

# COMUNE di CAPENA



## *Redazione della Variante Generale al PRG Vigente*

### PROGETTAZIONE ed ELABORAZIONE

**Ing. Paolo Colarossi**

via Luca della Robbia, 35  
00153 Roma, tel./fax 06.97610248,  
e-mail: [coffice@fastwebnet.it](mailto:coffice@fastwebnet.it)



arch. Francesco Colarossi  
arch. Giovanna Saracino  
arch. Luisa Saracino

DATA

**GIUGNO 2015**

SCALA

-

NOME FILE

rel Di\_03.doc

**D.i.03**

**DOCUMENTO DI INDIRIZZO PER LA VARIANTE GENERALE AL PRG  
RELAZIONE**

***INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DELLA  
VARIANTE GENERALE AL PRG DI  
CAPENA***

**RELAZIONE**

## **SOMMARIO:**

- 1. PREMESSA
- 2. PRINCIPI, METODI E OBIETTIVI PER LA VARIANTE GENERALE AL PRG DI CAPENA

*2.1. Generalità*

*2.2. Un metodo: l'Urbanistica della piccola dimensione e gli scenari progettuali*

*2.3. I principi di base per la redazione di un Prg*

- 3. LA PROPOSTA SPECIFICA PER LA VARIANTE GENERALE AL PRG DI CAPENA

*3.1. Schema di assetto e schema degli interventi per Capena e il suo territorio*

*3.2. Assetto del territorio di Capena*

*3.3. Assetto della città esistente*

- 4. LE QUANTITA' DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG
- 5. UN METODO PER L'ELABORAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG: GLI SCENARI PROGETTUALI
- 6. LINEE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG E PER LA MANUTENZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

- *7. APPENDICE: Regole procedurali per il controllo della qualità degli interventi urbanistici ed edilizi nel Comune di Capena*

- **PREMESSA:**

In data 13.09.2013, con D.C.C. n. 35 il Comune di Capena ha adottato il Documento Preliminare di Indirizzo (DPI) per il PUCG (Art. 32 L.R. 38/99).

In data 12.03.2014 si è svolta la Conferenza di Pianificazione convocata dal Sindaco di Capena (Art. 32 L.R. 38/99).

In data 18.02.2014 è stato trasmesso alla Regione il Rapporto Preliminare della procedura VAS.

In data 08.04.2014 sono state trasmesse al Comune di Capena dalla Regione Lazio le osservazioni sul DPI.

In data 10.04.2014 sono state trasmesse al Comune di Capena dalla Provincia di Roma le osservazioni sul DPI.

In data 13.05.2014 sono state trasmesse al Comune di Capena le osservazioni dalla Regione Lazio sul Rapporto Preliminare della Procedura VAS.

In data 14.05.2014 è stato trasmesso via e-mail, alla Provincia di Roma, alla Regione Lazio e al Comune di Capena, dal progettista del PUCG ing. Paolo Colarossi il documento "Notazioni sulle osservazioni specifiche al DPI di Capena" in risposta alle osservazioni sul DPI prodotte dalla Provincia di Roma; detto documento è stato trasmesso poi dal Comune di Capena alla Regione Lazio e alla Provincia di Roma.

Con la L.R. n. 10 del 10.11.2014 la Regione Lazio ha apportato una modifica all'art. 66 della L.R. n. 38/99, in base alla quale modifica i Comuni possono optare, per l'adozione e approvazione degli strumenti urbanistici, tra la procedura prevista dalla L.R. 38/99 e la procedura della previgente L. 1150/42 (vale a dire adottare una variante generale al Prg vigente).

Con le elezioni Comunali del 2014 è subentrata una nuova Amministrazione del Comune di Capena

L'attuale Amministrazione comunale di Capena intende avvalersi della opzione relativa alla procedura 1150/42.

Tutto ciò premesso, tenendo conto delle osservazioni al DPI effettuate dalla Provincia di Roma e dalla Regione Lazio, delle

“Notazioni sulle osservazioni” effettuate dal progettista del Piano ing. Paolo Colarossi, degli indirizzi per le politiche urbane e territoriali della nuova Amministrazione del Comune di Capena, indirizzi discussi con lo stesso progettista, e infine della volontà dell’Amministrazione di avvalersi della procedura della L. 1150/42, si è ritenuto necessario, in accordo con l’Amministrazione comunale, di elaborare un documento di sintesi che rimodulasse, pur nel quadro del DPI adottato, gli indirizzi per la redazione della Variante generale al Prg del Comune di Capena.

Pertanto con il presente documento (“*Indirizzi per la redazione della Variante generale al Prg di Capena*”), e con gli elaborati grafici Tav. D.i. 01 (“*Schema di assetto generale del territorio*”) e Tav D.i. 02 (“*Schema degli interventi per l’assetto urbano*”) che ne fanno parte integrante, vengono proposti gli indirizzi che si intende seguire nella elaborazione della Variante generale al Prg di Capena.

Come già detto per il DPI, anche gli elaborati grafici allegati alla presente relazione non hanno alcun valore conformativo nei confronti delle proprietà private, in quanto sono solo degli schemi o meglio degli scenari con mero valore di indirizzo per l’elaborazione della Variante generale.

Pertanto in sede di elaborazione della stessa Variante e a seguito dei necessari approfondimenti di dettaglio, potranno aversi modifiche e precisazioni rispetto alle indicazioni contenute nella presente relazione e nelle suddette Tavv D.i. 01 e D.i. 02.

- PRINCIPI, METODI E OBIETTIVI PER LA VARIANTE GENERALE AL PRG DI CAPENA

### *2.1. Generalità*

Vengono qui riproposti sinteticamente i principi, i metodi e gli obiettivi generali assunti nella redazione del Documento Preliminare di Indirizzo e che si ritiene dovranno presiedere anche alla redazione della Variante.

Preliminarmente ad ogni discorso o proposta da fare a proposito della pianificazione del futuro assetto di un’area urbana e del suo territorio occorre prendere atto ed essere consapevoli che nel corso della seconda metà del XX° secolo è avvenuta una trasformazione epocale del territorio e delle città italiane, in termini quantitativi e qualitativi.

Sul piano quantitativo, sono significative le cifre che descrivono la crescita del patrimonio abitativo in Italia nel corso del xx° secolo (dati ISTAT- 2011):

- nel 1919:	3.893.567 abitazioni
- nel 1945:	6.598.536
- nel 2001:	27.291.993
- nel 2011:	31.208.161

Dunque nella seconda metà del XX° secolo e fino ad oggi, a partire dal 1945, in Italia sono state costruite 24.609.625 abitazioni. Va inoltre evidenziato che nel 2013 gli immobili a destinazione non residenziale sono circa altrettanti

Sul piano qualitativo, non si può non essere consapevoli che si tratta di una trasformazione che ha prodotto profondi effetti negativi sulla qualità urbana e del territorio, soprattutto per le condizioni di un buon abitare.

Sono sotto gli occhi e nelle esperienze di tutti, ogni giorno, uno svariato campionario di quegli effetti: inquinamento, traffico, nuove edificazioni spesso di nessuna qualità architettonica, distruzione di paesaggi, spreco di suolo, carenza di spazi pubblici adeguati, ....

La decisione di una collettività di operare per pianificare il suo futuro attraverso un Piano Urbanistico va collocata necessariamente all'interno di questo quadro.

Nella situazione attuale deve essere assunto un obiettivo primario e fondamentale: recuperare qualità dell'abitare, le condizioni per un buon abitare. Obiettivo che può essere perseguito individuando e mettendo in campo politiche urbane e interventi sullo spazio abitato che costruiscano le condizioni minime necessarie a soddisfare quelle devono essere considerate quattro esigenze primarie di ogni abitante: accoglienza, socialità, urbanità, bellezza nello spazio urbano e territoriale.

Esigenze dell'accoglienza: poter godere in tranquillità e sicurezza dell'uso dello spazio urbano, del contatto tra il nostro corpo e le buone qualità del mondo fisico: aria, luce, colori, ombra e sole, materie e materiali, paesaggi; quelle dell'urbanità: poter godere dell'uso di attrezzature e servizi di adeguato livello, locale e urbano; quelle della socialità: poter godere di spazi nei quali sia possibile e piacevole l'incontro con altri abitanti; quelle dell'estetica, quando sia possibile godere di spazi urbani dotati anche delle qualità della bellezza.

Il concetto di abitare implica il sentimento dell'appartenenza a un luogo "concreto", come tale individuabile, riconoscibile nella sua estensione; e perciò di dimensioni che siano "comprensibili", vale a dire misurabili (a misura d'uomo) almeno nella immagine mentale degli abitanti di quel luogo. Il che può tradursi nella ulteriore

esigenza che le quattro condizioni sopra dette trovino soddisfazioni nell'ambito di spazi urbani di piccola dimensione, misurabili e godibili anche attraverso la loro percorribilità a piedi.

L'obiettivo di soddisfare alle quattro esigenze primarie comprende e contiene il principio irrinunciabile della sostenibilità. E infatti il principio della sostenibilità può essere articolato nelle quattro dimensioni della sostenibilità ambientale, sostenibilità sociale, sostenibilità economica, sostenibilità estetica.

Il principio della sostenibilità può essere definito in termini concreti nella individuazione delle primarie operazioni da mettere in campo per attuare una strategia complessiva per i prossimi anni fondata sulla riqualificazione e miglioramento dell'esistente.

E l'oggetto primario della riqualificazione e del miglioramento deve essere il paesaggio nelle diverse forme e specificazioni: paesaggio naturale, paesaggio urbano storico, paesaggio urbano delle periferie, paesaggio dell'edificazione diffusa, paesaggio agricolo, ecc. Il paesaggio infatti altro non è che la sintesi delle attività umane e della forma che queste si danno e danno alla città e al territorio nelle sue varie parti e declinazioni (vedi, a questo proposito, la Convenzione Europea sul Paesaggio, 2000).

- *Un metodo: l'urbanistica della piccola dimensione e gli scenari progettuali*

Prima di entrare nello specifico dei contenuti della Variante generale al Prg di Capena, vanno premessi alcuni indirizzi a proposito degli strumenti da utilizzare per operare e sulla necessità di innovazioni concettuali e procedurali da introdurre nella strumentazione urbanistica.

Infatti va ricordato che il Piano regolatore generale nasce ed è sempre stato utilizzato come strumento per governare ("regolare") l'espansione urbana.

E che tali sono perciò le tecniche urbanistiche che lo hanno sempre contraddistinto: la Zonizzazione funzionale (o Disciplina degli usi del suolo) e le Norme Tecniche di Attuazione.

Tecniche poco adatte, o comunque non sufficienti o adeguate, alle operazioni di riqualificazione e miglioramento dell'esistente.

Nella attuale situazione delle città e del territorio occorrerebbe mettere in campo una strumentazione adatta all'esistente basata su una "Urbanistica della piccola dimensione".

Infatti un piano, per essere anche strumento di riqualificazione, richiede di lavorare su una scala (una dimensione) che è nello stesso tempo concettuale e fisica: la piccola dimensione, appunto. Lavorare alla scala della piccola dimensione significa dare attenzione



e spazio ai dettagli: il che significa dare attenzione e spazio ai luoghi, nelle loro specifiche realtà, caratterizzazioni e diversità. Solo dando attenzione e spazio ai luoghi è possibile lavorare per ottenere il soddisfacimento delle esigenze di accoglienza, di socialità di urbanità e di bellezza.

L'urbanistica della piccola dimensione comporta, e anzi richiede, di utilizzare come tecniche per il progetto, accanto ai contenuti e alle tecniche tradizionali più o meno innovate (zonizzazione e regole, standard e viabilità), anche schemi di assetto, scenari progettuali e linee guida per l'attuazione degli schemi e degli scenari.

Gli schemi di assetto possono essere definiti in generale come una rappresentazione grafica sintetica del sistema di interventi urbanistici che definiscono la struttura primaria di un assetto proposto per un territorio e per le sue aree urbane.

Gli scenari progettuali rappresentano e descrivono le caratteristiche principali dei diversi interventi urbanistici che compongono il sistema strutturante (la struttura territoriale o urbana primaria)

Gli scenari progettuali (scenari-progetto) sono sondaggi progettuali preliminari al processo di produzione di progetti urbanistici veri e propri (con le tradizionali tecniche della zonizzazione e delle norme e regole) e servono come prima verifica di fattibilità (morfologica, funzionale, economica, sociale-partecipativa) e a dare consapevolezza, visione e senso alle tecniche urbanistiche.

Gli scenari progettuali, sono utili, anzi indispensabili, anche perché costituiscono il materiale base per l'elaborazione di linee guida per l'attuazione degli schemi e degli stessi scenari.

Le linee guida sono indicazioni non prescrittive per la redazione dei progetti urbanistici e contengono indicazioni relative a strumenti urbanistici da utilizzare, procedure, regole morfologiche di assetto, tipi edilizi, qualità architettoniche e energetiche degli edifici ecc.

Le linee guida sono uno strumento di grande utilità per le Amministrazioni comunali come strumenti di controllo e valutazione, anche estetica, del progetto stesso da parte delle stesse Amministrazioni, ma ancora prima come indirizzi per il lavoro dei progettisti.

- *I principi di base per la redazione di un Prg*

Quanto detto permette di riassumere e chiarire in termini generali cosa significa e cosa comporta, nel quadro di una nuova pianificazione, il perseguimento delle quattro dimensioni della

sostenibilità e la soddisfazione delle quattro esigenze per un buon abitare per il territorio e la città.

Possono individuarsi, in generale, i seguenti cinque principi di base per la redazione di un Prg (o di una Variante generale):

- aprire una fase qualitativa della organizzazione territoriale del comune, per cui il nuovo piano dovrebbe essere prevalentemente un piano di riqualificazione, salvaguardia e valorizzazione del paesaggio territoriale e urbano
- ottenere un sostanziale contenimento del nuovo sviluppo, minimizzando nuove occupazioni di suolo o, per meglio dire, privilegiando un consumo sostenibile del territorio
- caratterizzare le operazioni di riqualificazione urbana prevalentemente attraverso la riqualificazione e il miglioramento dello spazio pubblico esistente o la creazione di nuovi spazi pubblici, in entrambi i casi a prevalente uso pedonale, e della dotazione di servizi e attrezzature pubbliche e private
- utilizzare strumenti e modalità di attuazione che permettano nello stesso tempo di massimizzare i vantaggi per la collettività e di minimizzare il ricorso a risorse pubbliche per sostenere i costi di intervento sugli spazi pubblici, attrezzature e servizi pubblici
- perseguire la condivisione delle scelte sul futuro attraverso la partecipazione dei cittadini e la concertazione con associazioni e operatori

Tra i cinque principi, quello prioritario e condizionante è quello del contenimento, o della minimizzazione, del consumo di territorio che viene effettuato attraverso l'edificazione. O, come detto, del consumo sostenibile di territorio

Questo indirizzo può concretizzarsi operativamente individuando due criteri di base che possono essere seguiti, in particolare per i nuovi interventi residenziali: criterio della qualità delle quantità edilizie e criterio della localizzazione in contiguità o ai margini delle aree già edificate.

Il criterio della qualità delle quantità comporta che il dimensionamento delle nuove quantità residenziali sia effettuato sulla base delle valutazioni delle necessità della costruzione di nuovi spazi pubblici servizi e infrastrutture per la viabilità (o dell'adeguamento di spazi, servizi o viabilità esistenti) per il miglioramento delle qualità dell'abitare, e della determinazione delle quantità edilizie necessarie come compensazioni per ottenere la costruzione o l'adeguamento a spese dei privati operatori. Ne

consegue pertanto che ogni intervento di nuova edificazione (le quantità) dovrà essere giustificato sulla base delle necessità di miglioramento delle qualità dell'abitare attraverso opere pubbliche (le qualità).

Il criterio della localizzazione delle nuove quantità edilizie residenziali in contiguità o ai margini di aree già edificate è stato individuato in quanto evita ulteriore frammentazione dell'edificato urbano, ma anche perché permette la realizzazione di spazi pubblici attrezzature e servizi, altrimenti non attuabili, utilizzabili dagli abitanti già insediati. Vale a dire che l'edificazione ai margini ha come obiettivo primario il miglioramento dell'urbanizzato esistente.

Localizzazioni non contigue e non ai margini dell'edificato potranno essere ammesse solo per attrezzature o servizi di scala urbana o sovra-urbana. In questi casi i criteri di localizzazione dovranno essere originati dall'obiettivo fondamentale della migliore qualità funzionale dell'intervento e del paesaggio del territorio e della città.

Non potranno, comunque (e sia per localizzazioni residenziali che per attrezzature e servizi), essere ammesse trasformazioni edilizie nei seguenti casi:

- Tutte le aree per le quali la inedificabilità è prevista da vincoli sovraordinati o non rimovibili: Piano Territoriale, Piano Paesistico, Piano di Bacino, aree di interesse archeologico, fasce laterali stradali, fasce laterali alla ferrovia, vincolo cimiteriale, ecc..
- Tutte le aree con problemi di rischio idro-geologico o sismico non ricadenti nelle precedenti.
- Tutte le aree con pendenze superiori al 15-20 %. Motivi: evitare eccessivi sbancamenti o movimenti di terra, paesaggi con alti muri di sostegno, viabilità di complicata realizzazione.

### 3. INDIRIZZI SPECIFICI PER LA VARIANTE GENERALE AL PRG DI CAPENA

Nella formazione della proposta del DPI adottato dal Comune di Capena si è proceduto, seguendo i principi e i metodi generali sopra enunciati, con l'elaborazione di uno schema di assetto per il territorio e con la specificazione degli interventi urbanistici componenti lo schema.

A seguito dell'esame, da parte della Provincia di Roma e della regione Lazio, del DPI adottato, degli approfondimenti di

conseguenza operati e dei confronti avuti con la nuova Amministrazione di Capena, sono state apportate, allo schema di assetto redatto per il Documento Preliminare di Indirizzo, alcune modifiche e integrazioni. Tali modifiche e integrazioni seguono comunque i principi e gli obiettivi generali prima esposti.

### 3.1. *Schema di assetto e Schema degli interventi per Capena e il suo territorio (tav. D.i. 01 e tav. D.i. 02)*

Le Tav. D.i. 01 ("*Schema di assetto generale del territorio*") e Tav D.i. 02 ("*Schema degli interventi per l'assetto urbano*") rappresentano l'ipotesi proposta per l'assetto del territorio di Capena e che sarà sviluppata nella elaborazione della Variante generale al Prg.

Si ribadisce che nelle tavole vengono proposti i contenuti strutturali che sono quelli ritenuti prioritari da perseguire per la qualità del futuro assetto del territorio nel suo insieme e delle parti già urbanizzate del territorio di Capena; non vengono pertanto rappresentati gli interventi minori che comunque saranno contenuti nell'ambito della redazione della Variante genarle.

Qui di seguito vengono trattate prima, nel paragrafo 3.2., le proposte per l'assetto complessivo del territorio del Comune di Capena (con particolare riferimento alla Tav D.i 01) e nel paragrafo 3.3. le proposte relative alla riqualificazione urbana (riqualificazione delle aree urbanizzate esistenti, con particolare riferimento alla Tav D.i. 02).

### 3.2. *Assetto del territorio di Capena*

Una delle risorse diffuse del territorio di Capena di grande rilievo è la bellezza del paesaggio del suo territorio.

Bellezza che è caratterizzata dalla qualità del paesaggio agricolo e dalla struttura e collocazione orografica del territorio, che permette quasi ovunque il godimento di ampi panorami sulla valle del Tevere e sui monti circostanti.

Pertanto l'assetto futuro del territorio non urbanizzato sarà perseguito attraverso cinque linee di intervento strategiche (o "progetti di territorio"):

- progetto "Salvaguardia del paesaggio di Capena"
- progetto "Parco archeologico-agricolo di Civitucola"
- progetto "Parco agricolo del Tevere di Capena"
- progetto "Intorno del Lucus Feroniae"

- progetto “I giardini di Capena”

a) Progetto “Salvaguardia del paesaggio di Capena”

Da attuare anzitutto indirettamente, tramite una politica di consumo sostenibile del suolo e della localizzazione delle nuove edificazioni in immediata prossimità delle aree già urbanizzate (vedi nel successivo paragrafo 3.3.).

Direttamente, il progetto si baserà su Norme specifiche per la salvaguardia e valorizzazione delle aree agricole. Verranno sottoposte al regime di salvaguardia tutte le aree non comprese nei sistemi urbani esistenti e non impegnate dagli interventi di nuova edificazione (vedi ancora paragrafo 3.3.).

Sul Progetto Salvaguardia si dovrebbe puntare anche per incentivare e favorire la qualificazione dell’attività agricola.

Anche ai fini del progetto “Salvaguardia del paesaggio di Capena”, nella elaborazione del Prg, saranno individuati, nelle zone definite come agricole (zone E), nell’attuale vigente Prg, tutti quei nuclei residenziali che di fatto hanno realizzato una evidente trasformazione da zona agricola a zona residenziale.

Tali nuclei, per i quali non sarà prevista la realizzazione di nuovo edifici, saranno trattati nella variante al Prg come “Nuclei residenziali in area agricola” e sottoposti a regime urbanistico di zone sature.

b) Progetto “Parco archeologico-agricolo di Civitucola”

Comprendente tutta la parte nord del territorio del Comune. Parte importante del Parco, anche ai fini della sua gestione, sarà costituita dai terreni di proprietà dell’Università agricola di Capena. Il Progetto dovrà prevedere la creazione di ingressi, la sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, l’attrezzamento dei percorsi con piccole aree di sosta, segnaletica, informazione)

c) Progetto “Parco agricolo del Tevere di Capena”

Il Parco del Tevere sarà caratterizzato da ingressi nei quali saranno localizzate attrezzature; da viali alberati (con piantumazioni lungo la viabilità rurale già esistente); dai laghetti per la pesca (da qualificare e potenziare) già esistenti e dei quali uno già in attività, posti al centro della pianura; da una splendida passeggiata pedonale lungo la riva del Tevere: Passeggiata delle Rive; da un attracco per sport remiero; da piccole attrezzature per la ristorazione.

e) Progetto “Intorno del Lucus Feroniae”

Per l’elaborazione e l’attuazione di questo progetto occorrerà istituire un tavolo di concertazione con la Sovrintendenza

Archeologica. Per quanto riguarda le competenze del Comune, potranno essere studiate ipotesi di un percorso "lungo recinzione", all'esterno, con piccole aree attrezzate e uno dei Giardini di Capena.

f) Progetto "I Giardini di Capena".

Il Progetto "I Giardini di Capena" si integra con i tre precedenti progetti: anche i giardini danno qualità al territorio con la bellezza delle piante e con le piccole attrezzature che possono contenere.

Il progetto prevede di localizzare piccoli giardini pubblici in punti strategici del Comune, come ingressi o riferimenti per le parti più qualificate del territorio.

Ognuno dei Giardini sarà dotato di parcheggio, area per lo stare e area per pic-nic. Si prevede, inoltre, la possibilità di realizzare una piccola attrezzatura per la ristorazione in struttura di legno, con l'obiettivo di incentivare, da parte dei privati proprietari delle aree, la realizzazione delle attrezzature stesse e con l'obbligo di affidare la manutenzione del Giardino al concessionario dell'attrezzatura.

I Giardini saranno attuati tramite concertazione con i proprietari delle aree.

I Giardini di Capena costituiranno un sistema di luoghi attrezzati per godere del paesaggio del territorio di Capena, offerti prioritariamente agli abitanti del Comune, ma anche come offerta per un turismo giornaliero.

I giardini individuati sono:

- *Giardino del Campo sportivo*  
(in prossimità del campo di calcio, con attrezzature per lo sport libero)
- *Giardino di Civitucola*  
(all'interno del Parco archeologico-rurale di Civitucola, all'ingresso della strada di accesso all'area, con funzione di ingresso ai percorsi pedonali, informazione, parcheggio e area attrezzata per stare)
- *Giardino di Selvotta*  
(all'interno del quartiere, nell'area destinata a verde pubblico dal Prg vigente)
- *Giardino del fontanile*  
(lungo la via Monte Cecchitto, intorno al fontanile esistente; l'area è in parte già di proprietà comunale)
- *Giardino delle Capannelle*  
(in area di proprietà comunale in affaccio sul fosso e compreso nel sistema dei quartieri Scoranello – Santa Marta; vedi successivo paragrafo 4.2.)
- *Giardino di Scoranello*

(progetto di vivaio e verde attrezzato all'ingresso della via di Scoranello dalla via Tiberina e compreso nel sistema dei quartieri Scoranello – Santa Marta)

- *Giardino Archeologico della Tiberina*  
(nell'area dei nuovi ritrovamenti archeologici lungo la via Tiberina, anche con il ruolo di spazio pubblico che segna l'ingresso al territorio di Capena sulla Tiberina)
- *Giardino dei Laghetti*  
(all'innesto sulla via Tiberina della strada che, attraversando l'autostrada sul nuovo ponte, porta ai laghetti in prossimità del Tevere)
- *Giardini del Tevere*  
(distribuiti all'interno del Parco del Tevere di Capena, in particolare in prossimità delle rive del Tevere e lungo la passeggiata delle rive)
- *Giardino di Scorano*  
(in prossimità dell'ingresso della strada Località Scorano che porta al Tevere)
- *Giardino del Lucus*  
(in prossimità dell'Area Archeologica del Lucus Feroniae)

### 3.3. Assetto della città esistente

Per quanto riguarda le aree già urbanizzate (la città esistente) i contenuti della proposta possono essere riassunti in quattro indirizzi che dovrebbero essere perseguiti nella formazione della Variante generale:

- miglioramento delle condizioni dell'abitare nelle aree urbanizzate esistenti (*miglioramento della qualità dell'abitare*)
- qualità urbana producibile con le risorse ricavabili dalle quantità di nuova edificazione (*la qualità della quantità*): spazi pubblici di relazione, servizi e attrezzature (*la qualità urbana è anche una piazza o un giardino*)
- qualità urbana prodotta da attrezzature urbane di scala urbana o sovracomunale (*la qualità dell'urbanità*)
- predisposizione delle condizioni per uno sviluppo economico del Comune attraverso interventi di riqualificazione delle attività produttive presenti e l'individuazione di aree per la localizzazione di nuove attività (*miglioramento della qualità dell'economia locale*)

Con il primo punto (*Miglioramento delle condizioni dell'abitare nelle aree urbanizzate esistenti*) si traggono le conseguenze, per quanto riguarda le proposte per il futuro assetto di Capena, dalla constatazione della situazione attuale dell'assetto del territorio, nel

quale sono riscontrabili, oltre l'area del centro urbano (centro storico e aree urbane consolidate contigue) una serie di aree urbanizzate, formate prevalentemente da edilizia residenziale sgranata (la città dei frammenti urbani), anche di origine spontanea, e che sono caratterizzate da bassa qualità urbana in quanto carenti di quegli spazi pubblici di relazione, di servizi e attrezzature che producono un adeguato livello di urbanità e che permettono di definire adeguati livelli di qualità dell'abitare. Va sottolineato che i bassi livelli di qualità urbana interessano la grande maggioranza degli abitanti del Comune, in parte nella città consolidata e nei quartieri di Pastinacci, Monte Cecchitto, Selvotta, Rosetole, Colle del Fagiano, Scoranello.

Si assume pertanto come una prima priorità per la variante generale la riqualificazione urbana dell'esistente.

La priorità di questo primo punto riguarda ovviamente anche il Centro antico e la città consolidata.

Per la città consolidata (la città di recente costruzione) il progetto riguarderà primariamente la riqualificazione di spazi pubblici.

Con il secondo punto (*Priorità alla qualità urbana - spazi pubblici di relazione, servizi e attrezzature - producibile con le quantità di nuova edificazione*) si propone che per migliorare la situazione attuale della qualità urbana occorrerebbe comunque definire le quantità delle nuove edificazioni prioritariamente in funzione delle risorse private che possono prodursi ai fini della realizzazione di servizi, attrezzature e spazi pubblici.

Si assume lo spazio pubblico come principale fattore di qualificazione urbana e si intende dare priorità a tutti quegli interventi che possono produrre nuovi spazi pubblici di relazione, attrezzature e servizi per la riqualificazione delle aree urbanizzate esistenti che ne sono carenti o prive, o anche interventi che possano produrre adeguamenti o nuove realizzazioni di tratti di viabilità.

Con il terzo punto (*qualità urbana prodotta da attrezzature urbane di scala urbana o sovracomunale*) la variante generale al Prg intende promuovere il potenziamento dell'attrezzatura urbana di scala sovracomunale nel territorio del Comune.

Con il quarto punto (miglioramento della qualità dell'economia locale), si intendono promuovere le condizioni per la localizzazione di nuove attività produttive nell'ambito del territorio comunale e del miglioramento delle attività agricole. Si tratta di interventi e proposte che possano migliorare il grado di sostenibilità economica di Capena.

Pertanto l'assetto futuro del territorio non urbanizzato sarà



perseguito attraverso sei linee di intervento primarie (o "progetti primari"):

- progetto "Attrezzature sovracomunali"
- progetto "Centro storico"
- progetto "Quartieri" (Centri di quartiere, Margini dei quartieri e Sistemi di quartieri)
- progetto "Rete verde"
- progetto "Viale della Tiberina"
- progetto "Aree produttive"

### ***Progetto "Attrezzature sovracomunali"***

Le attrezzature sovracomunali con le quali si intende potenziare il ruolo del Comune nell'area del Tevere nord sono del tipo: attrezzature per il tempo libero, per lo sport, per la ricettività, per la cultura, per la promozione e vendita dei prodotti agricoli dell'area, ecc.

Vengono individuate quattro aree, tutte localizzate in luoghi rilevanti e strategici per l'assetto complessivo del territorio comunale:

- area lungo Tiberina, che può integrarsi e creare sinergie con le attrezzature commerciali già presenti e in via di realizzazione; l'area potrebbe preferenzialmente essere destinata a attrezzature per il tempo libero o comunque per servizi pubblici o privati di interesse generale; il complesso di queste attrezzature si propone per un ruolo di ingresso altamente qualificato per il territorio comunale;
- area presso il Lucus Feroniae, che si propone come area attrezzata per lo sport, anche con valenza ricettiva; il complesso di quest'area, con l'area archeologica e con il parco circostante può costituire un qualificato ingresso al territorio comunale;
- area località Scorano, di proprietà comunale, che si propone per attrezzature ricettive o sportive o comunque per servizi pubblici o privati di interesse generale, e costituisce un importante ingresso al futuro Parco Agricolo del Tevere di Capena;
- area località Monte le Mole, che può accogliere diversi tipi di attrezzature, e costituire una centralità formale e funzionale per il Sistema urbano di mezzo.

I tipi di attrezzature individuate come preferenziali non escludono le altre possibili che saranno comunque elencate, per ciascuna delle quattro aree, nelle Norme Tecniche di Attuazione della variante generale al Prg.

### ***Progetto "Centro storico"***

Per il Centro storico saranno definiti interventi per la ristrutturazione e rimodulazione del traffico e della sosta auto, per riqualificazione degli spazi pubblici, per l'evidenziazione degli ingressi, per l'arredo urbano, per la segnaletica, e saranno fornite, nelle NTA della variante generale al Prg, regole e linee-guida per gli interventi edilizi.

In generale saranno studiati tutti i provvedimenti e interventi utili o necessari per una riqualificazione del centro storico e delle sue adiacenze come una delle emergenze del territorio comunale.

### ***Progetto "Quartieri" (Centri di quartiere, Margini di quartiere e Sistemi di quartieri)***

Il progetto "Quartieri" comprende interventi di costruzione o potenziamento di Centri di quartiere, di Margini dei quartieri, e di costruzione di Sistemi di quartieri

Nel corso dell'elaborazione del DPI adottato, primariamente è stata effettuata una lettura della morfologia urbana sull'intero territorio comunale al fine di individuare i diversi "quartieri".

Sono stati individuati come principali quartieri:

- Centro storico
- Città consolidata
- Pastinacci
- Portularo
- Campo sportivo-
- Monte Cecchitto
- Selvotta
- Rosetole-
- Scoranello
- Bivio - Santa Marta
- Colle del Fagiano

Successivamente si è proceduto con l'individuazione di "Sistemi di

quartieri" (vedi appresso), costituiti da aggregazioni di più quartieri (salvo il caso del quartiere Colle del Fagiano), all'interno dei quali localizzare gli interventi nei quali concentrare spazi pubblici, servizi e attrezzature (interventi che vengono denominati: "centri di quartiere" o "margini di quartiere")

#### *Centri di quartiere e piazze*

Come detto, per ognuno dei sistemi di quartieri individuati, sono previsti uno o più "centri di quartiere" costruiti attorno a piccole piazze e/o giardini. Si tratta di piccoli nuclei di residenza, oltre ai servizi e attrezzature, che dovrebbero produrre quell'effetto di "centro di quartiere" che potrebbe caratterizzare i diversi sistemi di quartieri, e qualificarne l'immagine e rafforzarne l'identità.

La piazza è concepita come il "centro del centro di quartiere", cuore di un buon abitare, spazio riconoscibile e distintivo di ognuno dei quartieri, luogo di incontro e di riferimento per gli abitanti non solo del quartiere, ma di tutta Capena.

I criteri che sono stati seguiti per le localizzazioni dei centri di quartiere (e delle relative "piazze") sono:

- caratteri del sito; in particolare: accessibilità diretta da strade esistenti, visibilità dell'area (visibilità e facile accessibilità della piazza anche in relazione al ruolo di ognuna delle piazze come luogo di riferimento per tutti gli abitanti di Capena), acclività entro il 15%, panoramicità dell'area (paesaggio come una delle risorse di Capena)
- disponibilità di aree libere di opportune dimensioni e opportunamente localizzate rispetto all'area urbanizzata, o ad aree contigue, per accogliere un "centro di quartiere" (criteri della dimensione, della contiguità o della centralità).
- presenza di spazi pubblici, servizi o attrezzature già esistenti e da riqualificare e/o potenziare
- distanze massime dell'ordine di 500 – 800 metri (circa 10-15 minuti a piedi) da percorrere per raggiungere, dai punti più lontani del quartiere, il centro di quartiere.

Per ognuno dei quartieri le piazze da realizzare sono concepite come spazi coronati da edifici di nuova costruzione residenziali di due piani con annesso giardino privato, o da filari di alberi. Negli spazi-piazza delimitati dagli edifici o dalle alberature sarà prevista la possibile edificazione di piccole attrezzature commerciali o per la ristorazione o per piccoli uffici, il tutto a un piano; il posizionamento e gli allineamenti e i materiali degli edifici, così come anche alcune regole architettoniche, saranno indirizzati e normati da linee-guida

per la progettazione e l'attuazione delle singole piazze.

Gli spazi-piazza, di dimensioni contenute (orientativamente intorno ai 2.000-3.000 mq), potranno essere realizzati o come piazza tradizionale pavimentata (morfologia minerale prevalente) o come piazza-giardino (morfologia vegetale prevalente) o adottando entrambe le morfologie.

Nei quartieri Centro Storico e Città consolidata tre piazze sono già esistenti, anche se da riqualificare: Piazza del Popolo, Piazza 2 agosto, Piazza S. Luca.

Nel quartiere Città consolidata sono inoltre individuate due "Piazze di ingresso" (piazza San Marco e piazza Mattatoio) che saranno caratterizzate dalla presenza di attrezzature tecnologiche e da edifici a un piano per la ristorazione, commercio piccoli uffici o attrezzature di interesse pubblico.

I centri di quartiere e i relativi spazi-piazza individuati nello schema degli interventi per l'assetto urbano (Tav D.i. 02) sono:

- *piazza Ingresso San Marco*
- *piazza Ingresso Mattatoio*
- *piazza del Popolo, piazza S. Luca, piazza 2 agosto (piazze già esistenti da riqualificare)*
- *piazza Europa*
- *piazza-giardino Monte le Mole*
- *piazza Monte Cecchitto*
- *piazza Selvotta*
- *piazza Scoranello alto (prevista nel PrInt in attuazione)*
- *piazza Osteria*
- *piazza Santa Marta*
- *piazza Colle del Fagiano*

Nell'ambito delle NTA della Variante generale verranno date linee guida morfologiche e funzionali per l'attuazione di ciascuno dei centri di quartiere individuati.

### *Marginature*

Il progetto "Quartieri" individua inoltre, come detto, gli interventi di "Marginatura" che hanno il ruolo di compattare e rafforzare i margini edilizi di alcuni quartieri in affaccio sulla campagna. Le marginature comprendono viali e passeggiate qualificate da adeguato arredo urbano e bordati da allineamenti di edifici

residenziali di due piani.

Con gli interventi di marginatura si intendono realizzare linee di attestamento dell'edificato, da non superare nel futuro con ulteriori edificazioni, con l'obiettivo del miglioramento del paesaggio urbano e della protezione e godimento del paesaggio agricolo.

Gli interventi di marginatura individuati nello schema sono:

- via degli Ulivi
- piazza Europa nord
- viale Campo sportivo
- viale Monte Cecchitto
- Selvotta
- viale Rosetole
- strada Provinciale - Scoranello

Gli interventi di marginatura sono di due tipi.

Il primo tipo è costituito da una fascia di profondità di circa 50-60 m., definita dalla profondità dei lotti edificabili (con tipologie di villini mono o bi-familiari a due piani) e alla quale si aggiunge (compresa nei 60 metri) la larghezza di un viale di margine che permetterà di segnare il limite dell'edificazione verso le aree agricole contigue e di accedere agli edifici disposti in allineamento lungo il viale stesso.

Lungo i viali saranno localizzati i parcheggi pubblici da standard e quando non accompagnati dalla previsione della localizzazione di un Giardino di Capena, anche le aree da standard per verde e servizi, in forma di giardini lineari.

I viali come già detto, dovranno segnare un limite invalicabile per ulteriori edificazioni e proteggere così le aree agricole contigue, e costituire delle passeggiate panoramiche e ciclabili attrezzate con sedute e illuminazione.

Rientrano in questo tipo di marginatura viale Campo sportivo, viale Monte Cecchitto e viale Rosetole.

Il secondo tipo di marginatura è costituito sempre da una fascia di lotti edificabili a villini, ma l'attuazione della marginatura è legata alla realizzazione di percorsi veicolari (nuovi o da adeguare), di percorsi pedonali di collegamento con quartieri vicini, o di aree di verde pubblico.

Rientrano in questo secondo tipo di marginatura via degli Ulivi, via

delle Piane, piazza Europa nord, Selvotta e strada Provinciale-Scoranello

La marginatura (doppia) di via degli Ulivi prevede l'acquisizione di un'area da parte del Comune e la realizzazione di un Giardino Pubblico. In questo caso le marginature sono in affaccio sul Giardino Pubblico.

La marginatura di Piazza Europa nord dovrà permettere l'intervento di adeguamento della viabilità di collegamento con la strada provinciale di fondovalle 11b, collegamento che potrà alleggerire il traffico di attraversamento su Piazza Europa.

La marginatura di viale Campo sportivo prevede la realizzazione di una connessione veicolare e con passeggiata panoramica di bordo con vista verso la valle del Tevere; sono previste connessioni con via Le Cese che permetterà agli abitanti delle residenze intorno al Campo Sportivo di accedere facilmente alla piazza Monte Cecchitto.

La marginatura di viale Monte Cecchitto permette la realizzazione di un giardino pubblico lineare (verde, alberature, posti di seduta, illuminazione, arredi vari) lungo la via Monte Cecchitto e la realizzazione della passeggiata panoramica in affaccio sull'area agricola e sulla valle del Tevere.

La marginatura di via Selvotta permetterà il completamento e l'innesto di un tronco di viabilità locale del quartiere (via attualmente a fondo cieco) sulla via di Monte Cecchitto e l'adeguamento della viabilità interna del quartiere Selvotta.

La marginatura di viale Rosetole permetterà di realizzare una viabilità locale di margine quartiere con innesto sulla via Provinciale, migliorando così l'accessibilità al quartiere che attualmente ha un solo ingresso dalla stessa via Maleranca su via Rosetole.

La marginatura strada Provinciale-Scoranello permetterà la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di connessione tra il quartiere Rosetole e la piazza Scoranello (già realizzata).

All'interno degli interventi per i "Centri di quartiere" o delle "Marginature" si prevede che siano ammessi anche edifici per la ricettività, che saranno regolati da apposite norme tecniche, anche morfologiche (allineamenti, max lunghezza dei prospetti, localizzazione dei parcheggi pertinenziali, ecc.) e con la possibilità di limitati accorpamenti di quantità edilizie e altre regole morfologiche

e piccoli incentivi di premi di SUL.

All'interno degli interventi di marginatura saranno previste anche quote di edilizia sociale.

Nell'ambito delle NTA della Variante generale verranno date linee guida morfologiche e funzionali per l'attuazione di ciascuna delle marginature individuate.

### *Sistemi di quartieri*

L'individuazione dei quartieri, così come la localizzazione dei centri di quartiere costituisce il presupposto per un riordino complessivo del complesso delle aree urbanizzate principali del Comune di Capena ed in particolare delle situazioni di frammentazione e di debole funzionalità, immagine riconoscibile e identità.

Si è proceduto, perciò, alla proposta di formare sistemi di quartieri attraverso interventi di riconnessione (e qualificazione delle stesse connessioni come viali alberati attrezzati) dei diversi centri di quartiere tra loro.

I sistemi di quartieri sono stati individuati adottando i seguenti due criteri di lettura morfologica:

- riconoscibilità del sistema per caratteristiche della morfologia urbana (leggibilità dell'individualità dell'impianto urbano) e territoriale (orografia, idrografia, uso del suolo, panorami)
- contiguità tra quartieri diversi e opportunità e potenzialità di connessione tra loro per formare un unico sistema; la contiguità permette agli abitanti di un quartiere del sistema di poter accedere facilmente (e agevolmente per la vicinanza) ai centri degli altri quartieri del sistema.

Sono stati individuati, sulla base di detti criteri, tre sistemi formati da più quartieri, ben distinti tra loro e che articolano in modo riconoscibile la struttura abitativa e funzionale dell'edificato di Capena:

- Sistema Centro storico – città consolidata (sistema di collina)
- Sistema Monte Cecchitto – Rosetole (sistema di mezzo)
- Sistema Scoranello – Santa Marta (sistema di fondo valle)

Ai tre sistemi se ne aggiunge un quarto, formato dal solo quartiere di Colle del Fajano.

### *Sistema Centro Storico – Città Consolidata (sistema di collina)*

Il sistema si struttura attorno alle tre piazze del Popolo, San Luca e 2 agosto, alle strade che le collegano e al nuovo Giardino Pubblico previsto contiguo alla via degli Ulivi.

Va prevista una riqualificazione della Piazza San Luca (riordino della sosta auto) e della Piazza 2 agosto, con un progetto di riqualificazione completo.

In particolare questa ultima piazza ha l'opportunità di essere inserita in un sistema di spazi pubblici che dalla piazza stessa, con l'eliminazione dell'attuale parcheggio, la realizzazione di un collegamento con la sottostante area del parcheggio (da riqualificare con un percorso alberato attrezzato con posti seduta e altri arredi), arrivi, tramite un percorso alberato lungo la strada esistente, fino al futuro Giardino Pubblico contiguo alla via degli Ulivi.

Il sistema è caratterizzato anche da due aree di ingresso alla città (piazza San Marco e piazza Mattatoio) che svolgeranno un ruolo di informazione e di presentazione delle caratteristiche della città, anche attraverso, come detto tecnologie appropriate. Sulle due piazze saranno previsti anche attrezzature e servizi di interesse pubblico.

Fa parte di questo sistema anche il quartiere Pastinacci, anche se non sufficientemente connesso con il sistema primario degli spazi pubblici e dei servizi dei quartieri Centro storico e città consolidata.

Il centro del quartiere di Pastinacci sarà sviluppato attorno alla attuale Piazza Europa, utilizzando le aree ancora libere da edificazione e riqualificando il giardino pubblico esistente.

La piazza è in posizione centrale e tale da essere facilmente raggiungibile dalle residenze distribuite nell'area.

Completamenti edilizi potranno trovare localizzazione lungo il viale che dal sottovia della ferrovia porta nella stessa piazza.

### *Sistema Monte Cecchitto – Rosetole (sistema di mezzo)*

Il sistema è costituito da due parti. La parte primaria è formata dai quartieri del campo sportivo, di Rosetole, di Selvotta e di Monte Cecchitto.

I centri di questi quartieri (le piazze Monte Cecchitto, Rosetole e Selvotta) sono collegati tra loro da viali alberati accompagnati da percorsi ciclopedonali, che in parte seguono strade già esistenti (la provinciale di Capena) e in parte sono di nuova costruzione come bordo delle marginature del Campo sportivo e di Monte Cecchitto. I viali e i percorsi formano un anello panoramico e che racchiude un'area agricola di grande interesse paesaggistico.

Completamenti edilizi potranno essere localizzati nell'ambito della



piazza Rosetole.

La seconda parte di questo sistema, collegata all'anello, è formata dall'area destinata ad attrezzature e servizi di interesse sovracomunale del Monte le Mole, dove è localizzata la piazza-giardino omonima.

Si prevede inoltre una riqualificazione della via di Monte Cecchitto con alberature, verde e arredi, utilizzando le fasce di terreno di proprietà pubblica che la bordano.

#### *Sistema Scoranello – Santa Marta (sistema di valle)*

Si tratta di un sistema complesso che connette tra loro due realtà diverse: la parte bassa dell'insediamento residenziale lungo la via di Scoranello e il sistema via Tiberina e la via a quella parallela e compresa nel tratto tra il bivio per Capena e la Piazza prevista di fronte alla Chiesa di Santa Marta (Piazza Santa Marta). Questa nuova piazza, in prossimità della quale sono previste residenze e qualche piccola attrezzatura non residenziale, è collegata, dalla parallela alla Tiberina che sarà trasformata in viale alberato, con la stazione Cotral e con un piccolo giardino pubblico sull'area di proprietà comunale.

Il viale alberato sarà bordato, nel lato verso il fosso, da un parco pubblico.

Un ponte pedonale potrà, dal giardino, scavalcare il fossato, e collegare così alla piazza Santa Marta la nuova piazza dell'Osteria aperta sulla via di Scoranello.

#### *Sistema Colle del Fagiano.*

La nuova piazza si colloca in prossimità della Strada Provinciale 51b, e sarà costituita da due parti: una che permetterà l'accesso dalla quota della strada provinciale alla quota superiore del giardino delimitato per tre quarti dalla via Giro dei Pini. In entrambe le parti sono previste piccole attrezzature di servizio.

Alle spalle del giardino sono localizzati i villini residenziali necessari alle compensazioni.

Nel sistema è prevista inoltre la realizzazione di una piccola piazza-giardino, in prossimità dell'area archeologica.

### ***Progetto "Rete verde"***

I tre sistemi sono collegati tra loro da percorsi ciclopedonali alberati. Questi percorsi, i percorsi che connettono tra loro i centri di quartiere, le piazze dei centri di quartiere, formano la rete verde del sistema urbano del comune di Capena.

### ***Progetto “Viale della Tiberina”***

Il progetto “Viale della Tiberina” si propone, tramite l’ammissibilità di ristrutturazioni edilizie per destinazioni non residenziali con limitati premi di cubatura, di realizzare, in margine alla via Tiberina, nel tratto di lotto interessato dalla ristrutturazione, di parti di percorso pedonale arredato secondo regole unitarie per tutto il tratto della stessa Tiberina. Le regole saranno definite nell’ambito delle NTA della Variante generale al Prg.

Le modalità di attuazione del Progetto Viale della Tiberina, che in parte potrà essere realizzato per singoli tratti, riguarderanno provvedimenti di moderazione del traffico, costruzione di marciapiedi, piantumazioni arboree, pavimentazioni, arredi, parcheggi, piccoli luoghi dello stare.

Condizione necessaria e preliminare per l’attuazione del progetto Viale della Tiberina è la realizzazione di una Viabilità Trasversale (progetto della viabilità trasversale) come by-pass della Tiberina e che permetta l’uso e l’assetto della Tiberina stessa come viale urbano; nell’ambito del progetto potranno essere studiate eventuali localizzazioni di attrezzature nelle aree circostanti gli incroci della Trasversale con le viabilità longitudinali).

### ***Progetto aree produttive***

Viene prevista la riqualificazione, il completamento e l’ampliamento della fascia lungo la Via Traversa del Ponte del Grillo, che come già detto richiede una riqualificazione e potenziamento.

Viene inoltre individuata un’area per la localizzazione di nuove attività produttive in una fascia parallela all’autostrada sul lato verso il Tevere, nel tratto compreso tra l’attuale centro commerciale Tiberino e il Fosso Leprignano.

Vanno rilevate, per entrambi questi progetti, le difficoltà dovute ai vincoli posti sia dal Piano di Bacino del Tevere, sia dal Piano Paesaggistico territoriale Regionale, sia dal Piano Territoriale della Provincia di Roma.

La effettiva realizzazione di questi due progetti dovrà pertanto essere verificata anche in relazione al progetto regionale di realizzazione di una cassa idraulica di compensazione nel territorio del Comune di Capena e alle potenziali conseguenti compensazioni delle quali potrebbe godere lo stesso Comune.

Per le attività produttive artigianali, si ritiene sufficiente, il Piano in attuazione per un'area artigianale lungo la Provinciale per Capena.

#### 4. LE QUANTITA' DELLA VARIANTE GENERALE

Prima di enunciare le quantità di abitanti da insediare, va fatta una precisazione a proposito del secondo dei tre indirizzi prioritari che dovrebbero essere perseguiti nella formazione della Variante: *Priorità alla qualità urbana producibile con le quantità di nuova edificazione ovvero la qualità della quantità.*

Il PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale della Provincia di Roma) prevede per il Comune di Capena un incremento massimo di popolazione da insediare per il prossimo decennio del 24% rispetto all'attuale. Dunque essendo la attuale popolazione residente nel Comune di Capena di 10.500 abitanti circa, l'incremento massimo di popolazione ammissibile, secondo l'indicazione del PTPG, è di 2.500 abitanti circa. La legge regionale prevede invece un incremento massimo della popolazione del 30% e pari a 3.150 abitanti circa.

Accanto a questa quantità va considerata la quantità di nuovi abitanti da insediare previsti da strumenti attuativi in corso di realizzazione, approvati o in via di approvazione.

Con riferimento alle quantità massime di abitanti da insediare indicate nel PTPG, va detto che più che tale valore massimo andrebbe piuttosto valutata la "capacità insediativa" del territorio del Comune di Capena. Capacità che va definita in relazione ai già detti principi di minimizzazione del consumo di suolo, di conservazione delle qualità del paesaggio e della riqualificazione urbana.

Riqualificazione urbana che, come già detto più volte, è affidata primariamente alla realizzazione dei "Centri di quartiere" e secondariamente agli interventi di "Marginatura".

Negli interventi dei Centri di quartiere e di Marginatura si prevedono come tipo edilizio residenze monofamiliari per ogni lotto, con lotti di dimensioni minime indicativamente di 1000 mq, con una densità abitativa di circa 30 – 35 ab/ha. Saranno ammessi accorpamenti edilizi per quantità non superiori a due lotti (villini bifamiliari).

All'interno delle aree di margine (o specificamente in una di queste)

è previsto l'insediamento di quote di edilizia sociale

## 5. UN METODO PER L'ELABORAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG: GLI SCENARI PROGETTUALI

Come già detto precedentemente, coerentemente con il metodo progettuale dell'Urbanistica della piccola dimensione, nell'ambito della elaborazione del nuovo Prg (o di una variante generale) saranno elaborati gli scenari progettuali relativi ai Centri di quartiere e alle Marginature.

I contenuti degli scenari progettuali, come quelli elaborati nel presente lavoro, sono costituiti da:

- una planimetria di inquadramento
- una planimetria schematica su base CTR per ognuno dei Centri di quartiere con relativa piazza, nella quale sarà centrale il ruolo dello spazio pubblico, e una planimetria della edificazione prevista su base foto aerea
- viste tridimensionali e schemi tipologici per le nuove edificazioni
- quantificazione di dell'intervento (superfici utili e standard)

Si tratta di scenari e immagini che propongono una visione complessiva per il futuro di Capena, basata su proposte concrete e concretizzabili, prima da discutere (anche nell'ambito di processi di partecipazione), ma poi anche da condividere.

Si tratta di proposte sulle quali misurare l'effettiva sostenibilità e la concretizzazione delle condizioni di un buon abitare negli usi e nelle forme del paesaggio della città di Capena e del suo territorio.

E, come detto, da condividere: in quanto il processo di partecipazione deve avere come obiettivo finale un processo di appropriazione, da parte degli abitanti delle scelte proposte nell'ambito del Piano.

Scelte che ogni abitante dovrebbe sentire come accettabili e desiderabili, dunque come proprie, in modo che anche il Piano, in quanto strumento formalizzato, possa godere di un buon livello di sostenibilità (intesa in termini di durata).

I criteri progettuali che saranno adottati nella elaborazione degli scenari progettuali sono:

- Criterio della regola della "chiusura dello spazio". Che comporta la massima possibile chiusura della piazza con edifici, o con alberature o elementi di arredo urbano, lungo il

suo perimetro (la forma percepita della piazza è quella della forma dello spazio delimitato dagli edifici o da alberature), al fine di realizzare la tipica percezione dello “stare dentro la piazza”, cioè di trovarsi in un luogo ben definito, e le conseguenti sensazioni di sicurezza e tranquillità e piacevolezza dello stare, e di incontrarsi che ne derivano (le piazze sono prevalentemente pedonali).

- Criterio della correlazione con il contesto. L'utilizzazione di questo criterio si traduce, negli specifici scenari progettuali, in cinque punti che dovranno presiedere alla elaborazione degli scenari stessi:
  - la bellezza del paesaggio del territorio circostante, comporta la scelta quasi obbligatoria di minimizzare per quanto possibile l'occupazione di suolo con nuove urbanizzazioni e l'impatto paesaggistico di queste; saranno perciò scelte le aree poste ai margini dell'edificato esistente
  - ne consegue la necessità-opportunità di adeguare la forma complessiva degli schemi di assetto, e le localizzazioni e i contenuti funzionali dei singoli spazi pubblici alla disponibilità di spazi pubblici esistenti o di aree di margine, anche in rapporto alle situazioni della morfologia del terreno
  - quanto alle forme dei diversi interventi e dei singoli spazi pubblici (in particolare le piazze), saranno condizionate anch'esse dalle dimensioni e forme degli spazi disponibili per l'intervento, dalle situazioni ai margini (in particolare edifici esistenti e viabilità per l'accessibilità), dalle visuali panoramiche da salvaguardare e valorizzare
  - per i tipi edilizi adottati, la scelta è stata quella di adottare tipi edilizi nella continuità del paesaggio urbano esistente: vale a dire di tipi edilizi prevalentemente di due piani
  - infine, il criterio della correlazione con il contesto richiede l'utilizzazione di materiali per le pavimentazioni e gli arredi degli spazi sia pubblici che privati (in particolare alberature) che siano tipici locali, l'attenzione al controllo dei microclimi negli spazi pubblici (studio degli ombreggiamenti e soleggiamenti) mentre per l'edificazione in genere sarà essere richiesto l'uso di materiali ecocompatibili e modalità costruttive efficaci per il risparmio energetico

## 6. LINEE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG E PER LA MANUTENZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

E' utile fare, infine, qualche breve considerazione sulle modalità di attuazione degli interventi previsti nella Tav D.i. 02: "*Schema degli interventi per l'assetto urbano*" in relazione al reperimento delle risorse economiche necessarie.

Come detto precedentemente, gli interventi di costruzione dei "Centri di quartiere" e delle "Marginature" sono concepiti anzitutto come interventi di costruzione di nuovi spazi pubblici, o di adeguamento di quelli già esistenti. E di conseguenza le quantità edilizie (compensazioni) per ognuno dei detti interventi sono definite in relazione alla possibilità che i nuovi spazi pubblici o l'adeguamento degli esistenti siano realizzati a cura e spese degli operatori privati.

Vale a dire che per ognuno degli interventi di costruzione dei "Centri di quartiere" o delle "Marginature" verrà individuato un perimetro di comparto nel quale i proprietari compresi all'interno del perimetro di quel comparto dovranno formare un consorzio per attuare l'intervento, seguendo le linee guida che saranno contenute nelle NTA della Variante al Prg.

Gli strumenti attuativi potranno essere piani di Lottizzazione Convenzionata o Programmi Integrati di Intervento (PrInt).

Più in generale va rilevato che la ricerca di risorse è parte decisiva del ruolo di *governance* che l'Amministrazione è chiamata a svolgere: una delle caratteristiche di un "nuovo" Piano Urbanistico è di essere in parte piano di assetto fisico-funzionale, come nella tradizione, ma in parte anche di essere piano strategico, e che come tale va implementato attraverso opportune azioni guidate promosse o incentivate dall'Amministrazione comunale.

Una ultima considerazione. Poiché fattore decisivo per la qualità urbana è anche la manutenzione (la cura) degli spazi pubblici, nell'ambito della redazione della variante generale al Prg saranno contenute norme e indicazioni di regolamenti da produrre da parte dell'Amministrazione comunale che dovranno rendere possibile la concessione, nelle aree di verde pubblico o nelle piazze, di realizzare piccole attrezzature commerciali o per la ristorazione con

l'obbligo, da parte dei concessionari, della manutenzione degli spazi pubblici annessi .

#### *7. APPENDICE: Regole procedurali per il controllo della qualità degli interventi urbanistici ed edilizi nel Comune di Capena*

Nell'ambito delle NTA della Variante generale al Prg un aspetto di particolare importanza riguarderà gli strumenti per il controllo della qualità morfologica (vale a dire estetica) e funzionale degli interventi.

Al fine di dotare l'Amministrazione di strumenti per il controllo della qualità urbana, la Variante generale al PRG di Capena conterrà anche, per ognuno dei nuovi "Centri di quartiere" e delle "Marginature", delle linee guida per l'assetto morfologico e funzionale, che dovrebbero guidare la redazione dei futuri progetti. Ma, più in generale si prevede la redazione di "Regole procedurali per il controllo della qualità degli interventi urbanistici ed edilizi nel Comune di Capena".

Le regole procedurali dovrebbero essere applicate a tutti gli interventi urbanistici, edilizi o infrastrutturali, sia di iniziativa privata sia di iniziativa pubblica elencati qui di seguito:

- Piani attuativi o esecutivi di qualsiasi tipo
- Nuove edificazioni (comprese demolizioni e ricostruzioni) interessanti complessi di due o più edifici
- Nuova viabilità, anche per brevi tratti
- Movimenti di terra.

Per poter ottenere i titoli abilitativi per gli interventi sopra elencati, i relativi progetti dovranno essere elaborati sulla base di linee-guida che, qualora non compresi già nelle NTA della Variante, saranno preventivamente rilasciate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il rilascio delle linee-guida avverrà dietro presentazione di apposita domanda, preventiva alla elaborazione del progetto, accompagnata dalla documentazione elencata qui di seguito.

Le linee-guida daranno prevalentemente indicazioni su aspetti relativi alla composizione urbana dell'insieme (nel caso di intervento che preveda l'edificazione di più edifici), ai tipi e forme di eventuali spazi pubblici, alle pavimentazioni e ai coefficienti di permeabilità

per gli spazi esterni, alla salvaguardia di visuali, ai tipi edilizi, alle altezze massime degli edifici e lunghezze massime dei prospetti, alla presenza di alberature, all'efficienza energetica degli edifici, ai materiali ecc.

Il titolo abilitativo per l'intervento sarà rilasciato solo dopo avvenuta la verifica di congruenza dei progetti presentati con le indicazioni delle linee-guida, verifica che sarà svolta dall'Ufficio Tecnico Comunale, o da eventuale struttura delegata.

Le indicazioni delle linee-guida dovranno essere seguite comunque, anche in caso di varianti in corso d'opera dell'intervento.

In caso di varianti sostanziali, il promotore dell'intervento potrà richiedere al Comune il rilascio di nuove linee-guida che tengano conto delle modifiche che si intende apportare all'intervento stesso.

Ai fini del rilascio delle linee-guida, alla domanda dovranno essere allegati, in linea di massima i seguenti documenti, salvo diversi accordi con l'UTC:

- Stralcio di PTPR e di PUCG o strumento attuativo con individuazione dell'area di intervento
- Planimetria in scala opportuna dell'intorno dell'area di intervento, comprendente eventuali aree edificate nell'intorno e con individuazione dei punti o fasce di visibilità dell'area stessa dalle strade circostanti e relative foto
- Foto area con individuazione dell'area dell'intervento nella stessa scala della precedente
- Planimetria in scala opportuna con curve di livello, con equidistanza massima di un metro, della situazione ante-operam del terreno, con indicazione delle diverse specie di alberature presenti e di punti, fasce o coni di visuali qualificate verso l'esterno e relative foto
- Profili del terreno nella situazione ante-operam
- Planimetria schematica dell'intervento in scala opportuna, con indicazione di massima della localizzazione degli eventuali spazi pubblici e della loro sistemazione, con indicazioni relative alle specie arboree di nuova piantumazione e ai materiali di pavimentazione
- Profili-sezioni quotati dell'intervento con confronto tra profili del terreno ante e post-operam
- Indicazioni su provvedimenti di efficienza energetica (sia per gli spazi esterni che per gli edifici), materiali, finiture per gli edifici e tipi e materiali per le recinzioni
- Scenario di inserimento dell'intervento nel paesaggio (fotografie riprese dai diversi punti di visibilità dell'intervento senza e con inserimento dell'intervento stesso a confronto)