla industria, uffici e mostre connessi alla attività di produzione industriale, nonché l'edificazione di abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

In tali zone è consentita anche la installazione di insediamenti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, centrali, serbatoi, cabine, impianti di captazione, ecc., nonché alle attrezzature di interesse generale come magazzini, centri per la movimentazione, manipolazione e conservazione delle merci, maceri, parchi auto, depositi, autostazioni, mercati ed impianti per il commercio all'ingrosso (con la esclusione di centri commerciali e supermercati per il dettaglio). In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura.

Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti. Le zone industriali si dividono in zone industriali di completamento e zone industriali di espansione.

La modifica della zonizzazione è graficizzata nella TAV. 01/2, Variante al P.R.G. "individuazione delle aree oggetto della variante", che si approva; essa è limitata

all'area di sedime, dismessa dalla BPD-FIATAVIO prevista per il progetto SLOI (Servizi Logistici di Offerta Integrata), compresa nel Piano d'Area di Colleferro;

La destinazione di zona varia conseguentemente da "zona industriale" a "zona industriale di riconversione e di riqualificazione di aree dismesse" limitatamente all'area di sedime dismessa dalla B.P.D.FIAT-AVIO, prevista per il progetto SLOI (Servizio Logistico di Offerta Integrata), compresa nel Piano d'Area del Comune di Colleferro.

ART. 28 (ZONE PER ATTREZZATURE URBANE GENERALI)

Le zone per attrezzature urbane sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale.

2) Zone per attrezzature generali.

Le zone per attrezzature generali sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale a scala urbana e territoriale.

Tali attrezzature, rientrando tra quelle previste come zone F) agli articoli 2 e 4 del D.M. 2.4.1968, non sono computabili né computate, (così come quelle al punto 2 del presente articolo) agli effetti della dotazione minima, inderogabile per spazi pubblici e riservati alle attività collettive di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968.

Tali zone sono destinate ad attrezzature socio-sanitarie, culturali, per l'istruzione secondaria, commerciali, direzionali, ricreative, ricettive, militari. In tali zone il P.R.G. si attua per l'intervento urbanistico preventivo (progetto planivolumetrico di coordinamento) applicando i parametri di cui agli artt. seguenti.

La destinazione d'uso specifica di tali zone potrà essere variata, sempre restando all'interno delle destinazioni d'uso previste al presente articolo, rispetto alle previsioni cartografiche del P.R.G., così come i relativi parametri, ma solo con deliberazione del Consiglio Comunale, e in presenza di comprovate esigenze di natura generale, fermo restando che l'indice di utilizzazione $U_t = 6.000 \text{ mq/ha}$ non potrà in ogni caso essere superato.

La superficie minima di intervento S_m potrà essere ridotta rispetto a quanto previsto

dalle norme di cui agli artt. seguenti solo nel caso in cui ci sia indicato esplicitamente negli elaborati cartografici. In tal caso l'intera area destinata ad attrezzature generali andrà sottoposta ad un unico intervento (progetto planivolumetrico di coordinamento). In tutte le zone per attrezzature generali ammessa la residenza del personale di custodia addetto agli impianti ed alle attrezzature stesse: in tal caso la residenza va computata all'interno dell'applicazione dei relativi parametri di zona di cui agli articoli seguenti.

DI - Per attrezzature direzionali si intendono quelle destinate alle attività direzionali, politiche, amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, etc. Le attività di carattere pubblico devono essere comprese all'interno di una quota non inferiore al 35% del totale dell'intervento; di conseguenza le attività di carattere privato risultano poter coprire una quota non superiore al 65% del totale dell'intervento. E' esclusa la residenza tranne quella per il personale di custodia.

Sono previsti i seguenti parametri:

- Parcheggi pubblici (anche su più piani) = 80 mq/100 mq di Su. I parcheggi pubblici sono già comprensivi della quota di parcheggi di cui all'ultimo comma dell'art. 6 delle presenti norme;
- Superficie minima di intervento = $S_m = 15.000$ mq;
- Indice di utilizzazione territoriale = $U_t = 6.000$ mq/Ha;
- Rapporto di copertura = $Q = 35\%$ di St;
- Altezza massima = $H = 22$ mt;
- Indice di visuale libera = $V_l = 1$;
- Superficie a verde pubblico e attrezzato di sagoma compatta = 25% di St.

RI - Per attrezzature ricreative si intendono impianti sportivi coperti e scoperti, sale di ritrovo ed attrezzature ricettive, complementari come ristoranti, bar, club, sale da ballo, etc. E' esclusa la residenza tranne quella per il personale di custodia. In sede di progetto planivolumetrico di coordinamento, per quanto riguarda gli impianti

sportivi coperti e scoperti, andranno convenzionati con il Comune i tempi e le modalità per garantire agli impianti stessi adeguate frequenze di utilizzazione in regime pubblico.

Sono previsti i seguenti parametri:

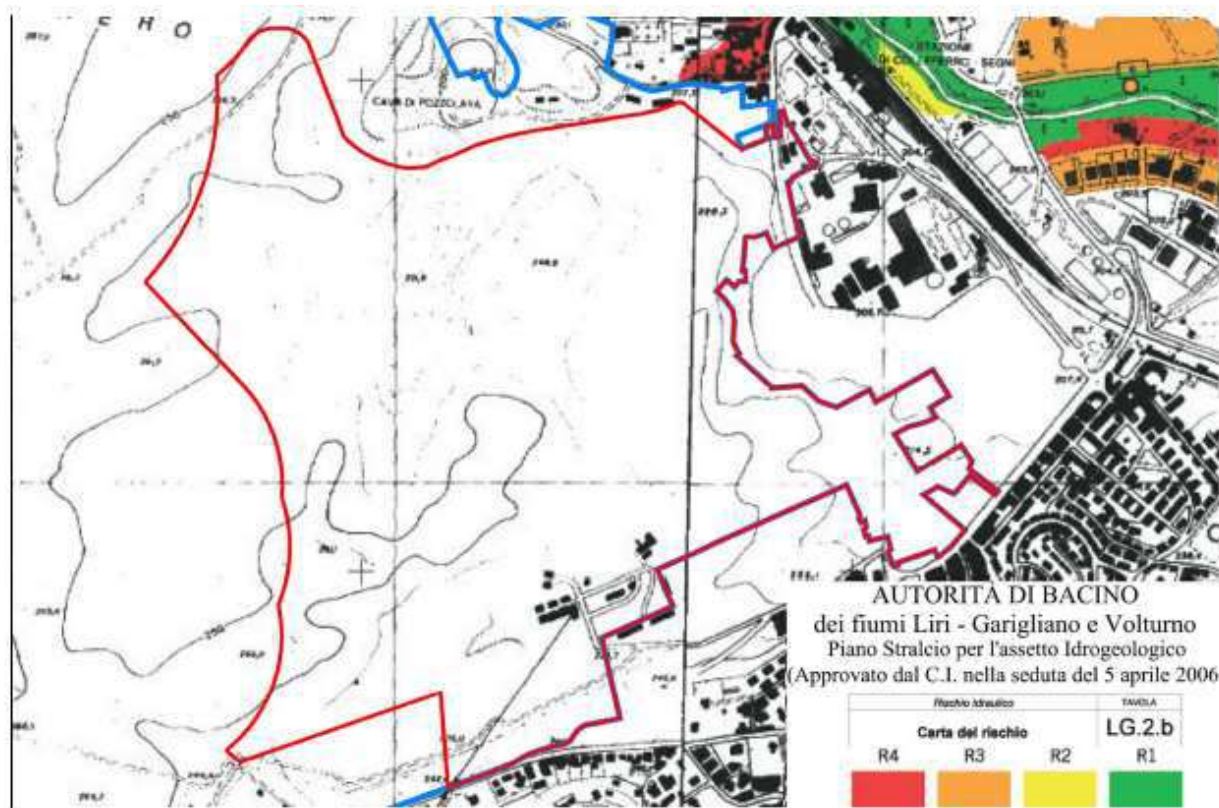
- Parcheggio pubblici = 5 mq/100 mq di St, cui si devono aggiungere 20 mq/100 mq di superficie utile per le sole attrezzature a concorso di pubblico;
- Superficie minima di intervento = $S_m = 30.000$ mq;
- Indice di utilizzazione territoriale = $U_t = 1.700$ mq/Ha, di cui almeno 1.200 mq/Ha per quanto riguarda le attrezzature sportive coperte e non più di 500 mq/Ha per quanto riguarda le attrezzature ricettive e la residenza del personale di custodia;
- Rapporto di copertura = $Q = 30\%$ di St; - Altezza massima = $H = 14,50$ ml;
- Indice di visuale libera = $V_l = 1$.

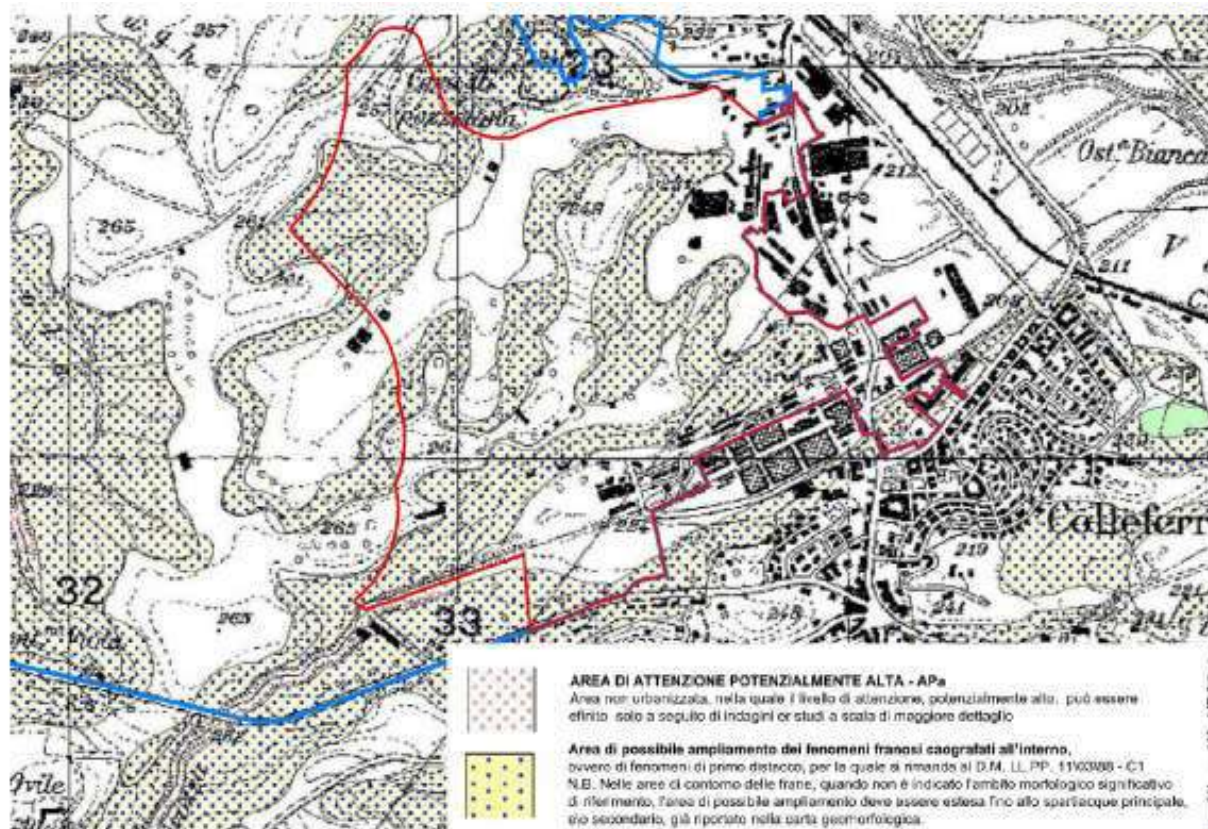
ART. 51 (VINCOLO DI RISPETTO DELL'ABITATO)

Nelle aree di rispetto dell'abitato indicate nelle planimetrie dello strumento urbanistico, è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione ed imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente. Le costruzioni esistenti in questa zona alla data di adozione del piano possono essere ampliate una tantum nella misura del 10 % della superficie attuale, a meno che tali costruzioni si trovino a distanze inferiori di quelle previste per i distacchi dal ciglio stradale e che non siano conformi alla destinazione agricola.

11. GESTIONE DEL RISCHIO: IL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO 2005 DELL'AUTORITÀ DI BACINO LIRI-GARIGLIANO-VOLTURNO

Nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico vigente (approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Liri, Garigliano Volturno nella seduta del 05.04.2006) non emergono condizioni di rischio idraulico significativo, né condizioni di rischio da frana significativo ovvero aree con livello di attenzione potenzialmente alto che necessita studi di dettaglio ed approfondimento per essere meglio definito. Tuttavia, si definiscono aree di possibile ampliamento di fenomeni franosi locali.

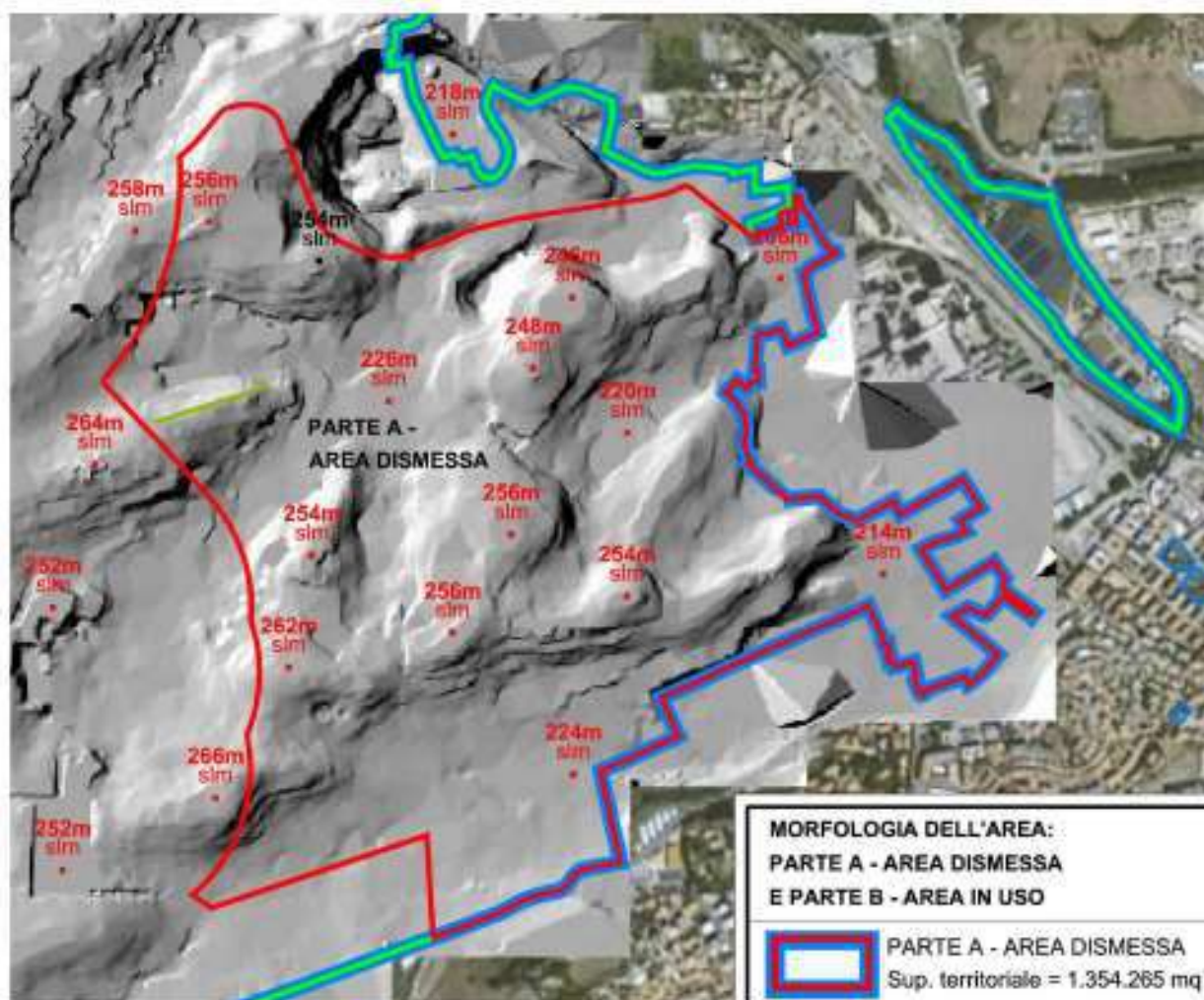




12. MORFOLOGIA E CLIVOMETRIA DELL'AREA INDUSTRIALE DISMESSA

L'area di riferimento evidenzia le caratteristiche morfologiche e clivometriche della più vasta valle alluvionale di appartenenza, dove rilievi collinari e sub-collinari (250/300 metri sul livello del mare) degradano con pendenze contenute verso il Fiume Sacco. In particolare, due rilievi sub-collinari (264 e 266 metri sul livello del mare di altezza massima) degradano verso la dolce piana solcata dal corso d'acqua. Il primo rilievo sub-collinare corre lungo il confine settentrionale dell'area, mentre il secondo si insinua verso il centro a partire da Sud-Ovest. Si configurano, di conseguenza, negli spazi intervallivi, due ampi canali poco acclivi, in direzione Ovest-Est. L'ambito intervallivo più a Sud è attraversato dal torrente Fosso Cavazza. Verso il confine settentrionale, ma più accentrato e a ridosso di un piccolo canale, si erge un modesto rilievo isolato che raggiunge i 248 metri sul livello del mare.

Gli ambiti intervallivi ed i pianori antistanti i rilievi sub-collinari costituiscono le aree più idonee all'insediamento edilizio ed alla localizzazione industriale come confermato dalla carta delle clivometrie. Attraverso software GIS è stato possibile prima rappresentare la morfologia delle terre e poi ricavarne l'analisi delle pendenze al fine di valutare le caratteristiche dei suoli per l'idoneità localizzativa degli impianti industriali o per il più generico insediamento edilizio. La carta della clivometria, naturalmente, evidenzia le condizioni di maggiore acclività lungo gli orli dei rilievi subcollinari oltre a condizioni localizzative idonee per gli impianti produttivi anche in quota. Dall'analisi dei valori percentuali si deduce che circa l'80% dell'area è idonea alla localizzazione industriale.



Colleferro in 8 obiettivi strategici



OBIETTIVO 1 - Rigenerazione urbana delle aree industriali dismesse e riuso dei “Vuoti”

Premessa

Le trasformazioni che negli ultimi decenni hanno interessato i paesi industrializzati e spinto verso la terziarizzazione dell'economia, sono state accompagnate da un drastico ridimensionamento delle attività produttive e da una ridistribuzione delle infrastrutture.

La dismissione di numerosi edifici un tempo destinati all'attività industriale (e non solo) è stato un fenomeno dipeso dalle strategie localizzative di molte imprese; un ruolo fondamentale nella dismissione è stato però giocato anche dalla innovazione tecnologica che, con la produzione di macchinari industriali di dimensioni sempre minori, ha favorito l'abbandono delle grandi aree.

Tuttavia, la dismissione ha interessato anche molte strutture non direttamente connesse alla produzione industriale, come quelle terziarie che hanno perduto progressivamente la propria funzionalità a causa della ridistribuzione spaziale di alcuni servizi.

La città di Colleferro ospita aree di notevole estensione caratterizzate da impianti in disuso oppure da edifici pressoché privi di qualità estetica, interessate da importanti interventi di bonifica ambientale, ancora in corso ed in fase di completamento.

La presenza di queste aree degradate ha di fatto innescato processi di dequalificazione e compromissione dei suoli e degli edifici che hanno determinato un calo degli investimenti, da un lato, ed il degrado del tessuto urbano, dall'altro.

Nel quadro generale di tale crisi socio-economica degli ultimi anni, le aree industriali dismesse sono manifestazione evidente dei cambiamenti avvenuti nella base economica e nei processi produttivi. L'intensità recente di questi cambiamenti, dovuti ai ritmi della competizione globale ovvero delle trasformazioni nel processo produttivo, spesso si traduce nella riduzione dell'incidenza del fattore suolo sul processo di produzione determinandosi alternativamente la chiusura dell'attività, la delocalizzazione in altro sito, il riposizionamento nell'ambito dello stesso sito.

Quest'ultimo fenomeno a Colleferro è particolarmente interessante perché rappresenta, per la parte di produzione tutt'ora in essere, un'ottimizzazione nella gestione dei fattori produttivi da parte dell'impresa senza dismettere l'attività con l'abbandono del sito.

Il riposizionamento interno all'area è continuato parallelamente alle operazioni di bonifica ambientale. Ciò si vuole tradurre in una soluzione efficace per nuove politiche urbane generali capaci di promuovere nuovi investimenti sul territorio e capitalizzare beni e funzioni di interesse pubblico.

Pertanto, nel vasto comprensorio industriale di Colleferro, di cui la maggior parte delle aree sono concentrate in un'unica proprietà (circa 945 ettari), l'evoluzione dei processi produttivi ha spinto l'industria presente ad ottimizzare l'uso del territorio, attivando una concentrazione degli stabilimenti nel quadrante occidentale dell'intero comprensorio industriale.

Il risultato di questo processo è stata una vasta area dismessa nel quadrante orientale (circa 136 ettari a cui si vanno a sommare ulteriori 18 ettari di aree di proprietà Caffaro, Alstom e parte di Italcementi), che si intende farne ora uno dei punti cardine della nostra pianificazione, attraverso la rigenerazione e la valorizzazione, per attrarre investimenti in grado di riattivare processi produttivi e di integrazione urbana. Sta di fatto che la dismissione di una parte consistente del comprensorio industriale, gli effetti della crisi ambientale ed occupazionale hanno generato un diverso e critico rapporto tra città e "fabbrica", esaltandosi quest'ultima non più come cuore fondativo ma come barriera, esemplificata nella chiusura al transito dell'arteria cosiddetta "Via Romana" tra il capoluogo collinare ed il borgo Scalo.



Questi processi pongono alla nostra attenzione il tema del riuso dei "*Vuoti Urbani*".

I vuoti, dunque, possono essere definiti come il risultato di questi processi di dismissione o della perdita di funzionalità di uno spazio o di una struttura.



L'Amministrazione Comunale di Colleferro, partendo da tali considerazioni, intende fare dei vuoti occasione per riprogettare il territorio, trasformandoli in opportunità per lo sviluppo; la conversione del vuoto in "risorsa ambientale e culturale", da valorizzare con la creazione, ad esempio, di un parco urbano (le aree boscate) e di un "Museo della Memoria" (le Pagote) oppure la previsione di un loro riuso per quelle attività innovative, di servizio per un'area molto vasta.

Negli ultimi decenni, gli effetti della delocalizzazione che hanno obbedito alla logica della contro-urbanizzazione e della deconcentrazione delle aree metropolitane, hanno innescato un processo di sviluppo di aree urbane di minori dimensioni, nelle quali sono state trovate condizioni più vantaggiose, considerati i minori costi dei suoli e dei salari.

Tuttavia, la città non ha perso la propria centralità, in quanto le funzioni più avanzate e quelle di controllo sono rimaste al suo interno; piuttosto si è assistito a modificazioni della struttura urbana dove è dominante la connotazione immobiliare.

La polarizzazione e la conseguente conflittualità sociale da un lato e la maggiore capacità di generare innovazione da parte dei centri urbani dall'altro, rappresentano gli aspetti negativi e positivi di questa tendenza con cui deve fare i conti una pianificazione che miri a superare il particolarismo, a recuperare i valori storici ed ambientali e ad

affermare il principio della complessità territoriale. Sebbene, infatti, nel linguaggio della fisica il termine “vuoto” stia ad indicare l’assenza di materia, nel caso dei vuoti urbani ciò che è assente non è la materia, il costruito, quanto piuttosto la dimensione funzionale, l’uso dello spazio. Dunque, si possono identificare anche quei “vuoti” diventati tali perché privati di un ruolo riconoscibile e riconosciuto. Si tratta spesso di spazi informi, per riconfigurare i quali è necessaria una progettazione che restituisca loro forma e significato, per reinserirli nell’organizzazione territoriale.

Quadro Strutturale Preliminare

In coerenza con le disposizioni di cui agli articoli 29 e 30 della Legge urbanistica vigente n°38/1999 della Regione Lazio, si ritiene di procedere mediante la definizione di componenti e disposizioni di ruolo strutturale e componenti e disposizioni di ruolo programmatico.

Il processo di identificazione delle aree, a dismissione produttiva, da assoggettare a rigenerazione urbana e riuso, ha permesso di definire, in particolare, la natura unitaria rispetto al resto del comprensorio industriale per quanto attiene alle aree di proprietà Secosvim. L’unitarietà per dismissione produttiva di tale comprensorio e la sua contiguità con le restanti aree dismesse si traduce allo stesso modo in unità territoriale oggetto di rigenerazione urbana e territoriale, classificando l’area come ***UTIS rua (Unità Territoriale di Interesse Strategico oggetto di Rigenerazione Urbana ed Ambientale)***. La classificazione non è basata sulla omogeneità dell’uso funzionale ma sull’assunzione dell’area come “ambito strategico” e sulla necessaria integrazione tra usi plurimi e compatibili, in coerenza con la recente e diffusa reimpostazione delle politiche urbane in chiave multifunzionale ed integrata, come per altro condiviso dalle innovazioni introdotte dalla nuova legge urbanistica regionale (Lr 18 luglio 2017 n. 7).

La rigenerazione urbana ed ambientale dell’ambito strategico è volta a ricostituire un rinnovato rapporto città-fabbrica di valore identitario ma anche di integrazione urbana e multifunzionale, superando l’effetto barriera costituito dal vasto comprensorio industriale dismesso, attraverso la rifunzionalizzazione dell’asse storico di Via Romana, tra il centro collinare ed il borgo scalo, l’innovazione infrastrutturale ed un programma diffuso di

riqualificazione urbana, sociale ed ambientale.

Il processo di rigenerazione assume i seguenti obiettivi specifici:

- a) concludere la bonifica ambientale anche con il ricorso a tecniche innovative e sostenibili di riqualificazione integrata con la fruizione sicura dell'area ed attraverso programmi ambientali correlati con la progressiva rifunzionalizzazione;
- b) riconvertire l'area industriale dismessa in chiave multifunzionale, integrando usi commerciali, turistico-ricettivi, produttivi compatibili e direzionali, residenziali, ricreativo-culturali, naturalistico-sportivi, promuovendo i temi identitari e storici della comunità locale: la tecnica (l'attività e le opere dell'Ing. Riccardo Morandi, talento italiano di livello internazionale nel secolo XX) e lo spazio (l'impegno della ricerca e produzione nel settore aerospaziale).
- c) favorire la riapertura al traffico dell'arteria urbana di Via Romana tra il centro collinare ed il borgo scalo, con la sua riqualificazione ed allestimento quale rinnovato asse viario storico a servizio delle attività di nuovo impianto e di raccordo tra le due nuove *"Centralità Urbane"*.
- d) articolare il processo di rigenerazione urbana ed ambientale attraverso polarità di aggregazione multifunzionale e valorizzazione segnica, di raccordo con il centro storico collinare e con il borgo scalo ovvero di valorizzazione dell'identità produttiva storica;
- e) incrementare la dotazione di edilizia residenziale sociale e di attrezzature di interesse pubblico;
- f) realizzare il parco urbano delle aree boscate, da sviluppare a partire dalle aree vincolate dal piano paesaggistico regionale e dalla successiva precisazione, da parte dell'amministrazione comunale, a seguito di rilievo effettuato da tecnico abilitato;
- g) progettare i paesaggi dell'area industriale dismessa rigenerata in chiave multifunzionale e sostenibile, oltre ai beni paesaggistici vincolati;
- h) recuperare e riutilizzare il patrimonio edilizio esistente di interesse architettonico;
- i) innovare il sistema infrastrutturale di distribuzione e di attraversamento dell'area

anche in funzione di nuova connessione diretta dalla Via Casilina alla Via Latina e promuovere forme di mobilità sostenibile interne all'ambito strategico esteso, opportunamente raccordato ed integrato con la restante parte di viabilità esistente e di progetto;

- j) introdurre nuove funzioni strategiche di rango sovralocale per la qualificazione delle attività produttive insediate nel comprensorio e per il potenziamento dell'offerta locale di fattori aggreganti alla scala sub-regionale;
- k) promuovere nuovi usi formativi e produttivi compatibili, in particolare nel campo della manifattura innovativa, dell'artigianato digitale, dell'industria 4.0 (applicazione integrale dell'Internet of Things nella filiera industriale), integrando saperi tradizionali, nuove conoscenze e tecnologia;
- l) correlare il processo di rigenerazione urbana ed ambientale dell'area industriale dismessa con investimenti produttivi ed imprenditoriali concorrenti al rilancio socio-economico ed occupazionale del territorio.

Allo stesso tempo, la proposta di rigenerazione si pone in coerenza con il Piano Territoriale Provinciale Generale di Roma (2010) e la strategia di rafforzamento delle attrezzature di rango sovralocale, che intendono favorire per Colleferro la partecipazione al Parco delle Funzioni Strategiche Metropolitane, promuovendo le seguenti utilizzazioni: *"parco scientifico e tecnologico, incubatore e Bic, sede universitaria, uffici e direzionalità economica nelle aree dell'ex polverificio, servizi ad interfaccia urbana nelle aree dell'ex cementificio, prevedendo anche operazioni di recupero ambientale e riordino, inserimento di spazi pubblici e completamento della costruzione urbana"* (articolo 65 norme di attuazione del PTPG Roma).

Le componenti di ruolo strutturale sono state assunte con riferimento a due criteri:

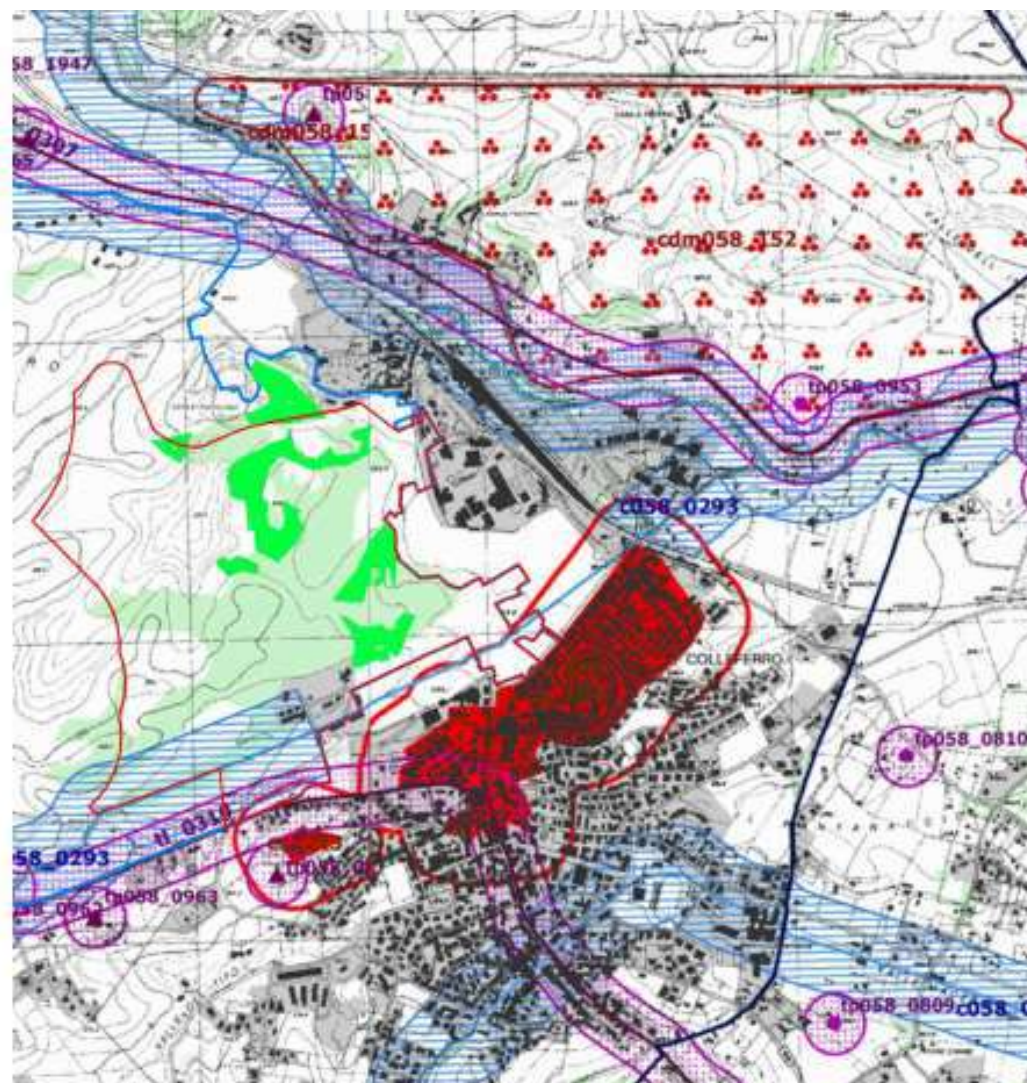
- il sistema di limitazioni alla trasformazione del suolo derivante in generale da strumenti di piano sovraordinati;
- il sistema di elementi cui si è riconosciuto un ruolo strategico rispetto alla proposta programmatica successiva.

Per quanto attiene al sistema di limitazioni alla trasformazione del suolo:

- a) fasce di rispetto dai siti produttivi a rischio, ai sensi del Regio Decreto n°635/1940, Regolamento per l'esecuzione del Testo Unico in materia di pubblica sicurezza (Legge n°773 del 18 giugno 1931);
- b) aree boscate vincolate e disciplinate ai sensi dell'articolo 10 della Legge regionale n° 24 del 6 luglio 1998 e ss.mm. e ii. e articolo 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs. n°42 del 22 gennaio 2004 e ss. mm. e ii.; il perimetro di tali aree è stato determinato in base al PTPR ed a seguito di verifica da parte di tecnico abilitato e successiva certificazione da parte del Comune, ai sensi dell'articolo 26 della medesima legge regionale;
- c) corsi d'acqua tutelati come acque pubbliche e fascia di protezione di 150 metri, ai sensi dell'articolo 7 della Legge regionale n° 24 del 6 luglio 1998 e articolo 142 comma 1 lettera c) del D. Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 e ss.mm. e ii.;
- d) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia di protezione di 100 metri (Tavola B – Beni paesaggistici del PTPR del Lazio);
- e) beni lineari storici o percorsi di interesse storico con fascia di protezione di 100 metri, ai sensi dell'articolo 13 comma 3 lettera a) della Legge regionale n° 24/1998 e viabilità antica con fascia di protezione di 50 metri (Tavola C – Beni del Patrimonio Naturale e Culturale del PTPR del Lazio);

Ulteriori componenti di valore strutturale-strategico:

- a) sistema tra le aree boscate vincolate, le dominanti morfologiche e la naturalità diffusa configurante una direttrice preferenziale nella continuità ecologica di correlazione tra gli ecosistemi dei rilievi collinari e montani e quello del Fiume Sacco;
- b) le dominanti morfologiche e sistemi vallivi di complemento che connotano il paesaggio nella combinazione tra artificio produttivo e matrice orografica, definendo regole insediative;
- c) sistema della viabilità urbana di ruolo matrice, di primo e secondo livello, da potenziare o di nuovo impianto, correlata alla Via Romana ed alla Via Latina, con possibile ruolo tangente al centro urbano consolidato a partire dalla Via Casilina;



eni Paesaggistici

Tavola B30 foglio 388

Tavola B31 foglio 389

- aree urbanizzate del PTPR
N.B. si intendono incluse le aree urbanizzate discendenti
dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art. 23 co 1 LR 24/98
g) aree boscate
n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono
rappresentate nel presente elaborato
- c) corsi delle acque pubbliche
- 5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari
archeologici e storici e relativa fascia
di rispetto dei 100 metri
- 2) insediamenti urbani storici e territori contermini
compresi in una fascia della profondità di 100 metri
- LIMITE DI PROPRIETA' SE.CO.SV.IM. S.R.L.
- PERIMETRO AREA OGGETTO DI VARIANTE
- Aree boscate vincolate (perimetrazione esito perizia
congiunta SecosvIm-Comune di Colferro del 2002)
per circa 108.700mq**



- d) polarità di aggregazione multifunzionale e valorizzazione segnica o nodi funzionali di primo livello, di raccordo con il centro collinare, con il borgo scalo e con il sistema insediativo produttivo storico;
- e) nodi funzionali di secondo livello di raccordo con il sistema infrastrutturale.

Si è approfondito particolarmente l'effetto sulle possibili trasformazioni del suolo nell'area industriale dismessa delle attività produttive che lavorano materiali esplosivi o comunque pericolosi. Nell'area industriale di proprietà Secosvim srl si sono storicamente lavorate materie esplosive come ancora oggi nel caso dei propellenti per le attività produttive dell'Avio: pertanto si rende necessario assumere particolari precauzioni nella costruzione degli insediamenti produttivi nell'area industriale al fine di rispettare le mutue distanze di sicurezza come prescritto dal Regolamento (RD 635/1940) per l'esecuzione del Testo Unico in materia di pubblica sicurezza (L.773/1931). L'allegato B ai sensi dell'art. 83 del Regolamento disciplina le norme per l'impianto di edifici destinati alla fabbricazione di materie esplosive della 1^a, 2^a e 3^a categoria (polveri, dinamiti, detonanti):

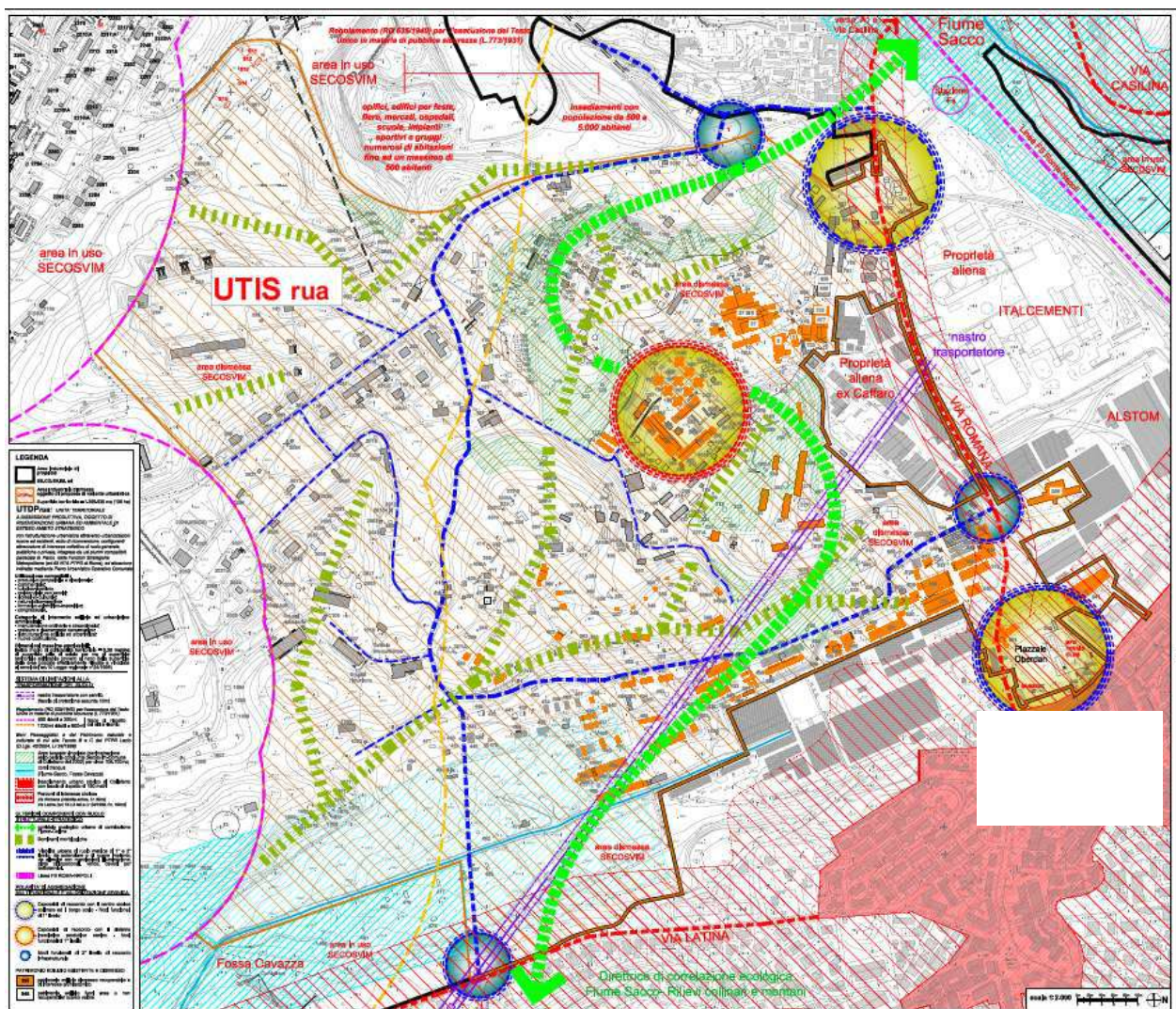
"1. Gli opifici destinati alla fabbricazione di sostanze esplosive della 1^a, 2^a e 3^a categoria devono essere distanti:

(...)

- c) non meno di metri 600 dagli opifici industriali e dai gruppi numerosi di casolari, chiese, scuole, ospedali, cimiteri, dai monumenti nazionali, e dai luoghi nei quali solitamente si tengono riunioni di persone, come feste, fiere, mercati, campi sportivi e simili;
- d) non meno di metri 1.200 dalle borgate o città aventi una popolazione dai 500 ai 5.000 abitanti;
- e) non meno di metri 2.000 dalle borgate o città aventi una popolazione dai 5.000 ai 10.000 abitanti;

(...)2. Le distanze di cui al numero precedente possono essere ridotte sino alla metà in ciascuno dei casi ivi accennati, se si trovano interposti colli, argini, terrapieni, traverse od altri rialzi di terra naturali od artificiali".

Per l'area dismessa in esame, dunque, si ritiene di individuare le linee di inviluppo che esprimono la distanza di sicurezza di usi produttivi e non dai depositi di materie esplosive. Sarà individuata una prima fascia interposta tra il quadrante orientale e quello occidentale dell'intera area industriale. Oltre questa fascia, ad una distanza minima di 300 mt e massima di 600 mt dai depositi di materie esplosive, è possibile insediare attività produttive, case isolate fino a 500 persone, luoghi ove organizzare raduni eccezionali o regolari di persone per eventi di qualsiasi genere (fiere, mercati, cimiteri, campi sportivi e simili).



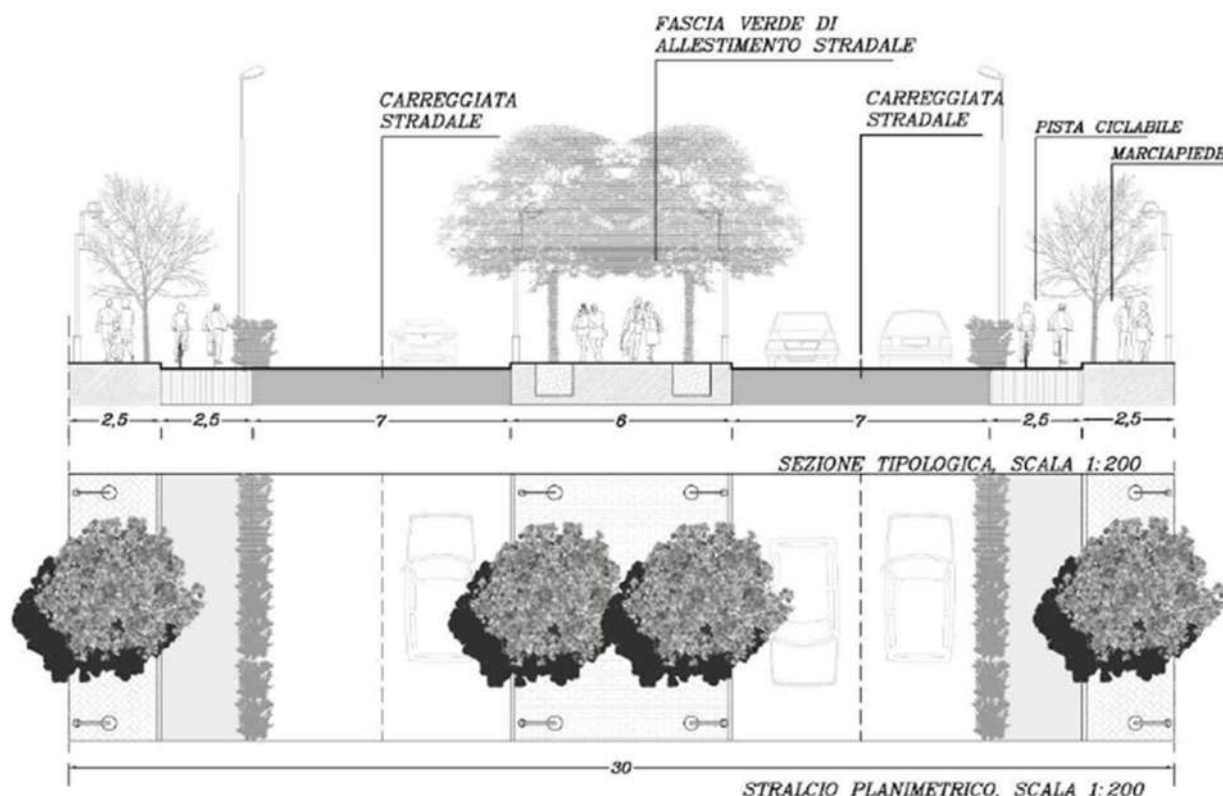
Ad una distanza ulteriore di minimo 600 mt e massimo 1.200 mt, viceversa, è ammissibile l'insediamento di usi residenziali ma solo fino a 5.000 abitanti, per evitare la continuità con usi residenziali esistenti al di fuori dell'area che determinerebbero il

superamento della soglia di sicurezza.

L'area di proprietà Secosvim è inoltre attraversata da Sud-Ovest ad Est dal nastro trasportatore che discende dalla cava in collina oltre la Via Latina e che serve l'impianto dell'Italcementi, situato tra la Via Romana e la linea ferroviaria. Si assume a riferimento una fascia di protezione di circa 10 metri a tutela della servitù di passaggio dell'opera.

Si evidenzia in particolare come il Quadro Strutturale, volto a delineare "i cardini dell'assetto territoriale" (art. 29 comma 2 della Lr 38/1999), esalti i connotati dell'area che si riconoscono come invariati nel processo di trasformazione: tra questi le dominanti morfologiche e i sistemi vallivi di complemento quale regola insediativa primaria, il tripolo costituito dagli estremi della via Romana e dalla cittadella delle "pagode", il sistema della viabilità nuova o esistente da potenziare con ruolo matrice ovvero di gronda che attraversa l'area industriale dismessa e permette anche la correlazione diretta dalla Via Casilina alla Via Latina. Il progetto dovrà specificare la viabilità di ruolo matrice, ad esempio attraverso la forma della "strada-giardino" caratterizzata dall'integrazione tra funzioni infrastrutturali plurimodali ed allestimento paesaggistico e fruitivo.





STRADA-GIARDINO DI RUOLO MATRICE

sezione stradale tipo di viabilità urbana con ruolo matrice, con doppia corsia su carreggiate separate, allestita con verde, alberature, piste ciclo-pedonali, sottoservizi in cavedio, pubblica illuminazione. Nella sezione, con un diverso allestimento, la pista centrale - per esempio - può comprendere vettori di mobilità collettiva sostenibile, anche a guida vincolata (su rotaia). Lo schema direttore di coordinamento urbanizzativo o il PUOC specificheranno.

Il rapporto tra viabilità e nodi funzionali all'interno dell'area soggetta a rigenerazione permette di definire ruoli di primo e secondo livello: i nodi funzionali di primo livello si connotano ulteriormente per il rapporto con la Via Romana ovvero con il tessuto insediativo storico. Di conseguenza, si definiscono punti singolari che il progetto dovrà esaltare nell'offerta multifunzionale e nella caratterizzazione tipo-morfologica (la nuova piazza, la torre verticale, il porticato, ...), anche trovando ispirazione nell'architettura della città collinare (Piazza Italia, per esempio). I nodi funzionali di secondo livello, viceversa, emergono per il ruolo nel raccordo infrastrutturale.

Da una prima ricognizione del patrimonio edilizio esistente in tale area, si riscontrano circa 2.301 manufatti differenti presenti nell'area industriale dismessa, la maggior parte dei quali classificati con categoria catastale F2 o "unità collabenti". La superficie coperta complessiva è mq 102.674, con superficie di solaio pari a mq 117.477 e volumetria di

mc 234.718, di cui è da considerarsi recuperabile mq 35.230 di superficie coperta, mq 46.073 di superficie di solaio e volumetria di mc 234.272.

Il patrimonio edilizio esistente di interesse architettonico e recuperabile, selezionato ulteriormente attraverso approfondimento dedicato, assume ruolo strutturale. In particolare, il sistema insediativo lineare che si sviluppa trasversalmente alla Via Romana al confine meridionale dell'area e il sistema insediativo più compatto ovvero più articolato delle "pagodine" al centro, a ridosso dell'area ex Caffaro. La volumetria edilizia corrispondente è da ritenersi compresa nella volumetria edilizia massima ammissibile sulla superficie edificabile dell'area industriale dismessa.

Il Quadro Normativo specificherà ulteriormente le disposizioni con ruolo strutturale con riferimento alle categorie di intervento ammissibili, le utilizzazioni compatibili nonché le dimensioni massime e le superfici funzionali ammissibili.

Il processo di rigenerazione persegue la tutela e valorizzazione dei connotati di identità ed integrità dell'area industriale dismessa attraverso interventi prevalentemente conservativi e trasformativi. Partecipano della conservazione categorie di intervento, quali manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia condizionata, senza modifica di volume e della sagoma ma con possibile aumento della superficie utile e cambio della destinazione d'uso. Il titolo abilitativo è diretto con convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo. Partecipano della trasformazione categorie d'intervento quali nuova costruzione, demolizione senza ricostruzione, demolizione con costruzione, ristrutturazione urbanistica. Gli interventi trasformativi sono generalmente subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo nella forma di Programma di rigenerazione urbana (articolo 2 L.R. n. 7/2017) ovvero di Piano urbanistico operativo comunale (articolo 39 L.R. n. 38/1999).

Si definiscono le seguenti utilizzazioni compatibili: produttivo compatibile e direzionale; commerciale; turistico-ricettivo; residenziale con servizi; ricreativo-culturale; naturalistico-sportivo; formativo-scientifico-espositivo; congressuale. Non sono ammessi usi produttivi incompatibili con l'uso residenziale. Il recupero e la valorizzazione dell'insediamento produttivo storico di ruolo centrale che connota i manufatti per la

calandra polveri (pagode) può perseguirsi anche con riferimento all'articolo 69 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTPG di Roma, che definisce Piazza Commerciale "un insediamento di attività commerciali, artigianali, di servizio, ricreative e di svago, di ristorazione, ricettive, di servizi privati e pubblici, aggregate fisicamente e funzionalmente, con presenza di spazi pubblici scoperti e/o coperti, in quote e composizioni tali da determinare il carattere e l'identità dell'intervento ed i suoi modi di fruizione. (...) Le Piazze commerciali possono intendersi come spazi collettivi con funzioni di centri di città o di quartiere".

Se l'unità territoriale, quale ambito strategico unitario, si estende per circa 136 ettari, di questi circa 30,2 ettari sono vincolati come area boscata non edificabile (ai sensi dell'articolo 10 della Lr 24/1998). La superficie edificabile effettiva dell'unità territoriale, dunque, si estende su mq 1.058.000, circa 105 ettari, sui quali si pone un indice di utilizzazione territoriale massimo Ut di 0.35 metri quadrati di superficie utile di solaio per metro quadrato di superficie territoriale edificabile, determinando un'edificabilità massima assentibile di mq_{sus} 370.300. A questa è da aggiungere la volumetria edilizia esistente in area boscata vincolata non edificabile che si intende recuperare.

L'unità territoriale si articola in differenti superfici ad uso funzionale secondo la seguente tabella che definisce la redistribuzione tra un valore percentuale minimo ed uno massimo:

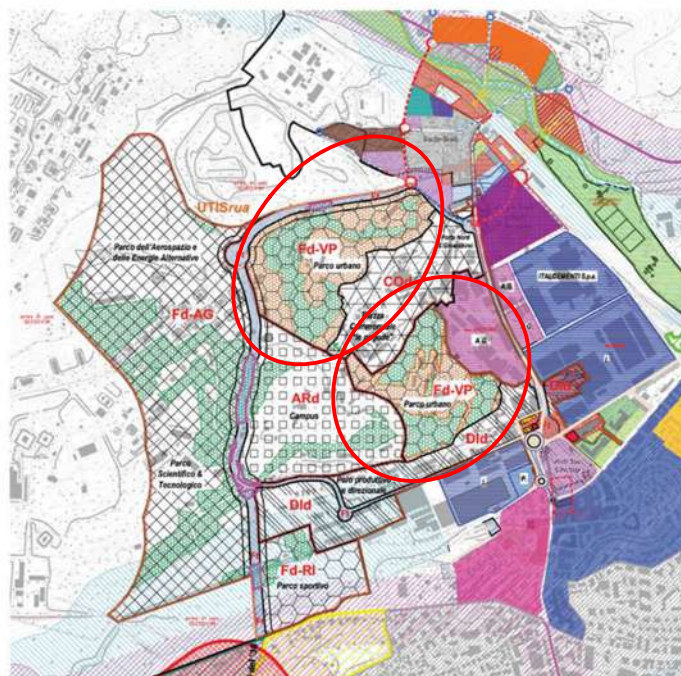
SPAZI O SUPERFICI PER USO FUNZIONALE	%MIN	%MAX
Uso ricreativo-scientifico-espositivo/produttivo compatibile/formativo	30	40
Uso ricreativo-naturalistico/sportivo	20	30
Uso terziario/ricettivo/congressuale	10	15
Uso residenziale/direzionale/commerciale/produttivo compatibile	15	25
Uso infrastrutturale per viabilità di ruolo matrice	5	15

Quadro Programmatico Preliminare

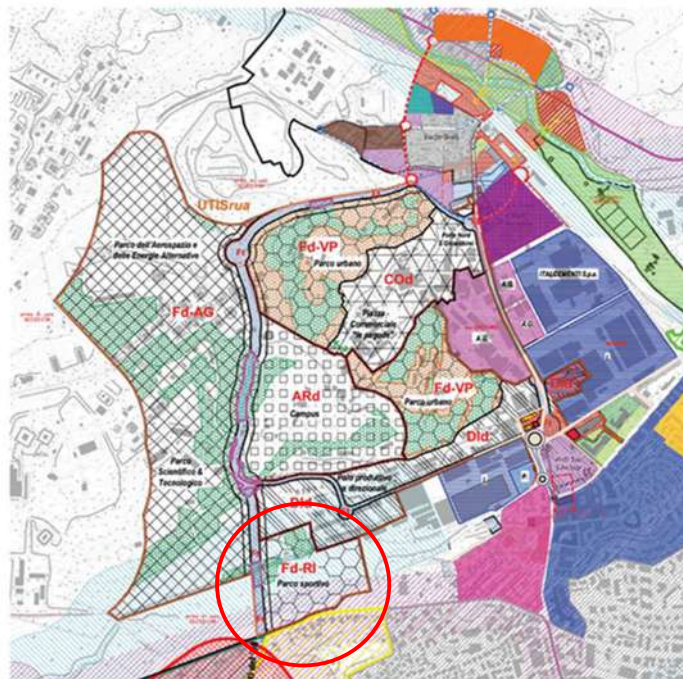
Componenti di ruolo programmatico

1. L'unità territoriale di rigenerazione urbana ed ambientale per la riconversione in chiave multifunzionale e sostenibile dell'area industriale dismessa si articola in componenti di ruolo programmatico configuranti zone territoriali urbanistiche multifunzionali, connotate da usi prevalenti ed usi complementari.

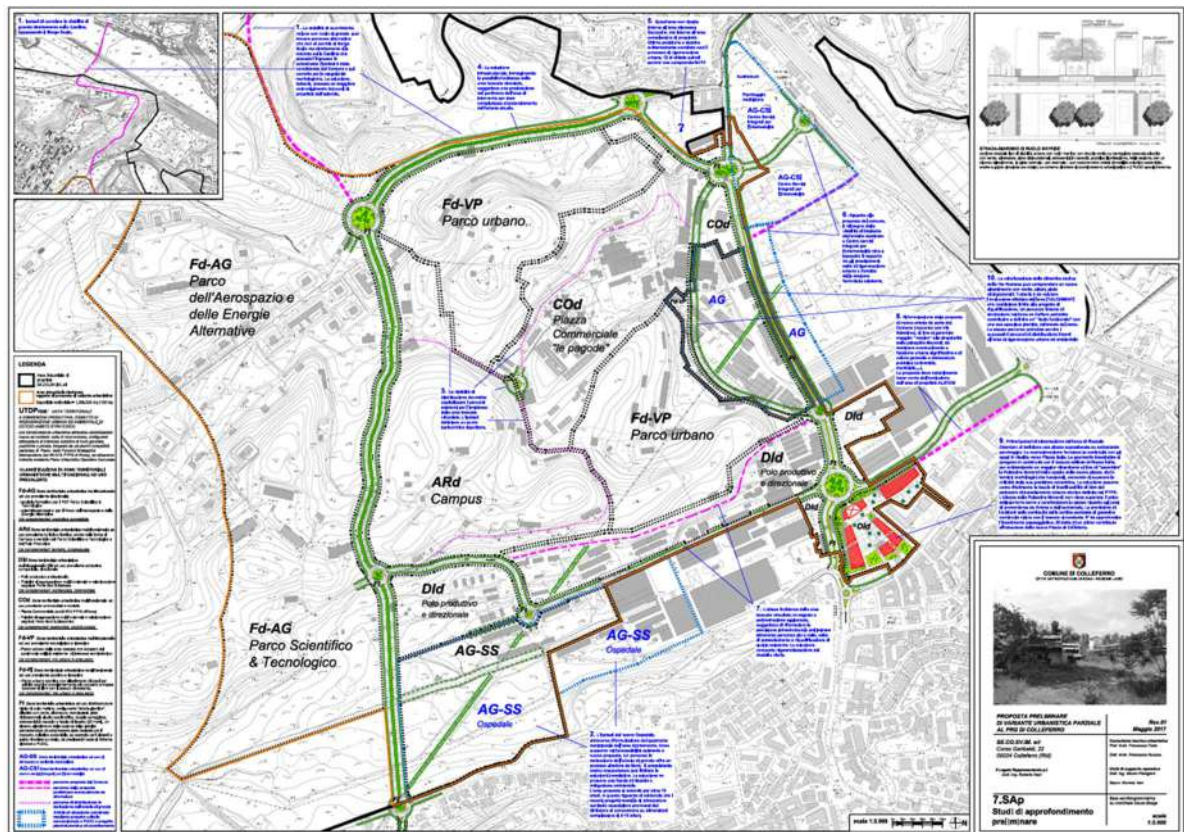
- ***Fd-VP – Zona territoriale urbanistica multifunzionale ad uso prevalente naturalistico e ricreativo*** (Parco urbano delle aree boscate con recupero del patrimonio edilizio esistente di interesse architettonico) ed uso complementare per mix urbano in area parco;



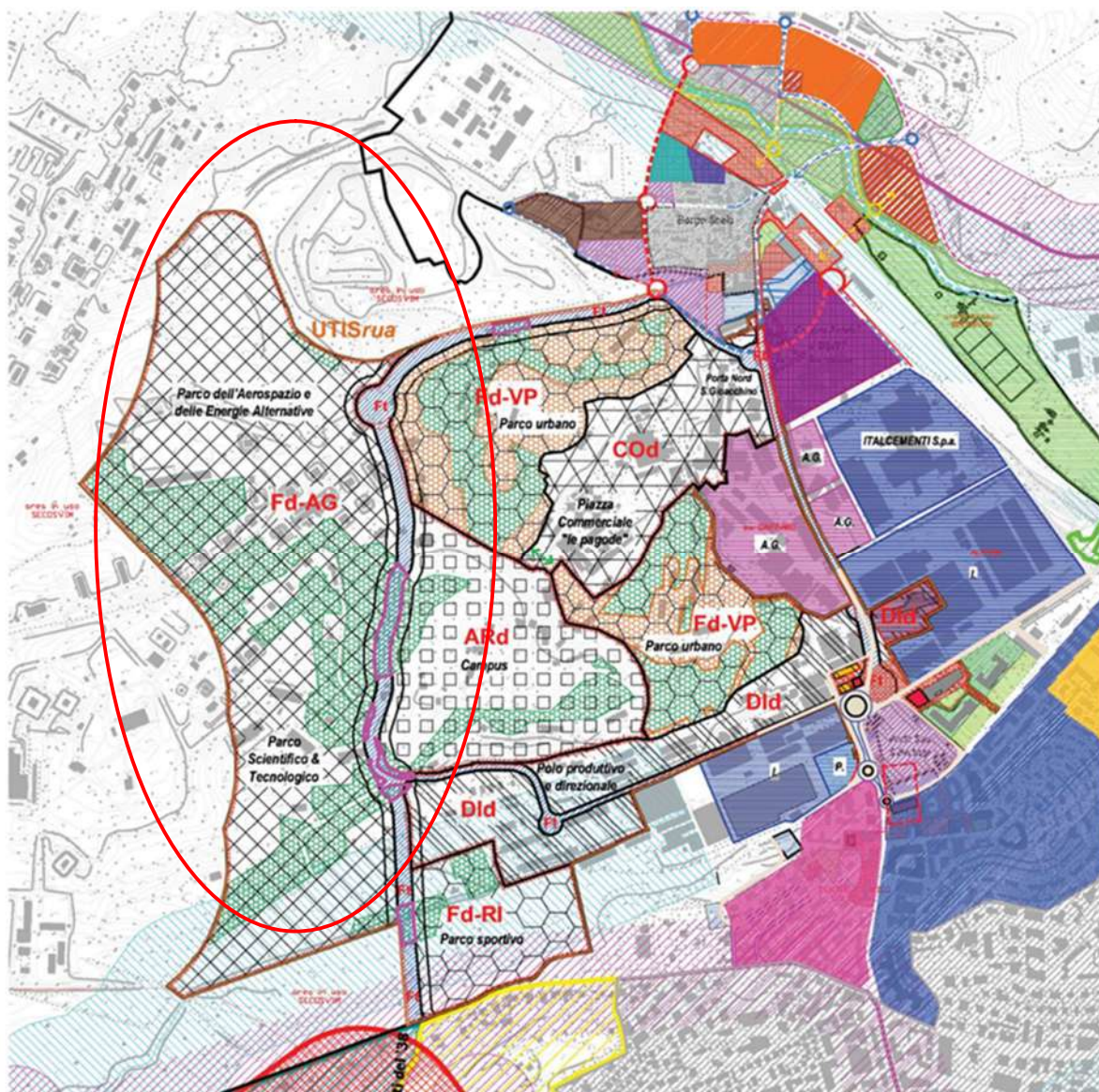
- ***Fd-RI – Zona territoriale urbanistica multifunzionale ad uso prevalente sportivo e ricreativo*** (Parco urbano sportivo con allestimento di spazi per attività sportive prevalentemente allo scoperto e masse boschive di filtro con il tessuto circostante) ed uso complementare per mix urbano in area parco.



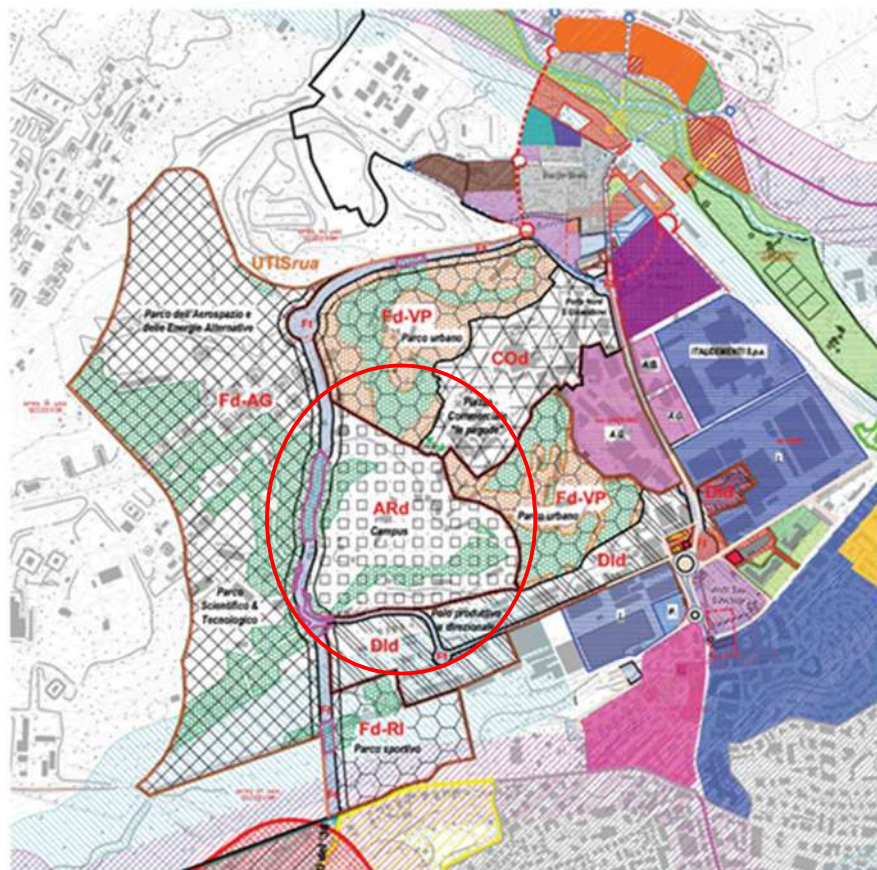
- ***Ft – Zona territoriale urbanistica ad uso di infrastruttura viaria di ruolo matrice***, configurante "strada-giardino", allestita con verde, alberature, marciapiedi, piste ciclopedonali, aiuola spartitraffico, doppia carreggiata, sottoservizi in cavedio.



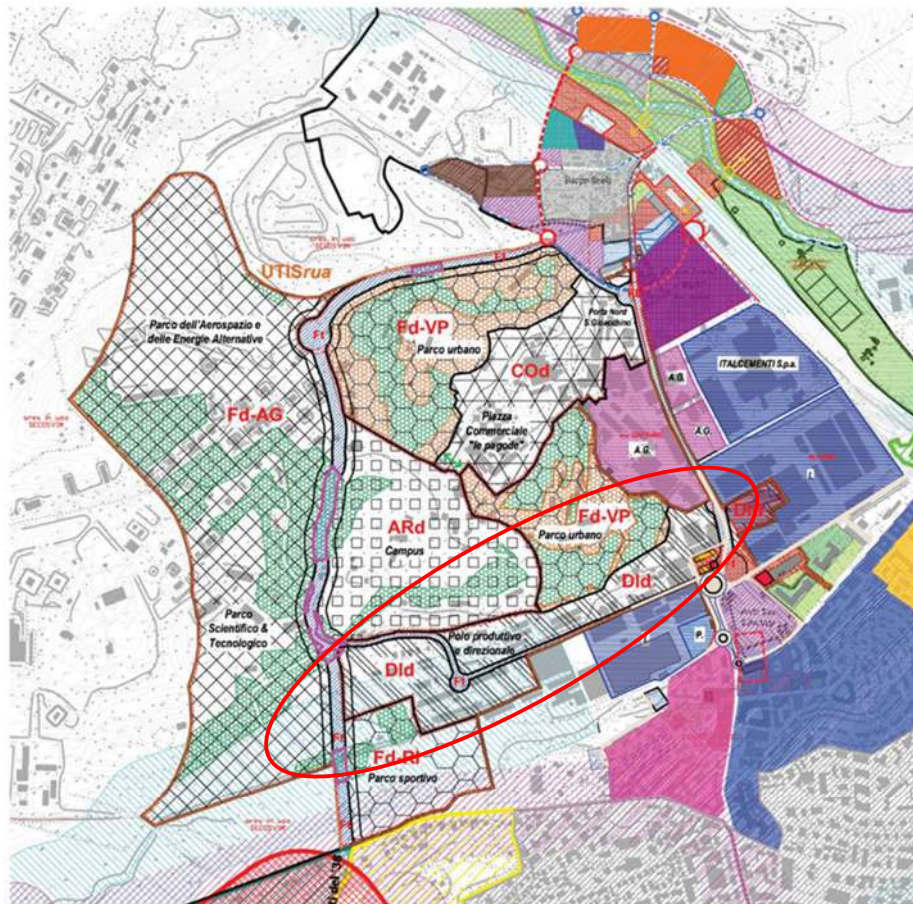
- **Fd-AG - Zona territoriale urbanistica multifunzionale ad uso prevalente ricreativo-direzionale** (terziario/formativo per il PST Parco Scientifico Tecnologico; scientifico/ricreativo per il Parco dell'Aerospazio e delle Energie Alternative) ed uso complementare per produttivo compatibile;



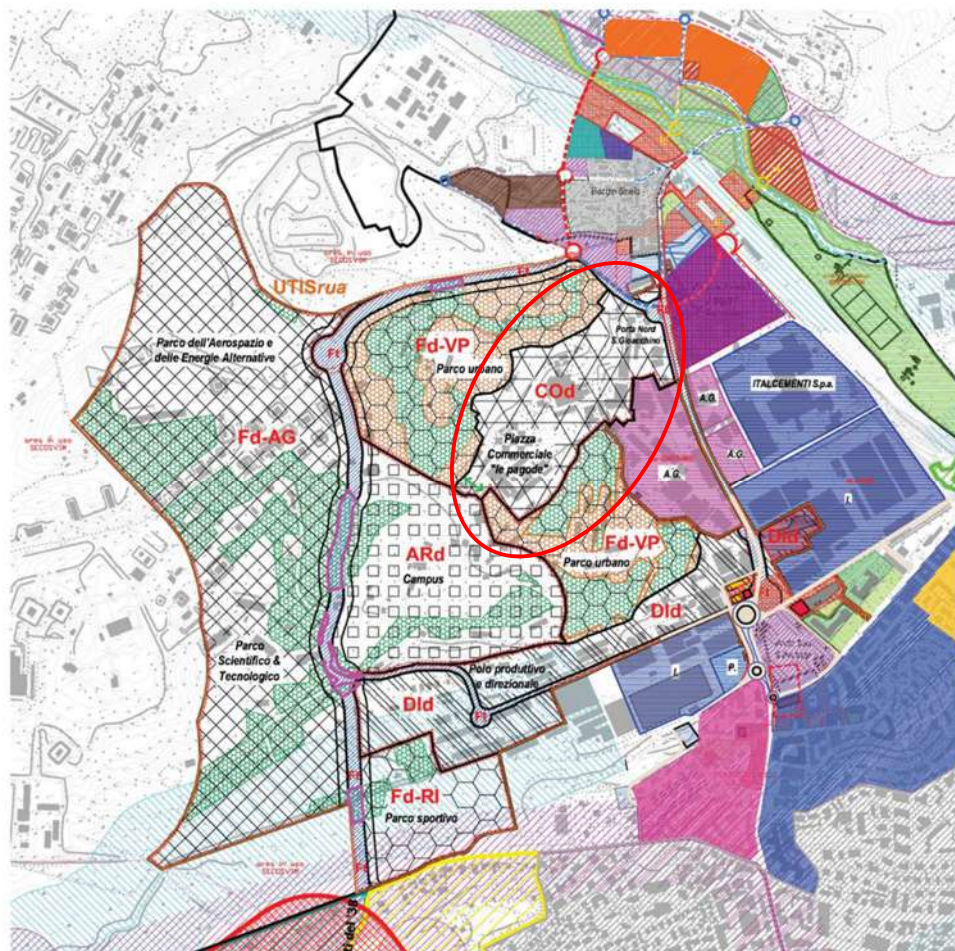
- **ARd – Zona territoriale urbanistica multifunzionale ad uso prevalente turistico-ricettivo** (anche nella forma di Campus a servizio del Parco Scientifico e Tecnologico e del Polo Produttivo) ed uso complementare per terziario/congressuale;



- **DIId – Zona territoriale urbanistica multifunzionale ad uso prevalente produttivo compatibile e direzionale** (Polo produttivo e direzionale, Polarità di aggregazione multifunzionale e valorizzazione segnica: nuova "*Centralità Urbana*" costituente ampliamento dell'attuale Piazza Italia) ed uso complementare per residenziale e commerciale;



- **COd – Zona territoriale urbanistica multifunzionale ad uso prevalente commerciale e terziario** (Piazza Commerciale di cui all'art.69 NTA PTPG di Roma, Polarità di aggregazione multifunzionale e valorizzazione segnica: in continuità con la nuova "Centralità Urbana" in zona Colleferro-Scalo) ed uso complementare residenziale e produttivo compatibile;



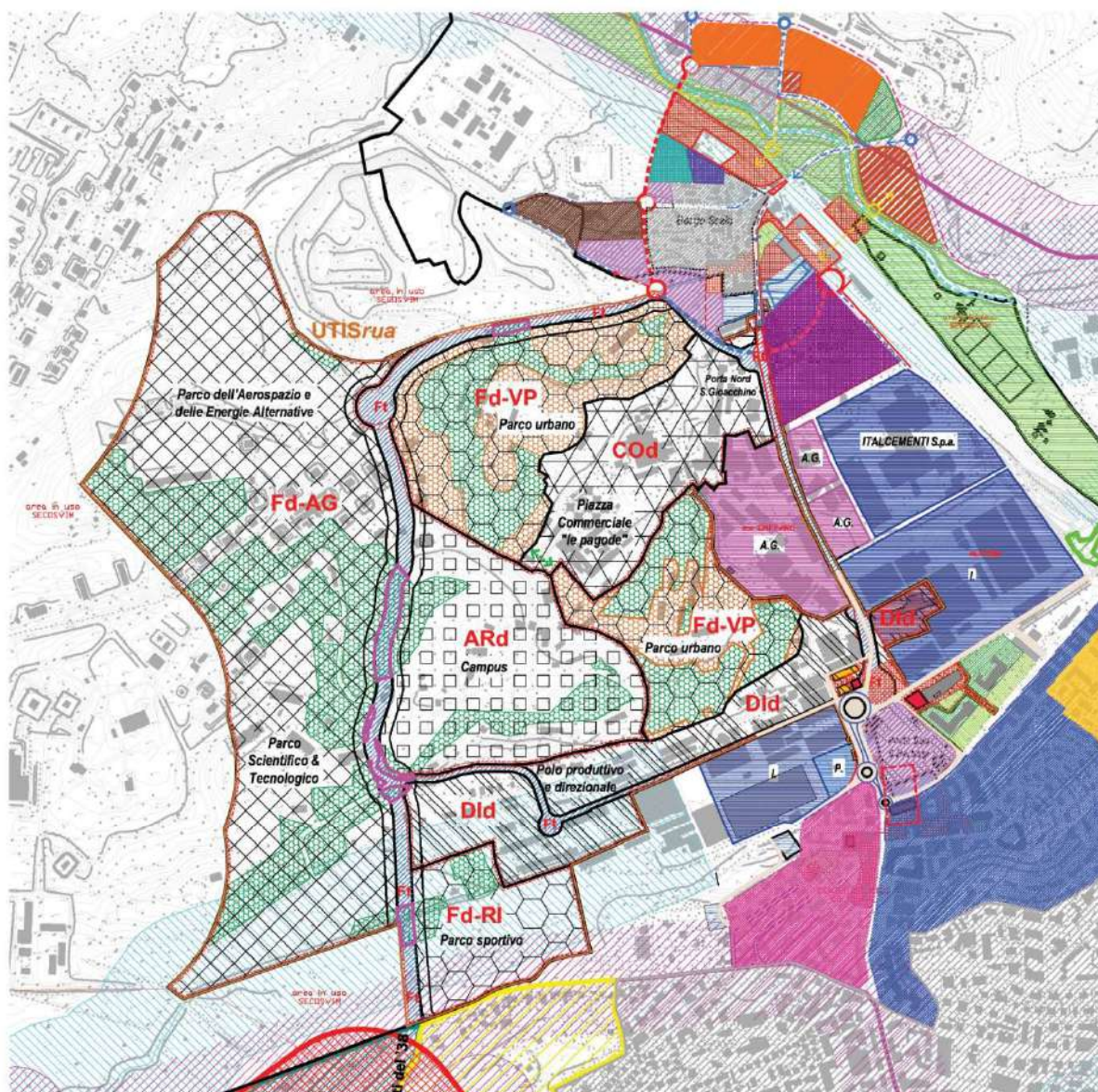
Le polarità di aggregazione multifunzionale e valorizzazione segnica ovvero i nodi funzionali di primo livello di cui al Quadro Strutturale assumono lungo la Via Romana le denominazioni: "*Centralità Urbana S. Barbara*" a sud e "*Centralità Urbana S. Gioacchino*" a nord, e segnano la ricercata soluzione di raccordo con le preesistenze insediative e le origini identitarie ma, innanzitutto, quella di ridisegnare le future aspettative urbane ed identitarie della città.

La disciplina urbanistica per le aree industriali dismesse

La disciplina urbanistica di intervento è definita dall'edificabilità massima ammissibile Ut, dalla sua redistribuzione attraverso indici di utilizzazione massima di zona territoriale Utz nelle singole zone territoriali urbanistiche, definite in funzione dell'articolazione delle superfici funzionali ammissibili e della relativa differenziazione tra usi prevalenti ed usi complementari, come da tabella che segue.

La superficie territoriale totale può essere ripartita tra usi funzionali differenti secondo le variazioni percentuali relative che saranno definite nelle disposizioni strutturali. La ripartizione riportata in tabella è riferita alla rappresentazione cartografica di cui alla Tavola seguente la predetta tabella.

Zona territoriale e urbanistica multifunzionale		USO FUNZIONALE		% St	TAV 6.QPp St (mqst)	Natura attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	Edificabilità per zona territ. urban. Utz Max (mqsul/mqst)	Consistenza mqsul mq di superficie utile lorda		
		Prevalente (min 70%St)	Complem. (max 30%St)	Min-Max				Min	Media	Max
PUBBLICO	Fd-VP	naturalistico ricreativo (min 80%)	mix urbano in aree parco (max 20%)	20-30	250.181 (111.208 vincolato)	Parco naturalistico attrezzato	da progetto definitivo di opera pubblica			
	Fd-RI	sportivo ricreativo (min 80%)	mix urbano in aree parco (max 20%)		73.770 (9.148 vincolato)	Parco urbano sportivo	da progetto definitivo di opera pubblica			
	Ft	infrastruttura viaria di ruolo matrice		5-15	92.185 (12.331 vincolato)	viabilità	-			
PRIVATO	Fd-AG	direzionale, ricreativo e formativo	produttivo compatibile	30-40	498.250 (117.433 vincolato)	Parco Scientifico e Tecnologico e Parco dello Aerospazio e Energie Alternative	0,30	122.400	149.050	163.200
	DIId	direzionale e produttivo compatibile	residenziale e commerciale	15-25	162.620	Alloggi sociali ERS	0,55	65.100	89.100	108.500
								di cui residenziale (20%ERS)		
								4.180	10.450	17.100
								ALLOGGI (20% ERS) 44 110 180		
	COd	commerciale e terziario	residenziale e produttivo compatibile	15-25	116.940	Alloggi sociali ERS	0,50	42.840	58.050	71.400
								di cui residenziale (20%ERS)		
								4.180	10.450	17.100
								ALLOGGI (20% ERS) 44 110 180		
	ARd	turistico e ricettivo	terziario congressuale	10-15	165.730 (11.500 vincolato)		0,45	61.200	74.100	91.800
		SUPERFICIE TERRITORIALE = 1.360.000 mq SUPERFICIE NON EDIFICABILE = 302.000 mq SUPERFICIE EDIFICABILE = 1.058.000 mq				Indice di utilizzazione di unità territoriale Ut = 0,35 mqsul/mqst		TOTALE = 370.300 mqsul		



La redistribuzione dell'indice di utilizzazione su unità territoriale Ut in indici di utilizzazione sulle singole zone urbanistiche territoriali Utz è disposizione di natura programmatica, mentre la variazione delle consistenze tra minimo e massimo e l'articolazione funzionale tra usi prevalenti ed usi complementari assumono valore di indirizzo, da precisare in sede di Piano urbanistico attuativo.

Il perimetro dell'area boscata vincolata, partecipe delle singole zone territoriali urbanistiche multifunzionali e non edificabile ai sensi dell'art.10 della Legge regionale n° 24 del 6 luglio 1998 e ss. mm. e ii., è esito della valutazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e del relativo approfondimento effettuato da tecnico abilitato, con perizia asseverata e certificata dall'amministrazione comunale.

In area boscata vincolata è assentito il recupero del patrimonio edilizio esistente e legittimo (come meglio chiarito in seguito) e la rifunzionalizzazione compatibile a servizio dell'uso ricreativo-naturalistico.

L'uso funzionale complementare mix urbano in area parco (zona territoriale urbanistica Fd-VP e Fd-RI) comprende attività ristorative, ricreative, commerciali, di supporto alla fruizione naturalistica e sportiva.

Le modalità esecutive degli interventi edilizi e la concreta attività di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie dovranno risultare conformi al Regolamento edilizio comunale, nonché alla normativa nazionale e regionale in materia di sicurezza, salubrità, antincendio, acustica, risparmio energetico e bioedilizia, sostenibilità ambientale, prestazioni antisismiche, superamento delle barriere architettoniche.

Si assumono i seguenti parametri ecologico-urbanistici di riferimento:

- Rapporto di copertura $Q = \max 35\% St$.
- Superficie a verde allestito (pubblico e privato) = min 60% St
- Indice di permeabilità territoriale = min 50% St
- Indice di piantumazione = 160 alberi/ha per densità maggiori; 80 alberi/ha per le basse densità; 40 alberi/ha per le sistemazioni ambientali.

L'attuazione delle previsioni urbanistiche può avvenire attraverso titolo abilitativo diretto

e convenzionato ovvero attraverso strumento urbanistico indiretto: nel primo caso prevale la natura conservativa dell'intervento con riferimento al patrimonio edilizio esistente, nel secondo prevale l'istanza trasformativa, anche attraverso il coinvolgimento di nuove unità di suolo inedificate.

Attuazione indiretta e programmazione

La predisposizione del Piano urbanistico operativo comunale PUOC, ai sensi dell'articolo 39 della Legge regionale n°38 del 22 dicembre 1998 e s. m. e i., può anche assumere la forma di Programma di rigenerazione urbana di cui all'art. 2 della Legge regionale 18 luglio 2017 n. 7 ovvero di Programma Integrato di Intervento di cui alla Legge regionale 26 giugno 1997 n° 22 e s.m.i.

Il PUOC ovvero il Piano urbanistico attuativo può articolare le zone territoriali urbanistiche multifunzionali Ztu in una o più zone normative elementari omogenee Zne e l'unità territoriale (ambito o sottoambiti) in comparti e subcomparti di attuazione coordinata su base perequativa di cui all'articolo 48 della Lr 38/1999 e ss. mm. e ii.

In sede di Piano operativo è possibile modificare la perimetrazione delle componenti di ruolo programmatico e le relative consistenze, nel rispetto delle componenti e disposizioni di ruolo strutturale e dei valori minimi e massimi di cui alla tabella precedente.

L'attuazione dell'intervento con le procedure suddette può avvenire per stralci funzionali e progressivi, con differenziata specificazione plano-volumetrica, tipologica, formale e costruttiva, anche attraverso la definizione di unità minime di intervento, correlate con la successiva richiesta di titolo abilitativo edilizio.

Attuazione diretta e patrimonio edilizio esistente nelle aree industriali dismesse

Al fine di operare sul patrimonio edilizio esistente nell'unità territoriale, è necessario asseverare la volumetria esistente e legittima con perizia giurata da parte di tecnico abilitato e la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Sono assentibili nell'area industriale dismessa, oggetto di rigenerazione urbana ed

ambientale, interventi ad attuazione diretta sul patrimonio edilizio esistente mediante progetto unitario convenzionato, previa predisposizione di schema direttore di coordinamento urbanizzativo esteso all'intera unità territoriale, da approvare dall'organo comunale competente ed allegare all'atto di convenzione.

Il patrimonio edilizio esistente e legittimo in area edificabile può ricevere interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia condizionata, o trasformativi di demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia e la sua consistenza concorre all'edificabilità massima assentita.

Allo stesso modo il patrimonio edilizio esistente e legittimo in area boscata vincolata: tuttavia, qualora demolito, è possibile la ricostruzione del volume soltanto in sito non vincolato, con ripristino dell'area e rimboschimento. La ricostruzione in altro sito, qualora configuri impegno di riqualificazione ambientale del bene paesaggistico, può essere oggetto di premialità urbanistica.

L'intervento diretto sul patrimonio edilizio esistente comporta necessariamente la riqualificazione e l'allestimento anche della superficie esterna di pertinenza dell'edificio e l'integrazione funzionale e formale con l'urbanizzazione esistente da potenziare.

Il patrimonio edilizio esistente di interesse architettonico e valore testimoniale è oggetto di tutela e valorizzazione attraverso interventi di conservazione integrata, promuovendo usi compatibili, in particolare per attrezzature di interesse pubblico. A tal fine si richiede una strutturata ricognizione delle architetture industriali presenti di significativo valore testimoniale. Per gli edifici di scarso valore o non recuperabili è consentita la demolizione, la sostituzione, il riutilizzo dei volumi.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle infrastrutture in zone sottoposte a vincolo paesaggistico, per vincolo dichiarativo o per vincolo ricognitivo di legge e di piano, sono disciplinati dall'articolo 13 delle norme tecniche di attuazione del PTPR del Lazio, nonché dall'articolo 18-ter della Legge regionale n° 24 del 6 Luglio 1998 e ss.mm.ii.

Nelle more della approvazione del PUOC, il patrimonio edilizio esistente configurante

volumetria legittima ed asseverata da perizia giurata, può essere oggetto di attuazione diretta convenzionata anche mediante ristrutturazione edilizia, confermando il volume dell'edificio esistente, con cambio di destinazione d'uso ed incremento della superficie utile entro il 10% della superficie edificabile di zona. Il nuovo uso funzionale deve risultare compatibile con l'uso prevalente della zona territoriale urbanistica di appartenenza, e l'intervento deve rispettare le disposizioni strutturali e le disposizioni programmatiche.

Spazi pubblici di ruolo locale e di interesse generale calibrati attraverso standard prescritti da legge

Il Piano urbanistico operativo comunale PUOC, oppure il Piano attuativo, o il progetto unitario convenzionato qualora ammissibile (approvato con Permesso di costruire convenzionato), localizza le superfici destinate a spazi pubblici calibrati da standard, di ruolo locale e/o di interesse generale, previste da legge nazionale, regionale (es. Legge regionale n°33/1999 sul commercio) e da normative tecniche di settore per ciascun uso funzionale, attraverso perimetrazione di relative zone normative elementari (zne). Nei limiti degli usi residenziali assentiti è prevista una quota del 20% della superficie utile lorda per Edilizia Residenziale Sociale.

L'intera dotazione di standard urbanistici è reperita all'interno della superficie territoriale. Una quota parte delle superfici relative allo standard urbanistico per funzioni non abitative può rimanere privata ed asservita ad uso pubblico, da disciplinare mediante atto di convenzionamento.

Opere di interesse generale da cedere al pubblico ed opere caratterizzanti l'insediamento

Si definisce il conseguente quadro sinottico relativo alle opere di interesse generale da cedere al patrimonio pubblico ed opere caratterizzanti l'insediamento, con ruolo programmatico per la specificazione successiva del Piano urbanistico operativo comunale ovvero dei Piani attuativi. Si assume che le opere di interesse generale da cedere al Comune, al netto dell'arteria stradale di Via Romana da riaprire al traffico

urbano (che realizza la priorità per eccellenza) e della dotazione di Edilizia Residenziale sociale, costituiscano almeno il 30% della superficie territoriale. Le consistenze riportate in tabella, viceversa, sono relative alla rappresentazione cartografica di cui alla Tavola di pag. 72:

SUPERFICIE TERRITORIALE DELL'UNITÀ TERRITORIALE = 1.360.000 mq			
	Usi del suolo	St mq (Tav 6.QPp)	%
PUBBLICO	Viabilità matrice "strada giardino", zne Ft	91.250	7%
	Parco urbano sportivo, ztu Fd-RI	94.800	7%
	Parco urbano delle aree boscate, ztu Fd-VP	230.800	17%
	Opere di interesse generale da cedere al pubblico	416.850	31%
PRIVATO	Parco dell'Aerospazio e Energie Alternative, Parco Scientifico & Tecnologico, ztu Fd-AG	497.750	36%
	Polo direzionale e produttivo, ztu DId	135.600	10%
	Piazza Commerciale, ztu COd	148.100	11%
	Campus turistico-ricettivo, ztu ARd	161.700	12%
	Opere caratterizzanti l'insediamento	943.150	69%
		1.360.000	

Urbanizzazioni

Le opere di urbanizzazione primaria interne all'area di intervento sono realizzate a cura del privato e cedute al comune. Le superfici per gli standard urbanistici sono cedute al comune ovvero, in tutto o in parte, vincolate ad aree private di uso pubblico mediante atto di convenzionamento.

È ammissibile lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione correlate ad interesse generale, previa valutazione da parte del comune dell'effettivo interesse per la collettività, verifica dei progetti definitivi ed esecutivi, nonché collaudo delle opere realizzate prima del conseguimento dell'agibilità.

È sempre possibile lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione del costo di realizzazione del Parco urbano delle aree boscate, del Parco urbano sportivo e della viabilità di ruolo matrice, compresa la riqualificazione della Via Romana.

OBIETTIVO 2: Contenimento del consumo di suolo e Adeguamento del patrimonio edilizio

Contenimento del consumo di suolo

L'attività iniziale del Comune, è volta a determinare lo stato di fatto dell'insediamento edilizio che costituirà la base per il calcolo incrementale ammissibile successivamente.

Nella normativa saranno definite le disposizioni da applicare per evitare la possibilità di effettuare varianti urbanistiche con previsione di ulteriore consumo di suolo rispetto a quello già contenuto nel piano generale e nei piani attuativi approvati ove, per la soddisfazione del fabbisogno abitativo, si intende promuovere, con determinazione, la strategia di rigenerazione urbana e di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, prescrivendo la quota massima insediabile con nuovo consumo di suolo che, comunque, non può superare il valore di percentuale delle famiglie residenti previsto in sede sovraordinata (attualmente fissato al 5%).

OBIETTIVO: Consumo di suolo pari a ZERO - proiezione al 2050

Ribaltare, quindi, l'approccio del piano urbanistico tradizionale che commisura il fabbisogno abitativo basandosi prevalentemente sulle nuove volumetrie da insediare nelle aree non compromesse; riteniamo invece che il contenimento del consumo di suolo debba essere uno dei fattori primari della nostra strategia urbanistica.

Adeguamento del patrimonio edilizio

Oggi è sempre più pressante l'esigenza di acquisire maggiore conoscenza nella prevenzione del rischio sismico; da qui occorre che l'Amministrazione comunale ricerchi nuove metodologie di indagine per la caratterizzazione dei materiali per l'adeguamento strutturale del patrimonio edilizio.

Pertanto, riteniamo che parallelamente alle attività di pianificazione, possa essere attivato un percorso parallelo con le associazioni di imprese edili e di ingegneria sismica, con gli Ordini professionali e l'Università allo scopo di definire le procedure per

caratterizzare e campionare il patrimonio edilizio sia pubblico che privato.

Questa esigenza nasce dalla domanda sempre più pressante di messa in sicurezza del patrimonio edilizio, in termini di prevenzione sismica e di miglioramento prestazionale, anche al fine di ottimizzare i costi di gestione. Perciò occorre favorire ogni utile azione volta a stimolare una maggiore consapevolezza del rischio sismico nei proprietari degli immobili, siano essi persone fisiche o giuridiche, soggetti pubblici o privati.

Con l'apporto interdisciplinare dei soggetti coinvolti, si procederà ad una diagnosi dello *"stato di salute"* del patrimonio, valutando, in tal modo, le condizioni ed il grado di capacità strutturale di alcuni edifici rappresentativi.

Inoltre, si farà ricorso alla definizione di linee guida da assumere a riferimento per conseguire la mappatura e caratterizzazione sismica di una campionatura di immobili pubblici e privati, per i quali predisporre le migliori metodologie progettuali con tecniche innovative, con miglior rapporto costi-benefici e che possano essere realizzati in continuità dell'abitare.

A tal fine sarà costituita un'apposita task force che dovrà esercitare il ruolo di indirizzo, impulso e regia delle attività. Verranno così caratterizzati un buon numero di edifici pubblici e privati per poter poi progettare i necessari piani di adeguamento e recupero.

OBIETTIVO 3 Centro servizi di area vasta

In considerazione della sua posizione nel territorio regionale, della sua collocazione rispetto alle grandi infrastrutture di comunicazione nazionale ed anche europee, sia stradale che ferroviarie e marittime nonché per la sua vocazione a porta sud di Roma e cerniera fra le Province di Roma e Frosinone nel Lazio, Colleferro intende candidarsi a rappresentare il polo di riferimento territoriale per servizi e attività produttive destinati ad un'area molto più vasta del solo nostro territorio, in un piano di razionalizzazione delle risorse compatibile con le realtà economico-sociali del momento.

Il successo del vettore VEGA, eccellenza industriale del comparto industriale di Colleferro, non è sufficiente a sostituire il valore occupazionale drasticamente ridimensionato a causa del forte processo di deindustrializzazione comune, peraltro, a molti comprensori industriali italiani, che ha trasformato Colleferro negli ultimi decenni. Per risolvere tale criticità occorre creare le condizioni per sviluppare nuovi progetti legati all'innovazione e alle nuove tecnologie in tutti i settori, oltre a quello spaziale.

In precedenza abbiamo ampiamente descritto le relazioni che caratterizzano le previsioni del tripolo del PTPG, Colleferro – Artena - Valmontone; tuttavia, è nostra convinzione che la sua vocazione a Porta Sud di Roma, la sua posizione rispetto ai Monti Lepini e la contiguità con l'enorme patrimonio storico, archeologico e culturale dei paesi ivi allocati suggeriscono per Colleferro un rapporto, magari di tipo complementare, con tale realtà al fine di orientare il nostro sviluppo anche verso tale importante componente.

OBIETTIVO 4 Recupero e Valorizzazione delle peculiarità storiche, culturali e architettoniche

Evoluzione del tessuto urbanistico della città attraverso la sua ricostruzione storica

La ricostruzione della storia di Colleferro è compiuta essenzialmente stimolando la partecipazione di coloro che hanno vissuto le diverse fasi e facendo riferimento alla documentazione ormai consolidata, con particolare riferimento al periodo delle origini e fino all'inizio del periodo dello sviluppo urbanistico della seconda metà del XX° secolo. Colleferro era una località chiamata "Castelferro", nome che risulta dalla planimetria del 1589 di Gerardo Mercator (di ispirazione della planimetria di Eufrosino della Volpaia del 1547), e dalla planimetria del 1557 di Pirro Ligorio che riportano anche il "Castrum" della Piombinara, Montefortino e Segni.

Secondo alcuni, Colleferro si chiamava "Verrugo Collis", da cui "Ferrugo Collis" e quindi "Collis Ferro", con riferimento alla lavorazione del ferro che avveniva sul Colle. Questa interpretazione risulta anche dalle antiche carte che parlano di Castelferro e, nelle vicinanze, della località "Ferriera".

- **1898** - Con riferimento al periodo iniziale, prima della città di fondazione, quando viene costituita la Società Valsacco per la lavorazione delle barbabietole. Lo Zuccherificio viene costruito davanti alla stazione ferroviaria di Segni-Paliano. Molte famiglie di operai si trasferiscono nei dintorni dello stabilimento, specialmente lungo la via Carpinetana antica, che costeggia il perimetro della fabbrica. A questo sviluppo edilizio spontaneo segue quello "pianificato" della Società Valsacco che su una altura poco lontana dallo Zuccherificio costruisce un piccolo villaggio, costituito da edifici bi - quadrifamiliari e dalla chiesa di S. Gioacchino.

- **1906** - La fabbrica trasferisce parte della produzione, le case vengono acquistate dalle Ferrovie dello Stato per adibirle a residenze per i dipendenti.

- **1909** - La Società Valsacco chiude. A Segni - Scalo vivono 50 famiglie.

- **1912** - Lo Stabilimento Valsacco viene rilevato dalla Società B.P.D. (Bombrini -

Parodi-Delfino), costituitasi nel mese di ottobre avente ad oggetto: *società per la produzione-fabbricazione, l'acquisto, e la trasformazione, la vendita di materie esplosive e chimiche*, fondata nel 1911. Vengono edificati nuovi impianti su 34 ettari di terreno.

- **1913** - Conversione dello Zuccherificio della Società Valsacco in fabbrica di esplosivi. In quel periodo il Senatore ing. Leopoldo Parodi Delfino (figlio del fondatore della Banca Nazionale, poi Banca d'Italia) sorvolando con il proprio aereo le terre allora appartenenti al principe Doria, sceglie il luogo per impiantare una industria bellica. Prima della metà del 1914 l'impianto entrò completamente in funzione con la produzione della balistite e della dinamite. Essenziale per l'avvio dei nuovi impianti si rivelò il reclutamento di un nucleo di maestranze specializzate piemontesi provenienti dal polverificio di Avigliana: questa prima immigrazione piemontese insieme a poche persone del luogo diede forma al primo embrione della città. Contemporaneamente all'avvio della produzione, nasce così un nuovo gruppo di edifici-villaggio, in località Santa Barbara, per dirigenti, operai e loro famiglie. Prima immigrazione di maestranze specializzate dal Piemonte. Negli anni successivi si verificano una seconda immigrazione di edili dalle Marche, per la costruzione dei nuovi impianti (1920) ed una terza immigrazione dalla Toscana e dall'Umbria a seguito della costruzione dell'impianto delle lavorazioni metalmeccaniche (1930). Si arriva così alla nascita di Colleferro, su suolo del Comune di Valmontone e di Roma.

- **1916** – Fin dall'inizio, l'Ing. Parodi Delfino ebbe presente lo sviluppo civile della città in considerazione del fatto che molti operai ormai vi si erano trasferiti dai paesi vicini. Quindi, a partire dal 1916, fece costruire, a sue spese, scuole, una farmacia, il mercato, gli spacci aziendali, una serie di abitazioni civili, la chiesa, l'ambulatorio medico, i bagni e giardini pubblici, i centri ricreativi e un cinema teatro. Insomma un villaggio autosufficiente che rappresentò uno degli esempi più avanzati d'Italia quanto a provvidenze sociali sostenute da un privato e non imposte dalla legge.

- **1918** – Il villaggio di Colleferro contava 200 appartamenti con 700 vani che occupavano un'area di 170.000 mq, compresi giardini e strade e, oltre alle provvidenze sociali, era dotato di tutti i servizi come l'acquedotto con acqua in ogni appartamento,

fognature, illuminazione elettrica sia interna che esterna. Il villaggio operaio è creato accanto o nella sua prossimità del luogo di lavoro ed è concepito autosufficiente al fine di poterne controllare lo sviluppo e calibrarne l'estensione dimensionale. In secondo luogo, l'impianto micro-urbanistico è organizzato secondo linee ed assi strettamente gerarchiche: villini per i dirigenti, case per impiegati, capi operai e operai. Ed infine, il vero elemento connettivo del villaggio operaio è dato dall'insieme delle iniziative che l'impresa realizza nel campo dell'organizzazione dell'assistenza sociale: refettorio, mense, cassa di previdenza, bagni, giardini pubblici, circoli sportivi, cinema, ambulatorio, club per impiegati, dopolavoro per gli operai, chiesa, convitto nonché il complesso delle istituzioni scolastiche dall'asilo infantile alle scuole professionali, alle colonie marine o montane per i figli dei dipendenti.



Vista attuale del quartiere di S. Barbara

A Colleferro, dunque, il primo embrione porta il nome di Villaggio S. Barbara ed è ancora riconoscibile, seppure profondamente modificato ed amputato di alcune sue parti. Costruito su un'area di 15 Ha, comprende case in linea per gli impiegati e a schiera per gli operai per un totale di 200 vani. La progettazione e la direzione del villaggio e degli impianti industriali è opera dell'architetto ingegnere Michele Oddini (1882 – 1964) cittadino di Ovada (AL). La figura dell'ingegnere occupa una posizione di

straordinaria importanza e merita un'adeguata sottolineatura per "l'imprinting" urbanistico lasciato alla città di Colleferro nel suo nascere e nel suo sviluppo successivo.

La città di fondazione e l'Arch. Michele Oddini¹

"Al momento in cui la zona venne valutata dall'ing. Parodi Delfino e dal suo fido aiutante Furio Cicogna (il futuro presidente di Confindustria) quale sede di un polverificio, i terreni, a ridosso delle pendici settentrionali dei monti Lepini, avevano conservato un aspetto idilliaco frammisto alle solitarie strutture di un vecchio zuccherificio in disuso, il "Valsacco".

Nella fattispecie il territorio presentava alcune caratteristiche peculiari: era pressoché disabitato; era moderatamente distante da un grande centro abitato come Roma ed il vecchio opificio era già collegato da un raccordo ferroviario alla stazione di Segni Scalo.

Inoltre, l'area, sulla quale si sarebbe costruito lo stabilimento, era adatta a ricavare gallerie e terrapieni e, fattore non trascurabile, era arricchita dalla presenza di un canale di derivazione delle acque del Sacco in grado di sopperire alle necessità idriche richieste dai processi di lavorazione.

Da queste valutazioni si era concretizzata la scelta della località ove sarebbe nata la città che avrebbe legato la propria esistenza ed il proprio sviluppo urbano ed economico a quello della erigenda fabbrica di esplosivi e prodotti chimici BPD.

L'iniziativa per la costruzione si era fatta strada all'ombra del Capo del Governo italiano, Giovanni Giolitti che, al suo quarto incarico come presidente del Consiglio dei Ministri (1911/14), aveva deciso di costruire un grande polverificio destinato a sopperire, in modo definitivo, alle carenze produttive di polveri da sparo e da mina in Italia. Infatti, in quegli anni, l'unico polverificio con una gamma di prodotti al livello delle migliori produzioni europee si trovava ad Avigliana, località nella bassa Valle di Susa assai vicina al confine francese ed ai passi del Monginevro e del Moncenisio e quindi difficilmente difendibile in caso di un attacco francese.

Lo stabilimento di Avigliana - in località Valloja - era stato edificato nel 1873 dalla

¹ Tratto da un articolo di Pier Giorgio Fassino – Rivista Trimestrale dell'Accademia urbana di Ovada

Società Anonima Alfred Nobel di Amburgo che, all'uopo, aveva fondato in Italia la Società Anonima per la Fabbricazione della Dinamite (un composto di nitroglicerina resa solida mediante l'assorbimento di materia inerte come la farina fossile). Il polverificio assunse la denominazione di "Dinamitificio Nobel" e nel corso degli anni produsse dinamite, nitroglicerina e balistite, e vi lavorarono - nei periodi di massima richiesta durante la Grande Guerra - sino a 5.500 persone per scendere, nei periodi di forte calo degli ordinativi, a 300 unità.

Anzi nel 1908, per sopperire alle ordinazioni governative per quantitativi sempre maggiori dettati dalle esigenze dell'Esercito e della Marina, il Giolitti evidentemente desiderava risolvere in modo radicale il problema poiché, nel 1912, aprì una trattativa per la costruzione di un nuovo polverificio in grado di rifornire le Forze Armate anche in presenza di forti richieste. Quindi, per la realizzazione di questa iniziativa, si compose un intreccio di personalità tra loro già in precedenza contigue: il Ministro della Guerra gen. Spingardi, l'ingegnere Leopoldo Parodi Delfino, l'architetto Michele Oddini ed il senatore Bombrini.

Infatti il generale Paolo Spingardi, alessandrino (essendo nato a Felizzano), aveva sposato, nel 1890, la gentildonna Rina Merialdi la cui famiglia aveva dimora ed estese proprietà a Roccagrimalda, località posta nelle immediate vicinanze di Ovada, mentre l'avv. Gerolamo Oddini (ovadese e padre del futuro architetto Michele) nel 1881 aveva sposato Maria Teresa Spingardi detta Malina (figlia di un magistrato del Tribunale di Casale la cui famiglia, originaria di Bistagno si stabilirà poi a Spigno Monferrato). Contiguità proseguita nel tempo tanto che l'architetto Michele Oddini progetterà e dirigerà la costruzione della celebre Villa Spingardi di Spigno Monferrato in cui si ritirerà a vita privata e morirà il Generale ed ex Ministro della Guerra.

A sua volta lo stesso Michele Oddini aveva sposato, il 12.4.1912 a Novara, Donna Serafina Delfino, cugina prima dell'ingegnere Leopoldo Parodi Delfino. A questo coacervo di legami familiari e amicali si aggiunse il senatore Giovanni Bombrini, figlio di Carlo, il fondatore della Banca Nazionale (poi divenuta Banca d'Italia), figura di primo piano nel campo economico e politico dell'epoca, che con l'ingegner Leopoldo costituì la "Società Bomprini Parodi Delfino". L'atto notarile costitutivo venne stipulato in Genova

davanti al notaio Federico Arata il 26 ottobre 1912 e la società in nome collettivo ebbe per oggetto "La fabbricazione, l'acquisto, la trasformazione, la vendita di materie esplosive e chimiche".

Quindi la Società BPD acquistò in Valmontone, il Comune di Colleferro sarebbe sorto solo alcuni decenni più tardi, i primi 34 ettari di terreno col vecchio zuccherificio e l'ing. Leopoldo affidò i lavori di costruzione dello stabilimento e delle infrastrutture all'architetto Michele Oddini. Al di là dei legami familiari Oddini, a quell'epoca, era già un apprezzato progettista e direttore dei lavori.

Al riguardo occorre sottolineare che, mentre il Parodi Delfino girava l'Europa con alcuni collaboratori alla ricerca delle migliori e più moderne macchine per la produzione di polveri, l'architetto Oddini ebbe un ruolo determinante nella progettazione e nella direzione dei lavori esecutivi dello stabilimento e degli edifici civili destinati ai servizi ed alle abitazioni delle maestranze. D'altra parte, il suo curriculum di studi formativi in Milano, ai tempi della sistemazione di Piazza Duomo del Mengoni, (laurea in ingegneria al Politecnico di Milano e diploma in architettura all'Accademia di Brera) e la rimarchevole attività professionale iniziata nel 1910 in Liguria e nel Basso Piemonte (una per tutte Villa Gabrieli ad Ovada 1910/13) erano una sicura garanzia di serietà e successo.

I lavori iniziarono nei primi mesi del 1913 e proseguirono a ritmo serrato per cui, entro la fine dell'anno, nei locali dismessi dell'ex zuccherificio iniziò la produzione di acido nitrico, ricavato dal nitrato del Cile, e la distillazione della glicerina mentre nel corso del 1914 iniziò la produzione della balistite e della dinamite. Contestualmente procedeva anche la costruzione degli edifici civili per poter dare una stabile accoglienza agli operai che, per poter disporre di personale altamente specializzato, vennero reclutati presso stabilimenti simili.

Le maestranze del polverificio di Avigliana furono le prime e le più numerose a cogliere la nuova prospettiva di lavoro e si trasferirono a Colleferro nel 1913 con mogli e figli.

I "bugia nen" non sfuggirono all'attenzione adolescenziale del Colajacomo nativo di Colleferro, che così li ricordò:

<< un pugno di uomini animati da sentimenti più nobili e certamente più umani: volevano creare le basi per edificare una fonte di lavoro per sé e per i propri figli; un lavoro che pur genericamente più pericoloso di tanti altri, avrebbe avuto un fascino al quale sarebbe stato difficile sottrarsi negli anni a venire.

Perché i giovani di oggi non dimentichino, sappiano che in quei primi tempi l'unica strada esistente a Colleferro era la vecchia Carpinetana; strada bianca, nella quale transitavano con flusso continuo certi carri tirati da buoi detti "barozze", che portavano la calce in zolle dalle fornaci di Segni alla stazione ferroviaria>>.

Le famiglie che avevano seguito i primi pionieri, risentivano il massimo disagio; fin quando non vi fu un medico stabile, occorreva mandarne a prendere uno in calesse a Valmontone o ad Artena o a Segni, dove pure si dovevano comprare i medicinali.

I rifornimenti di viveri di prima necessità, invece potevano essere acquistati a Segni Scalo, dove, ovviamente bisognava andare a piedi. I giornali arrivavano con un giorno di ritardo, e le notizie più importanti erano apprese dai viaggiatori di passaggio.



È naturale che per ogni necessità della vita, quelle prime famiglie si sostenessero e si aiutassero fra loro, rinsaldando quei vincoli che, sul lavoro, accomunavano gli uomini. Così non era infrequente vedere le donne che avevano meno impegni famigliari, recarsi a fare acquisti nei paesi vicini anche per le altre famiglie; o le donne che avevano avuto la fortuna di avere frequentato qualche scuola superiore, raccogliere nelle proprie case i bambini bisognevoli di cure scolastiche, e improvvisarsi maestre.

Ma ben presto la Società BPD provvide a creare le infrastrutture che avrebbero reso più facile la vita delle famiglie operaie e l'architetto Oddini venne sovraccaricato da nuovi impegni che gli imposero di ricorrere a collaboratori come l'architetto Bruno Nicoletti cui il Colajacono attribuisce il tempietto di S. Barbara, protettrice degli artiglieri ed ovviamente degli addetti alle lavorazioni degli esplosivi.



A queste prime iniziative seguirono, secondo un piano regolatore di massima, la progettazione e costruzione dei fabbricati destinati ad ospitare: un deposito di generi alimentari venduti a prezzo di costo in quanto gestito direttamente dalla BPD, le scuole elementari, l'asilo infantile, l'ambulatorio medico, la farmacia, la casa della maternità, il cinema-teatro, i bagni ed i giardini pubblici.



Tuttavia, secondo l'indice cronologico dell'Archivio personale di Michele Oddini (prima che andasse inopinatamente disperso) redatto da un "team" di laureandi, nel 1988, le ultime progettazioni e realizzazioni eseguite nel suo periodo "romano" risalgono al 1920. Infatti, prima di lasciare Colleferro, l'Oddini realizzò la villa Parodi Delfino di Arcinazzo Romano ove chiuderà i suoi giorni l'ingegnere Leopoldo nell'autunno del 1945.

Poco dopo l'Architetto si trasferì con la famiglia a Genova ove proseguì l'intensa attività professionale.



Parimenti, dato lo sviluppo continuo del nucleo del primitivo villaggio e degli stabilimenti, nel 1935, fu costituito ufficialmente il Comune di Colleferro. Il nuovo ente locale era il risultato dell'accorpamento di alcune porzioni di territorio sottratte ai Comuni di Valmontone (il vecchio zuccherificio, le nuove fabbriche, la stazione ferroviaria di Segni-Scalo ed il villaggio dei ferrovieri) e di Roma (villaggio di Colleferro già Governatorato di Roma) mentre piccole porzioni vennero infine acquisite dai Comuni di Segni, Paliano e dell'Agro di Genazzano.

Infatti, dopo l'iniziale immigrazione degli anni 1912 e 1913, il centro abitato e l'area industriale avevano subito un forte incremento nel 1920 quando a Colleferro erano giunte numerose famiglie marchigiane degli operai edili addetti alla costruzione dei nuovi stabilimenti della "Calce e Cementi" e dei "Concimi Chimici". Immigrazione ulteriormente incrementata da nuovi flussi nel 1930 e 1931 quando nuovi opifici iniziarono a produrre munizioni per armi di tutti i calibri e, nel 1934-35, in occasione della costruzione di numerosi edifici pubblici come il municipio ed abitazioni private.

Fu in quegli anni che l'Oddini rivisitò Colleferro poiché, dopo la parentesi genovese, venne chiamato a Roma per la progettazione e direzione dei lavori (1937-1938) del Palazzo dei Marescialli col concorso dell'ingegnere Calogero Butera."



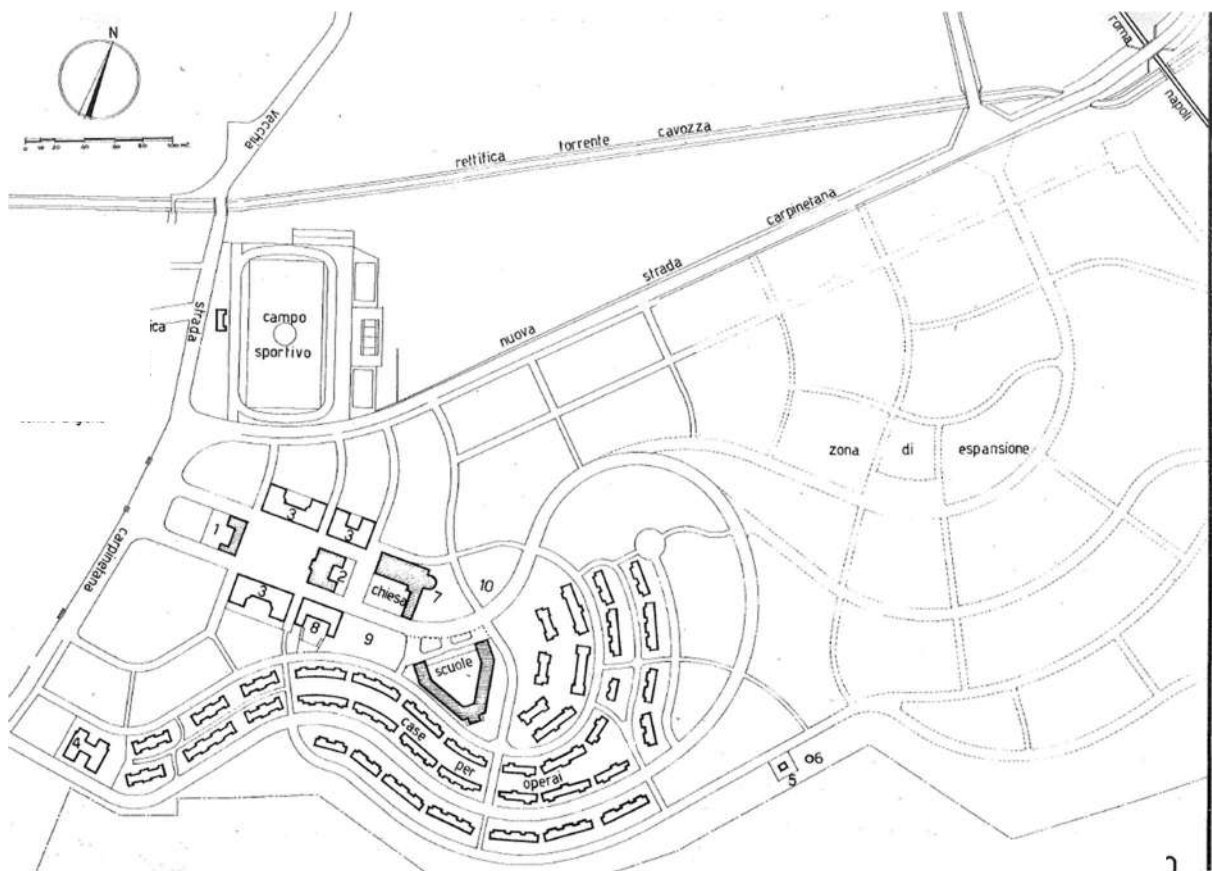
Nascita del Comune di Colleferro e Progettazione del "*primo*" Centro Urbano – Da Oddini a Morandi

- **1935** - Con legge XIII, n. 1147 del 13 giugno 1935, pubblicata sulla O.D. del 8 luglio 1935, n. 157, viene fondato il Comune di Colleferro che incorpora porzioni di Valmontone, di Segni e di Paliano. La BPD incarica l'ing. Riccardo Morandi di progettare un nuovo Centro urbano. Contemporaneamente vengono realizzati i primi edifici di Corso Garibaldi, a blocco, per le famiglie degli impiegati, prospicienti la direzione della BPD.
- **1936** - L'ing. Morandi consegna il Piano Regolatore del Comune, che prevede la

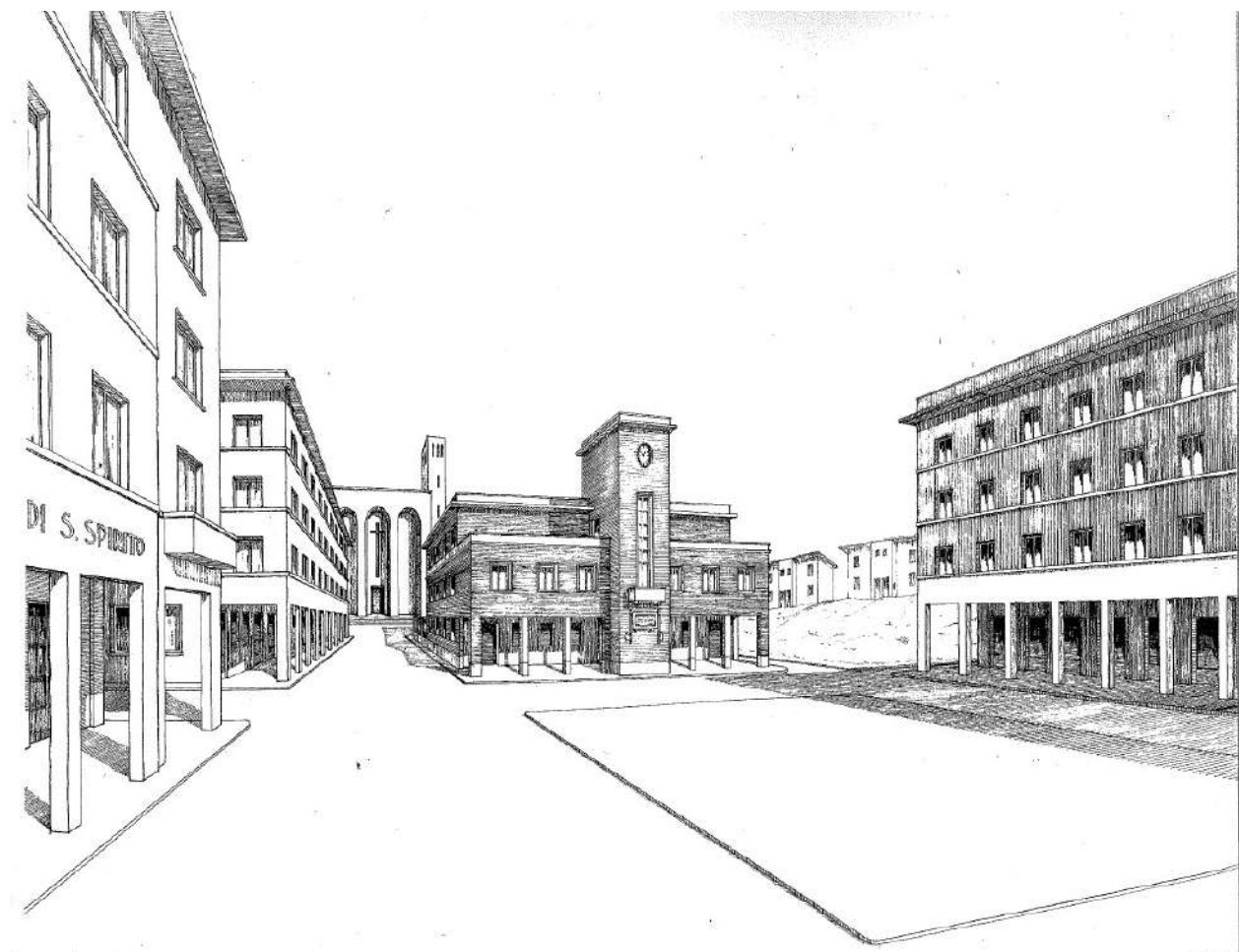
realizzazione di un gruppo di case a schiera, bi e quadri familiari, sul modello delle città-giardino inglesi. Le residenze si sviluppano tutte su due livelli con accessi a quote diverse su due fronti principali, sfruttando l'orografia del terreno. In questa fase l'insediamento di Colleferro interessa circa 15 ettari e comprende case in linea per gli impiegati, case a schiera per gli operai (200 vani) e numerosi edifici pubblici, come scuole alberghi per gli operai non residenti, dopolavoro, mercato e spaccio direzione.

In buona sostanza: il progetto potrebbe essere definito il primo vero e proprio "*Piano Regolatore*" di Colleferro, considerato che si pone tra la sua Istituzione avvenuta con la legge 25 giugno 1865 n. 2359 e la sua radicale trasformazione introdotta con la legge 17 agosto 1942 n. 1150.

PROGETTO DI COLLEFERRO (1936) ad opera dell'Ing. Riccardo MORANDI

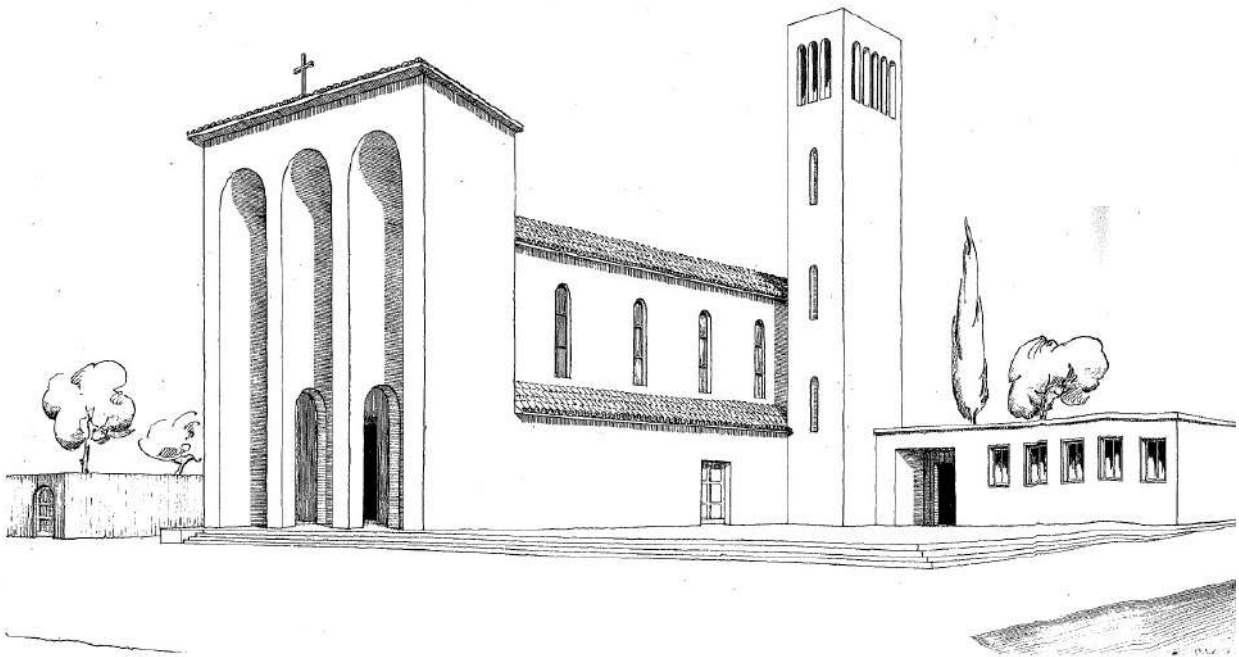


Planimetria generale (1936)

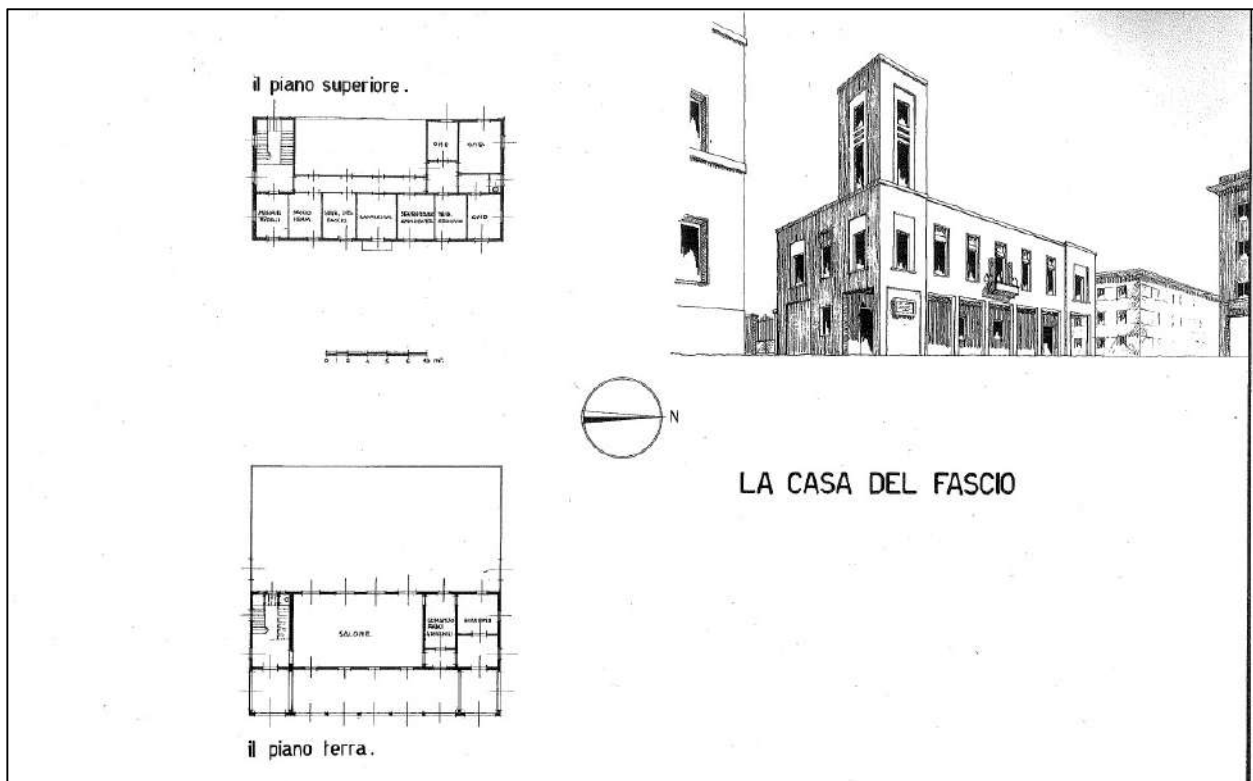
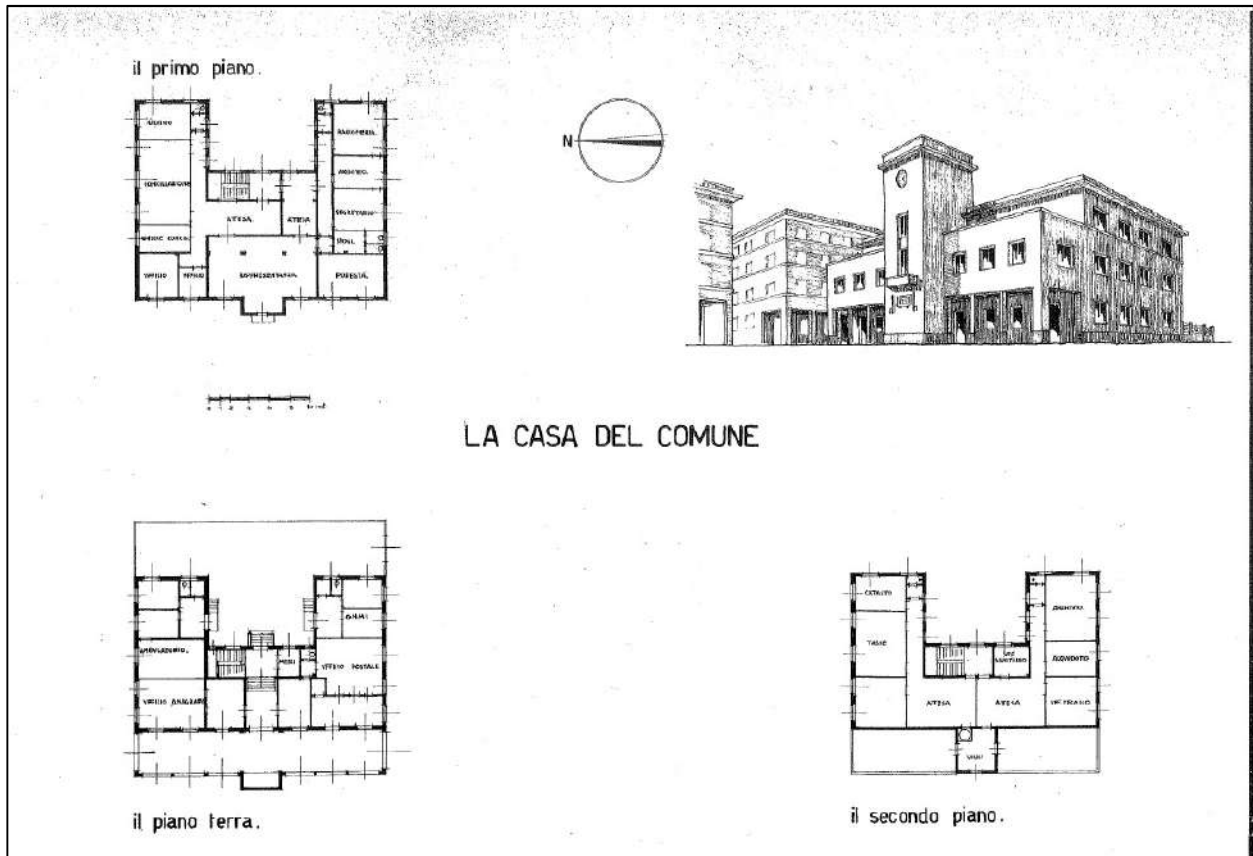


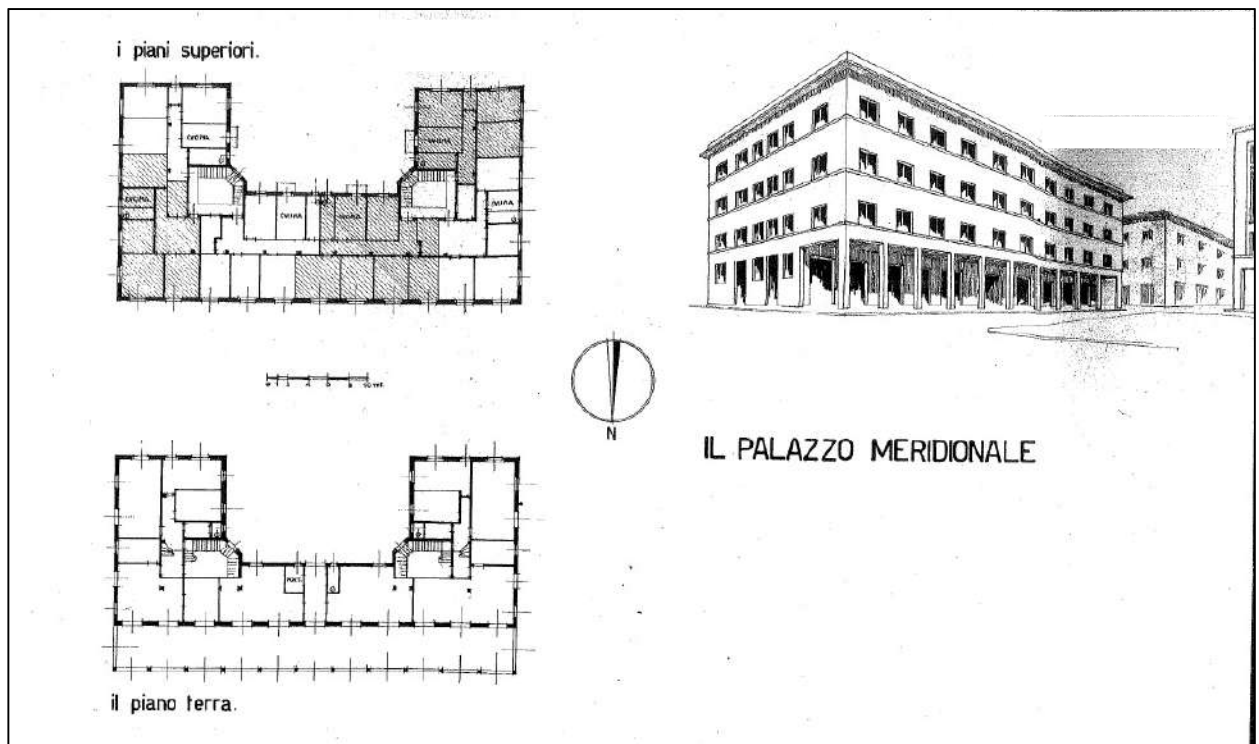
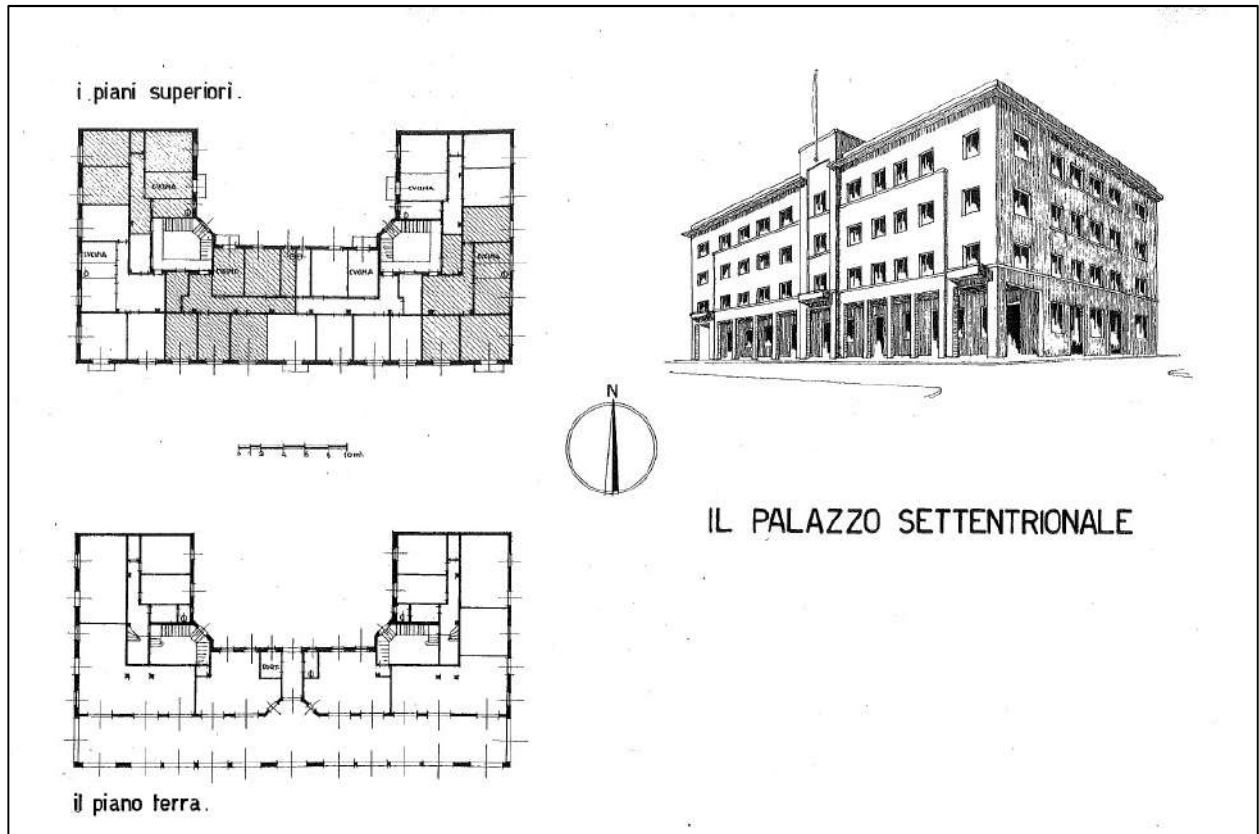
La futura Piazza Italia (1936)

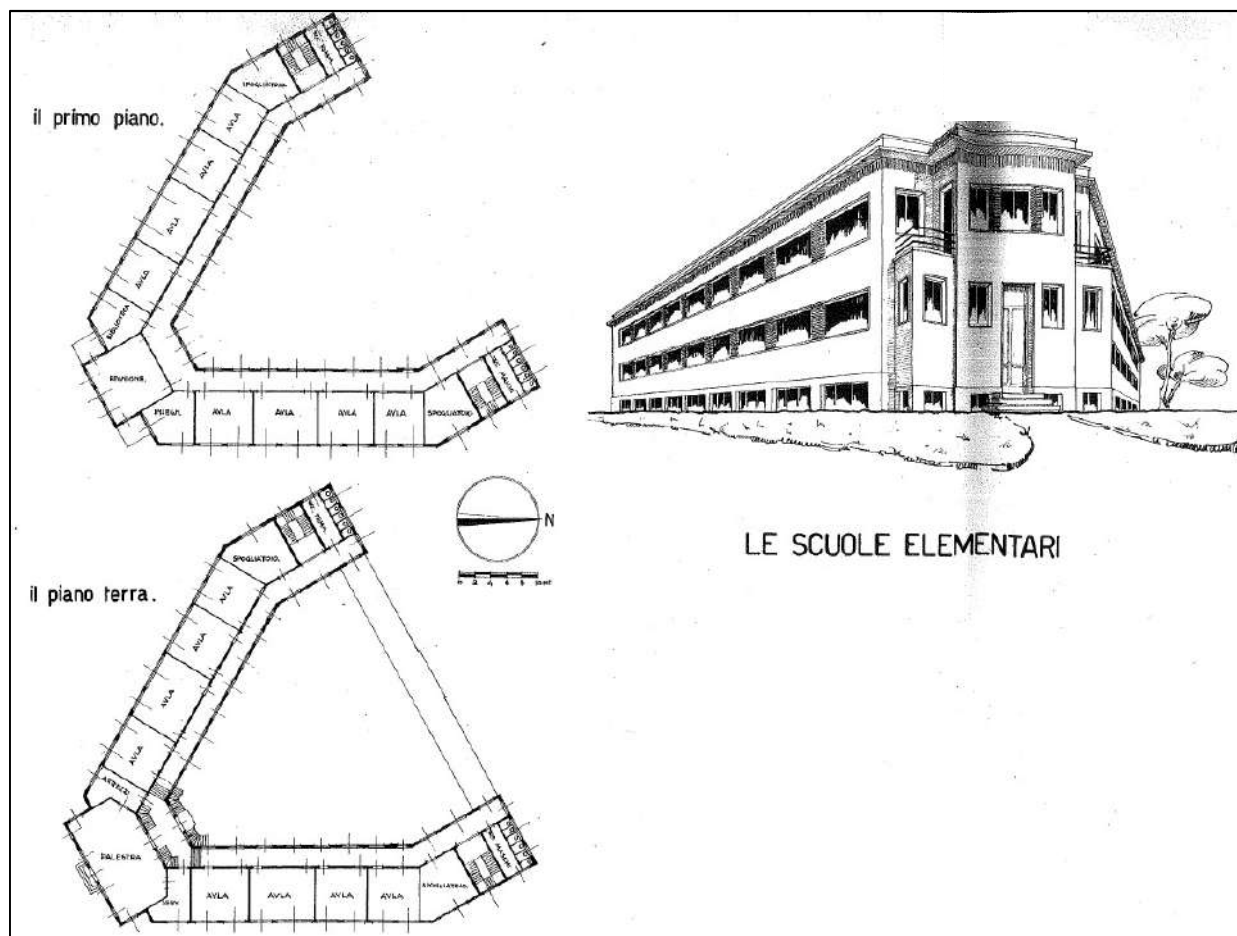
La casa comunale – la chiesa – i due fabbricati, meridionale e settentrionale, adibiti a case per impiegati



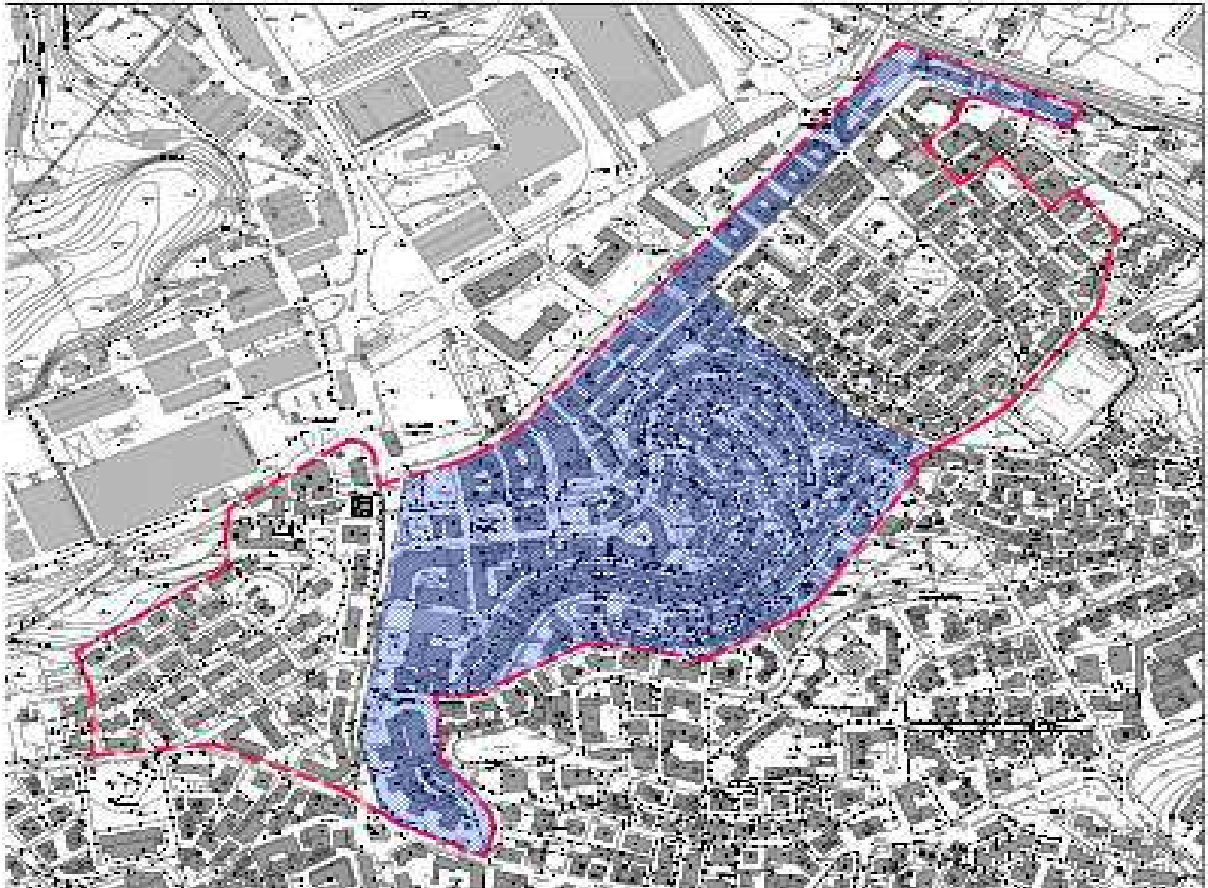
LA CHIESA







Primo Centro Urbano – Vista attuale da Est



Primo Centro Urbano



Primo Centro Urbano – Vista attuale da Sud-Est

- **1950 -1961** - A seguito della promulgazione della legge Fanfani (1949) viene realizzato dall'INA CASA il nuovo quartiere di Piazza Mazzini, già pianificato dall'ing. Morandi. Gli edifici in linea, su tre piani, sono posizionati con le testate ortogonalmente sul viale che, dal corso principale, attraversa la piazza.



[.....]

L'intervento INA casa a Colleferro ²

"Nel secondo dopoguerra il governo DC di A. De Gasperi definisce un piano di ripresa e sviluppo dell'economia nazionale varando, con legge 28 febbraio 1949 (e sua attuazione 22 giugno 1949), un "Piano di incremento occupazione operaia" (noto come "Piano Fanfani" dal nome dell'allora Ministro del Lavoro) che prevede la costruzione di case per lavoratori su tutto il territorio nazionale.

Il piano, concepito per l'impiego a grande scala di manodopera non specializzata (ancora una volta l'edilizia fa da volano per l'economia), risponde a due diverse esigenze: dare un carattere organico al programma di ricostruzione e coinvolgere le piccole imprese locali mantenendo una costruzione tipicamente artigianale.

² Dalla tesi di laurea: "Il cantiere INA Casa n.1: il progetto di Riccardo Morandi per Colleferro (1949-50), Analisi tecnico-costruttiva della Casa 111/5" dell'ing. Luca Ottaviani, Università degli studi di Roma "Tor Vergata", a. a. 2003-2004.

La Gestione INA casa è preposta al controllo del piano di ricostruzione: gli alloggi realizzati sono assegnati con promessa di vendita (per il "riscatto" è previsto un decorso di venticinque anni durante i quali l'assegnatario dovrà versare mensilmente la rata di locazione).

Il piano naturalmente non può che coinvolgere anche Colleferro che ha subito una devastante serie di bombardamenti durante la guerra.

Territorio fabbrica abitazione erano i tre elementi che caratterizzavano il centro urbano sin dalla sua fondazione: ora tornano ad essere elementi ancora più decisivi per lo sviluppo dell'agglomerato urbano.

Nell'ambito del piano INA casa, infatti, proprio a Colleferro viene avviato il 7 luglio 1949 il primo dei numerosissimi cantieri che saranno aperti in tutti i comuni italiani: nei quattordici anni del piano (1949-1963 suddiviso in due settenni) verranno realizzati complessi edilizi, quartieri, singoli edifici, per un totale di circa 350.000 alloggi.

Dall'analisi dei progetti depositati nell'archivio dell'ufficio tecnico comunale è stato possibile ricostruire lo sviluppo, nei due settenni, del piano che ha interessato la città di Colleferro dal 1949 al 1961: il primo intervento, del 1949, si colloca lungo la via Aprilia immediatamente su Piazza Mazzini; il successivo (1951-1953), si pone sempre lungo via Aprilia come continuazione del precedente Intervento interessando anche le vie Don Minzoni e Pontinia; l'ultimo (1956 — 1961) si dispone lungo le vie Pomezia, Verdi, dell'Industria, del Commercio e Manzoni.

Anche in questa occasione è lo Studio Morandi che si occupa di progettare e realizzare il primo piccolo complesso costituito da sette case, ed è la B.P.D. la stazione appaltante. La zona scelta per l'intervento si colloca all'ingresso principale della città in prossimità dell'industria cementiera "Calce e Cementi Segni" (di proprietà della B.P.D. fino al 1974 quando viene ceduta alla Italcementi di Pesenti) oggi "Italcementi group": si tratta di una zona di espansione prossima al primo già citato nucleo di case popolari del 1936, posizionata in prossimità delle su citate vie Pontinia, Don Minzoni, Aprilia ed adiacente alla Piazza Mazzini costruita nel 1950.



Progetto INA-CASA

- **1962 e successivi** – Per le finalità del presente documento, le aree di urbanizzazione realizzate in tale epoca non vengono prese in considerazione.

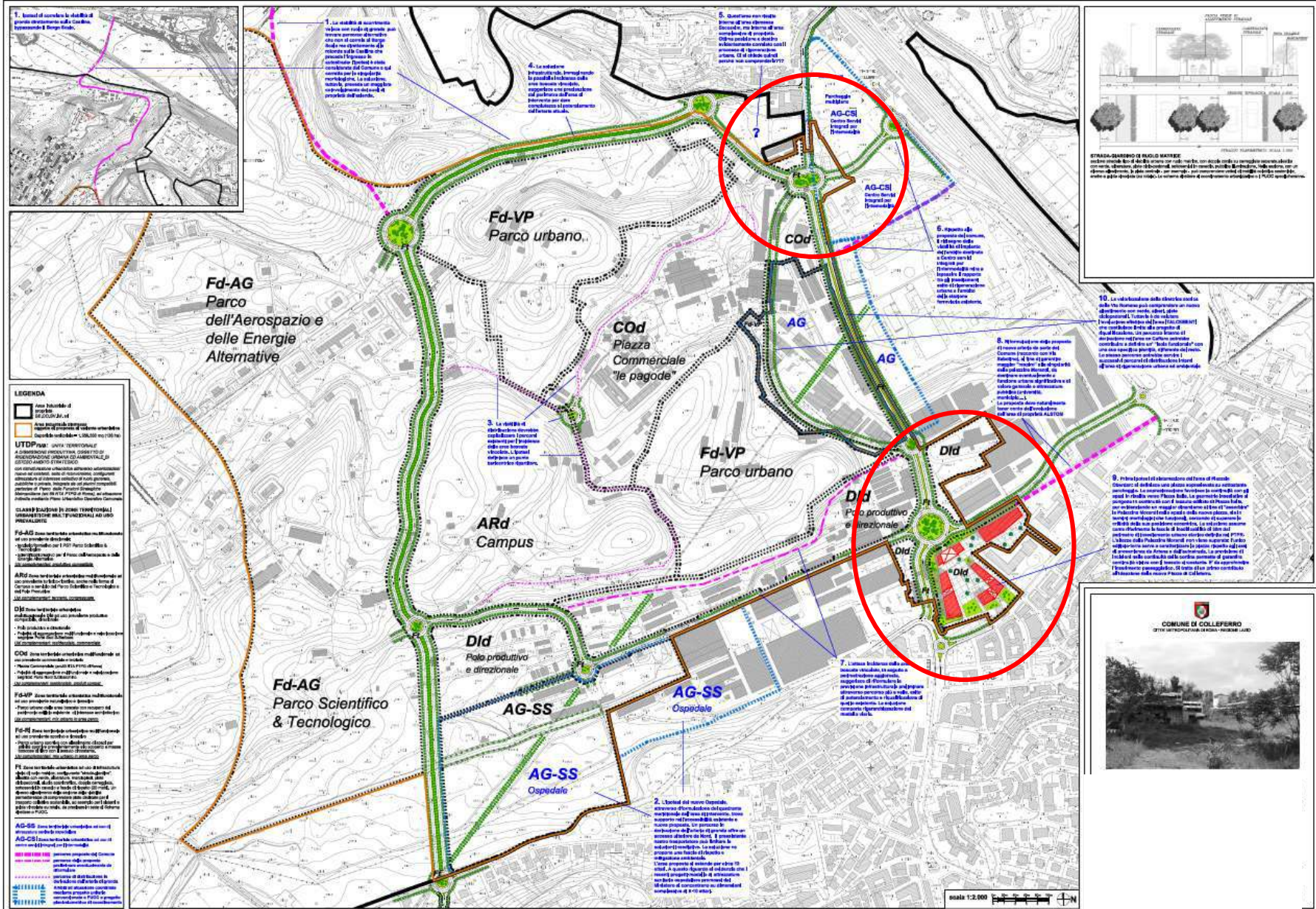
“Via Romana” - Ruolo e componenti, asse di rifondazione, correlazione delle due nuove Centralità Urbane

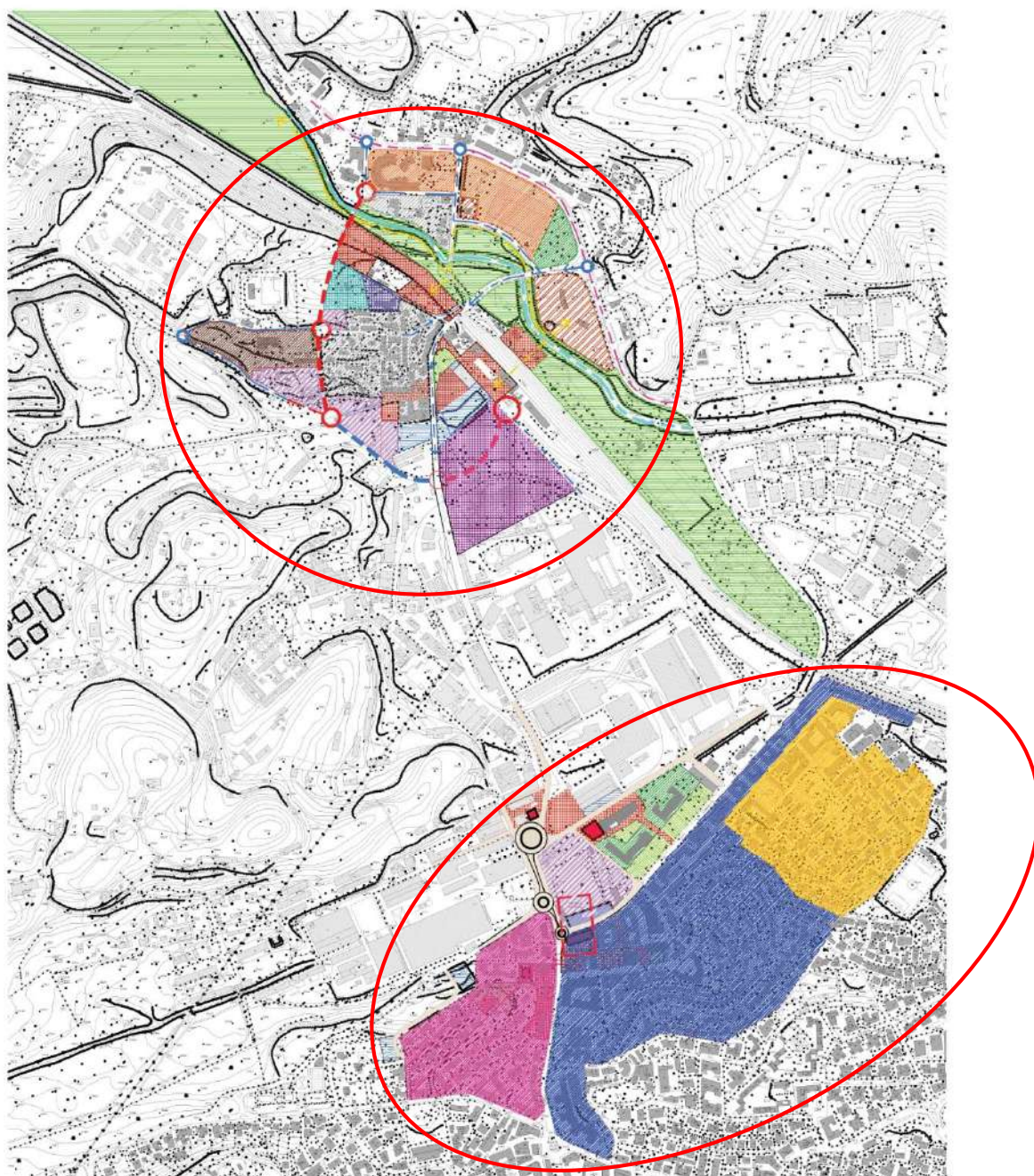
Rispetto alla vasta area industriale dismessa (circa 154 ettari complessivi), si pone particolare attenzione alla direttrice storica cosiddetta "Via Romana" di correlazione tra il centro storico collinare di Colleferro ed il Borgo Scalo.

Nel recupero e valorizzazione delle peculiarità e del valore storico della città l'arteria, attualmente di proprietà Secosvim, è destinata, secondo gli obiettivi dell'Amministrazione, a costituire la principale direttrice di rigenerazione e rifondazione del rapporto tra Città ed aree ex Fabbriche che, superando l'effetto barriera che si è consolidato nel tempo, diventa asse fondamentale nella previsione della nuova Colleferro.

A questo riguardo si è approfondito il ruolo di due aree situate all'inizio ed alla fine del tracciato della Via Romana lungo la connessione centro di Colleferro-Borgo Scalo e che vengono configurate quali Centralità Urbane: l'una comprendente il quartiere Oddiniano (Villaggio S. Barbara), il quartiere Morandiano (Piazza Italia, via Roma - viale Savoia – Corso Garibaldi), con funzione di cerniera e proiezione della città storica all'interno dell'area ex Fabbrica; l'altra comprendente l'intero quartiere Borgo-Scalo che attraverso interventi di potenziamento e riqualificazione urbana, anche per la sua posizione, si candida a diventare “ingresso” alla città per le provenienze dalla rete delle grandi infrastrutture.

È nostra convinzione che, da quanto abbiamo osservato, il recupero e la valorizzazione delle peculiarità del centro storico debbano rispondere alla necessità di traghettare la città nell'era moderna attraverso l'inserimento di elementi di innovazione, di adeguamento ed attualizzazione; questo processo, però, è nostra convinzione che possa e debba avvenire senza “violenze” o alterazioni del patrimonio edilizio ed architettonico esistente.





Centralità Urbana *S. Barbara*

Il "Villaggio" di S. Barbara – Quartiere Oddiniano

Realizzato, come abbiamo osservato, su progetto dell'arch. Michele Oddini a partire dal secondo decennio del '900, nasce come quartiere residenziale per dirigenti e operai delle fabbriche; negli anni ha mantenuto invariata la sua natura tipologica.

Gli interventi che si propongono hanno lo scopo di riqualificare lo stato attuale, connettere il tessuto urbano agli ambiti adiacenti attraverso spazi e percorsi pedonali e collegare l'attuale viabilità interna a via degli Esplosivi.

Nuova viabilità

Il quartiere residenziale si snoda lungo la via S. Barbara che in senso circolare ha accesso ed uscita unicamente su via Latina. La realizzazione di una nuova viabilità e nuove aree di parcheggio, permetteranno il collegamento da via Latina a via degli Esplosivi attraverso via S. Barbara assegnando al quartiere alternative sia per l'ingresso che per le uscite dallo stesso.

Nuovi spazi pubblici

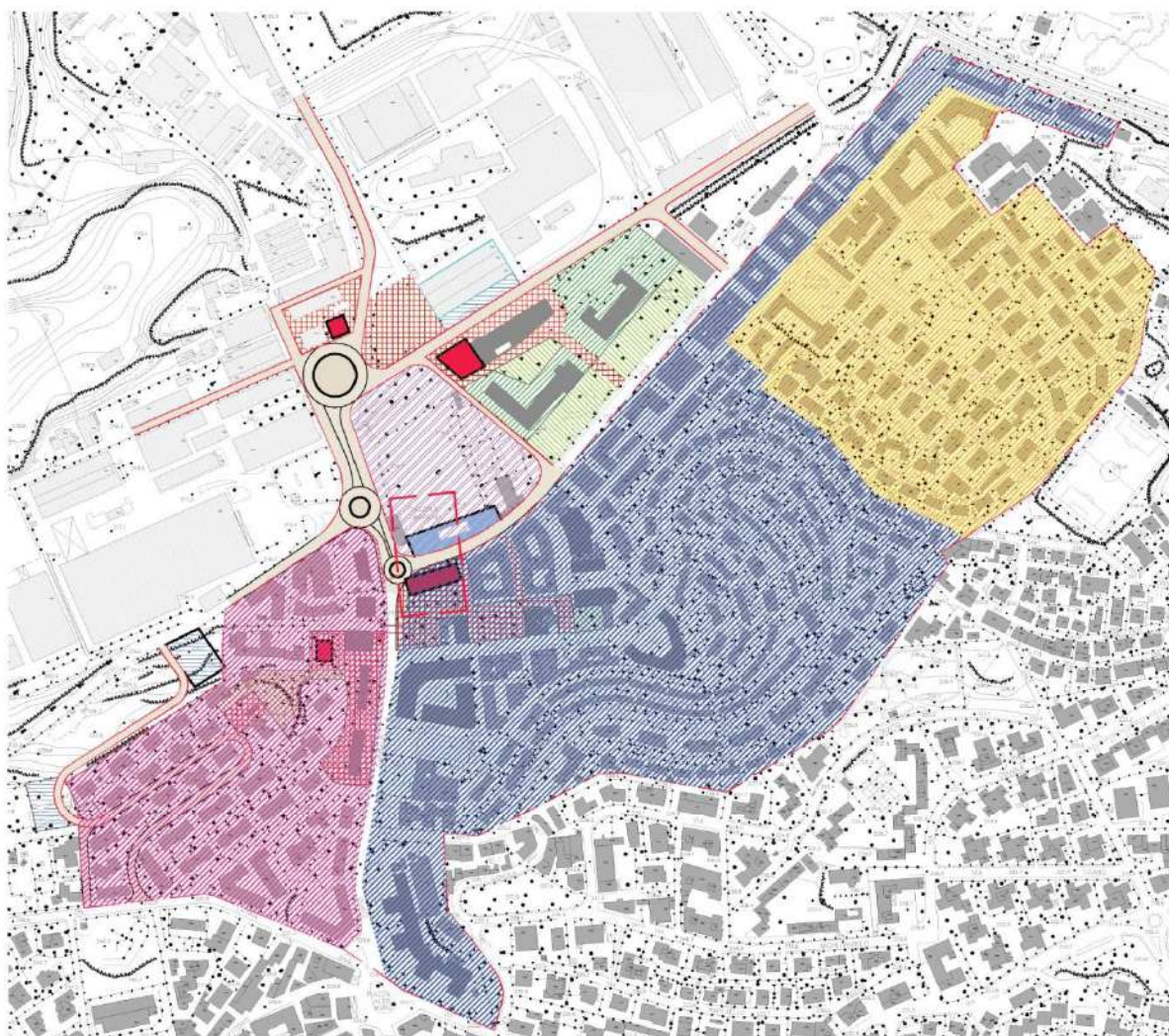
La variante stradale di via S. Barbara permette sia l'ampliamento dei giardini pubblici esistenti e la loro connessione con una nuova piazza antistante il Tempietto di S. Barbara, opera architettonica caratteristica e di riferimento dell'intera città oltre che del quartiere.

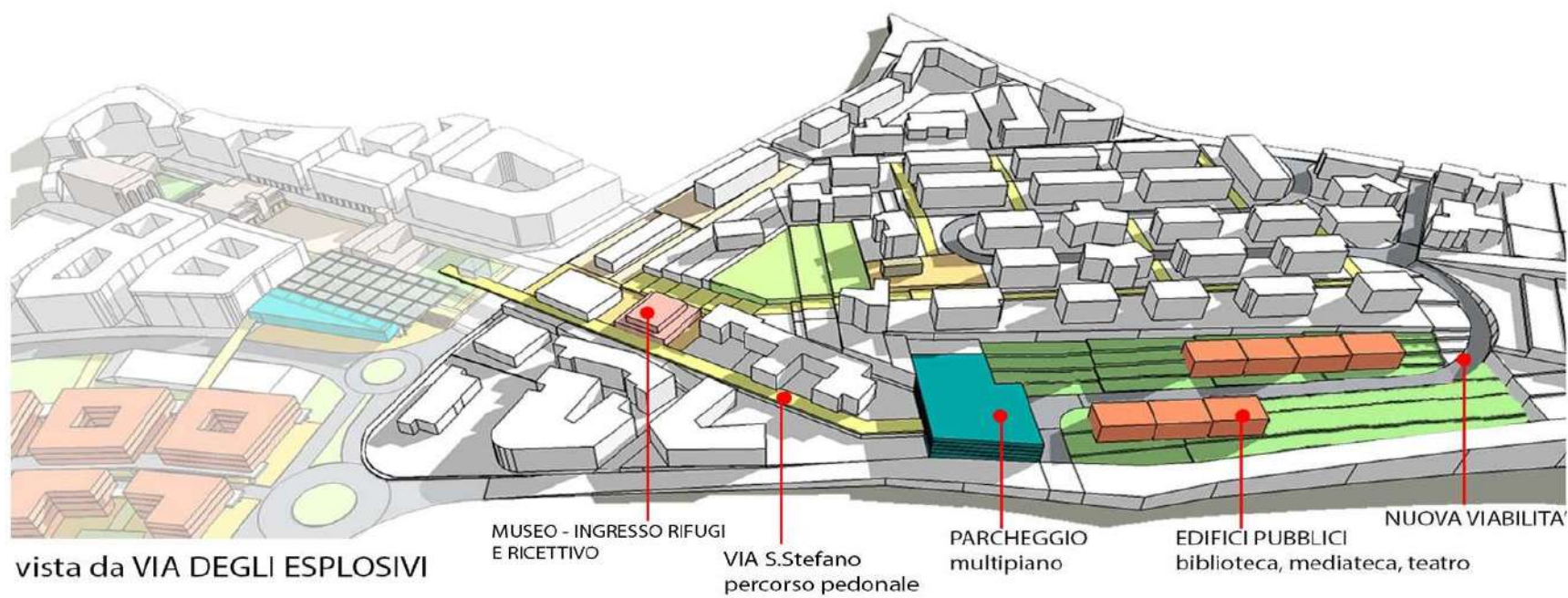
Il parcheggio multipiano

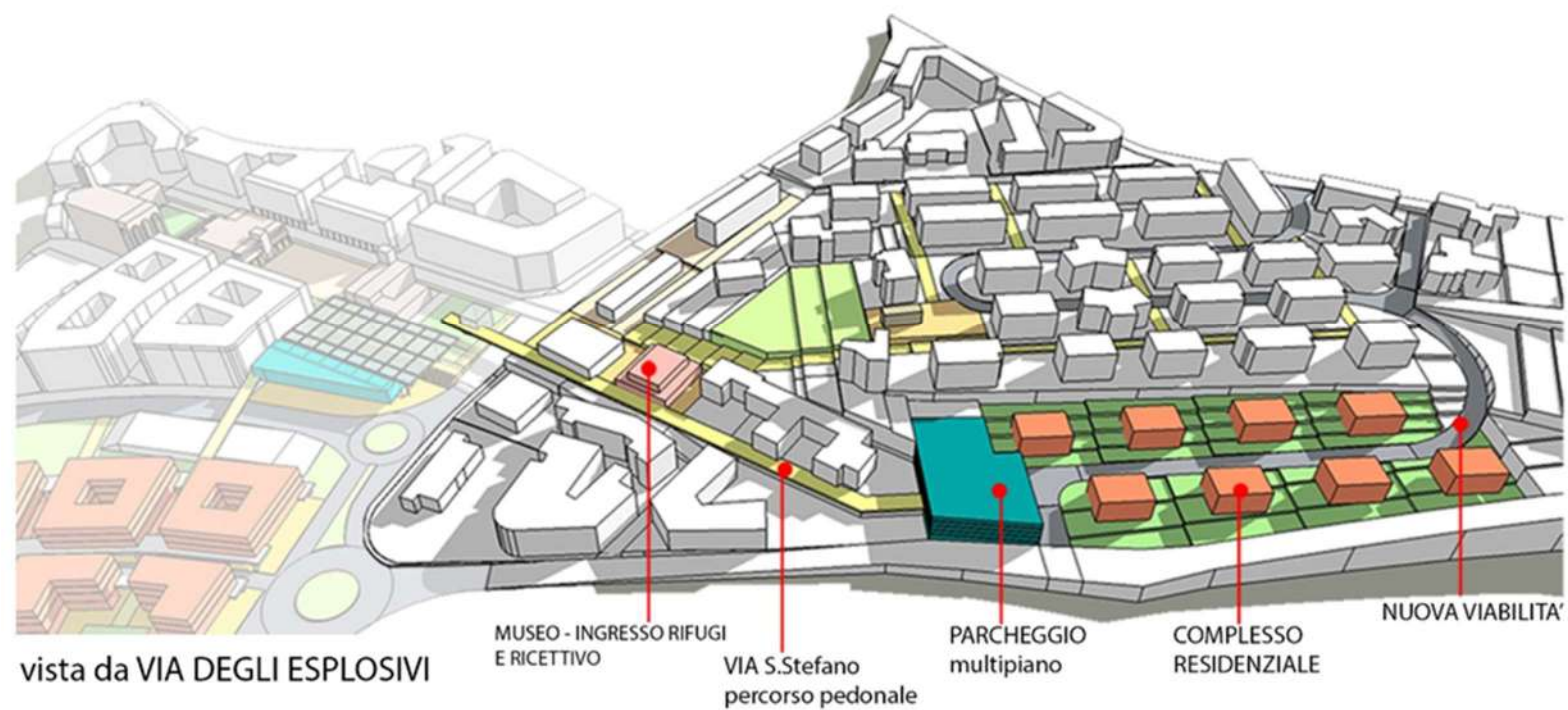
La realizzazione di un parcheggio multipiano, con volumetria da definire, a servizio di un'area maggiore del quartiere di S. Barbara, attraverso la pedonalizzazione di Via S. Stefano, favorisce maggiore fruibilità del quartiere e degli ambiti urbani adiacenti.

Isola pedonale

La valorizzazione degli edifici esistenti si concretizza anche attraverso la fruibilità e l'accessibilità degli spazi che essi stessi determinano. Si ipotizza di trasformare le vie S. Lucia e S. Stefano in isola pedonale permanente, enfatizzandola quale area di aggregazione e sua destinazione alla realizzazione del Museo e di accesso dei Rifugi.







I Rifugi

I Rifugi, che rappresentano il sistema ipogeo, devono essere messi in connessione diretta con il Sistema urbano. Dobbiamo pensare ad un progetto di proposta che assuma il tema duplice: l'esperienza della visita alle gallerie sotterranee e la presenza di questo sistema ipogeo nel tessuto urbano di Colleferro. Comune ai due temi è l'intreccio di significati ambientali e storici.

La soluzione dovrà essere quella di esaltare il rapporto tra gli elementi delle due realtà: le gallerie, gli spazi urbani, le stazioni della visita, il centro di accoglienza, la collezione mineralogica.

Il primo sistema con il quale si entra in contatto dovrebbe essere indipendente anche dalla visita ai rifugi. L'intero sistema ipogeo dovrebbe superare la frammentazione degli usi (anche quelli a carattere episodico) e recuperare la sua unitarietà. A partire, magari, dall'insieme degli accessi, molto eterogeneo che spazia, ad esempio, da una grata metallica in un cortile a una micro-architettura affacciata su una strada. La scelta dei materiali, l'adozione di una segnaletica evocativa e altri dispositivi cercano di tenere l'insieme di queste situazioni diverse in un progetto puntuale di riqualificazione urbana.

L'esperienza della visita dovrebbe iniziare da un centro di accoglienza e di orientamento. Qui si potrebbe svolgere un'introduzione avvalendosi di strumenti multimediali e di una esposizione.

Le complesse problematiche ambientali e di sicurezza suggeriscono interventi con materiali specifici al fine di enfatizzare i percorsi, alcuni peraltro già individuati quale quello che ripercorre le "stazioni" più significative della memoria della vita nei rifugi durante la guerra. Il percorso si svolge, per quanto possibile, ad anello in modo da tornare al punto di partenza e di sfruttare al massimo il tempo di visita concesso dalle condizioni appena richiamate.

A partire da questa traccia di base, altre attività sono possibili e potrebbero ben essere supportate dal sistema ipogeo connesso al sistema urbano: eventi speciali, laboratori didattici e scientifici, mostre, attività museali, ricettive, ecc.

L'ipotesi del Centro di accoglienza e orientamento potrebbe consistere in una misurata e

razionale ristrutturazione di locali già esistenti. L'ingresso dovrebbe essere migliorato sostituendo gli infissi e risolvendo con nuovi materiali il tema dell'accesso ai disabili; i nuovi infissi e una zona pavimentata all'ingresso rappresentare i segnali discreti dell'aumentata importanza della struttura.

Al piano inferiore la distribuzione merita una razionalizzazione per creare alcuni ambienti in cui si possano svolgere attività didattiche legate alla visita, ma anche tutte quelle iniziative socio-culturali che sono parte integrante delle attività del Comune che potrebbero essere organizzate avvalendosi di questa struttura rinnovata.

Ponte Pedonale

La realizzazione di un ponte pedonale permetterà di scavalcare corso Garibaldi e mettere in collegamento diretto il quartiere Oddiniano di S. Barbara con quello Morandiano di Piazza Italia e degli edifici storicamente rappresentativi.

*Piazza Italia – Quartiere Morandiano**Piazza Italia*

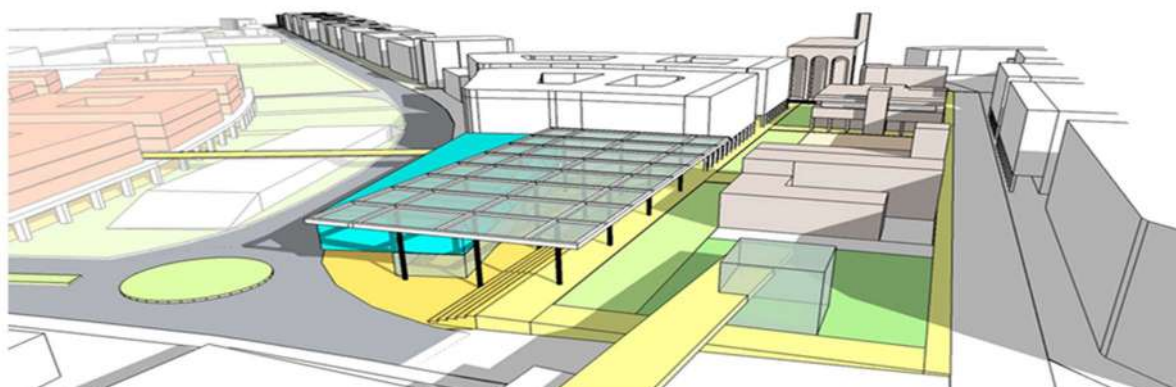
Gli edifici porticati, il Municipio, la Caserma e la Chiesa di S. Barbara hanno reso Piazza Italia, dagli anni Trenta in poi, la piazza principale di Colleferro. Attualmente la sua bellezza e fruibilità è interrotta dalla viabilità, dal traffico e dai parcheggi lungo strada.

Il nuovo assetto consente la disponibilità di uno spazio ampio e dinamico che si sviluppi in senso orizzontale, con arredi urbani e aree disponibili per il fruitore, che sia connesso con il quartiere S. Barbara ed il nuovo ambito di sviluppo all'interno dell'area post-industriale.

Nuova fermata autobus

La differenza di quota tra Piazza Italia e l'area adiacente del comprensorio post-industriale suggerisce la realizzazione di una piastra di collegamento o piazza sopraelevata che, scavalcando corso Garibaldi, connette Piazza Italia con l'ambito di sviluppo delle aree industriali dismesse soggette a rigenerazione urbana.

La realizzazione di una fermata/stazione degli autobus con servizi per viaggiatori, sia di tipo urbano che extraurbano, favorisce la razionalizzazione degli spazi e l'ottimizzazione del servizio stesso.



Attualmente la bellezza e la fruibilità degli spazi della Piazza Italia è limitata dall'uso della viabilità, dal traffico, dai parcheggi lungo le carreggiate.

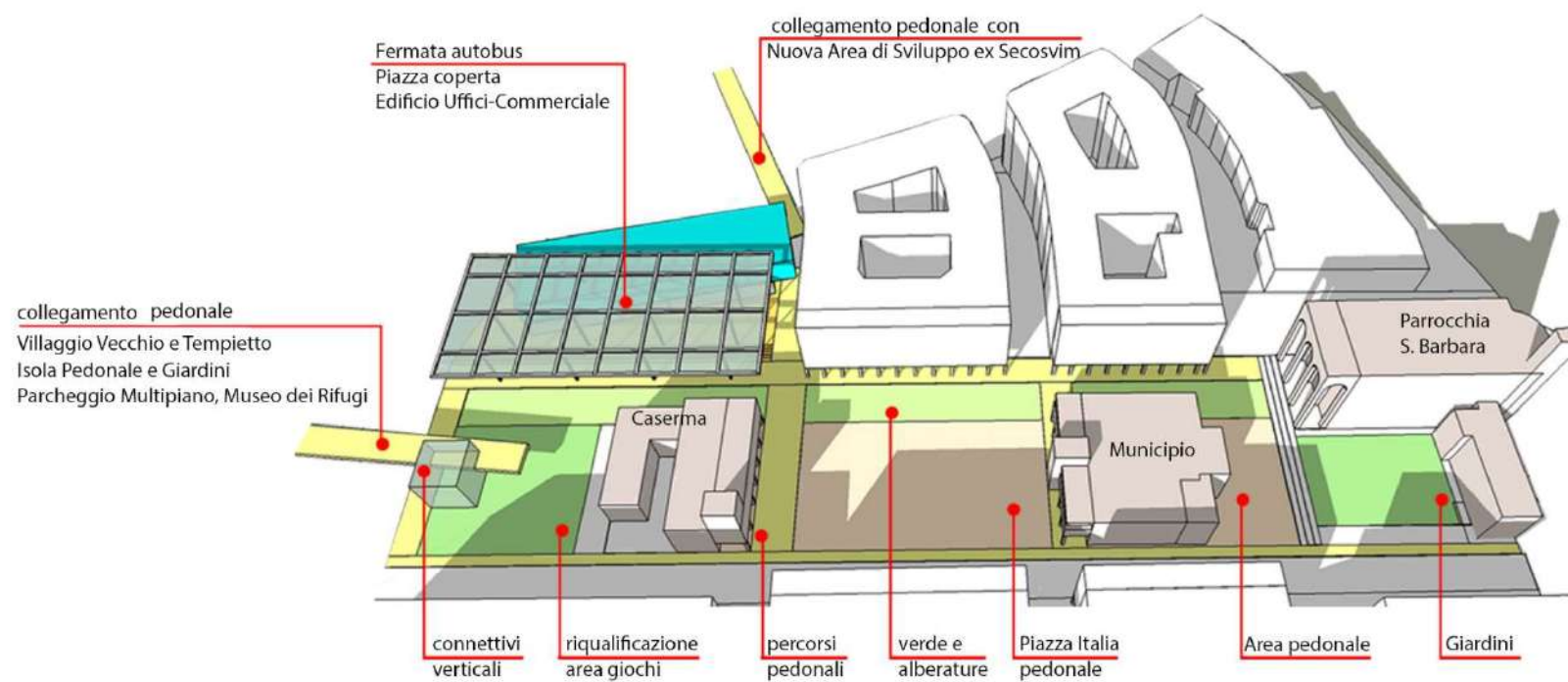
La sua riqualificazione potrebbe essere garantita da interventi quali:

Collegamento pedonale con il quartiere S. Barbara e con l'area di rigenerazione urbana

Il "ponte" pedonale potrebbe terminare con approdo in una struttura connettiva verticale all'interno dell'area giochi opportunamente riqualificata e in adiacenza della piazza coperta con edificio uffici-commerciale, a servizio della nuova fermata per il servizio di trasporto pubblico sia urbano che extraurbano, dal quale si sviluppa il secondo "ponte" pedonale di collegamento con l'area di sviluppo Secosvim.

Aree e percorsi della piazza pedonalizzati

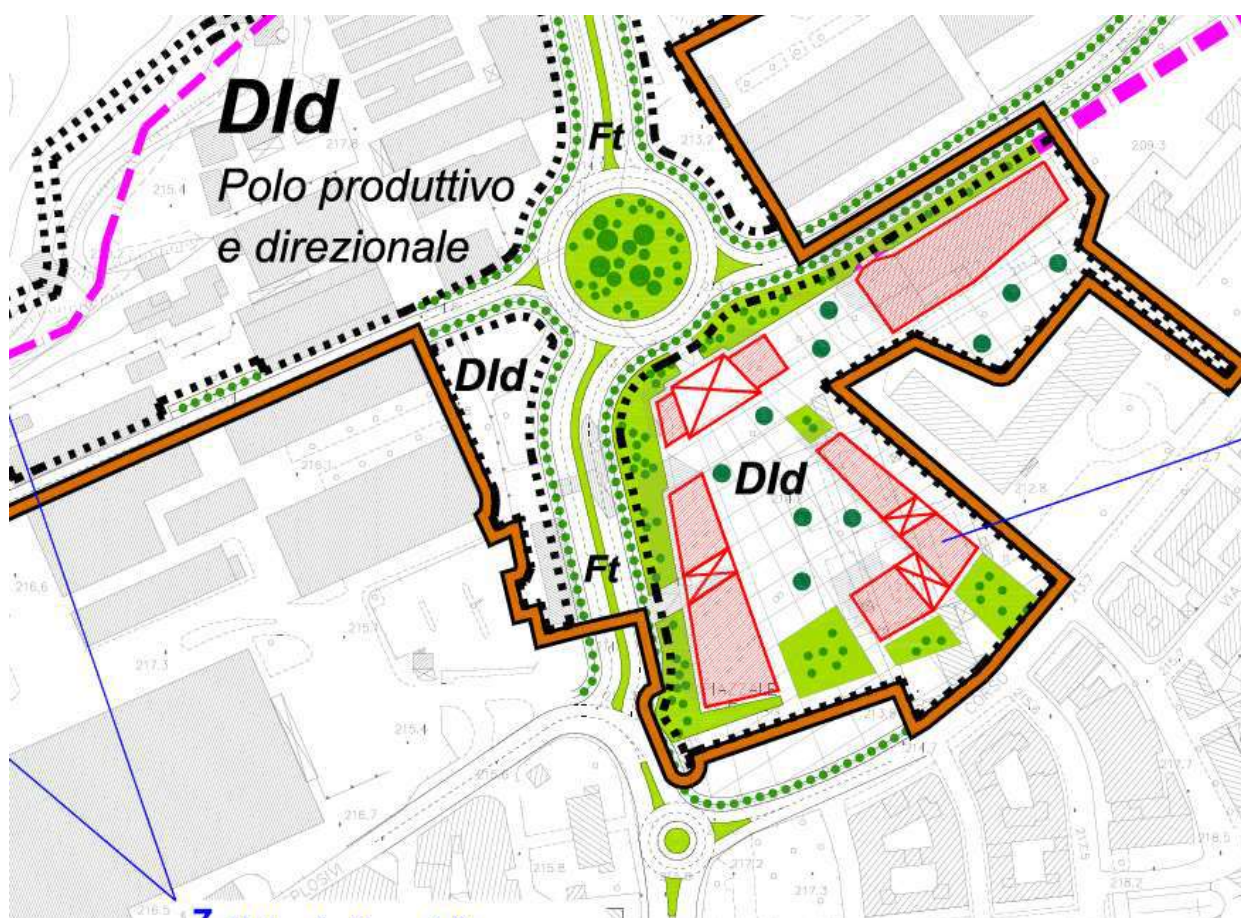
La previsione di percorsi e parti dell'attuale Piazza resi totalmente pedonalizzati con il traffico di solo attraversamento consentirà una diversa fruibilità della piazza completata con la realizzazione di aree verdi urbane in aggiunta a quelle già esistenti.



La nuova Piazza

L'idea è l'estensione dell'attuale Piazza Italia, con sua proiezione fino all'edificio morandiano ospitante la direzione Secosvim e l'auditorium, con una previsione di un suo ampliamento ovvero di un suo raddoppio con le due nuove parti, in questa seconda ipotesi, in un ruolo urbano di complementarietà. Elemento essenziale dell'intervento è la proiezione, nella parte nuova, della geometria architettonica della parte attuale garantendo possibilmente la continuità sia delle linee urbane che architettoniche dell'esperienza morandiana.

Le due ipotesi previste per la nuova piazza, da definire in sede di progettazione, hanno in comune l'obiettivo di assegnare alla nuova Piazza il ruolo di fulcro della *Centralità Urbana S. Barbara* che, a sua volta, raggruppa in una dinamica funzionale organica ed armonica: i quartieri Oddiniano e Morandiano, il nuovo assetto della viabilità con la via Romana, abbiamo ricordato, quale asse fondamentale della rigenerazione delle aree industriali dismesse ed elemento di raccordo con la *Centralità Urbana S. Gioacchino*;



una o più rotatorie con funzione di cerniera tra la nuova via parallela all'attuale Corso Garibaldi, la predetta via Romana, la viabilità di gronda dell'area soggetta a rigenerazione, la via Degli Esplosivi; la creazione di spazi verdi resi fruibili lungo Corso Garibaldi.

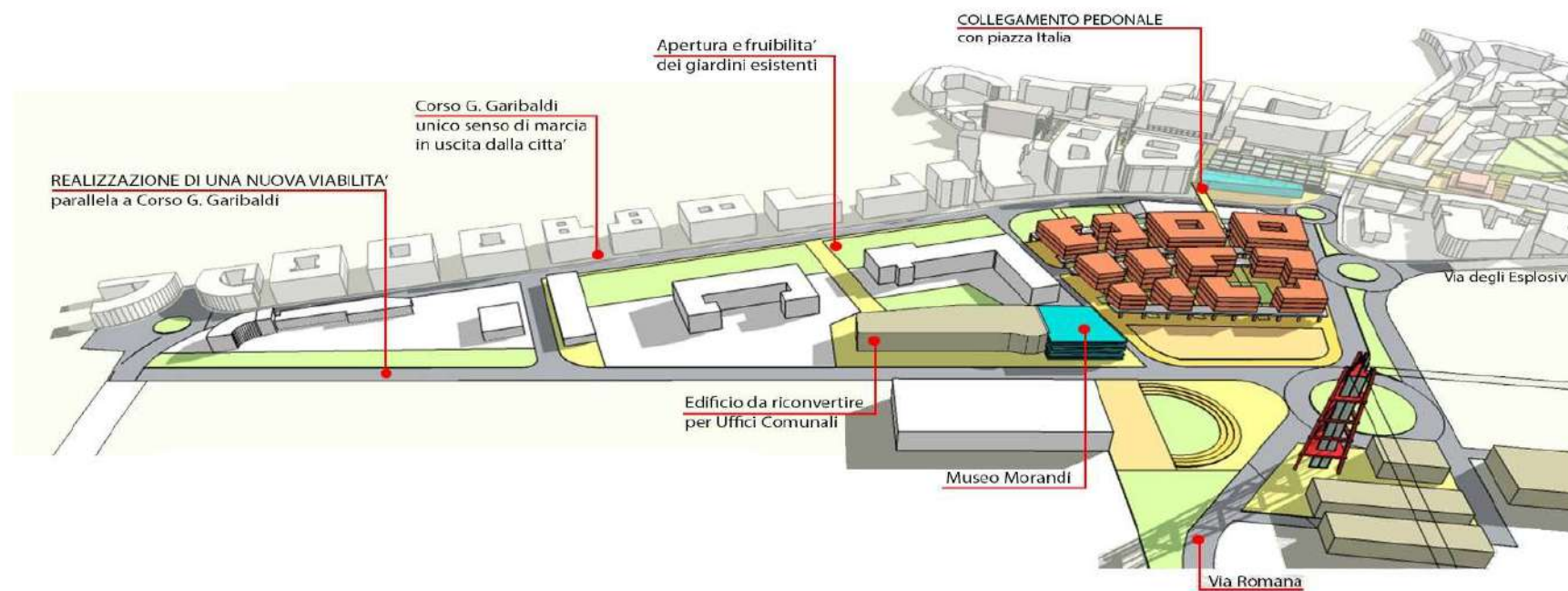
In particolare, la proposta di nuova arteria di raccordo con Via Sabotino (la parallela a Corso Garibaldi) garantisce maggiore "respiro" alla particolarità della Palazzina Morandi, da destinare eventualmente a funzione urbana significativa e di valore generale o attrezzature pubbliche (università, municipio, ...).

Nella prima ipotesi si suggerisce una piazza sopraelevata su sottostante parcheggio. La sopraelevazione favorisce la continuità degli spazi in risalita verso Piazza Italia. Le geometrie insediative si pongono in continuità con il tessuto edilizio di Piazza Italia, pur evidenziando un maggiore dinamismo al fine di "assorbire" la Palazzina Morandi nello spazio della nuova piazza, sia in termini morfologici che funzionali, cercando di superare le criticità della sua posizione eccentrica. La soluzione assume come riferimento la fascia di inedificabilità di 30 m. dal perimetro di insediamento urbano storico definita nel PTPR. L'altezza della Palazzina Morandi non viene superata: l'unico edificio-torre serve a caratterizzare la piazza rispetto agli assi di provenienza da Artena e dall'autostrada.

Nella seconda ipotesi restano invariate le geometrie insediative rispetto alla prima ipotesi, ponendosi in continuità con il tessuto edilizio di Piazza Italia, ma seguono la morfologia attuale dell'area di insediamento e determinano una nuova piazza in relazione con la stessa Piazza Italia mediante viabilità interna caratterizzata da percorsi pedonali e ciclabili.







Centralità Urbana "S. Gioacchino"

Via Romana

Via Romana è forse l'asse stradale più importante della città; da via Casilina lambisce il Borgo dello Scalo e la stazione ferroviaria, attraversa le aree industriali dismesse e termina a piazzale Oberdan.

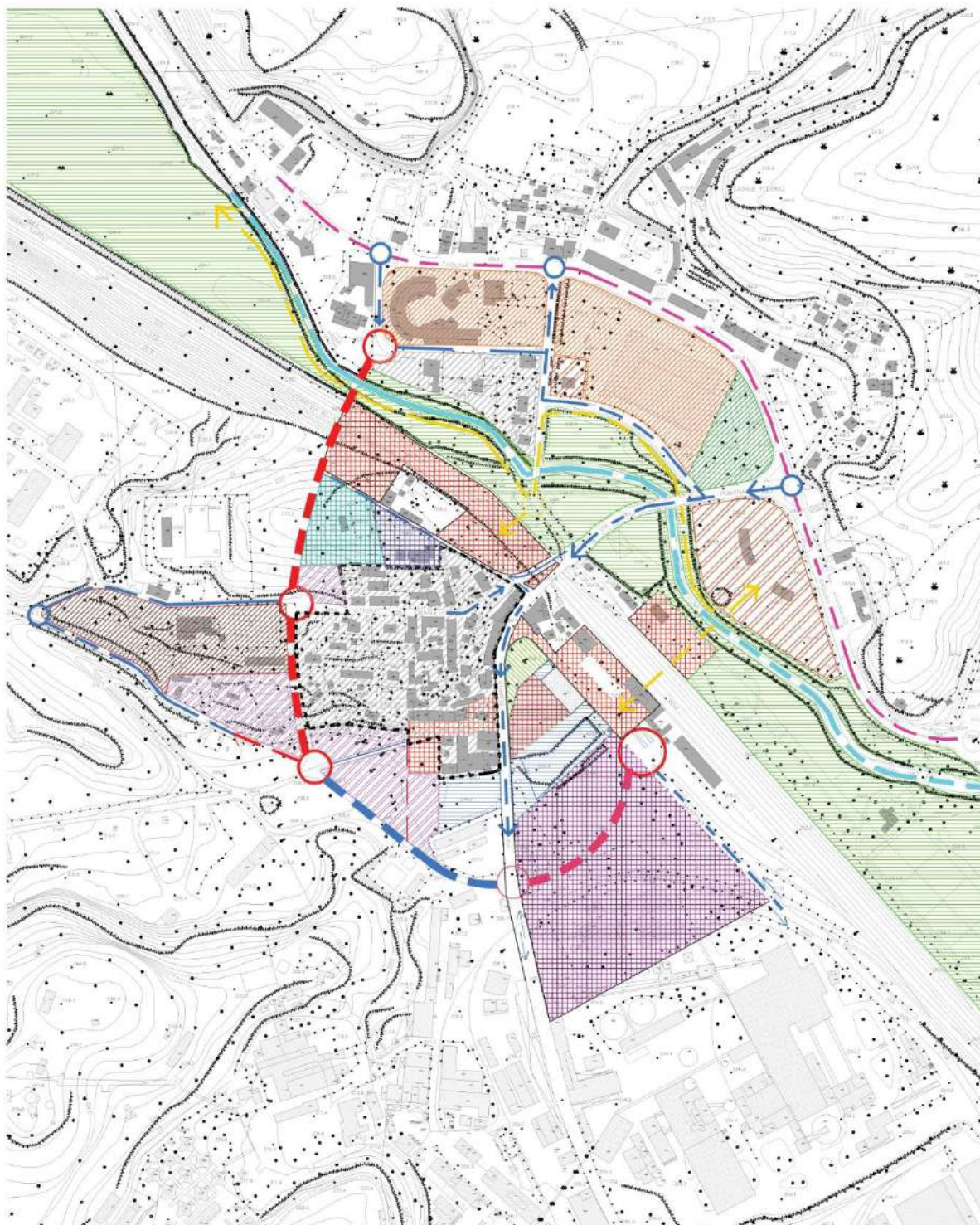
Nel primo tratto esistono due ostacoli fisici: il ponte sulla ferrovia ed il tratto a ridosso del centro abitato diventati troppo stretti e non più adeguati al transito veicolare contemporaneo, sia pubblico che privato. Il loro superamento, in funzione della viabilità di progetto, potrebbe essere realizzato rivisitando il senso di marcia dei flussi di traffico, rendendola percorribile a senso unico nel tratto compreso fra la via Casilina fino alla prima rotonda di progetto all'interno delle aree da assoggettare a rigenerazione urbana.

La nuova viabilità ed il Borgo

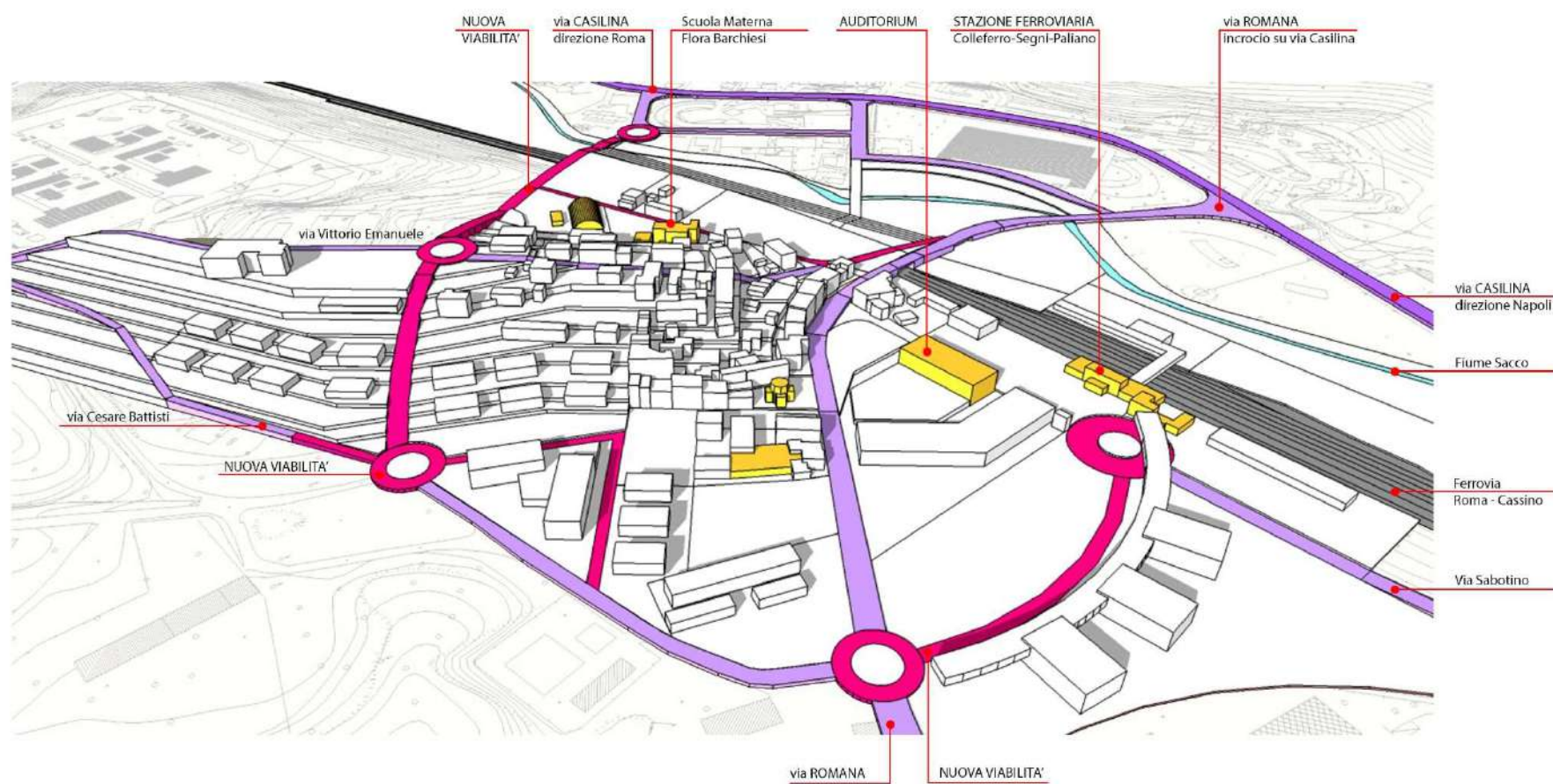
Con la realizzazione di un nuovo ramo stradale di collegamento diretto del borgo con via Casilina, perimetrale al tessuto urbano residenziale contribuirebbe, con adeguati interventi di riqualificazione, a rendere il borgo più vivibile per gli abitanti e attrattivo per i non residenti.

Inoltre, viene suggerito: una riorganizzazione dei sensi di marcia per quanto attiene alle strade esistenti, studiando percorsi di attraversamento a senso unico sia in ingresso che in uscita da via Romana; la ristrutturazione delle piccole piazze esistenti con l'eliminazione del traffico e delle aree a parcheggio; l'apertura di botteghe artigianali, attività di ristorazione ed intrattenimento; l'organizzazione di eventi popolari.

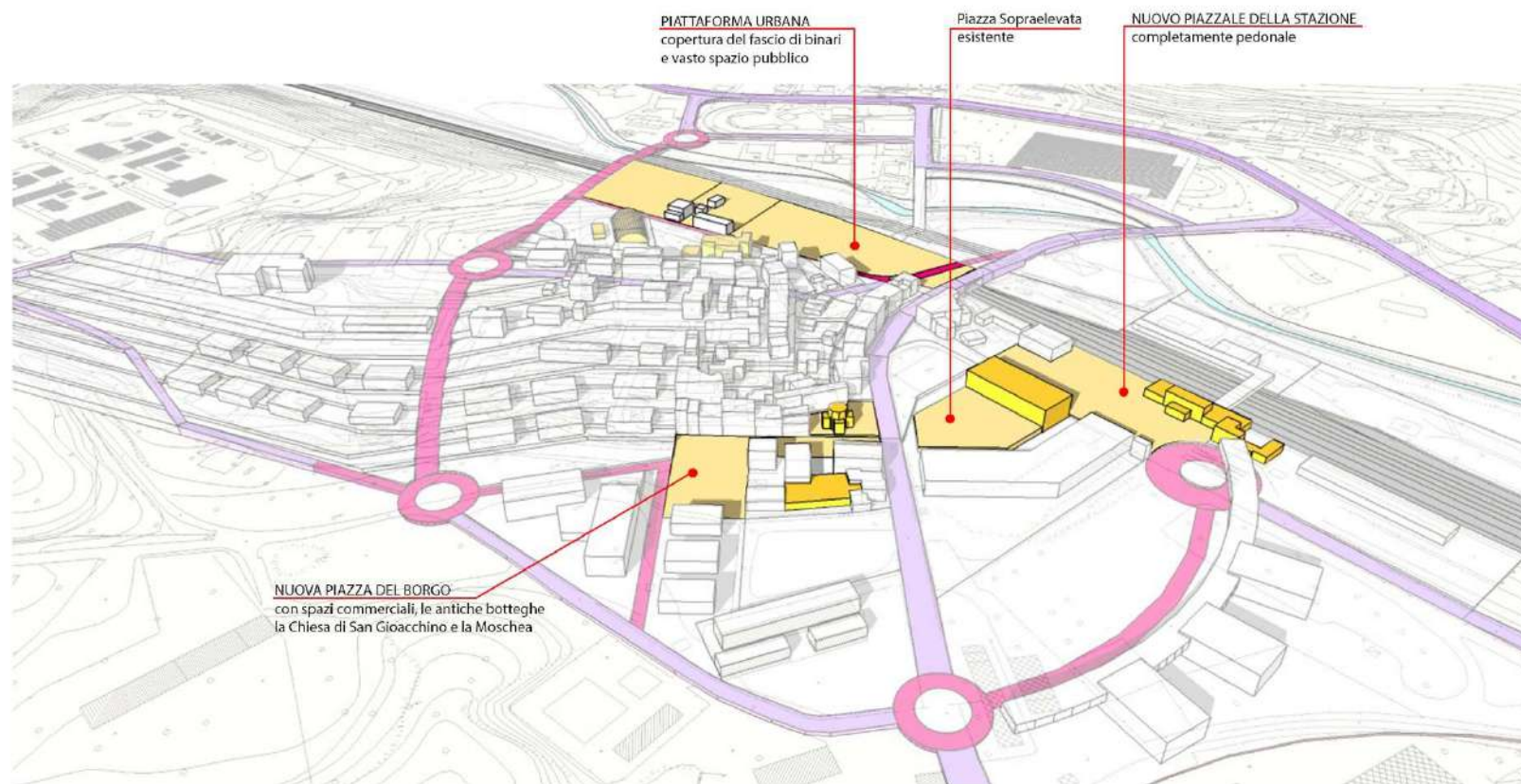
In tal modo esse diventeranno i luoghi dove sia riconoscibile l'identità del borgo.



La Viabilità



Le Piazze



Piattaforma Urbana

Il nuovo ruolo di Centralità Urbana del Borgo, con la sua funzione di prima porta di accesso alla città per le provenienze dalla rete delle grandi infrastrutture, suggerisce il collegamento del tessuto urbano con le attività presenti lungo la Casilina mediante la realizzazione di una "*piastra*" che assume evidentemente un duplice ruolo: mascherare ed isolare il fascio dei binari, ricoprendolo con una piattaforma e, al tempo stesso, realizzare una piazza dinamica e direttamente connessa con il Borgo e con il fiume e le sue rive, permettendo la disponibilità di un'importante area di aggregazione sociale, nonché la fruizione dei servizi attualmente dislocati sulla sponda opposta.

Servizi integrati per la Mobilità

In coerenza con quanto indicato nel punto "*Obiettivo 8 – Mobilità sostenibile*", la previsione di realizzare un'adeguata struttura dedicata alla mobilità urbana ed extraurbana, favorisce la movimentazione del trasporto pubblico immediatamente a ridosso della stazione e delle nuove pensiline.

L'area è individuata tra via Romana e via Sabotino, i mezzi pubblici entrano e sostano nella struttura allestita anche con percorsi, passerelle e pensiline che favoriscono l'accesso alla stazione e al grande piazzale.

A tale scopo viene individuata un'area dismessa in adiacenza al parcheggio multipiano e prospiciente la stazione ferroviaria da destinare a Centro Servizi Integrati per l'Intermodalità ove realizzare un effettivo polo di interscambio per viaggiatori gomma-rotaia. L'intervento è finalizzato alla razionalizzazione della circolazione dei mezzi adibiti al trasporto pubblico che interessa un bacino di utenza di considerevoli dimensioni, interessante una parte importante del territorio a sud dell'Area Metropolitana di Roma Capitale. Il nuovo centro servizi garantirà una riqualificazione ed il potenziamento dell'offerta, oltre che del Trasporto Pubblico Locale, anche dei vettori Cotral e Ferrovie dello Stato.

Inoltre, il ridisegno della viabilità d'impianto dell'ambito destinato a Centro Servizi Integrati per l'Intermodalità mira ad ispessire il rapporto tra gli insediamenti esito di

rigenerazione urbana e l'ambito della stazione ferroviaria esistente.

La Stazione Ferroviaria, il Piazzale

L'obiettivo è quello di potenziare la stazione ferroviaria e i suoi servizi, passerelle di attraversamento e nuove banchine sul lato opposto a quelle esistenti con l'obiettivo di creare anche una porta di accesso al "parco fluviale".

L'ampliamento del piazzale e la parziale chiusura al traffico del tratto terminale della via Sabotino consente di assegnare una nuova dimensione all'area comprendente l'Auditorium, il giardino ed i parcheggi esistenti nonché alla piazza sopraelevata; tutto strettamente connesso al quartiere, fruibile dai viaggiatori e da tutti i residenti e visitatori.

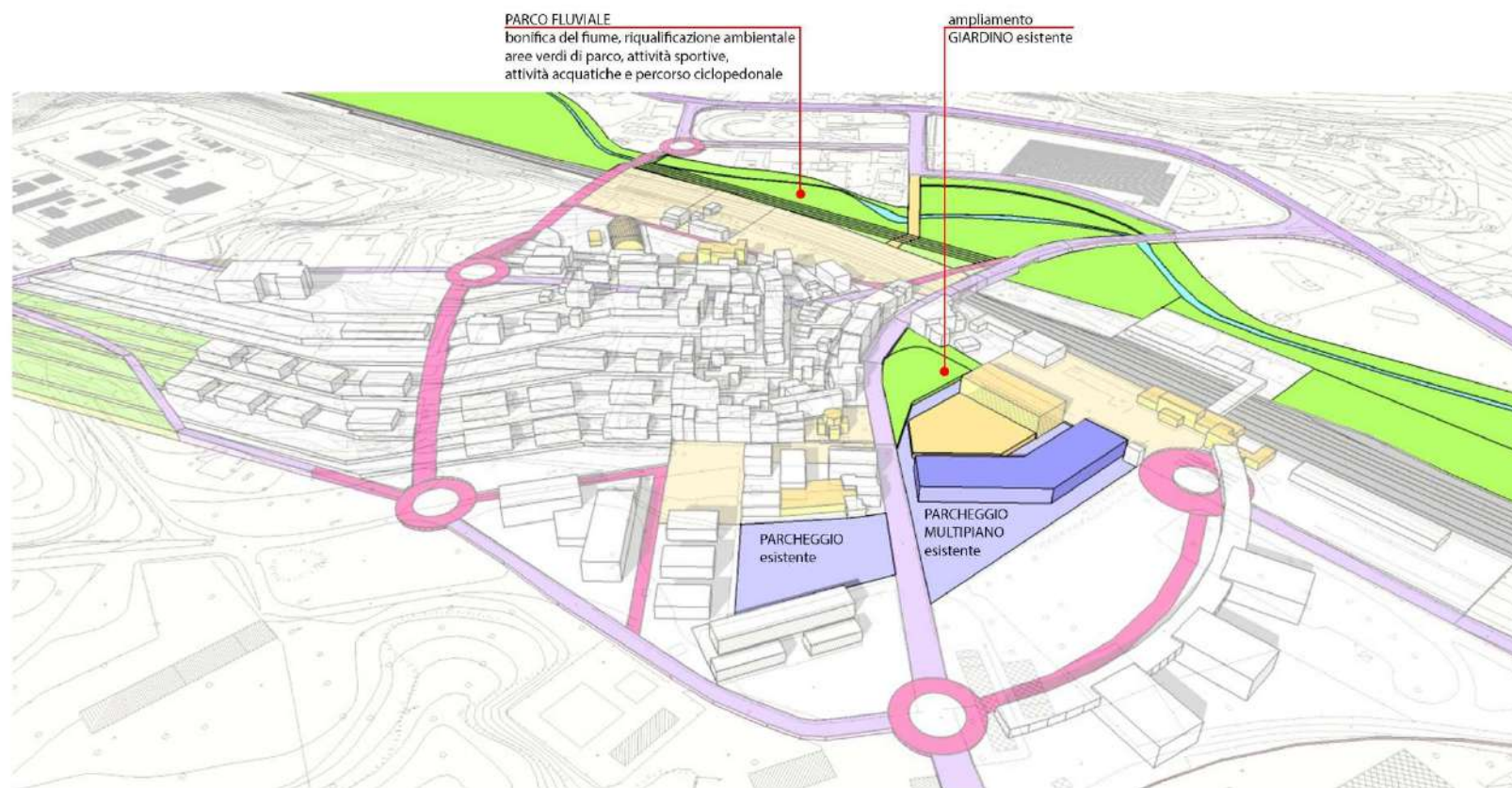
Parco Fluviale

La bonifica ambientale ed il recupero del fiume Sacco consente evidentemente al Borgo di riappropriarsi delle sue bellezze, le aree verdi di parco, le attività sportive, le attività acquatiche e di un lungo percorso ciclopedonale che dalla stazione ferroviaria attraversa il borgo ed esplora il paesaggio naturale proiettato oltre il Borgo stesso.

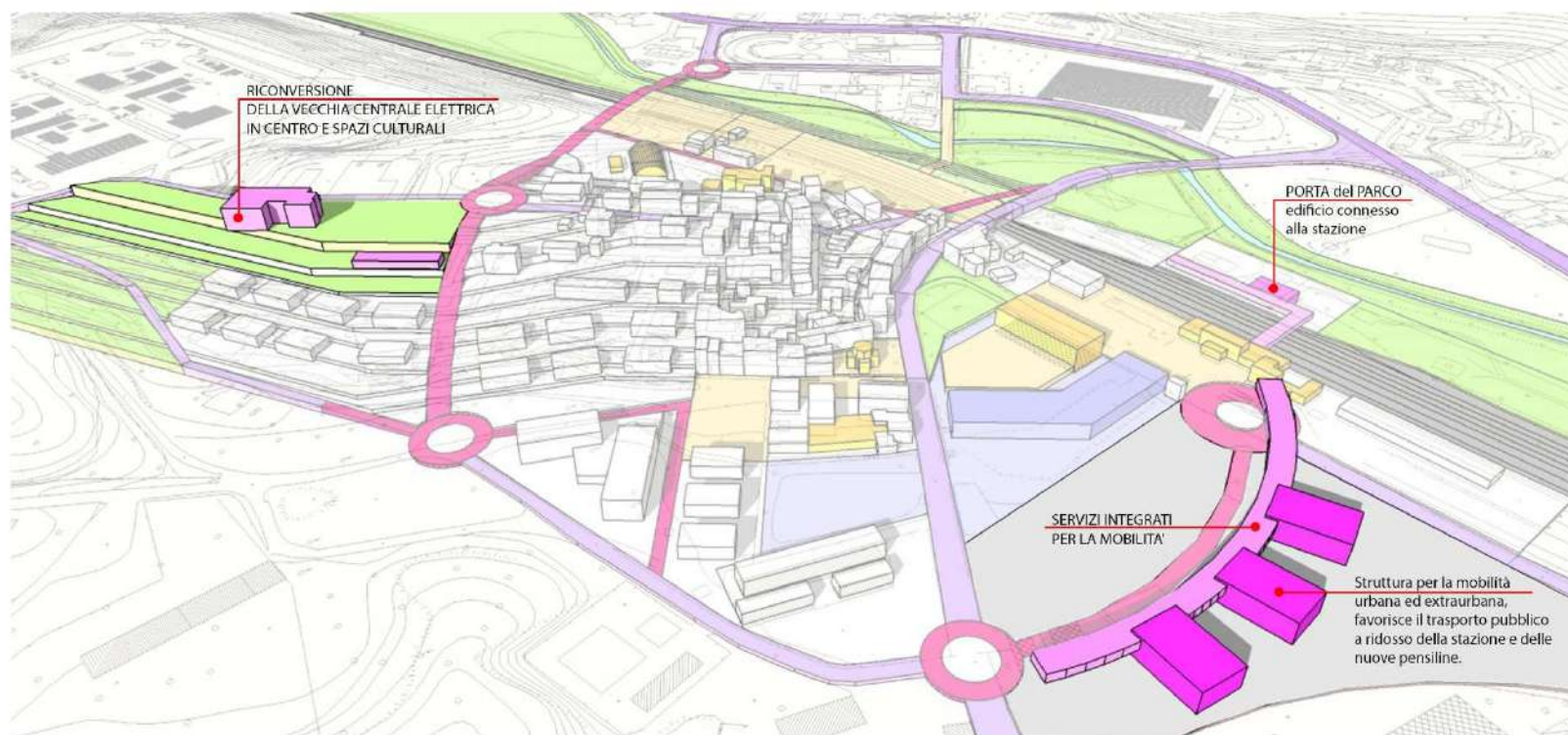
Zona Residenziale di Completamento

La realizzazione di una contenuta ulteriore volumetria residenziale/commerciale da definire, di parcheggi ad esclusivo utilizzo dei residenti, di superfici dedicate a servizi e standard urbanistici, che si sviluppano ai margini del tessuto edilizio consolidato, concorrono, unitamente al ruolo ed alla nuova funzionalità della Via Romana, all'integrazione della nuova Centralità Urbana con l'intero tessuto urbano della città.

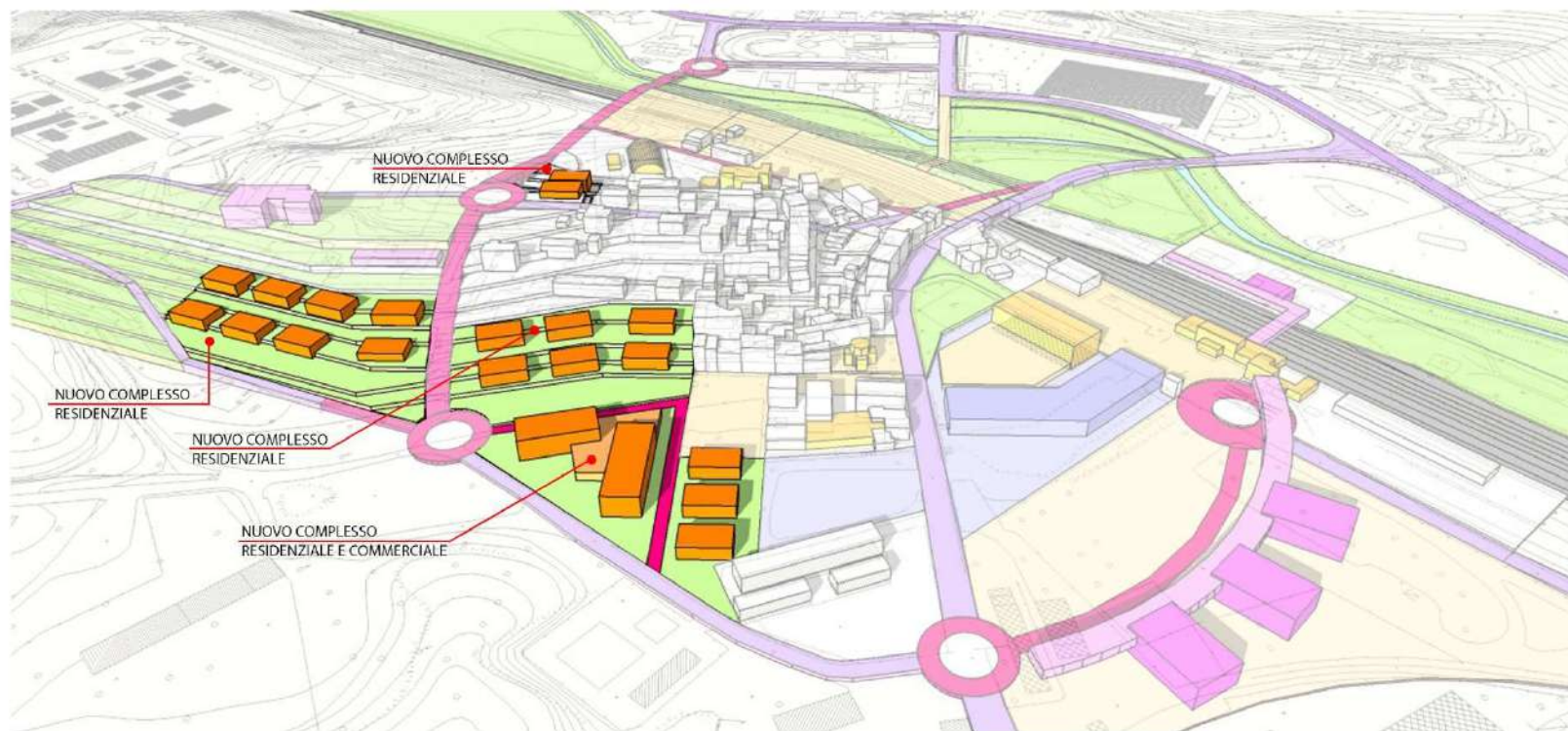
Il Parco



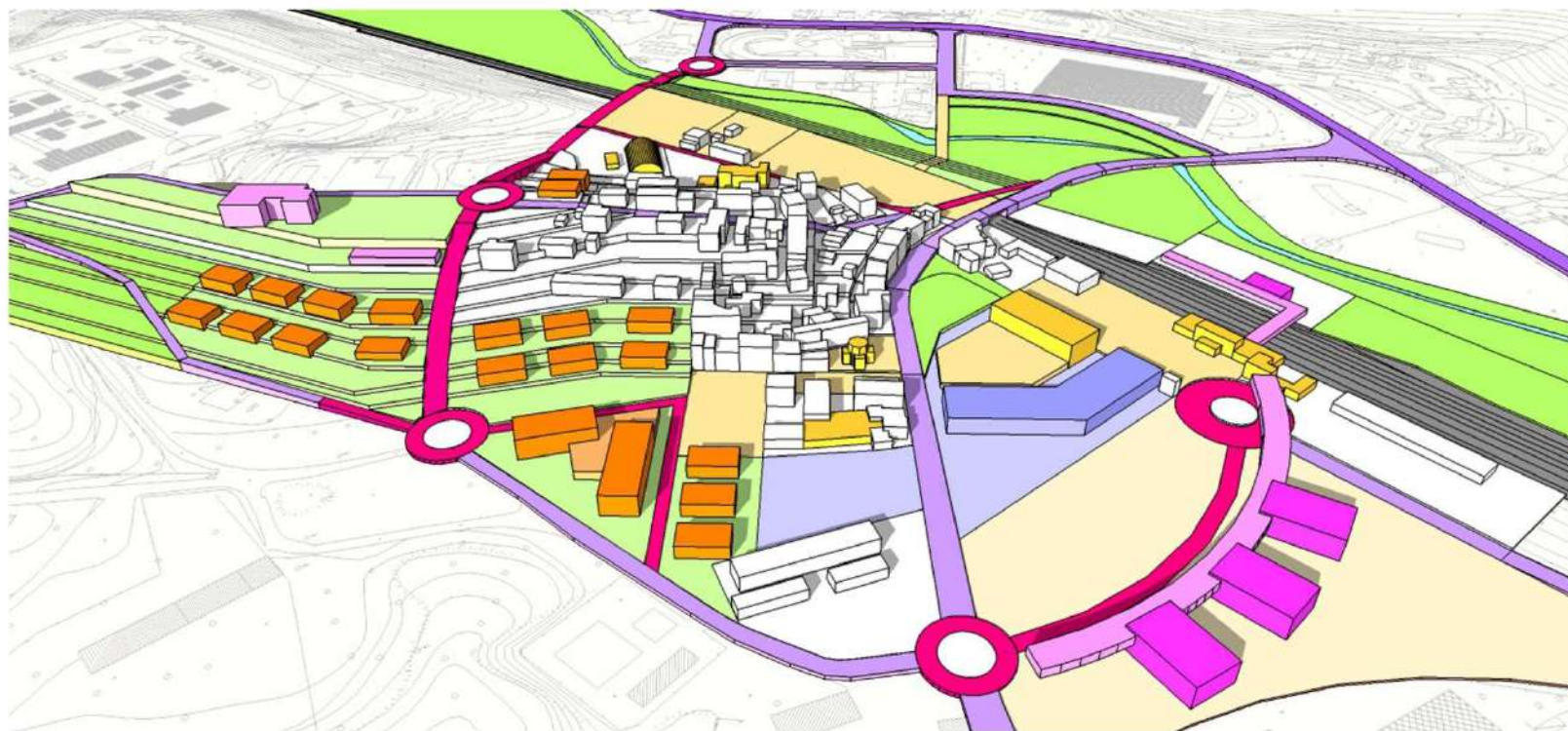
Servizi Integrati Intermodalità



Residenziale



Residenziale



OBIETTIVO 5 Ricucitura urbana delle aree periferiche

Abbiamo osservato, in occasione della ricostruzione storica dell'evoluzione del tessuto urbano della città, come essa stessa, grazie alle prime impronte progettuali riconducibili a due illustri personalità, l'Arch. Oddini e l'Ing. Morandi, abbia avuto uno sviluppo urbanistico ragionato, armonico ma, soprattutto, sapientemente ancorato alle caratteristiche morfologiche del territorio. Tuttavia, le esigenze abitative in continuo aumento dei cittadini nonché il progressivo esaurimento delle disponibilità edificatorie del vigente PRG, approvato nel 1984, hanno di fatto determinato una crescita urbana disordinata e soprattutto priva dei servizi essenziali; questi limiti caratterizzano in modo particolare le aree periferiche della città.

Da qui la necessità di valorizzare aree periferiche urbane, nelle quali, tra l'altro, è generalmente presente un cospicuo numero di vuoti urbani, data la fragilità del paesaggio e della struttura urbana, promuovendo una loro trasformazione in chiave sostenibile.

Sotto questo profilo, dunque, Colleferro esprime anche l'urgenza di una rigenerazione delle periferie tesa a "ricucirle" al contesto urbano della città per accrescere il senso di coesione, appartenenza e partecipazione di una popolazione che, molto spesso, si trova a vivere in anonimi agglomerati edilizi ovvero, in spazi caratterizzati prevalentemente da edifici monofamiliari ma di scarsa qualità ambientale e di insufficiente dotazione di servizi.

Il nostro progetto di pianificazione vuole, allora, fondarsi su conoscenze specifiche delle dinamiche ambientali, indispensabili per affrontare qualsiasi ipotesi sul riuso di un ecosistema, quale è quello urbano e perturbano, caratterizzato da uno sviluppo discontinuo e disordinato e del quale è necessario valutare costantemente la capacità di carico e misurarne gli effetti.

Lavorare, pertanto, ad un progetto di pianificazione di lungo respiro, tenuto conto anche della proiezione temporale verso cui tende. Sorge, quindi, una domanda ineludibile: un progetto, ma quale? La nostra risposta, emulando il giuramento degli Amministratori

agli ateniesi, dovrà essere: *restituire ai colleferrini una città migliore di come ce l'hanno consegnata.*

Per queste ragioni intendiamo lavorare sulla trasformazione della città, sulle sue parti più fragili che sono, appunto, le periferie, le aree dismesse, i vuoti urbani. Le periferie, particolarmente, possono diventare anch'esse una delle parti fondanti del nostro progetto: farle concorrere incisivamente, quindi, alla città del futuro, quella che lasceremo in eredità alle generazioni successive alla nostra.

Sulla base di tali presupposti, considerato che la frazione *IV Km* è già stata oggetto di "Variante Speciale dei nuclei edilizi spontaneamente sorti in località IV km – Legge Regionale 28/1980" e che il Borgo Scalo si intende sottoporre a trasformazione urbana e candidarlo a nuova *Centralità* urbana, riteniamo di dover procedere per le restanti parti periferiche di particolare interesse, quale l'intera area dell'arco Est-Sud-Ovest attraverso tre Ambiti attuativi d'intervento con l'osservanza dei seguenti criteri.

Gli Ambiti 1 e 2 sono stati individuati tenendo conto della consistenza dei volumi già insediati, della estensione e della prossimità al centro urbano consolidato. Al riguardo, mentre le due superfici tendono ad essere di eguale estensione, il carico urbanistico dell'insediato esistente differisce in misura considerevole.

Nelle more della definizione di adeguato fabbisogno di opere e servizi, opportunamente ubicati ed interconnessi con la struttura urbana consolidata, si rimanda alla strategia generale di intervento per strumento attuativo ai sensi della L.r. n. 7 del 18.07.2017.

La definizione degli indici urbanistici saranno definiti di volta in volta rigorosamente allineati con le previsioni della stessa Legge Regionale n. 7/2017 e dei principi, vincoli ed indirizzi delle presenti linee strategiche.

A tale riguardo, vogliamo anche evidenziare che nel corso del periodo intercorso dal nostro insediamento ad oggi, nelle more della definizione delle presenti linee strategiche, abbiamo scoraggiato cittadini e professionisti a presentare proposte di interventi urbanistici puntuali in variante al PRG.

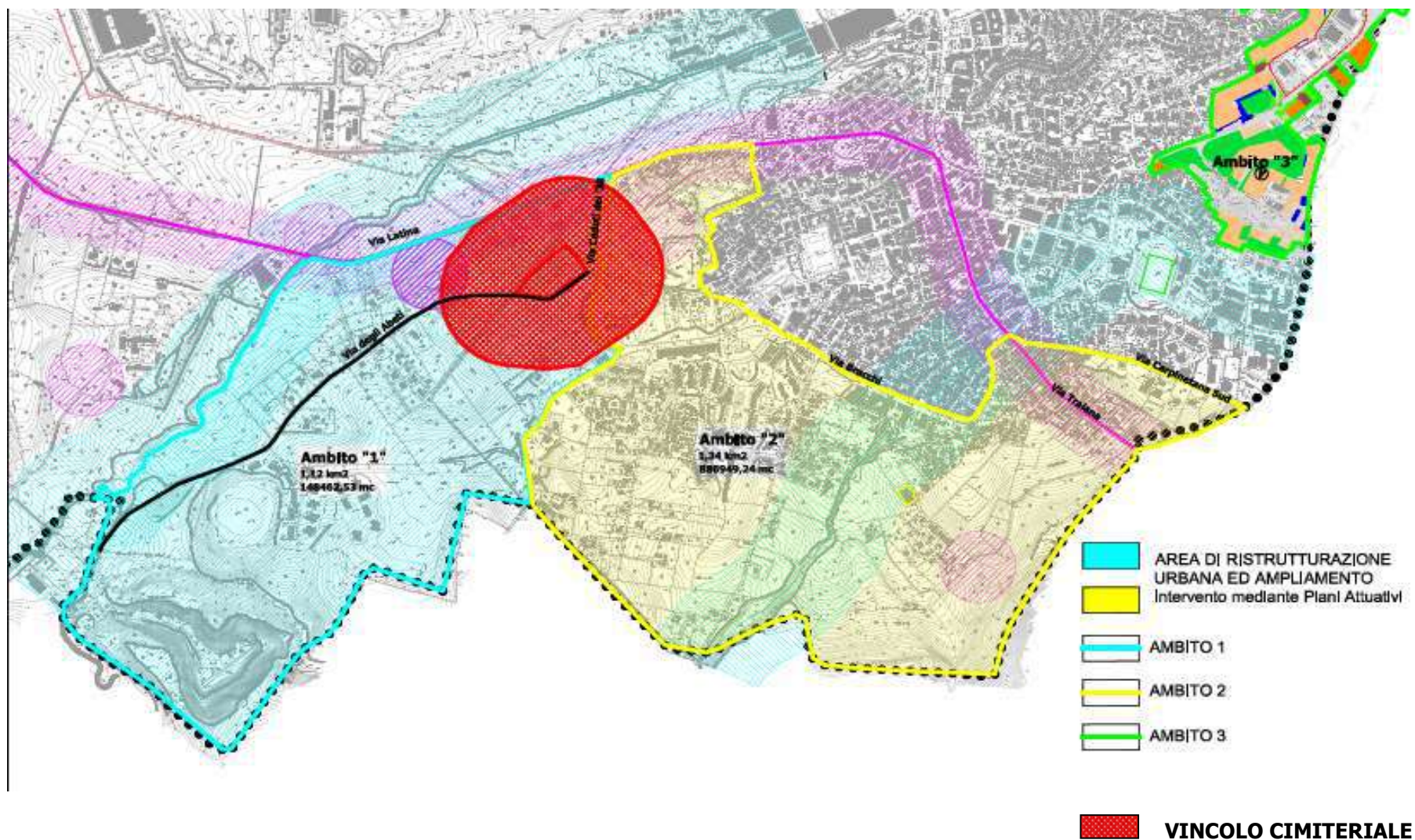
Tuttavia, alcune proposte presentate in precedenza al nostro insediamento, considerato anche il numero esiguo delle stesse, saranno prese in considerazione per valutarne la

fattibilità.

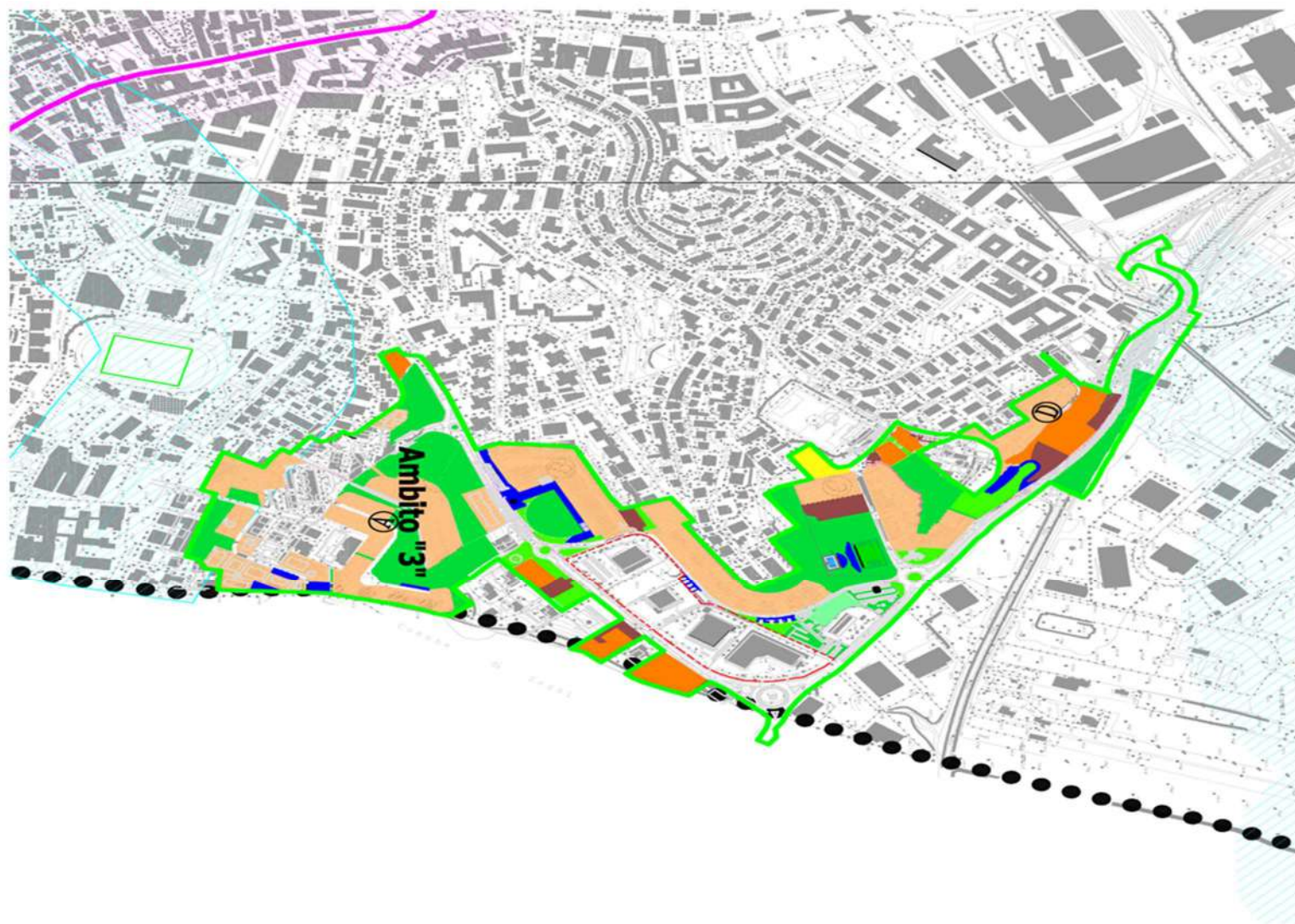
Per quanto attiene invece all'Ambito 3, esso è individuato e delimitato con l'area già interessata all'intervento di *"Piano Integrato Fontana dell'Oste"*, ancora in fase di ultimazione. Infatti, sono ancora in corso: la realizzazione delle ultime unità abitative, la cessione delle rimanenti opere pubbliche e delle aree, sia a standard che eccedenti.

Si ritiene di considerare tale Ambito 3 "saturo" per quanto attiene agli insediamenti edilizi e da sottoporre invece a verifica l'eventuale necessità di integrazione delle aree e delle opere destinate a servizi.

AMBITI 1 E 2



AMBITO 3



OBIETTIVO 6 Riqualficazione ambientale

Il processo di identificazione dell'area di proprietà Secosvim oggetto della proposta strategico-urbanistica, esito della dismissione produttiva, ha permesso di definirne la natura unitaria, rispetto al resto del comprensorio industriale.

L'unitarietà per dismissione produttiva si traduce allo stesso modo in unità territoriale oggetto di rigenerazione urbana, ambientale e territoriale, classificando l'area come **UTIS_rua (Unità Territoriale di Interesse Strategico oggetto di Rigenerazione Urbana ed Ambientale)**. La classificazione non è basata sulla omogeneità dell'uso funzionale ma sull'assunzione dell'area come "ambito strategico".

Analisi Ambientale

Ai fini dell'analisi ambientale si evidenzia che, in ordine alla situazione di crisi socio-economico-ambientale, con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 19 maggio 2005 recante *"Dichiarazione dello stato di emergenza nel territorio tra le province di Roma e Frosinone"* il Governo ha dichiarato lo stato di emergenza ambientale nella Valle del fiume Sacco.

Successivamente, con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3441, del 10 giugno 2005, che definisce i primi interventi urgenti diretti a fronteggiare la situazione di criticità nel bacino del fiume Sacco, il Presidente della Regione Lazio è stato nominato Commissario delegato per il superamento dell'emergenza ambientale, prevedendo che possa avvalersi anche di un Soggetto attuatore al fine di adottare le necessarie ed urgenti iniziative volte a rimuovere le situazioni di pericolo. Sono stati, così, definiti i compiti e l'organizzazione dell'Ufficio Commissariale, individuando le risorse economiche utili per i primi interventi.

I Comuni interessati dall'emergenza sono: Colleferro, Segni Gavignano, in provincia di Roma; Paliano, Anagni, Ferentino, Sgurgola, Morolo e Supino in provincia di Frosinone.

Il dato rilevante che occorre sottolineare è che, a seguito delle prime iniziative finalizzate alla messa in sicurezza ambientale delle aree interessate, la Legge 2 dicembre 2005, n. 248, di conversione del decreto-legge 30/09/05 n. 203, recante

"misure di contrasto all'evasione fiscale e disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria", al comma 15, dell'art. 11-quaterdecies, ha inserito l'area del territorio del Bacino del fiume Sacco tra i siti di interesse nazionale, predisponendo i contributi necessari alla bonifica.

In tale contesto, gli interventi posti in essere dall'Ufficio Commissariale sono stati finanziati in gran parte con fondi comunitari, nonché, in base all'esito di accordi transattivi, dal contributo economico dei soggetti industriali proprietari delle aree oggetto degli interventi.

Le attività poste in essere dall'Ufficio Commissariale hanno trovato positivo riscontro nei numerosi "tavoli tecnici" convocati prima della dichiarazione della Valle del Sacco come sito di interesse nazionale e, successivamente, nelle 17 Conferenze di Servizi che, nel tempo, si sono susseguite per approvare i programmi di intervento, con particolare riferimento ai piani per la caratterizzazione, messa in sicurezza e bonifica proposti dallo stesso Ufficio Commissariale.

L'Ufficio Commissariale ha definito il seguente programma:

1. perimetrazione del sito in funzione delle varie situazioni di rischio riscontrabili:
 - aree con presenza di fonti attive di contaminazione (siti industriali, aree di discarica anche non autorizzata, aree di compensazione industriale);
 - aree a rischio di contaminazione passiva (aree residenziali; aree agricole ripariali; area vasta; rete idrica superficiale).
2. gestione del sito d'interesse nazionale;
3. individuazione delle misure di messa in sicurezza da adottare a cura dei soggetti pubblici e privati e sorveglianza sull'esecuzione delle misure richieste;
- 3 bis realizzazione delle misure di messa in sicurezza d'emergenza agendo in sostituzione e danno dei soggetti privati inadempienti;
4. caratterizzazione del sito:
 - redazione di protocolli operativi al fine di stabilire la sensibilità investigativa (profondità e densità dei punti d'investigazione diretta) e, in funzione della

storia industriale del sito, definizione della short list che indica l'elenco minimo di analiti che devono essere ricercati nelle differenti matrici ambientali (acque sotterranee, suolo e sottosuolo);

- redazione di progetti di caratterizzazione ed esecuzione delle prestazioni per le aree di competenza della pubblica Amministrazione (aree a rischio di contaminazione passiva);
5. gestione e sorveglianza delle attività di caratterizzazione svolte dai soggetti terzi;
 6. validazione delle attività di caratterizza

Attività svolte nell'area industriale di Colleferro

A) Misure di messa in sicurezza d'emergenza (MISE)

Sulla base dei dati analitici certi disponibili, ricavati anche nel corso della caratterizzazione del sito, in attesa di completare il previsto iter tecnico-procedurale (validazione della caratterizzazione effettuata nel sito, progettazione degli interventi di bonifica e/o messa in sicurezza permanente, realizzazione delle opere, ripristino ambientale), già nel corso delle Conferenze dei servizi del 10 e 24 novembre 2005 (gestite dal Comune di Colleferro) l'Ufficio commissariale ha richiesto prioritariamente ai soggetti obbligati (pubblici e privati) di adottare alcune necessarie azioni di messa in sicurezza d'emergenza (MISE) che hanno permesso di attuare il confinamento della contaminazione all'interno delle matrici ambientali già compromesse e, al contempo, di attenuarne lo stato di contaminazione.

In particolare, si è provveduto ad effettuare:

1. la pulizia della rete delle acque bianche nell'area di stabilimento Alstom, Caffaro, Italcementi e Se.Co.Sv.Im.;
2. la verifica della tenuta delle cisterne interrate ad Alstom, Caffaro, Italcementi, Se.Co.Sv.Im. ed RFI;
3. il censimento e/o rimozione dei manufatti contenenti amianto (o rifiuti con amianto) ad Alstom, Caffaro, Italcementi, Se.Co.Sv.Im. ed RFI;

4. la rimozione e smaltimento presso impianti autorizzati, delle porzioni di suolo/sottosuolo che presentavano alti valori di contaminazione (hot spot) per l'area stabilimento Chetoni e per l'area per la produzione del benzoino facenti capo a Caffaro, per l'area degli ossicloruri di competenza della società Se.Co.Sv.Im., per l'area di piazzale ex chimica riferita a Italcementi e per l'Area residenziale Colleferro Scalo – giardino della scuola "Barchiesi".

Tutte le predette attività sono state effettuate e concluse; la rimozione di ulteriori hot spot per diossine rilevate in area di compensazione Caffaro (area benzoino) e Se.Co.Sv.Im. (area compresa tra lo stabilimento del benzoino e il sito Arpa 1) è stata avviata nel corso della bonifica del sito, attuata dall'Ufficio Commissariale.

Il barrieramento idraulico finalizzato ad intercettare le acque di falda è, al momento, attivo per le seguenti aree:

1. Se.Co.Sv.Im.:

- area delle discariche Arpa 1, Arpa 2 nonché area esterna alle discariche;
- area piazzali merci - centrale elettrica. Inoltre, sulla base dei risultati della caratterizzazione eseguita in area Se.Co.Sv.Im. – Avio, approvata con prescrizione nel corso della CdS del 5 agosto 2010, è stata richiesta la realizzazione di opere di MISE - barrieramento idraulico; in questo caso, i pozzi di emungimento sono stati realizzati e si sta procedendo al completamento dell'impianto di trattamento al fine di consentire l'avvio del barrieramento.

2. Caffaro: area stabilimento "Chetoni" e area "Benzoino". Per entrambe le aree di competenza Caffaro, a partire dal 30 aprile 2010 agisce in sostituzione e in danno l'Ufficio commissariale.

3. Alstom: area di stabilimento.

4. Italcementi: sono stati realizzati i pozzi dell'area di stabilimento ed è in fase di avvio l'impianto di trattamento. Essendo la società in AIA, la ricezione delle acque pretrattate all'impianto di stabilimento (al fine dello scarico finale) è stata preventivamente autorizzata dagli enti competenti.

A seguito degli interventi di pulizia della rete di raccolta delle acque di dilavamento dei piazzali industriali, queste sono state avviate a trattamento sistematico mediante l'impiego di un sistema di pretrattamento dedicato e successivo impianto gestito dal Consorzio Servizi di Colleferro.

Al fine di minimizzare l'apporto meteorico efficace all'interno del corpo rifiuti, l'Ufficio commissariale ha chiesto a Se.Co.Sv.Im. la realizzazione di opere di gronda nell'area delle discariche Arpa 1, Arpa 2.

In area Arpa 2 è stata altresì realizzata una trincea drenante (a monte) per eliminare l'apporto di ricarica del corpo rifiuti da parte del corso d'acqua presente nel sito, talché, unitamente all'effetto del barrieramento costituito da un sistema di 9 + 9 pozzi barriera, si è notevolmente abbassata la piezometria dell'acquifero (circa 6 metri), inibendo la diffusione della contaminazione verso la valle.

Queste azioni, che sono state poste in essere nelle aree considerate a maggior criticità (discariche note e investigate ed area delle produzioni chimiche, attuali e dismesse), rappresentano altresì l'avvio della fase di bonifica.

B) Caratterizzazione

Nell'area del comprensorio industriale si riscontrano sostanze legate alle produzioni industriali; l'azione svolta al riguardo dall'Ufficio Commissariale, a partire dal mese di settembre 2005 ad oggi, è stata orientata prioritariamente sui seguenti ambiti territoriali:

1. area d'impronta dell'ex industria chimica Snia-BPD (area attualmente impegnata in tutto o in parte dalla Società Caffaro, Se.Co.Sv.Im., Alstom, Italcementi, residenziale di Colleferro Scalo, parcheggio multipiano);
2. area delle discariche note (Arpa 1; Arpa 2; ex cava di Pozzolana) ed aree correlate (aree agricole esterne al comprensorio, poste in fregio alle discariche, e impianto chimico per la produzione del Benzoino);
3. rete idrica superficiale (fosso Cupo e Fiume Sacco) su cui influiscono le acque meteoriche di dilavamento dei piazzali industriali (rete delle acque bianche) e rete

tecnologica del comprensorio industriale.

4. aree dell'ex esplosivistica e aree verdi interne al comprensorio;
5. aree di recente industrializzazione di competenza Avio, Simmel e Se.Co.Sv.Im. (aree Simmel in locazione e area Bag).

E stata completata la fase investigativa dell'intero comprensorio industriale, con l'approvazione della caratterizzazione delle ultime aree richieste Se.Co.Sv.Im. (aree Simmel in locazione e area Bag) effettuata nel corso della Conferenza dei Servizi del 27 ottobre 2011.

Tutte le attività di caratterizzazione sono state effettuate nel rispetto della metodica investigativa riportata nel *PROTOCOLLO PER LA REDAZIONE DEL PIANO DI CARATTERIZZAZIONE DA ADOTTARE DAI SOGGETTI OBBLIGATI PRESENTI NELL'AMBITO DEL SITO DEL FIUME SACCO*, redatto a cura dell'Ufficio Commissariale ed approvato dal "Tavolo Tecnico" del 2 settembre 2005 e successivamente in sede di Conferenza dei servizi.

Di rilievo è il fatto che in Conferenza dei Servizi sono stati approvati tutti i Piani di caratterizzazione redatti dai soggetti obbligati, con le prescrizioni resesi necessarie al fine di renderli congruenti ai protocolli appositamente predisposti dall'Ufficio commissariale, per le seguenti aree:

Aree di competenza della Pubblica Amministrazione

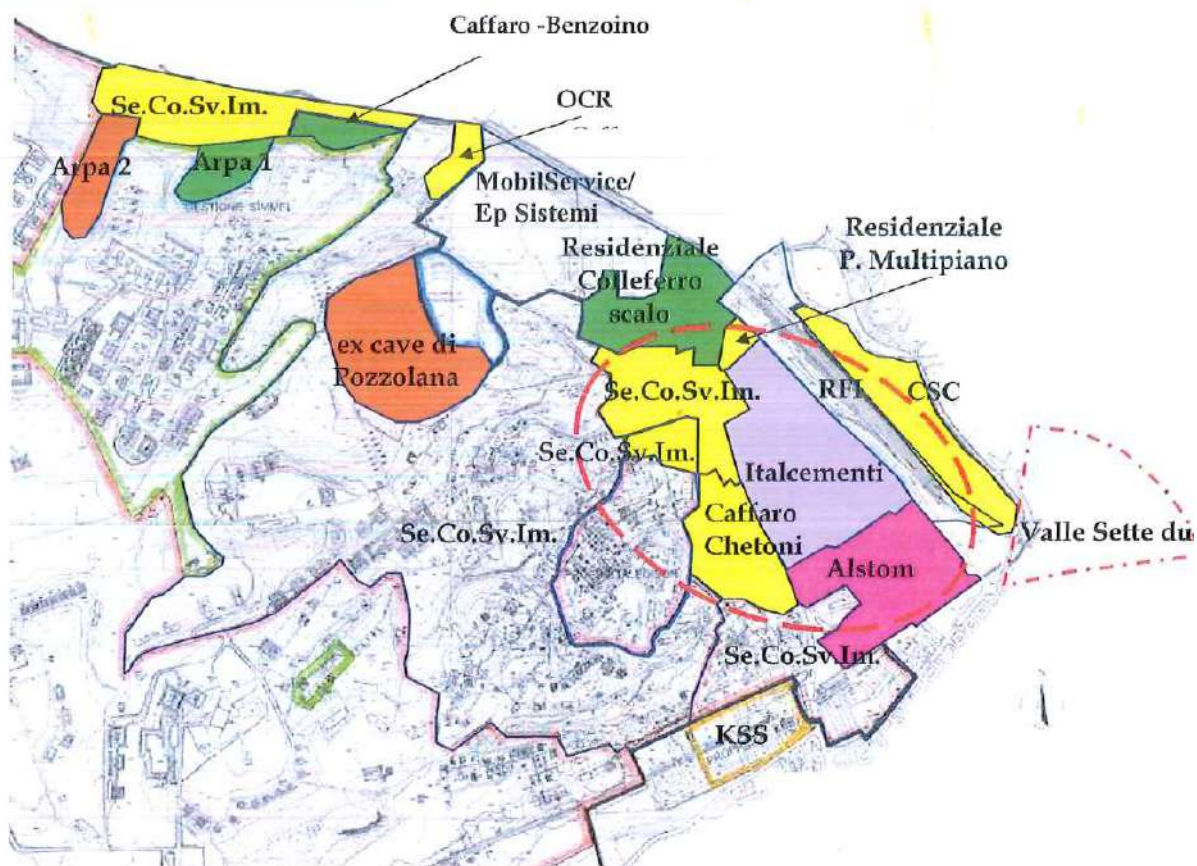
1. Residenziale Colleferro Scalo: il servizio di caratterizzazione è stato affidato alla società Golder Italia in nome e per conto dell'Ufficio Commissariale;
2. area della Valle Sette Due: il servizio di caratterizzazione è stato affidato alla società SGI in nome e per conto dell'Ufficio commissariale;
3. area del parcheggio multipiano di Colleferro (Comune di Colleferro);
4. area del costruendo Auditorium di Colleferro (Comune di Colleferro);
5. aree agricole e/o ripariali lungo la valle del Fiume Sacco nel tratto da Colleferro fino al confine comunale di Supino – I fase: il servizio di caratterizzazione di prima fase è stato affidato, con procedura di gara europea, alla società Studio Aglietto s.r.l. in

- nome e per conto dell'Ufficio commissariale;
6. aree agricole e/o ripariali lungo la valle del Fiume Sacco nel tratto da Colleferro fino al confine comunale di Supino – II fase: il servizio di caratterizzazione è stato affidato, con procedura di gara europea, alla società C.P.G. in nome e per conto dell'Ufficio Commissariale;
 7. ulteriori aree agricole di competenza della pubblica Amministrazione (aree a rischio di contaminazione passiva in fregio alle discariche Arpa 1 e Arpa 2): i lavori di caratterizzazione sono stati affidati con procedura di gara europea alla società C.P.G.

Nell'ambito delle attività intraprese per la bonifica della Valle del Sacco da parte dell'Ufficio Commissariale, l'Amministrazione comunale si è adoperata al fine di far inserire il risanamento igienico-sanitario del quartiere Scalo nell'ambito degli interventi di bonifica del sito di interesse nazionale. Attraverso l'adesione del Comune al Consorzio Servizi Colleferro, dal 20 febbraio 2009 è iniziato lo smaltimento delle acque reflue provenienti dallo Scalo, all'interno dell'impianto consortile, resolvendo in questo modo il problema legato alla realizzazione della fognatura per questa zona del territorio comunale.

Aree industriali con intervento diretto dell'Ufficio Commissariale

STATO D'AVANZAMENTO DEI LAVORI PER LE ATTIVITÀ DI MESSA IN SICUREZZA D'EMERGENZA



LEGENDA

- Aree in cui non sono richieste azioni di Misure di Messa in Sicurezza d'Emergenza o di bonifica
- Aree in cui sono state avviate Misure di Messa in Sicurezza d'Emergenza
- Aree in cui è stata completata la bonifica
- Aree in cui sono state realizzate opere di Messa in Sicurezza Operativa
- Aree per le quali è in corso la realizzazione di opere di Messa in Sicurezza Permanente
- Aree per le quali è in corso la bonifica
- Area in cui è maggiore il rischio di presenza di fonti attive di contaminazione: ex polo chimico

A cura dell'Ufficio Commissariale, sono state affidate, mediante procedura di gara europea, all'ATI costituito dalle Società Fenice e Tecno IN, le attività di caratterizzazione integrativa, mediante rilievi geofisici e trincee esplorative sul sito Arpa 1, al fine di verificare, preliminarmente alla bonifica della matrice suolo/sottosuolo, l'eventuale presenza di corpi metallici interrati, da avviare a smaltimento in discarica autorizzata (esterna al sito).

L'Ufficio Commissariale ha altresì proceduto a svolgere indagini integrative per la caratterizzazione dell'area dello stabilimento per la produzione del benzoino di proprietà Se.Co.Sv.Im., ancorché utilizzata per attività industriale della Società Caffaro.

Inoltre, utilizzando le economie esitate dalla gara europea per la realizzazione del Piano di caratterizzazione integrativa del sito Arpa 1, affidata all'ATI costituita dalle società Fenice e Tecno IN, l'Ufficio Commissariale ha realizzato una caratterizzazione integrativa del sito "Stabilimento per la produzione del benzoino e derivati". Le attività richieste sono state completate dal soggetto affidatario nel mese di luglio 2009.

Aree Industriali

- area di discarica denominata Arpa 1 (Se.Co.Sv.Im.);
- area di discarica denominata Arpa 2 (Se.Co.Sv.Im.);
- area di discarica indicata come ex Cava di pozzolana (Se.Co.Sv.Im.);
- aree esterne alle discariche (Se.Co.Sv.Im.);
- area di piazzale ingresso principale (Se.Co.Sv.Im.);
- area di piazzale ingresso merci (Se.Co.Sv.Im.);
- area vasta di proprietà (Se.Co.Sv.Im.);
- area indicata come ex esplosivistica (Se.Co.Sv.Im.);
- area della centrale (Se.Co.Sv.Im.);
- area di proprietà Se.Co.Sv.Im. destinate a stabilimenti Simmel difesa ed ex Arc (Se.Co.Sv.Im.);
- impianto di trattamento Consorzio Servizi Colleferro (Se.Co.Sv.Im.);
- area di stabilimento AVIO (Se.Co.Sv.Im.);
- area di stabilimento (Alstom);

- area di stabilimento (Italcementi);
- area ex cava Colle Sughero (Italcementi);
- area di stabilimento per la produzione dei Chetoni (Caffaro);
- area di impianto per la produzione del benzoino e derivati (Caffaro);
- impianto RFI di Colleferro scalo (RFI);
- area di stabilimento termocombustore Mobilservice/EP Sistemi (Mobilservice/EP Sistemi);
- area di stabilimento di proprietà della Simmel difesa (Simmel difesa).

Tutte le attività di caratterizzazione sopra elencate sono state completate ed approvate con prescrizioni nel corso delle varie Conferenze dei servizi.

Il Decreto del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 4352 del 31 gennaio 2008 ha approvato il perimetro provvisorio del Sito di Interesse Nazionale "Bacino del fiume Sacco", facendo salve "le competenze esclusive attribuite al Commissario Delegato" nei confronti dei Comuni di Colleferro, Segni e Gavignano, nella Provincia di Roma e dei Comuni di Paliano, Anagni, Ferentino, Sgurgola, Morolo e Supino della Provincia di Frosinone, per le attività di messa in sicurezza, caratterizzazione, bonifica e ripristino ambientale.

Successivamente, con l'entrata in vigore del decreto legge 15 maggio 2012, n. 59, convertito in legge 12 luglio 2012 n. 100, la gestione Commissariale non poteva essere ulteriormente prorogata; pertanto, stante la necessità di assicurare, senza soluzione di continuità, il completamento degli interventi finalizzati al definitivo superamento del contesto critico, con Ordinanza del Capo Dipartimento di Protezione Civile n. 61 del 14/03/2013, è stata individuata la Regione Lazio quale Amministrazione competente al coordinamento delle attività necessarie al superamento della situazione di.

Successivamente, durante il periodo stabilito per la fase di consultazione, si sono svolte diverse Conferenze di Servizi presso il Ministero Ambiente, nell'ambito delle quali sono state esaminate le proposte di perimetrazione del SIN trasmesse dalla Regione Lazio ed acquisite dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare. Ogni Comune interessato ha potuto avanzare le proprie richieste di modifica; anche i soggetti

privati proprietari delle aree considerate interne al perimetro, hanno potuto presentare osservazioni in vista dell'approvazione definitiva del SIN.

La nuova perimetrazione dichiarata approvabile della Conferenza decisoria del 7 novembre 2016 ed approvata con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 22/11/2016, come riportata nella Tavola cartografica allegata allo stesso Decreto, è definita sulla base dell'istruttoria condotta, delle richieste formulate dalla Regione e dagli Enti locali e delle osservazioni prodotte dai privati, nel rispetto dei requisiti di cui all'art. 252, c. 2, del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.

Ad esito della definitiva approvazione della nuova perimetrazione del SIN, le competenze in relazione alla gestione dei procedimenti di approvazione dei progetti di messa in sicurezza e bonifica dei siti contaminati, sono passate in regime ordinario alla competente Direzione Generale del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare.

Conclusioni

Dalla ricostruzione degli eventi si evince che il necessario percorso di risanamento ambientale delle aree del Comune di Colleferro interessate dall'intervento urbanistico oggetto del presente documento è compatibile con l'ipotesi di sviluppo coerente con le esigenze del territorio.

È pertanto auspicabile che le risorse finanziarie messe a disposizione per la bonifica, permettano alla Valle del Sacco di uscire dalla emergenza ambientale e diventare un sito nel quale saranno protagonisti gli allevatori e gli agricoltori delle aree a vocazione agricola ed i portatori di interessi per quanto attiene alle aree che si candidano a diventare attrazione di investimenti.

Da qui la necessità di ripensare, anche sotto il profilo ambientale, il modello di sviluppo e riarticolare il sistema industriale, facendo tesoro delle esperienze professionali acquisite, delle nuove tecnologie avanzate, recuperando porzioni di territorio non più produttive per la collettività.

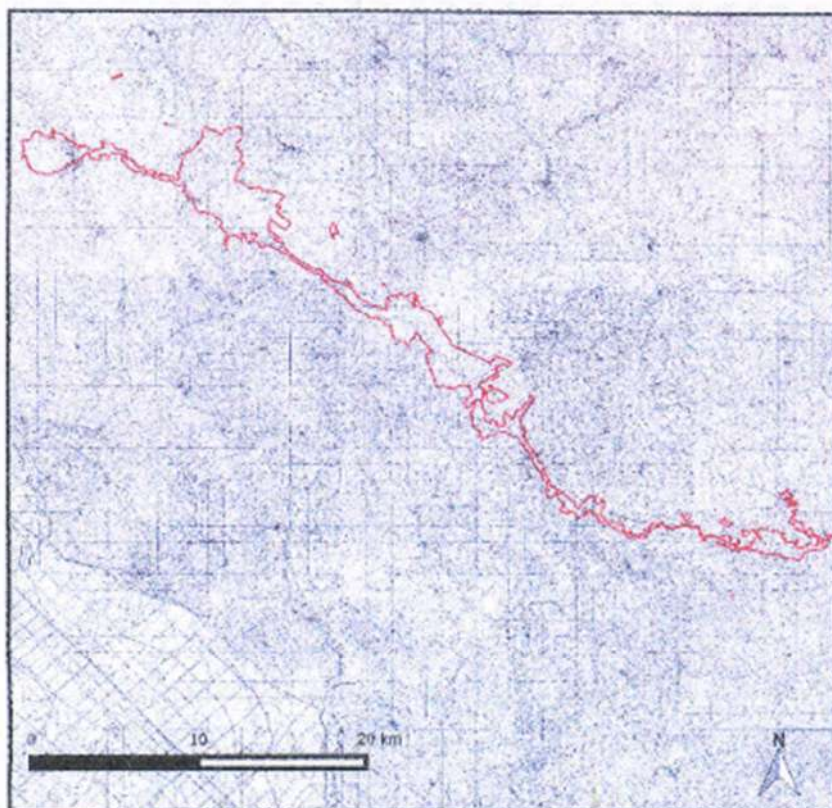
Occorre, quindi, mettere in campo una strategia vincente che, facendo tesoro delle

esperienze passate, consenta di seguire un percorso innovativo nel rispetto della sostenibilità ambientale.

In quest'ottica è molto importante, quindi, sviluppare un'azione diffusa di sensibilizzazione della popolazione rispetto alle tematiche ambientali, allo scopo di promuovere politiche integrate, urbane ed ambientali che mirino a promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio.

Favorendo il processo di responsabilizzazione di tutti i portatori di interessi locali, assicurando la massima efficacia e sostenibilità dell'azione amministrativa in termini di assetto e gestione complessiva del territorio, si possa traguardare l'obiettivo della riconversione ambientale virtuosa.

Perimetrazione del sito di
interesse nazionale
"BACINO DEL FIUME SACCO"



OBIETTIVO 7 Attività produttive, di riconversione ambientale e della logistica

L'idea di valorizzare la localizzazione strategica dell'area di Colleferro nell'ambito della funzione logistica nasce dalla previsione di realizzare un'area industriale per l'insediamento di operatori della logistica distributiva. Si trattava del progetto denominato "Sistema logistico di offerta integrata – SLOI", per il quale fu avviata la relativa procedura urbanistica conclusa con l'approvazione del Piano Particolareggiato.

A seguito di bando pubblico nell'ambito del Patto Territoriale, la società Sistemi e Progetti Logistica - S.P.L. srl si fece promotrice, in un'area adiacente alla perimetrazione SLOI, di un progetto denominato "Centro Logistico Multimodale" che si collocava all'interno della evoluzione intervenuta nel frattempo nel campo della logistica europea che, da distributiva stava diventando integrata e multimodale. Anche per questo progetto fu avviata la relativa procedura urbanistica che si concluse con l'approvazione dell'accordo di programma ex art. 34 del D. Lgs n. 267/2000.

Considerata la complementarietà dei due progetti e la relativa rilevanza generale di entrambi, fu decisa l'integrazione delle due iniziative progettuali dando vita ad un unico progetto unitario: polo logistico di interesse nazionale "SLIM".

Giova ricordare che allo stato attuale l'intera area risulta articolata come segue:

- a) L'area oggetto di Piano Particolareggiato (ex SLOI) risulta realizzata soltanto parzialmente e al suo interno sono presenti lotti non edificati ma che conservano la destinazione urbanistica prevista dalla Variante a suo tempo approvata con Accordo di Programma.
- b) L'area logistica interessata dal progetto SPL, pur conservando la destinazione urbanistica approvata con l'Accordo di Programma, è interamente da realizzare.
- c) Fra tali aree risulta inserita un'area con funzione di sito ambientale, ormai in via di completamento per quanto attiene alle originarie previsioni, per la quale dovranno attivarsi le iniziative per la gestione della fase di messa in sicurezza e gestione del

"post mortem".

In previsione di tale obiettivo, durante la fase di elaborazione del Piano oppure mediante l'approvazione di interventi urbanistici puntuali, sarà presa in esame la possibilità di individuare aree da destinare all'insediamento dell'impiantistica e delle tecnologiche di moderna generazione messe a disposizione dal mercato al fine di favorire la riconversione virtuosa e priva di impatto del polo ambientale.

- d) A nord della predetta area ambientale è ubicata un'area con previsione di ospitare strutture a completamento di un raccordo ferroviario che mettesse in collegamento tale area con la stazione ferroviaria ovvero con una struttura ferroviaria denominata "Posto di Movimento" da realizzarsi in prossimità della stazione ferroviaria stessa. Relativamente a questa area, non sono state mai avviate le procedure urbanistiche.

Si ritiene, pertanto, di dover confermare le predette destinazioni urbanistiche già perfezionate, mentre per l'area di cui alla lettera d) si ritiene di mantenere inalterata l'ipotesi di una sua destinazione a Servizi per la Logistica, seppur da definire urbanisticamente con procedura di Piano ovvero con interventi mediante Piani Attuativi.

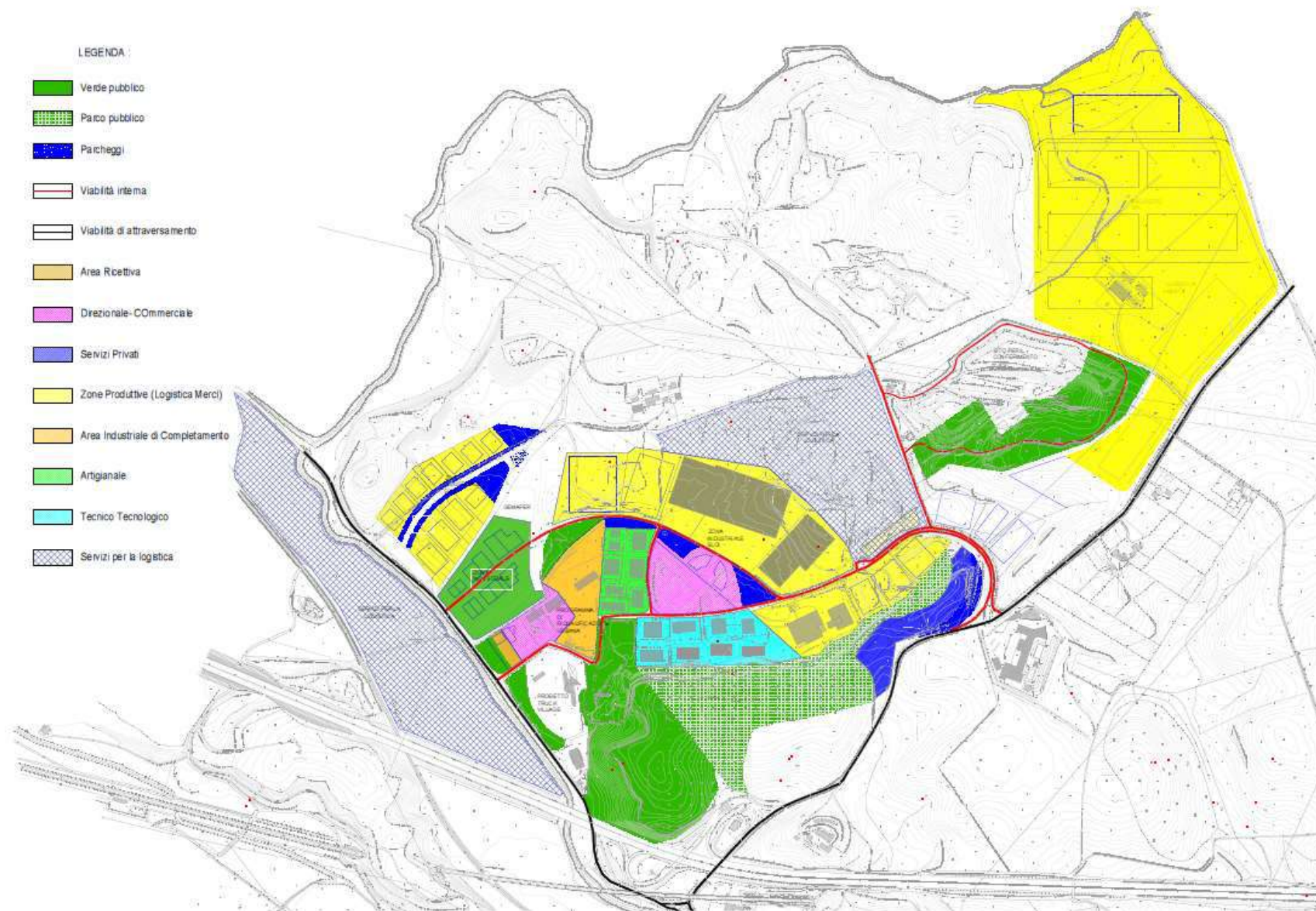
Inoltre, è particolarmente interessante che il PTPG prefiguri un assetto delle attrezzature per la logistica maggiormente articolato e compatibile con le prestazioni delle reti, con le localizzazioni produttive e di servizio e con le condizioni ambientali del territorio e propone un'organizzazione basata su:

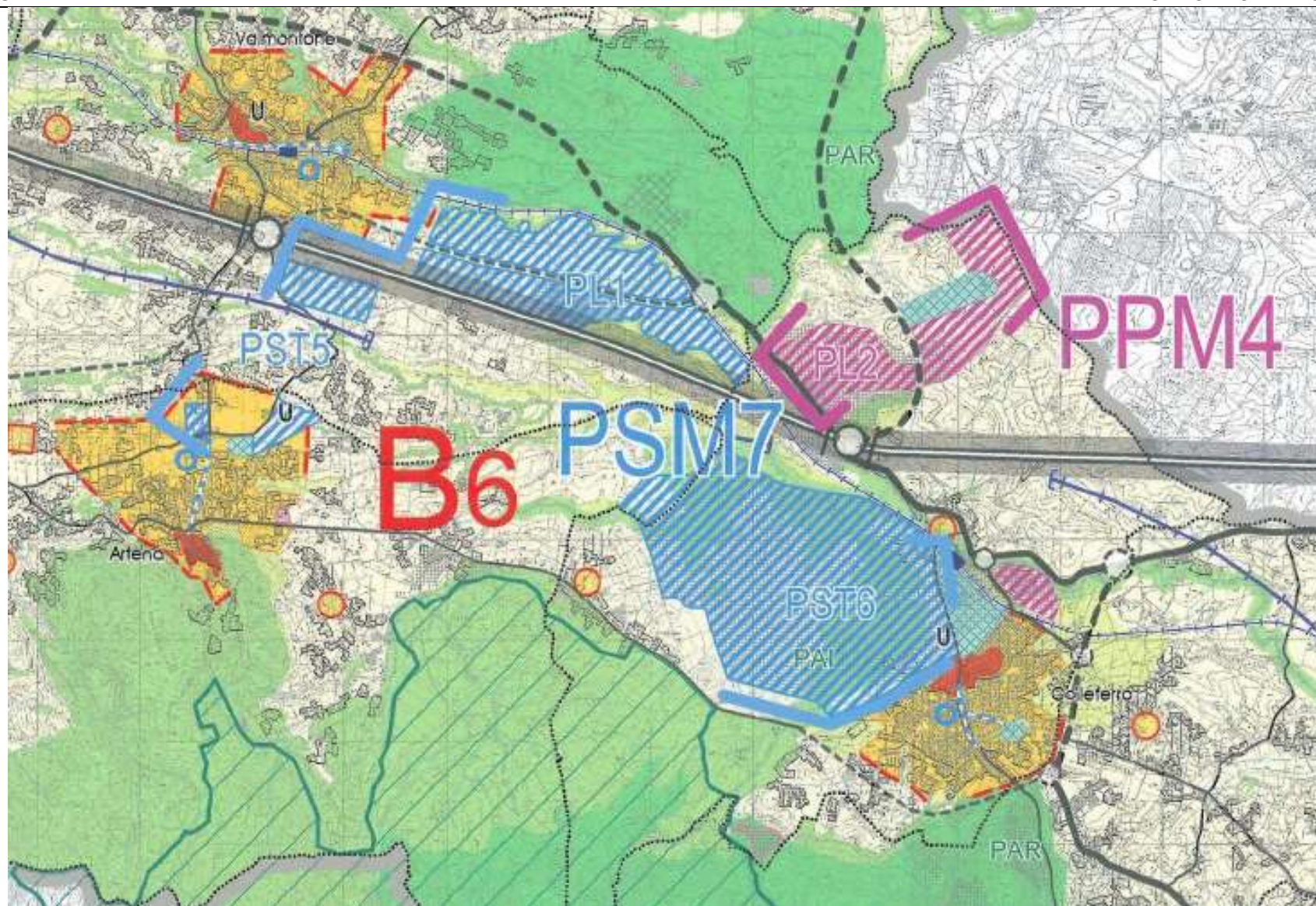
- i centri intermodali di Civitavecchia, Santa Palomba e Montelibretti, a ridosso (e/o all'interno) di aree con funzioni produttive o di aree di sosta attrezzate a servizio dei traffici merci (portuali, ferroviari, autostradali);
- le piattaforme logistiche di Fiumicino e Colleferro orientate specificatamente a servizio della produzione-distribuzione delle merci.

Lo stesso PTPG considera le piattaforme logistiche di Fiumicino e Colleferro quali strutture polivalenti che potranno essere adeguate per fasi funzionali allo scambio intermodale con il prolungamento di tronchi ferroviari dedicati al trasporto merci; in una prima fase sono da considerare solo piattaforme logistiche.

Condizioni richieste per tutti i cinque centri citati è quella che essi dovranno costituire la base di operatori del commercio all'ingrosso e di trasportatori collettamisti che ne potranno usufruire per le fasi di stoccaggio, raccolta e distribuzione, aggregazione e disaggregazione dei carichi, e dovranno essere dotati di piazzali per manovra e sosta dei veicoli e servizi di rifornimento ed assistenza degli stessi.

I siti su cui insediare i nuovi impianti dovranno presentare requisiti adeguati dal punto di vista funzionale, delle dotazioni di sostenibilità ambientale e dell'accessibilità alla "grande rete" ed alla rete di 1° livello metropolitano e attenersi per quanto di diretto interesse alle direttive dei parchi di funzioni strategiche (PSM) o di attività produttive metropolitane (PPM) entro cui essi ricadono.





OBIETTIVO 8 Mobilità sostenibile

È particolarmente sentita l'esigenza di inserire nella pianificazione urbanistica il tema della mobilità che deve essere affrontato con le seguenti finalità:

- ridurre e mitigare gli impatti delle infrastrutture e delle relative attrezzature sull'ambiente e sulla qualità insediativa garantendo la sostenibilità ambientale degli interventi;
- migliorare l'efficienza, la qualità e l'integrazione dei sistemi del trasporto collettivo: sistema ferroviario, regionale e metropolitano, sistema del trasporto su gomma;
- migliorare la sicurezza della rete infrastrutturale e realizzare percorsi cittadini specializzati da destinare alla mobilità ciclo-pedonale;
- migliorare l'efficienza economica e assicurare la sostenibilità sociale del sistema dei trasporti.

Le nostre strategie in relazione alla rete infrastrutturale del trasporto pubblico si pone in stretta coerenza con le strategie di pianificazione delle infrastrutture e dei servizi di trasporto assunte dal PTPG; queste richiedono un'azione coordinata e concertata con altri livelli istituzionali, con gli enti gestori dei servizi di trasporto pubblico locale (TPL) e tengono conto del contenuto delle intese intervenute con essi nonché degli strumenti di programmazione del settore. Tali strategie infatti, tra l'altro, prevedono:

- l'individuazione e il potenziamento della rete ferroviaria di livello regionale (SFR) e quella di livello metropolitano (SFM);
- la creazione di una rete provinciale del trasporto collettivo in sede propria (Corridoi del trasporto pubblico CTP), al fine di migliorare le prestazioni in termini di affidabilità, costo, velocità commerciale e capillarità dell'offerta di trasporto pubblico;
- la creazione, nella rete del ferro, di un sistema di nodi di scambio di livello regionale e provinciale, dotati di idonee attrezzature per lo scambio intermodale;
- la maggiore specializzazione funzionale della rete viaria in rapporto ai livelli di mobilità (nazionale regionale, metropolitano di interbacino, di bacino) e

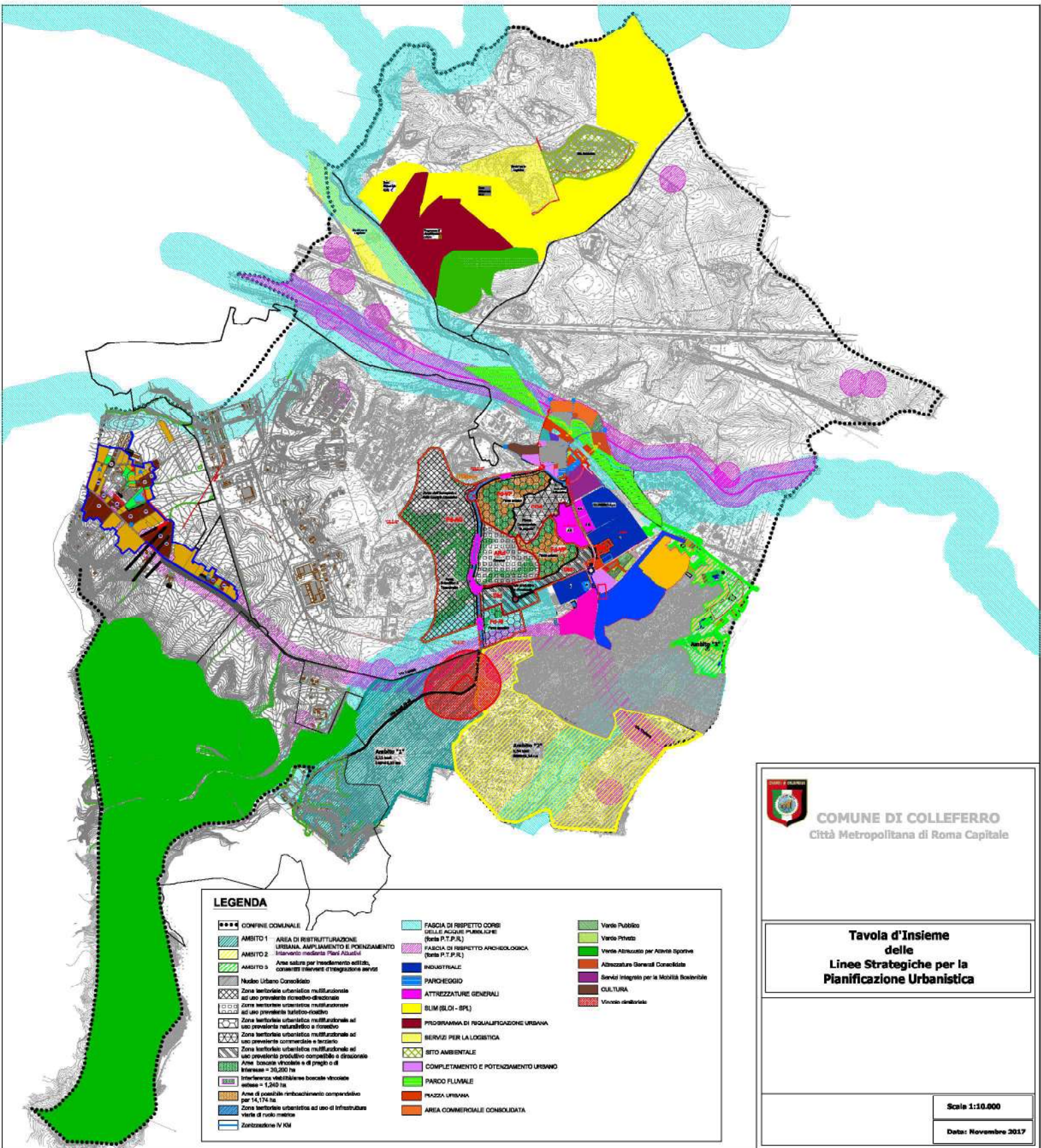
conseguente adeguamento tecnico e prestazionale differenziato della stessa;

- una maggiore integrazione fra le politiche urbanistiche e le politiche della mobilità nella pianificazione dell'uso del suolo basata sui principi della mobilità sostenibile.

Inoltre, in rapporto ai livelli di servizio (espressi, regionali, metropolitani, cfr. Rapporto Territorio cap. 12), il PTPG individua tra gli altri "nodi di scambio regionali" e "stazioni dei servizi espressi", da attuare con dotazioni adeguate al servizio, quello di *Colleferro, Zagarolo, Ciampino, Roma, Ladispoli, Civitavecchia*.

I Corridoi del Trasporto Pubblico CTP, quali percorsi protetti e dedicati al trasporto pubblico, hanno la funzione di integrare le reti del ferro dove queste sono carenti, di favorire i collegamenti tangenziali all'area centrale metropolitana, di costituire linee di adduzione ai nodi di scambio, di offrire percorsi preferenziali agli attuali servizi Cotral.

In coerenza con il PTPG e al fine di realizzare le infrastrutture per l'attuazione delle sue previsioni è stata individuata un'area adiacente la stazione, ottimamente collegata ed integrata con la rete infrastrutturale stradale, sia interna che esterna alla città. Essa è destinata alla concentrazione del trasporto su gomma, con aree dedicate per gli arrivi e le partenze, all'allocazione dei servizi necessari per assegnarle la dignità di stazione di servizio; ma elemento caratterizzante rappresenta il passaggio dal vettore ferroviario a quello Cotral mediante il semplice attraversamento dell'arteria Via Sabotino che, con adeguato intervento progettuale, potrà consentire tale attraversamento in quota, permettendo il collegamento diretto tra i binari della stazione ferroviaria e le pensiline dell'autostazione.



LEGENDA

- | | | |
|---|--|---|
| ●●●●● CONFINI COMUNALE | FASCIA DI RISPETTO CORSI DELLE ACQUE PUBBLICHE (Sola P.T.P.R.) | Verde Pubblico |
| AMBITO 1 - AREA DI RESTRUTTURAZIONE URBANA, AMPLIAMENTO E POTENZIAMENTO | FASCIA DI RISPETTO ARCHEOLOGICA (Sola P.T.P.R.) | Verde Privato |
| AMBITO 2 - Intervento mediante Piani Assetti | INDUSTRIALE | Verde Adattato per Attività Sportive |
| AMBITO 3 - Area salata per insediamento edilizio, connessi interventi d'integrazione servizi | PARCHEGGIO | Attrezzature Generali Consolidate |
| Nucleo Urbano Consolidato | ATTREZZATURE GENERALI | Servizi Integrati per la Mobilità Sostenibile |
| Zona territoriale urbanistica multifunzionale ad uso prevalente ricettivo-direzionale | SUM (S.O.I. - S.P.L.) | CULTURA |
| Zona territoriale urbanistica multifunzionale ad uso prevalente residenziale e ricettivo | PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA | Vicende storiche |
| Zona territoriale urbanistica multifunzionale ad uso prevalente residenziale e ricettivo | SERVIZI PER LA LOGISTICA | |
| Zona territoriale urbanistica multifunzionale ad uso prevalente commerciale e terziario | SITO AMBIENTALE | |
| Zona territoriale urbanistica multifunzionale ad uso prevalente produttivo compatibile e di quartiere | COMPLETAMENTO E POTENZIAMENTO URBANO | |
| Area boscosa vincolata a di pregio o di interesse > 30.200 ha | PARCHIO FLUVIALE | |
| Interferenza viabilità/boschi bosche vincolate sottese = 1.240 ha | PIAZZA URBANA | |
| Area di possibile rimboscamento compensativo per 14.174 ha | AREA COMMERCIALE CONSOLIDATA | |
| Zona territoriale urbanistica ad uso di infrastrutture viarie di ruolo motorio | | |
| Zonizzazione IV RM | | |



COMUNE DI COLLEFERRO
Città Metropolitana di Roma Capitale

**Tavola d'Insieme
delle
Linee Strategiche per la
Pianificazione Urbanistica**

Scale 1:10.000

Data: Novembre 2017

