



ROMA CAPITALE

MUNICIPIO XII

CITTA' DA RISTRUTTURARE
PROGRAMMA INTEGRATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE N. 3 SANTA PALOMBA
PROGRAMMA PRELIMINARE



SOGGETTI PROPONENTI CON I REQUISITI DI CUI ALL'ART. 53 comma 5 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE:

SOC. DELLA CASALOMBA Immobiliare Mobiliare Agricola S.r.l.
CORSO TRIESTE N. 38 - 00198 ROMA

SOC. Co.Ge.San. S.p.a.
VIA DI PORTA LAVERNALE N. 26 - 00153 ROMA
Progettista Architetto Gabriele Testa

AGG. LUGLIO 2012

INDICE

RELAZIONE TECNICA

- 1 L'AMBITO TERRITORIALE D'INTERVENTO
 - 1.1 L'inquadramento territoriale ed urbanistico
 - 1.2 I principali fattori di degrado.
 - 1.3 La struttura dell'ambito d'intervento
 - 1.4 Analisi del tessuto esistente
 - 1.5 Archeologia, Paesaggio, Ambiente, Geologia ed Acustica.
- 2 II PROGRAMMA PRELIMINARE D'INTERVENTO
 - 2.1 Gli obiettivi :
 - Interventi sul tessuto e sul sistema viario
 - Interventi sul sistema dei valori storico-ambientali
 - 2.2 Il dimensionamento dell'intervento
 - 2.3 La nuova forma della struttura urbana
 - 2.3.1 Il sistema insediativo – Criteri orientativi delle progettazioni
 - 2.3.2 Il sistema della mobilità
 - 2.3.3 Il sistema ambientale e le aree non trasformabili
 - 2.3.4 I caratteri tipologici e le destinazioni d'uso compatibili
- 3 II PIANO FINANZIARIO
 - 3.1 Previsione delle opere pubbliche e loro costo

ELABORATI GRAFICI

- Tavola 1 - Schema di Assetto - legenda
- Tavola 1 - Schema di Assetto – scala 1.10.000
- Tavola 2 - Localizzazione Opere Pubbliche - legenda

- Tavola 2 - Localizzazione Opere Pubbliche - scala 1.10.000
- Tavola 2 bis - Localizzazione Opere Pubbliche esterne al PR.INT. - legenda
- Tavola 2 bis - Localizzazione Opere Pubbliche esterne al PR.INT. - scala 1.10.000
- Tavola 3 - Localizzazione Ambiti omogenei d'intervento - Legenda
- Tavola 3 - Localizzazione Ambiti omogenei d'intervento - scala 1.10.000
- Tavola 4 - Inquadramento su foto aerea
- Tavola 5 - Inquadramento su Carta Tecnica Regionale
- Tavola 6 - Inquadramento catastale
- Tavola 7 - Inquadramento sul PRG previgente
- Tavola 7-bis - Inquadramento sul PRG previgente – Variante delle Certezze
- Tavola 8 - Inquadramento sul PRG vigente
- Tavola 9 - Inquadramento sul PRG vigente infrastrutture tecnologiche
- Tavola 10 - Inquadramento sul PRG vigente mobilità
- Tavola 11 - Inquadramento sul PRG vigente standard urbanistici
- Tavola 12 - Inquadramento sulla Carta dell'Agro
- Tavola 13 - Inquadramento sulla Carta della Qualità
- Tavola 14 - Inquadramento sulla rete ecologica del PRG vigente
- Tavola 15 - Inquadramento sul PTP 15/15
- Tavola 16 - Inquadramento sul PTPR
- Tavola 17 - Documentazione fotografica

ALLEGATI

- Criteri di progettazione da applicare in sede di convenzione urbanistica o Permesso di Costruire

1) - L'AMBITO TERRITORIALE D'INTERVENTO

1.1 L'inquadramento territoriale ed urbanistico

Il progetto preliminare si articola sull'ambito individuato dal Nuovo PRG vigente di Roma Capitale quale Programma Integrato Prevalentemente Residenziale n. 3 "Santa Palomba".

Tale ambito è collocato nell'estremo settore sud-est del Comune di Roma a confine con il Comune di Pomezia, Ariccia ed Albano laziale. Esso è amministrativamente individuato nel territorio del Municipio XII ed è ricompreso nel quadrante territoriale sud-orientale delimitato dalla Via Ardeatina, Via della Stazione di Pavona (Strada Provinciale 101-a) e Via Cancelliera (Strada Provinciale 93-b altresì detta Via Valle Gaia) ed il confine con il Comune d Albano.

Questo ambito territoriale, si caratterizza quale tessuto parzialmente edificato con destinazioni d'uso residenziali non intensive e produttive.

Le sue potenzialità di sviluppo sono legate alle previsioni urbanistiche vigenti, le quali se attuate, possono caratterizzare lo stesso ambito come quartiere a destinazione d'uso composita e dotato di servizi pubblici ed infrastrutture .

L'interposizione con il resto del tessuto cittadino romano, costituita dal vasto territorio agricolo che da Santa Palomba si estende sino al Divino Amore, connota tale località quale ambito periferico sostanzialmente diverso dagli altri nuclei abitati sorti intorno ed esternamente all'ambito urbano di Roma.

Mentre l'inurbamento avvenuto spontaneamente lungo le radiali storiche romane si svolge in un paesaggio urbano spesso in continuità alla città consolidata, la località di Santa Palomba si caratterizza quale insediamento estremamente periferico già previsto dal P.R.G. previgente del 1965 come zona industriale con vicina la previsione residenziale a bassa densità tipo "Case con Giardino". Esterna a tali previsioni, ma posta a contatto con l'ambito di Santa Palomba sul versante settentrionale della Via Stazione di Pavona, vi era programmata una vasta area di Espansione Residenziale di edilizia economica e popolare "E3" che si sviluppava verso il G.R.A., lungo la via Ardeatina e sino a via della Falcognana.

Codeste previsioni hanno trovato riscontro nel nuovo P.R.G. adottato nel 2003, il quale ha recepito l'effettiva attuazione dell'area industriale sovra-comunale A.S.I. Roma-Latina, ha tipizzato l'ex zona G3 "Case con Giardino" a Tessuto Residenziale da attuarsi con la procedura del Programma Integrato (individuato quale n. 3 Santa Palomba) ed ha confermato ad Agro Romano la lente di terreno che separa le due stesse previsioni. La vasta area di espansione residenziale E3,

già quasi per intero trasformata in Agro Romano dalla Variante delle Certezze del 1997, si è ridotta ad un insediamento posto in prossimità dell'incrocio Via della Stazione di Pavona – Via Ardeatina che si costituisce sul versante sinistro della consolare in direzione G.R.A., nella previsione dell'Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita "Paglian Casale" e sul versante destro in un consistente episodio di Servizi Pubblici di Livello Urbano. La rimanente parte di "E3" trasformata in Agro Romano si presenta oggi interessata da un sistema puntiforme di zone di Recupero Urbanistico "O" e Nuclei Ex Abusivi. Tute queste previsioni esterne e contermini a Santa Palomba, sono oggi ricadenti nel perimetro della Dichiarazione di Interesse Pubblico dell'Agro Romano operata dal M.I.B.A.C. , pertanto la loro attuazione è condizionata al rispetto del livello di tutela imposto da tale strumento vincolistico che ha peraltro reso inattuabili diverse altre previsioni ricomprese tra la Via Laurentina e l'Ardeatina sino al G.R.A.. Tale vincolo , pur non interessandola direttamente, rende ancora più residuale Santa palomba rispetto all'ambito urbano di Roma e ne rende ancora più evidente la necessità della dotazione di servizi pubblici decentrati rispetto quelli attualmente di riferimento posti a 15 Km. di distanza.

Analizzando nel particolare l'ambito di Santa palomba, si prende atto che in sede di approvazione dello stesso P.R.G. nel 2008, una consistente parte del PR.INT. n. 3 è stata tipizzata quale Nucleo ex Abusivo conseguente alla costituzione di Associazioni Consortili di Recupero Urbano formatesi per la realizzazione delle Opere a Scomputo degli oneri concessori di cui alle leggi 47/85 e 724/94 in tema di condono edilizio.

Infatti la parte più consistente dell'ex area G3 sul finire degli anni '80, si è parcellizzata in più proprietà articolate il lotti tra i 1.000 ed i 5.000 mq.. Tale frammentazione della proprietà ha reso di difficile praticabilità la procedura della lottizzazione convenzionata richiesta per l'attuazione della originaria previsione residenziale "G3" ed ha indotto quindi il fenomeno dell'abusivismo edilizio posto in essere da parte di alcuni piccoli proprietari .

Nel caso di specie l'abusivismo non ha creato gli scenari urbani tipici e devastanti della periferia orientale romana, tuttavia ciò che si è sviluppato si è verificato in assenza di programmazione e quindi con tutti gli aspetti negativi che accompagnano il fenomeno senza regole dell'edilizia spontanea in assenza di titolo autorizzativo, ovvero la realizzazione di fabbricati residenziali di consistenza ben superiore a quella prevista, distribuiti in lotti disegnati da una centuriazione stradale genericamente ortogonale e di ristretta larghezza.

A fronte di consistente parte del tessuto residenziale caratterizzato da un assetto proprietario articolato in diversi e numerosi soggetti insediati nella parte settentrionale ed orientale del'ambito a

confine con il Comune di Albano, si evidenziava una altrettanto vasta superficie non parcellizzata che ha mantenuto sino ad oggi il suo stato di area non edificata.

In ordine al sistema stradale di collegamento con l'ambito urbano di Roma, il quartiere di Santa Palomba si collega al GRA dopo un percorso di circa 11 km. lungo la Via Ardeatina. Dopo tale intersezione si raggiunge il centro di Roma con un percorso di ulteriori 11 km. circa.

Via Della Stazione di Pavona e Via Cancelliera confluiscono in senso opposto alla Via Ardeatina, nella Via Nettunense e quindi sulla consolare Appia con un percorso totale anch'esso pari a 11 Km. Pertanto il quartiere di Santa Palomba attraverso le consolari Appia ed Ardeatina gode di un rapporto di equidistanza con il GRA. La rapidità del collegamento è strettamente correlata alle diverse componenti di flusso del traffico verso Roma, infatti mentre l'Ardeatina viene preferenzialmente utilizzata dai grossi automezzi di trasporto che vanno e vengono dalla zona industriale di Santa Palomba, il sistema viario collegato alla Nettunense costituisce una via alternativa di collegamento per gli autoveicoli leggeri.

Un aspetto rilevante nel campo dei trasporti viene registrato relativamente a quello su ferro. Sul versante occidentale della Via Ardeatina, a metà del tratto individuabile tra l'incrocio di essa con Via della Stazione di Pavona e di quello con Via Cancelliera, vi è nel territorio del Comune di Pomezia la stazione ferroviaria della linea Roma - Formia - Napoli. Sul versante orientale in attraversamento del centro abitato di Pavona, scorre la linea ferroviaria locale Roma-Velletri, la quale ha una fermata nel punto d'intersezione con Via Della Stazione di Pavona ed un'altra con Via Cancelliera. Tali corridoi di traffico pubblico su ferro costituiscono uno degli elementi più importanti a riguardo dello sviluppo della zona e richiamano sicuramente alla creazione di un'efficiente rete di trasporto locale posta in relazione ai medesimi.

La lettura di tale sistema dei trasporti ed il tessuto edificato che si svolge lungo di esso, porta a considerare oggi il quartiere di Santa Palomba una appendice fortemente distaccata dal tessuto edificato romano, ma altresì in stretto rapporto con quello marginale del Comune di Albano Laziale e di Ariccia, ambedue caratterizzati rispettivamente lungo la Via della Stazione di Pavona dalla frazione omonima e lungo la Via Cancelliera da un tessuto misto residenziale e produttivo.

Il vero punto di forza che può determinare un efficace sviluppo di Santa Palomba, ribadendo quanto già precedentemente illustrato, risiede nelle sue attuali previsioni urbanistiche, le quali trovano, nell'area industriale, in quella residenziale programmata del PR.INT. n.3 Santa Palomba e dei Nuclei ex Abusivi, dei capisaldi significativi.

Se tali previsioni venissero attuate correttamente, Santa Palomba si affrancherebbe dall'attuale stato di semplice enclave amministrativa romana nel territorio dei comuni limitrofi e

potrebbe aspirare a quello di quartiere autosufficiente, ovvero costituirsi in esempio di sistema policentrico metropolitano.

Attualmente, nel dettaglio, le previsioni urbanistiche che caratterizzano Santa Palomba sono le seguenti:

- **L'Area Industriale del Consorzio Roma-Latina**, la cui estensione totale ricade anche nel territorio del Comune di Pomezia. La porzione di zona industriale ricadente nel Comune di Roma si estende tra Via Ardeatina, Via della Stazione di Pavona, Via Cancelliera e Via di Pian Savelli. L'estensione totale di tale zona industriale romana è di circa 330 ettari.
- **Le due previsioni di Edilizia Residenziale Pubblica, Piani di Zona C31 Villa Balbotti - C32 Fosso di Santa Palomba**, collocate rispettivamente su Via della Stazione di Pavona all'incrocio con Via Pian Savelli e su Via Cancelliera. Tali due previsioni si estendono rispettivamente su una superficie di ettari 11,5 e 13,60 circa, per un totale di ettari 25,10.
- **Il Nucleo ex Abusivo n. 12/12 Palazzo Morgana**, il quale si estende su un'area di circa 42 ettari confinante con Via della Stazione di Pavona, il programma C31, il PR.INT. n. 3, la zona ad Agro Romano ed il Comune di Albano Laziale.
- **Il Nucleo Ex Abusivo 12/13 "Fosso di Santa Palomba"** posto a margine della Via Cancelliera e confinante con il PR.INT. Santa Palomba, con il Comune di Albano Laziale e con quello di Ariccia. Tale nucleo misura circa 4,9 ettari.
- **Il PR.INT n. 3 Santa Palomba** la cui estensione areale in totale pari a 33,40 ettari. Tale previsione attuativa, si riferisce ad un complesso territoriale prevalentemente non edificato ed identificabile in due ambiti ben distinti che per comodità illustrativa li denominiamo quali 1 e 2. **L'Ambito n. 1**, collocato tra la Via Cancelliera, il Nucleo Ex Abusivo Palazzo Morgana, il Comune di Albano Laziale e il programma C-32, è il più omogeneo ed è l'esito del rapporto contermini di più particelle intestate a due proprietà diverse e sodali, la cui estensione è di circa 17,3 ettari. **L'ambito n. 2** è caratterizzato da un assetto proprietario parcellizzato e riferito distintamente a proprietà diverse diffuse all'interno del Nucleo ex Abusivo Palazzo Morgana. L'estensione di tale secondo ambito è di circa 16,10 ettari.
- **Area ad Agro Romano compromessa** posta in adiacenza a Via Pian Savelli, interstiziale ai programmi attuativi PdZ C31, Nucleo Ex Abusivo Palazzo Morgana e PR.INT. n.3 sopra citati e l'ASI Roma - Latina. Tale zona agricola è notevolmente parcellizzata e compromessa da edilizia residenziale abusiva e poi condonata e si estende su una superficie di circa 18 ettari.

Su tale area è stata formulata una proposta di istituzione di un **Nuovo Nucleo Ex Abusivo** ai sensi della Delibera di C.C. n. 122/2009, presentata presso il Dipartimento della Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, il quale ha attribuito a tale ambito il n. **111/12 “ Via di Pian Savelli”**.

- **Area ad Agro Romano interamente libera** posta al termine dell'attuale tracciato di Via Pian Savelli incrocio Via Casalduni, interstiziale ai Piani attuativi sopra citati e posta in continuità a quella di cui al punto precedente in direzione Via della Cacelliera. Tale area misura circa 8,3 ettari ed è caratterizzata dalla esclusiva proprietà di una delle due società promuoventi il PR.INT. n.3 e da una notevole sensibilità sotto il profilo archeologico in quanto nel suo sottosuolo sono presenti i resti della villa romana attribuita al nobile Sorano.

L'ambito complessivo del quartiere di Santa Palomba misura pertanto in circa totali 463 ettari.

Tale estensione superficiale obbliga ad una attenta lettura di tale territorio, nel quale assume un ruolo strategico per il suo sviluppo, il PR.INT. n. 3 Santa Palomba. Tale Programma trova a sua volta nell'Ambito 1, in virtù del suo assetto proprietario omogeneo, l'elemento più strutturante delle strategie di sviluppo locale.

Nell' Ambito 1 si intravede la possibilità di un insediamento consistente e di qualità, non estensivo ed altresì ricomposto nelle aree non interferenti con le emergenze ambientali ed archeologiche del sito.

Lo sviluppo del diritto edificatorio apposto sulle aree, si correla direttamente alla zona industriale presente, rappresentando una possibilità di scelta abitativa all'interno di uno scenario organizzato e pertanto non diffuso e casuale.

Si evidenzia inoltre, sempre in riferimento all'Ambito 1, che nello sviluppo locale gioca un ruolo rilevante la velocità delle procedure attuative, rispetto alle quali il PR.INT. Santa Palomba ne possiede i presupposti.

La norma attualmente vigente prevede che, nei quadri generali di attuazione dei singoli strumenti, qualora sussista la presenza di particolari ambiti le cui caratteristiche determinano la individuazione di un comparto attuativo, esso può svilupparsi in maniera più rapida ed indipendente dallo strumento complessivo, accorciando in tale maniera il percorso attuativo di parte significativa del suo sviluppo.

I restanti programmi attuativi, ovvero in tre Nuclei Ex Abusivi ed i Piani di Zona sono in corso di estensione finale del progetto esecutivo.

Si evidenzia che il Municipio XII ha promosso la formulazione di un **Programma Integrato Complessivo** per tutto il quartiere che ha lo scopo di mettere a sistema l'insieme delle opere pubbliche contenute nei piani particolareggiati presenti senza intaccarne la loro disciplina attuativa. Tale strumento, in corso di stesura finale, ha permesso di operare una ricognizione complessiva sullo stato dell'ambiente e della viabilità, valutando quindi gli effetti esercitati su di essi dalle nuove previsioni insediative. In particolare lo studio trasportistico ha analizzato l'influenza esercitata sul sistema viario e dei trasporti pubblici dai circa 10.000 nuovi abitanti che si insedieranno in Santa Palomba, valutando le sue influenze sul quadrante territoriale ricompreso tra la Via Nettunese, Via Ardeatina, Via Laurentina ed il G.R.A..

La precedente descrizione del contesto generale e territoriale nel quale è collocato il PR.INT n. 3 Santa Palomba, costituisce premessa alle seguenti analisi di merito effettuate nel suo ambito.

1.2 I principali fattori di degrado.

L'area del PR.INT. n. 3 non presenta nello specifico particolari fattori di degrado in quanto non edificata. Gli elementi che consentono di formulare un giudizio di merito, sono tutti esterni a tale area e si possono rappresentare nelle seguenti rilevanze:

- Mancanza di una rete stradale locale interna che possa porre in efficace relazione tutte le previsioni insediative del quartiere di Santa Palomba le quali attualmente mancano di una asse di quartiere di attraversamento che stabilisca un collegamento tra Via della Stazione di Pavona e Via Cancelliera.
- Sistemi a rete dei sottoservizi in parte realizzati nel contesto dell'autorecupero attivato con il processo delle opere a scomputo degli oneri concessori di cui alle leggi sul condono edilizio relativamente ai due Nuclei ex Abusivi presenti in Santa Palomba e nell'ambito dell'area industriale Roma-Latina. Tuttavia tali due sistemi non sono collegati tra loro ed evidenziano la frammentarietà dell'insediamento nel suo complesso.
- Nella zona è ben nota la scarsa capienza della rete telefonica, la quale oltre a creare uno stato di scarsa sicurezza, sicuramente scoraggia la promozione del tele-lavoro e limita le piccole attività produttive attualmente stanziate fuori dal contesto industriale.
- I servizi pubblici e quelli alla persona sono totalmente assenti, salvo per questi ultimi, una modesta presenza di iniziative commerciali e di servizi privati.

Per quanto riguarda il tessuto edilizio, va evidenziato che i lotti già edificati presentano costruzioni monofamiliari e plurifamiliari di massimo tre livelli fuori terra di modesta qualità, con alcuni episodi di sommarietà costruttiva o di incompiutezza realizzativa nelle porzioni di territorio più interne del quartiere. .

1.3 La struttura dell'ambito d'intervento

Il sistema orografico di Santa Palomba non presenta particolari differenziazioni altimetriche. Il sito è caratterizzato da un leggero pendio che da est ad degrada dolcemente da Via Cancelliera sino alla parallela Via della Stazione di Pavona.

Da est ad ovest, con le stesse modalità non decisamente acclivi, l'area posta a monte di Via Pian Savelli degrada sino a quella lambita dalla Via Ardeatina. Tale sistema orografico è attraversato dal Fosso di Santa Palomba il quale è facente parte l'originario bacino imbrifero del fiume Incastro, emissario del lago di Nemi.

La lettura di tale sistema orografico e idrogeologico si presenta superficialmente non complesso, tuttavia i criteri generali del processo di riqualificazione del quartiere di Santa Palomba devono prevedere, come punto strategico, il collegamento tra i due assi viari provinciali paralleli e delimitanti l'Ambito d'intervento con un asse di attraversamento viario che si identifica nel tracciato attuale di Via Pian Savelli. Tale strada ha come punto di partenza Via della Stazione di Pavona e scorre in direzione Via Cancelliera sino al suo esito in Via Casalduni. Essa è catastalmente divisa in ragione di una metà quale ricadente nell'ASI Roma Latina e nella seconda quale appartenente ai proprietari frontisti del Nuovo Nucleo ex Abusivo Pian Savelli identificabile nella zona di Agro Romano Interstiziale ai programmi attuativi presenti.

La programmazione ASI prevede il prolungamento di tale asse stradale sino a Via della Cancelliera senza prevederne la confluenza. Di fatto si rappresenta un fondo cieco che conferma la volontà da parte dell'A.S.I. di avere una rete viaria quale pertinente solo ad essa.

Rimandando tale argomento nello specifico agli aspetti trattati nella presente relazione ai programmi sulla mobilità, si vuole evidenziare che la realizzazione dell'ampliamento ed il prolungamento di Via Pian Savelli finalizzato alla sua promozione a strada di quartiere, sostanzialmente incide su un tracciato oggi ben distinguibile in quello presente e nella dividente stabilita tra la diversa tipizzazione delle destinazioni urbanistiche stabilite. Il confine tra l'area ASI e la zona agricola interstiziale, traccia l'andamento di nuovo impianto stradale rettilineo senza creare dividenti geografiche su aree non definite. Tuttavia è altresì vero che tale tracciato presenta due

criticità di una certa complessità, delle quali una risolvibile, ovvero il sovrappasso sul Fosso di Santa Palomba, l'altra costituita dalla presenza nel sottosuolo dei resti della villa di Sorano, eminente personaggio di Roma Antica. Mentre l'interferenza di un tracciato viario rappresenta una consueta complessità già affrontata e risolta in altre programmazioni attuative ricadenti, l'interferenza con la persistenza archeologica può andare incontro a veti insuperabili posti dagli organismi ministeriali posti a tutela del vincolo istituito su di esso.

Siccome l'obiettivo è la creazione di un asse viario di attraversamento del quartiere che consenta di avere un percorso alternativo alla via Ardeatina nel collegamento organico della rete locale oggi a fondo cieco, l'alternativa all'interferenza archeologica la si può rappresentare nel collegamento tra la viabilità di quartiere prevista all'interno dell'Ambito 1 e Via di Pian Savelli, con l'adeguamento in sezione della presidente Via Casalduni.

Nel dettaglio tale viabilità deve prevedere un tracciato con partenza da Via Cancelliera, disciplinata da una rotatoria compatibile con i criteri posti dalla Provincia di Roma in tema di intersezioni sulla viabilità di sua competenza, ed esito con altra rotatoria in prossimità dell'incrocio attuale tra via Grazzanise e Via Casalduni. Da tale ultima rotatoria va prevista la continuità viaria adeguando la sezione viaria della stessa Via Casalduni sino al tracciato già esistente di Via di Pian Savelli.

1.4 Analisi del tessuto esistente

L'Ambito del PR.INT attualmente è caratterizzato da un tessuto elementare che sconta la sua origine nell'evolversi del fenomeno dell'abusivismo edilizio. La parte del PR.INT. identificata quale Ambito 2, si confonde con quella del tessuto del Nucleo ex Abusivo, in un susseguirsi discontinuo di piccoli lotti edificati e liberi, ambedue distribuiti lungo un reticolo stradale che è quello tipico degli assetti consortili spontaneamente sorti in assenza di programmazione urbanistica. La centuriazione stradale è esclusivamente funzionale al raggiungimento della casa e privo di episodi aggregativi quali piazze o anche modesti inserti di verde esterni alle pertinenze esclusive delle abitazioni. L'edificato presenta alcuni esempi di ricercatezza, ma sempre nel quadro della libertà stilistica con la ricorrenza della casa a falde di tetto e di estetica vagamente tradizionale colta più per mancanza di fantasia che di scelta per il rispetto del contesto agricolo.

Tali giudizi non devono essere intesi quali negativi nei confronti degli abitanti che hanno colonizzato il luogo soprattutto prevalentemente per la necessità di una prima casa, ma servono a porre in evidenza gli effetti del distorto inurbamento determinato dallo spontaneismo edilizio,

conseguente alla mancata attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica previsti per fare fronte alla crescente domanda abitativa tra gli anni '60 e '90 del secolo scorso.

Nello stesso Abito 2, nel quadrante Via Pratola Serra Via Omignano, si è verificato l'unico episodio edilizio legittimamente autorizzato. Tale complesso a ville prevalentemente quadrifamiliari, si è sviluppato in virtù della precedente previsione del PRG del 1965 a Zona G3 "Case con Giardino. Tale insediamento si è sviluppato tra il 2002 ed il 2006 ed è stato autorizzato per il sussistere della interclusione di un'area di dimensioni inferiori a quelle minime previste per l'obbligatorietà della attuazione attraverso un Piano di Lottizzazione Convenzionata.

Tale stato di fatto, se oggi lo si legge nelle condizioni attuali, si identifica in un tessuto privo di funzionalità e qualità che però è certamente suscettibile di miglioramento attraverso la Programmazione Integrata ed il processo di recupero dei Nuclei ex Abusivi, i quali introdurrebbero nella zona le necessarie presenze di opere pubbliche per attrezzature collettive, spazi di relazione ed infrastrutture.

1.5 Archeologia, Paesaggio, Ambiente, Geologia ed Acustica.

Archeologia:

L'area intervento individuata nel PR.INT. Santa Palomba è caratterizzata prevalentemente da due emergenze ambientali ed archeologiche.

La prima è costituita dal Fosso di Santa Palomba in cui rispetto nel contesto dei programmi attuativi previsti, è garantito attraverso l'osservanza degli stabiliti limiti di distanza posti a sua salvaguardia secondo le norme del P.T.P.R. adottato ed osservato dal Comune di Roma. La seconda è quella che insiste sull'area esterna e contermina al PR.INT. destinata ad Agro Romano, ove si registra la presenza dei resti della villa di epoca romana attribuita a Sorano.

In ordine a tale ultima emergenza si rileva che l'intero l'Ambito n. 1 del PR.INT. n. 3, è stato indagato sotto la sorveglianza della Soprintendenza Archeologica di Roma. Ciò ha consentito di eseguire una esatta localizzazione dei reperti presenti nel sottosuolo e quindi prevedere una collocazione del diritto edificatorio in una posizione certa e compatibile.

Per quanto riguarda l'Ambito n. 2, sono state effettuate indagini in occasione della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri concessori del condono edilizio realizzate lungo i tracciati stradali presenti, e nelle aree sulle quali le proprietà hanno avviato l'attuazione per intervento diretto del diritto edificatorio spettante in base alle previsioni del P.R.G. vigente a riguardo del Tessuto Residenziale contestuale al PR.INT. n. 3 Santa Palomba.

La Carta dell'Agro, ai fogli 33 Sud e 38, evidenzia quanto già successivamente censito dal P.T.P.R., ovvero il sistema stradale antico identificabile in Via della Stazione di Pavona (antica Via Anziate) ed in via Cancelliera dei beni puntuali messi in luce e censiti o posizionati ipoteticamente in base a studi e cartografia eseguiti nel corso del tempo.

Il sistema puntiforme dei beni testimonia la presenza di manufatti di epoca romana che erano funzionali alla produzione colturale che costituiva una delle fonti di approvvigionamento dei prodotti agricoli necessari alla vita della popolazione di Roma antica.

La Carta della Qualità del PRG vigente evidenzia la presuntiva presenza del bene particolare riferibile alla villa di Sorano ed una vasta area posta a cavallo dell'ASI e della porzione settentrionale dell'Ambito 1 del PR.INT. già indagata ed accertata come prima evidenziato.

Paesaggio:

Sotto il profilo paesaggistico l'intero Ambito ricade nel PTP n.15/5 Decima Trigoria e nel contesto di esso viene caratterizzata dal livello di Tutela Paesaggistica, ovvero nella TPC/15-16 per quanto riguarda l'Ambito n. 1 e nella Tutela Limitata TLa/23 per l'Abito n. 2.

In ordine al P.T.P.R., Piano Territoriale Paesaggistico Regionale adottato nel 2008, esso pone tutto l'ambito del PR.INT. nel contesto delle Proposte Comunali di Modifica dei PTP vigenti, ferme restando le verifiche preventive ed i pareri necessari da raccogliere nelle aree edificabili ed a servizi pubblici ove si riscontrano beni puntuali, lineari e le fasce di rispetto del reticolo idrografico presente.

La tavola della Rete Ecologica del PRG vigente non presenta evidenze.

Ambiente:

Il sistema ambientale del PR.INT. Santa Palomba, è caratterizzato da un paesaggio misto a tratti agrario e a tratti urbano con edifici sparsi ad uso abitativo. La sparizione pressoché totale di flora e fauna autoctone conseguenti all'inurbamento, ha generato un progressivo insediamento di nuove essenze collegate alla presenza della comunità umana.

L'area ha subito una forte antropizzazione con trasformazioni della proprietà fondiaria e la espansione della coltura a vigneto. Il fenomeno, ha preso piede con l'occupazione di aree residuali o marginali. Si sono così formate estensioni di aree coltivate costituite da appezzamenti di terreno recintati con materiali di recupero, con risultati estetici sempre scadenti.

Si evidenzia pertanto un eco-mosaico estremamente frammentato, caratterizzato da una vegetazione sempre più marginalizzata dalle diverse attività antropiche nel caso dell'Ambito n. 2, o caratterizzato da vaste aree oramai dismesse sotto il profilo della produzione agricola nell'Ambito 1,

per effetto delle previsioni urbanistiche stabilite sia dal P.R.G. vigente che da quello attualmente in vigore.

A riguardo del tracciato del Fosso di Santa Palomba attraversante e poi costeggiante l'Ambito 2, esso presenta la vegetazione naturale di golena tipica delle aree poste lungo i corsi d'acqua, ovvero canneti riparali e mantelli a caducifoglie.

In conclusione il complesso ambientale in cui ricade il PR.INT. non è particolarmente significativo dal punto di vista vegetazionale.

Gli interventi correlati allo sviluppo edilizio e infrastrutturale, tuttavia dovranno contenere delle misure riguardanti le azioni di progetto comunemente attuate nelle fasi di cantiere con particolare riferimento alle fasi iniziali della cantierizzazione (decorticazioni, scavi e movimento terre) e finali (ripristini ambientali, misure di contenimento degli effetti).

Non vi è dubbio che parte del sistema vegetazionale originario potrà essere risarcito con interventi di ingegneria naturalistica e ripristino nelle aree residuali libere e non soggette a nuova edificazione. Le azioni compensative nell'area, attraverso la piantumazione di essenze nella misura prevista anche dalle norme del PRG vigente con riferimento alle aree a Tessuto Residenziale, costituiscono la reale mitigazione del costruito e di ripopolamento vegetazionale delle aree libere soggette a trasformazione.

Geologia:

Sotto il profilo morfologico l'area non è acclive, mentre sotto quello geolitologico è caratterizzata da depositi eruttivi facenti parte del distretto di vulcanico Albano. Attualmente tale zona è facente parte della micro-zona di classificazione sismica di tipo 2-b, ovvero risente della sua vicinanza con il sistema vulcanico dei Castelli Romani.

L'idrogeologia del posto è caratterizzata da una notevole presenza d'acqua nel sottosuolo a rischio di depauperamento per effetto dei diffusi emungimenti da pozzo, mentre il sistema dei fossi, tra i quali quello più importante di Santa Palomba, è caratterizzato da una compromissione del suo tracciato il quale ha conosciuto a monte ed a valle dell'ambito oggetto di studio, restringimenti ed intubazioni dovuti all'inurbamento dell'area industriale presente e di quella ex agricola del limitrofo comune di Albano Laziale.

Acustica:

In vicinanza delle sedi stradali di Via della Stazione di Pavona e di Via della Cancelliera, i valori che si riscontrano a seguito di misurazioni effettuate, sono entro i limiti della zonizzazione acustica adottata dal Comune di Roma.

Tali valori assumono carattere proporzionalmente decrescente, in direzione del centro territoriale dell'ambito considerato. A livello previsionale si può tuttavia sostenere che la situazione acustica attuale è compatibile con il progetto di riordino e di edificazione dell'ambito considerato, sebbene vadano poi adottati accorgimenti di risanamento acustico a favore dei futuri insediamenti e di quelli attualmente presenti. Per la mitigazione del rumore registrato sulle Via della Cancelliera quali barriere di contenimento a carattere vegetale.

2) - II PROGRAMMA PRELIMINARE D'INTERVENTO

2.1 Gli obiettivi :

Il Programma integrato in questione, in piena sinergia con il Nuovo PRG vigente, si pone quale obiettivo l'individuazione degli obiettivi di pubblico interesse tesi al riordino della futura realtà del quartiere attuale, ovvero nella messa sistema di tutte le previsioni attuative programmate in un quadro territoriale oggi quasi vergine ed a margine di un insediamento industriale avviato ed in fase di completamento.

Dall'analisi prima effettuata e dalle criticità da essa emerse, si sono evidenziati i seguenti obiettivi, premettendo che l'assetto definitivo del programma ha inserito delle variazioni non sostanziali rispetto alla distribuzione delle componenti di PRG.

- **Lo schema di Assetto**

La strategia dello sviluppo locale messa in campo, prevede, come già illustrato precedentemente, la suddivisione del PR.INT. n. 3 in due distinti Ambiti 1 e 2 di intervento,.

Assumendo quale base di partenza la distribuzione delle componenti come da P.R.G. adottato, si è aperto un confronto con la realtà del luogo che ha generato alcune variazioni nella distribuzione delle medesime.

L'Ambito 1, in virtù il suo assetto proprietario unitario, costituisce il motore attuativo del PR.INT. vista la volontà della relativa proprietà ad assumersi la promozione del medesimo. Tale soggetto promotore ha messo in campo notevoli risorse per l'attento studio del contesto sotto il profilo archeologico, ambientale, geologico ed acustico.

A seguito dei sondaggi archeologici eseguiti con la sorveglianza della Soprintendenza Archeologica di Roma, si è andato a definire con certezza un quadro di aree sensibili ove va evitata la collocazione del diritto edificatorio. Quest'ultimo viene pertanto dislocato nelle aree all'esito delle indagini risultate suscettibili sotto il profilo vincolistico, delineando così un assetto migliorativo rispetto a quello prefigurato nella zonizzazione di PRG per le aree destinate all'uso pubblico, sia sotto L'aspetto posizionale che quantitativo.

Come si può desumere dalla tavola n. 2.a – Schema di Assetto del Programma Preliminare, la componente di Tessuto Residenziale dell'Ambito 1, presenta una estensione inferiore a quella di PRG. Il versante settentrionale del Tessuto Residenziale posto tra il Fosso di Santa Palomba, il Nucleo Ex Abusivo Palazzo Morgana, L'Agro Romano ed il Comune di Albano, sostanzialmente

viene utilizzato per poco più di un terzo ai fini della collocazione del diritto edificatorio, una ulteriore parte pari a 1/4 di esso viene destinata sempre a verde privato. La restante parte, quella più a contatto con l'Agro Romano viene destinata a Verde Pubblico con valenza ambientale ed archeologica per la vicinanza con l'emergenza oramai accertata dei ruderi della Villa di Sorano presenti nel sottosuolo della confinante area agricola.

La porzione a Servizi Pubblici di Livello locale originariamente posta a contatto con il Comune di Albano Laziale e dividente in due parti il Tessuto Residenziale dell'individuato Ambito 1, viene interessato da una decurtazione a nord e risarcito ampiamente ad est lungo il confine del Fosso di Santa Palomba sino al limite dello stesso Ambito.

Tale diversa distribuzione delle componenti nell'Ambito 1, determina un saldo attivo per quella destinata a Servizi Pubblici di Livello Locale e presenta una minore estensione del Tessuto Residenziale per le ragioni precedentemente illustrate e determinate in forza degli accertamenti delle preesistenze archeologiche e di rispetto del Fosso di Santa Palomba.

Nell'Ambito 2 non si verificano variazioni in ordine alla distribuzione delle componenti, salvo la precisazione dei confini apportata nella zona edificata destinata a Verde Pubblico e posta a contatto con via della Stazione di Pavona. La residualità di tale porzione di area viene determinata a seguito della approvazione in via definitiva del perimetro del P.d.Z. C31 Villa Balbotti, la quale prevede nella lente di divisione dello stesso Ambito 2, lo scorrimento della rete locale stradale dello stesso intervento di edilizia residenziale pubblica.

Asse portante dell'assetto è la prevista viabilità di quartiere che, tra l'adeguamento di Via di Pian Savelli e il seguente collegamento in continuità con il nuovo tratto di attraversamento del PR.INT. n. 3 sino al Via della Cancelliera, costituisce il più significativo episodio di recupero urbanistico del quartiere di Santa Palomba. E' attorno a tale asse che si svolge lo sviluppo dello stesso quartiere e trovano una ragione i piani attuativi su di esso programmati; la sua realizzazione permette lo sviluppo credibile di una rete di trasporto pubblico locale collegata alla rete viaria provinciale, rendendo più realistico il collegamento con le vicine stazioni ferroviarie di Pomezia e Pavona.

- **Interventi sul tessuto e sul sistema viario**

Gli interventi di edilizia privata previsti sono prevalentemente residenziali di nuova edificazione sulle aree libere ed a completamento, sino alla saturazione dell'indice fondiario previsto, su quelle già edificate.

Il sopraggiungere del nuovo peso insediativo residenziale, deve essere accompagnato da una componente contenuta di edilizia non residenziale privata, ovvero prevista nella misura giusta tale da non creare spazi superflui o di futuro mancato utilizzo, ma sufficientemente dimensionata per sopperire al fabbisogno interno di servizi privati alla persona.

Rispetto alle urbanizzazioni primarie la maggiore rilevanza è costituita dall'intervento sul sistema viario il quale, come precedentemente già illustrato, pone il principale caposaldo nella realizzazione dell'asse viario di quartiere Via della Stazione di Pavona-Via Pian Savelli - Via della Cancelliera che assume nel trasporto locale un percorso alternativo a Via Ardeatina.

Tale previsione trova riscontro nello studio di un Programma Complessivo delle Opere Pubbliche che il Municipio XII ha effettuato sul quartiere di Santa Palomba.

Tale Programma Complessivo, il cui scopo è quello di mettere a sistema tutte le opere pubbliche per la ottimizzazione delle risorse economiche provenienti dagli oneri concessori relativi i singoli piani attuativi previsti nell'ambito, è stato supportato da uno Studio Trasportistico che ha analizzato l'impatto sulla mobilità con il sopraggiungere dei previsti pesi insediativi nuovi sino ai margini del GRA nel quadrante compreso tra la Via Ardeatina e la Laurentina.

L'esito dello studio, oltre a porre come necessario ed indispensabile l'asse viario proposto nel PR.INT. n. 3, ha previsto l'adeguamento di Via della Stazione di Pavona, peraltro già programmata in parte nel contesto P.d.Z. C31, ed ha recepito la realizzazione della rotatoria su Via della Cancelliera.

Assieme agli auspicati interventi di potenziamento in frequenza della rete su ferro ed all'adeguamento già in essere di Via Ardeatina, il sistema regge ed ha la capacità per accogliere in maniera sostenibile il nuovo afflusso di abitanti che si verificherà in zona nel prossimo decennio.

L'asse viario Via della Stazione di Pavona-Pian Savelli - Cancelliera è quindi parte decisiva della previsione di sviluppo della viabilità generale e costituisce altresì il principale elemento di nervatura infrastrutturale del quartiere e la principale direttrice di trasporto di energia e di smaltimento delle acque reflue del quartiere ad integrazione di quello già realizzato ed esistente.

La sezione stradale prevista è di ml. 14,00, in quanto a ml. 3,00 per ognuno dei due marciapiedi laterali e di ml. 8,00 in quanto alla sede carrabile.

Sotto l'aspetto dei sistemi a rete, con particolare riferimento a quelli igienico-sanitari, si prevede quale pertinente al nuovo peso insediativo previsto nell'Ambito 1 del PR.INT., la realizzazione di un depuratore con esito al Fosso di Santa Palomba. L'Ambito 2 viene servito dalla rete attuale realizzata a scomputo degli oneri concessori del Condono Edilizio da parte dei Consorzi di Recupero Urbano dei Nuclei Ex Abusivi presenti. Tale rete va ovviamente potenziata ed ha esito

nel depuratore di Paglian Casale attualmente in funzione e dislocato sul versante settentrionale di Via della Stazione di Pavona con esito nel Fosso Radicelli.

A riguardo degli interventi pubblici, con particolare riferimento alle urbanizzazioni secondarie, la loro precisata destinazione d'uso è di competenza del Governo Locale, tuttavia in sede di stesura del Programma Preliminare si formulano delle proposte orientative basate sulle effettive esigenze del quartiere il quale presenta attualmente una drammatica carenza dei servizi minimi di base.

Premesso che ogni singolo Piano attuativo debba contenere almeno un episodio di attrezzatura pubblica dedicata alla istruzione e un'ulteriore alla aggregazione degli abitanti, vista la consistenza in termini di peso insediativo di cui sono portatori ognuno, si è prevista la realizzazione di un polo scolastico per la fascia di età inferiore (asilo e materna) nell'Ambito 1 ed uno ulteriore integrato dalla scuola elementare nell'Ambito 2, ponendo quest'ultimo in una zona baricentrica e nell'area disponibile a confine con il Comune di Albano Laziale sufficientemente lontana dall'insediamento industriale.

Il resto delle previsioni a Verde Pubblico nel PR.INT e delle attrezzature pubbliche esterne ad esso e ricadenti nei Piani attuativi limitrofi, sono previste quali credibilmente destinate all'aggregazione ed ai servizi di sostegno alla vita degli abitanti, ovvero di decentramento municipale, agli anziani, ai bambini ed alla sicurezza.

- **Interventi sul sistema dei valori storico-ambientali**

Nel contesto dell'Ambito sono previste due vaste aree a verde pubblico che costituiscono degli interventi di mitigazione ambientale del nuovo peso insediativo previsto.

Nei criteri dello sviluppo edilizio previsto, ovvero a riguardo degli interventi sulle aree libere ricomprese nell'ambito di Santa Palomba, sono prescritte le indagini preventive archeologiche.

Laddove esse sono state già effettuate, gli esiti hanno consentito di ipotizzare la distribuzione del diritto edificatorio in maniera compatibile, conseguendo pertanto l'obiettivo di una progettualità collaterale e subordinata alla salvaguardia e valorizzazione del sito.

E' auspicabile per le aree a verde pubblico previste una rinaturalizzazione di esse con l'inserimento anche di percorsi con delle stazioni di sosta informative sulla storia del luogo, che eventualmente possa culminare in un episodio espositivo significativo di raccolta e conservazione dei ritrovamenti e degli studi effettuati sull'Area Latina.

2.2 Il dimensionamento e disciplina attuativa dell'intervento

Il PR.INT n. 3 Santa Palomba si estende su una superficie catastale totale di mq. 333.779,92 dei quali circa 173.418,00 sono individuabili in una estensione areale omogenea, non edificata e di proprietà delle due società proponenti (quella dell'Ambito 1), e gli altri mq. 160.361,92 diffusi in aree di varia estensione areale interclusi o a margine dei Nuclei Ex Abusivi Palazzo Morgana e Fosso di Santa Palomba, del PDZ C31 Villa Balbotti ed il nuovo Nucleo Ex Abusivo Pian Savelli.. Il Programma Integrato si attua per intervento indiretto, ovvero attraverso la formulazione di un Piano Particolareggiato disciplinato dagli art. 13 e 14 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Il dimensionamento del PR.INT. in questione, si basa sui parametri urbanistici disposti dall'art. 53 delle N.T.A., il quale prevede al comma 14, previa verifica di sostenibilità urbanistica, l'indice di edificabilità residenziale E.F. incentivato in un massimo di mq./mq. 0,60 di S.U.L. ammissibile per le aree tipizzate a Tessuto Residenziale e 0,06 mq./mq. per le aree destinate a Servizi Pubblici di Livello Locale, la cui S.U.L. risultante deve essere trasferita nelle aree a Tessuto con le destinazioni residenziali ivi ammesse, previa cessione dell'intera area al pubblico interesse come previsto dall'art. 22 comma 4 delle N.T.A. in riferimento alle cessioni compensative senza ricorso all'indennità di esproprio previsto per le aree destinate a servizi pubblici.

Tale indice di consistente portata, si giustifica nella ricerca di maggiori risorse finanziarie per la realizzazione di opere pubbliche totalmente assenti nell'Ambito del PR.INT..

Rimane disposto che, qualora eventuali proprietari di aree tipizzate a Tessuto Residenziale non vogliano aderire al PR.INT. e quindi non avvalersi degli incentivi previsti dalla relativa procedura, essi possono attuare la previsione di edificabilità per intervento diretto tramite la presentazione di un progetto per Permesso di Costruire presso il Dipartimento competente di Roma Capitale. Nel caso in questione esso prevede l'indice mq./mq. 0,10 come previsto dall'art. 52 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, in quanto l'intero ambito era tipizzato a G3 nel P.R.G. previgente. Per Quelle precedentemente tipizzate nel P.R.G. previgente ad Agro Romano, a Verde Pubblico ed a Servizi Pubblici è previsto unicamente il ricorso al Programma Integrato.

Le destinazioni d'uso ammesse nel Tessuto Residenziale per intervento diretto ed indiretto, ovvero nel caso del PR.INT. sono le seguenti:

- a) Abitative
- b) Commerciali a carico urbanistico medio (CU/m) per intervento diretto e carico urbanistico alto CU/a nel caso del PR.INT..

- c) Servizi a carico urbanistico basso e medio (CU/b e CU/m) limitatamente alle destinazioni d'uso "servizi alle persone" e "attrezzature collettive" per intervento diretto e carico urbanistico alto CU/a nel caso del PR.INT..
- d) Turistico ricettive a carico urbanistico basso (CU/b) per intervento diretto e carico urbanistico alto CU/a nel caso del PR.INT..
- e) Produttive a "artigianato produttivo)
- f) Parcheggi non pertinenziali.

I cambi di destinazioni d'uso consentite solo per intervento indiretto, ovvero nel caso in questione i carichi urbanistici maggiorati nel caso del PR.INT. sono sottoposti a contributo straordinario di cui all'art. 20 delle N.T.A. vigenti.

Per le aree tipizzate a Servizi Pubblici di Livello Locale si prevede per intervento diretto l'indice di edificabilità mq./mq. 0,04 di S.U.L. da concentrare sul 10% dell'area di proprietà con destinazioni d'uso a "piccole strutture di vendita", Pubblici esercizi", "servizi privati" a carico urbanistico medio, previo reperimento degli standard urbanistici relativi in tale area di pertinenza privata e cessione senza indennità espropriativa del rimanente 90% destinato al pubblico interesse come previsto dai criteri cessione compensativa di cui all'art. 22 comma 5 delle N.T.A. vigenti.

Le categorie d'intervento previste nel Tessuto Residenziale per intervento diretto sono le seguenti:

- a) MO- Manutenzione ordinaria
- b) MS- Manutenzione straordinaria
- c) RC- Restauro Conservativo
- d) RE- Ristrutturazione edilizia
- e) DR- Demolizione e ricostruzione
- f) AMP- Ampliamento sino all'indice previsto per intervento diretto
- g) NE- Nuova edificazione con l'indice massimo previsto per intervento diretto.

Le prescrizioni da adottare nel caso della DR, AMP e NE sono le seguenti

- Ha max = altezza persistente o altezza media degli edifici confinanti salvo prescrizioni particolari planovolumetriche diverse previste dal PR.INT
- IC indice di copertura = 60% della Superficie Fondiaria

- IP indice di permeabilità = 30% della Superficie Fondiaria SF
- DA = 1 albero ogni 200 mq. di SF
- DAR = 1 arbusto ogni mq. 100 di SF
- DS distanza dai confini ml. 5,00
- I locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente o di quella di nuova edificazione.

Maggiori e più dettagliate precisazioni in ordine alla disciplina attuativa precedentemente illustrata, sono illustrate nel testo delle N.T.A del P.R.G. vigente con particolare riferimento agli artt. 52 e 53.

Per quanto riguarda il dettaglio del dimensionamento del piano si espone quanto segue:

La porzione omogenea, la cui proprietà è dei soggetti proponenti il presente Programma Preliminare d'intervento, viene denominata come già illustrato precedentemente **AMBITO 1**.

La porzione territoriale con un assetto proprietario più diffuso viene denominata **AMBITO 2**.

L' AMBITO 1 si estende su una superficie di	mq	173.418,00
L' AMBITO 2 si estende su una superficie di	mq	<u>160.361,92</u>
Il totale della superficie del Pr.Int. n. 3 è pari a	mq	333.779,92

Di seguito viene illustrata la consistenza del peso insediativo ed il carico urbanistico dell'Ambito 1, con la relativa dotazione di standard urbanistici.

Consistenze dell'Ambito n. 1

Estensione dell'Ambito 1	mq	173.418
dei quali a:		
- Tessuto residenziale di cui in:	mq	150.586
ex sottozona G3 di PRG pre-vigente	mq	146.228
ex sottozona H2 di PRG pre-vigente	mq	4.358
- Servizi pubblici di livello locale	mq	22.832
Peso insediativo massimo previsto:		
Tessuto residenziale ex sottozona G3 di PRG pre-vigente:		
S.U.L. = mq 146.228 x 0,60* mq/mq:	mq	87.736,80
dei quali :		
a disposizione dei proponenti (ad onere ord.)	0,10 mq/mq	mq 14.622,80
a disposizione dei proponenti (ad onere ord. + straord.)	0,30 mq/mq	mq 43.868,40
a disposizione di Roma Capitale	0,20 mq/mq	mq 29.245,60
Tessuto residenziale ex sottozona H2 di PRG pre-vigente:		
S.U.L. = mq 4.358 x 0,60* mq/mq:	mq	2.614,80
dei quali :		
a disposizione dei proponenti (ad onere ord.)	mq/mq 0,06	mq 261,48
a disposizione dei proponenti (ad onere ord. + straord.)	mq/mq 0,18	mq 784,44
a disposizione di Roma Capitale	mq/mq 0,36	mq 1.568,88
Verde e servizi pubblici di livello locale:		
S.U.L. - mq. 22.832,00 x 0,06 mq/mq		
a disposizione dei proprietari (ad onere esclusivamente ord.)	mq	1.369,92
Tot. S.U.L. a disposizione dei proponenti (ad onere ord. + straord.)	mq	60.907,04
Tot. S.U.L. a disposizione di Roma Capitale	mq	<u>30.814,48</u>
Totale S.U.L. - Ambito 1	mq	91.721,52

* indici di fabbricabilità di cui all'art. 53 c. 11 delle NTA del PRG, incrementati ai sensi del c. 14 dello stesso articolo.

Il Programma Preliminare, per quanto attiene l'articolazione delle S.U.L. a disposizione rispettivamente delle proprietà proponenti e di Roma Capitale, prevede nell'Ambito n. 1 il seguente mix funzionale:

S.U.L. res. a disposizione dei proponenti	mq	55.425,41
S.U.L. non res. a disposizione dei proponenti	mq	5.481,63
S.U.L. res. a disposizione di Roma Capitale	mq	30.814,48

Il calcolo della dotazione minima degli standard urbanistici viene effettuato in base agli abitanti insediabili ed in base alla superficie non residenziale:

S.U.L. residenziale totale:

mq 55.425,41 + mq 30.814,48 =	mq	86.239,89
Abitanti insediabili = mq 86.239,89 / 37,5 mq/ab.	ab.	2.300

dotazione minima di standard urbanistici

articolati in :

- Verde pubblico	mq 9,5 x ab. 2.300	mq	21.850,00
- Servizi pubblici	mq 6,5 x ab. 2.300	mq	14.950,00
- Parcheggi pubblici	mq 86.239,89/10 x 1,6 mq/mq	mq	<u>13.798,38</u>
Totale dotazione minima di standard urbanistici per S.U.L. res.		mq	50.598,38

S.U.L. non residenziale totale:	mq	5.481,63
--	-----------	-----------------

Tale superficie viene, a livello progettuale, articolata in:

- superficie a carico urbanistico medio (CU/m) di mq 2.450,00
- superficie ad esercizi di vicinato (CU/b) di mq 3.031,63

dotazione minima di standard urbanistici

- Parcheggi per CU/m = mq 2.450,00 x 1,00 mq/mq	mq	2.450,00
- Parcheggi per CU/b = mq 3.031,63 x 0,40 mq/mq	mq	1.212,65
- Verde pubblico = mq 5.481,63 x 0,40 mq/mq	mq	<u>2.192,62</u>
Totale dotazione minima di standard urbanistici per S.U.L. non res.	mq	5.855,27

Totale della superficie minima richiesta per standard urbanistici:

mq 50.598,38 + mq 5.855,27 =	mq	56.453,65
-------------------------------------	-----------	------------------

Il peso insediativo in termini di volume, calcolato in ragione della S.U.L. moltiplicata per l'altezza virtuale di ml 3,20, è il seguente:

Vol. res. a disposizione dei proponenti	= S.U.L. mq 55.425,41 x ml 3,20 = mc 177.361,31
Vol. non res. a disposizione dei proponenti	= S.U.L. mq 5.481,63 x ml 3,20 = mc 17.541,22
Vol. res. a disposizione dell'A.c.	= S.U.L. mq 30.814,48 x ml 3,20 = mc <u>98.606,34</u>
Totale volumetria prevista – Ambito 1	mc 293.508,87

L'adozione di criteri realizzativi inquadrabili nel criterio MBE, ovvero di miglioramento bioenergetico sia per fonti rinnovabili di energia o di sistemi costruttivi passivi negli interventi di nuova costruzione o di ampliamento dell'esistente, inserisce un incentivo in termini di S.U.L. e di conseguente volumetria, pari al 5% di quella prima prevista, pertanto in questo caso l'incremento determinerebbe la seguente consistenza incentivata del peso insediativo:

S.U.L./P res. inc.	mq 55.425,41 + 5% MBE =	mq	58.196,68
Vol./P res. inc. conseguente S.U.L./P inc. x ml 3,20		mc	186.229,38
S.U.L./P non res. inc.	mq 5.481,63 + 5% MBE =	mq	5.755,71
Vol./P non res. inc. conseguente S.U.L./P inc. x ml 3,20		mc	18.418,28
S.U.L./C res. inc.	mq 30.814,48 + 5% MBE =	mq	32.355,20
Vol./C res. inc. conseguente S.U.L./C inc. x ml 3,20		mc	103.536,65

Tale apporto aggiuntivo di peso insediativo determina un incremento del carico urbanistico di 115 abitanti e mq 274,08 di superficie non residenziale, con un conseguente ulteriore fabbisogno di superfici per la dotazione minima di standard urbanistici, articolati in:

- Verde Pubblico	mq 9,5 x ab. 115	mq	1.092,50
- Servizi pubblici	mq 6,5 x ab. 115	mq	747,50
- Parcheggi pubblici	mq 4.311,99/10 x 1,6 mq/mq	mq	<u>689,92</u>
Totale dotazione minima di standard urbanistici per S.U.L. res.		mq	2.529,92
Parcheggi per CU/b = mq 274,08 x 0,40 mq/mq		mq	109,63
Verde pubblico = mq 274,08 x 0,40 mq/mq		mq	<u>109,63</u>
Totale dotazione minima di standard urbanistici per S.U.L. non res.		mq	219,26

i quali vanno a definire il seguente quadro complessivo della dotazione minima di standard urbanistici, riferiti agli abitanti pari a 2.415 (2300 + 115) e alla superficie non residenziale pari a mq 5.755,71 (5.481,63 + 274,08).

dove: S.U.L. /P = S.U.L. a disposizione della proprietà S.U.L. /C = S.U.L. a disposizione del Comune
inc. = incentivo urb. / maggiorazioni massime rispetto alla S.U.L. esistente

dotazione minima di standard urbanistici per S.U.L./P+C res. complessiva

- Verde pubblico	mq 21.850,00 + mq 1.092,50 =	mq 22.942,50
- Servizi pubblici	mq 14.950,00 + mq 747,50 =	mq 15.697,50
- Parcheggi pubblici	mq 13.798,38 + mq 689,92 =	mq 14.488,30

dotazione minima di standard urbanistici per S.U.L./P non res. complessiva

- Parcheggi pubblici per CU/m		mq 2.450,00
- Parcheggi pubblici per CU/b	mq 1.212,65 + mq 109,63 =	mq 1.322,28
- Verde pubblico	mq 2.192,62 + mq 109,63 =	mq 2.302,25

Totale dotazione minima di standard urbanistici (incluso inc. per MBE) mq 59.202,83

la quale viene garantita dal seguente quadro di assetto dell'Ambito 1 definito, a livello progettuale in via preliminare, come di seguito indicato:

Standard urbanistici di PRG**Standard urbanistici di progetto**

- Verde pubblico	mq 22.942,50 + mq 2.302,25 = mq 25.244,75	< mq 34.956,00
(ipotizzabili in mq 32.605,50 in ragione di una dotazione di progetto di mq 13,5 per ognuno dei 2.415 abitanti previsti ed i rimanenti mq 2.350,50 per la S.U.L. non residenziale prevista)		
- Servizi pubblici	mq 15.697,50	< mq 16.123,00
(in ragione di una dotazione di progetto di mq 6,68 per ognuno dei 2.415 abitanti previsti)		
- Parcheggi pubblici	mq 14.487,65 + mq 2.450,00 + mq 1.322,28 =	
	mq 18.260,58	< mq 18.300,00*
(ipotizzabili in mq 14.527,72 in ragione di una dotazione di progetto di mq 6,01 per ognuno dei 2.415 abitanti ed i rimanenti mq 3.772,28 per la S.U.L. non residenziale prevista)		
- Superficie dei comparti fondiari		mq 60.988,95
- Superficie a Verde Privato		mq 8.824,20
- Superficie stradale e verde di arredo stradale		mq 32.255,92
- Superficie parcheggi pubblici in fascia di risp. stradale		<u>mq 1.969,93</u>
Totale superficie territoriale di intervento - Ambito n. 1		mq 173.418,00

La suindicata dotazione minima di standard urbanistici indica la soglia al di sotto della quale non si verifica la sostenibilità urbanistica per l'adozione dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo di 0,30 mq/mq e per l'adozione dei criteri realizzativi inquadabili nel criterio MBE, rispetto agli indici di edificabilità di cui all'art. 53 c. 11 delle NTA del PRG.

*La superficie effettiva a Parcheggio Pubblico prevista dal Progetto Urbanistico della Proposta Privata Ambito 1 è pari a 20.269,93 mq, dei quali 18.300,00 mq effettivamente concorrenti allo Standard concorrenti allo standard urbanistico. I restanti mq 1.969,93 ricadono nella fascia di rispetto stradale, pertanto non concorrono allo standard, come da Art. 93 co. 13 NTA PRG Vigente.

Le risultanze ad esito del progetto preliminare, in riferimento all'Ambito n. 1, soddisfano in misura maggiore tale dato e determinano una significativa dotazione aggiuntiva di verde pubblico pari a 4,0 mq/ab. oltre ai 9,5 mq/ab. di PRG, ed una meno significativa di mq 425,5 in quanto a Servizi Pubblici e mq 39,42 in quanto a Parcheggi Pubblici, con una superficie eccedente totale, ovvero extra-standard, pari mq 10.124,92.

Consistenze dell'Ambito n. 2

La potenzialità edificatoria dell'Ambito n. 2 è strettamente legata alla valutazione dei singoli proprietari delle aree ricadenti nello stesso ambito di aderire o meno al Bando di sollecitazione delle proposte private d'intervento, relativo al Pr.Int. di cui trattasi.

Le NTA del PRG vigente prevedono che, per aree ricadenti nei programmi integrati, la proprietà possa optare, quando ricorra la condizione, sia per l'intervento diretto che per quello indiretto, ovvero utilizzare gli indici di edificabilità previsti per l'intervento diretto o procedere con l'adesione all'intervento indiretto e quindi avvalersi di un incremento dell'indice di edificabilità, pari al doppio, rispetto a quello previsto in ragione della destinazione del PRG pre-vigente, a fronte, però, della corresponsione di un onere straordinario, oltre a quelli ordinari (nel caso specifico – per intervento diretto - per aree ricadenti in tessuto prevalentemente residenziale, con destinazione G3 di PRG pre-vigente, è previsto un indice di edificabilità EF pari a 0,10 mq/mq, soggetto ai soli oneri ordinari; - per intervento indiretto - per aree ricadenti in tessuto prevalentemente residenziale con destinazione G3 e H2 di PRG pre-vigente, è previsto rispettivamente un indice di edificabilità EF pari a 0,20 mq/mq e pari a 0,12 mq/mq).

Unitamente ai suddetti incrementi è prevista, nel caso di aree già destinate ad edificazione privata a bassa densità e nel caso di aree già non edificabili, un'ulteriore quota di indice di edificabilità riservata all'Amministrazione comunale, affinché quest'ultima consegua obiettivi di pubblico interesse. Tuttavia la determinazione della consistenza in termini di peso insediativo dell'Ambito n. 2 viene stabilita ipotizzando, prudenzialmente, un'adesione del 100% dei proprietari delle aree ricadenti nel Pr.Int., con l'applicazione dell'indice di edificabilità massimo di 0,60 mq/mq. Conseguentemente viene eseguito il dimensionamento degli standard secondo il valore massimo di peso insediativo.

Anche per l'Ambito n. 2, si può ipotizzare l'utilizzo di una la percentuale di S.U.L. non residenziale nella stessa misura di quella prevista nell'Ambito n. 1, pari circa al 10,0 % della S.U.L. nella disponibilità della proprietà, ovvero circa il 5,6 % di quella totale compresa anche quella nella

disponibilità del Comune, ribadendo che tra le possibili utilizzazioni di tale edificabilità rientra l'assegnazione della stessa ai proprietari, con l'applicazione del contributo straordinario e il trasferimento da altre aree di S.U.L. edificata o edificabile.

Preventivamente alla definizione del dimensionamento, è necessario evidenziare alcuni aspetti riguardanti l'attuale stato di fatto dell'Ambito n. 2. Alcune proprietà facenti parte di esso sono già state edificate, in parte conformemente al P.R.G. pre-vigente e in parte per intervento diretto, nei casi previsti dalle NTA del PRG vigente, per le aree ricadenti in tessuto prevalentemente residenziale. Tali interventi sono identificabili in due episodi ben distinti.

Il primo consiste in un insieme di lotti relativi ad un progetto unitario residenziale, di superficie catastale totale di 41.792,64 mq tra aree fondiarie, strade e servizi, sul quale sono state realizzate delle ville quadrifamiliari e a schiera. Tale insediamento è strutturato su una maglia stradale ortogonale costituita da via Pratola Serra, via Omignano, via Striano. Le aree libere al suo interno sono state già cedute a Roma Capitale per il reperimento dello standard urbanistico, in relazione agli abitati insediati. La cessione di dette aree pubbliche originariamente consisteva in circa 3.500 mq. Oggi la loro consistenza è pari a 1.590 mq per effetto di una decurtazione riguardante la collocazione di una parte di esse nel perimetro del limitrofo P.d.Z. C-31. La consistenza del peso insediativo residenziale presente su tale complesso di aree è pari ad una S.U.L. di 2.612 mq con insediati 70 abitanti. Il secondo episodio consiste in una particella di terreno distinta al Foglio 1185 Part. n. 1247 del C.F. del Comune di Roma, di estensione pari a 18.830 mq, disposta sul fronte stradale di via Grottolella, sulla quale è in corso di realizzazione un complesso di mq 1.883 di S.U.L. che comporta un insediamento residenziale di circa 50 abitanti, per i quali è stata effettuata la monetizzazione degli standard previsti in luogo dei 1.100 mq necessari.

Il totale della S.U.L. già esistente nell'Ambito n. 2 è :

S.U.L. mq 2.612 + mq 1.883 = **mq 4.495**

Il totale delle aree pubbliche già esistenti nell'Ambito 2 è: **mq 1.590**

Gli abitanti già insediati sono : **ab. 120**

Premesso ciò, il dimensionamento del Programma Preliminare del Pr.Int. n. 3, relativamente all'Ambito 2, deve essere articolato tenendo presente le S.U.L. già realizzate con i relativi abitanti insediati e quelle potenzialmente realizzabili per mezzo di interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e di nuova edificazione.

Le consistenze totali dell'Ambito 2 sono di seguito indicate.

Estensione dell'Ambito 2 **mq 160.361,92**

dei quali a:

- **Tessuto residenziale** **mq 120.328,65**

di cui in ex sottozona G3 di PRG pre-vigente

su aree libere **mq 70.070,65**

su aree edificate **mq 50.258,00**

- **Verde e servizi pubblici di livello locale** **mq 36.099,16**

dei quali:

su aree libere come da elab. P3*.27 di PRG vigente **mq 33.891,16**

su aree edificate (sature) come da elab. P3*.27 di PRG vigente **mq 2.208,00**

- **Infrastrutture tecnologiche** **mq 3.934,11**

Peso insediativo massimo previsto (compreso quello già realizzato):

Tessuto residenziale (libero ed edificato) ex sottozona G3 di PRG pre-vigente:

S.U.L. = mq 120.328,65 x 0,60* mq/mq: **mq 72.197,19**

dei quali :

a disposizione dei proprietari (ad onere ord.)

(inclusa la S.U.L. già esistente) **0,10 mq/mq** **mq 12.032,86**

a disposizione dei proprietari (ad onere ord.+ straord.) **0,30 mq/mq** **mq 36.098,60**

a disposizione di Roma Capitale **0,20 mq/mq** **mq 24.065,73**

Verde e servizi pubblici di livello locale:

su aree libere come da elab. P3*.27 di PRG vigente

S.U.L. - mq 33.891,16 x 0,06 mq/mq

a disposizione dei proprietari (ad onere esclusivamente ordinario) **mq 2.033,47**

su aree edificate (sature) come da elab. P3*.27 di PRG vigente **mq 0,00**

Tot. S.U.L. a disposizione dei proprietari (ad onere ord. e straord.) **mq 50.164,93**

n.b. include la S.U.L. che deriva dall'applicazione dell'indice IET anche sui lotti edificati

Tot. S.U.L. a disposizione di Roma Capitale **mq 24.065,73**

Totale S.U.L. Ambito 2 **mq 74.230,66**

* indici di fabbricabilità di cui all'art. 53 c. 1 delle NTA del PRG, incrementati ai sensi del c. 14 dello stesso articolo

In analogia a quanto previsto nell'Ambito 1, il Programma Preliminare, per quanto attiene l'articolazione delle S.U.L. a disposizione rispettivamente dei proprietari e di Roma Capitale, prevede anche nell'Ambito n. 2 il seguente mix funzionale:

S.U.L. res. a disposizione dei proprietari (inclusa quella esistente)	mq	45.650,09
S.U.L. non res. a disposizione dei proprietari	mq	4.514,84
S.U.L. res. a disposizione di Roma Capitale	mq	24.065,73

Il calcolo della dotazione minima degli standard urbanistici viene effettuato in base agli abitanti insediabili ed in base alla superficie non residenziale, tenendo presente che sono già stati insediati 120 abitanti a fronte di una S.U.L esistente di circa mq 4.495 e di aree pubbliche consistenti in circa mq 1.590.

Calcolo degli abitanti insediabili e della dotazione minima di standard urbanistici, riferita alla S.U.L. residenziale (privata e comunale al netto di quella esistente) e quella non residenziale:

S.U.L. residenziale (al netto di quella esistente):

(mq 45.650,09 – mq 4.495,00) = mq 41.155,09 + mq 24.065,73 =	mq	65.220,82
Abitanti insediabili = mq 65.220,82 / 37,5 mq/ab.	ab.	1.739
Abitanti già insediati	ab.	120
Totale abitanti	ab.	1.859

dotazione minima di standard urbanistici articolati in :

- Verde pubblico mq 9,5 x ab. 1.859	mq	17.660,50
- Servizi pubblici mq 6,5 x ab. 1.859	mq	12.083,35
- Parcheggi pubblici mq 65.220,82/10 x 1,6 mq/mq	mq	<u>10.435,33</u>
Totale dotazione minima di standard urbanistici per S.U.L. res.	mq	40.179,18

S.U.L. non residenziale: mq 4.514,84

Tale superficie viene, in via preliminare, articolata in superficie ad esercizi di vicinato (CU/b)

dotazione minima di standard urbanistici		
- Parcheggi per CU/b = mq 4.514,84 x 0,40 mq/mq	mq	1.805,94
- Verde pubblico = mq 4.514,84 x 0,40 mq/mq	mq	<u>1.805,94</u>
Totale dotazione minima di standard urbanistici per S.U.L. non res.	mq	3.611,88

Totale della superficie minima richiesta per standard urbanistici

(al netto di quella già esistente)

mq 40.179,18 + mq. 3.611,88 – 1.590,00 = mq 42.201,06

Il peso insediativo totale nuovo ed esistente, in termini di volume calcolato in ragione della S.U.L. moltiplicata per l'altezza virtuale di ml 3,20, è il seguente:

Vol. res. a disposizione dei propr.	S.U.L. mq 41.155,09 x ml 3,20	mc 131.696,29
Vol. res. preesistente dei propr.	S.U.L. mq 4.495,00 x ml 3,20	mc 14.384,00
Vol. non res. a disposizione dei propr.	S.U.L. mq 4.514,84 x ml 3,20	mc 14.447,49
Vol. res. a disposizione dell'A.c.	S.U.L. mq 24.065,73 x ml 3,20	mc <u>77.010,33</u>
Totale volumetria prevista (inclusa quella preesistente)		mc 237.538,11

L'adozione di criteri realizzativi inquadrabili nel criterio MBE, ovvero di miglioramento bioenergetico sia per fonti rinnovabili di energia o di sistemi costruttivi passivi negli interventi di nuova costruzione o di ampliamento dell'esistente, inserisce un incentivo in termine di S.U.L. e di conseguente volumetria, pari al 5% di quella prima prevista; pertanto in questo caso l'incremento determinerebbe la seguente consistenza incentivata del peso insediativo:

S.U.L./P res. inc. mq 41.155,09 + 5% MBE =	mq	43.212,84
Vol./P res. inc. conseguente S.U.L./P inc. x ml 3,20	mc	138.281,09
S.U.L./P non res. inc. mq 4.514,84 + 5% MBE =	mq	4.740,58
Vol./P non res. inc. conseguente S.U.L./P inc. x ml 3,20	mc	15.169,86
S.U.L./C res. inc. mq 24.065,73 + 5% MBE =	mq	25.269,01
Vol./C res. inc. conseguente S.U.L./C inc. x ml 3,20	mc	80.860,83

Tale apporto aggiuntivo di peso insediativo determina un incremento del carico urbanistico di 87 abitanti e mq 225,74 di superficie non residenziale, con un conseguente ulteriore fabbisogno di superfici per la dotazione minima di standard urbanistici, articolati in:

- Verde Pubblico mq 9,5 x ab. 87	mq	826,50
- Servizi pubblici mq 6,5 x ab. 87	mq	565,50
- Parcheggi pubblici mq 3.261,03/10 x 1,6 mq/mq	mq	<u>521,76</u>
Totale dotazione minima di standard urbanistici per S.U.L. res.	mq	1.913,76
Parcheggi per CU/b = mq 225,74 x 0,40 mq/mq	mq	90,30
Verde pubblico = mq 225,74 x 0,40 mq/mq	mq	<u>90,30</u>
Totale dotazione minima di standard urbanistici per S.U.L. non res.	mq	180,60

dove: S.U.L. /P = S.U.L. a disposizione della proprietà S.U.L. /C = S.U.L. a disposizione del Comune
inc. = incentivo urb. / maggiorazioni massime rispetto alla S.U.L. esistente

i quali vanno a definire il seguente quadro complessivo della dotazione minima di standard urbanistici rispetto agli abitanti pari a 1.946 (1.859 + 87) e alla superficie non residenziale pari a mq 4.740,58 (4.514,84 + 225,74).

dotazione minima di standard urbanistici per S.U.L./P+C res. complessiva

- Verde pubblico	mq 17.660,50 + mq 826,50 =	mq	18.487,00
- Servizi pubblici	mq 12.083,35 + mq 565,50=	mq	12.648,85
- Parcheggi pubblici	mq 10.435,33+ mq 521,76=	mq	10.957,09

dotazione minima di standard urbanistici per S.U.L./P non res. complessiva

- Parcheggi pubblici per CU/b	mq 1.805,94 + mq 90,30 =	mq	1.896,24
- Verde pubblico	mq 1.805,94 + mq 90,30 =	mq	1.896,24

Totale dotazione minima di standard urbanistici

(per ab. insediabili incluso inc. per MBE) **mq 45.885,42**

Totale aree pubbliche già esistenti nell'Ambito n. 2 **mq 1.590,00**

Totale dotazione minima di standard urbanistici **mq 44.295,42**

la quale viene garantita dal seguente quadro di assetto dell'Ambito 2 definito, in via preliminare, come di seguito indicato:

Standard urbanistici di PRG

Standard urbanistici reperibili

- Verde pubblico	mq 18.487,00 + mq 1.896,24 – 1.590 =	mq 18.793,24	<	mq 18.855,00*
- Servizi pubblici		mq 12.648,85	<	mq 14.761,29**
- Parcheggi pubblici	mq 10.957,09 + mq 1.896,24 =	mq 12.853,33	<	mq <u>13.572,24</u> ***
				mq 47.188,53

* Tale quantità risiede, come da VSPL di PRG, come riportato dallo Schema di Assetto e con il supporto dei dati di cui all'allegato 3bis/b alla Perizia Giurata per la dimostrazione della titolarità dei Soggetti Proponenti il PR.INT. n.3, nel concorso delle particelle catastali n. 475-parte, di mq 1.829,00 e n.1262, di mq 17.026,00, per un totale di mq 18.855,00. Tale quantità è eccedente per mq 61,76 rispetto alla quantità di mq 18.793,24 richiesta. La superficie a Verde Pubblico conseguita più i 1.590 mq, già esistenti, determinano un totale di mq 20.445,00 ai quali, detraendo mq 1.896,24 pertinenti il non residenziale, all'esito stabiliscono una superficie di mq 18.548,76, che per i 1946 abitanti insediabili fissa in mq 9,53 lo Standard a Verde Pubblico per ognuno di essi.

** Tale quantità risiede, come da VSPL di PRG e come riportato dallo Schema di Assetto, con il supporto dei dati di cui all'allegato 3bis/b alla Perizia Giurata per la dimostrazione della titolarità dei Soggetti Proponenti del PR.INT., nel concorso delle particelle catastali n. 291-parte, di mq 3.706,92, n. 293-parte, di mq 1.743,55, n. 294-parte, di mq 2.955,67, n. 295-parte, di mq 3.771,15 e n.1248, di mq 2.584,00, per un totale di mq 14.761,29. Tale quantità è eccedente per mq 2.112,44 rispetto alla quantità di mq 12.648,85 minima. La superficie a Servizi Pubblici conseguita determina, per i 1946 abitanti insediabili, una quantità pari a mq 7,58 la spettanza per ognuno di essi.

*** Tale quantità deve essere reperita nel contesto delle singole proposte partecipative formulate nel tessuto residenziale libero da parte dei Proprietari ricadenti nel perimetro dell'Ambito 2. L'assetto proprietario diffuso consente una distribuzione coerente delle superfici a Parcheggi Pubblici (individuati come OP. P2 nella tavola 2/b "Localizzazione delle Opere Pubbliche nel PR.INT. N. 3" allegata al presente Programma Preliminare) lungo i fronti stradali o in prossimità di essi. Tale superficie, pari a mq 13.572,24, e detratti ad essa i 1.896,24 mq pertinenti il non residenziale, determina una superficie di mq 11.676,00 che per i 1946 abitanti insediabili stabilisce una quantità pari a mq 6,00 di spettanza per ognuno di essi.

Il differenziale di circa mq 720,00 che si determina rispetto allo Standard minimo individuato, è dovuto alla necessità di soddisfare il fabbisogno in termini di parcheggi pubblici per i 120 abitanti già insediati.

Tali previsioni verificano ampiamente la sostenibilità urbanistica per l'adozione dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo di 0,30 mq/mq più l'adozione dei criteri realizzativi inquadabili nel criterio MBE, rispetto agli indici di edificabilità di cui all'art. 53 c. 11 delle NTA del PRG.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE TOTALI D'INTERVENTO

AMBITO 1 - Estensione totale		mq	173.418,00
S.U.L. residenziale a disposizione dei proponenti		mq	55.425,41
S.U.L. non residenziale a disposizione dei proponenti		mq	5.481,63
S.U.L. residenziale a disposizione di Roma Capitale		mq	30.814,48
Totale S.U.L. prevista		mq	91.721,52
Vol. res. a disposizione dei proponenti	S.U.L. mq 55.425,41 x ml. 3,20 =	mc	177.361,31
Vol. non res. disposizione dei proponenti	S.U.L. mq 5.481,63 x ml. 3,20 =	mc	17.541,22
Vol. res. a disposizione dell'Ac.	S.U.L. mq. 30.814,48 x ml. 3,20 =	mc	<u>98.606,34</u>
Totale volumetria prevista		mc	293.508,87
Abitanti insediabili	mq 86.239,89 / 37,5 mq/ab.	ab.	2.300
Consistenze incentivate per MBE			
S.U.L. res. a disposizione dei proponenti	mq 55.425,41 + 5% MBE =	mq	58.196,68
S.U.L. non res. a disposizione dei proponenti	mq 5.481,63 + 5% MBE =	mq	5.755,71
S.U.L. res. a disposizione del Comune	mq 30.814,48 + 5% MBE =	mq	<u>32.355,20</u>
Totale S.U.L. incentivata per MBE		mq	96.307,59
Vol. res. a disposizione dei proponenti	S.U.L. incentivata x ml. 3,20	mc	186.229,38
Vol. non res. a disposizione dei proponenti	S.U.L. incentivata x ml. 3,20	mc	18.418,28
Vol. res. a disposizione del Comune	S.U.L. incentivata x ml. 3,20	mc	<u>103.536,65</u>
Totale volumetria incentivata per MBE conseguente		mc	308.184,31
Abitanti insediabili (incluso incentivo MBE)	mq 90.551,88 / 37,5 mq/ab.	ab.	2.415
Superficie standard urbanistici di progetto			
Verde pubblico		mq	34.956,00
Servizi pubblici		mq	16.123,00
Parcheggi pubblici		mq	<u>18.300,00</u>
Totale generale standard urbanistici - Ambito n. 1		mq	69.379,00

AMBITO 2 - Estensione totale		mq	160.361,92
S.U.L. residenziale a disposizione dei proprietari		mq	41.155,09
S.U.L. residenziale preesistente dei proprietari		mq	4.495,00
S.U.L. non residenziale a disposizione dei proprietari		mq	4.514,84
S.U.L. residenziale a disposizione di Roma Capitale		mq	<u>24.065,73</u>
Totale S.U.L. prevista		mq	74.230,66
Vol. res. a disposizione dei proprietari	S.U.L. mq 41.155,09 x ml 3,20 =	mc	131.696,29
Vol. res. preesistente dei proprietari	S.U.L. mq 4.495,00 x ml 3,20 =	mc	14.384,00
Vol. non res. a disposizione dei proprietari	S.U.L. mq 4.514,84 x ml 3,20 =	mc	14.447,49
Vol. res. a disposizione dell'Ac.	S.U.L. mq 24.065,73 x ml 3,20 =	mc	<u>77.010,33</u>
Totale volumetria prevista (inclusa quella preesistente)		mc	237.538,11
Abitanti nuovi insediabili	mq 65.220,82 / 37,5 mq/ab.	ab.	1.739
Abitanti già insediati (con relativi standard urb. parzialmente forniti)		ab.	120
Consistenze incentivate per MBE			
S.U.L. res. a disposizione dei proprietari	mq 41.155,09 + 5% MBE =	mq	43.212,84
S.U.L. res. preesistente dei proprietari	mq 4.495,00 + 0% MBE =	mq	4.495,00
S.U.L. non res. a disposizione dei proprietari	mq 4.514,84 + 5% MBE =	mq	4.740,58
S.U.L. res. a disposizione del Comune	mq 24.065,73 + 5% MBE =	mq	<u>25.269,01</u>
Totale S.U.L. incentivata per MBE		mq	77.717,43
Vol. res. a disposizione dei proprietari	S.U.L. incentivata x ml. 3,20	mc	138.281,09
Vol. res. preesistente dei proprietari	S.U.L. preesist. x ml. 3,20	mc	14.384,00
Vol. non res. a disposizione dei proprietari	S.U.L. incentivata x ml. 3,20	mc	15.169,86
Vol. res. a disposizione del Comune	S.U.L. incentivata x ml. 3,20	mc	<u>80.860,83</u>
Totale volumetria incentivata per MBE conseguente		mc	248.695,78
Abitanti insediabili (incluso incentivo MBE)	mq 68.481,85 / 37,5 mq/ab.	ab.	1.826
Abitanti già insediati		ab.	120
Abitanti totali		ab.	1.946
Superficie standard urbanistici previsti			
Verde pubblico		mq	18.855,00
Servizi pubblici		mq	14.761,29
Parcheggi pubblici		mq	<u>13.572,24</u>
Totale generale standard urbanistici - Ambito n. 2		mq	47.188,53

RIEPILOGO GENERALE AMBITI 1 E 2

Estensione Totale		mq	333.779,92
S.U.L. residenziale a disposizione dei proponenti e dei proprietari		mq	96.580,50
S.U.L. residenziale preesistente dei proprietari		mq	4.495,00
S.U.L. non residenziale a disposizione dei proponenti e dei proprietari		mq	9.996,47
S.U.L. residenziale a disposizione di Roma Capitale		mq	<u>54.880,21</u>
Totale S.U.L. prevista		mq	165.952,18

Vol. res. a disp. proponenti e proprietari	S.U.L. mq 96.580,50 x ml 3,20 =	mc	309.057,60
Vol. res. preesistente dei proprietari	S.U.L. mq 4.495,00 x ml 3,20 =	mc	14.384,00
Vol. non res. a disp. proponenti e proprietari	S.U.L. mq 9.996,47 x ml 3,20 =	mc	31.988,70
Vol. res. a disp. di Roma Capitale	S.U.L. mq 54.880,21 x ml 3,20 =	mc	<u>175.616,67</u>
Totale volumetria prevista (inclusa quella preesistente)		mc	531.046,97

Abitanti insediabili	mq 151.460,71 / 37,5 mq/ab.	ab.	4.039
Abitanti già insediati (con relativi standard urb. parzialmente forniti)		ab.	120

Consistenze incentivate per MBE

S.U.L. a disp. proponenti e proprietari	mq 96.580,50 + 5% MBE =	mq	101.409,52
S.U.L. res. preesistente dei proprietari	mq 4.495,00 + 0% MBE =	mq	4.495,00
S.U.L. non res. a disp. proponenti e proprietari	mq 9.996,47 + 5% MBE =	mq	10.496,29
S.U.L. res. a disp. di Roma Capitale	mq 54.880,21 + 5% MBE =	<u>mq</u>	<u>57.624,21</u>
Totale S.U.L. incentivata per MBE		mq	174.025,02

Vol. res. a disp. proponenti e proprietari	S.U.L. incentivata x ml. 3,20	mc	324.510,47
Vol. res. preesistente dei proprietari	S.U.L. preesist. x ml. 3,20	mc	14.384,00
Vol. non res. a disp. proponenti e proprietari	S.U.L. incentivata x ml. 3,20	mc	33.588,13
Vol. res. a disp. di Roma Capitale	S.U.L. incentivata x ml. 3,20	<u>mc</u>	<u>184.397,48</u>
Totale volumetria incentivata per MBE		mc	556.880,08

Abitanti insediabili (incluso incentivo MBE)	mq 159.033,74 / 37,5 mq/ab	ab.	4.241
Abitanti già insediati:		<u>ab.</u>	<u>120</u>
Totale abitanti		ab.	4.361

Dotazione standard urbanistici			
Verde pubblico		mq	53.811,00
Servizi pubblici		mq	30.884,29
Parcheggi pubblici		mq	31.872,24
Aree pubbliche già esistenti		<u>mq</u>	<u>1.590,00</u>
Totale generale standard urbanistici Ambiti nn. 1 e 2		mq	118.157,53

3) II PIANO FINANZIARIO

3.1) Costi di realizzazione delle opere pubbliche .

Le seguenti tabelle illustrano il costo totale delle opere pubbliche previste nel Pr.Int. n. 3 "S. Palomba".

Da esse si deduce che il costo totale di realizzazione delle opere pubbliche necessarie è di € **36.064.099,05** dei quali € 20.842.099,05 per il costo delle opere afferenti all'Ambito n. 1 ed € 15.222.000,00 per il costo delle opere relative all'Ambito n. 2.

Considerato che nel bilancio dell'Amministrazione Capitolina non risultano finanziamenti finalizzati alla realizzazione degli interventi pubblici nell'area di intervento, tutti gli introiti derivanti dagli oneri a carico degli operatori privati per l'attuazione delle rispettive proposte d'intervento, inserite nel Programma definitivo, oneri di urbanizzazione e contributi straordinari, dovranno essere finalizzati a finanziare la realizzazione delle opere pubbliche individuate dal Programma definitivo.

Al fine di calcolare il suddetto contributo straordinario, pare corretto ed opportuno adottare – con la valenza di regola generale come appresso specificato – i criteri e le tariffe di riferimento stabiliti nell'Invito pubblico per la realizzazione di alloggi di housing sociale mediante il cambio di destinazione d'uso di fabbricati non residenziali" di cui alla Deliberazione di Giunta Capitolina n. 74 del 23 marzo 2011;

I principi e i criteri applicati per il calcolo della valorizzazione del patrimonio immobiliare interessato dal Pr.Int. in questione, dovranno essere assunti a base del regolamento previsto all'art. 20 delle NTA del PRG e nelle more di quest'ultimo a base di eventuali successive valutazioni del contributo straordinario.

Tab.2. PREVISIONE DELLE OPERE PUBBLICHE E LORO COSTO

PR.INT. N. 3 SANTA PALOMBA - COSTI DELLE OPERE PUBBLICHE

AMBITO 1

INFRASTRUTTURE A RETE E PARCHEGGI

Sigla	INTERVENTO	PIANO O PROGRAMMA DI COMPETENZA	ml	mq	mc	costo unitario (euro/mq) comprensivo di: oneri progettazione spese tecniche (€/u.m.)	costo a corpo	Importo Euro
OP.V1	NUOVA VIABILITA' DI QUARTIERE CON ROTATORIA SU VIA DELLA CANCELIERA, PARCHEGGI PUBBLICI, ROTATORIA MEDIANA DI COLLEGAMENTO CON VIABILITA' P.d.Z. C32 FOSSO DI SANTA PALOMBA, PONTE DI ATTRAVERSAMENTO DEL FOSSO, ROTATORIA SETTENTRIONALE DI COLLEGAMENTO CON LA VIABILITA' LOCALE DEL TOPONIMO PALAZZO MORGANA, COMPRESIVO DI RETE DI RACCOLTA DELLE ACQUE BIANCHE ED ILLUMINAZIONE PUBBLICA	AMBITO 1 SOGGETTIO PROPONENTE	995,00	45.444,00		205,27	9.328.198,99	9.328.198,99
OP.V2	TRATTO DI VIABILITA' DI VIA CASALDUNI E DI VIA DI PIAN SAVELLI DA ADEGUARE ALLE DIMENSIONI E CARATTERISTICHE DI VIABILITA' DI QUARTIERE CON PARTENZA DALLA ROTATORIA SETTENTRIONALE, COMPRESIVO DI RETE DI RACCOLTA DELLE ACQUE BIANCHE ED ILLUMINAZIONE PUBBLICA	AMBITO 1 SOGGETTIO PROPONENTE	525,00	7.350,00		220,41	1.620.000,00	1.620.000,00
OP.N1	IMPIANTO DI DEPURAZIONE ACQUE NERE, RETE FOGNATE NERA, IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO. IMPIANTO DI TRATTAMENTO ACQUE DI PRIMA PIOGGIA, POLIFORA GALLERIA PP/SS. OPERA PERTINENTE I COMPARTI RESIDENZIALI, NON RESIDENZIALI ED I SERVIZI PUBBLICI DELL'AMBITO 1	AMBITO 1 SOGGETTIO PROPONENTE	727,00	14.544,00			3.098.520,00	3.098.520,00
TOTALE								€ 14.046.718,99

VERDE PUBBLICO

Sigla	INTERVENTO	PIANO O PROGRAMMA DI COMPETENZA	ml	mq	mc	costo unitario (euro/mq) comprensivo di: oneri progettazione spese tecniche (€/u.m.)	costo a corpo	Importo Euro
OP.VP1 - OP.VP2	PARCO PUBBLICO	AMBITO 1 SOGGETTIO PROPONENTE		34.956,00		37,8	1.321.336,80	1.321.336,80
TOTALE								€ 1.321.336,80

Tab.2. PREVISIONE DELLE OPERE PUBBLICHE E LORO COSTO

EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE									
Sigla	INTERVENTO	PIANO O PROGRAMMA DI COMPETENZA	ml	mq	mc	costo unitario (euro/mq) comprensivo di: progettazione spese tecniche (€/u.m.)	oneri	costo a corpo	Importo Euro
OP.S1/S2	ASILO NIDO, SCUOLA MATERNA O POLO MUSEALE IN ALTERNATIVA A QUEST'ULTIMA	AMBITO 1 SOGGETTIO PROPONENTE			11.263,00	486,02			5.474.043,26
							TOTALE		5.474.043,26

RIEPILOGO PR.INT. N. 3 - AMBITO 1	
INFRASTRUTTURE A RETE E PARCHEGGI	€ 14.046.718,99
VERDE PUBBLICO	€ 1.321.336,80
EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE	€ 5.474.043,26
IMPORTO TOTALE OPERE PUBBLICHE	€ 20.842.099,05

L'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà stabilito secondo le tabelle del Comune di Roma. Il contributo straordinario verrà applicato secondo parametri che saranno definiti con perizia e condivisi con il Comune di Roma.

Tab.2. PREVISIONE DELLE OPERE PUBBLICHE E LORO COSTO

AMBITO 2								
INFRASTRUTTURE A RETE E PARCHEGGI								
Sigla	INTERVENTO	PIANO O PROGRAMMA DI COMPETENZA	ml	mq	mc	costo unitario (euro/mq) comprensivo di: oneri progettazione spese tecniche (€/u.m.)	costo a corpo	Importo Euro
OP.P2	REALIZZAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI A RASO A MARGINE STRDALE DELLA REE A TESSUTO RESIDENZIALE SU VIA CASALDUNI E VIA GROTTOLELLE	AMBITO 2 AREE DIFFUSE		5.787,56		205,27	1.188.000,00	1.188.000,00
OP.V3	TRATTO DI VIABILITA' DI VIA DI PIAN SAVELLI DA ADEGUARE ALLE DIMENSIONI E CARATTERISTICHE DI VIABILITA' DI QUARTIERE COMPRESIVO RETE DI RACCOLTA DELLE ACQUE BIANCHE ED ILLUMINAZIONE PUBBLICA	AMBITO 2 AREE DIFFUSE	525,00	7.350,00		220,41	1.620.000,00	1.620.000,00
OP.V3	ADEGUAMENTO RETE FOGNATE NERA E SISTEMI A RETE	AMBITO 2 AREE DIFFUSE					2.252.000,00	2.252.000,00
TOTALE								€ 5.060.000,00

VERDE PUBBLICO								
Sigla	INTERVENTO	PIANO O PROGRAMMA DI COMPETENZA	ml	mq	mc	costo unitario (euro/mq) comprensivo di: oneri progettazione spese tecniche (€/u.m.)	costo a corpo	Importo Euro
OP.VP7	PARCO PUBBLICO CON STRUTTURE DI ACCOGLIENZA, SVAGO ED IMPIANTI SPORTIVI	AMBITO 2 AREE DIFFUSE		17.026,00		50,75	864.000,00	864.000,00
TOTALE								€ 864.000,00

Tab.2. PREVISIONE DELLE OPERE PUBBLICHE E LORO COSTO

EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE								
Sigla	INTERVENTO	PIANO O PROGRAMMA DI COMPETENZA	ml	mq	mc	costo unitario (euro/mq) comprensivo di: progettazione oneri spese tecniche (€/u.m.)	costo a corpo	Importo Euro
OP.S4/S5	ASILO NIDO, SCUOLA MATERNA	AMBITO 2 AREE DIFFUSE			16.332,66	486,02		7.938.000,00
OP.S6	CENTRO ANZIANI	AMBITO 2 AREE DIFFUSE			3.400,00	400,00		1.360.000,00
							TOTALE	9.298.000,00

RIEPILOGO PR.INT. N. 3 - AMBITO 2	
INFRASTRUTTURE A RETE E PARCHEGGI	€ 5.060.000,00
VERDE PUBBLICO	€ 864.000,00
EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE	€ 9.298.000,00
IMPORTO TOTALE OPERE PUBBLICHE	€ 15.222.000,00

RIEPILOGO TOTALE AMBITO PR.INT. N. 3	
INFRASTRUTTURE A RETE E PARCHEGGI	€ 19.106.718,99
VERDE PUBBLICO	€ 2.185.336,80
EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE	€ 14.772.043,26
IMPORTO TOTALE OPERE PUBBLICHE	€ 36.064.099,05

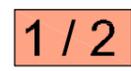
LEGENDA

 CONFINI COMUNALI

AMBITO DEL DEL PR.INT. PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE N. 3

 PERIMETRO DEL PR.INT. PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE N. 3 SANTA PALOMBA

 PERIMETRO DELL'AMBITO 1 DEL PR.INT. PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE N. 3 SANTA PALOMBA

 TESSUTO DEL PR.INT. PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE N. 3 SANTA PALOMBA AMBITI 1 E 2

 VERDE PUBBLICO NEL PR.INT. N. 3 AMBITI 1 E 2

 ATTREZZATURE COLLETTIVE DI PUBBLICO INTERESSE NEL PR.INT. N. 3 AMBITI 1 E 2

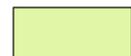
 VERDE PRIVATO NEL CONTESTO DEL TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AMBITO 1 - PR.INT. N. 3

 INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE INTERNE AL PR.INT. N. 3 AMBITO 2

AMBITO COMPLESSIVO ESTERNO AL PR.INT. PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE N. 3

 AMBITO DEI NUCLEI EX ABUSIVI

 AMBITO DEI P.d.Z. L.167

 AREE DI AGRO ROMANO NEL COMUNE DI ROMA

 AREE DI AGRO ROMANO PARCELLIZZATE, COMPROMESSE ED INTERSTIZIALI, SUSCETTIBILI DI PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO NUCLEI EX ABUSIVI (NUCLEO n. XII.111)

 VERDE PUBBLICO NEI PIANI ATTUATIVI ESTERNI AL PR.INT. N. 3

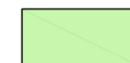
 ATTREZZATURE COLLETTIVE DI PUBBLICO INTERESSE NEI PIANI ATTUATIVI ESTERNI AL PR.INT. N. 3

 INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE ESTERNE AL PR.INT. N. 3

 AREA INDUSTRIALE DEL CONSORZIO ROMA LATINA NEL COMUNE DI ROMA

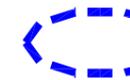
 INTERVENTI DI EMERGENZA ABITATIVA ALL' INTERNO DEL CONSORZIO INDUSTRIALE

 AREA INDUSTRIALE DI ALTRO COMUNE CONTERMINE

 AREE AGRICOLE DI ALTRO COMUNE CONTERMINE

SISTEMA DEGLI SPAZI URBANI

 CENTRALITA' / SPAZIO URBANO QUALIFICATO

 POLARITA' DI LIVELLO LOCALE

 SERVIZIO PUBBLICO DI LIVELLO LOCALE

 MARGINE INSEDIAMENTO PRODUTTIVO EDIFICATO

 MARGINE EDIFICATO DA RIQUALIFICARE

SISTEMA DEI VALORI STORICI E AMBIENTALI

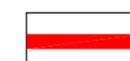
 AREE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO - AMBIENTALE

 MARGINE DI AREE AGRICOLE

 CORRIDOIO DI COLLEGAMENTO AMBIENTALE

 PERCORSO DI FRUIZIONE STORICO-AMBIENTALE

SISTEMA DELLA MOBILITA'

 VIABILITA' PRIMARIA EXTRA URBANA ESISTENTE

 VIABILITA' DI QUARTIERE DI PROGETTO

 VIABILITA' DI QUARTIERE IN ADEGUAMENTO

 VIABILITA' LOCALE ESISTENTE

 VIABILITA' LOCALE DI PROGETTO

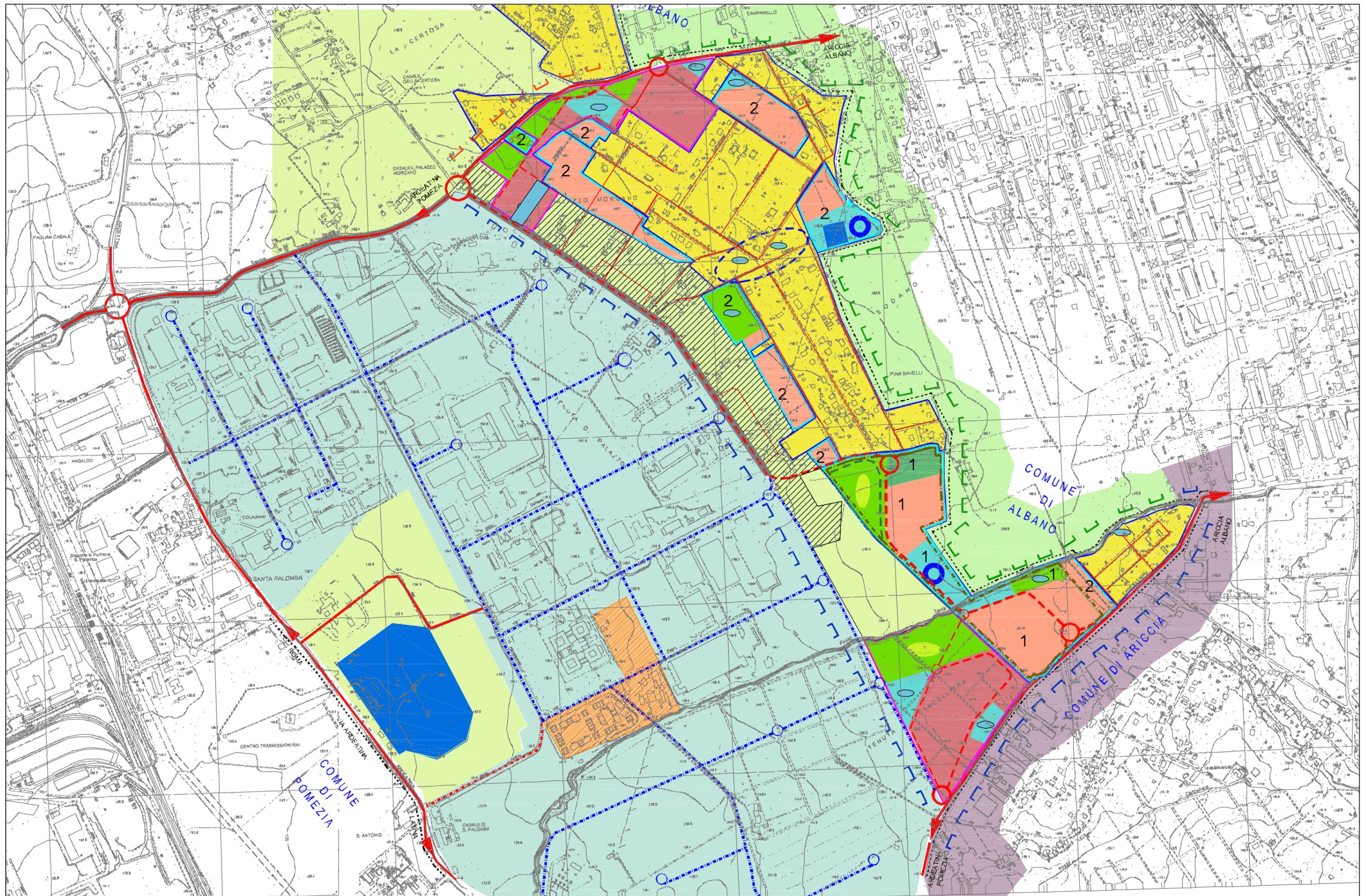
 VIABILITA' CONSORZIO INDUSTRIALE ASI

 INTERSEZIONI VIARIE

LEGENDA SCHEMA DI ASSETTO

PRELIMINARE

TAV. 1.a
n.°



SCHEMA DI ASSETTO - SCALA 1:10.000

PRELIMINARE

TAV. 1.b
n.º

Legenda

PERIMETRI

-  CONFINI COMUNALI
-  PERIMETRO DEL PR.INT. PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE N. 3 SANTA PALOMBA AMBITI 1 E 2
-  PERIMETRO DEL PR.INT. PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE N. 3 SANTA PALOMBA AMBITO 2
-  VERDE PUBBLICO PREVISTO NEL PR.INT. N. 3 AMBITI 1 E 2
-  ATTREZZATURE COLLETTIVE DI PUBBLICO INTERESSE NEL PR.INT. N. 3 AMBITI 1 E 2
-  PERIMETRI NUCLEI EX ABUSIM DA RECUPERARE
-  PERIMETRI DEI P.d.Z. L.167
-  PERIMETRO NUOVO NUCLEO EX ABUSIVO PIAN SAVELLI N° 12.111

SISTEMA DEGLI SPAZI URBANI

-  POLARITA' DI LIVELLO LOCALE
-  SERVIZIO PUBBLICO DI LIVELLO LOCALE
-  MARGINE INSEDIAMENTO PRODUTTIVO EDIFICATO
-  MARGINE EDIFICATO DA RIQUALIFICARE

SISTEMA DEI VALORI STORICI E AMBIENTALI

-  AREE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO - AMBIENTALE
-  MARGINE COSTITUITO DA AREE AGRICOLE COMPROMESSE
-  CORRIDOIO DI COLLEGAMENTO AMBIENTALE
-  PERCORSO DI FRUIZIONE STORICO-AMBIENTALE

SISTEMA DELLA MOBILITA'

-  VIABILITA' EXTRA URBANA PRIMARIA ESISTENTE
-  VIABILITA' DI QUARTIERE IN ADEGUAMENTO
-  VIABILITA' DI QUARTIERE DI PROGETTO
-  VIABILITA' DI QUARTIERE IN ADEGUAMENTO
-  VIABILITA' LOCALE ESISTENTE
-  VIABILITA' LOCALE DI PROGETTO

 VIABILITA' CONSORZIO INDUSTRIALE ASI

 INTERSEZIONI MARIE

COMPETENZE:

-  PR.INT. N. 3 AMBITO 1 (SOGGETTI PROPONENTI)
-  PR.INT. N. 3 AMBITO 2 (AREE DIFFUSE DI ALTRA PROPRIETA')

EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE INTERNE AL PR.INT. N. 3

-  **OP.S1** ASILO PR.INT. N. 3 AMBITO 1 SOGGETTO PROPONENTE
-  **OP.S2** SCUOLA MATERNA O POLO CULTURALE MUSEALE PR.INT. N. 3 AMBITO 1 SOGGETTO PROPONENTE
-  **OP.S3** ASILO NIDO PR.INT. N. 3 AMBITO 2 AREE DIFFUSE
-  **OP.S4** SCUOLA MATERNA PRINT. N. 3 AMBITO 2 AREE DIFFUSE
-  **OP.S5** SCUOLA ELEMENTARE PR.INT. N. 3 AMBITO 2 AREE DIFFUSE
-  **OP.S6** CENTRO ANZIANI E GIOCHI INFANZIA PR.INT. N. 3 AMBITO 2 AREE DIFFUSE

INFRASTRUTTURE A RETE INTERNE AL PR.INT. N. 3

-  **OP.V1** NUOVA VIABILITA' DI QUARTIERE CON ROTATORIA SU VIA CANCELLIERA E PARCHEGGI PUBBLICI PR.INT. N. 3 AMBITO 1 SOGGETTO PROPONENTE
-  **OP.V2** VIABILITA' DI QUARTIERE TRATTO VIA CASALDUNI O ADEGUAMENTO VIA PIAN SAVELLI
-  **OP.P2** PARCHEGGI PR.INT. N. 3 AMBITO 2 AREE DIFFUSE

VERDE PUBBLICO E SISTEMAZIONI AMBIENTALI INTERNE AL PR.INT. N.3

-  **OP.VP1** VERDE PUBBLICO PR.INT. N. 3 AMBITO 1 SOGGETTO PROPONENTE
-  **OP.VP2** VERDE PUBBLICO PR.INT. N. 3 AMBITO 1 SOGGETTO PROPONENTE
-  **OP.VP7** VERDE PUBBLICO PRINT. N. 3 AMBITO 2 AREE DIFFUSE

IMPIANTI TECNOLOGICI INTERNI AL PR.INT. N° 3

-  **OP. N1** IMPIANTO DI DEPURAZIONE , RETE FOGNANTE NERA, SOLLEVAMENTI, TRATTAMENTO ACQUE PRIMA PIOGGIA PRINT. N. 3 AMBITO 1 SOGGETTO PROPONENTE

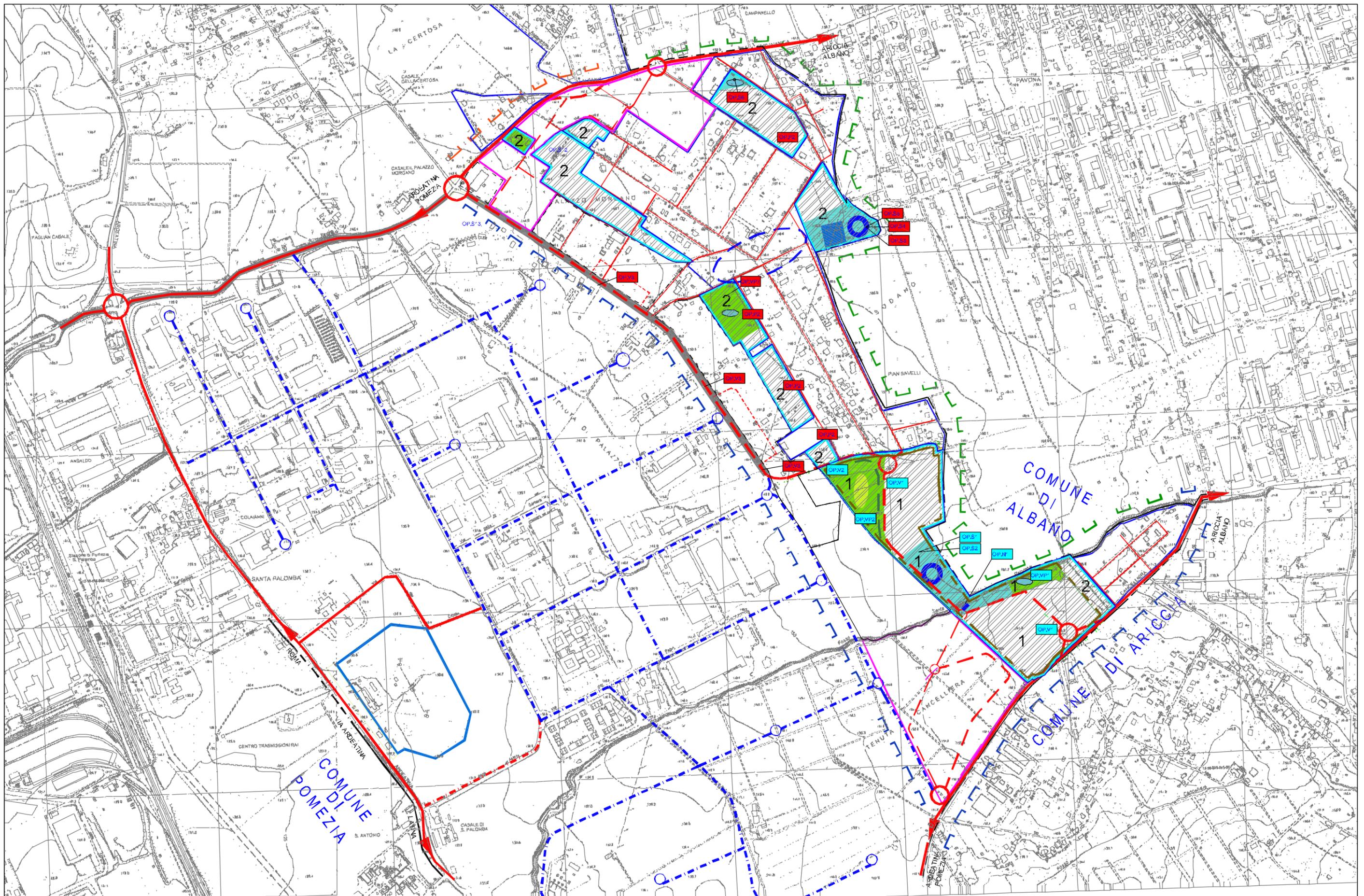
INFRASTRUTTURE A RETE ESTERNE AL PR.INT. N° 3

-  **OP.V3** ADEGUAMENTO VIA DI PIAN SAVELLI PR.INT. N. 3 AMBITO 2 AREE DIFFUSE

LEGENDA LOCALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE E SERVIZI

PRELIMINARE

TAV. n.° 2.a



LOCALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE E SERVIZI - SCALA 1:10.000

PRELIMINARE

TAV. 2.b
n.º

Legenda

PERIMETRI

	CONFINI COMUNALI
	PERIMETRO DEL PR.INT. PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE N. 3 SANTA PALOMBA AMBITI 1 E 2
	PERIMETRO DEL PR.INT. PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE N. 3 SANTA PALOMBA AMBITO 2
	VERDE PUBBLICO PREVISTO NEL PR.INT. N. 3 AMBITI 1 E 2
	ATTREZZATURE COLLETTIVE DI PUBBLICO INTERESSE NEL PR.INT. N. 3 A
	PERIMETRI NUCLEI EX ABUSIM DA RECUPERARE
	PERIMETRI DEI P.d.Z. L.167
	PERIMETRO NUOVO NUCLEO EX ABUSIVO PIAN SAVELLI N° 12.111

SISTEMA DEGLI SPAZI URBANI

	POLARITA' DI LIVELLO LOCALE
	SERVIZIO PUBBLICO DI LIVELLO LOCALE
	MARGINE INSEDIAMENTO PRODUTTIVO EDIFICATO
	MARGINE EDIFICATO DA RIQUALIFICARE

SISTEMA DEI VALORI STORICI E AMBIENTALI

	AREE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO - AMBIENTALE
	MARGINE DI AREE AGRICOLE
	CORRIDOIO DI COLLEGAMENTO AMBIENTALE
	PERCORSO DI FRUIZIONE STORICO-AMBIENTALE

SISTEMA DELLA MOBILITA'

	VIABILITA' EXTRA URBANA ESISTENTE
	VIABILITA' DI QUARTIERE IN ADEGUAMENTO
	VIABILITA' DI QUARTIERE DI PROGETTO
	VIABILITA' DI QUARTIERE IN ADEGUAMENTO
	VIABILITA' LOCALE ESISTENTE
	VIABILITA' LOCALE DI PROGETTO
	VIABILITA' CONSORZIO INDUSTRIALE ASI
	INTERSEZIONI VARIE

ATTRIBUZIONE DELLE OPERE:

	PR.INT. N. 3 AMBITO 1 (SOGGETTO PROPONENTE)
	PR.INT. N. 3 AMBITO 2 (AREE DIFFUSE DI ALTRA PROPRIETA')
	NUCLEO EX ABUSIVO PALAZZO MORGANA (TOPONIMO)
	NUCLEO EX ABUSIVO FOSSO DI SANTA PALOMBA (TOPONIMO)
	PIANI DI ZONA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE INTERNE AL PR.INT. N. 3

	ASILO PR.INT. N. 3 AMBITO 1 SOGGETTO PROPONENTE
	SCUOLA MATERNA O POLO CULTURALE MUSEALE PR.INT. N. 3 AMBITO 1 SOGGETTO PROPONENTE
	ASILO NIDO PR.INT. N. 3 AMBITO 2 AREE DIFFUSE
	SCUOLA MATERNA PR.INT. N. 3 AMBITO 2 AREE DIFFUSE
	SCUOLA ELEMENTARE PR.INT. N. 3 AMBITO 2 AREE DIFFUSE
	CENTRO ANZIANI E GIOCHI INFANZIA PR.INT. N. 3 AMBITO 2 AREE DIFFUSE

INFRASTRUTTURE A RETE INTERNE AL PR.INT. N. 3

	NUOVA VIABILITA' DI QUARTIERE CON ROTATORIA SU VIA CANCELLIERA E PARCHEGGI PUBBLICI PR.INT. N. 3 AMBITO 1 SOGGETTO PROPONENTE
	VIABILITA' DI QUARTIERE TRATTO VIA CASALDUNI O ADEGUAMENTO VIA PIAN SAVELLI
	PARCHEGGI PR.INT. N. 3 AMBITO 2 AREE DIFFUSE

VERDE PUBBLICO E SISTEMAZIONI AMBIENTALI INTERNE AL PR.INT. N.3

	VERDE PUBBLICO PR.INT. N. 3 AMBITO 1 SOGGETTO PROPONENTE
	VERDE PUBBLICO PR.INT. N. 3 AMBITO 1 SOGGETTO PROPONENTE
	VERDE PUBBLICO PR.INT. N. 3 AMBITO 2 AREE DIFFUSE

IMPIANTI TECNOLOGICI INTERNI AL PR.INT. N° 3

	IMPIANTO DI DEPURAZIONE , RETE FOGNANTE NERA, SOLLEVAMENTI, TRATTAMENTO ACQUE PRIMA PIOGGIA PR.INT. N. 3 AMBITO 1 SOGGETTO PROPONENTE
--	---

EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE ESTERNE AL PR.INT. N. 3

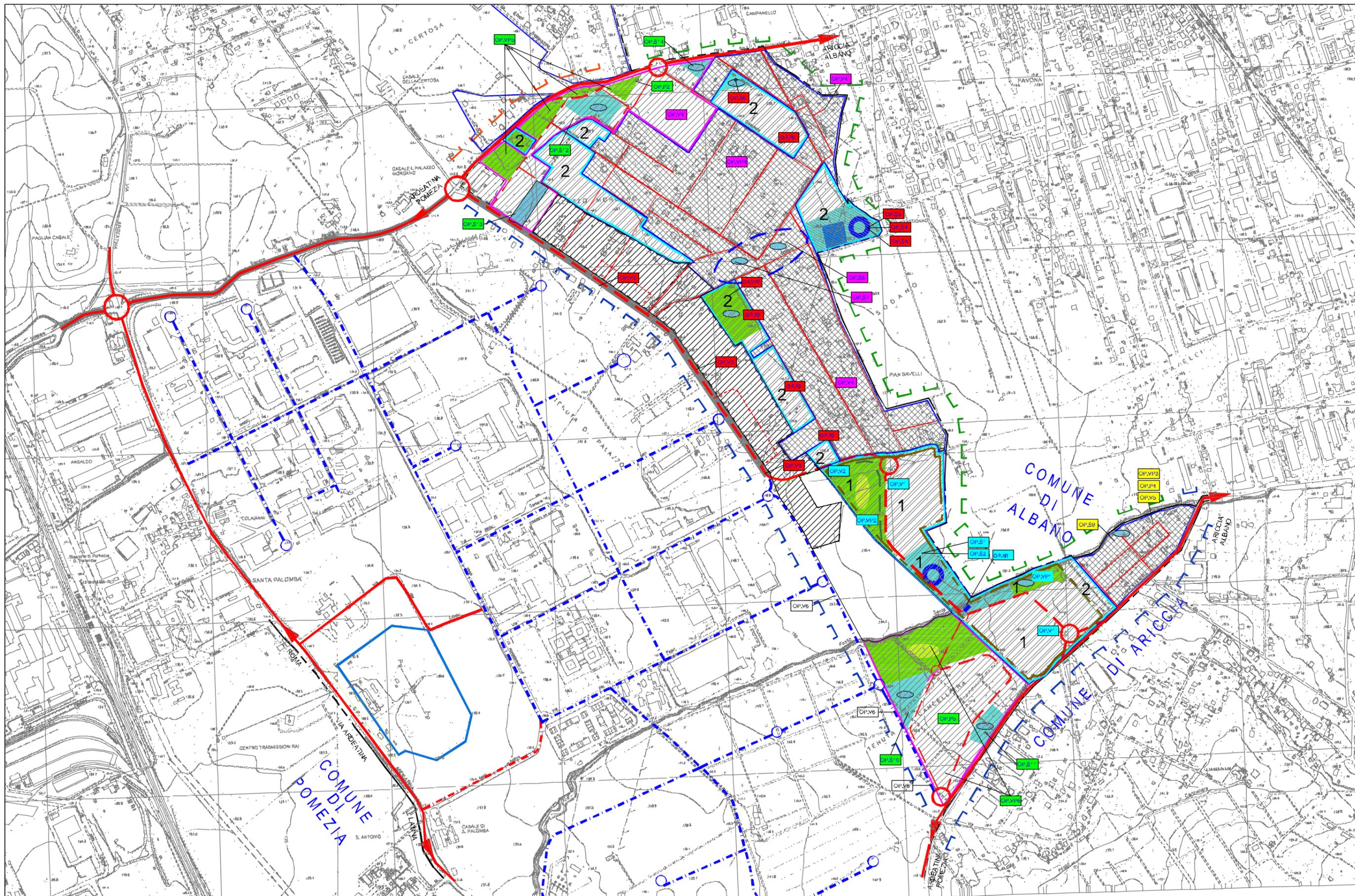
	AREA MERCATALE TOPONIMO PALAZZO MORGANO
	UFFICIO POSTALE TOPONIMO PALAZZO MORGANO
	SERVIZI TOPONIMO FOSSO DI SANTA PALOMBA
	FORZE ORDINE, PIANO DI ZONA FOSSO DI SANTA PALOMBA
	PRESIDIO ASL PIANO DI ZONA FOSSO DI SANTA PALOMBA
	SCUOLA MEDIA PIANO DI ZONA VILLA BALBOTTI
	PIAZZA PIANO DI ZONA VILLA BALBOTTI
	UFFICI MUNICIPIO PIANO DI ZONA VILLA BALBOTTI

INFRASTRUTTURE A RETE ESTERNE AL PR.INT. N° 3

	ADEGUAMENTO VIA DI PIAN SAVELLI PR.INT. N. 3 AMBITO 2 AREE DIFFUSE
	ADEGUAMENTO VIABILITA' TOPONIMO PALAZZO MORGANO
	ADEGUAMENTO VIABILITA' TOPONIMO FOSSO DI SANTA PALOMBA
	COMPLETAMENTO RETE STRADALE A.S.I.
	PARCHEGGI PIANO DI ZONA VILLA BALBOTTI
	PARCHEGGI TOPONIMO PALAZZO MORGANO
	PARCHEGGI TOPONIMO FOSSO DI SANTA PALOMBA
	PARCHEGGI PIANO DI ZONA FOSSO DI SANTA PALOMBA

VERDE PUBBLICO E SISTEMAZIONI AMBIENTALI ESTERNE AL PR.INT. N° 3

	VERDE PUBBLICO TOPONIMO FOSSO DI SANTA PALOMBA
	VERDE PUBBLICO TOPONIMO PALAZZO MORGANO
	VERDE PUBBLICO PIANO DI ZONA VILLA BALBOTTI
	VERDE PUBBLICO PIANO DI ZONA FOSSO DI SANTA PALOMBA



LOCALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE E SERVIZI INTERNI ED ESTERNI AL PR.INT.- SCALA 1:10.000

PRELIMINARE

TAV. 3.b
n.º

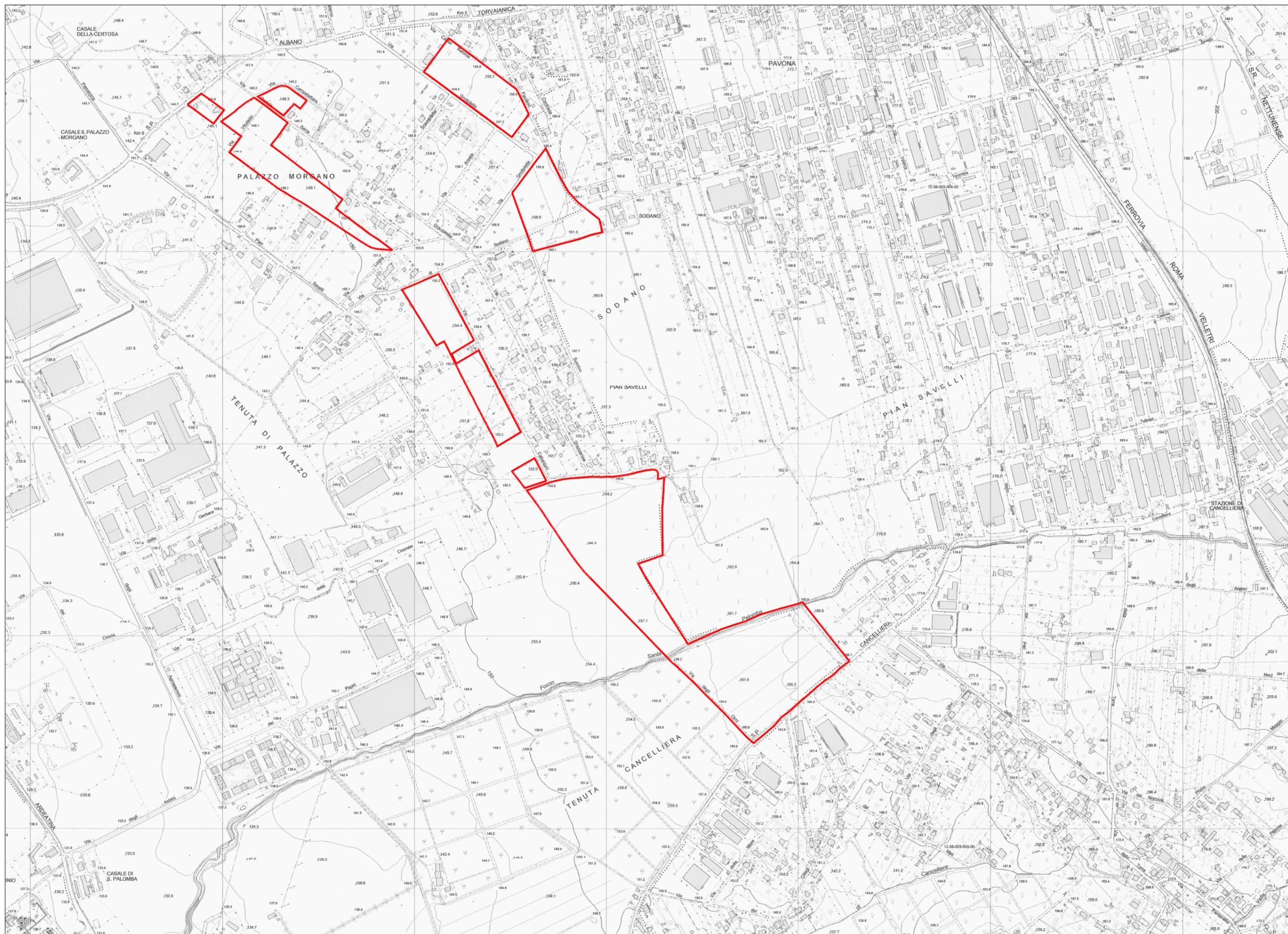


 PERIMETRO AREA DI STUDIO

INQUADRAMENTO DELL'AREA SU FOTO AEREA

INQUADRAMENTO

TAV.
n.º 4



 PERIMETRO DELL'AREA DI STUDIO

INQUADRAMENTO DELL'AREA SU CARTA TECNICA REGIONALE scala 1:10.000

INQUADRAMENTO

TAV. n.° 5



 CONFINE DELL'AREA

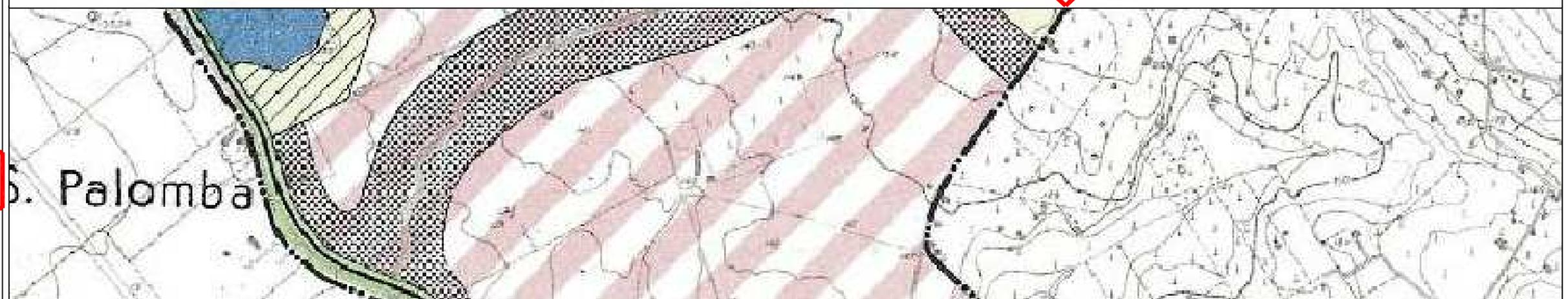
INQUADRAMENTO DELL'AREA SU ESTRATTO DI MAPPA Scala 1:10000

INQUADRAMENTO
URBANISTICO

TAV.
n.° 6

LEGENDA

- ZONA A ART. 4
- ZONA B ART. 5
 - B₁
 - B₂
- ZONA C ART. 6
- ZONA D ART. 7-8
- ZONA E ART. 9
 - E₁
 - E₂
 - E₃
- ZONA F ART. 10
 - F₁
 - F₂
- ZONA G ART. 11
 - G₁
 - G₂
 - G₃
 - G₄
 - G₅
- ZONA H ART. 12
 - H₁
 - H₂
- ZONA I ART. 13
 - I₁
 - I₂
- ZONA L ART. 14
 - L₁
 - L₂
 - L₃
- ZONA M ART. 15
 - M₁
 - M₂
 - M₃
 - M₄
- ZONA N ART. 16
 - N
- ART. 2



— CONFINE DELL'AREA

INQUADRAMENTO DELL'AREA SU STRALCIO DEL PRG 1965
Scala 1:10000

INQUADRAMENTO
URBANISTICO

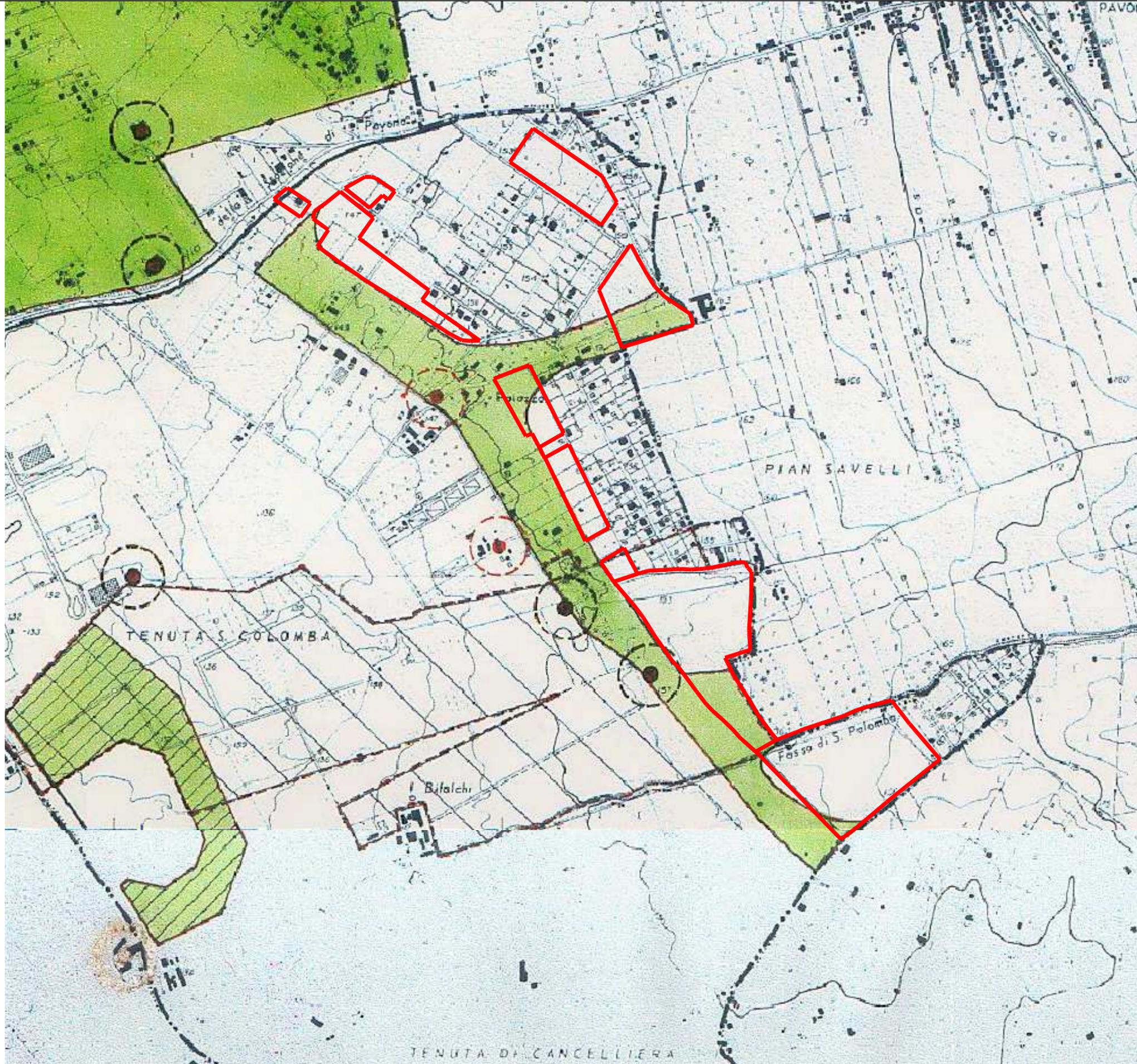
TAV.
n.° 7

LEGENDA

L'indicazione degli articoli si riferisce alle norme di attuazione del Piano

PERIMETRO DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

- A** ART. 4  A CONSERVAZIONE RESTAURO E RISANAMENTO
- B** ART. 5  B₁ CONSERVAZIONE DEI VOLUMI, DELLE SUPERFICI E DELLE SAGOME ESISTENTI
- B** ART. 5  B₂ CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI ESISTENTI
- B** ART. 5  B₃ CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI ESISTENTI CON OBBLIGO DI PIANI PARTICOLAREGGIATI
- C** ART. 6  C RIDIMENSIONAMENTO VIARIO ED EDILIZIO
- E** ART. 9  E₁ ESPANSIONE CON PIANI COMPRESORIALI UNITARI
- E** ART. 9  E₂ ESPANSIONE CON PIANI PARTICOLAREGGIATI O CONVENZIONATI
- E** ART. 9  E₃ ESPANSIONE RISERVATA ALL'EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA DA ATTUARSI MEDIANTE I PIANI DI ZONA APPROVATI CON D.M. n° 3266 E SUCCESSIVE VARIANTI. PER AREE SOGGETTE E NON SOGGETTE AI VINCOLI DI CUI ALLA LEGGE 18.4.62 n° 167
- F** ART. 10  F₁ RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - AREE PARZIALMENTE EDIFICATE
- F** ART. 10  F₂ RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - AREE DI COMPLETAMENTO
- G** ART. 11  G₁ PARCO PRIVATO VINCOLATO
- G** ART. 11  G₂ PARCO PRIVATO
- G** ART. 11  G₃ VERDE PRIVATO
- G** ART. 11  G₄ CASE CON ORTO O GIARDINO
- G** ART. 11  G₅ VERDE PRIVATO ORGANIZZATO
- H** ART. 12  H₁ AGRO ROMANO
- H** ART. 12  H₂ AGRO ROMANO VINCOLATO
- I** ART. 13  I₁ INSEDIAMENTI MISTI - CENTRI DIREZIONALI (ATTIVITÀ DIREZIONALI E TERZIARIE, SERVIZI E RESIDENZE)
- I** ART. 13  I₂ INSEDIAMENTI MISTI (ATTIVITÀ DIREZIONALI E TERZIARI, SERVIZI E RESIDENZE)
- L** ART. 14  L₁ ATTIVITÀ INDUSTRIALI GRANDI E MEDIE
- L** ART. 14  L₂ PICCOLE INDUSTRIE ED ARTIGIANATO
- L** ART. 14  L₃ AREE PER INDUSTRIE DI QUALSIASI TIPO ED ATTREZZATURE DI SERVIZIO GENERALI INERENTI
- M** ART. 15  M₁ ATTREZZATURE DI SERVIZI PUBBLICI GENERALI
- M** ART. 15  M₂ ATTREZZATURE DI SERVIZI PRIVATI
- M** ART. 15  M₃ ATTREZZATURE DI SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE
- M** ART. 15  M₄ AREA PER IL COMPLESSO DELLA NUOVA CITTÀ UNIVERSITARIA
- N** ART. 16  N PARCHI PUBBLICI E IMPIANTI SPORTIVI
- O** ART. 2  O RECUPERO URBANISTICO
- O** ART. 2  ZONE CONVENZIONATE
- O** ART. 2  ZONE IN CORSO DI CONVENZIONE



 CONFINE DELL'AREA

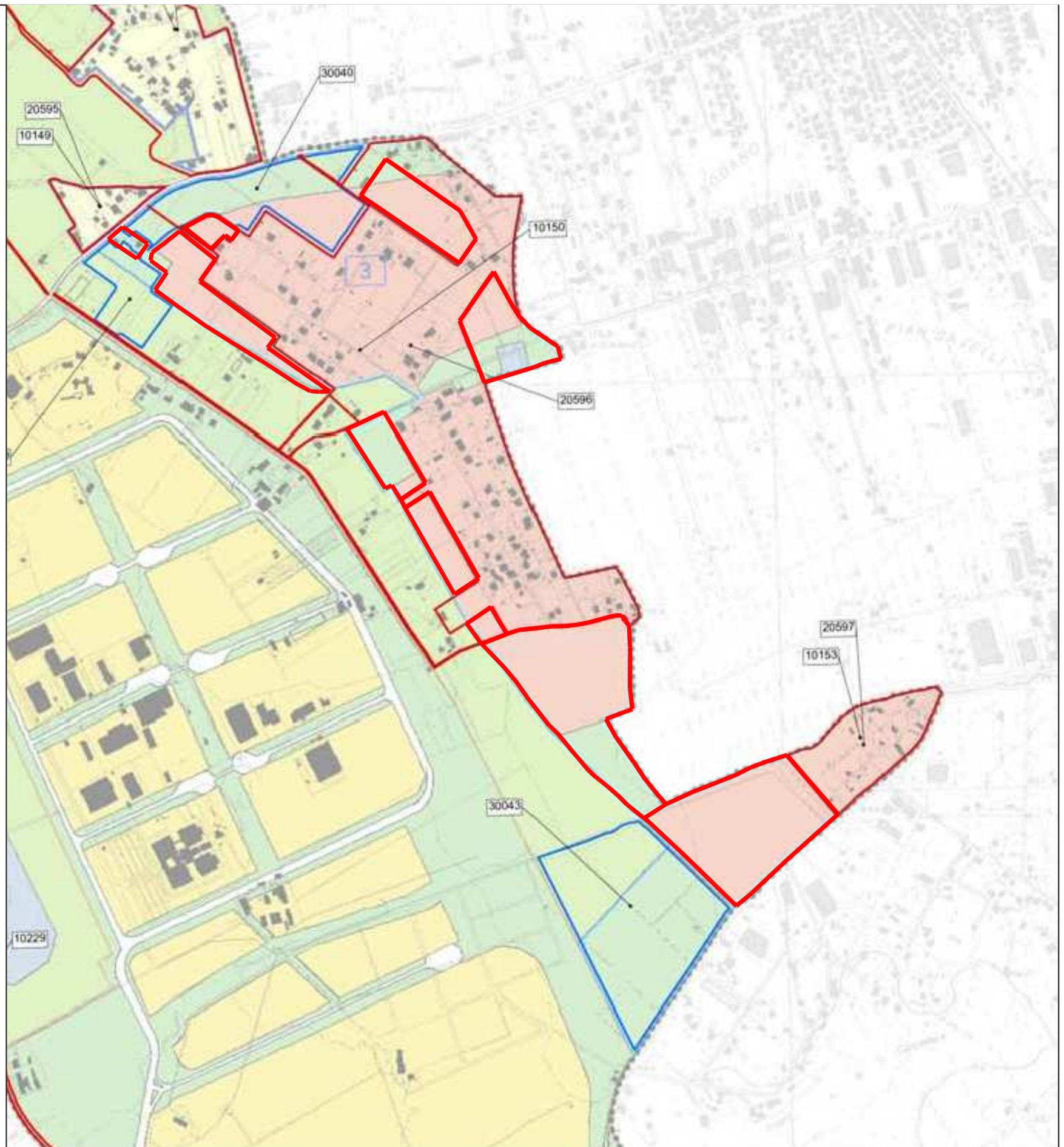
INQUADRAMENTO DELL'AREA SU STRALCIO DEL PRG PREVIGENTE - VARIANTE DELLE CERTEZZE

Scala 1:10000

INQUADRAMENTO URBANISTICO

TAV. n.° 7bis

CITTÀ DA RISTRUTTURARE		Sistema ambientale	
Tessuti		ACQUE	
prevalentemente residenziali		Fiumi e laghi	
prevalentemente per attività		PARCHI	
Programmi integrati		Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano	
codice identificativo		AGRO ROMANO	
Spazi pubblici da riqualificare		Aree agricole	
Proposte programmi di recupero urbano art. 11, L.493/93		Sistema dei servizi e delle infrastrutture	
Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare		SERVIZI	
CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE		Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	
Ambiti di trasformazione ordinaria		Servizi pubblici di livello urbano	
prevalentemente residenziali		cimiteri	
integrati		aeroporti	
Ambiti a pianificazione particolareggiata definita		Verde privato attrezzato	
PROGETTI STRUTTURANTI		Servizi privati	
Centralità urbane e metropolitane		Campeggi	
a pianificazione definita		INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	
da pianificare		Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto	
Centralità locali		Metropolitane	
Spazi pubblici da riqualificare		Stazioni	
AMBITI DI RISERVA		Strade	
Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata		Nodi di scambio	
		Porti	
		commerciali	
		turistici	
		INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE	
		Infrastrutture tecnologiche	
		Confine comunale	



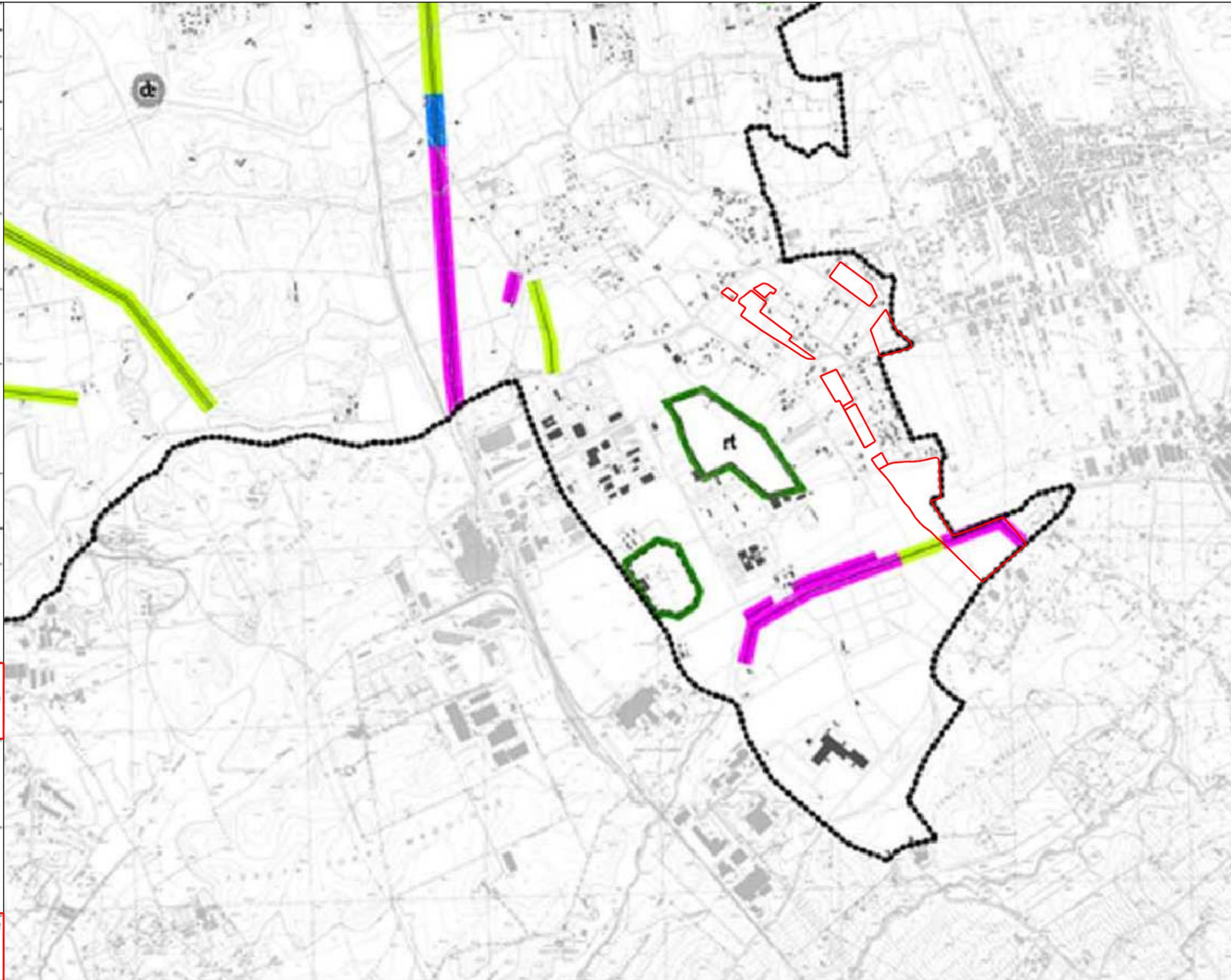
CONFINE DELL'AREA

INQUADRAMENTO DELL'AREA SU STRALCIO DEL PRG VIGENTE
Scala 1:10000

INQUADRAMENTO URBANISTICO

TAV. n.° 8

	Confine comunale
INFRASTRUTTURE A RETE DI SUPERFICIE	
	Linee aeree esistenti e in corso di realizzazione
	Linee aeree programmate
AREE TECNOLOGICHE	
PERIMETRO DELLE AREE	
	Esistenti
	Programmate
DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA	
	Centrali elettriche esistenti e in corso di realizzazione
	Centrali elettriche programmate
IMPIANTI DI DEPURAZIONE	
	Depuratori esistenti e in corso di realizzazione
	Depuratori programmati
TRATTAMENTO DEI RIFIUTI	
	Inceneritore
	Impianti di trattamento
	A.I.A.
	Discariche
	Rottamazioni
TELECOMUNICAZIONI	
	Antenne di trasmissione
	Torri Tecnologiche
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI AMBIENTAZIONE	
	Aree d'ambientazione delle infrastrutture tecnologiche Realizzazione di interventi di piantumazione di essenze arboree e di fasce boscate con cui ridurre l'impatto paesaggistico, acustico e atmosferico delle infrastrutture tecnologiche esistenti e programmate (depuratori, inceneritori, impianti per il trattamento dei rifiuti solidi, discariche, centri per la rottamazione).
	Interventi di salvaguardia volti a ridurre l'impatto delle infrastrutture Previsione di fasce di rispetto in corrispondenza delle linee di media e alta tensione e in misura tale da risultare coerenti con le indicazioni maggiormente cautelative in materia di elettromagnetismo.
	Interventi d'ambientazione in aree densamente urbanizzate Realizzazione di una serie di misure di compensazione/qualificazione attraverso la redazione di progetti di risanamento con cui mitigare l'impatto d'impianti e/o ripetitori in aree interessate da programmi e/o piani di trasformazione urbanistica.
	Ambiti interessati dalla eliminazione di detrattori ambientali Realizzazione di interventi di interrimento delle linee elettriche di media e alta tensione e spostamento di esistenti radioelettriche e di altri impianti tecnologici incompatibili con le destinazioni d'uso delle aree circostanti.
	Aree d'ambientazione delle infrastrutture tecnologiche da definire nell'ambito di strumenti di progettazione unitaria Aree nelle quali gli interventi di ambientazione dovranno essere definiti nell'ambito della progettazione.



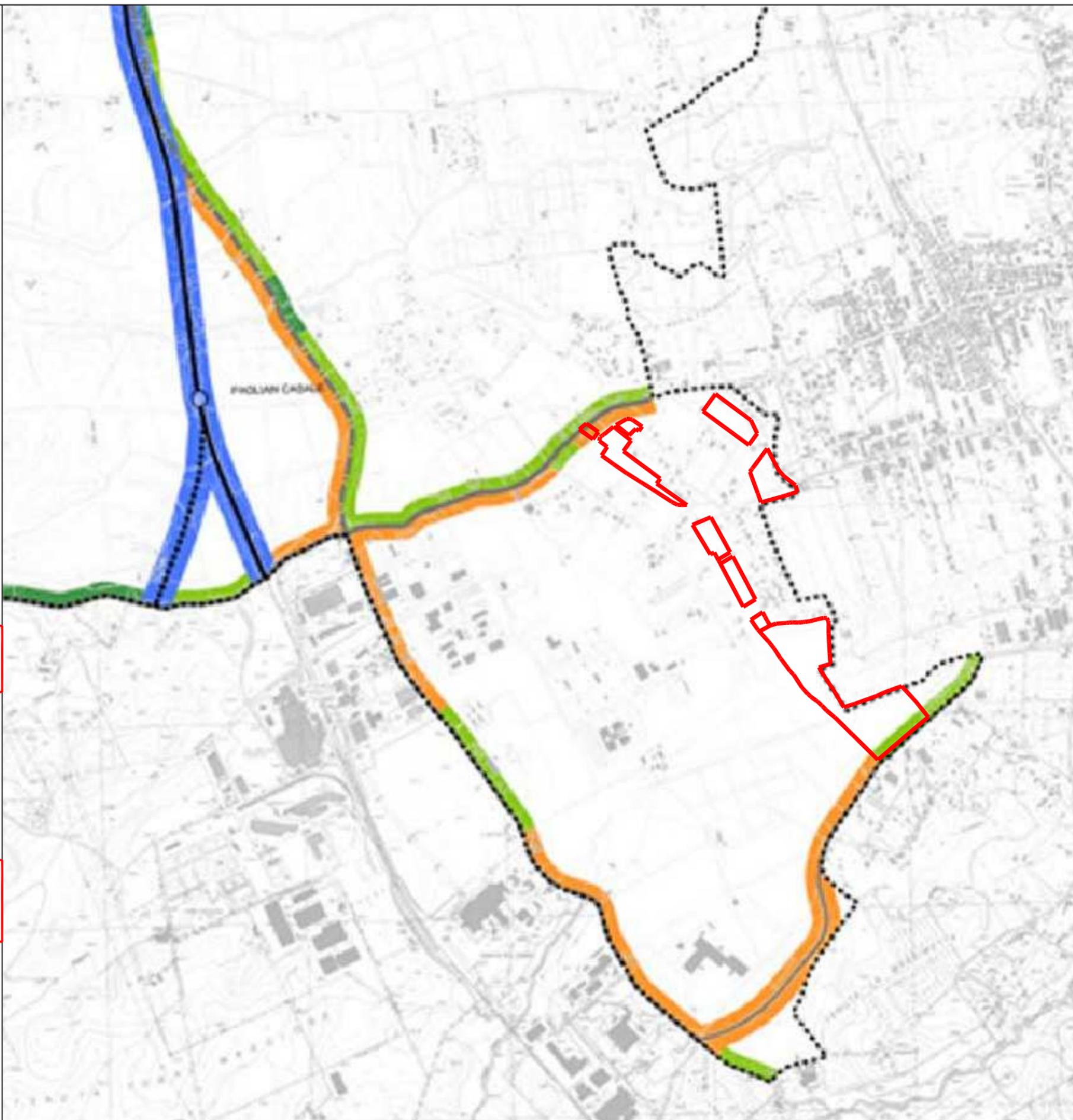
CONFINE DELL'AREA

**INQUADRAMENTO DELL'AREA SU STRALCIO DEL PRG VIGENTE
ELABORATO G5 SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE - Scala 1:20000**

INQUADRAMENTO URBANISTICO	
TAV. n.°	9

INFRASTRUTTURE DEL TRASPORTO PUBBLICO	
Rete ferroviaria	
	esistente
	di nuova costruzione
	da potenziare
	stazioni e fermate esistenti
	stazioni e fermate di nuova costruzione
Rete metropolitana	
	esistente
	di nuova costruzione
	stazioni esistenti
	stazioni di nuova costruzione
Corridoi per il trasporto pubblico in sede propria	
	esistente
	di nuova costruzione
Stazioni autolee	
	esistente
	di nuova costruzione
Depositi per il trasporto pubblico	
	esistente
	di nuova costruzione
RETE VIARIA	
Primaria	
	autostradale esistente
	da adeguare
	di nuova costruzione
	extraurbana esistente
	da adeguare
	di nuova costruzione
	urbana esistente
	da adeguare
	di nuova costruzione
Principale	
	extraurbana esistente
	da adeguare
	di nuova costruzione
	urbana esistente
	da adeguare
	di nuova costruzione
Secondaria	
	extraurbana esistente
	da adeguare
	di nuova costruzione
	urbana esistente
	da adeguare
	di nuova costruzione
Nodi di scambio	
Trasporto privato sul trasporto pubblico	
	metropolitano esistente
	metropolitano di nuova costruzione
	urbano esistente
	urbano di nuova costruzione

Trasporto pubblico	
	metropolitano esistente
	metropolitano di nuova costruzione
	urbano esistente
	urbano di nuova costruzione
	Stazioni linee nazionali
Trasporto merci	
	Piattaforme logistiche di nuova costruzione
	Aeroporti
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI AMBIENTAZIONE	
	Aree d'ambientazione del sistema viario all'interno di tessuti urbani compatti
Interventi di regolamentazione del traffico Interventi di armonizzazione tra spazi pubblici (piazze, verde di quartiere, ecc.) e tracciato infrastrutturale	
	Aree d'ambientazione del sistema viario in aree urbane a bassa densità
Compensazione e mitigazione degli impatti previsti delle opere di nuova realizzazione Protezione antirumore (pannelli fonoassorbenti, curve, fasce alberate, fasce boscate) Ripristino aree degradate Rimboschimenti con essenze autoctone Interventi di armonizzazione tra spazi pubblici (piazze, verde di quartiere, ecc.)	
	Aree d'ambientazione del sistema viario da definire nell'ambito di strumenti di progettazione unitaria
	Aree di riequilibrio ambientale e paesaggistico del sistema viario
Conservazione dei corridoi biotici Protezione delle aree agricole Corridoio vegetale degli anelli di interesse naturalistico Aumento della massa arborea tramite interventi di rimboschimento Ripristino aree degradate e interventi di rinaturalizzazione	
	Aree d'ambientazione della viabilità extraurbana
Apposizione del vincolo di rispetto nella misura indicata dalle normative vigenti	
	Aree d'ambientazione del sistema ferroviario
Compensazione e mitigazione degli impatti previsti delle opere di nuova realizzazione Protezione antirumore e antibracone Rimboschimenti con essenze autoctone Corridoio vegetale degli anelli di interesse naturalistico	
	Aree d'ambientazione dei corridoi per il trasporto pubblico



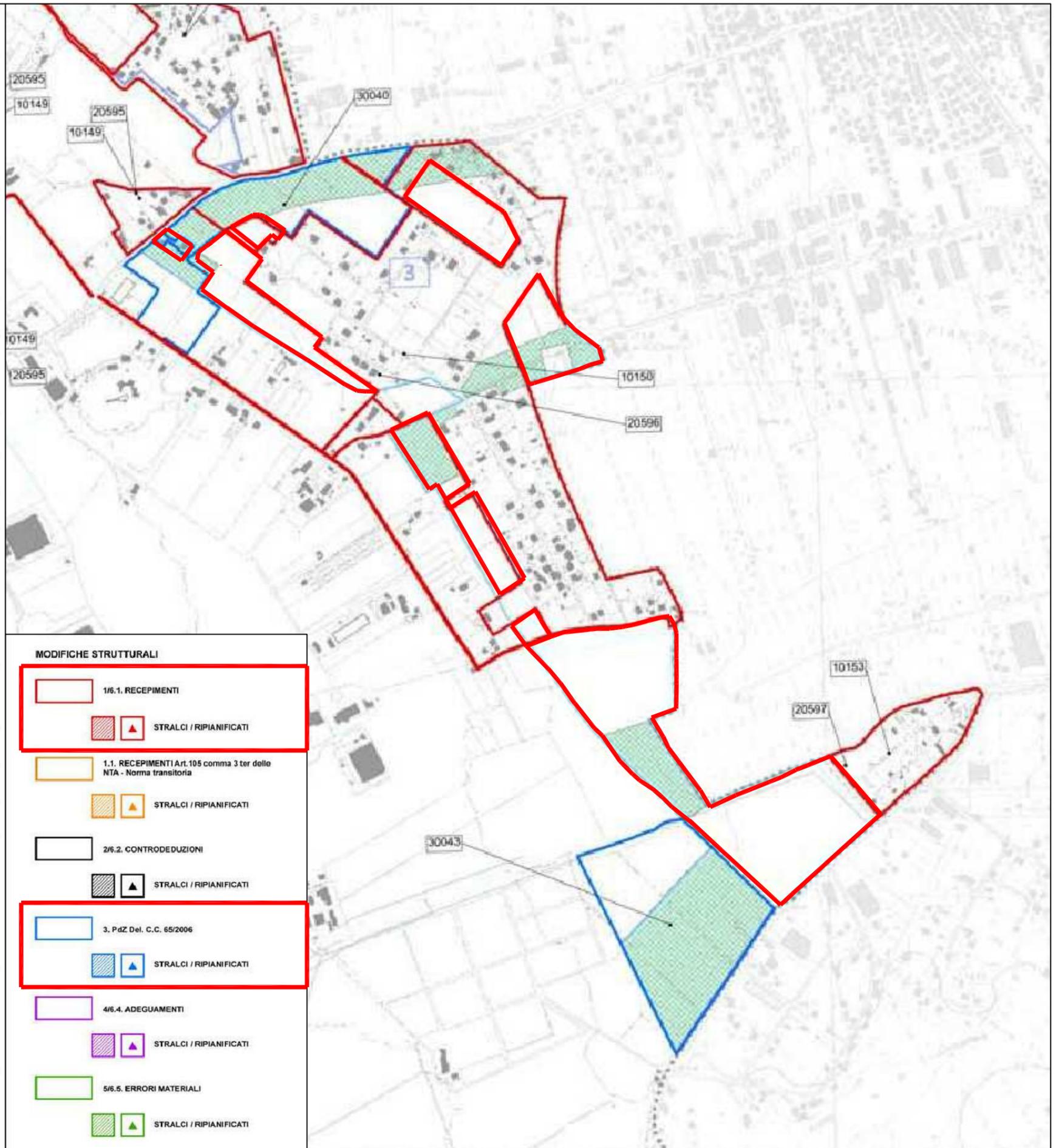
**INQUADRAMENTO DELL'AREA SU STRALCIO DEL PRG VIGENTE
ELABORATO G3 INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' - Scala 1:20000**

INQUADRAMENTO URBANISTICO	
TAV. n.°	10

CONFINE DELL'AREA

SERVIZI PUBBLICI A CESSIONE GRATUITA NELLE PREVISIONI PROGRAMMATE	
	Programmi di recupero urbano (art. 11, L. 493/93)
	Ambiti a pianificazione particolareggiata definita
	Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita
	Servizi di interesse generale
	Servizi di interesse locale: attività collettive
	Servizi di interesse locale: verde ed impianti sportivi
	Parcheggi
SERVIZI PUBBLICI A CESSIONE GRATUITA NELLE PREVISIONI DA PROGRAMMARE	
	Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare
	Ambiti di trasformazione ordinaria
	prevalentemente residenziali
	integrati
	Centralità urbane e metropolitane da pianificare
	Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata
SERVIZI PUBBLICI AD ACQUISIZIONE MISTA (CESSIONE GRATUITA/ESPROPRIO) NELLE PREVISIONI PROGRAMMATE	
	Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (P.P. delle Zone O - Recupero urbanistico)
	Servizi di interesse generale
	Servizi di interesse locale: attività collettive
	Servizi di interesse locale: verde ed impianti sportivi
	Parcheggi
SERVIZI PUBBLICI AD ACQUISIZIONE COMPENSATIVA (DOPPIO REGIME) NEI PROGRAMMI INTEGRATI DELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE	
	Programmi integrati
	codice identificativo
	Servizi di interesse generale
	Servizi di interesse locale: attività collettive verde ed impianti sportivi, parcheggi

SERVIZI PUBBLICI SOGGETTI AD ESPROPRIO (CITTA' STORICA)	
	Servizi di interesse generale
	Servizi di interesse locale: attività collettive
	Servizi di interesse locale: verde ed impianti sportivi
	Parcheggi
SERVIZI PUBBLICI SOGGETTI AD ESPROPRIO (CITTA' CONSOLIDATA, ALTRO)	
	Programmi integrati
	codice identificativo
	Servizi di interesse locale: attività collettive verde ed impianti sportivi, parcheggi
SERVIZI PUBBLICI SOGGETTI AD ESPROPRIO NELLE PREVISIONI PROGRAMMATE (PdZ - L.167/62, EX COMPENSORI SDO, PRU - ART. 11, L. 493/93*)	
	Programmi di recupero urbano (art. 11, L. 493/93)
	Ambiti a pianificazione particolareggiata definita
	Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita
	Servizi di interesse generale
	Servizi di interesse locale: attività collettive
	Servizi di interesse locale: verde ed impianti sportivi
	Parcheggi
SERVIZI PUBBLICI SOGGETTI AD ESPROPRIO NELLE PREVISIONI DA PROGRAMMARE (PdZ - L.167/62, EX COMPENSORI SDO)	
	Ambiti di trasformazione ordinaria
	Centralità urbane e metropolitane da pianificare
SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI	
	Servizi di interesse generale
	Servizi di interesse locale: attività collettive
	Servizi di interesse locale: verde ed impianti sportivi
	Parcheggi
	Parchi istituiti
	Confine comunale
	Confine del Municipio
* La voce esproprio nei Programmi di recupero urbano (ART. 11, L. 493/93) comprende, oltre agli espropri finanziati con fondi comunali, gli espropri ottenuti con finanziamenti regionali	



**INQUADRAMENTO DELL'AREA SU STRALCIO DEL PRG VIGENTE
ELABORATO G8 STANDARD URBANISTICI - Scala 1:10000**

CONFINE DELL'AREA

MORFOLOGICO AMBIENTALE

TAV. n.° 11

LEGENDA

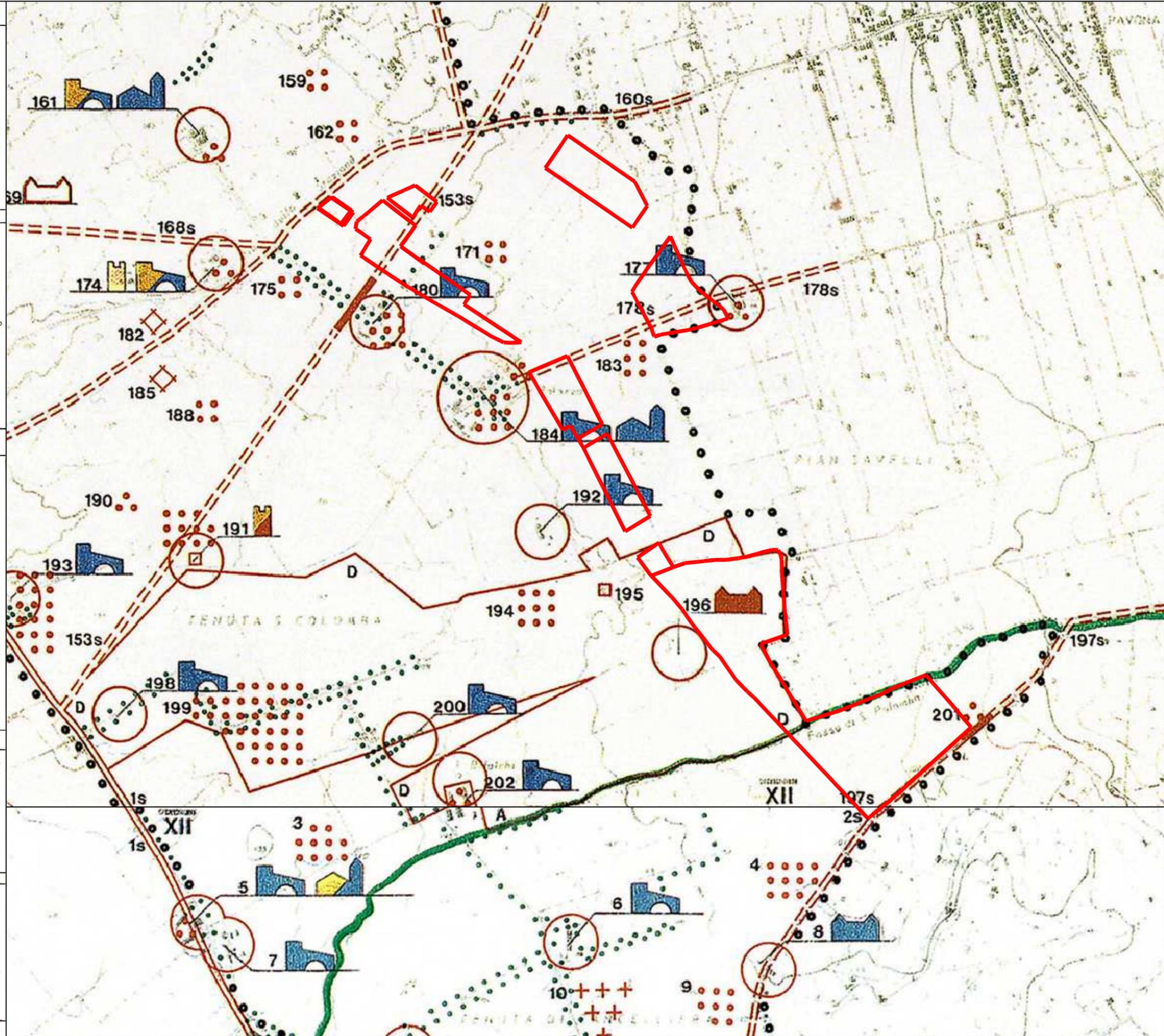
LINEARI	
a) INTERESSE STORICO-MONUMENTALE:	
1 - VIABILITÀ (il colore non indica la cronologia)	
	tratto basolato/tagliata
	antico tracciato
	probabile tracciato antico
2 - ACQUEDOTTI	
	tracciato emergente
	tracciato sotterraneo
	tracciato probabile
	cunicolo
	linea di costa
b) INTERESSE NATURALISTICO e/o PAESISTICO	
	alberature
	fosso

AREALI	
a) INTERESSE STORICO-MONUMENTALE:	
	area archeologica
	necropoli
	catacombe
	area di interesse storico-paesistico
b) INTERESSE NATURALISTICO e/o PAESISTICO	
	bosco e/o macchia
	fondo valle
	insediamento unitario d'interesse storico-archeologico-tipologico
	sito preistorico
	ritrovamento preistorico sporadico

PUNTIFORMI	
a) INTERESSE STORICO-MONUMENTALE-PAESISTICO	
	borgo
	castello
	torre
	casale
	chiesa
	tempio
	ponte
	villa o residenza
	manufatto industriale e/o di servizio
	monumento funerario
	tomba
	resti di muratura
	elemento storico-monumentale
	materiale archeologico erratico
	elemento storico-paesistico

LIMITI CRONOLOGICI	STATO DI CONSISTENZA
	antico - fino al V° sec. d.C.
	medievale - V°-XIV° sec.
	moderno - oltre XV° sec.
	conservato
	resti
	tracce

VINCOLI	LIMITI AMMINISTRATIVI
	confine comunale
	confine circoscrizionale
	limite soprintendenze archeologiche di stato



CONFINO DELL'AREA

INQUADRAMENTO DELL'AREA SU CARTA DELL'AGRO - Scala 1:10000

INQUADRAMENTO DEI VINCOLI

TAV. 12
n.°

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI

-  Edifici di archeologia industriale
-  Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale
-  Opere di rilevante interesse architettonico o urbano
-  Complessi specialistici di rilevante interesse urbano

PREESISTENZE ARCHEOLOGICO - MONUMENTALI

Preesistenze visibili

-  Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri
-  Preesistenze visibili di dimensioni inferiori a due metri
-  Preesistenze visibili certe da perimetrare
-  Ingressi a ipogei e catacombe

-  Catacombe
(dati forniti da: Pontificia Commissione di Archeologia Sacra)

-  Preesistenze certe nel sottosuolo
(dati forniti da: Soprintendenza Archeologica di Roma, Soprintendenza Archeologica di Ostia Antica, Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale)

-  Preesistenze certe nel sottosuolo da perimetrare
(dati forniti da: Soprintendenza Archeologica di Roma, Soprintendenza Archeologica di Ostia Antica, Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale)

-  Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri collocate in posizione diversa da quella originale

-  Preesistenze visibili di dimensioni inferiori a due metri collocate in posizione diversa da quella originale

-  Preesistenze da accertare
(elementi contenuti nell'allegato G al "Piano delle Certezze", delibera n. 92 del 29-05-97, da localizzare e cartografare)

-  Centro Archeologico Monumentale

-  Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

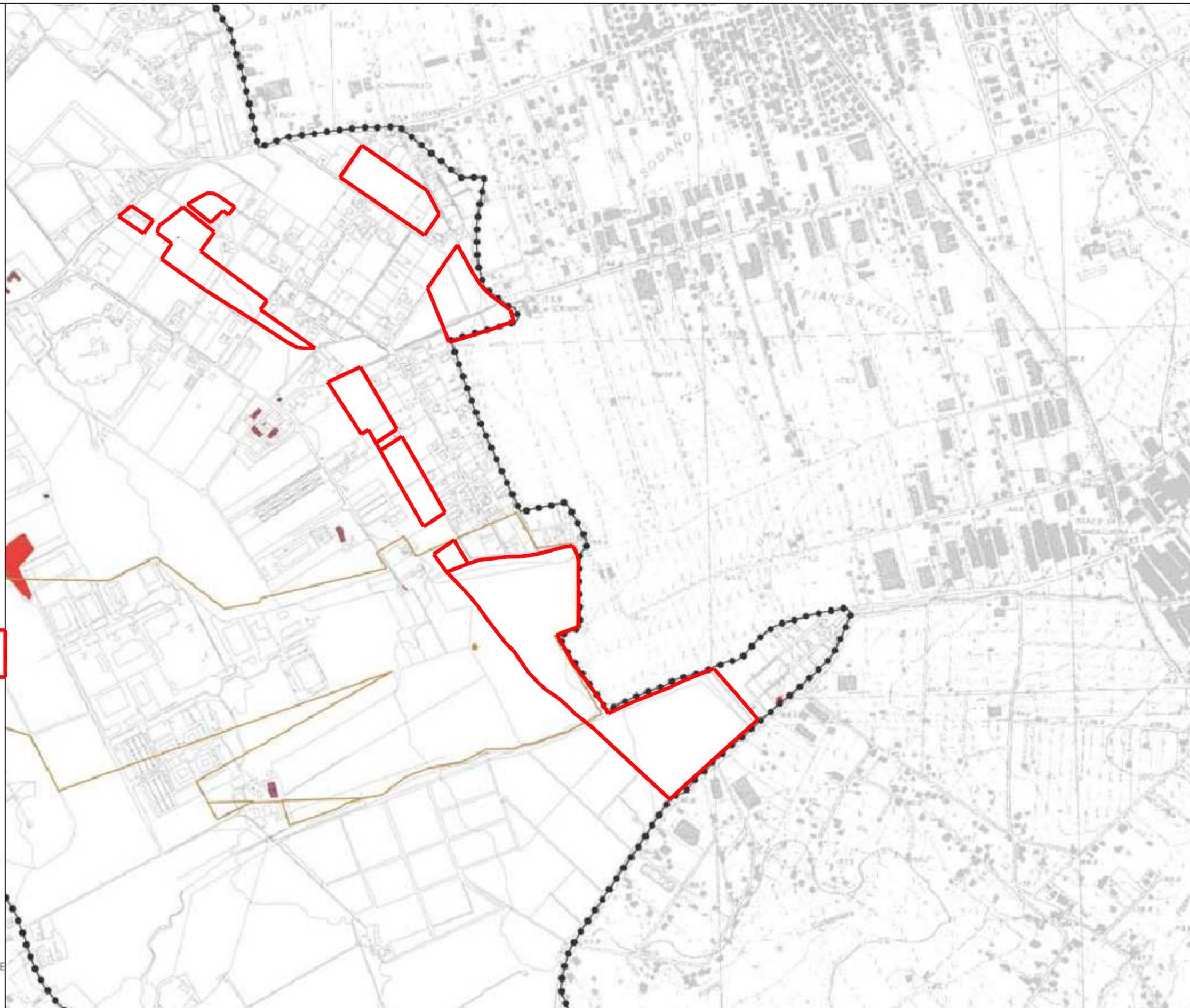
DEPOSITO ARCHEOLOGICO E NATURALE NEL SOTTOSUOLO

-  Indagini archeologiche documentate
-  Indagini geognostiche documentate

LOCALI E ATTIVITA' DI INTERESSE STORICO ARTISTICO, CULTURALE

-  Negozi storici elencati nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi"

AGLI ELEMENTI CARTOGRAFATI SONO ASSOCIATI DATI DESCRITTIVI, IMMAGINI E VIDEO ORGANIZZATI IN UN SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE



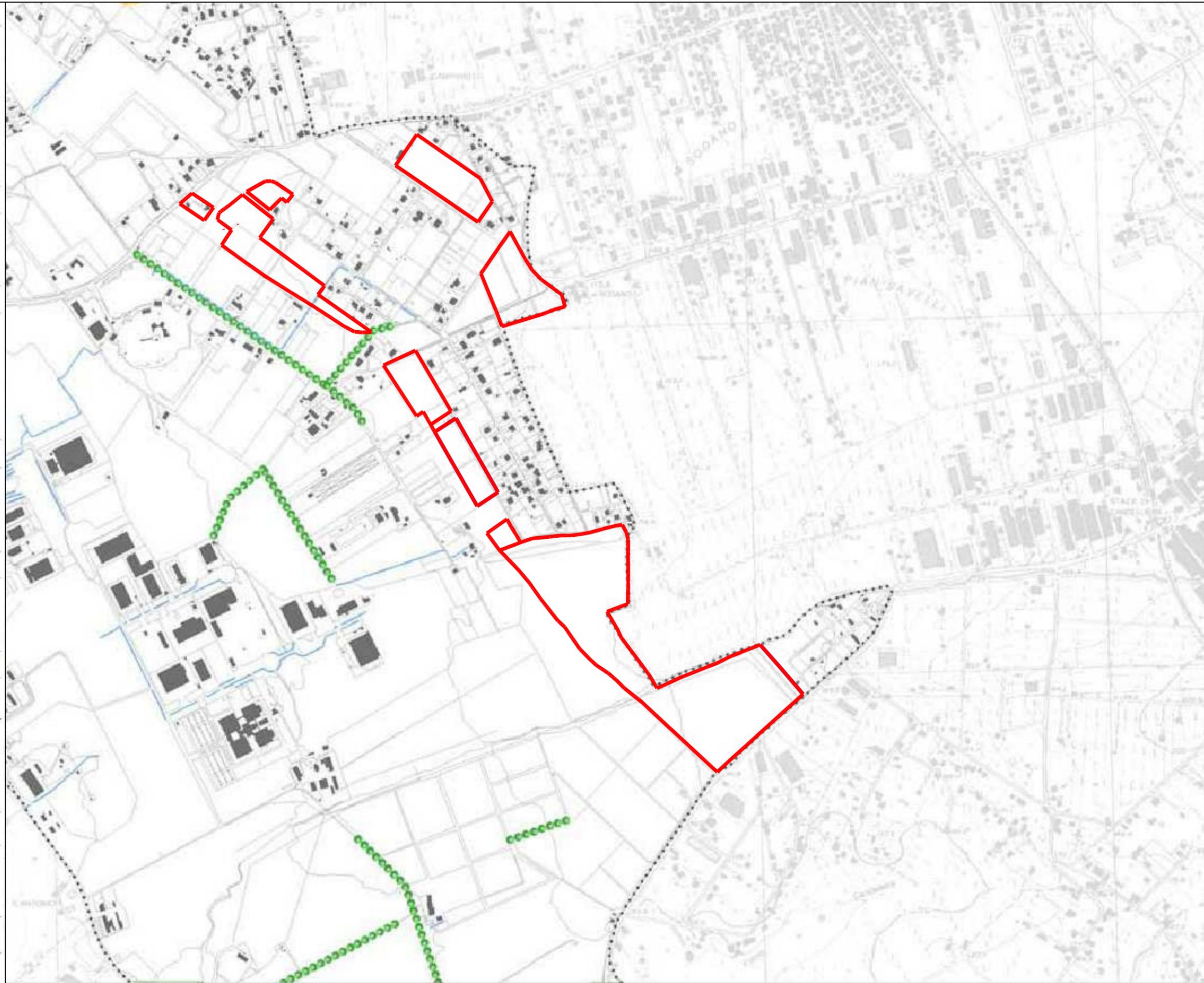
 CONFINE DELL'AREA

**INQUADRAMENTO DELL'AREA SU STRALCIO DEL PRG VIGENTE
CARTA PER LA QUALITA' - Scala 1:10000**

INQUADRAMENTO URBANISTICO

TAV. n.° 13

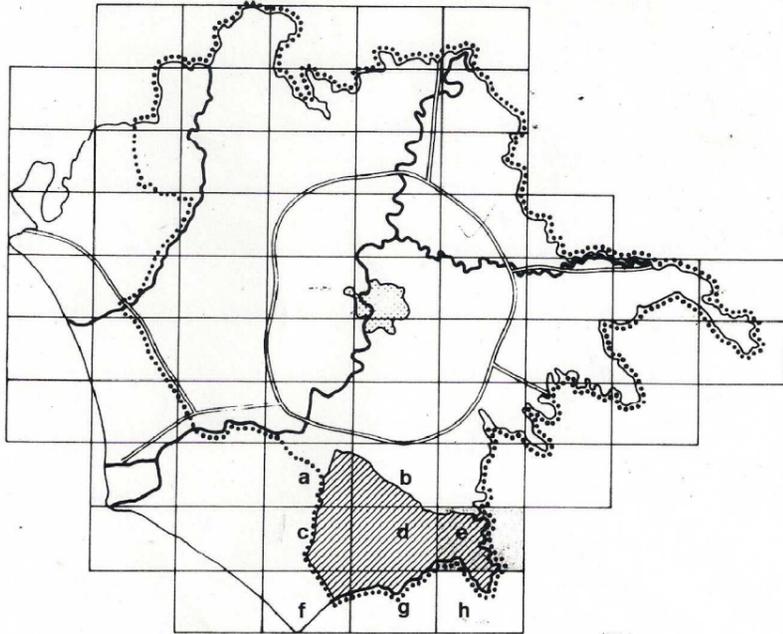
- CITTA' STORICA**
- Centro archeologico monumentale
 - Ville storiche
 - Spazi aperti
 - Spazi verdi privati di valore storico - morfologico - ambientale
 - Ambiti di valorizzazione
- CITTA' CONSOLIDATA**
- Verde privato
 - Programmi integrati
- CITTA' DA RISTRUTTURARE**
- Programmi integrati
 - Proposte programmi di Recupero urbano (art.11, L. 493/93)
 - Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare
- CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE**
- Ambiti di trasformazione ordinaria
 - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita
- PROGETTI STRUTTURANTI**
- Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita
 - da pianificare
- AMBITI DI RISERVA**
- Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata
- DALLA CARTA DELL'USO DEL SUOLO E DELLE FISIONOMIE VEGETAZIONALI**
 Università degli Studi di Roma "La Sapienza"
 Facoltà di Biologia - Dipartimento di Biologia vegetale
 Prof. Carlo Blasi
- TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMI-NATURALI**
- Boschi
 - Cespuglieti
 - Filari alberati
 - Fascia di rispetto della Tenuta di Castelporziano



CONFINE DELL'AREA

**INQUADRAMENTO DELL'AREA SU STRALCIO DEL PRG VIGENTE
 RETE ECOLOGICA - Scala 1:10000**

INQUADRAMENTO DEI VINCOLI	
TAV. n.º	14



LEGENDA

- CONFINI DI PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO N° 15
- CONFINI DEL PERIMETRO DI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO 15/5

AREE DI RISPETTO

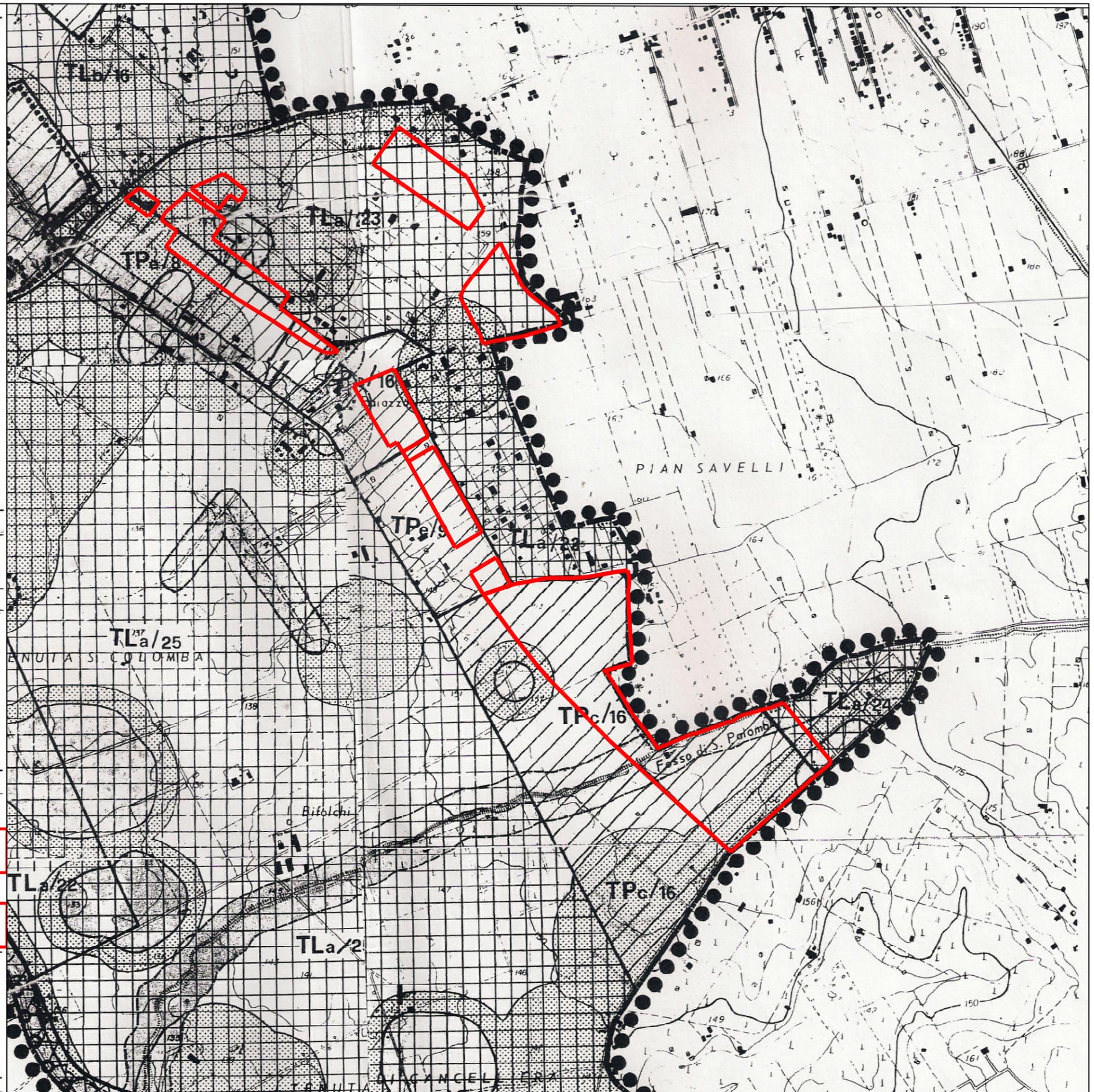
- AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO
- AREE DI RISPETTO PREVENTIVO DEI BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO
- AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE STORICO-MONUMENTALE D'ETA' MEDIOEVALE E MODERNA
- AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE GEOMORFOLOGICO, NATURALISTICO E VEGETAZIONALE

ZONE DI TUTELA

- ZONE DI TUTELA INTEGRALE
- ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICA
- ZONE DI TUTELA ORIENTATA
- ZONE DI TUTELA LIMITATA

PERCORSI PANORAMICI

PUNTI DI BELVEDERE



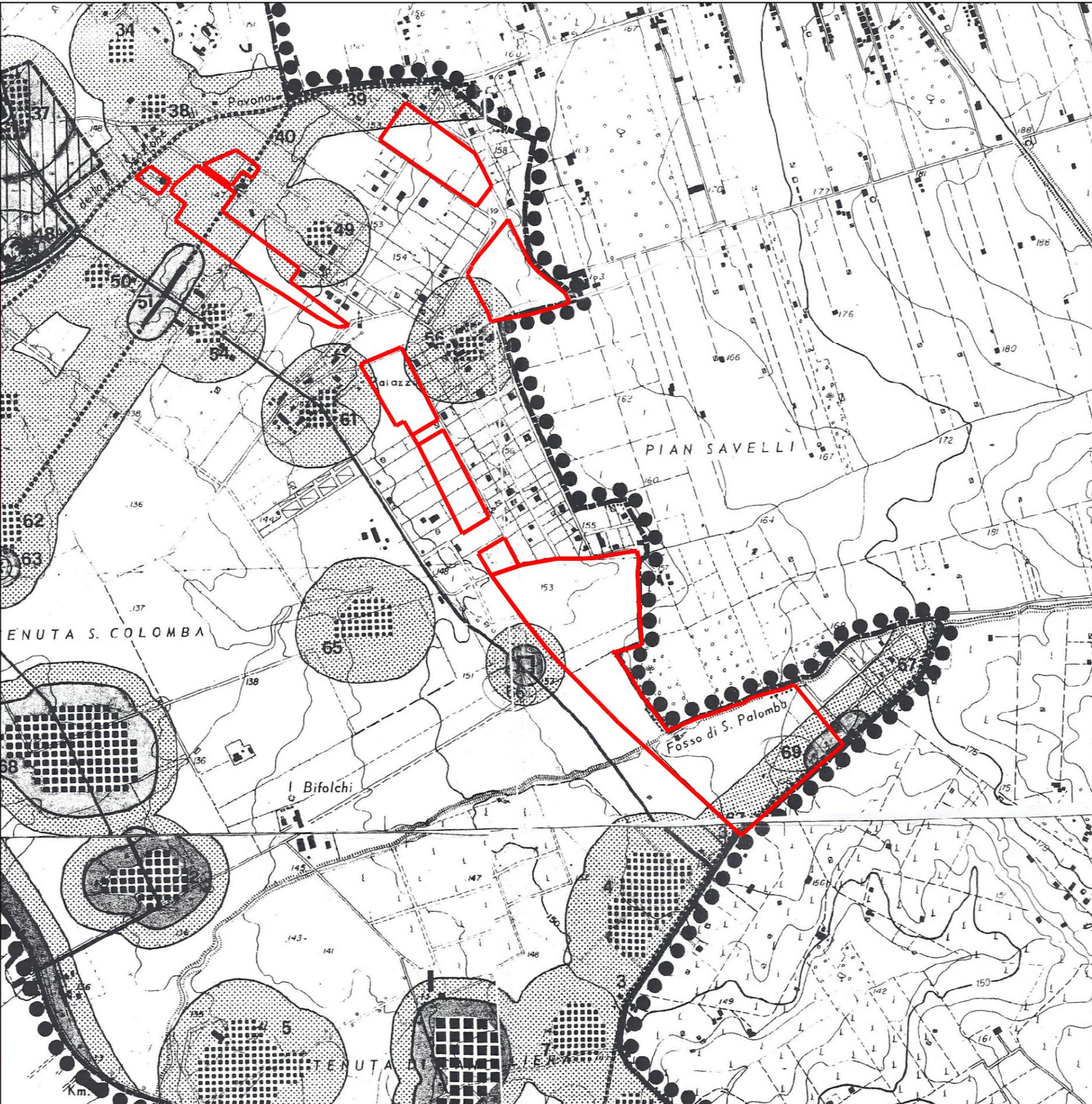
INQUADRAMENTO DELL'AREA SU STRALCIO DEL PTP N°5 DECIMA - TRIGORIA
ELABORATO E/3 5 e - Scala 1:10000

MORFOLOGICO
 AMBIENTALE

TAV. n.° 15.a

CONFINI DELL'AREA

LEGENDA		
CONFINE DI PIANO TERRITORIALE DI CÔORDINAMENTO N° 15		●●●●
CONFINE DI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO N° 15/5		————
ZONE COMPRESSE IN P.P.A.		▬▬▬▬
ZONE OMOGENEE A - B		▨▨▨▨
BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO DI NOTEVOLI CONSISTENZA E/O ESTENSIONE, STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO		
ESTENSIONE AREALE		■ ■ ■ ■
ESTENSIONE LINEARE	PERCORSI	————
	ACQUEDOTTI	—□—□—□—
ELEMENTO ISOLATO		□
BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO DI LIMITATI CONSISTENZA E/O ESTENSIONE, STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO		
ESTENSIONE AREALE		■ ■ ■ ■
ESTENSIONE LINEARE	PERCORSI
	ACQUEDOTTI	—□—□—□—
ELEMENTO ISOLATO		□
CUNICOLI		□ □ □ □
BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO DI NON COMPROVATA ESISTENZA ED ESTENSIONE O GRAVEMENTE COMPROMESSI		
ESTENSIONE AREALE		■ ■ ■ ■
ESTENSIONE LINEARE	PERCORSI
	ACQUEDOTTI	—□—□—□—
BENI D'INTERESSE STORICO-MONUMENTALE D'ETA' MEDIOEVALE E MODERNA DI NOTEVOLI CONSISTENZA E/O STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO		
ESTENSIONE AREALE		———
ESTENSIONE LINEARE	PERCORSI
	ACQUEDOTTI	—○—○—○—
ELEMENTO ISOLATO		○
MANUFATTI SU STRUTTURE ANTICHE VISIBILI		* *
BENI D'INTERESSE STORICO-MONUMENTALE D'ETA' MEDIOEVALE E MODERNA DI LIMITATA CONSISTENZA E VALORE PAESAGGISTICO O GRAVEMENTE COMPROMESSI O NON COMPROVATI		
ESTENSIONE AREALE		● ● ● ●
ESTENSIONE LINEARE	PERCORSI
	ACQUEDOTTI	—○—○—○—
ELEMENTO ISOLATO		○
BENI D'INTERESSE STORICO-MONUMENTALE D'ETA' CONTEMPORANEA		
ESTENSIONE AREALE		▲ ▲ ▲ ▲
ELEMENTO ISOLATO		▲
AMBITI DI RISPETTO		
AMBITO DI RILEVANTE INTERESSE ARCHEOLOGICO		▬▬▬▬
AMBITO DI RILEVANTE INTERESSE STORICO-MONUMENTALE		▬▬▬▬
AREE DI RISPETTO		
AREA DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO		▨▨▨▨
AREA DI RISPETTO PREVENTIVO DEI BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO		▨▨▨▨
AREA DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE STORICO-MONUMENTALE D'ETA' MEDIOEVALE E MODERNA		▨▨▨▨



**INQUADRAMENTO DELL'AREA SU STRALCIO DEL PTP N°5 DECIMA - TRIGORIA
ELABORATO E/3 5 e bis - Scala 1:10000**

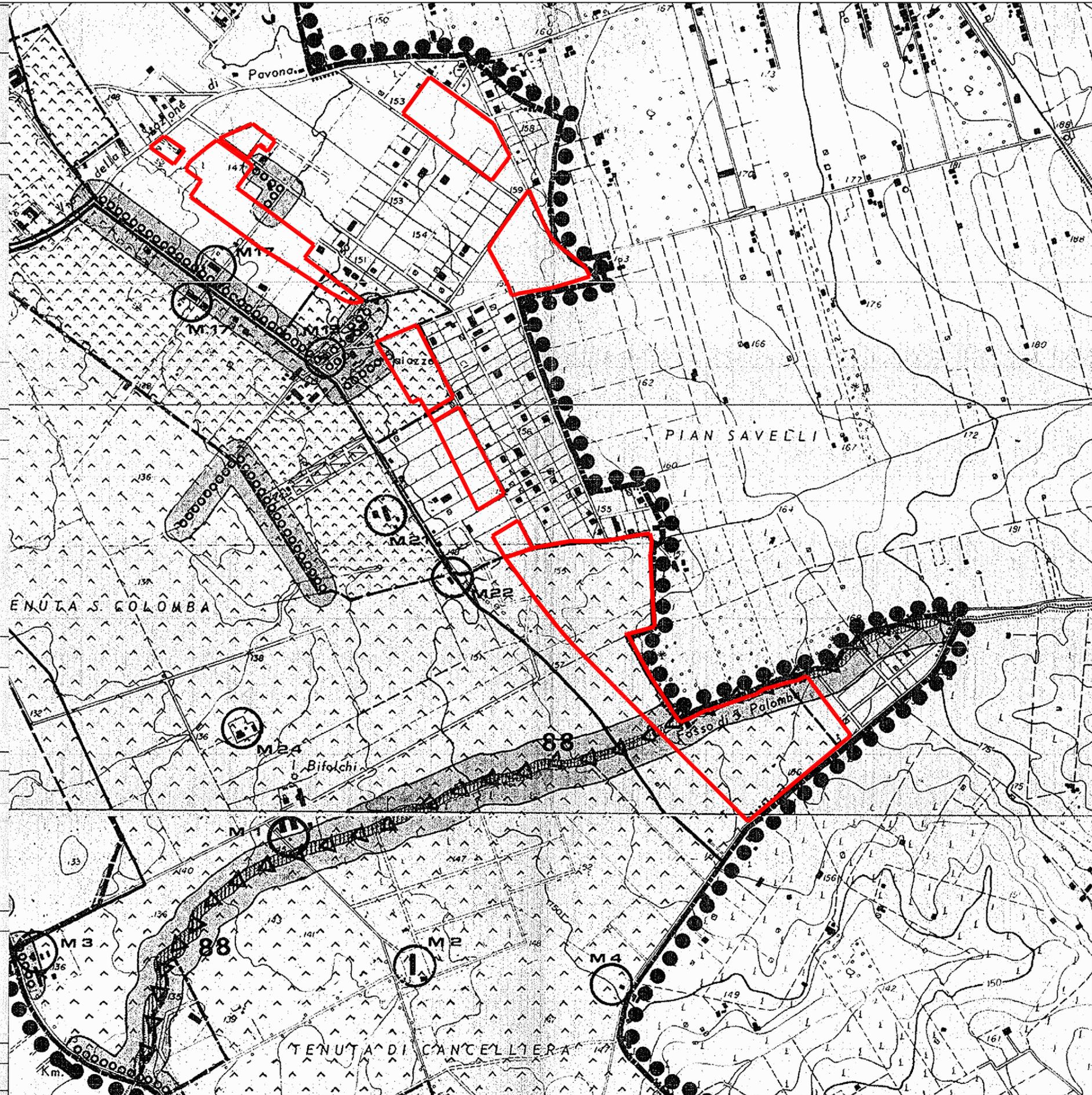
— CONFINE DELL'AREA

INQUADRAMENTO
DEI VINCOLI

TAV. n.° 15.b

LEGENDA

CONFINE DI PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO N° 15		●●●●
CONFINE DI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO N° 15/		-----
ZONE COMPRESSE IN P.P.A.		▬
ZONE OMOGENEE A - B		▨
BENI D'INTERESSE AMBIENTALE DI NOTEVOLI CONSISTENZA E/O ESTENSIONE, CONTINUITA', OMOGENEITA', STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO		
VEGETAZIONE NATURALE SPONTANEA		▨
FILARI E GRUPPI ARBOREI ISOLATI DI ESSENZE PREGIATE		○○○○○○
CORSI D'ACQUA D'INTERESSE IDROGRAFICO, GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO		◁▷
SORGENTI (TERMOMINERALI E MINERALIZZATE)		□
SINGOLARITA' GEOLOGICHE	GROTTE O CAVITA' NATURALI	⊖
	LOCALITA' FOSSILIFERE	☼
	EMERGENZE GEOMORFOLOGICHE	●●●●
CASCATE		▬▬▬
BENI D'INTERESSE AMBIENTALE DI MEDIA CONSISTENZA E/O ESTENSIONE, CONTINUITA', OMOGENEITA', STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO		
VEGETAZIONE NATURALE SPONTANEA		▨
FILARI E GRUPPI ARBOREI ISOLATI		○○○○○○
CORSI D'ACQUA		◁▷
SORGENTI		□
SINGOLARITA' GEOLOGICHE	GROTTE O CAVITA' NATURALI	⊖
	LOCALITA' FOSSILIFERE	☼
MANUFATTI DI VALORE ESTETICO TRADIZIONALE		○
BENI D'INTERESSE AMBIENTALE DI LIMITATA CONSISTENZA E/O ESTENSIONE, CONTINUITA', OMOGENEITA', STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO		
VEGETAZIONE NATURALE SPONTANEA		▨
CORSI D'ACQUA COMPROMESSI NELL'INTORNO		◁▷
SORGENTI COMPROMESSE NELL'INTORNO		□
AMBITI DI RILEVANTE INTERESSE AMBIENTALE		
BIOTOPED OASI DI RIPOPOLAMENTO		●●●●
VALLE INCISA O FORTEMENTE MODELLATA	PENDICI	▨
	FONDOVALLE	▨
AREE CON MEDIA MODELLAZIONE DEL SUOLO		x x x x
AREE CON DEBOLE O NULLA MODELLAZIONE DEL SUOLO		^ ^ ^ ^
AMBITI D'INTERESSE AMBIENTALE		
VALLE INCISA O FORTEMENTE MODELLATA	PENDICI	▨
	FONDOVALLE	▨
AREE CON MEDIA MODELLAZIONE DEL SUOLO		x x x x
AREE CON DEBOLE O NULLA MODELLAZIONE DEL SUOLO		^ ^ ^ ^
AREE DI RISPETTO		▨
AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE AMBIENTALE DI TIPO GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO		▨



**INQUADRAMENTO DELL'AREA SU STRALCIO DEL PTP N°5 DECIMA - TRIGORIA
ELABORATO E/3 5 e ter - Scala 1:10000**

INQUADRAMENTO
DEI VINCOLI

TAV. n.° 15.c

▬ CONFINE DELL'AREA

Sistemi ed ambiti del paesaggio

Sistema del Paesaggio Naturale

	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Agrario

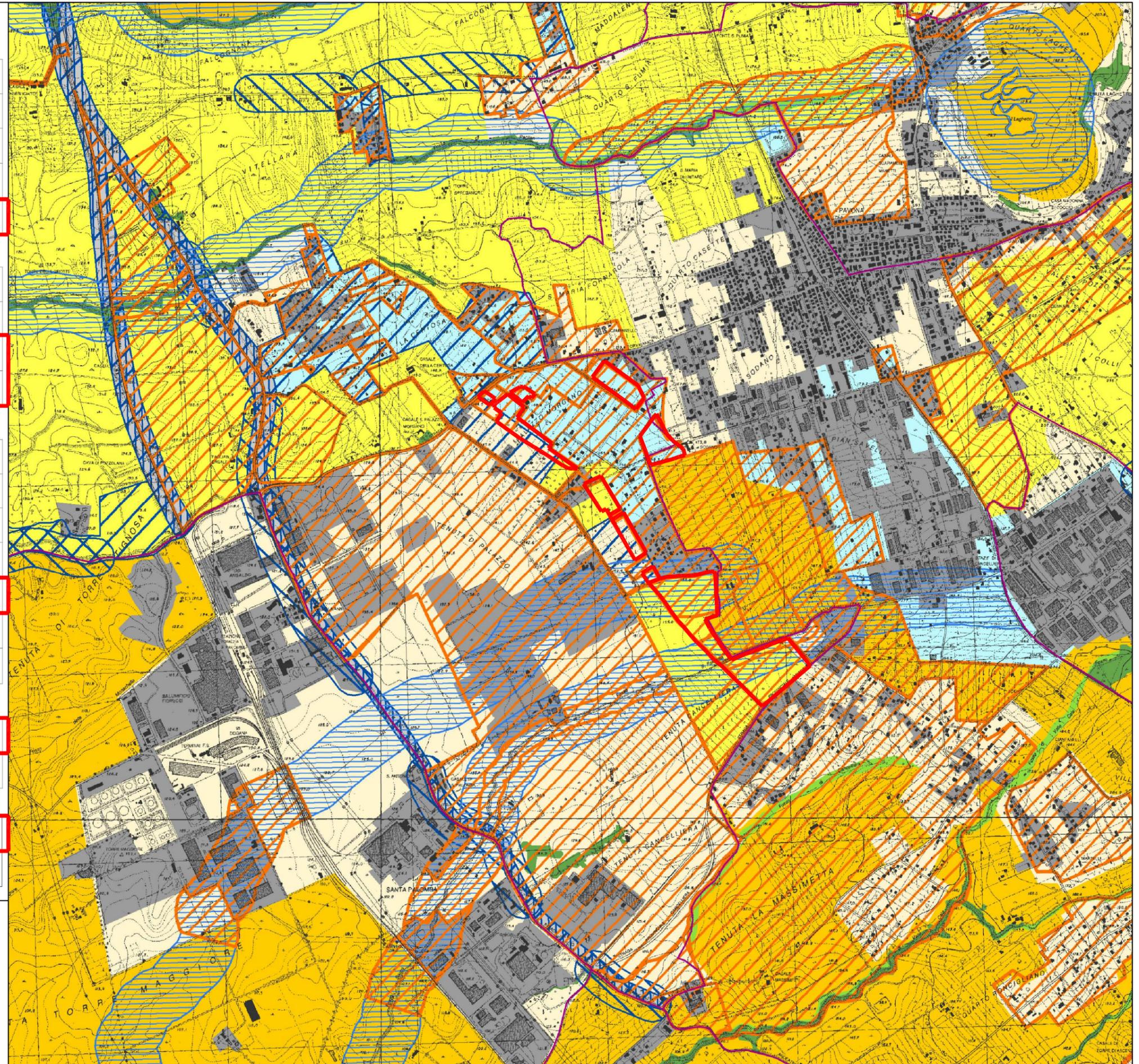
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

Sistema del Paesaggio Insediativo

	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri
	Parchi, ville e giardini storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutture e Servizi

	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
	Aree o Punti di Visuali

	Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti
	Limiti comunali



 CONFINE DELL'AREA

INQUADRAMENTO DELL'AREA SU STRALCIO DEL PTPR
ELABORATO A - Scala 1:20000

INQUADRAMENTO
 DEI VINCOLI

TAV.
 n.° 16.a

Beni paesaggistici

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico
L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a D.lvo 42/04 e art. 136 D.lvo 42/04

ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 136 D.lvo 42/04
cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 136 D.lvo 42/04
cdm058_001	lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 136 D.lvo 42/04 art. 13 co. 3 lett. b L.R. 24/98
058_001	proposte di: a) rettifica perimetro dei provvedimenti; b) applicazione articolo 143 co 5 lett. b D.lvo 42/04 ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del D.lvo 42/04	art. 22 co.2bis L.R. 24/98 art. 143 D.lvo 42/04
ab058_001	ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del D.lvo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

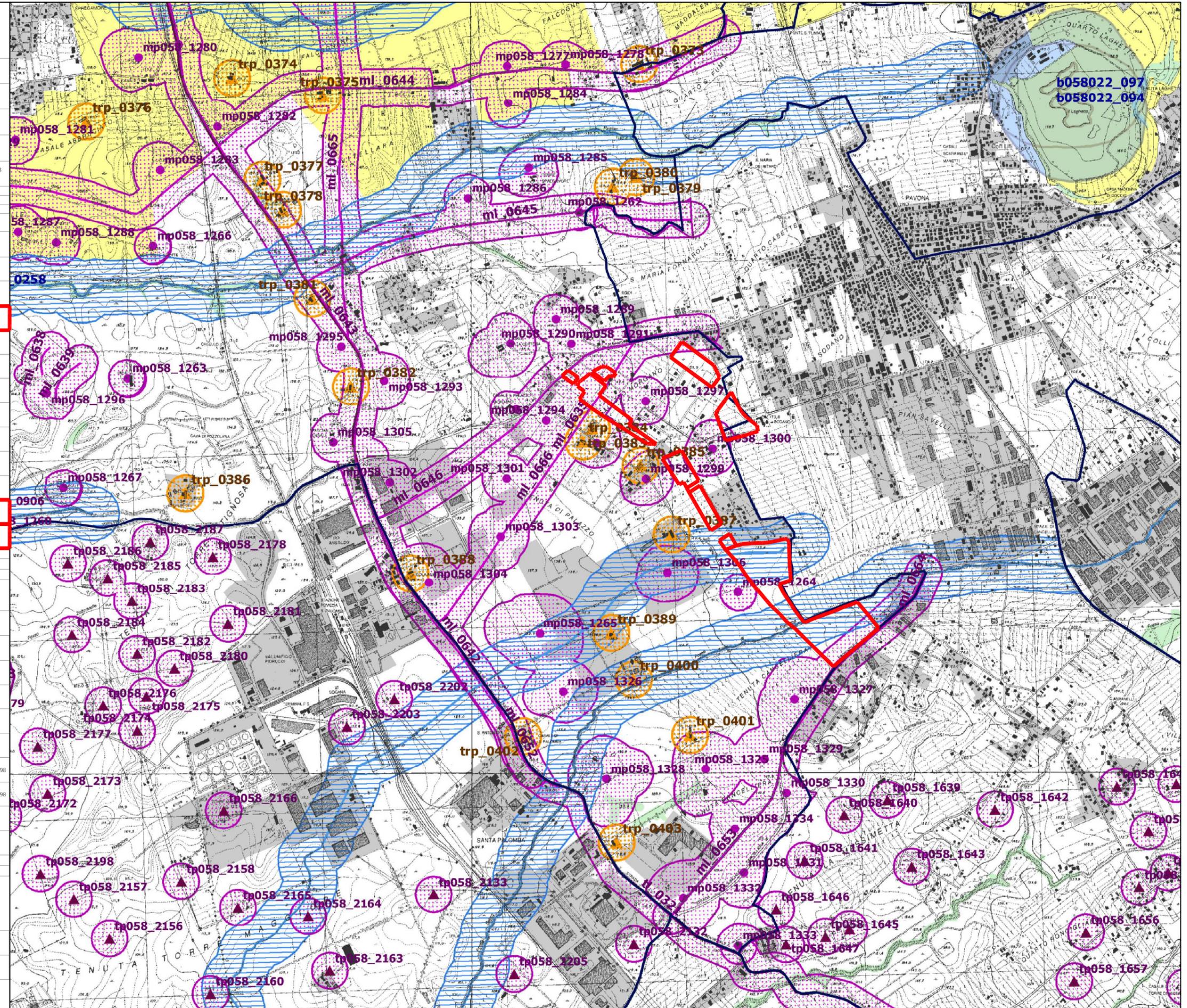
Ricognizione delle aree tutelate per legge
art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D.lvo 42/04

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 D.lvo 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
ml058_001	ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del D.lvo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

N.B.:
- le aree tutelate per legge di cui alle lettere: e) ghiacciai e circhi glaciali e i) vulcani non sono presenti nel territorio regionale.
- le aree indicate nel co. 2 dell'art. 142 D.lvo 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

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico
art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04

taa_001	1) aree agricole identitarie delle campagne romana e delle bonifiche agrarie	art. 51 L.R. 38/99
cs_001	2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri	artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001
tra_001	3) borghi identitari dell'architettura rurale	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001
trp_001	3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001
tp_001	4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art. 13 co.3 lett. a L.R. 24/98
tl_001	5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art. 13 co.3 lett. a L.R. 24/98
tc_001	5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno	L.R. 27/2001 art. 7 L.R. 24/98
tg_001	6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri	L.R. 20/99
t...001	t...: sigla della categoria del bene tipizzato 001: numero progressivo	
	aree urbanizzate del PTPR N.B. si intendono incluse le aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art. 23 co.1 L.R. 24/98	
	limiti comunali	



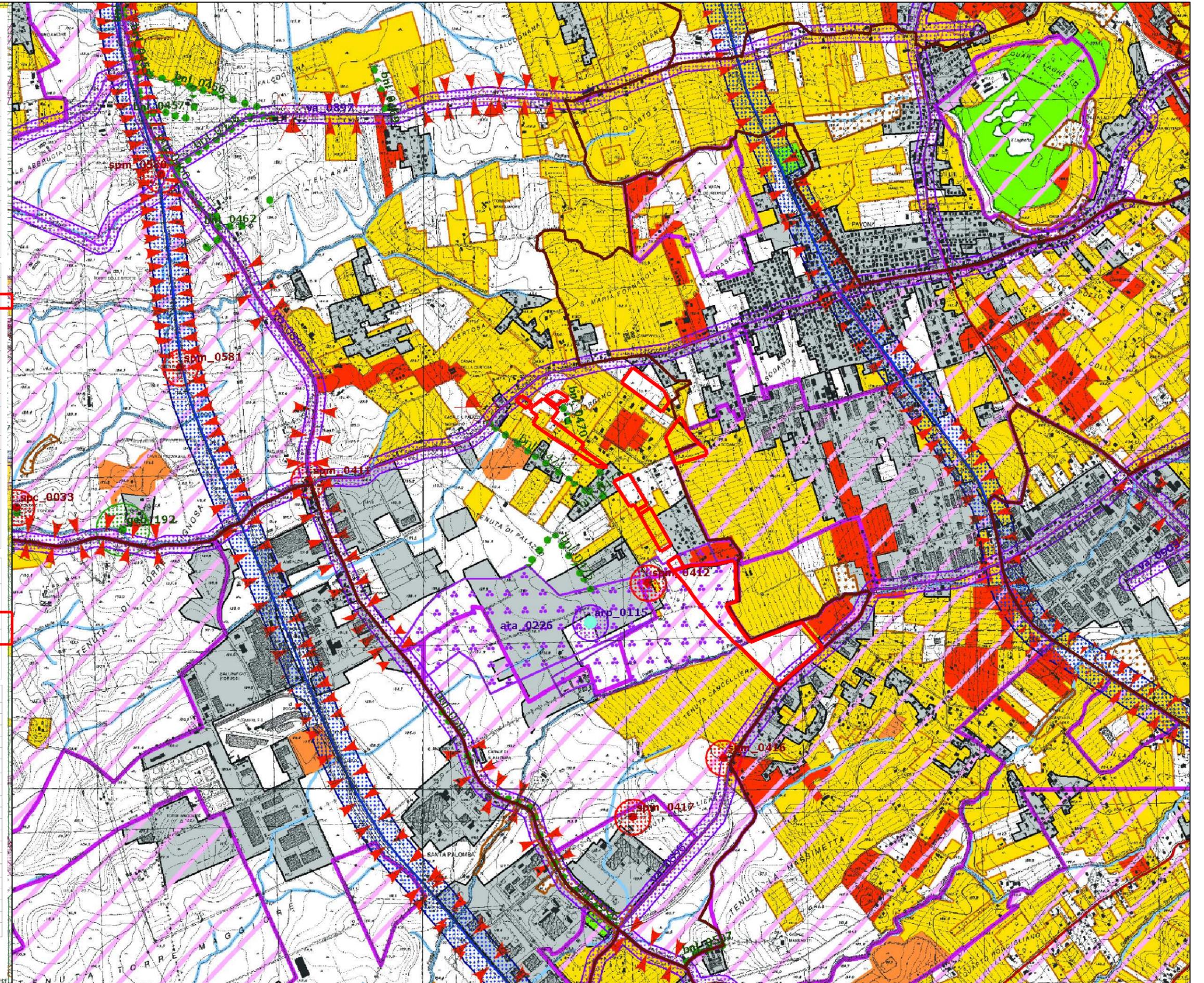
INQUADRAMENTO DELL'AREA SU STRALCIO DEL PTPR ELABORATO B - Scala 1:20000

MORFOLOGICO
AMBIENTALE
TAV.
n.° 16.b

CONFINE DELL'AREA

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 (Habitats) Bolaffi D.M. 3/4/2000
sin_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse nazionale	
ur_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse regionale	
zps_001	Zone a protezione speciale (Conservazione uccelli selvatici)	Direttiva Comunitaria 79/409/CEE DGR 21 del 19/11/1998 DGR 653 del 19/07/2005
apv_001	Ambiti di protezione delle attività venatorie (APV, Bandite, ZAC, ZRC, FC)	L.R. 02/05/95 n. 17 DCR 29/07/98 n. 450
of_001	Classi faunistiche incluse nell'elenco ufficiale delle Aree Protette	Conferenza Stato-Regioni Delibera 20/07/00 - 9° app. to 2003
zci_001	Zone a conservazione indiretta	
ip_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali	Art. 46 L.R. 2/9/97 DGR 11/04/93 DGR 11/02/2002
isp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Puniali	
ck_001	Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'Uso del Suolo)	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
ri_001	Reticolo idrografico	Intesa Stato-Regioni CTR 1:10.000
geo_001	Geositi (ambiti geologici e geomorfologici) Areali	Direzione Regionale Culturale
geo_001	Geositi Puniali	
bni_001	Filari alberature	
Beni del Patrimonio Culturale		
bu_01	Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (dati culturali)	Convenzione di Parigi 1972 legge n. 108 del 1/4/1972
ara_001	Beni del patrimonio archeologico (areali)	
ap_001	Beni del patrimonio archeologico (puntuali - fascia di rispetto 100 mt.)	
ca_001	Centri antichi, necropoli, abitati	"Forma Italia" - Unione Accademica Nazionale Istituto di Topografia Antica dell'Università di Roma
va_001	Viabilità antica (fascia di rispetto 50 mt.)	"Carta Archeologica" - Prof. Giuseppe Lugli
am_001	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico (areali)	art. 10 D.lvo 42/04
ipm_001	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico (puntuali - fascia di rispetto 100 mt.)	art. 15 L.R. 24/98 art. 60 co. 2 L.R. 38/99
pv_001	Parchi, giardini e ville storiche	art. 60 co. 2 L.R. 38/99
vs_001	Viabilità e infrastrutture storiche	art. 60 co. 2 L.R. 38/99
ac_001	Beni areali	art. 60 co. 2 L.R. 38/99 L.R. 68/83
ipc_001	Beni puntuali (fascia di rispetto 100 mt.)	
cc_001	Beni areali	
cc_001	Beni puntuali (fascia di rispetto 100 mt.)	
lc_001	Beni lineari (fascia di rispetto 100 mt.)	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
cp_001	Viabilità di grande comunicazione	
ca_001	Ferrovia	L.R. 27 del 20/11/2001
cl_001	Grandi infrastrutture (aerporti, porti e centri intermodali) Tessuto urbano Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, ortaggi etc.)	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale art. 143 D.lvo 42/2004		
vis_001	Punti di vista Percorsi panoramici	art. 31bis e 16 L.R. 24/98
pac_001	Parchi archeologici e culturali	art. 31ter L.R. 24/98
sc_001	Sistemi agricoli a carattere permanente	art. 31bis e 31bis.1 L.R. 24/98
ar_001	Aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi Discariche, depositi, cave	art. 31bis L.R. 24/98
Sistemi strutturali ed unità geografiche		
CATENA DELL'APPENNINO	1	Terminillo - Monti della Laga - Salto Cicolano
	2	Conca Reatina - Monti Lucretili
	3	Monti Sabini
	4	Monti Simbruini
	5	Monti Emici Prenestini
RILIEVI DELL'APPENNINO	6	Monti Lepini, Ausoni e Aurunci
	7	Monti Volturni
COMPLESSI VULCANICI	8	Monti Camini
	9	Monti Sabatini
	9.1	Monti Sabatini (area romana)
	10	Monti della Tofa
VALLI FLUVIALI	11	Colli Albani
	12	Valle del Tevere
	13	Valle del Sacco, Liri-Gangliano
CAMPAGNA ROMANA	14	Agro Romano
	15	Maremma Laziale
MAREMMA TIRENICA	16	Litorale Romano
	17	Agro Pontino
RILIEVI COSTIERI E ISOLE	18	Piana di Fondi
	19	Monte Circeo, Promontorio di Gaeta, Isole Ponziense



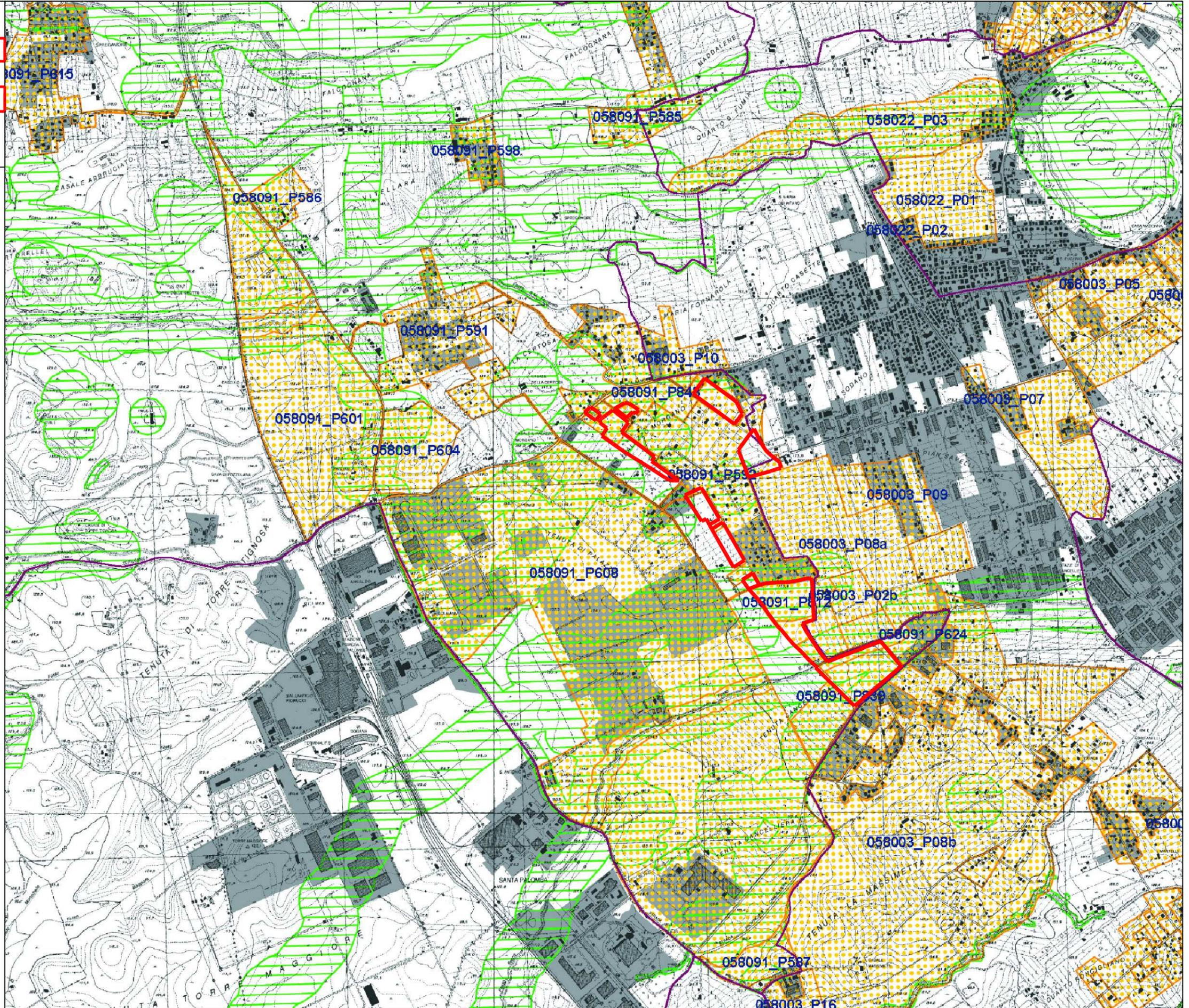
CONFINE DELL'AREA

INQUADRAMENTO DELL'AREA SU STRALCIO DEL PTPR
ELABORATO C - Scala 1:20000

INQUADRAMENTO
DEI VINCOLI
TAV. n.° 16.c

Elaborazione a cura della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Area Pianificazione Paesistica e Territoriale
Gruppo di lavoro per la redazione e la progettazione del PTPR
DD.GG.RR. del 12/10/1999 n. 5109 e del 16/11/1999 n. 5515
Edizione Novembre 2007

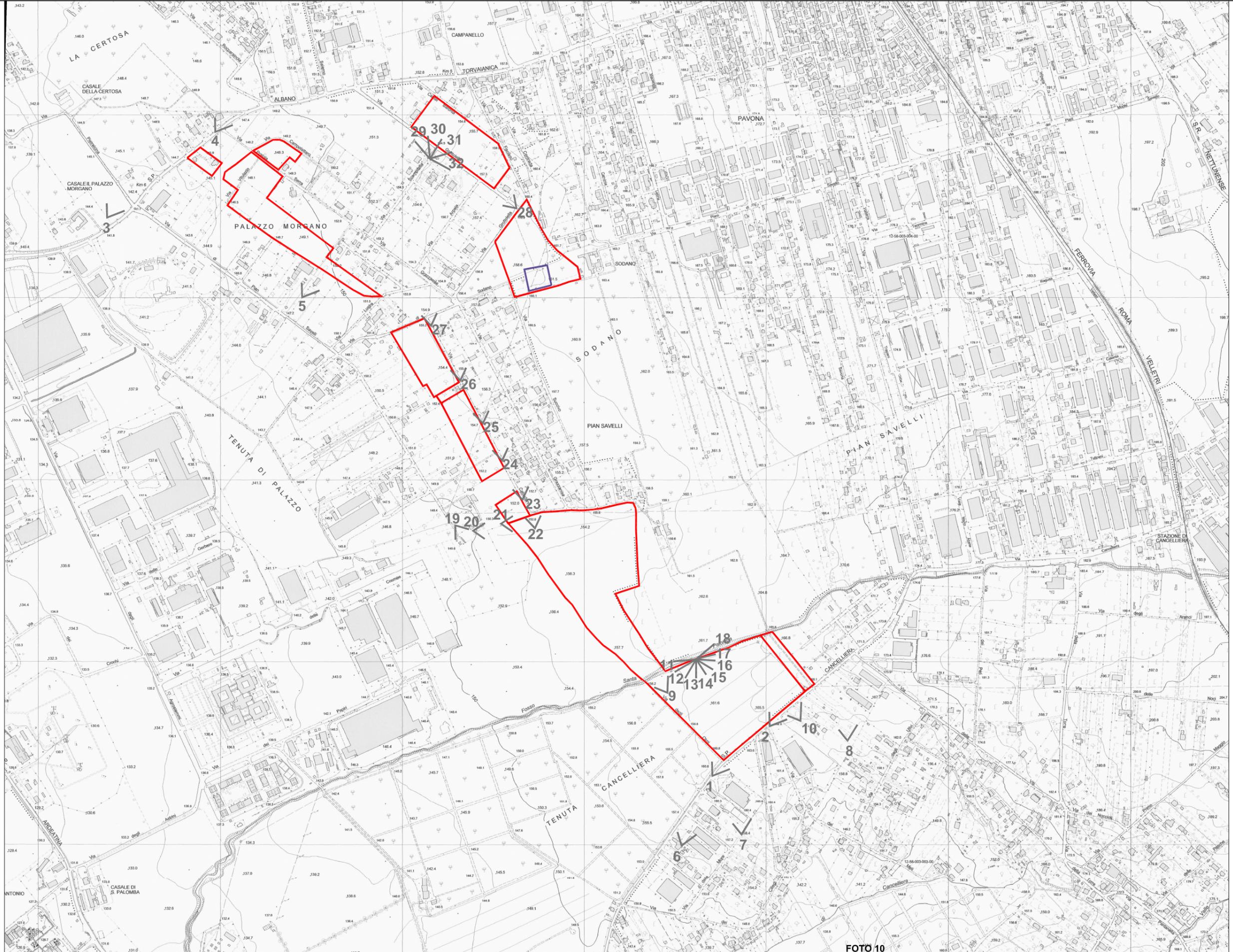
Legenda	
058091_P001	Sigla identificativa dell'osservazione per ambito comunale 058 codice ISTAT della provincia - 091 codice ISTAT del comune - P001 numero progressivo
	Osservazioni preliminari proposte dai Comuni
	Osservazioni preliminari su temi specifici proposti dai Comuni
	Inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998
	Aree urbanizzate
	Limiti amministrativi comunali



	CONFINE DELL'AREA
--	-------------------

**INQUADRAMENTO DELL'AREA SU STRALCIO DEL PTPR
ELABORATO D - Scala 1:20000**

INQUADRAMENTO DEI VINCOLI	
TAV. n.°	16.d



 PERIMETRO DELL'AREA DI STUDIO

**INQUADRAMENTO SU CARTA TECNICA REGIONALE CON
PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICI - SCALA 1:10.000**

PRELIMINARE

TAV. 17.a
n.°



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

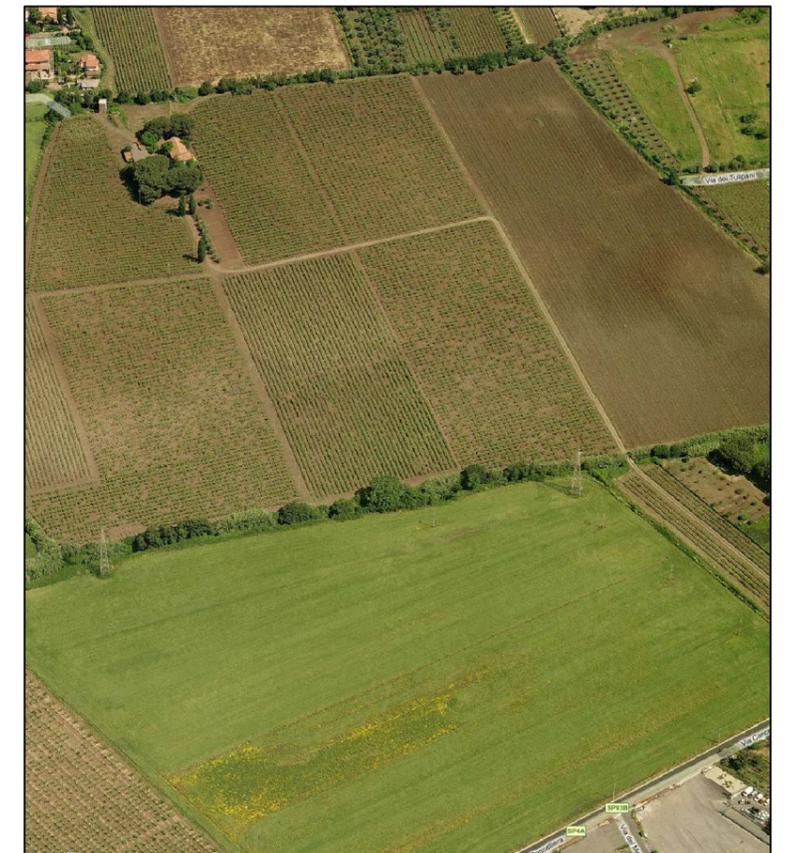


FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23



FOTO 24



FOTO 25



FOTO 26



FOTO 27



FOTO 28



FOTO 29



FOTO 30



FOTO 31



FOTO 32

- prevedere la raccolta delle acque meteoriche da riutilizzare per irrigazione o da restituire in loco alla circolazione superficiale.

2. Morfologia naturale e paesaggio

L'insediamento progettato deve aderire al meglio alla morfologia naturale e valorizzarla. In particolare si dovrà:

- limitare a casi di stretta necessità costruttiva le modifiche dei profili naturali del terreno e, conseguentemente, ridurre al minimo indispensabile i movimenti di terra e le opere di sostegno;
- evitare, di regola, l'edificazione dei fondo-valle;
- valorizzare i punti e le aree di speciale valore paesaggistico, nonché i panorami e le visuali.

3. Preesistenze

La conservazione e la valorizzazione delle preesistenze (naturalistiche, architettoniche, storiche, archeologiche) faranno parte integrante del progetto.

Tra le preesistenze si terrà particolare conto dei percorsi e tracciati antichi, dei manufatti rurali, dei corpi idrici, dei fossi e della vegetazione.

4. Relazioni con l'intorno

Dovrà essere perseguita la massima integrazione con gli insediamenti esistenti. In particolare dovrà essere assicurata:

- l'accettabilità dagli insediamenti circostanti e dal contesto urbano;
- il collegamento dell'insediamento previsto con le funzioni urbane esterne nelle cui aree di servizio esso ricade;
- la continuità con le reti veicolari e pedonali circostanti e con la rete del trasporto pubblico;
- la coerenza con le direttrici insediative esistenti;
- le connessioni e la continuità tra le aree verdi prossime o contigue.

Tutti i percorsi - carrabili, ciclabili, pedonali, ove presenti e ove costituiscano elemento rilevante della progettazione, devono essere rappresentati in un apposito elaborato progettuale inserito nella progettazione urbanistica.

CRITERI DI PROGETTAZIONE DA APPLICARE IN SEDE DI CONVENZIONE URBANISTICA E PERMESSO DI COSTRUIRE

PREMESSA

Ambito di applicazione

I presenti criteri, espressi sotto forma di indirizzi e prescrizioni, riguardano in modo particolare gli interventi di dimensioni tali da comportare una progettazione di livello urbanistico. Per tali interventi, i criteri devono essere considerati minimi inderogabili, salvo dimostrata impraticabilità.

Per gli interventi di minore dimensione, che interessano ad esempio singoli lotti o edifici, detti criteri valgono nella misura in cui risultano pertinenti e applicabili al caso specifico.

Resta comunque obbligatorio, ad integrazione e specificazione dei criteri successivamente definiti, il rispetto delle Norme tecniche di attuazione del PRG e di quelle che saranno parte della successiva convenzione urbanistica.

CRITERI DI PROGETTAZIONE

1. Funzionalità naturale

L'intervento dovrà tenere conto dei cicli naturali propri dell'area e, ove possibile, contribuire al ripristino della funzionalità naturale dell'ambito urbano di pertinenza. In particolare la realizzazione degli interventi dovrà:

- limitare l'occlusione dei suoli nelle parti non edificate garantendo, a seconda delle destinazioni previste, la permeabilità profonda dei suoli ed utilizzando il tipo di pavimentazione più vicino alle condizioni di naturalità (pavimentazione permeabili all'acqua e all'aria, pavimentazioni discontinue con presenza di vegetazione, superfici a verde sui solai di copertura dei piani interrati);

5. Impianto urbanistico

Ovunque la situazione di fatto lo consenta si dovrà tendere a:

- individuare chiaramente la divisione in lotti ed evidenziare le relative recinzioni;
- correlare strettamente la giacitura degli edifici ai confini dei lotti e agli allineamenti stradali;
- evidenziare con elementi naturali o artificiali i margini dell'insediamento verso le aree esterne.

6. Tipologia edilizia e materiali

Di regola saranno preferiti nelle zone intercluse ad aree già non densamente edificate, tipi edilizi di altezza compresa tra due e quattro piani fuori terra. Edifici più alti, sino a nr. 7 piani fuori terra (con la possibilità anche di negozi a piano terra), sono consentiti nelle aree non edificate dell'insediamento tangibilmente ampie da creare zone di concentrazione edilizia giustificate da ragioni di rispetto di emergenze archeologiche o ambientali.

Nelle realizzazioni edilizie deve essere incentivato al massimo l'uso di materiali naturali e ecocompatibili.

7. Servizi privati

Gli edifici di impianto specialistico destinati a servizi privati, quali sale cinematografiche o centri commerciali, devono essere concepiti e progettati quali luoghi di identità urbana e di relazioni collettive.

Gli edifici e le facciate devono essere definiti unitariamente agli spazi pubblici prospicienti, assicurando una progettazione di elevata qualità architettonica.

I fronti principali devono essere preferibilmente dedicati a spazi pubblici di relazione collocando per quanto possibile i parcheggi negli spazi prospicienti i fronti secondari.

8. Rete stradale e percorsi

Dovrà essere chiaramente individuata la gerarchia della rete e il relativo uso, pubblico o privato, nonché la distinzione fra rete carrabile e percorsi ciclopedonali, ove previsti. La progettazione deve:

- favorirla continuità di entrambe le reti;
- garantire la qualificazione ambientale delle strade;
- evitare il più possibile le strade senza uscita;

- assicurare la connessione degli spazi pubblici e delle attrezzature di uso pubblico anche attraverso la rete pedonale e ciclabile;
- garantire, per quanto di competenza del progetto, le condizioni di sicurezza dei percorsi pedonali e prevederne l'arredo con opportune alberature;
- individuare chiaramente i luoghi di connessione con il trasporto pubblico e con la viabilità principale di relazione.

9. Integrazione funzionale

Si raccomanda l'integrazione tra l'edificato e lo spazio pubblico, privilegiando l'insediamento della funzione commerciale, ove previsto e possibile, nella destinazione d'uso dei piani terreni.

10. Identità

Per tutti gli spazi esterni dovrà essere chiaramente identificata la destinazione pubblica, di uso pubblico, condominiale o privata, anche in funzione della loro gestione; saranno pertanto, da evitare spazi residuali di incerta funzione e attribuzione.

I diversi tipi di spazio pubblico (strade commerciali, corti residenziali, piazze polifunzionali, aree di sosta, ecc.) dovranno essere chiaramente definiti e delimitati sia in rapporto alle loro funzioni, sia ai fini della successiva toponomastica.

11. Parcheggi

Salvo quanto previsto dalle NTA del PRG e nei limiti consentiti dall'art. 6, comma 1, della L.R. n. 22/97, si raccomanda:

- che le aree a parcheggio siano realizzate prevalentemente con materiali permeabili, nonché con materiali e tecniche costruttive che impediscano lo sversamento in falda delle sostanze inquinanti provenienti dallo stazionamento dei veicoli;
- che, salvo comprovata impossibilità, almeno l'80% del parcheggio privato sia ubicato nel sottosuolo con priorità all'interno del perimetro dei fabbricati.

12. Verde, alberature e spazi pubblici

Gli elementi naturali (vegetazione, acqua, suolo) dovranno costituire parte integrante dell'immagine complessiva dell'intervento, il quale dovrà anche contribuire, per quanto possibile, alla riconnessione percettiva e funzionale degli insediamenti esistenti e delle aree verdi nell'ambito urbano di pertinenza.

In particolare si dovrà:

- evidenziare dal punto di vista funzionale e formale gli accessi alle aree verdi, prevedendo la rimozione di barriere all'accesso e proponendo eventuali nuovi percorsi di collegamento tra le aree verdi esistenti e previste;
- favorire l'integrazione tra le attività agricole e attività ricreative all'aperto, anche mediante la creazione di orti e giardini affidati agli abitanti.

Il progetto del verde, ivi compresi la dislocazione e il tipo delle alberature, farà parte integrante del progetto urbanistico ed edilizio; in particolare dovrà essere attentamente valutato il ruolo architettonico delle alberature, come complemento e integrazione della volumetria edificata, nonché la compatibilità delle essenze usate con le caratteristiche del contesto climatico e paesaggistico.

Le alberature saranno inoltre disposte in modo da assicurare idonea ombreggiatura ai percorsi e

alle zone di sosta.

Tutte le aree verdi dovranno essere dotate di idoneo sistema di irrigazione, preferibilmente alimentato tramite il recupero delle acque meteoriche, ai sensi del precedente par. 1).

I progetti del verde e degli spazi pubblici devono essere conformi, oltre che alle norme tecniche vigenti in materia, alle indicazioni e alle specifiche discipline dei Dipartimenti comunali competenti.

13. Interventi di miglioramento ambientale

Le aree libere interessate da trasformazione (scavi, terrapieni, piazzale, margini delle strade e dei parcheggi, ecc.) incluse quelle utilizzare in fase di cantiere dovranno essere oggetto di interventi di miglioramento ambientale, come di seguito definiti:

- rimozioni di rifiuti solidi e collocazione a discarica autorizzata;
- taglio della vegetazione infestante di origine non autoctona;
- messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone;
- risagomatura di alvei fluviali precedentemente rettificati o comunque artificializzati, finalizzata al ripristino della vegetazione riparia naturale;
- consolidamento di scarpate e terrapieni attraverso le seguenti tecnologie di ingegneria naturalistica: inerbimento; messa a dimora di specie arbustive o arboree, gradonate con talee e/o piantine; cordonata; viminata o graticciata;
- mappatura degli elementi inquinanti preesistenti e le indicazioni relative alle modalità di disinquinamento.

14. Gestione dei flussi di risorse e rifiuti

La progettazione

Delle opere dovrà essere orientata all'uso efficiente delle risorse e alla riduzione delle emissioni di rifiuti, sia in fase di realizzazione che in fase di funzionamento.

In particolare per quanto riguarda la fase di realizzazione:

- si dovrà privilegiare l'uso di materiali e componenti edilizi rinnovabili o riciclabili, durevoli e di facile manutenzione;
- si dovranno adottare tecnologie e procedimenti costruttivi che consentano la riduzione dei consumi di cantiere (energia e acqua), il recupero in sito dei materiali di risulta (demolizioni e movimenti di terra), la tutela degli habitat naturali (organizzazione del cantiere);
- si dovranno prevedere spazi dedicati alla raccolta differenziata e al recupero dei rifiuti solidi e urbani prodotti nel settore, in apposite isole ecologiche da concordare con l'AMA.