



Comune di Marino (Roma)

Piano Urbanistico Comunale Generale

Legge Regionale n. 38/1999 e s.m.i

Presentazione 22 settembre 2021



Comune di Marino (Roma)

Piano Urbanistico Comunale Generale

COMUNE DI MARINO

Il Sindaco

Carlo COLIZZA

L'Assessore all'Urbanistica

Ing. Andrea TRINCA

Il Segretario Comunale

Dott.ssa Maria Chiara TOTI

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico

Arch. Michele GENTILINI

Ufficio di Piano

Coordinatore: Arch. Michele GENTILINI

Componenti:

Geom. Giuseppe AQUILANI

Arch. Martina BARBALISCIÀ

Dr. Archeolog. Alessandro BENEDETTI (direttore Museo U. Mastroianni)

Arch. Luigi COSTANZI

Arch. Paola FUSCO

Geom. Alberto MATTIOCCO

Amministrativi:

Maria Rosaria APOLLARO

Dott.ssa Antonella CONSOLETTI

Leoni UMBERTO



GRUPPO DI LAVORO

Direttore tecnico

urb. Raffaele GEROMETTA (MATE)

Progettazione Urbanistica

urb. Raffaele GEROMETTA (MATE)

Arch. Francesco NIGRO (St. NIGRO)

Coordinamento progettuale

Gruppo di Valutazione

Ing. Elettra LOWENTHAL (MATE)

Dott.ssa Sc. Amb Lucia FOLTRAN (MATE)

Aspetti geologici

Dott. Geol. Leonardo MORETTI (D.R.E.Am)

Dott. Geol. Alberto CAPRARA (MATE)

Aspetti Agronomici e Forestali

Dott. Agr. For. Paolo RIGONI (St. SILVA)

Dott. Agr. For. Luca NALDI (St. SILVA)

Dott. Biol. Gloria MARZOCCHI (St. SILVA)

Contributi specialistici e SIT

urb. Francesco BONATO (MATE)

Ing. Chiara CHIOSTRINI (D.R.E.Am)

urb. Lisa DE GASPER (MATE)

ING. SIMONE GALARDINI (D.R.E.Am)

arch. Giacomina DI SALVO (St. NIGRO)

arch. Chiara DURANTE (MATE)

arch. Rudi FALLACI (MATE)

arch. Elena GUERZONI (MATE)

arch. Francesca MALECORE (St. NIGRO)

arch. Roberto PAROTTO (St. NIGRO)

urb. Valeria POLIZZI (MATE)

ing. Lino POLLASTRI (MATE)

urb. Daniele RALLO (MATE)

dott. Paolo TREVISANI (MATE)

settembre 2021

**I punti di partenza per la
nuova pianificazione di
Marino**

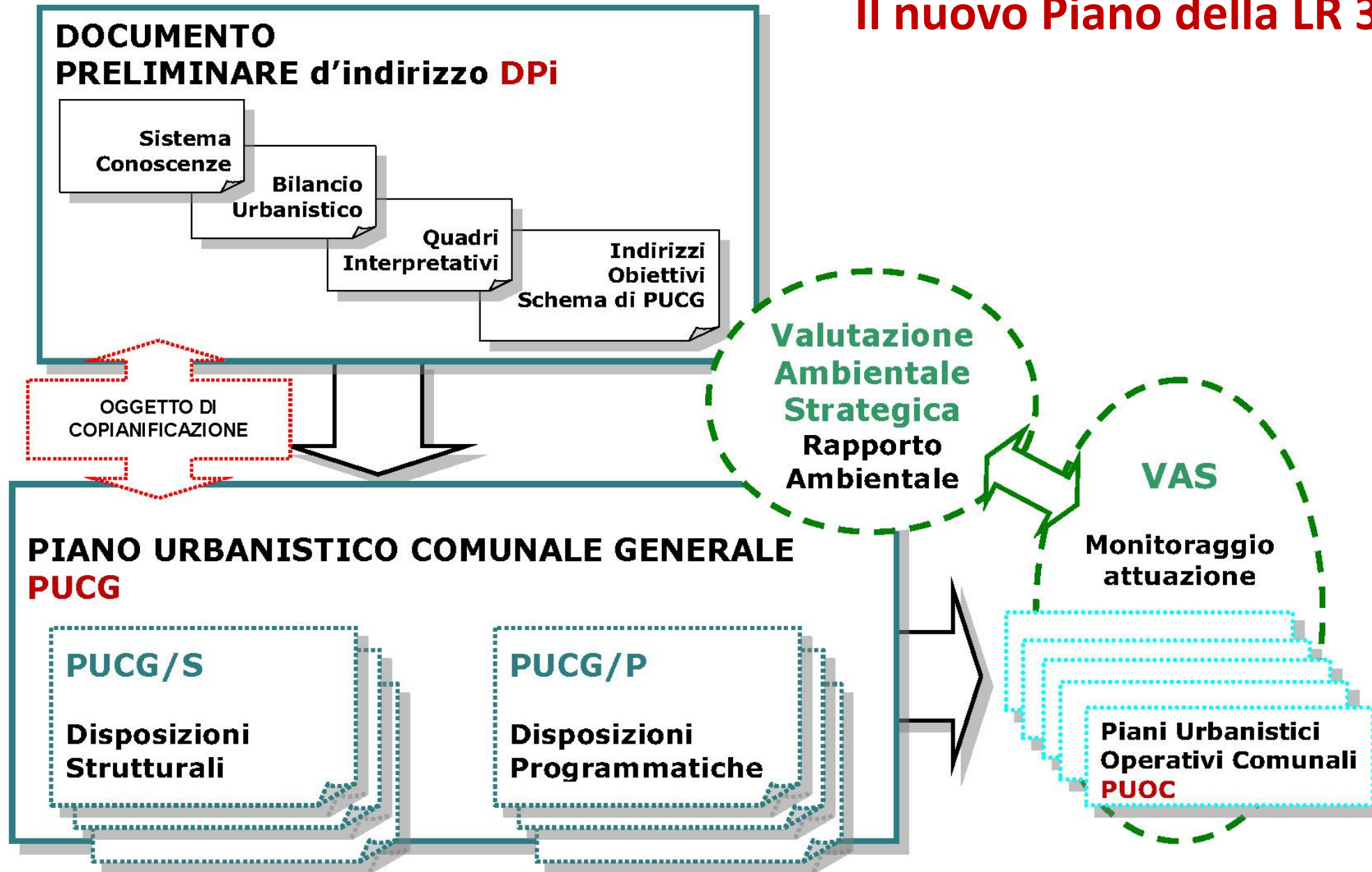
LR Urbanistica 38/1999
LR Rigenerazione 7/2017

Azione e visione al futuro
dell'Amministrazione Comunale

Quadro di riferimento della
pianificazione sovraordinata

Stato del territorio e sua
pianificazione

Il nuovo Piano della LR 38/1999



Struttura e contenuti del PUCG

Disposizioni Strutturali

(art.29 LR 38/1999)

- i cardini dell'assetto del territorio comunale
- le trasformazioni strategiche
- l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio
- sistema delle infrastrutture
- Indirizzi e direttive

Vincoli

Componenti strutturali

Ecologico-ambientali
Patrimonio storico-culturale
Componenti infrastrutturali e tecnologiche

Ambiti territoriali

Ambiti rurali
Ambiti urbani
Ambiti di trasformazione

Progetti strategici/strutturanti

Disposizioni programmatiche

(art.30 LR 38/1999)

Disciplina

- Previsioni ad attuazione diretta
- Previsioni ad attuazione indiretta
- Dotazioni pubbliche ed ERS

Spazio rurale

Boschi, Aree agricole

Spazio urbano

Tessuti, Spazi aperti
Aree di rigenerazione urbana prioritaria
Trasformazioni
(da ripianificare, di completamento)

Sistema della mobilità

Infrastrutture, parcheggi, reti
mobilità sostenibile

Sistema delle dotazioni

Pubbliche, Private, Impianti

Sistema paesaggistico-ambientale

Rete ecologica locale
Patrimonio archeologico
e storico-culturale diffuso



COMUNE DI MARINO

Revisione Gennaio 2020

Dirigente Area V

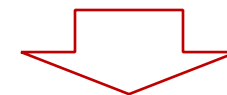
Arch. Michele Gentilini

LINEE DI
INDIRIZZO PER LA
REDAZIONE DEL
D.P.I., DOCUMENTO
PRELIMINARE DI
INDIRIZZO,
RELATIVO ALLA
FORMAZIONE DEL
NUOVO P.U.C.G.

Assessore all'Urbanistica
Andrea Trinca

Sindaco di Marino
Carlo Colizza

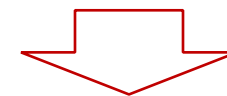
Gli indirizzi
dell'Amministrazione per
il Documento
Preliminare



i presupposti e gli
obiettivi per il PUCG



**Una nuova visione di
sviluppo per il territorio
comunale**



Un nuovo Piano
urbanistico comunale



COMUNE DI MARINO

Revisione Gennaio 2020

Dirigente Area V

Arch. Michele Gentilini

LINEE DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DEL D.P.I., DOCUMENTO PRELIMINARE DI INDIRIZZO, RELATIVO ALLA FORMAZIONE DEL NUOVO P.U.C.G.

Assessore all'Urbanistica
Andrea Trinca

Sindaco di Marino
Carlo Colizza

Gli obiettivi strategici

Sostenibilità dell'abitare

- Limitare il consumo di suolo e priorità al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla rigenerazione urbana
- Migliorare la vivibilità e la salubrità dei centri abitati

Ambiente e sicurezza

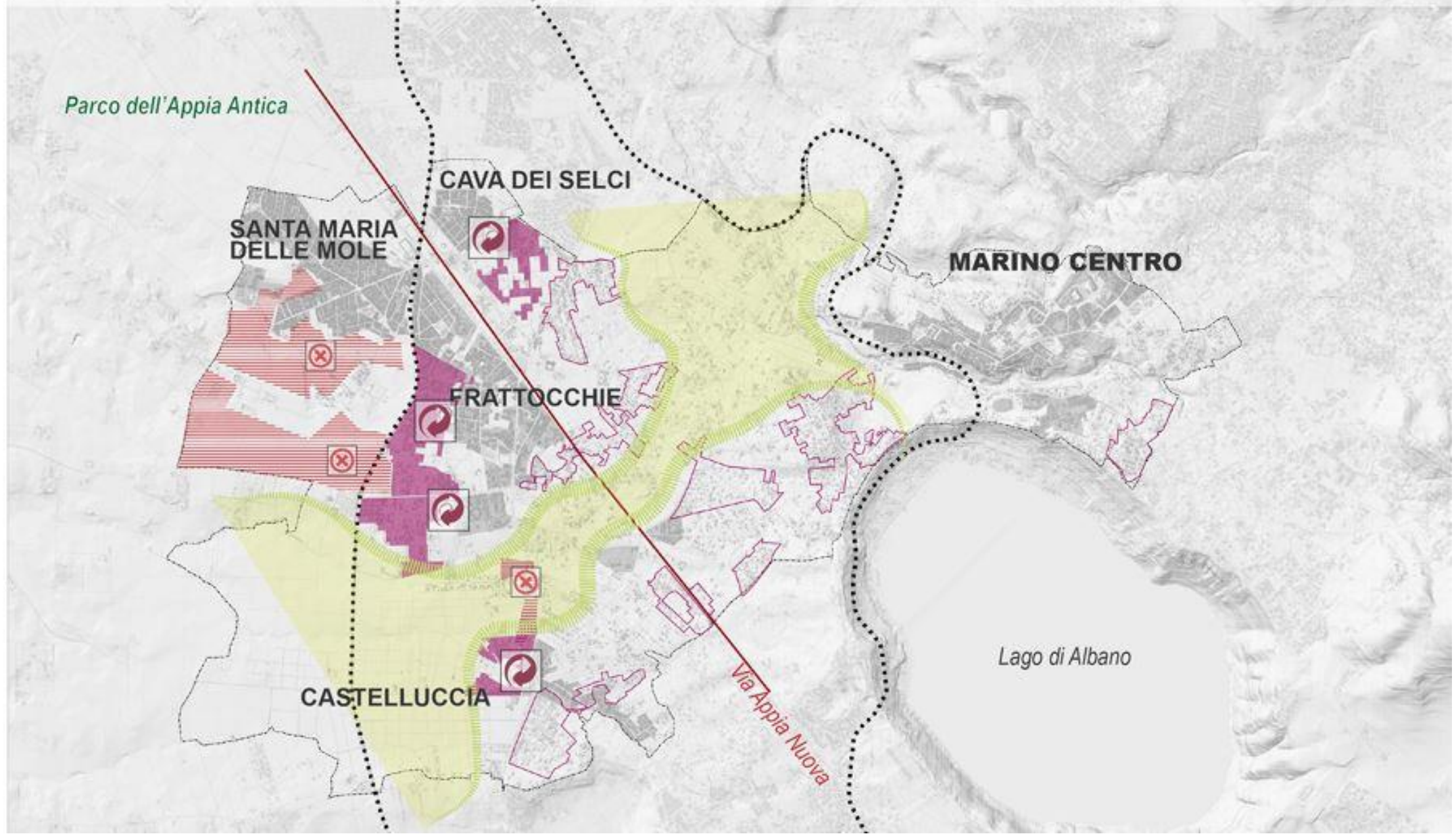
- Ridurre il rischio idrogeologico, sismico e vulcanico degli insediamenti

Patrimonio e sviluppo locale

- Tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio mediante la valorizzazione delle risorse paesaggistiche
- Incentivare lo sviluppo economico locale tutelando il paesaggio agricolo e le attività produttive ad esso connesse

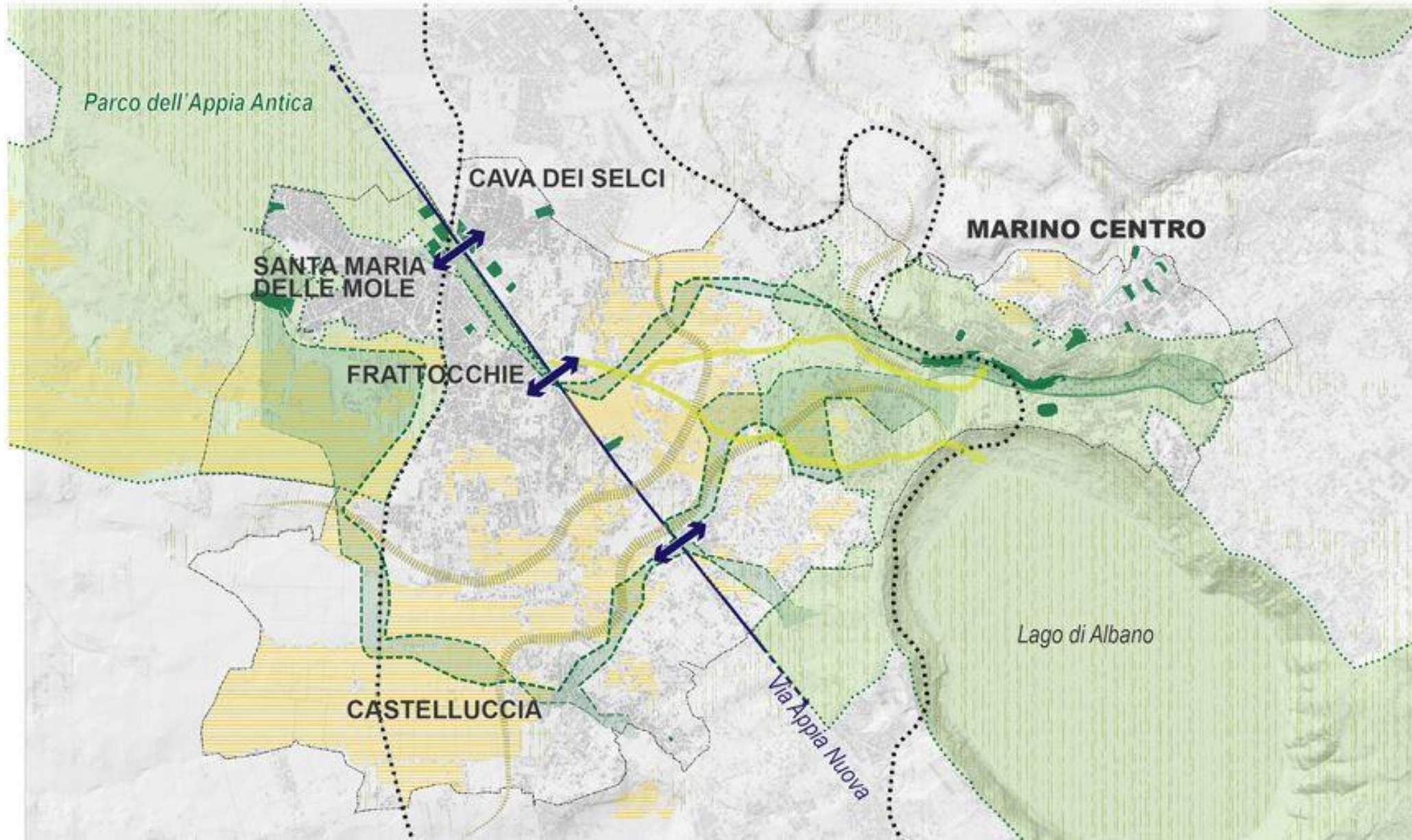
Le Strategie del Documento Preliminare di Indirizzo

Freno del consumo di suolo e rigenerazione dell'urbanizzato esistente: la riorganizzazione dell'assetto del territorio di Marino



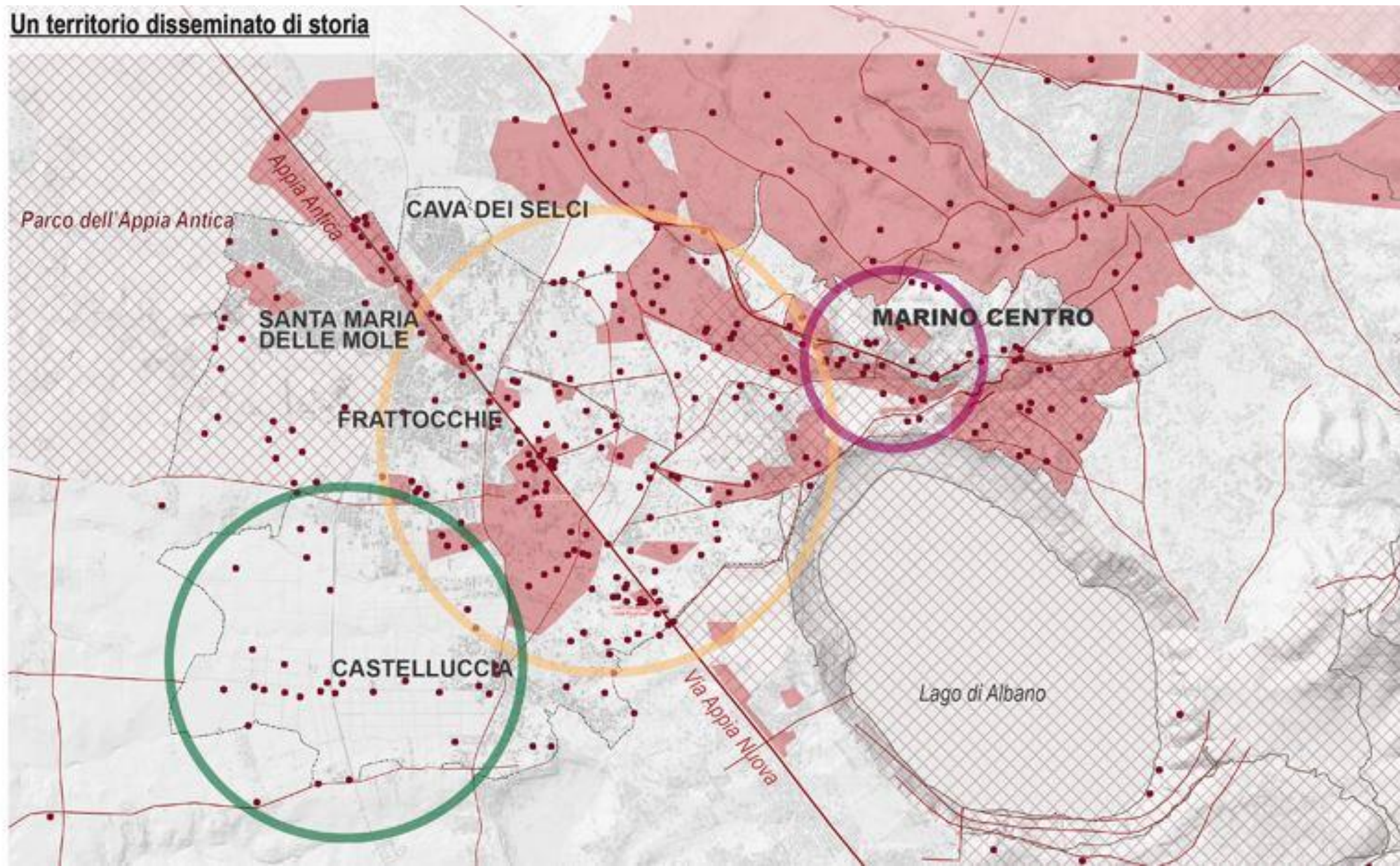
Le Strategie del Documento Preliminare di Indirizzo

Un'infrastruttura verde per Marino: rafforzamento e integrazione della rete ecologica tra spazio agricolo e urbano



Le Strategie del Documento Preliminare di Indirizzo

Un territorio disseminato di storia



I contenuti e gli elaborati del PUCG

DOCUMENTO PRELIMINARE DI INDIRIZZO - DPI

QUADRO CONOSCITIVO-INTERPRETATIVO

A. Cartografia di base

A.1 Base cartografica (su Carta Tecnica Regionale), rapp. 1:10.000 - ottobre 2020

A.2 Base catastale, n.3 elaborati rapp. 1:5.000 - ottobre 2020

B. Discipline di tutela e pianificazione sovraordinata

B.1.1 PTPR - Beni e vincoli paesaggistici, vincoli ambientali e culturali, 1:10.000– agosto 2021

B.1.2 PTPR - Ambiti di paesaggio, beni culturali e azioni strategiche, 1:10.000– agosto 2021

B.2 PTPG - Previsioni programmatiche e approfondimenti tematici, 1:10.000 – - ottobre 2020

B.3 Piani d'Assetto dei Parchi. 1:10.000 – agosto 2021

B.4 Vincoli del Patrimonio storico-culturale. 1:10.000 – agosto 2021

B.5 Vincoli ambientali e piani di settore. 1:10.000 - ottobre 2020

C. Sistema paesaggistico-ambientale

C.1 Uso del suolo rapp. 1:10.000 – agosto 2021

C.2 Rete ecologica locale, rapp. 1:10.000 – agosto 2021

C.3 Carta dei suoli, rapp. 1:10.000– agosto 2021

C.4 Carta della capacità d'uso dei suoli, rapp. 1:10.000– agosto 2021

C.5 Beni del patrimonio archeologico, architettonico e insediativo, rapp. 1:10.000 – agosto 2021

C.6 Componenti strutturanti il paesaggio rurale e Paesaggi locali, rapp. 1:10.000 - ottobre 2020

D. Pianificazione vigente e stato di attuazione

D.1 Disciplina urbanistica vigente su CTR, rapp. 1:10.000 - ottobre 2020

D.2 Stato di Attuazione del PRG (Pianificazione attuativa), rapp. 1:10.000 - ottobre 2020

D.3 Standard e proprietà Comunali, n.3 elaborati rapp. 1:5.000 – agosto 2021

E. Sistema insediativo-infrastrutturale

E.1a Infrastrutture per la mobilità, rapp. 1:10.000 - ottobre 2020

E.1b Infrastrutture tecnologiche, rapp. 1:10.000 – agosto 2021

E.2 Lettura morfologica-funzionale degli insediamenti, rapp. 1:10.000 - ottobre 2020

PRELIMINARE DI PIANO

DP.1 Relazione Generale - ottobre 2020

DP.2 Inquadramento territoriale metropolitano e strategie di area vasta. 1:10.000 - ottobre 2020

DP. 3 Schema strategico. Strategie e azioni di assetto del territorio comunale. 1:10.000 - ottobre 2020

I contenuti e gli elaborati del PUCG

DOCUMENTO PRELIMINARE DI INDIRIZZO - DPI

STUDI SPECIALISTICI

Studio agro-ambientale

AGRO-AMB. Sistema agropedologico e vegetazionale. Relazione illustrativa – agosto 2021

Studi geologici e idraulici

Elaborati cartografici in scala 1:10.000

IDRO.01 Elementi idrografici e pericolosità idraulica – agosto 2021

IDRO.02 Criticità idrauliche localizzate - ottobre 2020

GEO.01 – Carta geologica – agosto 2021

GEO.02 – Carta idrogeologica – agosto 2021

GEO.03 – Carta geomorfologica – agosto 2021

GEO.04 – Carta litotecnica e dei dati geologici – agosto 2021

GEO.05 - Carta delle acclività – agosto 2021

GEO.06 – Carta della pericolosità geomorfologica – agosto 2021

GEO 07 – Carta della pericolosità sismica – agosto 2021

Elaborati cartografici in scala 1:5.000

GEO 08 est – Carta della idoneità territoriale su CTR – agosto 2021

GEO 08 ovest – Carta della idoneità territoriale su CTR – agosto 2021

GEO 08 ovest – Carta della idoneità territoriale su WMS – agosto 2021

GEO 08 sud – Carta della idoneità territoriale – agosto 2021

GEO Rel.01 – Relazione geologica (con allegati) – agosto 2021

Allegati geologici agli elaborati del PUGC:

- Allegato 1 Carta delle MOPS (da studio di Microzonazione Sismica di primo livello – 2012)
- Allegato 2 Disposizioni per la redazione della Relazione Geologica e Geotecnica e sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche”

Studio socio-economico

SOC-ECO. Relazione socio-economica - ottobre 2020

Studio archeologico

ARCHEO.01 Relazione storico-archeologica – agosto 2021

ARCHEO.02 Carta archeologica comunale, rapp. 1:10.000 – agosto 2021

I contenuti e gli elaborati del PUCG

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE - PUCG

ELABORATI COSTITUTIVI

P. Disposizioni del PUCG

P.1.1 Componenti strutturali idrogeomorfologiche, rapp. 1:10.000

P.1.2 Componenti strutturali ambientali, paesaggistiche e storico-culturali, rapp. 1:10.000

P.2 Disposizioni strutturali, rapp. 1:10.000

P.3 Disposizioni programmatiche, fogli: ovest, sud, est, rapp. 1:5.000

P.4 Relazione generale

P.5 Norme tecniche di attuazione

VALUTAZIONI AMBIENTALI

V.1 Rapporto ambientale – agosto 2021

V.2 Sintesi non tecnica – agosto 2021

V.3 Valutazione di incidenza (Scheda di screening - D.P.R. 357/97 e s.m.i.) – agosto 2021

ELABORATI GESTIONALI

G.1 Patrimonio culturale e paesaggistico: tutela e valorizzazione

G.1.1 Beni e vincoli paesaggistici, rapp. 1:10.000

G.1.2 Vincoli del Patrimonio storico-culturale, rapp. 1:10.000

G.1.3 Schede per il censimento dei beni culturali territoriali,

G.1.3a Allegato alle Schede per il censimento dei beni culturali - Proposte di rettifica della localizzazione di alcuni beni rapp. 1:10.000

G.1.4 Beni del patrimonio archeologico, architettonico e insediativo, fogli: ovest, sud, est, 1:5.000

G.1.5 Strategie di valorizzazione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico, 1:10.000

G.2 Rete ecologica locale

G.2.1 Rete ecologica locale (Recepimento della Rete ecologica provinciale – REP a livello locale), 1:10.000

G.2.2 Carta di sovrapposizione della REP alle previsioni urbanistiche, rapp. 1:10.000

G.2.3 Carta di sovrapposizione della REL alle previsioni urbanistiche, rapp. 1:10.000

G.2.4 Relazione sulla rete ecologica locale

G.3 Vincoli ambientali

G.3 Criticità e vincoli ambientali, rapp. 1:10.000

G.4 Pianificazione vigente e stato di attuazione, Dotazioni e standard urbanistici

G.4.1 Disciplina urbanistica vigente su CTR, rapp. 1:10.000

G.4.2 Stato di Attuazione del PRG (Pianificazione attuativa), rapp. 1:10.000

G.4.3 Standard e proprietà Comunali, n.3 elaborati rapp. 1:5.000

G.5 Classificazione della viabilità

G.5 Viabilità e fasce di rispetto, rapp. 1:10.000

Le disposizioni strutturali del PUCG

Art. 29 LR 38/99 “Norme sul governo del territorio”



Contenuti del PUCG

- Articolazione del territorio non urbanizzato in ambiti, in relazione alle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali e produttive (agricole);
- Perimetrazione del territorio urbanizzato, del quale mantenere l'assetto e le caratteristiche tipologiche e, nell'ambito di questo, la perimetrazione degli insediamenti urbani storici (ai sensi dell'art. 60 della stessa LR) e delle addizioni urbane storicizzate.
- Definizione delle disposizioni relative a trasformazioni e utilizzazioni compatibili degli ambiti del territorio urbanizzato e non urbanizzato;
- Definizione di indirizzi per nuova edificazione, per riqualificazione o per ristrutturazione urbana
- Definizione delle dimensioni massime ammissibili
- Definizione delle quantità di spazi necessari per il soddisfacimento dei fabbisogni (Abitativi e servizi pubblici e collettivi)
- Definizione del sistema delle infrastrutture di comunicazione e trasporti
- Definizione Criteri, indirizzi e condizioni per la sostenibilità, compatibilità e fattibilità degli interventi

Componenti strutturali

Ambiti rurali e ambiti urbani

Insediamenti storici

Ambiti di trasformazione,
ristrutturazione e rigenerazione

Dimensionamento

Fabbisogno standard

Sistema delle infrastrutture di
comunicazione e trasporti

Le disposizioni strutturali del PUCG

Art. 29 LR 38/99 "Norme sul governo del territorio"

P.1.1 Componenti strutturali idrogeomorfologiche, rapp. 1:10.000

COMPONENTI STRUTTURALI

Aree esondabili

Pericolosità idraulica individuata dal PGRA
Autorità di Distretto Appennino Centrale
(giugno 2015)

- P1 (alluvioni rare)
- P2 (alluvioni poco frequenti)
- P3 (alluvioni frequenti)

Altri elementi di Pericolosità idraulica

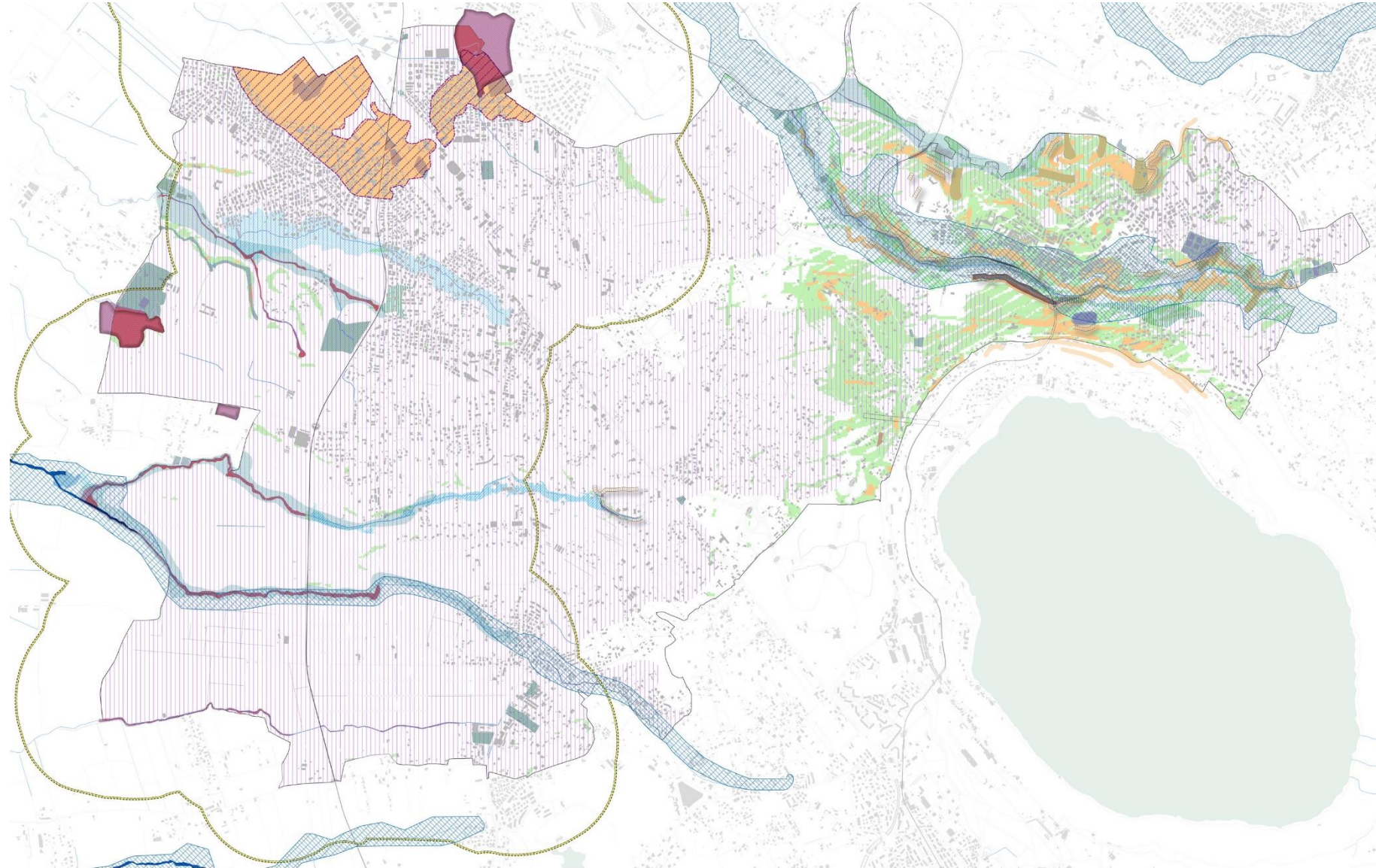
- Pericolosità idraulica molto elevata P3 da fattori geomorfologici
- Area a pericolosità idraulica elevata (da Studio idraulico comunale 2019)
- Aree con pericolosità idraulica media
- Aree a rischio allagamento (da Piano emergenza comunale 2016)

Pericolosità geomorfologica e sismica

- Pericolosità molto elevata per fattori geomorfologici
- Pericolosità elevata
- Pericolosità media
- Pericolosità sismica elevata
- Aree suscettibili di amplificazioni locali

Zone potenzialmente pericolose per elevate concentrazioni al suolo di Radon e CO2

- Aree individuate ai sensi della DGR n. 524/01
- Aree individuate ai sensi della Determina n.920 del 2012



Le disposizioni strutturali del PUCG

Art. 29 LR 38/99 "Norme sul governo del territorio"

P.1.2 Componenti strutturali ambientali, paesaggistiche e storico-culturali, rapp. 1:10.000



Le disposizioni strutturali del PUCG

Art. 29 LR 38/99 "Norme sul governo del territorio"

P.1.2 Componenti strutturali ambientali, paesaggistiche e storico-culturali - Legenda

COMPONENTI ECOSISTEMICHE E AGRO-AMBIENTALI

Componenti vegetazionali

 Beni paesaggistici. Aree Boscate

Aree naturali protette

 Beni Paesaggistici. Parchi e Riserve naturali
1. Parco Appia antica
2. Parco Castelli Romani

 Piano Assetto Castelli Romani - Area contigua

COMPONENTI DELLA STRUTTURA STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO

Patrimonio paesaggistico

 Beni paesaggistici
Immobili e aree di notevole interesse pubblico lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (PPTR tav. b - cod: cd000_000)

 Immobili e aree tipizzati dal PTPR
Aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie (PTPR tav. b - cod taa_000)

 Territorio Agricolo tutelato (PTPG)

Patrimonio archeologico

 Beni Paesaggistici. Aree tutelate per legge
Zone di interesse archeologico (PTPR tav. b - cod: m00_000)

 Beni Paesaggistici. Zone di interesse archeologico - beni lineari con fascia di rispetto (100m) (PTPR tav.b - cod: ml000_000)

 Beni archeologici (D. Lgs 42/2004 art.10 - PPTR tav.c - cod arp_000
Beni indicati dalla Soprintendenza Beni archeologici Lazio cod: MA_00
Ulteriori beni decretati segnalati nella Carta Archeologica comunale cod: CA_000)

 Beni archeologici soggetti a verifica da parte della Soprintendenza (in corso)

 Fascia di rispetto 100 m (PTPR tav.c)

 Beni tipizzati dal PTPR
beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici con fascia di rispetto (100m) (PTPR tav. b - cod tl_000)

 Viabilità antica con fascia di rispetto (50m) (PTPR tav. c - cod va_000)

 Beni tipizzati dal PTPR
Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici (PTPR tav. b - cod tp_000)

 Fascia di rispetto 100 m (PTPR tav. b)

 Beni segnalati nella Carta archeologica comunale

 Elementi oggetto di specifica proposta di ampliamento o potenziamento della tutela (proposta PUCG)

 Fascia di rispetto 100 m (definita dal PUCG)

Patrimonio storico-architettonico

 Beni culturali. Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico (D. LGS. 42/2004 art. 10 - PPTR Tav. C - cod: spm_000 e gli altri beni oggetto di decreto di vincolo cod: A_00)
Beni culturali soggetti a verifica da parte della Soprintendenza (in corso)

 Fascia di rispetto 100 m (PUCG)

 Beni tipizzati dal PTPR. Insediamenti urbani storici (PTPR tav. b - cod: cs_000)

 Fascia di rispetto 150 m (PTPR tav. b)

 Beni tipizzati dal PTPR.
Beni singoli identitari dell'architettura rurale (PTPR tav. b - cod. trp_000)

 Fascia di rispetto 50 m (PTPR tav. b)

 Parchi, Ville e Giardini storici - Villa Sara (SISTEMI DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO (PTPR tav. a))

 Ulteriori beni di valore identitario locale

 Itinerari storici (PTPG)

COMPONENTI PERCETTIVE

 Percorsi-panoramici (PTPR tav. c)

 Strade extraurbane di interesse paesaggistico (individuazione PUCG)

 Tratti di strade panoramiche con viste aperte (individuazione PUCG)

 Punti panoramici (Individuazione PUCG)

 Principali filari alberati (Individuazione PUCG)

SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLE RETI TECNOLOGICHE

COMPONENTI DELLA MOBILITA' E DELLA FRUIZIONE

Viabilità carrabile

 Viabilità principale

 Viabilità secondaria

Mobilità sostenibile

 Rete dei percorsi ciclopedonali principali (esistenti e di progetto)

Itinerari fruitivi tra i parchi

 Itinerario Roma-Castel Gandolfo

 Itinerario nel Parco dei Castelli Romani

Linee ferroviarie

 ferrovia

 Stazioni ferroviarie

Infrastrutture aeroportuali

 Aeroporto

Componenti delle reti e impianti tecnologici

Le disposizioni strutturali del PUCG

Art. 29 LR 38/99 "Norme sul governo del territorio"

P.2 Disposizioni strutturali, rapp. 1:10.000 – Sistema infrastrutturale

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Componenti della Mobilità

Viabilità carrabile

- Viabilità territoriale e urbana principale
- Viabilità territoriale e urbana secondaria
- altra viabilità

Previsioni per la razionalizzazione della rete viaria

- Viabilità da adeguare
- Viabilità di progetto
- Nodi viari da adeguare o di progetto

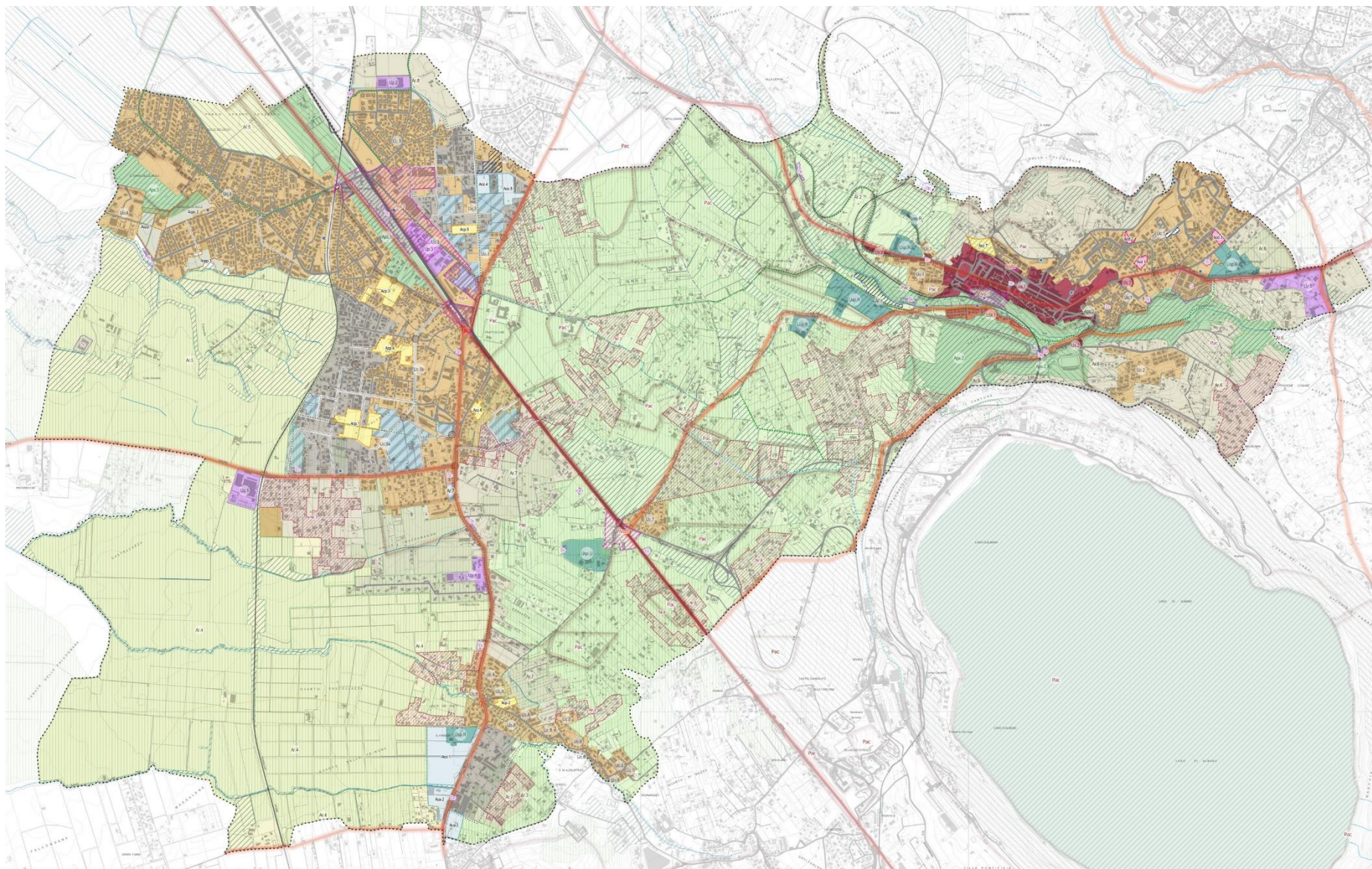
Rete ferroviaria

- Ferrovia Roma Castel Gandolfo
- Ferrovia Roma-Velletri
- Fermate e stazioni ferroviarie

Componenti delle reti e impianti tecnologici

Impianti

- Depuratori - Dp
- Cimitero - Ci
- Altri impianti



Le disposizioni strutturali del PUCG

Art. 29 LR 38/99 "Norme sul governo del territorio"

AMBITI TERRITORIALI

Ambiti a parco con valenza storico paesaggistica - Aps

- Parco dell'Appia Antica - Aps.1
- Parco Colonna e del Barco - Aps.2
- Parco di Mugillae (di progetto) - Aps.3

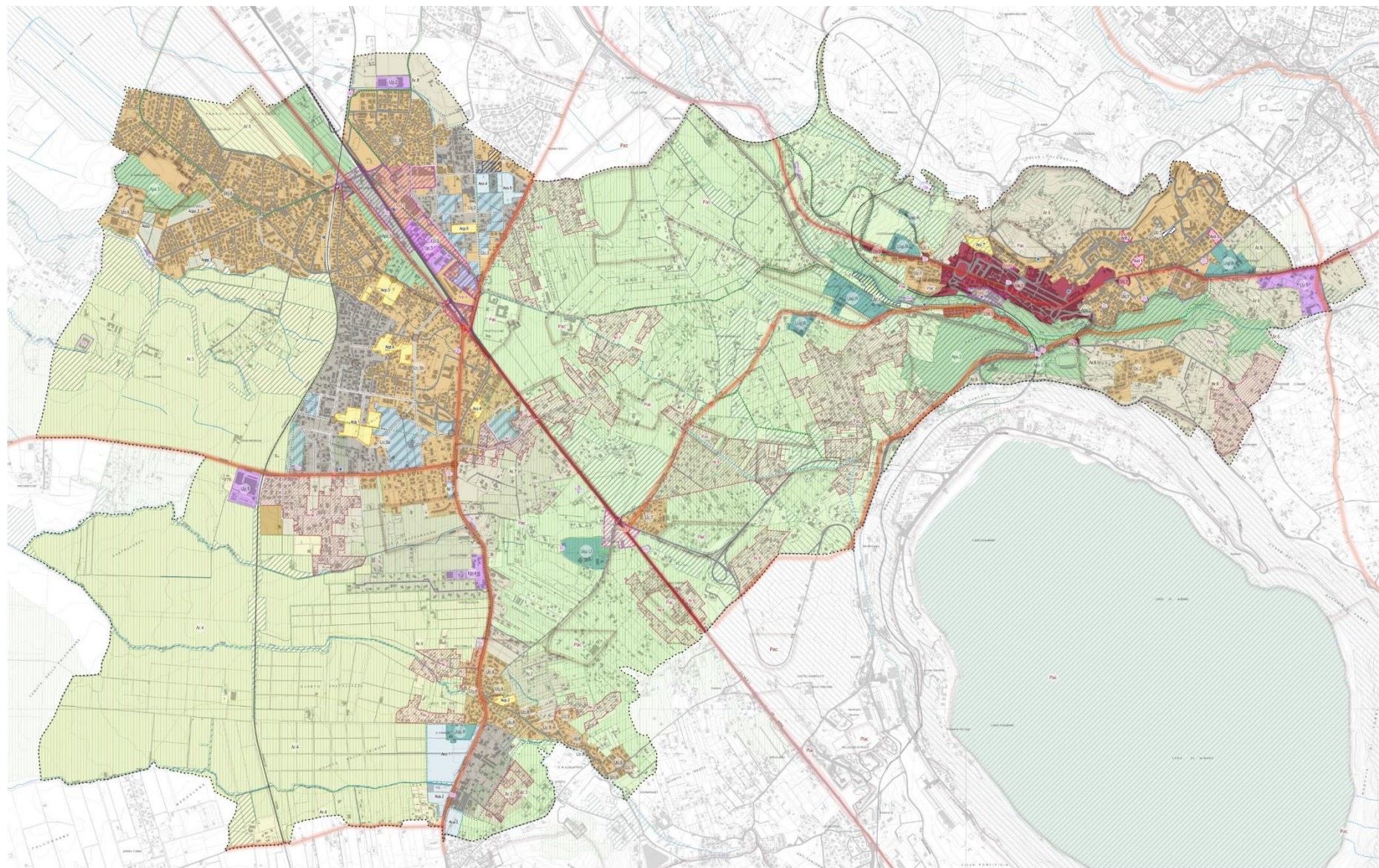
Ambiti rurali - Ar

- Ambito agricolo collinare di valore - Ar.1, Ar.2, Ar.3
- Ambito agricolo della Campagna romana sud orientale - Ar.4, Ar.5
- Ambito agricolo di margine - Ar.6, Ar.7, Ar.8

Ambiti urbani

- Us.1 Centro Storico di Marino
- Us.2 Tessuti storici in discontinuità con Us.1
- Ambiti urbani storicizzati (Art. 60 LR 38/99)
 - UST.1 Via del Peperino
 - UST.2 Marino nord
- Ambiti urbani recenti consolidati e in via di consolidamento
 - Uc.1 Marino centro
 - Uc.2 Marino Sant'Anna
 - Uc.3 Cava dei Selci
 - Uc.4 Santa Maria delle Mole
 - Uc.5 Frattocchie
 - Uc.6 Castelluccia
 - Uc.7 Due Santi Ceraseti
- Ambiti urbanizzati per attività produttive e servizi
 - Up.1 Divino Amore
 - Up.2 Cava dei Selci
 - Up.3 Appia Nuova
 - Up.4 Nettunense
 - Up.5 Marino alta-via capo d'acqua
- Ambiti urbani specialistici
 - Usp.R Servizi privati - Ricettività
 - Usp.U Servizi privati - Università
- Ambiti di Ristrutturazione urbana
 - Ur.1 Quarto Sant'Antonio (mista residenziale e per servizi e attività)
 - Ur.2 Frattocchie e Palaverda (prevalentemente residenziale)
 - Ur.3 Castelluccia (prevalentemente per attività)
- Aree interessate da pianificazione attuativa pregressa (Progetti approvati) per attività e residenziale - Ppr
- Nuclei spontanei in ambito rurale oggetto di recupero - Nr

P.2 Disposizioni strutturali, rapp. 1:10.000 – Ambiti territoriali



P.2 Disposizioni strutturali, rapp. 1:10.000 – Aree della Trasformazione/1

Aree della Trasformazione

 Aree di completamento del margine urbano per formazione parco (derivanti da previsioni pregresse) - Acpp

Acpp.1 Mugillae 1

Acpp.2 Mugillae 2

Acpp.3 Santa Maria delle Mole via Repubblica

 Aree di completamento dei margini urbani ad attuazione indiretta (derivanti da previsioni pregresse) - Acp

Acp.1 Palaverta-Kennedy

Acp.2 Castelluccia Nord

Acp.3 S.Maria delle Mole - Frattocchie - via Manin

Acp.4 Frattocchie - Palaverta - Einaudi

Acp.5 Quarto Sant'Antonio 3

Acp.6 Nettunense vecchia

Acp.7 Marino S.Anna - Garibaldi

 Aree di completamento per attività e servizi (derivanti da previsioni pregresse) - Aca

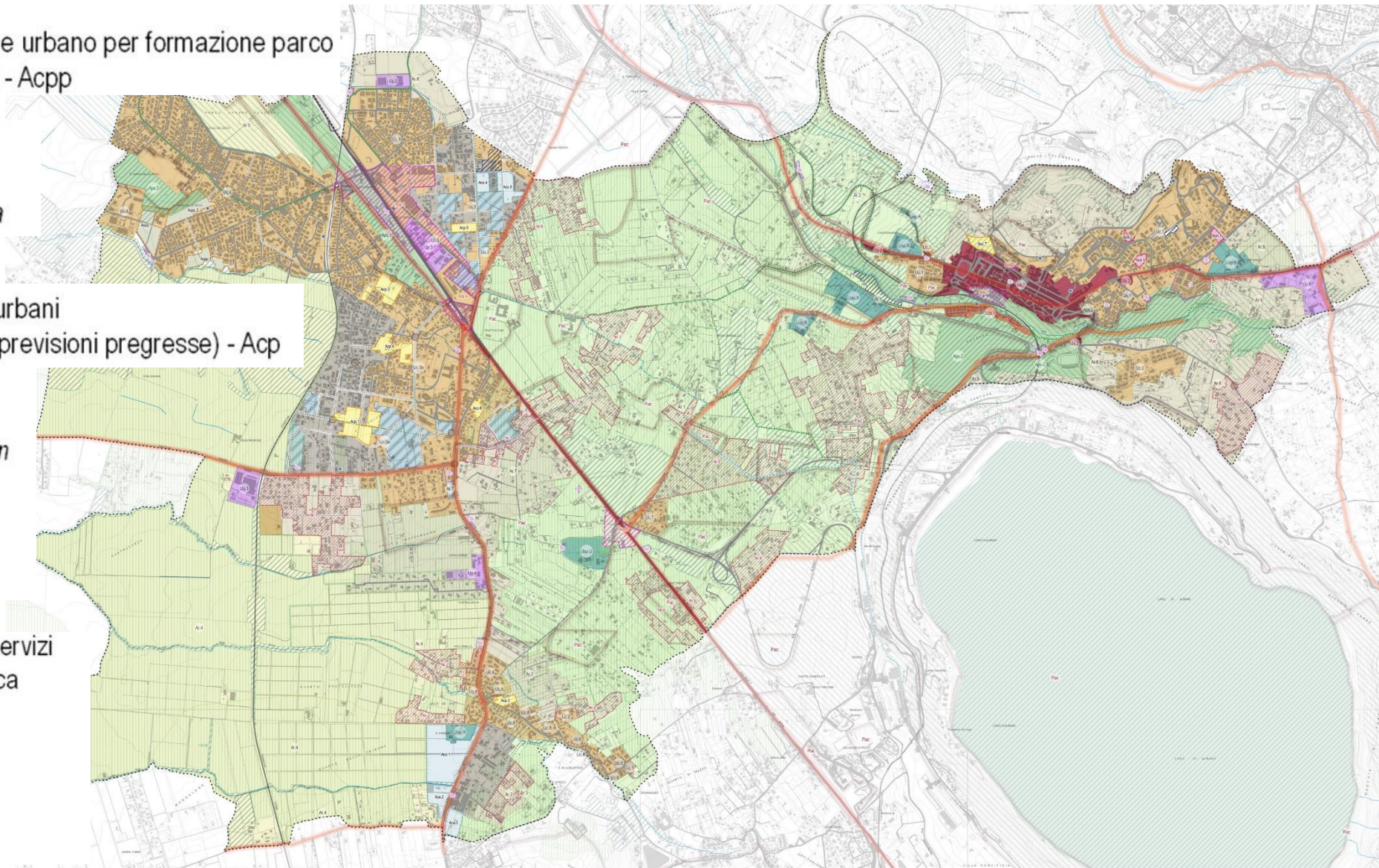
Aca.1 Castelluccia Nettunense 1

Aca.2 Castelluccia Nettunense 2

Aca.3 Castelluccia Nettunense sud

Aca.4 Quarto Sant'Antonio 1

Aca.5 Quarto Sant'Antonio 2



P.2 Disposizioni strutturali, rapp. 1:10.000 – Aree della Trasformazione/2

Aree della Trasformazione

 Aree di completamento ad attuazione diretta (derivanti da previsioni pregresse) - Acd

Acd.1 Marino centro via Reali

Acd.2 Marino centro nord

Acd.3 Marino centro Vittoria Colonna

 Ambiti di rigenerazione-polarità - Arp

Arp.1 Marino centro – collegamento meccanizzato con stazione

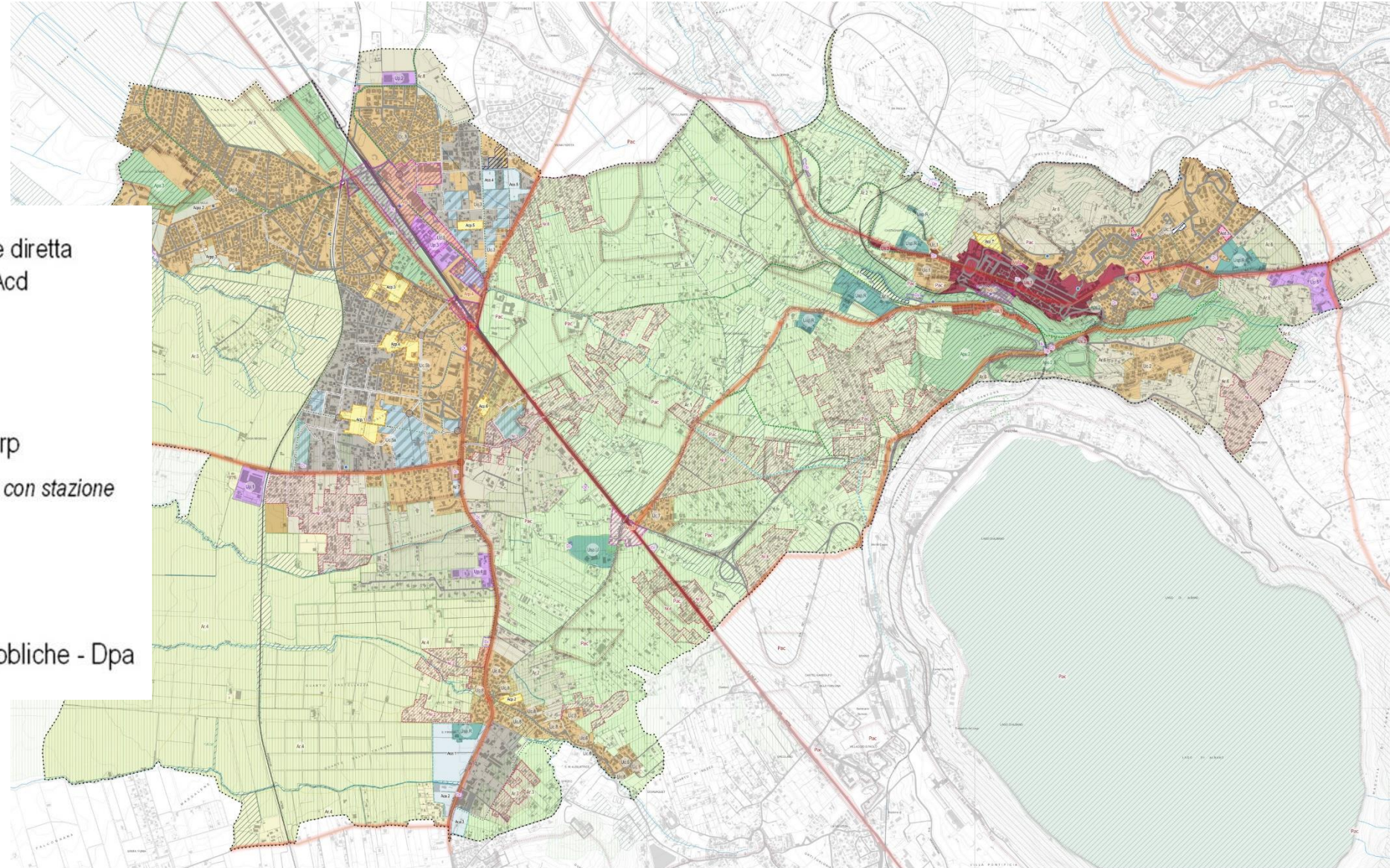
Arp.2 Ex mattatoio

Arp.3 Santa Maria delle Mole - Palaghiaccio

Arp.4 Frattocchie la Porta dei Parchi

Arp.5 Due Santi – Ceraseti

 Aree da acquisire per dotazioni pubbliche - Dpa



P.2 Disposizioni strutturali, rapp. 1:10.000 – Aree della Trasformazione/3

Gli **obiettivi generali** per le *Aree della trasformazione* dell'insediamento sono:

- **realizzare un assetto compiuto, organizzato ed efficiente degli insediamenti urbani**, in coerenza con le direttive del PTPG;
- **dare attuazione alle previsioni pregresse**, affinché partecipino alla definizione del disegno del rinnovato assetto fisico-funzionale;
- **innalzare la qualità urbana e ambientale**, migliorare la vivibilità e le condizioni che favoriscono il benessere, la coesione sociale e lo sviluppo sostenibile degli insediamenti;
- **contribuire al completamento e al rafforzamento della rete viaria**, condizione indispensabile per riorganizzare il modello di mobilità, accessibilità e fruizione in prospettiva sostenibile;
- **contribuire al completamento, alla potenziamento e alla integrazione** della rete di spazi pubblici e dotazioni che costituiscono la “**città pubblica**”;
- **realizzare il completamento, la riqualificazione e la ricucitura degli insediamenti urbani** mediante nuove o rinnovate parti urbane connotate alti livelli di prestazioni di sostenibilità insediativa ed edilizia.

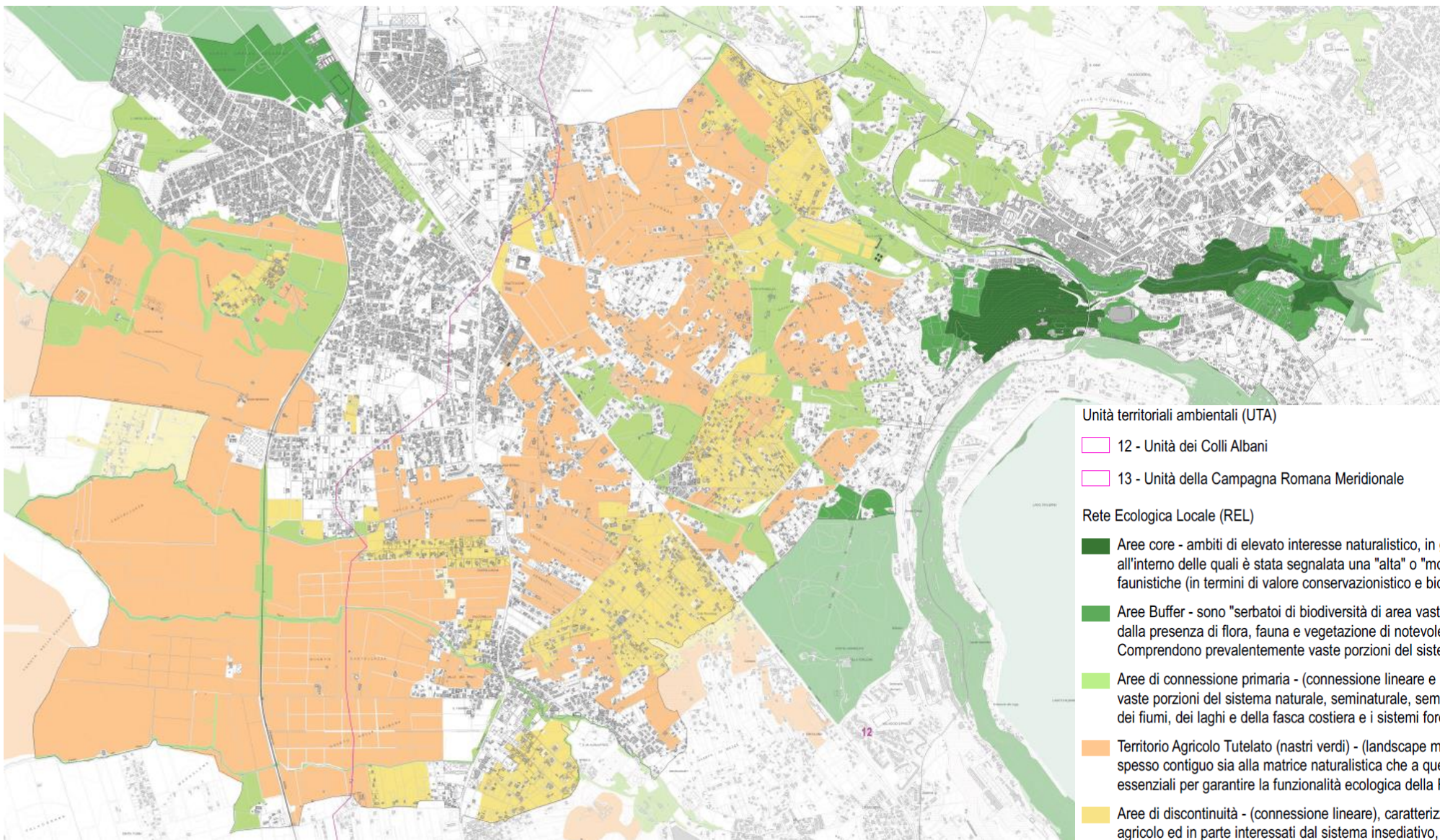
Le **direttive** per le *Aree della trasformazione* sono:

- **applicazione del principio della perequazione** e dei relativi meccanismi premiali e compensativi per favorire la partecipazione dei soggetti attuatori al completamento e alla qualificazione degli insediamenti;
- **formazione di parti dell'insediamento caratterizzate da connessioni con il contesto urbano**, spazi e dotazioni pubbliche, mix funzionale, integrazione e inserimento paesaggistico;
- **incremento della dotazione di spazi e servizi pubblici e di uso pubblico**, attraverso meccanismi premiali e compensativi
- **qualificazione delle trasformazioni in termini ambientali, energetici, architettonici e funzionali**;
- **adozione di soluzioni per la qualificare la compatibilità ambientale degli interventi di trasformazione**, per assicurare la continuità della rete ecologica anche in ambito urbano, per incrementare le condizioni di sostenibilità, contrasto al cambiamento climatico e riduzione dei rischi degli insediamenti.

Le disposizioni strutturali del PUCG

Art. 29 LR 38/99 "Norme sul governo del territorio"

P.2 Disposizioni strutturali, rapp. 1:10.000 – Progetti strutturanti/1



RETE ECOLOGICA LOCALE

Unità territoriali ambientali (UTA)

- 12 - Unità dei Colli Albani
- 13 - Unità della Campagna Romana Meridionale

Rete Ecologica Locale (REL)

- Aree core** - ambiti di elevato interesse naturalistico, in genere sottoposte a vincoli e normative specifiche, all'interno delle quali è stata segnalata una "alta" o "molto alta" presenza di emergenze floristiche e faunistiche (in termini di valore conservazionistico e biogeografico).
- Aree Buffer** - sono "serbatoi di biodiversità di area vasta" in prevalenza a contatto con "aree core" caratterizzate dalla presenza di flora, fauna e vegetazione di notevole interesse biogeografico e conservazionistico. Comprendono prevalentemente vaste porzioni del sistema naturale e seminaturale.
- Aree di connessione primaria** - (connessione lineare e landscape mosaic) comprendono prevalentemente vaste porzioni del sistema naturale, seminaturale, seminaturale/agricolo, il reticolo idrografico, le aree di rispetto dei fiumi, dei laghi e della fascia costiera e i sistemi forestali (ex legge Galasso, ora Codici Urbani).
- Territorio Agricolo Tutelato (nastri verdi)** - (landscape mosaic), caratterizzati da vaste porzioni di territorio agricolo spesso contiguo sia alla matrice naturalistica che a quella insediativa. Oltre ad una elevata urbanistica risultano essenziali per garantire la funzionalità ecologica della REL.
- Aree di discontinuità** - (connessione lineare), caratterizzate da ambiti poco estesi, in parte interessati dal sistema agricolo ed in parte interessati dal sistema insediativo, sono essenziali per garantire la funzionalità della REL in situazioni di elevata artificializzazione.

Le disposizioni strutturali del PUCG

Art. 29 LR 38/99 "Norme sul governo del territorio"

P.2 Disposizioni strutturali, rapp. 1:10.000 – Progetti strutturanti/2

Valorizzazione patrimonio storico-culturale e paesaggistico

(Cf. Elab. P.4 Relazione e elab. G.1.5 Strategie di valorizzazione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico)

Ambiti prioritari per progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio e del sistema culturale locale



Parchi archeologici e culturali

- Tutela e valorizzazione delle presenze archeologiche
- Miglioramento accessibilità ciclopedonale
- Qualificazione paesaggistica dei margini
- Dotazioni e attrezzature per la sosta e la fruizione

Itinerari fruitivi principali:



itinerari fruitivi su percorsi storici principali



itinerari fruitivi su percorsi storici secondari

- riqualificazione paesistica per valorizzare le visuali e attrezzamento con punti di sosta e panoramiche

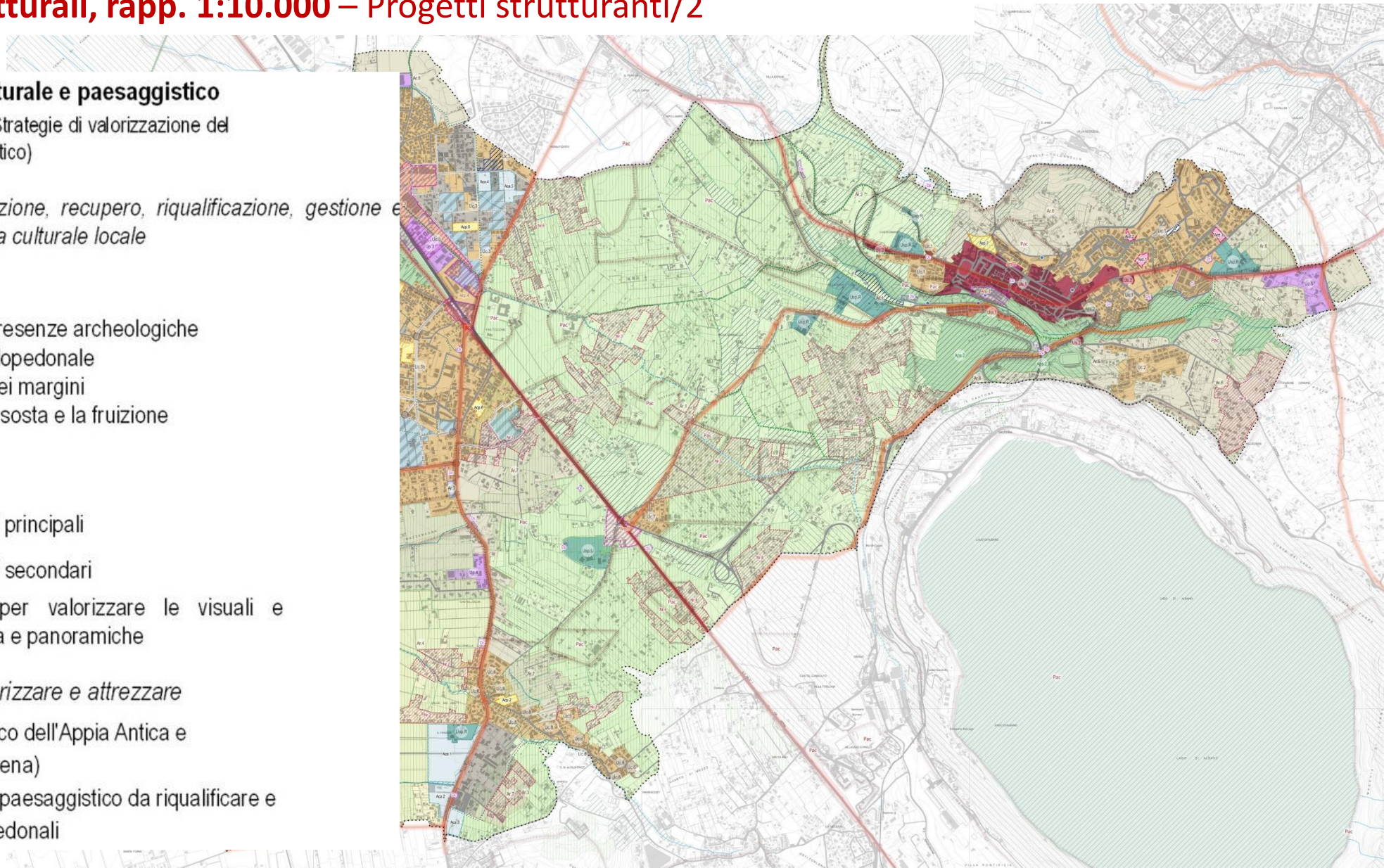
Altri Sistemi fruitivi da riqualificare, valorizzare e attrezzare



Itinerario di connessione tra Parco dell'Appia Antica e il Parco dei Castelli (via Francigena)



Strade extraurbane di interesse paesaggistico da riqualificare e da attrezzare per itinerari ciclopedonali



Perequazione, premialità, compensazioni

Nel principio perequativo coesistono due profili:

- l'equo trattamento dei proprietari di suoli
(**perequazione orizzontale: piano perequato**);
- l'equo rapporto tra valorizzazioni private e partecipazione ai costi della città pubblica
(**perequazione verticale: piano perequativo**).

- Il **PIANO PEREQUATO** si basa sull'**attribuzione delle medesime opportunità di valorizzazione agli immobili**, suoli ed edifici, che si trovano in analoghe condizioni.
- Il **PIANO PEREQUATIVO** comporta che nelle trasformazioni, in particolare quelle a modalità indiretta, sia prevista **una quota di edificabilità e di relative superfici fondiari a disposizione dell'Amministrazione** per attuare politiche di edilizia sociale e politiche di riqualificazione urbana e ambientale tramite compensazioni e premialità (incentivi), anche oggetto di trasferimento.

Perequazione, premialità, compensazioni

La **perequazione verticale** consente di instaurare **un circuito virtuoso** tra la valorizzazione della proprietà privata operata dal Piano e la crescita della qualità urbana e ambientale complessiva, obiettivo prioritario della del nuovo PUCG.

In questa ottica ogni proprietà beneficiaria delle scelte di Piano concorrerà al miglioramento della qualità urbana e ambientale complessiva in vario modo:

- **cessione di una quantità di suolo eventualmente superiore a quella minima di legge** per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- **messa a disposizione dell'Amministrazione comunale di superfici fondiari e relative quantità edificatorie** per l'attuazione di politiche pubbliche urbane (housing sociale, rigenerazione urbana, qualificazione urbana, ecc) attraverso compensazioni e premialità
- **maggiore contribuzione** rispetto agli oneri tabellari di urbanizzazione per la realizzazione di opere pubbliche a supporto alle ricadute delle trasformazioni all'esterno del comparto urbanistico (contributo straordinario per infrastrutture mobilità, rete ecologica, reti tecnologiche, ecc);
- **una opportuna combinazione delle tre forme di contribuzione esposte.**

Le disposizioni strutturali del PUCG

Perequazione, premialità, compensazioni

Art. 29 LR 38/99 “Norme sul governo del territorio”

PREMIALITÀ

La premialità consiste nell'attribuzione da parte del Comune ai soggetti attuatori di trasformazioni edilizie e urbanistiche, di quantità edificatorie di incremento rispetto a quelle di base, a fronte di impegni aggiuntivi per migliorare la qualità edilizia, urbanistica ed ambientale e per incrementare i servizi e le dotazioni territoriali e ambientali, fra cui l'edilizia residenziale pubblica o sociale, oltre quanto già previsto da disposizioni statali e regionali obbligatorie.

Le premialità sono attribuite ai soggetti attuatori, sulla base di specifica convenzione urbanistica, e in conformità con quanto stabilito dalle norme di PUCG-DP, qualora questi si impegnino a garantire:

- a) la **cessione gratuita di una quota di superfici fondiarie per allocare Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)**, utilizzando quote dell'edificabilità aggiuntiva attribuita al Comune.
- b) la **cessione di una quota di superfici fondiarie per ospitare quantità edificatorie trasferite**, riconosciute a proprietà di terzi esterni al Comparto in aree non trasformabili cui competono capacità edificatorie, ovvero attribuite per premialità o per compensazioni, utilizzando quote dell'edificabilità aggiuntiva attribuita al Comune;
- c) la **realizzazione di quote di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)**, nell'ambito della SL di base del Comparto;
- d) la **riqualificazione del contesto urbano-territoriale** mediante interventi di eliminazione di detrattori paesaggistico-ambientali, di riqualificazione ambientale e di riequilibrio ecologico, di formazione di spazi e dotazioni pubbliche;
- e) la **redazione ed esecuzione delle previsioni del progetto di intervento** diretto o del Piano urbanistico attuativo del Comparto secondo i **requisiti di sostenibilità e qualità** stabiliti dal PUCG, oltre i minimi previsti dalla legge.

Le disposizioni strutturali del PUCG

Perequazione, premialità, compensazioni

Art. 29 LR 38/99 "Norme sul governo del territorio"

COMPENSAZIONI

La compensazione consiste nell'attribuzione, da parte del Comune, di quantità edificatorie a proprietari di immobili, a fronte di impegni onerosi di natura edilizia, urbanistica o ambientale non imposti dalle disposizioni legislative, ovvero a fronte della cessione alla Amministrazione comunale di immobili per dotazioni territoriali in alternativa all'esproprio o per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità previsti dal PUCG.

La compensazione trova applicazione nell'**acquisizione di beni immobili** funzionali all'attuazione del Piano, per indennizzare sia l'acquisizione dei beni che le eventuali indennità per la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio.

La compensazione trova altresì applicazione **in interventi di demolizione e rilocalizzazione di immobili legittimi in sede impropria**, con il mantenimento o la modifica delle destinazioni d'uso di questi ultimi, e **per la realizzazione di dotazioni territoriali di carattere ambientale**, secondo quanto stabilito dal Piano e nei limiti delle quantità accoglibili nelle aree di trasformazione con capacità di accoglienza stabilite dal PUCG.

Nel caso di interventi ad attuazione indiretta relativi alle **Aree di trasformazione**, la compensazione può riguardare anche impegni aggiuntivi volontariamente assunti dai soggetti attuatori, relativi a:

- a) la cessione gratuita di aree e/o di edifici al Comune per finalità pubbliche, ulteriori rispetto a quelle previste dal PUCG;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria extrastandard e/o extraoneri interne o esterne al Comparto, comunque ad esso funzionali, ovvero la corresponsione di un contributo aggiuntivo al contributo di costruzione per la realizzazione delle stesse.

Le disposizioni strutturali del PUCG

Art. 29 LR 38/99 "Norme sul governo del territorio"

Perequazione, premialità, compensazioni

In quali casi si applica la
Perequazione

**Aree/Comparti di
trasformazione del PUCG**

*Aree di completamento del margine urbano per formazione del parco – Acpp
Aree di completamento dei margini urbani ad attuazione indiretta – Acp
Aree di completamento per attività e servizi – Aca*

**Acquisizione di aree per dotazioni,
infrastrutture stradali, ecc
(compensazioni da trasferire nei
Comparti)**

Aree da acquisire per dotazioni pubbliche – Dpa

**Ambiti di rigenerazione urbana
(secondo LR 7/2017 norme per i
Programmi di rigenerazione)**

Ambiti di rigenerazione-polarità – Arp

Nuclei oggetto di recupero

Nuclei a recupero urbanistico – Nr

Le disposizioni strutturali del PUCG

Art. 29 LR 38/99 "Norme sul governo del territorio"

Perequazione, premialità, compensazioni

NUOVI COMPARTI DI TRASFORMAZIONE

Superficie Lorda di base: $ITP \times St = X \text{ mq}$

Quantità edificatoria attribuita ai suoli del comparto

(Indice territoriale perequato per Superficie territoriale)

Ai fini di perseguire qualità urbana e ambientale è previsto un incremento della SL di base, variabile secondo le diverse previsioni, espresso in % della SL di base

Incremento massimo % di X

SL massima = $X + \% X$

Incremento è a disposizione di

Proprietà del Comparto
per premialità e
compensazioni



1. Mettere a disposizione del Comune superfici fondiarie per allocare ERP, quantità edificatorie trasferite riconosciute a proprietà di terzi esterni al Comparto per premialità o per compensazioni
2. Realizzare ERS nell'ambito della SL di base
3. Interventi e opere extraoneri (contributo straordinario)
4. Raggiungimento alti livelli di qualità per applicazione Requisiti Prestazionali per la sostenibilità
5. Altri «Impegni aggiuntivi»

Comune per



- Allocare ERP e/o ERS
- Allocare quantità edificatorie trasferite, attribuite a proprietà esterne al Comparto per premialità e compensazioni (acquisizione aree, trasferimento per riqualificazione, ecc)

Le disposizioni strutturali del PUCG

Art. 29 LR 38/99 “Norme sul governo del territorio”

Criteri, indirizzi e condizioni per la sostenibilità, compatibilità e fattibilità delle previsioni

Criteri e indirizzi generali per la sostenibilità e la qualità degli edifici e degli insediamenti

Sostenibilità e qualità insediativa

- Aspetti generali
- Spazi aperti e verde
- Mobilità sostenibile

Sostenibilità ambientale e risparmio risorse

- Risorsa idrica e materiali
- Energia
- Microclima e carichi ambientali
- Qualità ecologico-ambientale e paesaggistica

Compatibilità e fattibilità

Condizioni di compatibilità da rispettare:

- Invarianza idraulica e permeabilità dei suoli**
- Gas esogeni e Radon.** Gli interventi edilizi e urbanistici ricompresi nelle *Zone potenzialmente pericolose per elevate concentrazioni al suolo di Radon e CO₂*, sono tenuti al rispetto della Determinazione n.920 del 19/01/2012 della Regione Lazio e all'applicazione delle soluzioni tecnico-tecnologiche necessarie per il rispetto dei livelli di riferimento fissati dal DLgs 101/2020, nonché a quanto specificato in merito nell'elab.V.1 Rapporto Ambientale.
- Forestazione urbana.** Ai fini della mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici e della cattura di CO₂ il PUCG promuove la formazione di aree verdi con dotazione vegetazionale arborea e arbustiva. Tali spazi verdi densamente alberati devono essere così garantiti:
 - nelle Aree della trasformazione una quota minima pari al 10% della St;
 - nelle Aree da acquisire per dotazioni pubbliche una quota minima pari al 20% della St.

La **fattibilità geologica, sismica e idraulica** delle previsioni del PUCG e i relativi condizionamenti da applicare obbligatoriamente sono definiti nelle *Norme e disposizioni geologiche, sismiche e di rischio idraulico* in Appendice alle NTA.

Le disposizioni programmatiche del PUCG

Art. 30 LR 38/99 “Norme sul governo del territorio”

- I perimetri delle zone da sottoporre alla redazione dei PUOC;
- i caratteri delle trasformazioni fisiche e funzionali negli ambiti urbani ove è ammesso l'intervento edilizio diretto;
- le destinazioni d'uso specifiche, con particolare riferimento a quelle per funzioni pubbliche o collettive, attribuite ad immobili determinati, i cambi di destinazione d'uso ammissibili e le incompatibilità assolute;
- gli interventi di urbanizzazione e di realizzazione di spazi per funzioni pubbliche e collettive nonché gli interventi di edilizia residenziale sociale
- gli immobili da acquisire alla proprietà pubblica;
- trasformazioni da attuarsi previa acquisizione pubblica di immobili o tramite le forme di perequazione previste nei PUOC

Prestazioni per la sostenibilità delle trasformazioni

Contenuti del PUCG

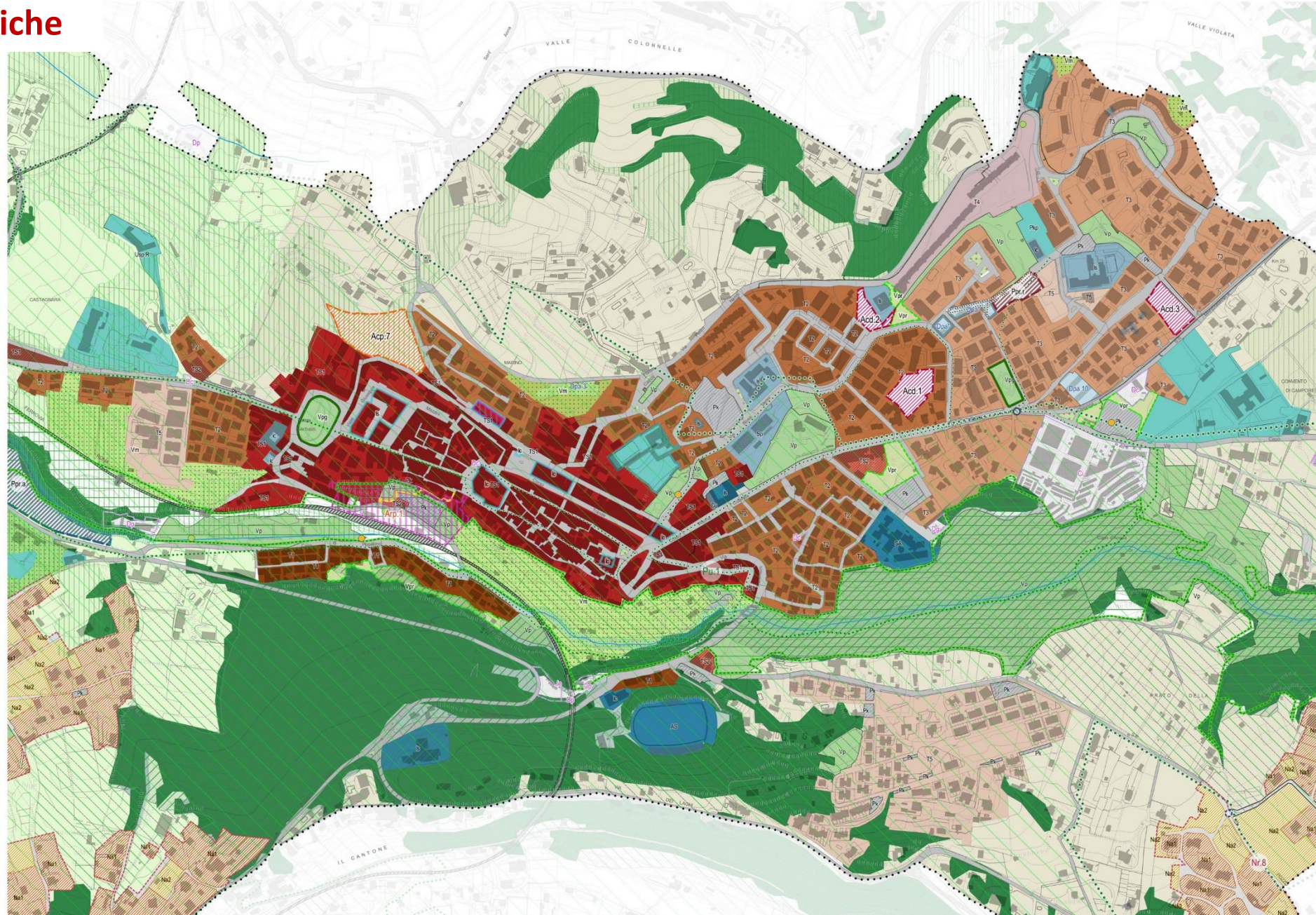
- Componenti dello spazio rurale dello spazio urbano (Tessuti, aree agricole, spazi aperti)
- Aree/comparti delle trasformazioni urbane
- Componenti dei sistemi: ambientale-paesaggistico; mobilità, dotazioni

Le disposizioni programmatiche del PUCG

Art. 30 LR 38/99 "Norme sul governo del territorio"

P.3 Disposizioni programmatiche

1:5000 FOGLIO EST MARINO
CENTRO

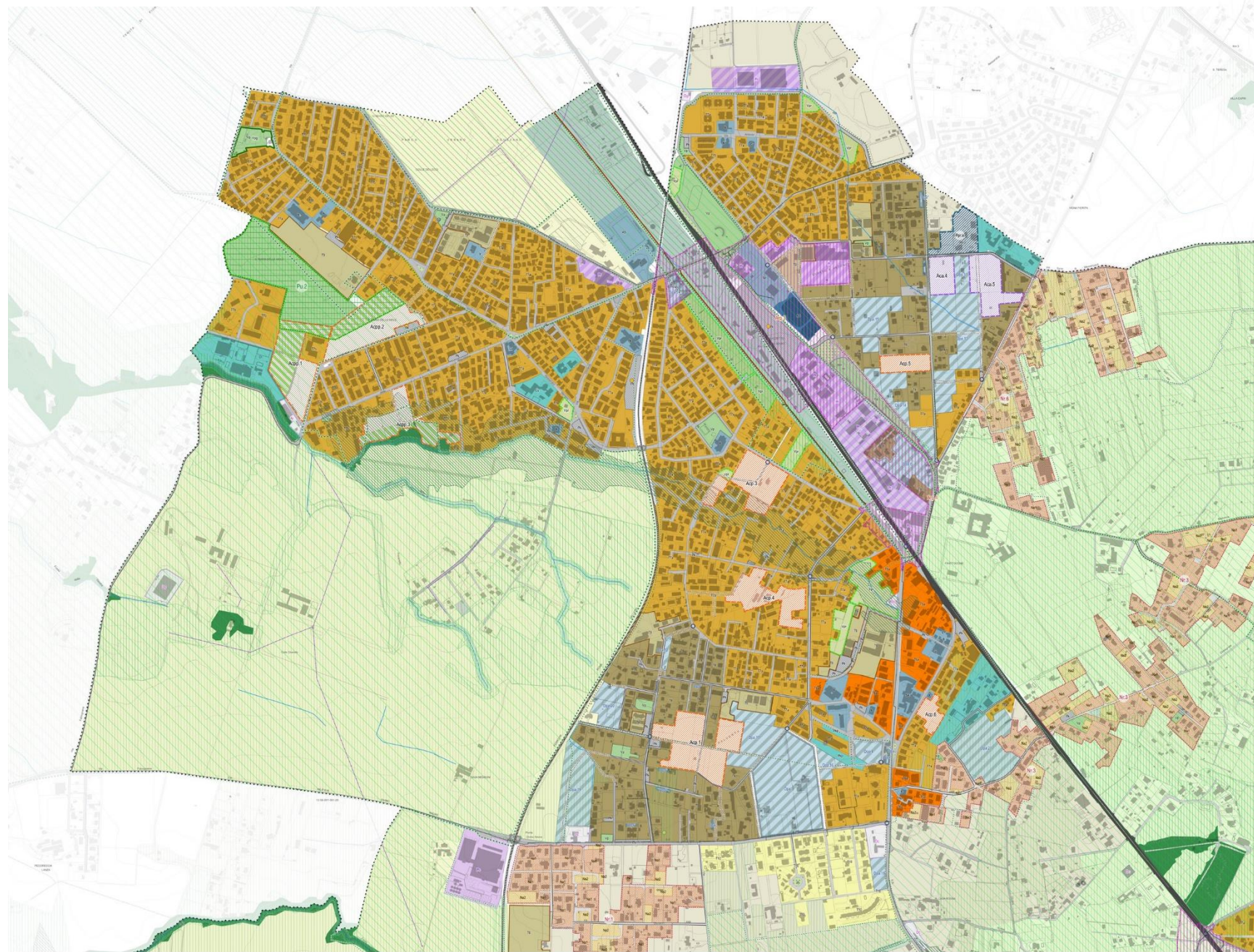


Le disposizioni programmatiche del PUCG

Art. 30 LR 38/99 "Norme sul governo del territorio"

P.3 Disposizioni programmatiche

1:5000 FOGLIO OVEST MARINO
NUOVA

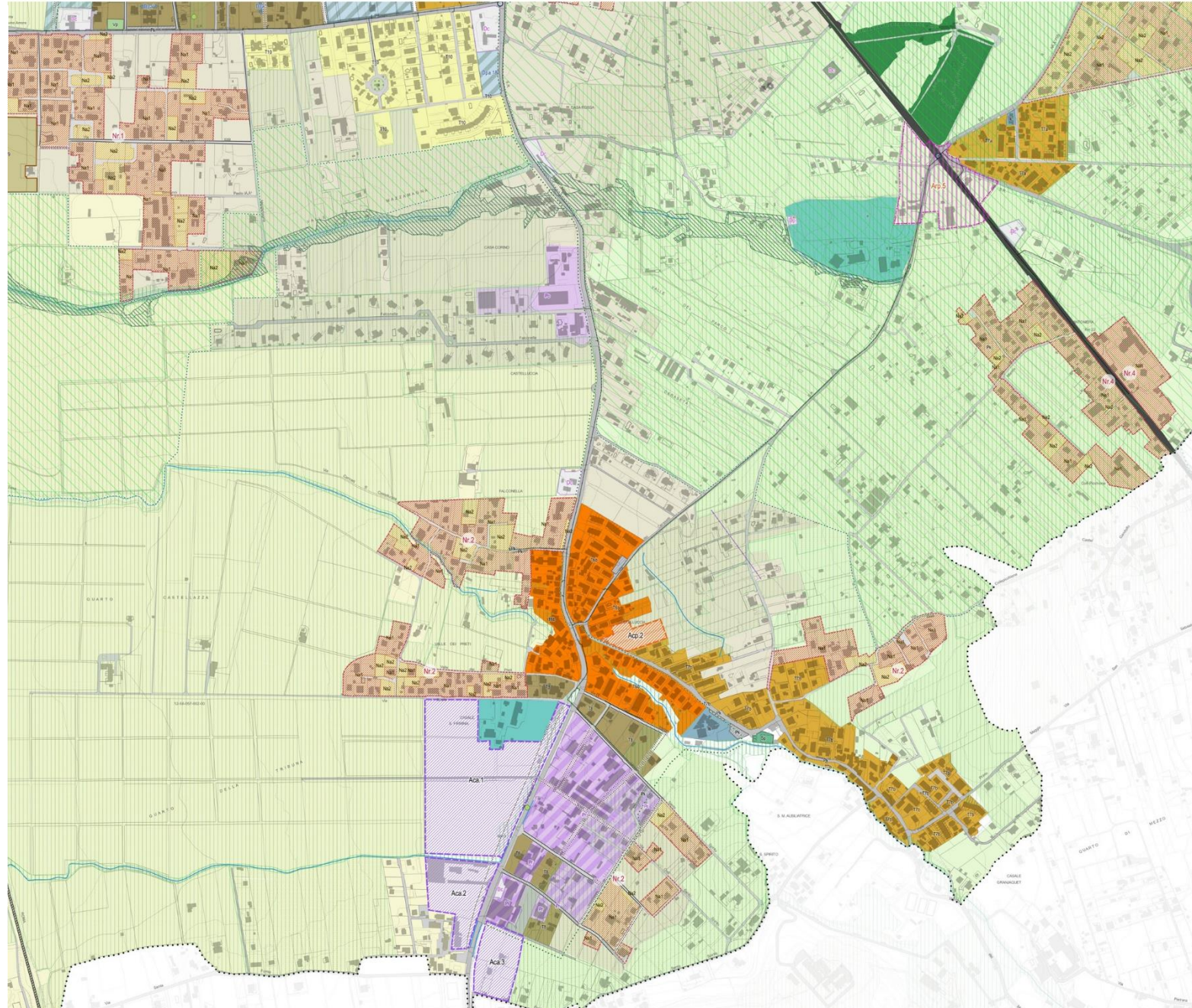


Le disposizioni programmatiche del PUCG

Art. 30 LR 38/99 "Norme sul governo del territorio"

P.3 Disposizioni programmatiche

**1: 5000 FOGLIO SUD CASTELLUCCIA -
DUE SANTI**



P.3 Disposizioni programmatiche – Componenti dello spazio rurale

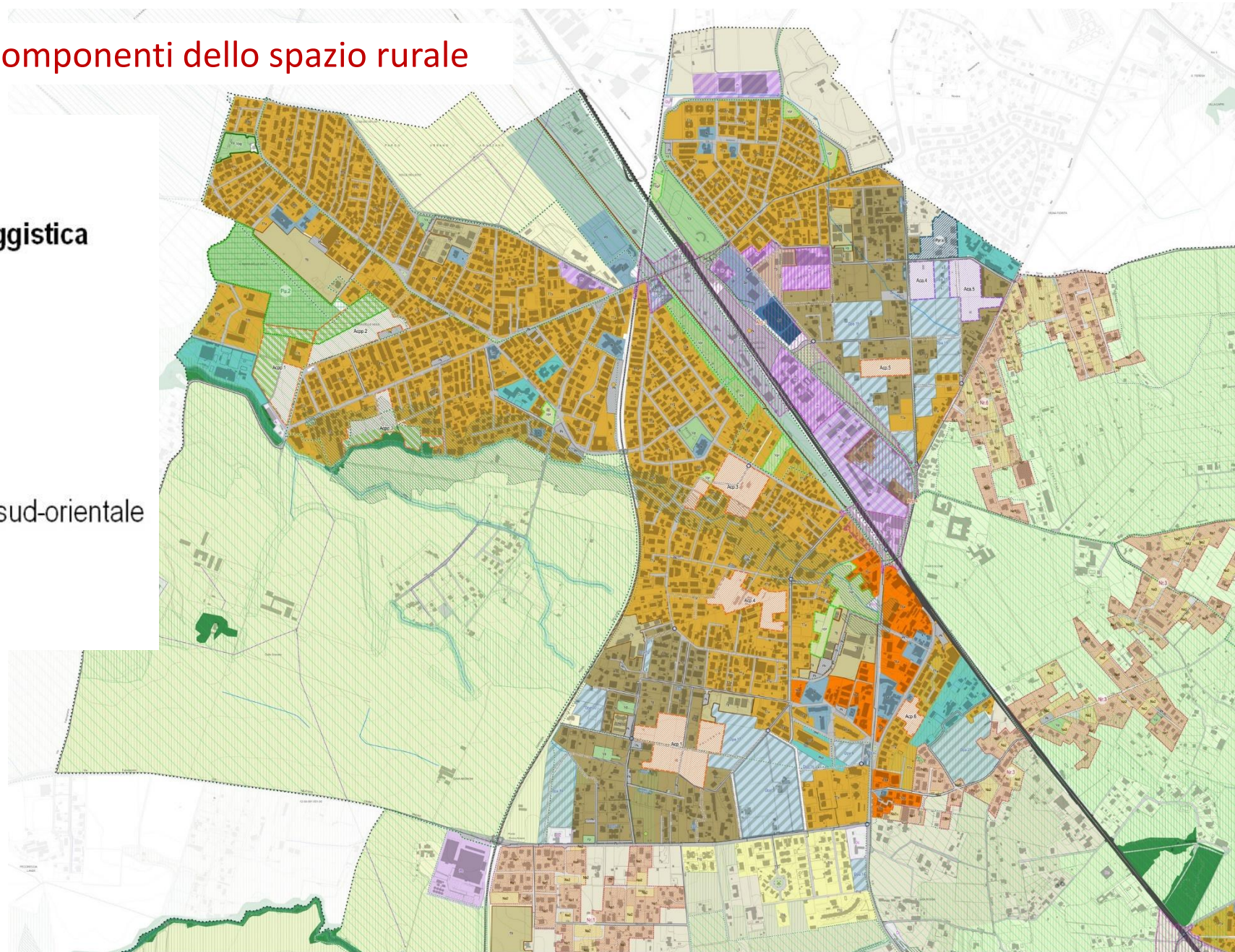
SPAZIO RURALE

Parchi naturalistici con valenza storico-paesaggistica

- Parco dell'Appia Antica
- Parco Colonna

Zone agricole

- Aree agricole collinari di valore
- Aree agricole della campagna romana sud-orientale
- Aree agricole di margine



P.3 Disposizioni programmatiche – Componenti dello spazio urbano (Tessuti e aree/1)

SPAZIO URBANO

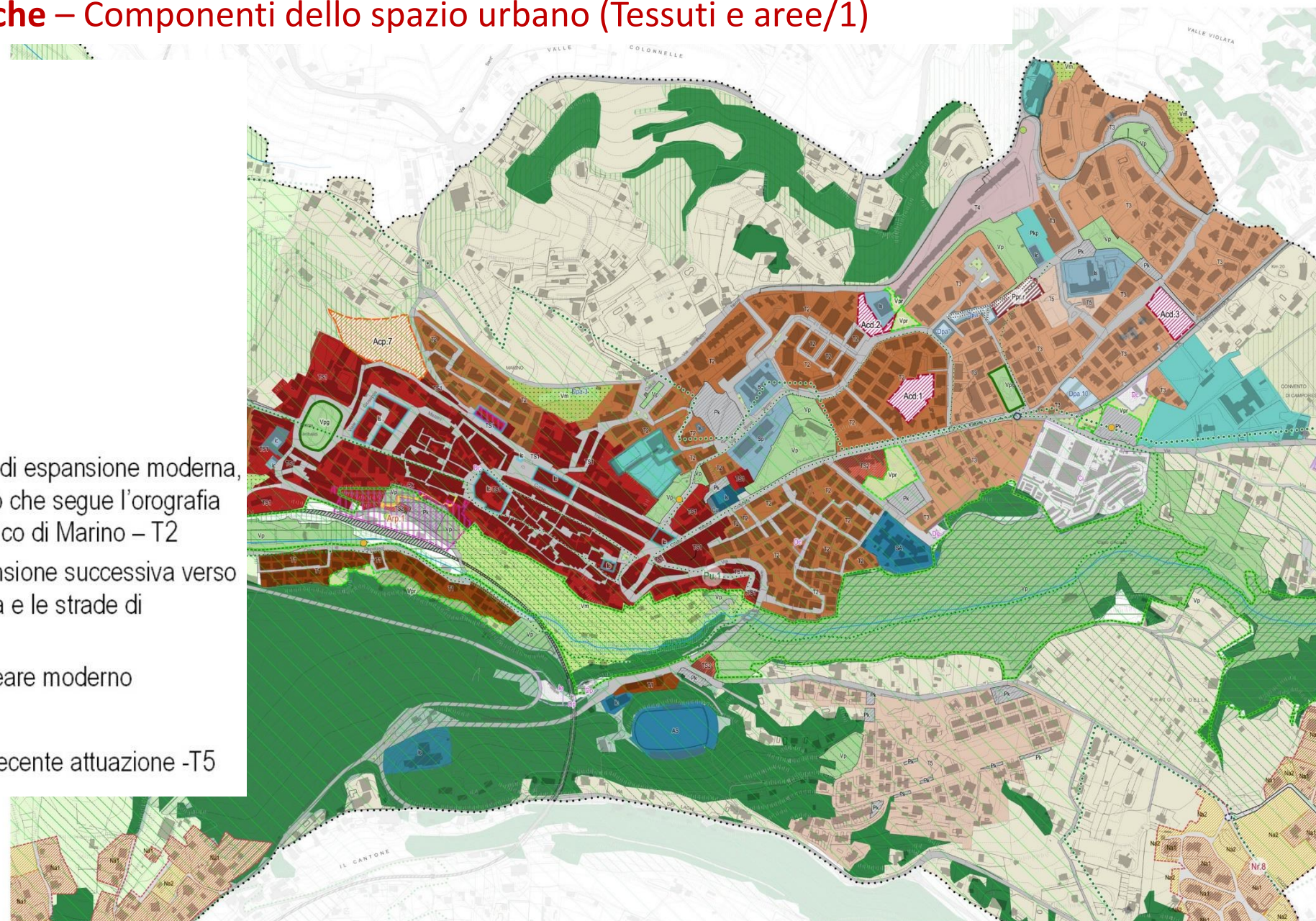
Insediamiento di valore storico-culturale

-  Tessuti storici di Marino - TS1
-  Tessuti storici in discontinuità - TS2

Tessuti prevalentemente residenziali

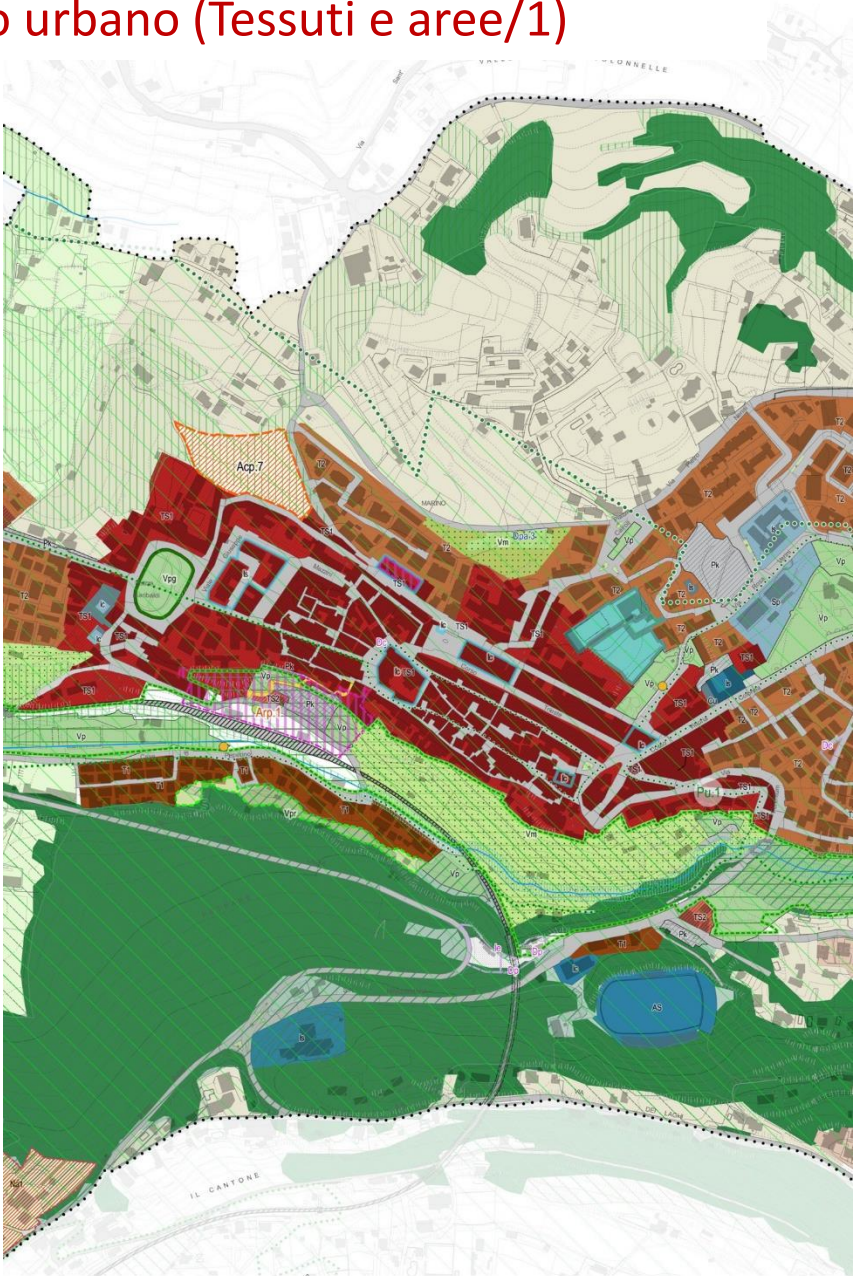
Marino centro

-  Tessuti storicizzati - T1
-  Tessuti prevalentemente non recenti, di espansione moderna, intensivi e semi intensivi con impianto che segue l'orografia dei versanti a margine del centro storico di Marino – T2
-  Tessuti recenti e non recenti, di espansione successiva verso est con impianto che segue l'orografia e le strade di connessione con Grottaferrata – T3
-  Tessuto, di margine, con impianto lineare moderno e tipologia in linea – T4
-  Tessuti derivanti da piani attuativi di recente attuazione -T5



P.3 Disposizioni programmatiche – Componenti dello spazio urbano (Tessuti e aree/1)

Tabella Art.87– Disciplina Tessuti storici				
Componente	Categorie di Intervento	Destinazioni d’uso edifici	Interventi e Destinazioni d’uso aree di pertinenza	Prescrizioni specifiche
Tessuti storici di Marino – Ts1	Attuazione diretta: MO, MS, RRC, VU RE, DR solo in caso di dissesto strutturale e/o in situazioni di rischio per la pubblica incolumità.	Ab1,3 RA1,RA2 Sc, Sp TPE1-2, TP1, TR1	Interventi: SP1-4 Usi: Ap1-3, 7	- la conservazione dei caratteri specifici in caso di tipologia speciale - l’eliminazione delle superfetazioni precarie o di corpi aggiunti - sono esclusi Usi non compatibili con la morfologia dell’impianto urbano e con i caratteri tipologici e stilistici-architettonici del patrimonio edilizio storico
Tessuti storici in discontinuità – Ts2	Attuazione indiretta: RU, con esclusione delle tipologie speciali	C.EV PA1		



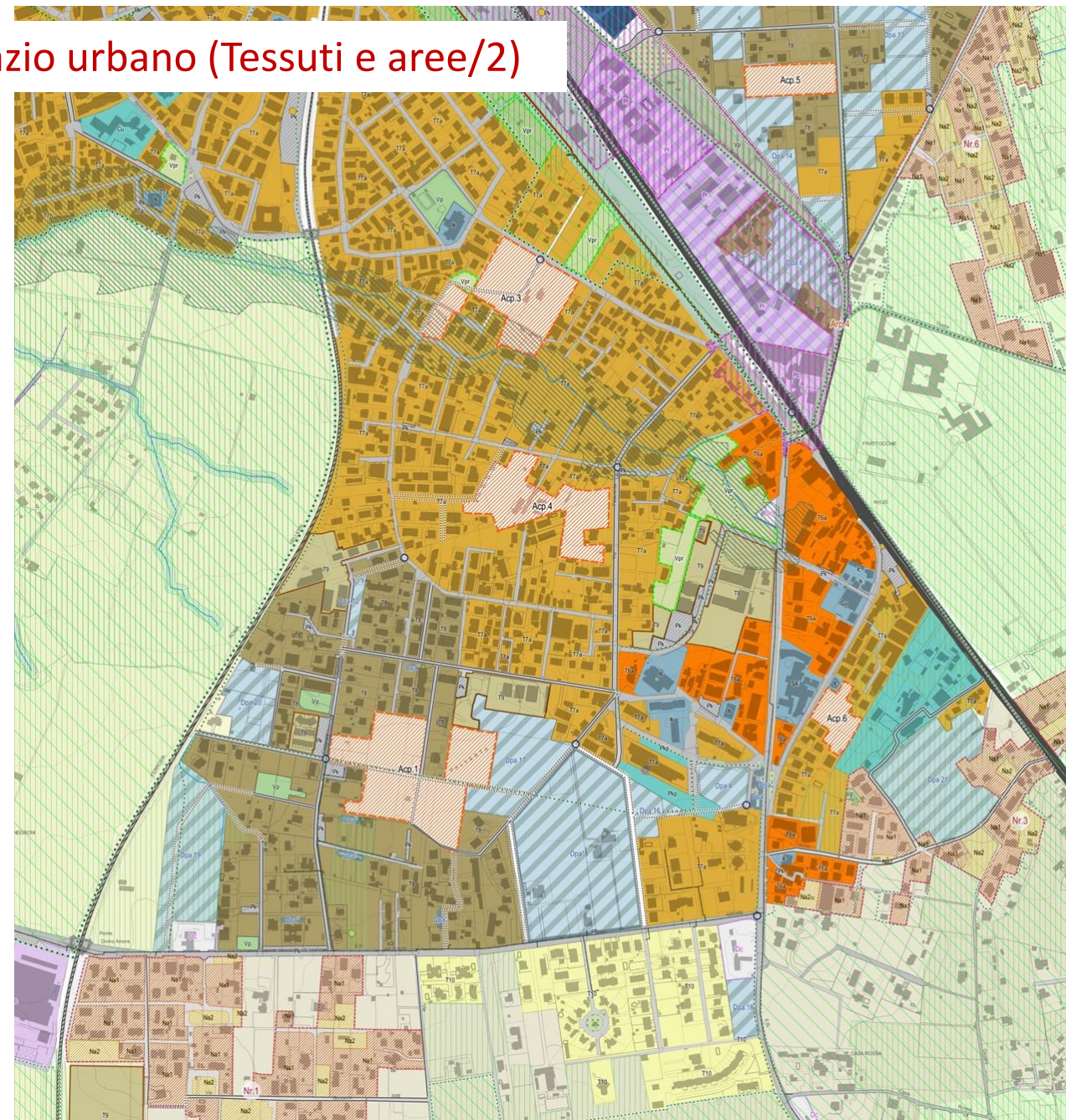
Le disposizioni programmatiche del PUCG

Art. 30 LR 38/99 "Norme sul governo del territorio"

P.3 Disposizioni programmatiche – Componenti dello spazio urbano (Tessuti e aree/2)

Marino nuova

-  Tessuti derivanti dai nuclei originari delle frazioni di Frattocchie e Castelluccia con impianto lineare sulle strade di connessione territoriale:
 - Tessuti di Frattocchie - T6a
 - Tessuti di Castelluccia - T6b
-  Tessuti recenti e non recenti, con impianto urbano leggibile e riconoscibile con edilizia mista:
 - con edilizia prevalentemente mista e densità medio-alta - T7a
 - derivanti da espansioni successive con edilizia mista e densità media - T7b
-  Tessuti recenti e non recenti derivanti da una crescita edilizia spontanea e puntuale ma pressoché completi – T8
-  Tessuti derivanti dall'attuazione recente di piani attuativi – T9
-  Tessuti recenti con impianto urbano riconoscibile e tipologia edilizia puntuale con densità miste – T10
-  Aree interessate da pianificazione attuativa pregressa – Ppr.r



P.3 Disposizioni programmatiche – Componenti dello spazio urbano (Tessuti e aree/2)

Tabella Art.89 – Disciplina dei Tessuti prevalentemente residenziali						
TESSUTI	Categorie di intervento	Indice fondiario If mq/mq	Destinazione d'uso	Indice di copertura	Altezza max	Indice di permeabilità
Tessuto T1	Tutte	Esistente If 0,94 mq/mq	Residenziali: Ab1 Ricettive: RA1 Servizi collettivi: Sc1, 4-6, Sc9 Servizi privati: Sp1-4 Terziarie: TPE1-2, TP1 Commerciali: C.EV, C.SP PA: PA1	Esistente In caso di DR, NC e RU max 60%	Esistente In caso di NC e RU pari a 10,50 ml	In caso di DR, NC e RU min 30%
Tessuto T2	Tutte	Esistente If 0,94 mq/mq	Residenziali: Ab1, Ab3 Ricettive: RA1 Servizi collettivi: tutte Servizi privati: tutte Terziarie: TPE, TP, TR con esclusione delle discoteche Commerciali: C.EV, C.SP, C.M, PA: PA1	Esistente In caso di DR, NC e RU max 60%	Esistente In caso di NC e RU pari a 14,50 ml	In caso di DR, NC e RU min 35%
Tessuto T3	Tutte	Esistente If 0,94 mq/mq		Esistente In caso di DR, NC e RU max 50%	Esistente In caso di NC e RU pari a 10,50 ml	In caso di DR, NC e RU min 40%
Tessuto T4 PEEP	Tutte	Esistente Come da PEEP	Residenziali: Ab1	Esistente In caso di DR, NC e RU max 35%	Esistente Come da PEEP	In caso di DR, NC e RU min 65%
Tessuto T5	Tutte	Esistente	Residenziali: Ab1 Ricettive: RA1 Servizi privati: Sp1-4 Terziarie: TPE1-2, TP1 Commerciali: C.EV, C.SP PA: PA1	Esistente	Esistente	Esistente

Tessuto T6.a	Tutte	Esistente If 0,94 mq/mq	Residenziali: Ab1, Ab3 Ricettive: RA1 Servizi collettivi: tutte Servizi privati: tutte Terziarie: TPE, TP, TR con esclusione delle discoteche Commerciali: C.EV, C.SP, C.M, PA: PA1	Esistente In caso di DR, NC e RU max 50%	Esistente In caso di NC e RU pari a 10,50 ml Esistente In caso di NC e RU pari a 7,50 ml	In caso di DR, NC e RU min 45%
Tessuto T6.b	Tutte	Esistente If 0,53 mq/mq				
Tessuto T7a	Tutte	Esistente If 0,94 mq/mq		Esistente In caso di DR, NC e RU max 50%	Esistente In caso di NC e RU pari a 10,50 ml	In caso di DR, NC e RU min 45%
Tessuto T7b	Tutte	Esistente If 0,53 mq/mq		Esistente In caso di DR, NC e RU max 50%	Esistente In caso di NC e RU pari a 7,50 ml	In caso di DR, NC e RU min 45%
Tessuto T8	Tutte	Esistente If 0,30 mq/mq	Residenziali: Ab1 Ricettive: RA1 Servizi privati: tutte Terziarie: TPE, TP Commerciali: C.EV, PA: PA1	Esistente In caso di DR, NC e RU max 40%	Esistente In caso di NC e RU pari a 7,50 ml	In caso di DR, NC e RU min 50%
Tessuto T9	Tutte	Esistente	Residenziali: Ab1 Ricettive: RA1 Servizi privati: Sp1-4 Terziarie: TPE1-2, TP1 Commerciali: C.EV, C.SP PA: PA1	Esistente	Esistente	Esistente
Tessuto T10	Tutte	Esistente If 0,25 mq/mq	Residenziali: Ab1 Terziarie: TPE1, TP1 Commerciali: C.EV PA: PA1	Esistente In caso di DR, NC e RU max 35%	Esistente In caso di NC e RU pari a 7,50 ml	In caso di DR, NC e RU min 60%

Le disposizioni programmatiche del PUCG

Art. 30 LR 38/99 "Norme sul governo del territorio"

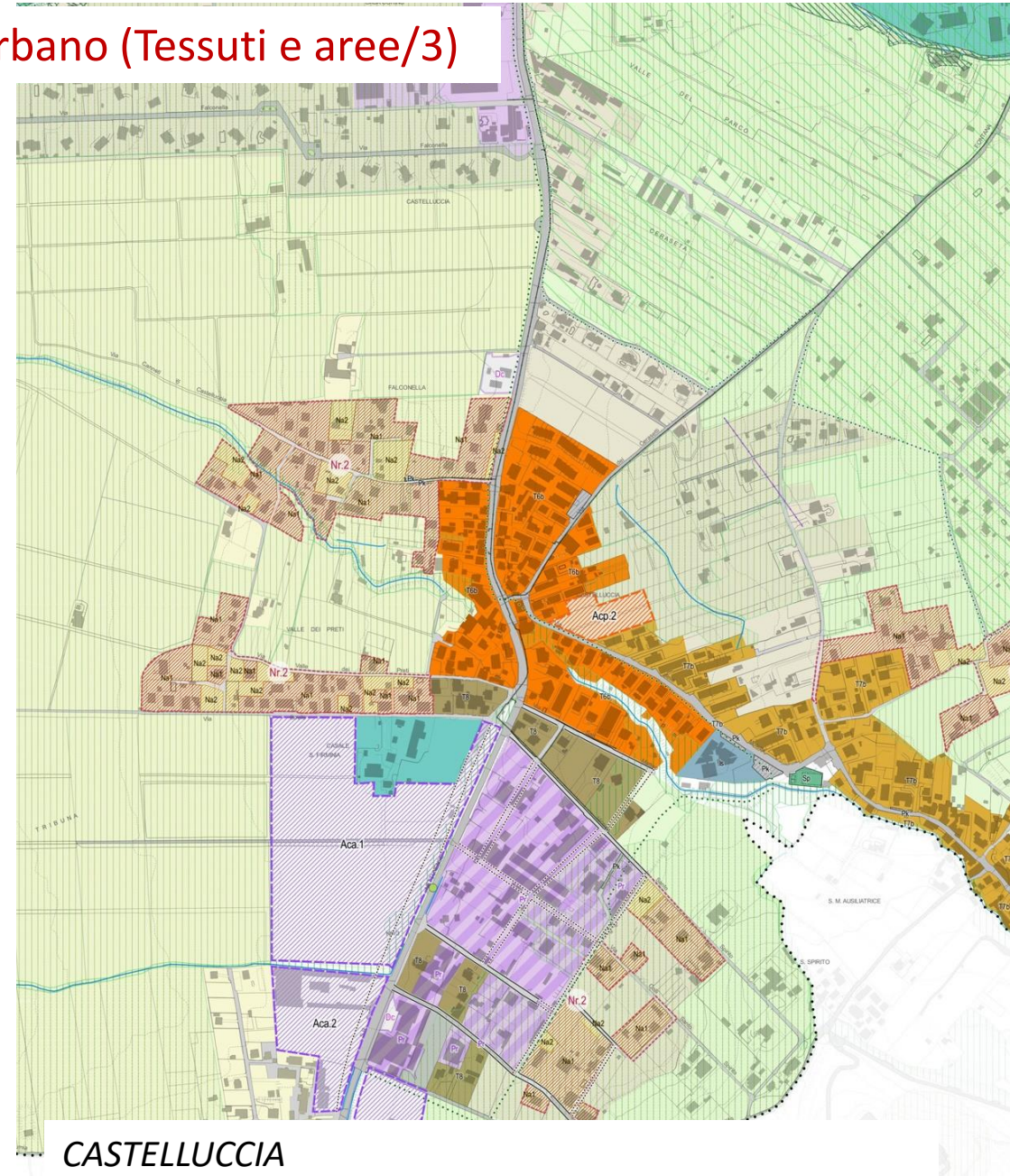
P.3 Disposizioni programmatiche – Componenti dello spazio urbano (Tessuti e aree/3)

Aree prevalentemente per attività

-  Aree ed edifici per attività produttive e/o commerciali consolidate – Pc
-  Aree per attività produttive e commerciali da completare e/o ristrutturare - Pr
-  Aree interessate da pianificazione attuativa pregressa per servizi – Ppr.a



CAVA DEI SELCI – QUARTO SANT'ANTONIO



CASTELLUCCIA

P.3 Disposizioni programmatiche – Componenti dello spazio urbano (Tessuti e aree/3)

Aree prevalentemente per attività



Aree ed edifici per attività produttive
e/o commerciali consolidate – Pc

- **Destinazioni d'uso:** PA – Artigianali, industriali; Sp – Servizi privati di uso e interesse pubblico; T – Attività direzionali e terziarie; Commerciali: C.EV, C.SP, C.M; Sc – Servizi collettivi e pubblica amministrazione; Ricettive: RA1.1.
- **Categorie di intervento:** tutte
- **Modalità attuative:** diretta e diretta convenzionata
- In caso di intervento su edifici e manufatti esistenti, valgono i parametri urbanistico-edilizi assentiti nell'ultimo titolo edilizio rilasciato.
- In caso di intervento di completamento di lotti liberi non asserviti:
 - Lotto minimo di intervento: 2.500 mq
 - Rapporto di copertura: 40%
 - Altezza massima: 6,00 m
 - Distanze dai confini esterni e dalle strade: 10,00 m
 - Distanze dai confini interni: 5,00 m
 - Alloggio con destinazione abitativa, a servizio delle attività produttive artigianali: SL massima 90 mq
 - Indice di permeabilità: 30%
 - Standard urbanistici di legge, se dovuti: realizzazione e cessione.



Aree per attività produttive e commerciali
da completare e/o ristrutturare - Pr

- Destinazioni d'uso: PA – Artigianali, industriali; Sp – Servizi privati di uso e interesse pubblico; T – Attività direzionali e terziarie; Commerciali: C.EV, C.SP, C.M, C.G1; Sc – Servizi collettivi e pubblica amministrazione; Ricettive: RA1.1.
- Categorie di intervento: tutte
- Modalità attuative: diretta e diretta convenzionata
- In caso di intervento su edifici e manufatti esistenti, valgono i parametri urbanistico-edilizi assentiti nell'ultimo titolo edilizio rilasciato.
- In caso di intervento di completamento di lotti liberi non asserviti:
 - Lotto minimo di intervento: 2.500 mq
 - Parametri edilizi:
 - Indice di edificabilità da applicare al lotto di intervento libero per interventi di nuova costruzione: 0,50 mq/mq
 - Altezza massima per attività produttive: 6,00 m
 - Altezza massima per attività terziarie: 9,50 m
 - Alloggio con destinazione abitativa, a servizio delle attività produttive artigianali: SL massima 90 mq
 - Indice di permeabilità: 30%
 - Distanze:
 - Distacco degli edifici dai confini interni: 5,00 m
 - Distacco degli edifici dai confini esterni e dal confine stradale: 10,00 m
- In caso di interventi di ristrutturazione dei lotti ed edifici esistenti si applicano i seguenti incentivi premiali a fronte degli impegni di riqualificazione da assumere obbligatoriamente:
 - Ristrutturazione per lotti singoli: incremento del 10% della SL esistente, oltre eventuali premialità derivanti dall'applicazione della LR 7/2017;
 - Ristrutturazione di due o più lotti, anche non contigui, per una superficie complessiva non inferiore a 5.000 mq: incremento del 20% della SL esistente,
 - Impegni di riqualificazione obbligatori per il riconoscimento delle premialità: qualificazione architettonica; efficientamento energetico; miglioramento sismico; risparmio della risorsa idrica; deimpermeabilizzazione delle aree di pertinenza per garantire un indice di permeabilità minimo pari al 30%; incremento della copertura arborea e arbustiva con densità arborea/arbustiva minima pari a 3/100 mq.

Le disposizioni programmatiche del PUCG

Art. 30 LR 38/99 "Norme sul governo del territorio"

P.3 Disposizioni programmatiche – Spazi aperti

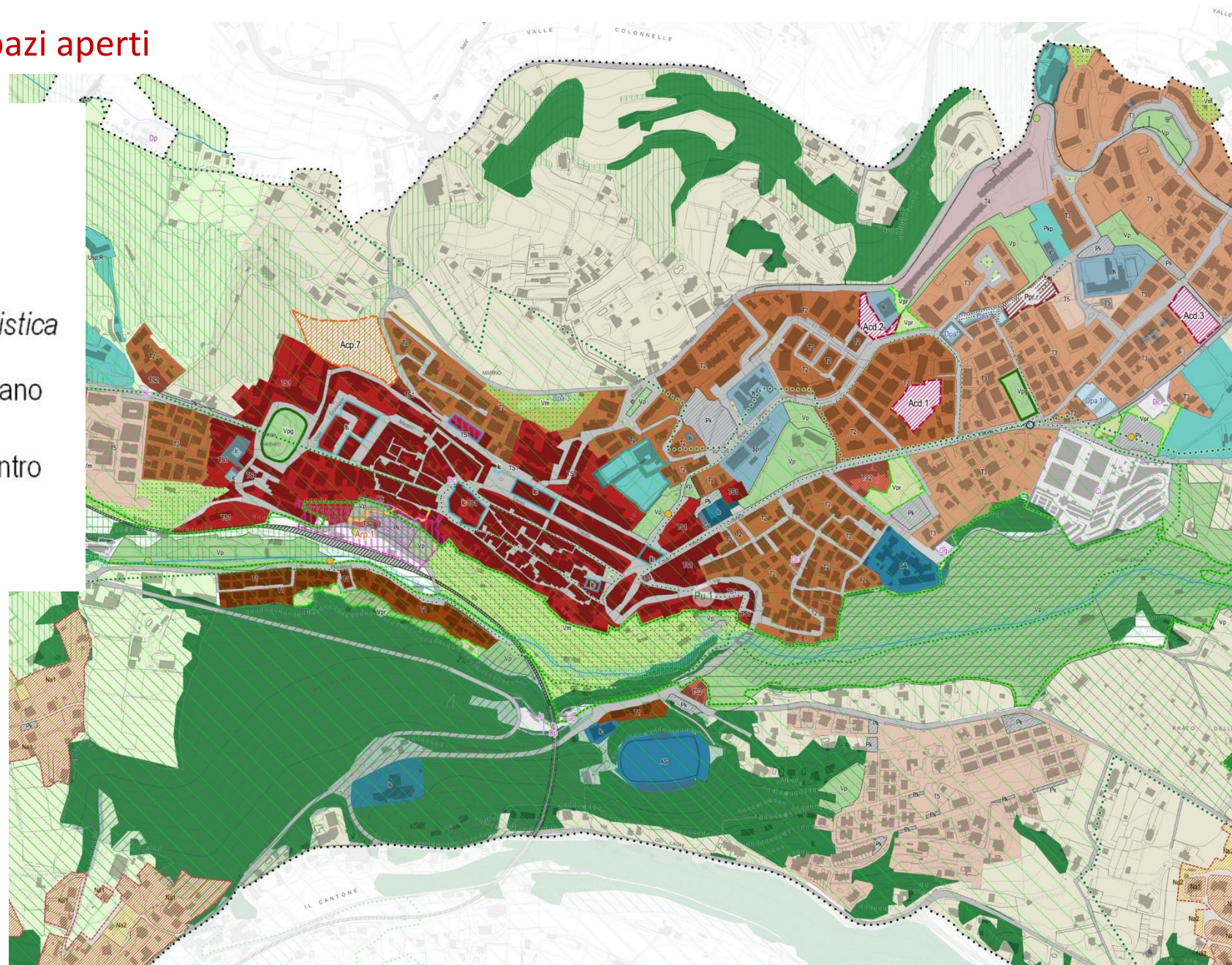
Spazi aperti

Parchi urbani

- Parco delle Cave
- Parco di Mugillae

Spazi verdi in ambito urbano con valenza paesaggistica

- Parchi e giardini attrezzati in ambito urbano
- Spazi verdi di margine sud di Marino centro
- Verde privato - Vpr



Le disposizioni programmatiche del PUCG

Art. 30 LR 38/99 "Norme sul governo del territorio"

P.3 Disposizioni programmatiche – Nuclei

Nuclei oggetto di recupero



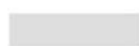
Nuclei a recupero urbanistico - Nr



Aree edificate sature, da mantenere e riqualificare – Na1



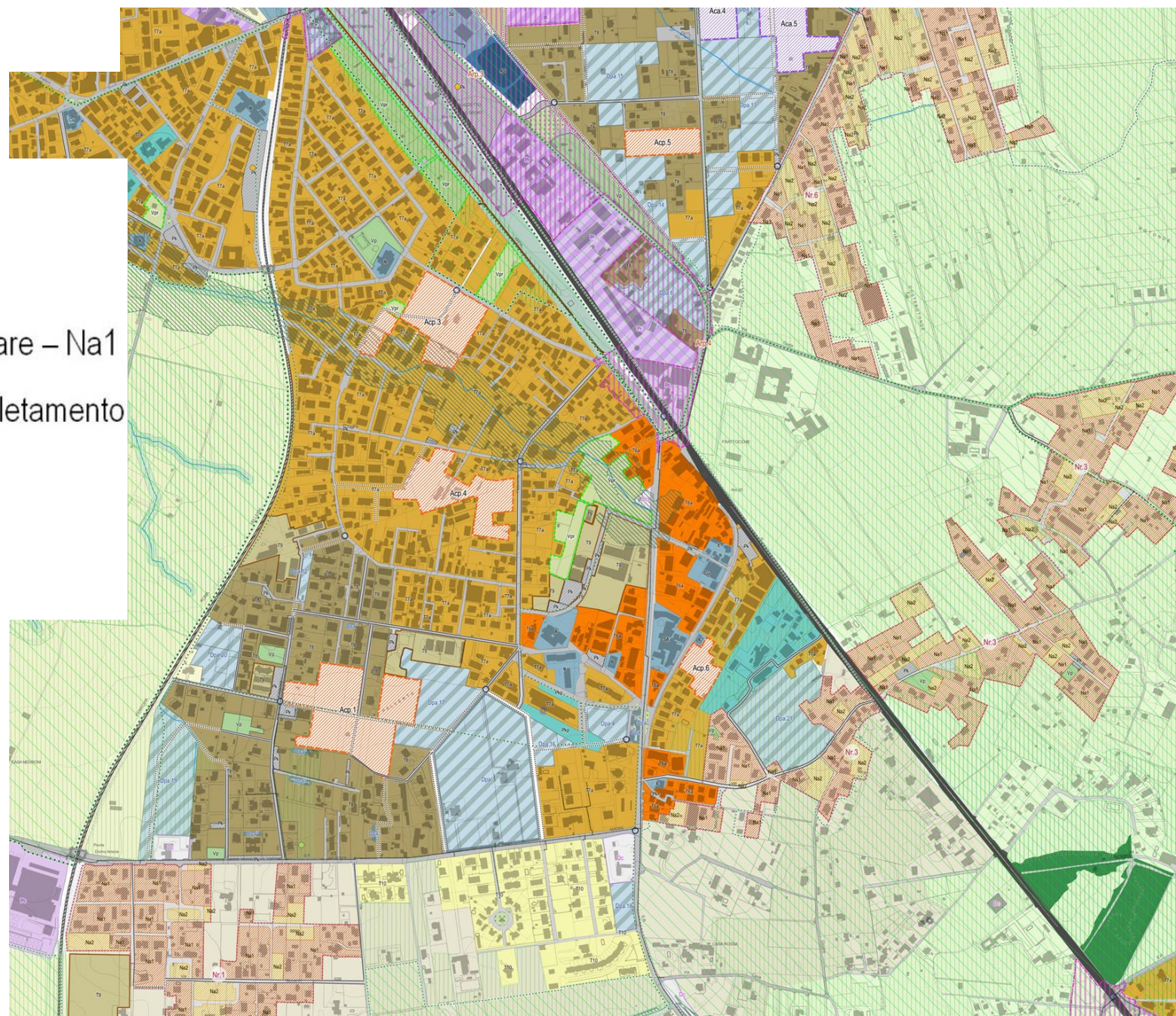
Aree libere o parzialmente edificate per il completamento e le dotazioni pubbliche - Na2



Viabilità interna ai nuclei da adeguare



Nuovi tracciati viari interni ai nuclei



P.3 Disposizioni programmatiche – Trasformazioni urbane

Trasformazioni urbane



Aree di completamento del margine urbano per formazione parco (derivanti da previsioni pregresse) - Acpp

Acpp.1 Mugillae 1

Acpp.2 Mugillae 2

Acpp.3 Santa Maria delle Mole via Repubblica



Porzioni da cedere per la formazione del parco e dotazioni



Aree di completamento dei margini urbani ad attuazione indiretta (derivanti da previsioni pregresse) - Acp

Acp.1 Palaverta-Kennedy

Acp.2 Castelluccia Nord

Acp.3 S.Maria delle Mole - Frattocchie - via Manin

Acp.4 Frattocchie - Palaverta - Einaudi

Acp.5 Quarto Sant'Antonio 3

Acp.6 Nettunense vecchia

Acp.7 Marino S.Anna - Garibaldi



Aree di completamento per attività e servizi (derivanti da previsioni pregresse) - Aca

Aca.1 Castelluccia Nettunense 1

Aca.2 Castelluccia Nettunense 2

Aca.3 Castelluccia Nettunense sud

Aca.4 Quarto Sant'Antonio 1

Aca.5 Quarto Sant'Antonio 2



Aree di completamento ad attuazione diretta (derivanti da previsioni pregresse) - Acd

Acd.1 Marino centro via Reali

Acd.2 Marino centro nord

Acd.3 Marino centro Vittoria Colonna



Ambiti di rigenerazione-polarità - Arp

Arp.1 Marino centro – collegamento meccanizzato con stazione

Arp.2 Ex mattatoio

Arp.3 Santa Maria delle Mole - Palaghiaccio

Arp.4 Frattocchie la Porta dei Parchi

Arp.5 Due Santi – Ceraseti



P.3 Disposizioni programmatiche – Componenti del sistema paesaggistico-ambientale

SISTEMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Componenti ecosistemiche e agro-ambientali

Componenti vegetazionali

 Aree boscate

Aree naturali protette

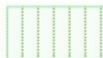
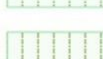
-  - Parco Regionale dei Castelli Romani
-  - Beni Paesaggistici. Parco Regionale Appia Antica
-  Proposta di ampliamento Parco Regionale Castelli Romani (proposta di LR 2021)

Rete ecologica locale

Componenti primarie

-  Aree core
-  Aree buffer
-  Aree di connessione primaria

Componenti secondarie

-  Territorio Agricolo Tutelato
-  Aree di discontinuità

Componenti idrogeomorfologiche

-  Reticolo idrografico
-  Fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori (20m art. 113 co.1 lett a RD 523-368/1904)

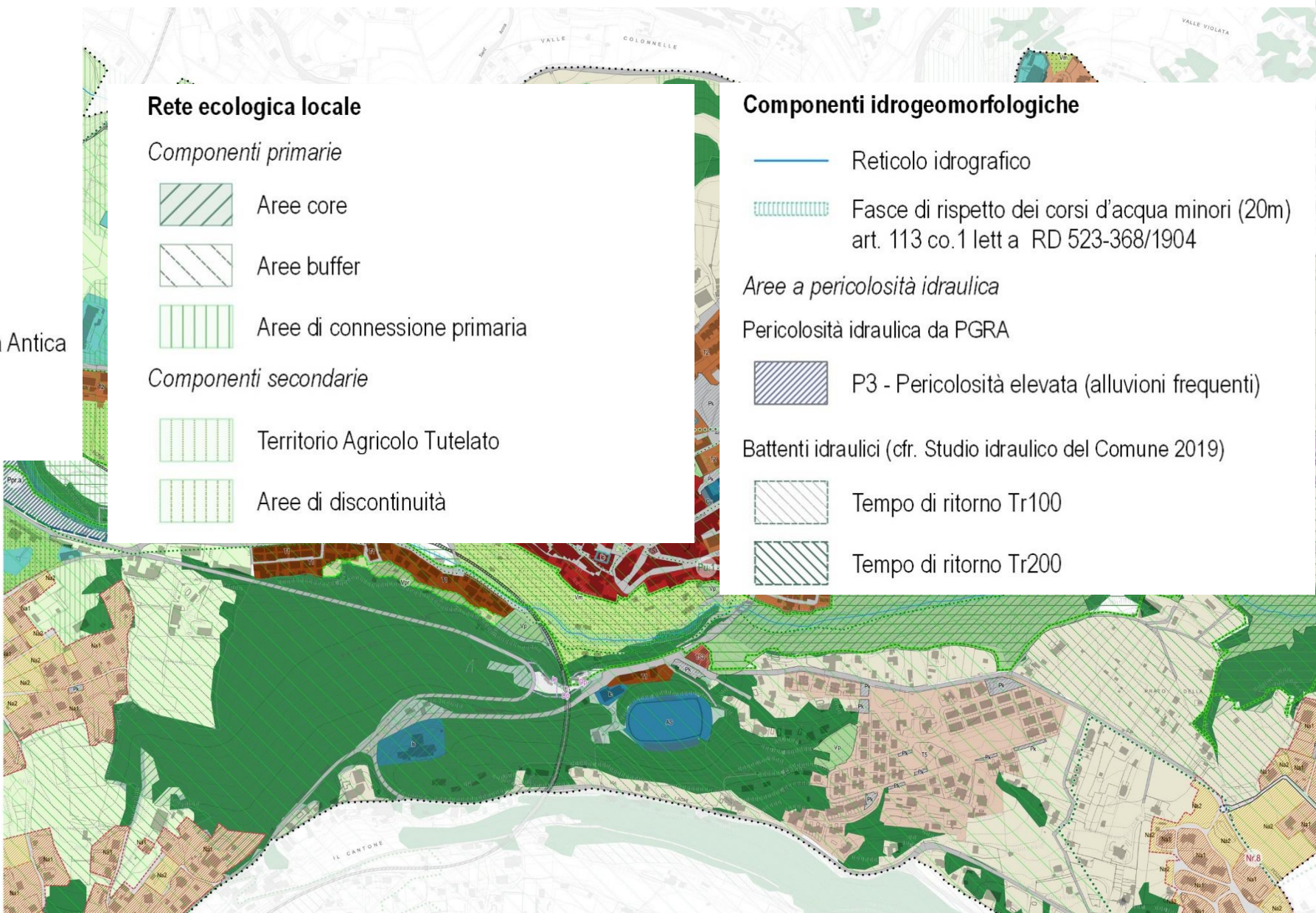
Aree a pericolosità idraulica

Pericolosità idraulica da PGRA

-  P3 - Pericolosità elevata (alluvioni frequenti)

Battenti idraulici (cfr. Studio idraulico del Comune 2019)

-  Tempo di ritorno Tr100
-  Tempo di ritorno Tr200



P.3 Disposizioni programmatiche – Componenti del sistema della mobilità

SISTEMA DELLA MOBILITA'

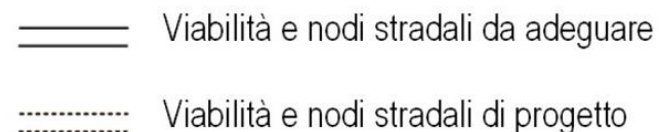
Infrastrutture aeroportuali



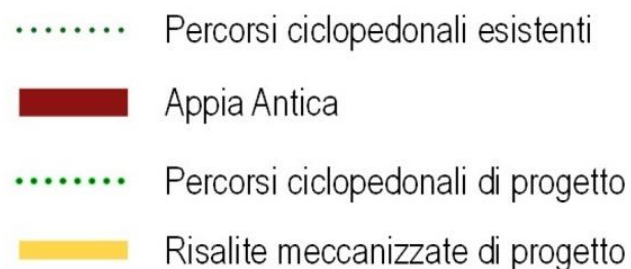
Viabilità carrabile



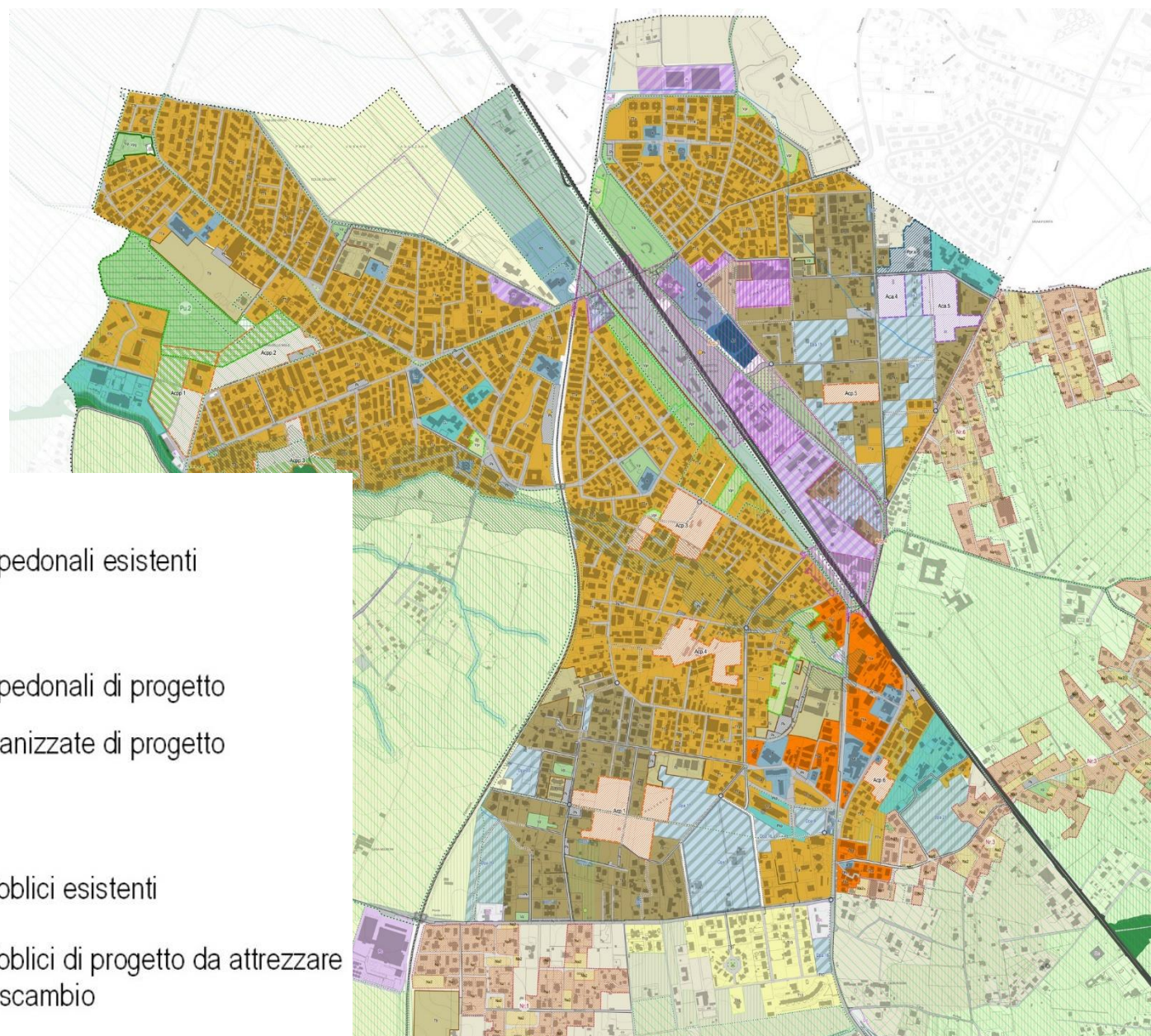
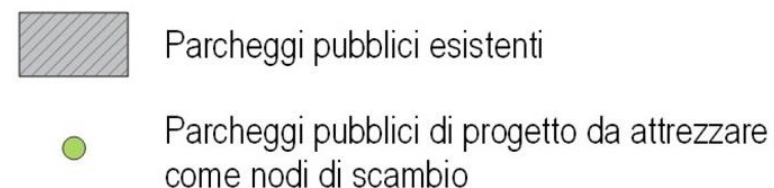
Previsioni per la razionalizzazione della rete viaria



Mobilità sostenibile



Parcheggi



Le disposizioni programmatiche del PUCG

Art. 30 LR 38/99 "Norme sul governo del territorio"

P.3 Disposizioni programmatiche – Componenti del sistema delle dotazioni e delle reti e impianti tecnologici

Dotazioni pubbliche

esistenti

-  Dotazioni pubbliche esistenti di livello territoriale
-  Dotazioni pubbliche in edifici storici
-  Dotazioni pubbliche esistenti di livello locale
-  Spazi verdi pubblici attrezzati
-  Spazi pubblici attrezzati per lo sport

VF - Vigili del fuoco
Am - Edifici amministrativi
SA - Salute e assistenza
Is - Istruzione
Cu - Edifici di culto
Ic - Interesse comune (socio-culturali)
Sp - Attrezzature e spazi attrezzati per lo sport
Mc - Aree mercatali
Vp - Verde attrezzato a parco, giardino e per il gioco

di progetto

-  Aree da acquisire per dotazioni pubbliche con compensazione in sito – Dpa
-  Aree da acquisire per dotazioni pubbliche – Dpa*

Dotazioni private

-  Servizi privati esistenti
-  Impianti sportivi privati esistenti

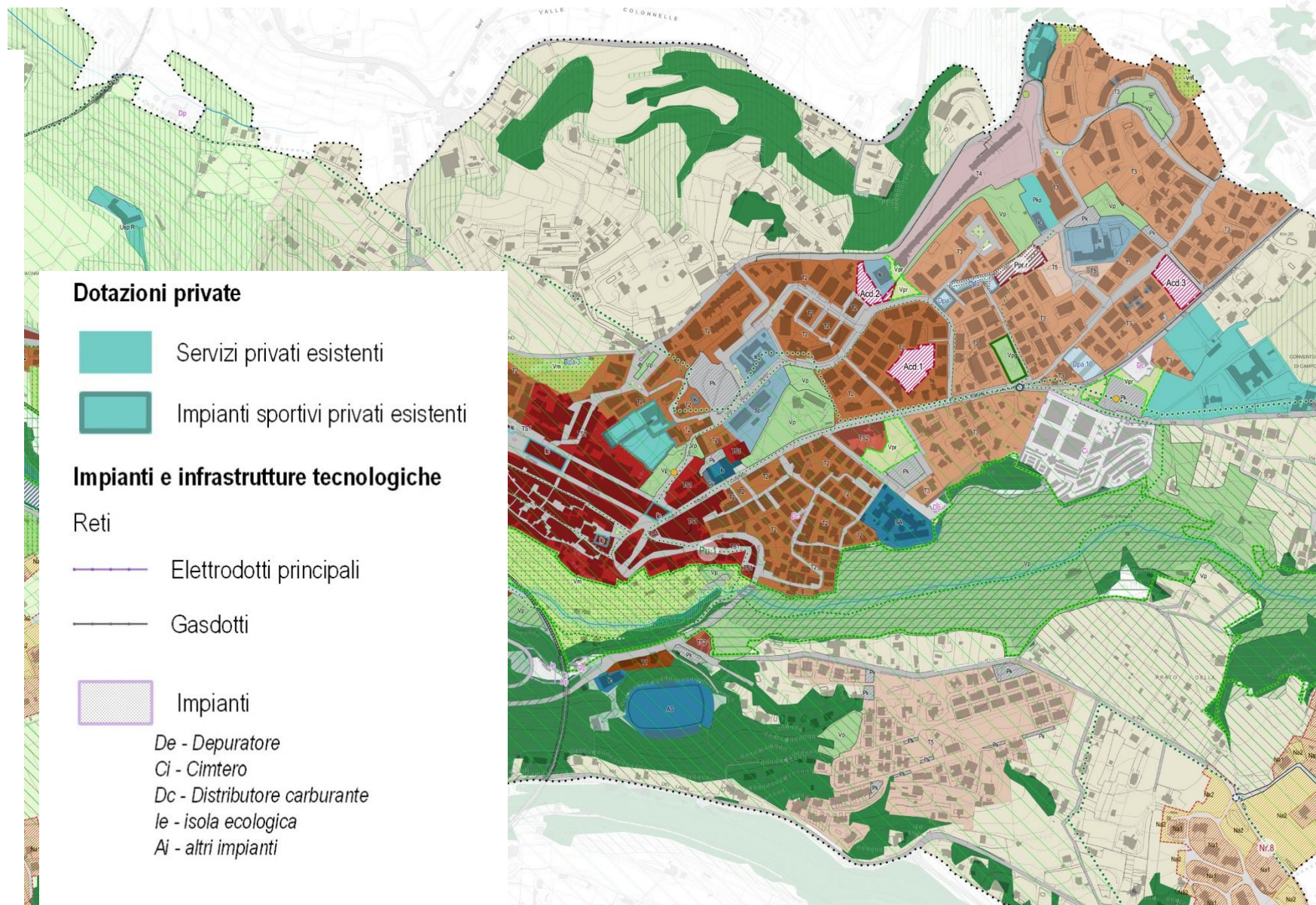
Impianti e infrastrutture tecnologiche

Reti

-  Elettrodotti principali
-  Gasdotti

 Impianti

De - Depuratore
Ci - Cimitero
Dc - Distributore carburante
Ie - isola ecologica
Ai - altri impianti

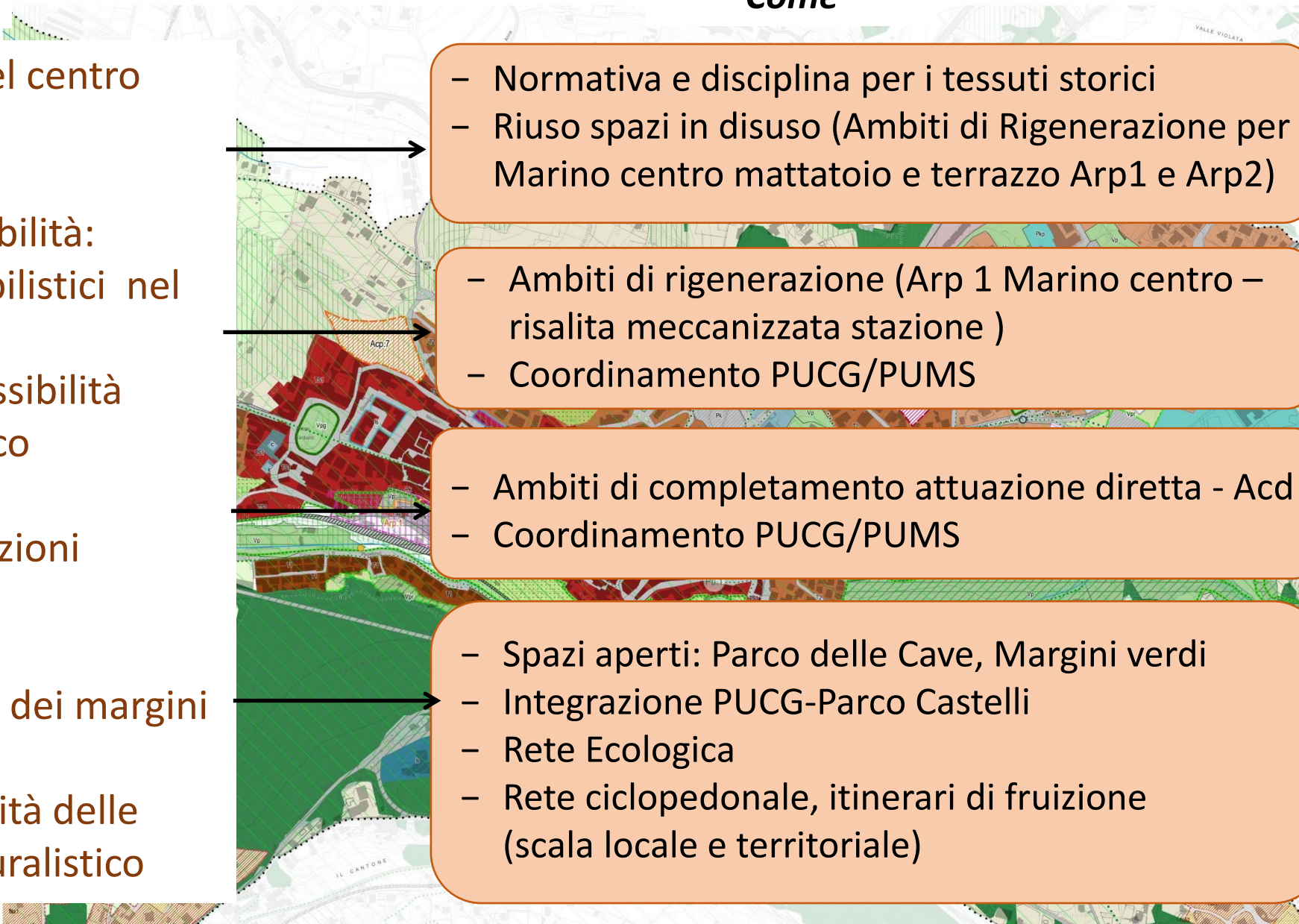


LE PRINCIPALI PREVISIONI PER MARINO CENTRO

Cosa

- La tutela e rivitalizzazione del centro storico
- La riorganizzazione della mobilità:
 - riduzione flussi automobilistici nel centro urbano
 - miglioramento dell'accessibilità pedonale al centro storico
- Il completamento delle dotazioni pubbliche (parcheggi)
- La qualificazione ambientale dei margini urbani
- Il miglioramento della fruibilità delle aree verdi e del sistema naturalistico

Come

- 
- Normativa e disciplina per i tessuti storici
 - Riutilizzo spazi in disuso (Ambiti di Rigenerazione per Marino centro mattatoio e terrazzo Arp1 e Arp2)
 - Ambiti di rigenerazione (Arp 1 Marino centro – risalita meccanizzata stazione)
 - Coordinamento PUCG/PUMS
 - Ambiti di completamento attuazione diretta - Acd
 - Coordinamento PUCG/PUMS
 - Spazi aperti: Parco delle Cave, Margini verdi
 - Integrazione PUCG-Parco Castelli
 - Rete Ecologica
 - Rete ciclopedonale, itinerari di fruizione (scala locale e territoriale)

LE PRINCIPALI PREVISIONI PER MARINO NUOVA

Cosa

- Il completamento della città e il reperimento di aree per dotazioni urbane e pubbliche

Come



Aree di completamento dei margini urbani ad attuazione indiretta (derivanti da previsioni pregresse) - Acp

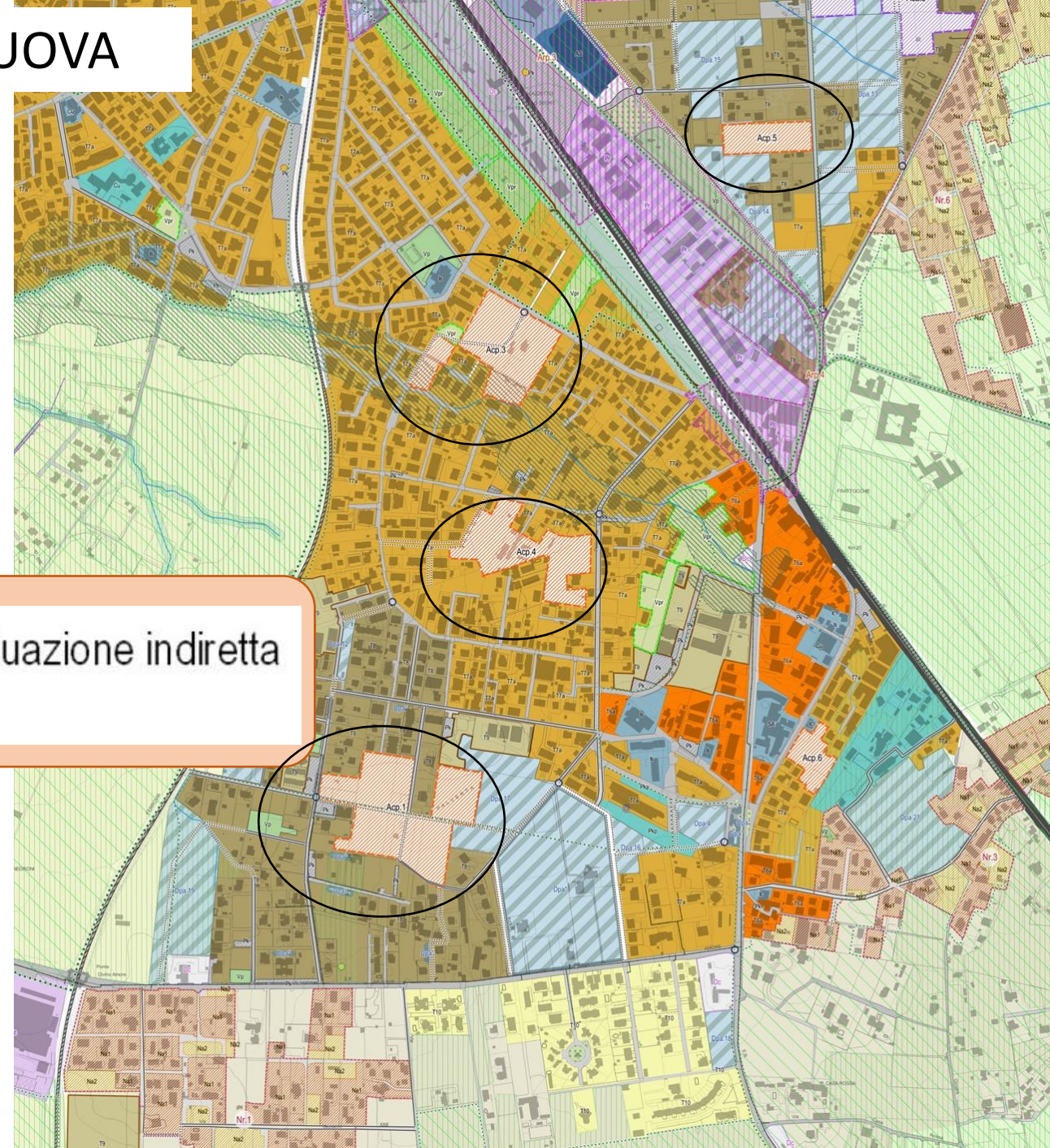
Acp.1 Palaverta-Kennedy

Acp.3 S.Maria delle Mole - Frattocchie - via Manin

Acp.4 Frattocchie - Palaverta - Einaudi

Acp.5 Quarto Sant'Antonio 3

Acp.6 Nettunense vecchia



LE PRINCIPALI PREVISIONI PER MARINO NUOVA

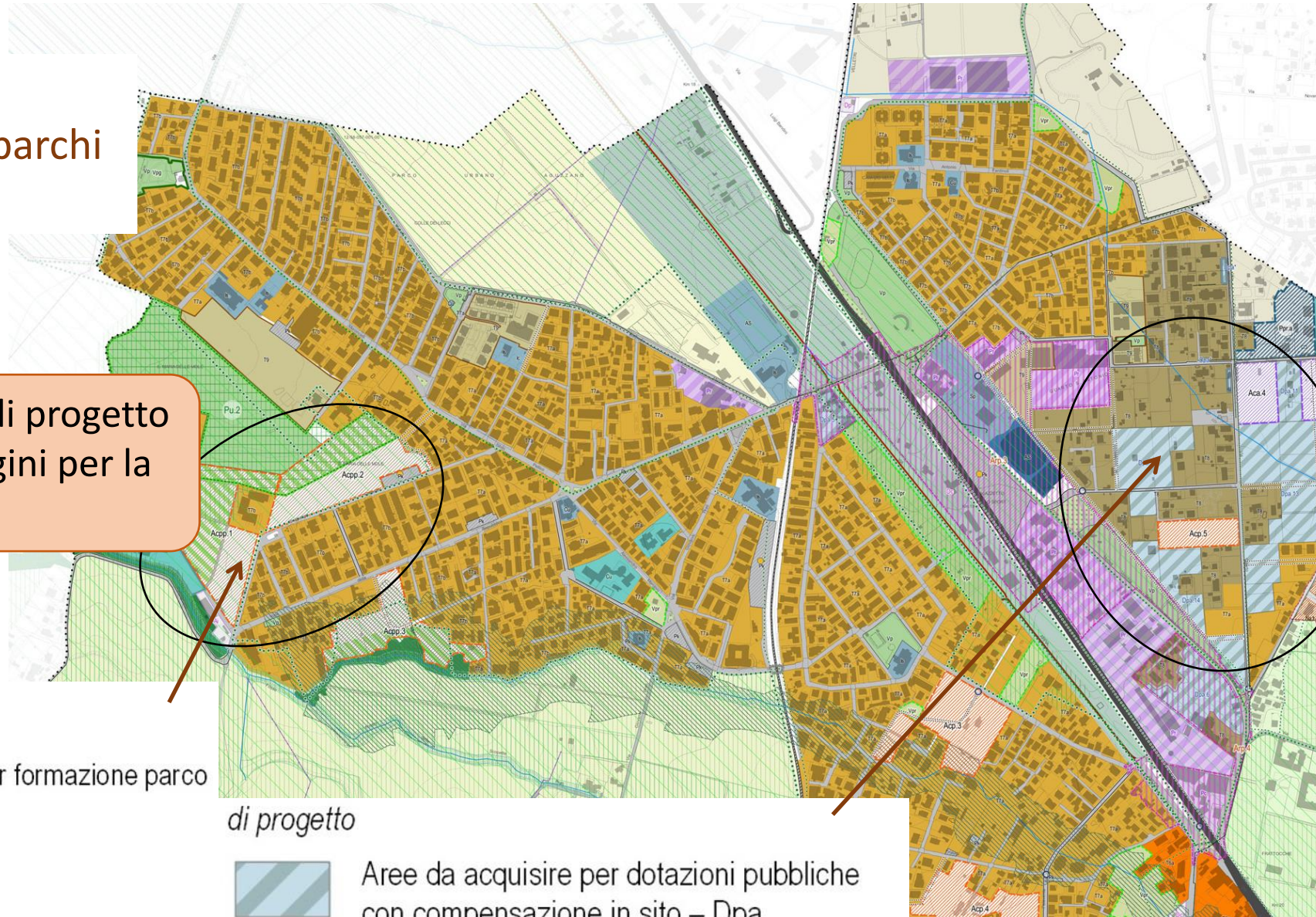
Cosa

- La riqualificazione dei margini
- La costruzione di un sistema di parchi e spazi pubblici



Come

- Aree da acquisire per dotazioni di progetto
- Aree di completamento dei margini per la formazione dei parchi



Trasformazioni urbane



Aree di completamento del margine urbano per formazione parco (derivanti da previsioni pregresse) - Acpp

Acpp.1 Mugillae 1

Acpp.2 Mugillae 2

Acpp.3 Santa Maria delle Mole via Repubblica



Porzioni da cedere per la formazione del parco e dotazioni

di progetto



Aree da acquisire per dotazioni pubbliche con compensazione in sito – Dpa

LE PRINCIPALI PREVISIONI PER MARINO NUOVA

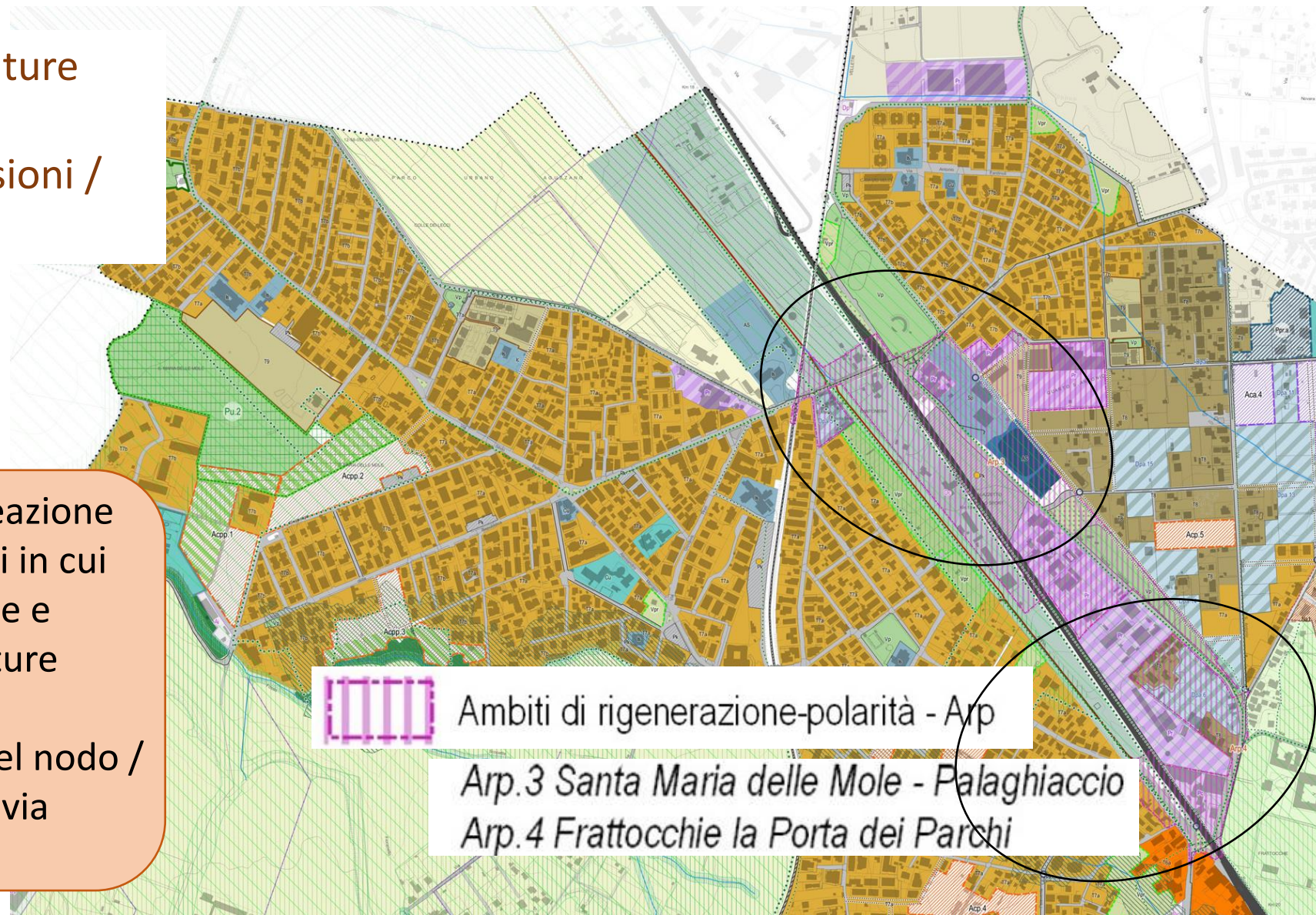
Cosa

- La rigenerazione delle attrezzature dismesse o in abbandono
- Il miglioramento delle connessioni / attraversamento via Appia



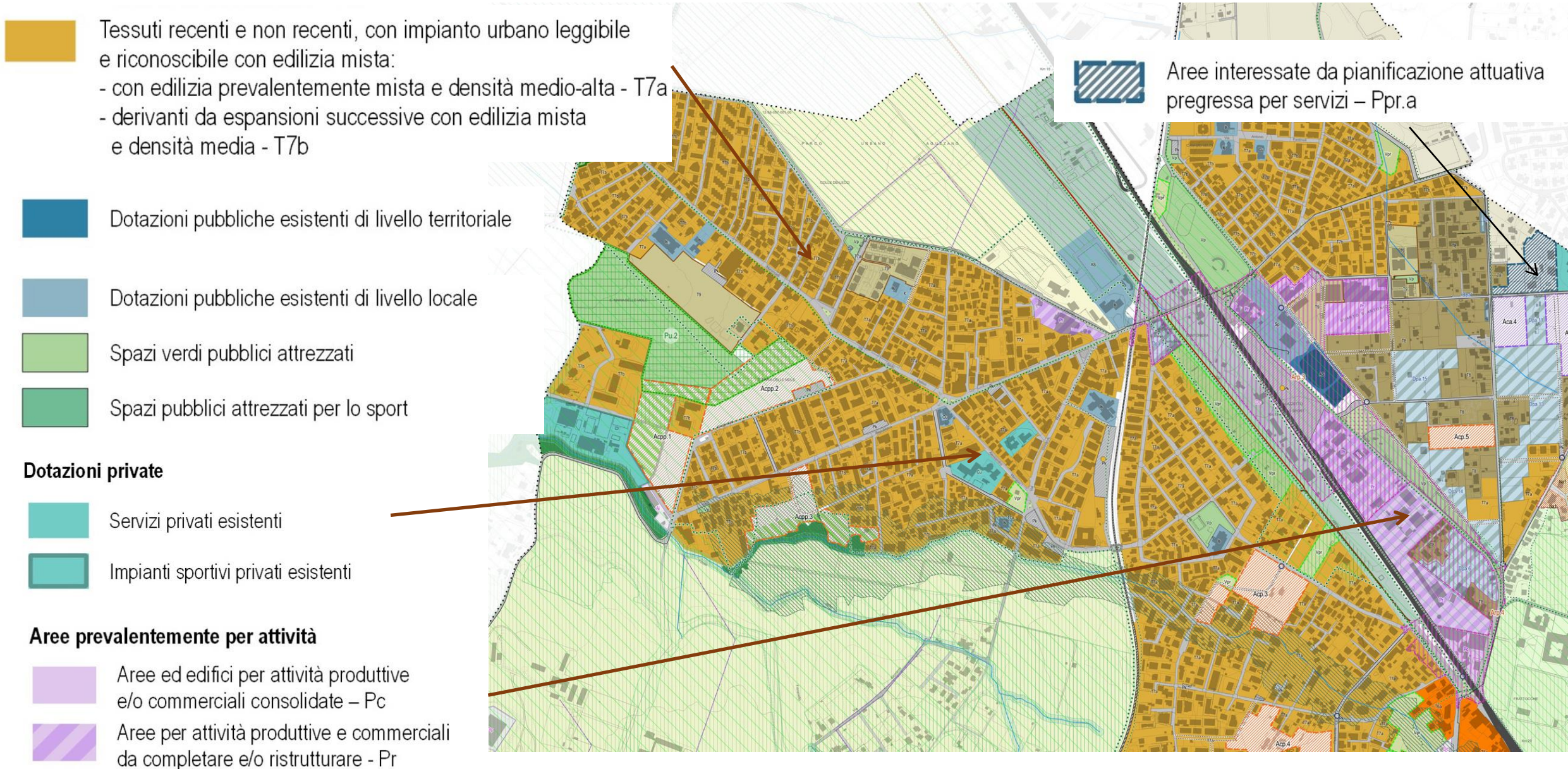
Come

- Ambiti di rigenerazione per la creazione di polarità urbane multifunzionali in cui concentrare servizi di livello locale e sovralocale, rigenerando le strutture esistenti e intervenendo sul miglioramento della mobilità e del nodo / criticità di attraversamento della via Appia



La disciplina urbanistica per la città esistente MARINO NUOVA

Tessuti, spazi, dotazioni



LE PRINCIPALI PREVISIONI PER MARINO NUOVA – CASTELLUCCIA DUE SANTI

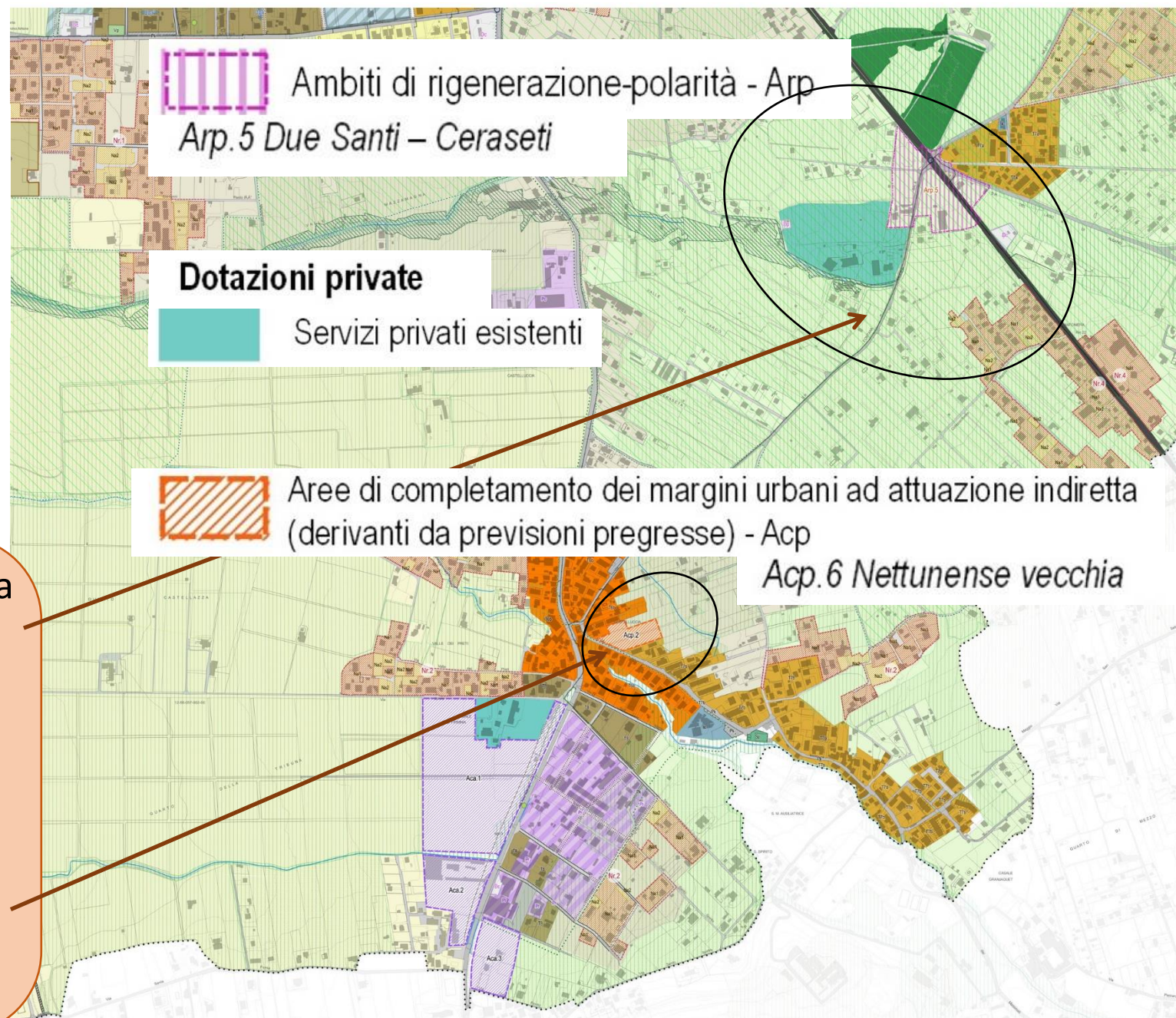
Cosa

- Creazione di polarità per servizi e attività a Due Santi
- Completamento dei tessuti e reperimento aree per dotazioni



Come

- Localizzazione Ambito di Rigenerazione tra la via Appia e l'area a Servizi privati (Università Dallas) per favorire la creazione di una polarità funzionale attrattiva di livello sovralocale
- Area di completamento dei margini finalizzata anche a reperire aree per dotazioni locali



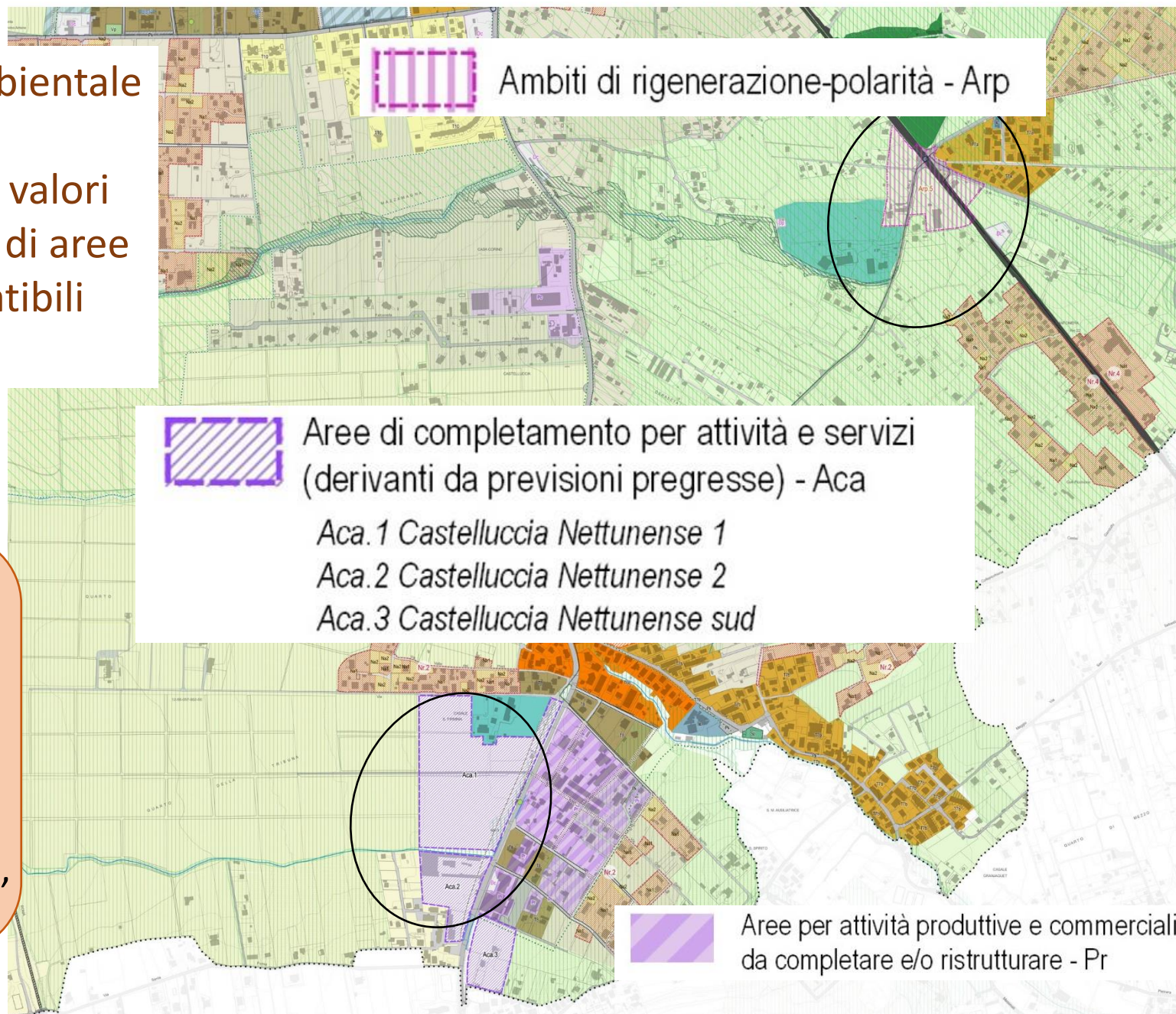
LE PREVISIONI PER LE AREE PER ATTIVITA' (SERVIZI, COMMERCIO, ARTIGIANATO, INDUSTRIA)

Cosa

- Ristrutturazione e riqualificazione ambientale delle aree produttive esistenti
- Riduzione aree produttive in aree con valori ambientali e paesaggistici, ma offerta di aree per attività produttive e servizi compatibili con i valori paesaggistici

Come

- Localizzazione di Aree per attività ecologicamente attrezzate e integrate nel paesaggio (Castelluccia)
- Disciplina per il completamento e riqualificazione aree esistenti e miglioramenti connessioni (Castelluccia, Appia, Quarto S. Antonio, Marino alta)



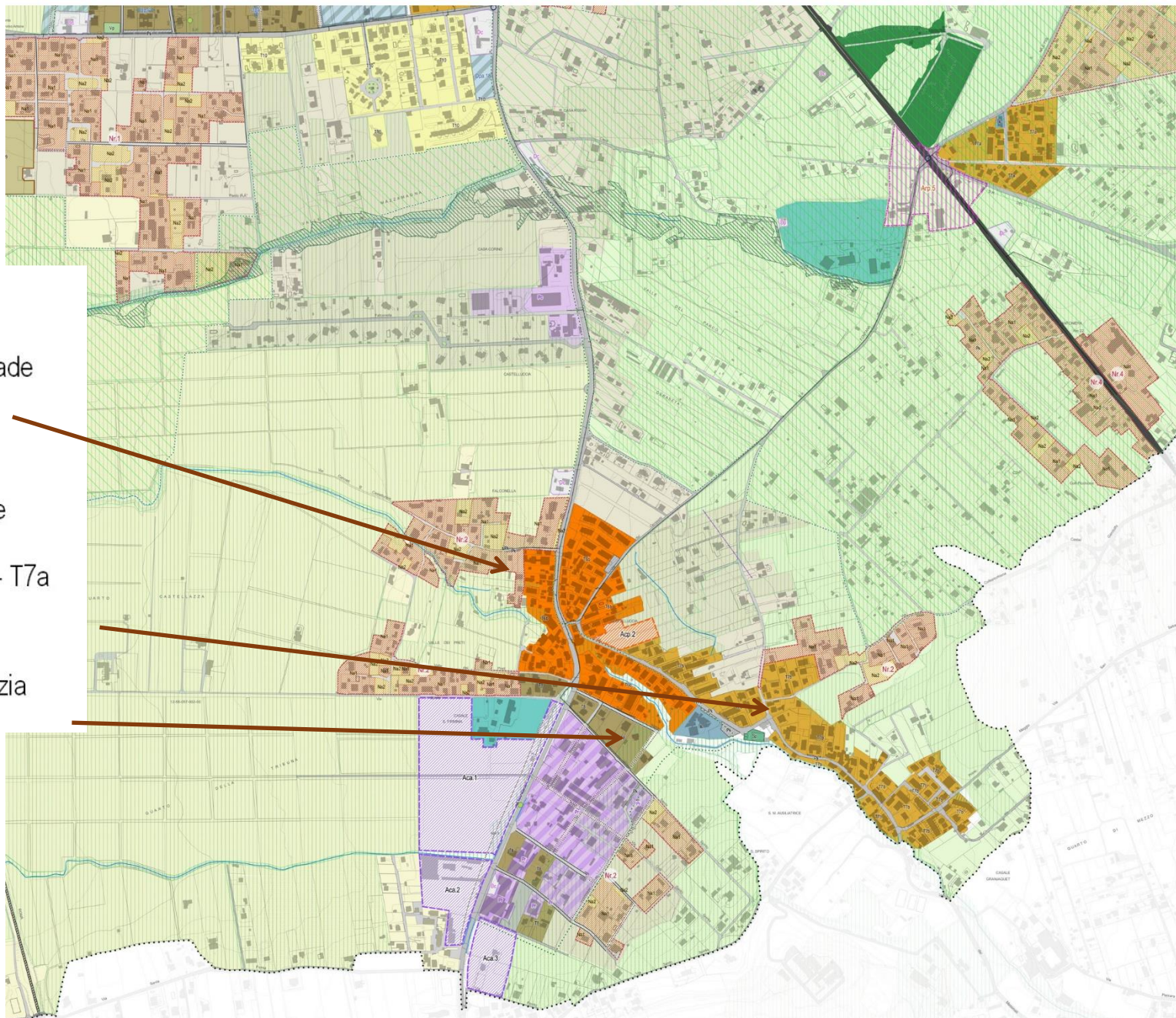
La disciplina urbanistica per la città esistente CASTELLUCCIA - DUE SANTI

Tessuti, spazi, dotazioni

Tessuti prevalentemente residenziali

Marino nuova

-  Tessuti derivanti dai nuclei originari delle frazioni di Frattocchie e Castelluccia con impianto lineare sulle strade di connessione territoriale:
 - Tessuti di Frattocchie - T6a
 - Tessuti di Castelluccia - T6b
-  Tessuti recenti e non recenti, con impianto urbano leggibile e riconoscibile con edilizia mista:
 - con edilizia prevalentemente mista e densità medio-alta - T7a
 - derivanti da espansioni successive con edilizia mista e densità media - T7b
-  Tessuti recenti e non recenti derivanti da una crescita edilizia spontanea e puntuale ma pressoché completi – T8



LE PREVISIONI PER IL RECUPERO DEI NUCLEI SPONTANEI

Cosa

Come

Diversificazione delle strategie di recupero e rigenerazione dei nuclei: Integrazione dei nuclei nei tessuti urbani



Nuclei il cui perimetro è stato modificato

- Nr.1 Boscare – Palaverta – Mazzamagna
- Nr. 2 Valle dei Preti-Castelluccia-S.Spirito-Fontana Sala
- Nr. 6 Quarto S. Antonio – Coste Rotonde

Nuclei il cui perimetro è rimasto invariato

- Nr. 3 Vicolo Divino Amore-Castagnole I-Castagnole II
- Nr. 4 Colle Picchione – Due Santi I – Due Santi II
- Nr. 5 Spinabella
- Nr. 7 Montecrescenzo
- Nr. 8 Costa Caselle – Prato della Corte

Favorire interventi di rigenerazione e riqualificazione dell’esistente e che permettono di reperire le aree per gli standard per parcheggi e dotazioni



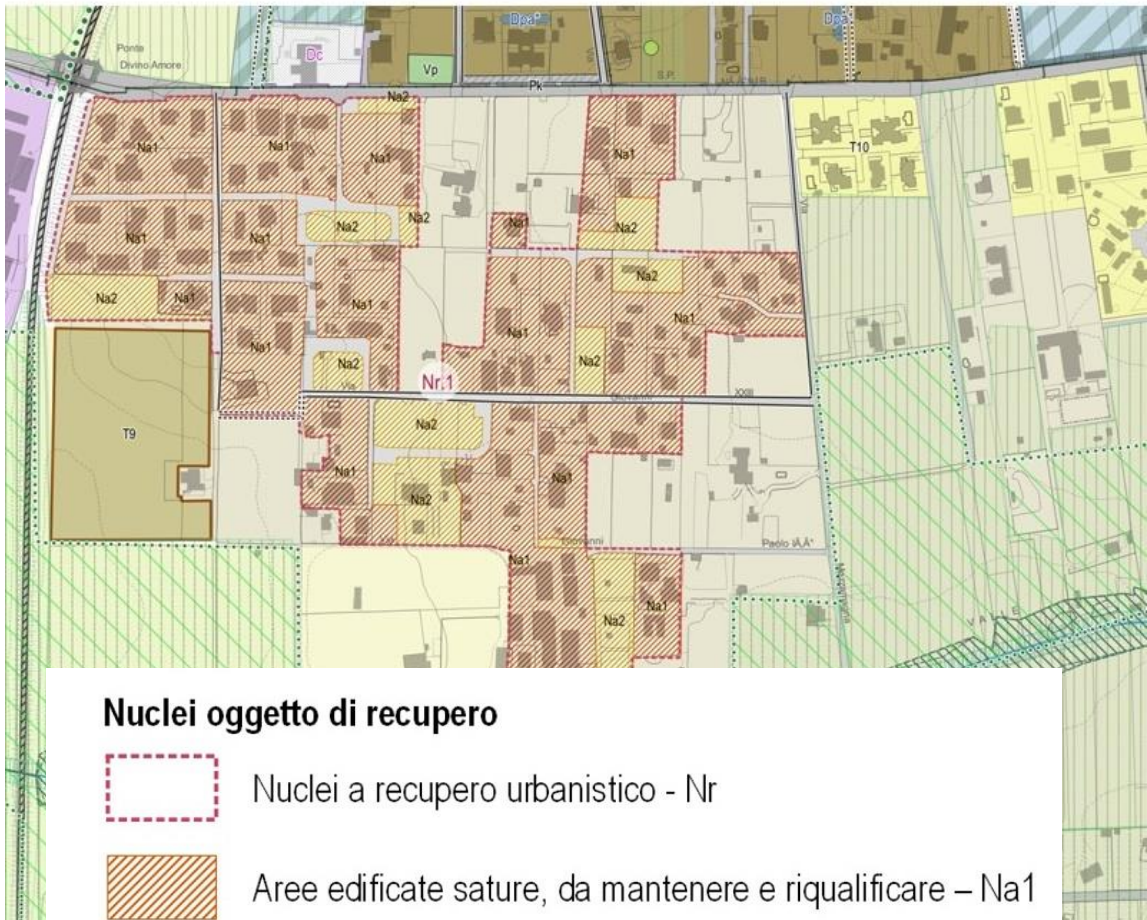
Disciplina per i nuclei spontanei finalizzata a **limitare fortemente gli interventi sporadici** di completamento dei nuclei e a **favorire il** coordinamento tra proprietari

Nuclei oggetto di recupero

-  Nuclei a recupero urbanistico - Nr
-  Aree edificate sature, da mantenere e riqualificare – Na1
-  Aree libere o parzialmente edificate per il completamento e le dotazioni pubbliche - Na2
-  Viabilità interna ai nuclei da adeguare
-  Nuovi tracciati viari interni ai nuclei

LE PREVISIONI PER IL RECUPERO DEI NUCLEI SPONTANEI

Nr.1 Boscare – Palaverta – Mazzamagna



- Nuclei oggetto di recupero**
-  Nuclei a recupero urbanistico - Nr
 -  Aree edificate sature, da mantenere e riqualificare – Na1
 -  Aree libere o parzialmente edificate per il completamento e le dotazioni pubbliche - Na2
 -  Viabilità interna ai nuclei da adeguare
 -  Nuovi tracciati viari interni ai nuclei

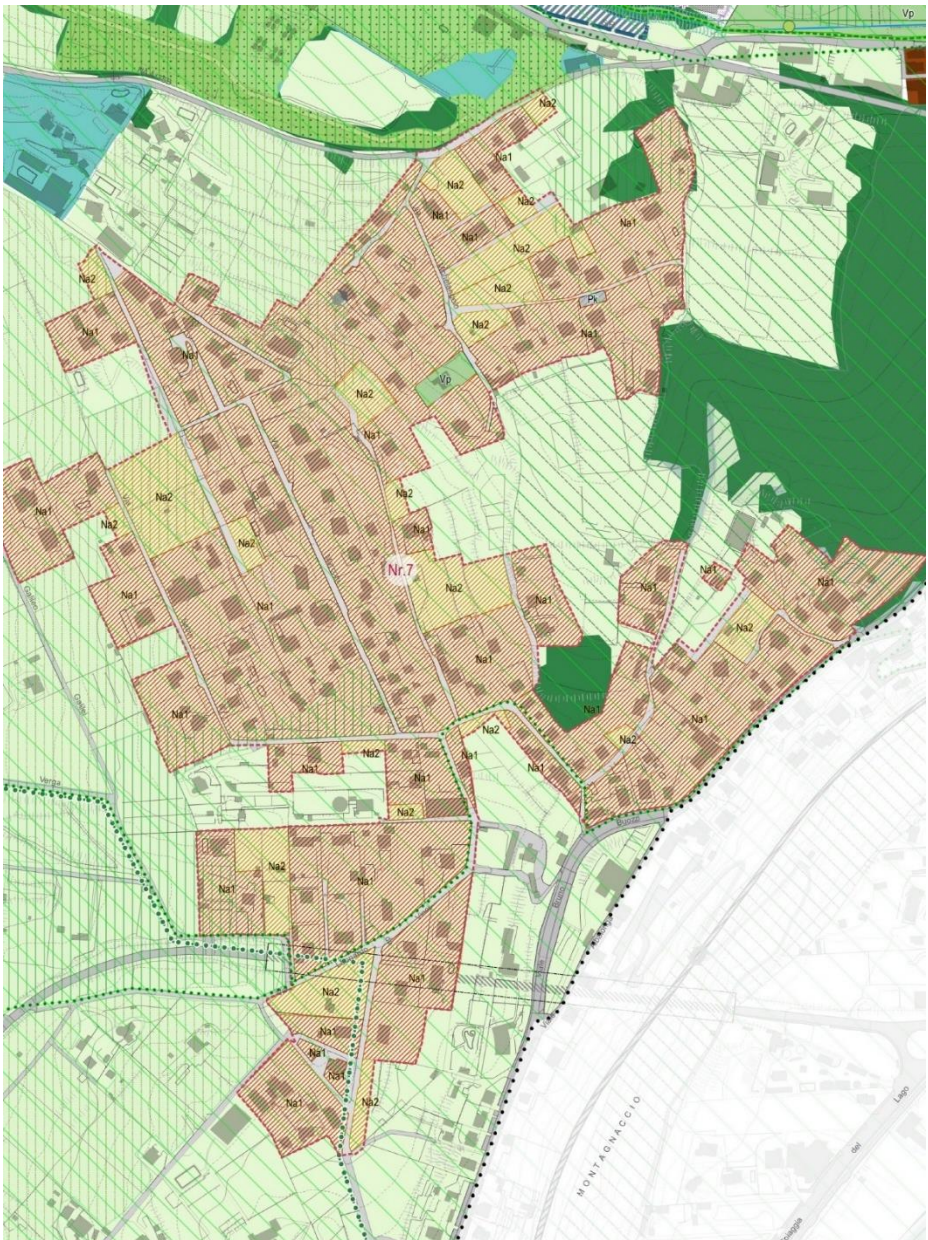


Nr. 4 Colle Picchione – Due Santi I – Due Santi II

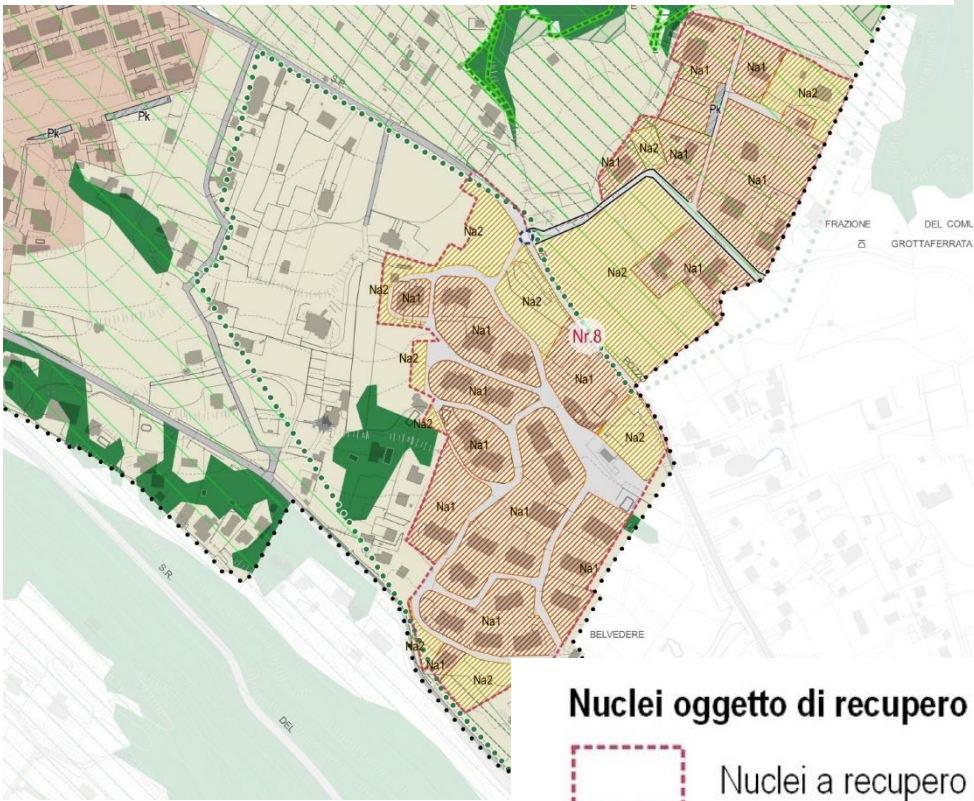


LE PREVISIONI PER IL RECUPERO DEI NUCLEI SPONTANEI

Nr. 7 Montecrescenzo



Nr. 8 Costa Caselle – Prato della Corte



Nuclei oggetto di recupero

-  Nuclei a recupero urbanistico - Nr
-  Aree edificate sature, da mantenere e riqualificare – Na1
-  Aree libere o parzialmente edificate per il completamento e le dotazioni pubbliche - Na2
-  Viabilità interna ai nuclei da adeguare
-  Nuovi tracciati viari interni ai nuclei

LE PREVISIONI PER IL RECUPERO DEI NUCLEI SPONTANEI

Nr. 6 Quarto S. Antonio – Coste Rotonde



Nuclei oggetto di recupero

-  Nuclei a recupero urbanistico - Nr
-  Aree edificate sature, da mantenere e riqualificare – Na1
-  Aree libere o parzialmente edificate per il completamento e le dotazioni pubbliche - Na2
-  Viabilità interna ai nuclei da adeguare
-  Nuovi tracciati viari interni ai nuclei

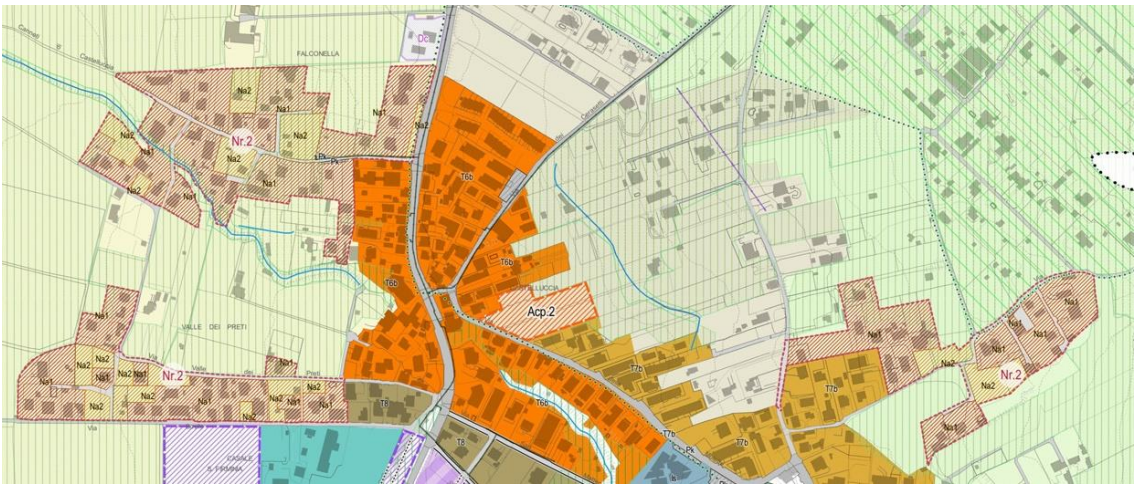
Nr. 3 Vicolo Divino Amore-Castagnole I-Castagnole II



Nr. 5 Spinabella



Nr. 2 Valle dei Preti-Castelluccia-S.Spirito-Fontana Sala



LE PREVISIONI PER IL RECUPERO DEI NUCLEI SPONTANEI – criteri e quantità

Quantità e scenari di attuazione → Riqualificazione per interventi unitari

SINTESI NUCLEI _Scenario 1										
RIQUALIFICAZIONE PER INTERVENTI UNITARI										
Attuazione per aree di intervento superiori a 5.000 mq costituite anche da lotti non contigui										
Piano attuativo ovvero, qualora ricorrano le condizioni per l'impiego della modalità semplificata, mediante PdC convenzionato accompagnato da schema d'assetto unitario										
It di base quadruplicato qualora i proprietari procedano secondo questa modalità										
Le cessioni, variabili in funzione dell'It, sono finalizzate a soddisfare fabbisogno nuova SL, fabbisogno Bs1 esistenti										
NUCLEO	Superficie Territoriale (mq)	It indice territoriale base PRG 2021 (mq/mq)	It indice territoriale max PRG 2021 [It base x 4] (mq/mq)	SL max [It max x St] (mq)	Ci Capacità insediativa max (ab)	fabbisogno Standard della Ci max (mq)	fabbisogno Standard TOT (Ci max + Ci BS1) (mq)	FABBISOGNO TOT [TOT standard + viabilità] (mq)	Cessioni (%)	Superfici da cedere (42,5%-37,5%-32,5% delle St, per standard) [mq]
1	57.828	0,055	0,22	12.722,16	410	7.387,06	21.373,83	24.265,23	42,50%	24.576,90
2	49.128	0,037	0,147	7.205,44	232	4.183,80	17.774,06	20.230,46	37,50%	18.423,00
3	101.632	0,025	0,10	10.163,20	328	5.901,21	21.863,61	26.945,21	32,50%	33.030,40
4	19.835	0,037	0,147	2.909,13	94	1.689,17	8.954,97	9.946,72	37,50%	7.438,13
5	96.494	0,025	0,10	9.649,40	311	5.602,88	14.596,96	19.421,66	32,50%	31.360,55
6	58.147	0,037	0,147	8.528,23	275	4.951,87	13.727,64	16.634,99	37,50%	21.805,13
7	50.441	0,025	0,10	5.044,10	163	2.928,83	28.942,18	31.464,23	32,50%	16.393,33
8	41.560	0,055	0,22	9.143,20	295	5.308,95	14.422,61	16.500,61	42,50%	17.663,00
TOTALI	475.065			65.365	2.109	37.954	141.656	165.409		170.690

LE PREVISIONI PER IL RECUPERO DEI NUCLEI SPONTANEI – criteri e quantità

Quantità e scenari di attuazione —————> **Riqualificazione per interventi singoli**

SINTESI NUCLEI _ Scenario 2

RIQUALIFICAZIONE PER INTERVENTI SINGOLI (intervento alternativo al precedente per lotti > 2.000 mq)

Attuazione per lotti superiori a 2.000 mq anche di proprietà diverse ma contigue

PdC convenzionato; il progetto individua le porzioni da cedere

If si applica alla superficie fondiaria (quindi al netto delle cessioni rispetto alla Superficie dell'area di intervento)

Le cessioni pari al 35% della superficie del lotto, comprende max 30% per standard e min 5% per viabilità (adeguamento e/o nuova)

NUCLEO	Superficie Territoriale (mq)	35% della St da cedere in attuazione diretta [30% standard + 5% viabilità] (mq)	Indice fondiario PRG 2021 (mq/mq)	Superficie fondiaria [65% St] (mq)	SL con indice fondiario (mq)	Capacità insediativa (ab)	Fabbisogno standard Ci (mq)	Fabbisogno standard abitanti teorici BS1	FABBISOGNO TOT [standard] (mq)
1	57.828	20.239,80	0,11	37.588,20	4.134,70	133	2.400,79	13.986,77	19.278,97
2	49.128	17.194,80	0,073	31.933,20	2.341,77	76	1.359,74	13.590,26	17.406,39
3	101.632	35.571,20	0,050	66.060,80	3.303,04	107	1.917,89	15.962,40	22.961,89
4	19.835	6.942,25	0,073	12.892,75	945,47	30	548,98	9.973,80	11.514,53
5	96.494	33.772,90	0,050	62.721,10	3.136,06	101	1.820,94	8.994,09	15.639,72
6	58.147	20.351,45	0,073	37.795,55	2.771,67	89	1.609,36	8.775,77	13.292,48
7	50.441	17.654,35	0,050	32.786,65	1.639,33	53	951,87	26.013,34	29.487,26
8	41.560	14.546,00	0,11	27.014,00	2.971,54	96	1.725,41	9.113,66	12.917,07
TOTALI	475.065	166.273		308.792,25	21.243,58	685	12.335	106.410	142.498

Le disposizioni programmatiche del PUCG

Rigenerazione urbana ed edilizia – Disciplina interventi e Requisiti prestazionali

Il PUCG-DP classifica gli interventi edilizi e urbani ai sensi della LR 7/2017 realizzabili negli ambiti territoriali definiti dal PUCG, evidenziando tra le prestazioni da garantire quelle che fanno riferimento ai requisiti prestazionali fissati dal Piano

Tabella Art.97 – Interventi edilizi					
Interventi edilizi	Edifici esistenti	Categorie di intervento	Premialità	Destinazioni uso	Prestazioni
QUALIFICAZIONE EDILIZIA					
QEd.1 Miglioramento sismico Efficientamento energetico (art.5 LR 7/2017)	Edifici residenziali	RE DR	20% SL per max 70mq (non si sommano ad altri ampliamenti ammessi dalla LR 7/2017)	---	Miglioramento sismico di legge LR 6/2008 Protocollo ITACA
QEd.2 Cambio uso (art.4 LR 7/2017)	Tutti edifici con SL max 10.000mq	RE DR	---	Cambio di uso secondo categorie DPR 380/01 (no medie e grandi strutture)	Contributo straordinario art.16 c.4 lett.d-ter) DPR 380/01
RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA					
REd.1 Interventi diretti (art.6 LR 7/2017)	Tutti gli edifici	RE DR	Residenziali: fino a 20% SL Produttivi: fino a 10% SC	Cambio destinazione secondo usi del PUCG e categorie DPR 380/01	Secondo i Requisiti Prestazionali definiti all’Art.89
REd.2 Recupero edilizio (art.3 LR 7/2017)	Tutti gli edifici negli ambiti territoriali definiti all’Art.87	RE DR RU	fino al 30% SL	Cambio destinazione secondo usi del PUCG e destinazioni d’uso complementari della LR 7/2017	Secondo i Requisiti Prestazionali definiti all’Art.89

Le disposizioni programmatiche del PUCG

Rigenerazione urbana ed edilizia – Disciplina interventi e Requisiti prestazionali

Il PUCG-DP persegue gli obiettivi di qualità e sostenibilità degli edifici e degli insediamenti, promuovendo il raggiungimento di prestazioni ambientali, energetiche, di sicurezza, di inclusione sociale, di comfort negli interventi edilizi e urbani, affinché questi producano nel tempo effetti, alla scala edilizia e urbana, a beneficio dell’intero territorio urbanizzato e della comunità che lo abita.

Tabella Art.98 – Requisiti Prestazionali		
Requisiti Prestazionali	Definizione	Parametro
RP.1 Miglioramento sismico	misura il miglioramento delle prestazioni anti-sismiche dell’edificio (anche oltre i minimi di legge)	livello di miglioramento sismico raggiunto rispetto a quello minimo di legge
RP.2 Sostenibilità energetica	misura il miglioramento delle prestazioni energetiche dell’edificio (anche oltre i minimi di legge)	Livello di miglioramento delle prestazioni energetiche rispetto a quello minimo di legge (secondo parametri Protocollo ITACA)
RP.3 Sostenibilità degli impianti idraulici	capacità di ridurre il consumo di acqua attraverso il riciclo delle acque reflue “bianche” e “grigie” per usi domestici, agricoli e industriali compatibili. Misura il grado di riciclo delle acque grigie.	Rapporto percentuale tra il volume di acque grigie risparmiate e il volume di acque grigie potenzialmente prodotte (secondo parametri Protocollo ITACA)
RP.4 Multifunzionalità alla scala edilizia	capacità di garantire un adeguato mix funzionale attraverso la previsione di funzioni residenziali e non residenziali. Misura il peso delle funzioni non residenziali in rapporto alla SL dell’intervento.	rapporto percentuale tra la SL non residenziale e la SL totale di progetto
RP.5 Risposta alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili	capacità del progetto di rispondere all’emergenza abitativa e all’esclusione sociale, garantendo un’offerta abitativa minima per la domanda sociale e un’ampia e diffusa accessibilità agli spazi abitativi, con particolare riferimento alle categorie sociali fragili (bambini, anziani, persone con ridotta o impedita capacità motoria e/o sensoriale). Misura l’incidenza dell’offerta abitativa destinata ad ERS e la SL totale di progetto.	rapporto percentuale tra la SL destinata ad ERS e la SL totale di progetto
RP.6 Accessibilità per i disabili al patrimonio edilizio residenziale	misura l’accessibilità alle unità immobiliari ai sensi della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (DM 236/1989 e s.m.i.)	rapporto percentuale tra il numero di alloggi accessibili sul totale degli alloggi (n. alloggi accessibili / n alloggi totali)
RP.7 Permeabilità del suolo	misura il grado di permeabilità di progetto dell’area di intervento	Rapporto percentuale tra la superficie permeabile e la superficie di intervento
RP.8 Densità arborea e arbustiva	misura il livello di dotazione di alberi e arbusti	numero di alberi di medio/alto fusto e arbusti da mettere a dimora per ogni 100 mq di area di pertinenza
RP.9 Riqualificazione spazi pubblici	misura il contributo in termini di superficie ceduta e realizzazione di spazi pubblici funzionali all’intervento	superficie ceduta oggetto di interventi di formazione di spazi pubblici rispetto alla superficie del lotto di intervento

Gli elaborati gestionali

G.1 Patrimonio culturale e paesaggistico: tutela e valorizzazione

G.1.1 Beni e vincoli paesaggistici, rapp. 1:10.000

G.1.2 Vincoli del Patrimonio storico-culturale, rapp. 1:10.000

G.1.3 Schede per il censimento dei beni culturali territoriali,

G.1.3a Allegato alle Schede per il censimento dei beni culturali - Proposte di rettifica della localizzazione di alcuni beni rapp. 1:10.000

G.1.4 Beni del patrimonio archeologico, architettonico e insediativo, fogli: ovest, sud, est, 1:5.000

G.1.5 Strategie di valorizzazione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico,. 1:10.000

G.2 Rete ecologica locale

G.2.1 Rete ecologica locale (Recepimento della Rete ecologica provinciale – REP a livello locale), 1:10.000

G.2.2 Carta di sovrapposizione della REP alle previsioni urbanistiche, rapp. 1:10.000

G.2.3 Carta di sovrapposizione della REL alle previsioni urbanistiche, rapp. 1:10.000

G.2.4 Relazione sulla rete ecologica locale

G.3 Vincoli ambientali

G.3 Criticità e vincoli ambientali, rapp. 1:10.000

G.4 Pianificazione vigente e stato di attuazione, Dotazioni e standard urbanistici

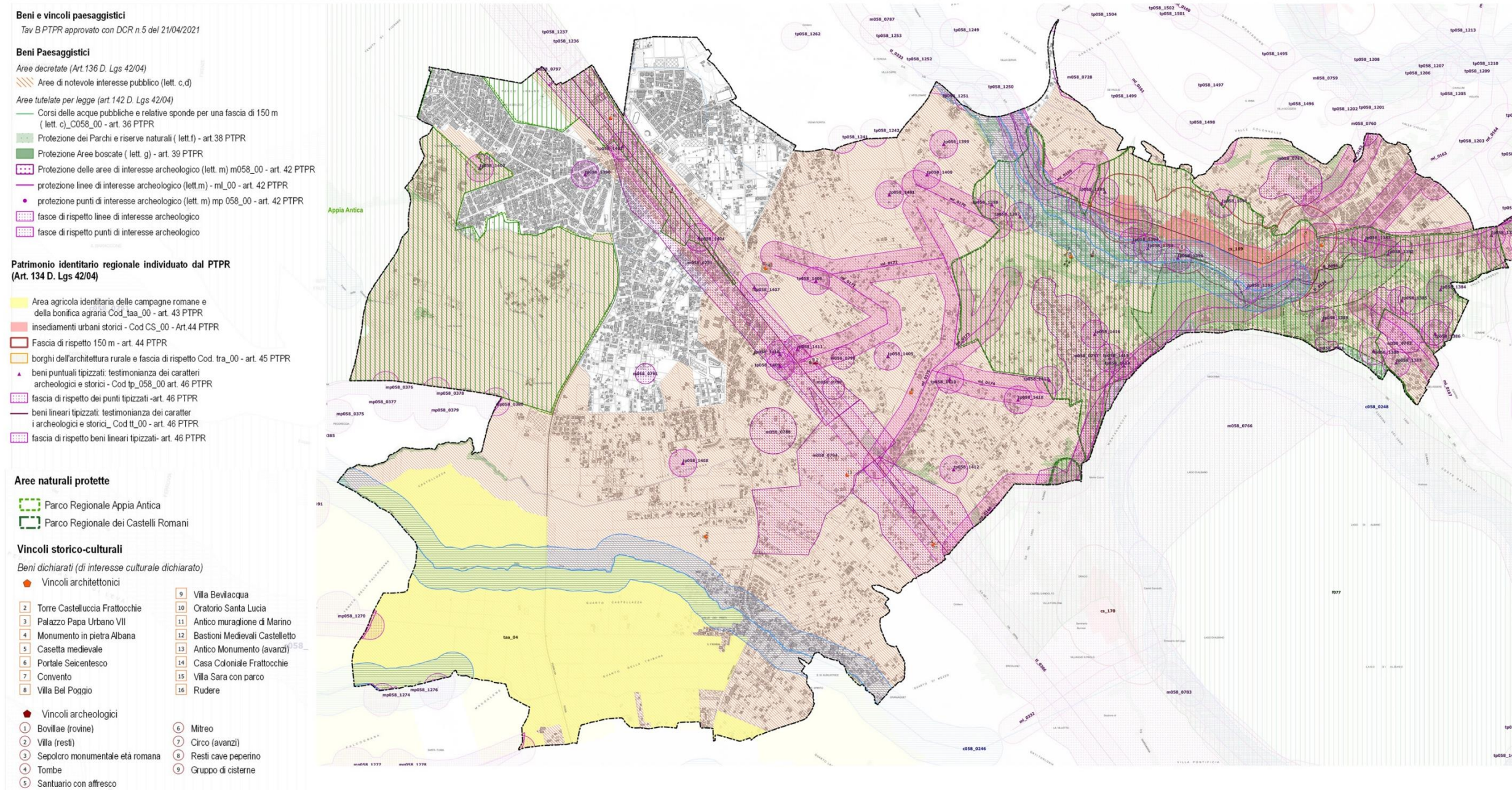
G.4.1 Disciplina urbanistica vigente su CTR, rapp. 1:10.000

G.4.2 Stato di Attuazione del PRG (Pianificazione attuativa), rapp. 1:10.000

G.4.3 Standard e proprietà Comunali, n.3 elaborati rapp. 1:5.000

G.5 Classificazione della viabilità - fasce di rispetto, rapp. 1:10.000

G.1.1 Beni e vincoli paesaggistici, rapp. 1:10.000



G.1.2 Vincoli del Patrimonio storico-culturale, rapp. 1:10.000

G.1.3 Schede per il censimento dei beni culturali territoriali



Comune di Marino (Roma)



Piano Urbanistico Comunale Generale - - Legge Regionale n. 38/1999 e s.m.i

agosto 2021

G.1.3 SCHEDE PER IL CENSIMENTO DEI BENI CULTURALI TERRITORIALI

Comune di Marino (RM)

Piano Urbanistico Comunale Generale PUCG

tp058_1400 – “Villa di Messer Paoli”

B18 (=Carta Archeologica n. 172 - Villa)



Errore. La villa di Mamurra è più ad O

Rif. ICCD	
NCT	tp058_1400
LC	LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICOAMMINISTRATIVA
PVCP	Roma
PVCC	Marino
PVCL	Torre di Messer Paolo
PVCI	via Coste di Costa Rotonda e di Campofattore
PVCV	
CSTA	
ZURD	
SETD	
	LOCALIZZAZIONE CATASTALE
CTSF	Foglio 20
CTSD	
CTSP	Particella 615
CTSE	
	LOCALIZZAZIONE STORICA
LCSR	Catasto Gregoriano (Comarca di Roma-074, Frattocchie)
LCST	
LCSI	
	TOPONOMASTICA E VIABILITA' STORICA
LCST	Torre Messer Paolo, Villa Repavolo, Piani di Costa Rotonda, Campofattore.
LVSD	
LVSN	

Comune di Marino (RM)

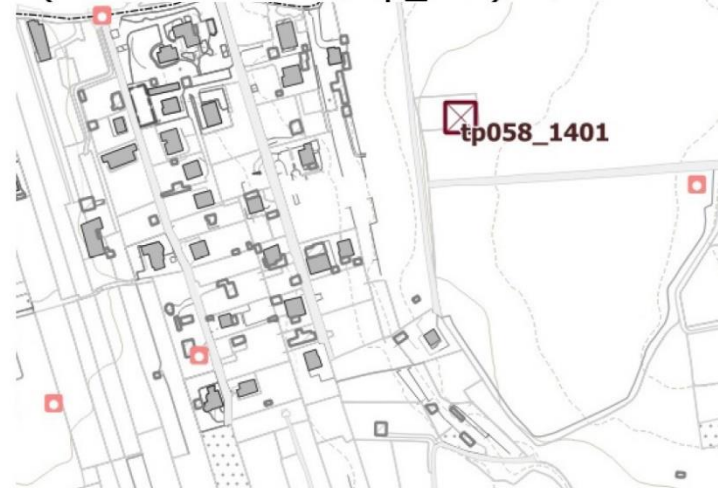
Piano Urbanistico Comunale Generale PUCG

	CRONOLOGIA
DTZG	Età imperiale
	OGGETTO
OGTT	Ad E di via Campo Fattore di Sotto è stata testimoniata negli anni Settanta l'esistenza di muri in <i>opus mixtum</i> , composto da latericium e reticulatum. La presenza di almeno un basolo in situ conferma che l'attuale tracciato viario ne ricalchi uno d'età romana. L'area ha inoltre restituito rocchi di semicolonne in peperino (0,55 m di diametro).
OGTQ	
OGTD	
	DATI TECNICI (Eventualmente distinguere tra edificato e area di Pertinenza)
MISU	
MISF	
MISL	
MISN	
MISV	
	UTILIZZAZIONI E STATO DI CONSERVAZIONE (Eventualmente distinguere tra edificato e area di Pertinenza)
USAD	Area agricola
USOD	Villa
STCC	
STCO	
	RESTAURI E INTERVENTI RECENTI (Eventualmente distinguere tra edificato e area di Pertinenza)
RSTI	
RSTF	
RSTT	
	CONDIZIONE GIURIDICA E VINCOLI (Eventualmente distinguere tra edificato e area di Pertinenza)
CDGG	PTPR 2021, tav. 29B - Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici; beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale- (cd058_19) PTPR 2021, tav. 20c -Aree a connotazione specifica: parchi archeologici e culturali (pac_0571) Riferimenti normativi : - Art. 13, co. 3, lett. a L.R. 24/98 - Art. 136, Dlvo 42/04 - Art. 9 L.R. 24/98 - Art. 31ter L.R. 24/98
CDGS	
	Provvedimenti di tutela Qualora esistenti
NVCT	
NVCE	
NVCR	
NVCP	

Proposte di rettifica della localizzazione di alcuni beni rapp. 1:10.000



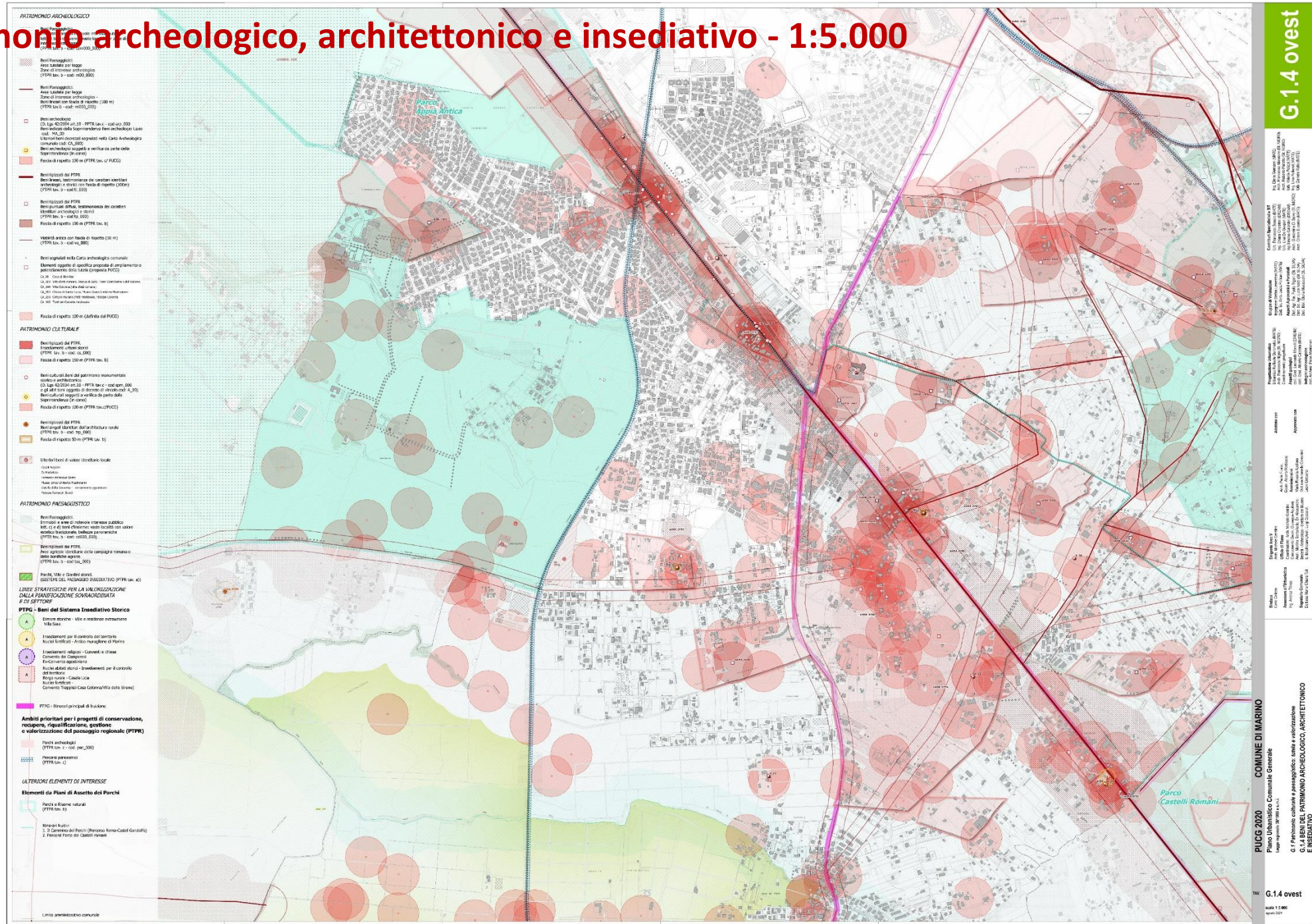
Immobili e beni tipizzati dal PTPR
Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri
identitari archeologici e storici
(PTPR tav. b - cod tp_000)



tp058_1401 Villa detta di Valerio Messalla-Cisterna

Codice tp	Codice carta archeologica
tp058_1401	CA_170

G.1.4 Beni del patrimonio archeologico, architettonico e insediativo - 1:5.000



G.2 Rete ecologica locale

G.2.1 Rete ecologica locale (Recepimento della Rete ecologica provinciale – REP a livello locale)

LEGENDA

Limiti amministrativi comunali

Unità territoriali ambientali (UTA)

12 - Unità dei Colli Albani

13 - Unità della Campagna Romana Meridionale

Rete Ecologica Provinciale (REP)

Aree Core

Aree Buffer

Aree di connessione primaria

Territorio Agricolo Tutelato (nastri verdi)

Nuclei oggetto di recupero

Nuclei a recupero urbanistico - Nr

Aree edificate sature, da mantenere e riqualificare - Na1

Aree libere o parzialmente edificate per il completamento e le dotazioni pubbliche - Na2

Trasformazioni urbane

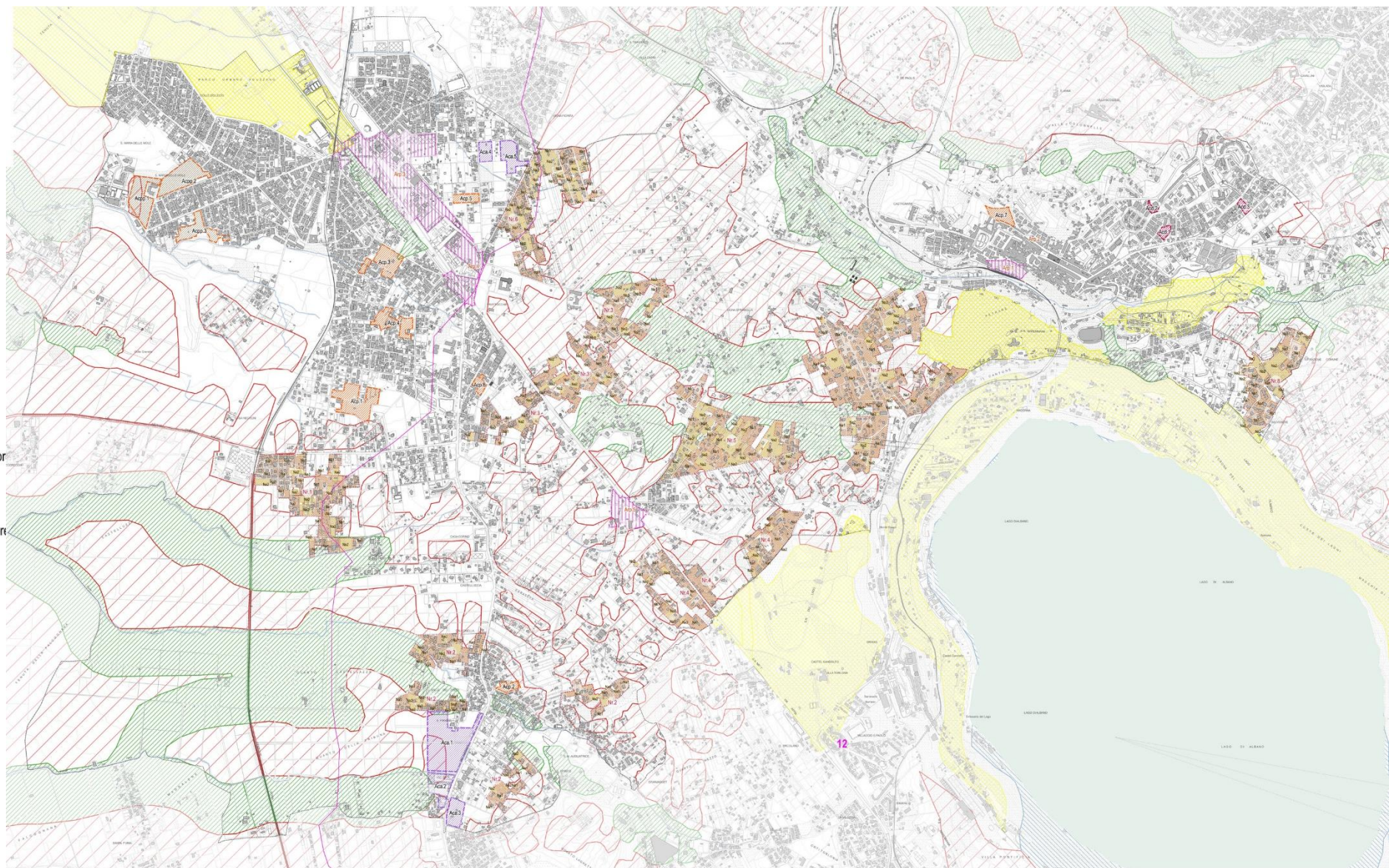
Aree di completamento del margine urbano per formazione parco (derivanti da previsioni pr
Acpp. 1 Mugillae 1
Acpp. 2 Mugillae 2
Acpp. 3 Santa Maria delle Mole via Repubblica

Aree di completamento dei margini urbani ad attuazione indiretta (derivanti da previsioni pr
Acp. 1 Palaverta-Kennedy
Acp. 2 Castelluccia Nord
Acp. 3 S. Maria delle Mole - Frattocchie - via Manin
Acp. 4 Frattocchie - Palaverta - Einaudi
Acp. 5 Quarto Sant'Antonio 3
Acp. 6 Nettunense vecchia
Acp. 7 Marino S. Anna - Garibaldi

Aree di completamento per attività e servizi (derivanti da previsioni pregresse) - Aca
Aca. 1 Castelluccia Nettunense 1
Aca. 2 Castelluccia Nettunense 2
Aca. 3 Castelluccia Nettunense sud
Aca. 4 Quarto Sant'Antonio 1
Aca. 5 Quarto Sant'Antonio 2

Aree di completamento ad attuazione diretta (derivanti da previsioni pregresse) - Acd
Acd. 1 Marino centro via Reali
Acd. 2 Marino centro nord
Acd. 3 Marino centro Vittoria Colonna

Ambiti di rigenerazione-polarità - Arp
Arp. 1 Marino centro - collegamento meccanizzato stazione
Arp. 2 Ex mattatoio
Arp. 3 Santa Maria delle Mole - Palaghiaccio
Arp. 4 Frattocchie la Porta dei Parchi



G.2.2 Carta di sovrapposizione della REP alle previsioni urbanistiche, rapp. 1:10.000

LEGENDA

Limiti amministrativi comunali

Unità territoriali ambientali (UTA)

12 - Unità dei Colli Albani

13 - Unità della Campagna Romana Meridionale

Rete Ecologica Locale (REL)

Aree core

Aree Buffer

Aree di connessione primaria

Territorio Agricolo Tutelato (nastri verdi)

Aree di discontinuità

Nuclei oggetto di recupero

Nuclei a recupero urbanistico - Nr

Aree edificate sature, da mantenere e riqualificare - Na1

Aree libere o parzialmente edificate per il completamento e le dotazioni pubbliche - Na2

Trasformazioni urbane

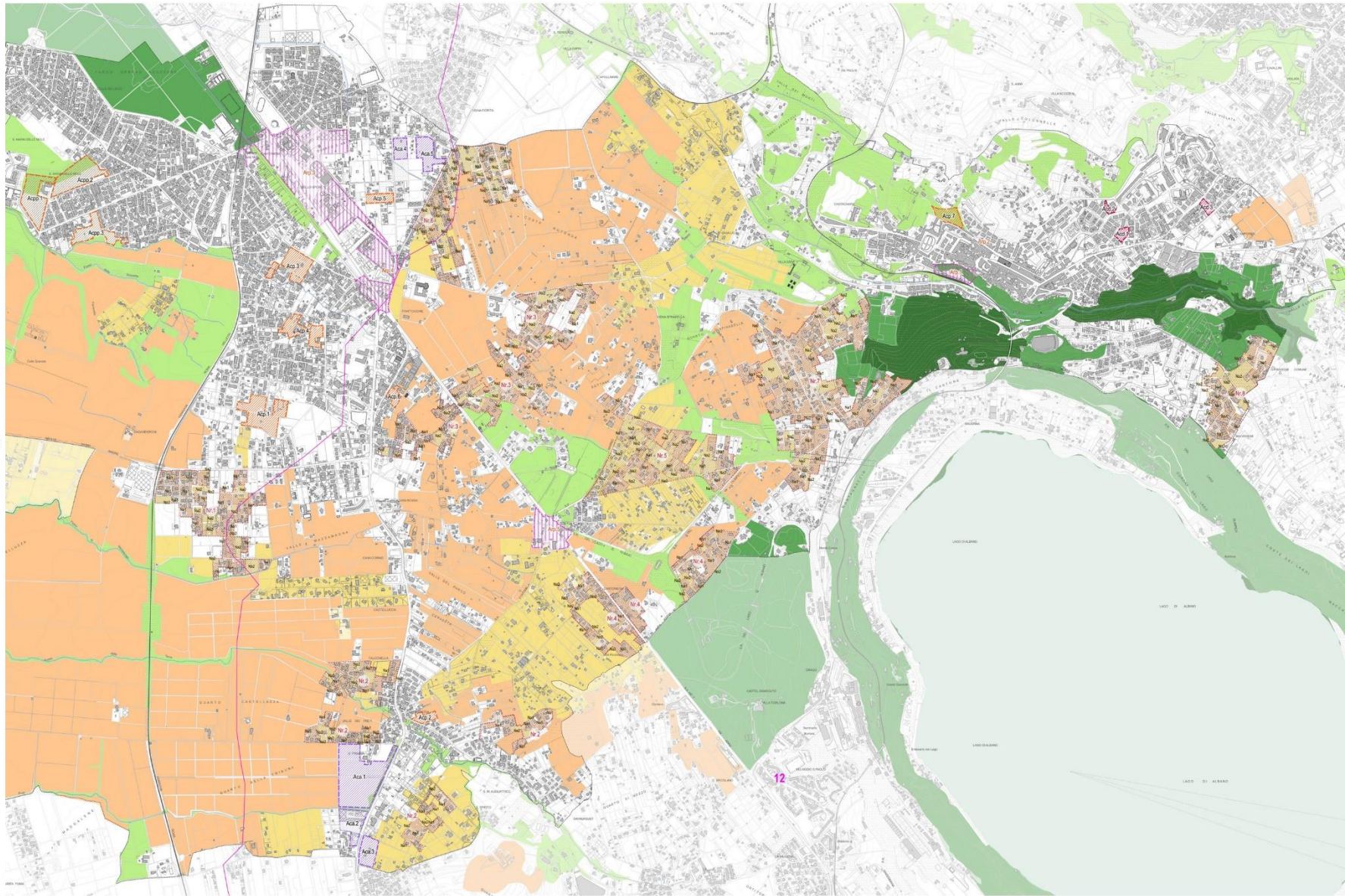
Aree di completamento del margine urbano per formazione parco (derivanti da previsioni pregresse) - Acpp
Acpp.1 Mugillae 1
Acpp. 2 Mugillae 2
Acpp. 3 Santa Maria delle Mole via Repubblica

Aree di completamento dei margini urbani ad attuazione indiretta (derivanti da previsioni pregresse) - Acp
Acp. 1 Palaverta-Kennedy
Acp. 2 Castelluccia Nord
Acp. 3 S. Maria delle Mole - Frattocchie - via Manin
Acp. 4 Frattocchie - Palaverta - Einaudi
Acp. 5 Quarto Sant'Antonio 3
Acp. 6 Nettunense vecchia
Acp. 7 Marino S. Anna - Garibaldi

Aree di completamento per attività e servizi (derivanti da previsioni pregresse) - Aca
Aca. 1 Castelluccia Nettunense 1
Aca. 2 Castelluccia Nettunense 2
Aca. 3 Castelluccia Nettunense sud
Aca. 4 Quarto Sant'Antonio 1
Aca. 5 Quarto Sant'Antonio 2

Aree di completamento ad attuazione diretta (derivanti da previsioni pregresse) - Acd
Acd. 1 Marino centro via Reali
Acd. 2 Marino centro nord
Acd. 3 Marino centro Vittoria Colonna

Ambiti di rigenerazione-polarità - Arp
Arp. 1 Marino centro - collegamento meccanizzato stazione
Arp. 2 Ex mattatoio
Arp. 3 Santa Maria delle Mole - Palaghiaccio
Arp. 4 Frattocchie la Porta dei Parchi
Arp. 5 Due Santi - Ceraseti



G.3 Criticità e vincoli ambientali, rapp. 1:10.000

VINCOLI AMBIENTALI VIGENTI

PGRA Autorità di Distretto Appennino Centrale
(giugno 2015)

Pericolosità idraulica

- P1 (alluvioni rare)
- P2 (alluvioni poco frequenti)
- P3 (alluvioni frequenti)

Piano di bacino Fiume Tevere

- Corridoi ambientali

Piano di Rischio Aeroportuale
(adottato con Del. C.C. n. 16 del 15/06/2017)

Aree di tutela

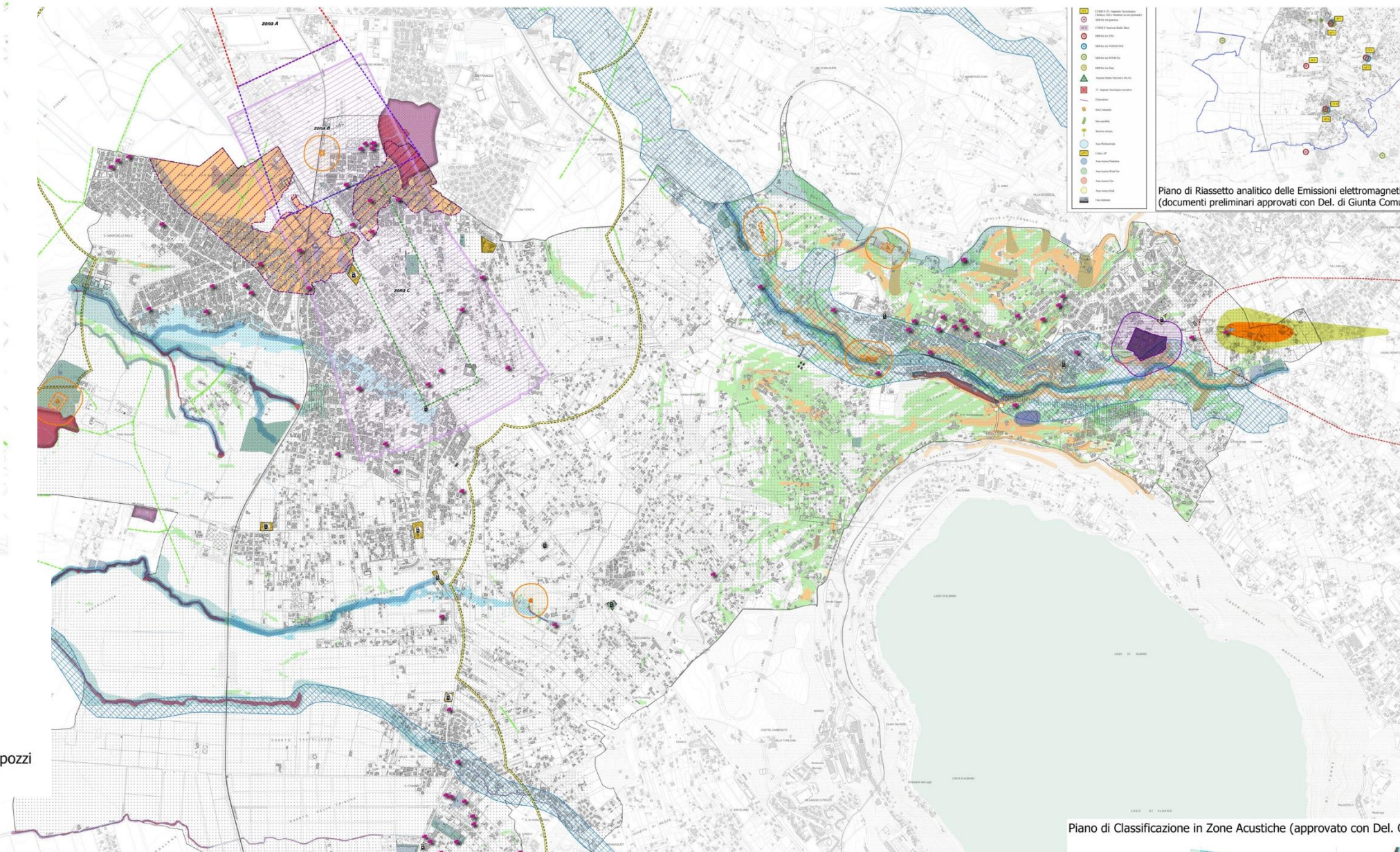
- zona A
- zona B
- zona C
- cono di volo
(da Carta unica del territorio 2018)

Zone potenzialmente pericolose per elevate
concentrazioni al suolo di Radon e CO2

- Aree individuate ai sensi della DGR n. 524/01
- Aree individuate ai sensi della Determina n.920 del 2012

Aree di salvaguardia dei pozzi (DGR 377/2021)

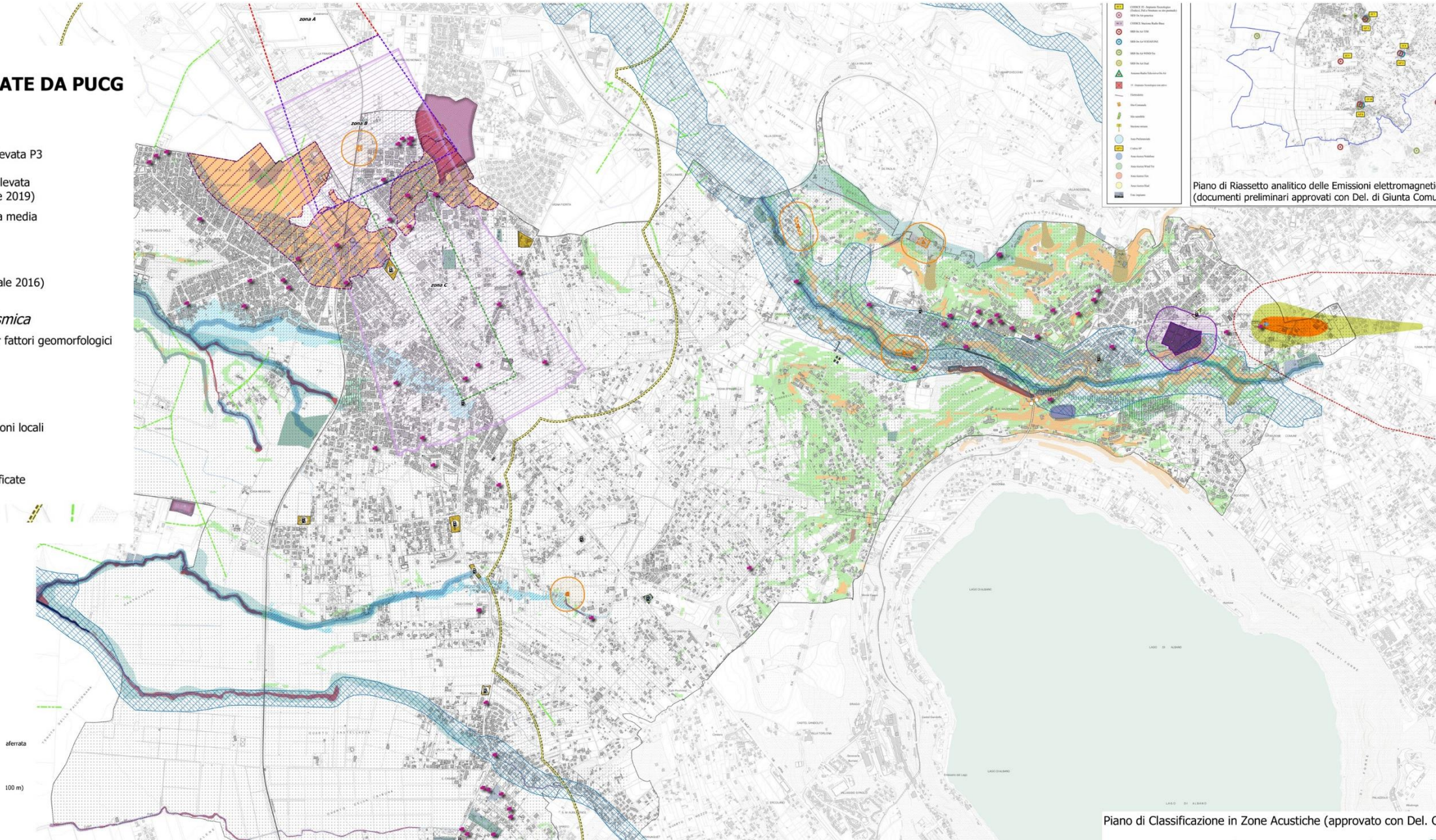
- Area di tutela assoluta
- Area di rispetto
- Area di protezione
- Zona di interdizione alla realizzazione di pozzi



G.3 Criticità e vincoli ambientali, rapp. 1:10.000

CRITICITA' INDIVIDUATE DA PUCG

- Pericolosità idraulica**
- Pericolosità idraulica molto elevata P3 da fattori geomorfologici
 - Area a pericolosità idraulica elevata (da Studio idraulico comunale 2019)
 - Aree con pericolosità idraulica media
- Pericolosità geomorfologica e sismica**
- Aree a rischio allagamento (da Piano emergenza comunale 2016)
 - Pericolosità molto elevata per fattori geomorfologici
 - Pericolosità elevata
 - Pericolosità media
 - Pericolosità sismica elevata
 - Aree suscettibili di amplificazioni locali
 - Aree morfologicamente modificate



Piano di Riassetto analitico delle Emissioni elettromagnetiche (documenti preliminari approvati con Del. di Giunta Comunale)

G.4.1 Pianificazione vigente e stato di attuazione, Dotazioni e standard urbanistici

DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE su Carta Tecnica Regionale

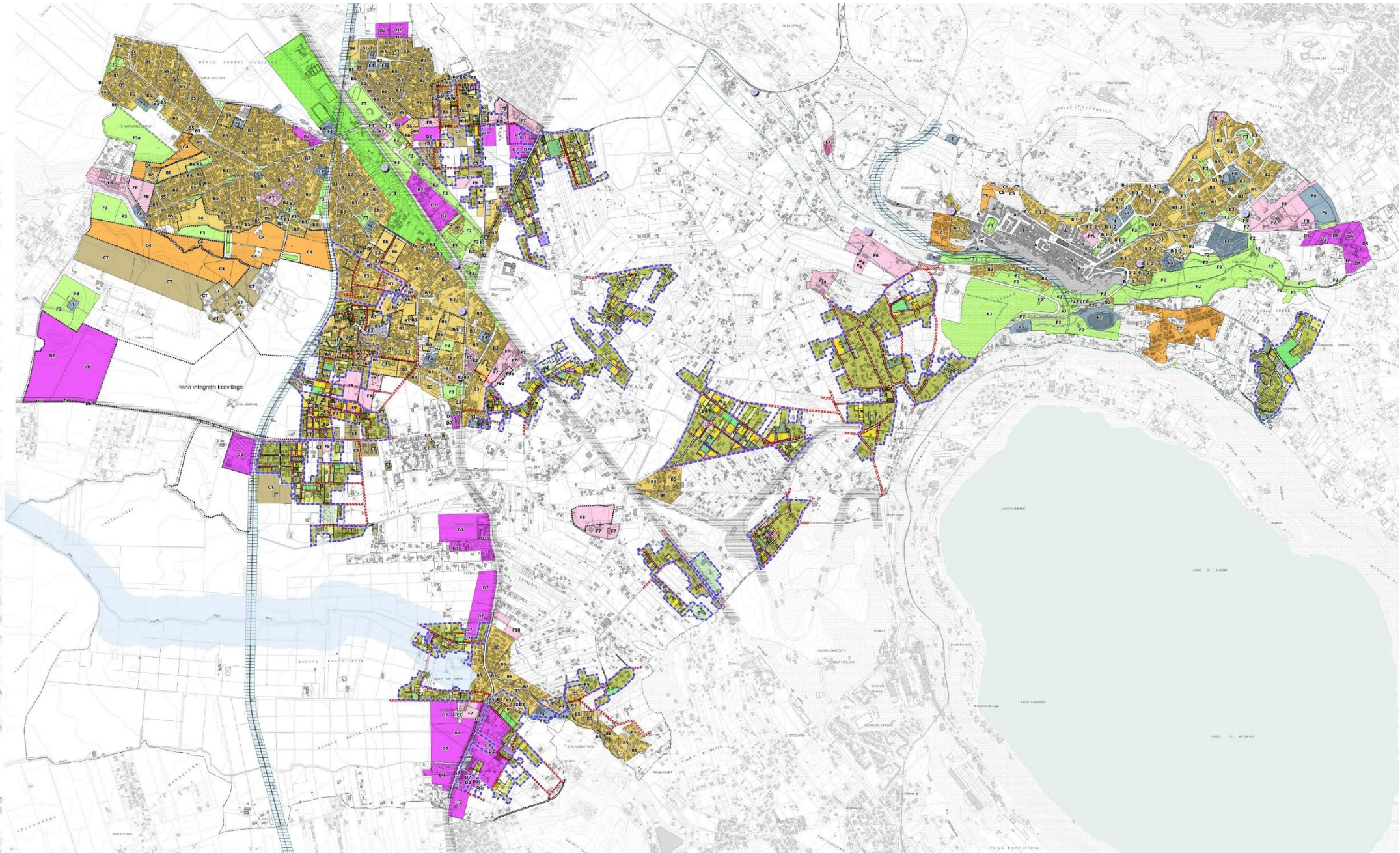
- PRG vigente - Zonizzazione**
- zona A - Centro storico
 - zone B (1-6) - Edilizia a prevalente destinazione residenziale attuale e di completamento
 - zone C (1-4) - Espansione con edilizia residenziale mista (C1 e C2: PEEP)
 - zone CT - Complessi CT per residenza di tipo turistico
 - zone D (1-7) - Zone produttive - Impianti industriali e artigianali-commerciali
 - zone E4 (Agricole L.r. 20/97)
 - zona F - Servizi ed attrezzature pubbliche
 - F1 - PARCO REGIONALE APPIA ANTICA
 - zone F2 - Parco
 - zone F3 - Verde urbano, sport, tempo libero
 - zone F4 - Servizi e attrezzature di carattere urbano
 - zone F5 Istruzione superiore
 - F6
 - F7 Servizi privati esistenti
 - F8 Servizi privati di pubblico interesse
 - F9 Destinazioni di tipo misto (impianti sportivi, piccole attività commerciali, ristorazione)
 - F10
 - RISPETTO STRADALE (30 mt)
 - ZONA rispetto ferroviario
 - Verde stradale
 - Corri d'acqua
 - DISTRIBUTORI

Aree soggette a pianificazione attuativa

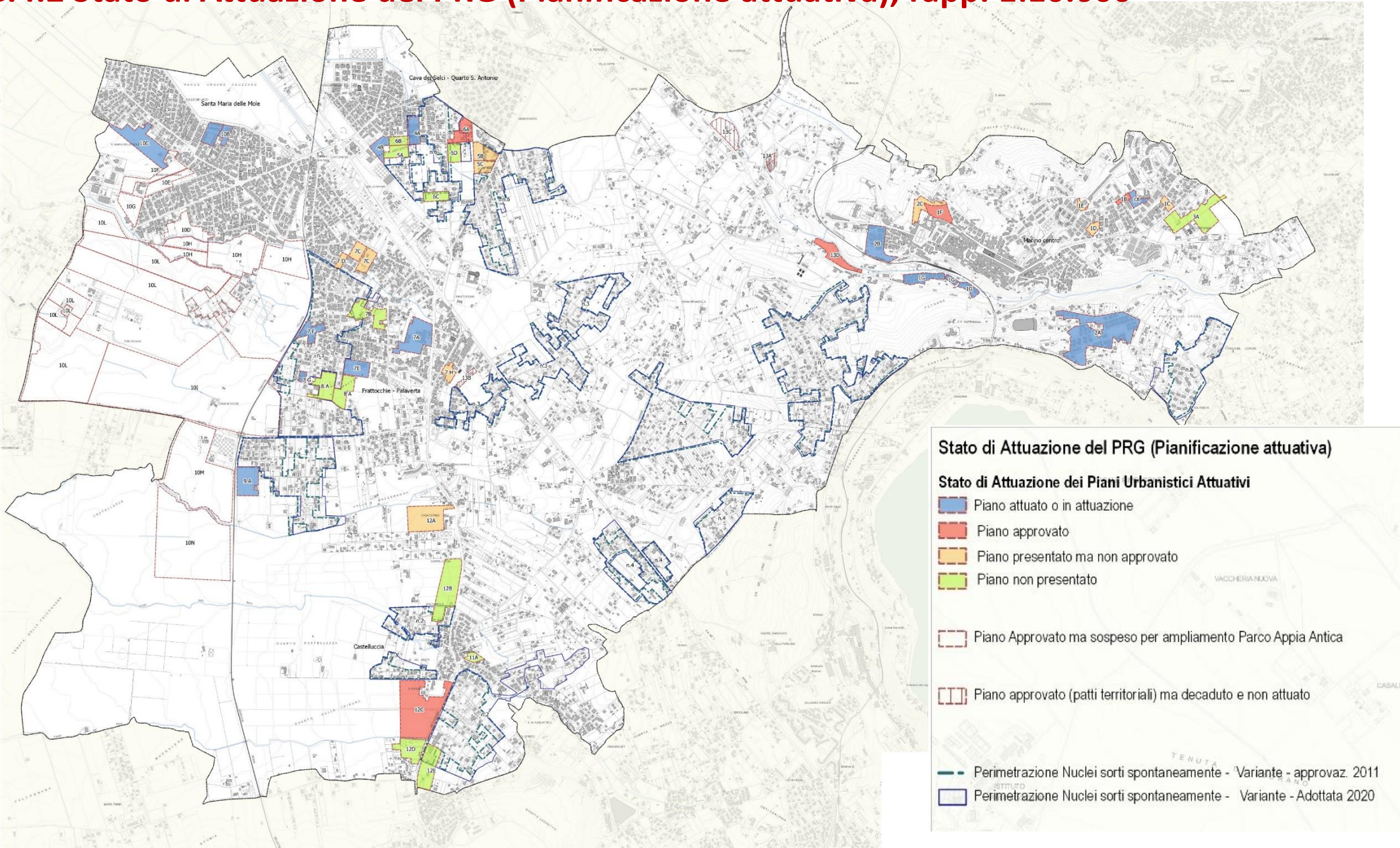
- PIUA
- Programma Integrato

VARIANTE Speciale (2011)
(ex art. 4 e 9 LR 02.04.1980 n.28,
art. 29 L. 28.02.1985 n. 47 e s.s.m.m.)

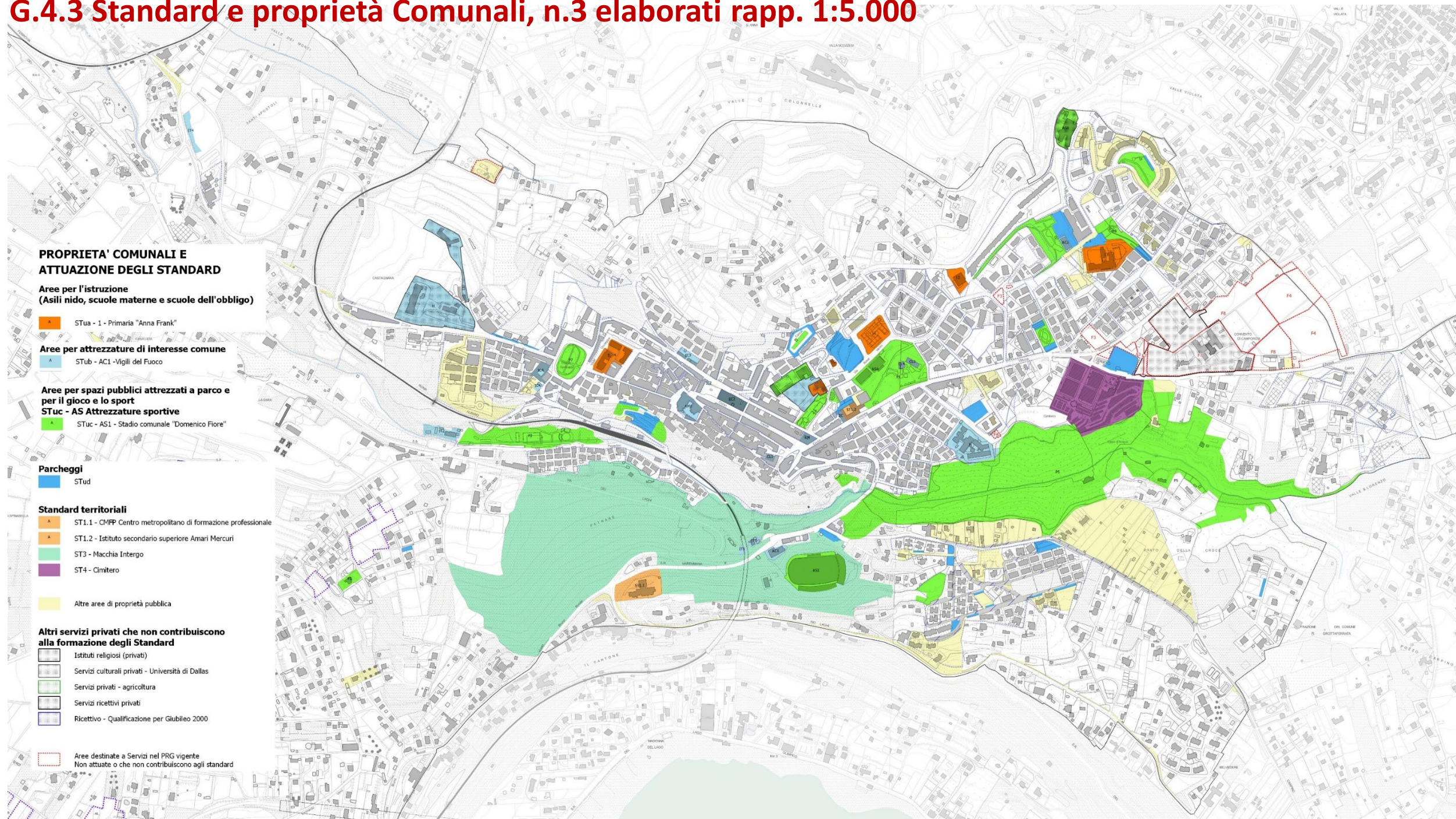
- PERIMETRO NUCLEI SPONTANEI
- Aree da attuare tramite Piano Particolareggiato
- BS1
- BS2
- BS3
- DS1
- DS2
- DS3
- F51 - verde pubblico
- F52 - verde pubblico attrezzato
- F53 - servizi pubblici
- F54 - parcheggi pubblici
- F55 - completamento attrezzature (servizi privati) e attività ricettive esistenti
- F56 - completamento impianti sportivi esistenti
- NUCLEI SPONTANEI - PIAZZE
- NUOVA VIABILITA'
- VIABILITA' DA AMPLIARE
- VIABILITA' DI PROGETTO
- VIABILITA' DI RACCORDO
- ESTERNA AI NUCLEI SPONTANEI
- USCITA/INTRA/ESISTENTE



G.4.2 Stato di Attuazione del PRG (Pianificazione attuativa), rapp. 1:10.000



G.4.3 Standard e proprietà Comunali, n.3 elaborati rapp. 1:5.000



Le quantità delle previsioni del PUCG - Residenziale

Incremento di SL e abitanti teorici definito dalle previsioni del PUCG rispetto alle previsioni del PRG vigente e rispetto alle percentuali del PTPG

- PTPG: 6.736 ab
- PRG: 5.729 ab
- PUCG: 4.332 ab

PREVISIONI RESIDENZIALE					
pregresso PRG			previsioni PUCG		
Pregresso: Residuo derivante dalle zone da sottoporre a PUA del PRG previgente			previsioni SL residenziale delle Aree di trasformazione del PUCG		
Volumetria pregressa derivante da applicazione If secondo le NTA del PRG					
previgente	376.502	mc	Acpp; Acp;Acd; Dpa	229.167	mc
SL	117.657	mq	SL	71.615	mq
abitanti teorici (100 mc/ab)	3.765	ab	Abitanti teorici	2.223	ab
pregresso derivanti dai Nuclei Variante 2011 ancora da edificare			previsioni incrementi nei Nuclei		
SL ancora da edificare (BS3e Bs2 Var 2011)			SL derivante da indici PUCG su aree libere e da completare) - Scenario 1		
	60.885	mq		65.365	mq
abitanti derivanti (100 mc/ab)	1.964	ab		2.109	ab
			SL derivante da indici PUCG su aree libere e da completare) - Scenario 2		
			21.244		
			685		
			ab		
TOTALI					
incremento SL PRG previgente			SL max residenziale PUCG Nuclei scenario 1		
	178.542	mq		136.979	mq
incremento Abitanti da previsione			incremento Abitanti da previsione - Nuclei scenario 1		
	5.729	ab		4.332	ab
			SL max residenziale PUCG Nuclei scenario 2		
			92.858		
			mq		
			incremento Abitanti da previsione - Nuclei scenario 2		
			2.909		
			ab		
incremento ab. previsti da PUCG <15% (incremento di riferimento indicato da PTPG)					
4.332 ab. < 6.736 ab.					

Le quantità delle previsioni del PUCG - Residenziale

- Volumetria esistente e abitanti teorici attuali
- Abitanti reali
- Incrementi abitanti teorici da previsioni PUCG

ESISTENTE (Edificato)			
Volumetria esistente Zone A e B	7.608.483		mc
Volumetria zone C attuate e PUA	171.107		mc
Nuclei Abusivi (parte esistente - variante 2011)	662.107		mc
<i>totale</i>	8.441.697		mc
<i>riduzione del 25%: ipotesi volumetria non residenziale</i>	2.110.424		mc
TOTALE ESISTENTE RESIDENZIALE	6.331.273		mc
ABITANTI TEORICI (125 mc/ab)	63.313		ab
ABITANTI ESISTENTI (gennaio 2021)	44.905		ab
RANGE INCREMENTI (Art. 55 PTPG)			
	<i>min 14%</i>	<i>max 18%</i>	
incremento stock abitativo	886.378	1.139.629	mc
	<i>min 15%</i>	<i>max 18%</i>	
incremento abitanti	6.736	8.083	ab
INCREMENTO ABITANTI			
incremento abitanti derivante dalle previsioni di residenziele del PUCG	4.332		
percentuale di incremento rispetto agli abitanti reali	10		

Le quantità delle previsioni del PUCG - Residenziale

- Previsioni nuove volumetrie, fabbisogni standard e dotazioni

incrementi da previsioni PUCG						
	incremento abitanti	incremento SUL residenziale	fabbisogno aree a standard DM 1444/68 relativo a incremento ab.	incremento aree per standard da cessioni in attuazione Aree o per acquisizione	aree dotazioni esistenti	tot. aree per dotazioni (esistenti+di progetto)
	<i>ab.</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
incremento abitanti Accp	328	10.178	5.910	48.466		
incremento abitanti Acp	1.193	39.659	21.468	52.818		
incremento abitanti Acd	243	7.523	4.368	2.508		
incremento abitanti nelle aree da cedere per dotazioni pubbliche con e senza compensazioni in sito - Dpa e Dpa*	460	14.255	8.277	228.492		
incremento abitatnti Nuclei	2.109	65.365	37.954	170.690		
TOTALI	4.332	136.979	77.976	502.973	745.279	1.248.252

Le quantità delle previsioni del PUCG - Residenziale

Calcoli dotazioni esistenti e dotazioni di progetto per la Verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici (sulle previsioni di residenziale)

Dotazioni esistenti				
TOTALE	Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo	Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, etc	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con l'esclusione di fasce verdi lungo le strade	Aree per parcheggi
mq	mq	mq	mq	mq
745.279	84.659	50.967	518.068	91.586

Aree per dotazioni derivanti da previsioni PUCG	
Aree di Trasformazione (Acpp, Acp, Aca, Acd) e Aree da Acquisire per dotazioni pubbliche (Dpa)	
	mq
TOTALE	502.973

Le quantità delle previsioni del PUCG - Residenziale

Calcoli fabbisogno di aree per standard urbanistici rispetto agli abitanti reali e agli abitanti teorici

abitanti attuali (istat 2021)	44.905
-------------------------------	--------

abitanti teorici (ab) (standard PTPG 100mc/ab)	63.313
--	--------

Calcolo del fabbisogno e confronto con dotazioni esistenti pro capite - CALCOLO CON ABITANTI ISTAT 2021

TOTALE			Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo			Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, etc			Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport			Aree per parcheggi		
fabbisogno complessivo 1444/68 (18 mq/ab) mq	dotazioni esistenti complessive mq	esistenti complessivo pro capite mq/ab	fabbisogno 1444/68 (4,50 mq/ab) mq	dotazioni esistenti mq	esistenti pro capite mq/ab	fabbisogno 1444/68 (2,00 mq/ab) mq	dotazioni esistenti mq	esistenti pro capite mq/ab	fabbisogno 1444/68 (9,00 mq/ab) mq	dotazioni esistenti mq	esistenti pro capite mq/ab	fabbisogno 1444/68 (2,50 mq/ab) mq	dotazioni esistenti mq	esistenti pro capite mq/ab
808.290	745.279	16,60	202.073	84.659	1,89	89.810	50.967	1,13	404.145	518.068	11,54	112.263	91.586	2,04

Calcolo del fabbisogno e confronto con dotazioni esistenti (A.1) pro capite - CALCOLO CON ABITANTI TEORICI														
1.139.629	745.279	11,77	1.139.629	84.659	1,34	1.139.629	50.967	0,80	1.139.629	518.068	8,18	1.139.629	91.586	1,45



Carenza attuale di aree per dotazioni (parcheggi, istruzione, attrezzature di interesse comune) nelle frazioni di Marino nuova, risolta dalle previsioni di PUCG

Le quantità delle previsioni del PUCG - Residenziale

Verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici (sulle previsioni di residenziale)

fabbisogno aree a standard DM 1444/68 con incremento abitanti		
	<i>ab.</i>	<i>mq</i>
abitanti attuali (istat 2021) + incremento previsioni PUCG	49.237	886.266
abitanti attuali (teorici) + incremento previsioni PUCG	67.645	1.217.606

VERIFICA SODDISFACIMENTO STANDARD	
<i>ab.</i>	<i>mq/ab</i>
1.248.252 > 886.262	25
1.248.252 > 1.217.606	18

Le quantità delle previsioni del PUCG - Residenziale

Calcolo del consumo di suolo residenziale (esistente e previsioni PUCG):
ai sensi delle direttive del PTPG, art. 57 co.3 lett.a),

ai nuovi strumenti urbanistici comunali viene chiesto di mantenere il valore di consumo di suolo residenziale, sotto il valore di 150 mq/abitante.

Il consumo di suolo residenziale totale calcolato per il PUCG è composto da:

- Superficie del suolo urbanizzato (considerando i tessuti residenziali)
- Superficie territoriale dei nuclei perimetrati in ambito rurale
- Sup. terr. Aree di Trasformazione prevalentemente residenziali del PUCG,
- Superficie porzioni destinate alla compensazione in sito delle Aree da acquisire per dotazioni

consumo di suolo residenziale				
Ambiti urbanizzati (Ambiti urbani da PUCG-DS)	Aree di trasformazione (Acpp - Acp - Acd)	aree da acquisire per dotazioni (Dpa)	Nuclei	TOTALE
mq	mq	mq	mq	
4.555.315	241.514	296.979	365.577	5.459.385

Le quantità delle previsioni del PUCG - Residenziale

Verifica consumo di suolo (esistente + previsioni) rispetto alle indicazioni del PTPG

Verifica incrementi di utilizzo del suolo residenziale in rapporto al limite posto dal PTPG	
abitanti	44.905
incremento abitanti	4.332
Tot. Abitanti	49.237
limite PTPG Art. 57	150 mq/ab.
Rapporto mq Suolo/n.Abitanti	111

Le quantità delle previsioni del PUCG - il dimensionamento produttivo

Tabella riassuntiva delle aree produttive presenti
(corrispondenti con gli Ambiti delle Disposizioni Strutturali)

Ambiti per attività produttive esistenti		
SIGLA elab. P.2	ubicazione	Sup. terr.
		mq
Up.1	Divino amore	37.672
Up.2	Cava dei Selci	19.520
Up.4	Appia nuova	29.253
Up.3	Nettunense	45.016
Up.5	Marino - Capo d'acqua	70.812
TOTALE		202.273

Le quantità delle previsioni del PUCG - il dimensionamento produttivo

Tabella riassuntiva delle aree produttive di previsione del PUCG

Aree di completamento per attività e servizi - Aca				
codice	Denominazione	St - Superficie territoriale	SL per attività	Sup. da cedere
		mq	mq	mq
Aca.1	Castelluccia - Nettunense 1	83.970	29.390	25.191
Aca.2	Castellucci - Nettunense 2	23.736	8.308	7.121
Aca.3	Castelluccia Nettunense sud	16.941	5.929	5.082
Aca.4	Quarto S. Anonio 1	10.901	3.815	3.815
Aca.5	Quarto S. Anonio 2	20.907	7.317	6.272
	tot.	156.455	54.759	47.482

Le previsioni per nuove attività legate a servizi e commercio del PUCG sono concentrate tra le **Aree di completamento prevalentemente per attività** (Aca) e **Aree di completamento dei margini urbani** (Acp):

- attuazione indiretta (derivanti da previsioni pregresse del PRG previgente non attuate, per zone produttive le Aca e per residenziali o per servizi privati le Acp)

Le quantità delle previsioni del PUCG - il dimensionamento produttivo

Tabella riassuntiva delle aree produttive di previsione del PUCG

Aree di completamento per attività e servizi - Aca				
codice	Denominazione	St - Superficie territoriale	SL per attività	Sup. da cedere
		mq	mq	mq
Aca.1	Castelluccia - Nettunense 1	83.970	29.390	25.191
Aca.2	Castellucci - Nettunense 2	23.736	8.308	7.121
Aca.3	Castelluccia Nettunense sud	16.941	5.929	5.082
Aca.4	Quarto S. Anonio 1	10.901	3.815	3.815
Aca.5	Quarto S. Anonio 2	20.907	7.317	6.272
	tot.	156.455	54.759	47.482

Destinazioni d’uso ammesse : produttivo, artigianale, terziario, servizi, commerciale, + possibilità di prevedere una piccola quota di residenziale (max 10% della SL)

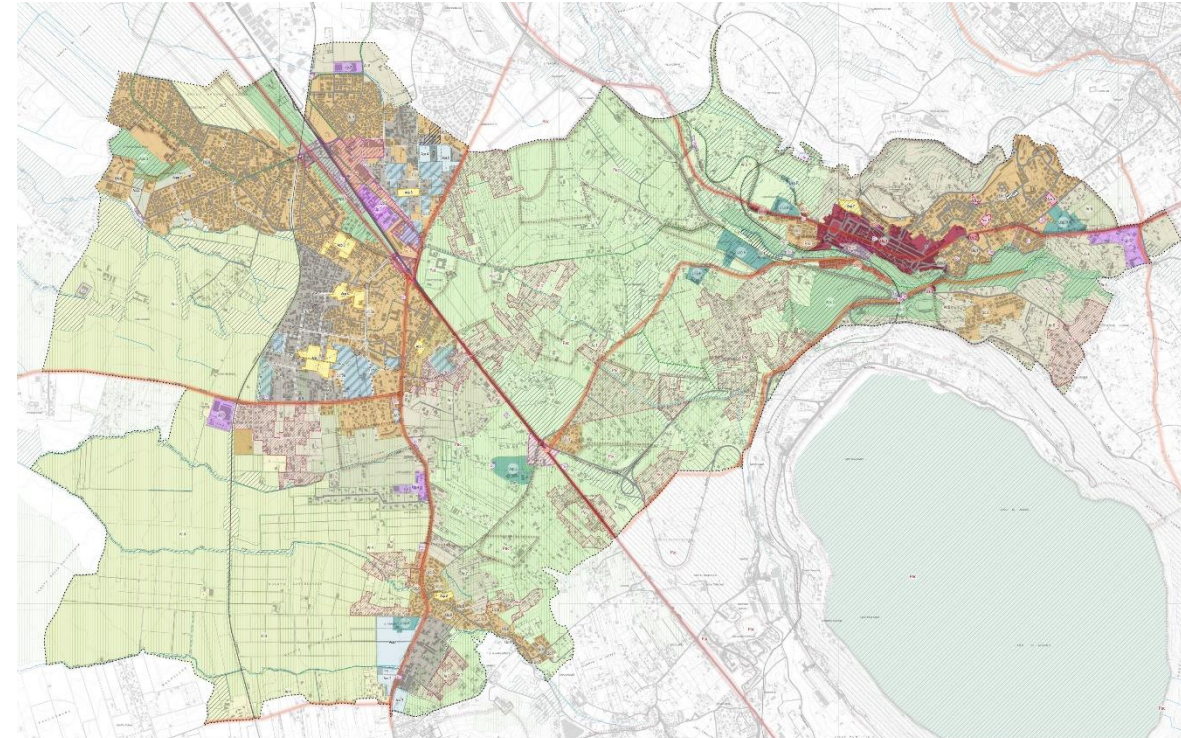
Le aree (localizzate tra Castelluccia e Quarto S. Antonio), interessano una Superficie territoriale totale di 156,455 mq e producono una **Superficie Lorda di 54.759 mq**. La superficie che viene **ceduta per standard** equivale a un totale di **46.937 mq**.

Modalità e criteri per le osservazioni

In generale le osservazioni devono essere pertinenti e portare contributi conoscitivi, interpretativi e propositivi per migliorare il PUCG adottato.

E' comunque da esplicitare che in generale sono ammissibili le osservazioni che hanno per oggetto la zonizzazione e la normativa del PUCG adottato e i contenuti degli relativi elaborati; non sono ammissibili quelle che hanno per oggetto la disciplina del PRG in vigore.

Le osservazioni potranno riguardare le finalità generali e l'impostazione del PUCG, ma anche suggerire specifiche modifiche, riferite ad aree circoscritte, ovvero segnalare errori cartografici, con l'intento finale di contribuire al miglioramento dello strumento urbanistico adottato.



Modalità e criteri per le osservazioni

Modulo per presentazione osservazioni al PUCG

<https://www.comune.marino.rm.gov.it/aree-tematiche/piano-urbanistico-comunale-generale-pucg>



COMUNE DI MARINO
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE
[mail: protocollo@pec.comune.marino.rm.it](mailto:protocollo@pec.comune.marino.rm.it)

MODULO PRESENTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI / **al PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE**

DATI ANAGRAFICI

Il/La sottoscritto/a _____ nato a _____ (Prov. _____)

il _____ Codice Fiscale _____

Residente nel Comune di _____ (Prov. _____)

Via/Piazza _____ n. civico _____

Località _____ C.A.P. _____

Tel. n. ° _____ indirizzo e-mail o pec _____ in qualità di:

☐ Proprietario;

☐ Privato Cittadino;

☐ Tecnico Libero Professionista;

☐ Tecnico Libero Professionista incaricato da _____ (allegare
[delega](#) del soggetto che incarica);

☐ Legale Rappresentante della Società (ente, associazione, ordine professionale,
[comitato, ecc.](#)): _____

☐ Altro _____

Vista la documentazione relativa al Piano Urbanistico Comunale Generale adottato con ~~con~~ Deliberazione del
Consiglio Comunale n.47 del 18/08/2021, presenta le seguenti osservazioni agli elaborati del PUG:

Campi da compilare

- Elaborato/i oggetto dell'osservazione
- Identificazione urbanistica e catastale dell'area/fabbricato oggetto di osservazione (distinguendo tra PUCG/DS e PUCG/DP)
- Osservazione alle NTA del PUCG, specificando e motivando la proposta di modifica
- Osservazione grafica, indicando la proposta di modifica e motivandola
- Documentazione da allegare:
 - ✓ Documentazione Catastale con la localizzazione dell'area/fabbricato interessato;
 - ✓ Dichiarazioni sostitutive, rese ai sensi dei vigenti dispositivi di legge, attestanti il titolo del/i proponente/i (proprietario, affittuario, ecc...);
 - ✓ Documentazione fotografica se necessaria (estratti aerofotogrammetrici con individuazione/localizzazione dell'area oggetto dell'osservazione o repertorio fotografico relativo allo stato di fatto degli immobili, ecc...)
 - ✓ Altro

Modalità e criteri per le osservazioni

Criteri di ammissibilità delle osservazioni al PUCG/Disposizioni Strutturali

SONO AMMISSIBILI:

1. le osservazioni che hanno per oggetto l'articolazione in Ambiti territoriali e la zonizzazione/classificazione delle Componenti strutturali e le rispettive discipline contenute nella normativa del PUCG/DS adottato, salvo quanto specificato ai successivi punti;
2. le osservazioni che hanno per oggetto la puntualizzazione e la migliore definizione del limite tra gli Abiti territoriali, della individuazione delle Componenti strutturali, in particolare di interesse storico-culturale;
3. le osservazioni, opportunamente documentate (cartografie, ortofoto, fotografie, ecc), che richiedano la ridefinizione delle aree boscate e delle altre invarianti naturalistico-ambientali ai sensi della legislazione vigente in materia.

NON SONO AMMISSIBILI:

4. le osservazioni puntuali che interessano previsioni ricadenti nello Spazio rurale o nello Spazio Urbano, ovvero nei rispettivi Ambiti, la definizione della cui disciplina urbanistica specifica è stabilita nelle Disposizioni Programmatiche del PUCG; sono ammissibili osservazioni pertinenti al livello strategico-strutturale di pianificazione del territorio comunale proprio del PUCG/DS;
5. le osservazioni che hanno per oggetto le previsioni o i contenuti di strumenti sovraordinati che hanno immediata ricaduta nelle cartografie e nei contenuti del PUCG/DS;
6. nell'ambito delle osservazioni al PUCG/DS, le osservazioni sul Rapporto Ambientale e sulla Sintesi non Tecnica della VAS; le osservazioni per la VAS sono oggetto della contestuale procedura partecipativa di pubblicazione e possibile presentazione di specifiche osservazioni.

Criteri di accoglimento delle osservazioni al PUCG/Disposizioni Strutturali

Purché in coerenza col dimensionamento e con i principi di equità, di qualità e di sostenibilità assunti dal PUCG/DS e in particolare con gli obiettivi e finalità ivi definiti, **sono valutabili ai fini del loro eventuale accoglimento:**

1. le osservazioni che hanno come oggetto la sostenibilità delle scelte strategiche di Piano e un equilibrato sviluppo del territorio;
2. le osservazioni che evidenziano uno stato di fatto o di diritto dei luoghi in contrasto con le previsioni di PUCG/DS (appartenenza a Ambiti territoriali e/o Componenti strutturali, classificazione, localizzazione, limiti, ecc) e chiedono la modifica/precisazione di tali classificazioni e dei relativi perimetri;
3. le osservazioni che apportano ulteriori elementi di conoscenza del territorio, con particolare riferimento per elementi che possono costituire una precisazione o integrazione delle Componenti strutturali;
4. le osservazioni tendenti al miglioramento del corpo normativo del PUCG/DS (in questo caso non sono accoglibili le osservazioni che chiedono di “chiarire meglio”; per le osservazioni alle NTA si chiede di indicare articolo e comma oggetto dell'osservazione, di esprimere il problema e di proporre una possibile soluzione).

Modalità e criteri per le osservazioni

Criteri di ammissibilità delle osservazioni al PUCG/Disposizioni Programmatiche

SONO AMMISSIBILI:

1. le osservazioni che hanno per oggetto la zonizzazione/classificazione delle Componenti di PUCG/DP, riportata negli elaborati grafici, e la rispettiva disciplina urbanistica contenuta nella normativa del PUCG/DP adottato, salvo quanto specificato ai successivi punti;
2. le osservazioni che hanno per oggetto la puntualizzazione e la migliore definizione dei limiti/perimetri delle Componenti dello Spazio rurale, Spazio urbano e dei Sistemi che costituiscono le previsioni del PUCG/DP;
3. le osservazioni che hanno per oggetto la programmazione della attuazione delle previsioni del PUG/P adottato;

NON SONO AMMISSIBILI:

4. le osservazioni che hanno per oggetto le previsioni o i contenuti di strumenti sovraordinati che hanno immediata ricaduta nelle cartografie e nei contenuti del PUCG/DP;
5. nell'ambito delle osservazioni al PUG/P, le osservazioni sul Rapporto Ambientale e sulla Sintesi non Tecnica della VAS; le osservazioni per la VAS sono oggetto della contestuale procedura partecipativa di pubblicazione e possibile presentazione di specifiche osservazioni.

Criteri di accoglimento delle osservazioni al PUCG/Disposizioni Programmatiche

Purché in coerenza con l'assetto territoriale e con il dimensionamento complessivo assunti dal PUCG/DS, con l'assetto fisico-funzionale disciplinato e programmato dal PUCG/DP, e con le determinazioni della VAS, **sono valutabili ai fini del loro eventuale accoglimento:**

1. le osservazioni che hanno per finalità la puntualizzazione e migliore definizione dei limiti/perimetri delle diverse zonizzazioni (Spazi, Sistemi e Componenti) del PUCG/DP adottato, anche con riferimento alle previsioni urbanistiche previgenti;
2. le osservazioni che evidenziano uno stato di fatto o di diritto dei luoghi in contrasto con le previsioni di PUCG/DP (classificazione, localizzazione, funzioni, limiti catastali, ecc) e chiedono la modifica/precisazione di Componente, all'interno o meno del medesimo Spazio o Sistema e delle relative Componenti in cui ricadono;
3. le osservazioni che, in coerenza con gli intenti dell'Amministrazione per la formazione del PUCG/DP adottato, hanno come oggetto la programmazione della attuazione delle previsioni del PUCG/DP adottato, che sono finalizzate a migliorare la sostenibilità e l'equilibrato sviluppo dei contenuti previsionali del PUCG/DP;
4. le osservazioni finalizzate a proporre interventi di riqualificazione e rigenerazione degli insediamenti esistenti, in conformità con la disciplina del PUCG/DP e del PUCG/DS, non già previste dal PUCG adottato;
5. le osservazioni finalizzate ad approfondire progettualmente le previsioni di trasformazione urbanistica del PUCG/DP adottato e ad avviare la partecipazione e concertazione con i soggetti attuatori proponenti ai fini dell'attuazione di dette previsioni, ai sensi delle procedure definite nelle NTA del PUCG;
6. le osservazioni tendenti al miglioramento del corpo normativo del PUCG/DP (Norme Tecniche d'Attuazione, elab. P.5). (per le osservazioni alle NTA si chiede di indicare articolo e comma oggetto dell'osservazione, di esprimere il problema e di proporre una possibile soluzione).

In generale sono da ritenersi non accoglibili:

1. le osservazioni non pertinenti il livello di pianificazione programmatico;
2. le osservazioni relative alle previsioni disciplinate dagli strumenti urbanistici attuativi richiamati e/o confermati dal PUCG/DP adottato, in quanto non pertinenti;
3. le osservazioni che comportano un dimensionamento e/o utilizzo di suolo superiore a quello previsto nel PUCG adottato.

Modalità e criteri per le osservazioni

Modulo per presentazione osservazioni alla VAS

<https://www.comune.marino.rm.gov.it/aree-tematiche/piano-urbanistico-comunale-generale-pucg>



COMUNE DI MARINO
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE
mail: protocollo@pec.comune.marino.rm.it

MODULO PRESENTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

Alla documentazione relativa alla VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

DATI ANAGRAFICI

Il/La sottoscritto/a _____ nato a _____ (Prov. ____)

il _____ Codice Fiscale _____

Residente nel Comune di _____ (Prov. ____)

Via/Piazza _____ n. civico _____

Località _____ C.A.P. _____

Tel. n. ° _____ indirizzo e-mail o pec _____ in qualità di:

☐ Proprietario;

☐ Privato Cittadino;

☐ Tecnico Libero Professionista;

☐ Tecnico Libero Professionista incaricato da _____ (allegare delega del soggetto che incarica);

☐ Legale Rappresentante della Società (ente, associazione, ordine professionale, comitato, ecc...); _____

☐ Altro _____

Vista la documentazione relativa al Piano Urbanistico Comunale Generale e quella relativa alla Valutazione Ambientale Strategica, adottate con Deliberazione del Consiglio Comunale n.47 del 18/08/2021, presenta le seguenti osservazioni agli elaborati della VAS:

Campi da compilare

- Elaborato/i della VAS oggetto dell'osservazione
- Oggetto dell'osservazione con motivazione
- Eventuale documentazione allegata

Criteri di ammissibilità delle osservazioni alla VAS

1. sono ammissibili le osservazioni sul Rapporto Ambientale e sulla Sintesi non Tecnica della VAS;
2. sono ammissibili le osservazioni che hanno come oggetto una integrazione e migliore definizione dei contenuti ambientali degli elaborati VAS e più in generale tutte quelle che contribuiscono all'elevazione della sensibilità ambientale e alla salvaguardia delle risorse non rinnovabili.