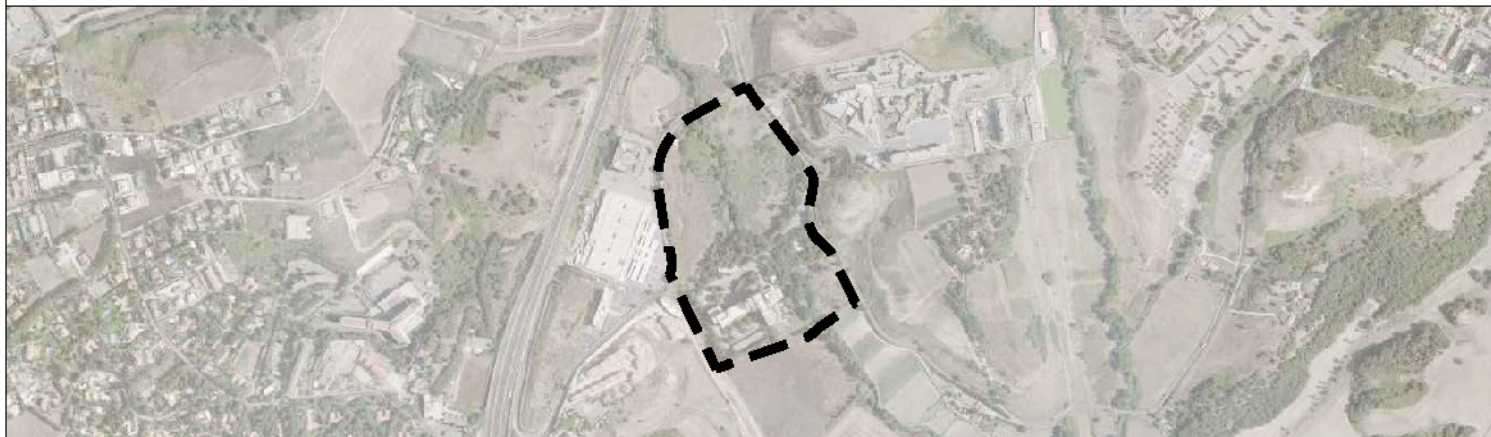




ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Pianificazione Generale - U.O. Piano Regolatore Generale - P.R.G.

PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA "DI BRAVA" NUOVI TIPI



PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

PIANO URBANISTICO D'ESECUZIONE

COMPARTO	-	SERIE	A	TAVOLA	14	CODICE COMMESSA	0057	
FABBRICATO	-					FILE	Z/1617 - PRINT DI BRAVA/15 - PROGETTO NUOVI TIPI/20/17 prose/1A - RELAZIONE DI NO OF CARE - CONSULENTE ESTERNA/14 - STUDIO INSERIMENTO PAESISTICO/20/14A/14 - CARTIGLIO INS PAESISTICO/14kg	
OGGETTO	STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO					SCALA	-	
REV.	DATA					REDAITTO	VERIFICATO	APPROVATO
00	Luglio 2014	EMESSO PER CONFERENZA DI SERVIZI ESTERNA						
01	Maggio 2017	ADEGUAMENTO PROGETTO ALLE OSSERVAZIONI ABT						

PROPONENTE

FINGIEMME

di Antonino Testa e C. S.a.s.

Via Antonio Bertoloni, 26 - 00197 Roma (RM)
tel. 06.809621 - fax 06.8078022
mail: info@gruppononifaci.com

AURELIA CASE

di Antonino Testa e C. S.a.s.

Via Antonio Bertoloni, 26 - 00197 Roma (RM)
tel. 06.809621 - fax 06.8078022
mail: info@gruppononifaci.com

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

PROGETTO URBANISTICO

ARTHEMA S.r.l.

Ing. Nando Antonelli

COLLABORATORI

arch. Francesca Falzini

arch. Giulio Giustacori

CONSULENZA GEOLOGICA

Dott. Claudio Vercelli - Dott.ssa Stefania Trento

CONSULENZA ARCHEOLOGICA

Dott. Cristiano Ranieri

CONSULENZA VEGETAZIONALE

Dott. agr. Franco Milito

CONSULENZA MOBILITA' E TRAFFICO

Arch. Miriam Maiorino

CATASTALE

Geom. Simone Di Pietra

RILIEVO

Geom. Nicola Leone

Comune di Roma

MUNICIPIO XII (ex XVI)

PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA "DI BRAVA"

Località Via di Brava, Roma

STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO (SIP)

ART.29-30 L.R.24/98

Proponente: FINGIEMME di Antonino Testa e C. S.a.s.

TECNICO INCARICATO:

arch. Vittorio Paluello



PREMESSA

Oggetto della presente relazione è la **descrizione della Variante progettuale del Programma Integrato di via di Brava**, elaborato sulla base delle osservazioni emerse a seguito del parere rilasciato dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere (ABT), prot. n. 0005017 del 15.12.2016, in forza di quanto già precedentemente esposto nelle note prot. n. 3739 del 28.10.2014 e prot. n. 781 del 22.02.2016, anche in seguito alle considerazioni prodotte a seguito della nota prot. n. 14283 del 05.08.2016 relativa alla "Relazione idrologico-idraulica, e sulla base di quanto è emerso dal sopralluogo congiunto, effettuato in data 04.11.2016, tra i tecnici di Roma Capitale, della società Proponente e l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere.

Nel citato parere dell'ABT è stato esplicitato che, al fine di poter acquisire il parere favorevole, è necessario rendere compatibili gli interventi previsti alle condizioni riportate nel parere già espresso, con particolare riferimento alla realizzazione di idonei sistemi di compensazione che recuperino la superficie da impermeabilizzare, che dovranno essere dimensionati in relazione alle condizioni di falda e determinare un aumento dell'area da impermeabilizzare almeno pari al 10 % in termini di superficie di infiltrazione nel sottosuolo. Il parere precisa che la superficie impermeabile post operam ammissibile si assume come non maggiore di 2,43 Ha, e che nella fascia di rispetto dal fosso, pari a 75 mt misurata dal ciglio di sponda del fosso della Maglianella, sarà vietata l'impermeabilizzazione del suolo e la realizzazione di volumi al fine di preservare così la principale riserva di naturalità del corridoio ambientale. Inoltre sulla base dell'analisi vegetazionale delle preesistenze arboree, la proposta progettuale per il mantenimento e la riqualificazione dell'ecosistema ripariale del corridoio ambientale dovrà basarsi sugli indirizzi di tutela dei caratteri di naturalità contenuti nell'allegato "C" della relazione del PS5.

Sulla base di quanto premesso, anche ai sensi della L.R. Lazio n. 36/1987, art. 1, lett. h), la nuova soluzione progettuale propone una riduzione di cubatura di 30.000 mc (9.375 mq di SUL), scaturita dal contenere la nuova edificazione all'esterno del limite dei 75 mt dal fosso, e rispettare il limite della superficie impermeabile post operam di 2,43 Ha, come espresso dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere. Complessivamente la cubatura, passa quindi da 173.190,31 mc a 143.190,31 mc, equivalente rispettivamente a 53.970,44 mq di SUL e a 44.595,44 mq di SUL della variante in oggetto.

L'intero piano urbanistico è stato ridimensionato sulla nuova capacità insediativa di 1.172 abitanti, che ha comportato il ricalcolo degli standard urbanistici ed il complessivo ridisegno del piano in termini di semplificazione, intesa come proposta mitigativa nel rispetto del corridoio ambientale

Il presente Studio di Inserimento Paesistico, finalizzato all'acquisizione del parere paesistico in seno al procedimento approvativo del Programma di Trasformazione Urbanistica "Di Brava"; evidenzia le finalità, i criteri ed i contenuti del progetto affinché, attraverso la valutazione degli elementi in ordine alla normativa di tutela vigente e in salvaguardia e al contesto, relativamente alle opere previste, ne sia accertata la conformità. Obiettivo dell'elaborazione è inoltre quello di illustrare i caratteri tecnico-progettuali dell'opera e in riferimento agli obiettivi di tutela, fornire le informazioni e analisi, commisurate all'entità delle modificazioni ambientali e paesaggistiche prodotte per le opportune valutazioni sulla compatibilità dell'intervento.

E' evidente che la nuova soluzione progettuale proposta, grazie al ridotto carico insediativo e alla maggiore attenzione all'integrazione ambientale sia di impatto paesaggistico minore rispetto alla precedente.

La zona dell'intervento ricade nell'ambito di pertinenza del territorio amministrato del XII (exXVI) Municipio, nel quadrante Nord-Ovest della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, compreso tra Via del Pescaccio e Via di Brava.

1 - BENI PAESAGGISTICI E BENI CULTURALI

1.1 - Beni Paesaggistici

1.1.1 - Disamina dei beni

Dalla lettura della Tavola B di PTPR, si evidenzia la presenza dei beni paesaggistici presenti sull'area di intervento; viene di seguito riportata una specifica degli stessi attraverso una scheda sintetica, tratta dal Webgis della Regione Lazio, inerente la stessa tavola B:

art. 35 (protezione dei corsi delle acque pubbliche)

comma 1 - sono sottoposti a vincolo paesistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto.

NOME	Fosso della Magliana di Maglianella
Data GU	10/2/1939
N° GU	230
ID Regione Lazio	c058_0075
allegati	PTPR_art35

art. 41 (protezione aree di interesse archeologico)

comma 1 - Ai sensi dell'articolo 142 co1, lettera m), del Codice sono sottoposti a vincolo paesistico le zone di interesse archeologico.

comma 2 - Sono qualificate zone di interesse archeologico quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.

NOME	Probabile tracciato antico
ID Regione Lazio	ml_0874
allegati	PTPR_art41

Pertanto la presenza di beni paesaggistici ai sensi dell'Art. 134. del Dlgs 42/04, 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](#)*) – non presenti;
- Beni di cui al comma 1 lettera b) (*aree di cui all'[articolo 142](#)*)- presenti: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; zone di interesse archeologico;
- 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 dell'area urbanizzata

Rileva nel caso di specie evidenziare che la tavola B di PTPR riporta, nella parte sud ovest dell'area l'indicazione di "area urbanizzata", confermata come "paesaggio degli insediamenti urbani in tavola A", per la quale, ai sensi dell'art. 7 comma 7 della l.r. 24/98 (nonché dell'art.35, comma 7 delle NORME del PTPR), non sono applicabili le disposizioni inibitorie alla trasformazione di cui ai commi 5 e 6 del medesimo articolo; ciò comporta che ai fini della conformità paesaggistica la fascia di rispetto è da intendersi in tal caso insussistente, salvo la necessità, in ogni caso di parere paesistico.

A sedare ogni dubbio su tale interpretazione, in merito agli eventuali effetti della salvaguardia, conforta quanto rilevato al punto 1.2.2.2, in quanto all'accoglimento da parte del Consiglio Regionale della proposta comunale di modifica del PTP, per la porzione di area in parola.

1.2 - Pianificazione Paesaggistica - Tutela

1.2.1 - PTP

L'area in oggetto ricade nell'ambito territoriale disciplinato dal Piano Territoriale Paesistico n 15/08 "Valle del Tevere", approvato con Dcr n. 25/2006.

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

Il PTP indica nella tavola E3 la seguente tutela per il terreno oggetto del progetto:

- **TPb/11** – Due porzione di territorio comprendenti il fondovalle del fosso della Maglianella da Via Aurelia a via della Maglainella, come delimitata negli elaborati cartografici alle tavole serie E/3 w numeri 8i, 8l, 8n,8°, 8r.

- **TLa/22** – Due porzioni di Territorio comprendenti aree edificate lungo i due lati del GRA tra Via Aurelia e via del Pescaccio, come delimitata negli elaborati cartografici alle tavole serie E/3 w numeri 8n,8o.

Le Tutele e relative Norme di cui al presente paragrafo non costituiscono cogenza in quanto l'area non è assoggetta a bene paesaggistico dichiarativo, si applicano in tal caso le tutele di cui ai beni tutelati per legge.

1.2.2 - PTPR

1.2.2.1 - Paesaggi

Nel PTPR, adottato dalla Giunta Regionale del Lazio, con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, pubblicato in data 14 febbraio 2008, da tale data operante in salvaguardia, l'area di intervento ricade in più Paesaggi e più precisamente:

"PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI IN EVOLUZIONE", la cui normativa di tutela rimanda all'art. 28 delle NORME;

"PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI", la cui normativa di tutela rimanda all'art. 27 delle NORME;

"PAESAGGIO NATURALE DI CONTINUITA'", la cui normativa di tutela rimanda all'art. 23 delle NORME; inoltre l'area ricade all'interno di un "*Proposta Comunale di modifica dei PTP Vigenti*", come definiti dall'art. 65 delle stesse NORME.

Si specifica fin d'ora che i paesaggi di cui al presente paragrafo non costituiscono norma cogente, ai sensi dell'art.5 delle NORME del PTPR.

1.2.2.2 - Accoglimento proposta comunale ex art. 23 comma 1

Rileva prendere atto dell'accoglimento parziale da parte del Consiglio Regionale della Proposta Comunale ex art. 23, comma 1, n°058091-P218, determinante variante al PTP, rinviando di fatto la tutela alla richiesta formulata in sede di Proposta e pertanto alla pianificazione urbanistica Vigente subordinatamente ai pareri paesistici, nel rispetto dei beni di interesse archeologico. Tale assunto conferma, come già accennato, la non inibizione alla trasformazione in tutta la fascia di rispetto dei 150 m del corso d'acqua, ai sensi dell'art. 7, comma 7 della l.r.24/98.

1.2.2.3 - Cogenza dei paesaggi e delle tutele

Rileva prendere nuovamente, come accennato nei relativi paragrafi, che le indicazioni di tutela del PTP tavola E3, ed i paesaggi di PTPR di cui alla tavola A, costituiscono prescrizione ai fini della tutela solo nelle aree soggette a bene paesaggistico apposto con decreto, ai sensi dell'art. 14 della l.r.24/98,
come sancito inoltre dalle NORME del PTPR, all'art. 5.

In sostanza nel caso di specie, non essendo l'area sottoposta a bene dichiarativo si applicano le sole norme di tutela riferibili ai beni diffusi presenti, di cui al successivo paragrafo:

- Art. 7 della legge regionale 24/98 e l'art. 35 delle Norme di PTPR, relativamente alla fascia di rispetto del corso d'acqua;

- Art. 13 della legge regionale 24/98 e l'art.41 delle Norme di PTPR, relativamente alle presenze archeologiche;

1.2.2.4 - Beni vincolati per legge

Ai fini della tutela va evidenziato che nella tavola B di PTPR si determina che l'intera area ricade all'interno di una "zona di interesse archeologico" ai sensi degli art. 9 comma 1, lettera m) e. 41, comma 3, lettera a), delle NORME di PTPR, come evidenziato nel precedente capitolo, per la valutazione dei quali si rimanda al paragrafo relativo alla compatibilità, riportando di seguito i disposti normativi di PTPR ove sono evidenziati con sottolineatura le parti inerenti l'oggetto.

art. 9 (beni paesaggistici art. 134 co1 lett. b del Codice)

1. *I beni paesaggistici inerenti le aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 134 lettera b) e del comma 1 dell'articolo 142 del Codice, nella Regione Lazio riguardano:*

(omissis)

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

(omissis)

m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del codice.

2. *Non sono comprese tra i beni paesaggistici tutelati per legge le aree che alla data del 6 settembre 1985:*

a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;

b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone diverse dalle zone A e B, ed erano ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;

(omissis)

3. *I beni paesaggistici tutelati per legge sono individuati nelle Tavole B e descritti nei relativi repertori con riferimento alla LR 24/98 che ha precisato, nel capo II, sia la definizione normativa che i criteri di individuazione dei beni medesimi, con integrazioni e specificazioni contenute nelle presenti norme .*

4. *Ai beni paesaggistici tutelati per legge individuati nelle Tavole B si applicano le modalità di tutela di cui al capo III (NB: art. 41) delle presenti norme*

Si rimanda alle considerazioni sulla conformità dell'intervento di cui al capitolo 5

2 - INOQUADRAMENTO 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 l'area a:

- “Verde Pubblico e Servizi Pubblici di livello Locale” del Sistema Ambientale;
- “Tessuti prevalentemente per attività” della Città da Ristrutturare;
- “Aree Agricole” del Sistema Ambientale.

Rileva sottolineare che sull'area in oggetto sono presenti due Osservazioni al P.R.G. accolte (n° 20240 – n° 20243) che di fatto ampliano il Programma Integrato “La Brava” con conseguente cambio di destinazione da “Aree Agricole” a “verde pubblico e servizi pubblici di livello locale” e cambio di destinazione interno al Programma Integrato da “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale” a “Tessuti prevalentemente per Attività”.

3 - IL PROGRAMMA DI INTERVENTO

3.1 - Criteri d'Intervento:

La procedura da seguire per l'approvazione de “Il programma di Trasformazione Urbanistica dell'Ambito in oggetto”, è quella che si riferisce agli “interventi indiretti”, quindi subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata come previsti dalla legislazione statale e regionale. Tale procedura è attuabile in quanto il proponente è proprietario della maggioranza delle aree (circa il 90%) ricomprese nel relativo perimetro.

Il Programma di Trasformazione Urbanistico viene presentato all'Ufficio competente di Roma Capitale che, ove valutata favorevolmente la proposta, avvia le iniziative di informazione e consultazioni della cittadinanza investendo in queste anche il Municipio di afferenza, ovvero il XII, così che possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma.

La definizione del contesto territoriale e urbanistico di riferimento ha consentito la valutazione delle potenzialità trasformative dell'area di intervento.

3.2 - Caratteri Urbanistici dell'area

Sotto il profilo urbanistico, l'area è caratterizzata dai seguenti tessuti:

IDENTIFICAZIONE DELLE AREE

Tessuto già edificato ex sottozona L2	mq48.165,48
Tessuto già destinato ex zona H2	mq29.132,96
Area destinata a verde e servizi ex zona H2	mq54.437,56
TOTALE	mq131.736,00
Area di Compensazione (Ex. M2 Santa Fumia)	mq66.551,00

3.3 - Dimensionamento

Dalla precedente tabella si ricava la potenzialità insediativa dell'area in oggetto.

Detti dati costituiscono il fondamento dimensionale dello schema preliminare di assetto in coerenza con quanto prescritto dalle Nta per i tessuti e le componenti di piano individuate nell'area (art. 53 NTA PRG):

DATI GENERALI

Superficie interna all'ambito di compensazione di Brava	mq	140.916
Superficie del fosso Maglianella interno all'ambito di compensazione	mq	9.180
Superficie dei tessuti interni all'ambito di trasformazione di Brava	mq	131.736
SUL Edifici esistenti - Lato Via del Pescaccio	mq	18.691
SUL Edifici esistenti - Lato Via di Brava	mq	225
Incentivo D/R + 20% (art. 21 co. 5) -Lato Via del Pescaccio	mq	3.738,20
Incentivo D/R + 20% (art. 21 co. 5) -Lato Via di Brava	mq	45
Capacità insediativa SUL resid./37,5mq	n.	1.422

Sulle aree così distribuite è possibile realizzare una SUL di seguito tabellata e ripartita tra la proprietà, la compensazione ed una quota a disposizione dell'amministrazione comunale:

RIDIMENSIONAMENTO DELLA S.U.L. DEL PROGETTO DI VARIANTE											
(*) Ai sensi della L.R. 36/87 art. 1 lettera h), la riduzione della volumetria edificabile è contenuta nel 20% (30.000,00 mc pari a 9.375,00 mq di S.U.L.)											
TESSUTI DELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE	ORIGINE DELL'AREA	SUPERFICIE TERRITORIALE	INDICE da NTA	DOTAZIONE DA NTA	INDICE da PROGETTO	DOTAZIONE da PROGETTO	PROPRIETA'	PROPRIETA' CONTRIBUTO STRAORDINARIO	ROMA CAPITALE COMPENSAZ. M2 S.FULMIA SUL PUBBLICA	PROPRIETA' A DISPOSIZIONE DELL'A.C.	
		mq	nq/mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq	mq	mq	mq	
Tessuti prevalentemente per attività	AREA GIA' EDIFICATA EX L2	48.165,48	0,6 art.53 (comma 11 a)	0,3 + 20% SUL esistente (art.21, comma 5)	0,44 < 0,6	0,18 + 0,08 (20% SUL esistente) (art.21, comma 5)	12.542,60				
				COMPLEMENTARE		0,18		8.759,40			
	AREA EX H2	29.132,96	0,3 art.53 (comma 11 c)	0,06	0,26 < 0,3	0,04	1.288,45				
				0,06		0,18		1.288,45			
Verde pubblico e servizi di livello locale	AREA EX H2	54.437,56	0,3	0,06	0,28 < 0,3	0,04	2.407,59				
				0,06		0,18					
				0,18						5.243,93	
										9.798,76	3.266,25
TOTALE		131.736,00					16.238,64	10.047,85	15.042,69	3.266,25	
TOTALE GENERALE (*)								44.595,44			

All'interno dell'area occupata da tessuto per attività, nella zona sud, esistono alcuni edifici fatiscenti, in particolare il complesso del vecchio mulino, posto nella quasi totalità del costruito tra

il Fosso e via del Pescaccio, costituito da corpi di fabbrica, silos, depositi, uffici, ecc. che occupano una SUL di circa 18.691 mq ed un casolare, posto tra il Fosso e via di Brava, che occupa una SUL di circa 225 mq. Il primo edificio verrà completamente demolito e verrà sostituito da nuovi edifici residenziali, il secondo verrà recuperato nella stessa posizione in cui si trova.

L'area del Fosso della Maglianella, quantificato in 9.180,00 mq, non genera diritto edificatorio ma risulta compresa nel limite dell'intervento in quanto soggetta a interventi di recupero ambientale.

Dai dati su riportati scaturisce un IET complessivo pari a (mq realizz. / mq terreno) 0,34 mq/mq di SUL.

In coerenza con quanto stabilito dall'art. 19 del PRG vigente, su tale area si intende portare la compensazione denominata Santa Fumia, ex sottozona M2. Tale compensazione sarà utilizzata parzialmente.

Per quanto sopra detto, è possibile nell'area "di Brava" la realizzazione di una SUL residenziale e non, pari a 44.595,44 mq, pari ad una cubatura di 143.190,31 mc.

PROPRIETA' (CON PARTE SOGGETTA A CONTRIBUTO STRAORDINARIO)	26.286,50	mq
COMPENSAZIONE	15.042,69	mq
PROPRIETA' A DISPOSIZIONE A.C. (COMPARTO R2)	3.266,25	mq
TOTALE	44.595,44	mq

AREE DI PROGETTO					
			Superficie fondiaria	S.U.L.	Cubatura di progetto di Variante
			mc	mq	mc
COMPARTI	R 1	COMMERCIALE	1.855,72	373,00	1.678,50
	R 2	RESIDENZIALE	3.952,20	3.266,25	10.452,00
	R 3	RESIDENZIALE	30.953,30	40.686,19	130.195,81
	R 4	SERVIZI	14.840,52	270,00	864,00
TOTALE			51.601,74	44.595,44	143.190,31
SERVIZI	S 1		7.692,82		
TOTALE			7.692,82		
PARCHEGGI	P 1		2.400,00		
	P 2		1.407,74		
	P 3		1.198,18		
	P 4		1.404,59		
	P 5		1.199,74		
TOTALE			7.610,25		
VERDE	V 1		20.211,60		
	V 2		25.188,51		
	V 3		7.110,27		
TOTALE			52.510,38		
RETE STRADALE			3.731,12		
TOTALE			3.731,12		
VERDE DI ARREDO STRADALE			8.589,69		
TOTALE			8.589,69		
TOTALE GENERALE			131.736,00		

3.4 - Gli standard urbanistici

Gli standard urbanistici calcolati ed inseriti nel progetto sono di seguito tabellati:

S T A N D A R D P A R C H E G G I P U B B L I C I						
DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO	S.U.L.	ABITANTI	NTA		PROGETTO
				indice	mq	mq
ABITATIVE	CU/b	43.952,44	1172	6	7.032,39	
SERVIZI	CU/m	270,00		0,6mq/mq	162,00	
COMMERCIALE *	CU/m	373,00		1,0mq/mq	373,00	
TOTALE		44.595,44			7.567,39	7.610,25
* Media superficie di Vendita						
S T A N D A R D V E R D E						
DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO	S.U.L.	ABITANTI	NTA		PROGETTO
				indice	mq	mq
ABITATIVE	CU/b	43.952,44	1172	9,5	11.134,62	
SERVIZI	CU/m	270,00		0,4mq/mq	108,00	
COMMERCIALE *	CU/m	373,00		0,4mq/mq	149,20	
TOTALE		44.595,44			11.391,82	52.510,38
* Media superficie di Vendita						
S T A N D A R D S E R V I Z I						
DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO	S.U.L.	ABITANTI	NTA		PROGETTO
				indice	mq	mq
RESIDENZIALE	CU/b	43.952,44	1172	6,5	7.618,42	
TOTALE		43.952,44			7.618,42	7.692,82
TOTALE STANDARD					26.577,63	67.813,45

I comparti progettati e sopra individuati, sono stati attribuiti nel seguente modo:

COMPARTI	superficie fondiaria	S.U.L.	cubatura di progetto	assetto proprietario
	mq	mq	mc	
R 1	1.855,72	373,00	1.678,50	PROPRIETA'
R 2	3.952,20	3.266,25	10.452,00	PROPRIETA' A DISPOSIZIONE A.C.
R 3	30.953,30	25.643,50	82.059,20	PROPRIETA'
		15.042,69	48.136,61	COMPENSAZIONE
R 4	14.840,52	270,00	864,00	PROPRIETA'
	51.601,74	44.595,44	143.190,31	

Totale SUL di Proprietà	26.286,50 mq
Totale SUL di Compensazione	15.042,69 mq
Totale SUL di Proprietà a Disposizione dell'A.C.	3.266,25 mq
Totale	44.595,44 mq

3.5
-
De
scr
izio
ne
del
Pr
oge
tto

La
pro
pos
ta
pro
get

tuale prevede la realizzazione di un insediamento urbano residenziale atto a riqualificare l'area in oggetto mediante la realizzazione di edifici connotati da un'elevata qualità ambientale e perfettamente integrati nel tessuto e nel verde esistente.

Per le aree a verde presenti è previsto che vengano ripulite ed integrate mediante la piantumazione di nuove essenze arboree. L'intervento urbanistico prevede inoltre la riqualificazione del Fosso che verrà mantenuto attraversabile grazie al previsto risanamento del Ponticello esistente che collega i due fronti dell'area; tale riqualificazione inoltre consentirà il collegamento pedonale e ciclabile con il Parco della Tenuta dei Massimi ubicata a sud; il tutto è meglio descritto nella relazione tecnica, nell'elaborato planivolumetrico e nella relazione di indagine vegetazionale.

L'area destinata ai comparti fondiari residenziali assomma a circa 34.905,50 mq, il comparto non residenziale destinato a commerciale assomma a circa 1.855,72 mq, mentre i Servizi privati con le attrezzature collettive per lo sport assommano a circa 14.840,52 mq, la restante area sarà prevalentemente destinata a verde ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nell'area in oggetto pertanto si propone:

- in conformità al PRG vigente l'applicazione della cessione compensativa (art. 19);

- in conformità al PRG vigente l'applicazione della cessione compensativa in aree idonee a trasferire l'edificabilità da compensare, Programmi integrati della città da ristrutturare (art. 18);
- in conformità al PRG vigente l'applicazione del contributo straordinario (art. 20);
- in conformità al PRG vigente l'applicazione degli incentivi per il rinnovo edilizio (art. 21, comma 5);
- in conformità al PRG vigente (art. 53 commi 11a ed 11c) il calcolo della SUL con l'applicazione di un indice di edificabilità coerente con il PRG previgente;
- in difformità al PRG vigente per il cambio della destinazione dell'area, da PRINT della Città da Ristrutturare con Tessuto Prevalentemente per Attività, a PRINT della Città della Trasformazione con Tessuto Prevalentemente Residenziale;
- in difformità al PRG vigente l'applicazione ai tessuti destinati a verde pubblico e servizi pubblici, di un indice di edificabilità territoriale (ET) pari a 0,28 mq/mq, di cui 0,04 mq/mq alla proprietà, lo 0,18 mq/mq viene ceduto all'Amministrazione Comunale al fine di realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie, e infine lo 0,06 mq/mq lasciato a disposizione dell'Amministrazione Comunale;
- il declassamento del vincolo sul fossato della Maglianella da 150 ml a 50 ml in attuazione dell'Art.7 comma 11 della *Legge Regionale n.24/98 "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposte a vincolo paesistico"*.

La proposta progettuale è finalizzata alla ridefinizione di una identità locale per l'area di Via di Brava, ad oggi zona di transizione tra un contesto insediativo in forte evoluzione e brani di campagna romana e di naturalità che connotano il paesaggio locale.

Il quadro urbano di riferimento è interessato da diverse trasformazioni, sia pubbliche che private, riguardanti soprattutto il sistema insediativo, dei servizi e delle infrastrutture e delle attività commerciali, che producono interazioni di vario ordine con l'area di intervento. In tale ambito risulta ancora carente il sistema residenziale.

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 la riqualificazione dell'area di insediamento e dei tessuti circostanti grazie alla valorizzazione del verde presente ed alle aree nuove di verde che si collocheranno in opera, l'intervento mira a realizzare edifici contenuti in altezza a basso impatto ambientale.

Il fossato e la macchia vegetazionale presente saranno il fulcro verde dell'edificato e sarà usufruibile sia dai nuovi residenti che dall'esterno dell'area.

Tale proposta quindi intende rispondere ai necessari requisiti di sostenibilità urbanistica e di compatibilità ambientale, ponendo particolare attenzione:

- alla riqualificazione dell'area mediante la demolizione di edifici fatiscenti;
- alla riqualificazione dell'area mediante la bonifica e la salvaguardia della macchia vegetazionale presente;
- alla fruibilità delle sponde del fossato attraverso la realizzazione di percorsi ciclo/pedonali ed alla ristrutturazione del ponte che attraversa lo stesso;
- a garantire la continuità con il sistema del verde esistente attraverso la riqualificazione delle aree presenti e garantendo inoltre una dotazione di verde aggiuntiva, nettamente superiore a quella prevista dalla legge;
- al mantenimento dei coni visuali e di percorrenza tra l'edificato e la riserva Tenuta dei Massimi e verso il Fosso della Maglianella, sia nelle aree pubbliche che nelle aree private;
- all'inserimento di filari alberati all'interno dei vari comparti e lungo le strade della viabilità principale;
- a dislocare in più zone gli spazi pubblici e di uso pubblico all'interno del perimetro di intervento;
- alla realizzazione di residenze di alta qualità;
- alla realizzazione di servizi di urbanizzazione secondaria necessari alla zona;
- all'inserimento ed alla valutazione degli effetti sul contesto insediativo, ambientale e infrastrutturale del nuovo edificato, proponendo l'allargamento di parte della sede stradale di via di Brava;
- al ruolo di cerniera e di riammagliamento svolto dall'area rispetto ai tessuti residenziali, direzionali e produttivi circostanti.

Lo schema di assetto preliminare ha come obiettivo prioritario la configurazione di un impianto urbanistico relazionato per morfologia e funzioni con il contesto insediativo di riferimento, analizzato nei paragrafi precedenti.

L'impianto di trasformazione urbanistica fa riferimento al Fosso della Maglianella, asse naturalistico centrale per l'intera area che suddivide la stessa in due porzioni lato via del Pescaccio e lato via di Brava, esso costituisce la spina centrale dell'intervento, in continuità con la Riserva Regionale Tenuta dei

Massimi in direzione di via del Pescaccio.

La presenza del fosso ha caratterizzato fortemente l'impianto urbanistico accentrando su di esso l'intera composizione, particolare attenzione è stata posta alle visuali con la frammentazione dell'edificato interno e la valorizzazione del verde pubblico destinato a parco lineare con fruizione esclusivamente pedonale e ciclabile.

Il ponticello esistente, adeguatamente recuperato ha la funzione non solo di unire pedonalmente tra loro le due sponde del fosso, ma anche di permettere la connessione e l'interrelazione degli spazi e delle funzioni con l'utilizzo dei contrapposti Servizi pubblici e privati da parte dei residenti.

Presumibilmente i Servizi pubblici consisteranno in edifici scolastici quali Asilo nido, Scuola Materna ed Elementare, ma potrebbero variare in funzione delle necessità interne richieste dal Municipio; esiste fattivamente la possibilità di destinare parte dell'ampia superficie destinata a Servizi (S1) a Piazza pubblica, luogo d'incontro, di relazione, di sosta e di transito con affaccio sulla vallata del Fosso della Maglianella.

Il programma di trasformazione urbanistica "di Brava" è stato suddiviso per l'intervento privato in due comparti residenziali e due non residenziali, serviti perimetralmente dalle strade esistenti di via del Pescaccio e da via di Brava, ed internamente da viabilità locale non di attraversamento.

I comparti residenziali sono caratterizzati dall'utilizzo della tipologia edilizia in linea con sagoma massima d'ingombro variabili secondo gli elaborati progettuali (Tav. G), sono collocate nella zona ad ovest e sud-ovest, lungo la via del Pescaccio, hanno un'altezza massima di 6 piani fuori terra e sviluppano una cubatura di circa 140.647,81 mc.

Nella zona baricentrica lato via del Pescaccio è previsto un comparto con destinazione commerciale di media superficie di vendita inoltre lungo via di Brava nel tratto compreso tra la stessa ed il Fosso della Maglianella, a ridosso ed in continuità con la stessa, è prevista la realizzazione di Servizi Privati con un Centro Sportivo che prevede il recupero di un fabbricato esistente e la dotazione di attrezzature collettive per lo sport, quali campi da tennis, calcetto, piscina, ecc., nonché di ampi spazi destinati a verde attrezzato, verde naturale, percorsi natura, ecc., destinati ad adulti e bambini, il tutto ad uso della collettività.

Nel programma è stata individuata un'area destinata a servizi pubblici dislocata in posizione baricentrica lungo via di Brava, raggiungibile agevolmente mediante autoveicoli e comodamente anche a piedi, atta a

garantire la facile fruibilità dei servizi stessi sia per gli utenti interni che esterni al Programma di Trasformazione.

Distribuite sull'intera area sono state collocate aree destinate a parcheggio pubblico poste preferibilmente a ridosso dei comparti fondiari e dei Servizi pubblici, dimensionate in quantità tale da soddisfare quanto richiesto dagli standard.

4 - IL CONTESTO – LOCALIZZAZIONE – AMBIENTE - PAESAGGIO

4.1 - COMPONENTI AMBIENTALI TUTELATE

L'area di intervento non è interessata da elementi naturalistici portatori di specifica disciplina o iter autorizzativi, in particolare non ricade in aree naturali protette (Parchi), oasi naturalistiche, Siti di Importanza Comunitaria (SIC) o Zone di Protezione Speciale (ZPS). Non si riscontrano pertanto preclusioni alla trasformazione derivanti dalla normativa ambientale o da specifiche problematiche del sito.

Il Programma prevede comunque scelte qualificanti in termini di riqualificazione ambientale atte a rafforzare la funzione naturalistica del corso d'acqua, con il potenziamento della vegetazione ripariale, e l'inserimento di essenze idonee alla presenza dell'avifauna.

4.2 - CARATTERI DEL SITO E DEL PAESAGGIO - POTENZIALITÀ

4.2.1 - Generalità

L'area oggetto del Programma di Trasformazione Urbanistica relativa all'Ambito di compensazione "Via di Brava", si colloca nel quadrante occidentale della città di Roma, un territorio che in questi anni è stato individuato come importante luogo nel quale valorizzare, in coerenza con le scelte di salvaguardia ambientale, le potenzialità di sviluppo della città metropolitana.

I limiti occidentale e settentrionale dell'area sono delimitati da via del Pescaccio, viabilità di collegamento tra il grande raccordo anulare e via di Brava. Il limite orientale è delimitato da via di Brava, viabilità di collegamento tra Via Aurelia e via della Pisana, a sud l'intervento confina con l'area a verde della Riserva Regionale Tenuta dei Massimi.

La morfologia del terreno è quella tipica del paesaggio dell'Agro Romano, costituita da un ambito di fondovalle prevalentemente pianeggiante, circondato da alture e attraversato da nord a sud dal corso del Fossato della Maglianella.

L'area è occupata da incolti e da vegetazione ripariale lungo l'alveo del fossato, ricreatasi grazie al processo di rinaturalizzazione favorito dallo stato di abbandono in cui versa attualmente l'area.

4.2.2 - Sistema Insediativo

Il sistema insediativo dell'ambito di riferimento allo stato attuale si struttura sui tracciati delle consolari storiche di via della Pisana e della via Aurelia, secondo uno sviluppo del tessuto urbano che, nel tempo, si

è andato consolidando per parti in base a logiche di crescite autonome da relazionarsi agli andamenti morfologici; queste hanno portato al passaggio dalla struttura della città consolidata, articolata con trame riconoscibili e regole stabilite, ad una periferia costituita da lottizzazioni di tipo spontaneo a destinazione residenziale, che si caratterizzano per la mancanza di servizi e infrastrutture (San Cosimato, Spallete, Borgata Massimina-Casal Lombroso).

La medesima logica insediativa ha comportato lo sviluppo lungo queste direttrici di funzioni urbane non solo residenziali quali: commerciali, istituzionali, industriali, direzionali, di servizio, di stoccaggio, costituenti per lo più sequenze di manufatti eterogenei per destinazione d'uso e dimensione disposte lungo gli assi infrastrutturali, sorte secondo processi insediativi non necessariamente regolamentati da strumenti urbanistici, processo spontanei conseguenti alla capacità polarizzante e alla agevole accessibilità.

Ad accentuare la discontinuità del sistema insediativo concorre il sistema dei grandi spazi aperti che si intervalla ai nuclei urbani, in base a tre elementi principali:

- La rete dei tracciati idrografici, importantissima risorsa che preserva e garantisce la continuità ambientale e biologica anche negli ambiti antropizzati;
- Gli insediamenti appartenenti al reticolo storico caratterizzati da piccoli agglomerati rurali a destinazione agricola circondati da vasti appezzamenti di terreno;
- I siti di escavazione che da via della Magliana e Via Aurelia hanno consistentemente modificato la morfologia del suolo e il contesto geografico e il paesaggio, comportando solitamente azioni processi di degrado ambientale e sconnesione dei rapporti tra le diverse componenti del tessuto urbano.

4.2.3 - Potenzialità dell'area i fini della riqualificazione

Nel quadro delle trasformazioni proposte dal programma l'area di via di Brava propone un ruolo strategico, ponendo le basi, attraverso l'attuazione delle valenze inerenti il programma integrato previsto dalla pianificazione urbanistica vigente, per una consistente azione di riqualificazione dei tessuti circostanti, per due principali motivi:

- la posizione baricentrica e nevralgica che essa occupa rispetto al sistema degli interventi in previsione e in atto, che consente di porre le condizioni per innescare nell'intero ambito un processo di adeguata configurazione degli elementi strutturanti il nuovo tessuto urbano (spazi aperti, tracciati

viari nuovi e riqualificazione di quelli esistenti, riconnessione degli elementi di verde urbano e naturalistico);

- la capacità di accogliere un'azione di riammagliamentamento morfologico e funzionale dei tessuti insediativi configurati e in fase di attuazione, attraverso l'insediamento di un mix funzionale in grado di riequilibrare i nuclei monofunzionali attualmente esistenti, e di inserirsi nel più ampio insieme di poli di attrazione di interesse locale.

Entrambe le fattispecie enunciate propongono le condizioni necessarie per la definizione di azioni pianificatorie di riqualificazione urbanistica.

Conseguentemente, la finalità e l'obiettivo generale dell'intervento di via di Brava, mirato alla riqualificazione, dovrà essere quello di dotare l'ambito urbano di riferimenti morfologici e funzionali in grado di conferire identità al contesto, attualmente caratterizzato da elementi degradati ed in fase di totale abbandono.

Come già accennato alle azioni di riqualificazione urbanistica vanno sommate quelle di riqualificazione ambientale, comprendenti sia effetti diretti sul patrimonio naturalistico adeguatamente compensato e potenziato, che fruitivi dello stesso.

4.2.4 - Elementi di valutazione

Il Programma proposto si propone di realizzare un comprensorio urbanistico, coerente con le matrici insediative preesistenti nelle zone limitrofe, caratterizzato da ridotta percettività dai percorsi viari storici presenti nell'area vasta in quanto di fatto, sia per la distanza da questi, che per la presenza di alberature o edificazioni preesistenti interposti alle eventuali direttrici di visuale.

Come già indicato negli obiettivi, la proposta è finalizzata alla riqualificazione urbanistica attraverso la ridefinizione di una identità locale per l'area di Via di Brava, ad oggi zona di transizione tra un contesto insediativo in forte evoluzione e brani di campagna romana e di naturalità che connotano il paesaggio locale, 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 dei tessuti circostanti grazie alla valorizzazione del verde presente ed alle aree nuove di verde che si collocheranno in opera, l'intervento inoltre mira a realizzare edifici a basso impatto ambientale. Il corso d'acqua e la macchia vegetazionale presente saranno il fulcro verde dell'edificato e sarà usufruibile sia dai nuovi residenti che dall'esterno dell'area.

Tale proposta quindi intende rispondere ai necessari requisiti di sostenibilità urbanistica e di compatibilità ambientale, ponendo particolare attenzione:

- alla riqualificazione dell'area mediante la demolizione di edifici fatiscenti;
- alla riqualificazione dell'area mediante la bonifica e la salvaguardia della macchia vegetazionale presente;
- alla fruibilità delle sponde del fossato attraverso la realizzazione di percorsi pedonali e la ristrutturazione del ponte che attraversa lo stesso;
- a garantire la continuità con il sistema del verde esistente attraverso la riqualificazione delle aree esistenti garantendo una dotazione aggiuntiva, nettamente superiore a quella prevista dalla legge;
- al mantenimento dei coni visuali e di percorrenza tra l'edificato e la riserva Tenuta dei Massimi e verso il fosso della Maglianella, sia nelle aree pubbliche che nelle aree private;
- all'inserimento di filari alberati all'interno dei vari comparti e lungo le strade della viabilità principale;
- a dislocare in più zone gli spazi pubblici e di uso pubblico all'interno del perimetro di intervento;
- alla realizzazione di residenze di alta qualità;
- alla realizzazione di servizi di urbanizzazione secondaria necessari alla zona;
- all'inserimento ed alla valutazione degli effetti sul contesto insediativo, ambientale e infrastrutturale del nuovo edificato, proponendo l'allargamento di parte della sede stradale di via di Brava;
- al ruolo di cerniera e di riammagliamento svolto dall'area rispetto ai tessuti residenziali, direzionali e produttivi circostanti.

Lo schema di assetto preliminare ha come obiettivo prioritario la configurazione di un impianto urbanistico relazionato per morfologia e funzioni con il contesto insediativo di riferimento. L'impianto fa riferimento al Fosso della Maglianella, asse naturalistico centrale per l'intera area che suddivide la stessa in due porzioni lato via del Pescaccio e lato via di Brava, esso costituisce la spina centrale in continuità con la Riserva Regionale Tenuta dei Massimi. Particolare attenzione è stata posta alle visuali con la frammentazione dell'edificato interno e la valorizzazione del verde pubblico destinandolo a parco

lineare con fruizione esclusivamente pedonale.

4.3 - COMPATIBILITA'

Si prende atto della compatibilità dell'intervento con gli obiettivi di recupero e riqualificazioni insiti nei beni paesaggistici presenti, prevedendo il programma incisive azioni di riqualificazione della fascia ripariale, non interferendo con beni archeologici conosciuti e non ponendosi in contrasto con l'eventualità di ritrovamenti archeologici da valutare in fase autorizzativa a seguito di opportune indagini sul campo.

5 - CONFORMITÀ DEL PROGETTO CON LE FINALITÀ DI TUTELA

Da quanto precedentemente evidenziato si evince quanto segue.

Le Tutele prevista dal PTP 15/8 nonché i paesaggi riferibili alla tavola A, come esplicitato in 1.2.2.2, non hanno carattere di cogenza in quanto non in presenza di bene dichiarativo.

In ordine alla parte del programma ricadente nella parte accolta della proposta comunale ex art. 23, comma 1, n°058091-P218, come indicato al 1.2.2.2, la trasformazione può essere attuata a prescindere dalle tutele rilevabili in cartografia, anche in ordine a ciò che concerne la fascia di rispetto del corso d'acqua, avendo confermato peraltro tale accoglimento l'assunto di definizione di area urbanizzata in tavola B di PTPR e, in quanto tale, non soggetta alle inibizioni alla trasformazione ai sensi del già citato comma 7 dell'art. 7 della l.r. 24 /98; evidenziando in ogni caso che, ai fini di un miglior inserimento del Progetto, detta fascia viene comunque lasciata integra per la profondità di 10 m, per il rispetto della vegetazione ripariale e la tutela dell'officiosità dei corsi d'acqua.

Relativamente ai beni paesaggistici diffusi e tipizzati presenti, individuati dal PTPR, la conformità è determinata come segue:

5.1 - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal RD 11.12. 1933, n. 1775, e le relative sponde per una fascia di 150 metri ciascuna

La norma di riferimento per tale bene è l'art. 7 della l.r. 24/98 di cui si riporta il comma 11, inerente il caso di specie:

- Per quanto riguarda la porzione ove opera l'accoglimento della proposta comunale e l'area urbanizzata di PTPR, si applica il comma 7 dell'art. 7 della l.r. 24/98, in coerenza con quanto alla proposta accolta di cui sopra:

7. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi dell'articolo 25, le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR, (omissis).

- Per le altre aree, si applica il comma 11 dell'art. 7 della l.r.24/98:

11. Nell'ambito delle fasce di rispetto di cui al comma 1, gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono eccezionalmente prevedere infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, previo parere dell'organo competente, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, e alle seguenti condizioni:

- a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;
- c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico.

Considerato che il Print, è uno strumento di per sé indirizzato alla riqualificazione, e che il Programma in oggetto, rispetta tale valenza del piano urbanistico vigente, proponendone una particolare qualità in termini di riqualificazione dei tessuti circostanti, evidenziato inoltre l'area è situata in contiguità ad aree edificate, l'Intervento è pertanto conforme, in quanto concerne la fascia compresa fra i 50 m e i 150 m viene realizzata in ossequio al comma 11 dell'art. 7 della l.r.24/98 (comma 12 dell'art. 35 delle NORME di PTPR) e la fascia dei 50 metri dal corso d'acqua non è interessata da previsioni edificatorie;

5.2 - le zone di interesse archeologico

La norma di riferimento per tale bene è l'art. 13 della l.r. 24/98, come integrata dall'art. 41 delle

NORME del PTPR di cui si riporta parzialmente il comma 7, inerente il caso di specie:

7 Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3 lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice con le procedure di cui al precedente comma 5, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:

(omissis)

b)per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;

In quanto ai beni archeologici la conformità si evince quindi dalla possibilità di eseguire le opportune indagini sul campo e che in base a queste sia espresso dalla competente Soprintendenza Archeologica idoneo parere, in quanto la norma non preclude in ogni caso la trasformazione.

L'intervento analizzato nella presente elaborazione, come sopra rappresentato, appare conforme alla tutela dettata dal PTP vigente e con quella determinata dal PTPR in salvaguardia.

CONCLUSIONI

Come precedentemente evidenziato, la localizzazione in adiacenza ad un ambito urbano e l'impostazione insediativa dell'intervento in relazione al contesto territoriale, sono tali da non proporre alcuna interferenza negativa 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.

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 che di compatibilità.

ELENCO ALLEGATI

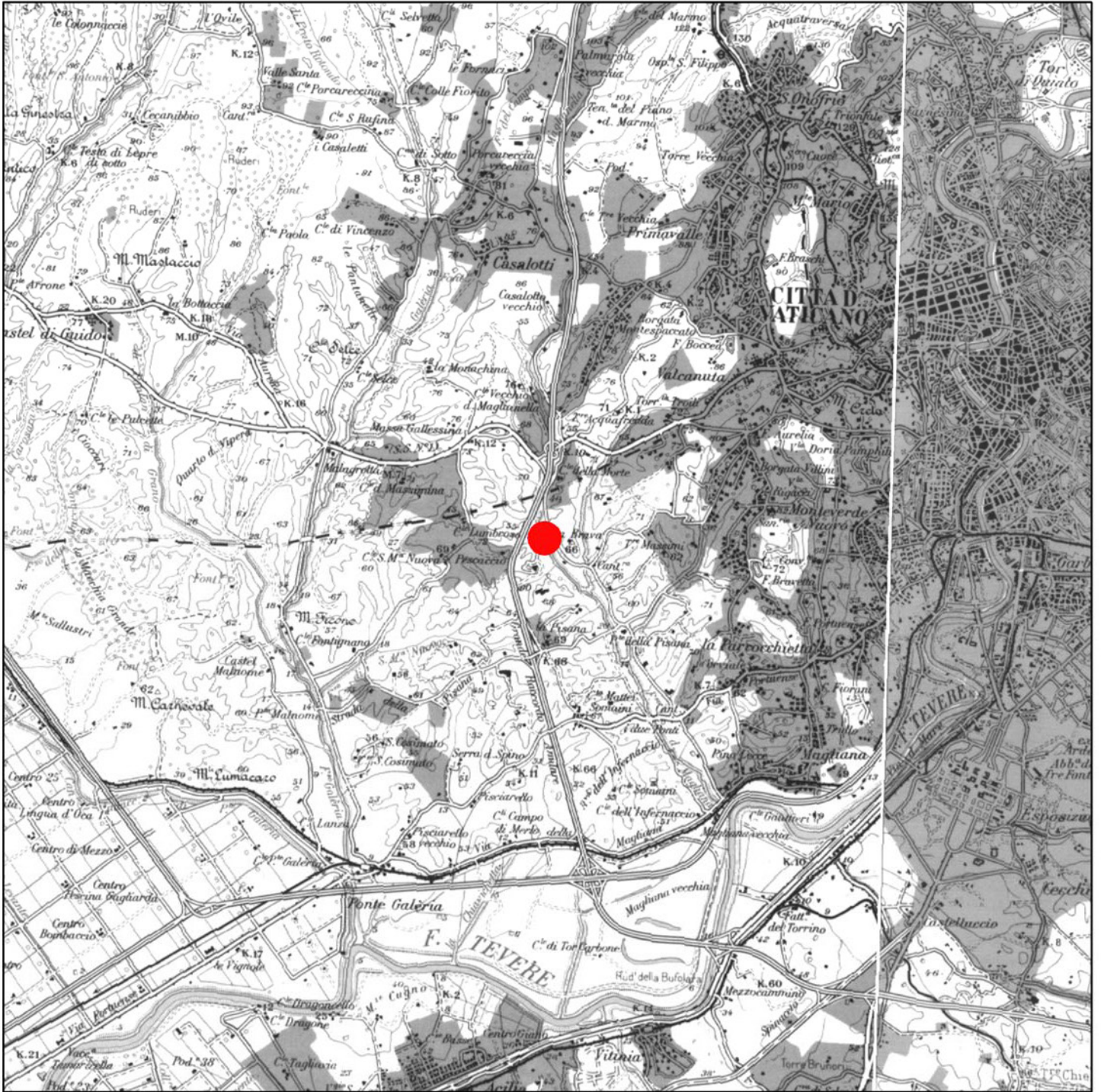
Tav. 01	Localizzazione su carta regionale – foglio n.4	scala 1:100.000
Tav. 01.1	Localizzazione su I.G.M. – foglio n.149 I S.E.	scala 1:25.000
Tav. 01.2	Carta geologica	scala 1:10.000
Tav. 02	Localizzazione su C.T.R. – foglio n.374090	scala 1:10.000
Tav. 02.1	Localizzazione su C.T.R. 5000 – foglio n.374092	scala 1:5.000
Tav. 03	Localizzazione su Fotoaerea	scala 1:5.000
Tav. 03.1	Stralcio catastale	scala 1:2.000
Tav. 04	PRG previgente	scala 1:10.000
Tav. 04.1	Estratto P.R.G. – Sistemi e Regole	scala 1:10.000
Tav. 04.2	Estratto P.R.G. – Rete Ecologica	scala 1:10.000
Tav. 05.1	P.T.P. n.15 - Estratto Tav. E1	scala 1:25.000
Tav. 05.2	P.T.P. n.15/8 - Estratto Tav. E3	scala 1:10.000
Tav. 05.3	P.T.P. n.15/8 - Estratto Tav. E3bis	scala 1:10.000
Tav. 05.4	P.T.P. n.15/8 - Estratto Tav. E3ter	scala 1:10.000
Tav. 06.1	Estratto PTPR Tav A	scala 1:10.000
Tav. 06.2	Estratto PTPR Tav B	scala 1:10.000
Tav. 06.3	Estratto PTPR Tav C	scala 1:10.000
Tav. 07	Carta Uso del Suolo	scala 1:10.000
Tav. 07L	Carta Uso del Suolo – Legenda	
Tav. 08	Carta dei dintorni di Roma	
Tav. 9.1	Ambiti di studio	
Tav. 9.2	Carta dell'Agro	
Tav. 9.3	Elementi di interesse storico-paesaggistico	
Tav. 10 -	Documentazione Fotografica	
Tav. 11	Sovrapposizione con il PTPR	
Tav. 12	Zonizzazione	
Tav. 13	Planivolumetrico	
Tav. 14	Profili	
Tav. 15	Inserimento su foto aerea	
Tav. 16	Fotoinserimenti	

- Estratto Web GIS Regione Lazio

- Osservazioni P.T.P. ex art. 23 comma 1

SOMMARIO:

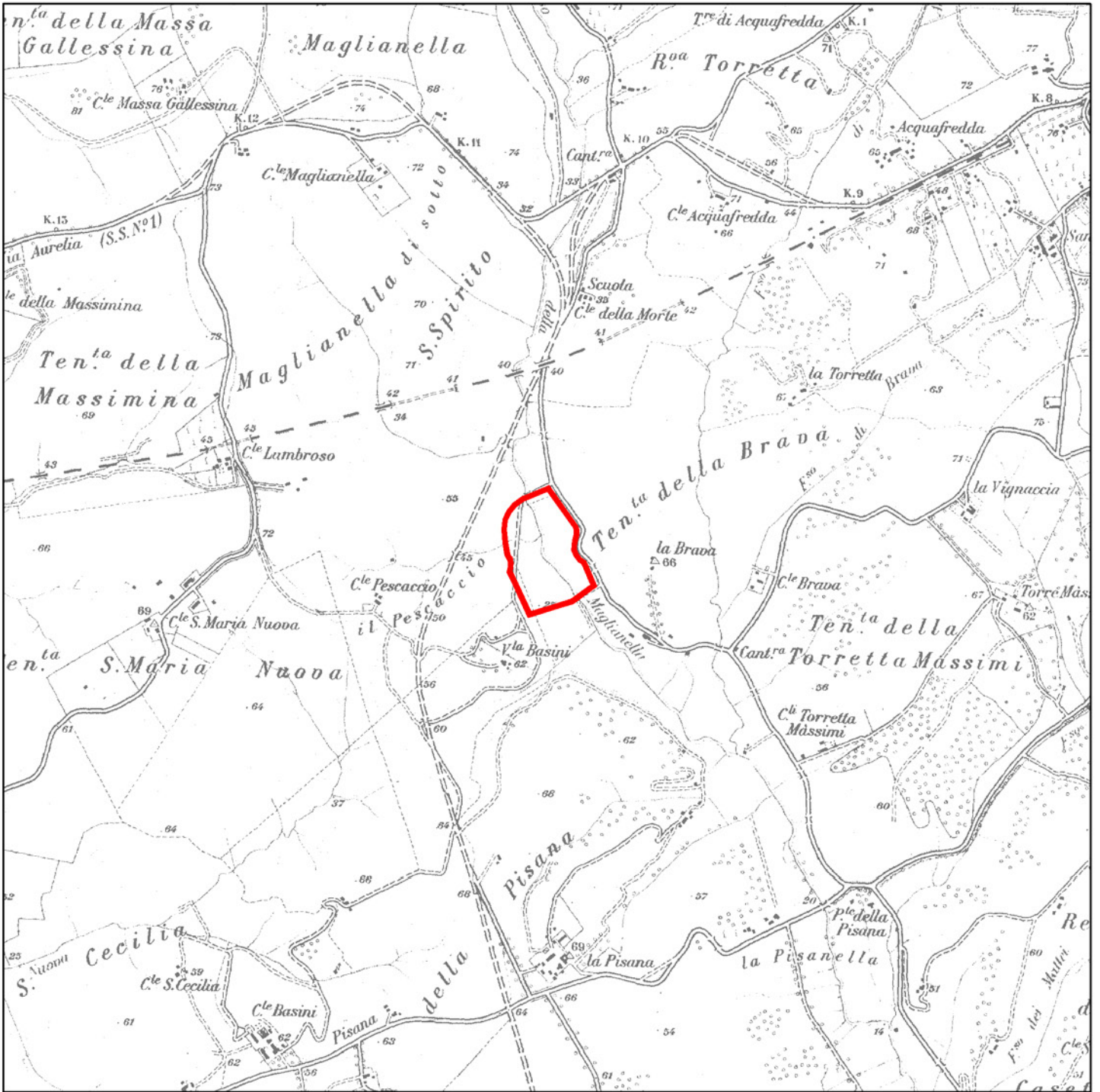
PREMESSA	2
1 - BENI PAESAGGISTICI E BENI CULTURALI	3
1.1 - BENI PAESAGGISTICI.....	3
1.1.1 - <i>Disamina dei beni</i>	3
1.1.2 - <i>Effetti della presenza dell'area urbanizzata</i>	4
1.2 - PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA - TUTELA.....	5
1.2.1 - <i>PTP</i>	5
1.2.1.1 - Livello di tutela determinato da PTP -Tav. E3.....	5
1.2.2 - <i>PTPR</i>	5
1.2.2.1 - Paesaggi.....	5
1.2.2.2 - Accoglimento proposta comunale ex art. 23 comma 1.....	6
1.2.2.3 - Cogenza dei paesaggi e delle tutele.....	6
1.2.2.4 - Beni vincolati per legge.....	7
2 - INQUADRAMENTO URBANISTICO	8
2.1 - PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	8
3 - IL PROGRAMMA DI INTERVENTO	8
3.1 - CRITERI D'INTERVENTO.....	8
3.2 - CARATTERI URBANISTICI DELL'AREA.....	9
3.3 - DIMENSIONAMENTO.....	9
3.4 - GLI STANDARD URBANISTICI.....	13
3.5 - DESCRIZIONE DEL PROGETTO.....	14
4 - IL CONTESTO – LOCALIZZAZIONE – AMBIENTE - PAESAGGIO	19
4.1 - COMPONENTI AMBIENTALI TUTELETE.....	19
4.2 - CARATTERI DEL SITO E DEL PAESAGGIO - POTENZIALITÀ.....	20
4.2.1 - <i>Generalità</i>	20
4.2.2 - <i>Sistema Insediativo</i>	20
4.2.3 - <i>Potenzialità dell'area i fini della riqualificazione</i>	21
4.2.4 - <i>Elementi di valutazione</i>	22
4.3 - COMPATIBILITÀ.....	24
5 - CONFORMITÀ DEL PROGETTO CON LE FINALITÀ DI TUTELA	24
5.1 - I FIUMI, I TORRENTI, I CORSI D'ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI PREVISTI DAL RD 11.12. 1933, N. 1775, E LE RELATIVE SPONDE PER UNA FASCIA DI 150 METRI CIASCUNA.....	25
5.2 - LE ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	26
CONCLUSIONI	27
ELENCO ALLEGATI	28



LEGENDA:

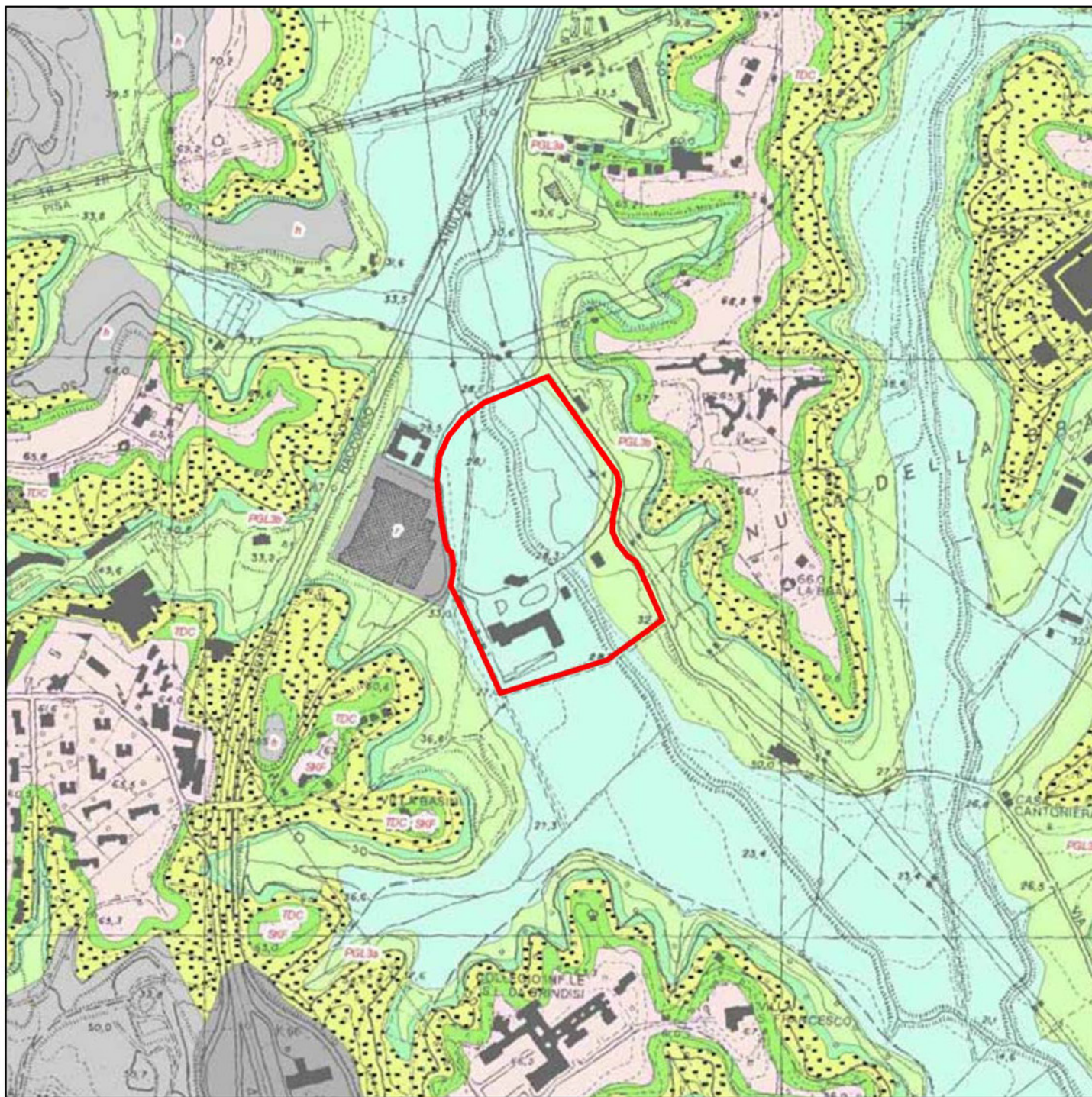


Ambito interessato dall'intervento



LEGENDA:


 Perimetro dell'area d'intervento

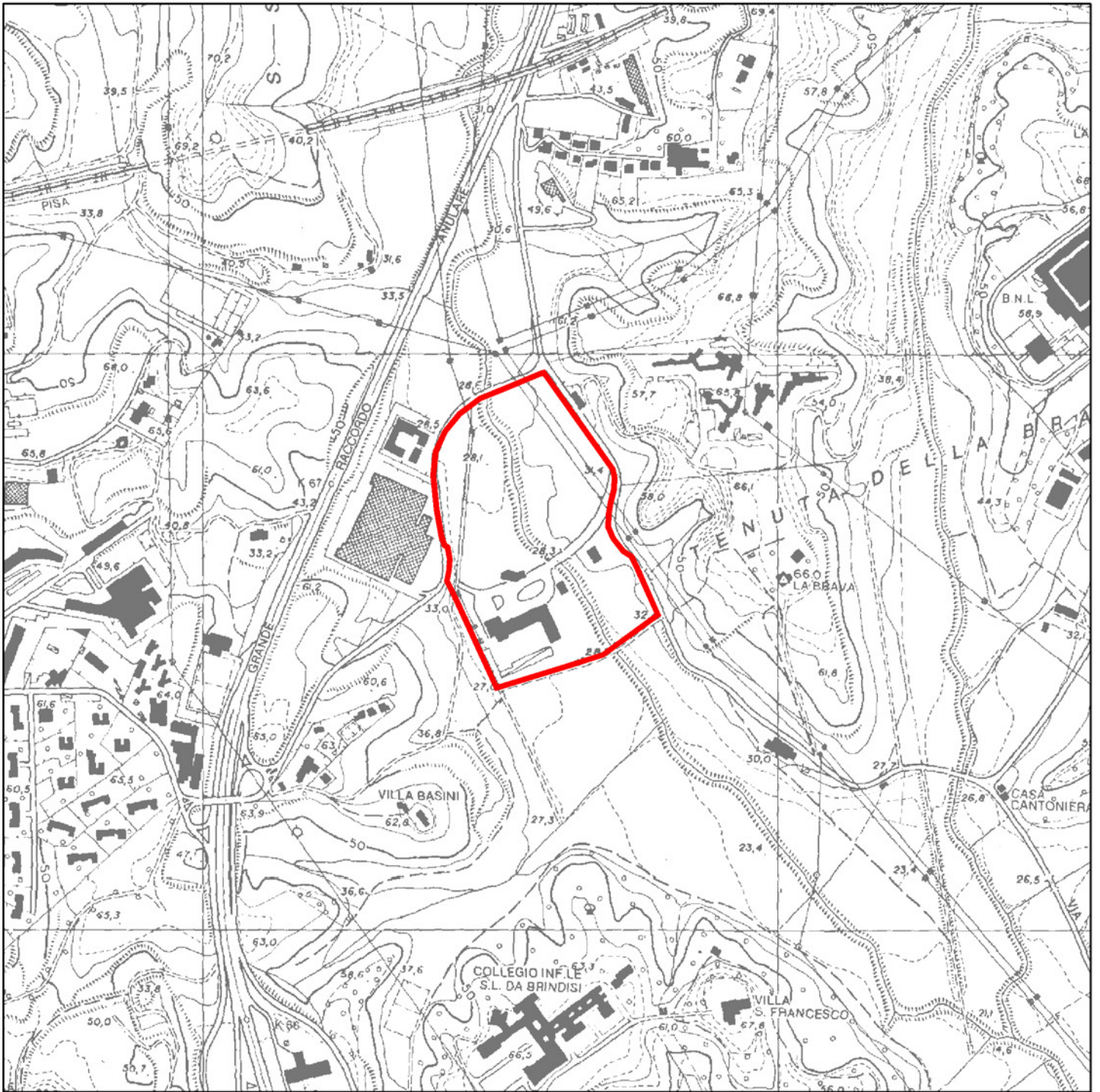


LEGENDA:

 Perimetro dell'area d'intervento

 Depositi alluvionali
a2

 Unità di Ponte Galeria
PGL3a



LEGENDA:

 Perimetro dell'area d'intervento



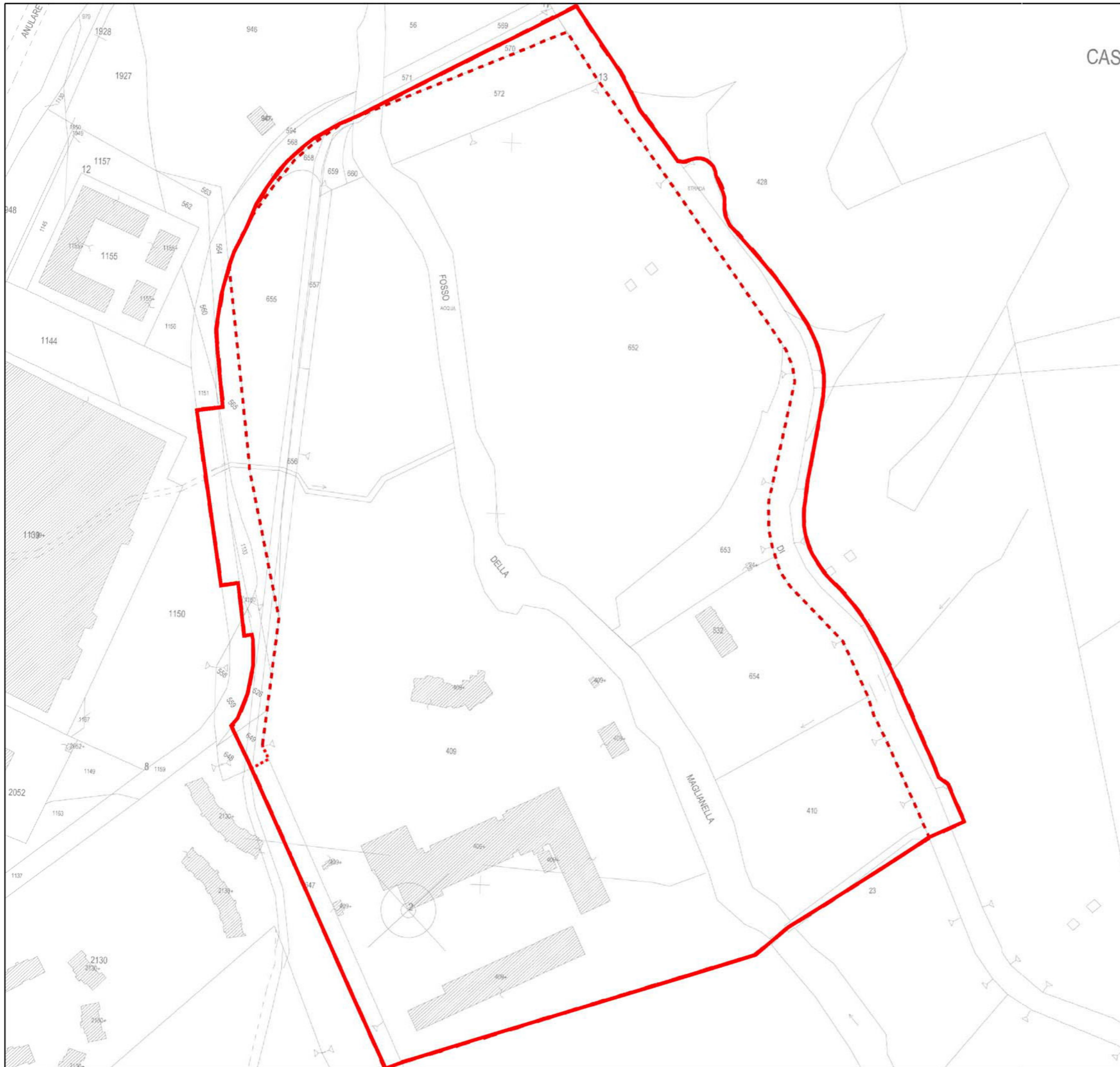
LEGENDA:

 Perimetro dell'area d'intervento




LEGENDA:

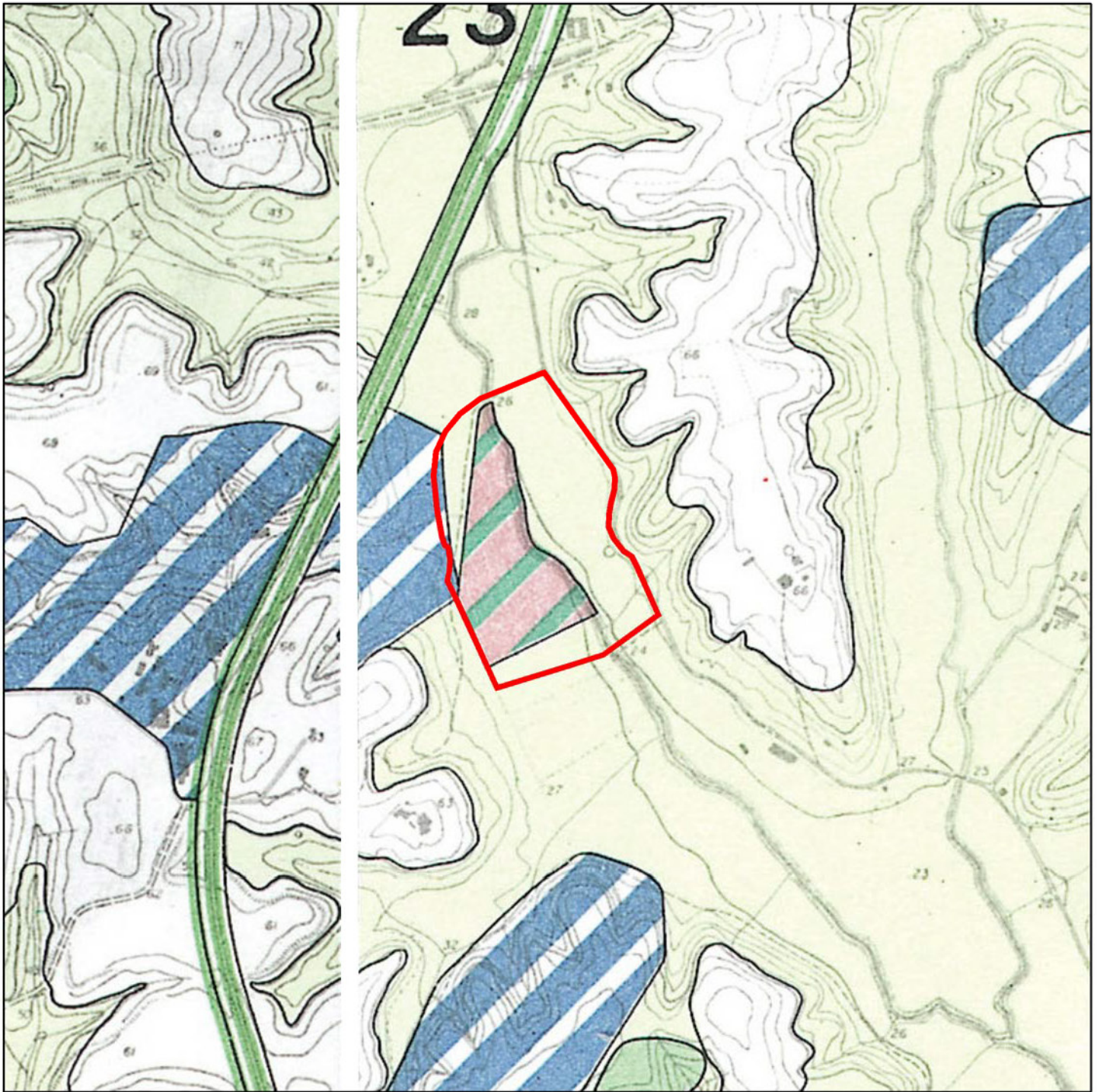
 Perimetro dell'area d'intervento



CASA

LEGENDA:

 Perimetro dell'area d'intervento

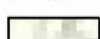


LEGENDA:
LEGENDA:


 Perimetro dell'area d'intervento

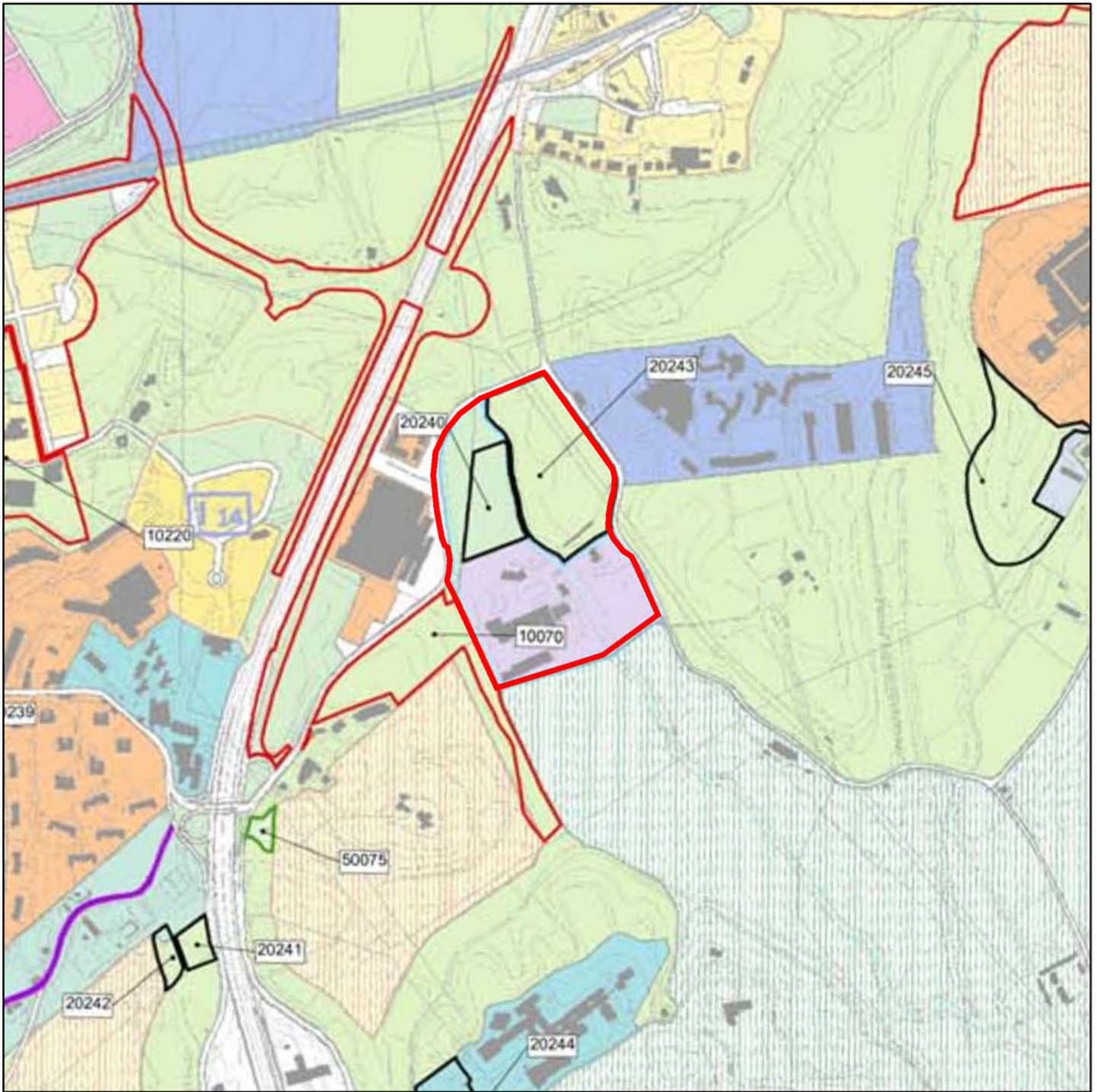
ZONIZZAZIONE

ZONA H - art.12


 H2 - Agro romano vincolato

ZONA L - art.14

 L2 - Piccole industrie e artigianato



LEGENDA:

 Perimetro dell'area d'intervento

Sistema Insediativo

CITTA' DA RISTRUTTURARE



Tessuti prevalentemente per attività



Programmi Integrati

Città da ristrutturare.
 Programmi integrati
 (PI)

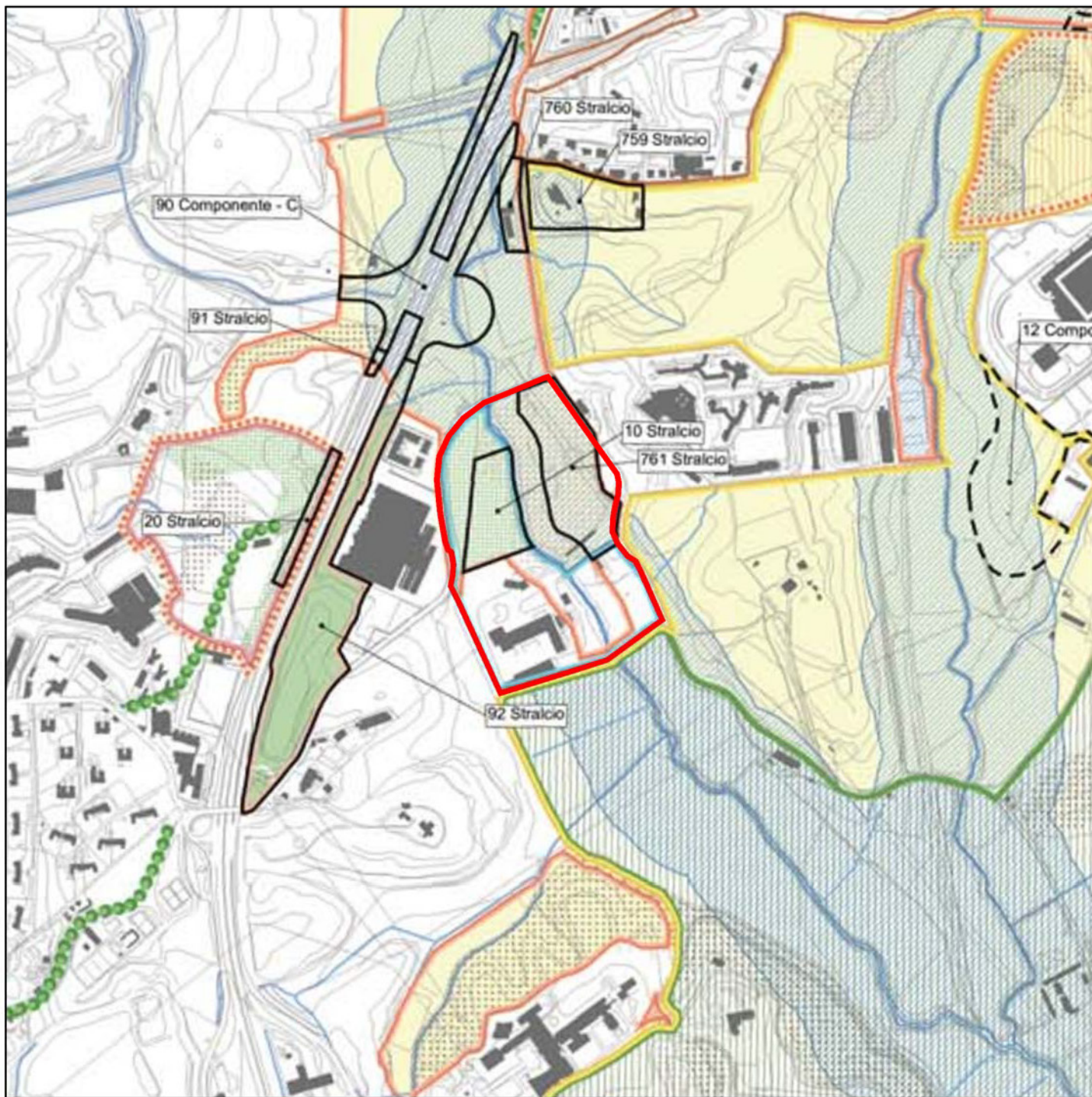
Sistema Ambientale

AGRO ROMANO



Aree agricole

	20240 20243	1159/1	14028	XVI	PI prevalentemente per attività "La Brava". Ampliamento del perimetro con conseguente cambio di destinazione da "Aree agricole" a " Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" e cambio di destinazione interno al PI da "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" a "Tessuti prevalentemente per attività".
--	----------------	--------	-------	-----	--




LEGENDA:

 Perimetro dell'area d'intervento


STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA

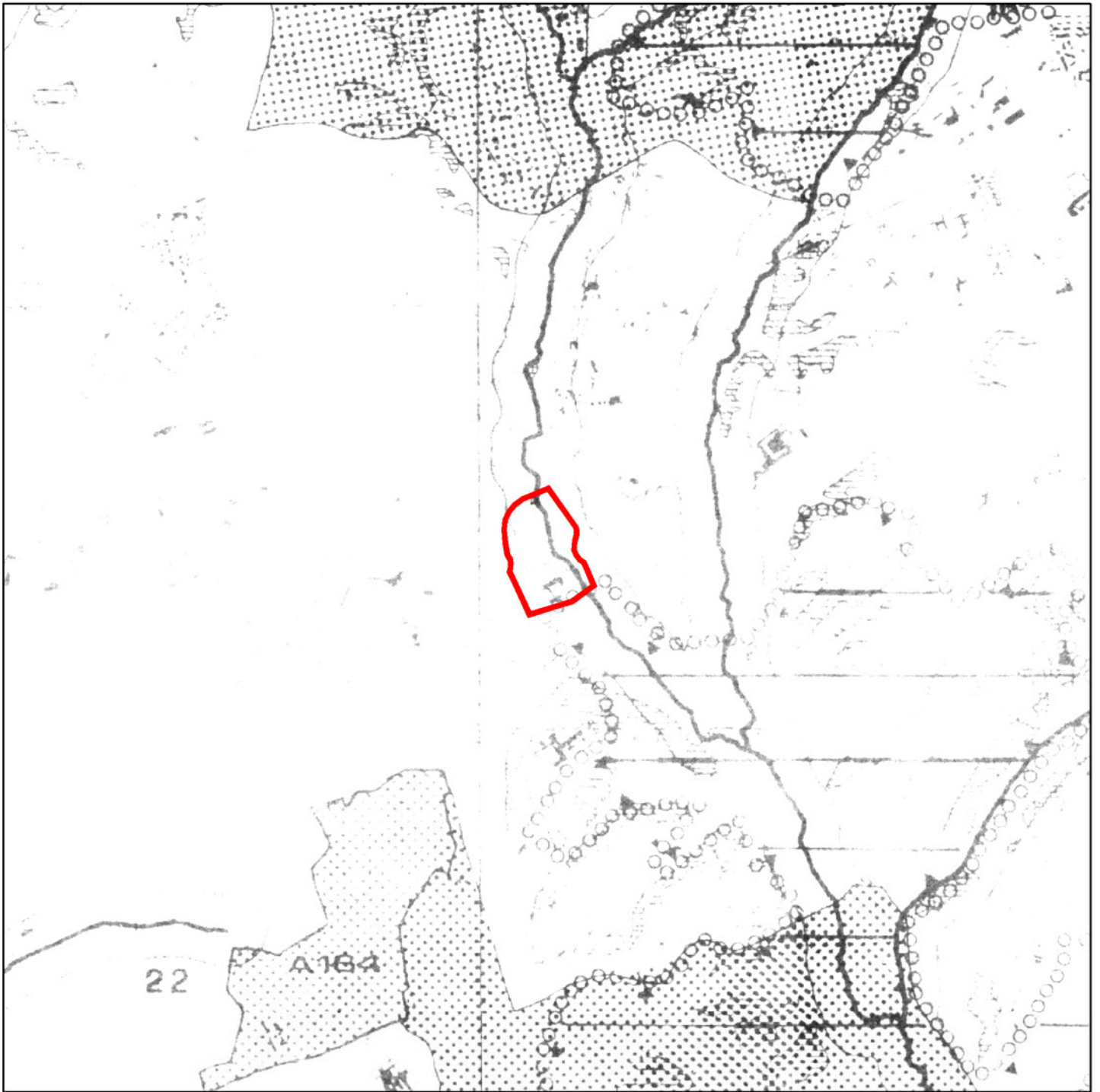
 Componente secondaria B

COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA SISTEMI E REGOLE - CITTA' DA RISTRUTTURARE

 Programmi Integrati

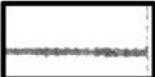
Modifiche ed integrazioni della struttura della Rete ecologica

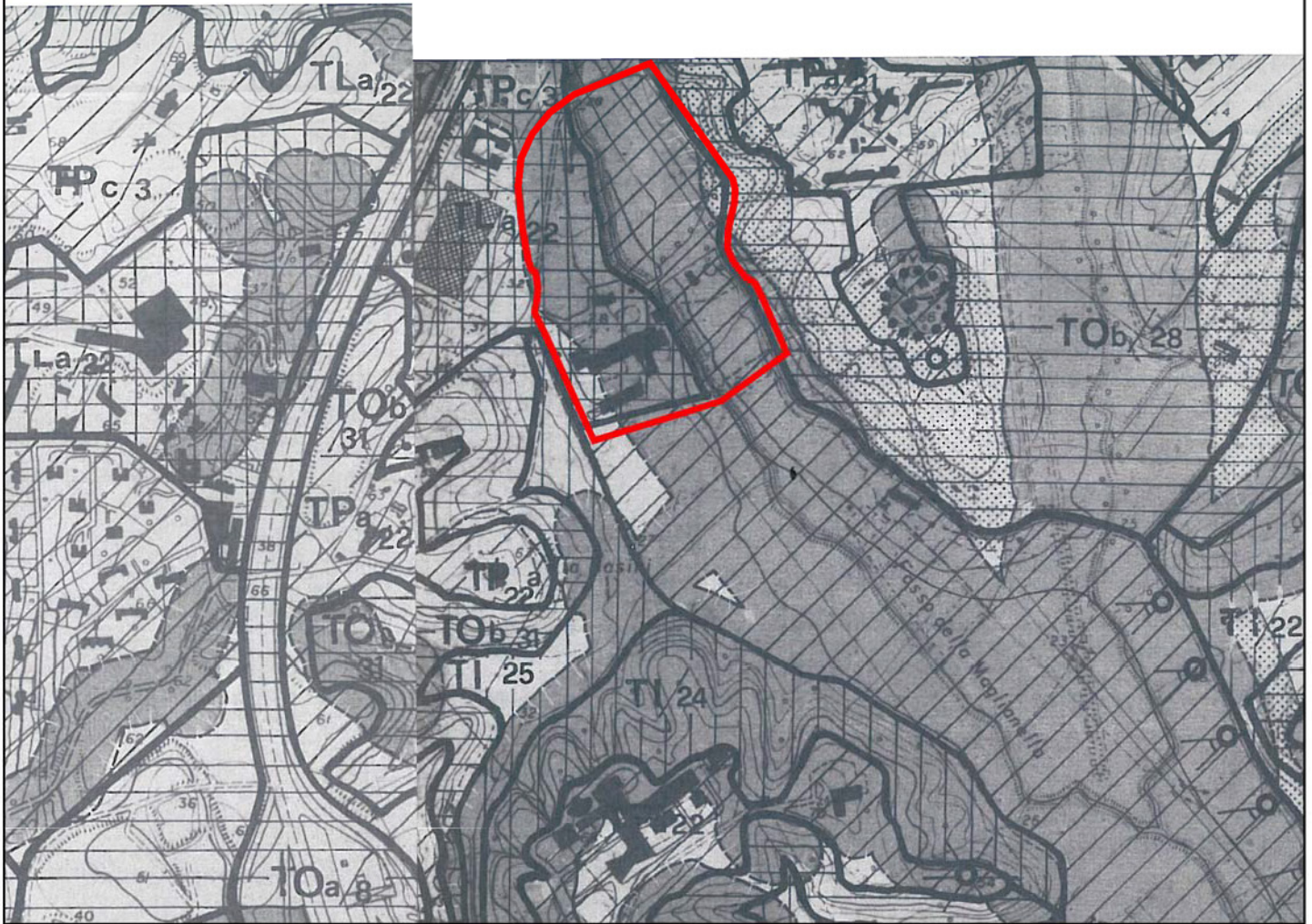
 Componente A,B,C



LEGENDA:

 Perimetro dell'area d'intervento

 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. 1775 37



LEGENDA:

 Perimetro della Proposta d'Intervento

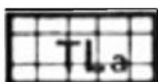
ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICA (TITOLO III - CAPO III)



Sottozona TPb/11

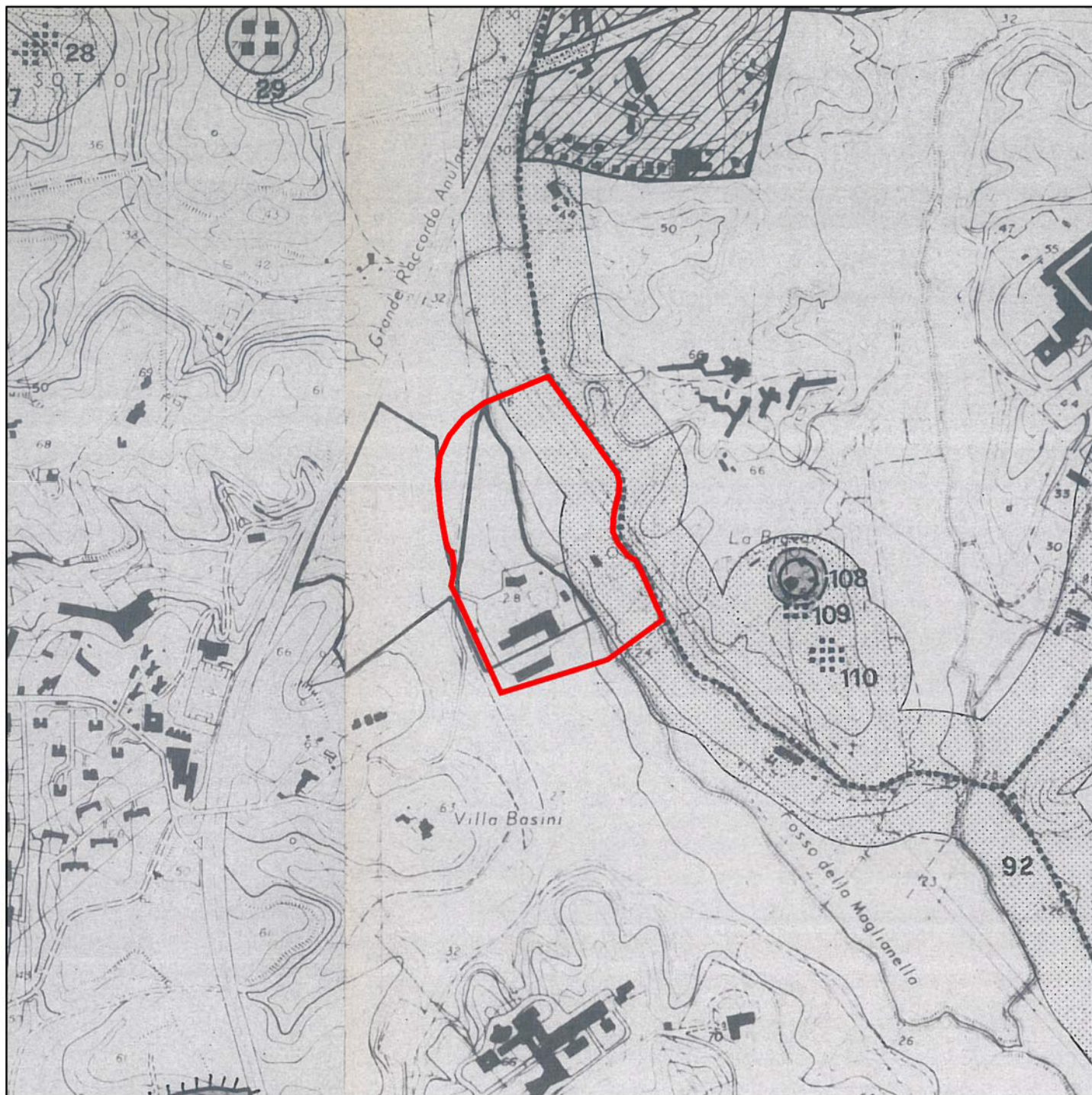
Tutela dei paesaggi agrari di grandi dimensioni

ZONE DI TUTELA LIMITATA (TITOLO III - CAPO V)




Sottozona TLa/22

Tutela limitata con trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti



LEGENDA:

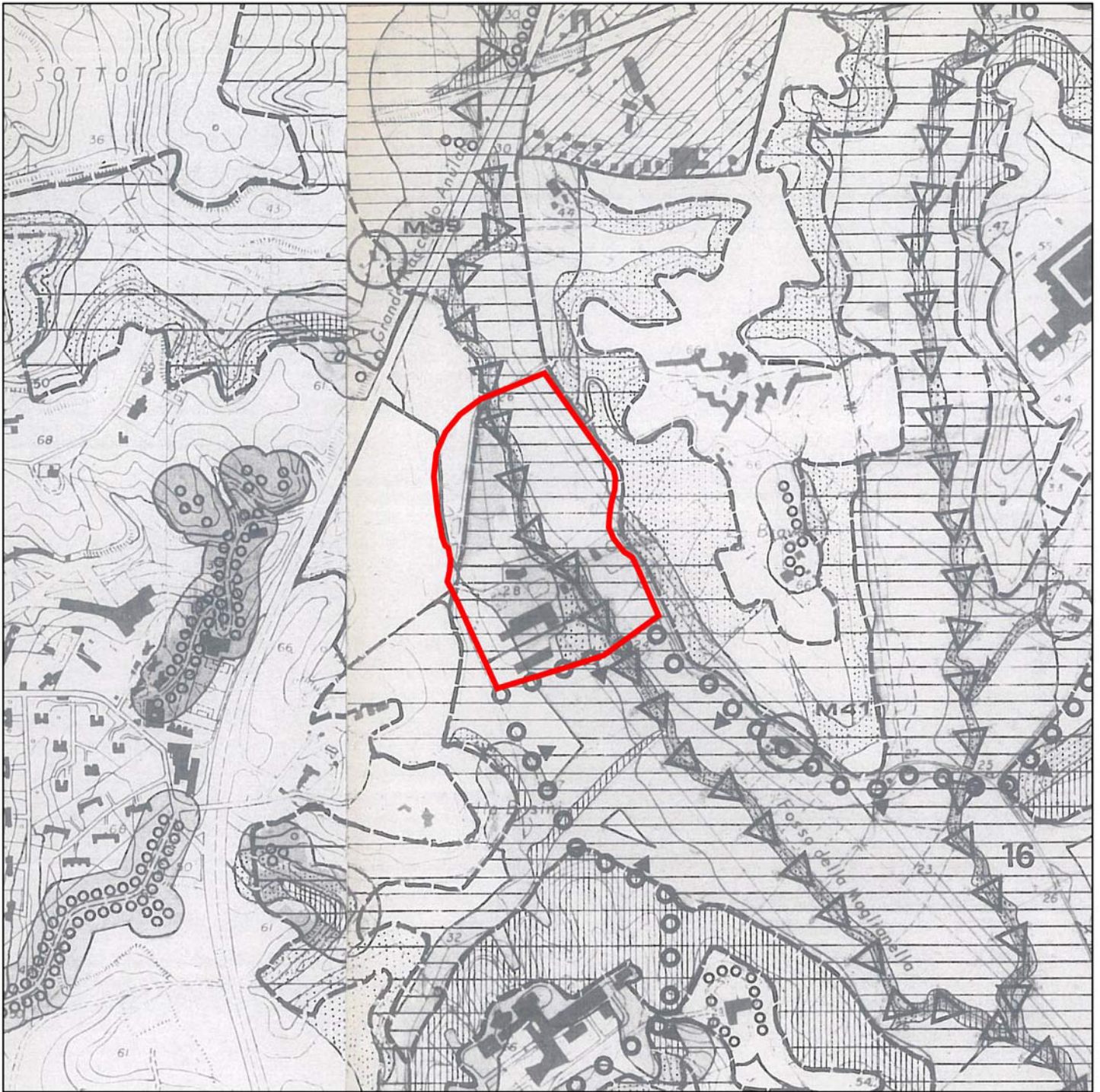
 Perimetro dell'area d'intervento

 Zone comprese in PPA e nel II PEEP di Roma

Beni di interesse archeologico di limitati consistenza e/o estensione, stato di conservazione e valore paesaggistico. (artt. 14, 17)

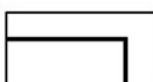
Estensione lineare

 Percorsi

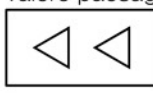


LEGENDA:

 Perimetro dell'area d'intervento

 Zone comprese in PPA
e nel II PEEP di Roma

Beni di interesse ambientale di notevoli consistenza e/o
estensione, continuità, omogeneità, stato di conservazione e
valore paesaggistico

 Corsi d'acqua d'interesse idrografico,
geo-morfologico e naturalistico
(artt. 2c, 28)

Beni di interesse ambientale di limitata consistenza e/o
estensione, continuità, omogeneità, stato di conservazione e
valore paesaggistico

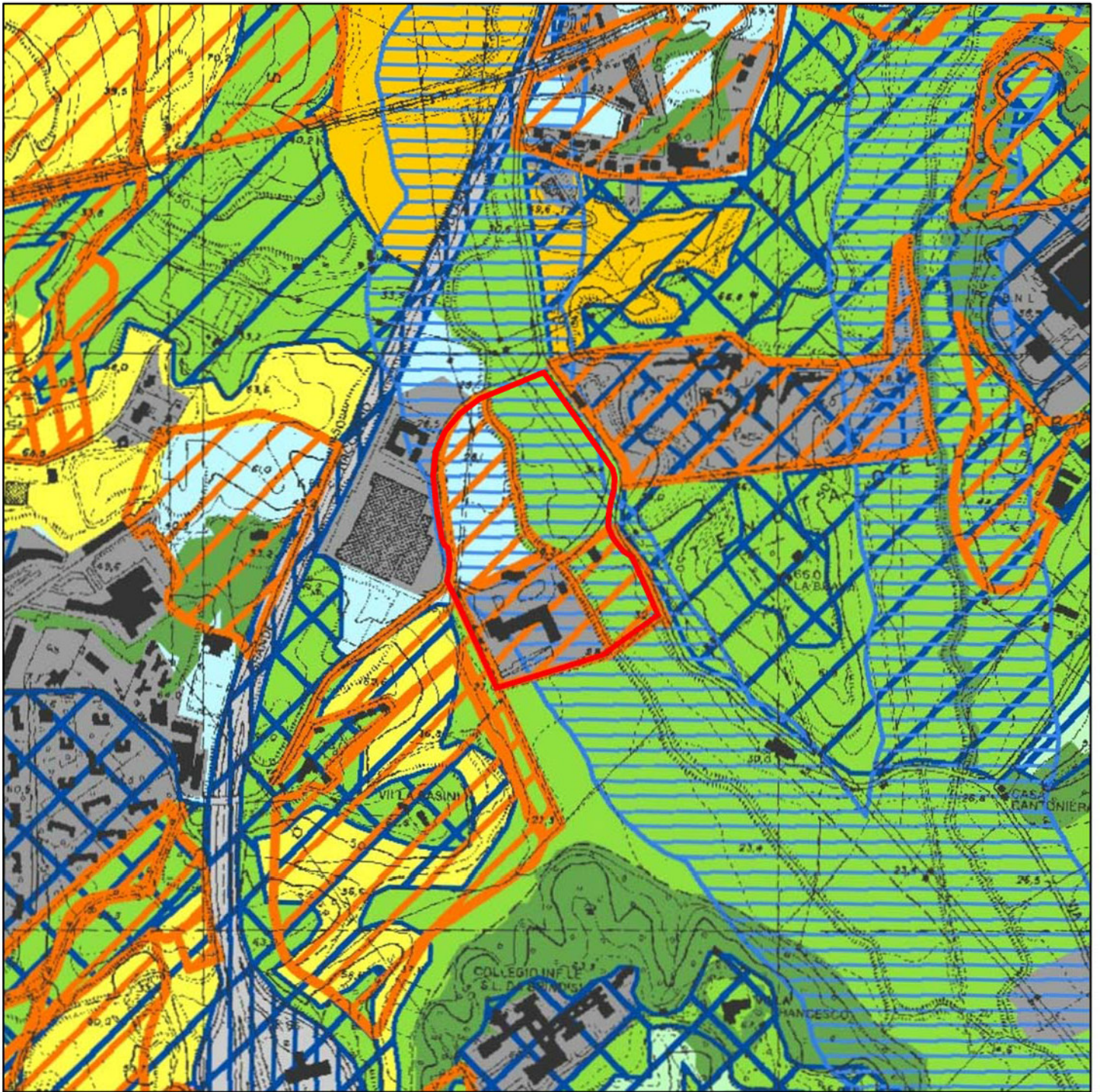
 Vegetazione naturale spontanea

Ambiti di rilevante interesse ambientale (artt. 12, 19)
GEOMORFOLOGICO-NATURALISTICI

 Fondovalle

PARCHI E RISERVE ISTITUITI (art. 22)
Regione Lazio, riserve naturali di Marcigliana,
Decima Malafede, Tenuta dei Massimi,
Monte Mario, Tenuta di Acquafredda,
Valle dell'Aniene e Parco Naturale di Veio
istituiti con L.R. 29/97 art. 44

Ministero dell'ambiente, Riserva
Naturale di Stato "Litorale Romano",
istituita con D.M. 29-3-96

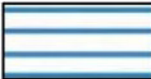


LEGENDA:

 Perimetro dell'area d'intervento


 Sistema del Paesaggio Naturale

 Paesaggio naturale di continuità

 Fascia di rispetto dalle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua

 Sistema del Paesaggio Insediativo

 Paesaggio degli insediamenti urbani

 Paesaggio degli insediamenti in evoluzione

 Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti

Comune:
ROMA

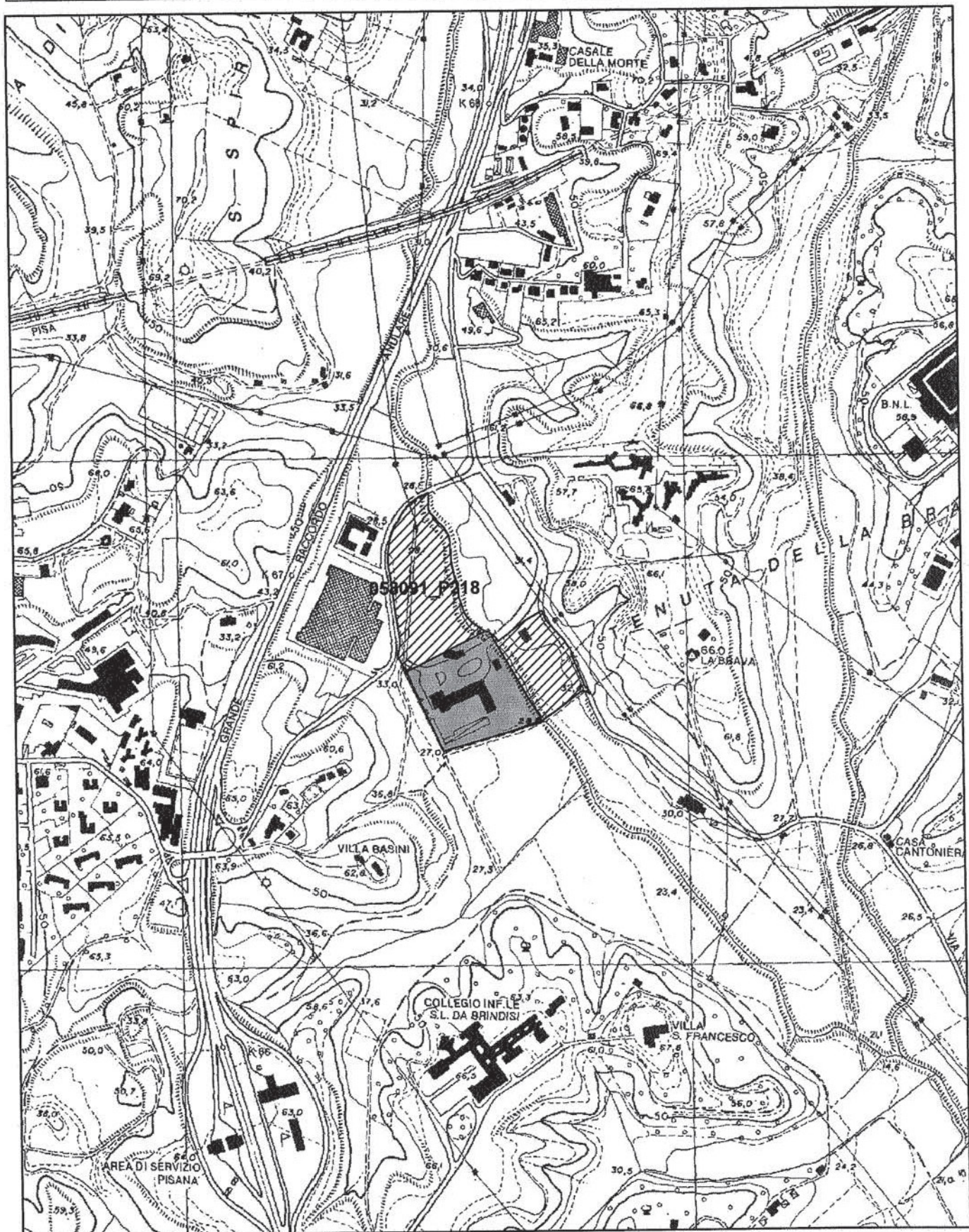
Provincia:
ROMA

PTP:
15/8

Proposta numero:
058091_P218

C.T.R.
374090

Scala:
1:10.000



Legenda



accolta/accolta parzialmente



respinta

Note:

215	Proposta	15/8	0	0	0	0
------------	----------	------	---	---	---	---

L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n. 16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/8: servizi pubblici di livello urbano Monte Stallonara UXV7 Via della Pisana

Esito	Parere
--------------	---------------

Accolta	Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni per la parte interessata dalla presenza di beni archeologici.
----------------	---

058091_P215

216	Proposta	15/8	0	0	0	0
------------	----------	------	---	---	---	---

L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n. 16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/8: programma integrato residenziale XVI 1 Massimina

Esito	Parere
--------------	---------------

Accolta	Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni per la parte interessata dalla presenza di beni archeologici. Per la restante parte confrontare con il punto 10 dei criteri di valutazione.
----------------	---

058091_P216

217	Proposta	15/8	0	0	0	0
------------	----------	------	---	---	---	---

L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n. 16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/8: programma integrato residenziale XVI4 Bravetta

Esito	Parere
--------------	---------------

Accolta	Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni per la parte interessata dalla presenza di beni archeologici. In relazione alla presenza del corso d'acqua si applicano le disposizioni di cui al co 8 dell'art. 7 L.R. 24/98 con esclusioni delle aree urbanizzate per le quali si applica il co. 7 dell'art. 7 L.R. 24/98
----------------	---

058091_P217

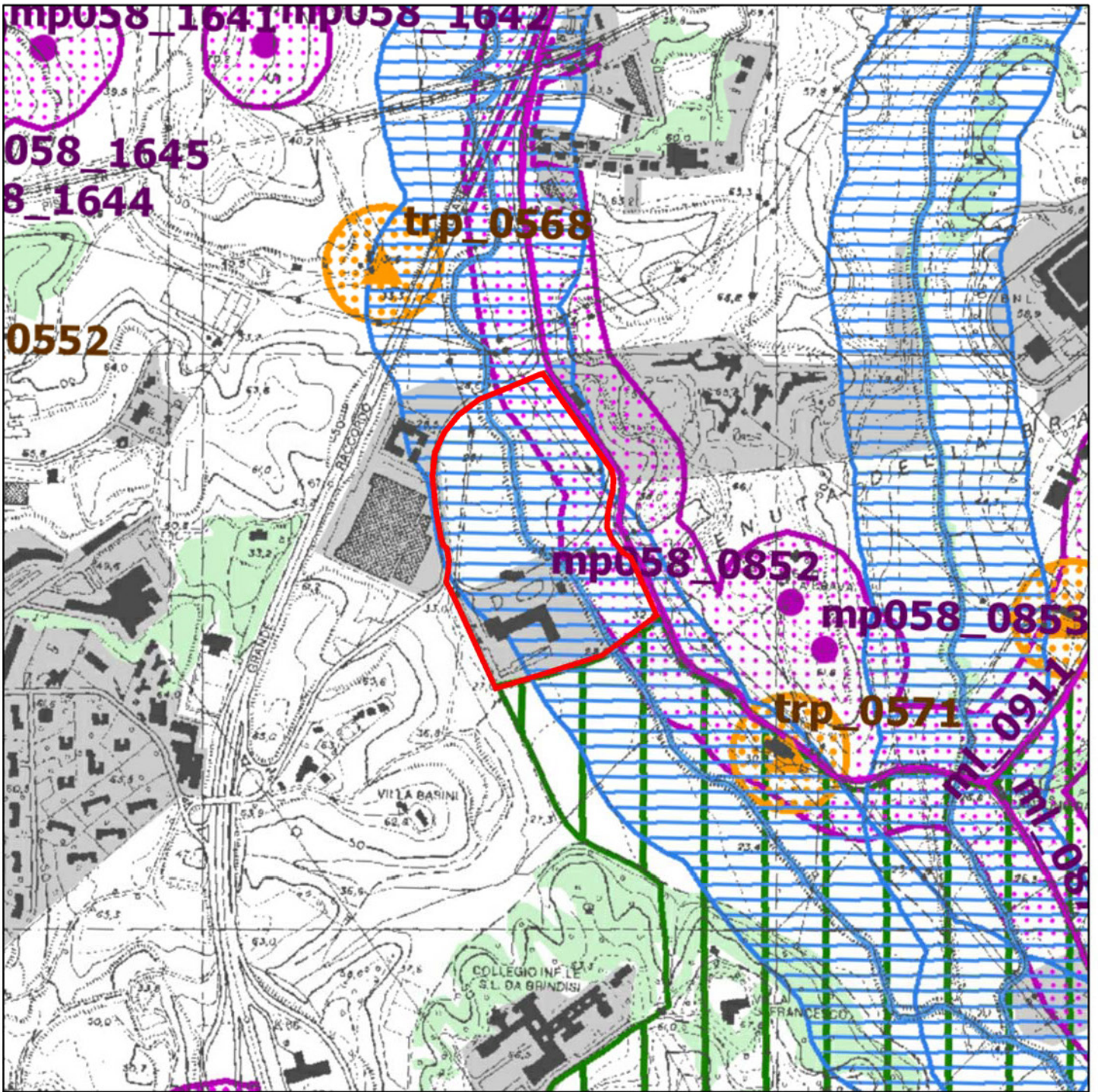
218	Proposta	15/8	0	0	0	0
------------	----------	------	---	---	---	---

L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n. 16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/8: programma integrato attività XVIa1 La Brava

Esito	Parere
--------------	---------------

Accolta Parzialmente	Accolta limitatamente alle aree urbanizzate (co. 7 art. 7 L.R. 24/98). Respinta per la restante parte
-----------------------------	---

058091_P218



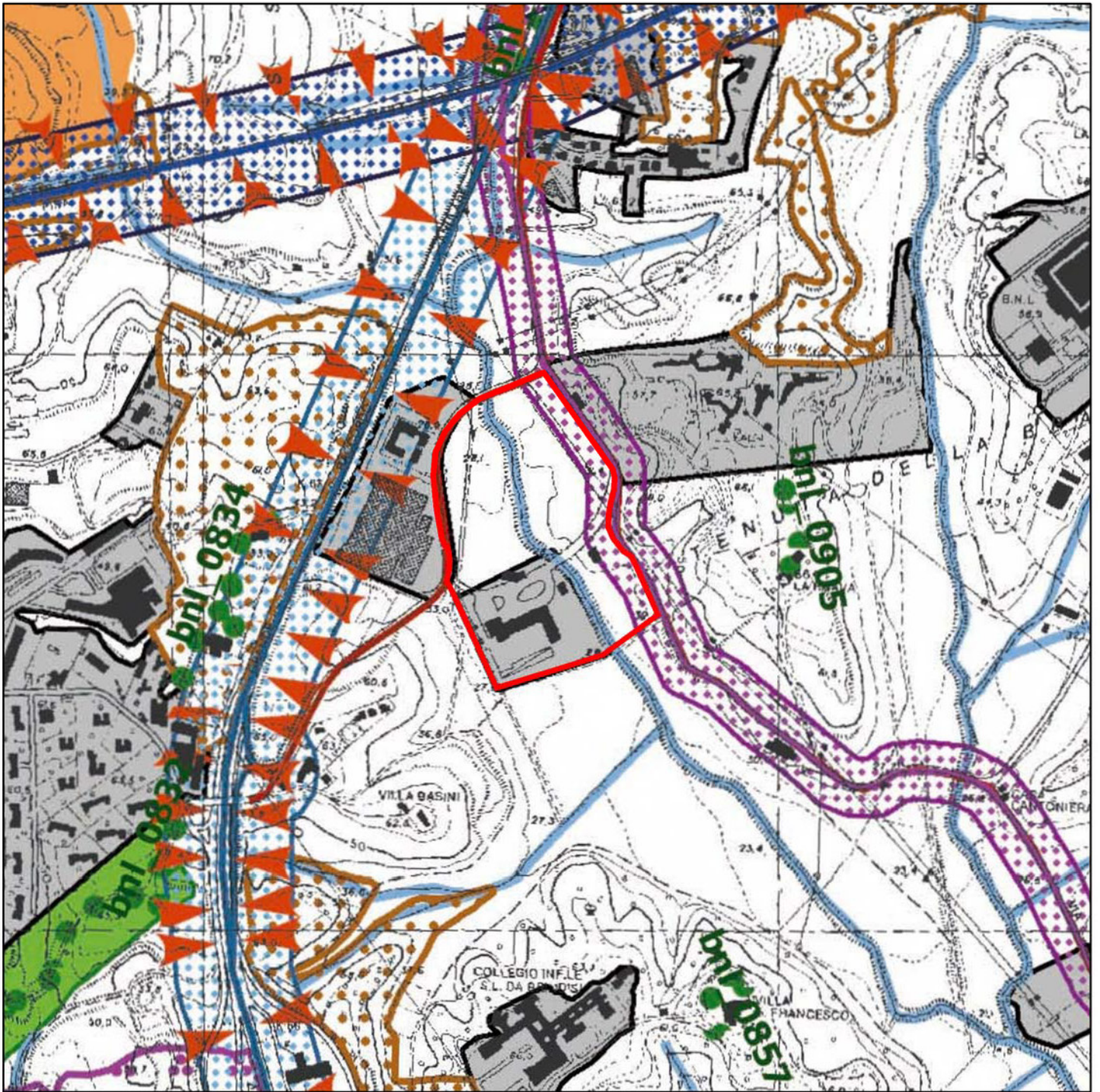
LEGENDA:

 Perimetro dell'area d'intervento






 Beni Paesaggistici

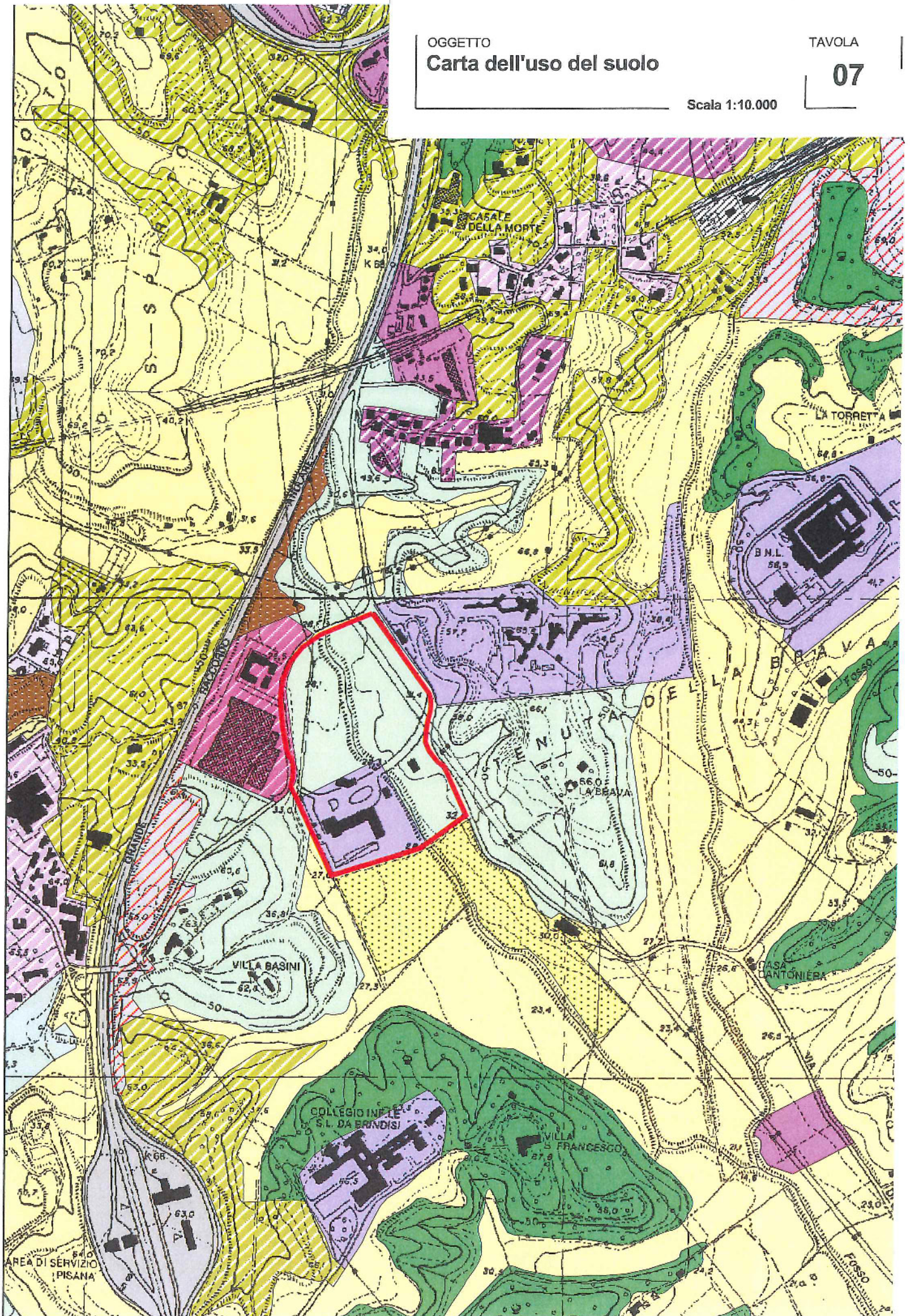
 c058_001
c) corsi delle acque pubbliche
art. 7 L.R. 24/98











































































 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



LEGENDA:

-  Perimetro dell'area d'intervento
-  Beni del Patrimonio Naturale
-  Reticolo idrografico
-  Beni del Patrimonio Culturale
-  va_001
- Viabilità antica (fascia di rispetto 50 mt.)



	1111 Tessuto residenziale continuo e denso		22411 Pioppeti, saliceti e altre latifoglie
	1112 Tessuto residenziale continuo e mediamente denso		22412 Conifere a rapido accrescimento
	1121 Tessuto residenziale discontinuo		2242 Castagneti da frutto
	1122 Tessuto residenziale rado		2243 Altre colture (eucalipti)
	1123 Tessuto residenziale sparso		231 Superfici a copertura erbacea densa (graminacee)
	1211 Inseediamento industriale o artigianale		241 Colture temporanee associate a colture permanenti
	1212 Inseediamento commerciale		242 Sistemi colturali e particellari complessi
	1213 Inseediamento dei grandi impianti di servizi pubblici e privati		243 Aree prevalentemente occupate da coltura agraria con presenza di spazi naturali importanti
	1214 Inseediamenti ospedalieri		244 Aree agroforestali
	1215 Inseediamenti degli impianti tecnologici		311 Boschi di latifoglie
	1221 Reti stradali e territoriali con zone di pertinenza		312 Boschi di conifere
	1222 Reti ferroviarie comprese le superfici annesse		313 Boschi misti di conifere e latifoglie
	1223 Grandi impianti di concentrazione e smistamento merci		321 Aree a pascolo naturale e praterie d'alta quota
	1224 Aree per impianti delle telecomunicazioni		322 Cespuglieti ed arbusteti
	1225 Reti per la distribuzione, la produzione e il trasporto di energia		323 Aree a vegetazione sclerofilla
	1226 Reti ed aree per la distribuzione idrica compresi gli impianti di captazione, serbatoi e stazioni di pompeggio		3241 Aree a ricolonizzazione naturale
	123 Aree portuali		3242 Aree a ricolonizzazione artificiale
	124 Aeroporti		331 Spiagge, dune e sabbie
	131 Aree estrattive		332 Rocce nude, falesie, affioramenti
	1321 Discariche e depositi		333 Aree con vegetazione rada
	1322 Depositi di rottami a cielo aperto		3341 Boschi percorsi da incendi
	1331 Cantieri e spazi in costruzione e scavi		3342 Altre aree della classe 3 percorse da incendi
	1332 Suoli rimaneggiati ed artefatti		3343 Aree degradate per altri eventi
	141 Aree urbane verdi		335 Ghiacciai e nevi perenni
	1421 Campeggi e Bungalows		411 Paludi interne
	1422 Strutture di sport e tempo libero		412 Torbiere
	1423 Parchi di divertimento		421 Paludi salmastre
	1424 Aree archeologiche		422 Saline
	143 Cimiteri		423 Zone intertidali marine
	2111 Seminativi in aree non irrigue		5111 Fiumi, torrenti e fossi
	2112 Vivai in aree non irrigue		5112 Canali e idrovie
	2113 Colture orticole in pieno campo, in serra e sotto plastica in aree non irrigue		5121 Bacini senza manifeste utilizzazioni produttive
	2121 Seminativi in aree irrigue		5122 Bacini con prevalente utilizzazione per scopi irrigui
	2122 Vivai in aree irrigue		5123 Bacini con prevalente altra destinazione produttiva
	2123 Colture orticole in pieno campo, in serra e sotto plastica in aree irrigue		5124 Acquaculture
	221 Vigneti		521 Lagune, laghi e stagni costieri
	222 Frutteti e frutti minori		522 Estuari
	223 Oliveti		523 Aree al di là del limite delle maree più basse



OGGETTO:

Carta dei dintorni di Roma
Nibby - Gell

Scala: 1:10.000

TAVOLA

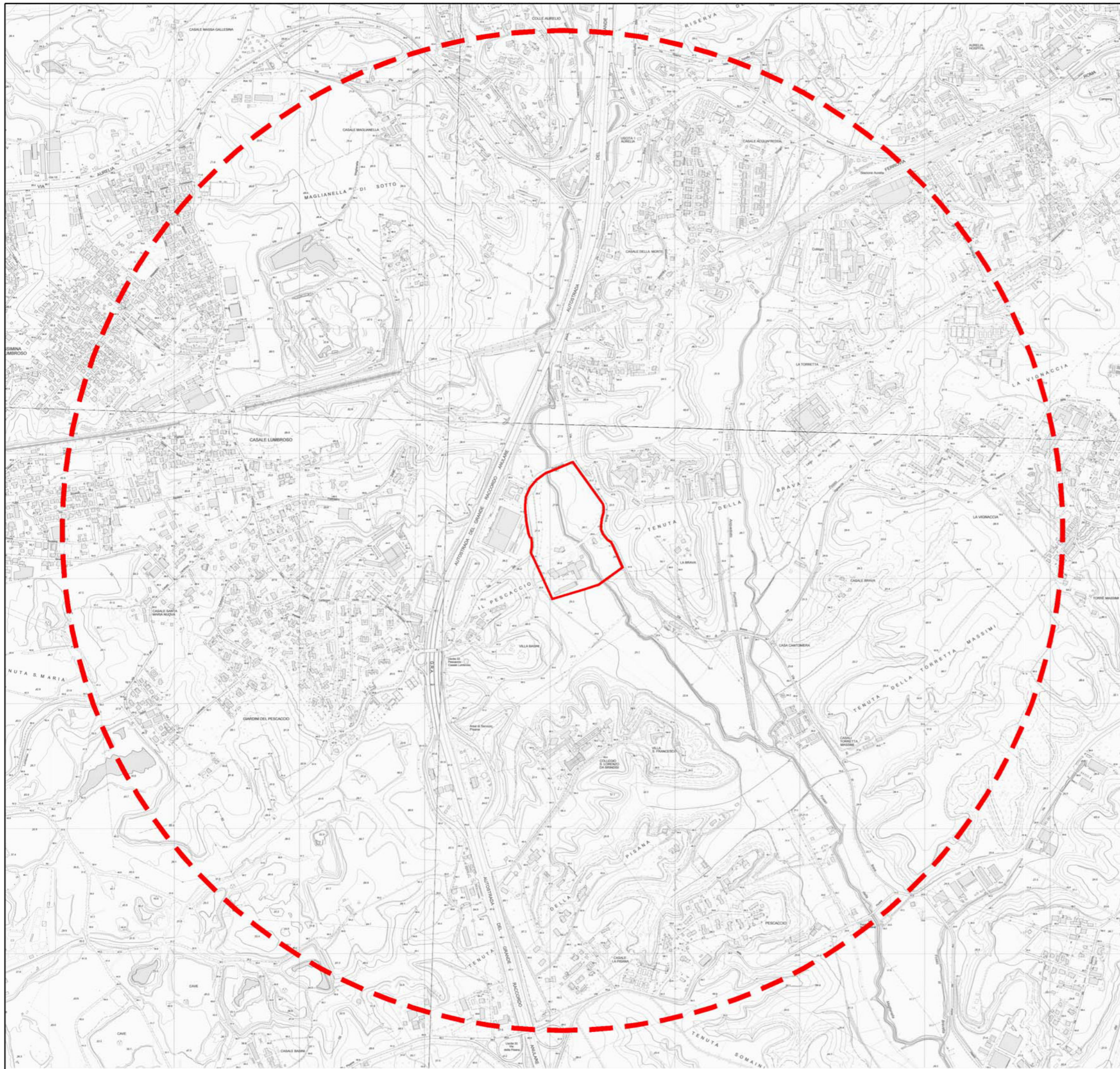
08

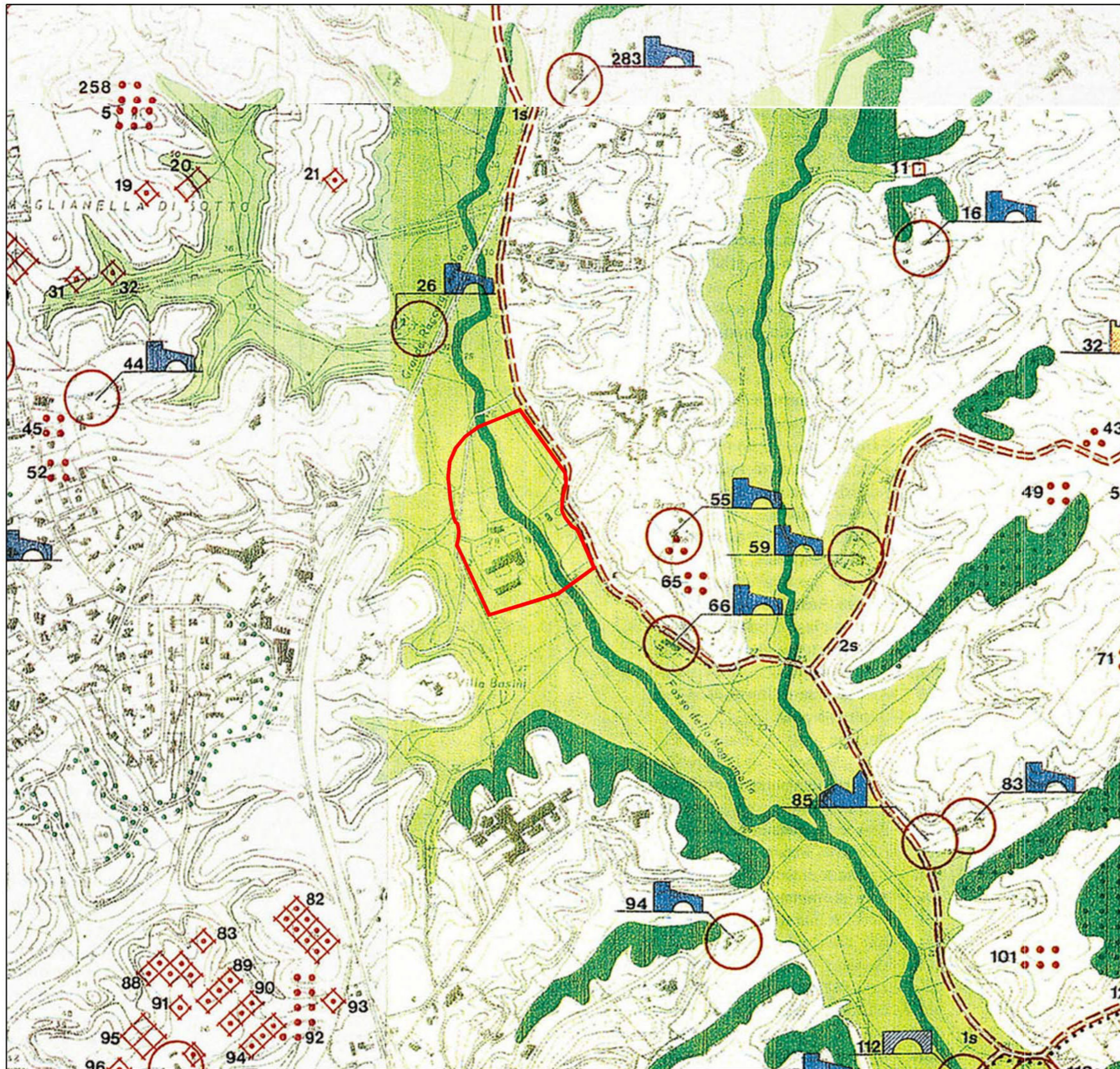
LEGENDA:

 Individuazione dell'intervento

LEGENDA:

- Perimetro dell'area d'intervento
- - - Ambito di studio: raggio 2 Km







LEGENDA:

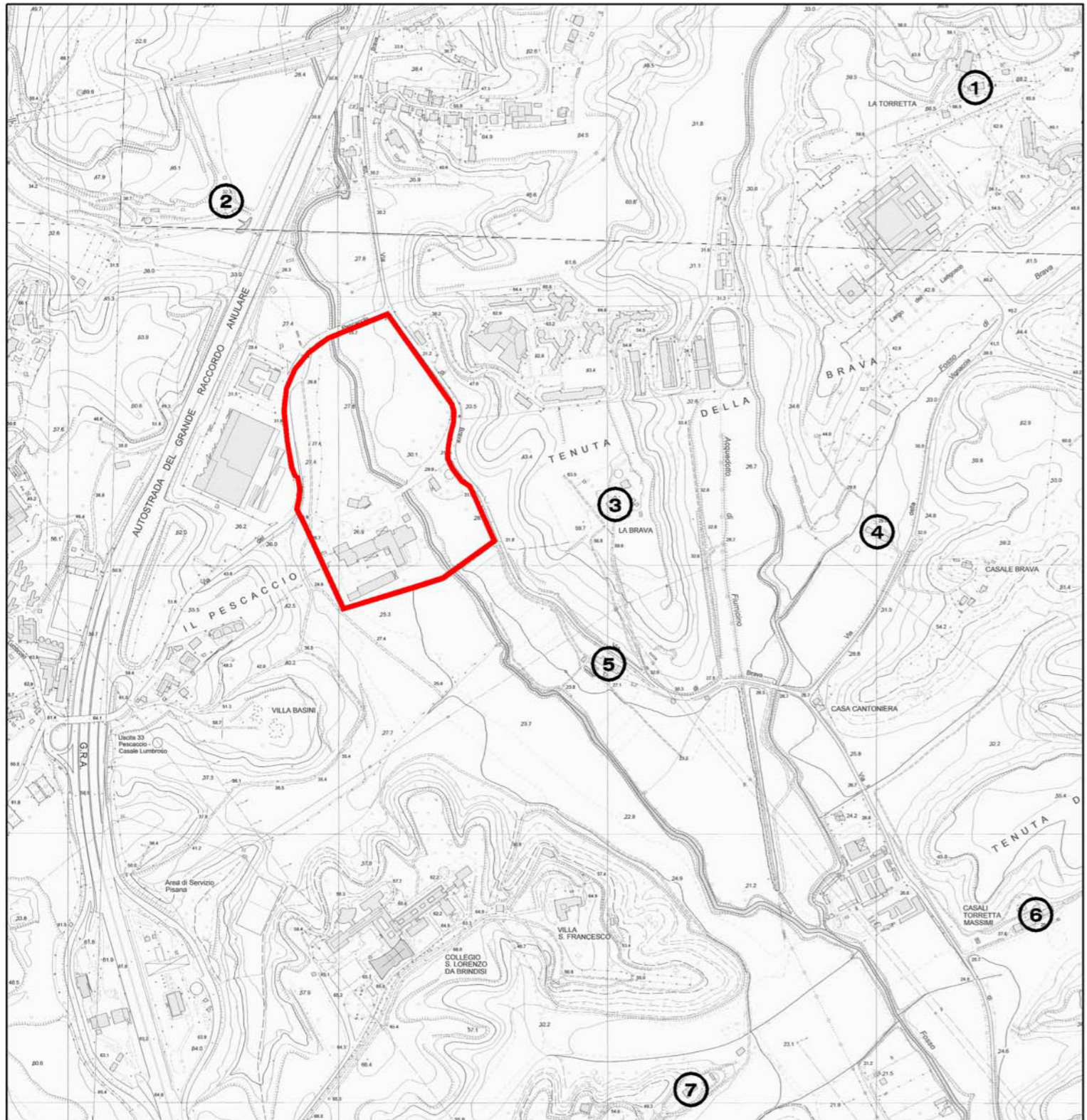
- Perimetro dell'area d'intervento

- Interesse storico-monumentale - lineare
- - - - - probabile tracciato antico

- Interesse storico-monumentale - areali
- area archeologica

- Interesse storico-monumentale - puntuali
-  casale
-  chiesa
- elemento storico-monumentale
- materiale archeologico erratico

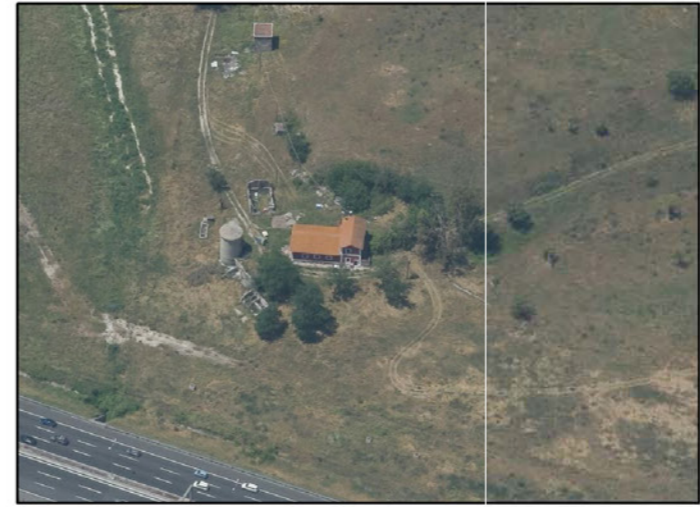
- 11 -Fontanile
- 16 -Casale "La Torretta"
- 26 -Casale
- 55 -Casale "La Brava" e materiale archeologico erratico
- 59 -Casale
- 65 -Area di frammenti fittili
- 66 -Casale
- 83 -Casale
- 85 -Chiesa
- 94 -Casale



LEGENDA:
 Perimetro dell'area d'intervento



1 - Casale "La Torretta"



2 - Casale



3 - Casale "La Brava"

Schema punti di vista



4 - Casale



5 - Casale



6 - Casali "Torretta Massimi"



7 - Casale



Foto 1



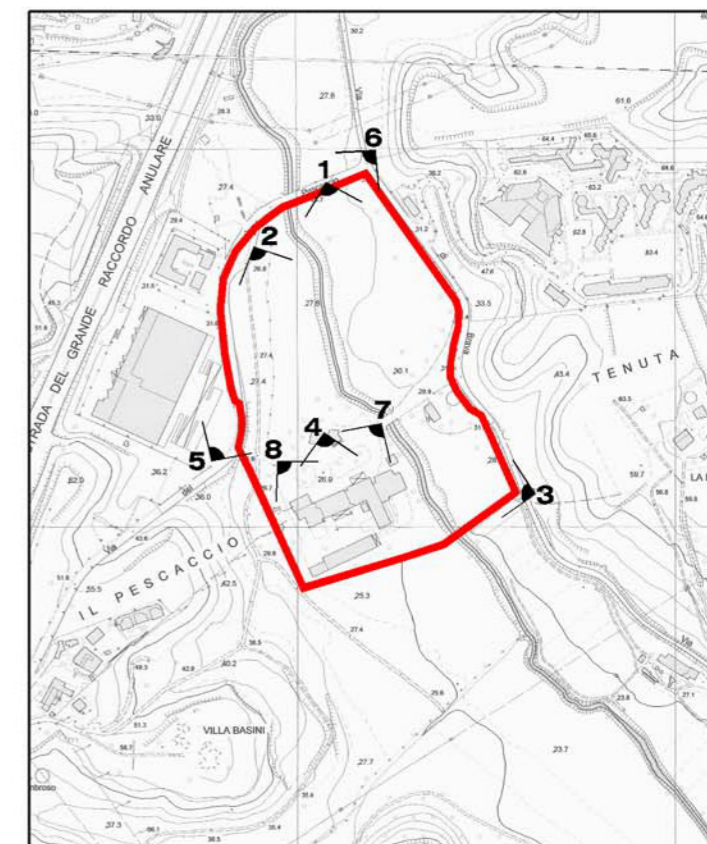
Foto 2



Foto 3



Foto 4



Punti di Vista



Foto 5



Foto 6



Foto 7



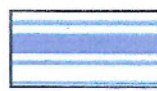
Foto 8



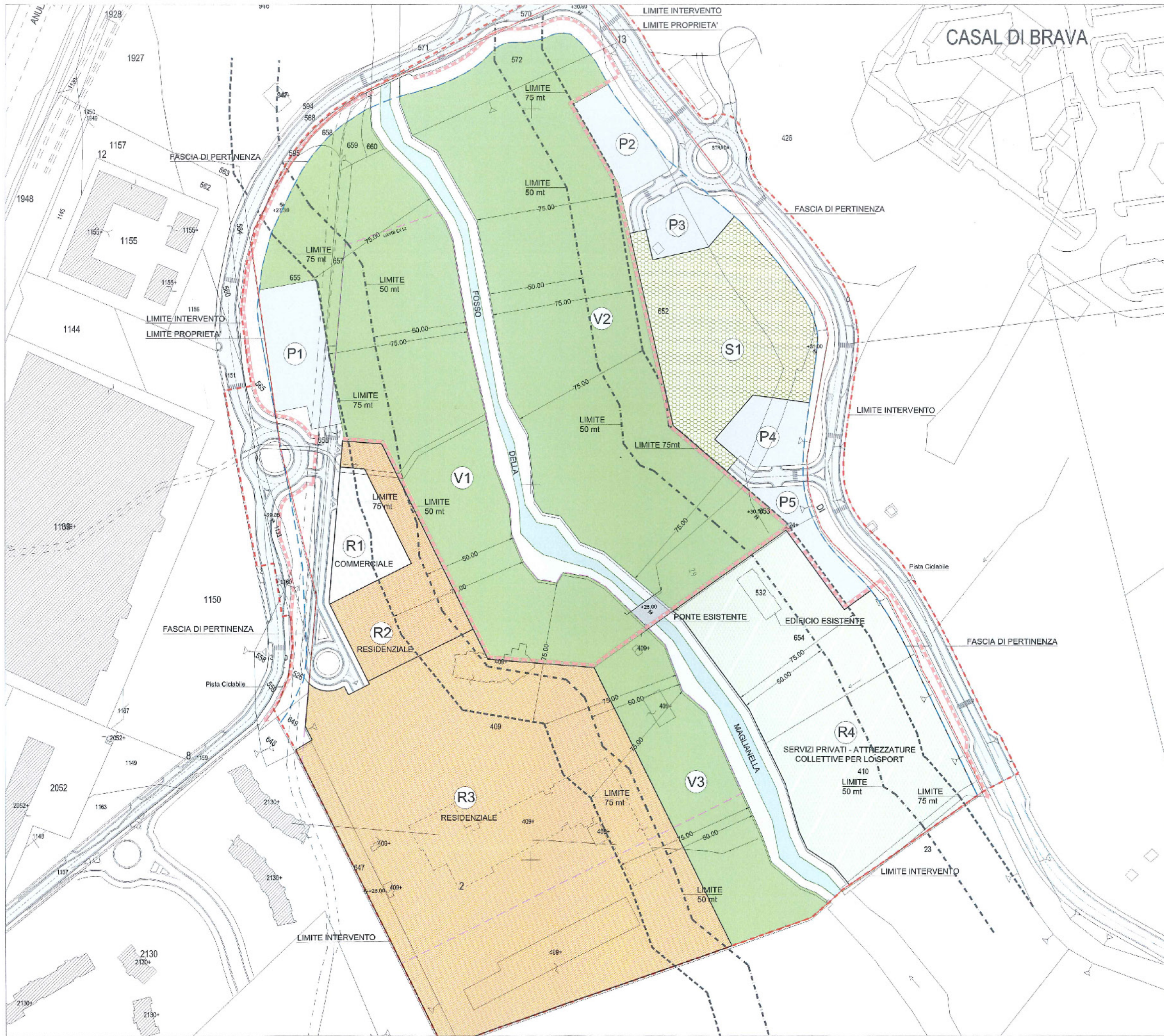
LEGENDA:

 Perimetro dell'area d'intervento

 Beni Paesaggistici

 c058_001
c) corsi delle acque pubbliche
art. 7 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



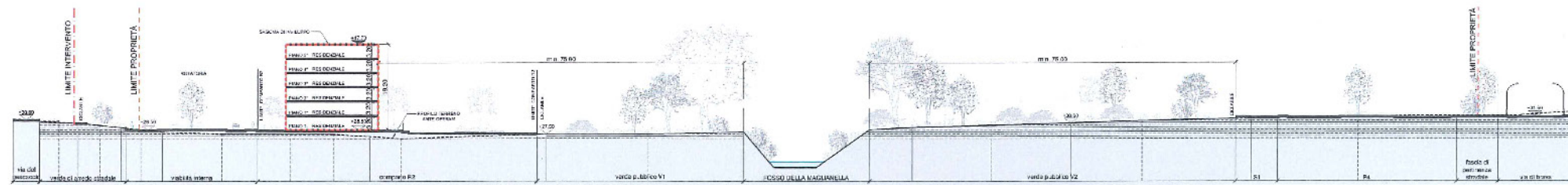
LEGENDA ZONIZZAZIONE

- LIMITE INTERVENTO
 - LIMITE PROPRIETA'
 - LIMITE DI PERTINENZA DALLA FASCIA STRADALE (12 mt)
 - FASCIA DI RISPETTO DAL FOSSO (mt 50.00)
 - FASCIA DI RISPETTO DAL FOSSO (mt 75.00)
 - PERIMETRO ex L2
 - AMBITO FOSSO DELLA MAGLIANELLA
- AREE PUBBLICHE**
- Sn SERVIZI
 - Pn PARCHEGGI PUBBLICI A RASO
 - SEDE STRADALE
 - VERDE DI ARREDO STRADALE (FASCIA DI PERTINENZA)
 - PISTA CICLABILE
 - Vn VERDE PUBBLICO
- AREE PRIVATE**
- Rn COMPARTI FONDIARI RESIDENZIALI
 - R1 COMPARTO FONDIARIO NON RESIDENZIALE - COMMERCIALE
 - R4 COMPARTO FONDIARIO NON RESIDENZIALE - SERVIZI PRIVATI - ATTREZZATURE COLLETTIVE PER LO SPORT
 - 28.20
↑ QUOTA PIANO STRADALE

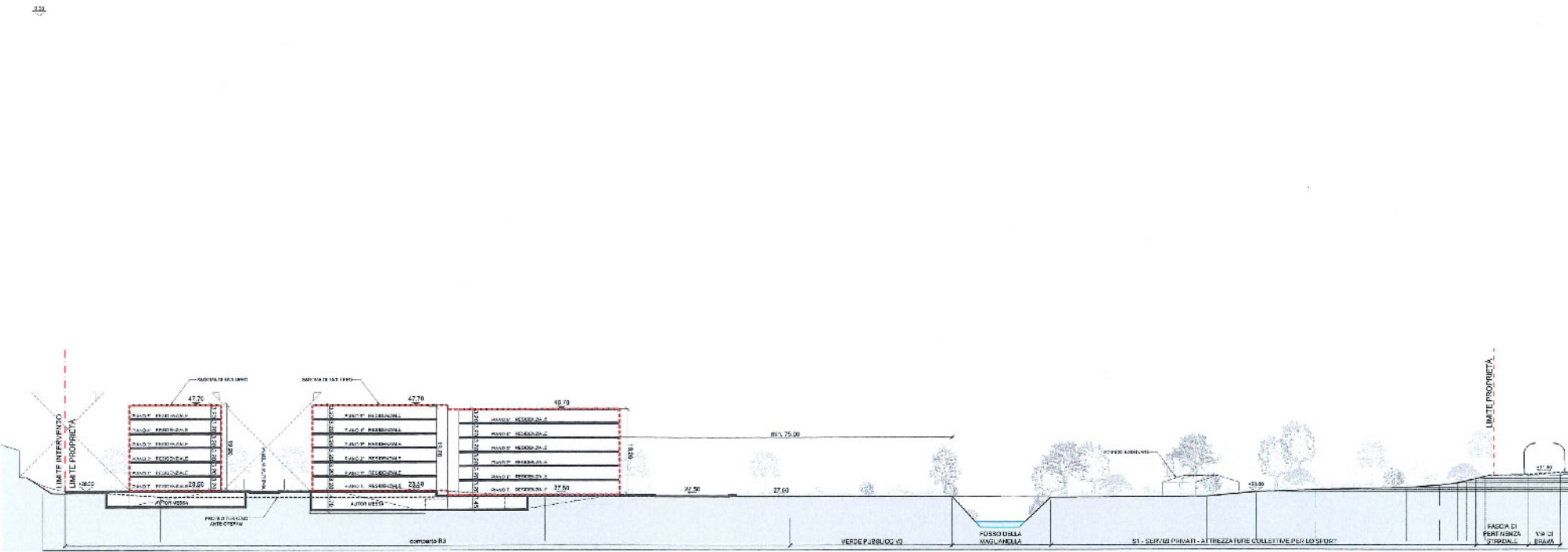


LEGENDA

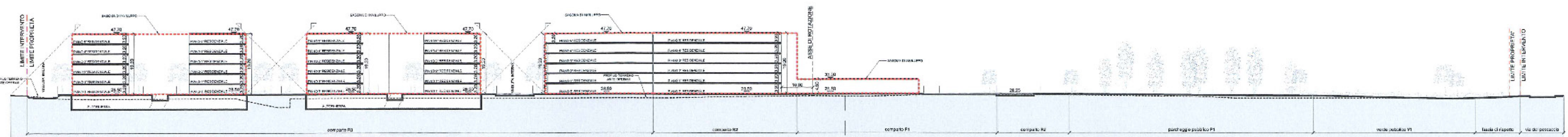
- LIMITE INTERVENTO
- LIMITE PROPRIETA'
- PERIMETRO ex L2
- LIMITE DI PERTINENZA DALLA FASCIA STRADALE (12 mt)
- FASCIA DI RISPETTO DAL FOSSO mt 50.00
- FASCIA DI RISPETTO DAL FOSSO mt 75.00
- DIVIETO DI INFERRABILIZZAZIONE DEL SUOLO E DI REALIZZARE VOLMI PER PRESERVARE IL CORRIDOIO AMBIENTALE
- AMBITO FOSSO DELLA MAGLIANELLA
- Sn AREA A SERVIZI
Sistemazione a verde e pavimentazione drenante
- Pn PARCHEGGI PUBBLICI
Pavimentazione drenante
- R4 SERVIZI PRIVATI - ATTREZZATURE COLLETTIVE
- SEDE STRADALE
- VERDE DI ARREDO STRADALE (FASCIA DI PERTINENZA)
- PISTA CICLOPEDONALE
- Vn VERDE PUBBLICO
oggetto del mantenimento e della riqualificazione dell'ecosistema ripariale del Corridoio Ambientale da attuarsi secondo gli indirizzi di tutela dei caratteri di naturalità contenuti nell'Al. C della Relazione del PS6 (ABT).
- Rn COMPARTO FONDIARIO RESIDENZIALE
Verde condominiale e pavimentazione drenante
- R1 COMPARTO FONDIARIO NON RESIDENZIALE
Verde e Pavimentazione drenante
- SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO
- SAGOMA EDIFICIO ESISTENTE
- 28.20 QUOTA PIANO STRADALE
- ▽ ACCESSO COMPARTO FONDIARIO
- VERDE**
- ALBERATURE RILEVATE
- ALBERATURE A MACCHIA ESISTENTE (VEGETAZIONE IGROFILA E ORNAMENTALE - pioppi, canne, eucalpti, pini, cipressi)
- AREA VERDE CON VEGETAZIONE A MACCHIA (robinie, rovi e canne)



PROFILO 1-1' - POST OPERAM scala 1:500



PROFILO 2-2' - POST OPERAM scala 1:500



PROFILO 3-3' - POST OPERAM scala 1:500









1:5789

Tavola A Piano Territoriale Paesistico Regionale Documentazione Normativa

Contenuti

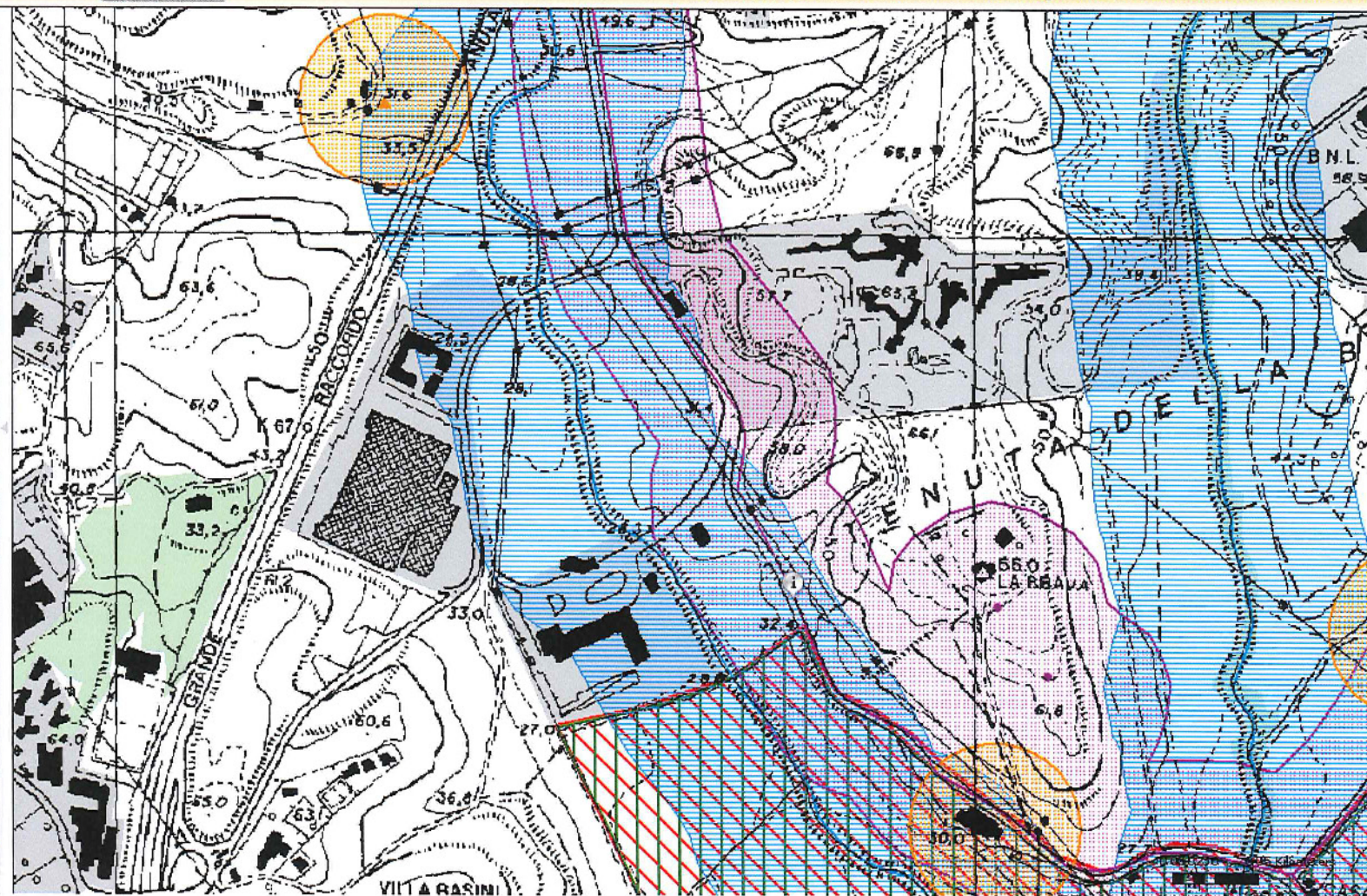
Funzionalità

Risultati

- Tavola_B (282848.7666, 4638752.975)
 - Aree archeologiche
 - Aree rispetto Roma
 - N° PTP
 - N° Tavola PTP
 - CLASS_AREA
 - Note
 - ID Regione Lazio
 - Soprintendenza
 - Nota Soprintendenza
 - Comune
 - Nome
 - Nome area
 - Vincolo Aree rispetto Roma
 - allegati PTPR_art41
 - Shape.area 3498857.755839
 - Shape.len 36964.625996
 - Fascia rispetto
 - Linee archeologiche
 - Lazio comuni
- Tavola_B (282611.3706, 4638915.3233)
 - Fascia rispetto
 - Aste
 - Lazio comuni

Navigazione

Overview





1:5789

Tavola A Piano Territoriale Paesistico Regionale Documentazione Normativa

Contenuti

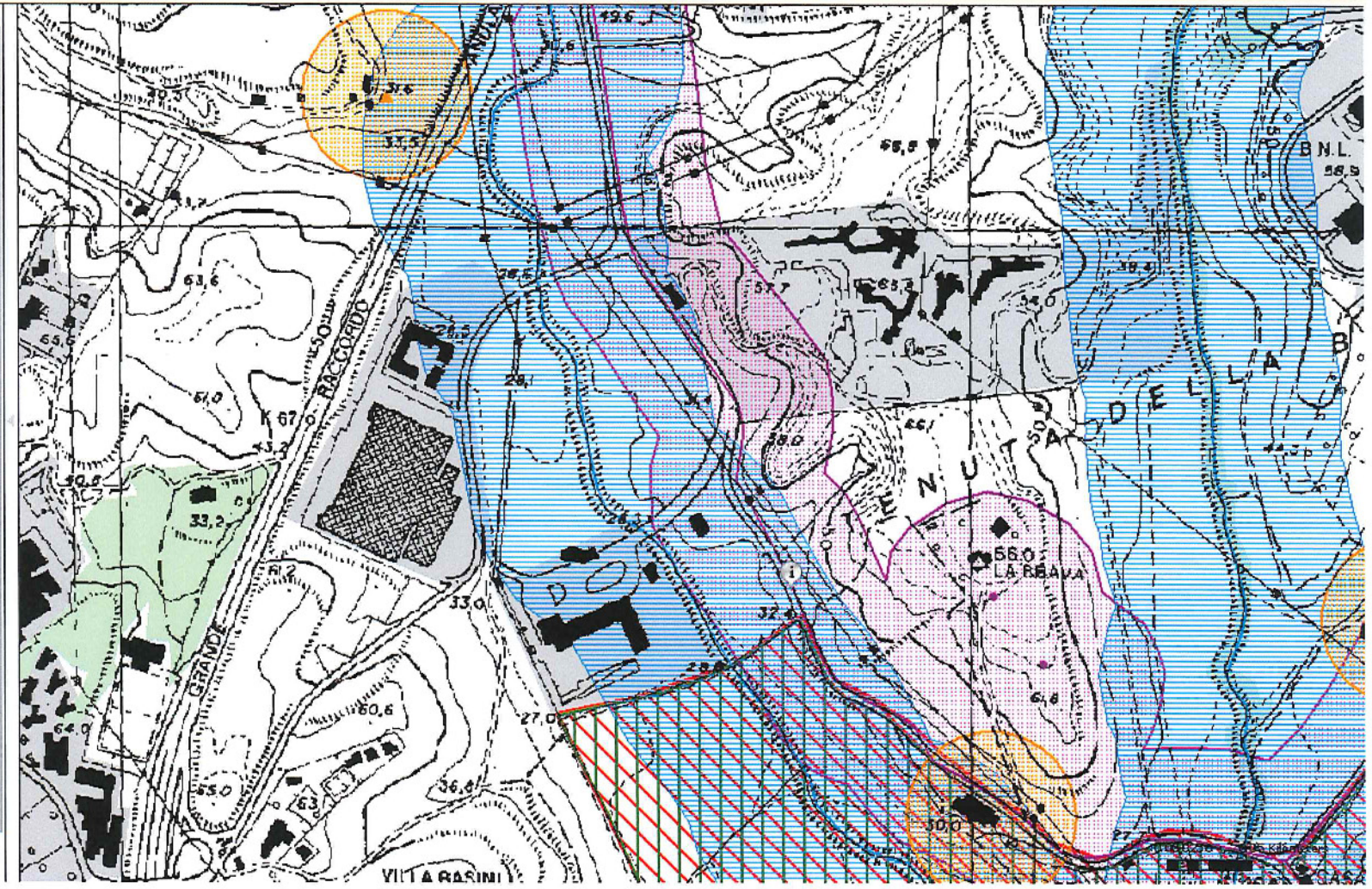
Funzionalità

Risultati

- Tavola_B (282848.7666, 4638752.975)
 - Aree archeologiche
 - Fascia rispetto
 - c058_0075
 - OBJECTID_1 937
 - ID Regione Lazio c058_0075
 - Riferimento Legge R.D. 12/5/1939
 - Nome GU Fosso della Magliana di Magliana
 - N° GU 230
 - ID GU 191
 - Data GU 10/2/1939
 - Note c
 - ATTI
 - Comuni Roma
 - allegati PTPR_art35
 - PR RM
 - BufferDist 0
 - Shape.area 4718621.691382
 - Shape.len 32867.302372
 - Linee archeologiche
 - Lazio comuni
- Tavola_B (282611.3706, 4638915.3233)
 - Fascia rispetto
 - Aste
 - Lazio comuni

Navigazione

Overview





1:5789

Tavola A | Piano Territoriale Paesistico Regionale | Documentazione Normativa

Contenuti

Funzionalità

Risultati

vola_B (282848.7666, 4638752.975)

- Aree archeologiche
- Fascia rispetto
- Linee archeologiche
- Lazio comuni

vola_B (282611.3706, 4638915.3233)

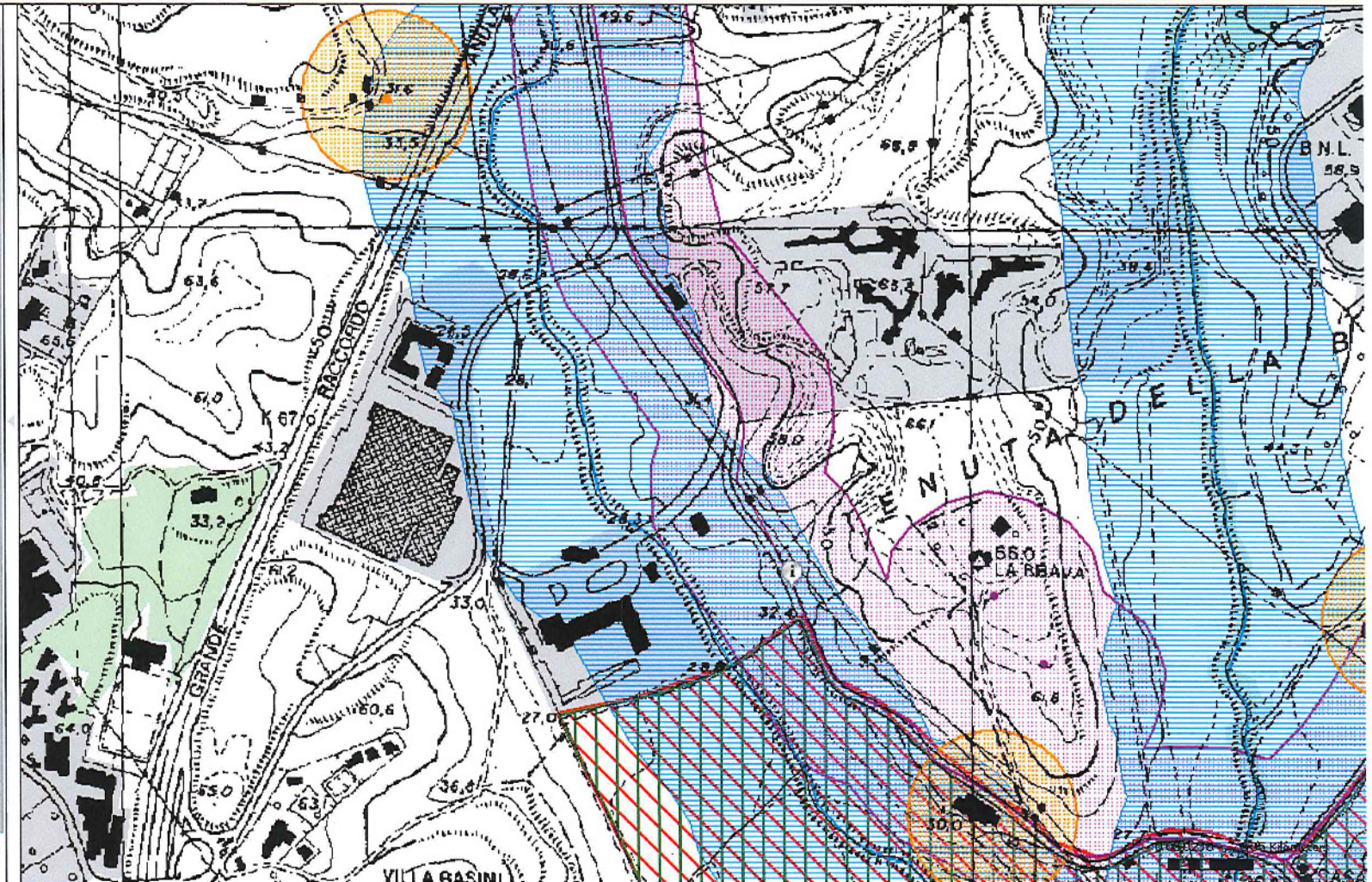
- Fascia rispetto
 - c058_0075

OBJECTID_1	937
ID Regione Lazio	c058_0075
Riferimento Legge	R.D. 12/5/1939
Nome GU	Fosso della Magliana di Maglianella,
N° GU	230
ID GU	191
Data GU	10/2/1939
Note	c
ATTI	
Comuni	Roma
allegati	PTPR_art35
PR	RM
BufferDist	0
Shape.area	4718621.691382
Shape.len	32867.302372

- Aste
- Lazio comuni

Navigazione

Overview





1:5789

Tavola A | Piano Territoriale Paesistico Regionale | Documentazione Normativa

Contenuti

Funzionalità

Risultati

- Tavola_B (282848.7666, 4638752.975)
 - Aree archeologiche
 - Fascia rispetto
 - Linee archeologiche
 - Lazio comuni
- Tavola_B (282611.3706, 4638915.3233)
 - Fascia rispetto
 - Aste
 - 15344.4432998916
 - SHAPE_Leng 15344.443321
 - verifica
 - Shape.len 15344.4433
 - Lazio comuni

Navigazione

Overview

