

12 SISTEMA INSEDIATIVO FUNZIONALE¹

12.1 Sistema insediativo funzionale: le sedi per le funzioni di servizio strategiche e per le funzioni produttive

I sistemi delle funzioni di servizio strategiche regional oriented motori dello sviluppo competitivo, quelli delle funzioni legate al ciclo della produzione e distribuzione delle merci, nonché le funzioni ed i servizi urban oriented sono stati analizzati nello scenario attuale e di tendenza e organizzati nello scenario programmatico proposto dal Piano (cfr. cap 1.5 e 1.6).

Il bilancio dell'offerta delle cinque principali famiglie di funzioni, nei suoi punti di forza e nei problemi strutturali e di competitività, è costruito in quella elaborazione in riferimento alla prospettiva del funzionamento metropolitano della provincia e della valorizzazione differenziata delle risorse dei 13 sistemi locali componenti il sistema provincia nella sua unità.

Nel presente capitolo l'attenzione è posta alla localizzazione sul territorio ed organizzazione delle aree e delle sedi di dette funzioni ed attività, considerate come componenti determinanti del sistema insediativo provinciale (cfr. cap. 9 Sistema insediativo morfologico: le costruzioni specializzate).

L'obiettivo del piano è di portare a sistema competitivo le sedi delle funzioni di servizio strategiche e delle attività produttive di interesse metropolitano, favorendone la maggiore specializzazione e lo sviluppo per famiglie di funzioni compatibili e promuovendone l'integrazione attraverso relazioni di rete.

12.1.1 L'indagine

L'elaborazione è finalizzata ad individuare sinteticamente la distribuzione sul territorio provinciale delle sedi delle funzioni di servizio e produttive, attraverso la loro georeferenziazione e restituzione cartografica, per quel che riguarda la dotazione attuale e le funzioni già programmate (cfr. Tav. RTsif12.1 e 12.2). Per queste ultime sono stati utilizzati dati desunti dalla pianificazione ordinaria e dalla programmazione negoziata: piani regolatori vigenti o inviati alla Regione entro il mese di dicembre 2004²; Programmi di Recupero Urbano a Sviluppo Sostenibile (PRUSST); Patti Territoriali, Piani di sviluppo integrato, Accordi di Programma; Piani di Sviluppo Socioeconomico delle Comunità Montane.

L'analisi e la restituzione dei dati sono state effettuate attraverso un sistema GIS che consente, insieme alla lettura della distribuzione spaziale degli insediamenti, una valutazione quantitativa della dotazione di area esistente e dell'offerta programmata per l'intera provincia, per Roma e per gli altri comuni singoli ed aggregati in sistemi e sottosistemi locali.

Circa la scelta delle funzioni, si è operata una selezione privilegiando quelle sovracomunali più rappresentative della dimensione metropolitana. Le tipologie di funzioni sono state raggruppate, ai fini del piano, secondo quattro grandi famiglie,

¹ A cura di Prof. Arch. C. Nucci

² Con eccezione di quello di Roma, adottato nel marzo del 2003 e tuttora in fase di controdeduzioni

che discendono da una prevalente omogeneità di caratteri e di relazioni reciproche oltre che di esigenze distinte verso il territorio³:

Aree per attività di servizio di interesse strategico (servizi all'economia, all'amministrazione, alla conoscenza ed all'innovazione)

- T 1. Attività e servizi direzionali (direzioni di aziende e banche)
- T 2. Attività amministrative istituzionali superiori (ministeri, centri di governo, sedi istituzionali)
- T 3. Servizi alla produzione
- T 4. Centri congressuali e fieristici
- T 5. Università
- T 6. Centri ricerca scientifica e tecnologica, poli tecnologici

Aree per attività produttive o connesse al ciclo della produzione e distribuzione merci

- P1 Industriali e artigianali, di processo, innovative, tradizionali
- P2 Concentrazioni di attività commerciali di media e grande distribuzione
- P3 Aree per commercio all'ingrosso
- P4 Cave e impianti estrattivi attivi
- P5 Agglomerati ASI
- P6 Aree per la logistica (piattaforme logistiche, interporti, scali merci)

Aree per servizi generali, pubblici o di uso pubblico, di interesse provinciale ed intercomunale

- S1 Sanità
- S2 Istruzione superiore
- S3 Centri per l'impiego
- S4 Altro (penitenziari, tribunali, centri e complessi religiosi)

Aree per attività culturali, sportive, turistiche e per il tempo libero

- C1 Parchi urbani e territoriali
- C2 Grandi complessi sportivi
- C3 Grandi complessi archeologici e monumentali con fruizione di massa
- C4 Complessi turistico ricettivi e concentrazione di attrezzature connesse al turismo balneare
- C5 Centri termali
- C6 Parchi tematici e di divertimento
- C7 Centri di attività culturali

³ La corrispondenza tra le famiglie adottate nell'analisi funzionale del cap. 1.5.1 e quelle utilizzate nella presente indagine è la seguente (tra parentesi le famiglie dell'analisi funzionale):

- attività di servizio di interesse strategico (direzionalità, ricerca, università, servizi per la produzione)
- attività produttive o connesse al ciclo delle merci (industria innovativa, di processo, tradizionale, costruzioni);
- servizi generali ed alla popolazione (mantenimento, servizi al consumo, scuole, sanità);
- attività culturali, sportive, turistiche ed il tempo libero (servizi per la cultura, la salute, l'ambiente, il turismo)

La classificazione utilizzata per la lettura dei dati funzionali è la stessa anche per la lettura degli altri elaborati di analisi del fenomeno insediativo, come quelli relativi alla programmazione negoziata e al mosaico dei Piani regolatori

Si è ritenuto opportuno inserire il dato relativo alle aree militari, in quanto queste, pur rappresentando un uso del territorio precluso alla fruizione, essendo spesso di dimensioni ragguardevoli e di proprietà pubblica, possono essere considerate aree di riserva, da utilizzare per eventuali futuri interventi di trasformazione del territorio, qualora decadessero le attuali esigenze.

La tav. RTsif12.1 è stata costruita su una base cartografica costituita dai confini amministrativi (provinciali e comunali), dall'idrografia principale (laghi, fiumi e reticolo idrografico principale), dall'orografia ricostruita in base alle curve di livello, e dall'impronta urbana riferita all'occupazione del suolo per uso residenziale, oltre che dalle reti infrastrutturali di collegamento esistenti o previste dai piani e programmi vigenti.

12.1.2 L'offerta attuale

Le tav. RTsif 12.1 e 12.2 mostrano come le sedi delle funzioni di servizio strategiche e delle attività produttive, oltre alla nota polarizzazione sull'area urbana centrale e su pochi centri maggiori, si presentino nel territorio provinciale organizzate per ambiti e direttrici di concentrazione e per aree concluse (cittadelle) spesso indipendenti delle costruzioni urbane.

La tavola evidenzia un numero limitato e ben identificabile di ambiti di concentrazione delle sedi di funzioni di attività nel territorio all'esterno di Roma e di direttrici di aggregazione lungo alcuni assi viari tra la città e l'hinterland. All'interno della città, oltre alle localizzazioni tradizionali (funzioni centrali nella città consolidata e funzioni produttive negli assi storici della Tiburtina, Casilina, Prenestina e Portuense nonché lungo il GRA), le attività ed, in particolare, i servizi alla produzione sono largamente diffusi nel tessuto residenziale periferico dei settori orientale, sud orientale e meridionale.

Gli ambiti e le direttrici di concentrazione presentano una limitata specializzazione di filiera con prevalenza o delle funzioni della nuova economia di servizi regional oriented o di attività produttive connesse al ciclo della produzione e distribuzione delle merci. Il fattore di localizzazione ed aggregativo prevalente è costituito dalla accessibilità diretta alla grande rete viaria ed ai nodi del trasporto pubblico passeggeri e merci.

L'offerta di suoli organizzati si limita, oltre all'ASI Roma-Latina, all'iniziativa di consorzi industriali intercomunali sia pubblici che privati ed ad alcune più estese aree di previsione dei PRG dotate di piani esecutivi (PIP o PP). Completano l'offerta le rilevanti previsioni nei piani comunali di aree industriali artigianali, di limitata dimensione, spesso disperse nel territorio, in buon parte non attuate o non urbanizzate, nonché l'abusivismo non residenziale.

L'offerta di servizi generali ed alla popolazione, urban oriented, di interesse provinciale o intercomunale si concentra, oltre che a Roma, nei centri urbani di sistema e sub-sistema locale, mentre le funzioni del tempo libero si organizzano nelle città storiche e su quelle termali, nei centri minori della costa o nei luoghi di maggiore caratterizzazione ambientale.

Sotto il profilo quantitativo, rinviando alle elaborazioni ed alle tabelle di dettaglio dei cap 9 (Sistema insediativo morfologico) e cap. 10 (Pianificazione urbanistica comunale), risulta in sintesi come segue.

L'occupazione del suolo attuale (2001) per usi non residenziali è di 1.343 Ha per la provincia, di cui 7.116 Ha a Roma e 6.315 Ha negli altri comuni. Distinguendo per tipi di funzioni ed attività risulta per l'intera provincia: funzioni strategiche 12.443 Ha; attività produttive e logistica merci 7.742 Ha; per i servizi generali alla popolazione 1.766 Ha; per le funzioni del tempo libero 2.100 Ha.

La quota parte di insediamenti non residenziali che si presenta in forma di concentrazione organizzata di rilevanza metropolitana (cfr. 9.6 costruzioni specializzate) è di 6.508 Ha.

Analizzando l'offerta dei PRG al 2004 si rileva che le previsioni di aree per attività di servizio di interesse strategico risultavano per l'intera provincia di 3.253 Ha con un residuo non utilizzato di 2.207 Ha (67%) mentre quelle per usi produttivi di 7.791 Ha di cui 5.502 Ha (70%) di residuo teoricamente disponibile.

Diretrici, ambiti e cittadelle di concentrazione di funzioni ed attività, di rilevanza metropolitana e sovracomunale, risultano nella situazione attuale così riepilogabili (cfr. cap. 9.6 costruzioni insediative specializzate):

- a) **ambiti/diretrici/cittadelle di funzioni di servizio** specializzate o di gruppi di funzioni strategiche integrate di rilevanza metropolitana sorti in luoghi molto accessibili in prossimità della grande rete viaria o ferroviaria spesso appartenenti a più comuni;
- ambito di attività strategiche legate alla presenza del porto e delle centrali ENEL (Civitavecchia);
 - cittadelle di attività strategiche legate all'industria militare, alle sedi di ricerca e servizi dell'ambiente e delle telecomunicazioni (Roma, Anguillara);
 - direttrice Salaria legata alla R&S (da Monterotondo a Montelibretti);
 - direttrice di attività di servizio metropolitane nella città Tiburtina (Roma, Tivoli, Guidonia);
 - direttrice di attività di servizio di interesse strategico sull'asse Tuscolano e lungo l'A2 (Roma, Frascati, Monteporzio C.);
 - cittadella del commercio e del tempo libero (Valmontone);
 - cittadella della ricerca applicata e del tempo libero (Castelromano);
 - direttrice di funzioni innovative legate alla Fieristica, Direzionalità, Uffici, Ricettività ed alla presenza dell'aeroporto di Fiumicino (Roma, Fiumicino)
- b) **ambiti/diretrici di attività produttive** di interesse metropolitano, di concentrazione di sedi specializzate prevalentemente per attività produttive o miste, appoggiati ad assi viari di livello metropolitano/provinciale, nazionale, spesso di carattere intercomunale;
- ambito di attività produttive connesse a ciclo delle merci e dell'attività portuale (Civitavecchia);
 - ambito di attività produttive miste a terziario lungo la valle del Tevere e fra la Tiberina e la Salaria (Ponte del Grillo)(Roma, Monterotondo, Riano, Capena, Castelnuovo di Porto, Fiano) connesse alla logistica (Montelibretti- Passo Corese-Fara Sabina);
 - direttrice di attività produttive miste a terziario sull'asse Tiburtino (Roma, Guidonia:Tecnopolo, CAR,...)(Guidonia, Tivoli: distretto delle cave di travertino);
 - ambito di attività industriali e commerciali di Via Pontina, Santa Palomba-Cancelleria, Solforata (Roma, Pomezia, Albano: ASI e previsioni di PRG);
 - ambito di attività produttive connesse alla logistica ed al ciclo delle merci (Colleferro);

- ambito di attività industriali per attività florovivaistiche, alimentari, cantieristiche e chimiche sulla Nettunense (Aprilia, Anzio);
- ambito di attività produttive miste ad attività per la logistica e commerciali sulla “vetrina” del GRA e su Viale Kennedy (Roma e Ciampino)

Le informazioni sull’offerta attuale dei servizi del tempo libero, dei servizi provinciali generali alla popolazione urban oriented, dei servizi alla distribuzione commerciale e dei servizi della formazione e ricerca universitari sono richiamati più avanti.

12.1.3 Programmi consolidati

Per le sedi delle attività di servizio e produttive previste da programmi formalizzati o da proposte considerate consolidate, le informazioni della tav. RTsif 12.1 sono state dedotte dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica degli Enti locali, oltre che dai piani e programmi relativi alla programmazione negoziata, nei quali la Provincia è presente con la sottoscrizione dei protocolli di intesa, e/o partecipa direttamente con propri interventi.

Dal **nuovo PRG del Comune di Roma** sono state selezionate le previsioni delle nuove 18 centralità di funzioni terziarie o miste di rilievo urbano e metropolitano, molte delle quali potranno avere una effettiva rilevanza anche per il territorio provinciale in quanto collocate ai margini del comune, insieme ai nuovi grandi servizi urbani verso le grandi direttrici autostradali (A24, A2, Roma-Fiumicino) e le principali aree e direttrici produttive potenziate in aggiunta alle esistenti sugli assi storici (Tiburtina, Casilina, Prenestina, Portuense).

Le centralità metropolitane e urbane del nuovo PRG di Roma sono: La Storta, S. Maria della Pietà, Acilia-Madonna, Ostia, Alitalia-Magliana-Fiera di Roma, Saxa Rubra, Bufalotta, Rebibbia-Pontemammolo, Pietralata, Ponte di Nona-Lunghezza, Torre Spaccata, Romanina, Ostiense, Eur sud-Castellaccio, Valcannuta, Pisana-Ponte Galeria, Massimina, Anagnina-Romanina.

I Piani regolatori degli altri comuni della provincia, di cui la maggior parte ha una popolazione inferiore ai 20.000 abitanti, difficilmente esprimono, nel settore dei servizi, previsioni più significative di quelle relative al soddisfacimento delle necessità di carattere locale, e danno invece ampio spazio alla previsioni residenziali.

Tuttavia, in un numero limitato di altri comuni, più consistenti da un punto di vista demografico e caratterizzati da maggiori tradizioni e dinamiche economiche nonché per il loro ruolo di nodi infrastrutturali, operano piani comunali o programmi specifici settoriali o accordi di programma d’iniziativa regionale o locale e partenariato privato con rilevanti previsioni d’ampliamento dell’offerta di sedi ed attrezzature specializzate secondo una strategia di potenziamento dei principali nodi urbani periferici della provincia.

Così, a Civitavecchia sono previste molteplici funzioni decisionali e logistiche legate al completamento del piano di sviluppo del porto più importante della regione; a Fiumicino la presenza dell’aeroporto ha promosso o proposto (PRG di Fiumicino e Roma) una direttrice di insediamenti di attività economiche e servizi direzionali e della logistica di interesse metropolitano; a Guidonia e Tivoli

(programmi per il Parco Termale e la piattaforma logistica, l'ampliamento del CAR, il riuso dell'area aeroportuale), a Pomezia e Santa Palomba (piano del consorzio ASI Roma- Latina ed ampliamento del centro intermodale); a Castel Romano (polo tecnologico, outlet, città del cinema, etc.); a Colleferro (polo tecnologico, piattaforma logistica); a Valmontone (outlet, polo turistico interporto, Parco a tema di Roma, università); a Monterotondo-Fiano-Montelibretti (sviluppo delle aree industriali, Consorzio della Valle del Tevere, centro intermodale); etc.

Inoltre meritano attenzione specifica i molteplici **programmi settoriali d'iniziativa pubblica e privata** e con diversi requisiti di fattibilità, relativi al decentramento universitario e dei centri di ricerca e formazione d'eccellenza, quelli legati alla realizzazione di piattaforme logistiche e di centri della grande distribuzione commerciale nelle diverse tipologie aggreganti, quelli legati alle attrezzature per il tempo libero e lo sport, nonché i programmi relativi ad attrezzature di servizio di interesse generale d'iniziativa provinciale o intercomunale.

Analizzando gli **strumenti della Programmazione negoziata** (cfr. cap. 11), PRUSST, Patti Territoriali, Accordi di Programma ed i Piani di sviluppo socioeconomico delle Comunità Montane, sono stati selezionati alcuni interventi di rilevanza sovracomunale, che hanno consentito di comporre il quadro delle previsioni sul territorio provinciale, e di effettuare la valutazione degli ambiti o delle direttrici più interessati da fenomeni di concentrazione di servizi ed attività di interesse metropolitano:

- **PRUSST "Latium Vetus"** con capofila il Comune di Lanuvio. Raccoglie un gruppo di comuni della zona dei Castelli fino alla costa e si colloca in un ambito territoriale caratterizzato dalla forte presenza di beni ambientali e dalla contemporanea concentrazione di importanti attività produttive e di ricerca nell'area di Santa Palomba-Pomezia. Nel programma sono inseriti numerosi e significativi interventi che riguardano il sistema della mobilità su gomma e su ferro che mostrano, in questo come negli altri PRUSST, come i problemi della mobilità siano tra i più rilevanti.
Si segnalano: la bretella di collegamento Cisterna - Valmontone; il miglioramento della rete stradale a servizio delle aree industriali; il progetto di raddoppio della via Nettunense; il potenziamento delle strutture dedicate alla movimentazione delle merci di Pomezia-Santa Palomba; l'ampliamento dei porti di Anzio e di Nettuno, con l'apporto di capitali privati, a fini commerciali e turistici; la realizzazione del nuovo Policlinico dei Castelli, già in fase di progettazione, nell'ambito dei servizi alla popolazione di rilevanza territoriale;
- **PRUSST "Fata Viam Invenient"**. Ha come capofila il comune di Roma e punta, come fattori di sviluppo, sulla valorizzazione delle risorse storiche culturali, sui beni ambientali, sulle attività produttive legate al ciclo delle merci, sulle risorse ambientali dell'area ed in particolare sul potenziamento della risorsa termale.
Anche in questo caso viene dato rilievo a tutti gli interventi sul sistema della mobilità stradale e ferroviaria. Viene destinata infatti a quest'area una quota pari al 30% del finanziamento complessivo previsto per l'adeguamento della rete stradale locale, tra cui il declassamento della Tiburtina a viabilità locale, con la contestuale previsione di un corridoio del trasporto pubblico. Da segnalare inoltre la previsione di un casello autostradale sulla bretella Fiano-San Cesareo e della relativa rete di collegamento con la viabilità locale.
Nel programma sono inoltre inclusi: la creazione del polo tecnologico di Roma Nord-est; l'interporto-piattaforma logistica di Tivoli; la valorizzazione del Parco Metropolitano Termale di Roma, Tivoli e Guidonia, che prevede la riqualificazione delle strutture esistenti di Bagni di Tivoli, la creazione di nuove strutture termali nel Comune di Guidonia e la dotazione di servizi per il tempo libero.

- **PRUSST Castelli Romani e monti Prenestini.** Con Ciampino come comune capofila, interessa un territorio con forti valenze di tipo turistico-ambientale. Ricomprende alcune delle previsioni del patto delle Colline Romane, che puntano soprattutto sul potenziamento della mobilità e della programmazione della XI Comunità Montana.
Si segnalano fra gli interventi programmati, il centro logistico multimodale di Colferro, il Parco turistico integrato di Valmontone, il Parco dei Monti Lepini.
- **PRUSST “Fiumicino porta dell’area metropolitana di Roma”.** Con Fiumicino come comune capofila, l’ambito di intervento del PRUSST è caratterizzato da una posizione strategica, in quanto porta di accesso alla capitale. Concentra i suoi interventi nel sistema infrastrutturale, valorizzando la direttrice Roma-Fiumicino, sulla quale vengono localizzate alcune strutture direzionali, terziarie e connesse al ciclo delle merci, pubbliche e private, come il centro direzionale dell’Alitalia, il Business Park, l’intervento sull’area L23, l’interporto, Cargo City.
Questo sistema si colloca in un contesto dotato di potenzialità turistico-ricettive di interesse sovracomunale, che vengono ulteriormente valorizzate con il progetto di completamento ed implementazione del Parco archeologico di Traiano e la realizzazione di attrezzature ricettive e per lo sport previste dal Patto territoriale Ostia-Fiumicino. Da segnalare inoltre la previsione a Fiumicino dei porti sia commerciale che turistico.
- **PRUSST “Patrimonio di San Pietro in Tuscia”** ovvero “*Il patrimonio degli Etruschi*”. La partecipazione di 91 comuni appartenenti a tre Regioni differenti rende l’idea dell’importanza di questo ambito territoriale in cui è presente il porto più importante della regione. Infatti gli interventi del programma ricadenti nella Provincia di Roma, sono mirati prevalentemente al potenziamento delle infrastrutture di accesso al porto di Civitavecchia, e del porto stesso, che costituisce la più importante risorsa economica di questa parte del territorio provinciale, ma che riveste notevole importanza anche per l’area romana. Sono previsti infatti: il potenziamento del terminal containers, il centro direzionale, la piattaforma logistica, un terminal commerciale e croceristico, le aree doganali e produttive del porto. Per tutti questi interventi è impegnato il 24% del finanziamento del Prusst. Sono da segnalare anche interventi per il tempo libero, come la valorizzazione delle aree termali ed interventi per la cultura.
Infine, completa la lettura dell’uso del suolo per attività, la rete delle infrastrutture per la mobilità stradale e ferroviaria, esistente e programmata, il sistema dei grandi nodi connessi con la mobilità, porti ed aeroporti.

La Provincia di Roma aderisce direttamente ai Patti Territoriali:

- **Patto Territoriale di Pomezia**, di cui la Provincia di Roma è soggetto promotore, come da Deliberazione Consiglio Provinciale n. 232 del 30 dicembre 1996;
- **Patto Territoriale delle Periferie Metropolitane**, promosso dalla Legge Regionale n. 12 del 16 febbraio 2000, per lo sviluppo della periferia metropolitana e per lo sviluppo economico e sociale del territorio del Comune di Roma coincidente con la V e VII Circostrizione. La Regione ha individuato come ambito territoriale del "Patto territoriale per lo sviluppo delle periferie metropolitane" il territorio del Comune di Roma coincidente con la V e Vili Circostrizione, per poi estendere al Comune di Guidonia Montecelio e al Comune di Tivoli l'area del Patto. La Provincia di Roma ha aderito al Patto con la Deliberazione di Giunta n. 102/9 del 11/02/03;
- **Patto Territoriale di Ostia e Fiumicino**, promosso dalla Legge Regionale n. 14 del 18 maggio 1998 per la realizzazione del Patto Territoriale di Ostia Antica, che ricomprende il territorio della XIII Circostrizione; la Legge Regionale n. 6 del 7 giugno 1999 con l'art. 20 ha poi esteso il Patto di Ostia Antica al territorio del Comune di Fiumicino. La Provincia di Roma ha aderito con Deliberazione Consiliare n. 94 del 10 novembre 2000.
- **Patto Territoriale delle Colline Romane**, promosso dalla Provincia di Roma con Deliberazione del Consiglio n. 95 del 10 novembre 2000 l'attivazione di un Patto Territoriale nell'area dei Castelli Romani, Monti Prenestini e Lepini. A tale scopo si è prevista la costituzione di una società consortile a responsabilità limitata, a prevalente capitale pubblico, avente ad oggetto sociale la promozione socio-economica del territorio, l'Agenzia Sviluppo

Provincia, la cui denominazione è mutata in ASP-Colline Romane, come da Deliberazione del Consiglio provinciale n° 150 del 3 agosto 2006.

12.1.4 Dinamiche e problemi

L'analisi del **rapporto tra domanda ed offerta di funzioni** ed attività mostra la Provincia di Roma al 2001 come un'area molto forte nel quadro nazionale con un'offerta esportatrice che supera del 45% la domanda locale. Tuttavia, l'obiettivo proposto dal Piano (cfr 1.6.2) di far crescere l'offerta esportatrice al 47,2% all'orizzonte programmatico del 2015 richiede un maggior coinvolgimento nello sviluppo complessivo delle risorse e delle potenzialità degli "altri comuni" della provincia oltre Roma, insieme ad un incisiva azione di riordino e modernizzazione dell'intero sistema a partire dai problemi connessi all'organizzazione sul territorio provinciale delle sedi delle attività.

In termini di dinamiche del **fabbisogno di aree** per funzioni non residenziali, gli scenari predisposti dal Cresme al 2015 (cfr. cap. 2.5.5) segnalano la necessità di un limitato incremento di aree industriali, essendo consistente la disponibilità attuale di aree programmate dai PRG e non utilizzate, mentre rilevante è la domanda di aree prevista per il settore terziario, in particolare a Roma (Roma +5,82 milioni di mq, altri comuni 2,49).

La **tendenza all'aggregazione in direttrici ed ambiti** è un punto di forza della localizzazione attuale delle sedi sul territorio metropolitano, tuttavia i limiti di competitività, di efficienza e la insufficiente modernizzazione del sistema seppure in sviluppo, permangono e sono riconducibili, oltre che a fattori economici strutturali, anche a fattori territoriali ed organizzativi ricorrenti.

Tra questi in particolare:

- scarsa specializzazione funzionale delle aggregazioni delle sedi, con quasi assente funzionamento a rete delle attività; compresenza di usi funzionali legati a cicli di attività con esigenze insediative diverse (direzionale, produttivo, distribuzione commerciale al dettaglio, etc.) o non compatibili (produttivo, residenziale, logistico, servizi alla popolazione, etc.) che generano insufficienze;
- difficoltà d'integrazione funzionale a filiera di sistemi di attività omogenee nel territorio ed all'interno delle stesse aggregazioni di più sedi;
- generale mancanza di servizi specializzati sia per le funzioni direzionali, della conoscenza ed innovazione sia per il ciclo della produzione e distribuzione delle merci e dei servizi di accesso ai mercati (centri servizi, BIC ed incubatori di aziende, centri di ricerca e laboratori tecnologici, fiere e mercati espositivi, centri merci, etc.);
- scarsa o limitata accessibilità delle aree sia alla grande rete delle comunicazioni nazionali che a quella interna metropolitana, merci e passeggeri ed al trasporto collettivo;
- insufficienza delle dotazioni urbanistiche ed ambientali interne alle aree urbanizzate o da urbanizzare, e ripetizione di modelli e tipologie aggregative degli insediamenti di tipo tradizionale ormai superati;

- dispersione o scarsa finalizzazione delle programmazioni pubbliche generali e settoriali e di quelle locali negoziate orientate allo sviluppo di funzioni, attività e delle relative sedi;
- insufficienza delle istituzioni e degli strumenti operativi per assicurare la promozione e l'attuazione e la gestione degli interventi su dimensione adeguata (intercomunale) e con caratteri di unitarietà insediativa ed organizzativa e con azioni di partenariato con le imprese.

12.1.5 Obiettivi, strategie e proposte del piano

Obiettivo del piano è l'efficienza, la modernizzazione e lo sviluppo con modalità strategiche dei sistemi funzionali e produttivi della provincia metropolitana; esso si riferisce, in particolare, al riordino dell'offerta sul territorio di sedi, relazioni e modelli organizzativi in base alle esigenze differenziate delle funzioni ed attività.

A questi fini il piano, come già richiamato, delinea negli scenari al 2015 **l'offerta programmatica di funzioni** di ciascuno dei 13 sub-sistemi locali funzionali (cfr. Tav. TP1 , cap. 1.6.2) in cui è articolata programmaticamente la provincia, dei centri di sistema e di sub-sistema e delle relative reti di relazioni materiali ed immateriali, a partire dal bilancio e dalle potenzialità dello sviluppo delle funzioni già presenti.

Esso persegue una strategia orientata alla maggiore specializzazione e sviluppo equilibrato dell'offerta funzionale di ciascun sub-sistema e della provincia nel suo insieme e costituisce il riferimento per le politiche e le azioni pubbliche e private orientate allo sviluppo della provincia metropolitana.

In coerenza a questa strategia, il piano propone un percorso di riorganizzazione delle sedi di servizi e reti **verso un'offerta più coordinata e differenziata che tenga conto delle diverse esigenze, di integrazione reciproca (filieri e distretti), dotazioni di servizi specializzati, qualificazione ambientale e d'immagine ed accessibilità differenziata alle reti** (grande rete, rete metropolitana/provinciale e di sub-sistema) che le funzioni e le attività richiedono.

In particolare, il piano propone, per i servizi e le attività di interesse provinciale ed intercomunale, **modelli organizzativi a lungo termine**, coerenti con le esigenze differenziate delle famiglie di funzioni ed attività, che tengono conto dell'offerta di sedi consolidata, di quella in ristrutturazione o dismissione e dei progetti e delle nuove iniziative allo studio.

Questi modelli organizzativi di riferimento consentiranno alla Provincia ed alle altre amministrazioni interessate di assumere, in forma concertata, le decisioni rispetto agli interventi proposti ed ai comportamenti delle imprese di coordinarsi ed orientarsi, anche in una programmazione aziendale a tempi lunghi.

Il piano propone **direttive e linee organizzative delle sedi** sul territorio per i quattro gruppi di funzioni ed attività considerate di rilievo provinciale, servizi generali ed alla popolazione, funzioni strategiche, funzioni produttive, funzioni connesse al turismo ed al tempo libero nonché per alcuni gruppi di funzioni specialistiche.

a. Per le **funzioni di servizio urbane** (urban oriented: di mantenimento, direzionalità, ricerca e università, servizi per la cultura e la salute, servizi alla produzione, servizi al turismo e tempo libero), in genere sottodimensionate nei centri della provincia, tenendo conto della necessità di riequilibrio dei centri della rete urbana provinciale quali nodi di offerta di servizi alla popolazione ed alle attività, il Piano persegue un modello organizzativo delle funzioni nei centri più articolato e meno gerarchico, promuovendo rapporti di specializzazione e complementarietà tra i centri stessi di tipo reticolare e migliorando il collegamento dei centri al territorio ed al sistema produttivo locale.

A questi fini, il piano propone la seguente **qualificazione funzionale della rete urbana provinciale** (cfr. tav. TP1 e cap. 1.6.2):

- **la città di Roma**, città capitale e centro di valenza internazionale, nazionale, regionale oltre che capoluogo della provincia metropolitana per la quale il piano conferma la strategia prevista dal nuovo PRG basata sull'offerta di funzioni e servizi di eccellenza a più livelli, migliorandone la competitività attraverso l'offerta di sedi organizzate, più specializzate e accessibili, in particolare sulle direttrici e centralità aperte al territorio metropolitano, anche attraverso intese intercomunali.

Per l'offerta di servizi urban oriented il piano richiama il riferimento organizzativo al territorio dei municipi (policentrismo interno) promuovendo per questi la redazione di "piani integrati dei servizi urbani locali" e caratterizzando le nuove "centralità" nel duplice ruolo di offerta di servizi urbani e metropolitani in condizioni di adeguata accessibilità alle reti dei due livelli.

- **20 centri con valenza metropolitana (cfr. TP1)⁴**, centri di sostegno dei sistemi (5 oltre Roma) e sub-sistemi locali (12 oltre Roma) e 3 centri di base in cui è articolata programmaticamente la provincia (policentrismo metropolitano).

I *centri di sistema locale* (Civitavecchia, Fiano, Tivoli, Velletri, Pomezia) hanno il ruolo di promozione e coordinamento delle politiche e dei programmi di sviluppo economico regionali e dei fondi strutturali europei.

I *centri di sub-sistema* (Civitavecchia, Bracciano-Fiumicino, Fiano, Monterotondo, Tivoli, Frascati, Velletri, Subiaco, Palestrina, Colferro, Pomezia, Anzio) hanno il ruolo di promozione e coordinamento dei programmi di sviluppo e degli interventi di trasformazione della programmazione negoziata.

Tutti i 20 centri con valenza metropolitana sono i luoghi di offerta dei servizi generali alla popolazione ed alla vita ed attività urbana (urban oriented) d'interesse provinciale ed intercomunale. I 12 centri di sub-sistema sono anche luoghi di offerta di funzioni strategiche e di servizi legati all'economia,

⁴ I centri con valenza metropolitana, individuati nella TP1, sono 20 in quanto comprendono oltre ai centri di sistema e sub-sistema (12) di cui 6 doppi o gemellati (Fiano-Montelibretti, Bracciano-Fiumicino; Anzio-Nettuno; Colferro-Valmontone; Tivoli-Guidonia; Monterotondo-Mentana) e 2 sono integrativi (Ciampino ed Albano). Il sub-sistema Fiumicino-Bracciano, pur avendo denominazione comune, presenta i due centri con offerta funzionale distinta.

all'innovazione, al turismo a seconda della diversa caratterizzazione dei sub-sistemi locali.

Fra i centri con valenza metropolitana emergono per il ruolo specifico Civitavecchia, Fiumicino e Ciampino quali porte del sistema di relazioni nazionali ed internazionali della provincia metropolitana e Pomezia quale polo metropolitano di maggior rilievo industriale.

- **I centri di base**, costituiti da uno o più centri di maggior peso o rappresentatività presenti nei 41 sistemi urbani morfologici locali in cui si articola il sistema insediativo della provincia (cfr. 9.2.1). Essi sono proposti come punti di riferimento organizzativo dell'offerta di servizi alla popolazione, dei sistemi di centri collinari e montani (o di insediamenti diffusi nelle aree agricole insediate) legati da relazioni di prossimità e dalla morfologia dei luoghi, per i quali sono da favorire intese intercomunali ed iniziative di pianificazione urbanistica coordinata.

Tra i più idonei a questo ruolo risultano i centri di: Tolfa, Manziana-Anguillara, Cerveteri, Campagnano, Castelnuovo di Porto, Rignano Flaminio, Capena, Montorio Romano, Palombara Sabina, Vicovaro, Arsoli, Marano Equo, S. Gregorio da Sassola, Olevano Romano, Genazzano, Zagarolo, Colonna, Montecompatri, Marino, Genzano di Roma, Artena, Segni, Ardea, Nettuno

Tabella 12.1/ n.1 Rete urbana provinciale: specializzazione funzionale programmatica dei centri di sistema e subsistema con valenza metropolitana

		Funzioni						
		Mantenimento	Direzionalità	Ricerca e Università	Servizi per la cultura e la salute	Servizi alla produzione	Servizi al turismo	
Centri	di sistema e sub-sistema	Roma	⊖	X	⊖	X	X	X
		Civitavecchia	⊖	X	X	X	⊖	X
		Fiano Montelibretti	⊖	X	⊖	⊖	X	⊖
		Tivoli	X	X	X	X	X	X
		Guidonia	X	X	X	X	X	X
		Velletri	X	⊖	⊖	X	⊖	⊖
	di sub-sistema	Pomezia	X	X	X	X	X	⊖
		Fiumicino	X	X	⊖	X	X	X
		Bracciano	X	⊖	⊖	X	⊖	X
		Monterotondo	X	X	⊖	X	X	⊖
		Mentana	X	X	⊖	X	X	⊖
		Frascati	⊖	X	X	X	⊖	⊖
		Ciampino	⊖	X	⊖	⊖	⊖	⊖
		Albano	⊖	X	⊖	⊖	X	⊖
		Subiaco	⊖	⊖	⊖	X	⊖	X
		Palestrina	X	⊖	⊖	X	X	X
		Colleferro	X	X	X	X	X	X
		Valmontone	X	X	X	X	X	X
Anzio	⊖	X	⊖	X	⊖	X		
Nettuno	⊖	X	⊖	X	⊖	X		

X = incremento dell'offerta di funzioni > al 25% della popolazione servita

⊖ = incremento dell'offerta di alcune funzioni < al 25% della popolazione servita

b. Le funzioni strategiche, per il loro livello di specializzazione costituiscono servizi vendibili su di un mercato più ampio della provincia e principale occasione di sviluppo innovativo della stessa.

Il Piano prevede una maggior definizione territoriale, specializzazione funzionale, qualificazione interna e relazioni a sistema delle sedi, superando l'attuale frammentazione e commistione degli usi, attraverso l'organizzazione delle sedi in **“Parchi delle funzioni strategiche metropolitane”** (P.S.M.), perlopiù di carattere intercomunale, direttrici o cittadelle di funzioni integrate e servizi moderni di livello nazionale e metropolitano.

I Parchi accolgono funzioni dell'economia (direzionalità economica ed amministrativa, servizi alla produzione, centri congressuali e fieristici, business center, etc.) della conoscenza ed innovazione (ricerca e sviluppo, innovazione tecnologica, formazione superiore universitaria, comunicazioni, etc.) e del tempo libero (benessere, termalismo, sport, turismo, etc.).

I Parchi sono costituiti, nel modello europeo, da aree attrezzate (oggi in parte già impegnate da ampliare o di nuovo impianto) dotate di servizi molto organizzati e di dotazioni urbanistiche ed ambientali di elevato livello, localizzate in condizioni di accessibilità diretta alle infrastrutture nazionali ed alle reti metropolitane, 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.

La localizzazione dei Parchi per le funzioni strategiche nella tav. TP2 è orientativa, essa tuttavia comporta per i Comuni, in sede di adeguamento dei PRG, un'azione di salvaguardia rispetto a possibili usi inadeguati, impropri o frammentati delle aree. L'attuazione degli interventi in detti ambiti è subordinata alla promozione di intese o Accordi di Programma promossi dalla Provincia, dai Comuni e dagli altri soggetti interessati finalizzati alla redazione di Piani-Programma di fattibilità degli interventi stessi.

I parchi delle funzioni strategiche metropolitane comprendono o coincidono in alcuni casi con strutture e servizi più specializzati quali parchi termali, parchi scientifici e tecnologici, sedi universitarie, parchi tematici e per il tempo libero e per lo sport.

I Piani-Programma definiscono gli altri soggetti, pubblici e privati, da coinvolgere nell'iniziativa, la filiera di usi compatibili da favorire, il modello organizzativo o lo schema d'assetto strutturale delle aree (masterplan); i requisiti urbanistici ed ambientali delle stesse, gli strumenti operativi urbanistici e di gestione, le regole di perequazione interna e di compensazione ambientale.

c. I parchi di funzioni strategiche metropolitane proposti dal PTPG sono i seguenti:

- **P.S.M.1. parco di funzioni strategiche metropolitane – Civitavecchia.**
Ambito per funzioni di servizio integrate (direzionali, ricettive, fieristiche-congressuali) legate alla funzione portuale (traghetti-crociéristico) e alla direzionalità urbana recuperando alcune aree dismesse urbane (centrale ENEL Fiumaretta, Cementificio, Vecchio Ospedale, Carcere,...).
- **P.S.M.2. parco intercomunale di funzioni strategiche metropolitane direttrice Roma/Fiumicino,** costituito da quattro gruppi di aree (a, b, c,d).
I quattro gruppi di aree, disposte lungo il corridoio infrastrutturale costituito da: Autostrada per l'Aeroporto, complanari, via Portunese, servizio ferroviario

metropolitano, sono caratterizzate da filiere di funzioni e attività specializzate per ogni gruppo di aree: **a.** nuove aree per servizi logistici attività ad alta tecnologia, Business District, Business Park, terziario avanzato, direzionalità e uffici di rappresentanza connessi all'Aeroporto Internazionale di Fiumicino, a Cargocity ed alla prevista piattaforma logistica CII **b** nuove aree per uffici e servizi di rappresentanza, comunicazione e immagine, ricettività connessi Polo fieristico di Roma ed a Commercicity; **c** funzioni qualificate legate al tempo libero, sport, parchi tematici, ricettività e ricerca sperimentale nella prevista cittadella dell'ambiente e dell'energia rinnovabile sull'area da sottoporre a recupero ambientale di Malagrotta-Ponte Galeria (PST1), con relazioni con la centralità urbana di Massimina; **d.** funzioni ricettive e per lo sport, per la direzionalità, economica e amministrativa, Università (Magliana/ex Alitalia e limitato prolungamento oltre il GRA). Sulla stessa direttrice sulla via Magliana vecchia il nuovo PRG di Roma prevede sedi per la direzionalità economica e amministrativa, con operazioni di riqualificazione urbana a costituire una centralità di settore, e a sud della stessa via verso il Tevere sedi ricettive (Sheraton, Parco de' Medici) e per lo sport con forte esigenza di tutela e valorizzazione ambientale dell'area fluviale.

- **P.S.M.3. parco intercomunale (Roma/Guidonia) di funzioni strategiche metropolitane - direttrice Tiburtina**, costituito da due gruppi di aree (a, b).

Le due aree, disimpegnate dal sistema infrastrutturale costituito da: Autostrada A24 e relative complanari, dalla nuova via Tiburtina e dal servizio metropolitano su ferro, sono caratterizzate da due filiere di funzioni e attività distinte e specializzate, una legata al ciclo della conoscenza e dell'innovazione (**a.** Tecnopolo e aree di riserva per ulteriori ampliamenti di funzioni innovative legate alla presenza dell'Agenzia Spaziale) e una legata al ciclo dell'economia (**b.** Centro Agroalimentare Romano CAR con ampliamento di funzioni direzionali, attività e servizi coerenti o compatibili con la filiera dell'agroalimentare).

(Sulla stessa direttrice il Parco termale integrato PSM 10, cfr. tav. TP2).

- **P.S.M.4. parco intercomunale di funzioni strategiche metropolitane (Roma, Frascati e Monteporzio Catone) - direttrice Tuscolana/A2**, costituito da tre gruppi di aree (a, b, c).

I tre gruppi di aree, tagliate trasversalmente da un canale verde e disimpegnate dal sistema infrastrutturale costituito da Autostrada A2 e relative complanari prolungate fino a via Palmiro Togliatti, dalla via Tuscolana e dalle linee su ferro metropolitane, sono caratterizzati prevalentemente da filiere di funzioni legate alla direzionalità economica e amministrativa, comunicazione, conoscenza/innovazione, tempo libero. Il primo gruppo **a.** comprende le aree direzionali, per la formazione universitaria, servizi urbani e commercio, tempo libero di Centocelle, Torre Spaccata; il secondo gruppo **b.** funzioni direzionali economiche ed amministrative, commerciali, di rappresentanza e di ricettività, servizi urbani di settore e metropolitani nella centralità di Romanina, connesse all'industria del Cinema di Cinecittà e della via Tuscolana, città dei media, il terzo gruppo **c.** l'Università di Tor Vergata e i centri di ricerca pubblici (P.S.T.2 Parco Scientifico tecnologico in ampliamento delle aree Banca d'Italia, CNR, ESA-IRS, INFN-INAF e C.S. cittadella dello sport dentro il

Campus universitario).

- **P.S.M.5. parco intercomunale di funzioni strategiche metropolitane - Cesano e Anguillara**, costituito da tre gruppi di aree (a, b, c).
Cittadelle specializzate e aree di riserva per funzioni legate prevalentemente al ciclo della conoscenza, della ricerca e dell'innovazione (**a.** P.S.T.3. aree del Demanio dello Stato, militare e ferroviario: Centro di Ricerca e Sviluppo per l'energia e il nucleare con aree di riserva per l'ampliamento dell'ENEA e nuove sedi di decentramento dell'Università e laboratori di ricerca; **b.** due luoghi specializzati per le telecomunicazioni e le funzioni tecnologiche avanzate; **c.** la centralità metropolitana prevista dal nuovo PRG di Roma).
- **P.S.M.6. parco intercomunale (Monterotondo/Montelibretti/Passo Corese) di funzioni strategiche metropolitane - direttrice Salaria** costituito da tre aree (a, b, c).
Ambito per funzioni specializzate coerenti con la filiera della ricerca per l'ambiente e l'agricoltura, il settore agroalimentare e la bioenergia sulle aree pubbliche della Salaria con possibilità di essere ampliate a costituire parchi scientifici e tecnologici come evoluzione dei centri di ricerca già presenti: **a.** P.S.T.4. Parco scientifico e tecnologico in ampliamento delle attuali sedi del CNR a Monterotondoscalo e Tormancina; **b.** ampliamento dell'Istituto sperimentale del Ministero delle Politiche Agricole a Fontanili/Montelibretti, sedi di decentramento di funzioni universitarie compatibili; **c.** nuove aree per la ricerca sulle biotecnologie sulle aree dismesse del Demanio militare a S.Lucia/Montelibretti.
- **P.S.M.7. parco intercomunale di funzioni strategiche metropolitane - Artena, Colferro, Valmontone** costituito da tre gruppi di aree (a, b, c).
Cittadelle specializzate su filiere compatibili di funzioni integrate dell'economia, della conoscenza/innovazione tecnologica, formazione superiore e del tempo libero organizzate secondo un modello policentrico con tre gruppi di sedi collegate tra loro e integrate ai corrispondenti centri urbani: **a.** Artena (P.S.T.5. centro ricerca sull'energia pulita promosso dall'Università La Sapienza e nuove aree per servizi, sport e funzioni di interesse metropolitano compatibili, **b.** Colferro (P.S.T.6. parco scientifico-tecnologico, incubatore e Bic, sede della Facoltà di Ingegneria di Tor Vergata, uffici e direzionalità economica e servizi ad interfaccia urbana nelle aree dell'ex polverificio e dell'ex cementificio, prevedendo anche operazioni di recupero ambientale e riordino, inserimento di spazi pubblici e completamento della costruzione urbana), **c.** Valmontone (P.T.I.1. polo turistico integrato del tempo libero e del commercio relazionato al sistema ricettivo, culturale e di servizi urbani dei tre centri storici).
- **P.S.M.8. parco di servizi integrati metropolitani - Castel Romano.**
Cittadella integrata di funzioni strategiche legate ai servizi alla produzione, alla ricerca applicata tecnologica o di settori specializzati, al tempo libero e al commercio (nell'area ASI: Centro di ricerca CSM, Aree di ricerca chimica e farmaceutica, Area degli stabilimenti De Laurentis, produzioni mediatiche, ecc.) da sviluppare in relazione al Parco produttivo di Pomezia PPM5, tenendo conto della contiguità dei parchi di Decima Malafede e del Litorale

P.S.M.9. parco termale Acqua Felix-Terme Taurine – Civitavecchia (P.T.M. 1)

Cittadella specializzata del benessere e del tempo libero connessa allo svincolo Civitavecchia sud dell'Autostrada A12, relazionata al polo di servizio ricettivo e sportivo a ridosso dell'innesto A12/ss.1 Aurelia, alle attività del turismo escursionistico e naturalistico del Parco della Tolfa-Cerite e del turismo balneare.

- P.S.M.10. parco termale intercomunale integrato Tiburtino (P.T.M.2.)

Ambito di interesse metropolitano con accesso diretto alla grande rete, a interfaccia ambientale (continuità con l'area protetta della Valle dell'Aniene a sud tramite il canale verde delle Acque Albule e con il Territorio Agricolo Tutelato del nastro verde ad ovest, componenti della Rete Ecologica Provinciale) e urbana (occasione di riordino e qualificazione urbanistica dei due centri), specializzato sulle funzioni dedicate al tempo libero, allo svago, allo sport, al benessere, alla sanità, al turismo (turismo termale, culturale e congressuale) e su altri servizi strategici e urbani compatibili, da realizzare in forma coordinata fra i Comuni di Tivoli e Guidonia, in continuità con il parco dell'Aniene e relazionato al sistema delle Ville Adriana, d'Este e Gregoriana e ai centri storici.

Ai parchi si affiancano come componenti della rete di luoghi delle funzioni strategiche:

- **U. sedi preferenziali di decentramento di attività universitarie di eccellenza** ovvero le sedi esistenti da valorizzare e i nuovi nodi della rete di formazione superiore e ricerca universitaria proposti dal piano (U.1. Civitavecchia; U.2. Bracciano e Anguillara; U.3. Monterotondo, Mentana, Guidonia; U.4. Frascati; U.5. Ariccia e alcuni centri dei Castelli sull'Appia; U.6. Pomezia; U.7 i Castelli della Sapienza: Artena, Genazzano, Palestrina, Valmontone, Colleferro, Segni).
- **Le centralità previste dal nuovo PRG di Roma** (La Storta, S. Maria della Pietà, Acilia-Madonna, Ostia, Alitalia-Magliana, Saxa Rubra, Bufalotta, Rebibbia-Pontemammolo, Pietralata, Ponte di Nona-Lunghezza, Torre Spaccata, Romanina, Ostiense, Eur sud-Castellaccio, Valcannuta, Pisana-Ponte Galeria, Massimina, Anagnina-Romanina).

d. Per le funzioni legate al ciclo della produzione, distribuzione e commercializzazione delle merci, nella presente fase di ristrutturazione e modernizzazione delle attività, il Piano prevede il riordino e la qualificazione a fini di recupero delle competitività delle aree di concentrazione delle sedi produttive già presenti nella provincia, favorendo l'organizzazione per **“parchi di attività produttive”(P.A.)** anche intercomunali, dotati di accessibilità, integrazione a filiera delle stesse, servizi specializzati ed ambientali.

I Parchi di attività, a base intercomunale, promossi d'intesa con la Regione dalla Provincia e/o dagli Enti locali interessati, possono essere attuati e gestiti utilizzando la formula dei consorzi per le Aree di sviluppo industriale (L.R. 13/97, già in atto con l'ASI Albano-Pomezia (Consorzio area industriale Roma-Latina) o

quella dei Consorzi delle Aree Industriali Attrezzate (AIA) previsti dalla legislazione sulle PMI (L.R. 21/93 e 14/98) e dalla L.R. 36/01 sui Distretti industriali e Sistemi produttivi locali, valutando la possibilità di partecipazione diretta alla realizzazione e gestione delle attrezzature comuni delle stesse imprese.

I Parchi possono essere attuati e gestiti anche attraverso la creazione di società di scopo miste pubblico- private, in cui saranno coinvolti come soci gli attori locali, avente la forma giuridica o di un consorzio o di un'associazione temporanea d'impresa (ATI), che esaurirà il suo compito con la progressiva cessione delle quote ai soci privati, fino alla sua completa privatizzazione.

Per le azioni da sviluppare nei parchi di attività, il PTPG formula le seguenti direttive, coerenti con le direttive regionali per il settore espresse nello *Schema di Piano Territoriale Regionale Generale 2000*:

- favorire l'integrazione funzionale delle attività produttive secondo una linea di maggior specializzazione a filiera che valorizzi i caratteri propri di ciascun nucleo e sistema economico locale;
- indirizzare le destinazioni d'uso delle aree favorendo le destinazioni connesse al ciclo della produzione e distribuzione delle merci e dei relativi servizi ed attività economiche coerenti, scoraggiando le destinazioni connesse alle funzioni urbane ed ai servizi alle famiglie, alla distribuzione commerciale al dettaglio, da mantenere nei centri urbani;
- favorire la dotazione di servizi specializzati in rapporto alle esigenze di innovazione del sistema produttivo. La programmazione dei servizi deve evitare duplicazioni tra i nuclei e rispondere ad economie di scala e di accessibilità e a prospettive di fattibilità verificate sul mercato.
- I servizi specializzati riguardano: centri servizi al mercato; incubatori di azienda (BIC); centri di ricerca e d'innovazione tecnologica; parchi scientifici o parchi tecnologici; centri di deposito e movimentazione delle merci come le previste "piattaforme logistiche"; business center; centri grossisti; fiere e mercati espositivi; grande distribuzione commerciale; reti di comunicazione telematica etc.
- migliorare le condizioni di accessibilità diretta dei parchi di attività alla rete nazionale e provinciale;
- avviare il riordino e la riqualificazione urbanistica degli assetti interni dei parchi in modo da garantire, attraverso la redazione di piani esecutivi o di recupero, la trasformazione ordinata delle aree dismesse e di quelle libere ed il progressivo attuarsi delle opere di urbanizzazione;
- incrementare le dotazioni ambientali sia per quanto attiene ai servizi ed alle reti tecnologiche per il disinquinamento delle acque reflue e dell'aria e per lo smaltimento dei rifiuti, sia per gli aspetti verdi (% superfici alberate e superfici permeabili) e di immagine.

Circa gli agglomerati di Pomezia-S. Palomba e Castel Romano appartenenti al Consorzio ASI Roma-Latina, il piano propone, insieme ad una riserva di aree in ampliamento, una maggior specializzazione produttiva delle due aree, il coordinamento dell'offerta di servizi specializzati e l'ampliamento sul

territorio del campo d'azione del Consorzio estendendolo alle aree industriali di previsione dei PRG comunali (Pomezia) ed alle aree di piccole e medie imprese dell'indotto più prossime, l'incremento delle relazioni con sistemi produttivi e di servizi contigui (Anzio-Aprilia, Castel Romano).

Il Piano propone l'attivazione e la riorganizzazione dei seguenti **Parchi di attività produttive metropolitane:**

- **P.P.M.1. parco di attività produttive e servizi specializzati di Civitavecchia.**
Ambito di attività produttive connesse alle attività legate al ciclo delle merci e all'attività portuale con ampliamento eventuale verso le aree industriali contigue di Allumiere e Tarquinia. A servizio del parco é previsto I.P.1. centro intermodale di Civitavecchia con scalo merci e centri di servizio alla produzione
- **P.P.M.2. parco intercomunale di attività produttive integrate e servizi specializzati - Valle del Tevere** costituito da tre gruppi di aree (a, b, c).
Direttrice di attività produttive miste ed attività connesse alla logistica, alla grande distribuzione e all'agro-industria: **a.** aree di Fiano **b.** aree di Ponte del Grillo con il progetto di recupero e riuso delle aree/edifici dismessi dell'ex Centro della Protezione civile **c.** aree del Demanio statale a Montelibretti con I.P.2. nuovo centro intermodale delle ferrovie per la logistica merci e aree attrezzate per centri di servizio alla produzione.
- **P.P.M.3. parco intercomunale di attività produttive - Guidonia e Tivoli.**
Ambito di attività produttive tradizionali, caratterizzato dalla presenza delle cave e delle attività artigianali-industriali connesse alla lavorazione, trasformazione, commercializzazione del travertino in parte prossime all'area di estrazione e in parte appoggiate all'Itinerario tangenziale est (Distretto specializzato del travertino).
- **P.P.M.4. parco di attività produttive specializzate - Colleferro**
Ambito di attività produttive e miste "non inquinanti" legate alla industria aeronautica, spaziale e meccanica collegate a C.I.2. piattaforma logistica/center gross/stoccaggio merci.
- **P.P.M.5. parco intercomunale di attività produttive miste integrate e servizi specializzati di Pomezia, Albano, Roma** costituito da due gruppi di aree (a, b).
Ambito di attività legate al ciclo della produzione e distribuzione merci (sedi industriali ed artigianali, depositi all'ingrosso, trasporto, stoccaggio e distribuzione merci,...) e dotazione di servizi moderni e specializzati in rapporto alle nuove esigenze del sistema produttivo (servizi alle imprese e d'innovazione del sistema produttivo, servizi per gli addetti, impianti tecnologici e civili, centro intermodale,...). Comprende: **a.** le aree ASI in località Santa Palomba, Cancelliera, Pavona, Cecchina con I.P.3 Centro Intermodale di Santa Palomba e **b.** le aree di PRG (Pomezia) collocate su Via Pontina, ai margini dell'area protetta di Decima-Malafede e del Territorio Agricolo Tutelato (Nastro verde sud orientale).
- **P.P.M.6. parco intercomunale di attività produttive miste - via Nettunense** costituito da due gruppi di aree

Ambito di attività industriali miste per attività chimiche, di cantieristica navale e di trasformazione dei prodotti ittici, comprende: **a.** le aree ASI Roma-Latina (nei Comuni di Anzio, Nettuno e Aprilia) **b.** le aree industriali di PRG dei Comuni di Anzio, Nettuno.

L'Assessorato allo Sviluppo Economico ed Attività Produttive della Provincia di Roma con il Comune di Sant'Oreste, ha promosso un centro polifunzionale integrato dedicato alla visibilità, alla promozione ed allo sviluppo delle attività produttive di eccellenza della Provincia e dei territori adiacenti all'area produttiva in località Piana della Picara, sede del futuro Expo, con soluzione da rendere compatibile con la prevista area protetta della valle del Fiume Tevere.

Inoltre nel territorio provinciale il piano segnala, su proposta dei comuni: **Aree attrezzate per attività artigianali, fieristiche e di servizio intercomunali** (Formello, Castel Madama, Mandela/Vicovaro, Olevano/Genazzano, Frascati, Colonna/San Cesareo, Lariano, Ciampino/Marino,...). Altre **aree attrezzate per attività artigianali e di servizi**, di carattere locale e di limitata dimensione organizzate sul modello della "piazza artigianale", sono in contiguità delle costruzioni urbane dei centri di sub-sistema e di base promosse tra Provincia, Enti locali e privati interessati.

Infine, dentro la costruzione urbana di Roma si richiamano: **le principali direttrici produttive previste dal nuovo PRG** (direttrice di attività industriali miste a terziario lungo la Salaria; direttrice di attività produttive innovative lungo la Tiburtina; direttrice di attività produttive e di funzioni di interesse strategico lungo la Prenestina; direttrice di attività produttive artigianali miste a commerciale sulla vetrina del GRA).

La Provincia, attraverso l'ASP-Colline Romane per il Patto Territoriale delle Colline Romane e la SpA Provincia Attiva (costituita con Deliberazione di Consiglio Provinciale n° 151 del 3 agosto 2006, con il compito di svolgere attività strumentali al sostegno ed allo sviluppo delle attività di programmazione territoriale ed economica della Provincia di Roma e degli enti locali operanti nell'ambito provinciale, compresa l'attività finalizzata alla ricerca di finanziamenti pubblici) per il restante territorio provinciale e l'Assessorato per le Attività Produttive potranno svolgere un ruolo di promozione dei programmi di adeguamento degli insediamenti produttivi specializzati. Essi, di concerto con gli Enti Locali, i Consorzi (ASI-AIA) e le categorie interessate, promuovono patti territoriale e contratti d'area per fruire dei fondi regionali e dell'Unione Europea, avviano o partecipano alle conferenze di servizio per coordinare le autorizzazioni, prevedono la formazione di società miste per l'attuazione degli interventi, favoriscono gli accordi con Università ed istituti di ricerca per l'innovazione tecnologica.

e. Per le **funzioni connesse al turismo ed al tempo libero metropolitano** nelle sue caratterizzazioni (termale, marino, lacuale, montano, congressuale, culturale, ambientale, sportivo) insieme all'ampliamento dell'offerta di servizi specializzati di livello metropolitano, è necessario migliorare l'organizzazione e l'uso del territorio locale ai fini di un ulteriore e più qualificato sviluppo di queste funzioni. Occorre infatti tutelare e valorizzare le risorse specifiche dei luoghi ed incentivare le dotazioni di attrezzature specializzate (ricettive, commerciali, sportive, ecc.) del

territorio e dei centri che valorizzano il potenziale di integrazione intersettoriale sul territorio di cui il settore turistico è portatore con l'offerta di beni culturali ed ambientali, di produzioni agricole ed artigiane, di funzioni di servizio urbane, di mobilità a più livelli.

I punti di forza dell'azione di valorizzazione ed attrezzature dei luoghi e centri turistici della Provincia (cfr. art. 76 L.R. 14/99) riguardano prioritariamente il termalismo (Tivoli-Guidonia, Civitavecchia), le stazioni invernali (Monte Livata, Arcinazzo), il turismo marino della costa nord e sud e quello dei laghi; il turismo naturalistico nelle aree protette e nelle aree agricole tutelate (agriturismo), il turismo culturale nelle zone archeologiche di fruizione di massa (Cerveteri, Lavinium, Veio, Gabi, Villa Adriana, Ostia Antica, Tuscolo) e quello degli itinerari e centri storici (cfr. 7.4.5.).

Nel suo radicarsi nel territorio e nel sistema urbano locale lo sviluppo turistico richiede, oltre che politiche provinciali di settore (ASP-Colline Romane, SpA Provincia Attiva e agenzie locali), una pianificazione locale stabilmente orientata a base intercomunale e l'attivazione su promozione della Provincia dei previsti Distretti turistici locali (L. 135/2001) e dei Distretti culturali (cfr. cap. 7.5.).

La Provincia, d'intesa con i comuni interessati, promuove specifici progetti tematici per la valorizzazione dei sistemi turistici provinciali, considerando in particolare:

- la ricettività nelle sue diverse tipologie (alberghi, pensioni, ostelli, affittacamere, agriturismo, campeggi) con l'assunzione e la specificazione delle normative nazionali e regionali, integrate da norme sulla multiproprietà;
- l'individuazione e la localizzazione di ricettività "a catena" o "integrata": es. agriturismo, centri loisire, parchi a tema, ostelli;
- la promozione di strutture ricettive diffuse (albergo diffuso) legate al recupero urbanistico di quartieri, borghi, residenze in abbandono o dismesse nei centri storici della provincia, da rendere disponibili nelle forme di residenze temporanee o stagionali;
- la viabilità paesistica provinciale e locale (es. strade bianche, ciclabili) percorsi natura e storia;
- gli standards di carico e di impatto delle diverse strutture turistiche sui litorali, le coste, gli ambienti naturali protetti, con prescrizioni per i piani attuativi delle opere;
- il riuso compatibile dei demani militari o di altro tipo dismessi o di edifici e complessi industriali dismessi (cfr. cap. 12.5 e 6);
- il riuso di edifici storici legati a funzioni desuete (chiuse, mulini, etc.);
- la predisposizione di aree a campeggio e per le attrezzature del turismo itinerante nei comuni maggiormente interessati da presenze turistiche.

La programmazione provinciale dovrà pertanto essere orientata alla "promozione turistica integrata" sia tra le varie forme di turismo presenti in un territorio metropolitano dai caratteri molto diversificati (turismo rurale, ambientale, religioso, balneare, fluviale e lacuale, congressuale e termale, etc.) sia tra le istituzioni di diverso livello e i soggetti privati operanti nel settore.

12.2. Sistema insediativo funzionale: Servizi generali, pubblici e di uso pubblico, di interesse provinciale ed intercomunale

Obiettivo del Piano è l'adeguamento della dotazione di servizi pubblici o di uso pubblico d'interesse sovracomunale, la loro equilibrata distribuzione sul territorio provinciale in rapporto alla popolazione insediata, la loro organizzazione in riferimento ad ambiti intercomunali di gestione integrata ed efficiente che il Piano individua orientativamente nei 12 sub-sistemi funzionali locali oltre Roma e nei 41 sistemi urbani morfologici.

I servizi considerati dal PTPG, in quanto di più diretto interesse e competenza provinciale ed intercomunale (cfr. LR 14/'99), per lo più rivolti alla popolazione, all'ambiente ed alle città, riguardano:

- a. servizi di interesse generale:
 - strutture sanitarie di base,
 - strutture scolastiche relative alla scuola secondaria superiore,
 - altri servizi (centri per l'impiego, musei, biblioteche),
- b. servizi ambientali per attività culturali, sportive, turistiche e per il tempo libero,
- c. servizi della distribuzione commerciale (cfr. cap.12.3).

La localizzazione orientativa di questi servizi (a,b) è documentata nelle tav.le RTsif 12.1 e 12.2.

Sotto il profilo quantitativo (cfr. tab. 9.3/n.4 e A 9/n.9) la dotazione media di aree "realmente disponibili" per abitante per i servizi di interesse generale risulta al 2001 pari a 4,8 mq/ab per la provincia, di cui 5,4 mq/ab a Roma e 3,3 mq/ab negli altri comuni.

Per i servizi ambientali risulta di 5,7 mq/ab per la provincia, di cui 5,9 mq/ab a Roma e 5,3 mq/ab negli altri comuni.

Se ci si riferisce alle dotazioni di aree programmate dai PRG (vigenti al 2004 (cfr. tab A10.6 n.14) risulta per i servizi generali 1,84 mq/ab per l'intera provincia, di cui 1,70 mq/ab a Roma e 2,12 mq/ab negli altri comuni, e per i servizi ambientali (parchi di rilevanza urbana e territoriale) 39,64 mq/ab per la provincia, di cui 29,8 mq/ab per Roma e 61,30 mq/ab negli altri comuni.

Nel loro complesso questi dati, se confrontati ad esempio con gli standards previsti dal DM 2.4.'68 (pari a 2.5 mq/ab per attrezzature di interesse generale per istruzione e sanità e 15 mq/ab per parchi urbani e territoriali), segnalano, pur nella approssimazione delle categorie di confronto, una buona dotazione di aree provinciali per i servizi generali.

Ancor più per i servizi ambientali, parchi compresi, la dotazione media di aree per abitante nella provincia risulta largamente superiore allo standard citato.

Tuttavia, si tratta di dati medi che nascondono dotazioni rilevanti e carenze preoccupanti se analizzati per comuni o sistemi di comuni.

Per i **servizi sanitari** le principali strutture, previste dal piano Sanitario Regionale, sono presenti nei comuni di Civitavecchia, Bracciano, Monterotondo,

Tivoli, Guidonia, Palestrina, Ostia, Frascati, Albano, Genzano, Velletri. In numerosi altri comuni della provincia sono presenti presidi sanitari e centri di eccellenza. È da segnalare la previsione di realizzazione del Nuovo Policlinico dei Castelli nel comune di Ariccia.

Delle 8 ASL presenti nella provincia 3 organizzano i servizi nel territorio degli altri comuni (Roma F, Roma G e Roma H).⁵

Per i **servizi dell'istruzione superiore** sono di grande rilievo le competenze provinciali relative all'istruzione secondaria superiore, che impegnano buona parte della programmazione provinciale delle opere pubbliche.⁶

Questa risponde ai bisogni di nuovi servizi scolastici espressi dai Comuni e dagli Organismi territorialmente competenti (34 Distretti Scolastici⁷) e tiene conto delle direttive del Provveditorato agli studi, del Ministero P.I. e delle linee di sviluppo economico e sociale della Regione.

Gli obiettivi principali da perseguire sono:

- ottenere un “prodotto scuola” che si ponga quale elemento dinamico del sistema insediativo, capace di armonizzarsi con l’offerta di formazione a largo spettro propria dei nostri tempi, servizio integrato con la vita della città, disponibile nell’arco delle 24 ore, e con prospettive di attivare risorse economiche ed iniziative sociali nel rispetto della compatibilità ambientale.
- realizzare nuovi complessi scolastici nelle periferie urbane di recente formazione e nei comuni della provincia con forte incremento della popolazione, ai fini della riqualificazione urbana e della riduzione del pendolarismo, tenendo conto di una adeguata collocazione rispetto alle linee del trasporto pubblico e del principio della intercomunalità;
- completare i complessi scolastici già esistenti;

⁵ **Roma F** Ambito territoriale – Comuni di : Allumiere, Anguillara Sabazia, Bracciano, Campagnano di Roma, Canale Monterano, Capena, Castelnuovo di Porto, Cerveteri, Civitavecchia, Civitella San Paolo, Fiano Romano, Filacciano, Formello, Ladispoli, Magliano Romano, Manziana, Mazzano Romano, Morlupo, Nazzano, Ponzano Romano, Riano, Rignano Flaminio, Sacrofano, Sant’Oreste, Santa Marinella, Tolfa, Torrita Tiberina, Trevignano Romano.

Roma G Ambito territoriale – Comuni di: Affile, Agosta, Anticoli Corrado, Arcinazzo Romano, Arsoli, Artena, Bellegra, Camerata Nuova, Canterano, Capranica Prenestina, Carpineto Romano, Casape, Castel San Pietro, Castelmadama, Cave, Cerreto Laziale, Cervara di Roma, Ciciliano, Cineto Romano, Colferro, Fonte Nuova, Galliciano nel Lazio, Gavignano, Genazzano, Gerano, Gorga, Guidonia Montecelio, Jenne, Labico, Licenza, Mandela, Marano Equo, Marcellina, Mentana, Monteflavio, Montelanico, Montelibretti, Monterotondo, Montorio Romano, Moricone, Nerola, Olevano Romano, Palestrina, Palombara Sabina, Percile, Pisoniano, Poli, Riofreddo, Rocca Canterano, Rocca di Cave, Rocca Santo Stefano, Roccagiovine, Roiate, Roviano, Sambuci, San Cesareo, San Gregorio da Sassola, San Polo dei Cavalieri, San Vito Romano, Sant’Angelo Romano, Saracinesco, Segni, Subiaco, Tivoli, Vallepietra, Vallinfreda, Valmontone, Vicovaro, Vivaro Romano, Zagarolo.

Roma H Ambito territoriale – Comuni di : Albano Laziale, Anzio, Ardea, Ariccia, Castelgandolfo, Ciampino, Colonna, Frascati, Genzano di Roma, Grottaferata, Lanuvio, Lariano, Marino, Monte Porzio Catone, Montecompatri, Nemi, Nettuno, Pomezia, Rocca di Papa, Rocca Priora, Velletri

⁶ (cfr relazione del Direttore e dei Dirigenti del Dipartimento X Dott. Colacicco, Arch P. Daquanno e M. Costantini).

⁷ I distretti scolastici presenti nella provincia risultano:

- a Roma, dal 9 al 28 in ciascuno dei 19 municipi urbani e a Fiumicino

- negli altri comuni, 29 Civitavecchia, 30 Bracciano, 31 Morlupo, 32 Monterotondo, 33 Guidonia, 34 Tivoli, 35 Subiaco, 36 Palestrina, 37 Frascati, 38 Colferro, 39 Velletri, 40 Marino, 41 Pomezia, 42 Albano Laziale, 43 Anzio

- valorizzare le capacità dei nuovi manufatti di porsi come elementi di servizio per tutta la collettività, attraverso una configurazione che permetta l'utilizzo temporale differenziato di alcune unità di servizi (biblioteche, sale informatiche, dotazioni sportive, ecc.) e che rappresenti al contempo un elemento di riqualificazione urbana (funzione attiva delle coperture, assetto vegetazionale, spazi da cedere in concessione, ecc);
- applicare tecnologie avanzate per la realizzazione di edifici intelligenti caratterizzati dal controllo centralizzato ed ottimizzato degli impianti, dall'utilizzo di fonti energetiche alternative e dall'applicazione di criteri avanzati di sicurezza, illuminazione e comunicazione.⁸

In allegato viene riportato l'elenco delle strutture scolastiche presenti nella provincia di Roma (cfr. A.12/n.2).

Tra gli altri servizi i **centri per l'impiego** sono stati creati dall'Amministrazione provinciale, in virtù del trasferimento di funzioni e compiti dallo Stato agli Enti locali, come strutture operative dei Servizi per l'impiego; essi sono finalizzati a facilitare l'accesso al mercato del lavoro in ambito locale, garantendo agli occupati ed ai disoccupati idonei livelli di informazione, di formazione e aggiornamento professionale, di consulenza e intermediazione fra domanda e offerta di lavoro sul territorio.

Il sistema organizzativo del servizio ha individuato nella provincia 9 centri per l'impiego: Roma, Civitavecchia, Colferro, Tivoli, Pomezia, Monterotondo, Frascati, Tiburtino e Dragoncello con sedi decentrate, per un totale di 23 sedi dislocate in tutto il territorio provinciale.

Per le biblioteche ed i musei locali, la Provincia svolge un ruolo di sostegno e di coordinamento degli Enti locali, al fine di garantire la promozione culturale del territorio.

Per **le biblioteche**, la Provincia, in attuazione della delega per l'organizzazione di attività di formazione ed aggiornamento del personale che opera presso le biblioteche comunali presenti sul territorio provinciale, analogamente agli operatori dei musei locali e degli archivi storici, ha dato vita negli anni al Sistema Bibliotecario Provinciale, nell'ambito della Organizzazione Bibliotecaria Regionale.

Il Sistema Bibliotecario ha come obiettivo istituzionale, quello di assicurare il servizio di pubblica lettura, favorendo forme di cooperazione a livello sovracomunale che danno vita a sistemi bibliotecari locali, per favorire il radicamento delle comunità nella storia e nella cultura dei rispettivi territori.

Tra questi:

- Consorzio Sistema Bibliotecario dei Castelli Romani;
- Sistema Bibliotecario Ceretano-Sabatino;
- Sistema Bibliotecario Monti Prenestini.

⁸ Cfr. relazioni a cura del Dott.F. Colacicco, arch.P.Daquanno, arch. M.Costantini in Allegato 15/4

La rete dei servizi bibliotecari si articola nel territorio e negli insediamenti in forma capillare con le biblioteche scolastiche, le biblioteche di interesse locale (27), le biblioteche ecclesiastiche (16), le biblioteche specialistiche di interesse scientifico (15) e quelle specializzate nella storia del territorio (7), per un totale di 96 sedi provinciali, oltre quelle della città di Roma.

I luoghi di sedimentazione della cultura e dell'identità storica della provincia si completano con l'estesa **rete di musei**; in particolare, oltre ai 112 musei censiti ufficialmente nella città di Roma, nei centri della provincia sono presenti 52 musei in parte dipendenti da istituzioni nazionali e regionali, ma molti affidati ad istituzioni ed enti locali da sostenere con il supporto della Provincia.

Sono inoltre da ricordare come servizi alla popolazione, seppure non di competenza provinciale, per il loro ruolo polarizzante i tribunali dislocati nei centri di: Tivoli, Civitavecchia e Velletri.

I servizi per attività culturali, sportive, turistiche e per il tempo libero sono documentati nelle tav. RTsif12.1 e 12.2 attraverso le seguenti tipologie di attrezzature: parchi urbani e territoriali, grandi complessi sportivi, grandi complessi archeologici e monumentali per la fruizione di massa, complessi turistico ricettivi e concentrazioni di attrezzature connesse al turismo balneare, centri termali, parchi tematici e di divertimento, centri di attività culturali.

La descrizione dello stato e dei problemi legati a queste attrezzature è sviluppata nelle diverse trattazioni tematiche del presente Rapporto accompagnata da indirizzi di risposta del Piano, anche ai fini di legare coerentemente queste attrezzature alle altre componenti di assetto del territorio.

Così ad esempio, occorre individuare le nuove tipologie dei cosiddetti "parchi tematici" del tempo libero o del commercio di massa perché diventino elementi componenti le costruzioni urbane ed occasione di riqualificazione delle stesse e nuovi luoghi dell'incontro sociale, contrastando le localizzazioni isolate o disperse nel territorio e le configurazioni tipologiche e formali ripetitive su modelli internazionali.

12.3 Sistema insediativo funzionale: servizi per la distribuzione commerciale di interesse provinciale.

Il D.L.vo 31 marzo 1998 n° 114, che riguarda la Riforma della disciplina relativa al settore del Commercio, ha stabilito tra l'altro che le Regioni definiscono gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali.

La Regione Lazio con legge n° 33 del 18 novembre 1999 ha fissato la "Disciplina relativa al Settore commercio" con la quale ha stabilito (art. 14) che:

"Al fine di favorire l'insediamento di attività commerciali, **gli atti di pianificazione territoriale delle Province e dei Comuni** devono essere adeguati ai criteri di programmazione urbanistico territoriale" di cui al capo II della stessa

L.R. 33/99, questi criteri riguardano il dimensionamento dei parcheggi per le nuove attività commerciali, la loro localizzazione, la viabilità di accesso, l'uso dei centri storici.

Mentre per le Provincie non è fissato nessun termine e per l'adeguamento, per i comuni (art. 22 L.R. 33/99) il termine per adeguare gli strumenti urbanistici è fissato nel limite di 180 giorni dall'entrata in vigore della legge Regionale.

La Legge Regionale, all'art. 28 fissa le disposizioni per il rilascio dell'autorizzazione all'apertura al trasferimento, e all'ampliamento delle grandi strutture di vendita, come definite dall'art. 24 della citata legge.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al parere favorevole espresso dal rappresentante della Regione, nell'ambito di una conferenza dei servizi a cui partecipa anche un rappresentante della Provincia (art. 29). La L.R. n° 14 del 99, relativa all'organizzazione delle funzioni per la realizzazione del decentramento amministrativo, all'art. 70 per il commercio, affida alle Provincie il compito di indicare nell'ambito del Piano Territoriale Provinciale gli indirizzi e i criteri come definiti dalla Regione per gli insediamenti delle attività commerciali, ai fini dell'espressione del parere provinciale richiesto.

Si ritiene utile di prevedere l'elaborazione di un Piano del commercio della Provincia di Roma, piano di settore distinto dal PTPG, redatto anche sulla base delle proposte dei Comuni con l'osservanza delle direttive e delle prescrizioni del PTPG nei vari settori da approvarsi in Consiglio ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. B) del D.Lgs. 267/2000. Questo strumento potrebbe costituire la "piattaforma" per la successiva concertazione con la Regione riguardo al documento programmatico per l'insediamento delle attività commerciali, l'unico che in base alla normativa vigente (art. 11 L.R. 33/1999) ha cogenza per quanto attiene gli indici di presenza e di sviluppo delle medie e grandi strutture di vendita.

Sotto il profilo del dimensionamento la Deliberazione del Consiglio Regionale 06.11.2002, n. 131, stabilisce programmaticamente gli indici per il rilascio delle autorizzazioni in riferimento alle tipologie delle strutture di vendita⁹.

⁹ Le tipologie sono definite dal D.L. 31 marzo 1998 n. 114, art. 4.

“Ai fini del presente decreto si intendono:

(omissis)

d) per esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

e) per medie strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto d) e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

f) per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto e);

g) per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini del presente decreto per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti”.

Per le medie strutture di vendita l'incremento massimo consentito delle strutture esistenti è del 25% per il Comune di Roma e del 15% per gli altri comuni della provincia.

Nei comuni privi di medie strutture le autorizzazioni possono raggiungere il limite complessivo di 1500 o 2500 mq a seconda della dimensione demografica del comune.

Per le grandi strutture di vendita l'incremento massimo consentito delle strutture esistenti è per il Comune di Roma (253.077 mq esistenti) del 75% e per gli altri comuni della provincia (136.666 mq esistenti) del 30%.

Si tratta di indici di programmazione generale, anche superabili in particolari situazioni indicate dalla legge, ai quali tuttavia il PTPG è tenuto ad adeguarsi, considerando peraltro anche la contenuta dotazione di questi servizi negli "altri comuni" della provincia.

La L.R. n° 33/99 stabilisce al capo II i **criteri di programmazione urbanistico-territoriale** per gli insediamenti commerciali; essi riguardano tra l'altro la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, la viabilità, la dotazione di parcheggi, l'intervento nei centri storici e nei centri di minore consistenza demografica.

Questi criteri sono integrati dalla citata Deliberazione del C.R. del 06.11.2002, n. 131, relativamente a temi, tra gli altri, relativa alla valorizzazione e recupero del territorio urbano, alla valorizzazione di addensamenti commerciali ed al recupero delle piccole e medie imprese, ai centri storici, agli interventi per le zone montane, rurali ed insulari.

Il PTPG considera utili ed impegnativi i criteri regionali ai quali si rimanda e fornisce alcuni **ulteriori indirizzi localizzativi e tipologici**, in coerenza con le strategie del piano:

- la localizzazione preferenziale delle grandi e medie strutture di vendita è prevista all'interno dei "Parchi di funzioni strategiche metropolitane" o dei "Parchi di attività produttive metropolitane" previste dal Piano (cfr cap. 12.1). Sono quindi escluse nuove localizzazioni disperse nei territori agricoli extraurbani o in prossimità dei caselli e degli svincoli o lungo i tracciati viari della grande rete o della rete metropolitana di primo e secondo livello provinciale;
- la localizzazione preferenziale delle medie strutture di vendita è prevista all'interno delle costruzioni insediative urbane come definite nella tavola TP2 o in diretta contiguità alle stesse, come occasione di riqualificazione degli insediamenti preesistenti o di nuova formazione, in condizioni di agevole accessibilità alle reti del trasporto collettivo;
- le grandi strutture di vendita sono da favorire in corrispondenza dei centri urbani con valenza metropolitana di sistema e sub-sistema locale individuati dal PTPG (cfr. cap. 12.1). Le medie strutture ed i centri commerciali sono da

favorire presso i “centri di base” dei sistemi urbani morfologici intercomunali, anche attraverso intese tra i comuni;

- nei centri storici, pur favorendo, per rilanciare la vitalità dei centri, l’attività commerciale diffusa compatibile con i caratteri dei tessuti esistenti, occorre evitare l’eccesso di concentrazione di usi non residenziali e la monocultura dello shopping di massa, ma organizzare le attività accompagnandole con azioni di recupero residenziale, di qualificazione dello spazio pubblico urbano e delle aree verdi residue.
- occorre favorire la sperimentazione di nuove tipologie di attrezzature commerciali, soprattutto per le grandi e medie strutture e per i centri commerciali caratterizzati dalla presenza di più esercizi in una struttura unitaria. Le nuove tipologie debbono favorire, insieme ad adeguate dotazioni urbanistiche, ambientali ed infrastrutturali, la presenza di più funzioni ed usi di carattere urbano e la formazione di spazi aperti o coperti di uso collettivo, luoghi di incontro sociale e di riqualificazione urbana;
- il PTPG propone di sperimentare due nuove tipologie di centri commerciali con finalità di integrazione e qualificazione urbana: la piazza commerciale e il parco commerciale.

Si intende come PIAZZA COMMERCIALE un insediamento (riconciliabile alla tipologia del centro commerciale) 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.

Tale intervento si intende, per quanto possibile, unitario sia nella promozione che nella progettazione e realizzazione, valutando caso per caso anche l’unitarietà di gestione della Piazza, relativamente a spazi e servizi comuni e alle politiche di promozione e animazione associata.

La Piazza può essere di nuova costruzione o in ristrutturazione a ridosso di aree e manufatti liberi, dismessi o degradati. L’intervento è soggetto a piano urbanistico esecutivo convenzionato e a programma di attuazione ed eventuale regolamento.

Di preferenza, le Piazze commerciali saranno collocate nei centri dei sistemi e sub-sistemi locali e negli ambiti di diffusione insediativa consolidati in modo da ricucire tessuti locali o intercomunali compromessi, con priorità delle piazze e strade commerciali esistenti nei centri storici da riqualificare e delle aree cosiddette dismesse.

Le Piazze commerciali possono intendersi come spazi collettivi con funzioni di centri di città o di quartiere.

Si intende come PARCO COMMERCIALE un’area in cui insista una gamma di attività prevalentemente connesse alla distribuzione delle merci, mescolate o meno con attività di produzione, magazzino e deposito o altre del ciclo produzione-distribuzione, esposizione delle merci con notevole attrazione di utenze e di mezzi, in cui si consegua una aggregazione insediativa e

funzionale organica, un adeguato livello dei servizi comuni e delle prestazioni ambientali.

I parchi sono in prevalenza finalizzati al riordino funzionale e insediativo delle cosiddette strade-mercato e delle aree produttive ad uso promiscuo. Il riordino avviene attraverso il potenziamento dei servizi e delle attrezzature di supporto alle attività insediate, la riorganizzazione delle infrastrutture della mobilità (riorganizzazione e riduzione degli accessi alla grande viabilità, formazione di una viabilità locale di distribuzione e sosta), la sosta e la regolazione delle diverse componenti di traffico (pedonale e veicolare; di attraversamento, penetrazione e servizio; di merci e persone; di clienti, addetti, fornitori, distributori) la qualità dell'arredo e della composizione insediativa, i percorsi e l'ambiente di acquisto.

L'intervento è soggetto a piano urbanistico attuativo convenzionato e a programma di attuazione con eventuale regolamento. Il Parco commerciale può interessare ambiti intercomunali o risultare collocato e caratterizzante uno dei parchi di attività produttive previste dal PTPG.

Una particolare tipologia di Piazza Commerciale è costituita dal CENTRO COMMERCIALE NATURALE previsto dalla LR n.28/2006 e relativo regolamento.

Questo tipo di centro è finalizzato in particolare alla valorizzazione delle attività commerciali nei centri storici, compatibilmente con i valori presenti, e nelle strade commerciali urbane. Alcuni interventi sperimentali di centri commerciali naturali nei centri storici sono stati avviati dalla Provincia in partenariato con la Camera di Commercio di Roma e con la Confesercenti, con finanziamenti ai Comuni interessati.

I parchi tematici e del tempo libero sono da prevedere preferenzialmente in prossimità dei Centri di Sistema e Sub-sistema e in aree non tutelate dell'entroterra costiero turistico, in condizioni di rilevante accessibilità con il trasporto collettivo e di compatibilità ambientale. Essi devono essere caratterizzati funzionalmente e progettati tipologicamente con la finalità di incrementare gli spazi di fruizione pubblica e d'incontro sociale, piazze, aree verdi attrezzate e parcheggi, dei centri

12.4 Sistema insediativo funzionale: indirizzi per la localizzazione delle sedi della formazione e ricerca universitaria¹⁰.

Il sistema delle sedi universitarie esistenti e programmate è un'importante componente delle strategie del PTPG orientate a realizzare il "funzionamento metropolitano" della Provincia anche attraverso la messa in rete dei luoghi di eccellenza e formazione universitaria della ricerca e del trasferimento alla produzione di nuove tecnologie.

¹⁰ a cura di Lucia Nucci – 22/02/2007

La localizzazione delle sedi deve essere posta in coerenza ed è fattore determinante del modello del doppio policentrismo metropolitano, interno alla città di Roma e dei sistemi e sub-sistemi locali in cui è articolato dal Piano il territorio provinciale.

A tal fine, il PTPG formula alcuni indirizzi per orientare le scelte localizzative di queste sedi e propone l'elaborazione di un "Programma di sviluppo delle sedi universitarie e di ricerca nella Provincia di Roma" da realizzarsi attraverso un accordo di programma con i soggetti interessati (Conferenza dei Rettori del Lazio CRUL, Ministero dell'Università e della Ricerca MIUR, Regione, Provincia, Comuni,...).

12.4.1 Il sistema universitario nella provincia di Roma

Nel territorio della Provincia di Roma operano attualmente molti Atenei pubblici e privati; quelli di tradizione consolidata sono:

- Università degli studi di Roma La Sapienza (14 Facoltà);
- Università degli studi di Roma Tor Vergata (6 Facoltà);
- Università degli Studi di Roma Tre (8 Facoltà);
- LUISS Libera Università Internazionale degli Studi Sociali Guido Carli (3 Facoltà);
- LUMSA Libera Università Maria SS. Assunta (3 Facoltà);
- Università Campus Bio-Medico di Roma (2 Facoltà);
- Libera Università degli Studi S. Pio V (3 Facoltà);
- IUMS Istituto Universitario di Scienze Motorie (1 Facoltà).

Sono inoltre presenti altre strutture per la formazione superiore, in gran parte private, come ad esempio l'UPTER Università della Terza Età, l'Università Europea, ecc...

Nelle altre province sono attualmente presenti i seguenti principali atenei:

- Università degli studi della Tuscia (7 Facoltà) in Provincia di Viterbo;
- Università degli studi di Cassino (3 Facoltà) in Provincia di Frosinone.

L'articolazione delle sedi nella città di Roma e nel territorio provinciale è in evoluzione, si richiamano di seguito alcune informazioni sulla situazione più recente.

L'Università degli Studi La Sapienza ha 54 sedi, in cui sono organizzate 14 facoltà, numerosi corsi di diploma, di specializzazione, di perfezionamento, istituti di ricerca, dottorati. La grande prevalenza delle sedi è a Roma collocate perlopiù nella città storica e consolidata; nella provincia corsi di diploma universitario hanno sede, a Valmontone (I Castelli della Sapienza), ad Anguillara

Sabazia-Bracciano-Trevignano Romano, Pomezia, Civitavecchia e, fuori dalla Provincia, a Viterbo, a Rieti, a Frosinone, a Latina e Teramo¹¹.

L'**Università degli Studi Tor Vergata** ha 2 sedi, è strutturata in 6 facoltà con numerosi corsi di laurea, perfezionamento, scuole di specializzazione, vari centri di ricerca. Le sedi sono a Roma, nel campus che ospita anche il nuovo Policlinico, e nella provincia a Colferro, a Sora ed a Frascati (Villa Mondragone).

L'**Università degli Studi Roma Tre** ha 14 sedi a Roma, è strutturata in 8 facoltà, numerosi corsi di diploma universitario, di perfezionamento, istituti di ricerca e scuole speciali. Le sedi sono collocate a Roma prevalentemente nel settore Ostiense.

La **LUISS Libera Università Internazionale degli Studi Sociali "Guido Carli"** ha 7 sedi a Roma, è strutturata in 3 facoltà con numerosi corsi triennali, magistrali e post-laurea.

La **LUMSA Libera Università "Maria SS Assunta"** ha sede a Roma con 3 facoltà, corsi triennali e specialistici, corsi di perfezionamento, scuole speciali.

Il **C. B. M. Libero Istituto Universitario "Campus Bio-Medico"** con 1 sede a Roma, ha 2 facoltà, corsi triennali e specialistici, la sede è lungo la via Prenestina e a Trigoria.

La **Libera Università degli studi S. Pio V** ha la propria sede a Roma, ha 3 facoltà, ha sede all'Eur, offre corsi triennali e magistrali.

Lo **IUSM Istituto Universitario di Scienze Motorie** (ex ISEF) con una sede a Roma, ha una Facoltà, numerose lauree specialistiche, master e scuole di specializzazione.

L'**Università degli Studi della Tuscia** (in prov. di Viterbo) ha la propria sede a Viterbo nel centro urbano ed è strutturata in 7 facoltà, con numerose lauree di primo e secondo livello, scuole di specializzazione, corsi di perfezionamento, master.

L'**Università di Cassino** ha sede a Cassino (in prov. di Frosinone), ed è strutturata in 3 facoltà, con sedi decentrate a Frosinone, Atina ed Anagni.

Gli Atenei romani stanno procedendo, d'intesa con gli enti locali, ad iniziative di decentramento di funzioni di ricerca in centri di eccellenza molto specializzati anche utilizzando il patrimonio edilizio storico dei centri della provincia.

Così è significativa l'esperienza avviata dal Consorzio I Castelli della Sapienza¹² che, in accordo con i comuni, ha avviato il recupero e l'utilizzo di alcuni palazzi storici della seconda corona di centri (ad es. Valmontone, Genazzano, Artena, ecc...).

¹¹ Cfr. Avarini, F., (a cura di), *La consistenza attuale del sistema universitario in Provincia di Roma*, (1998) *Schema di Piano territoriale di coordinamento provinciale*, allegato 2, pg. 62-63, Assessore Prof. Umberto De Martino.

¹² Il consorzio comprende i comuni di Artena, Carpineto Romano, Cave, Genazzano, Labico, Palestrina, Paliano (prov. di Frosinone), Valmontone, Zagarolo

A questo quadro vanno aggiunti **gli Enti e gli Istituti di ricerca, nazionali ed internazionali**, (Enea, CNR, cfr. Indagine Roma del Censis; la provincia di Roma presenta la più alta concentrazione nazionale di istituti e centri di ricerca) che costituiscono una risorsa caratterizzante di grande rilievo della città di Roma, con alcune localizzazioni preferenziali nel territorio.

Così, ad esempio, il CNR dispone di sedi a Roma lungo la Via Salaria e a Frascati; l'Enea ha un Centro di Ricerche a Roma in località Casaccia-S. Maria di Galeria ed uno a Frascati, l'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare ha il Sincrotrone ed i Laboratori Nazionali a Frascati, vi è inoltre l'Osservatorio Astronomico a Monteporzio Catone, l'Istituto Nazionale di Astrofisica INAF, l'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia INGV, Formez, ISFOL, ISAE, ecc...

Per organizzare in forma integrata le sedi universitarie della ricerca sono state promosse numerose iniziative e tavoli di coordinamento sia tra le università presenti nella città di Roma, che tra gli atenei del Lazio (Conferenza dei Rettori delle Università del Lazio CRUL). A questo fine sono stati prodotti studi, ricerche e programmi¹³ di sviluppo coordinato dei quali hanno assunto efficacia operativa quelli legati ad accordi locali tra l'ente locale ed il singolo ateneo (Intesa Comune di Roma-Università La Sapienza per il decentramento delle sedi nella città di Roma, Intesa Comune di Roma-Università Roma Tre).

Sono da segnalare **alcuni programmi di intervento in corso**.

Il piano di assetto generale di Tor Vergata prevede la realizzazione della "Cittadella dello sport".

Il piano di ampliamento dell'ateneo di Roma Tre segue un modello di università diffusa nel settore urbano Ostiense, Valco S.Paolo e Ostia-Acilia utilizzando edifici industriali dismessi: la ex vetreria di San Paolo, una parte del Mattatoio, una parte dei Mercati generali.

Sono inoltre da segnalare alcune iniziative che riguardano il Campus Bio Medico CBM e l'ipotesi di sdoppiamento della facoltà di medicina a Mentana (Madonna delle Rose).

12.4.2 Documenti di orientamento programmatico

Nell'Aprile del 1998¹⁴ è stata istituita una commissione tecnica per la redazione del Piano di Sviluppo e di Riassetto territoriale dell'Ateneo di Roma "La Sapienza". La Commissione ha prodotto un rapporto, ancor oggi utile riferimento,

¹³ Università degli studi di Roma "La Sapienza", (1998), Commissione tecnica per la redazione del Piano di Sviluppo e di riassetto territoriale dell'Ateneo di Roma "La Sapienza" (pres. Prof. Mario Docci), *Linee di sviluppo e riassetto territoriale dell'Ateneo di Roma "La Sapienza"*, aprile 1998.

Università degli studi di Roma "La Sapienza", AA.VV., (1991), *Studio per lo sviluppo territoriale della Università di Roma "La Sapienza"*, Gangemi Editore, Roma.

¹⁴ Commissione tecnica per la redazione del Piano di sviluppo e di riassetto territoriale dell'Ateneo di Roma La Sapienza, *Linee di sviluppo e riassetto territoriale dell'Ateneo di Roma "La Sapienza"*, Presidente Prof. Mario Docci, Coordinatore Prof. Raffaele Panella, Aprile 1998.

con le *Linee di sviluppo e riassetto territoriale dell'Ateneo di Roma La Sapienza* che riprende il documento del Ministero del 1997¹⁵.

Nel Documento si propone un'articolazione de La Sapienza in due direttrici (La città della cultura e dell'arte, La città dell'industria e dell'alta tecnologia) ed in un sistema di Poli ricadenti nel sistema metropolitano.

Gli orientamenti degli altri due Atenei romani sono espressi per direttrici rispettivamente per Tor Vergata direttrice sud-orientale e per Roma Tre direttrice Ostiense.

Gli ambiti di sviluppo proposto per il futuro della Sapienza, lungo la rete di trasporto su ferro, sono:

- *La Sapienza di Roma Moderna* (progetto per la riqualificazione della Città Universitaria piacentiniana);
- *La Sapienza delle accademie e delle arti* sulla direttrice Flaminia dalle ex Caserme di Via Guido Reni, al sistema delle istituzioni culturali di Valle Giulia sino al Santa Maria della Pietà;
- *La Sapienza dell'industria e delle alte tecnologie* sulla direttrice Tiburtina dal previsto insediamento direzionale della stazione, allo SDO, al Parco Scientifico e Tecnologico, fino a Tivoli Guidonia;
- *La Sapienza del territorio metropolitano* articolata in 4 poli nei quattro quadranti del territorio regionale e metropolitano. In Particolare: Civitavecchia per la presenza della portualità e dell'indotto che questa produce sul territorio; Fiumicino con Maccarese per la presenza dell'Agrital (struttura di ricerca sulle biotecnologie frutto di un consorzio tra CNR e Università della Tuscia), l'IPGRI (Istituzione internazionale della banca del seme vegetale), ecc.; Latina (per la presenza di sedi di Economia, Ingegneria e medicina); il comprensorio Guidonia (zona di Pantano, l'aeroporto militare, il parco termale, il complesso della Martellona)-Mentana (Madonna delle Rose)-Tivoli (ex-cartiere)-Monterotondo (aree in prossimità della stazione ferroviaria)-Rieti.

Lo *Schema di PTPG della Provincia di Roma* elaborato nel 1998¹⁶ ma non approvato propone alcuni orientamenti programmatici ancora validi:

¹⁵ Il Documento per lo sviluppo e la riorganizzazione del sistema universitario de La Sapienza del Gennaio 1997 è stato redatto da un gruppo di esperti del Ministero (attuale MIUR) insieme agli enti locali interessati. Nel Documento si sottolinea la necessità di: realizzare insediamenti universitari di alta qualità con strutture e servizi tali da assicurare un corretto rapporto tra strutture didattiche e strutture di ricerca; riqualificare il territorio metropolitano in un'azione congiunta con gli enti locali; realizzare intese per la riqualificazione dell'intero sistema universitario del Lazio; procedere alla elaborazione di un quadro di coerenze territoriali, avvalendosi dell'Ufficio per la pianificazione dell'area metropolitana, che contestualmente individui localizzazioni nel comune di Roma, nell'area metropolitana e nella Regione Lazio. Nel Documento si definiscono gli impegni del Governo e degli Enti Locali e si propone un'articolazione de La Sapienza in 4 poli universitari lungo la rete di trasporto su ferro: La Sapienza dei Parchi sulla direttrice trionfale; La Sapienza delle Accademie sulla direttrice Flaminia; La Sapienza dell'industria e delle alte tecnologie sulla direttrice Tiburtina; La Sapienza di Roma Moderna nell'ambito della attuale Città Universitaria. Si prevede la possibilità di programmare ulteriori espansioni dei poli con riguardo al territorio metropolitano, considerando l'offerta presente a Civitavecchia, lungo la direttrice nord verso Viterbo, a Monterotondo, a Mentana, a Tivoli, a Guidonia, nei Castelli Romani. Cfr. Avarini, F., (a cura di), *I contenuti dell'intesa Governo-Enti Locali del 13 gennaio 1997*, in Provincia di Roma, (1998) *Piano territoriale di coordinamento provinciale*, allegato 2, pg. 63-65 Assessore Prof. Umberto De Martino.

- l'esistenza di un notevole bacino di utenza nei comuni della prima cintura (nord-est, Braccianense e litorale sud).
- la qualità della rete del trasporto pubblico sia attuale (metropolitane A e B, passante ferroviario FMI, Passo Corese-Fiumicino "passante dei laghi" San Pietro-Cesano, elettrificazione della linea Roma-Viterbo) che programmata (potenziamento della ferrovia Roma-Tivoli, del passante dei laghi fino a Ciampino, delle tre diramazioni dei Castelli).
- un sistema universitario strutturato a rete connesso con il mondo del lavoro e con le diverse realtà produttive (parchi scientifici e tecnologici), interrelato con il complesso delle università regionali.

Con queste ipotesi di base la proposta del Piano provinciale parte dal sistema metropolitano romano indicando come elementi prioritari alcune operazioni relative agli atenei romani.

Per quel che riguarda La Sapienza si prevede lo sviluppo di un nuovo polo universitario da realizzare con un modello diffuso nella città oppure lungo una direttrice strategica.

Per quel che riguarda Tor Vergata si favorisce l'articolazione metropolitana (Roma-Colleferro-Velletri) ed il completamento delle connessioni infrastrutturali verso il centro urbano, verso Ciampino e verso i Castelli.

Per Roma Tre, proposta come struttura urbana, sono da potenziare le connessioni con le linee del trasporto metropolitano.

Per i bacini di utenza del Nord e del Nord-Est il piano territoriale, accoglie le localizzazioni previste dall'intesa del 1997:

- Monterotondo (Parco Scientifico);
- Mentana (ricerca farmaceutica);
- Tivoli (beni culturali);
- Civitavecchia (trasporto marittimo e biologia marina);
- linea Roma-Viterbo (S. Maria della Pietà, area militare di Cesano, Casaccia ad Anguillara).

Il *Piano di Assetto Generale (PAG) dell'Ateneo di Roma "La Sapienza"* redatto nel 1998 ed aggiornato nel 2003, è il documento più recente che illustra la dislocazione programmata per gli atenei federati¹⁷. Il principale obiettivo è quello di favorire una crescita qualitativa del sistema universitario nel suo complesso prevedendone una parziale dislocazione anche nella provincia. Nel PAG lo sviluppo del sistema universitario è previsto, lungo le linee del trasporto su ferro, per direttrici (direttrice Roma Nord e direttrice Roma Est-Tiburtina) e per nodi. Tutti gli interventi previsti sono considerati come occasione e strumento di riqualificazione urbana. Le facoltà esistenti, spesso intrecciate per un'offerta formativa e di ricerca più specializzata, sono poli di riferimento per sistemi più ampi i cosiddetti "Atenei Federati" ("Dello spazio e della società", "Delle scienze umane, delle arti e dell'ambiente", "Delle scienze e della

¹⁶ Cfr. Avarini, F., (a cura di), *La proposta contenuta nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale*, Provincia di Roma, (1998) *Piano territoriale di coordinamento provinciale*, allegato 2, pg. 66-69. Assessore Prof. Umberto De Martino.

¹⁷ Cfr. Palumbo, R., *Politica edilizia e strategie di attuazione*, Decreti del Magnifico Rettore del 15.12.2006. Downloaded nel Gennaio 2007 dal sito www.uniroma1.it.

tecnologia”, “Delle scienze umanistiche, giuridiche ed economiche”, “Delle scienze delle politiche pubbliche e sanitarie”). Questi sono strutturati in rete ed integrati con i poli di nuova realizzazione maggiormente dotati di servizi.

La rilocalizzazione delle facoltà è stata prevista rispondendo ad alcuni criteri generali:

- non modificare gli assetti nelle sedi storiche;
- riunire le facoltà ed i dipartimenti per ottimizzare le risorse e diminuire il pendolarismo;
- articolare il decentramento in fasi, privilegiando da subito le facoltà più affollate;
- prevedere rilocalizzazioni alternative temporanee per assicurare la funzionalità complessiva.

L'assetto territoriale proposto prevede la seguente organizzazione territoriale:

- il quadrato piacentiniano;
- i tre campus di Pietralata, del S. Maria della Pietà e dell'ex-SNIA;
- gli ambiti urbani dei quartieri San Lorenzo e Esquilino;
- i comprensori urbani di Borghetto Flaminio e Valle Giulia-Valle delle Accademie;
- i due Policlinici dell'Umberto I e del Sant'Andrea;
- i poli di Latina e Pomezia.

Gli interventi programmati sono:

- nell'ambito territoriale all'interno o contiguo alla città universitaria (la riqualificazione del complesso piacentiniano, la riorganizzazione funzionale e la ristrutturazione del Regina Elena, il completamento della facoltà di Giurisprudenza, il restauro del Teatro Ateneo, la realizzazione di nuove aule, di un parcheggio interrato, di residenze per visiting professor, il recupero dell'ex-Zecca dello Stato all'Esquilino);
- nell'ambito territoriale del quartiere San Lorenzo (la realizzazione di un parcheggio interrato, di residenze per 56 studenti, il recupero della ex-vetreteria Sciarra, il riuso dell'edificio delle Poste anche prevedendone un ampliamento);
- lungo la direttrice Tiburtina-Prenestina (l'acquisizione e riuso dell'ex-SNIA Viscosa per realizzare residenze per 200 studenti, l'acquisizione e realizzazione di un nuovo campus a Pietralata di circa 70.000 mq., residenze per 2.400 studenti, riuso dell'edificio delle Poste di Via P. Togliatti);
- lungo la Direttrice Nord-Orientale (una struttura temporanea per ampliare Villa Mirafiori, ampliamento del centro sportivo CUS a Tor di Quinto, ampliamento dell'Ospedale Sant'Andrea);
- lungo la Direttrice Nord-Occidentale (acquisizione e riuso del Santa Maria della Pietà per circa 16.000 mq., residenze per 400 studenti, ampliamento dell'area di Borghetto Flaminio);
- Poli decentrati di Latina e di Pomezia (Madonna delle Rose);
- Progetti strategici (residenze per studenti prevalentemente urbane).

12.4.3 Gli indirizzi per la localizzazione delle sedi universitarie proposti dal PTPG

In attesa della redazione del Programma di sviluppo sollecitato in precedenza, si formulano alcuni indirizzi generali per la localizzazione e organizzazione delle sedi universitarie di formazione superiore e ricerca, a partire dalle necessarie condizioni di coerenza con gli altri sistemi di attività, funzioni e mobilità previsti dal PTPG.

Questo individua sistemi e sub sistemi locali di sviluppo (cfr. tavola TP1 e relazione Cap. 2) per ognuno dei quali formula, sulla base delle rispettive caratteristiche e potenzialità economiche, un'offerta programmatica per cinque famiglie di funzioni al 2015, una delle quali comprende la formazione superiore e la ricerca a fini di sviluppo di interesse metropolitano. In particolare i sub sistemi locali posti in evidenza a questo fine risultano (Cfr. cap. 2, fig. n. 26 per le attività di ricerca): Civitavecchia, Bracciano, Monterotondo, Tivoli, Frascati, Colferro, Pomezia oltre a Roma.

In generale il PTPG, in una strategia di riorganizzazione competitiva dell'offerta universitaria, è a favore dell'articolazione degli atenei esistenti in sub-unità più specializzate ed adeguatamente dotate di attrezzature scientifiche e di servizi, evitando la moltiplicazione di strutture universitarie frammentate e con deboli apparati scientifici.

A questi fini si ritiene che siano da favorire, nella riorganizzazione e potenziamento delle sedi, le localizzazioni urbane, interne alla città di Roma e presso i capoluoghi e centri maggiori della Regione (Viterbo, Rieti, Frosinone, Cassino, Latina, Pomezia).

Un più deciso decentramento territoriale va perseguito, in particolare nella provincia metropolitana di Roma, potenziando le sedi esistenti ed attivando nuove sedi preferenzialmente per le funzioni della formazione specializzata (corsi di specializzazione e corsi post laurea, dottorati, master) e per laboratori e centri di ricerca, con localizzazioni a sostegno dei sistemi locali della provincia (cfr. documenti MIUR 1997 e successivi: per La Sapienza direttrice Nord Occidentale, Nord Orientale ed Orientale; per Tor Vergata nel territorio Sud Orientale e per Roma Tre sulla direttrice Ostiense) valorizzando i centri minori dotati di strutture anche storiche dismesse ed in condizioni favorevoli di accessibilità nonché presso gli ambiti di concentrazione di attività produttive e funzioni strategiche (parchi di attività).

La previsione di queste sedi decentrate, programmata con logica di rete e nodi specializzati fortemente connessi con gli atenei urbani, deve rispondere ai seguenti principali requisiti:

- *corrispondenza con i bacini di utenza (sistemi locali) della domanda di formazione superiore interprovinciale ed interregionale;*
- *specializzazione delle sedi tenendo conto e valorizzando i caratteri e le risorse dei sistemi locali del territorio. La specializzazione delle sedi deve essere individuata anche in base ai caratteri ambientali, storico paesistici, turistico ricettivi dei luoghi;*

- *localizzazioni urbane (riuso del patrimonio storico) o in prossimità e con interfaccia urbana (no alle sedi disperse nel territorio).* La localizzazione delle sedi dovrebbe essere caratterizzata dalla contiguità ed integrazione con i centri urbani per non avere sedi disperse nel territorio. In particolare è da favorire il riuso delle aree e degli edifici dismessi (edifici storici), delle aree pubbliche produttive (università agrarie);
- *accessibilità con il trasporto pubblico ai centri metropolitani ed agli altri poli.* Le sedi all'interno della Provincia devono risultare servite dal trasporto pubblico, preferibilmente su ferro;
- *dotazione di residenze e servizi.* Le nuove localizzazioni devono assicurare un'adeguata dotazione di attrezzature, laboratori, residenze universitarie,....;
- *interfaccia produttiva, laboratori d'eccellenza e parchi scientifici e tecnologici.* Le nuove strutture devono avere una diretta relazione con le sedi delle attività produttive per favorire il trasferimento tecnologico e l'innovazione attraverso la promozione di parchi scientifici e tecnologici.

In sintesi, la strategia proposta dal PTPG per l'organizzazione territoriale delle funzioni di eccellenza legate all'università ed alla ricerca, fattori di sviluppo e di incremento della qualità urbana della provincia, è orientata a:

- *contenere la proliferazione di atenei,* strutture complesse e necessitate da rilevanti strutture e servizi, favorendo l'articolazione di quelli esistenti in sub-atenei, mantenendo la prevalente localizzazione urbana, specie delle strutture didattiche e dei servizi centrali. In questo senso si condividono i programmi dei 3 principali Atenei romani, ed in particolare il PAG della Sapienza, con la prevista articolazione urbana per direttrici specializzate e per poli (Campus di Pietralata, ex Snia, Santa Maria della Pietà, Borghetto Flaminio, Sant'Andrea, San Lorenzo, ecc.) coerente con gli obiettivi di articolazione policentrica e per municipi prevista dal nuovo PRG;
- *attivare in forma decentrata sul territorio* solo corsi di laurea molto specialistici e strutture didattiche per la formazione post-laurea (Master, Dottorati e Scuole di specializzazione) e solo in rapporto alla caratterizzazione di risorse ed attività dei sistemi locali della provincia, con sedi nelle strutture urbane della provincia (centro di sistema) (e non disperse) e con finalità di riqualificazione delle stesse. I nodi urbani più disponibili con queste caratteristiche nella provincia risultano, per la presenza del Servizio Ferroviario Metropolitano e di potenziali residenze speciali: Civitavecchia, Bracciano, Monterotondo, Tivoli, Colferro, Frascati, Pomezia, Ariccia;
- *decentrare nel territorio provinciale parte delle strutture di eccellenza,* centri di ricerca, laboratori sperimentali di ricerca e trasferimento tecnologico, parchi scientifici.

Per i corsi specialistici e di post-laurea sono disponibili presso i centri urbani, anche minori, complessi edilizi storici o in dismissione da recuperare anche ai fini di vitalizzare i centri e sono da valorizzare laboratori e tradizioni di ricerca già esistenti da potenziare.

In particolare, tra le localizzazioni più interessanti, anche per le condizioni di accessibilità e la disponibilità di immobili o di aree, risultano: i centri del

programma Castelli della Sapienza (ad es. Palestrina, Valmontone, Genazzano, Artena, Segni, Frascati).

Per le strutture di eccellenza e di ricerca, al fine di legare la sperimentazione tecnologica alle attività produttive, il piano prevede nel territorio provinciale (oltre quelli previsti a Roma):

- a) l'attivazione di *quattro parchi scientifici-tecnologici*:
 - parco scientifico della via Salaria (Monterotondo-Montelibretti), attraverso la valorizzazione delle estese proprietà pubbliche e strutture legate alle ricerche applicate all'ambiente e all'agricoltura (CNR, Istituto sperimentale, Ministero delle Politiche Agricole, Istituto per la viticoltura);
 - parco scientifico di Anguillara-Cesano (da potenziare e rilanciare) su una filiera coerente ai temi dell'energia, del nucleare e delle telecomunicazioni;
 - parco scientifico tecnologico Tiburtino filiera mista (da potenziare);
 - parco scientifico tecnologico dell'A2/Tor Vergata e dei Castelli Romani (promozione della nuova Facoltà di Veterinaria di Tor Vergata);
- b) l'attivazione di *centri di ricerca applicata* nei luoghi di concentrazione delle attività produttive metropolitane, da riorganizzare nella forma di "parchi di attività integrate" promossi da consorzi di enti locali ed operatori pubblici e privati; in particolare:
 - Civitavecchia-complesso portuale-industriale;
 - Valle del Tevere: ponte del Grillo-Fiano-Passo Corese;
 - Colleferro-Artena, aree della chimica applicata e della logistica;
 - area ASI S. Palomba-Pomezia.

12.5 Sistema insediativo funzionale: aree dismesse e in dismissione e aree di proprietà pubblica¹⁸

12.5.1 L'indagine

Nel territorio della provincia di Roma sono presenti numerosi siti produttivi e di servizio dismessi. La caratterizzazione degli stessi è funzione delle tipologie produttive, così come si sono storicamente consolidate.

Sono inoltre presenti numerose proprietà di enti pubblici, ordini religiosi, istituti assicurativi che avevano originariamente destinazione agricola, attualmente non utilizzate o sottoutilizzate, con un impianto ancora riconoscibile in quanto caratterizzato dalla presenza di poderi con casali ed aree annesse, e borghi di servizio originariamente autosufficienti.

La ricerca ha censito le aree con un'ampiezza pari almeno a 50.000 mq, o aree edificate di particolare pregio e dimensione superiore a 10.000 mq, che potrebbero essere eventualmente riutilizzate.

La rilevazione è stata effettuata attraverso schede di tipo:

¹⁸ A cura di Arch.C.Facvale

- “A” per aree od impianti dismessi di dimensioni superiori a 50.000 mq¹⁹;
- “B” per realtà di dimensioni inferiori ai 50.000 mq ma significative per tutto l’areale;
- “C” per gli interventi di recupero in atto;
- “D” per le realtà significative note ma al momento non sufficientemente indagate.

Nel caso di impianti produttivi, è stata evidenziata la presenza di una filiera produttiva e la causa della dismissione dell’impianto. Laddove il processo di recupero/riuso è già in atto, l’indagine è stata rivolta all’individuazione del soggetto promotore, della tipologia e dimensioni dell’intervento, delle funzioni insediate, dello strumento procedurale utilizzato e delle eventuali fonti di finanziamento.

L’elaborato grafico di lettura dei dati cfr. Tav. RTsif12.3:

- definisce le aree dismesse significative per:
 - estensione
 - valore del costruito
 - contesto socioeconomico
 - periodo della dismissione
- riporta la localizzazione dei siti produttivi e la loro caratterizzazione organizzativa:
 - isolati e/o autonomi
 - isolati e/o con indotto
- pone le aree dismesse in relazione con i sistemi infrastrutturali:
 - infrastrutture stradali e ferroviarie
 - altre infrastrutture
- opera una classificazione tipologica, definendo se si tratti di:
 - struttura economica in disuso, legata al grande latifondo e con un sistema strutturato di casali e borghi agricoli di servizio;
 - struttura legata ai processi produttivi delle grandi manifatture;

¹⁹ SCHEDA A – AREE DISMESSE (> 5 ha)

La scheda A è stata pensata soprattutto per impianti dismessi di una certa entità e grandezza e si propone di conoscere, oltre la localizzazione del sito e/o impianto:

- la sua natura
- se nel corso degli anni di esercizio c’è stata una qualsiasi trasformazione produttiva e riconversione del sito
- il motivo della dismissione
- la qualità dell’edificato e del suo circostante
- la destinazione d’uso attuale dei luoghi
- la natura delle proprietà
- se esistono o meno ipotesi di recupero.

SCHEDA B - SISTEMA DELLE AREE DIFFUSE

Nel caso della scheda B invece, ci si è posti l’obiettivo di meglio conoscere tutte quelle realtà che, pur se di dimensioni minime (inferiori ai 5 ha), la natura dei luoghi rendeva importanti e significative per tutto l’areale.

Di seguito vedi le voci della SCHEDA A

SCHEDA C - RIEPILOGO DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO ATTUALMENTE IN ESSERE E/O IN FIERI

Con le schede C (C e C1) sono stati riassunti gli interventi di recupero già in essere al solo scopo di offrire spazio alla riflessione sulle attuali procedure di recupero. Procedure di recupero del dismesso che, il più delle volte, è stato improntato all’investimento immobiliare con la realizzazione di nuove residenze e spazi commerciali.

SCHEDA D – RIEPILOGO DELLE AREE NON CENSITE

Da ultimo, sono state comunque individuate e riportate sulla scheda, tutte quelle aree, impianti, siti dismessi che, pur se di problematico censimento, pure sono state individuate nei vari comuni della provincia di Roma e, ritenute significative, ne è stato dato conto.

- vecchia centrale di produzione di energia
- strutture religiose (convento, istituto)
- beni dello stato (caserme, istituti di ricerca)
- strutture logistiche annesse ad infrastrutture ferroviarie

Nel caso di realtà ex produttive, i siti e le aree sono stati quindi rappresentati valutando il contesto territoriale di riferimento:

- inseriti in una realtà produttiva territorialmente vasta;
- inseriti in una realtà produttiva puntuale;
- inseriti in un areale abbandonato/in forte crisi/in via di trasformazione, definendone il motivo della dismissione.

La ricerca è stata effettuata censendo siti dismessi o in fase di dismissione per motivi economici, congestione, saturazione dell'area e necessità di nuova rilocalizzazione o riconversione:

1. **lungo le Consolari:** Aurelia (Fiumicino/Maccarese/Ladispoli), Flaminia (Capena/Fiano Romano), Salaria (Monterotondo), Tiburtina (Tivoli/Guidonia), Casilina (Pantano, Finocchio, San Cesareo), sono state censite aree produttive, industriali agricole ed estrattive; lungo la via Appia, in particolare nell'area dei Castelli Romani, i siti dismessi rilevati sono per lo più istituti religiosi, conventi, opere pie. Fa eccezione, nel tratto della via Appia compreso tra l'aeroporto di Ciampino e l'incrocio della frazione del Comune di S. Maria delle Mole/Cava dei Selci, l'aggregato ex-industriale attualmente oggetto di processo di riconversione in struttura commerciale. L'area è di particolare interesse in quanto potrebbe costituire un corridoio naturalistico tra il parco dell'Appia e quello dei Castelli Romani.
2. **per poli territoriali organizzati:** sono stati censiti consorzi ASI, distretti industriali, poli tecnologici, impianti di raccolta e secondo trattamento, centri di servizio all'agricoltura (distillerie, impianti enologici, frantoi, Consorzi Agrari), borghi agricoli ovvero impianti di ricerca e studio legati all'agricoltura, strutture di vario genere (ospedali, conventi, impianti tecnologici).

E' stata posta particolare attenzione alla aree industriali storicamente consolidate quali:

- Civitavecchia: area portuale, area della produzione di energia
- Colleferro: SNIA, Cementificio, Fiat
- Il Consorzio ASI Roma-Latina, che, attraversato dalla SS 148 Pontina, interessa i territori dei comuni di Roma, Pomezia, Ardea, Castelgandolfo e Albano e la zona industriale di Cancelliera nel comune di Ariccia.

Vanno inoltre segnalati manufatti di archeologia industriale, quali la cartiera di Montelibretti, le fornaci di Monterotondo e l'impianto siderurgico di Moricone.

Inoltre nella scheda 20.D sono indicati ulteriori beni di proprietà pubblica o privata che risultano sottoutilizzati.

Meritano inoltre una segnalazione i seguenti beni di proprietà privata o pubblica:

- l'antico borgo agricolo di Pratica di Mare di proprietà privata;
- i 1.000 ha circa di proprietà ex Assicurazioni Generali nel comune di Lanuvio, ancora strutturati con un sistema di poderi ed un borgo centrale di circa 2.000 mq tra stalle, residenze, scuole e chiesa;
- gli istituti religiosi delle Diocesi di Albano e Grottaferrata;
- le proprietà del Ministero della Difesa nei comuni di Anzio, Civitavecchia, Guidonia, Nettuno e su tutto l'areale del lago di Bracciano;
- gli istituti religiosi delle Diocesi di Albano e Grottaferrata ;
- la tenuta di Passerano, in comune di Galliciano, di proprietà della regione Campania;

- l'Istituto sperimentale di zootecnia di Tor Mancina nel comune di Monterotondo, le cui strutture sono attualmente sottoutilizzate;
- le proprietà ex ente maremma (ora ARSIAL) nella zona litoranea tra Ladispoli/Cerveteri e Civitavecchia.

12.5.2 Valutazioni e direttive

Il recupero delle aree dismesse richiede obiettivi, strumenti e procedure diverse in rapporto alla diversità dei caratteri (assetto fondiario, proprietà, inquinamento, accessibilità, prossimità urbana o meno, etc..) e della collocazione delle aree.

Inoltre, il tema va posto in relazione ed è occasione di risoluzione di altri problemi connessi quali: il disagio sociale e il degrado ambientale legati alla dismissione; le opportunità di rilancio dei sistemi urbani; le occasioni di collocazione di nuove funzioni e servizi. Ad esempio l'esperienza mostra che un capitolo importante del "riuso" delle aree dismesse, riguarda la loro almeno parziale trasformazione in aree verdi e/o parchi urbani.

Fino ad oggi, il problema del recupero è sempre stato pensato in funzione della città. Invece, nell'ottica delle azioni di scala provinciale le aree dismesse possono contribuire alla individuazione di polarità nel territorio provinciale, ai fini dell'inserimento di nuove funzioni di livello territoriale di natura direzionale, commerciale, terziaria etc., come pure possono essere ricomprese in un disegno di tutela ambientale.

E' questo il caso delle aree agricole di Lanuvio e Pratica di Mare, che ricadono in ambiti fortemente antropizzati e soggetti a trasformazione del territorio, e che possono invece essere trattate come possibile elemento di riequilibrio generale.

Effettuando una lettura per ambiti:

- nel quadrante nord-est sono presenti aree esterne a ridosso del GRA, che possono assolvere a funzioni di riordino territoriale degli insediamenti, oltre che a funzioni di riequilibrio ambientale. Infatti la conurbazione Tivoli-Guidonia ed il sistema urbano policentrico a Monterotondo/Mentana/Fonte Nuova, può ricevere un forte impulso economico e sociale attraverso la valorizzazione del sistema dei parchi e delle riserve, la assegnazione di una funzione rilevante all'Istituto sperimentale di Tor Mancina, il riutilizzo dell'Ospedale e del convento dei Padri Agostiniani nel comune di Fonte Nuova, e del sistema dei rifugi a Guidonia-Tivoli;
- nel quadrante sud-est, la riconversione dell'aggregato ex-industriale lungo la via Appia, può essere finalizzata alla creazione della connessione Parco dell'Appia-Parco dei Castelli Romani e alla sistemazione del tratto di via Appia compreso tra l'aeroporto di Ciampino e l'incrocio di Frattocchie; inoltre, la riutilizzazione dei numerosi Istituti religiosi, conventi, opere pie, in situazioni di semi abbandono o sotto utilizzati, può potenziare la ricettività universitaria e per la ricerca. Nell'area dei Castelli Romani, nei comuni di Albano, Grottaferrata, Marino e Frascati, debbono essere considerate inoltre la natura e le peculiarità del territorio, la sua contiguità con Roma e la facilità di raggiungimento della stessa; pertanto il recupero si presta ad una politica di

promozione culturale e di realizzazione di un sistema turistico ricettivo di qualità.

- Anche per il polo industriale di Colleferro, analogamente a quello di Civitavecchia, ci troviamo di fronte ad una città-porta di confine con il basso Lazio e di riferimento economico-sociale per il territorio circostante, tenendo presente che esistono in questo ambito anche zone di forte sofferenza ambientale come l'area Valle del Sacco e l'ex SNIA oggetto di un processo di recupero e bonifica;
- nel quadrante nord-ovest compreso tra Fiumicino e Ladispoli, si segnala il vasto territorio agricolo dismesso adiacente la via Aurelia. Si tratta di vaste aree agricole con significative presenze di manufatti edilizi e di impianti produttivi legati alle colture agricole ed all'allevamento.
- Il mantenimento della specializzazione agricola e dell'allevamento, può essere importante anche in funzione delle fasce di rispetto e salvaguardia dell'Aeroporto di Fiumicino, mentre gli impianti ed i siti più contigui allo scalo stesso, possono essere interessati da interventi atti al potenziamento delle funzioni trasportistiche.
- Da segnalare inoltre: l'area dell'ex Consorzio Agrario di Ladispoli acquisito alla proprietà comunale e sulla quale, attualmente, esistono delle ipotesi di destinazione a polo universitario; le aree dismesse nell'area urbana di Civitavecchia; il patrimonio immobiliare dei Ministeri della Difesa e della Giustizia. Tali aree possono contribuire alla organizzazione di questa parte del territorio come vera e propria porta della provincia di Roma verso l'alto Lazio e la Toscana. Questo risponde ad una duplice esigenza:
 - potenziare le funzioni produttive proprie dell'infrastruttura portuale che sta assumendo valenze sempre più importanti e connotazioni di specializzazione d'eccellenza nel trasporto marittimo (passeggeri e merci);
 - integrare il tessuto sociale dell'area con nuove funzioni quali ad esempio l'Università del mare che può rappresentare, partendo dalla specificità produttiva dell'area, una delle funzioni strategiche che consentano all'ambito considerato di "vendere" la sua specializzazione marittima;
- nel quadrante sud-ovest il Consorzio industriale Roma-Latina (LR 13/97) costituisce un sistema territoriale distribuito su più poli produttivi, ricadenti nei comuni compresi tra l'area sud della provincia di Roma e l'intero territorio della provincia di Latina.

Il Consorzio ha da tempo avviato una politica di ridefinizione degli ambiti, operando quindi una cucitura tra zone occupate e zone in attesa di esserlo e privilegiando la riconversione dei siti dismessi a fronte del consumo di altro territorio.

Di particolare significato, in una ipotesi di riequilibrio ambientale è la zona della vasta area agricola di Pratica di Mare e del suo Borgo. Il suo mantenimento a verde agricolo, la sua ridefinizione verso colture estensive e/o allevamenti a stabulazione libera, consentirebbero di porre in essere principi di salvaguardia e ripristino ambientale.

Il Piano, in generale, sollecita gli enti locali per il recupero, la riconversione e/o la trasformazione d'uso, la utilizzazione di aree e manufatti attualmente dismessi con le seguenti finalità preferenziali:

- valorizzazione delle vocazioni d'uso del luogo e delle risorse economiche e sociali locali;
- riproposizione di luoghi di centralità attraverso la introduzione di nuove funzioni relative a servizi generali di livello sovracomunale, o di funzioni generatrici di reddito e/o valore aggiunto;
- promozione di percorsi culturali e storici in grado di aprire nuovi scenari al turismo culturale provinciale, attraverso il recupero e la valorizzazione degli edifici di archeologia industriale;
- miglioramento del bilancio ecologico complessivo (bonifica dei siti contaminati, ripristino di cicli naturali, maggiore dotazione di spazi verdi, ecc.) e conseguente miglioramento della qualità ecologico-ambientale.

Per il raggiungimento delle finalità sopra espresse si dovrà tener conto:

- delle caratteristiche del contesto territoriale, dell'area e degli edifici e del loro rapporto con le infrastrutture esistenti e previste;
- del regime di proprietà e uso attuale;
- della morfologia del tessuto urbano, della tipologia degli edifici e della consistenza del bene;
- del tipo di intervento proposto (obiettivi, contenuti, nuove destinazioni d'uso, dimensionamento, organizzazione degli spazi aperti ecc.)

12.5.3 La ricognizione delle aree pubbliche²⁰

Il censimento delle aree pubbliche è stato condotto su base comunale, prendendo in considerazione quelle con superficie non inferiore a 10 ha, dimensione che si ritiene apprezzabile ai fini di potenziali destinazioni per attività di rilievo sovracomunale e/o metropolitano.

Il campo d'indagine, tutt'ora in corso di rilevazione, comprende sia le aree di proprietà dei 120 Comuni della Provincia di Roma, sia le aree di altri enti pubblici (escluso il comune di Roma da trattare in una successiva specifica e completa analisi):

- Aree Comunali
- Aree Regione Lazio
- Aree delle Università agrarie²¹

²⁰ A cura di Arch. L.Sparagna

²¹ Le Università Agrarie sono enti pubblici non economici che amministrano beni di uso civico, generalmente terreni agroforestali, di proprietà dell'insieme degli utenti appartenenti all'ente stesso. Gli utenti usufruiscono del bene, rispetto all'utilizzazione delle risorse agricole dei terreni, senza però poterlo alienare.

Gli usi civici sono un diritto appartenente ad una collettività esercitato su un terreno, in modo da ricavarne benefici utili alla sussistenza della popolazione stessa. In base alla legge degli usi civici n.1766 del 1927, i terreni gravati da questi

- Aree del Demanio statale
- Aree di altri Enti

La ricerca, persegue la finalità di formalizzare una specifica sezione della banca dati del piano territoriale, in formato sia cartaceo che informatizzato, che, unitamente alle aree industriali in via di dismissione, potrà avere campo d'impiego in eventuali politiche di settore e per l'attuazione di aspetti progettuali.

La metodologia di lavoro è basata sulla consultazione dei dati catastali presso l'Agenzia del Territorio e sulle informazioni e materiali forniti dai singoli Comuni ed Enti pubblici, al fine di rintracciare le superfici delle aree pubbliche e restituirle georeferenziate su apposita base cartografica.

Sono stati finora rilevati circa 21.422 ettari di proprietà pubbliche comunali, localizzate in 69 comuni della Provincia. Altre proprietà pubbliche censite riguardano la Regione Lazio con circa 1.872 ettari di superfici pubbliche (di cui fanno parte anche le aree Arsial²²), quelle di proprietà delle Università Agrarie che coprono una superficie di circa 16.630 ettari, del Demanio dello Stato che ammontano a 6.288 ettari circa e altri Enti con circa 2.167 ettari. La destinazione d'uso (catastale) prevalente di queste proprietà è a bosco o pascolo. Le aree assommano, dunque ad una superficie pubblica di circa 48.379 ettari compresa nei confini comunali (vedi tabelle riportate nella parte finale di queste note e riprodotte nella Tav. RT sif 12.3).

Va comunque precisato che, per quanto riguarda i territori facenti parte delle Università Agrarie, non vi è certezza riguardo la consistenza e la natura giuridica di detti beni poiché le operazioni di verifica e di sistemazione dei beni collettivi del Lazio non sono state ancora avviate da parte dell'amministrazione regionale.

Da un'analisi sommaria del territorio provinciale e con i dati fino ad oggi in nostro possesso, riferiti ai sistemi locali, si riassume che:

- Sistema locale Civitavecchia comprende 11 comuni ricadenti nel settore nord occidentale e settentrionale nel quale le superfici pubbliche sono in prevalenza costituite, per circa due terzi da terreni di proprietà delle università agrarie;
- Sistema locale Fiano Romano comprende 28 comuni ricadenti nel settore nord est nel quale le superfici pubbliche sono, per oltre la metà, rappresentate da aree comunali ;
- Sistema locale Tivoli comprende 40 comuni ricadenti nel settore orientale, dove le le aree pubbliche sono per più di due terzi di proprietà comunale;
- Sistema locale Velletri comprende 37 comuni ricadenti nel settore sud est dove si registra la maggiore concentrazione di aree comunali pari al 75%;

diritti, stimabili nel Lazio in quasi 500.000 ettari, su una superficie regionale complessiva di 1.800.000 ettari, sono gestiti in maggioranza dalle Università Agrarie.

²² L'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio è l'organismo strumentale della Regione Lazio con le finalità di corrispondere alle nuove esigenze di adeguamento, modernizzazione e specializzazione dell'agricoltura laziale. L'Ente è dotato di autonomia amministrativa e gestionale.

- Sistema locale Pomezia comprende 4 comuni ricadenti nel settore meridionale nei quali è prevalente il Demanio dello Stato con circa i due terzi della superficie pubblica.

12.6 Tabelle proprietà pubbliche divise per subsistemi

Tabella 12.4/ n.2 – Proprietà pubbliche del sistema locale Civitavecchia

Sistema locale CIVITAVECCHIA	Proprietà Pubblica Comunale (Ha)	Università Agrarie (Ha)	Proprietà Regione Lazio (Ha)	Demanio dello Stato (Ha)	Altri Enti (Ha)	Tot. Ha
Allumiere	59	3023		369		3451
Anguillara Sabazia	43			13		56
Bracciano	23	1860		306		2189
Canale Monterano		752				752
Cerveteri	387		30	90		507
Civitavecchia	21	27	11	410		469
Fiumicino			121			121
Ladispoli			13			13
Manziana	37	760				797
Santa Marinella			82	195		277
Tolfa	2352	6386		368		9106
Trevignano	80					80
Tot. Ha	3002	12808	257	1751		17818
Percentuale	16,84%	71,88%	1,44%	9,82%		100%

Tabella 12.4/ n.3 – Proprietà pubbliche del sistema locale Pomezia

Sistema locale POMEZIA	Proprietà Pubblica Comunale (Ha)	Università Agrarie (Ha)	Proprietà Regione Lazio (Ha)	Demanio dello Stato (Ha)	Altri Enti (Ha)	Tot. Ha
Ardea				491		491
Pomezia				676		260
Anzio	175		94	11		280
Nettuno	46	587		1308		1941
Tot. Ha	221	587	94	2486		3388
Percentuale	6.52%	17.32%	2.72%	73.37%		100%

Tabella 12.4/ n.4 – Proprietà pubbliche del sistema locale Tivoli

Sistema locale TIVOLI	Proprietà Pubblica Comunale (Ha)	Università Agrarie (Ha)	Proprietà Regione Lazio (Ha)	Demanio dello Stato (Ha)	Altri Enti (Ha)	Tot. Ha
Affile	119					119
Agosta	73					73
Anticoli Corrado						
Arcinazzo Romano	1114					1114
Arsoli	191					191
Camerata Nuova	1688					1688
Canterano						
Capranica Prenestina	292	19				311
Casape						
Castel Madama		332				332
Cerreto Laziale	141					141
Cervara	1460					1460
Ciciliano	286					286
Cineto Romano	99					99
Gerano						
Guidonia Montecelio				196	130	326
Jenne	1008					1008
Licenza	55	515				570
Mandela	252					252
Marano Equo	20					20
Marcellina						
Percile			682			682
Pisoniano	196					196
Poli	176				18	194
Riofreddo						

Rocca Canterano	316					316
Rocca Santo Stefano						
Roccagiovine	254					
Roiate	20					20
Roviano						
Sambuci						
San Gregorio da Sassola			751			751
San Polo Dei Cavalieri						
Saracinesco						
Subiaco	634					634
Tivoli	602			88	180	690
Vallepietra	672					672
Vallinfreda	139					139
Vicovaro	324					324
Vivaro Romano	10	264				274
Tot. Ha	10141	1130	1433	302	310	12767
Percentuale	76.00%	8.48%	3.25%	2.26%	2.32%	100%

Tabella 12.4/ n.5 – Proprietà pubbliche del sistema locale Fiano Romano

Sistema locale FIANO ROMANO	Proprietà Pubblica Comunale (Ha)	Università Agrarie (Ha)	Proprietà Regione Lazio (Ha)	Demanio dello Stato (Ha)	Altri Enti (Ha)	Tot. Ha
Campagnano		114		39		148
Capena	43	160		13		203
Castelnuovo di Porto	15					15
Civitella San Paolo						
Fiano Romano	207					207
Filacciano						
Fonte Nuova						
Formello	727					727
Magliano Romano	18		24			42
Mazzano Romano	163					163
Mentana	125	194				319
Monteflavio	738					738
Montelibretti	113			1613		1726
Monterotondo	197				1219	1416
Montorio Romano	346					346
Morione		325				325
Morlupo	27					27
Nazzano		251	10			261
Neroli	186					186
Palombara Sabina	357					357
Ponzano	286					286
Riano		168				168
Rignano Flaminio	131					131
Sacrofano	284	288				572
Sant'Angelo Romano						
Sant'Oreste						
Torrita Tiberina	49					49
Tot. Ha	4012	1500	34	1665	1219	8430
Percentuale	47.59%	17.79%	0.40%	19.75%	14.46%	100%

Tabella 12.4/ n.6 – Proprietà pubbliche del sistema locale Velletri

Sistema locale VELLETRI	Proprietà Pubblica Comunale (Ha)	Università Agrarie (Ha)	Proprietà Regione Lazio (Ha)	Demanio dello Stato (Ha)	Altri Enti (Ha)	Tot. Ha
Albano				5		5
Ariccia	54					54
Artena	159					159
Bellegra	136					136
Carpinto Romano						0
Castel Gandolfo						0
Castel San Pietro						0
Cave						0
Ciampino	30			79		109

Colleferro						0
Colonna						0
Frascati						0
Galliciano		69			603	672
Gavignano	43					43
Genazzano	25					25
Genzano di Roma						0
Gorga	1330					1330
Grottaferrata						0
Labico						0
Lanuvio	41					41
Lariano						0
Marino	31					31
Monte Porzio Catone	11					11
Montecompatri	47					47
Montelanico	271				35	306
Nemi						0
Olevano Romano						0
Palestrina		54				54
Rocca di Cave	44					44
Rocca di Papa	1085					1085
Rocca Priora						0
San Cesareo		281	34			315
San Vito Romano						0
Segni						0
Valmontone	34	201				235
Velletri	705					705
Zagarolo			20			20
Tot. Ha	4046	605	54	84	638	5427
Percentuale	74.55%	11.14%	0.99%	1.54%	11.75%	100%