



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
DIREZIONE TRASFORMAZIONE URBANA
U.O. RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO 11.03 "CAVAPACE"

MUN.
VIII



PROPONENTI

CONSORZIO "PERIFERIE ROMANE"

Consorzio per il recupero urbanistico e la qualificazione della periferia romana

CONSORZIO A.R.C.

Associazione Recupero Cittadino

ASSOCIAZIONE CONSORTILE DI RECUPERO URBANO "CAVA PACE"

COORDINAMENTO TECNICO

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Antonello Fatello

Coordinamento Tecnico - Amministrativo :

Direttore U.O. Riqualificazione Diffusa Ing. Antonello Fatello

Arch. Iolanda Fiori

Funz. Geom. Marco Fattori

Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Bruno De Lorenzo

Geom. Rita Napolitano

Geom. Isabella Castellano

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Infor. Territ. Fabio De Minicis

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Infor. Territ. Irene Torniai

Geom. Mauro Ciotti

Geom. Antonio Nardone

Funz. Amm. Floriana D'Urso, I.A. Monja Cesari, I.A. Liliana Gramillano

Funz. Amm. Rosella Rita, I.A. Giancarlo Cavone, I.A. Lidia Dominijanni, I.A. Francesca Giannini

ROMA CAPITALE
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE
E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione Urbana



PROGETTAZIONE

N. RC/ 30516

Arch. Patrizia Marinelli



Tavola n.
12.6

Il Dirigente
Ing. Tonino Egiddi

STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO S.I.P.

Regione Lazio

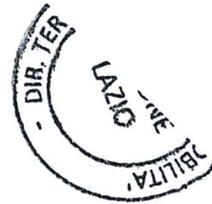
Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione
Negozziata Roma Capitale e Città metropolitana

ALLEGATO ALLA NOTA N. 673882 DEL 31/7/2018

Il Dirigente dell'Area
Arch. Gianni Gianfrancesco



Maurizio Gamberti



PREMESSA

Il presente Studio di Inserimento Paesistico, di seguito SIP, viene redatto in quanto nell'area del **TOPONIMO n.11.3 "Cava Pace"** oggetto di Piano di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva, di seguito Piano, si riscontra la presenza di Beni Paesaggistici ai sensi del **Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**, di seguito Codice, in applicazione dell'art.29 della **Legge Regionale 06 Luglio 1998, n.24 - PIANIFICAZIONE PAESISTICA E TUTELA DEI BENI E DELLE AREE SOTTOPOSTI A VINCOLO PAESISTICO**, di seguito l.r.24/98.

Il SIP, finalizzato all'acquisizione del Parere Paesistico ex art.25 della l.r.24/98 in seno al procedimento di approvazione del Piano, ai sensi dell'art.16 della L.1150/39 e dell'art.4 della l.r.36/87, evidenzia le finalità, i criteri ed i contenuti del Piano stesso affinché, attraverso la valutazione degli elementi in ordine al contesto, alla normativa di tutela vigente e in salvaguardia e ai contenuti di cui all'art.30 della citata legge regionale, ne sia accertata la conformità e la compatibilità.

Il presente PIANO Esecutivo non presenta ulteriori ampliamenti rispetto al nucleo approvato con il Nuovo P.R.G., il quale già ha compreso una piccola porzione aggiuntiva rispetto al nucleo originario, sulla quale insiste l'edificio dell'ex Dazio. La superficie totale del Piano Esecutivo del toponimo è di 49,23 ha.



IL DIRETTORE
Sergio Baldino

1 - BENI PAESAGGISTICI E BENI CULTURALI

Si precisa che l'area di intervento del Piano ricade nell'ambito del vigente il PTP n°15/12, approvato con D.C.R. n. 70 del 10 febbraio 2010; in considerazione di ciò il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 23 della l.r. 24/98 con delibere n.556/07 e 1025/07, non ha determinato in detto ambito i paesaggi e non è operante ai fini della Tutela, di conseguenza non verrà analizzato ai fini del presente Studio.

Si citano tuttavia i beni individuati in tavola B "Beni del Paesaggio", la quale costituisce per il territorio regionale atto ricognitivo del sistema vincolistico di cui all'art.134 del D.Lgs. n°42/2004, come rinvenibile dalla Delibera di adozione dello stesso PTPR n°556/2007, pubblicata sul B.U.R.L. n°6 del 14 febbraio 2008, S.O. n°14:

"...la giunta regionale...(...omissis...).
All'unanimità DELIBERA (...omissis...)
3. di ottemperare con gli elaborati delle tavole B e dei relativi Repertori, di cui al precedente punto 1), a quanto disposto dall'art.22 della L.R.24/98..."

e riscontrabile nell'art.22 della Legge Regionale 24/98 ove si rileva espressamente espressamente:

"Art. 22 (Criteri per la redazione del PTPR)
1. Il PTPR di cui all'articolo 21 è redatto in attuazione di quanto previsto dall'articolo 1 bis della l. 431/1985 e sulla base di una aggiornata cartografia contenente:
a) la verifica delle perimetrazioni delle aree sottoposte a vincolo ai sensi della l. 1497/1939;
b) la graficizzazione dei beni diffusi di cui all'articolo 1 della l. 431/1985.
2. Il PTPR individua le aree di interesse archeologico ai sensi dell'articolo 13, comma 3.
2bis. La cartografia dei vincoli paesistici, aggiornata come sopra descritto, è parte integrante del PTPR e ne segue la procedura approvativa e costituisce elemento probante la ricognizione e individuazione dei beni di cui all'articolo 1 della legge 431/1985, nonché conferma e rettifica delle perimetrazioni delle aree sottoposte a vincolo dalla l. 1497/1939. Sono fatte salve le procedure dell'articolo 26 e quelle relative all'imposizione di nuovi vincoli.
3. Il PTPR classifica le aree sottoposte a vincolo ai sensi della l. 1497/1939 per zone e individua le modalità di tutela dei beni di cui all'articolo 1 della l. 431/1985, in conformità alle disposizioni contenute nel Capo II della presente legge..."

1.1 - BENI PAESAGGISTICI

Il presente paragrafo propone la disamina dei Beni Paesaggistici, indicati nella Parte terza all'art.134, comma 1, lettere a), b), c) del Codice, presenti nell'area.

1.1.1 - Disamina dei beni

Dalla lettura della Tav.B_24 foglio 374 di PTPR, l'area in analisi risulta interessata da Beni Paesaggistici; viene di seguito riportata una specifica degli stessi attraverso una scheda sintetica, tratta dal Webgis della Regione Lazio: <http://www.regione.lazio.it/PTPR/PTPRB/>.

- Bene d'insieme:

ID Regione Lazio	cd058_005
Cod. vincolo ministero	120164
Nome	Via Appia Antica tra Porta San Sebastiano e i confini comunali
Tipo dispositivo	DM
Data dispositivo	12/14/1953
Data GU o BURL	12/18/1953
N° GU o BURL	290
allegati	PTPR_art.8

- Decreto Archeologico:

ID Regione Lazio	cdm058_159
Nome	Parco dell' Appia Antica e zone limitrofe
Data decreto	10/16/1998
Data GU o BURL	2/2/1999
N° GU o BURL	26
Note	nota SAR n°35804 del 23/12/1999
allegati	PTPR_art.8

Pertanto la presenza di beni paesaggistici individuati, si può così riassumere:

- Beni di cui al comma 1 lettera a) (*immobili e le aree di cui all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141*) – **vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – vaste località per zone di interesse archeologico;**
- Beni di cui al comma 1 lettera b) (*aree di cui all'articolo 142*) – **non presenti;**

-
- Beni di cui al comma 1 lettera c) (*ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156*) – **non presenti.**

1.1.2 - Effetti della presenza di beni ex art. 134, comma 1, lettere a)

Si ribadisce che vige il sistema paesistico individuato dal Piano Territoriale Paesistico approvato nel 2010 (*Piano Territoriale Paesistico n°15/12 “Valle della Caffarella, Appia Antica ed acquedotti”*) e, in ottemperanza all’art.41 delle NTA del PTP, si evidenzia che nei decreti archeologici si applica la normativa di tutela individuata dal PTP medesimo.

1.2 - Pianificazione Paesaggistica - Tutela

1.2.1 - PTP

L’area in oggetto ricade nell’ambito territoriale disciplinato dal Piano Territoriale Paesistico n 15/12 “Valle della Caffarella, Appia Antica ed acquedotti”, approvato con D.C.R. n. 70 del 10 febbraio 2010.

1.2.1.1 - Livello di tutela determinato da PTP -Tav.E3

Rispetto alla pianificazione regionale, nella tavola serie E, elaborato EE3W – 12d1 “Classificazione di dettaglio delle aree ai fini della tutela adeguate in accoglimento delle osservazioni” di **Piano Territoriale Paesistico n°15/12 “Valle della Caffarella, Appia Antica ed acquedotti”**, l’area di intervento rientra nelle seguenti sottozone:

- sottozona di tutela limitata TLb/21

comprende gran parte dell’area di PIANO e rappresenta l’area entro la quale debbono essere ubicate le nuove volumetrie relative nella zona urbanistica prevista dal PRG adottato di cui è parte. Tali trasformazioni sono in ogni caso subordinate all’attuazione di quanto prescritto dal presente piano per la sottozona TOc/65 e TOB/110 facente parte della medesima zona urbanistica (art. 45):

“Art. 45 Prescrizioni particolari per le zone di tutela limitata

1. Il presente Piano detta prescrizioni particolari per le sottozone indicate con la sigla TLb; per queste zone le trasformazioni sono consentite nella misura e nei modi contenuti nella seguente disciplina di tutela, che specifica, integrando e/o in alcuni casi modificando, quanto prescritto al precedente articolo 44.

2. Le trasformazioni consentite sono subordinate alla approvazione di piani urbanistici attuativi corredate del SIP di cui agli artt. 50 e 51 delle presenti norme. In particolare il SIP deve contenere indicazioni sulle sistemazioni a verde e delle alberature.

...

- La sottozona TLb.21 rappresenta l'area entro la quale debbono essere ubicate le nuove volumetrie relative alla zona urbanistica prevista dal PRG approvato di cui è parte.

L'approvazione del piano di recupero è subordinata alle ulteriori prescrizioni degli organi competenti in riferimento alla fascia respinta nell'osservazione lungo la via di Tor Carbone da mantenere inedificata.

Tali trasformazioni sono in ogni caso subordinate all'attuazione di quanto prescritto dal presente piano per le sottozone TOc.65 e TOB.110 facenti parte della medesima zona urbanistica..."

- sottozone di Tutela Orientata

che si esercita in zone che necessitano di interventi finalizzati al recupero e restauro ambientale (art. 36):

Art. 36 Carattere delle zone e finalità della tutela orientata

1. La tutela orientata si esercita su zone che necessitano di interventi ed azioni finalizzate al recupero e/o al restauro ambientale.

2. Sono zone in cui i valori idrogeomorfologici, naturalistici, storico archeologico monumentali e panoramici pur avendo carattere di fragilità, parziale integrità o di degrado, sono suscettibili di recupero. Richiedono, pertanto, particolari e specifici indirizzi di tutela.

3. Il Piano per queste zone detta norme specifiche per orientare gli interventi, oltreché alla conservazione, anche alla riqualificazione, al restauro ambientale ed alla ricomposizione dell'unità e dell'integrità dei quadri paesistici.

...

Art. 37: Indirizzi della tutela orientata

1. Il presente Piano articola la tutela orientata nelle seguenti quattro sottozone:

...

b) la sottozona indicata con la sigla TOB orientata alla riqualificazione dei sistemi idro - morfologico - vegetazionali delle valli modellate dai corsi d'acqua. Tali sistemi si compongono di un fondovalle pianeggiante in cui il seminativo nudo o il prato pascolo si integrano alla vegetazione golenale lungo il corso d'acqua, e delle pendici acclivi già coperte da vegetazione naturale spontanea.

La qualità paesaggistica di questi inquadramenti risulta parzialmente alterata da:

- fenomeni di incongrua trasformazione, tanto nei margini quanto all'interno dello stesso sistema, prevalentemente di carattere edilizio;

- fenomeni di degrado della continuità e dello sviluppo della copertura vegetale tanto lungo il fosso, dove essa è spesso ridotta ad una fascia esile e discontinua nell'alveo, quanto lungo le pendici che, private della vegetazione naturale e messe a coltura, sono ora lasciate in uno stato di abbandono o talvolta coltivate in maniera inidonea (piccolissimi orti frammentari che favoriscono il dilavamento del terreno);

- fenomeni di alterazione dell'equilibrio idrogeologico e della qualità delle acque di superficie, spesso ridotte a collettori di discarica.

Il disequilibrio ecologico complessivo di tali aree è tuttavia suscettibile di recupero. Pertanto gli indirizzi di tutela sono orientati sia alla riqualificazione del sistema, sia alla ricostruzione

IL DIRETTORE
Sergio Baldino

dell'equilibrio idrogeologico, mediante operazioni mirate al raggiungimento complessivo dei due obiettivi.

c) la sottozona indicata con la sigla TOc orientata al ripristino ed alla valorizzazione nonché alla esplorazione, allo studio di insediamenti e strutture complesse di interesse archeologico e storico monumentale, caratterizzati da una condizione di parziale degrado determinata da fenomeni di antropizzazione incongrua e dalla frequente presenza di manufatti o attività improprie, quali capannoni, rimesse, depositi di materiali.

Gli indirizzi della tutela, pertanto, sono orientati al ripristino dei caratteri originari, al risanamento conservativo dei manufatti e alla valorizzazione paesistica, mediante la ricostruzione della continuità fisica e panoramica del sistema insediativo....”

Nel dettaglio, le sottozone sono TOB/109, TOB/110, TOB/111 per la riqualificazione dei complessi idromorfologico – monumentali, ripristino in superficie e rinaturalizzazione lungo gli argini dei corsi d'acqua, conservazione e ripristino dell'ecosistema tipico delle rive del corso d'acqua, rimodellamento delle rive se necessario, disinquinamento delle acque, conservazione della vegetazione esistente (salici nella parte più a contatto con l'acqua, pioppi nella parte più esterna), riedificazione della fitocenosi (art.40):

“ Nelle sottozone TOB.80, TOB.109, TOB.110, TOB.111, TOB.131 e TOB.139 si impone la rinaturalizzazione dei margini dei corsi d'acqua che le attraversano, che sebbene scorrano ancora a cielo aperto presentano la compromissione delle sponde, secondo quanto prescritto al successivo art.74 punto a.

L'attuazione di quanto prescritto per la sottozona TOB.110 costituisce condizione necessaria per la realizzazione di quanto consentito nella sottozona TLB.21...”

L'attuazione di quanto prescritto costituisce condizione necessaria per la realizzazione di quanto consentito nella sottozona TLB.21.

Per quanto riguarda le sottozone TOc, l'area è interessata da TOc/65 e TOc/72 volti alla riqualificazione dei complessi archeologici e storico-monumentali, al restauro e alla valorizzazione.

La sottozona TOc/65, relativa al margine di via Ardeatina interno alla zona urbanistica Cava Pace, deve essere realizzata la sistemazione dell'intera area come percorso da Roma al Divino Amore con punti di sosta e di ristoro, con la messa a dimora di alberature in analogia al resto delle strade con querce e bagolari. In questa sottozona non è consentita l'ubicazione di nuove volumetrie, le nuove cubature derivanti dalla zona urbanistica di cui la presente sottozona è parte debbono essere localizzate all'interno della sottozona TLB/21, la cui realizzazione è subordinata a quanto sopra descritto (art.40).

La sottozona TOc/72, relativa al margine di via Tor Carbone, prevede la bonifica agraria in base alle Leggi per l'Agro Romano: margini stradali alberati con pini domestici, lecci, querce spoliati e

comunque, in continuità con le essenze dei tratti già alberati ed attrezzati con percorsi pedonali e/o ciclabili (art.40).

Per le aree disciplinate dalla Tutela Orientata TO non sono state accolte le osservazioni al PTP (allegate al presente documento) di richiesta di trasformazione a tutela limitata (oss. n°3-4-5_46 e n°30_47); conseguentemente è stata accolta la richiesta da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali per la destinazione a tutela orientata e paesistica di tali aree, essendo respinta la parte già destinata a tutela limitata.

1.3 - BENI CULTURALI

Si riscontra nell'ambito dell'area indagata o nelle sue immediate vicinanze la presenza di Beni Culturali (viabilità antica e fascia di rispetto di 50 mt.) ai sensi dell'articolo 10 della Parte Seconda del Codice.

Sotto il profilo archeologico l'area limitrofa presenta aspetti di grande interesse, di cui si tratta in seguito in maniera maggiormente approfondita, anche se l'interno del nucleo appare privo di monumenti e tracce di particolare interesse; gli elementi più importanti di questo settore sono il tracciato della via Appia Antica nonché gli insediamenti catacombali e le ville rustiche.

IL DIRETTORE
Sergio Baldino

2 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

2.1 - Pianificazione comunale

Il Comune di Roma è dotato di un Piano Regolatore approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008, che destina la totalità dell'area a:

- "Nuclei di Edilizia ex abusiva da recuperare;

Rileva sottolineare che in conferenza di copianificazione, all'interno dell'elaborato "3*.09 SISTEMI E REGOLE 1:10'000 – individuazione delle modifiche e integrazioni – componenti ed esito" il codice identificativo del nucleo è il 14, per il quale sono riportate le seguenti osservazioni:

- n. 10094: *Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare 11.3 Cava Pace. Modifica del perimetro e conseguente cambio di destinazione da "Strade" a "Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare". Delibera CC n. 189 del 02/08/05; (perimetro approvato)*
- n. 20320: *Tor Carbone. Cambio di destinazione da "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" a "Servizi pubblici di livello urbano"; (area oggetto di ampliamento).*

2.2 - Conformità del Piano alla Pianificazione comunale

Per quanto riguarda la pianificazione comunale, il PIANO attua interamente la destinazione di **Piano Regolatore Generale** vigente, in quanto il perimetro identificato come "*Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare*" nella tavola di Sistemi e Regole di P.R.G., corrispondente a quello approvato nel 2008, risulta essere coincidente con quello del Piano Esecutivo in oggetto, quindi il piano risulta conforme.

3 - IL PROGRAMMA DI INTERVENTO

Nel presente capitolo viene analizzato il piano attuativo esecutivo oggetto dello Studio di Inserimento Paesistico, sulla scorta di quanto indicato nella relazione tecnica.

3.1 - DESCRIZIONE DEL PIANO ESECUTIVO

Il piano esecutivo oggetto del presente Rapporto Preliminare ha una consistenza di 49,23 ha e risulta congruente con la perimetrazione preliminare del toponimo.

La dotazione di servizi e funzioni urbane collettive, d'interesse generale e locale, appare insufficiente; il quadrante, inoltre, proprio a causa della debolezza delle infrastrutture stradali e di collegamento pubblico, soprattutto verso i quartieri Appio e Tuscolano, è totalmente proiettato verso i Municipi II e XII. Il nucleo di Cava Pace, pertanto, pur essendo situato in un'area pressoché confinante con il Municipio Roma X, può prevedersi che continuerà a gravitare per le esigenze commerciali e dei servizi in generale, prevalentemente verso i quadranti Ardeatino, Laurentino, Grotta Perfetta, Tintoretto, Eur.

Il trasporto su ferro è rappresentato solamente dalla linea ferroviaria Roma-Formia con la Stazione di Torricola, mentre la linea metropolitana B ha nella fermata Laurentina la sua stazione più facilmente raggiungibile.

Le attrezzature e i servizi, che tendono a concentrarsi lungo la via Ardeatina e lungo via di Grotta Perfetta, riguardano soprattutto attrezzature scolastiche, religiose e sportive. Sono del tutto insufficienti le attrezzature di tipo collettivo, sanitarie e per lo svago e praticamente inesistenti quelle culturali. Sotto il profilo archeologico, l'area limitrofa presenta aspetti di grande interesse; gli elementi più importanti di questo settore sono il tracciato della via Appia Antica, gli insediamenti catacombali e le ville rustiche. Per la particolare caratteristica dell'area del nucleo e per l'uso che, storicamente, ne è stato fatto, questo appare privo di monumenti e tracce di particolare interesse.

IL DIRETTORE
Sergio Baldino

Le infrastrutture viarie all'interno del nucleo, tutte private aperte alla pubblica circolazione, presentano caratteristiche di scarsa qualità soprattutto per il pessimo stato del manto e del ciglio stradale e per la quasi assente manutenzione. Alcune di esse, a fondo cieco e con larghezza limitata (come l'ultimo tratto di Via Quarto della Torre, la traversa di Via Viggiano a ridosso dell'Ardeatina, la prosecuzione di Via Evodia verso il fosso di Tor Carbone e la strada che corre parallelamente all'acquedotto dell'Acqua Marcia da Via Viggiano allo stesso fosso) attualmente garantiscono solo l'accesso alle proprietà private. Anche Via Pomarico che, pur presentando una carreggiata molto più ampia rispetto alle altre, è anch'essa una strada senza uscita. Via della Formelluccia, Via Castel Saraceno e il primo tratto di Via Quarto della Torre, che lambiscono il nucleo storico dell'insediamento mettendo in comunicazione Via Ardeatina con Via Viggiano, insieme a Via dei Turrani, che scavalcando il Fosso di Tor Carbone conduce all'Appia Antica, sono strade locali di distribuzione.

Le seguenti strade sono da considerare ancora viabilità locale ma rivestono maggiore importanza rispetto alle strade prima citate:

- Via Viggiano ha un lungo tracciato che inizia a nord nei pressi di Via Ardeatina, prosegue parallelamente al fosso di Tor Carbone per un tratto di circa 600 m e poi con una deviazione a novanta gradi si va a congiungere a sud con Via di Tor Carbone;
- Via Pescopagano collega da un lato via Viggiano e dall'altro Via Evodia, ma ha una sezione variabile che si riduce progressivamente avvicinandosi a via Evodia;
- Via Evodia è una stretta e tortuosa strada che separa la zona occupata dagli impianti sportivi privati e si ricongiunge anch'essa con Via di Tor Carbone.

Nella perimetrazione del toponimo è inclusa l'area che si trova all'incrocio di Via di Tor Carbone e di Via Ardeatina con l'edificio dell'ex Dazio, che rappresenta l'unico edificio storico presente nell'area.

L'edificio della scuola pubblica, ex succursale dell'Istituto Professionale Statale Alberghiero, non è compreso nel perimetro del NPRG e anche dal Piano esecutivo proposto. L'area del Dazio è stata considerata nel calcolo degli standard pubblici.

All'interno dell'area oggetto di piano esecutivo è presente la sede della residenza dell'ambasciatore dell'Etiopia. Si è scelto di escludere tale area dai calcoli legati alla percentuale di proponenti poiché segue regole di extraterritorialità legate al diritto internazionale seguite direttamente dal Ministero degli Affari Esteri.

L'area interessata dal nucleo "Cava Pace" ha un'estensione territoriale di 49,23 ha. di cui, circa 240.000 mq risultano edificati e occupati per la quasi totalità da fabbricati residenziali, mentre i circa 254.000 mq rimanenti risultano liberi e in minima parte parzialmente compromessi dalla presenza di baracche.

La maggior parte dei lotti edificati ha superato abbondantemente gli indici di fabbricabilità previsti dalla delibera 122 e non sviluppa edificabilità aggiuntiva.

Ad una cubatura totale realizzata presunta di mc 181.328 corrispondono 169.466 mc insistenti su lotti a conservazione e i rimanenti 11.862 mc su aree a completamento.

Il numero presunto di abitanti totali esistenti è pari a 1.509. Il territorio ha un'estensione di 49,23 ha, è composto di aree edificate per circa 24 ha e aree libere per i rimanenti 25 ha.; queste ultime sono utilizzabili solo al 50%, infatti, per circa 13,5 ha, sono soggette ai vincoli di tutela del PTP che le individuano come inedificabili. Le superfici utili, da destinarsi ai nuovi diritti edificatori, per i servizi pubblici e per la riqualificazione viaria risultano, quindi, per differenza, di scarsi 12 ha.

Il calcolo del diritto edificatorio della proposta urbanistica è stato eseguito attribuendo la SUL con indice di riferimento 0,4 mc/ mq, tenuto conto che le attuali adesioni al progetto sono di gran lunga superiori al minimo di 75%, secondo i criteri di cui all'articolo 3 delle linee guida, per cui i proprietari possono assumere la titolarità di "soggetto proponente". A causa della limitata estensione dell'area effettivamente utilizzabile per l'edificazione, per servizi pubblici e viabilità, è stato applicato un indice fondiario medio di 0,74 mc/mq., compreso tra i limiti di 0,7 e 1,25 mc/mq.

Il calcolo della popolazione virtuale insediata e insediabile, ai fini della verifica degli standard urbanistici residenziali, è stato eseguito utilizzando una quota di volumetria pro capite pari a 120 mc/ab secondo le NTA del PRG; risultando così un totale di 2.271 abitanti, di cui 1.509 abitanti insediati teorici esistenti e 762 abitanti insediabili aggiuntivi legati alle nuove edificazioni. Moltiplicando il totale degli abitanti per 22 mq ab (valore minimo per lo standard per abitante previsto dalle linee guida), si ottiene la quantità minima di aree per standard che risulta pari a 49.962 mq.

Il calcolo delle strade nuove di progetto è stimato in circa 20.947 mq, circa il 10% della superficie dei lotti liberi.

IL DIRETTORE
Sergio Baldino

Sommando le nuove superfici fondiarie necessarie per le edificazioni aggiuntive, la superficie delle nuove strade e gli standard, il totale che si ottiene supera di molto le superfici a disposizione, esterne alle aree vincolate, pari a 120.000 mq.

Tenuto conto di ciò, si è deciso di collocare tutte le superfici a standard per il verde pubblico e una quota flessibile di parcheggi pubblici nelle aree vincolate, in modo da utilizzare al massimo le superfici delle aree libere da vincoli per superfici fondiarie private, per la quota di standard dedicata a servizi pubblici e per la nuova viabilità.

In questo modo è possibile bilanciare il dimensionamento generale del progetto, risultando, però, aree in cessione maggiori di quelle utilizzabili per i fini stabiliti dalla delibera 122. Delle superfici vincolate, pari a 134.848 mq, una quota di circa 71.782 mq potrebbe essere destinata a verde pubblico, parcheggi, piccole aree di completamento fondiario non edificabili; le superfici rimanenti, sarebbero oggetto di cessione pubblica, ma, poiché inedificabili, non in grado di essere utilizzate per la realizzazione di comparti pubblici.

In alternativa ad una cessione di queste superfici come consistente area extra standard, per contenere la concentrazione edilizia e favorire un'edilizia compatibile con la qualità ambientale del territorio, si è scelto, visto il contesto e l'opportunità di rientrare entro i limiti previsti con il minimo dell'indice fondiario medio già previsto dalla Del. n.122/2009, di istituire, la destinazione a VERDE PRIVATO con i seguenti effetti:

- di non cedere all'Amministrazione comunale l'area in esubero rispetto le quote per standard e viabilità, pari a circa 6,58 ha, così da non dover utilizzare gli indici edificatori incentivanti. Tra l'altro tale area è sottoposta a vincoli di inedificabilità e, quindi, di scarso o nullo interesse per l'Amministrazione;
- di non richiedere incentivi edificatori, se non quello previsto per i lotti totalmente edificati nel caso di cessione di aree pubbliche. Mentre per i lotti parzialmente edificati o liberi anche quando le relative cessioni siano utilizzate per standard o viabilità non sono previsti incentivi, tale scelta, oltre a concorrere al contenimento dell'edificazione aggiuntiva totale, evita disparità tra tutti i proprietari.

Tale soluzione offre risvolti migliorativi per tutta l'area, infatti:

1. Rimanendo aree private si sceglie di non applicare l'indice di 0,15 sulla quota di cessione delle aree libere, come invece previsto dall'art.10 delle linee guida, In tal modo si evita:
 - di aumentare troppo le nuove cubature e congestionare il già difficile reperimento di spazi;

-
- l'incremento del numero degli abitanti con conseguente aumento di superfici per aree pubbliche e quindi conseguente riduzione delle superfici fondiarie;
 - l'incremento di cubatura su ciascun nuovo lotto di progetto con sconfinamento dell'indice fondiario finale oltre il limite fissato a 1,25 mc/mq.
2. I costi rimangono a carico dei privati, che provvedono, possibilmente tramite consorzio al fine di una gestione unitaria, alla realizzazione di strutture e servizi ecocompatibili, alla gestione e manutenzione del territorio, anche prevedendo percorsi ciclabili e pedonali di collegamento al Parco dell'Appia Antica.
 3. La gestione, effettuata dai proprietari in consorzio, è un elemento di garanzia per la qualità del risultato atteso, perché strettamente connessa all'organizzazione di un quartiere che, per caratteristica ambientale e per essere inserito all'interno di un territorio quale il Parco dell'Appia, richiede grande equilibrio tra interventi edilizi, il meno invasivi possibili, qualità nell'organizzazione del territorio e sua costante gestione e valorizzazione.

Tenendo conto delle scelte appena descritte, dai calcoli risulta:

- un totale di nuove SUL pari a mq 31.759;
- nuove superfici fondiarie pari a mq 131.456;
- superfici in cessione per aree pubbliche pari a mq 62.973;
- aree per verde privato pari a mq 65.899.

Le superfici complessive di progetto sono state ripartite come segue:

TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie mq
Aree Fondiarie Private	324.406
Verde Privato	65.899
Aree Pubbliche	62.973
Strade e Arredo Viario	39.048
TOTALE	492.326

Come descritto in precedenza il territorio di Cava Pace è diviso in tre zone, e se si esclude la prima, quella identificabile con il vecchio nucleo insediativo, le altre due sono quelle interessate maggiormente dalle trasformazioni di progetto.

IL DIRETTORE
Sergio Baldino



Per quanto riguarda il primo nucleo insediativo, la cubatura residua è del tutto marginale e la distribuzione sufficientemente assolta dalla viabilità esistente.

Un nuovo tratto viario permette il collegamento tra due viabilità esistenti, via Pomarico e via Quarto della Torre.

Si è pensato di dotare il quartiere di un'area attrezzata principale, baricentrica rispetto al nucleo per rispondere alle esigenze di una cittadinanza che per trovare un luogo di aggregazione sociale e di risposta ai bisogni primari è costretta attualmente a spostarsi molto al di fuori del nucleo.

Il nuovo centro del quartiere sarà attestato intorno alla seconda parte di via Viggiano, quella che si piega con un angolo di 90° e si collega a via di Tor Carbone, intorno alla quale sono state sistemate la maggior parte delle aree pubbliche a servizi.

Un nuovo asse viario a senso unico si inserisce in quest'area centrale del quartiere e permette l'accesso da via Ardeatina. L'asse esistente di via Pescopagano viene potenziato prolungando e ridefinendo il collegamento a doppio senso tra Via Viggiano con Via Evodia. Infine, un nuovo asse viario a doppio senso di marcia, con andamento NE-SO, collega le aree a verde pubblico di Tor Carbone con quelle poste lungo il Fosso di Tor Carbone.

Questo nuovo asse viario contiene molte potenzialità:

1. Permetterà la permeabilità del territorio del nucleo Cava pace ai collegamenti tra i percorsi strutturati all'interno del Parco dell'Appia Antica, ponendosi anche come zona di riferimento per le attrezzature di sosta e ristoro;
2. Permette di accedere con la macchina ad ampi parcheggi prima di entrare nelle aree verdi o di accedere all'area a servizi.
3. L'asse stradale comprende lo spazio per una sede propria dedicata a pista ciclabile a due corsie da ricavarsi sulla sede dell'Antica Acqua Marcia;
4. Il suo punto terminale, a sud, si apre in una piazza, con area a servizi, che permette l'ingresso pedonale al quartiere per chi percorre a piedi le aree verdi attrezzate.

Per quanto riguarda la distribuzione delle cubature di nuova edificazione realizzabili, si propone di collocare tutti i volumi residenziali nella zona centrale, occupando la maggior parte dei lotti liberi edificabili.

Lungo i margini sud-est e nord sono previste ampie fasce di aree a verde non edificabile a protezione delle aree soggette alle prescrizioni del PTP.

Le aree libere, localizzate a ridosso del fosso di Tor Carbone, saranno inserite in un processo di rinaturalizzazione e andranno a formare, insieme all'ampia fascia di verde ricavata in adiacenza a gran parte del tracciato di Via di Tor Carbone, un sistema di fasce naturali attrezzate che avranno un loro punto ideale di confluenza nell'ampia area triangolare che si diparte dal punto d'innesto del fosso con via di Tor Carbone.

Questo sistema Naturale sarà dedicato per una parte al completamento dello standard di verde pubblico e sarà individuato prevalentemente nelle aree adiacenti alla via Ardeatina e via di Tor Carbone, e in parte sarà attrezzato per la riqualificazione dell'area come verde privato non edificabile lungo i margini del Fosso di Tor Carbone.

AREE FONDIARIE PRIVATE							
ZONA DI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. medio mq/mq	ABITANTI n°	
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq			
Conservazione	153.227	52.958	0	52.958	0,35	1.412	
Completamento	Esistente	39.723	3.629	78	0,13	97	
	Aggiuntivo		1.450	161		39	
Nuova Edificazione	14.594	1.905	212	2.117	0,15	51	
Nuova Edificazione Convenzionata	116.862	25.229	2.802	28.031	0,24	672	
TOTALE	324.406	85.171	3.253	88.424		2.271	

La viabilità sarà distinta in due categorie di strade: la prima, pubblica, consentirà la distribuzione all'interno dell'area con viabilità sia a senso unico che a doppio senso di marcia, di dimensioni variabili dai 6 ml ai 10,50 ml; la seconda, completando la connessione dei tessuti, permetterà di raggiungere le aree interne ai lotti e sarà privata.

All'interno del progetto di recupero viene recepito l'intervento viario denominato "Rotatorie Via Ardeatina", inserito nel Piano degli interventi di Riqualificazione delle Infrastrutture Viarie e per la Mobilità.

IL DIRETTORE
Sergio Baldino

Le aree pubbliche destinate a standard sono reperite per 62.973 mq e gli standard abitativi sono complessivamente di 25,72 mq/ab.

Nella quota destinata a servizi, è compresa la superficie del DAZIO oggi occupato dal servizio AMA.

AREE PUBBLICHE A STANDARD				
AREE PUBBLICHE -STANDARD		Superficie mq	Dotazione mq/ab	Standards P.R.G. mq/ab
VERDE PUBBLICO	Abitativo	29.709	13,08	9,50
	Non Abitativo	1.301	4 mq/mq	
SERVIZI PUBBLICI		14.888	6,56	6,50
PARCHEGGI	Abitativo	13.822	6,09	6,00
	Non Abitativo	3.253	10 mq/mq	
TOTALE		62.973	25,72	22,00

Le destinazioni degli standard a servizi pubblici, a parte la dotazione di un asilo nido, come previsto dalle linee guida, saranno approfondite in accordo con l'Amministrazione Comunale.

A tal fine si precisa che gli indici di fabbricabilità utilizzati per la realizzazione del Piano sono calcolati secondo quanto previsto delle Linee Guida mediante interpolazione tra 0,156 e 0,094 mq/mq, in quanto i soggetti proponenti rappresentano i tre quarti dell'imponibile catastale del valore di tutte le aree comprese nel perimetro del Piano Esecutivo.

I dati dimensionali nel dettaglio sono i seguenti:

DATI GENERALI DEL PIANO				
		INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano	ha.	49,23	0,00	49,23
Densità Territoriale			ab./ha	46
Abitanti Previsti			n.	2.271

AREE FONDARIE PRIVATE						
ZONA DI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. medio mq/mq	ABITANTI n°
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq		
Conservazione	153.227	52.958	0	52.958	0,35	1.412
Completamento	39.723	3.629	78	3.707	0,13	97
		1.450	161	1.611		39
Nuova Edificazione	14.594	1.905	212	2.117	0,15	51
Nuova Edificazione Convenzionata	116.862	25.229	2.802	28.031	0,24	672
TOTALE	324.406	85.171	3.253	88.424		2.271

AREE PUBBLICHE						
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. medio mq/mq	ABITANTI n°
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq		
Nuova Edificazione	0	0	0	0	0	0

AREE PUBBLICHE A STANDARD			
AREE PUBBLICHE -STANDARD	Superficie mq	Dotazione mq/ab	Standards P.R.G. mq/ab
VERDE PUBBLICO	Abitativo	29.709	13,08
	Non Abitativo	1.301	4 mq/mq
SERVIZI PUBBLICI	14.888	6,56	6,50
PARCHEGGI	Abitativo	13.822	6,09
	Non Abitativo	3.253	10 mq/mq
TOTALE	62.973	25,72	22,00

SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE	62.973
-----------------------------------	---------------

TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie mq
Aree Fondiarie Private	324.406
Verde Privato	65.899
Aree Pubbliche	62.973
Strade e Arredo Vario	39.048
TOTALE	492.326

3.2 - Le motivazioni progettuali

Come rilevabile dal progetto e dagli atti si sono estrapolate, le finalità più rilevanti e consone al PIANO stesso, le quali vengono attuate per mezzo di specifiche azioni, riassunte nella seguente tabella:

OBIETTIVO	AZIONI DI PIANO
Miglioramento della viabilità	Creazione di un collegamento tra Via Viggiano e Via Evodia
	Prolungamento e ridefinizione dell'asse esistente di Via Pescopagano
	Inserimento di un nuovo asse che collega le aree a verde pubblico di Tor Carbone con quelle poste lungo il Fosso di Tor Carbone
	Risistemazione generale delle strade: rifacimento dei manti stradali, dotazione dei marciapiedi e dell'illuminazione pubblica
Protezione delle aree soggette alle prescrizioni del PTP	Individuazione di tutti i volumi residenziali nella zona centrale
	Individuazione di ampie fasce a verde non edificabile
	Previsione di un processo di rinaturalizzazione delle aree libere a ridosso del fosso
Miglioramento dell'accessibilità generale al nucleo e facilitazione della sua fruizione con il contesto ambientale limitrofo	Creazione di percorsi ciclabili e pedonali collegati al Parco dell'Appia Antica
	Creazione di un nuovo collegamento viario tra Via Pomarico e Via Quarto della Torre - Via Viggiano
Completamento del tessuto urbanistico	Creazione di una gerarchia di viabilità (primaria e secondaria) che consenta di raggiungere le aree private interne ai lotti
Definizione della zonizzazione	Suddivisione dei comparti edificatori ed indicazione della destinazione d'uso
	Reperimento di aree destinate a parcheggi pubblici
	Reperimento di aree destinate a verde pubblico
	Reperimento di aree destinate a servizi pubblici
Creazione di un luogo di aggregazione per gli abitanti	Dotazione di un'area attrezzata principale, baricentrica rispetto al nucleo con servizi pubblici annessi

4 - IL CONTESTO: LOCALIZZAZIONE – AMBIENTE - PAESAGGIO

4.1 - LOCALIZZAZIONE

Il nucleo di edilizia ex abusiva n°11.3 “Cava Pace” è situato nel quadrante sud-orientale della città, dentro il G.R.A, all'interno del territorio del Municipio ex XI (attualmente VIII), ed è compreso tra il confine del Parco Regionale dell'Appia Antica e la Via Ardeatina, nell'area compresa tra il fosso di Tor Carbone ed il fosso di Sant'Alessio.

Come tutti gli altri nuclei compresi all'interno del territorio comunale, il Toponimo presenta diverse perimetrazioni, che individuano l'area originaria, al momento dell'adozione del Nuovo P.R.G. di Roma Capitale (2003) e all'atto di successiva approvazione (2008).

Il piano esecutivo oggetto del presente Rapporto Preliminare ha una consistenza di 49,23 ha e risulta congruente con la perimetrazione preliminare del toponimo.

4.2 - COMPONENTI AMBIENTALI TUTELATE

L'area di intervento non risulta compresa all'interno di Siti di Interesse Comunitario (SIC) e/o Zone a Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della D.G.R. n.2146 del 19 marzo 1996 Direttiva 92/43/CEE /HABITAT all'interno dei confini inerente l'approvazione della lista dei siti con valori di importanza comunitaria del Lazio ai fini dell'inserimento nella rete ecologica europea “Natura 2000”.

Le particelle catastali Foglio 880, Allegato n. 125, n. 624 e 625 di proprietà della S.A.P.M. (Società dell'Acqua Pia Marcia Antica S.p.a., oggi Acqua Marcia) sono soggette a vincolo di acquedotto, perché occupate dalla Conduzione dell'Acqua Pia Marcia Antica, acquedotto del tipo a pressione, in ghisa, posato in cavo a una profondità di circa 1,50 mt. La fascia di rispetto della Conduzione dell'Acqua Pia Marcia Antica coincide con la proprietà ed è regolata dal Regolamento d'Igiene del Comune di Roma “Difesa igienica delle acque” art. 128-131. L'indice d'inedificabilità attribuito alle fasce di rispetto concorre ai fini del calcolo della cubatura realizzabile nel medesimo comparto insediativo o nello stesso lotto di

terreno, fermo restando l'obbligo di costruire al di fuori di esse (Fonte: Unità Vigilanza del Patrimonio-A.C.E.A.)

4.3 - CARATTERI DEL SITO E DEL PAESAGGIO

4.3.1 - Generalità

Il nucleo di edilizia ex abusiva n°11.3 "Cava Pace" è situato nel quadrante sud-orientale della città, dentro il G.R.A, all'interno del territorio del Municipio VIII, ed è compreso tra il confine del Parco Regionale dell'Appia Antica e la Via Ardeatina, nell'area compresa tra il fosso di Tor Carbone ed il fosso di Sant'Alessio.

4.3.2 - Descrizione del contesto

Il settore urbano in cui si inserisce il toponimo è stato contraddistinto da una dinamica trasformativa che ha portato ad un carico insediativo non supportato da un adeguato sistema d'infrastrutture e servizi; l'edificazione spontanea ha inoltre determinato un insediamento urbano non molto consistente, in continuità con la città consolidata, variamente diffuso nell'Agro Romano e proteso verso l'hinterland dei Castelli.

Alla debolezza del sistema infrastrutturale, insufficiente e sottodimensionato nella rete locale, si aggiungono la delicatezza ambientale e quella storico-archeologica romano-medioevale di un agro Romano che viene a trovarsi quasi completamente inserito nel Parco della via Appia Antica, area d'interesse archeologico, storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale.

Tuttavia, il contesto descritto possiede un sistema insediativo sparso che comunque entra facilmente in connessione con i servizi forniti dal nucleo. Questo ambito è necessariamente preso in considerazione al fine di valutare l'incidenza del peso insediativo e del conseguente uso di suolo che la zonizzazione prevista dal toponimo in questione apporta sul territorio. Da un punto di vista di termini di percezione paesaggistica, l'intervento non ha ripercussioni su vasta scala. La porzione di territorio considerata sensibile ai fini dell'ambito di intervisibilità viene valutata nel raggio di 1,5 km intorno all'area in esame.

In prossimità del nucleo "Cava Pace" l'elemento principale dell'attuale rete stradale è costituito dalla Via Ardeatina. Successivamente all'espansione demografica dell'area, avvenuta attraverso la realizzazione di interi quartieri, perlopiù nel rispetto delle previsioni del PRG, la Via Ardeatina ha perso

le sue originarie caratteristiche di arteria extraurbana, assumendo sempre più il duplice ruolo di strada locale , asse urbano degli insediamenti, e viabilità di penetrazione verso il centro città.

Per la mole di traffico e per le innumerevoli intersezioni da cui è attraversata, l'Ardeatina risulta congestionata e insufficiente, presentando quattro punti particolarmente critici individuabili negli incroci con il GRA, con Via di Vigna Murata e Via di Tor Carbone, con Via di Grotta Perfetta e con l'Appia Antica.

Il sistema insediativo del nucleo ha come tipologia edilizia dominante quella unifamiliare, il cui stato di conservazione è mediamente discreto, generalmente con un buon livello di finitura anche negli edifici verso la campagna.

L'altezza dei fabbricati residenziali è variabile da uno a tre piani; sono invece rare le costruzioni a quattro piani. Si è quasi sempre in presenza di case unifamiliari disposte su di un unico lotto con giardino privato.

Da un punto di vista ambientale il nucleo è caratterizzato dalla sua vocazione originaria di cava di tufo e pozzolana lambita dal fosso di Tor Carbone, dove oggi il paesaggio agricolo (con coltivazioni in prevalenza di orti) è prevalente esterno, mentre è scarso all'interno del nucleo stesso: i terreni non edificati, infatti, sono nella maggioranza dei casi non coltivati e in stato di abbandono o solo parzialmente adibiti a orti per uso familiare. I piccoli appezzamenti a orti, che nella maggior parte dei casi includono alcuni alberi da frutto e viti, sono soprattutto presenti nella zona centrale a ridosso del fosso; non si può, però, parlare di paesaggio agrario, sia per la parcellizzazione delle aree, che per la scarsa presenza di lotti coltivati.

Non sono presenti, quindi, attività agricole o produttive tali da richiedere edificazioni funzionali alle attività; alcune piccole baracche sono utilizzate come ricovero per gli attrezzi.

Il territorio compreso nel perimetro del nucleo è fisicamente delimitato dal triangolo formato dall'Ardeatina, da Via di Tor Carbone e dal Fosso di Tor Carbone e appare formato da tre grandi zone.

La prima di queste zone, situata più a nord, è quella che si potrebbe definire il nucleo storico di Cava Pace: qui erano ubicati gli alloggi degli operai occupati nella cava, gli stessi che avevano anche il compito di occuparsi delle zone coltivate, soprattutto dei pescheti presenti fino agli inizi degli anni sessanta nel primo tratto di Via Viggiano, lungo il fosso di Tor Carbone, dove era più agevole l'irrigazione. Il territorio risulta molto frazionato ed è qui che si concentra la gran parte dei lotti edificati,

quasi tutti di piccole dimensioni e con la potenzialità edificatoria già esaurita. In questa zona, per la precisione sull'Ardeatina all'inizio di Via della Formelluccia, sono presenti piccole attività artigianali, come pure all'inizio di Via Pomarico; poco più a sud è ubicato un vivaio.

La seconda zona, quella centrale, risulta meno frazionata e meno antropizzata: qui, sono situati due depositi pullman (con corpi edilizi destinati a uffici, magazzini e grandi tettoie per il ricovero degli automezzi) una piccola rimessa di mezzi meccanici e un deposito.

La terza zona, racchiusa nell'ansa di Via di Tor Carbone, fra il fosso e la condotta dell'Acqua Pia Antica Marcia, è caratterizzata dalla presenza di impianti sportivi privati e da una vasta zona verde a prato fino a due anni fa utilizzata come campo scuola di golf, oggi in disuso.

4.3.3 - Elementi di valutazione

Il Piano di recupero proposto si propone di realizzare un comprensorio urbanistico, coerente e relazionato per morfologia e funzioni con il contesto insediativo di riferimento le cui principali funzioni insediative sono:

- la riqualificazione delle aree indicate dal PTP in tutela orientata. TOc/65 e TOb/110, in ottemperanza agli indirizzi normativi di PTP, da assumersi in fase di approvazione delle opere di urbanizzazione e delle singole autorizzazioni;
- la riqualificazione urbanistica e paesaggistica tesa ad organizzare il Toponimo, attraverso una serie di interventi sulla rete delle urbanizzazioni che lo renda funzionale e consenta una crescita in completamento ordinata delle aree compromesse, riferibili alla tutela limitata: TLb/21.

5 - CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE PAESISTICA

5.1 - Conformità in ordine ai beni dichiarativi

L'ambito territoriale del Piano in esame è interessato da beni dichiarativi ai sensi all'art.134, comma 1, lettere a) del Codice; la conformità in ordine a tali beni è determinata dal rispetto delle indicazioni dei livelli tutela precedentemente analizzati. Si prende atto in tal senso della conformità del Piano in quanto: gli interventi edificatori rientrano nelle aree a tutela limitata mentre, per le aree di tutela orientata, gli interventi previsti, consistenti nella riqualificazione delle aree nell'ambito delle realizzazioni delle aree a verde, verranno necessariamente attuati nel rispetto degli indirizzi qualitativi contenuti nelle stesse norme del PTP 15/12.

5.2 - Conformità in ordine ai beni tutelati per legge

Come precedentemente enunciato al paragrafo 1.2.2.3., l'area d'intervento rientra nella casistica descritta all'art. 41, comma 3 lett. a) (aree, ambiti e beni puntuali e lineari nonché relative fasce di rispetto), pertanto qualsiasi tipo di intervento necessiterà del preventivo parere della Soprintendenza Archeologica, ai sensi del comma 7 – art. 41 della NTA.

In particolare, non si riscontrano nel caso di specie, nessuna categoria di Beni Paesaggistici.

5.3 - Conformità in ordine ai beni tipizzati

L'ambito territoriale del Piano in esame non è interessato da beni tipizzati ai sensi all'art.134, comma 1, lettere c) del Codice pertanto non è necessaria una verifica di conformità in ordine a tali beni.


IL DIRETTORE
Sergio Baldino

6 - COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON LE FINALITÀ DI TUTELA

6.1 - Compatibilità

La proposta è finalizzata alla riqualificazione urbanistica attraverso la ridefinizione di una identità locale per l'area Cava Pace, ad oggi zona di transizione tra un contesto insediativo in forte evoluzione e, considerato che il quadro urbano di riferimento è interessato da diverse trasformazioni, riguardanti soprattutto il sistema insediativo dei servizi, delle infrastrutture e delle attività commerciali, le quali producono interazioni di vario ordine con l'area di intervento. La ricomposizione puntuale ed esaustiva di tale quadro costituisce il riferimento essenziale sul quale è stata basata la presente proposta.

Scopo della presente trasformazione urbana è quindi, innanzitutto, come già enunciato la riqualificazione dell'area di insediamento e, di conseguenza, in parte dei tessuti circostanti grazie alla valorizzazione del verde presente ed alle aree nuove di verde e servizi che si determineranno in base al Piano.

Gli elementi citati fanno ritenere che l'intervento sia compatibile con le finalità generali della tutela e riqualificazione del prevalente contesto paesaggistico degli insediamenti urbani.

La lettura di tale assunto è rinvenibile nella rappresentazione in allegato, realizzata attraverso una visione a volo d'uccello dell'area, dalla quale si evince, in un confronto fra lo stato attuale e lo stesso su cui viene sovrapposta la zonizzazione di Piano, la coerenza delle tipologie di azioni di Piano con lo stato dell'insediamento nei suoi vari livelli di compromissione.

6.2 - Compensazioni e mitigazioni

Malgrado non si rilevino impatti negativi sulla percezione del contesto paesaggistico si propone attraverso il presente studio che in fase di autorizzazione dei progetti definitivi delle urbanizzazioni venga posta particolare attenzione alla soluzione di margine dell'intervento sul confine di Via di Tor Carbone, in quanto percorso preferenziale di accesso all'Appia Antica dalla Via Ardeatina.

In particolare si dovranno adottare accorgimenti progettuali atti ad un agevole fruizione pedonale di percorrenza; inoltre saranno opportunamente localizzate le essenze di alto e medio fusto per mitigare la percezione della porzione del contesto già edificato o in via di completamento.

CONCLUSIONI

Come precedentemente evidenziato, verificata la conformità alla normativa di tutela, la localizzazione in adiacenza ad un ambito urbano, l'impostazione insediativa dell'intervento in relazione al contesto territoriale e l'effetto di riqualificazione connaturato al Piano di recupero, sono tali da non proporre alcuna ipotesi interferenza negativa significativa con l'ambito paesaggistico presente né con la salvaguardia di elementi di rilievo e pregio del territorio vasto di afferenza, proponendo al contrario un effetto di compiutezza e una piena compatibilità delle opere previste dal Piano.

In conclusione, per tutto quanto sopra espresso, si ritiene che il progetto, sia conforme con la norma e compatibile con le finalità di tutela e che pertanto il giudizio sul suo inserimento paesaggistico possa essere considerato di idoneità sia in termini di conformità e che di compatibilità.


IL DIRETTORE
Sergio Baldino

ALLEGATO

Il presente allegato costituisce integrazione al Rapporto Preliminare resasi necessaria a seguito delle sedute del Tavolo Tecnico, istituito dall'”Accordo” (articolo 2) ex art.15 Legge 241/90, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.258 del 13/05/2014 e Deliberazione di Giunta Capitolina n.145 del 22/05/2014.

Di seguito si illustra una scheda riepilogativa con l'indicazione degli abitanti distinti in:

- N. abitanti PRG: esistenti e nuove previsioni;
- N. abitanti degli ampliamenti dei Piani Esecutivi: esistenti e nuove previsioni, distinguendo gli abitanti previsti nel fondiario privato da quelli previsti nel fondiario pubblico;
- Le previsioni dei nuovi abitanti derivanti dalle misure incentivanti di cui alla D.C.C. n.122/2009 per i Piani Esecutivi.

Si allegano inoltre gli elaborati grafici specifici riguardanti la sovrapposizione della Zonizzazione di PIANO rispettivamente su:

- Tavola B del PTPR – WEBGIS
- Carta della Qualità del Comune di Roma

SCHEDA RIEPILOGATIVA DEGLI ABITANTI DEL PIANO ESECUTIVO

N°. 11.03 - "Cavapace"

ABITANTI DI P.R.G.

Esistenti 1.509

Nuovi 762

Totali P.R.G. 2.271

ABITANTI DEL PIANO ESECUTIVO

Esistenti 1.509

Nuovi 762 di cui nei Fondiari Pubblici 0

Totali P.E. 2.271

DIFFERENZA TRA GLI ABITANTI DEL PIANO ESECUTIVO E GLI ABITANTI DI P.R.G.

Esistenti 0

Nuovi 0 di cui nei Fondiari Pubblici 0

Sommano 0


IL DIRETTORE
Sergio Baldino

ELENCO GRAFICI

Tav.1 - Inquadramento territoriale	Scala: 1:100.000
Tav.2 - Inquadramento su IGM	Scala: 1:25.000
Tav.3 - Inquadramento su C.T.R.	Scala: 1:10.000
Tav.3 - Inquadramento su C.T.R.	Scala: 1:5.000
Tav.4 - Inquadramento su foto aerea	Scala: 1:5.000
Tav.5 - Estratto P.T.P. 15-12 E3	Scala: 1:10.000
Tav.6.1 - Estratto P.T.P.R - Tavola A	Scala: 1:10.000
Tav.6.2 - Estratto P.T.P.R - Tavola B	Scala: 1:10.000
Tav.6.3 - Estratto P.T.P.R - Tavola C	Scala: 1:10.000
Tav.7 - Estratto P.R.G.	Scala: 1:10.000
Tav.8 - Estratto Carta dell'Uso del Suolo	Scala: 1:10.000
Tav.9 - Schema esemplificativo del Piano	Scala: 1:4.000
Osservazioni P.T.P. n. 15/12	
Legende	

Sovrapposizione della Zonizzazione di PIANO su Tavola B del PTPR – WEBGIS

Sovrapposizione della Zonizzazione di PIANO su Carta della Qualità del Comune di Roma


IL DIRETTORE
Sergio Baldino

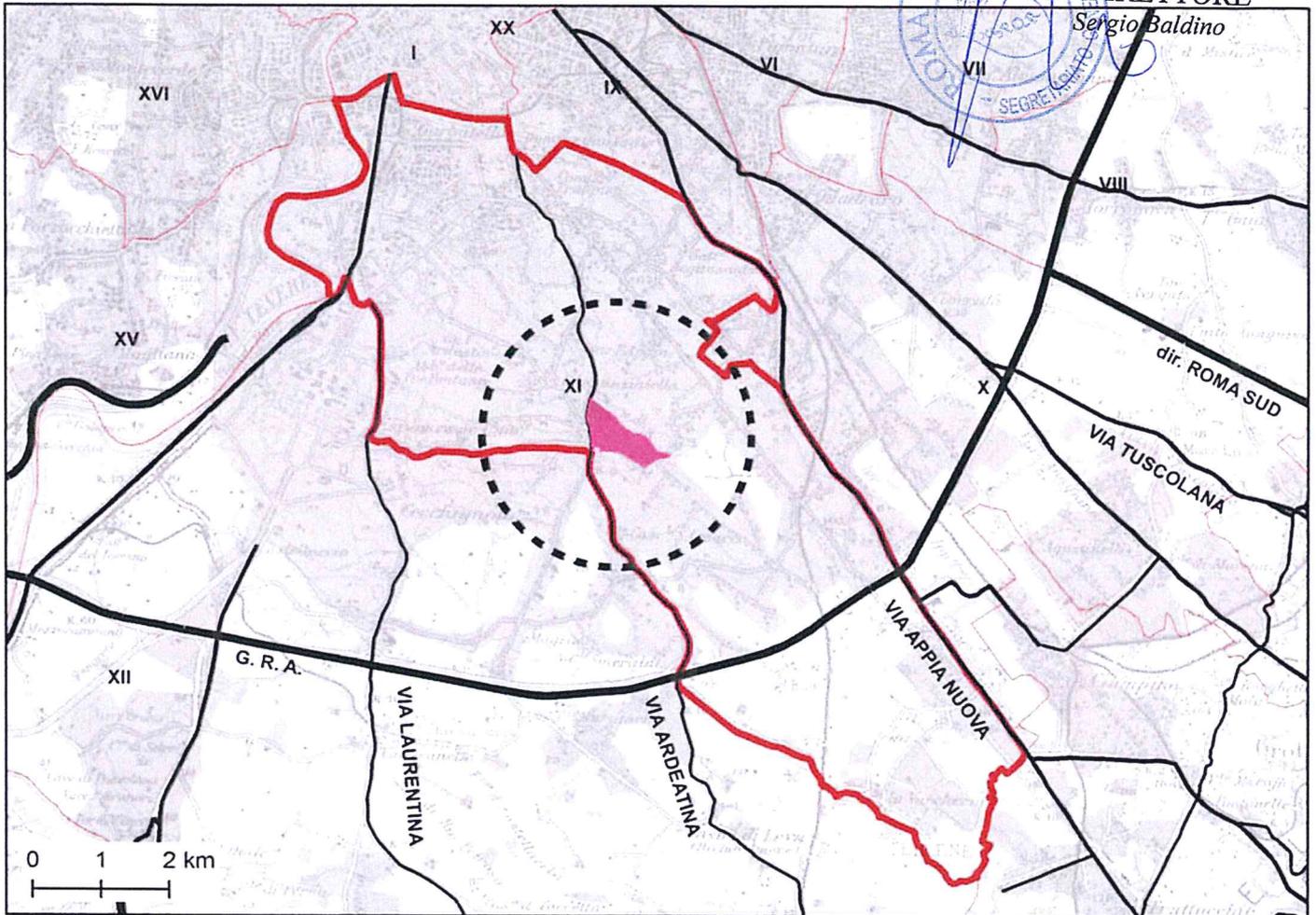
SOMMARIO:

PREMESSA	2
1 - BENI PAESAGGISTICI E BENI CULTURALI	3
1.1 - BENI PAESAGGISTICI	4
1.1.1 - <i>Disamina dei beni</i>	4
1.1.2 - <i>Effetti della presenza di beni ex art. 134, comma 1, lettere a)</i>	5
1.2 - PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA - TUTELA.....	5
1.2.1 - <i>PTP</i>	5
1.2.1.1 - <i>Livello di tutela determinato da PTP -Tav.E3</i>	5
1.3 - BENI CULTURALI	8
2 - INQUADRAMENTO URBANISTICO	9
2.1 - PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	9
2.2 - CONFORMITÀ DEL PIANO ALLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	9
3 - IL PROGRAMMA DI INTERVENTO	10
3.1 - DESCRIZIONE DEL PIANO ESECUTIVO	10
3.2 - LE MOTIVAZIONI PROGETTUALI.....	19
4 - IL CONTESTO: LOCALIZZAZIONE – AMBIENTE - PAESAGGIO	20
4.1 - LOCALIZZAZIONE.....	20
4.2 - COMPONENTI AMBIENTALI TUTELEATE	20
4.3 - CARATTERI DEL SITO E DEL PAESAGGIO	21
4.3.1 - <i>Generalità</i>	21
4.3.2 - <i>Descrizione del contesto</i>	21
4.3.3 - <i>Elementi di valutazione</i>	23
5 - CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE PAESISTICA	24
5.1 - CONFORMITÀ IN ORDINE AI BENI DICHIARATIVI.....	24
5.2 - CONFORMITÀ IN ORDINE AI BENI TUTELEATI PER LEGGE	24
5.3 - CONFORMITÀ IN ORDINE AI BENI TIPIZZATI.....	24
6 - COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON LE FINALITÀ DI TUTELA	25
6.1 - COMPATIBILITÀ	25
6.2 - COMPENSAZIONI E MITIGAZIONI	25
CONCLUSIONI	26
ALLEGATO	27
ELENCO GRAFICI	30

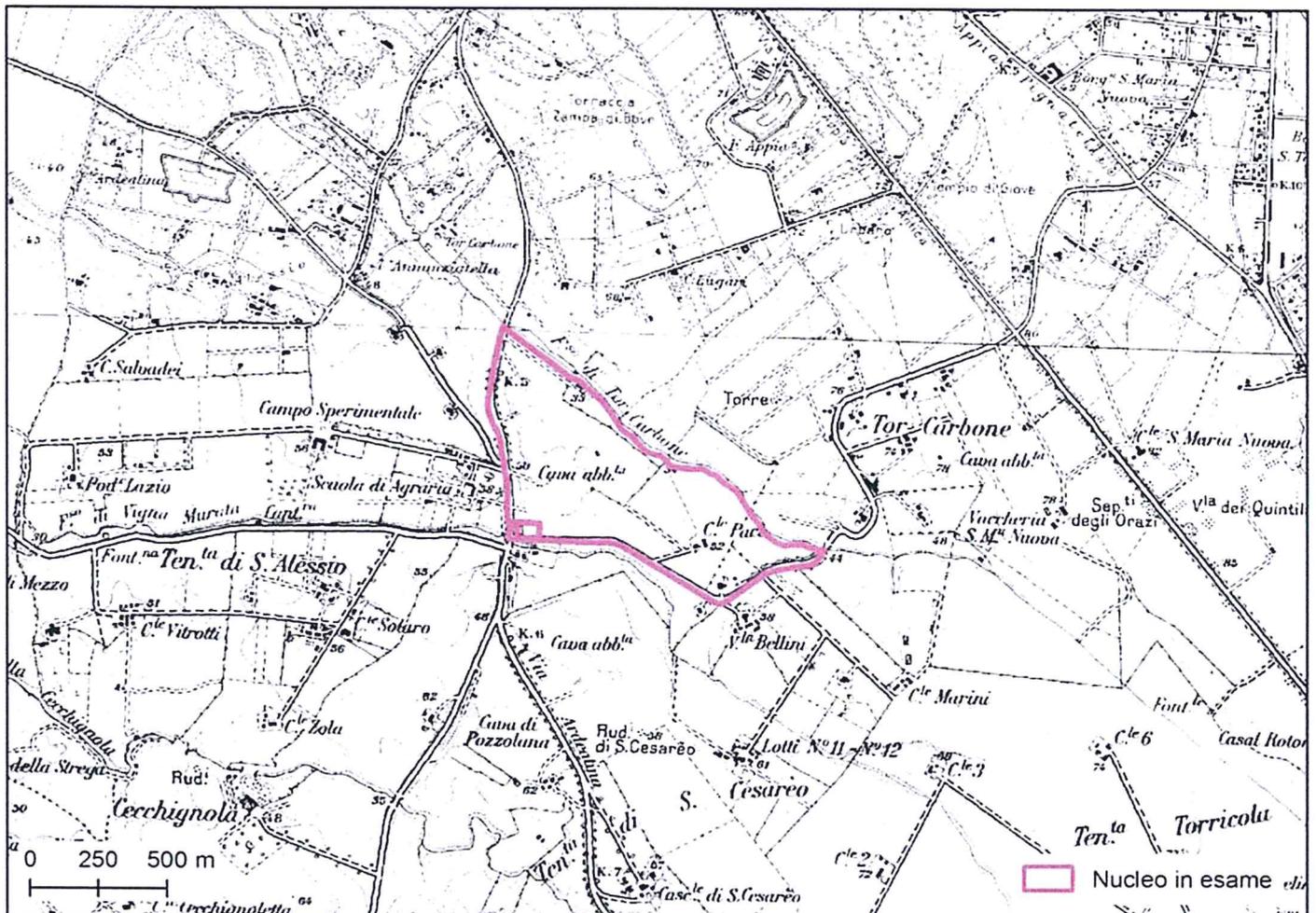


IL DIRETTORE

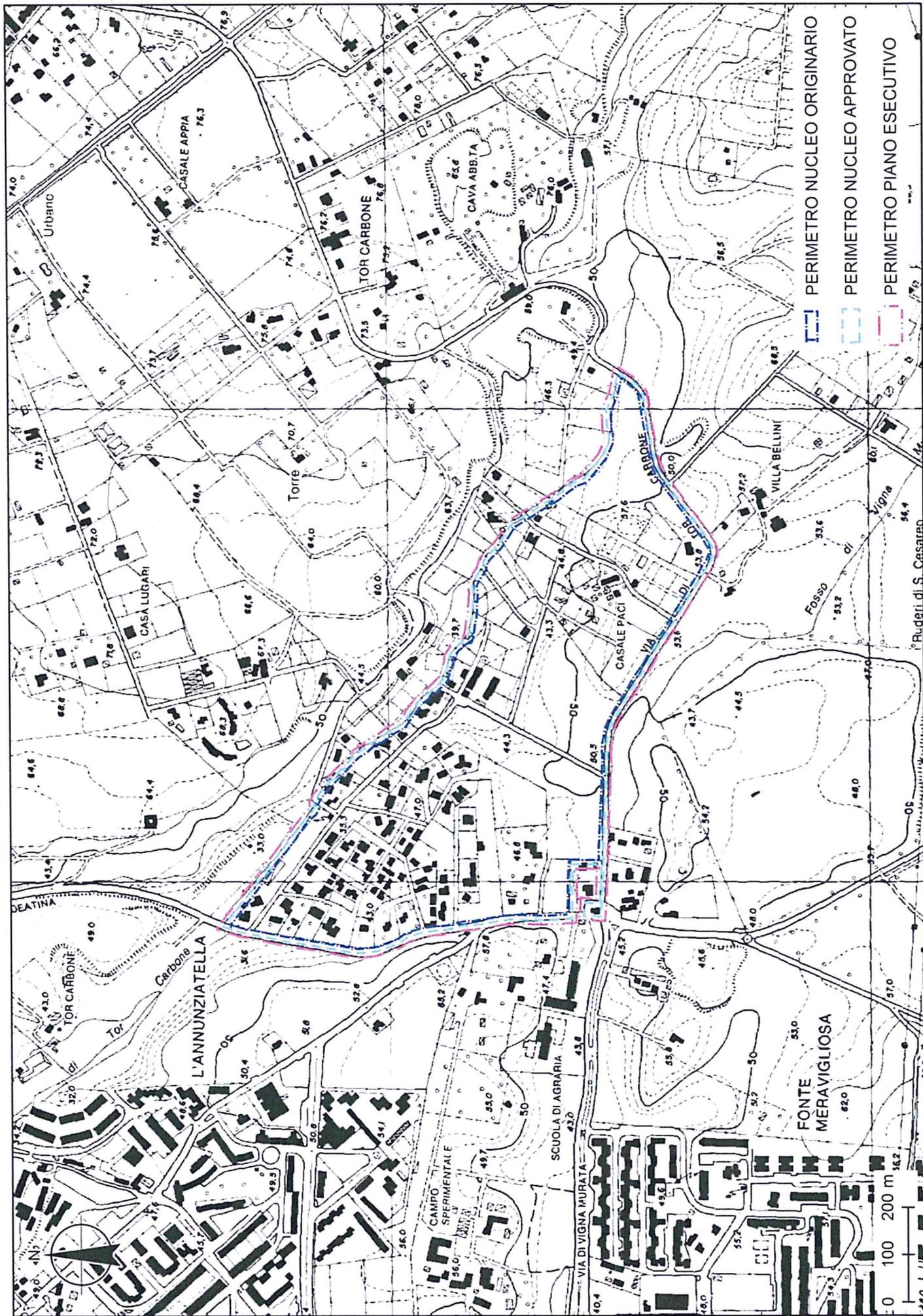
Sergio Baldino



Tav. 1



Tav. 2



- - - PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO
- - - PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
- - - PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



Tav. 4

Istruttoria PTP 15/12 "Appia Antica - Caffarella"

Osservazione numero	3-4-5_46	PTP - tavola	EE3 12/d1
Denominazione o richiedente	Acru Cava Pace Sig.ri Lanzi Pace - Autotrasporti Bracci Alfio ed altri		
Oggetto	Nuclei perimetrati		
Protocollo comunale	22258 22259 22261	data	27/12/2006
Protocollo regionale	23041	data	07/02/2007
Destinazione di PRG	Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare		
Vincoli	DM 1497, DM archeo		
Provvedimento	DM 16/10/1998, DM 14/12/1953 "Via Appia Antica tra Porta S.Sebastiano e i confini comunali"		
Repertorio Vincoli	214 probabile tracciato antico, area di rispetto dei beni di interesse archeologico		
Tutela	TLb/21 - TOB/110 - TOc/65		
Descrizione	-		
Richiesta	Gli osservanti chiedono la trasformazione dei gradi di tutela presenti nell'intera area denominata Cava Pace da sottozona TOB/110, TOc/65 e TLb/21 a tutela limitata. La zona è indicata nel NPRG come nucleo da recuperare ai sensi della L.R. 28/80		
Note	Confrontare con la 30_47 e 12_48		
Controdeduzioni	Accolta, limitatamente alle aree edificate, come perimetrata nella planimetria allegata, e alla porzione destinata a servizio pubblico di livello locale (attualmente classificato in TOc/65) che si riclassificano in TL e si inglobano la adiacente TLb/21. La fascia da mantenere ineditata lungo via di Tor Carbone (respinta nella planimetria allegata) si riclassifica e si ingloba alla adiacente TOc/72.		
Esito	Accolta parzialmente		



perimetro delle osservazioni di PIP 15/12

Tutela e valorizzazione dei paesaggi

Ti - Zone di tutela integrale

- boschi e aree di naturalizzazione spontaneamente
- villaggi parchi e giardini
- grandi complessi archeologici e storici monumentali
- Zone di rispetto archeologico e storico-urbanistico del Piano della Via Agricola
- grandi paesaggi agrari Adelsani

TP - Zone di tutela paesaggistica

- schemature dei margini
- valorizzazione degli agricoli
- scorrenze
- grandi impianti sportivi
- ricreazione di paesaggio agrario
- delocalizzazione e bonifica

TO - Zone di tutela orientata

- TOa - riqualificazione dei percorsi
- TOb - riqualificazione dei sistemi idromorfologici - vegetazionali
- parco a piedi con ombrosi margini naturali
- parco con a barabari (area ex ginepro)
- parco con rimboscimento naturale site centrale
- fondovalle a prato e pascolo
- fondovalle con bosco umido
- schemature di fondovalle
- corse di acqua ripulite in superficie e naturalizzazione lungo gli argini
- fondovalle con delocalizzazione e bonifica

TOc - riqualificazione dei complessi archeologici e storico - monumentali

- restauro e valorizzazione
- servizi di utilità pubblica
- delicati indici urbanistici, bonifica e riqualificazione

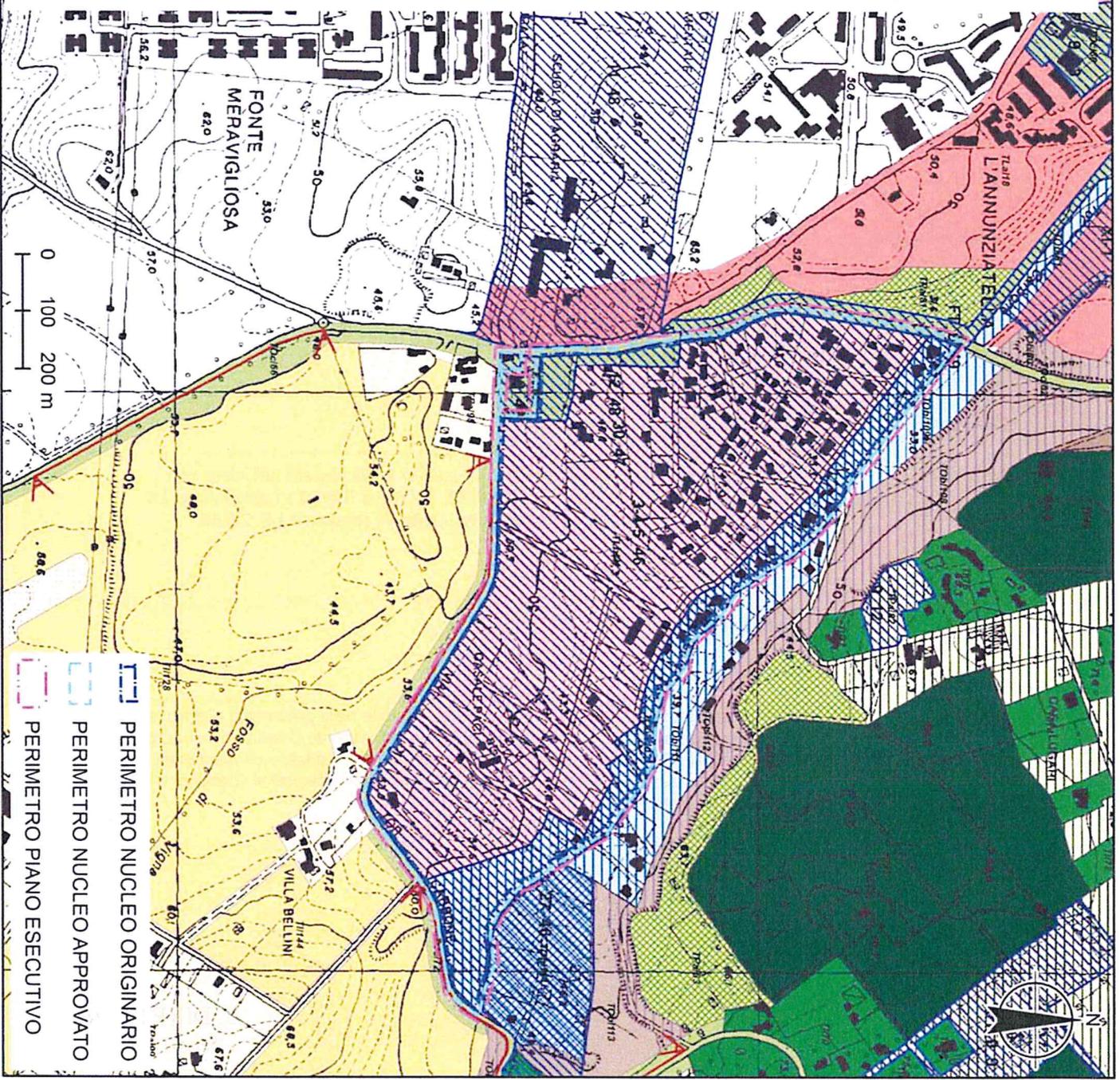
TOD - restauro ambientale

- recupero delle pregiosità della cave

TL - zona di tutela limitata

- TLa - trasformazioni conformi strumenti urbanistici vigenti
- TLb - trasformazioni con prescrizioni particolari

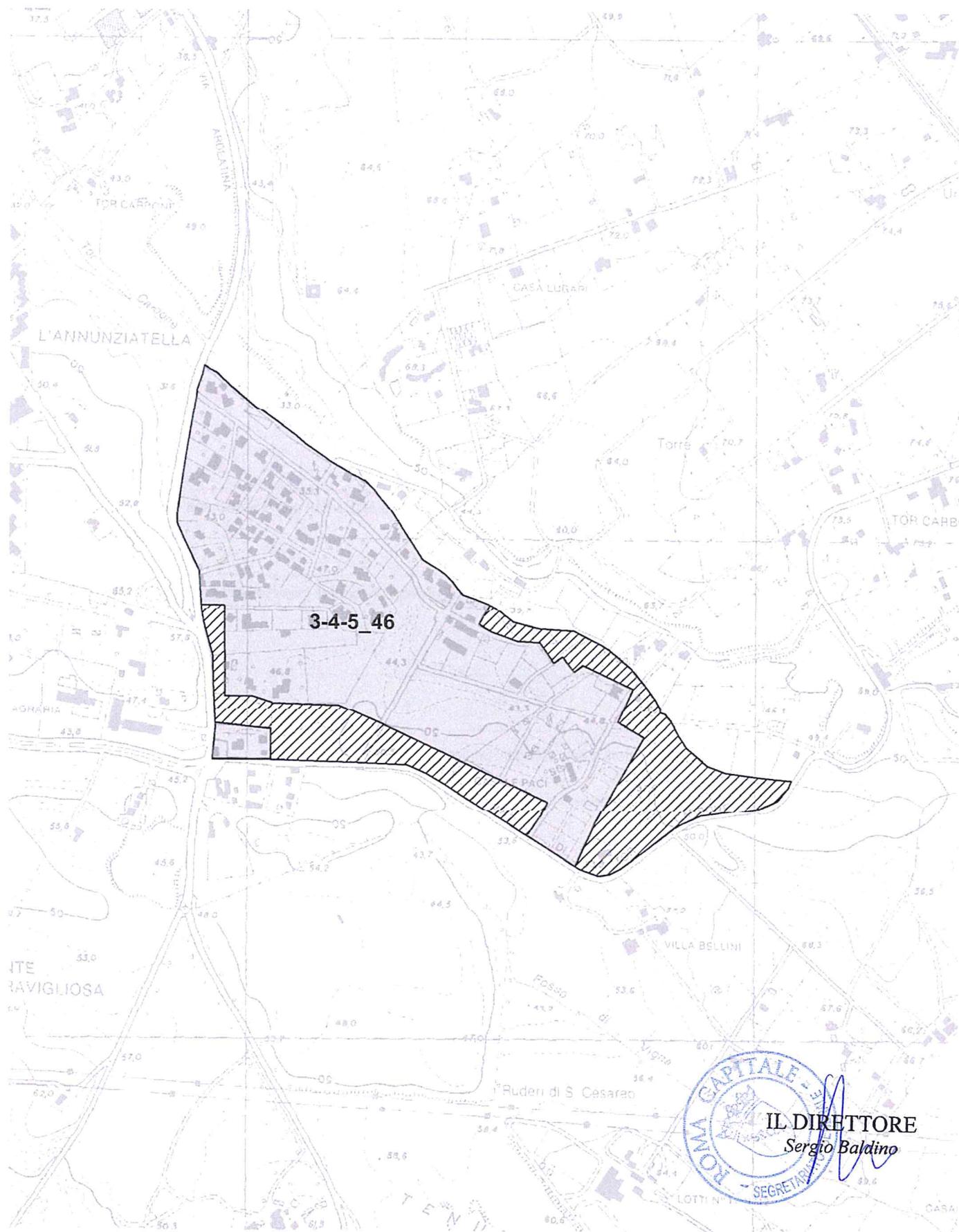
- percorso panoramico
- punti di rilevamento



PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO

PERIMETRO NUCLEO APPROVATO

PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

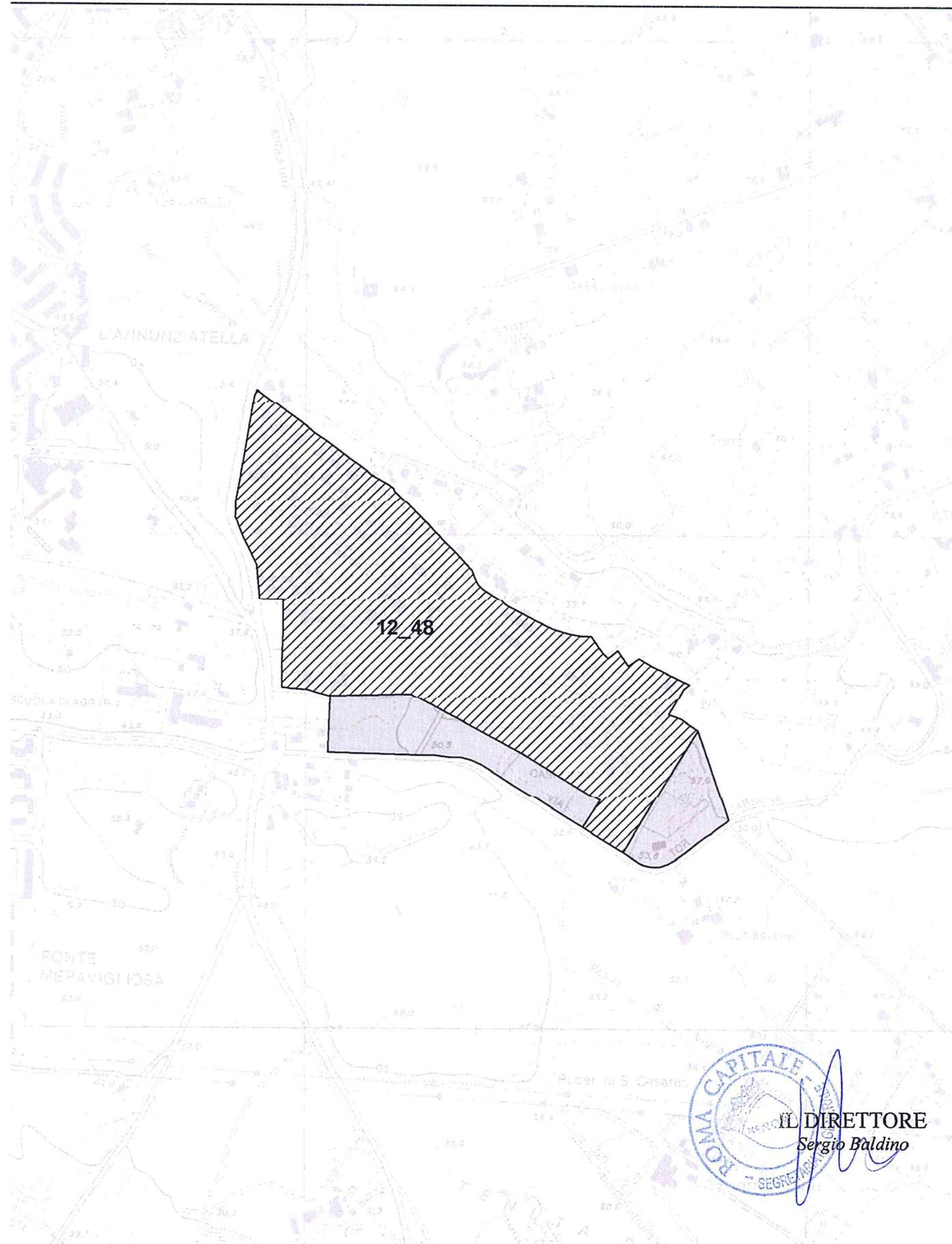


Legenda  accolta/accolta parzialmente  respinta  confrontare/non pertinente

Note scala 1:10.000

Istruttoria PTP 15/12 "Appia Antica - Caffarella"

Osservazione numero	12_48	PTP - tavola	EE3 12/d1
Denominazione o richiedente	Ministero per i Beni e le attività Culturali		
Oggetto	cambio classificazione di tutela		
Protocollo comunale	38820	data	28/12/2006
Protocollo regionale	2475	data	
Destinazione di PRG	Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare		
Vincoli	DM archeo, DM 1497		
Provvedimento	DM 16/10/1998, DM 14/12/1953 "Via Appia Antica tra Porta S.Sebastiano e i confini comunali".		
Repertorio Vincoli	214 probabile tracciato antico, area di rispetto dei beni di interesse archeologico		
Tutela	TLb/21		
Descrizione	trasformazioni con prescrizioni particolari		
Richiesta	Il Ministero chiede la destinazione a tutela orientata e paesistica		
Note	Integrazione della normativa		
Controdeduzioni	Si accoglie per la parte libera lungo la via di Tor Carbone che si riclassifica in TOc e si ingloba alla adiacente TOc/72		
Esito	Accolta parzialmente		



IL DIRETTORE
Sergio Baldino

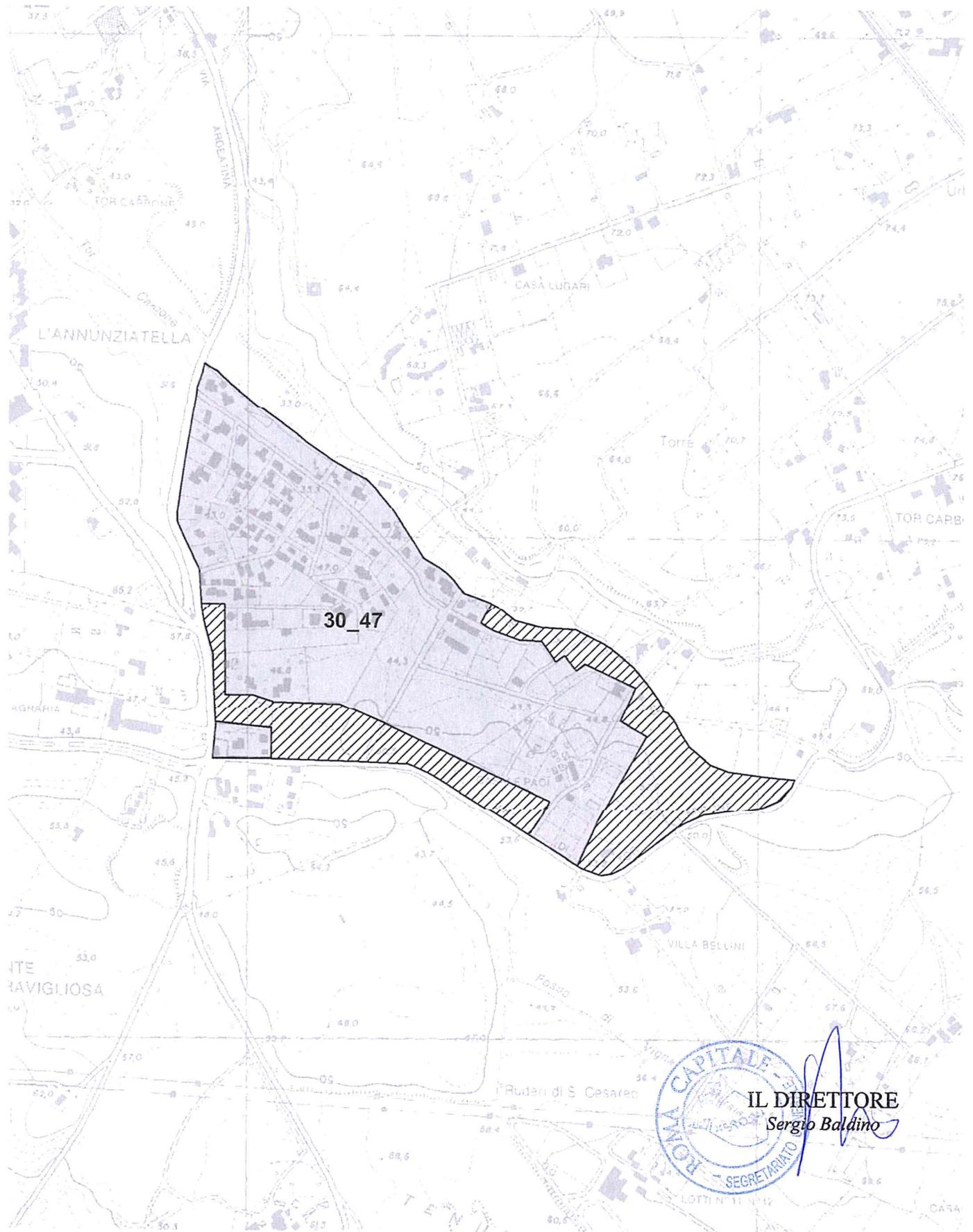
Legenda  accolta/accolta parzialmente  respinta  confrontare/non pertinente

Note

scala 1:10.000

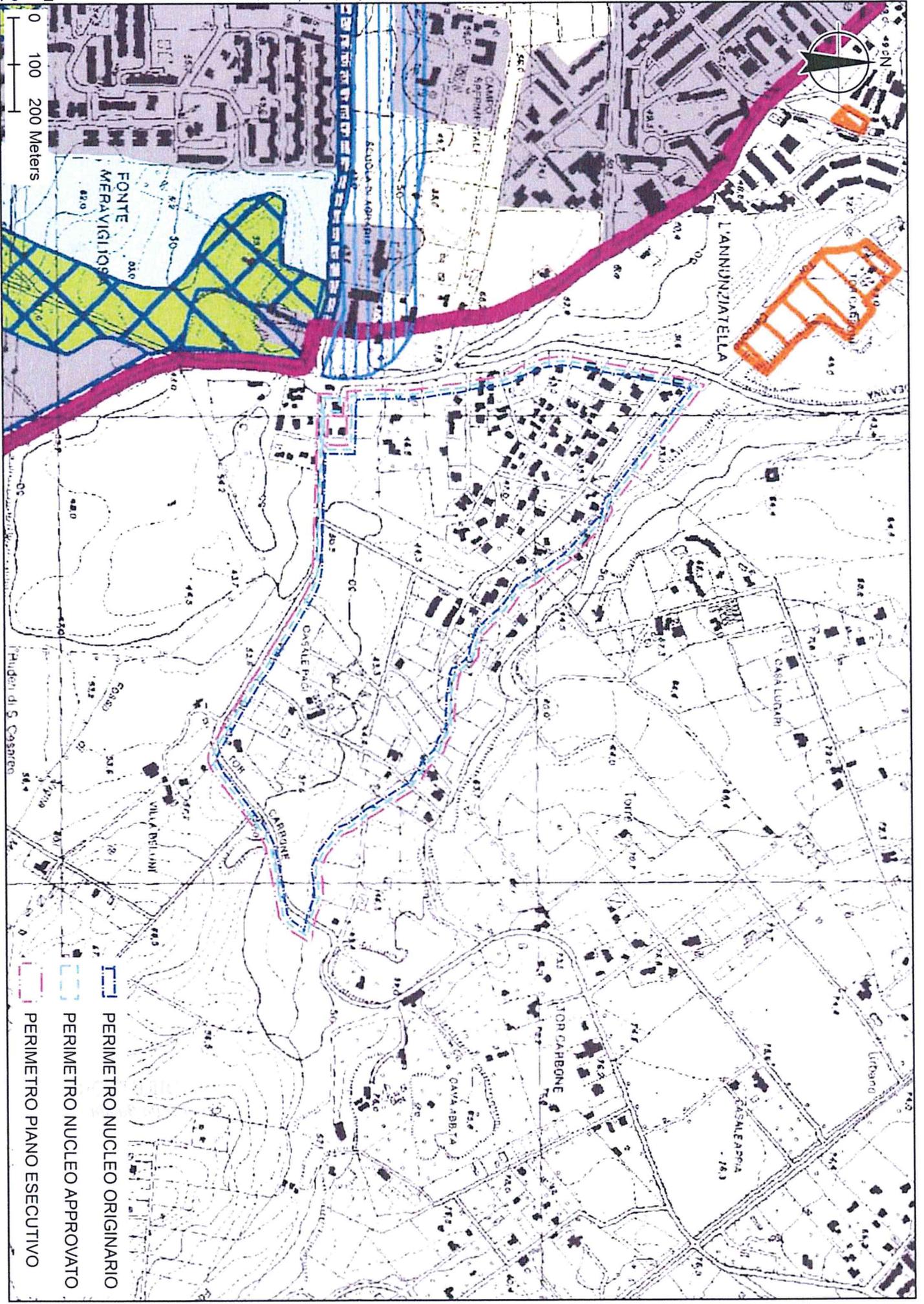
Istruttoria PTP 15/12 "Appia Antica - Caffarella"

Osservazione numero	30_47	PTP - tavola	EE3 12/d1
Denominazione o richiedente	Cava Pace		
Oggetto	Nuclei perimetrati - in ampliamento		
Protocollo comunale	16431	data	12/10/2006
Protocollo regionale	173373	data	13/10/2006
Destinazione di PRG	Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare		
Vincoli	DM 1497, DM archeo		
Provvedimento	DM 16/10/1998, DM 14/12/1953 "Via Appia Antica tra Porta S.Sebastiano e i confini comunali"		
Repertorio Vincoli	214 probabile tracciato antico, area di rispetto dei beni di interesse archeologico		
Tutela	TLb/21 - TOB/110 - TOc/65		
Descrizione	-		
Richiesta	Nucleo perimetrato Cava Pace		
Note	Confrontare con proposta dei privati 3-4-5_46		
Controdeduzioni	Accolta, limitatamente alle aree edificate, come perimetrata nella planimetria allegata, e alla porzione destinata a servizio pubblico di livello locale (attualmente classificato in TOc/65) che si riclassificano in TL e si inglobano alla adiacente TLb/21. La fascia da mantenere ineditata lungo via di Tor Carbone (respinta nella planimetria allegata) si riclassifica e si ingloba alla adiacente TOc/72. Confrontare con osservazione 12_48 e 3_4_5_46		
Esito	Accolta parzialmente		

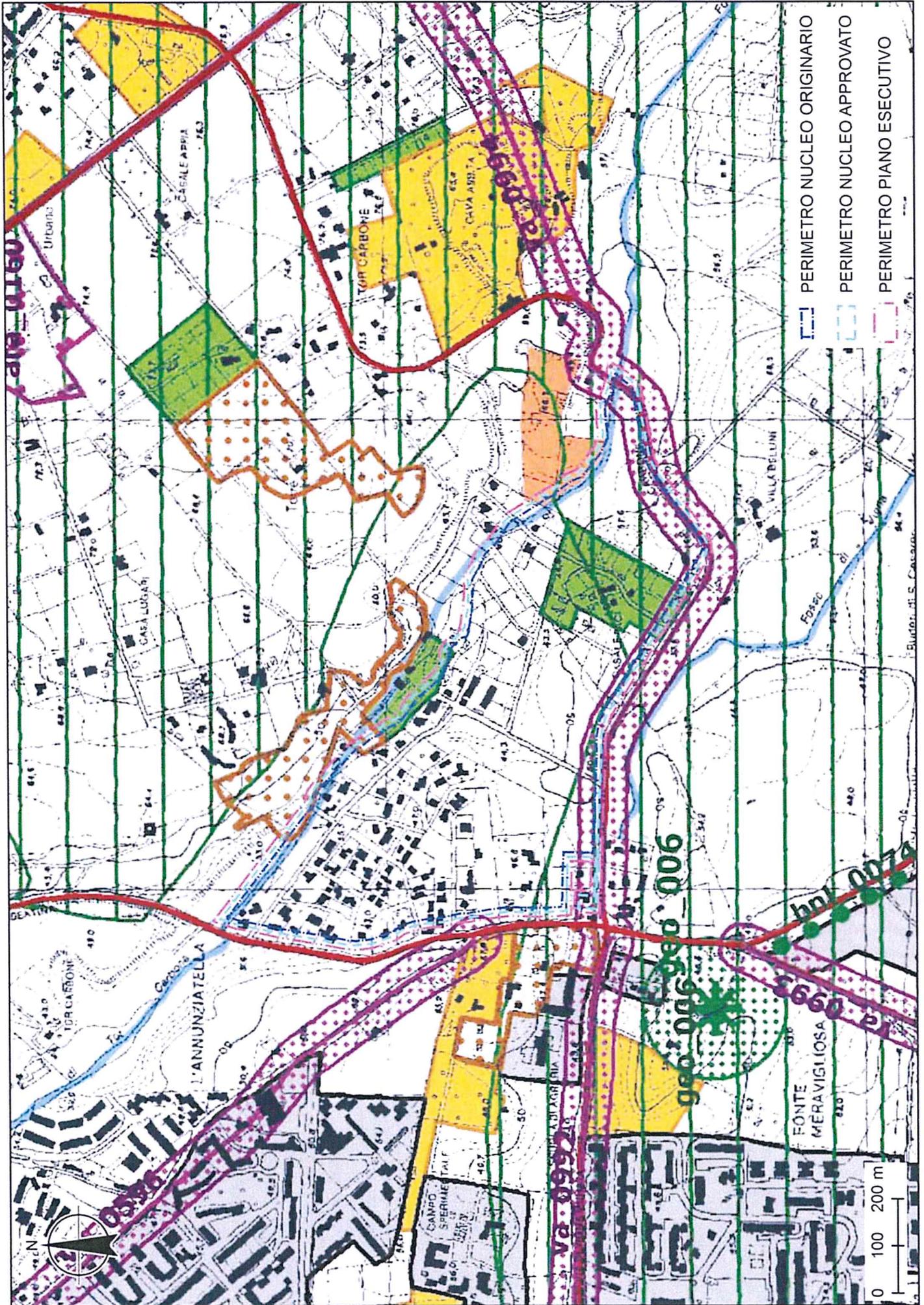


IL DIRETTORE
Sergio Baldino

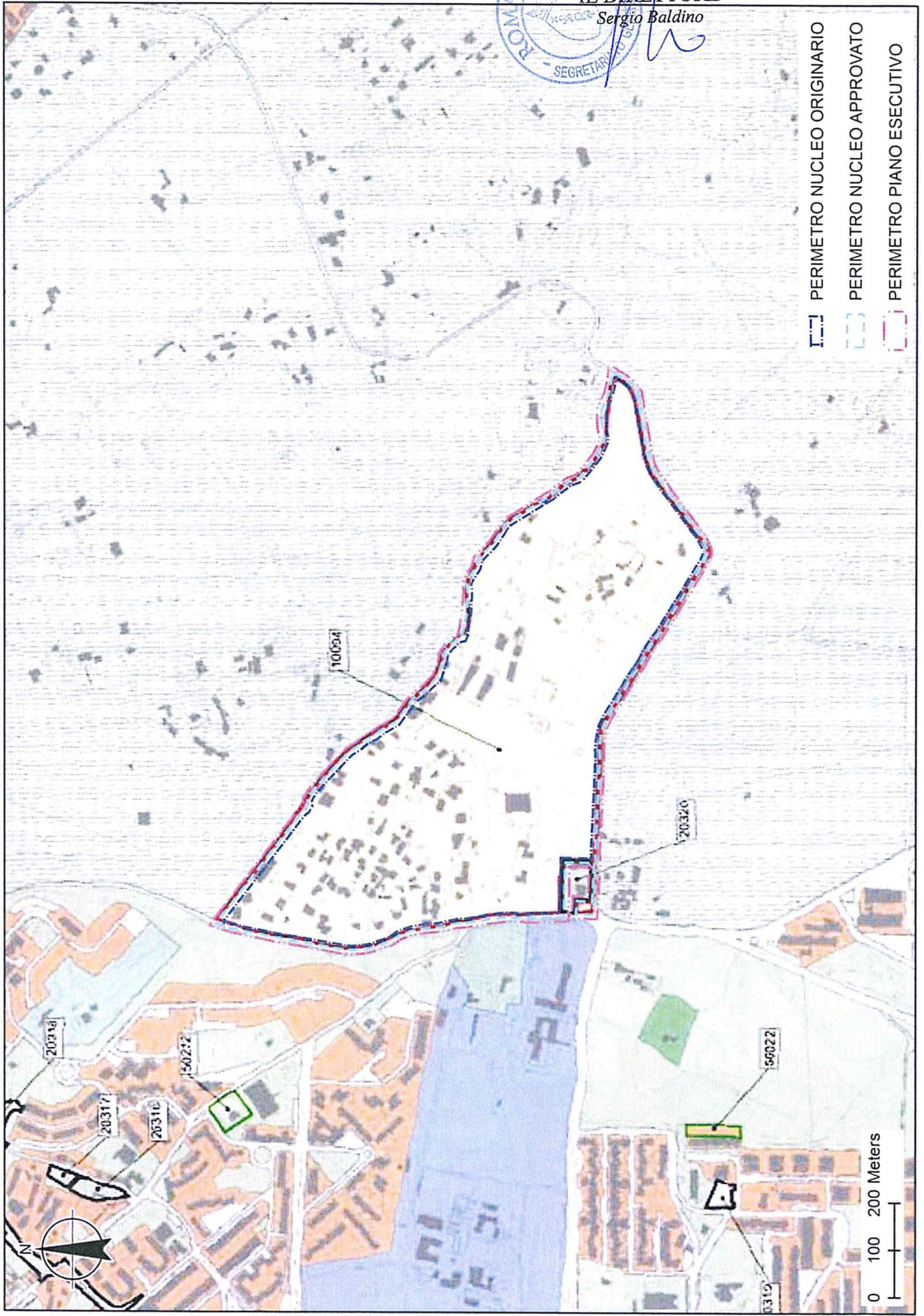
ROMA CAPITALE
SECRETARIATO



-  PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO
-  PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
-  PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



Tav. 6.3



-  PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO
-  PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
-  PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

0 100 200 Meters

LEGENDA

PERIMETRI

-  PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO
-  PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
-  PERIMETRO PIANO ESECUTIVO
-  PERIMETRO COMPARTO SOGGETTO A CONVENZIONE

AREE FONDARIE

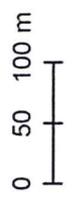
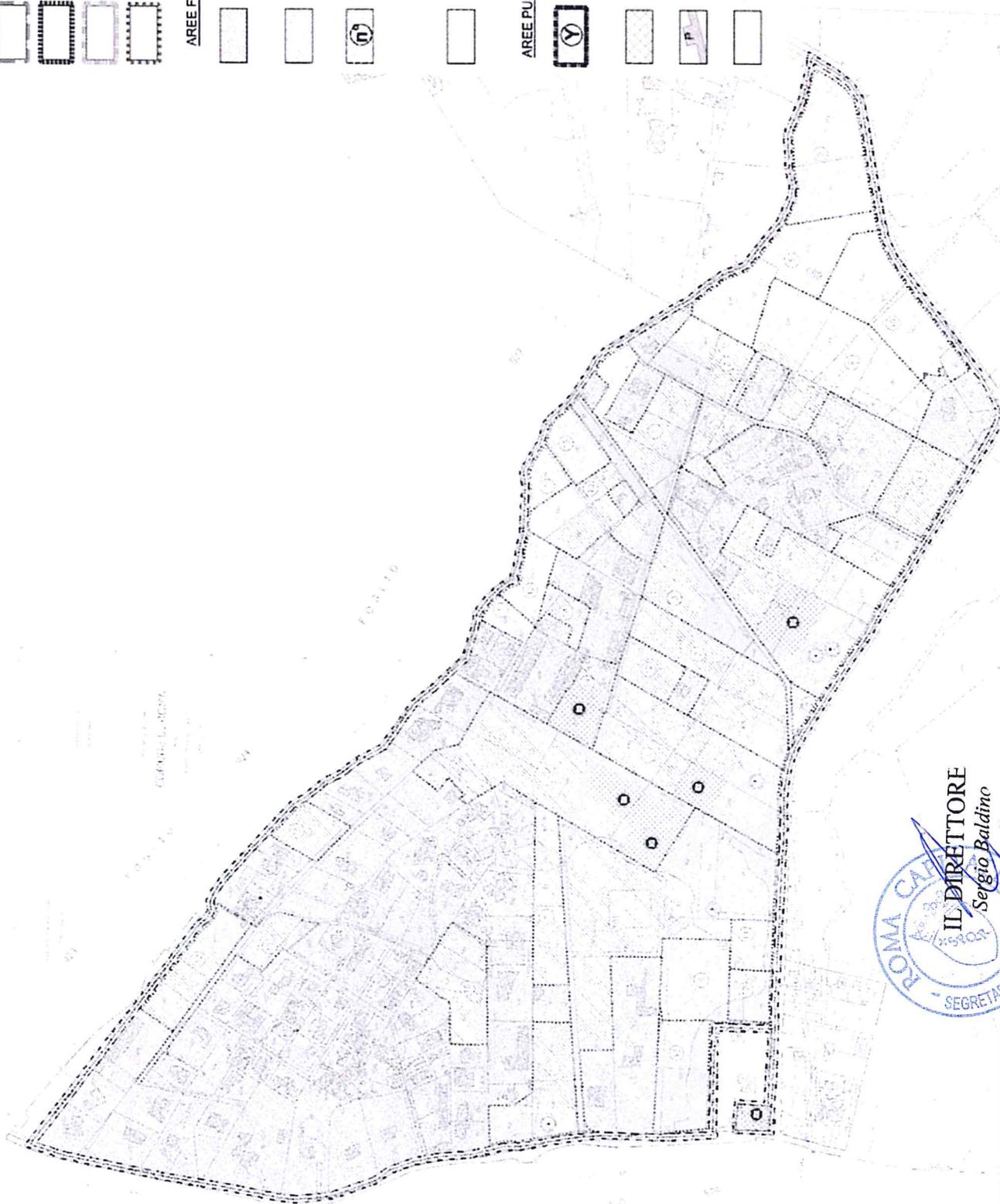
-  ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA INTERNA AL NUCLEO ORIGINARIO
-  ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA ESTERNA AL NUCLEO ORIGINARIO
-  ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA DI RIDISTRIBUZIONE INTERNA AI COMPARTI SOGGETTA A CONVENZIONE

VERDE PRIVATO



AREE PUBBLICHE

-  AREE FONDARIE DI NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA CON FINALITA' DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE INTERNE AL COMPARTO FONDIARIO PUBBLICO
-  SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE
-  SEDI VARIIE PUBBLICHE, PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE DI ARREDO STRADALE
-  VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO

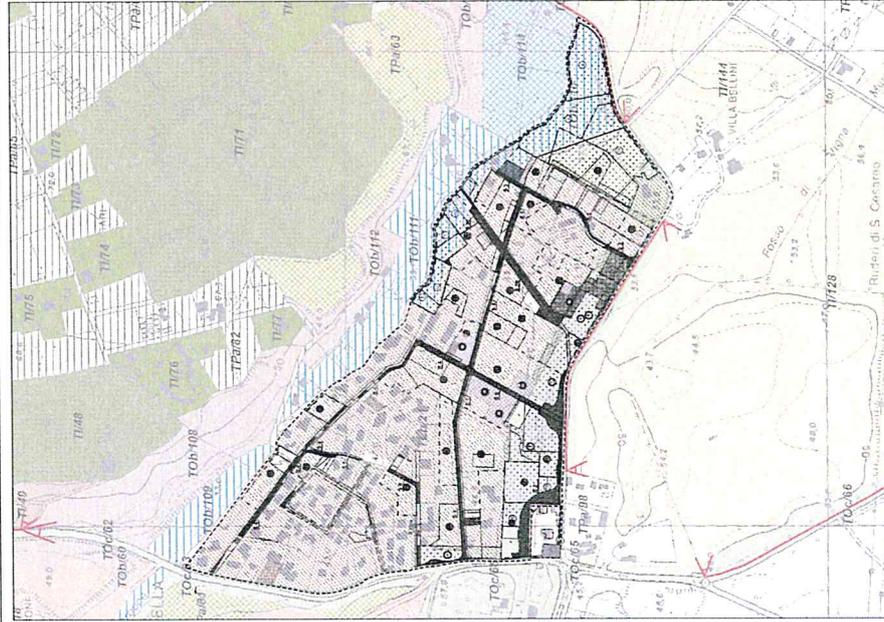


IL DIRETTORE
Sergio Baldino
ROAMA CAPITAL
SEGRETIARIATO GENERALE

**PIANO ESECUTIVO
PER IL RECUPERO
URBANISTICO
DEL NUCLEO 11.3
"CAVA PACE"**



Elaborato grafico di sottoposizione in la Tav. B del PPR e in Tav. 05 - Zonazione del Piano Escatol



Elaborato grafico di sottoposizione in la Tav. A del PPR e in Tav. 05 - Zonazione del Piano Escatol



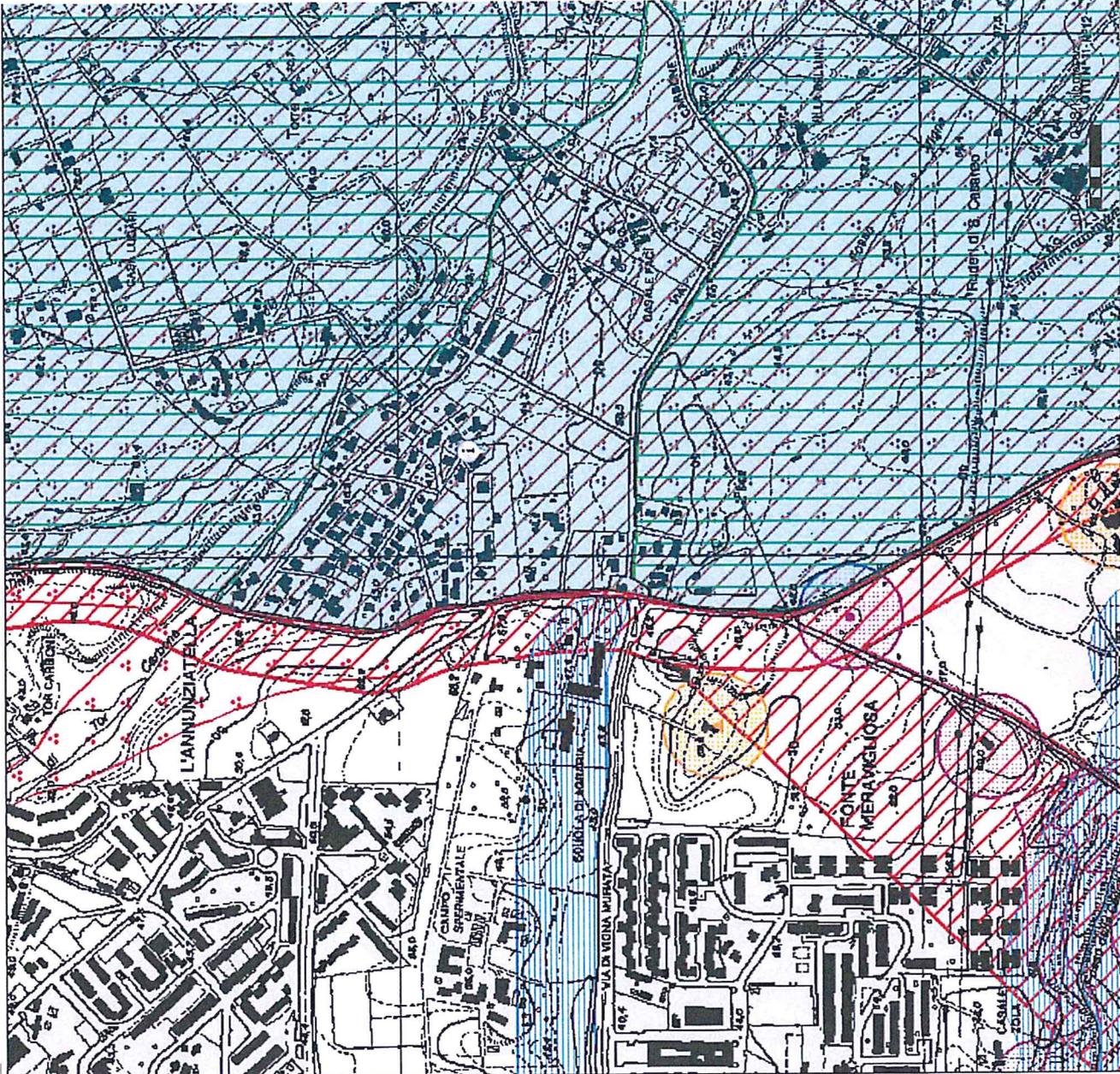
Elaborato grafico di sottoposizione in la Carta Della Qualità - IPRU e in Tav. 05 - Zonazione del Piano Escatol

1:10,000

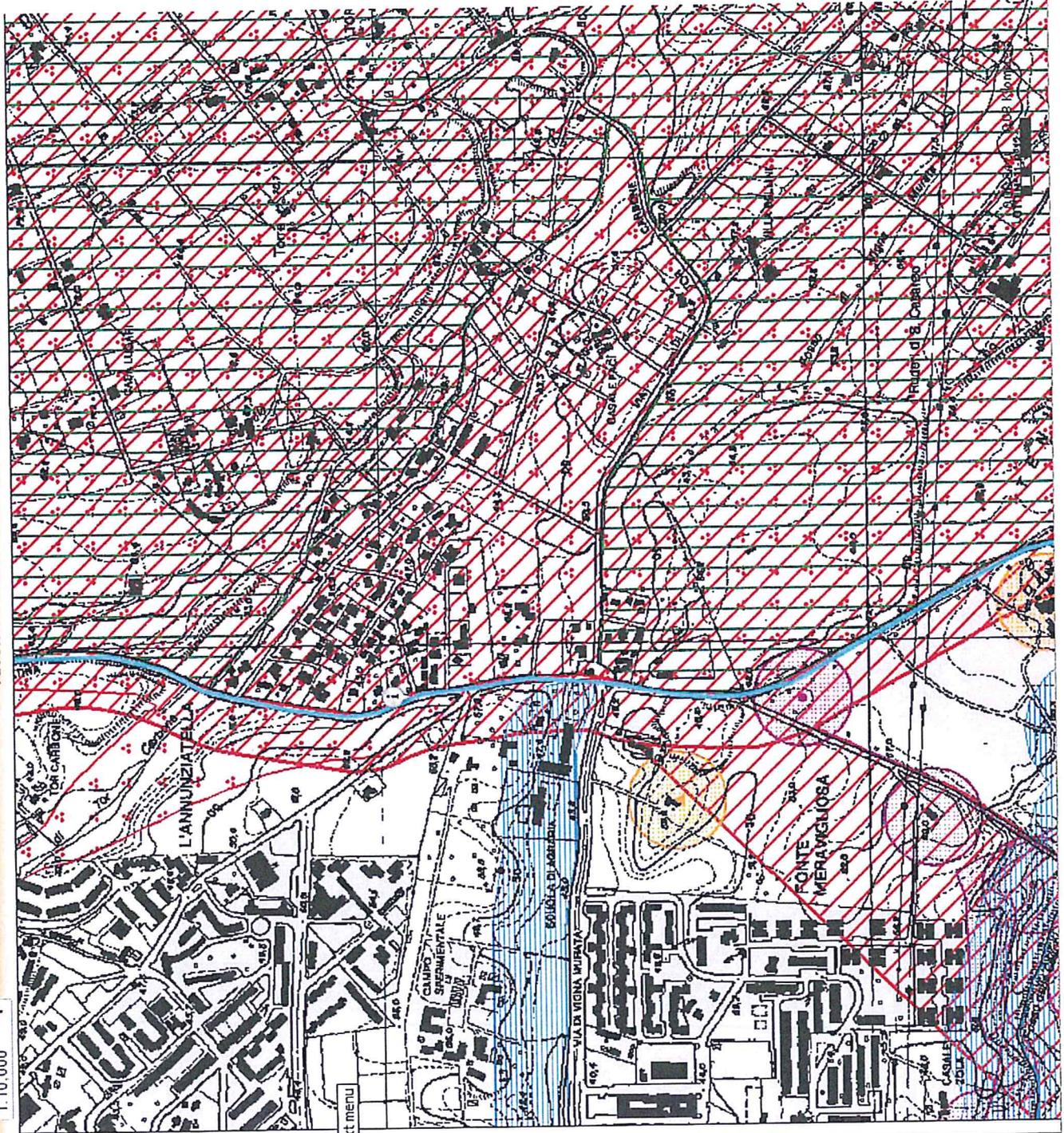
- Contenuti
- Funzionalità
- Risultati

Tavola_B (294266.5138, 4634006.5242)	
<input checked="" type="checkbox"/> Beni d'insieme (c.d)	
<input checked="" type="checkbox"/> cd058_005	
OBJECTID_12	247
OBJECTID_1	247
Cod. vincolo ministero	120164
Nome	Via Appia Antica tra Porta S. Sebastiano e
Tipo dispositivo	DM
Data dispositivo	12/14/1953
Data GU o BURL	12/18/1953
N° GU o BURL	290
DATA_ESE	
Note	
RECNO	0
ID Regione Lazio	cd058_005
VIGENTI	vigenti alla data adozione PTPR
ATTI	
MODIFICA_V	0
allegati	PTPR_art8
Shape.area	20813899.880439
Shape.len	30521.178093
<input checked="" type="checkbox"/> Decreti archeologici	
<input checked="" type="checkbox"/> Lazio comuni	

- Navigazione
- Overview



1:10.000



Contenuti

Funzionalità

Risultati

- Tavola_B (2939956.9527, 4634117.6494)
- Beni d'insieme (c,d)
- Decreti archeologici
- Linee archeologiche
- t_0321

tl_0321

ID Regione Lazio

N° PTP

N° Tavola PTP

Classificazione area PTP

Monte

TIPO

Nome

Fonte

Nome CTR

REG_NOTE

Foglio

Tipo oggetto

Tematismo

Codice Provincia

VINCOLO

allegati

Shape.len

Lazio comuni

Right-click for context menu

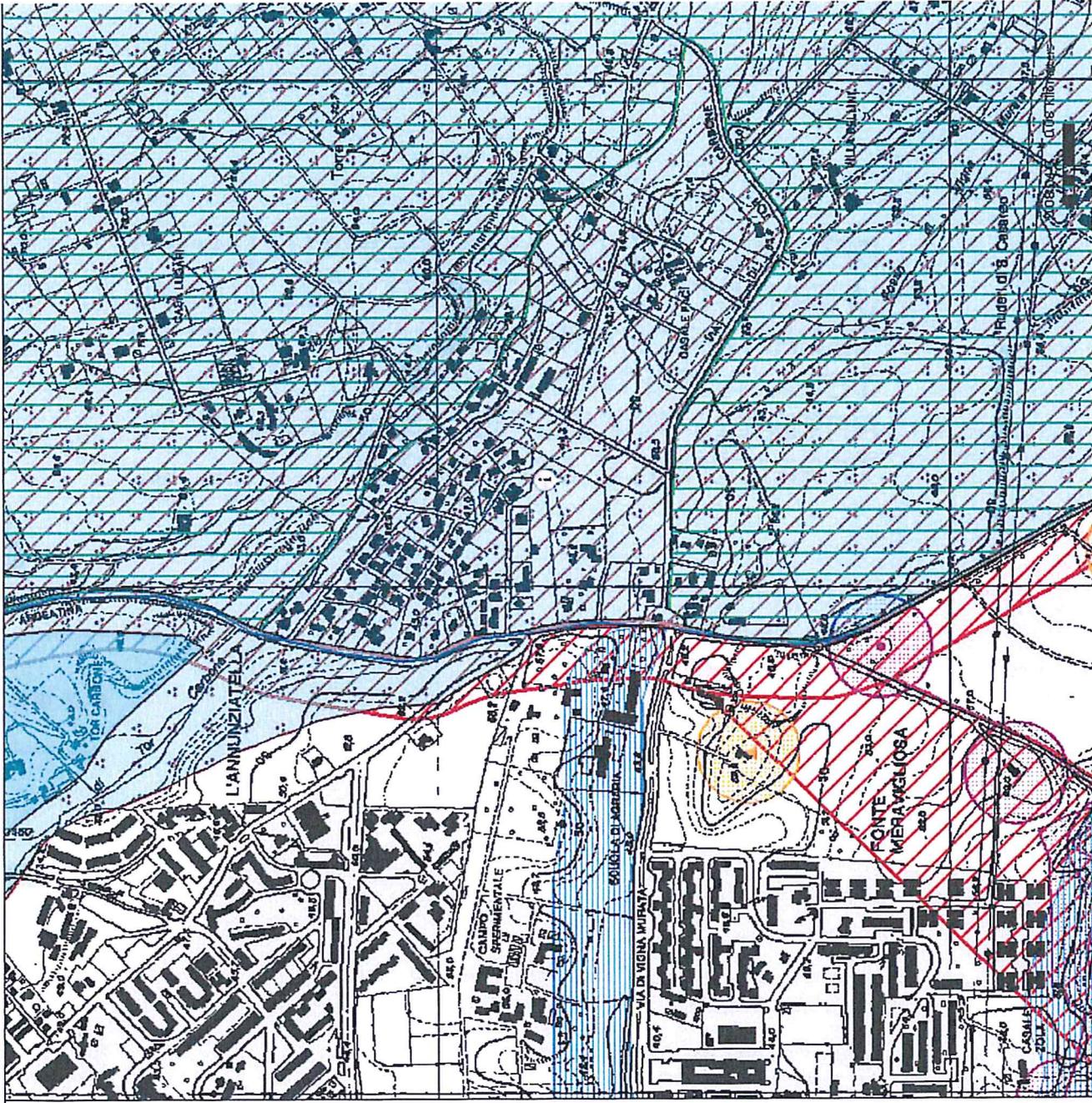
linee_archeo_tipizzate

PTPR_art45

52747.761097

Navigazione

Overview



Contenuti

Funzionalità

Risultati

- Tavola_B (294274-6387, 4633927-9031)
- Beni d'insieme (c,d)
- Decreti archeologici
- cdm058_159
- Nome Parco dell' Appia Antica e zone limitrofe
- Data decreto 10/16/1998
- Data proposta
- Data GU o BURL 2/2/1999
- N° GU o BURL 26
- Relazione
- Scala 10000
- Catasto N
- Note nota SAR, n° 35804 del 23.12.1999.
- Soprintendenza SAR
- Tipo oggetto
- Nome area
- Comune Roma
- ID Regione Lazio cdm058_159
- Vigenti vigenti alla data adozione PTPR
- Atti
- allegati PTPR_art8
- Area (mq) 39,539,856.84
- Perimetro (m) 61,959.94
- Lazio comuni

Navigazione

Overview



REGIONE LAZIO / ASSESSORATO
URBANISTICA ED ASSETTO DEL
TERRITORIO / ASSESSORATO TU
TELA AMBIENTALE / PIANI TER
RITORIALI PAESISTICI / AMBITO
TERRITORIALE N° 15 / ROMA

RAPPORTO

1:10.000

DATA

LUG. 189

AGGIORN

DIC. '93

LEGENDA

CONFINE DI PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO N. 15

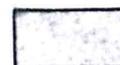


CONFINE DI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO N. 15/3



AREE DI RISPETTO

AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO (ARTT. 11, 15)



AREE DI RISPETTO PREVENTIVO DEI BENI D'INTERESSE
ARCHEOLOGICO (ARTT. 11, 15)



AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE
STORICO MONUMENTALE (ARTT. 11, 15)



AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE NATURALISTICO (ARTT. 11, 24)



ZONE DI TUTELA

ZONE DI TUTELA INTEGRALE (TITOLO III, CAPO III)





REGIONE LAZIO

Assessorato Urbanistica

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

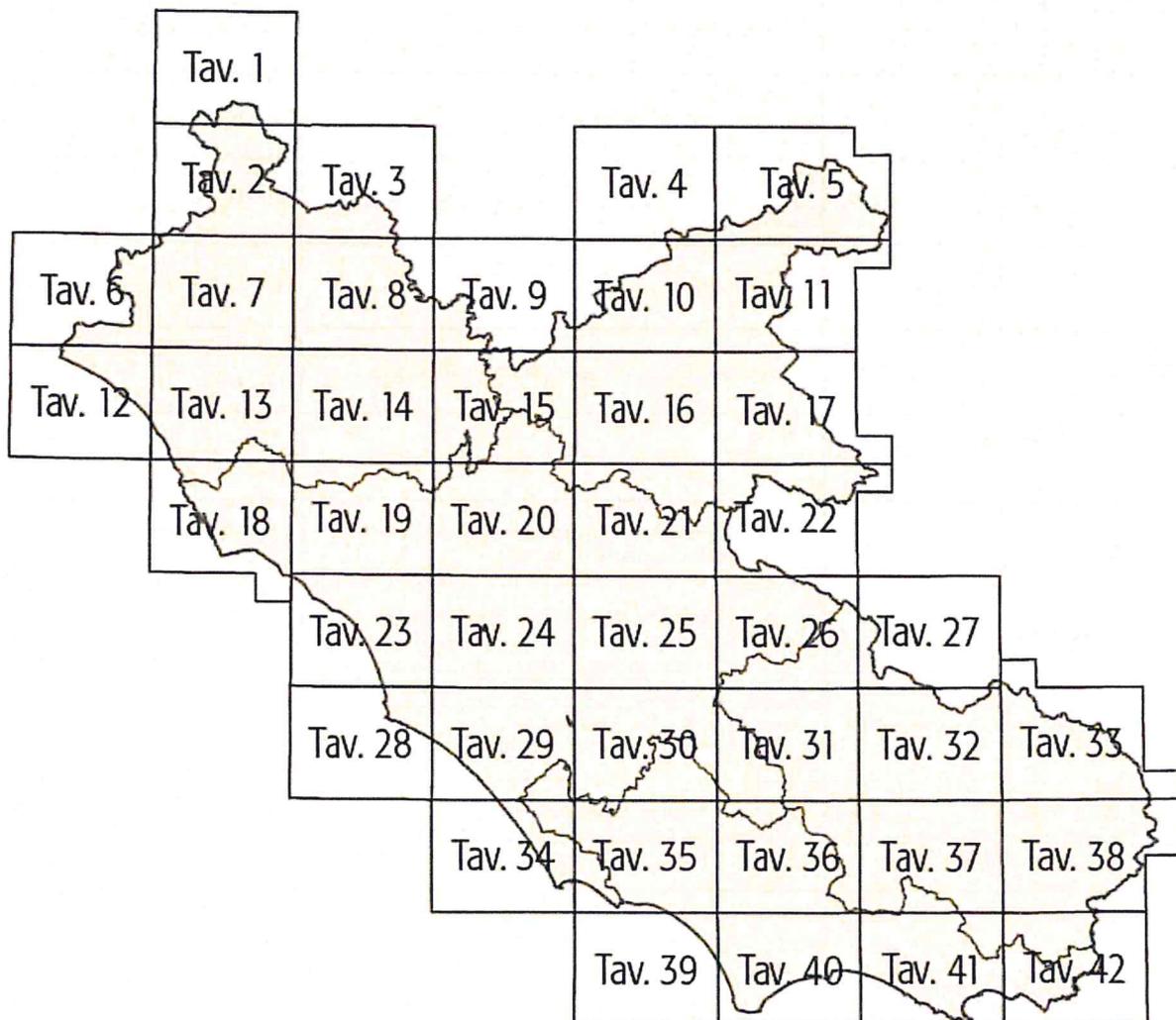
Area Pianificazione Paesistica e Territoriale

Piano Territoriale Paesistico Regionale

Sistemi ed ambiti del paesaggio

art. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - art. 21, 22, 23 e 36 quater co. quater L.R. 24/98

Tavola A



IL DIRETTORE
Sergio Baldino

Piano Territoriale Paesistico Regionale

Beni Paesaggistici

art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 LR. 24/98

Tavola B

Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04				
VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE		a058_001	a) costa del mare	art. 5 L.R. 24/98
		b058_001	b) costa dei laghi	art. 6 L.R. 24/98
		c058_001	c) corsi delle acque pubbliche	art. 7 L.R. 24/98
		d058	d) montagne sopra i 1200 metri (artt. 140 e 144 Dlvo 490/99 - L.R. 17/08/83 n.37)	art. 8 L.R. 24/98
		f058_001	f) parchi e riserve naturali	art. 9 L.R. 24/98
		g058	g) aree boscate n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato	art. 10 L.R. 24/98
		h058_001	h) università agrarie e uso civico n.b. gli usi civici non sono integralmente rappresentati nel presente elaborato	art. 11 L.R. 24/98
		i058_001	i) zone umide	art. 12 L.R. 24/98
		m058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate	art. 13 co 3 lett. a L.R 24/98
		m058_001	m) ambiti di interesse archeologico già individuati	art. 13 co 3 lett. a L.R 24/98
		mp058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R 24/98
		ml058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R 24/98
	sigla identificativa	ml058_001	ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dlvo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	
<p>N.B.: - le aree tutelate per legge di cui alle lettere: e) ghiacciai e circoli glaciali e l) vulcani non sono presenti nel territorio regionale . - e aree indicate nel co. 2 dell'art. 142 Dlvo 42/04 non sono individuate nel presente elaborato. Nella norma del PTPR relativa a ciascuna categoria di aree è indicata l'applicazione dell'art. 143 co 5 lett.a D.lvo 42/04</p>				

Piano Territoriale Paesistico Regionale

Beni del patrimonio naturale e culturale

art. 21, 22 e 23 L.R. 24/98

Tavola C

Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR

Beni del Patrimonio Naturale			
	sic_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse comunitario	Direttiva Comunitaria 92/43/CEE (Habitat) Bioitaly D.M. 3/4/2000
	sin_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse nazionale	
	sir_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse regionale	
	zps_001	Zone a protezione speciale (Conservazione uccelli selvatici)	Direttiva Comunitaria 79/409/CEE DGR 2146 del 19/3/1996 DGR 651 del 19/7/2005
	apv_001	Ambiti di protezione delle attività venatorie (AFV, Bandite, ZAC, ZRC, FC)	L.R. 02/05/95 n. 17 DCR 29/07/98 n. 450
	of_001	Oasi faunistiche incluse nell'elenco ufficiale delle Aree Protette	Conferenza Stato-Regioni Delibera 20/07/00 - 5° agg.to 2003
	zci_001	Zone a conservazione indiretta	
	sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali	Art. 46 L.R. 29/97 DGR 11746/93 DGR 1100/2002
	sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Puntuali	
	dc_001	Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'Uso del Suolo)	Carta dell'uso del suolo (1999)
		Reticolo idrografico	Intesa Stato Regioni CTR 1:10.000
	geo_001	Geositi (ambiti geologici e geomorfologici) Areali	Direzione Regionale Culturale
	geo_001	Geositi Puntuali	
	bnl_001	Filari alberature	



IL DIRETTORE
Sergio Baldino



Sistemi e regole

3.0

Sistemi e regole

Sistema insediativo		Sistema ambientale	
CITTA' STORICA		ACQUE	
Tessuti <small>(art. 1502)</small>		Fiumi e laghi	
15. Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme		PARCHI	
16. Espansione novecentesca a fronti continue		Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano	
17. Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme		AGRO ROMANO	
18. Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario		Aree agricole	
12.6. Nuclei storici isolati		Sistema dei servizi e delle infrastrutture	
Edificio e complessi speciali		SERVIZI	
Centro archeologico monumentale		Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	
Capisaldi architettonici e urbani		Servizi pubblici di livello urbano	
Ville storiche		criteri	
Grandi attrezzature e impianti post-unitari		aeroporti	
Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale		Verde privato attrezzato	
Spazi aperti <small>(art. 1503)</small>		Servizi privati	
Spazi verdi privati di valore storico-morfologico ambientale		Campaggi	
Ambiti di valorizzazione		INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	
Spazi aperti di valore ambientale		Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto	
Tessuti, edifici e spazi aperti		Metropolitane	
Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali		Stazioni	
Ostia Lido		Strade	
CITTA' CONSOLIDATA		Nodi di scambio	
Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1		Porti commerciali	
Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2		Porti turistici	
Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3		INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE	
Verde privato		Infrastrutture tecnologiche	
Programmi integrati		Confine comunale	
codice identificativo			
CITTA' DA RISTRUTTURARE			
Tessuti			
prevalentemente residenziali			
prevalentemente per attività			
Programmi integrati			
codice identificativo			
Spazi pubblici da riqualificare			
Proposte programmi di recupero urbano <small>art. 15.1.43193</small>			
Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare			
CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE			
Ambiti di trasformazione ordinaria			
prevalentemente residenziali			
integrati			
Ambiti a pianificazione particolareggiata definita			
PROGETTI STRUTTURANTI			
Centralità urbane e metropolitane			
a pianificazione definita			
da pianificare			
Centralità locali			
Spazi pubblici da riqualificare			
AMBITI DI RISERVA			
Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata			



REGIONE LAZIO
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO TERRITORIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
AREA PIANIFICAZIONE PAESISTICA E TERRITORIALE

Carta dell'Uso del Suolo

(DGR n. 953 del 28 marzo 2000)

Tav. 1 Foglio 321 Abbadia S. Salv.						
	Tav. 2 Foglio 333 Acquapendente	Tav. 3 Foglio 334 Orvieto		Tav. 4 Foglio 336 Spoleto	Tav. 5 Foglio 337 Norcia	
Tav. 6 Foglio 343 Manciano	Tav. 7 Foglio 344 Tuscania	Tav. 8 Foglio 345 Viterbo	Tav. 9 Foglio 346 Terni	Tav. 10 Foglio 347 Rieti	Tav. 11 Foglio 348 Anagnino	
Tav. 12 Foglio 353 Montalto di Castro	Tav. 13 Foglio 354 Tarquinia	Tav. 14 Foglio 355 Ronchiglione	Tav. 15 Foglio 356 Civita Castellana	Tav. 16 Foglio 357 Cittaducale	Tav. 17 Foglio 358 Pescorocchiano	
	Tav. 18 Foglio 363 Civitavecchia	Tav. 19 Foglio 364 Bracciano	Tav. 20 Foglio 365 Monterotondo	Tav. 21 Foglio 366 Palombara S.	Tav. 22 Foglio 367 Tagliacozzo	
		Tav. 23 Foglio 373 Cerveteri	Tav. 24 Foglio 374 Roma	Tav. 25 Foglio 375 Tivoli	Tav. 26 Foglio 376 Subiaco	Tav. 27 Foglio 377 Trasacco
	Tav. 28 Foglio 386 Lido di Ostia	Tav. 29 Foglio 387 Albano Laziale	Tav. 30 Foglio 388 Velletri	Tav. 31 Foglio 389 Anagni	Tav. 32 Foglio 390 Frosinone	Tav. 33 Foglio 391 S. Donato Val di Comino
		Tav. 34 Foglio 399 Anzio	Tav. 35 Foglio 400 Latina	Tav. 36 Foglio 401 Ceccano	Tav. 37 Foglio 402 Ceprano	Tav. 38 Foglio 403 Cassino
			Tav. 39 Foglio 413 Borgo Grappa Isole Ponziere	Tav. 40 Foglio 414 Terracina	Tav. 41 Foglio 415 Gaeta	Tav. 42 Foglio 416 Sessa Aurunca

QUADRO D'UNIONE
DELLE TAVOLE C.U.S.
E DEI FOGLI IGM 1:50.000 (ED '50)



IL DIRETTORE
Sergio Baldino

SUPERFICIE AGRICOLE UTILIZZATE	SEMINATIVI	SEMINATIVI IN AREE NON IRRIGUE		Vivai in aree non irrigue	2111
				2112	
				2113	
		SEMINATIVI IN AREE IRRIGUE		2121	
				2122	
				2123	
	COLTURE PERMANENTI	VIGNETI		221	
		FRUTTETI E FRUTTI MINORI		222	
		OLIVETI		223	
		ALTRE COLTURE PERMANENTI		Pioppeti, saliceti e altre latifoglie *	22411
				Confere a rapido accrescimento*	22412
				Castagneti da frutto	2242
				Altre colture (eucalipti)	2243
	PRATI STABILI	PRATI STABILI		231	
	ZONE AGRICOLE ETEROGENEE	COLTURE TEMPORANEE ASSOCIATE A COLTURE PERMANENTI		241	
		SISTEMI CULTURALI E PARTICELLARI COMPLESSI		242	
AREE PREVALENTEMENTE OCCUPATE DA COLTURA AGRARIA CON PRESENZA DI SPAZI NATURALI IMPORTANTI			243		
TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMI - NATURALI	AREE BOSCOSE	BOSCHI DI LATIFOGUE		311	
		BOSCHI DI CONIFERE		312	
		BOSCHI MISTI DI CONIFERE E LATIFOGUE		313	
	AMBIENTI SEMI - NATURALI CARATTERIZZATI DA VEGETAZIONE ARBUSTIVA ED ERBACEA	AREE A PASCOLO NATURALE E PRATERIE D'ALTA QUOTA		321	
		CESPUGLIETI ED ARBUSTETI		322	
		AREE A VEGETAZIONE SCLEROFILLA		323	
		AREE A VEGETAZIONE BOSCHIVA ED ARBUSTIVA IN EVOLUZIONE E BOSCHAGLIE RADE		Are e a ricolonizzazione naturale	3241
				Are e a ricolonizzazione artificiale	3242
		ZONE APERTE CON VEGETAZIONE RADA O ASSENTE	SPIAGGE, DUNE E SABBIE		331
	ROCCHE NUDE, FALESIE, AFFIORAMENTI			332	
	AREE CON VEGETAZIONE RADA			333	
	AREE PERCORSE DA INCENDI			Boschi percorsi da incendi	3341
				Altre aree della classe 3 percorse da incendi	3342
	AREE DEGRADATE PER ALTRI EVENTI			3343	

ROMA CAPITALE

SEGRETARIATO GENERALE

La presente copia, composta di

n. 30 (Trenta)

fogli, è conforme all'originale.



IL DIRETTORE
Sergio Baldino