



COMUNE DI SACROFANO

Provincia di Roma

VARIANTE GENERALE DL PRG VIGENTE

Rielaborazione degli elaborati relativi al PUCG in atti
D.G.C. n. 65 del 06 luglio 2017

IL SINDACO
TOMMASO LUZZI

ASS. URBANISTICA
NICOLA NANNI



Num. prog.
elaborato

1

TAVOLA
A/TEC/0
Scala:

Relazione Generale

Base Cartografica: CTRN Regione Lazio

PROGETTO
architetto
Alessandro Maria Angeletti

RESPONSABILE UTC
ingegnere
Pietro Minchella

CONSULENZA SPECIALISTICA

architetto	Vincenzo Cingolani	- Valutazione Ambientale Strategica
dott. geol.	Piergiorgio Curci	- Geologia della Variante
dott. agr.	Piero Morandini (Agrifolia S.A.)	- Studio Agropedologico e Indagine vegetazionale
per. agr.	Alessandro Alebardi	- Analisi del Territorio per Usi Civici

Adozione

DCC n° _____ del _____

COLLABORATORI

architetto	Salvatore Basile	dot. natur.	Massimiliano Pietro Bianco
dott. geol.	Leonardo Maria Giannini	geom.	Giada Santo

Approvazione

DCC n° _____ del _____

Nome File:

Formato di Stampa:

COMUNE DI SACROFANO
PROVINCIA DI ROMA



VARIANTE GENERALE AL PRG VIGENTE
Rielaborazione degli elaborati relativi al PUCG in atti
D.G.C. n. 65 del 06.07.2017

RELAZIONE GENERALE



Indice

. PREMESSA	4
1.1 IL QUADRO NORMATIVO ATTUALE E PREGRESSO	4
1.2 IL QUADRO TERRITORIALE.....	5
1.3 LA FORMA DELLA VARIANTE.....	6
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	8
3. LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	9
3.1 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE GENERALE.....	9
3.2. IL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO ED IL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE	9
3.3. IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE.....	11
3.4. IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI).....	17
4.1 STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE.....	18
4.2 LE ATTIVITÀ ECONOMICHE E IL MERCATO DEL LAVORO.....	26
5. IL TERRITORIO E L'AMBIENTE.....	37
5.1 L'ASSETTO GEOLOGICO DEL TERRITORIO	37
6 LA VEGETAZIONE E L'USO DEL SUOLO	41
6.1 IL FITOCLIMA	42
7. IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	44
7.1 QUANTIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	44
7.2 IL CENTRO STORICO E GLI INSEDIAMENTI PUNTUALI (ART.60 L.R. 38/99).....	50
7.3 LO STATO DI FATTO IN RELAZIONE AL SISTEMA INSEDIATIVO	50
8. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE ATTUALE	51
8.1 IL PIANO REGOLATORE GENERALE	51
8.2 I PIANI ATTUATIVI.....	53
8.3 DEFINIZIONE E QUANTIFICAZIONE DELLA STRUTTURA DEI SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI	54
9. LA VARIANTE GENERALE	57
9.1 LA SITUAZIONE INSEDIATIVA ATTUALE.....	57
9.2 GLI OBIETTIVI PERSEGUITI E LE MACROSCELTE PROGETTUALI DELLA VARIANTE GERNERALE	58
9.3 LA VALUTAZIONE DEI FABBISOGNI.....	60
9.4 CUBATURA DI PREVISIONE E FABBISOGNO DEGLI STANDARD	62
9.5 LE ZONE DELLA VARIANTE GENERALE	62
9.6 I NUOVI STANDARD DELLA VARIANTE GENERALE	67
9.7 USO DEL SUOLO.....	69
10. FATTIBILITA' URBANISTICA ED ECONOMICA.....	70

. Premessa

1.1 Il quadro normativo attuale e pregresso

Il Comune di Sacrofano è situato, a pochi chilometri dalla periferia nord di Roma, tra le due stradi consolari Flaminia e Cassia, nella parte settentrionale della Provincia, sul pianoro che sovrasta la Valle del Tevere.

Dal punto vista urbanistico normativo, il territorio comunale è attualmente disciplinato da un Piano Regolatore Generale approvato con il DGR n°3510 nell'ormai lontano 21.06.83.

Successivamente a questo Piano, circa l' 83% del territorio Comunale è stato incluso nel perimetro dell'Ente Regionale Parco di Veio istituito con la L.R. n. 29 del 6.10.1997.

Già nel 2001 furono avviate le procedure per la redazione della Variante del suddetto PRG.; ma con l'approvazione del Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) pubblicato sul B.U.R. Lazio il 6 marzo 2010, e l'adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai sensi degli articoli 21 e 24 della L.R. 38/99, che imponevano, l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al P.T.P.G. il Professionista incaricato nel 2001, rinunciò all'incarico che fu con D.G.C. 13/5 del 2010 assegnato ad altro professionista con il compito di provvedere al citato adeguamento, con la formazione di un nuovo Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG)

Successivamente con D.G.C. 38/5 del 2010 fu incaricato un ulteriore Professionista di redigere il Rapporto Preliminare ai fini della determinazione dell'assoggettabilità della variante di adeguamento al PTPG a V.A.S.

Il 14.06. 2011 il C.C. con Delibera 27 adottò il Documento Preliminare d'Indirizzo e il Documento Preliminare Ambientale.

In data 29.11.2016. fu protocollato con nota 12638 l'elaborato finale necessario per l'approvazione definitiva.

Successivamente, a seguito di vari incontri dei responsabili comunali con i tecnici della Regione Lazio Territorio Urbanistica, è sorta la necessità, prima dell'approvazione definitiva del PUCG di verificare alcuni aspetti del nuovo Piano anche perché, vista l'esistente situazione urbanistica, la conformazione morfologica del territorio, e lo sviluppo planimetrico del nuovo ampliamento del cimitero, che già si espande in area aperta e lontano da aree urbanizzate, di dover ridurre la distanza di parte del vincolo cimiteriale al minimo previsto dalla legge nella zona a ridosso del nucleo più antico del Camposanto esistente. A tale motivo Il Sindaco del Comune ha fatto richiesta alla ASL competente (protocollo ASL 14640 del 30 11 2017) del necessario parere sanitario.

La riduzione del vincolo per la zona che ne dovrebbe beneficiare, tra cui è incluso gran parte del nucleo centrale del Comune, compresa la sede comunale e la sede del Parco di Veio, è già compromessa dalla metà del secolo scorso, e necessita, anche di una consistente ristrutturazione urbanistica, ed anche dell'attuazione dell'adottata Variante speciale ex L. 28/80 (D.C. 3 del 21.03.2017) che comprende l'area denominata Nocecristo inserita nella cubatura di previsione di questa Variante Generale.

Il vincolo a 200 ml, Inoltre, verrebbe praticamente a congelare la ristrutturazione della zona B0(Centro Urbano), prevista con PUOC nella Variante Generale, anche quasi azzerando la possibilità di usufruire dei normali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui molte case vetuste della zona abbisognano.

Tali nuove verifiche, hanno imposto quindi , i un ulteriore ritardo al percorso di approvazione del Piano, per cui è emersa la considerazione che il percorso intrapreso per dare al Comune di Sacrofano uno strumento Urbanistico, operativo e compatibile con le esigenze impellenti del territorio, non può essere che quello di continuare, non più secondo le procedure di approvazione del PUCG, ma con l'adozione e la successiva approvazione di una Variante Generale al PRG che comunque preveda l'adeguamento dello strumento urbanistico comunale al P.T.P.G. ed al P.T.P.R.

Da qui la volontà di trasformare formalmente i documenti presentati per l'adozione del PUCG, in Variante Generale al PRG Vigente, lasciando completamente inalterati i contenuti, quantità, e le scelte urbanistiche operate nel PUCG, derivanti dall'adozione del Documento Preliminare di indirizzo e dal Documento Preliminare Ambientale.

1.2 Il quadro territoriale

Da quando il PRG vigente fu approvato, le condizioni sociali, urbanistiche, demografiche, economiche non solo del Comune di Sacrofano ma di tutta la nazione sono notevolmente cambiate, quasi mutando epocalmente sia la vita sociale che la morfologia abitativa dei nuclei abitati, in particolar modo quelli gravitanti nell'influenza della metropoli romana.

Si è passato repentinamente dall'abbandono dell'economia tradizionale dei luoghi, anche con forti influenze agricole /pastorizie, ad un economia di supporto alle attività terziarie ed istituzionali presenti nella capitale.

Si è determinato, quindi, un abbandono delle campagne, per attività economiche diverse e legate alla vita metropolitana che ha determinato essenzialmente, un evoluzione economica delle famiglie.

Queste, hanno potuto contare su più redditi contemporanei, e il presupposto della relativa vicinanza della stessa città, in cui era la sede del lavoro, condizione che non impone di abbandonare la residenzialità nel Comune, ha favorito un 'edificazione diffusa, facilitata prima del 1999 (anno dell'entrata in vigore della legge 38) anche in zona agricola.

La disponibilità di terreno ed il fatto che la casa fosse per tutto il nucleo familiare, ha incoraggiato a realizzare case con standard dimensionali superiori, e caratteristiche diverse da quelle presenti usualmente, nei nuclei storici urbani che venivano così progressivamente lasciati.

Inoltre a questo fenomeno di transazione dal centro alla campagna circostante, la relativa vicinanza della città, ha determinato un ulteriore richiesta di edificabilità da parte di soggetti estranei al Comune, che progressivamente hanno abbandonato la capitale per sfuggire ai prezzi delle case, che dalla metà degli anni 80 subirono in città, un aumento esponenziale, mantenendosi sicuramente più competitivi in provincia.

Infine per lo stesso motivo, economico, (costo delle case metropolitane), c'è stato un considerevole incremento di molti lavoratori immigrati europei (specialmente cittadini dell'Europa dell'est) che, non potendo risiedere nella città metropolitana di Roma, per gli alti costi, hanno trovato conveniente locare gli immobili lasciati liberi dai vecchi residenti nel Comune di Sacrofano.

Il Comune di Sacrofano come emerge dai dati statistici, fonte ISTAT 2013, risulta il primo Comune della Provincia di Roma per tasso di crescita (112,7x1.000) nonché il settimo

Comune della Provincia di Roma con il maggior tasso di crescita di stranieri (286,3 x 1.000).

Tutto ciò ha portato a due fenomeni contemporanei l'esaurimento delle zone di espansione previste negli anni '80 dal Piano vigente, e la realizzazione a macchia di leopardo, di case in zona agricola al di fuori del parco, lontane dei nuclei storici, e principalmente lungo le direttive Sacrofano/Roma.

Immediata conseguenza di tali fenomeni sono stati l'innalzamento dell'uso del suolo per motivi residenziali, il frazionamento di grossi appezzamenti di terreni prima a vocazione agricola, all'esterno della zona parco, non più utilizzati per questi scopi e la mancanza di piani connettivi e normativi di tutti, o quasi, i nuclei edificati

E' da considerare inoltre, che la maggior parte delle residenze costruite, sorgono su terreni che originariamente avevano vocazione agricola, poi persa nel tempo, tramutandosi in aree residenziali del periurbano.

Da tutto questo deriva che con la redazione della Variante Generale al PRG Vigente, la primaria esigenza che si è voluto soddisfare, insieme alla determinazione delle indispensabili nuove zone di espansioni, è stata quella di affrontare, la ricucitura delle aree già urbanizzate e compromesse.

Ciò è avvenuto sia con la determinazione di una nuova normativa che senza ambiguità tenta di far riconoscere le aree edificate ma classificate ancora agricole sia individuando alcune aree, che attraverso opportuni piani attuativi, andranno ad intervenire sull'organizzazione generale del territorio e sulla dotazione di infrastrutture

Tutto quanto sopra, coniugato con la limitata estensione del suolo comunale libero da vincoli di legge, ha determinato un impianto normativo di preciso indirizzo progettuale che vuole favorire, la riconoscibilità dell'attuale assetto urbanistico, razionalizzando l'esistente, e intervenendo, non in termini di sola programmazione edificatoria a venire, ma in termini di gestione attiva del rinnovamento territoriale, nel rispetto dei principi della sostenibilità urbana.

Tutto ciò rispettando anche la volontà dell'Amministrazione, che richiede di tenere alta la qualità delle costruzioni aumentando il benessere abitativo all'interno del comune confrontandosi con gli standard europei, e nello stesso tempo vuole impedire un'eccessiva edificazione, per salvaguardare l'intero il territorio comunale da eccessi.

In dettaglio, è stato necessario come fine ultimo, configurare, regole e comportamenti che permetteranno non solo una mera programmazione della nuova attività edilizia, ma di generare un virtuoso andamento rinnovativo della città stessa, adattando quella esistente e plasmando la futura, alle esigenze dei fruitori in un auspicabile ambiente in equilibrio tra il parco (piacevole ma ingombrante presenza), e le naturali aspirazioni degli individui sia abitative che di relazione.

1.3 La Forma della Variante

La Variante Generale è costituito dalla presente Relazione, dalle Norme Tecniche di Attuazione e da una serie di elaborati cartografici.

1.3.1 Gli elaborati cartografici e la nuova cartografia

Gli elaborati cartografici del Piano sono articolati in diversi grafici riaggregabili in due categorie: quella dell'analisi, e quella delle prescrizioni di progetto.

Gli elaborati di analisi comprendono le indicazioni necessarie atte a poter elaborare il nuovo progetto di Piano.

Infatti Nelle prima serie di tavole, denominate Elaborati di Analisi, e indicati con la sigla A/TEC/N°. il territorio del Comune di Sacrofano viene analizzato inserito nel sistema più generale della porzione della Provincia romana a cui appartiene e viene rapportato a tutti gli strumenti urbanistici e normativi sovraordinati; vengono così riportate su i grafici, le indicazioni che sul territorio, sono state imposte dal PTP, dal PTPR, dal PTPG e dagli altri piani settoriali cercando di proporre su una tavola la sintesi delle prescrizioni più cogenti.

Successivamente, oltre alle tavole canoniche di analisi e di rappresentazione della geologia ed agropedologica del territorio è stato poi condotto uno studio mirato alla determinazione del sistema insediativo locale sia dal punto di vista demografico e sia dal punto di vista morfologico e ambientale; quest'ultimo aspetto trattato anche in rapporto ai riaffioramenti e ai siti archeologici, sia individuati che segnalati, per determinare l'uso del territorio e della rete viaria dalle origini etrusche ai tempi contemporanei.

Inoltre, vista la quasi totale giacenza del territorio comunale nel Parco di Veio, è stata presa in considerazione la valenza della rete ecologica provinciale in funzione della futura determinazione delle nuove zone di Variante.

Scopo finale di tale lavoro di analisi, cioè della ricognizione e dell'osservazione dello stato attuale del territorio comparato anche con lo stato di attuazione del PRG vigente, ha dato la possibilità di comporre, alla fine, il mosaico delle Zone Omogenee, le quali, rappresentano la base delle scelte programmatiche generali effettuate nella Variante e descritte negli elaborati prescrittivi.

Gli elaborati di Prescrizione successivi, e indicati con la sigla P/TEC/N° comprendono le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e le tavole che disegnano la definizione dei diritti e dei doveri per tutti i soggetti che sono chiamanti ad attuare le Previsioni di Piano.

Gli elaborati grafici rappresentati nelle scale che vanno dal 1:15.000 a 1:5.000 esplicano l'articolazione generale e particolare della programmazione edificatoria ed organizzativa del territorio comunale, determinata sia dalla progettazione urbanistica e sia dalla individuazione dei vincoli idrogeologici, ambientali, archeologici e normativi sovraordinati.

Elaborati di Analisi

1.	TAV. A/TEC/0	Relazione Generale	
2.	TAV. A/TEC/1	Inquadramento Territoriale	Fuori Scala
3.	TAV. A/TEC/2	Relazione Geologica	
4.	TAV. A/TEC/2b	Carta Geologia d'Insieme	1: 25.000
5.	TAV. A/TEC/2c	Carta Geologia di dettaglio	1: 10.000
6.	TAV. A/TEC/2d	Carta Idrogeologica	1: 10.000
7.	TAV. A/TEC/2e	Carta delle Acclività e Stabilità dei Versanti	1: 10.000
8.	TAV. A/TEC/2f	Carta Geomorfologica e Zone in via di Dissesto	1: 10.000
9.	TAV. A/TEC/2g	Carta Della Pericolosità territoriale	1: 10.000
10.	TAV. A/TEC/3°	Strumenti Sovraordinati (PTP, PAI, Prust)	1: 25.000/5.000
11.	TAV. A/TEC/3b	Strumenti Sovraordinati (PTPR Tav.A,B,C, Osservazioni)	1: 25.000
12.	TAV. A/TEC/3c	Strumenti Sovraordinati (PTPG)	1: 25.000
13.	TAV. A/TEC/3d	Piano di Assetto del Parco di Veio Tav. A.7.2	1: 10.000

14. TAV. A/TEC/4	Aerofotogrammetria su Base Catastale	1.10.000
15. TAV. A/TEC/5°	Relazione Agropedologica	
16. TAV. A/TEC/5b	Carta Uso del Suolo	1: 10.000
17. TAV. A/TEC/5c	Carta dell'Uso del Suolo per Macroclassi	1: 10.000
18. TAV. A/TEC/5d	Carta dei Sistemi Verdi Territoriali	1: 10.000
19. TAV. A/TEC/6a	Proprietà Comunali, Demaniali ed Altri Enti	1: 10.000
20. TAV. A/TEC/6b	Usi Civici – Relazione di Analisi del Territorio	
21. TAV. A/TEC/7a	Relazione Archeologica ed Analisi Storica del Territorio	
22. TAV. A/TEC/7b	Siti Archeologici Segnalati ed Individuati	1: 10.000
23. TAV. A/TEC/8	Rete Ecologica Provinciale Tav. 7 del P. Assetto P. Veio	1: 10.000
24. TAV. A/TEC/9	Tavola di Sintesi dei Vincoli di Legge	1: 10.000
25. TAV. A/TEC/10	Zone Omogenee su base catastale con Rilievo ei Servizi di Uso Pubblico esistenti	1: 10.000
26. TAV. A/TEC/11	Individuazione dello Stato dei nuclei Abusivi e rilievo Degli edifici abusivamente sorti.	Fuori Scala
27. TAV. A/TEC/12	Stato di Attuazione del PRG Vigente	Fuori Scala

Elaborati di Prescrizione:

28. TAV. P/TEC/1	Progetto – Carta di Idoneità Territoriale – Fattibilità	1: 25.000-1:5.000
29. TAV. P/TEC/2	Progetto – Carta Agropedologica di Dettaglio	1: 5.000
30. TAV. P/TEC/3	Progetto – Carta della Vulnerabilità Ambientale -Dettaglio	1: 5.000
31. TAV. P/TEC/4	Progetto – Zonizzazione su base Catastale (Generale)	1: 10.000
32. TAV. P/TEC/5	Progetto – Viabilità e Servizi	1: 10.000
33. TAV. P/TEC/6a	Progetto – Zonizzazione su base Catastale (Dettaglio 1)	1: 5.000
34. TAV. P/TEC/6b	Progetto – Zonizzazione su base Catastale (Dettaglio 2)	1: 5.000
35. TAV. P/TEC/6c	Progetto – Zonizzazione su base Catastale (Dettaglio 3)	1: 5.000
36. TAV. P/TEC/6d	Progetto – Zonizzazione su base Catastale (Dettaglio 4)	1: 5.000
37. TAV. P/TEC/7a	Progetto – Carta delle Aree Sensibili sulla Zonizzazione Della Variante del PRG Vigente	1: 5.000
38. TAV. P/TEC/7b	Progetto – Carta delle Aree Sensibili sulla Zonizzazione Della Variante del PRG Vigente	1: 5.000
39. TAV. P/TEC/8	Norme Tecniche di Attuazione	
40. TAV. P/TEC/9	Sovrapposizione delle Previsioni della Variante di PRG Sulle Tavole del PTPR	1: 10.000

Infine il corpo della Variante, comprende anche una serie di allegati, prodotti precedentemente la stesura della Variante, o realizzati per l'occorrenza che integrano o completano gli elaborati precedentemente elencati.

Allegati agli elaborati della Variante Generale del PTG Vigente

41.	ALLEGATO 1	Piano Acustico Vigente
42.	ALLEGATO 2	Micro zonizzazione del territorio
43.	ALLEGATO 3	VAS rapporto Preliminare
44.	ALLEGATO 4	Verbali Riunioni con le Parti sociali ed associazioni
45.	ALLEGATO 5	Osservazioni al PTPR
46.	ALLEGATO 6	Stralcio delle NTA del Piano di Assetto del Parco di Veio

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio del Comune di Sacrofano situato nella parte nord della provincia di Roma, si estende per una superficie di 28,49 kmq (fonte dati ISTAT) nell'area collinare delimitata dal crinale della via Flaminia ad oriente e dalla via Cassia ad occidente con un andamento altimetrico che va dai 61 metri s.l.m. della Valle del Tevere ad un massimo di 316 metri s.l.m. nella parte pedemontana.

Nella cartografia ufficiale il territorio è rappresentato rispettivamente:

- 1 nelle tavolette IGM 1:25.000 II NE, II SE del foglio 143 e nelle tavolette III NO e III SO del foglio 144;
- 2 nelle tavole CTR 1:10.000 n° 365050, 365060, 365070, 365090, 365100, 365110

Il Comune confina a nord con i comuni di Magliano Romano a nord ed ovest, di Campagnano di Roma e Formello ad ovest, con Roma a sud e con Castelnuovo di Porto e Riano ad est.

Le principali vie di comunicazione stradali presenti sul territorio è la SP 10 a (Sacrofano-Cassia) che attraversa, da sud a nord, tutto l'ambito comunale, costituendo una trasversale di collegamento tra la via Flaminia e la via Cassia (Campagnano di Roma) e la SP 35b (Via di Valle Muricana) che collega Sacrofano con Prima Porta passando per il nucleo di Borgo Pineto.

Il territorio comunale è urbanizzato in diverse zone principali, ed altre minori, derivanti dalle previsioni di espansione del PRG vigente: il centro urbano vero e proprio che sorge intorno al pianoro del Centro Storico e due altri centri urbani minori in località Borgo Pineto e Monte Caminetto. Altre zone residenziali presenti sul territorio sono la zona di "Santa Maria" a ridosso del nucleo urbano nella parte sud, le zone di "Valle Lombarda", "Valle Bianchella", "Petruscheto" e "Solfatare" a nord, "Piane Pozza/Monte del Casale/Guado Tufo" a sud-est, la zona di Monte Caminetto/Rimbomba a ridosso della via Flaminia a sud-est.

Particolare importanza poi ha, nel comune di Sacrofano l'edilizia sparsa, formatasi anche per effetto di una precedente normativa (antecedente alla L.R. 38/99 e ss.mm.ii), che ha consentito nel tempo di costruire in zona agricola con lotti minimi, e che come poi si descriverà più dettagliatamente ha fortemente caratterizzato vaste zone del territorio fin da prima dell'istituzione del Parco di Veio.

3. LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

3.1 Il Piano Territoriale Regionale Generale

Il Piano Territoriale Regionale Generale (PTRG) definisce gli obiettivi generali e specifici delle politiche regionali per il territorio, dei programmi e dei piani di settore aventi rilevanza territoriale, nonché degli interventi di interesse regionale.

Questi obiettivi costituiscono un riferimento programmatico per le politiche territoriali delle Province, della città Metropolitana, dei Comuni e degli altri enti locali e per i rispettivi programmi e piani di settore. Il PTRG fornisce direttive (in forma di precise indicazioni) e indirizzi (in forma di indicazioni di massima) che devono essere recepite dagli strumenti urbanistici degli enti locali e da quelli settoriali regionali, nonché da parte degli altri enti di natura regionale e infine nella formulazione dei propri pareri in ordine a piani e progetti di competenza dello Stato e di altri enti incidenti sull'assetto del territorio.

Tutto ciò è meglio specificato dal quadro sinottico del Piano (Allegato 1):

3.2. Il Piano Territoriale Paesistico ed il Piano Territoriale Paesistico Regionale

Con la L.R. 24/98 sono stati approvati in via definitiva i piani territoriali paesistici redatti e adottati dalla Giunta regionale dal 1985 al 1993, ai sensi della Legge 431/85 e ss.mm.ii. Il territorio del Comune di Sacrofano era individuato nel PTP n° 4 "Valle del Tevere".

In tale Piano il territorio Comunale di Sacrofano, individuato principalmente sull'altipiano omonimo, ricade per la maggior parte in zona G10 (area con tutela finalizzata alla

conservazione del quadro paesistico - art.33). Il Centro Storico è classificato RS (aree d'intervento mirato per il recupero dei beni complessi insediamenti storici – art.6) ed una vasta zona corrispondente alla parte centrale dell'area comunale è classificata in ambito F2 (ambito di rilevante interesse naturalistico – art. 4B). Inoltre sono indicate le due zone boscate, che sono classificate come zone D10 (ambito di rilevante interesse naturalistico – art. 4A).

Con DGR n°556 del 25.07.07, modificata ed integrata, dalla DGR n°1025 del 21.12.2007 la Regione Lazio ha adottato il Piano Territoriale Paesistico Regionale ai sensi degli artt.21, 22 e 23 della L.R. n°24 del 06.07.98.

In tale Piano il territorio di Sacrofano è individuato nelle tavole 20A - 20B – 20C – 20D.

Per quanto riguarda la **tavola 20 A “Sistemi ed ambiti del paesaggio”** è evidente come le aree di maggior pregio paesistico sono quelle poste a nord e ad est del territorio comunale.

Nella zona nord predomina il *Sistema del Paesaggio Naturale* con un “*Paesaggio Naturale di Continuità*” che fa da arco al centro storico e si incunea verso la zona di Monte Solforoso a confine con il comune di Magliano Romano. L'area a est del centro urbano, quella di Monte Musino – Monte Formello è definita dal PTPR come “*Paesaggio Naturale*” fino al confine con il comune di Formello. Le altre aree del paesaggio naturale seguono le quattro valli fluviali che da nord scendono verso Roma

La parte centrale del territorio comunale, rappresentata dai due crinali tra il fosso Canneto, ad ovest, ed il fosso delle Rocchette, ad est, sono individuate come *Paesaggio Agrario di Valore*.

La zona sud (Monte Caminetto) caratterizzata per un elevato frazionamento fondiario è individuata come *Paesaggio Agrario di Continuità*.

La **tavola 20 B “Beni Paesaggistici”** effettua una ricognizione dei beni ai sensi dell'art.134 co1 lett. a), b) e c) del D.Lgs 42/04 e ss.mm.ii. Si evidenzia come la maggior parte del territorio comunale ricade all'interno del Parco Regionale di Veio e quindi soggetta a vincolo ai sensi dell'art.142 co.1 lett.f) del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.

L'area a est del centro urbano, quella di Monte Musino – Monte Formello, in quanto *aree boscate* è soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 142 co1 lett. g) del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. così come altre piccole aree sparse che si collocano principalmente lungo i fossi e le incisioni naturali.

Sul territorio comunale cinque corsi d'acqua sono soggetti a vincolo ai sensi dell'art. 142 lett.c) del D.Lgs 42/04 e ss.mm.ii:

- | | | |
|---|------------------|---|
| 1 | codice c058_0089 | Fosso delle Rocchette; |
| 2 | codice c058_0087 | Fosso Canneto o di Prima Porta; |
| 3 | codice c058_0088 | Fosso del Fontanaccio; |
| 4 | codice c058_0086 | Fosso di Valle Cavone; |
| 5 | codice c058_0121 | Fosso di Torreccio o delle Panzanelle di S.Antonio; |

La tavola B riporta, inoltre, le fasce di rispetto delle *aree di interesse archeologico* (art.142 co1 lett.m) del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.

Il quadro dei beni paesaggistici si completa con l'individuazione dei *beni tipizzati* ai sensi dell'art. 134 co.1 lett.c D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii costituiti da *Beni lineari diffusi*,

testimonianza di caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri.

Infine gli *Insedimenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri:*

- codice cs_410 Sacrofano Centro Storico

La **tavola 20 C “Beni del patrimonio naturale e culturale”** per quanto non direttamente prescrittiva ha natura descrittiva, propositiva e di indirizzo contenendo la descrizione del quadro conoscitivo dei beni.

Nelle **tavole D “Proposte di modifica dei PTP vigenti”** sono riportate le aree oggetto di osservazioni da parte dei Comuni interessate.

Seguendo le procedure indicate dall'art.23 della L.R. 24/98 e ss.mm.ii il Comune ha raccolto le osservazioni presentate dai privati e dalle associazioni, osservazioni che attualmente sono in fase di istruttoria presso la Regione Lazio.

3.3. Il Piano Territoriale Provinciale Generale

Con Deliberazione del Consiglio Provinciale del 13 gennaio 2010 n. 8 “Ratifica dell'accordo di Pianificazione relativo al Piano Territoriale Provinciale Generale della Provincia di Roma ex art. 21, comma 9, L.R. 38/99 e ss.mm.ii già adottato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 35 del 24 luglio 2009” veniva approvato definitivamente il Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG).

3.3.1. Contenuti del PTPG

La L.R. 38/99 e ss.mm.ii, “Norme sul governo del territorio” definisce il quadro dei rapporti istituzionali ed i compiti di pianificazione e programmazione propri di ciascun livello di governo del territorio, delineando un sistema di pianificazione coordinato e partecipativo all'interno del quale, in base al principio di sussidiarietà, ciascun ente svolge il proprio ruolo di competenza.

Con particolare riferimento ai compiti di governo relativi al territorio provinciale, il Piano Territoriale Provinciale Generale indica:

- 1 gli obiettivi e gli elementi fondamentali dell'assetto del territorio, con particolare riguardo alle sue caratteristiche geomorfologiche ed ambientali, agli elementi costitutivi del paesaggio storico, al sistema delle infrastrutture ed alla localizzazione delle attrezzature di livello provinciale, ai principali insediamenti produttivi, al sistema insediativo, al sistema dei beni culturali ed ambientali;
- 2 gli obiettivi generali, la strategia di tutela e di trasformazione del territorio, nonché gli specifici interventi di competenza provinciale previsti nei programmi e nei piani nazionali e dell'Unione Europea;
- 3 i sistemi delle infrastrutture, le attrezzature, gli impianti e gli interventi complessi di interesse pubblico di rilevanza provinciale mediante l'individuazione di precise localizzazioni oppure di ambiti localizzativi

In particolare il PTPR impartisce direttive ai Comuni sul sistema ambientale, sul sistema insediativo-morfologico per la pianificazione urbanistica e la programmazione negoziata, per il sistema funzionale e per il sistema della mobilità.

Ecologia del paesaggio e Rete Ecologica Provinciale (REP)

Obiettivo del piano è *tutelare, ricostruire ed estendere in forma sistemica la dotazione di risorse naturalistico-ambientali* del territorio provinciale, mantenendo con modalità attive le aree di maggiore interesse naturalistico, promuovendo la riqualificazione ed il recupero dei caratteri della natura in tutte quelle occasioni, dove esistano potenzialità residue o processi di riconversione in atto o possibili.

Il piano persegue un percorso scientifico finalizzato al riconoscimento dei valori naturalistici esistenti e potenziali, a migliorare lo stato di conservazione e la biodiversità, ad aumentare la naturalità diffusa sul territorio provinciale. Il percorso ha dato luogo alla costruzione della *“Rete Ecologica Provinciale (REP)”*. Questa persegue la continuità ecologica delle aree verdi di valore naturalistico o di territorio ancora libero, svolge funzione ordinatrice della costruzione insediativa metropolitana e diviene luogo di usi sociali del tempo libero compatibili

Tutela paesistica

La Provincia ha approfondito la *ricognizione* dei beni ambientali, storici e paesistici per quanto di sua competenza, nell’ambito delle sintesi del sistema ambientale.

La costruzione storica del territorio e del paesaggio.

L’obiettivo è, insieme alle azioni di tutela e recupero, il reinserimento coerente di detti beni con usi sociali ed economici compatibili nel circuito della vita moderna della provincia ed il loro utilizzo, per favorire, attraverso la storia, una maggiore re-identificazione delle comunità insediate rispetto al proprio territorio in trasformazione.

L’obiettivo della tutela e valorizzazione del territorio agricolo provinciale è sviluppato con la *duplicata attenzione alle attività produttive* dei luoghi, da preservare e sostenere, ed ai caratteri del *territorio rurale da valorizzare* come immagine-valore del territorio stesso nelle diversità culturali, d’identità e memoria prodotte dall’azione antropica nel tempo.

Sono individuate nel territorio provinciale extraurbano *12 tipologie di paesaggi rurali*, espressive delle componenti e dei valori che ne costituiscono l’immagine paesistica e dei caratteri economici che ne sono il supporto attivo.

Morfologia del sistema insediativo

L’obiettivo è il *riordino e la qualificazione delle costruzioni insediative provinciali*, urbane e territoriali, fattore d’identità della comunità locale, nella dimensione d’area vasta metropolitana ed intercomunale in cui si presentano oggi.

La strategia è quella di guidare le trasformazioni in corso con un’azione progettuale orientata a *valorizzare l’identità morfologica dei sistemi insediativi* della provincia, Roma compresa, rafforzando o progettando i caratteri/valore delle diverse costruzioni insediative urbane e territoriali e l’individualità dei singoli centri, contro le tendenze alla omologazione sul modello centro-periferia, alla diffusione insediativa, allo spreco di suolo e di risorse ambientali.

A questo fine il *PTPG esprime direttive morfologico spaziali*, in prevalenza di carattere intercomunale, riferite ai principali sistemi ed alle costruzioni insediative che li compongono, in cui risulta articolata la provincia: costruzioni urbane complesse, insediamenti urbani, costruzioni territoriali non urbane.

Pianificazione urbanistica e pianificazione negoziata sovracomunale

Il Piano si pone come occasione di *promozione ed orientamento delle operazioni di adeguamento dei piani urbanistici comunali alla L.R. 38/99 e ss.mm.ii.*, fornendo informazioni di base ed indirizzi sulle modalità di redazione dei piani nella nuova forma di PUCG o nell'adeguamento al PTPG dei piani vigenti, e su i requisiti tecnico-normativi e di dimensionamento delle elaborazioni.

L'obiettivo generale è il contenimento del consumo di suolo, il completamento degli insediamenti e l'adeguamento delle dotazioni per abitante di residenza sociale, di servizi generali ed aree verdi attrezzate.

Così, per gli aspetti dimensionali, residenziali e non, e sulle dotazioni di servizi e verde da prevedere nei piani comunali, sono stabiliti *indicatori urbanistici per comportamenti differenziati* in base ai dati strutturali medi, alle nuove dinamiche metropolitane della domanda residenziale ed alle strategie di sviluppo sostenibile dei sottosistemi insediativi intercomunali individuati dal PTPG.

Esso, inoltre, fornisce indirizzi di coordinamento e finalizzazione e regole non superabili per le progettazioni proposte dagli enti locali e da privati nell'ambito degli strumenti di programmazione negoziata (PRUSST e Patti territoriali) e dei relativi accordi di programma.

Sistema insediativo funzionale

Obiettivo del piano è: *l'efficienza e la modernizzazione dei sistemi funzionali e produttivi della provincia*; esso si riferisce, in particolare al riordino sul territorio dell'offerta di sedi, relazioni specializzate e modelli organizzativi a medio termine, idonei allo sviluppo competitivo delle funzioni ed attività.

A questi fini il Piano delinea *l'offerta programmatica di funzioni* di ciascuno dei *subsistemi locali funzionali* in cui è articolata la provincia, dei centri di sistema e di subsistema e delle relative reti di relazioni materiali ed immateriali, a partire dal bilancio e dalle potenzialità dello sviluppo delle funzioni già presenti.

Per le *funzioni di servizio urbane*, tenendo conto della necessità di riequilibrio e di una maggiore specializzazione nell'offerta dei servizi dei centri della rete urbana provinciale, *il piano persegue un modello organizzativo dei centri più articolato e meno gerarchico*, promuovendo rapporti di specializzazione e complementarietà intercomunale tra i centri.

Per le *funzioni strategiche*, che per il loro livello di specializzazione costituiscono servizi vendibili su un mercato più ampio della provincia ed occasione di sviluppo innovativo della stessa, il piano propone di *organizzarle*, superando la dispersione, *in direttrici o cittadelle integrate di funzioni di eccellenza e servizi moderni di livello nazionale e metropolitano*, in condizioni di accessibilità diretta alle infrastrutture nazionali o interprovinciali, in prossimità ed in appoggio dei centri di sostegno della provincia.

Per le *funzioni legate al ciclo della produzione industriale ed artigianale e della distribuzione delle merci*, nella presente fase di ristrutturazione e modernizzazione delle attività, il piano prevede il riordino e la *qualificazione* delle aree di concentrazione delle sedi produttive già presenti nella provincia, favorendo l'organizzazione per *"parchi di attività"* anche intercomunali, dotati di accessibilità, integrazione a filiera delle attività, servizi specializzati ed ambientali.

Per le funzioni strategiche connesse al *turismo ed al tempo libero metropolitano* nelle sue caratterizzazioni, è necessario migliorare *l'offerta dei servizi specializzati e l'organizzazione e l'uso del territorio locale* ai fini di un ulteriore e più qualificato sviluppo.

Sistema della mobilità

Obiettivo: efficienza dei sistemi della mobilità e del trasporto pubblico con politiche differenziate in rapporto ai livelli di relazione (interregionale, metropolitano unificante la provincia, dei bacini di mobilità locale), privilegiando la rete del ferro ed il trasporto pubblico integrato unificante la provincia metropolitana, condizionando lo sviluppo insediativo alla presenza di adeguate condizioni di accessibilità alla rete ed ai servizi.

Le strategie adottate comprendono:

- il completamento e la funzionalizzazione della rete del ferro, passeggeri e merci (SFSI, SFR, SFM - modello passanti);
- l'attrezzatura dei nodi di scambio intermodale in modo differenziato in rapporto ai livelli di servizio (regionale-metropolitano);
- i corridoi di trasporto pubblico (CTP) su strada, integrativi del trasporto su ferro nelle aree scarsamente servite da questo;
- la classificazione funzionale ed uso più specializzato della rete viaria, tenendo conto dei livelli della domanda di mobilità: grande rete, rete provinciale di 1° livello metropolitano (interbacinale), rete provinciale di 2° livello metropolitano (di bacino locale);
- il potenziamento e riorganizzazione integrata dei nodi attrezzati di scambio verso l'esterno del sistema dei trasporti, nodi passeggeri (aeroporti, porti, stazioni AC, ecc.) e merci (piattaforme logistiche, scali).

3.3.2 Direttive per la pianificazione urbanistica del PTPG

La Provincia svolge, attraverso il Piano, un'azione di sostegno ed indirizzo ai comuni per facilitare le operazioni di rinnovamento dei piani urbanistici comunali, in gran parte elaborati negli anni '80, nonché le operazioni di adeguamento dei piani vigenti al PTPG, da attuarsi entro due anni dall'approvazione di questo o di formazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale Generale, una nuova Variante Generale al PRG, come richiesto dalla LR 38/99 entro 3-5 anni.

A questi fini, il Piano esprime indirizzi e prescrizioni ai comuni su molteplici temi, quali: il carattere ed i contenuti del Documento Preliminare di Indirizzo; le forme di collaborazione preventiva e di concertazione con la Provincia per i contenuti di interesse sovracomunale; le modalità del ricorso nei piani alle misure di perequazione e compensazione; i criteri di individuazione ed i regimi normativi del territorio agricolo specie se tutelato; i requisiti dei progetti in attuazione delle varie forme di programmazione negoziata.

Circa il *dimensionamento dei piani*, i Comuni, nella formazione, variante generale o variante di adeguamento al PTPG dei Piani Urbanistici Generali, si devono attenere per la valutazione dei fabbisogni insediativi alla procedura ed agli indicatori orientativi proposti dal Piano.

Il dimensionamento è stabilito con una *procedura concertativa* tra Comune o gruppi di Comuni appartenenti allo stesso sistema urbano morfologico locale e Provincia, sulla base di un ragionamento valutativo documentato della situazione attuale e di quella

programmatica proposta dal Comune, da allegare al DPI, costruito in coerenza e compatibilità con gli obiettivi e gli indicatori del PTPG.

Fermo restando il riferimento ai requisiti di dimensionamento richiesti dalla LR 72/75, gli indicatori tendono a mitigare la rigidità dei parametri regionali adattandoli alle diversità locali, tenendo conto delle tendenze in corso nella provincia e degli orientamenti programmatici del PTPG.

Gli indicatori di “riferimento” richiamano i dati dell’occupazione e consumo del suolo e dello stock abitativo attuale, ad essi corrispondono indicatori “programmabili” del dimensionamento incrementale del nuovo strumento urbanistico comunale.

Gli indicatori assumono come riferimento i valori medi (2003), progressivamente aggiornabili, dell’occupazione e consumo del suolo e dello stock abitativo (2005) dei 41 Sistemi urbani morfologici locali della provincia, rispetto ai quali il PTPG propone direttive correttive in funzione degli obiettivi provinciali perseguiti.

In particolare, per il rilevante problema della *nuova domanda abitativa*, in atto e di prospettiva caratterizzata dalle nuove dinamiche sociali e di mobilità metropolitana, il PTPG persegue le seguenti direttive strategiche:

- la funzione residenziale dei “comuni dinamici” della provincia è una funzione centrale del sistema metropolitano romano che va valorizzata e governata con politiche unitarie;
- la funzione residenziale va valorizzata puntando *sulla diversità delle offerte tipologiche* che i sistemi insediativi dinamici sono in grado di offrire al mercato, attraverso due modelli di offerta:
 - *la qualificazione del nuovo prodotto edilizio* e dei nuovi insediamenti con requisiti di livello urbano, politiche di agevolazione dei sistemi insediativi serviti dal ferro;
 - *la riqualificazione dei centri storici* il recupero di parte del patrimonio non occupato, l’incremento dell’offerta, attraverso processi di riproduzione residenziale dello stock esistente.

L’ipotesi programmatica di ripartizione territoriale dell’incremento dello stock abitativo provinciale è orientata: ad un forte incremento nei comuni della seconda corona metropolitana; ad un incremento più contenuto finalizzato alla riqualificazione nei comuni della prima corona; ad un incremento controllato in rapporto all’offerta programmata nel nuovo PRG di Roma; un sostegno differenziato dei comuni esterni a ponte e dei comuni interni e montani con dinamiche deboli.

Ulteriori direttive sono finalizzate alla riduzione del consumo di suolo per usi urbani e per il riordino morfologico degli ambiti di diffusione insediativi.

Infine, direttive orientative sono rivolte ai comuni per assicurare, nella formazione ed attuazione dei PUCG, criteri di *perequazione urbanistica e territoriale*. In particolare, per quest’ultima, i Comuni appartenenti allo stesso sub-sistema locale o sistema morfologico locale sono sollecitati a costituire un fondo perequativo comune in cui far convergere una quota concordata degli introiti economici conseguenti ad interventi edificatori o ambientali, pubblici o privati, di rilievo sovracomunale, realizzati nel proprio territorio ai fini di un’equa redistribuzione degli stessi introiti, per opere di sviluppo e riqualificazione territoriale, indipendentemente dalla localizzazione degli interventi.

3.3.3. Previsioni del PTPG per il territorio del comune di Sacrofano

All'interno del quadro generale delineato dai cinque sistemi di cui sopra e dalle azioni di piano vengono analizzate le indicazioni relative al territorio comunale di Sacrofano.

- 1 Nella tavola TP1 *Rete Ecologica Provinciale* il territorio di Sacrofano ricade nell'Unità dei Monti Sabatini n°4 ricompreso quasi totalmente in Area di Connessione Primaria.
- 2 La Tavola TP2.2 *Organizzazione funzionale della rete del servizio ferroviario metropolitano e regionale e dei corridoi del trasporto pubblico* non prevede nuovi tracciati infrastrutturali.
- 3 Nella Tavola TP2 *Disegno programmatico di struttura* il comune di Sacrofano è individuato come Sistema insediativo di tipo B2 "Centri lungo la Via Cassia". Il centro urbano è classificato come Centro Nucleare Accentrato. All'interno del territorio comunale l'area di Monte Caminetto viene contraddistinta come *ambito di diffusione insediativa* dove le indicazioni sono "riordino degli insediamenti secondo la regola poderale reticolare".

Centri lungo la Cassia (Comuni di Formello, Sacrofano, Campagnano)

L'obiettivo del piano è il rafforzamento del disegno della costruzione policentrica imperniata sui tre impianti urbani storici, compresi tra la Cassia e la Flaminia, di Formello, Sacrofano, Campagnano, capisaldi interni al Parco di Veio, e l'indirizzo della loro crescita residenziale verso un modello accentrato, con il consolidamento dell'impianto urbano delle periferie e dei nuclei consolidati prossimi ai centri storici, escludendo l'attivazione di processi di urbanizzazione fra i centri e nel territorio interposto e tutelando i valori ambientali e paesistici la visibilità dei centri storici nel loro rapporto con il paesaggio.

In particolare rispetto all'area del Parco, il Piano sottolinea come "Il parco di Veio per i suoi valori ambientali, storici e paesistici é oggetto di forte pressione edilizia sia nelle previsioni dei PRG dei Comuni sia nelle iniziative abusive dei privati; é quindi indispensabile una politica urbanistica rigorosa di arresto di ogni forma di diffusione insediativa anche minore, rafforzando l'offerta residenziale e ricettiva nei centri a concludere i margini delle periferie già consolidate".

Indicazioni programmatiche per i comuni:

a) sistema ambientale

- 1 limitare l'urbanizzazione nelle "aree contigue" all'area di tutela del Parco di Veio (Lago di Baccano) e nel territorio agricolo esterno al grande raccordo anulare (dalla Flaminia fino al perimetro dell'area protetta del Tevere nei Comuni di Roma e Riano) componenti della Rete Ecologica Provinciale, secondo la normativa della stessa;
- 2 valorizzare ai fini di tutela e con usi compatibili le aree agricole in parziale dismissione a ridosso dei centri. Le iniziative dei Comuni, in accordo con il piano di assetto del Parco, debbono prevedere usi compatibili che mantengano il carattere naturale dei luoghi e consentano l'organizzazione di attività di supporto al Parco (agriturismo, sentieri natura, parco giochi avventura, maneggi,....

b) sistema insediativo morfologico e funzionale

- 1 valorizzare i centri storici facendoli diventare i punti organizzati della fruizione e delle attività del Parco di Veio e indirizzare la crescita residenziale verso un modello

accentrato volto al consolidamento dell'impianto nucleare prevalente dei centri, escludendo nuovi insediamenti nei territori contigui alla Cassia bis e in prossimità dei due fronti stradali. In particolare nei tre nodi di Le Rughe, Osteria dell'Ellera, Mazzano-Vallelunga, già oggetto di urbanizzazione, sono da escludere nuovi insediamenti o ampliamenti degli esistenti, per i quali è ammessa solo una riorganizzazione interna ai fini di qualificazione ambientale e del completamento delle opere di urbanizzazione previste in convenzione;

- 2 localizzare qualsiasi nuova attività artigianale o di servizio vicino ai centri/ nuclei esistenti. L'area industriale non attuata di Sacrofano potrebbe essere rilocalizzata entro/a margine del PIP Olmetti di Formello (consorzio misto di attività tecnologicamente avanzate)

c) sistema della mobilità

- 1 organizzare un accesso alla costruzione policentrica dalla rete di 1° livello metropolitano (Cassia bis - nodo "Le Rughe") e migliorare la viabilità di collegamento trasversale tra l'asse della Braccianese/Valle del Tevere e tra i centri (Itinerario tangenziale metropolitano nord);
- 2 potenziare il collegamento dei due centri di Sacrofano e Formello con la Cassia e la Flaminia e tra di loro prevedendo una circonvallazione in corrispondenza di Sacrofano.

3.4. Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

Il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n.101 del 01.08.2002. e ampliato nel corso degli anni successive con diverse deliberazioni tecniche, si pone come obiettivo prioritario la riduzione del rischio idrogeologico entro valori compatibili con gli usi del suolo in atto, in modo tale da salvaguardare l'incolumità delle persone e ridurre al minimo i danni ai beni esposti.

Il PAI consolida e unifica la pianificazione di bacino per l'assetto idrogeologico: esso coordina le determinazioni assunte con i precedenti stralci di piano e piani straordinari (PS 45, PSFF, PS 267), apportando in taluni casi le precisazioni e gli adeguamenti necessari a garantire il carattere interrelato e integrato proprio del piano di bacino.

Il Piano stralcio di assetto idrogeologico recepisce i contenuti:

- 1 del 1° stralcio funzionale del piano di bacino "Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto del Tevere compreso tra Orte e Castel Giubileo", approvato con DPCM del 3 settembre 1998, denominato PS1, mantenendone la validità in considerazione della specificità del pericolo idraulico cui è soggetta la città di Roma;
- 2 del Piano straordinario delle aree a maggior rischio, redatto ai sensi del decreto legge n.132/99, convertito nella Legge n. 226/99 e ss.mm.ii, approvato con delibera del Comitato Istituzionale n.85 del 29 ottobre 1999, denominato PST.

Le ultime Deliberazioni Tecniche elaborate, rispetto ai Piani precedentemente adottati il PAI contiene per l'intero bacino:

- il completamento del quadro degli interventi strutturali a carattere intensivo sui versanti e sui corsi d'acqua, rispetto a quelli già individuati nel PS45;
- l'individuazione del quadro degli interventi strutturali a carattere estensivo;

- la definizione degli interventi a carattere non strutturale, costituiti dagli indirizzi e dalle limitazioni d'uso del suolo nelle aree a rischio idraulico e idrogeologico e quindi:
- il completamento, rispetto al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF), della delimitazione delle fasce fluviali sui corsi d'acqua principali del bacino;
- l'individuazione e la perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico, nella parte del territorio collinare e montano non considerata nel Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato (PS 267)

Per quanto riguarda il territorio del Comune di Sacrofano è individuata un'area R3 posta a nord del centro abitato.

4. EVOLUZIONE STORICA E STRUTTURALE DELLA POPOLAZIONE

4.1 Struttura della popolazione

4.1.1 L'evoluzione storica

I primi dati demografici relativi a Sacrofano risalgono ai censimenti dello Stato della Chiesa del 1656 e del 1701 anche se le prime indicazioni demografiche, in verità molto approssimative, risultano dalla lettura degli elenchi delle tassazioni degli anni precedenti¹

Infatti, i dati relativi a Sacrofano in ordine alla tassazione del sale del 1461, fanno ritenere, secondo alcuni autori, che il numero degli abitanti presenti nella comunità Sacrofanese fosse di 300 unità.² Osservando i dati più certi, derivanti dai dati dei censimenti Papalini, risulta che nel 1656 erano presenti a Sacrofano, 343 abitanti, per salire nel 1701 a 834. Arrivando alle moderne, ufficiali, rilevazioni censuarie, il quadro della variazione della popolazione, dal 1871 al 2011 è quello riportato nella tabella riprodotta nella pagina successiva

POPOLAZIONE SACROFANO 1871 – 2014		
Fonte I.S.T.A.T		
Anno	Residenti	Variazione %
1871	892	0,0
1881	1.068	+ 19,7
1901	1.272	+ 19,1
1911	1.174	- 7,7
1921	1.283	+ 9,3
1931	1.287	+ 0,3
1936	1.348	+ 4,7
1951	1.617	+ 16,6
1961	1.756	+ 8,6
1971	2.222	+ 26,5
1981	3.301	+ 48,6
1991	4.475	+ 35,6
2001	5.691	+ 27,2
2011	6.668	+ 17,2

¹ Conti S., *Le sedi umane abbandonate nel Patrimonio di San Pietro*, Olschki, Firenze, 1980

² Conti S., op.cit. pag.65

Analizzando la tabella, appare subito chiaro che la popolazione di Sacrofano, dalla data del primo rilevamento del 1861 all'ultimo censimento, è in costante e continua crescita con un unico calo, (solo della popolazione legale,) evidenziato nel decennio 2001-2011, che non corrisponde, come si vedrà in seguito alle unità delle liste anagrafiche comunali (LAC)

Secondo la tabella, in particolare, la popolazione supera le 1000 unità nel 1881 e aumenta costantemente fino al 1961 quando raggiunge le 1756 unità.

Dagli anni '60 inizia un forte incremento che porta al superamento dei 2000 abitanti nel 1971 (+26,5% rispetto al decennio precedente); il trend continua in maniera considerevole, nei decenni successivi, con un picco del 48,6% nel 1981.

Confrontando, però, dati Censuari, rilevati il giorno 9 ottobre 2011, con le risultanze dei tabulati dell'Anagrafe Comunale in cui, alla stessa data, risultano registrati 7.587 unità contro 6.668, si riscontra quindi una differenza negativa fra popolazione censita e popolazione anagrafica pari a 919 unità,

Per eliminare la discontinuità risultata, fra la serie storica della popolazione del decennio intercensuario 2001-2011 con i dati registrati dall'Anagrafe negli anni successivi, e per avere quindi il dato più aggiornato all'anno corrente si ricorre ad una ricostruzione intercensuaria della popolazione:

Fonte Istat e Anagrafe Comunale - * Dati risultanti dalla LAC

Anno	Popolazione (n.)	Variazione % su anno precedente
2001	5.713	----
2002	5.858	+ 2,54
2003	6.239	+ 6,5
2004	6.446	+ 3,32
2005	6.700	+ 3,94
2006	6.760	+ 0,9
2007	6.950	+ 2,81
2008	7.288	+ 4,86
2009	7.458	+ 2,33
2010	7.508	+ 0,67
2011	6.668	- 12,11
2012	6.795	+ 1,92
2013*	7.658	+ 12,7
30 novembre 2014*	7.684	+ 0,34

Da cui risulta la continuazione del trend positivo di crescita della popolazione Comunale

4.1.2 L'andamento demografico nel contesto territoriale

Posto nell'area settentrionale della provincia di Roma, tra la Flaminia e la Cassia, il comune di Sacrofano appartiene ad un sistema definito dal PTPG come Sistema insediativo di tipo B2 "Centri lungo la Via Cassia".

Del sistema fanno parte, come già detto in precedenza, i comuni di Formello, Sacrofano e Campagnano di Roma.

Per un'analisi più approfondita dell'andamento demografico nel contesto territoriale si sono presi in considerazione, anche gli altri comuni confinanti, come Magliano Romano, Castelnuovo di Porto e Riano.

Si riporta, nella tabella, l'evoluzione della popolazione del Comune, comparata con quella dei comuni confinanti nel periodo 1991 – 2011 da cui risalta che Sacrofano, tra i comuni confinanti, presi in esame, in percentuale, ha la maggior crescita demografica (il 41,50% nel 2011 rispetto al 2001) a fronte di una media totale di zona del 34,50 .

Elaborazione da fonte: Istat

CRESCITA DEMOGRAFICA PERCENTUALE 2011 RISPETTO 1991						
COMUNI	1991	2001	2007	2009	2011 LAC	Δ 91-11 %
Sacrofano	4.475	5.691	6.950	7.297	7.658	41,50
Campagnano	6.874	8.708	10.301	10.715	11.107	38,10
Formello	7.574	9.271	11.831	12.138	11.909	36,40
Magliano Romano	1.096	1.322	1.490	1.518	1.470	25,40
Castelnuovo	5.897	7.181	8.376	8.679	8.059	26,80
Riano	6.017	6.486	8.333	9.082	9.536	36,90
Totale zona	31.933	38.659	47.281	51.438	48.749	34,50

Questo andamento è confermato dalla **Mappa del Tasso di crescita** (Tasso di crescita = Tasso di Natalità – Tasso di Mortalità + Tasso Migratorio) dei comuni di cui sopra confrontato con i dati di Roma e dell'intera provincia..

N.B. il numero nella prima colonna è la posizione occupata nell'elenco totale dei Comuni della Provincia di Roma di cui qui, si riporta uno stralcio.

Elaborazione URBISTAT da fonte I.S.T.A.T.

Posizione	Comuni	Tasso di Crescita
1°	Sacrofano	112,7
15°	Castelnuovo di Porto	61,5
21°	Formello	51,8
29°	Riano	42,5
40°	Magliano Romano	31,1
57°	Campagnano	19,4
	Roma	78,4
	Provincia di Roma	65,1

Sacrofano, quindi, è il **primo Comune della Provincia** per tasso di crescita, doppiando quasi il valore provinciale, e da tabelle elaborate dalla stessa fonte precedente risulta inoltre ancora al primo posto nella Provincia per il:

Tasso Migratorio =(Saldo Migratori/Popolazione media) x 1.00 = 120,9

Ed è al **settimo posto** per il

Tasso di crescita Stranieri = (Tasso natalità stranieri-Tasso di Mortalità stranieri + Tasso Migratorio) x 1.00 =

Per ciò che riguarda invece la densità abitativa dell'area presa in esame, Sacrofano pur avendo l'85% del suo territorio compreso nel Parco di Veio, dimostra una densità media di circa 231 ab./kmq (considerando la popolazione legale) rispetto agli altri comuni che vedono un massimo per Formello (382,55 ab./kmq) ed un minimo per Magliano Romano (60.53 ab./kmq). Con una media per la zona di c.a 261 ab./km e per la Provincia di 747 ab./km.

Se si considera poi la popolazione riferita alle Liste Anagrafiche Comunali (LAC) tale densità sale per Sacrofano a oltre 266 ab/Km come nella media di tutta la zona presa in esame.

Popolazione residente (legale), densità abitativa			
Elaborazione :		Dati	Censimento ISTAT
	<i>abitanti</i>	<i>km²</i>	<i>ab/km²</i>
Sacrofano	6.668	28,49	230,69
Campagnano	11.107	46,07	237,35
Formello	11.909	31,11	382,55
Magliano Romano	1.470	21,14	69,53
Castelnuovo	8.059	30,8	261,65
Riano	9.536	25,35	376,17
Totale zona	48.749	182,96	266,44
Provincia Esclusa Roma	3.997.465	5351,81	746,93

Popolazione residente (LAC), densità abitativa			
Elaborazione :		Dati	Anagrafe Comunale
	<i>abitanti</i>	<i>km²</i>	<i>ab/km²</i>
Sacrofano	7.584	28,49	266,19

Andando oltre nell'indagine sulla densità abitativa, analizzando le zone censuarie delle Liste anagrafiche Comunali divise in zone all'interno ed all'esterno del Parco si avrà:

Popolazione residente (LAC), densità abitativa divisa per zone (Fonte anagrafe comunale)			
Zone censuarie	Superficie kmq	abitanti	Densità territoriale
Aree all'interno del parco	24,12	1.656	68,65
Aree all'esterno del parco	4,27	5.928	1.388,83

Che dimostra: sia che l'area fuori parco, è un territorio il quale complessivamente supporta una densità al di sopra di tutte le medie della zona ed oltretutto concentrate nei nuclei già urbanizzati, e per forza di cose densamente abitati e sia che un conto specifico

di uso del suolo deve tener assolutamente conto della grande quantità di territorio incluso nel paco, e con densità territoriale bassissima.

Per quanto riguarda il dettaglio della composizione demografica, riferendoci sempre ai dati Istat 2001, abbiamo:

fonte I.S.T.A.T. censimento 2001

Famiglie per numero di componenti							
COMUNI	Numero di componenti						totale
	1 persona	2 persone	3persone	4 persone	5 persone	6 o più persone	
Campagnano di Roma	669	855	652	692	215	48	3.131
Castelnuovo di Porto	562	676	594	568	163	48	2.611
Formello	666	816	784	781	215	65	3.327
Magliano Romano	182	146	106	100	24	1	559
Riano	471	631	513	548	144	45	2.352
Sacrofano	572	543	514	434	119	24	2.206

fonte I.S.T.A.T. censimento 2011

Famiglie per numero di componenti (popolazione legale)							
COMUNI	Numero di componenti						totale
	1 persona	2 persone	3persone	4 persone	5 persone	6 o più persone	
Campagnano di Roma	1.129	.1071	961	770	212	104	4.247
Castelnuovo di Porto	867	816	758	568	119	64	3.192
Formello	1110	1097	991	907	254	112	4.471
Magliano Romano	203	147	142	114	17	1	624
Riano	1042	1007	813	685	167	68	3.782
Sacrofano	854	696	600	463	106	36	2.755

fonte I.S.T.A.T.

Famiglie e numero medio di componenti (popolazione legale)				
COMUNI	Censimento 2001		Censimento 2011	
	Numero di famiglie	Numero medio di componenti per famiglia	Numero di famiglie	Numero medio di componenti per famiglia
Campagnano di Roma	3.131	2,71	4.247	2,61
Castelnuovo di Porto	2.611	2,72	3.192	2,51
Formello	3.327	2,79	4.471	2,71
Magliano Romano	559	2,36	624	2,36
Riano	2.352	2,75	3.782	2,57
Sacrofano	2.206	2,57	2.755	2,42

Il dato completo anagrafico e del numero delle famiglie è riportato nella tabella qui sopra:

Da cui si evince una generale uniformità nella composizione familiare di tutta la zona, con una maggiore percentuale di famiglie fino a due componenti che nell'ultimo censimento, per il comune Sacrofano, rappresentano il 56,3% del totale con un aumento percentuale, assorbito quasi completamente dalle famiglie monocomposte, di più di 6 punti dal 2001. Il rapporto tra famiglie e abitazioni esistenti è il seguente:

fonte I.S.T.A.T. censimento 2011

Abitazioni occupate da persone residenti (popolazione legale)							
COMUNI	Numero di Abitazioni						
	da 1 persone	da 2 persone	da 3 persone	da 4 persone	da 5 persone	da 6 o più persone	totale
Campagnano di Roma	128	543	1.028	1.102	826	610	4.237
Castelnuovo di Porto	87	351	608	775	698	623	3.142
Formello	126	529	832	955	740	1.132	4.314
Magliano Romano	16	82	162	176	108	52	596
Riano	73	476	912	992	588	630	3.680
Sacrofano	74	272	503	588	518	681	2.636

fonte I.S.T.A.T. censimento 2011

% Abitazioni occupate da persone residenti (popolazione legale)							
COMUNI	Numero di Abitazioni						
	da 1 persone	da 2 persone	da 3 persone	da 4 persone	da 5 persone	da 6 o più persone	totale
Sacrofano	3 %	10 %	19 %	22 %	20 %	26 %	100 %

Incrociando i dati censuari precedenti con quelli degli ultimi Scenari Economici elaborati dalla Camera di Commercio, risulta che le case occupate a vario titolo nel territorio di Sacrofano è pari al 93% del totale delle abitazioni presenti, percentuale aumentata quasi del 10%, in confronto al periodo del censimento precedente.

Non potendo inserire il numero di stanze totale rilevato dal Censimento 2011 perché disponibile solo su scala provinciale, si esamina la superficie totale delle abitazioni occupate.

fonte I.S.T.A.T. censimento 2011

Superficie delle abitazioni e media delle grandezze					
	abitanti	Abitazioni	Superficie mq	Grandezza media abitazione	Rapporto mq/ab
Campagnano di Roma	11.107	4.237	430.020	101,49	38,716
Castelnuovo di Porto	8.059	3.142	348.352	110,86	43,22
Formello	11.909	4.314	541.150	125,44	45,44
Magliano Romano	1.470	596	52.343	87,82	35,60
Riano	9.536	3.680	401.131	109,0	42,06
Sacrofano	6.668	2.636	324.737	123,19	48,70

Da cui risulta che la grandezza media delle residenze nel Comune è superiore alla media dei comuni considerati, escluso Formello, e il rapporto mq abitante è il più alto di tutti.

4.1.3 Le tendenze in atto

L'area meridionale del Parco, coincidente in gran parte con il territorio comunale di Sacrofano, ha subito, ed è sottoposta alla forte pressione antropica dovuta alla potente espansione delle borgate intorno al GRA ed alle vie consolari; la parte settentrionale del parco, in cui ricade tutta la zona a nord di Sacrofano, mantiene invece più le caratteristiche di un territorio meno antropizzato ma sottoposto a forti cambiamenti sociali ed economici.

Tutto ciò determina una situazione variegata e complessa la cui specificità è stata delineata e preconizzata in parte dagli studi eseguiti per il Piano Territoriale Provinciale Generale, ed, è utile collegarsi a questi, ed in particolare la relazione generale del piano, e in particolar modo al cap.9 "Sistema Insediativo Morfologico" dove viene effettuata l'analisi dell'andamento del sistema insediativo, per tutta la provincia, nei periodi dal 1961 a dopo il 2001 fino al 2015.

Il 2001, in generale, presenta il risultato della fase di decentramento assoluto degli anni '90. Le dinamiche demografiche e dell'occupazione del suolo rallentano su tutto il territorio provinciale, almeno fino al '96-'97, per poi riprendere limitatamente.

Roma con 2.546.804 abitanti (68,8% della popolazione della provincia) perde popolazione in modo ancor più rilevante che negli anni '80 (- 187.104 abitanti pari a - 6,8%) ed anche la provincia nel suo insieme (- 60.643 abitanti pari a -1,6%), a dimostrare che l'esodo ha oltrepassato i confini provinciali

Gli altri comuni crescono ancora, ma con una riduzione delle percentuali di incremento (+12,3%): reggono soprattutto i sistemi di centri satellitari (+ 21%), mentre seguitano a rallentare la loro crescita i sistemi di centri in contiguità (+7,9) e rimangono pressoché stabili quelli di ponte (+9%).

Dopo il 2001, la valutazione delle dinamiche demografiche più recenti è in parte condizionata dal riconoscimento da parte dell'ISTAT, nei dati censuari, dell'immigrazione legalizzata e dal fenomeno della ricongiunzione familiare (oltre 150.000 abitanti). Secondo i dati ISTAT al gennaio 2005 si registra a Roma (dopo due decenni di contrazione e decremento) un leggero incremento della popolazione (2.553.873 abitanti, +7.069 ab. pari a +0,3%), mentre prosegue l'incremento di popolazione negli altri comuni (1.254.119 abitanti, +100.499 ab. pari al +8,7%).

Il Comune di Sacrofano, in contro tendenza, cresce fino ad oggi, 2014, rispetto al 2001 del 34,56%

Questo trend demografico più positivo, è confortato anche dalle elaborazioni del CRESME al 2005 e dell'ISRI al 2003 (cfr. Cap.1 e tab. A.9/n.1), iniziato a metà anni '90, si accompagnava a segnali di ripresa socio-economica e della produzione immobiliare a Roma e sembrava preannunciare una limitata fase di riurbanizzazione della città; cosa poi non avvenuta causa della crisi economica negli ultimi anni.

La crisi ha sicuramente colpito anche il Comune di Sacrofano, ma ciò non ha impedito, complice anche una considerevole migrazione di cittadini anche stranieri i quali, alla data del 31 dicembre 2010 sommarono a 1.309 presenze pari al 17,5 % della popolazione residente totale.

In conclusione, i dati demografici, il tasso di crescita, il saldo migratorio, il dato sull'occupazione delle case lasciano sicuramente vedere che non sembra ridurre la tendenza all'aumento costante e duraturo della popolazione Sacrofanese a cui visto il rapporto della densità abitativa va sicuramente data una risposta

Elaborazione dati Istat e LAC <http://tuttitalia.it/lazio/76-sacrofano/statistiche>

Anno 01 gennaio 31 dicembre	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio	
	Da altri comuni	Da altre nazioni	Per altri motivi	Per altri comuni	Per altre nazioni	Per altri motivi	Saldo migratorio con l'estero	Saldo migratorio totale
2002	262	47	1	170	0	4	47	136
2003	296	248	107	197	0	0	148	354
2004	193	173	21	216	0	0	173	171
2005	314	87	11	194	0	0	87	245
2006	217	53	1	241	5	0	48	25
2007	28	137	6	257	0	0	137	164
2008	412	151	0	244	7	3	144	309
2009	275	99	3	229	6	1	93	141
2010	308	93	0	242	6	130	87	23
2011 (1)	190	78	0	199	5	1	73	63
2011 (2)	83	23	0	53	5	56	18	- 8
2011 (3)	273	101	0	252	10	57	91	55
2012	352	73	0	308	6	2	67	109
2013	185	47	890	225	18	5	29	847

(*) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative

(1) Bilancio demografico pre- Censimento 2011 (da 1 gennaio all'8 ottobre)

(2) Bilancio demografico post- Censimento 2011 (dall'8 ottobre al 31 dicembre)

(3) Bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre) E' la somma delle due righe precedenti

Ultima tabella sull'andamento anagrafico del Comune, è il rapporto sintetico delle iscrizioni e cancellazioni alle liste dell'Anagrafe comunale che sancisce ciò che affermato finora.

Gli ultimi due indicatori utili ad individuare gli andamenti legati alla composizione della popolazione di Sacrofano in rapporto alla zona ed alla più generale appartenenza alla Provincia romana, sono l'indice di vecchiaia e l'indice di dipendenza della popolazione anziana.

Il primo indice sta' a definire il rapporto fra la popolazione anziana (sopra i 65 anni) e quella giovane (sotto i 15), mentre il secondo individua il numero degli individui non autonomi per ragioni demografiche, (persone al di sopra dei 65 anni di età) ogni 100 individui potenzialmente indipendenti (persone tra i 15 e i 64 anni), certo senza prendere in considerazione l'attuale il notevole indice di disoccupazione giovanile

Tali indicatori accostati alle tabelle dello sviluppo demografico e a quelle dei flussi migratori confrontate con i totali di zona e di tutta la provincia, danno l'immagine di una zona il cui territorio risente fortemente delle ondate migratorie provenienti da Roma e dai paesi esteri (principalmente dall'Europa dell'Est) che coinvolgono gli starati più giovani della popolazione i quali sono il dato più presente nel contesto demografico di tutta

l'area considerata ed in particolar modo del Comune di Sacrofano il quale detiene il valore più basso riguardo all'indice di dipendenza della popolazione anziana, cioè la quantità di popolazione che per motivi anagrafici, (al di sotto ei 15 anni e al di sopra dei 65) non pratica nessun lavoro.

Indice di Vecchiaia = (Popolazione di 65 anni e più / Popolazione under 15 anni) x 100

Indice di dipendenza della popolazione anziana = (Popolazione di 65 anni e più / Popolazione di età da 15 a 64 anni) X 100

Elaborazione di dati fonte I.S.T.A.T. censimento 2005

Indice di vecchiaia e indice di dipendenza della popolazione anziana					
	Popolazione di età				
	Compresa tra 0 e 14 anni	Compresa tra 15 e 64 anni	Compresa oltre 65 anni	Indice di vecchiaia %	Indice di dip. Della pop. Anziana %
Campagnano di Roma	1.644	6.784	1.427	86,80	21,03
Castelnuovo di Porto	1.323	5695	1.105	83,52	19,40
Formello	1.965	7.686	1.522	77,45	19,80
Magliano Romano	206	1.008	208	100,97	22,06
Riano	1.141	5.247	1.158	101,48	42,06
Sacrofano	1.022	4.767	911	89,13	19,11
Totale zona	7.301	31.187	6.331	86,71	20,30
Provincia di Roma	504.003	2.551.110	649.652	128,89	28,53

4.2 Le attività economiche e il mercato del lavoro

4.2.1 Caratteristiche economiche dell'area

Le caratteristiche economiche dell'area, come tutta la zona di cintura della metropoli, sono incentrate ad uno stretto rapporto con la città centro principale, per le attività lavorative, di molti abitanti del territorio preso in esame.

Il pendolarismo, sia lavorativo e sia didattico è una caratteristica di tutti i Comuni che sorgono sulla via Flaminia fino alla provincia Viterbese.

Sacrofano, primo comune che si trova su questa direttiva, non fa eccezione a questa caratteristica, anche se strutturalmente, molta della popolazione residente a Sacrofano, pratica un pendolarismo diciamo di "scelta", non tanto verso la città per lavorare ma come scelta verso il Comune per risiedere in una realtà, esterna alla città, con i vantaggi della vita in un ambiente meno caotico e praticamene vicino alla città stessa.

fonte: elaborazione 9° censimento generali dell'industria e dei servizi 2011

CONDIZIONE PROFESSIONALE O NON PROFESSIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE									
COMUNE	Forze di lavoro	Forze di Lavoro		Non forze di lavoro	Non forze di lavoro				Totale
		OCCUPATO	IN CERCA DI OCCUPA.NE		Percettore pensione o altro	Studiante Studen.ssa	Casalinga Casalingo	In altra condizione	
Campagnano di Roma	5.510	4.726	424	4.111	1.750	780	956	625	9.261
Castelnuovo di Porto	3.804	3.390	414	3.023	1.284	531	797	411	6.827
Formello	5.417	4.815	602	4.379	1.742	877	1.210	550	9.796
Magliano Romano	675	591	84	578	220	100	108	70	1252
Riano	4.531	4.043	488	3.408	1.340	554	1.023	491	7.939
Sacrofano	3.044	2.727	317	2.595	1.048	474	630	443	5.639

Interessante è poi l'elaborazione fatta degli ultimi dati ISTAT dalla Università di Calabria che fotografano la situazione economica della zona:

Elaborazione ecostat/unical/anania/redditireg

Comuni	Popolazione femminile attiva nei settori extra-agricoli	Tasso di disoccupazione	Autovetture immatricolate con cilindrata >2000 cc per 1000 ab	Consumi energia elettrica per utenti	Reddito imponibile/residenti
Formello	0,37	12,83	3,4	2.688	13.846
Sacrofano	0,35	10,09	3,5	2.660	11.359
Castelnuovo di Porto	0,33	14,8	1,6	2.853	9.480
Campagnano di Roma	0,33	12,47	1,9	2.570	8.869
Riano	0,31	13,15	2,3	3.108	8.429
Magliano Romano	0,26	15,32	2,2	2.180	8.050

In cui si evince la posizione privilegiata di Sacrofano il cui tasso di disoccupazione è il più basso di tutti quelli della zona e il reddito pro capite è tra i più alti.

Dai dati dell'ottavo e del nono Censimento Generale dell'Industria e dei Servizi 2001 e 2011 dell'ISTAT emerge che nei sei comuni dell'area il numero delle imprese nell'arco del decennio censuario è aumentato in generale di 641 unità con un aumento medio di 2 addetti per unità.

Tale aumento, però, valido in modo assoluto, ha un trend negativo negli ultimi anni dovuto alla pressante crisi economica.

fonte: elaborazione 8° e 9° censimenti generali dell'industria e dei servizi 2001-2011

IMPRESE ATTIVE						
COMUNE	IMPRESE	ADDETTI	IMPRESE	ADDETTI	DIFFERENZA	
	CENSIMENTO 2001	CENSIMENTO 2001	CENSIMENTO 2011	CENSIMENTO 2011	imprese	addetti
Campagnano	576	1.676	725	1.765	+ 149	+ 89
Castelnuovo	438	1.422	493	1.119	+ 55	- 303
Formello	744	2.325	1015	3.898	+ 271	+ 1.573
Magliano Romano	65	116	42	51	- 23	- 65
Riano	354	796	504	956	+ 150	+ 160
Sacrofano	365	734	403	650	+ 38	- 84
Totale	2.542	7.069	3.183	8.439	+ 641	+ 1.370

Infatti confrontando tali dati con quelli del fascicolo dell'osservatorio della Camera di Commercio degli ultimi Scenari Economici, prima del censimento, datati 2008, si può osservare che Sacrofano che nella rilevazione Censuaria 2011 segna 403 imprese nel 2007 ne contava 529 con una diminuzione di 126 unità.

fonte: elaborazione censimento generale dell'industria e dei servizi 2011

FORMA GIURIDICA DELLE IMPRESE ATTIVE									
COMUNE	Imprenditore, Lib. Profess.i Lav. Auton.	S.N.C.	S.A.S.	Altra società	S.P.A.	S.R.L.	COOP	Altra forma di impresa	Totale
Campagnano	466	30	36		3	169	6	15	725
Castelnuovo	338	24	24	2	2	100	3		493
Formello	560	44	57	2	10	330	9	3	1015
Magliano Romano	28	1	4	1		7	1		42
Riano	344	28	30	1		95	3	3	504
Sacrofano	304	23	26	2		45	2	2	404
TOTALE	2040	150	177	8	15	746	24	23	3183
% sul totale	64%	5%	6%	03%	05%	23%	1%	1%	

La tabella precedente mostra comunque che la qualità delle imprese esistenti in zona sono per la grande percentuale monocomposte (64%) o in forma di s.r.l (23%) Percentuali Che per Sacrofano salgono al 98,7% per la categoria delle imprese personali, come è anche evidenziato nella tabella successiva

fonte: elaborazione censimento generale dell'industria e dei servizi 2011

FORMA GIURIDICA E TIPO DELLE IMPRESE ATTIVE DI SACROFANO									
	imprenditore individuale, lib. professionista e lavoratore autonomo	società in nome collettivo	società in accomandita semplice	società di persone diversa da snc e sas	società per azioni, società in accomandita per azioni	società a responsabilità limitata	soci cooperative escluse società cooperative sociali	altra forma d'impresa	totale
totale	304	23	26	2	..	45	2	1	403
industrie alimentari	3	1	..	..	..	..	..	..	4
industria del legno e dei prod. in legno e sughero	2	..	1	..	..	..	..	..	3
fabbricazione di prodotti in metallo	..	1	..	..	..	..	..	..	1
fabbricazione di altri prodotti in metallo	..	1	..	..	..	..	..	..	1
altre industrie manifatturiere	1	..	1	..	..	..	..	1	3
costruzioni	36	5	2	..	..	15	..	..	58
commercio all'ingrosso e al dettaglio	59	6	8	..	..	9	1	..	83
trasporto e magazzinaggio	7	..	..	..	..	..	..	..	7
servizi di ristorazione	11	4	3	..	..	2	..	..	20
attività editoriali	..	..	1	..	..	..	..	..	1
attività professionali,	76	..	..	..	..	12	..	..	88
ricerca e sviluppo nel campo delle scienze naturali e dell'ingegneria	1	..	..	..	..	1	..	..	2
altre attività professionali, scientifiche e tecniche	25	..	3	..	..	4	..	..	32
noleggior, agenzie di viaggio,	14	2	3	..	..	..	1	..	20
assistenza sanitaria	33	..	..	2	..	1	..	..	36
servizi di assistenza sociale residenziale	1	1	..	..	..	..	..	..	2
attività artistiche, intrattenimento	22	1	2	..	..	1	..	..	26
attività sportive, di intrattenimento	3	..	1	..	..	..	..	..	4
altre attività di servizi	10	1	1	..	..	..	..	..	12

Tale Tabella, riprova che la maggior parte, delle imprese presenti nel Comune, sono imprese che gravitano nel campo delle Costruzioni, delle professioni e del commercio, con una spiccata presenza di partite IVA individuali.

Per conferma di tale assunto vale la tabella successiva in cui evidenzia un sistema produttivo legato alle microaziende con imprese composte da un solo addetto.

fonte: elaborazione censimento generale dell'industria e dei servizi 2011

NUMERO ADDETTI DELLE IMPRESE ATTIVE DI SACROFANO								
Imprese attive: Classe di addetti	0	1	2	3-5	6-9	10-15	20-49	totale
totale	13	294	46	37	11	1	1	403
industrie alimentari, delle bevande e del tabacco	..	2	1	..	1	..	..	4
industria dei prodotti in legno e carta, stampa	..	2	..	1	..	..	..	3
metallurgia e fabbricazione di prodotti in metallo esclusi macchinari e attrezzature	..	..	1	..	..	..	..	1
altre industrie manifatturiere, riparazione e installazione di macchine e apparecchiature	..	4	..	1	..	..	..	5
costruzioni	2	32	7	12	5	1	..	59
commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	2	54	15	11	2	..	..	84
trasporto e magazzinaggio	..	7	..	..	..	..	..	7
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	1	7	5	6	2	..	..	21
attività editoriali, audiovisivi e attività di trasmissione	1	5	..	..	..	..	..	6
telecomunicazioni	1	..	..	..	..	..	..	1
informatica ed altri servizi d'informazione	1	9	..	..	..	..	..	10
attività finanziarie e assicurative	..	5	2	..	..	..	..	7
attività immobiliari	2	7	1	..	..	..	..	10
attività legali, di contabilità, di direzione aziendale, di architettura, di ingegneria, di collaudo e di analisi tecniche	..	53	2	..	..	..	..	55
ricerca scientifica e sviluppo	1	1	..	..	..	..	..	2
altre attività professionali, scientifiche e tecniche	2	24	1	..	..	..	..	27
noleggior, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	..	13	5	1	..	..	1	20
istruzione	..	3	..	1	..	..	..	4
assistenza sanitaria	..	32	3	2	..	..	..	37
assistenza sociale residenziale e non	..	1	..	..	1	..	..	2
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	..	25	..	1	..	..	..	26
altre attività di servizi	..	8	3	1	..	..	..	12

Infine, sempre rifacendoci ai già citati dati dell'osservatorio della Camera di Commercio, risulta che la vocazione artigiana è del 24,59%, che l'imprenditoria straniera è quasi del

10% che quella femminile supera un quarto del totale, che è ben presente annualmente una nuova imprenditoria e che un 2% della popolazione è occupata nelle istituzioni pubbliche.

4.2.2 L'agricoltura e l'allevamento

Rinviando l'analisi specialistica sul territorio comunale allo Studio Agropedologico e Vegetazionale è interessante avere una valutazione generale sul comparto agricolo, iniziando ad osservare per macroclassi l'uso del suolo comunale:

fonte: elaborazione dati Relazione Agropedologica dott. Piero Morandini

USO DEL SUOLO DEL TERRITORIO COMUNALE PER MACROCLASSI (PERCENTUALE)		
INTERO TERRITORIO COMUNALE		
Aree agricole	Aree naturali e verdi	Aree antropizzate
54,4 %	34,6 %	11,0 %
AREE ESTERNE AL PARCO		
Aree agricole	Aree naturali e verdi	Aree antropizzate
45,7 %	13,8 %	40,5 %
AREE INTERNE AL PARCO		
Aree agricole	Aree naturali	Aree antropizzate
56,2 %	38,7 %	5,2 %

Da queste si denota che esiste una profonda differenza dell'uso del suolo tra il territorio ricadente all'interno del Parco, che ricordiamo essere l'83 % di tutto il suolo comunale, ed il resto della superficie all'esterno di esso. Le aree antropizzate infatti, mentre all'interno del Parco sono solo il 5% crescono oltre il 40 % al di fuori del Parco.

Questa diversa distribuzione, fa sì che, la forte componente antropizzata nell'area all'esterno del Parco, diminuisca la percentuale, nell'intero territorio comunale, dell'area agricola più quella così detta "naturale" all'88 % del totale, contro il 95 % della stessa somma di macroclassi considerate nell'area all'interno del Parco.

La distribuzione delle tipologie di soprassuolo vegetale e di uso del suolo è indicata nelle tabelle successive:

Fonte: elaborazione dati Relazione Agropedologica dott. Piero Morandini

USO DEL SUOLO INTERO TERRITORIO COMUNALE (PERCENTUALE)												
Boschi latifoglie	Seminativi non irrigui	vigneti	Sistemi colturali complessi	Seminativi arborati e frutteti	Culture permanenti miste	Cespuglieti ed arboreti	Pascolo naturale	Aree erbacea densa	oliveti	Bacini d'acqua	Aree verdi urbane	Insedimenti vari
25,8	32,2	0,1	0,2	1,7	1,8	3,8	4,6	4,6	13,8	<0,1	<0,2	10,5

USO DEL SUOLO AREE ESTERNE AL PARCO (PERCENTUALE)													
Boschi latifoglie	Seminativi non irrigui	vigneti	Sistemi colturali complessi	Seminativi arborati e frutteti	Cespuglieti ed arboreti	Pascolo naturale	Aree erbacea densa	oliveti	Bacini d'acqua	Aree verdi urbane e impianti sportivi	Ins.menti res.inziali discontinui	Ins.menti res.inziali continui	Altri insedia.ti
8,2	12,0	0,3	0,5	0,2	3,3	0,6	7,0	25,8	0,1	1,6	36,6	3,4	1,19

Fonte: elaborazione dati Relazione Agropedologica dott. Piero Morandini

USO DEL SUOLO AREE INTERNE AL PARCO (PERCENTUALE)											
Boschi latifoglie	Seminativi non irrigui	vigneti	Sistemi culturali complessi	Seminativi arborati e frutteti	Colture permanenti miste	Cespuglieti ed arboreti	Pascolo naturale	Aree erbacea densa	oliveti	Ins.menti res.inziali discontinui	Ins.menti res.inziali continui
29,3	36,3	0,1	0,1	2,0	2,2	4,0	5,4	4,2	11,4	5,0	0,1

Nel dettaglio, si nota che la maggior parte della macroclasse delle aree naturali sia costituita da boschi di latifoglie ed arbusteti, mentre quella delle superfici agricole sia per la maggior parte rappresentata da seminativi in aree non irrigue ed oliveti i quali sono la categoria maggiormente presente nelle aree esterne al parco.

L'occupazione del settore agricolo è pari al 3%, in linea con il dato complessivo regionale; tale dato contraddistingue un'occupazione agricola medio bassa, dovuta probabilmente a quel fenomeno di ricollocazione che ha coinvolto gli addetti al comparto agricolo e industriale in favore del settore terziario.

Va detto inoltre che Sacrofano presenta, rispetto agli altri comuni della zona, il più alto tasso di invecchiamento dei conduttori agricoli, in controtendenza al miglior dato, generale, sull'invecchiamento della popolazione riportato nelle tabelle dei capitoli precedenti.

Tale fenomeno, insieme agli indicatori economici, delle tabelle successive, dimostra un progressivo abbandono dell'attività agricola così come intesa fino ad ora in tutto il territorio del Comune.

Fonte: elaborazione dati ISTAT 2001

INDICATORI ECONOMICI							
COMUNE	Diversificazione attività lavorativa %			Redditività €		Produttività €	
	Solo azienda	Prevalentem. In azienda	Prevalentem extra azienda	Lavoro	Terra	Lavoro	Terra
CAMPAGNANO	77,3	0,00	22,67	7.255,62	560,46	11.471,61	886,12
CASTELNOVO	63,22	0,46	36,32	12.31,96	374,91	19.450,21	592,75
FORMELLO	62,69	2,71	34,60	8.243,77	677,14	13.033,93	1.070,60
MAGLIANO ROMANO	58,66	0,80	40,54	20.759,83	402,13	32.822,65	635,79
RIANO	63,18	0,26	36,56	8.209,53	444,12	12.979,82	644,72
SACROFANO	60,52	0,80	38,68	6.599,34	357,86	10.433,98	702,19
REGIONE LAZIO	73,72	1,68	25,0	22.190,00	2.110,00	33.330,00	3.100,00

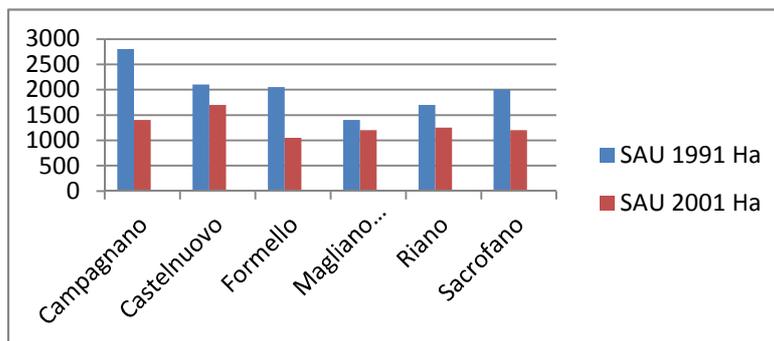
Nella Tabella l'indice della redditività del Lavoro rileva la capacità del settore agricolo di remunerare le unità di lavoro, la rendita della terra, misura l'efficienza produttiva, la produttività del lavoro misura la capacità dell'agricoltura a convertire il fattore lavoro in prodotto finale, ed infine la produttività della terra è la misura dell'efficienza dell'agricoltura a convertire il fattore terra in prodotto finale.

Come si vede il Comune di Sacrofano presenta per tutti gli indicatori dei valori al disotto della media dell'area e della regione, per cui si evince, che l'agricoltura del comune si caratterizza per colture a bassa redditività e non come forte indicatore economico.

In conclusione risulta che il comparto agricolo del Comune produce il valore economico più basso nel confronto con i Comuni della zona presa in esame; elemento sicuramente

probante nella spiegazione della forte riduzione della SAU comunale, nel decennio 1991 - 2001.

Fonte: elaborazione dati ISTAT 2001



4.2.2.1 Aziende, forma di conduzione e superfici coltivate

L'analisi delle dimensioni aziendali, in tutta la zona dei Comuni presi in esame, mostra un'elevata frammentazione fondiaria, infatti le aziende che hanno una dimensione che va da meno di 1 ettaro a 5 ettari, sono di media superiori al 90% del totale; tale dato è

Fonte: elaborazione dati ISTAT 2001

COMUNE	AZIENDE PER CLASSE DI SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA									
	senza superficie	meno di 1 ha	1 - 2 ha	2 - 5 ha	5 - 10 ha	10 - 20 ha	20 - 50 ha	50 - 100 ha	100 ha e oltre	Totale ha
Campagnano	1	70	69	39	11	15	16	5	1	227
Castelnuovo	0	294	64	50	13	12	11	2	3	449
Formello	0	274	84	45	21	14	5	1	1	445
Magliano R.	1	120	86	106	2	4	7	2	3	331
Riano	0	305	37	41	12	6	2	1	5	409
Sacrofano	1	209	85	55	18	6	4	3	2	383

In diretto rapporto con quello dell'estensione della superficie delle aziende, in cui risulta ovunque che circa il 50% della superficie agricola è posseduto dalle poche aziende più grandi. A Sacrofano il 56% della SAU è ad appannaggio delle sole 5 aziende (1.3% del totale) maggiori.

Fonte: elaborazione dati ISTAT 2001

	SUPERFICIE TOTALE PER CLASSE DI SUPERFICIE																
	CLASSI DI SUPERFICIE TOTALE																totale
	meno di 1 ha	% su sup totale	1 - 2 ha	% su sup totale	2 - 5 ha	% su sup totale	5 - 10 ha	% su sup totale	10 - 20 ha	% su sup totale	20 - 50 ha	% su sup totale	50 - 100 ha	% su sup totale	100 ha e oltre	% su sup totale	
ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	
Campagnano	30,06	1,93	95,45	6,12	120,84	7,75	106,90	6,86	191,17	12,27	522,83	33,55	216,30	13,88	275,00	17,64	1.558,55
Castelnuovo	110,49	5,44	110,72	5,45	204,31	10,06	119,76	5,90	185,50	9,14	381,98	18,81	240,87	11,86	676,87	33,34	2.030,50
Formello	135,14	12,03	131,31	11,69	142,24	12,66	161,17	14,35	213,00	18,96	120,50	10,73	114,00	10,15	106,00	9,44	1.123,36
Magliano R.	63,19	3,68	125,03	7,29	301,23	17,56	15,86	0,92	49,70	2,90	224,74	13,10	142,30	8,29	793,75	46,26	1.715,80
Riano	118,26	6,57	51,80	2,88	124,59	6,92	100,31	5,57	49,74	2,76	199,61	11,08	84,50	4,69	1.072,20	59,53	1.801,01
Sacrofano	74,49	4,36	139,84	8,18	175,79	10,29	94,46	5,53	126,93	7,43	137,01	8,02	141,00	8,25	819,28	47,94	1.708,80
PROVINCIA	15.289,98	5,32	15.891,52	5,53	24.002,72	8,35	17.460,39	6,07	19.763,47	6,87	26.389,34	9,18	21.058,03	7,32	147.688,97	51,36	287.544,42

Approfondendo tali dati si osserva che l'imprenditorialità individuale è la situazione più frequente, e che tale situazione imprenditoriale si serve di manodopera legata all'ambiente familiare.

Fonte: elaborazione dati ISTAT 2001

AZIENDE E SUPERFICIE TOTALE PER FORMA DI CONDUZIONE											
	conduzione diretta coltivatore								conduzione con salariati		totale generale n°
	solo manodopera familiare		manodopera familiare prevalente		manodopera extrafamiliare prevalente		totale		n°	superficie (ha)	
	n°	superficie (ha)	n°	superficie (ha)	n°	superficie (ha)	n°	superficie (ha)			
Campagnano	215	1.174,66	4	140,12	4	21,70	223	1.336,48	4	100,60	227
Castelnuovo	431	1.252,67	9	296,85	4	6,60	444	1.556,12	5	150,20	449
Formello	416	832,01	21	210,85	8	5,35	445	1.048,21	0	0,00	445
Magliano R.	327	997,66	2	153,00	0	0,00	329	1.150,66	2	88,00	331
Riano	387	542,79	8	160,35	5	124,52	400	827,66	9	391,97	409
Sacrofano	372	728,82	5	85,8	2	15,78	379	830,40	4	423,65	383

Attraverso tale tabella, si può dedurre che per tutta la zona dei comuni presi in considerazione, il 97% circa delle aziende sono condotte con l'utilizzo di sola manodopera familiare, dato superiore alla media provinciale (91%).

Per quanto riguarda Sacrofano la conduzione diretta familiare impegna, il 61.7% della superficie totale coltivata molto al di sopra della media provinciale (56%).

A Sacrofano soltanto quattro aziende sono condotte con manodopera salariata (1% sul totale delle aziende) dato in linea con quello provinciale (1.6%) e comunque allineato con il dato dei comuni confinanti: soltanto a Riano (2%) si utilizzano maggiori quantità di manodopera salariata.

Per quanto riguarda il titolo di possesso dei terreni aziendali, poi, i dati documentano che l'88% delle aziende utilizza terreni di proprietà, i quali rappresentano il 64.7% dei terreni coltivati.

Fonte: elaborazione dati ISTAT 2001

TITOLO DI POSSESSO DEI TERRENI																
	proprietà		affitto		uso gratuito		parte proprietà parte affitto		parte proprietà parte uso gratuito		parte affitto parte uso gratuito		proprietà, affitto, uso gratuito		totale	
	n°	superficie (ha)	n°	superficie (ha)	n°	superficie (ha)	n°	superficie (ha)	n°	superficie (ha)	n°	superficie (ha)	n°	superficie (ha)	n°	superficie (ha)
Campagnano	199	959,77	3	34,00	7	34,00	11	421,38	6	32,90	0	0,00	1	35,5	226	1.482,05
Castelnuovo	427	1.725,36	4	16,79	4	8,09	8	108,28	5	81,61	1	90,37	0	0	449	2.030,50
Formello	199	476,72	126	147,44	1	0,50	118	456,70	0	0,00	0	0,00	1	42	444	1.081,36
Magliano R.	282	1.386,51	46	323,61	0	0,00	2	5,68	0	0,00	0	0,00	0	0	330	1.715,80
Riano	391	1.660,54	0	0,00	4	1,60	4	89,60	9	12,83	0	0,00	1	36,44	408	1.764,57
Sacrofano	369	1.255,51	3	120,00	1	1,00	6	318,79	3	6,09	0	0,00	1	7,41	382	1.701,39
PROVINCIA	55.155	221.256,53	1606	22.888,67	885	2.541,96	1.230	25.263,88	901	9.191,83	43	138,50	88	5133,61	59.820	281.281,37

4.2.2.2 Allevamento

Per quanto riguarda l'allevamento si presentano le stesse condizioni viste per gli aspetti colturali sia per la dimensione delle aziende e sia perché non prevale una forma di allevamento su un'altra.

Fonte: elaborazione dati ISTAT 2011

NUMERO DI AZIENDE PER CLASSE DI SUPERFICIE												
COMUNE	0 ettari	0,1-0,99 ettari	1-1,99 ettari	2-2,99 ettari	3-4,99 ettari	5-9,99 ettari	10-19,99 ettari	20-29,99 ettari	30-49,99 ettari	50-99,99 ettari	100 ettari e più	TOTALE
Campagnano	----	1	2	5	4	3	7	10	4	6	----	42
Castelnuovo	2	1	2	----	6	2	5	1	2	1	----	22
Formello	1	4	4	1	3	9	9	5	1	3	1	41
Magliano Romano	----	----	2	1	1	2	7	----	2	1	----	16
Riano	3	2	3	1	4	5	3	----	1	3	4	29
Sacrofano	5	4	4	2	4	6	2	4	4	1	2	38
TOTALI	10	12	17	10	22	28	33	20	14	15	7	188

Per Sacrofano le aziende con allevamenti di avicoli costituiscono il 70% del totale. Comunque non vi sono aspetti predominanti negli allevamenti di bestiame che possono considerarsi, in generale, basate sull'autoconsumo.

Il pascolo ovino, in tutti i comuni dell'area, conferma la sua consistente e tradizionale presenza.

Fonte: elaborazione dati ISTAT 2001

AZIENDE CON ALLEVAMENTI (Istat 2001)														
	TOTALE AZIENDE	BOVINI			SUINI		OVINI		CAPRINI		EQUINI		AVICOLI	
		aziende	capi		aziende	capi	aziende	capi	aziende	capi	aziende	capi	aziende	capi
			totale	di cui vacche										
Campagnano	96	32	1.511	916	1	2	13	2.434	0	0	13	77	49	581
Castelnuovo	171	22	256	5	11	20	33	1.337	6	25	41	107	134	2.271
Formello	127	22	360	156	23	49	28	2.638	5	173	23	70	81	1.581
Magliano R	40	20	258	103	3	16	13	1.300	2	16	12	48	1	10
Riano	26	15	275	74	2	11	5	163	2	30	10	55	7	2.097
Sacrofano	134	17	333	88	15	43	19	1.147	2	12	33	114	94	1.613

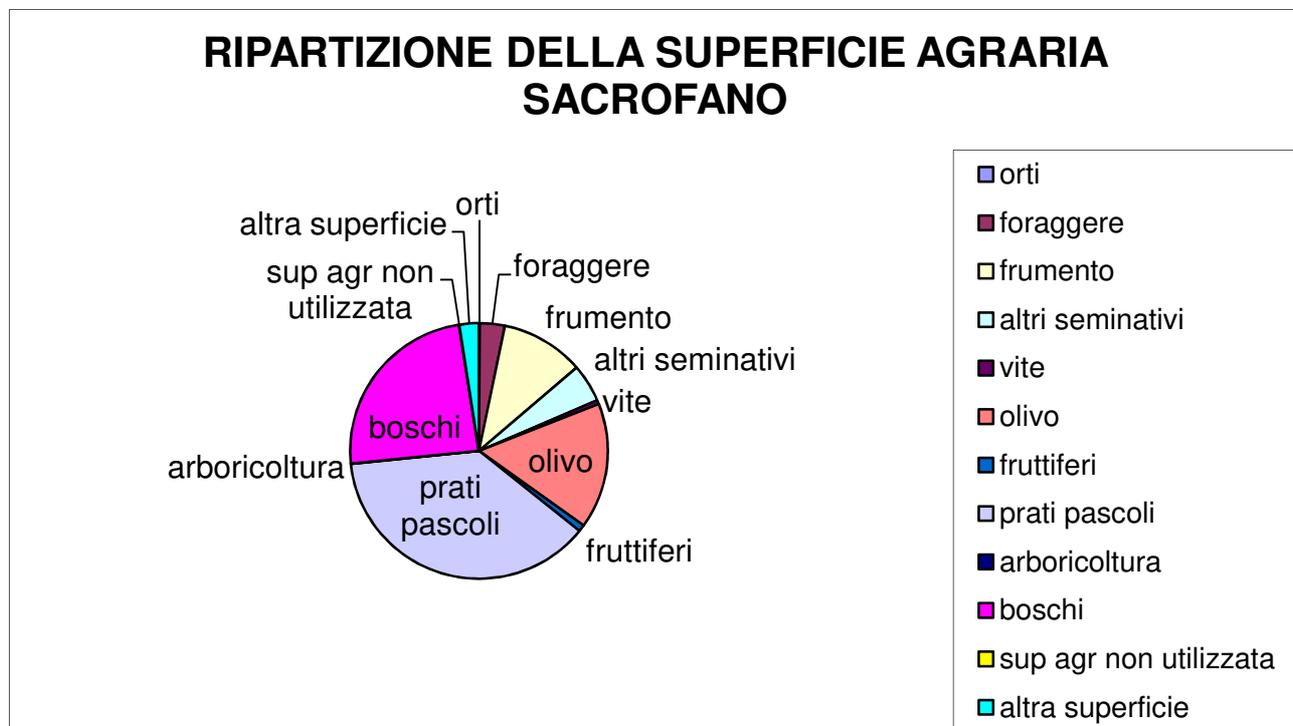
4.2.2.3 Conclusioni

Le analisi e le tabelle sopra riportate ricavate dai dati degli ultimi censimenti dimostrano che continua il trend negativo, per quanto riguarda gli addetti e le aziende impegnate in agricoltura nell'area presa in esame e nel Comune di Sacrofano.

Ciò che inoltre appare evidente, è che il comune di Sacrofano, da un punto di vista agricolo, presenta una situazione territoriale abbastanza variegata con un *patchwork* territoriale costituito principalmente da boschi, prati pascoli, e quindi da piccole coltivazioni

di oliveti, noccioleti, vigneti e seminativi delle quali produzioni l'olio, le nocciole e le viti, sembrano legati ad una produzione familiare e non grande rilevanza economica e legata ad attività di autoconsumo.

Sicuramente, predominano i boschi che dovranno comunque essere tutelati.



4.2.3 Servizi

L'esame dello stato dei servizi esistenti nell'area comunale, consiste nel confronto con ciò che era previsto dal PRG vigente e cosa è stato realizzato verificando se il rapporto tra mc esistenti e mc realizzati soddisfa o no gli standard previsti dal decreto ministeriale n° 1444 del 1968. Tutto ciò è meglio specificato nel successivo capitolo 10 "Patrimonio edilizio esistente".

In questa sede si riproduce la sintesi della situazione generale del Comune ad oggi

SERVIZI PUBBLICI PREVISTI PRG VIGENTE E NEI PIANI PARTICOLAREGGIATI				
ZONE DI PRG 1982 COME EVIDENZIATO NELLA RELAZIONE DEL PIANO VIGENTE	Parcheggi pubblici mq previsti	Verde pubblico mq previsti	Attrezzature Int.Comunale ed Istruzione mq previsti	Totale Servizi Pubblici mq previsti
TOTALI PRG 1982	37.000	133.200	96.200	266.400
ZONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO	32.917	85.338	34.896	153.082
TOTALI PREVISTI	69.917	218.538	131.096	419551
TOTALI REALIZZATI	14.867	87.340	99.813	202.020

Le conclusioni finali che saranno approfondite in seguito, parlano di una differenza tra il previsto ed il realizzato in valore assoluto i circa 200.000 mq di servizi di standard.

Questa mancanza, però come si vedrà, nel capitolo 10, non incide in valore assoluto sulla verifica tra la popolazione attualmente residente e i mq di servizi realizzati, ma comunque è un fallimento delle previsioni che si era posto il PRG, specie per ciò che riguarda il numero dei parcheggi specie nelle zone più densamente popolate nel nucleo abitato intorno e compreso Monte Caminetto.

4.2.4 Turismo

Il comune di Sacrofano non registra particolari flussi turistici. La presenza turistica vera e propria si limita al binomio Parco Regionale di Veio/ vicinanza di Roma e pertanto si esplica in un flusso sostanzialmente domenicale e pertanto difficilmente quantificabile.

Di spessore diverso è il turismo di presenza per pernottamento, infatti proprio la vicinanza con Roma permette ad alcune organizzazioni religiose di utilizzare i propri alloggi, situati nella zona di Montecaminetto, quali residenze alberghiere per viaggi di pellegrinaggio e non su Roma.

Naturalmente, tale tipo di turismo non influisce particolarmente sull'economia comunale.

5. IL TERRITORIO E L'AMBIENTE

5.1 L'assetto geologico del territorio ¹

La "fotografia geologica" del territorio individuata attraverso le tavole grafiche e la relazione geologica che fanno parte delle Tavole di Analisi e di prescrizione del Piano, a cui si rimanda per un più approfondita analisi, in questa sede, ci si limita ad una generale descrizione dei caratteri geomorfologici del territorio Comunale.

5.1.1 Geologia

La geologia dell'area in cui ricade il territorio comunale è caratterizzata dalle formazioni vulcaniche derivate dall'attività del Vulcano Sabatino (Bracciano).

Tali vulcaniti si estendono su un'area di circa 1.400 kmq, si ritrovano sempre sottostanti ai prodotti del vulcano vicano (Vico) a Nord, ed a quelli del vulcano laziale (Albano-Nemi) a sud. Verso il bordo settentrionale del plateau si erge un edificio vulcanico a struttura centrale (Rocca Romana) a debole pendenza, deformato da sprofondamenti a caldera e da coni post-caldera. Al centro dell'area si apre la grande depressione vulcano-tettonica di Bracciano, il cui sprofondamento ha smembrato numerosi centri minori.

L'inizio dell'attività del Complesso Vulcanico Sabatino, si fa risalire ad oltre 600 mila anni fa. La sua attività iniziata nell'area di Morlupo-Castelnuovo di Porto si è poi spostata verso Ovest – Sud Ovest. Il centro eruttivo principale è stato il vulcano di Sacrofano, sia per l'enorme quantità di prodotti eruttati che per il suo lungo periodo di attività (da 500 a 320 mila anni fa), quando avvenne il collasso calderico.

Oggi l'omonima cittadina sorge sul bordo di quello che resta della sua caldera.

¹ autore dello studio Geologico è il dott. geol. Piergiorgio Curci– un esame più approfondito si troverà nella Relazione Geologica Tav.3a del PUCG

Il termine caldera deriva dal portoghese “*caldeira*” (che vuol dire ‘caldaia’) ed è stato usato nel passato per indicare qualsiasi depressione naturale a fondo piatto, limitata da ripidi bastioni di forma più o meno circolare, connessa all’attività vulcanica.

E’ un’area di collasso, una forma vulcanica negativa, prodotta dallo svuotamento parziale o totale del tetto del serbatoio magmatico ed è il risultato dei cambiamenti di stato o di volume nel serbatoio sottostante del vulcano.

Le caldere differiscono dai crateri nelle dimensioni e per il fatto che invece di essere connesse direttamente al condotto come sono i crateri, sono connesse al tetto dei serbatoi magmatici; la differenza principale tra crateri e caldera sta nel fatto che mentre il cratere è l’espressione in superficie del condotto, la caldera non lo è mai.

La quantità di prodotti eruttati dal Vulcano Sacrofano, è stata così elevata da portare il Tevere a deviare il proprio corso e a scorrere come lo osserviamo oggi.

Scorie, lapilli e ceneri hanno portato alla formazione di grandi spessori di depositi che costituiscono le attuali formazioni tufacee.

L’altro centro eruttivo molto importante insieme a Sacrofano, è stato quello di Baccano che in seguito a violente esplosioni idromagmatiche ha portato alla formazione della caldera oggi riconosciuta nella Valle di Baccano.

Durante e successivamente all’attività di Sacrofano si formarono altri centri eruttivi localizzati nei pressi di Trevignano, Vigna di Valle.

L’orlo della caldera si estende dai margini del Monte Merlano a Sud fino all’abitato di Campagnano ad Ovest fuori dall’area comunale.

All’interno del territorio comunale, l’orlo della caldera si trova sul Monte Solforoso. L’occorrenza si riconosce principalmente presso il Monte Solforoso stesso e presso la località Coste Poggie. Qui la strada corre sul crinale, costituito proprio dall’orlo della caldera. A Nord di Coste Poggie il crinale si restringe in larghezza, tanto che si ritrovano a sinistra i prodotti di ricaduta dell’attività di Sacrofano, costituiti principalmente da piroclastiti. Queste si presentano con elementi litici a blocchi, pseudostratificati; la litologia è in grado di formare pareti verticali, anche se le pseudostratificazioni presentano fratture tali che nella zona sono presenti diverse frane da crollo.

I centri di esplosioni nel territorio comunale sono quattro. Uno è localizzato a Sud-est del Monte Solforoso, uno immediatamente a Nord dello stesso, e altri due a Nord del Monte Broccoleto e Musino

Sono anche da menzionare i centri e le caldere ad Est di Bracciano, fra cui Martignano, Baccano e Sacrofano. La sequenza di deposizione non è esattamente ricostruita, a causa del gran numero di bocche effusive minori, che hanno contribuito alla sovrapposizione dei prodotti.

Osservando la stratigrafia, si identificano due cicli di effusioni ignimbriche, localmente sovrapposti a depositi vulcanico-sedimentari, e sottostanti ad ampie effusioni laviche.

Le ultime importanti fasi dell’attività esplosiva del vulcano Sacrofano terminarono all’incirca 330.000 anni fa quando, con la riduzione della pressione del magma, l’acqua presente nel sottosuolo entrò in contatto con la camera magmatica causando violente eruzioni esplosive che produssero il “Tufo (roccia) di Sacrofano” e distrussero la parte sommitale del vulcano; ne seguirono lo sprofondamento della depressione della caldera.

L'Apparato Sabatino si presenta piuttosto complesso dal punto di vista morfologico. La causa è da ricercarsi dall'elevato numero di bocche eruttive e crateri. L'andamento è però addolcito con i rilievi maggiori nella zona settentrionale.

Tali rilievi vanno degradando verso Sud, dove le vulcaniti si appiattiscono per la presenza di depositi prevalentemente ignimbrici e tufacei, nonché di sedimenti marini (lato Sud-Ovest di Bracciano), poco disturbati. Ad oriente del Lago di Bracciano si hanno invece numerose depressioni, dovute ad antichi crateri.

Questi hanno determinato una morfologia mossa, anche se successivamente addolcita dalla forma dei sedimenti di copertura successivi.

Sul margine orientale del complesso vulcanico la valle del Tevere tronca bruscamente la morfologia vulcanica con i sedimenti fluvio-lacustri, parzialmente terrazzati, in giacitura sub-orizzontale.

5.1.2. Idrografia

L'idrografia dell'area è tipica del paesaggio vulcanico, cioè costituito da corsi d'acqua a carattere torrentizio, con disposizione pseudo radiale rispetto al centro principale. Nella zona Est e Sud-Est i corsi d'acqua si dispongono con asse Nord-Sud, o debolmente orientate verso Est. Il drenaggio principale è quindi rappresentato dagli affluenti in riva destra del Tevere e dal Tevere stesso.

In genere il profilo di fondo è piuttosto addolcito, anche se in alcuni casi si rinvengono rotture di pendio; tali forme sono dovute all'incontro del corso d'acqua con litologie del tipo lavico, poco erodibili.

Le portate sono generalmente modeste ma continue. Rispetto all'entità dei bacini imbriferi, si hanno massimi di portata generalmente falsati rispetto ai massimi di piovosità. Il fenomeno si può spiegare con l'alta porosità delle diverse formazioni piroclastiche.

L'idrogeologia della zona è influenzata profondamente dalle permeabilità delle formazioni affioranti, e da quelle che fungono da acquifero. Le permeabilità della zona sud-orientale di Bracciano hanno valori notevoli.

Anche la capacità di immagazzinamento è alta. Difatti si rinvengono falde di notevole potenza ed estensione, spesso con falde minori sospese che sfruttano lenti di argilla di limitata estensione. La falda principale si trova a circa 200 metri s.l.m. in corrispondenza del Monte Broccoleto (sull'allineamento Bracciano-Martignano), a quota 100 s.l.m. sullo stesso allineamento ma in corrispondenza della Via Flaminia, e a quota 50 metri s.l.m. ad Est dell'abitato di Castelnuovo di Porto. Verso Sud, la falda degrada in maniera più dolce, difatti la sopra citata quota dei 50 metri s.l.m. si trova in corrispondenza del Gran Raccordo Anulare di Roma. La direzione del flusso è in asse Nord-Sud.

Le falde alimentano sorgenti in numero non elevato, ma con portata ragguardevole. Si rinvengono sia sorgenti puntiformi che lineari.

Queste ultime, in numero maggiore delle prime, sono presenti su quasi tutti i corsi d'acqua, e rappresentano il motivo principale per cui le portate dei fossi risentono poco della piovosità (a breve termine).

5.1.3. Geolitologia

Le litologie reperite sono principalmente di due specie: sedimentarie, rappresentate da una notevole varietà di tufi, ed effusive, cioè lave.

1 Tufi

Da litoidi ad incoerenti, a granulometria fine o finissima, spesso con inclusi pomicei, brandelli lavici o altre scorie. Di colore variabilissimo, da giallo a bianco a grigio a nerastro. Si presenta sia profondamente alterato, sia compatto. Gli strati sono normalmente riconoscibili, così come sono di frequente identificabili gli orizzonti di paleosuoli. Negli strati più compatti sono presenti grotte e cavità, sia naturali sia artificiali. Queste hanno generalmente una discreta stabilità.

2 Lave

Le lave presenti sono quasi del tutto a carattere tefritico-leucitico, di colore generalmente grigio scuro, di notevole compattezza e durezza, a frattura scheggiata. La fessurazione è prismatica colonnare. Presentano a volte grossi fenocristalli di leucite e pirosseno, mentre al microscopio si osserva la struttura porfirica olocristallina isotropa. L'alterazione, ove presente, è notevole, principalmente dovuta all'intensa fratturazione. Localmente sono cavate per scopi commerciali (pavimentazioni stradali a sampietrini).

3 Aree ad intensa fratturazione

La fratturazione è generalmente piuttosto marcata in corrispondenza di zone di contatto o tettonicamente attive. Ciononostante non è possibile distinguere aree particolari ove la fratturazione assuma valori macroscopici.

5.1.4. Permeabilità

Generalmente le litologie affioranti nel territorio comunale hanno una buona permeabilità, anche se localmente i fondo-fossi presentano strati argillificati a permeabilità quasi nulla.

Nella carta sono indicate tre classi di permeabilità (alta, media e bassa) con colori distinti.

Nel territorio esistono soprattutto formazioni permeabili per porosità. I terreni impermeabili, cioè principalmente argille plioceniche (non affioranti a Sacrofano), i livelli di paleosuoli presenti invece all'interno delle formazioni che si rinvengono nell'area comunale, e le colate laviche di scarso spessore ma molto compatte rappresentano la base degli acquiferi. Soprattutto le argille plioceniche sostengono l'acquifero principale alimentato dai corpi d'acqua superficiali (laghi, fiumi e torrenti).

Isofreatiche

Le linee isofreatiche rappresentano il luogo dei punti di uguale quota assoluta (m.s.l.m.m.) della superficie freatica

Data la natura dei terreni per la massima parte a permeabilità per porosità, nelle tavole grafiche è stato possibile ricostruire, con l'aiuto delle sorgenti e dei pozzi, le principali linee di deflusso e l'andamento della superficie piezometrica della falda acquifera di base che poggia, come detto, sulle argille plioceniche e che ha sede nelle piroclastiti e nelle lave. Si è potuto riconoscere quanto segue:

- in tutta la parte orientale del lago di Bracciano la falda acquifera è drenata dai fossi al di fuori del territorio comunale, principalmente il Torrente Treia ed i suoi affluenti, che versano nel Fiume Tevere. Le quote scendono quindi dai 500 ai 300 metri s.l.m. in corrispondenza del recinto craterico di Sacrofano.
- Nella parte meridionale, è drenata dai fossi che versano direttamente nel Mar Tirreno. La falda è alimentata dai laghi di Bracciano e Martignano. Le quote delle isofreatiche vanno dai 300 ai 50 metri s.l.m., mentre le linee di deflusso si dispongono con

orientamento Nord – Sud. Per richiami dei vari drenaggi dei fossi, le linee di deflusso localmente si dispongono da Nord –Ovest a Sud –Est.

- L'andamento delle isofreatiche mostra anche che la pendenza idraulica generale varia da un massimo di circa l'8% ai 1 o 2% in prossimità del Fiume Tevere. La direzione del flusso profondo è indicato in carta con freccia a tratto continuo.

La stratigrafia è la seguente:

Da 0 a 76 metri dal p.c.: tufi coerenti ed incoerenti,

da 76 a 780 metri: Pliocene Medio Superiore,

da 780 a 865 metri: Pliocene Inferiore,

da 865 a 950 metri: argille scagliose,

da 950 a 960 metri: Eocene,

da 960 a 1025 metri: Cretacico Superiore.

È stata incontrata acqua dolce nei tufi superiori e nel Pliocene; alla base del Pliocene è stata rinvenuta acqua salsa. Il diametro, trattandosi di un pozzo esplorativo di grande profondità, è variabile da 100 centimetri circa a boccapozzo fino ai 20 centimetri circa a fondo foro.

6 LA VEGETAZIONE E L'USO DEL SUOLO ¹

Analizzando brevemente lo studio agro pedologico del dott. Agr. Piero Maorandini, si evidenziano varie tipologie di uso del suolo sul territorio del Comune di Sacrofano: aree urbane antropizzate; superfici boschive; superfici miste legnose agrarie; e superfici coltivate a seminativi. Come d'altronde è stato già analizzato, nel Capitolo 5 di questa Relazione *"Analisi delle attività economiche ed del mercato del lavoro"*

Distinguendo territorio nel Parco e fuori Parco, risulta che aree antropizzate, , che nel calcolo percentuale totale del territorio comunale sono l'11% del totale, all'interno del parco scendendo al 5% e crescendo ad oltre il 40 % al di fuori dell'area del parco.

In generale, sempre rimandando alla relazione della Tav. 4a, per una più specifica trattazione del tema in esame, possiamo qui affermare che per quanto riguarda i boschi risulta una situazione di sostanziale rigoglio vegetazionale delle aree boschive, che hanno per la maggior parte, le piccole macchie presenti poste quasi ai confini del territorio comunale, una copertura del suolo superiore al 70%.

Con una copertura compresa tra il 40 e il 70% troviamo, nella zona nord del territorio, le macchie spontanee cresciute lungo i fossi principali, che pur non ricoprendo totalmente la superficie svolgono una azione di contenimento delle sponde garantendo la tutela idrogeologica.

Una particolare menzione va fatta poi, al grande bosco che ricopre una vasta area a sud-ovest dell'abitato di Sacrofano: "il Bosco di Monte Musino" Questo bosco, che questo Piano vorrebbe attrezzare per renderlo più vivibile dall'intera popolazione, ha una copertura pressoché totale del terreno e rappresenta un polmone verde importante soprattutto per la vicinanza al centro abitato.

Per il resto quasi tutte le aree a vegetazione spontanea conservano nel contesto di tutto il territorio, una buona copertura sempre comunque > 40% soprattutto lungo i fossi

¹ autore dello studio Vegetazionale è il dott. Agronomo Piero Morandini – un esame più approfondito si troverà nella Relazione Agropedologica Tav.4a del PUCG

principali allargandosi alle aree limitrofe.

Per ciò che riguarda le colture agrarie si distinguono due zone principali:

- una che ricopre circa i $\frac{3}{4}$ della superficie coltivata del comune, relativamente alle zone Nord e Sud-Ovest, caratterizzata da ampie zone a seminativi produttivi saltuariamente intervallati da zone nelle quali compaiono consociazioni con oliveti.
- L'altra zona è quella compresa nel versante Sud-Est del Comune nella quale prevalgono colture legnose agrarie con particolare riferimento a oliveti specializzati intervallati da rari frutteti.

6.1 il fitoclima

In base alla classificazione fitoclimatologica ("Fitoclimatologia del Lazio" Carlo Blasi, 1994), il Comune di Sacrofano ricade per la maggior parte all'interno della 11^a unità fitoclimatica e per una piccola parte all'interno della 9^a unità fitoclimatica :

11^a Unità Fitoclimatica

Termotipo mesomediterraneo medio o termocollinare .

Ombrotipo subumido superiore/umido inferiore.

Regione xeroterica (sottoregione mesomediterranea).

Il livello delle precipitazioni è compreso tra 842 e 966 mm con apporti estivi compresi tra 64 e 89 mm. La temperatura media è piuttosto elevata e compresa tra 14.5 e 16.1 C°.

La temperatura media delle minime del mese più freddo è compresa tra 3.6 e 5.5 C°. Freddo non intenso da Novembre ad Aprile.

L'aridità estiva si prolunga da Maggio ad Agosto con valori elevati solo nei mesi estivi

Morfologia e Litologia: tipica è la presenza di rilievi collinari e valli incise (forre).

Vegetazione forestale prevalente

In relazione alla vegetazione presente occorre distinguere:

cerreti, cerreti con roverella, lecceti, castagneti, lembi di boschi mesofili a carpino bianco e nocciolo.

Serie del faggio e del carpino bianco: *Aquifolio – Fagion*.

Serie del cerro : *Teucro siculi – Quercion cerris*.

Serie della roverella e del cerro : *Ostryo – Carpinion orientalis; Lonicero – Quercion pubescentis (fragm.)*.

Alberi guida (bosco): *Quercus cerris, Q. pubescens, Q. ilex, Carpinus betulus, C. orientalis, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Malus sylestris, Acer campestre, Castanea sativa, Sorbus domestica, Sorbus terminalis*.

Arbusti guida (mantello e cespuglieti) : *Mespilus germanica, Asparagus acutifolius, Conus mas, C. sanguinea, Crataegus monogyna, Crataegus oxyacantha, Cytisus scoparius, C. villosus, Lonicera etrusca, Phillirea latifolia, Prunus spinosa*.

9^a Unità Fitoclimatica

Termotipo mesomediterraneo medio o collinare inferiore .

Ombrotipo subumido superiore.

Regione mesoxeroterica-mesaxerica (sottoregione mesomediterranea-ipomesaxerica) .

Il livello delle precipitazioni è compreso tra 810 e 940 mm con apporti estivi compresi tra 75 e 123 mm. La temperatura media è piuttosto elevata e compresa tra 14.8 e 15.6 C°.

La temperatura media delle minime del mese più freddo è compresa tra 2.3 e 4.0 C°.

L'aridità estiva presente a Giugno, Luglio e Agosto (a volte anche Maggio) con valori elevati solo nei mesi estivi. Stress da freddo prolungato ma non intenso da Novembre ad Aprile.

Morfologia e Litologia: tipica è la presenza di rilievi collinari e valli incise (forre).

Vegetazione forestale prevalente

In relazione alla vegetazione presente occorre distinguere: cerreti, querceti misti di Roverella e Cerro con elementi del bosco di Leccio e Sughera . Potenzialità per boschi mesofili (forre) e macchia mediterranea (dossi).

Serie del carpino bianco: *Aquifolio – Fagion.*

Serie del cerro: *Teucro siculi – Quercion cerris.*

Serie della roverella e del cerro : *Ostryo – Carpinion orientalis; Lonicero – Quercion pubescentis (fragm.).*

Serie del Leccio e della Sughera: *Quercion ilicis*

Alberi guida (bosco): Quercus cerris , Q. suber , Q. pubescens, Acer campestre , Acer monspessulanum Fraxinus ornus , Carpinus betulus e Corylus avellana (nelle forre)

Arbusti guida (mantello e cespuglieti) : Spartium junceum , Phillirea latifolia , Lkonicera caprifolium , Lonicera etrusca , Prunus spinosa , Asparagus acutifolius , Rubia peregrina , Cistus incanus , Cistus salvifolius , Rosa sempervirens , Paliurus spina – christi , Osyris alba , Rhamnus alaternus, Carpinus orientalis (settore meridionale).

6.1.1 Le aree di pregio ambientale

L'83% del territorio comunale (pari a 2.373 ettari) ricade all'interno del perimetro del Parco Regionale di Veio istituito con L.R. n°29 del 06.10.97 e comprende anche i territori dei comuni di Campagnano di Roma, Castelnuovo di Porto, Formello, Magliano Romano, Mazzano Romano, Morlupo, Riano, Roma.

La dimensione del Parco				
Elaborazione : Dati Parco di Veio				
	Superficie totale km ²	territorio protetto km ²	territorio non protetto km ²	% territorio protetto
Roma XX Municipio	186,70	71,74	114,96	38,43
Sacrofano	28,49	23,73	4,76	83,29
Campagnano	46,07	7,74	38,33	16,80
Formello	31,11	22,12	8,99	71,10
Magliano Romano	21,14	4,66	16,48	22,04
Castelnuovo	30,8	10,66	20,14	34,61
Riano	25,35	1,34	24,01	5,29
Mazzano Romano	28,84	5,15	23,69	27,86
Morlupo	23,86	2,70	21,16	11,32
Totale zona	398,50	149,84	248,66	37,60

Il ruolo strategico del Parco di Veio, nella definizione del sistema delle aree verdi del

Comune di Roma era già stato riconosciuto dal piano intercomunale del 1958-1960, nel quale erano già stati individuati e ricomposti in un unico ambiente gli elementi strutturanti: la valle della Crescenza, l'area archeologica di Veio, la valle del Sorbo, il bosco di Monte Musino.

Nel perimetro del Parco ricade anche l'area del Centro Storico di Sacrofano.

L'area più importante dal punto di vista naturalistico del territorio di Sacrofano è quella di Monte Musino contraddistinta dal Piano di Assetto del Parco come area B1 Riserva Generale.

Come già affermato nel capitolo precedente il territorio del Comune di Sacrofano ricade per intero in quello che anticamente era l'Ager Veientanus, il territorio della città etrusco-romana di Veio (Veii); esso si estende infatti a Nord-Est di Veio (l'attuale Sacrofano dista circa 10 chilometri), in direzione dell'altro importante centro di Capena (ager Capenas) con cui l'agro veientano confinava.

In età romana, l'abitato di Sacrofano risultava compreso fra due strade 'consolari' di grande traffico: la via Flaminia (ad Est) e la Cassia (ad Ovest), entrambe con andamento circa Nord-Sud.

Tale importante posizione, che ne determinò un intenso popolamento dal periodo etrusco fino all'età tardo-romana, ha attirato sul territorio di Sacrofano – in quanto parte di un comprensorio più vasto di eccezionale importanza per la storia dell'Italia centrale tirrenica – l'attenzione di archeologi e ricercatori, interessati soprattutto alla ricostruzione del paesaggio rurale antico.

Tutto ciò è ben descritto negli allegati 2 e 3 "Analisi storica e linee di sviluppo storico delle trasformazioni territoriali" e "Territorio e popolamento, analisi della vocazione archeologica"

7. IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

7.1 Quantificazione del patrimonio edilizio esistente

7.1.1 Edilizia residenziale

Dai dati del censimento Istat 2001 è evidente come il patrimonio abitativo sia cresciuto in maniera esponenziale al di fuori del centro urbano dalla fine degli anni '60. Fenomeno che ha fortemente risentito della vicinanza con Roma tanto che il 67% delle abitazioni risulta costruito dal 1972 al 2014.

Fonte: elaborazione dati ISTAT 2001 e verifiche catastali

EDIFICI AD USO ABITATIVO PER EPOCA DI COSTRUZIONE									
COMUNI	Epoca di costruzione							Totale Al 2001	Fino al 2014
	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991		
Campagnano di Roma	197	78	106	191	267	491	309	1639	
Castelnuovo di Porto	170	24	82	173	378	338	167	1332	
Formello	100	25	182	306	813	492	403	2321	
Magliano Romano	138	112	29	54	64	24	123	544	
Riano	70	86	253	365	426	166	52	1418	
Sacrofano	207	39	104	175	385	344	251	1505	1228

Come si vince dalla tabella successiva, nella distribuzione territoriale di Sacrofano il 60% delle abitazioni sono concentrate nei nuclei abitati, il 23% nelle case sparse e solo il 14% nel Centro Storico e nel suo intorno, che abbiamo definito Centro Urbano.

elaborazione dati ISTAT e analisi Variante Generale

CUBATURA RESIDENZIALE PER LOCALITA' ABITATE				
COMUNI	Tipo di località abitate			
	Centro storico e Centri Urbano	Nuclei abitati	Case sparse	Totale
	mc	mc	mc	mc
Sacrofano	220.642,00	890.868,00	393.208,00	1.504.718,92
Percentuale sul totale	14 %	60 %	26 %	100 %

CUBATURA TOTALE PER LOCALITA' ABITATE				
COMUNI	Tipo di località abitate mc			
	Centro storico e Centri Urbano	Nuclei abitati	Case sparse	Totale
	mc	mc	mc	mc
Sacrofano	308.366,00	1.113.078,96	520.594,00	1.942.032,92
Percentuale sul totale	16 %	57 %	27 %	100 %

Per l'individuazione del patrimonio edilizio residenziale esistente sono stati effettuati rilievi diretti su tutto il territorio con base cartografica catastale aggiornata sovrapponendo poi tale analisi con i rilievi aerofotogrammetrici. L'aggiornamento è stato poi effettuato con la verifica dei Permessi di Costruire e quelli in sanatoria, rilasciati, che sono entrati nel conto totale della cubatura esistente.

Di seguito, per completezza delle informazione e per avere l'idea la quantificazione delle pratiche di condono presentate, nell'arco degli anni, si riporta la tabella, in cui vengono indicate, senza distinzione le pratiche risolte e quelle in fase di istruttoria da parte dell'ufficio Tecnico Comunale.

Fonte UTC e analisi Variante Generale

Foglio catastale	Sanatoria leggi 47/85 - 7224/94		Sanatoria D.L. 326/29003		Totale	
	Vol. resid.	Vol. Non resid.	Vol. resid.	Vol. Non resid.	Vol. resid.	Vol. Non resid.
	mc	mc	mc	mc	mc	mc
1	0,0	139,0	0,0	0,0	0,0	139,0
2	8.741,0	0,0	0,0	0,0	8.741,0	0,0
3	2.007,0	520,0	0,0	240,0	2.007,0	760,0
4	12.632,0	731,0	0,0	0,0	12.632,0	731,0
5	4.909,0	1.365,0	0,0	0,0	4.909,0	1.365,0
6	10.341,0	209,0	537,0	58,0	10.878,0	267,0
7	4.400,0	0,0	0,0	0,0	4.400,0	0,0
8	9.138,0	572,0	594,0	56,0	9.732,0	628,0

Foglio catastale	Sanatoria leggi 47/85 - 7224/94	Sanatoria D.L. 326/29003	Totale	Foglio catastale	Sanatoria leggi 47/85 - 7224/94	Sanatoria D.L. 326/29003
	Vol. resid.	Vol. Non resid.	Vol. resid.		Vol. resid.	Vol. Non resid.
	mc	mc	mc		mc	mc
9	5.714,0	590,0	319,0	0,0	6.033,0	590,0
10	21.634,0	5.594,0	3.298,0	335,0	24.932,0	5.929,0
11	8.684,0	1.054,0	2.852,0	272,0	11.536,0	1.326,0
12	4.079,0	0,0	522,0	0,0	4.601,0	0,0
13	0,0	628,0	133,0	4,0	133,0	632,0
14	35.350,0	11.199,0	5.549,0	686,0	40.899,0	11.885,0
15	26.575,0	3.621,0	3.572,0	86,0	30.147,0	3.707,0
16	2.821,0	644,0	0,0	70,0	2.821,0	714,0
17	18.708,0	1.747,0	432,0	120,0	19.140,0	1.867,0
18	16.775,0	595,0	641,0	0,0	17.416,0	595,0
19	24.361,0	1.949,0	2.705,0	304,0	27.066,0	2.253,0
20	33.722,0	1.333,0	2.900,0	325,0	36.622,0	1.658,0
21	9.018,0	1.323,0	388,0	0,0	9.406,0	1.323,0
22	40.821,0	12.840,0	4.249,0	1.823,0	45.070,0	14.663,0
23	38.988,0	7.828,0	3.865,0	152,0	42.853,0	7.980,0
24	33.659,0	878,0	1.522,0	461,0	35.181,0	1.339,0
25	537,0	301,0	594,0	0,0	1.131,0	301,0
TOTALI	373.614,0	55.660,0	34.672,0	4.992,0	408.286,0	60.652,0
13	0,0	628,0	133,0	4,0	133,0	632,0

Il totale della cubatura esistente, che è riassunto nella seguente tabella comprende anche la cubatura totale dei piani particolareggiati adottati e talvolta parzialmente realizzata. Per correttezza normativa tale cubatura per gli ultimi piani attuativi adottati negli anni recenti e non realizzati (PP Praedia, e San Lorenzo) viene indicata qui come cubatura assentita e poi riportata come cubatura di previsione nella tavola D sulla tabella della cubatura di progetto.

Tab A QUADRO DESCRITTIVO DELLE AREE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE				
ZONEE OMOGENEE	AREA TOTALE	VOLUME TOTALE ESISTENTE	VOLUME RESIDENZIALE ESISTENTE	INDICE TERRITORIALE
		realizzato o in realizzazione		
	mq	mc	mc	%
Area 1A	295.209,00	77.823,00	76.095,00	0,26
Area 1B	134.885,00	40.802,00	38.501,00	0,30
Area 2	102.153,00	19.016,00	18.146,00	0,19
Area 3	10.660,00	6.476,00	6.476,00	0,61
Area 4	140.745,00	6.747,00	6.747,00	0,05
Area 5 a	133.312,00	15.872,00	9.573,00	0,12
Area 5 b	36.384,00	5.040,00	5.040,00	0,14

SEGUE Tab A QUADRO DESCRITTIVO DELLE AREE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE				
ZONEE OMOGENEE	AREA TOTALE	VOLUME TOTALE ESISTENTE	VOLUME RESIDENZIALE ESISTENTE	INDICE TERRITORIALE
		realizzato o in realizzazione		
	mq	mc	mc	%
Area 5 c	28.838,00	7.451,00	5.853,00	0,26
Area 6	1.030.961,00	130.643,00	122.120,00	0,13
Area 7	215.835,00	17.560,00	15.345,00	0,08
Area 8 Monte Caninetto	842.501,00	382.345,00	277.936,00	0,45
Area 8a	11.839,00	7.090,00	6.058,00	0,60
Area 8b	24.232,00	18.611,00	16.113,00	0,77
Area 8c	10.402,00	5.807,00	5.069,00	0,56
Area 9	23.280,00	32.816,00	21.485,00	1,41
Area 10	35.960,00	15.919,00	11.812,00	0,44
Area 11 Guado Tufo	109.534,00	48.847,00	26.350,00	0,45
Area 11a Praedia	11.205,00	0,00	0,00	da piano P
Area 11b	2.949,00			
Area A1 C.Storico	30.710,00	143.234,00	96.058,00	4,66
Area B0 C.Urbano	199.453,00	165.132,00	124.584,00	0,83
Area 12 Lumachella	112.098,00	22.892,00	7.631,00	0,20
Area 13 Santa Maria	55.492,00	59.283,00	48.750,00	1,07
Area 14 Malle	18.536,00	9.860,00	9.860,00	0,53
Area 15 Nocecristo	50.773,00	11.520,00	4.000,00	0,23
Area 16 F.Mancina	89.387,00	27.863,96	24.700,96	0,31
Area 17 San Lorenzo	144.002,00	29.274,00	29.274,00	da piano P
Area 18 Valerio Silvana	110.833,00	32.623,00	32.623,00	0,29
Area 19 Borgo Pineto	56.663,00	26.820,00	17.196,00	0,47
Area 20a Petruscheto	77.676,00	34.723,00	33.919,00	0,45
Area 20b Petruscheto	10.395,00	0,00	0,00	0,00
Area 21a	21.661,00	7.957,96	7.957,96	0,37

SEGUE Tab A QUADRO DESCRITTIVO DELLE AREE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE				
ZONEE OMOGENEE	AREA TOTALE	VOLUME TOTALE ESISTENTE	VOLUME RESIDENZIALE ESISTENTE	INDICE TERRITORIALE
		realizzato o in realizzazione		
	mq	mc	mc	%
Totali parziali	4.202.133,00	1.421.444,96	1.111.510,92	0,34
Altre aree non comprese nelle zone residenziali al di fuori del parco	598.071,00			
Case Sparse	23.654.370,00	520.594,00	393.208,00	
Totali	28.454.574,00	1.942.039,92	1.504.719,00	

La verifica dei dati relativi ai volumi ed alle superfici, in rapporto agli abitanti residenti, calcolati per l'intero territorio comunale, inserendo anche la zona interessata dal Parco di Veio, (mc 1.942.039,92/ ab 7.687) segnala che ad ogni abitante insediato corrisponde un volume residenziale di 253 mc; indice superiore a quello indicato dal DM 1444/68 che prevede 80 mc/ab e 25 mq/ab di superficie lorda abitabile e superiore anche alla valutazione presente nell'art. 55 (dimensionamento del PUCG) delle Norme di Attuazione – Titolo V- del PTPG in cui si valuta per i comuni della Provincia di Roma il rapporto volume/abitanti per le parti urbane consolidate ed i centri storici in valori dai 110 i 140 mc/ab.

La situazione anomala del Comune di Sacrofano è dovuta anche, alla particolare qualità delle residenze presenti nel territorio, infatti, molte di queste, c.a. il 28% del totale, sono realizzate all'interno dei confini del parco con standard superiori alla normale edilizia residenziale.

Tale tipologia delle abitazioni, falsa tutti gli indici di riscontro sia per il calcolo del rapporto volume/abitante e sia per il calcolo dell'uso del suolo pro capite.

Quest'ultimo dato, poi è difficile da determinare, in quanto, mentre la superficie effettivamente urbanizzata per le aree all'esterno del territorio del parco è stata calcolata e verificata strumentalmente ed analiticamente attraverso l'osservazione delle aerofotogrammetrie e delle planimetrie catastali, la superficie urbanizzata, per ogni costruzione, all'interno del Parco di Veio rimane abbastanza indistinta, in quanto non sempre, il lotto di pertinenza della costruzione può considerarsi area urbanizzata.

Per usare un metodo analitico comune anche, se non scientifico, in questa occasione si è considerata:

la SUL esistente nell'area all'interno del Parco ricavata da = (volume totale/3,20), dividere questa per una superficie media di 200 mq, che corrisponde ad una unità abitativa su due

piani, e calcolare intorno a questa una superficie urbanizzata media di 30ml x 30ml di lato cioè 900 mq Per cui:

Totale cubatura realizzata in area Parco mc 520.594 / 3,20 ml = mq 162.685
 mq 162.685 / 200 mq = 813 unità / 2 piani = 408 fabbricati
 = Superficie teorica impegnata da costruzioni = 400 x 900 mq = 360.000 mq

CUBATURA REALIZZATA E SUPERFICI IMPEGNATE DIVISE PER AREA ESTERNA ED INTERNA AL PARCO					
	Area Totale	Cubatura residenziale realizzata	Cubatura non residenziale realizzata	Cubatura totale	Superficie impegnata da costruzioni
	mq	mc	mc	mc	mq
Area Esterna al Parco	4.800.204,00	1.115.369,92	317.011,94	1.432.381,92	2.705.173,00
Area interna al Parco	23.654.370,00	389.349,00	120.3309,92	509.658,00	360.000*
TOTALI	28.554.574,00	1.504.719,00	437.320,00	1.942.039,92	3.065.173,00

* SUL esistente con un incremento di superficie urbanizzata calcolato per una unità abitativa media di 200 mq, su due piani per un intorno di 30 ml per lato, corrispondente ad un'area urbanizzata di ml 30 x 30 = 900 mq per unità

Per cui incrociando questa tabella con la popolazione residente (Liste LAC) risulta che il consumo del suolo, considerando tutta l'area comunale, dentro e fuori parco è:

Abitanti residenti	ab.	7.684		
Superficie impegnata	mq	3.065.173,00/7.684	= 399	mq/ab

Tale dato, risulta superiore a quello indicato nell'art. 57 delle NTA del PTPG, che danno Sacrofano nella fascia tra 248 > 300 mq/ab., purtroppo, riportando nel PTPG solo il dato finale del calcolo, non si è compresa la metodologia di raccolta dei dati del modello e non è stato possibile, quindi, effettuare un raffronto tra questi dati e quelli prodotti dal Piano Provinciale, tanto più che, molte costruzioni che insistono nell'area del Parco, sono residenze legate ad aziende agricole e quindi hanno sicuramente caratteristiche e valori di rapporto uso/ab, profondamente diverse, da quelle realizzate nel resto del territorio.

Lo stesso art. 57 nel comma 1, però ci viene in aiuto, in quanto precisa che la **“perimetrazione dell'occupazione del suolo per usi urbani effettuata nel 2003,.....ha un valore orientativo da precisare in sede locale”** da ciò risulta che è quindi di facoltà ai Comuni di determinare il dato del consumo del suolo aggiornato e puntualizzato sul territorio, proprio in funzione di eventuali modificazioni o differenti intenti.

Per questo, per ovviare a questa condizione, e per cercare di capire successivamente se il progetto della Variante Generale, riuscirà a diminuire l'uso del suolo, si è utilizzato anche un procedimento di calcolo leggermente diverso; questo considera gli abitanti convenzionali (cubatura esistente/100 di cui 20 mq per cubatura a servizi per la residenza.) in modo che si possa omogeneizzare e confrontare il dato degli abitanti in tutte e due le zone, ed sia nello stato di fatto che nello stato di progetto permettendo quindi anche un preciso raffronto tra il prima e il dopo.

IL risultato di questa metodologia, è illustrato nel calcolo successivo:

Uso attuale del suolo:**1) sull'intera area Comunale**

Abitanti Convenzionali: mc	1.942.039/100	= 19.420	ab.
Consumo suolo: mq	3.065.173/19.420	= 157	mq/ab

2) sulla sola area al di fuori del Parco.

Abitanti Convenzionali: mc	1.421.44 /100	= 14.420	ab.
Consumo suolo: mq	2.705.173/14.420	= 188	mq/ab

7.2 Il Centro Storico e gli insediamenti puntuali (art.60 L.R. 38/99)

Secondo la definizione dell'art.60 della L.R. 38/99 *sono centri storici gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee.....La loro perimetrazione, in assenza di documentazione cartografica antecedente, si basa sulle configurazioni planimetriche illustrate nelle planimetrie catastali redatte dopo l'avvento dello stato unitario.* Considerato quanto sopra, per l'elaborazione di questo Piano si conferma il perimetro del Centro Storico di Sacrofano così come individuato nel precedente PRG.

L'area è definita dal promontorio tufaceo delimitato ad ovest dal Fosso Vignale e ad est dalla valle all'interno della quale corre la SP Sacrofano Cassia. L'intero centro è ricompreso nel foglio 11 del Catasto Urbano.

Gli insediamenti storici puntuali, sempre secondo la definizione dell'art.60, *sono costituiti da strutture edilizie comprensive di edifici e spazi ineditati, nonché da infrastrutture territoriali che testimoniano fasi dei particolari processi di antropizzazione del territorio.* Nel Piano vigente non è stato individuato nessun insediamento storico, mentre, nel nuovo PUCG, considerando quanto sopra si ritiene che tale zona sia da individuare nell'area A2 denominata Centro Urbano

7.3 Lo stato di fatto in relazione al sistema insediativo**7.3.1 La rete infrastrutturale**

Seppur posto in un'area di cerniera tra la via Flaminia e la via Cassia il territorio di Sacrofano non è attraversato da arterie di particolare importanza regionale.

Per quanto riguarda il sistema dei trasporti:

- la principale via di comunicazione stradale presente sul territorio è la SP 10a che attraversa, da sud a nord, tutto l'ambito comunale, costituendo una trasversale di collegamento tra la via Flaminia e la via Cassia (Campagnano di Roma);
- una seconda strada, di ordine secondario è rappresentata dalla via di Valle Muricana, che collega Sacrofano con Prima Porta passando per Borgo Pineto.

Inoltre a livello locale si deve considerare:

- la rete delle fognature. Suddivisa in varie parti che raggiungono tre depuratori distinti: D1 situato in adiacenza alla strada provinciale al di fuori del centro urbano, D2 posto nella zona di Guado Tufo e D3 nell'area di Monte Caminetto; quest'ultimo

ha possibilità di eventuale raddoppio fino ad una capacità di esercizio per 4500 abitanti.

- la rete idrica appare abbastanza estesa tanto da raggiungere tutte le aree edificate del territorio
- La pubblica illuminazione è indubbiamente sufficiente per coprire le zone più urbanizzate e i tratti più importanti e pericolosi della rete viaria principale. Alla rete di illuminazione stradale pubblica, si aggiungono nelle aree di Piani Particolareggiati consistenti tratti di illuminazione privata.

7.3.2 Le aree urbanizzate e i centri abitati

Come già detto l'edificato di Sacrofano, oltre alle numerose case sparse nate in area di campagna quando si poteva edificare con un lotto ridotto, si sviluppa, nell'area al di fuori del territorio del Parco di Vejo lungo un asse principale costituito dalla SP 10° Sacrofano Cassia.

Percorrendo tale tracciato si susseguono, da sud verso nord, i vari nuclei abitati: Monte Caminetto., Monteselli, Guado Tufo, Santa Maria, ed il centro Urbano; Proseguendo verso Campagnano si esce dal Centro urbano e si ha sulla destra Fontana Mancina.

Sulla strada che va verso Valle Muricana si incontra sulla destra appena fuori il paese Petruscheto ed a sinistra, ad una certa altezza verso Roma, il nucleo di Borgo Pineto.

All'interno del territorio del Parco vi sono poi, numerose aree già fortemente urbanizzate o in via di trasformazione individuate dal Nuovo piano di assetto del parco e da noi meglio precisate nelle tavole grafiche, in modo essenziale e riduttivo in confronto alla perimetrazione accertata dai progettisti del Piano di assetto, che risultano, attualmente, ad alto rischio di trasformazione urbanistica e degrado in quanto non interessate da una disciplina urbanistica precisa ed esaustiva.

8. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE ATTUALE

8.1 Il Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale Vigente (vedi Tav. 9) è stato approvato con DGR n°3510 del 21.06.83.

Il piano ha previsto la concentrazione di aree intorno al centro storico con il recupero dell'edilizia esistente con la "zona residenziale di ristrutturazione" che corona la parte antica di Sacrofano.

Il PRG vigente articolava il territorio Comunale, 2.849 Ha in zone funzionali distinte secondo la seguente tabella

ZONE DI PRG	Ha
Zona 1 – centri storici	3,3
Zona 2 – tessuti. residenziali consolidati (<i>il centro urbano</i>)	65,2
Zona 3 – tessuti residenziali di trasformazione (<i>zone di espansione</i>)	155,6
Zona 4 – aree produttive e grandi servizi (<i>Area artigianale</i>)	32,9

ZONE DI PRG	Ha
Zona 5 – servizi pubbl. e priv. per il tempo libero e il turismo	24,5
Zona 6 – parchi urbani e territoriali (<i>Area di Monte Musino</i>)	416,6
Zona 7 – aree agricole (<i>area agricole semplici e boscate</i>)	409,3
Zona 8 – aree agricole speciali (<i>Usi civici e Un. Agrarie</i>)	1.741,5
Totale Area Comunale di PRG	28.849

In tali zone l'edificazione risultava consentita nelle tre prime aree (come edificazione ordinaria) e nella zona 7, principalmente e la 8 secondariamente, con la vecchia normativa regionale che prevedeva l'edificazione in area agricola su lotti di 5000 mq.

Nel corso degli anni, il realizzarsi, delle previsioni del piano, ha portato all'attuazione di una prima fase di sviluppo concentrata, attorno al centro storico, una seconda che vedeva l'area di Monte Caminetto come "secondo fuoco" insediativo, ed una terza che interessava alcune aree, sempre a carattere residenziale, disposte lungo l'asse principale della SP n°10°.

Parallelamente e in contemporanea a queste fasi, come già detto, fino all'entrata in vigore delle norme derivanti dall'istituzione del parco e all'approvazione della LR 38/99, è costantemente continuata l'edificazione, legittima, su area agricola, ma non disciplinata da piani locali, favorita anche dal progressivo e definitivo abbandono di qualsiasi attività agricola produttiva e di allevamento.

La conclusione di tali attività ha determinato una struttura abitativa disorganica che comprende aree molto urbanizzate, derivanti da zone di completamento del PRG vigente ex zone di espansione, quasi ormai sature o in via di attuazione, e aree urbanizzate con impegno più o meno intenso di territorio, ma non regolamentate da piani attuativi; tale situazione compromette con casualità, ampie zone del territorio stesso, ed aree agricole anche se non più coltivate.

Inoltre la sopravvenuta, istituzione del Parco i Veio, quando molte zone al suo interno risultavano regolarmente edificate, ha determinato diverse aree che risultano ad oggi antropizzate, intensamente urbanizzate, ma vincolate dalla presenza del Parco.

Attualmente, visivamente, percorrendo la strada che dalla via Flaminia, porta verso Sacrofano, in successione, prima del centro urbano, si incontrano nelle aree che sono al di fuori del Parco, una serie di più piccoli centri, alcuni di essi strutturati, che delineano nuclei residenziali autonomi, con edilizia composta da ville e villette singole aggregate con densità più o meno compatta, e aree con densità più rada ma abbastanza urbanizzati con tipi edilizi a villa e di fascia media alta.

Sul margine opposto al centro storico, – a nord ovest – si colloca la "zona residenziale di completamento" di Petruschetto e nel margine sud occidentale del territorio comunale la "zona residenziale di completamento" di Borgo Pineto. Sempre come "zona residenziale di completamento" ai confini con il comune di Roma la località Monte Caminetto.

Per quanto riguarda le zone di espansione esse furono suddivise in due tipologie a diverso indice fondiario. Quella ad indice inferiore (0.2 mc/mq) a sua volta è rappresentata da tre aree nei pressi del centro urbano (Monte Becco – zona centro – Monte Lumachella) ed una in espansione della zona di Monte Caminetto.

L'altra tipologia di espansione (ad If 0.3 mc/mq) era costituita dalle zone di Fontana Mancina, località Malle, San Lorenzo tutte organizzate intorno al centro urbano ed una posta lungo la SP10a (Guado Tufo).

A queste aree si devono aggiungere la zona di edilizia economica e popolare già esistente prima del piano dell'83 (Val Canneto) posta ad ovest del centro storico e una nuova zona di edilizia economica e popolare a Santa Maria.

Per quanto riguarda le aree di interesse pubblico (verde, parcheggi, servizi) esse sono distribuite in modo omogeneo.

Una consistente fascia di verde privato è posta a tutela del centro storico con funzione di cuscinetto con le aree di espansione e di completamento.

PERCENTUALI DELLE SUPERFICI DEL VIGENTE PRG SUL TOTALE DEL TERRITORIO									
Sacrofano	Superficie Totale	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5	Zona 6	Aree agricole	
		Centro storico	tessuti resid. consolidati	tessuti resid. di trasformazione	aree produttive	aree turismo ed al tempo libero Campeggio e sport	parchi urbani Parco di Monte Musino	Zona 7	Zona 8
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
		%	%	%	%	%	%	%	%
PRG vigente	2.8490.356	33.000	655.278	1.556.600	329.000	245.000	4.166.000	4.093.000	17.407608
		0,001	0,023	0,055	0,012	0,009	0,146	0,144	0,611

8.2 I piani attuativi

Nella tavola 9 sono riportati i perimetri e i dati volumetrici degli strumenti attuativi del PRG vigente. I piani attuativi approvati ed in attuazione sono 10 e riportati nella seguente **tabella con la delibera di approvazione o di adozione.**

ELENCHI PIANI ATTUATIVI		
Piano attuativo	Delibera	Stato
P.P. Monte Caminetto	Del n° 25 del 28/07/1999	In completamento
P.d.L. Guado Tufo	Del del 18/12/1987	attuato
P.d.L. Monte Lumachella	Del n° 51 del 15/03/1988	attuato
P.R. Santa Maria	Ad. Con D.C.C. n°22 del 25/06/1996	attuato
P.d.L. Località Malle	Del del 18/12/1987	attuato
P.d.L. Fontana Mancina	Del n°145 del 21/12/1990 e 33 del 28/09/2004	attuato
P.d.L. San Lorenzo	Del n° 5 del 21/01/2010	attuato
P.d.L. Valerio Silvana	Del n° 58 del 20/02/2087	In attuazione
P.P. Martini (Centro Urbano)	Del n° 13 del 10/04/2001	non attuato
P.d.L. Praedia	Del n° 16 del 30/06/2009	attuato
V.e Speciale (Ex L.R. 28/80)Nocecristo	Del. n. 3 del 21/03/2017	adottato

8.3 Definizione e quantificazione della struttura dei servizi pubblici esistenti

Come accennato nel capitolo 5, in questa parte si è elaborato il confronto, in tema di servizi, tra ciò che era previsto dal PRG vigente e cosa è stato realizzato verificando se il rapporto tra mc esistenti e mc realizzati soddisfi o no gli standard previsti dal decreto ministeriale n° 1444 del 1968.

Tale rapporto è analizzato in prima analisi su base totale per le aree di Piano, e in seconda battuta per le zone sottoposte a Piano Particolareggiato, questo per testare le reali esigenze nelle situazioni edificatorie particolari, nel territorio comunale che, come visto presenta delle realtà urbane differenti tra loro; infatti, il decreto citato, che, come è noto, stabilisce gli spazi minimi di servizio pubblico, da assicurare ad ogni abitante, fa riferimento a servizi che necessariamente sono pensati alla scala di quartiere ma che, nel caso di realtà urbane complesse, e storicamente differenziate, come è l'edificato di Sacrofano, vanno puntualmente calibrate e determinate.

L'analisi finale ha potuto determinare che, osservando i dati a fronte di una dotazione per abitante superiore a quella del decreto citato, nel dettaglio, appaiono l'unica carenza per ciò che riguarda in special modo l'istruzione, mentre per i parcheggi, sia nel centro storico (cosa alla quale soluzione l'impegno comunale, attuale è massimo) e sia nelle aree della vecchia espansione c'è una sufficienza appena raggiunta.

SERVIZI PUBBLICI PREVISTI PER ZONE DI PRG 1982					
ZONE DI PRG 1982 COME EVIDENZIATO NELLA RELAZIONE DEL PIANO VIGENTE	Parcheggi pubblici	Verde pubblico	Attrezzature Int. Comunale	Istruzione	Totale S. Pubblici
	mq previsti	mq previsti	mq previsti	mq previsti	mq previsti
PRG 1982 ZONA 1 Abitanti presenti e previsti allora 6.500 Sup 136 Ha: zona A -Capoluogo e zone circostanti.	16.250	58.500	13.000	29.250	117.000
PRG 1982 ZONA 2 Abitanti presenti e previsti allora 2.150 Sup 89 Ha: zona B -Zona ad ovest del capoluogo	5.375	19.350	4.300	9.675	38.700
PRG 1982 ZONA 3 Abitanti presenti e previsti allora 3.550 Sup 91 Ha: zona C -Montecaminetto, Monteselli, Piana della Rimbomba	8.875	31.950	7.100	15.975	63.900
PRG 1982 ZONA 4 Abitanti presenti e previsti allora 2.600 Sup 104 Ha: zona D -Monte Pellegrino, Monte del casale, Castel della Mola, Piana Pozza Possenti, Valliccioli	6.500	23.400	5.200	11.700	46.800
TOTALI PRG 1982	37.000	133.200	29.600	66.600	266.400

ZONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO	SERVIZI PUBBLICI PREVISTI PER ZONE DI PIANI PARTICOLAREGGIATI				
	Parcheggi pubblici	Verde pubblico	Attrezzature Int.Comu	Istruzione	Totale S. Pubblici
	mq previsti	mq previsti	mq previsti	mq previsti	mq previsti
MONTECAMINETTO	11.500	31.400	5.900		488.000
GUADO TUFO 1	1.113	4.135	5.535		10.683
GUADO TUFO 2	70	7.909			7.979
SANTA MARIA N° 14			4.766		4.766
MALLE N°10	186	711			897
MONTE LUMACHELLA	10.586	3.850			14.436
MARTINI		6.750	12.466		19.215
VARIANTE MARTINI	4.400	26.261	6.151		36.812
FONTANA MANCINA	2.529				2.529
SAN LORENZO	1.100	7.682			8.782
VALERIO SILVANA	1.433	4.549			6.163
TOTALI PIANI PARTICOLAREGGIATI	32.917	85.338	34.896		153.082

**SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI -
ATTUALE SITUAZIONE NEL TOTALE DEL TERRITORIO**

N.	SUPERFICE mq	GENERE	N.	SUPERFICE mq	GENERE
1	13.032,00	S. generali	62	3.452,00	verde
2	3.043,00	depuratore	63	1.482,00	S. generali
3	1.572,00	chiesa	64	3.396,00	sede parco
6	9.453,00	S. generali	65	397,00	parcheggio
14	19.934,00	S. generali	66	13.247,00	Cimitero
27	3.761,00	parcheggio	67	3.593,00	parcheggio
28	609,00	parcheggio	68	1.380,00	parcheggio
36	42.175,00	RSA	71	3.576,00	parcheggio
40	2.309,00	depuratore	75	129.821,00	Sportivo
41	197,00	parcheggio	76	254,00	parcheggio
42	826,00	parcheggio	77	111,00	parcheggio
43	198,00	parcheggio	78	388,00	parcheggio
47	26.828,00	istruzione	79	453,00	parcheggio
48	2.622,00	verde istruz.	80	142,00	parcheggio

N.	SUPERFICE	GENERE	N.	SUPERFICE	GENERE
	mq			mq	
50	4.687,00	S. generali	82	194,00	parcheggio
51	2.400,00	parcheggio	83	157,00	parcheggio
52	2.053,00	isola ecolog.			
53	1.123,00	S. generali			

*Nelle tabelle dei PP il dato è Attrezzature Interesse comune e Istruzione

RIEPILOGO

PARCHEGGI	20.651,00
VERDE	3.452,00
SPORTIVO	129.821,00
ISTRUZIONE	29.450,00
S. GENERALI/COLLETTIVI	121.288,00
TOTALE	304.662,00

La verifica degli standard, condotta sui parametri dell'art.3 del DM 1444/68 per i 7684 abitanti attuali, (dato LAC 30.11.014) è la seguente:

abitanti attuali 7.684 x 18 mq/ab = mq 138.312

Standard realizzati :

- **Aree per Istruzione** = mq 4,50/ab
realizzati mq 29.460 / 7.684 ab = 3,84 mq/ab < mq 4,50/ab
- **Aree per Attrezzature Interesse Collettivo** = mq 2,00/ab
realizzati mq 121.288 / 7.684 ab = 15,78 mq/ab > mq 2,00/ab
- **Aree per Verde Pubblico + Sportivo** = mq 9,00/ab
realizzati mq 132.273 / 7.684 ab = 17,21mq/ab > mq 9,00/ab
- **Aree per Parcheggi** = mq 2,50/ab
realizzati mq 20.651 / 7.684 ab = 2,68 mq/ab > mq 2,50/ab

Per un totale generale ad abitante di 39,60 mq/ab contro un dovuto di 18 mq/ab.

Quindi gli standard, complessivamente sono al di sopra di quelli dovuti per legge, addirittura doppi, ma osservando criticamente le tabelle sopra riportate si può affermare che siamo molto al di sotto di quello che era stato previsto in sede di elaborazione del Piano vigente e dei successivi Piani Particolareggiati. Infatti il totale previsto era di 419.562 mq contro i 304.662 mq esistenti.

Il dato che sicuramente appare in carenza assoluta tra lo standard richiesto e quello esistente è quello delle aree per l'istruzione. Però questo è dovuto al fatto che, da una parte le scelte dell'Amministrazione Comunale sono state, per vari motivi di opportunità, quelle di concentrare in un solo polo scolastico, le attrezzature dedicate all'istruzione, dismettendo anche alcune strutture esistenti per destinandole ad altri servizi generali e dall'altra, come in tutte o quasi le parti d'Italia, la popolazione giovanile è diminuita a scapito di quella non in età scolastica.

I parcheggi appaiono attualmente appena sufficienti. Infatti la quantità relativa, ad abitante dei parcheggi realizzati è pari a 2,68 mq/ab. contro i 2.5 mq/ab. previsti dalla lett. d) dell'art.3 del DM 1444/68, però e da considerare anche che in questa analisi quantitativa per il Centro Storico ed Urbano, non si tiene conto dei parcheggi a pagamento realizzati dall'Amministrazione negli ultimi anni.

Va da se, comunque, nell'ottica che il benessere di una comunità è anche nella quantità di servizi che di cui essa dispone, per cui non è che solo rispettando gli standard, si conclude il compito del progettista, per cui, una delle priorità nell'elaborazione del nuovo PUCG sarà quella di riequilibrare ed aumentare, per quanto possibile le dotazioni dei servizi, anche con una normativa stringente di recupero e di nuova realizzazione per le zone di completamento e di espansione.

9. LA VARIANTE GENERALE

9.1 La situazione insediativa attuale

Dalle analisi condotte nell'elaborazione degli studi preliminari, si è evidenziato nei capitoli precedenti, come il territorio di Sacrofano, pur appartenendo alla cintura della città metropolitana e pur avendo seguito di questa, le fasi di crescita sia demografica sia insediativa, legate al suo sviluppo, presenta dinamiche insediative e funzionali non particolarmente simili a quelle dell'area di cintura cittadina; questo anche se, tale territorio è direttamente confinante con Roma.

La percezione, è che, passando dal XX municipio, specie lungo la via di Valle Muricana, al territorio comunale Sacrofanese, sempre in area del Parco di Veio, si verifichi un cambiamento nelle prospettive del paesaggio, e si crei un apparente riordino urbanistico, che si coglie subito visivamente.

L'urbanistica disordinata, e casuale, che accompagna le aree marginali di questa parte della periferia romana, fatta di nuclei abitati ravvicinati, interposti a cesure di territorio libero, salvato dalle edificazioni, si fa paesaggio di campagna, intervallato anch'esso da zone residenziali, però queste disposte su larghi spazi, quasi ville - fattorie, di memoria Romana che si integrano con i luoghi.

E' vero, l'urbanizzazione del territorio comunale è caratterizzata anche dalla presenza di aree edificate, concentrate intorno al nucleo del centro storico ed altre nate, essenzialmente ai margini della viabilità principale, proveniente dalla Flaminia, ma vuoi per le caratteristiche morfologiche del terreno, vuoi perché la volontà delle Amministrazioni Comunali che si sono succedute, è stata sempre quella di garantire un certo standard nelle costruzioni, il territorio non appare ferito, ma ordinatamente organizzato.

Questo anche se, molte zone edificate al di fuori e lontano dal Centro storico, non sono nate con precisi piani urbanistici, non sono state, cioè, il prodotto delle previsioni di espansione del PRG vigente, ma derivano dall'applicazione della vecchia legislazione regionale, che prevedeva la possibilità di costruire in zona agricola con lotti minimi.

Infatti tenendo conto della particolare condizione del territorio del comune di Sacrofano che risulta essere un enclave nel territorio del Parco di Veio, e quindi non ha a disposizione molto territorio libero da vincoli, è facile comprendere che l'urbanizzazione si è localizzata, quando la normativa lo prevedeva, sulle aree libere, agricole, senza piani preordinati, specialmente, in prossimità della provinciale 10a che attraversa molte aree che nel PF prima del PRG erano considerate di espansione,

Questo ha determinato, al di là dell'attuazione delle previsioni del PRG, che risultano quasi totalmente realizzate, la creazione di alcuni nuclei consolidati, e un considerevole sviluppo dell'edilizia puntiforme sparsa su quasi tutto il territorio libero.

La conclusione è che sul territorio, al di fuori della zona del centro urbano, si sono formati due tipi distinti di edilizia: I nuclei urbanizzati, che ora hanno le caratteristiche di zone di completamento ma con ancora la disciplina urbanistica di zona agricola, e le aggregazioni di edilizia più sparsa.

I primi hanno sono, zone fortemente consolidate, ma non disciplinate da piani attuativi e conseguentemente carenti di servizi e con viabilità principale e secondaria non sufficiente.

I secondi caratterizzati, da una forma urbanistiche più aperte, sono costituiti da costruzioni che insistono, su lotti di medie e grandi dimensioni, che a macchia di leopardo, impegnano gran parte del territorio Comunale fuori parco.

Questo tipo di urbanizzazione produce zone classificate ancora come agricole, ma che di queste hanno perso le caratteristiche. Infatti, le proprietà fondiarie, come è stato meglio detto nel capitolo 5, hanno subito un frazionamento tale da configurarsi ormai, come orti e giardini, mentre il reddito derivante dall'esercizio dell'attività agricola ha assunto un aspetto marginale o nella maggior parte dei casi inesistente nella formazione del reddito familiare.

Tali zone presentano anch'esse, esigenze di una trasformazione urbanistico-edilizia, tesa ad un riordino attraverso una puntuale disciplina attuativa, ma devono anche, comunque mantenere il loro carattere naturale che possiedono ancora oggi, anzi devono, anche, accentuare la specifica funzione di filtro e mitigazione tra il parco e il fuori parco.

9.2 Gli obiettivi perseguiti e le macroscelte progettuali della Variante Generale

Gli obiettivi posti nella realizzazione della nuova Variante Generale, anche con la previsione di PUOC specifici, fanno diretto riferimento agli obiettivi della pianificazione territoriale urbanistica definiti dall'art. 3 co. 2 della Legge Regionale 22 Dicembre 1999, n. 38 e possono riassumersi in generale:

- Realizzare un Piano complessivo, che sia uno strumento di pianificazione, che vada oltre alla semplice individuazione ed alla mera determinazione della destinazione urbanistica delle aree stesse, ma cerchi di attuare, essenzialmente la ricucitura, degli ambiti residenziali esistenti più compromessi nell'area fuori parco; questo è realizzabile, sia facendo uscire le aree, attualmente, classificate agricole da questa destinazione, e sia dotando i nuclei residenziali esistenti, specie quelli non derivanti da Piani Particolareggiati, di servizi ed infrastrutture, legate principalmente e alla mobilità, (strade e parcheggi), attualmente quasi assenti.
- **Ridisegnare le aree edificate a “Macchia di Leopardo” ampliando le zone inedificabili, le zone vincolate a Verde, e enucleando delle zone da considerarsi sature e permettendo una edificazione leggera e sempre legata al mantenimento del verde come area di cuscinetto tra il parco e il fuori parco.**
- **Concludere, l'edificazione intorno al Centro storico con il consolidamento delle aree urbane limitrofe, e programmare la progettazione particolareggiata del Centro Storico e di quello Urbano, anche riducendo per questo il limite del vincolo cimiteriale, per ottenere in finale con la riqualificazione delle due**

aree, un organismo integrato, formato dalle diverse realtà storiche, che hanno determinato la città attuale, ma integrate e coordinate tra loro.

- **Ridistribuire sul territorio una serie di servizi attualmente concentrati nel nucleo centrale**
- **Dotare, per quanto possibile, dalla legislazione sovraordinata, le aree all'interno del parco, di norme che ne permettano, la manutenzione e la rigenerazione.**
- **Fare in modo che l'Amministrazione abbia degli strumenti capaci di poter realizzare interventi di rigenerazione urbana e edificazione tendente al costo energetico 0**
- **Dotare il Comune di strutture di supporto al turismo, naturalistico legato al territorio alle testimonianze archeologiche ed alla conoscenza del Parco di Veio di cui il Comune è diventato sede.**
- **introdurre una disciplina posta a tutela della vita vegetale e della sua interconnessione nell'intero territorio comunale**
- **Offrire l'opportunità per la formazione di una realtà artigianale e commerciale**

Entrando nel particolare, la filosofia di fondo dell'intervento progettuale, che interessa i tutte le aree, è stata quella, di operare essenzialmente per produrre un riordino e una rigenerazione ambientale ed urbana, specie per le aree dotate di un elevato grado di compromissione.

Per tali aree, individuabili come zone B, (tra cui rientra anche il centro Urbano,) è stato previsto, oltre all'individuazione di nuove aree per servizi, per alcune, l'assoluto divieto di produrre nuove costruzioni, se non nei lotti interclusi, dopo naturalmente aver espletato il programma dei servizi e del verde, per altre il completamento della cubatura esistente.

Le aree, identificabili come zone C, in cui l'edificazione attuale è più scarsa ma presente in buona quantità in nuclei e lotti sparsi, è stato immaginato di operare, attraverso una previsione di bassa edificazione e di una rete di protezione ambientale. per una sorta di "riparazione" del tessuto urbanistico generale anche con la disciplina della rigenerazione Urbana.

Tale rigenerazione, prevista tra le normali categorie di azione, disciplina una serie di categorie di intervento integrate riconducibili alla trasformazione delle aree, per dotarle di maggiore qualità edilizia, architettonica e di standard innovativi in campo energetico, tecnico, ambientale, anche in riguardo all'eliminazione delle barriere architettoniche ed agli standard urbanistici.

Le aree B, derivate da una edificazione prodotta senza Piano Particolareggiato e contraddistinte da elevato frazionamento fondiario, e più compromesse da un punto di vista insediativo, saranno completate, attraverso PUOC di iniziativa pubblica, mentre le zone C saranno attuate attraverso PUOC redatti da privati, esclusa l'Area più grande indicata con il n.6, che sarà di iniziativa Pubblica.

Nelle "zone C di nuova espansione", la nuova edificazione, sarà limitata solo a comprensori interni alle aree stesse; in tali aree sono state previste anche aree di implementazione del verde privato inedificabile.

Nelle stesse zone, sono stati individuate aree, perimetrare, definite: “zone residenziali non edificabili” nelle quali sarà consentita nuova edificazione solo per traslarvi, l’eventuale edificazione prevista nelle aree esterne edificabili contigue.

“Le zone di verde privato inedificabile da valorizzare e d implementare”, presenti su tutto il territorio fuori Parco, vogliono rappresentare una vera e propria Rete Ecologica Comunale; sono indicate come delle fasce, vaste aree o lingue di verde vincolato che porranno limitazioni all’allontanamento della fauna stanziale ed al depauperamento della vegetazione e risulteranno filtro visivo ed ambientale tra le aree del parco e le aree esterne ad esso.

La vegetazione assume infatti nel Piano, il compito di componente fondamentale del paesaggio del territorio comunale visto il ruolo di vitale importanza che essa riveste per l’ambiente e per le funzioni sociali, ricreative, didattiche ed estetiche. Inoltre assolve anche, in considerazione della giacitura di Sacrofano immerso totalmente nel Parco di Veio, la funzione di salvaguardare le essenze vegetali e le aree naturali in tutto il territorio comunale, sia, cioè nelle aree pubbliche e sia nelle aree private, nella loro specifica accezione di bene comune; per cui alla zonizzazione, dedicata alle attività produttive e commerciali è stato attribuito un peso urbano irrilevante, questo considerando la presenza dell’area metropolitana contermina, che opera una forte attrazione sulle attività economiche e produttive espresse dal territorio.

L’unica zona individuata con caratteristiche di zona artigianale, è una ridotta area destinata a piccole attività legate al territorio, compatibili con le utilizzazioni agricole, individuata in area parco.

Tale collocazione si è resa necessaria in quanto si è scelta una posizione considerata strategica, sia in riferimento alle esigenze della mobilità interna e in entrata ed uscita dal Centro Urbano, e sia perché la sua giacitura coincide, nel nuovo Piano di Assetto del Parco, con una zona D5 (promozione economica e sociale); naturalmente, stante il presupposto, in merito alle aree all’interno del parco, che nella Variante, assumeranno come sovra ordinate, le prescrizioni normative attuali e future del Parco stesso, Tutte le aree proposte all’interno del Parco, dovranno essere da sottoposte e concordare con l’Ente di gestione del Parco stesso.

9.3 La valutazione dei fabbisogni

Fabbisogno abitativo

Le analisi dei dati dell’ultimo censimento 2001, confrontati con il rilievo sulla consistenza e qualità edilizia e con l’attuale situazione demografica,(fonte ufficio demografico comunale) consentono di esprimere alcune considerazioni:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Gli abitanti censiti nel 2001 erano pari a 5.691 – Gli abitanti alla data di dicembre 2009 erano pari a 7.458, a febbraio 2011 sono 7.530 a novembre 2014 arrivano a 7.684 – Si è registrata una crescita di c.a 2.000 abitanti pari al 35,3% in tredici anni. |
|--|

Considerando l’art.55 delle NTA del PTPG della Provincia di Roma “Direttive per il dimensionamento dei PUCG”:

COMMA 3 Indicatori per il dimensionamento residenziale
per fissare la soglia di incremento residenziale max 30% ab/vani

- **comma 3 punto a.1 indicatore demografico di riferimento**
variazione popolazione residente nel decennio precedente
 2003 = 6.239 ab 2013 = 7.658 variazione: 1.419 ab = 22,7%
- : forte incremento > 20% ⇒ popolazione residente teorica +19-24%

- **comma 3 punto a.2 indicatore correttivo a crescere**
rispetto all'incremento a1
 - numero famiglie 2001 = 2.755
 - numero abitazioni 2011 = 2.636
 - numero abitazioni non occupate 2001 = 197
 - rapporto abitazioni famiglie = 2.636/2.755 = 0,95 < 1.3%
 - rapporto patrimonio non occupato = 6% < 20%

- **comma 3 punto a.3 indicatore correttivo a decrescere**
rispetto all'incremento a1
 - vetustà patrimonio edilizio. Abitazioni fino al 1961 = 350 = 12% < 30%

- **comma 3 punto b capacità residenziale**
- valore da 110 a 140 mc/ab il comune di Sacrofano si attesta attualmente a 194,62 mc/ab.
- **comma 4 indicatore per il dimensionamento residenziale**
incremento % programmato dello stock abitativo
- comune 2^a corona + (18 – 24%) con correttivo a crescere + 30%

Volume di previsione: considerando a novembre 2014 una popolazione pari a 7.684 ab (vedi tabella pag. 19) abitanti alla quale si applica il parametro di incremento del 30% (art. 55 comma 3 punto a.2 – scheda 1.1) si avrà: **7.684 x 0.30 = 2.305 abitanti**

Da distribuire secondo la seguente ripartizione:

30% completamento delle costruzioni territoriali già programmate dal PTPG	=	69150 ab
05% nuovi insediamenti diffusi o case sparse non perimetrali	=	115,25 ab
65% completamento o nuove espansioni in costruzioni urbane	=	<u>1.498,25 ab</u>
Totale		= 2.035,50 ab

ab

Per cui:	abitanti:	691 x 140 mc	=	mc	96.740
	abitanti:	115 x 100 mc	=	mc	11.500
	abitanti:	1.499 x 100 mc	=	mc	<u>149.990</u>
	Totale		=	mc	258.230

Comprensiva della quota di edificazione per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con la residenza

9.4 Cubatura di previsione e fabbisogno degli standard

Dalle indicazioni risultanti dei conti precedenti si ricava questa tabella riassuntiva della cubatura da prevedere nella nuova Variante Generale

	Area Totale	Volume totale esistente	Volume totale massimo di progetto
	mq	mc	mc
Aree all'esterno del Parco	4.800.204,00	1.432.381,92	258.230,00
Area, all'interno del parco	23.857.521,00	509.658,00	0,00
TOTALI	28.490.356,00	1.942.040,00	258.30,00

Il calcolo del fabbisogno degli standard va effettuato considerando un **aumento del 20%** della cubatura totale derivata dal dimensionamento dei nuovi abitanti insediabili + il numero degli abitanti residenti.

L'aumento del 20% è dovuto per garantire il soddisfacimento degli standard dei servizi in funzione di un'eventuale aumento della cubatura dovuta a possibili premialità: (art. 18 della LR 21/2009 e ss.mm.ii, prevedere., in applicazione dei commi 258 e 259 della L. 2447/2007, un quantità adeguata di superfici di standard, in considerazione degli eventuali aumenti di cubatura derivanti dalla premialità edificatoria previsti dai citati comma di legge.)

Quindi:

Cubatura di previsione: = mc 258.230 x 1,20 = mc 309.876
Totale nuovi abitanti ai fini del calcolo degli standard: = mc 309.876/100 = ab 3.099

Da cui:

Vecchi abitanti: = 7.684 ab
Nuovi abitanti: = 3.099 ab
Totale abitanti ai fini del calcolo degli standard: = 10.783 ab

Di seguito è proposta la tabella con il calcolo della superficie da prevedere per la soddisfazione degli standard dei servizi dovuti per 10.783 abitanti.

Parcheggi pubblici	Verde pubb. E sportivo	Istruzione	Servizi int. collettivi	Totale
2,5 mq/ab	9,0 mq/ab	4,5 mq/ab	2,0 mq/ab	18 mq/ab
26.958 mq	97.047 mq	48.524 mq	21.566 mq	194.095 mq

194.095 mq è il fabbisogno di standard nel nuovo piano dimensionato per 10.783 ab. totali.

9.5 Le zone della Variante Generale

Il progetto della Variante Generale, è fondato sull'armonizzazione dell'analisi sociologico urbanistica della situazione attuale del territorio comunale con le esigenze di previsione politico strutturali di tutte le componenti che formano l'insieme "Comune"

Osservando la configurazione urbanistica, del territorio comunale e lo studio della conformazione dello stato dei luoghi e della popolazione residente, si sono individuate le aree ove la densità abitativa ed edilizia è maggiore.

Ciò ha permesso, di determinare, in prima analisi, le aree su cui porre il divieto di realizzare nuova cubatura residenziale o di consentire, solo singoli interventi mirati di completamento o di ristrutturazione o rigenerazione urbana.

Tra queste aree, più densamente edificate, è ricompreso sicuramente il Centro Urbano (**Zona B0**), rappresentata nelle tavole di progetto con retino Magenta a righe tratto punto inclinate verso destra. Il Centro Urbano sorge intorno al pianoro del Centro Storico (**Zona A1**) rappresentato a sua volta, nelle tavole di progetto, con retino Arancio a righe non tratteggiate inclinate verso destra.

Per queste due zone sono previsti due specifici PUOC, di iniziativa pubblica, per il centro Storico un piano che principalmente, programmerà il restauro e la conservazione dei propri caratteri architettonici, storici ed urbanistici favorendo allo stesso tempo il recupero sociale ed abitativo; per il secondo la ristrutturazione edilizia, riordino urbanistico delle aree, al fine di individuare e razionalizzare i servizi, e, possibilmente, identificare anche immobili da destinare, alla residenza sociale.

Sarà infatti posta particolare attenzione a questo tipo, di scelta residenziale, al fine sia di garantire, un arricchimento del patrimonio abitativo e sia sostenere una sorta di nuova vitalità, di queste zone, scongiurando il pericolo di desertificazione delle aree storiche del Comune.

Queste azioni dovranno garantire, il miglioramento della qualità del vivere e la tutela del patrimonio storico - culturale, paesaggistico, ambientale del nucleo storico; tale volontà sarà anche confermata nella redazione nel PUOC, ponendo norme specifiche sull'uso dei materiali, dei colori e delle tecniche edilizie della tradizione locale e storica della zona, integrando ed esplicando quelle già dettate dalle NTA del PTPR.

Le altre aree che appaiono più fittamente costruite e su cui il piano non programma, nuova cubatura residenziale, sono quelle che il Piano vigente destinava a nuova espansione e di cui molte, alcune sottoposte a Piani Particolareggiati. (**Zone B1, B2, B3**).

Queste sono esenti da nuove costruzioni, escluso ovviamente qualche raro residuo di lotto intercluso, o interventi di rigenerazione urbana, le zone Sature rappresentate nel piano con retino a righe intere gialle inclinate verso sinistra

Di queste è stabilita la seguente gerarchia che distingue cinque tipi di situazioni:

- 1) **Le aree ad edilizia residenziale consolidata e satura (B1)** come: le aree di Monte Caminetto, Guado Tufo, etc. e più precisamente le aree: **3, 8, 8a, 9, 11, 12, 13, 14, 20a e 21c**. Tali aree risultano completate e non è previsto nessun nuovo intervento residenziale;
- 2) **le aree con PP approvato e in via di totale completamento (B2)** quali: l'area di, Fontana Mancina e Valerio Silvana, Le aree sono: **16, 18**. In queste aree sarà portato a termine il vecchio PP approvato e una volta concluso saranno riclassificate come aree **B1**;
- 3) **le aree con PP in fase di attuazione (B3)** : che corrispondono alle aree: **11a e 17**, (Praedia e San Lorenzo) la cui, cubatura prevista già nel PP è stata considerata nella nuova Variante Generale come cubatura di nuove previsioni e

per ciò si sono confermati gli indici e i paramenti degli stessi PP;

Le altre due aree **B4** e **B5**, rappresentate nelle tavole di progetto con retino blu a righe intere blu inclinate verso l'alto a sinistra, sono aree di completamento residenziale che si attuano attraverso l'edificazione diretta con permesso di costruire oneroso o la formazione di PUOC unitario di iniziativa Comunale. Nella prima ipotesi **B4** rientrano le aree **5c, 8b, 8c, 10, 11b, 19, 20b** e **21a**; e nella seconda **B5**, le aree **1a** e **1b**.

- 4) **Le zone di completamento consolidato B4:** con la presenza di singoli piccoli lotti liberi, sono aree per lo più a ridosso di vecchie lottizzazioni con uno o due lotti ancora liberi come, ad esempio, la zona di Borgo Pineto, enclave nel Parco verso Valle Muricana. La cubatura di tali lotti, come la precedente, è stata considerata all'interno della nuova cubatura di previsione, del nuovo strumento urbanistico

In tali aree si sono previste in parte le stesse direttive immaginate per le aree sature, ma anche si è stabilito, insieme ad un indice minimo di edificabilità, la configurazione di un lotto minimo e il reperimento degli spazi necessari per la realizzazione di ambiti di servizio in positivo ed in negativo in rapporto a i reali bisogni e agli abitanti insediati.

- 5) **Le zone di completamento consolidato B5:** le aree di completamento, vero e proprio, che prevedranno nuova edificazione a licenza diretta, dopo l'elaborazione di specifici PUOC; queste aree, sono le zone, attualmente agricole, e su cui la vecchia normativa prevedeva l'edificazione su lotti di 5000 mq. Tali aree poste oltre la via Sacrofanese, di fronte a Monte Caminetto sono completamente urbanizzate, ma dovranno essere riorganizzate anche con l'individuazione dei necessari servizi pubblici.
- 6) **Le zone di nuova espansione (C)** Sono quelle aree di cui all'art. 2 lett. "C" del D.M. 2/4/68 n. 1444, destinate a nuova espansione residenziale, commerciale, direzionale, la cui edificazione è subordinata a strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata; sono rappresentate nel Piano in linee inclinate verso sinistra di colore rosso vivo.

Tali zone si dividono in zone **C1** di attuazione con PUOC di iniziativa pubblica o privata e sono comprese le zone **2, 7, 4, 5a, 5b, 5d, 15 e 21b**; ed in zone **C2, area 6** ad attuazione con PUOC di iniziativa solo pubblica.

Secondo la natura ed i presupposti di individuazione le zone sono così suddivise:

Zona C1 suddivisa in sottozone **C1a** indicata con retino a righe rosse inclinate verso sinistra e **C1b**, indicate con retino a righe arancio inclinate verso destra ;

Zona C2, suddivisa anch'essa in sottozone **C2a** rappresentato con retino beige marrone a righe inclinate verso destra e **C2b** indicate con retino a righe ciano inclinate verso sinistra

Tale suddivisione permette di individuare all'interno delle zone C delle aree in cui concentrare la nuova edificazione, e delle aree di salvaguardia e di mantenimento e potenziamento del verde naturale.

Le NTA delineano chiaramente le azioni che si potranno intraprendere in tale zone; qui si indicano sommariamente alcuni punti generali riguardo i PUOC da redigere:

I PUOC dovranno essere, escluso per l'area 6, che sarà ricompresa in un unico Piano di iniziativa comunale, estesi ad una zona sufficiente ad individuare aree da destinarsi ad urbanizzazione primaria e secondaria; in particolare a carico dei privati sarà la realizzazione di adeguata viabilità (almeno ml. 10,00 di larghezza compresi i marciapiedi) con relative piazzole di sosta da cedere al Comune.

Nell'eventualità che i PUOC parziali, non comprendano tutta la zona di appartenenza, visto che l'attuazione degli stessi PUOC prevede una superficie minima territoriale contigua, si potrebbe avere la possibilità che un piano nella sua attuazione, non permettesse più, all'area residua dell'area di appartenenza, di raggiungere la superficie minima territoriale prevista; In questo caso il PUOC parziale, dovrà prevedere un master plan generale di tutta la zona, comprendente anche tutta l'area residua, con l'individuazione nel master plan stesso, della localizzazione e della superficie degli standard, necessari anche a tutta l'area residua.

Nelle aree **C1 e C2** di nuovo insediamento residenziale dovrà essere prevista nel rispetto delle NTA del PUCG, come quota degli standard, una quota di superficie destinata a verde da indicare in uno "Studio della Disposizione del Verde," che sarà obbligatoriamente contenuto all'interno della redazione del PUOC e, che comprenderà tutta l'area sottoposta a Piano Attuativo

Tale Studio della Disposizione del Verde dovrà essere un progetto di sistemazione della vegetazione sia ad alto fusto che arbustiva e dovrà essere elaborato da un tecnico, anche lo stesso progettista del PUOC, in conformità a tutte le prescrizioni dettate dalle stesse NTA.

Tale progetto di sistemazione del verde, i cui contenuti sono elencati nelle NTA dovrà puntare all'inserimento paesistico dell'area e degli edifici di pertinenza, soprattutto nel caso di aree inserite in zone di particolare valore paesistico.

I Piani del verde, dovranno prevedere l'uso prioritario di specie vegetali autoctone appartenenti a popolazioni locali oppure specie domestiche da frutto e ornamentali non invasive.

Altra priorità sarà la conservazione, il restauro, il recupero e la valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici eventualmente presenti, in modo da migliorare la qualità insediativa e la fruibilità degli spazi pubblici, il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente anche per favorire l'insediamento di attività turistico - ricettive, culturali, commerciali e artigianali nei contesti urbani oggi consolidati.

Le nuove aree di espansione, in cui si concentrerà la maggior parte della cubatura di previsione, saranno del nuovo Piano, la ricucitura di tutto il tessuto urbano comunale posto al di fuori del Parco.

A tali zone, è stata attribuita sia percentuali molto basse di indice edificatorio e sia individuando lotti minimi di 1.500 /2.000 mq e determinando obblighi stringenti di realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Ciò permetterà di normare e razionalizzare una situazione edificatoria già esistente, sia con la previsione di servizi pubblici all'interno dei Piani di attuazione di cui dovranno necessariamente dotarsi, sia delineando, per la realizzazione della cubatura di previsione,

stringenti Norme di Attuazione che prevedranno non solo tipi architettonici consoni ai luoghi, ma anche il rispetto, in diretta relazione alla presenza, sia della Rete Ecologica Provinciale, sia alla presenza del Parco di Veio (vedi paragrafi precedenti), di una Rete Ecologica Locale che è identificata con le zone VI (Verde privato inedificabile) e che è indicata nelle tavole di piano.

Tutte le richieste per pratiche edificatorie, potranno essere accompagnate, da una relazione certificata a norma del Regolamento R.L del 23.03.2012 n.125, e ss.mm.ii, che determini, secondo i criteri dello schema del "Protocollo ITACA" la valutazione dell'intervento stesso in rapporto alla scala di valutazione, di seguito riportata, del citato protocollo;

-1	Prestazione inferiore allo standard e alla pratica costruttiva corrente
0	Prestazione minima accettabile definita da leggi o regolamenti vigenti. Rappresenta la pratica costruttiva corrente
1	Lieve miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica costruttiva corrente
2	Moderato miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica costruttiva corrente
3	Significativo miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica comune. Migliore pratica corrente
4	Moderato incremento della migliore pratica costruttiva corrente
5	Prestazione considerevolmente avanzata rispetto alla migliore pratica costruttiva corrente. Sperimentale

per valori risultanti uguali o superiori al punteggio 2 sarà ammessa la premialità di nuova cubatura da stabilire con determina comunale.

Zone E Zone agricole speciali. Sono zone comprese nel territorio del parco di Veio e riportate nella tavola di progetto al 10.000, del PUCG, (tav.13°) a cui, come si è spiegato nel punto 11.2 vi è la necessità di stabilire comunque una disciplina urbanistica Comunale.

A ciò tutto il territorio del Parco, classificato come zona agricola speciale è stato compreso in due grandi categorie:

Zone EU: zone fortemente urbanizzate, che sono attualmente, zone già edificate, ad alto rischio di trasformazione urbanistica e degrado; rappresentate con una maglia a grata di colore ocra

In tali zone, saranno incentivate la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente e la collocazione di iniziative per attività collegate alle utilizzazioni agricole, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e limitati interventi di demolizione e ricostruzione come meglio specificato nelle NTA.

Zone ES: zone libere da edificazione o con edificazione limitata. Tali zone seguiranno le indicazioni e le prescrizioni dettate dal Piano di Assetto del Parco e per questo, sempre nella Tav.12 sono state lasciate con le colorazioni e le specifiche indicate nella legenda del Piano di Assetto.

Le specifiche prescrizioni sono riportate nell'**Allegato 6**, "Stralcio delle NTA del Piano di Assetto del Parco di Veio"

Inoltre nelle Tavole grafiche vengono determinate, le altre zone che sono:

ZONA DESTINATA A CAMPEGGIO ATTREZZATO: Area individuata con contorno viola e retino anch'esso viola con segno grafico composto da tre tratti lineari inclinati di 45° verso sinistra

In tale zona si fanno proprie le prescrizioni previste dalla normativa di attuazione del Piano di Assetto del Parco di Veio, per quanto riguarda la realizzazione di nuovi campeggi nonché la legge regionale n.14 del 13 agosto 2011.

Zone V: verde privato, che nelle intenzioni progettali deve servire da cerniera attiva tra le zone.

L'area di espansione del Cimitero, dove attualmente è in corso la realizzazione del nuovo ampliamento del Cimitero comunale, con l'individuazione del vincolo cimiteriale adattandolo alle situazioni urbanistiche pregresse.

Le aree a servizi pubblici F, suddivise a loro volta in altre sette specifiche destinazioni le quali sono distribuite su tutto il territorio, con l'attenzione però alla volontà politica del Comune, di creare, anche dei poli centrali funzionali: Scolastico e sportivo.

Questo per privilegiare per motivi di gestione la possibilità di facilitare la frequentazione di tali poli con un servizio esteso comunale di trasporto locale.

L'area R3 la quale è una zona classificata nell' "Atlante delle situazioni di Rischio di frana della Regione Lazio" dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere come rischio di frana R3.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione in cui le prescrizioni saranno completamente esplicate, saranno previsti incentivi e facilitazioni che permetteranno la realizzazione, ove richieste, di residenze sociali e agevolate in tutte le edificabili, del con particolare riguardo al recupero di abitazioni esistenti nelle zone del Centro Storico e nel Centro Urbano..

Infine nel Piano è prevista, una grande fascia di rispetto sulla SP.10a di notevole rilevanza paesistica, e per quanto non è sottoposto alla gestione Provinciale, l'ampliamento di gran parte della rete comunale stradale e di alcune Varianti viarie, con riguardo alla circonvallazione del centro urbano che attualmente fa da ostacolo e da passaggio obbligato per tutto il traffico di provenienza dalla Flaminia verso la Cassia.

La tabella completa dei nuovi interventi è riportata nelle pagina seguente,

9.6 I nuovi standard della Variante Generale

I Servizi previsti nel nuovo Piano sono riportati divisi per zona, quantità e tipo, nella tabella proposta nell'appendice di questa relazione e sono indicati, con un numero progressivo rintracciabile sulle tavole grafiche nelle Tav. P/TEC/4 e P/TEC/%

Nel posizionamento dei nuovi servizi, naturalmente tenendo conto di quelli già esistenti, Si è cercato di distribuirli in modo omogeneo in tutto il territorio, avendo cura di uniformare, per quanto possibile la qualità in tutte le zone di piano.

Va ulteriormente detto che questi sono i servizi stabiliti dalla Variante Generale, successivamente, nella realizzazione dei PUOC privati e pubblici, saranno anche previsti altri servizi di PP da attuare in convenzione, molti dei quali andranno aumentare la quota dei servizi pubblici generali.

Nell'elenco riportato nella tabella in appendice, sono state inserite anche due aree a servizi che sono previste in zona parco e dei quali vale in questa fase l'indicazione, ma per i quali però bisognerà agire insieme all'Ente Parco e concordarne insieme le eventuali deroghe.

AREE	Area Totale	Volume totale realizzato	Volume residenziale	Volume non residenziale	SUL	Indice Territoriale esistente (su area totale)	superficie attualmente impegnata da costruzioni od in via d'impegno	Superficie Libera	Indice Territoriale di progetto	Cubat. totale finale di progetto	cubatura di previsione di cui il 20% servizi alla residenza	Indice fondiario massimo da usare su area libera o saturabile
		realizzato o in realizzazione				It	totale delle superfici calcolate elettronicamente e da confermare singolarmente inn		it	Sup.totale x It di progetto	Cubatura totale-cubatura esistente	
	mq	mc	mc	mc	mq	%	mq	mq	mc x mq	mc	mc	%
Area 1a	295.209,00	77.823,00	76.095,00	1.728,00	25.365,00	0,26	142.695,00	152.514,00	0,37	108.325,80	30.502,80	0,20
Area 1b	134.885,00	40.802,00	38.501,00	2.301,00	12.833,67	0,30	86.269,00	48.616,00	0,37	50.525,20	9.723,20	0,20
Area 2	102.153,00	19.016,00	18.146,00	870,00	6.048,67	0,19	45.904,00	56.854,00	0,25	25.538,25	6.822,48	0,12
Area 3	10.660,00	6.476,00	6.476,00	0,00	2.158,67	0,61	11.895,00		—			—
Area 4	140.745,00	6.747,00	6.747,00	0,00	2.249,00	0,05	15.862,00	124.883,00	0,27	37.967,75	31.220,75	0,25
Area 5 a	133.312,00	15.872,00	9.573,00	6.299,00	3.191,00	0,12	49.417,00	83.895,00	0,28	36.845,75	20.973,75	0,25
Area 5 b	36.384,00	5.040,00	5.040,00	0,00	1.680,00	0,14	4.982,00	31.402,00	0,31	11.320,40	6.280,40	0,20
Area 5 c	28.838,00	7.451,00	5.853,00	1.598,00	1.951,00	0,26	13.007,00	15.831,00	0,37	10.617,20	3.166,20	0,20
Area 6	1.030.961,00	130.643,00	122.120,00	8.523,00	40.706,67	0,13	557.459,00	473.502,00	0,20	206.192,20	47.350,20	0,10
Area 7	215.835,00	17.560,00	15.345,00	2.215,00	5.115,00	0,17	41.557,00	174.278,00	0,38	38.473,36	20.913,36	0,12
Area 8 Monte Caninetto	842.501,00	382.345,00	277.936,00	104.409,00	92.645,33	0,45	684.133,00		—			—
Area 8a	11.839,00	7.090,00	6.058,00	1.032,00	2.019,33	0,60	12.399,00		—			—
Area 8b piccola area saturabile	24.232,00	18.611,00	16.113,00	2.498,00	5.371,00	0,77	22.696,00	1.878,00	—	563,40	563,40	0,30
Area 8c piccola area	10.402,00	5.807,00	5.069,00	738,00	1.689,67	0,56	8.194,00	2.208,00	—	662,40	662,40	0,30
Area 9	23.280,00	32.816,00	21.485,00	11.331,00	7.161,67	1,41	23.986,00		—			—
Area 10 piccola area	35.960,00	15.919,00	11.812,00	4.107,00	3.937,33	0,44	9.101,00	18.132,00	—	5.439,60	5.439,60	0,30
Area 11 Guado Tufo	109.534,00	48.847,00	26.350,00	22.497,00	8.783,33	0,45	87.549,07		—			—
Area 11a Praedia	11.205,00	0,00	0,00	0,00	0,00	da piano P	8.098,00		da piano P	2.939,00	2.939,00	
Area 11b piccola area saturabile	2.949,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.149,00	—	944,70	944,70	0,30
Area A1 C.Storico	30.710,00	143.234,00	96.058,00	47.176,00	32.019,33	4,66	142.234,00		—			—
Area B0 C.Urbano	199.453,00	165.132,00	124.584,00	40.548,00	41.528,00	0,83	163.429,00		—			—
Area 12 Lumachella	112.098,00	22.892,00	7.631,00	15.261,00	2.543,67	0,20	58.058,00		—			—
Area 13 Santa Maria	55.492,00	59.283,00	48.750,00	10.533,00	16.250,00	1,07	49.192,00		—			—
Area 14 Malle	18.536,00	9.860,00	9.860,00	0,00	3.286,67	0,53	18.503,00		—			—
Area 15 Nocecristo	50.773,00	22.456,00	7.859,00	14.597,00	2.619,67	0,44	25.158,00	25.615,00	da piano P	31.408,00	8.929,60	0,12
Area 16 F.Mancina	89.387,00	27.863,96	24.700,96	3.163,00	8.233,65	0,31	87.084,00		—			—
Area 17 San Lorenzo	144.002,00	29.274,00	29.274,00	0,00	9.758,00	da piano P	133.516,00		da piano P	29.274,00	29.274,00	
Area 18 Valerio Silvano	110.833,00	32.623,00	32.623,00	0,00	10.874,33	0,29	31.536,00		—			—
Area 19 Borgo Pineto	56.663,00	26.820,00	17.196,00	9.624,00	5.732,00	0,47	49.955,00	6.708,00	0,51	29.167,80	2.347,80	0,35
Area 20a Petruschetto	77.676,00	34.723,00	33.919,00	804,00	11.306,33	0,45	80.411,00		—			—
Area 20b Petruschetto	10.395,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.957,00	0,40	3.582,80	3.582,80	—
Area 21a piccola aarea	21.661,00	7.957,96	7.957,96	0,00	2.652,65	0,37	20.135,00	2.211,00	—	884,40	884,40	0,40
Area 21b	10.561,00	1.956,00	1.956,00	0,00	652,00	0,19	2.515,00	8.046,00	0,38	3.967,50	2.011,50	0,25
Area 21c	13.009,00	9.442,00	4.282,00	5.160,00	1.427,33	0,73	18.244,00		—			—
Totali parziali	4.202.133,00	1.432.381,92	1.115.369,92	317.011,90	371.789,97		2.705.173,07	1.238.679,00			234.532,34	
Altre aree fuori parco non comprese nelle zone	598.071,00											
Eventuali compensazioni ed esigenze PUOC											23.500,00	
Aree all'interno del parco	23.654.370,00	509.658,00	389.349,08	120.308,92	129.783,03		360.000,00***					
Totali	28.454.574,00	1.942.039,92	1.504.719,00	437.320,00	501.573,00		3.065.173,07				258.032,34	

Sono rispettivamente il numero 86, una nuova isola ecologica ricavata in una vecchia cava abbandonata, perché, si vorrebbe abbandonare l'attuale isola per portare il servizio baricentrico a tutti i nuclei abitati e avere più spazio a disposizione, e la n.37 un eliporto a servizio del costruendo polo sanitario e del Parco stesso.

Nella verifica del soddisfacimento della quantità dei servizi riportata nella tabella successiva, questi servizi, insieme all'area del parco di Monte Musino, non vengono considerati.

VERIFICA DEGLI STANDARD			
STANDARD	PROGETTO	ART. 3 DM 1444/68 ART.18 LR 21/2009	VERIFICA
	mq	mq	
Parcheggi Pubblici	78.860	27.0100	Verificato
Verde Pubblico e Sportivo	138.646	97.236	Verificato
Istruzione	29.645	48.618	Non Verificato
Servizi collettivi	101.392	21.608	Verificato
TOTALI	348.543	194.472	Verificato

Il dato riguardante la superficie destinata ad istruzione, che non risulta verificato, comprende solo quella riguardante le scuole superiori poste nella zona del polo scolastico, in quanto, la superficie delle scuole elementari e dell'asilo, sono state comprese nel totale dei servizi collettivi.

Come nei servizi collettivi sono le aree da destinare ad asilo da individuare nei PUOC previsti. Se le voci istruzione e servizi collettivi vengono sommate e verificate insieme, la voce è verificata.

9.7 uso del suolo

Aggiornando i calcoli sul consumo dell'uso del suolo di cui al capitolo 10 (pag. 50) della presente relazione, con gli stessi criteri usati, e calcolando le aree che da progetto, nelle zone fuori parco sono state rese inedificabili, si ricava, per differenza dall'area totale, la superficie effettivamente urbanizzata e di cui è prevista l'utilizzazione con le previsioni edificatori e di questo Piano:

	Area Totale	Volume totale esistente	Volume totale di progetto	Superficie in vario modo resa o rimasta inedificabile	Superficie utilizzata effettivamente urbanizzata
	mq	mc	mc	mq	mq
Aree all'esterno del Parco	4.632.834,00	1.421.445,00	257.973,00	1.045.330,00	3.330.027,00
Area, all'interno del parco	23.857.521,00	520.594,00	0,00	23.356.247,00	360.000,00
TOTALI	28.490.356,00	1.942.040,00	257.973,00	24.270.589,00	3.690.027,00

* *SUL esistente con un incremento di superficie urbanizzata calcolato per una unità abitativa media di 200 mq, su due piani per un intorno di 30 ml per lato, corrispondente ad un'area urbanizzata di ml 30 x 30 = 900 mq ad unità*

Elaborando gli stessi calcoli presenti alle pagine 50 e 51, nel capitolo 10, per individuare l'attuale uso del suolo, aggiornandolo con i dati di previsione della tabella superiore si avrà:

consumo del suolo, considerando tutta l'area comunale, sull'intera area Comunale verificato con i due sistemi utilizzati.

Con gli abitanti residenti:

Abitanti residenti + nuovi abitanti	= 7.684 + 2.583	= 10.447 abitanti
Consumo del suolo	= 3.690.027/10.447	= 353mq/ab < 402 ab/mq

Con gli abitanti Convenzionali:

Abitanti Convenzionali	= mc 1.942.039 + 257.973 = 2.200.013/100	= 22.200 ab.
Consumo suolo:	= mq 3.856.635/22.200	= 166 mq/ab > 159

Da cui è dimostrato che con il conto degli effettivi residenti, sempre con i limiti di calcolo di cui al capitolo 10, il consumo del suolo diminuisce, mentre con gli abitanti convenzionali, aumenta leggermente, ma rimane al disotto di 170 ab/mq

10. FATTIBILITA' URBANISTICA ED ECONOMICA

Le scelte della Nuova Variante Generale appaiono conformi con le previsioni degli strumenti sovraordinati (PTPR, PTP, PTPG. L.R. di attuazione del Parco Regionale di Veio), non si prevedono opere infrastrutturali che comportino eccessivi investimenti finanziari da parte del Comune di Sacrofano.

Considerate le capacità d'investimento del comune di Sacrofano l'attuale contingenza economica, le previsioni di piano hanno tenuto conto della fattibilità economica delle proposte. L'idea generale è quella di coinvolgere, per le maggiori trasformazioni urbane, sia per la parte residenziale sia per la parte industriale ed artigianale, collaborazioni e sinergie con strutture capaci di investire nel territorio sia con sistemi di project financing sia con comparti attuativi a carattere privato e sia con eventuali sistemi di compensazione.