

P TEC 12



27

ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO NUCLEO N° 12.7 "MONTEMIGLIORE"

MUN.
IX

COMMITTENTE

Nominativo: ASSOCIAZIONE CONSORTILE "QUARTO DEL CUORE"
Indirizzo della sede legale: Via Alessandro Vivenza n° 19, 00134 - Roma
Recapito: Tel 06/7194104, Fax 06/7194497, Email studioambrosiano@libero.it

NOMINATIVO RAPPRESENTANTE LEGALE

Nominativo: DANIELA MARZIALI
Indirizzo: Via del Criceto n° 155, 00134 - Roma
Recapito: Tel 06/7194389

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Arch. Vincenzo Ambrosiano
Arch. Lucio Ambrosiano
Arch. Longo Domenico
Arch. Maura Ambrosiano
Arch. Valentina Parente



Sede legale: Via Casale le Allodole n° 24, 00134 - Roma; Tel 06/7194104, Fax 06/7194497, Email studioambrosiano@libero.it

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Antonello Fatello

Coordinamento Tecnico - Amministrativo:

Direttore U.O. Riqualificazione Diffusa Ing. Antonello Fatello

Funz. Geom. Marco Fattori

Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio

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

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

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

Geom. Isabella Castellano

Geom. Mauro Ciotti

Geom. Rita Napolitano

Geom. Antonio Nardone

Funz. Amm. Floriana D'Urso

Istr. Amm. Monja Cesari

Istr. Amm. Lidia Dominijanni

Istr. Amm. Francesca Giannini



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
IL DIRETTORE
arch. Vincenzo Ambrosiano

ALLEGATO ALLA NOTA
485415
N. 36164/2016 DEL 12 8 SET. 2016
DIR. TERZO URBANISTICA MOBILITA' REGIONE LAZIO

Maurizio Gubimberti

Tavola n.

12.6

ELABORATI PROPEDEUTICI ALL'ACQUISIZIONE DEI PARERI
PREVISTI DALLE LEGGI: Studio di Inserimento Paesistico

Data: 30/06/14

Aggiornamenti: 30/06/14

File: Tav 12.6 - SIP

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

REGIONE LAZIO
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale da integrare con le ~~modifiche, stralci,~~
~~condizioni, integrazioni, raccomandazioni e prescrizioni di cui alla~~
D.G.R. n° **589** del **11 OTT. 2016**
che si rilascia a Roma, il **15 DIC. 2016**



Il Funzionario Responsabile
Lorenzo De Angelis

Lorenzo De Angelis



ALLEGATO A

Giunta Regionale

ROMA CAPITALE
Municipio IX

Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico
Nucleo n. 12.07
“Montemigliore”

STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO
Artt. 28, 29, 30 L.R. 24/98

SOGGETTO PROPONENTE:
ASSOCIAZIONE CONSORTILE “QUARTO DEL CUORE”

TECNICO INCARICATO: ARCHITETTO LUCIO AMBROSIANO



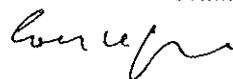
DATA : 30/06/2014

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo G. G.

INDICE

1. OGGETTO	Pag. 3
2. ANALISI DEI LUOGHI	4
3. ELEMENTI DI CRITICITA' AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	5
4. DISCIPLINA DELLE TUTELE PAESISTICHE	6
4.1. Tutele – Tav “E3” del PTP	6
4.2. Sistemi ed Ambiti del Paesaggio – Tav “A” del PTPR	7
4.3. Beni Paesaggistici – Tav “B” del PTPR	8
4.4. Beni del patrimonio naturale e culturale – Tav “C” del PTPR	10
5. IL PIANO	11
5.1. Inquadramento Urbanistico	11
5.2. Descrizione della proposta urbanistica	11
5.2.1. Premessa	11
5.2.2. Obiettivi urbanistici	13
5.2.2.a. Viabilità – Mobilità (DCC 122/09, Art. 15, comma 5 - lettera a)	13
5.2.2.b. Standards (DCC 122/09, Art. 15)	14
5.2.2.c.1. Aree fondiarie (DCC 122/09, Art. 14)	14
5.2.2.c.2. S.U.L. (volumetria) assentita ed assentibile (DCC 122/09, Artt. 8-11, Det. Dirig. 513/2010)	14
5.2.2.c.3. Indici Fondiari (DCC 122/09, Artt. 12-13)	15
5.2.2.c.4. Comparti soggetti a convenzione (DCC 122/09, Art. 16)	15
5.2.2.d. Oneri per l’attuazione del piano esecutivo: oneri concessori ordinari e contributi straordinari (DCC 122/09, Art. 13)	15
5.3. Obiettivi di carattere paesaggistico e ambientale	16
5.3.1. Obiettivi di tutela paesaggistica	16
5.3.2. Obiettivi di tutela ambientale	17
5.4. Strategie e prescrizioni di Piano finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale	18
6. COMPATIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI CON LE FINALITÀ DI TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA (Art. 30, comm 4, LR 24/98)	26
7. CONCLUSIONI	28

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



ALLEGATI

Inquadramento Territoriale	Scala 1: 5.000
Stralcio Tavola Sistemi e Regole, PRG	Scala 1: 5.000
Stralcio Tavola Rete Ecologica, PRG	Scala 1: 5.000
Stralcio Tavola Carta per la Qualità, PRG	Scala 1: 5.000
Stralcio Tavola dell'Uso del suolo e delle fisionomie vegetazionali, PRG	Scala 1: 5.000
Stralcio Carta Agro Romano	Scala 1: 5.000
Stralcio Tavola E3, PTP 15/3	Scala 1: 5.000
Proposta comunale di modifica del PTP 15/3	
Stralcio Tavola A, PTPR	Scala 1: 5.000
Stralcio Tavola B, PTPR	Scala 1: 5.000
Stralcio Tavola C, PTPR	Scala 1: 5.000
Stralcio Riserva naturale Decima Malafede	Scala 1: 5.000
Zonizzazione proposta su base catastale e Tabella Urbanistica di Riferimento	Scala 1: 5:000

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo

1. OGGETTO.

Il presente studio si rende necessario, ai sensi dell'Articolo 29 della L.R. 24/98, in quanto all'interno della proposta di Piano Urbanistico Attuativo (Piano Esecutivo di Recupero Urbanistico n° 12.07 "Montemigliore"), ricadono dei Beni Culturali e Paesaggistici ai sensi del Dlgs 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Lo Studio di Inserimento Paesistico (SIP) in oggetto, in base all'Art. 30 della L.R. 24/98 ha il fine di **valutare la "compatibilità delle trasformazioni proposte"** dal Piano Attuativo **"in rapporto alla finalità specifica di tutela ambientale e paesistica stabilita per i beni o per gli ambiti"** e contiene diverse considerazioni relativamente a:

"a) relazioni tra il piano attuativo e gli strumenti di pianificazione vigenti;

b) individuazione dell'ambito territoriale del piano con descrizione delle caratteristiche geomorfologiche;

c) descrizione dello stato iniziale dell'ambiente e delle specifiche componenti paesistiche da tutelare;

d) collocazione nel contesto urbano con individuazione delle relazioni spaziali e visive tra il piano ed il tessuto edilizio esistente anche in rapporto con il paesaggio, naturale o antropizzato, circostante;

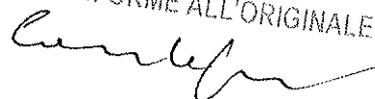
e) individuazione delle azioni o prescrizioni tese alla conservazione, alla valorizzazione ed al recupero delle qualità peculiari del bene o dei luoghi cui subordinare l'attuazione degli interventi;

f) omissis;

g) individuazione, con particolare riferimento agli interventi da attuare nelle zone non urbanizzate, delle motivazioni della localizzazione e delle azioni e prescrizioni tese ad attenuare gli effetti ineliminabili sul paesaggio."

Ai sensi dell'Art. 28 della L.R. 24/98, infine, il SIP attribuisce al Piano di Recupero il valore di "piano attuativo con valenza paesistica".

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



2. ANALISI DEI LUOGHI.

Nell'**analisi del contesto** in cui si colloca l'area oggetto di studio, si è presa in considerazione la porzione di territorio compreso tra Via Laurentina (a Nord) e Via Nazzareno Strampelli (a Sud).

Il Toponimo è contiguo, per il lato Nord-Est, ad un'area urbanizzata consolidata che mantiene le **caratteristiche paesaggistiche** del piccolo centro urbano a bassa densità, mentre per gli altri tre lati è confinante con la Riserva Naturale Regionale di Decima Malafede. Le aree a nord-ovest e a sud-est lambiscono zone a carattere agricolo, con particolare riferimento alle colture annuali di seminativi (foraggiere e cerealicole) mentre quelle a sud-ovest confinano con un'altra area parzialmente urbanizzata; il progetto comunque non prevede interazioni con queste ultime aree.

Dal punto di vista **geomorfologico** siamo all'interno di una vasta zona geologica generata dall'attività del complesso vulcanico dei Colli Albani che si è depositata su precedenti strati sedimentari pliocenici e pleistocenici. Tale coltre geologica risulta essere composta prevalentemente da tufi, ai quali si alternano formazioni laviche generalmente di natura nefritica e leucitica. Inoltre anche grazie all'azione di modellamento esercitata dai corsi d'acqua, che hanno inciso il paleo-altopiano di origine vulcanica, tale copertura ha dato origine ai caratteri morfologici tipici del territorio romano conformando un tessuto di pianori, più o meno vasti e debolmente modellati, compresi tra i reticoli idrografici vallivi. All'interno di questa morfologia, priva di severe pendenze, le colture agricole rappresentano la copertura vegetale dominante, relegando la vegetazione naturale spontanea prevalentemente alle sponde dei corsi d'acqua. Un fattore questo che contribuisce alla fisionomia tipica della Campagna Romana contraddistinta da un mosaico di pianori e depressioni vallive in cui la vegetazione diventa una bordura sinuosa con forte valore anche cromatico, a seconda della minore o maggiore consistenza delle masse vegetali strettamente dipendenti dall'acclività dei pendii e dalla regimentazione e risagomatura degli alvei.

Le **categorie fitosociologiche** sono tre: quella della serie edafoigrofila ripariale, del cerro e del carpino orientale con farnia, negli impluvi delle colline piroclastiche; quella episodica della serie del cerro e del carpino orientale, nei pianori e nei versanti piroclastici; quella infine della serie del cerro associato a querceti caducifogli a rovere e roverella, nei pianori e nei versanti lavici. Come già detto prevale, all'interno dell'utilizzazione agricola del suolo, quella a vigneto, che copre gli altipiani e gli invasi vallivi più ampi; in molte aree però, nel corso degli anni, questa utilizzazione si è gradualmente sostituita con quella del seminativo nudo e del pascolo, eredità della strutturazione fondiaria a latifondo; una frammentazione che ha prodotto un'indubbia alterazione dei valori paesaggistici tradizionali. Altro elemento tipico, ancora di grande rilevanza dal punto di vista paesaggistico, è rappresentato dagli impianti di vegetazione ornamentale, in particolare dai filari di pino ad ombrello (*pinus pinea*) che ancora oggi segnano le vie di accesso alle tenute o vecchi percorsi di accesso sommitali in un territorio lievemente ondulato con una rilevanza percettiva in alcuni punti straordinaria.

Entrando più nel dettaglio dell'**analisi dell'area oggetto di recupero urbanistico**, dallo studio della cartografica in allegato e dai rilievi in situ, emerge in maniera evidente la forte presenza antropica dovuta all'**edificazione spontanea** oggetto ormai di sanatoria edilizia; tale sviluppo edilizio, nato negli anni '70 e sviluppatosi negli anni successivi, conferma una tipologia insediativa costituita da villini o palazzine isolate a 2-3 piani fuori terra, a destinazione prevalente residenziale, con annesse corti a giardino e/o orti. Le costruzioni sono così sorte spontaneamente a ridosso della viabilità principale interna (soprattutto Via del Criceto) coincidenti con le vecchie strade interpoderali. Tali nuovi insediamenti, sviluppatisi senza un controllo urbanistico, hanno cambiato l'uso di questa porzione di territorio e di conseguenza le caratteristiche del suo paesaggio, provocandone in buona parte la trasformazione da agrario a urbano (più precisamente a periurbano). La mancanza delle opere di urbanizzazione secondaria, soprattutto i servizi essenziali (sociali, culturali e commerciali), ne determinano un ulteriore degrado della qualità antropica (oltre che naturale). L'edificazione presenta inoltre piccoli terreni di risulta con prati ed aree arboree, sempre di origine antropica, con presenza di piante da frutto e piante ornamentali non autoctone (localizzate principalmente nei giardini delle costruzioni).

Si evidenzia infine la presenza di alcune aree a prato in parziale stato di abbandono.

3. ELEMENTI DI CRITICITA' AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.

Nell'area in esame le attività antropiche e i **fenomeni di degrado** hanno già compromesso il **soprassuolo vegetale**. Gli interventi di riqualificazione e recupero proposti nella pianificazione saranno particolarmente utili sia nella limitazione all'espansione di tali fenomeni (sia all'interno che all'esterno del perimetro del Piano), che al parziale e graduale ripristino del sistema ambientale, attraverso la riqualificazione dell'edificato e del verde privato, e l'inserimento di aree a verde pubblico (allo stato attuale completamente assente). In linea generale, come si è avuto modo di evidenziare, la situazione attuale di scarsa valenza naturalistica, di forte abbandono delle attività agricole e di elevato frazionamento fondiario riduce la possibilità di impatti negativi legati alle trasformazioni d'uso. In tutte le unità ambientali individuate all'interno del Toponimo la vegetazione reale più frequente è quella di stadi pionieri a struttura prevalentemente erbacea, spesso con scarsa significatività biogeografica e dinamica, e di attività colturali non più tipiche o in progressivo abbandono che riducono il valore delle aree agricole e delle aree seminaturali non ancora interessate dall'espansione del tessuto insediativo.

Tuttavia tali ambiti, dopo opportuni interventi di riqualificazione potrebbero ospitare comunità vegetali coerenti con la vegetazione potenziale, sia a struttura arbustiva che arborea. La strategia di recupero urbanistico-edilizio e ambientale dichiarata nel progetto prevede correttamente la destinazione di alcuni spazi residuali liberi alla costituzione di un tessuto verde e concentra i nuovi interventi di edificazione soprattutto all'interno delle maglie del tessuto urbano preesistente. Pertanto pur permanendo un impatto negativo sulla potenzialità naturale delle aree interessate dalla costruzione di nuovi fabbricati, il progetto rappresenta in linea generale un'ottima opportunità per il recupero della valenza ambientale dell'area sia a livello locale che a scala territoriale. Le aree verdi svolgono la fondamentale funzione di migliorare la qualità ambientale, sia antropica che naturale, potenziando le funzioni di ricreazione, di regolazione microclimatica e di riduzione dei livelli di inquinamento acustico ed atmosferico.

Come precedentemente espresso, anche nella progettazione della rete viaria si dovrà cogliere l'occasione per aumentare la funzione di corridoio mediante la realizzazione di significativi ambiti verdi lineari.

Un altro elemento di criticità è rappresentato dalla **presenza dell'Area Naturale Protetta, "Riserva Naturale Decima - Malafede", in adiacenza** al Toponimo, il cui Piano di Assetto è in corso di approvazione da parte della Regione Lazio.

Un ulteriore elemento di criticità è rappresentato dall'ipotetica **presenza di reperti archeologici**, in un'area di pertinenza limitata, con vincolo preventivo, a cui bisognerà dare particolare attenzione in fase di realizzazione delle opere e delle strutture in fase di scavo.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE


4. DISCIPLINA DELLE TUTELE PAESISTICHE.

4.1. Tutele – Tav “E3” del PTP.

La Proposta Urbanistica risulta compresa all'interno del Piano Territoriale Paesistico n° 15/5 denominato “Decima - Trigatoria” (approvato dalla L.R. n° 24 del 06/07/1998);

l'area in oggetto ricade totalmente all'interno di una zona a **Tutela Limitata**.

Per definizione da norme PTP, “La Tutela Limitata si esercita su zone, interessate da processi di urbanizzazione, che costituiscono le fasce di intersezione tra la città e la campagna. Si tratta di:

- aree, spesso già urbanizzate e/o lottizzate con edificazione rada, marginali ai sistemi paesistici;
- aree intercluse in zone già urbanizzate e/o edificate;
- aree prive di precipui valori geomorfologici e paesistici e pertanto suscettibili di trasformazioni.

In tali zone gli indirizzi di tutela traggono origine dalla valutazione della compatibilità tra le trasformazioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti, o avvenute al di fuori di questi, e gli obiettivi di salvaguardia degli inquadramenti paesistici urbani che costituiscono tali zone. Il Piano Territoriale Paesistico 15/5 detta norme volte a garantire la qualità dell'integrazione nell'interfaccia città-campagna ed articola la tutela limitata in due sottozone”. Il territorio in oggetto ricade all'interno della sottozona TLb, in particolare TLb/14; in esse, “dove le trasformazioni sono avvenute al di fuori degli strumenti urbanistici” *omissis*, “si impongono prescrizioni, oltre che ambientali sull'area, anche edilizie”. Queste inoltre “definiscono aree in cui le indicazioni del Piano Territoriale Paesistico sono parzialmente coincidenti con quelle degli strumenti urbanistici vigenti.” In tale sottozona “sono consentite trasformazioni solo se regolate da un Piano di Recupero complessivo da predisporre da parte dell'Amministrazione Comunale, in mancanza del quale non si consentono nuove edificazioni.”

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Carlo G. B.

4.2. Sistemi ed Ambiti del Paesaggio – Tav “A” del PTPR.

Considerando le indicazioni contenute nella **Tavola A** del P.T.P.R. (adottato con D.G.R. n° 556 del 25/07/2007), aggiornata in base a rilievi condotti alla fine degli anni '90 rispetto a quelli del vecchio PTP risalenti ai primi anni '80, si evidenzia che la maggior parte della proposta di Piano (circa il 98,5%) è all'interno di una delle **Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti**. Questa Ricade in parte all'interno del **Paesaggio degli Insediamenti Urbani (46% circa)** e in parte nel **Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (54% circa)**, all'interno di un **Ambito di recupero e valorizzazione paesistica**.

Analizzando la caratterizzazione di ogni paesaggio all'interno dell'area in esame e gli interventi consentiti in ognuno di essi, si hanno le seguenti indicazioni.

Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tale paesaggio è caratterizzato dalla presenza di un insediamento residenziale di recente formazione. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica previo piano attuativo con valenza paesistica finalizzato al recupero.

Paesaggio degli insediamenti in evoluzione.

Tale paesaggio è costituito da ambiti anche parzialmente edificati in via di trasformazione o comunque individuati con programmi di sviluppo urbano; possono comprendere territori con originaria destinazione agricola ma ormai inseriti in tessuti urbani o ad essi immediatamente circostanti; in esso possono essere consentite varianti agli strumenti urbanistici. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica previo piano attuativo con valenza paesistica finalizzato al recupero.

4.3. Beni Paesaggistici – Tav “B” del PTPR.

Valutando le indicazioni della **Tavola B** del PTPR adottato, aggiornata dal D.M. 25/01/2010, si evidenziano i seguenti Beni:

1) Aree tutelate per legge:

- **Aree di interesse archeologico già individuate: beni lineari con fascia di rispetto** (comma 1, lettera “m”, Articolo 142 Dlgs 42/04)

Nome	Tracciato antico
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	ml_0631
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto preventivo di 100ml

Tali beni tutelati per legge vengono regolati dall'**Articolo 41 (protezione delle aree di interesse archeologico) delle Norme del PTPR** che recita:

“1. ai sensi dell’Articolo 142 comma 1, lettera m), del Codice sono sottoposti a vincolo paesistico le zone di interesse archeologico.

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

3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2:

a) le aree, gli ambiti ed i beni puntuali e lineari nonché le relative fasce di rispetto già individuati dai PTP vigenti come adeguati dal PTPR con le rettifiche, le eliminazioni e gli spostamenti, segnalati dalle Soprintendenze Archeologiche in attuazione dell’Accordo con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali o introdotte d’ufficio;

b) le aree individuate con provvedimento dell’amministrazione competente anche successivamente all’approvazione del PTPR.”

“6. Il PTPR ha individuato, ai sensi del comma 3, lettera a) del presente articolo, le aree nonché i beni, puntuali e lineari, di interesse archeologico e le relative fasce o ambiti di rispetto, che risultano censiti nel corrispondente repertorio e cartografati nelle tavole della serie B; tali beni comprendono:

a) beni puntuali o lineari costituiti da beni scavati, resti architettonici e complessi monumentali conosciuti, nonché beni in parte scavati e in parte non scavati o con attività progressive di esplorazione e di scavo e le relative aree o fasce di rispetto, dello spessore di ml 50; inoltre, al fine di tutelare possibili estensioni dei beni già noti, è prevista una ulteriore fascia di rispetto preventivo di ml 50.

b) beni puntuali o lineari noti da fonti bibliografiche, o documentarie o da esplorazione di superficie seppur di consistenza ed estensione non comprovate da scavo archeologico e le relative aree o fasce di rispetto preventivo, dello spessore di ml 100.

c) ambiti di rispetto archeologico costituiti da perimetri che racchiudono porzioni di territorio in cui la presenza di beni di interesse archeologico è integrata da un concorso di altre qualità di tipo morfologico e vegetazionale, che fanno di questi luoghi delle unità di paesaggio assolutamente eccezionali, per le quali si impone una rigorosa tutela del loro valore, non solo come somma di singoli beni ma soprattutto come quadro di insieme, e delle visuali che di essi e che da essi si godono.

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

a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell'articolo 3 del DPR 380/01) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza Archeologica;

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

c) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici da determinarsi dalla Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza Archeologica;

d) nelle fasce e negli ambiti di rispetto dei beni archeologici è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela;

e) in tali aree possono essere previste, in rapporto alle campagne di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica anche in applicazione dell'articolo 58 delle presenti norme.

8. Per le aree di cui al comma 3 lettera b) individuate con provvedimento di dichiarazione di interesse pubblico, ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 e 159 del Codice, con le procedure di cui al comma 5 nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono le seguenti specifiche di salvaguardia e di tutela:

a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell'articolo 3 del DPR 380/01) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza Archeologica;

b) per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, si applica la specifica disciplina di tutela e di uso dei paesaggi; il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica competente conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo;

c) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici da determinarsi dalla Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza Archeologica;

d) nelle fasce e negli ambiti di rispetto dei beni archeologici è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela;

e) in tali aree possono essere previste, in rapporto alle campagne di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica anche in applicazione dell'articolo 31ter della L.R. 24/98.

9. In tutti i "paesaggi" individuati dal PTPR, per le aree tutelate per legge di cui al presente articolo nonché per i beni paesaggistici tipizzati come beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici, sono comunque ammessi interventi volti alla salvaguardia, valorizzazione e fruizione dei beni archeologici esistenti o ritrovati, isolati e d'insieme; tali interventi effettuati esclusivamente di iniziativa ovvero sotto la sorveglianza della competente Soprintendenza Archeologica riguardano in particolare attività di:

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
her

- protezione: con la realizzazione di steccate in legno, recinzioni, coperture dirette, coperture indirette, sia provvisorie che definitive con strutture indipendenti dai manufatti archeologici, eliminazione di alberi arbusti e siepi, movimenti di terra;
- recupero: con interventi di demolizione ed eventuale ricostruzione, ristrutturazione, ripristino murario, edilizio e volumetrico con e senza cambio di destinazione d'uso, eliminazione di superfetazioni, realizzazione di schermature arboree;
- accessibilità: con realizzazione di percorsi pedonali e carrabili strettamente funzionali alla fruizione ed alle opere provvisorie, realizzazione di reti per l'urbanizzazione primaria ed i necessari attraversamenti per gli allacci;
- ricerca e sistemazione: con interventi di esplorazione, scavo, saggi e perforazione, nonché di rimodellamento del terreno realizzazione di terrazzamenti funzionali ai beni;
- valorizzazione: con realizzazione di manufatti adibiti a servizi igienici e logistici di prima necessità nonché i parcheggi strettamente necessari alla fruizione del bene.”

4.4. Beni del patrimonio naturale e culturale – Tav “C” del PTPR.

Valutando le indicazioni della Tavola C del PTPR adottato, non si evidenziano Beni da tutelare.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo...

5. IL PIANO.

5.1. Inquadramento Urbanistico.

Il Piano di Recupero Urbanistico, relativamente al Toponimo n° 12.07 denominato "Montemigliore", il cui Preliminare è stato approvato con D.C.C. n° 189 del 02/08/2005 e il cui Esecutivo è stato adottato con D.A.C. n° 41 del 9-10/04/2013, è identificato dal nuovo P.R.G. del Comune di Roma (approvato con D.C.C. n° 18 del 12/02/2008), come Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare all'interno della Città da Ristrutturare.

Il territorio, identificato dal perimetro proposto, presenta al suo interno le seguenti opere di urbanizzazione primaria: rete elettrica, telefonica e fognaria, idrica, del gas e dell'illuminazione pubblica. Per ciò che concerne la rete stradale è presente una strada interna di distribuzione (Via del Criceto) che necessita però di un adeguamento funzionale e strutturale.

Le opere di urbanizzazione secondaria infine sono totalmente assenti e non esiste alcuna linea di trasporto pubblico.

5.2. Descrizione della proposta urbanistica.

5.2.1. Premessa.

La manovra di Recupero Urbanistico dei cosiddetti "Toponimi" attuata dal Comune di Roma sin dal 1997 con la "Variante delle Certezze", deriva dall'applicazione dell'Art. 1 della **L.R. 28/80** (Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente) che, riprendendo le indicazioni della **L. 457/78** (Norme per l'edilizia residenziale; in particolare l'Art. 27, comma 1) e la **L. 47/85** (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie; in particolare l'Art.29, comma 4) recita:

"I comuni del Lazio sono tenuti a procedere, mediante apposite ed organiche iniziative: al rilevamento delle costruzioni abusive esistenti nel territorio del comune; alla individuazione dei nuclei edilizi abusivi sorti in contrasto con le destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici generali ovvero con le norme di legge nazionali o regionali comportanti, anteriormente all'approvazione dello strumento urbanistico generale, limiti di edificabilità; alla individuazione dei nuclei edilizi abusivi che, ancorché non in contrasto con le destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici generali, siano sorti senza la preventiva approvazione dello strumento attuativo ovvero in violazione di altre norme di attuazione stabilite negli strumenti urbanistici. La individuazione dei nuclei edilizi abusivi di cui al primo comma consiste nella perimetrazione delle parti del territorio occupate da costruzioni abusive nonché delle aree inedificate da destinare ad edilizia residenziale e a recupero degli standard urbanistici. La perimetrazione risulta da elaborati grafici e dalla descrizione della consistenza e tipologia edilizia nonché dello stato di urbanizzazione e della dotazione dei servizi."

La proposta di Piano Recupero Urbanistico "Montemigliore" è stata redatta ai sensi dell' **art. 4 della LR 36/87** e cioè come **Piano Esecutivo di iniziativa pubblica su sollecitazione privata**; tale procedura prevede che il Piano esecutivo possa essere presentato dai privati come soggetti proponenti e, essendo in **variante "sostanziale"** al **P.R.G. approvato**, potrà quindi essere adottato dall'Amministrazione Comunale.

Il perimetro proposto coincide con quello indicato nel nuovo P.R.G. del Comune di Roma del 2008.

I riferimenti quantitativi della proposta si possono riassumere nella tabella seguente:

DATI GENERALI DEL PIANO			
	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano (ha)	4,80	0,00	4,80
Densità Territoriale (ab/ha)			46,04
Abitanti Previsti (n°)			221

AREE FONDIARIE							
ZONA DI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. (mq/mq)	Abitanti (n°)	
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)			
Conservazione	14.075	3.891	900	4.791	0,34	104	
Completamento	9.312	891	47	938	0,16	24	
		527	0	527		14	
Nuova Edificazione	5.766	1.561	149	1.710	0,30	42	
Nuova Edificazione Convenzionata	6.017	1.391	265	1.656	0,28	37	
TOTALE	35.170	8.261	1.361	9.622	0,27	221	

AREE PUBBLICHE						
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. (mq/mq)	Abitanti (n°)
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)		
Nuova Edificazione	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE (mq)	DOTAZIONE (mq/ab)	STANDARDS P.R.G.
VERDE PUBBLICO	Abitativo	2.160	9,77	9,50
	Non Abitativo	544	4 mq/10 mq S.U.L.	
SERVIZI PUBBLICI		1.700	7,69	6,50
PARCHEGGIO	Abitativo	1.755	7,94	6,00
	Non Abitativo	1.361	10 mq/10 mq S.U.L.	
TOTALE		7.520	25,40	22,00
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		7.520		

TABELLA RIASSUNTIVA		Superficie (mq)
Aree Fondiarie		35170
Aree Pubbliche		7520
Aree Demaniali		75
Strade e Arredo Viario		5268
TOTALE		48033

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comparto (n°)	SUPERFICIE (mq)			SUPERFICIE UTILE LORDA			I.T. (mq/mq)	I.F.M. (mq/mq)	H max (ml)	Abitanti (n°)
	Totale (mq)	Fondriaria (mq)	Pubblica (mq)	Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)				
1	6.399	3.667	2.732	833	159	992	0,16	0,27	7,50	22
2	4.600	2.350	2.250	558	106	664	0,14	0,28	7,50	15
Totale	10.999	6.017	4.982	1.391	265	1.656	0,15	0,28		37

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Lu

5.2.2. Obiettivi Urbanistici.

Il Piano Esecutivo proposto si colloca, nel PRG, all'interno della "Città da ristrutturare", cioè "quella parte di città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici".

Il Piano Particolareggiato si propone di regolamentare i processi di costruzione, ricostruzione e ampliamento, rispetto alla totale assenza di regole nell'attuazione degli interventi edilizi del passato, e di dotare l'area in esame di servizi primari e secondari, al fine di assicurarne un corretto processo di riqualificazione ambientale, urbanistica ed edilizia.

Il progetto di piano presentato si pone fundamentalmente i seguenti obiettivi:

- a) adeguamento della viabilità di accesso e di distribuzione interna e dotazione di aree a parcheggio connesse;
- b) realizzazione di aree a servizi pubblici di quartiere e aree a verde pubblico attrezzato;
- c) completamento dell'edificazione residuale, destinando parte della cubatura realizzabile al non residenziale (circa il 10%);
- d) dotazione di un'adeguata sostenibilità economica al Recupero Urbanistico mediante moderato incremento degli indici.

Tali obiettivi sono appunto conformi all'articolo 51 delle NTA del PRG di Roma che li finalizza, per gli interventi nella Città da ristrutturare, "alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico - funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia.

Il Piano di Recupero inoltre è frutto di un reale processo partecipativo quindicennale dei cittadini residenti che, riuniti in Consorzio, hanno contribuito alla identificazione degli obiettivi e alla formulazione delle proposte urbanistiche. Tale processo è il risultato di quel meccanismo di "Autorecupero" che l'amministrazione Capitolina ha ormai elaborato da tempo sia per le fasi di programmazione e pianificazione che per quelle finalizzate alla realizzazione delle opere mediante lo scomputo degli oneri concessori gestiti in loco.

5.2.2.a Viabilità – Mobilità (DCC 122/09, Art. 15, comma 5 - lettera a).

"Per sedi viarie pubbliche si intende la nuova viabilità pubblica prevista dal piano esecutivo o quella esistente che il piano esecutivo prevede pubblica con eventuali adeguamenti nelle caratteristiche geometriche."

La strada considerata pubblica è Via del Criceto (unica strada che attraversa tutto il Toponimo) che dovrà avere una sezione adeguata al doppio senso di marcia e dovrà raccordarsi con Via Paoletti (strada di uso pubblico interna al Piano Particolareggiato n° 52 "O").

Per ciò che concerne invece i Parcheggi Pubblici, sono stati distribuiti in maniera omogenea all'interno del comprensorio così da servirne tutto il territorio.

"I tracciati degli svincoli, degli allargamenti, dei nuovi tratti della viabilità e dei parcheggi omissis potranno essere modificati e meglio definiti dai progetti esecutivi dell'opera da realizzare, senza che ciò costituisca variante al piano esecutivo. Per facilitare l'inserimento delle sagome edilizie nei lotti edificabili, i distacchi degli edifici dalle aree di parcheggio pubblico potranno essere inferiori a m 5 a condizione che siano comunque rispettati i distacchi minimi previsti dal filo stradale. Il verde di arredo stradale pubblico è costituito dalle aree sistemate a verde in fregio ed a servizio della viabilità".

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Aut. L. Paoletti

5.2.2.b. Standards (DCC 122/09, Art. 15).

“Tutte le aree pubbliche, necessarie per le destinazioni abitative e non abitative, dell’intero piano esecutivo saranno reperite di norma sui lotti liberi e/o sui lotti parzialmente edificati, interni e/o esterni al Nucleo originario, mediante la cessione di aree, di cui si faranno carico di norma i proprietari dei lotti interessati da volumetrie ancora da realizzare.”

I **Servizi Pubblici** (un asilo nido) sono stati concentrati in un’unica area baricentrica.

Il **Verde Pubblico** è individuato da due aree: una per gioco bimbi a ridosso dell’asilo e una a parco libero dove è già presente una pineta.

5.2.2.c.1. Aree fondiarie (DCC 122/09, Art. 14).

“Il presente piano esecutivo prevede destinazioni ad aree edificate e/o edificabili su lotti liberi, su lotti parzialmente edificati e su lotti edificati, interni *omissis*al Nucleo originario. Tali aree fondiarie potranno essere ad edificazione diretta, nei casi di pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica, mediante permesso di costruire, che si potrà ottenere successivamente all’approvazione del piano esecutivo ed alla cessione delle aree pubbliche di spettanza del singolo lotto, con riferimento allo stato catastale del lotto alla data dell’approvazione del Piano Esecutivo, e/o ad edificazione indiretta mediante permesso di costruire, subordinato all’approvazione del piano esecutivo ed alla successiva stipula di un’apposita convenzione per la cessione di aree e per l’eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, in conformità con il Codice degli Appalti, a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti. Nel piano esecutivo tra le aree fondiarie saranno individuate quelle di redistribuzione, aree fondiarie su cui si potrà accorpore la S.U.L. (volumetria) scaturita da cessioni di aree *omissis*. Sono inoltre considerate aree fondiarie le aree stradali private e le aree stradali private aperte al pubblico transito.”

5.2.2.c.2. S.U.L. (volumetria) assentita ed assentibile (DCC 122/09, Artt. 8-11, Determinazione Dirigenziale n° 513 del 29/7/2010).

La S.U.L. (volumetria) riferita a ciascun lotto è costituita dalla somma dell’eventuale **S.U.L. (volumetria) esistente**, di quella eventuale scaturita dal diritto edificatorio spettante a ciascun lotto indipendentemente dalla destinazione prevista dal piano esecutivo, e dell’eventuale S.U.L. (volumetria) aggiuntiva dipendente dalla destinazione prevista dal piano esecutivo.

La S.U.L. (volumetria) da diritto edificatorio del lotto, scaturisce indipendentemente dalla destinazione attribuita dal piano esecutivo, secondo le modalità in esso definite ed è subordinata in generale alla cessione pro-quota di una parte del lotto. I lotti liberi e parzialmente edificati potranno assumere nel piano esecutivo la destinazione di area fondiaria e/o potranno, in tutto o in parte, assumere una destinazione ad area pubblica e/o ad area fondiaria di redistribuzione per accogliere chi cede il lotto con destinazione di area pubblica.

- Ai lotti di superficie non superiore a 1.000 mq è attribuita una S.U.L. (volumetria), compresa quella esistente, corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).

- Ai lotti di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq è attribuita una S.U.L. (volumetria), compresa quella esistente, corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).

- Ai lotti di superficie pari o superiore a 10.000 mq è attribuita una S.U.L. (volumetria), compresa quella esistente, corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).

Il Piano prevede l’insediamento di 1000 nuovi abitanti a fronte dei 658 esistenti.

La S.U.L. (volumetria) aggiuntiva, dipende dalle previsioni del piano esecutivo; è attribuita nei casi in cui il piano esecutivo preveda la cessione gratuita della parte del lotto con destinazione ad area pubblica. Le S.U.L. (Volumetrie) aggiuntive, che potrebbero scaturire da cessioni anticipate nel calcolo dello standard per le aree pubbliche (nel rispetto dell’indice fondiario massimo di ogni singolo lotto, fissato a 1,25 mc/mq), si sono rese necessarie per incentivare l’accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente; ciò premesso, nell’ipotesi che la totalità delle aree previste pubbliche dal piano esecutivo siano oggetto di cessione e/o di atto di impegno a cedere, nei termini temporali e secondo le modalità disciplinate in dettaglio dall’art. 9 delle

N.T.A. del presente piano esecutivo, la S.U.L. (volumetria) aggiuntiva (tutta abitativa), derivante dal verificarsi di tale eventualità assommerebbe in totale a mq 599,43 (mc 1.918,20), pari a n° 16 abitanti "ipotetici aggiuntivi". I suddetti n° 16 abitanti "ipotetici aggiuntivi", sommati a quelli "previsti", riportati nella precedente tabella, porterebbero ad un numero totale di abitanti pari a 237 unità.

Poiché, sempre dall'esame della tabella, si evince che la dotazione di standard pubblici (verde, servizi e parcheggi) afferenti alle destinazioni abitative ammonta a mq 5615, tale superficie divisa per il numero totale di abitanti ("previsti" più "ipotetici aggiuntivi") dà come risultato 23,69 mq/ab, valore questo superiore al minimo consentito dall'art.15 delle Linee Guida di cui alla deliberazione di C.C. n.122/2009, pari a 22 mq/ab.

In tutte le aree fondiarie interne al piano esecutivo e nei limiti dell'indice fondiario massimo di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), è consentito l'**accorpamento** della S.U.L. (volumetria) e dei relativi accessori assentibili su lotti ancorché discontinui tra loro. Gli accorpamenti potranno riguardare anche la rilocalizzazione e/o il trasferimento di S.U.L. (volumetria) spettanti a seguito di cessioni di aree, comprese quelle previste all'interno di comparti soggetti a convenzione e di eventuali aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale, interne a comparti fondari pubblici. L'altezza massima consentita non potrà essere superiore a m 13,50.

Per ciò che concerne la **destinazione non abitativa** della nuova S.U.L., si prevede di attribuirne una quota dell'10% sul totale della nuova volumetria prevista, concentrandola in alcune aree specifiche.

5.2.2.c.3. Indici Fondiari (DCC 122/09, Artt. 12-13).

"Il piano esecutivo dovrà prevedere un indice fondiario medio, calcolato relativamente a tutti i lotti liberi con destinazione di area fondiaria, esclusa quella fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale, dei comparti fondari pubblici del piano esecutivo, pari o superiore a 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq), salvo quanto diversamente stabilito nell'art.13 delle Linee Guida. Ogni singolo lotto con destinazione di area fondiaria, compresa quella fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale, non potrà comunque concentrare, salvo se già esistente, una S.U.L. (volumetria) che comporti il superamento dell'indice fondiario massimo ammissibile di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq)."

5.2.2.c.4. Comparti soggetti a convenzione (DCC 122/09, Art. 16).

"I Comparti Soggetti a Convenzione sono costituiti da lotti liberi cui è attribuita una S.U.L. (volumetria) che rimane subordinata alla cessione all'Amministrazione Comunale delle aree previste dal piano esecutivo o come aree pubbliche e/o come comparti fondari pubblici con il relativo sedime fondiario per la nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale. La S.U.L. (volumetria) assentibile ai lotti liberi interni ai Comparti Soggetti a Convenzione deriva, come per tutti gli altri lotti liberi del piano esecutivo, dal diritto edificatorio e da quella eventualmente "aggiuntiva" scaturita dalla previsione del piano esecutivo"

Nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), la S.U.L. (volumetria) sarà accorpata sulla parte fondiaria di redistribuzione al netto delle aree pubbliche e/o comparti fondari pubblici previsti in cessione."

Il Piano prevede la creazione di 2 Comparti soggetti a Convenzione.

5.2.2.d. Oneri per l'attuazione del piano esecutivo: oneri concessori ordinari e contributi straordinari (DCC 122/09, Art. 13).

Per tutte le nuove S.U.L. (volumetrie) previste nel piano esecutivo, oltre i contributi relativi agli **oneri concessori ordinari**, cioè quelli afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, è previsto il pagamento, in sede di rilascio del permesso di costruire, di **contributi straordinari** secondo le modalità riportate nei successivi commi del presente paragrafo.

Al fine di garantire un'adeguata copertura finanziaria dei costi relativi alle **opere di urbanizzazione primaria** mancanti nel nucleo edilizio oggetto di pianificazione, il pareggio di bilancio è raggiunto attraverso l'incremento, in variante al P.R.G., degli indici di fabbricabilità territoriale relativi al diritto edificatorio dei lotti liberi e dei lotti parzialmente edificati, fino al raggiungimento dei valori precedentemente esplicitati.

5.3. Obiettivi di carattere paesaggistico e ambientale.

5.3.1. Obiettivi di tutela paesaggistica.

Paesaggio degli insediamenti urbani.

Gli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio sono connessi:

- alla **gestione dell'ecosistema urbano** mediante:
 - *controllo dell'espansione;*
 - *promozione di tessuti integrati;*
- e alla **riqualificazione e recupero della struttura degli insediamenti** mediante
 - *incentivi alla costruzione di opere contemporanee di valore architettonico;*

Paesaggio degli insediamenti in evoluzione.

Gli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio sono connessi:

- alla **gestione dell'ecosistema urbano** mediante:
 - *controllo dell'espansione;*
 - *promozione di tessuti integrati;*
- e alla **individuazione di linee di sviluppo urbano compatibile e alla riqualificazione e recupero della qualità architettonica dell'insediamento** mediante:
 - *incentivi alla costruzione di opere contemporanee di valore architettonico;*
 - *conservazione e ricomposizione di insiemi architettonici da ristrutturare;*
 - *controllo delle tipologie architettoniche e delle tecniche e dei materiali costruttivi;*
 - *idonei accorgimenti di mitigazione.*

Aree di interesse archeologico.

Gli obiettivi di tutela sono connessi:

- alla **salvaguardia di tali aree** mediante *interventi mirati, preventivamente accordati dalla soprintendenza.*

5.3.2. Obiettivi di tutela ambientale.

Sistema Naturale.

- **Rispetto e/o protezione e/o ricostruzione del sistema geo-morfologico, idrologico e vegetazionale** mediante:
 - *rispetto del sistema orografico naturale;*
 - *tutela o razionalizzazione del sistema di deflusso superficiale delle acque e utilizzo della vegetazione;*
 - *collegamento e continuità biologica del verde locale con il sistema del verde territoriale;*
 - *compatibilità ecologica dei nuovi impianti vegetazionali;*
 - *mitigazione degli interventi in aree pubbliche.*

Sistema Antropico.

- **Rispetto dei valori storici, architettonici ed estetici e dei caratteri identitari dei paesaggi circostanti** mediante:
 - *qualità urbana dei nuovi insediamenti;*
 - *compatibilità ecologica dei nuovi impianti vegetazionali;*
- **Ottimizzazione del comfort termoigrometrico e acustico degli edifici e degli spazi aperti** mediante:
 - *l'utilizzo dell'acqua e della vegetazione;*
 - *mitigazione dell'inquinamento atmosferico e acustico;*
- **Minimizzazione sia del consumo di energia, di risorse e di materiali che della produzione di sostanze inquinanti** mediante:
 - *riduzione dell'inquinamento dei suoli;*
 - *miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;*
 - *trattamento e riutilizzo delle acque reflue domestiche e delle acque meteoriche;*
 - *uso di materiali e componenti edilizi eco-compatibili;*
 - *incremento del ciclo di vita delle componenti edilizie;*
- **Ottimizzazione della disponibilità e delle condizioni di fruibilità sia dei servizi essenziali che delle infrastrutture** mediante:
 - *miglioramento del benessere socio-economico;*
 - *creazione di centralità di servizi;*
 - *soddisfacimento delle esigenze dei soggetti deboli;*
 - *applicazione degli standard di sicurezza;*
 - *razionalizzazione e integrazione dei percorsi veicolari, pedonali e ciclabili;*
 - *razionalizzazione del trasporto pubblico;*
 - *riduzione dei fattori di interferenza tra sosta e circolazione;*
 - *controllo della sicurezza stradale;*
 - *creazione di spazi verdi attrezzati polifunzionali;*
 - *integrazione funzionale tra le attività;*
- **Garanzia della qualità architettonica e urbana e della funzionalità degli interventi** mediante:
 - *miglioramento della qualità del paesaggio urbano;*
 - *diversificazione delle funzioni;*
 - *soddisfacimento delle esigenze dei soggetti deboli;*
- **Ottimizzazione degli interventi di gestione e manutenzione** mediante:
 - *rispetto dei requisiti di sicurezza e di qualità ambientale;*
 - *prolungamento della vita delle opere;*
 - *ritardo nell'insorgenza di fenomeni di obsolescenza delle opere;*
 - *economia nell'utilizzazione dei beni mediante l'ottimizzazione dei costi di manutenzione.*

5.4. Strategie e prescrizioni di Piano finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale.

Si sono messi in relazione gli obiettivi generali del Piano di Recupero Urbanistico con i fattori di rischio scaturiti dall'interrelazione con gli obiettivi paesaggistici e ambientali del territorio in esame; si sono poi determinate le strategie e le prescrizioni necessarie, da inserire negli interventi, affinché tali obiettivi abbiano successo, senza compromettere i sistemi, gli ambiti e i beni paesaggistici.

OBIETTIVI URBANISTICI	FATTORI DI RISCHIO ED ELEMENTI DI VULNERABILITA' PAESAGGISTICA E AMBIENTALE	STRATEGIE	PRESCRIZIONI
Adeguamento della viabilità di accesso e di distribuzione interna, e dotazione di aree a parcheggio connesse	Alterazione delle biodiversità e delle reti ecologiche	Piantumazione di specie vegetazionali autoctone nelle aree a parcheggio pubblico	Utilizzo di specie appartenenti alla serie del Leccio, della Sughera, della Roverella o del Cerro, per quello che riguarda l'impianto di alberi e arbusti
		Realizzazione di una continuità biologica di tutte le formazioni vegetali presenti nell'area	Utilizzazione della rete stradale, connessa con quella dei parchi e dei parcheggi pubblici e dei giardini privati, per la piantumazione di reti a filari alberati e/o arbustivi di tipo autoctono
		Realizzazione di superfici a verde nelle aree destinate a parcheggio pubblico	Previsione di una superficie minima di verde pari ad almeno il 30% della superficie destinata a parcheggio
	Modificazioni delle funzionalità idrologiche	Attenzione verso il naturale declivio dei versanti e del conseguente decorso delle acque piovane	Adattamento delle opere all'andamento orografico
		Mantenimento della permeabilità dei suoli	Utilizzo di pavimentazioni permeabili nei tracciati pedonali e carrabili dei parcheggi pubblici (salvo i tracciati per biciclette e veicoli a rotelle)
		Previsione di un sistema razionale di raccolta e collettamento delle acque piovane	Realizzazione di sistemi di collettamento differenziato tra le acque piovane e quelle reflue

	Intrusione di elementi estranei o incongrui con i caratteri peculiari compositivi, percettivi e simbolici del contesto paesaggistico	Piantumazione di sistemi di schermatura vegetale per le aree a parcheggio pubblico	Utilizzo di specie appartenenti alla serie del Leccio, della Sughera, della Roverella o del Cerro, per quello che riguarda l'impianto di alberi e arbusti
	Aumento dei consumi energetici, delle risorse e dell'emissione di sostanze inquinanti	Piantumazione di masse verdi miste arboree-arbustive per il controllo dell'inquinamento atmosferico	Utilizzo di specie vegetali sempreverdi
	Alterazione dei livelli acustici	Piantumazione di masse verdi miste arboree-arbustive per il controllo dell'inquinamento acustico	Utilizzo di specie appartenenti alla serie del Leccio, della Sughera, della Roverella o del Cerro
		Diminuzione dell'inquinamento acustico dovuto a trasporto veicolare	Utilizzo di manti fonoassorbenti per i tracciati viari
	Diminuzione della sicurezza pubblica	Controllo della velocità del traffico veicolare	Utilizzo di dissuasori di velocità
Realizzazione di aree a servizi pubblici di quartiere e aree a verde pubblico attrezzato	Alterazione delle biodiversità e delle reti ecologiche	Piantumazione di specie vegetazionali autoctone nelle aree a parcheggio pubblico	Utilizzo di specie appartenenti alla serie del Leccio, della Sughera, della Roverella o del Cerro, per quello che riguarda l'impianto di alberi e arbusti
		Piantumazione di specie vegetazionali autoctone nelle aree a verde pubblico	Utilizzo di specie appartenenti alla serie del Leccio, della Sughera, della Roverella o del Cerro, per quello che riguarda l'impianto di alberi e arbusti
		Realizzazione di una continuità biologica di tutte le formazioni vegetali presenti nell'area	Realizzazione di recinzioni con piantumazione di essenze arbustive autoctone e omogenee

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Luca Leoni

			Previsione di un densità minima di alberi (DA: 1 albero ogni 250 mq di superficie fondiaria) e arbusti (DAR: 1 arbusto ogni 100 mq di superficie fondiaria) nei giardini delle aree a servizi pubblici
		Realizzazione di superfici a verde nelle aree destinate a parcheggio pubblico	Previsione di una superficie minima di verde pari ad almeno il 30% della superficie destinata a parcheggio
Modificazioni delle funzionalità idrologiche	Attenzione verso il naturale declivio dei versanti e del conseguente decorso delle acque piovane		Adattamento delle opere all'andamento orografico
	Mantenimento della permeabilità dei suoli		Utilizzo di pavimentazioni permeabili nei tracciati pedonali e carrabili (salvo i tracciati per biciclette e veicoli a rotelle)
			Utilizzo di un indice di permeabilità dei suoli per le aree a servizi pubblici (almeno 50% della superficie fondiaria)
	Previsione di un sistema razionale di raccolta e collettamento delle acque piovane		Realizzazione di sistemi di collettamento differenziato tra le acque piovane e quelle reflue
Intrusione di elementi estranei o incongrui con i caratteri peculiari compositivi, percettivi e simbolici del contesto paesaggistico	Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili nelle aree a verde mediante l'uso di materiali naturali locali		Uso di materiali quali: lastre di tufo o peperino, acciottolato, basolato, cocciopesto o terra battuta stabilizzata

		Piantumazione di sistemi di schermatura vegetale per le aree a parcheggio pubblico	Utilizzo di specie appartenenti alla serie del Leccio, della Sughera, della Roverella o del Cerro, per quello che riguarda l'impianto di alberi e arbusti
Aumento dei consumi energetici, delle risorse e dell'emissione di sostanze inquinanti		Recupero e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione delle aree a verde	Utilizzo di piccole cisterne interrato per la raccolta e la depurazione nelle aree a verde pubblico
		Piantumazione di masse verdi miste arboree-arbustive per il controllo della ventilazione	Posizionamento di barriere vegetali parallelamente al flusso delle brezze estive, da est, e ortogonalmente a quello dei venti dominanti invernali, da nord, utilizzando in quest'ultimo caso specie sempreverdi
		Piantumazione di masse verdi miste arboree-arbustive per il controllo dell'inquinamento atmosferico	Utilizzo di specie vegetali sempreverdi
		Limitazione dell'ombreggiamento nel periodo invernale per i corpi edilizi	Posizionamento degli edifici a distanze opportune mediante studi sui diagrammi dell'ombreggiamento solare per ogni parete esposta
			Realizzazione di edifici limitati in altezza (max 10,5 ml)
			Utilizzo di essenze arboree caducifoglie a ridosso degli edifici
		Aumento dell'ombreggiamento nel periodo estivo per i corpi edilizi	Utilizzo di essenze arboree a ridosso degli edifici
		Diminuzione dell'uso degli autoveicoli per lo spostamento interno	Concentrazione delle strutture pubbliche e commerciali in aree baricentriche

		Impiego di tecnologie bioclimatiche di approvvigionamento energetico passivo per l'edificato	Utilizzo di materiali ecoefficienti per l'isolamento termico
			Utilizzo di vetri selettivi e sistemi di schermatura solare per il periodo estivo
			Utilizzo di coloriture chiare per le pitturazioni esterne degli edifici
		Impiego di tecnologie bioclimatiche di approvvigionamento energetico attivo per l'edificato	Uso di pannelli solari fotovoltaici e termici, integrati con le coperture a falda
			Uso di sistemi efficienti di contabilizzazione e regolazione dei consumi energetici
		Alterazione dei livelli acustici	Piantumazione di masse verdi miste arboree-arbustive per il controllo delle emissioni acustiche
Diminuzione dell'inquinamento acustico dovuto a trasporto veicolare	Utilizzo di manti fonoassorbenti per i tracciati viari		
Diminuzione della sicurezza pubblica	Controllo della velocità del traffico veicolare	Utilizzo di dissuasori di velocità	
Completamento dell'edificazione residuale, destinando parte della cubatura realizzabile al non residenziale (circa il 10%)	Alterazione delle biodiversità e delle reti ecologiche	Piantumazione di specie vegetazionali autoctone nelle aree a verde privato	Utilizzo di specie appartenenti alla serie del Leccio, della Sughera, della Roverella o del Cerro, per quello che riguarda l'impianto di alberi e arbusti
			Realizzazione di recinzioni con piantumazione di essenze arbustive autoctone e omogenee

			Previsione di un densità minima di alberi (DA: 1 albero ogni 250 mq di superficie fondiaria) e arbusti (DAR: 1 arbusto ogni 100 mq di superficie fondiaria) nei giardini privati
			Incentivazione alla realizzazione di orti e alla piantumazione di alberi da frutto nei giardini privati, mediante l'utilizzo di specie tipiche dell'agro romano
		Limitazione delle aree a parcheggio privato in esterno	Realizzazione dei parcheggi privati nei seminterrati delle strutture o comunque nel sottosuolo
Modificazioni delle funzionalità idrologiche	Attenzione verso il naturale declivio dei versanti e del conseguente decorso delle acque piovane		Adattamento delle opere all'andamento orografico
	Mantenimento della permeabilità dei suoli		Utilizzo di pavimentazioni permeabili nei tracciati pedonali e carrabili privati (salvo i tracciati per biciclette e veicoli a rotelle)
			Utilizzo di un indice di permeabilità dei suoli (IP: almeno 30% della superficie fondiaria)
	Previsione di un sistema razionale di raccolta e collettamento delle acque piovane		Realizzazione di sistemi di collettamento differenziato tra le acque piovane e quelle reflue
Ulteriori suddivisioni e frammentazioni fondiariae	Definizione di un lotto minimo edificabile		Mantenimento di un lotto minimo per l'edificazione a 700 mq
Aumento dei consumi energetici, delle risorse e dell'emissione di sostanze inquinanti	Recupero e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione delle aree a verde		Incentivazione all'utilizzo di piccole cisterne interrate per la raccolta e la depurazione delle acque

		Piantumazione di masse verdi miste arboree-arbustive per il controllo della ventilazione	Posizionamento di barriere vegetali parallelamente al flusso delle brezze estive, da est, e ortogonalmente a quello dei venti dominanti invernali, da nord, utilizzando in quest'ultimo caso specie sempreverdi
		Piantumazione di masse verdi miste arboree-arbustive per il controllo dell'inquinamento atmosferico	Utilizzo di specie vegetali sempreverdi
		Limitazione dell'ombreggiamento nel periodo invernale per i corpi edilizi	Posizionamento degli edifici a distanze opportune mediante studi sui diagrammi dell'ombreggiamento solare per ogni parete esposta
			Realizzazione di edifici limitati in altezza (max 10,5 ml)
			Utilizzo di essenze arboree caducifoglie a ridosso degli edifici
		Aumento dell'ombreggiamento nel periodo estivo per i corpi edilizi	Utilizzo di essenze arboree a ridosso degli edifici
		Impiego di tecnologie bioclimatiche di approvvigionamento energetico passivo per l'edificato	Utilizzo di materiali ecoefficienti per l'isolamento termico
			Utilizzo di vetri selettivi e sistemi di schermatura solare per il periodo estivo
			Utilizzo di coloriture chiare per le pitturazioni esterne degli edifici
		Impiego di tecnologie bioclimatiche di approvvigionamento energetico attivo per l'edificato	Uso di pannelli solari fotovoltaici e termici, integrati con le coperture a falda
			Uso di sistemi efficienti di contabilizzazione e regolazione dei consumi energetici

	Alterazione dei livelli acustici	Piantumazione di masse verdi miste arboree-arbustive per il controllo delle emissioni acustiche	Utilizzo di specie appartenenti alla serie del Leccio, della Sughera, della Roverella o del Cerro
Dotazione di un'adeguata sostenibilità economica al recupero urbanistico mediante moderato incremento degli indici	Modificazioni delle funzionalità idrologiche	Attenzione verso il naturale declivio dei versanti e del conseguente decorso delle acque piovane	Adattamento delle opere all'andamento orografico
	Aumento dei consumi energetici e dell'emissione di sostanze inquinanti	Piantumazione di masse verdi miste arboree-arbustive per il controllo dell'inquinamento atmosferico	Utilizzo di specie vegetali sempreverdi
		Limitazione dell'ombreggiamento nel periodo invernale per i corpi edilizi	Posizionamento degli edifici a distanze opportune mediante studi sui diagrammi dell'ombreggiamento solare per ogni parete esposta
			Realizzazione di edifici limitati in altezza (max 10,5 ml)
		Impiego di tecnologie bioclimatiche di approvvigionamento energetico passivo per l'edificato	Utilizzo di materiali ecoefficienti per l'isolamento termico
			Utilizzo di vetri selettivi e sistemi di schermatura solare per il periodo estivo
			Utilizzo di coloriture chiare per le pitturazioni esterne degli edifici
		Impiego di tecnologie bioclimatiche di approvvigionamento energetico attivo per l'edificato	Uso di pannelli solari fotovoltaici e termici, integrati con le coperture a falda
Uso di sistemi efficienti di contabilizzazione e regolazione dei consumi energetici			
Alterazione dei livelli acustici	Piantumazione di masse verdi miste arboree-arbustive per il controllo delle emissioni acustiche	Utilizzo di specie appartenenti alla serie del Leccio, della Sughera, della Roverella o del Cerro	

6. COMPATIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI CON LE FINALITÀ DI TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA (Art. 30, comma 4, LR 24/98).

Premesso che, come già evidenziato in precedenza:

- 1) La proposta di Piano Recupero Urbanistico è stata redatta ai sensi dell' art. 4 della LR 36/87 e cioè in **variante "sostanziale" al P.R.G.** approvato, poiché c'è stata la necessità di aumentare i pesi insediativi al fine di coprire almeno il costo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, grazie all'incremento degli introiti dovuti al pagamento degli oneri concessori;
- 2) **Sono presenti all'interno della proposta, alcune opere di urbanizzazione primaria** che ne accentuano il carattere di area urbanizzata;
- 3) Vi sono **elementi di criticità ambientale e paesistica** per quello che riguarda alcuni territori contermini, data la presenza del Parco di Decima – Malafede e di un antico tracciato.

Tutto ciò premesso, si è quindi giunti alle seguenti valutazioni:

In prima analisi, gli interventi previsti dalle azioni di Piano, **non andranno ad incidere in maniera significativa sugli sviluppi infrastrutturali e urbanistici alla macroscale territoriale**, per le seguenti motivazioni:

- la loro limitatezza in estensione oltre le aree già compromesse;
- la previsione di un aumento dei pesi insediativi che coincide sempre con quello di un intervento a bassa densità abitativa;
- la finalità degli obiettivi stessi, funzionali a soddisfare i soli parametri urbanistici del Piano in questione.

L'edificazione di nuove unità abitative non comporterà immissione di inquinanti tali da rendere l'impatto sensibile a livello ambientale. In un discorso di viabilità esterna, va specificato che il nuovo carico insediativo comporterà sicuramente un aumento di autovetture sulle strade locali ma non tale da influire in modo significativo sulla viabilità delle strade primarie presenti a distanza (Via Laurentina: strada da sempre oggetto di un intenso traffico urbano); in questo contesto va anche specificato che, con l'attuazione del Piano, l'area sarà meglio servita da mezzi di trasporto pubblico, oggi poco presenti a causa principalmente della qualità della viabilità locale (non coerente con gli standard da codice della strada).

Il contesto antropizzato delle zone limitrofe al Piano, in sintesi, è da considerarsi come elemento non significativamente influenzabile da un'area a così bassa densità come quella contestualizzata in questa proposta urbanistica.

Dal punto di vista ambientale inoltre si ritiene che dal Piano di Recupero in oggetto non ci si debbano attendere impatti maggiori rispetto alle previsioni del PRG vigente e che la sua area d'influenza sia limitata a scala locale.

Si ritiene in sintesi che gli impatti ambientali attesi verso l'intorno siano sostanzialmente non significativi.

E' in corso la riadozione del Piano di Recupero Urbanistico di Zona "O" n° 52 denominato "Montemigliore", che si trova in adiacenza al Toponimo in esame; inoltre è in fase di approvazione il Piano di Assetto del Parco Regionale di Decima – Malafede, in cui si sta cercando di dare una destinazione meno vincolata alle aree ormai urbanizzate in adiacenza alla restante parte del Toponimo stesso; le **finalità** di tali pianificazioni, come quelle del Piano di Recupero in oggetto, **sono volte a cercare di bloccare lo sviluppo edilizio incontrollato agevolando uno strumento pianificatorio che, applicando delle "regole" alla riqualificazione del territorio, imponga un controllo, un limite e un freno allo sviluppo urbano, nel rispetto dei vincoli e del paesaggio circostante.**

L'assenza di aree vegetazionali di pregio e la presenza di lotti edificati portano a ritenere che **la destinazione di alcuni spazi vuoti a tessuto verde e la concentrazione di nuovi interventi di edificazione all'interno delle maglie del tessuto urbano preesistente ormai compromesso**, pur mantenendo un impatto parzialmente negativo sulla potenzialità naturale delle aree interessate, **prospettino un'opportunità per il recupero della valenza urbanistico - ambientale dell'area sia a livello locale che a scala territoriale.**

L'impatto delle nuove opere di viabilità è minimo essendo praticamente limitato alla riutilizzazione di un tratto di collegamento e di raccordo esistente; l'incremento di superficie abitativa comporterà un

lieve aumento di popolazione rispetto alla preesistenza ma, per la tipologia prevista ed il basso indice ab/mq, **l'impatto del traffico sul territorio in esame sarà poco significativo**. La realizzazione delle strutture adibite a Servizi Pubblici inoltre è prevista in maniera concentrata, su di un'area baricentrica, così da limitare gli spostamenti interni al comprensorio.

Le aree verdi proposte svolgeranno la fondamentale funzione di migliorare sia la qualità insediativa che la qualità ambientale, potenziando le funzioni di ricreazione, di regolazione microclimatica e di riduzione dei livelli di inquinamento acustico ed atmosferico. Queste potrebbero avviare una ripresa spontanea della vegetazione, facilitando la sua evoluzione verso forme mature coerenti con le diverse condizioni ambientali. La riqualificazione del soprassuolo vegetale è subordinata a quella del suolo e va di pari passo alla rimozione di inerti e materiali di riporto spesso presenti in tali contesti. La localizzazione dei giardini attrezzati e dei parchi pubblici immediatamente a ridosso dell'abitato, ha come intento primo quello di limitare l'espansione edilizia verso le superfici più estese, in modo da favorire indirettamente la ripresa della dinamica vegetazionale originaria.

Si prevede inoltre la **realizzazione di opere pubbliche mediante il meccanismo dell'utilizzo degli oneri concessori a scomputo**; tale sistema permetterà di destinare gli introiti dell'amministrazione capitolina direttamente al comprensorio da cui provengono garantendo che le opere pubbliche vengano realizzate celermente e senza sperpero di denaro pubblico; è superfluo rilevare che la sostenibilità economica di tali opere rappresenti un baluardo al degrado urbanistico – ambientale del territorio.

Dove vi sia la presenza di preesistenze archeologiche non accertate si impongono dei sondaggi preventivi, in occasione di qualsiasi scavo, al fine di verificare la presenza o meno di tali beni ed eventualmente chiedere varianti alle opere da realizzare; gli investimenti privati nell'edificazione garantirebbero inoltre alle Soprintendenze durante le campagne di scavo, un surplus economico ai fini di accertare la presenza o meno di tali beni e il loro stato di conservazione.

Nell'area considerata interna al Piano, infine, non vi sono immobili di natura pubblica sottoposti alle disposizioni di cui all'art. 10, comma 1 del Dlgs 42/04.

La proposta di Piano di Recupero Urbanistico è compatibile con le finalità sopra citate, poiché cerca di indirizzare le trasformazioni in corso nell'ottica di una loro più completa riqualificazione ambientale.

Le sue azioni principali si possono riassumere in:

- **completamento urbano mediante un intervento complessivo a bassa densità edilizia (circa 46 abitanti/ettaro)**, tale da non compromettere la fruizione dei paesaggi di pregio del contesto;
- **riqualificazione della rete viaria**, anche mediante interventi di arredo stradale, che ne riducano l'impatto negativo sul paesaggio;
- **inserimento di aree a verde pubblico**, che riprendano le caratteristiche paesaggistiche di pregio dell'intorno;
- **estesa diffusione di giardini privati** che tengano conto delle essenze vegetali autoctone, così da permettere alla nuova edificazione di avere un impatto più mitigato sul contesto ambientale;

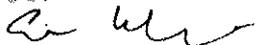
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE


7. CONCLUSIONI.

Il Piano di Recupero Urbanistico del nucleo n° 12.07 denominato "Montemigliore", redatto anche grazie alla collaborazione attiva dei cittadini del Consorzio "Quarto del cuore", è un Piano partecipato, costruito nel corso di 15 anni di incontri, proposte, correzioni e stimoli. Esso rappresenta un'occasione sia di sviluppo sociale che di grande crescita culturale soprattutto per la propria cittadinanza. Grazie al loro contributo attivo, infatti, i cittadini di questo territorio (veri fruitori dei paesaggi oggetto dell'analisi) hanno preso coscienza che un reale recupero urbanistico è figlio di "regole" che ne determinano una migliore vivibilità, e che queste scaturiscono da una tendenza culturale volta al rispetto dell'ambiente e del paesaggio che li circonda; è di fatto convinzione ormai diffusa che i paesaggi e i beni che caratterizzano la loro qualità di vita, rappresentino sia memoria storica di chi li ha vissuti prima di loro ma anche occasione di riscatto sociale per chi, come loro, li sta vivendo e riferimento culturale per chi li vivrà in futuro.

In conclusione il Piano proposto è compatibile con le finalità di tutela paesistica che si sono evidenziate dalla complessa analisi della pianificazione in essere ed in itinere.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



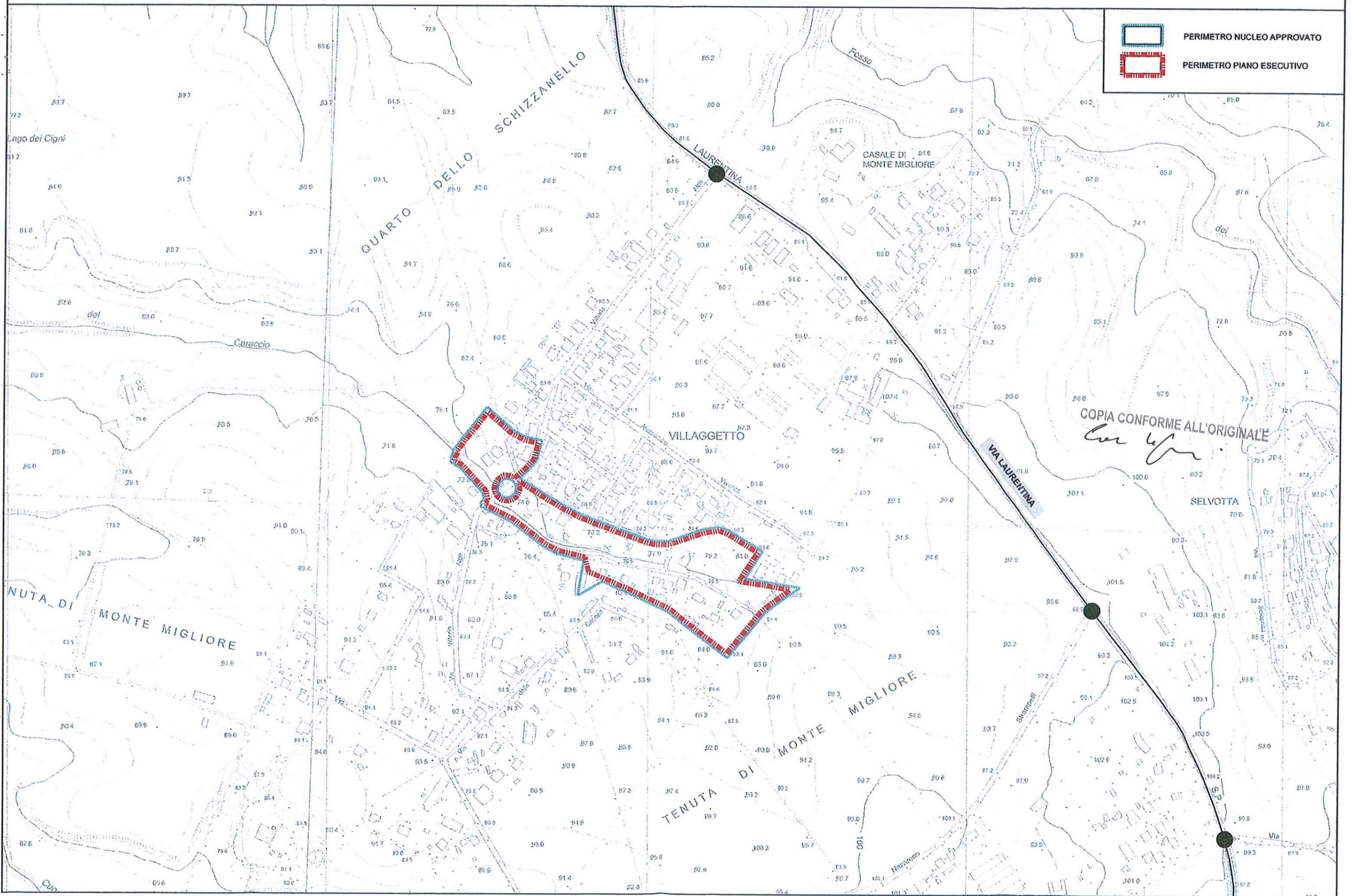
ALLEGATI

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Luca

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

scala 1:5.000

 PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



-  PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
-  PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carli



Comune di Roma

PIANO REGOLATORE GENERALE

adottato con Del. C.C. n.33 del 19/20 marzo 2003

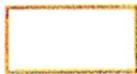
controdedotto con Del. C.C. n.64 del 21/22 marzo 2006

Sistemi e Regole

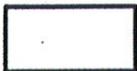
3*.27



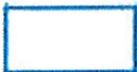
1. RECEPIMENTI



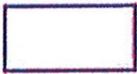
**1.1 RECEPIMENTI Art.105 comma 3 ter delle
NTA - Norma transitoria**



2. CONTRODEDUZIONI



3. PdZ Del. C.C. 65/2006



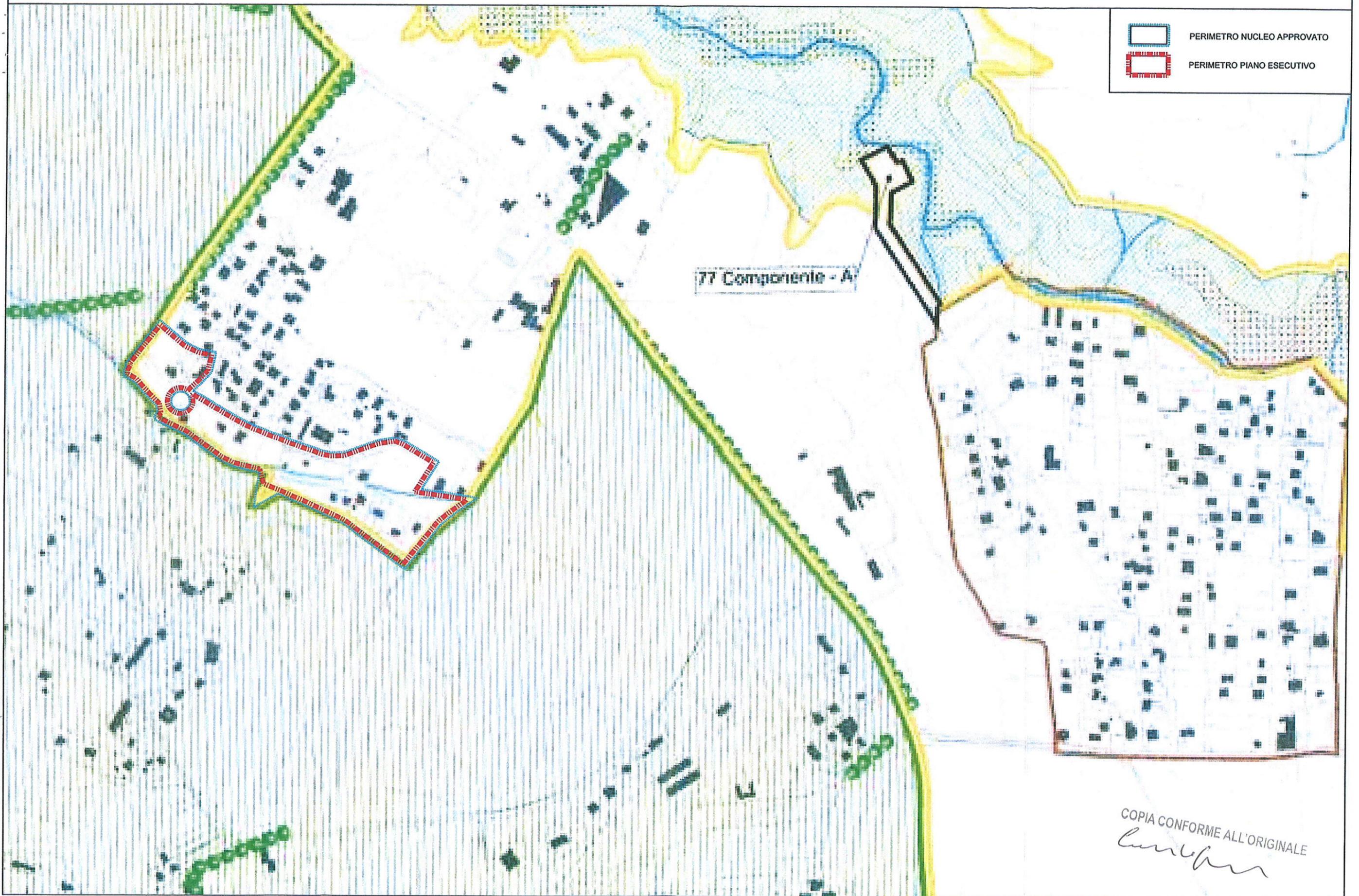
4. ADEGUAMENTI



5. ERRORI MATERIALI

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

-  PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
-  PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Luigi...



Comune di Roma
PIANO REGOLATORE GENERALE

adottato con Del. C.C. n.33 del 19/20 marzo 2003
controdedotto con Del. C.C. n.64 del 21/22 marzo 2006

Rete ecologica

4*.27

STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA (art. 66, art.10-NTA)

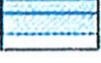
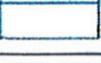
-  Componente primaria (A)
-  Componente primaria (A)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi
-  Componente secondaria (B)
-  Componente secondaria (B)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi
-  Componente di completamento (C)
-  Componente di completamento (C)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi

COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA

DA SISTEMI E REGOLE

SISTEMA AMBIENTALE

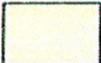
ACQUE

-  Laghi
-  Reticolo idrografico principale
-  Reticolo idrografico secondario

PARCHI

-  Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano
-  Parchi agricoli comunali

AGRO ROMANO

-  Aree agricole

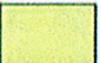
SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

SERVIZI

-  Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- localizzazione prescrittiva / localizzazione indicativa
-  Verde privato attrezzato
- localizzazione prescrittiva / localizzazione indicativa

SISTEMA INSEDIATIVO

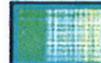
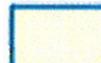
CITTA' STORICA

-  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

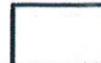
DALLA CARTA DELL'USO DEL SUOLO
E DELLE FISIONOMIE VEGETAZIONALI
Università degli Studi di Roma "La Sapienza"
Facoltà di Biologia - Dipartimento di Biologia vegetale
Prof. Carlo Blasi

TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMI-NATURALI

-  Boschi
-  Cespuglieti
-  Filari alberati

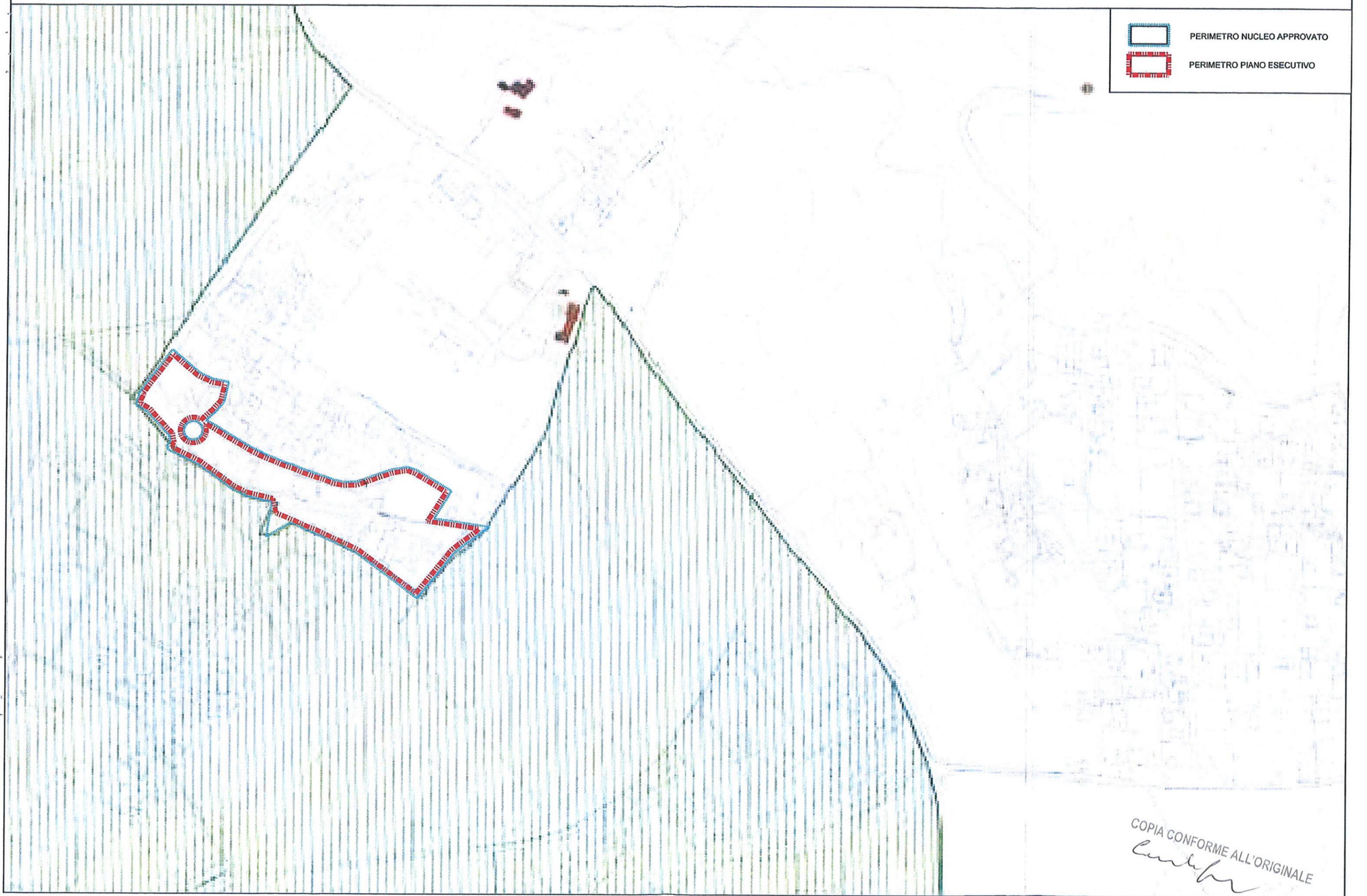
-  Fascia di rispetto della Tenuta di Castelporziano

Modifiche ed integrazioni della struttura della Rete ecologica

-  Componente A, B, C
-  Componente A, B, C, da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo Blasi

	PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
	PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlini



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
[Signature]



Comune di Roma
PIANO REGOLATORE GENERALE
adottato con del. C.C. n.33 del 19/20 marzo 2003

Carta per la Qualità
G1.27

MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI

- Morfologie dei tessuti di origine medievale
 - Tessuti medievali condizionati da preesistenti edifici speciali di epoca romana
 - Tracciati rinascimentali e moderni di ristrutturazione urbanistica
- Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca
 - Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare
 - Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura irregolare
- Morfologie degli impianti urbani moderni
 - Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici
 - Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto fra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti
 - Comprensori a carattere estensivo, di case unifamiliari isolate o aggregate
 - Nuclei isolati di interesse storico-ambientale

ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI

- Strade e viali
 - Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala urbana
 - Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana
- Piazze e larghi con alto grado di identità
- Filari arborei
 - Con essenze di pregio
 - Con essenze comuni
 - Alberi monumentali
- Principali emergenze geolitologiche

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

- Ad impianto nodale

EC Edificio per il culto	TE Teatro
SP Edificio per spettacoli e manifestazioni pubbliche	PD Padiglione
AS Edificio per attività e manifestazioni sportive	CP Capannone
	SF Stazione ferroviaria
- Pertinenza
- Residenziali speciali

PA Palazzo gentilizio
CL Casale
VI Vila
- Pertinenza
- Ad impianto seriale

CO Convento	CR Carcere
RC Residenza collettiva	CA Caserma
US Edificio per servizi ed uffici	SC Scuola
AL Albergo	AC Accademia
OS Ospedale	
- Pertinenza

- Ad impianto seriale complesso

AP Edificio per Pubblica Amministrazione	IC Edificio industriale complesso
EM Edificio per attività espositive e museali	GM Grande magazzino
- Pertinenza
- Ad impianto singolare

FO Forte	MR Mura
ML Mulino	CT Castello
TR Torre	
- Pertinenza
- Giardini e parchi di pertinenza delle ville storiche

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"

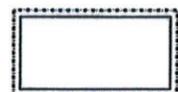
Copia conforme all'originale
Carlo

LEGENDA ZONIZZAZIONE

PERIMETRI



PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



PERIMETRO COMPARTO EDIFICATORIO

AREE FONDIARIE



ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA, INTERNA AL NUCLEO ORIGINARIO



ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA DI RIDISTRIBUZIONE, INTERNA AI COMPARTI EDIFICATORI

AREE PUBBLICHE



VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO



SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE



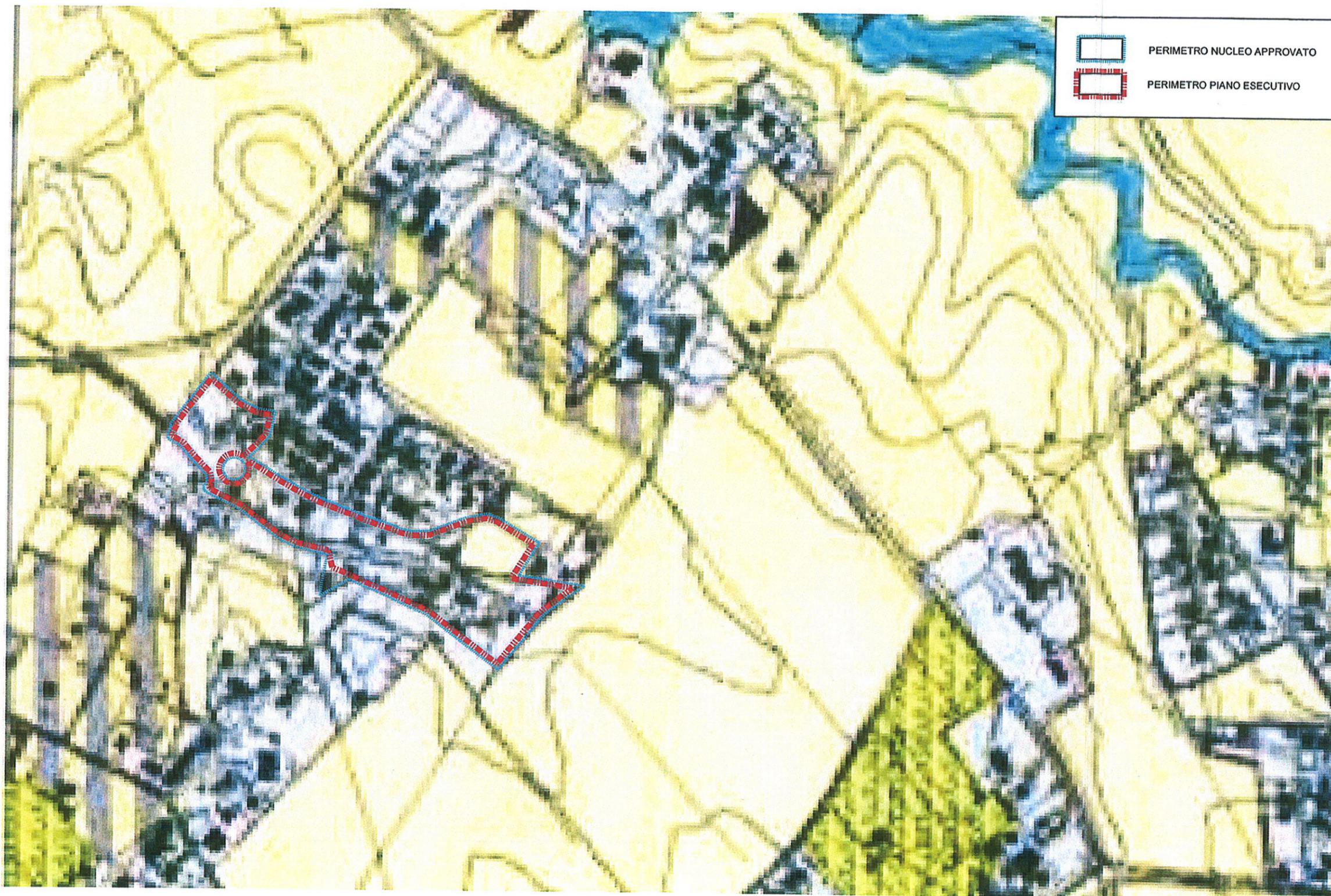
SEDI VIARIE PUBBLICHE, PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE DI ARREDO STRADALE

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE

- ASILO NIDO
- SCUOLA MATERNA
- SCUOLA ELEMENTARE
- SCUOLA MEDIA INFERIORE
- ATTREZZATURE PRE-SPORTIVE
- ATTREZZATURE SPORTIVE
- PARCO LIBERO
- GIOCO BIMBI
- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:
 - CULTURALI
 - SANITARIE
 - ASSISTENZIALI
 - RICREATIVE
 - AMMINISTRATIVE
 - ANNONARIE
 - RELIGIOSE

L'elaborazione di seguito rappresentata non è da considerarsi esaustiva e prescrittiva in quanto i "vincoli e/o le tutele" che vi sono riportati sono quelli di cui si ha conoscenza, in base a quanto riportato nelle planimetrie ufficiali degli Enti e degli Uffici competenti, gli unici a stabilire, in sede di rilascio dei pareri e/o nulla osta previsti dalle norme vigenti, l'effettiva esistenza dei "vincoli e/o delle tutele" e la loro reale posizione, estensione ed incidenza sul piano al fine del rilascio dei permessi di costruire e/o di autorizzazione di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Am. Upr.

1 - SUPERFICI ARTIFICIALI

- 1.1 - Zone urbanizzate di tipo residenziale
- 1.1.1 - Zone residenziali a tessuto continuo
- 1.1.2 - Zone residenziali a tessuto discontinuo e rado
- 1.2 - Insediamenti produttivi, dei servizi generali pubblici e privati, delle reti e delle aree infrastrutturali *
- 1.3 - Aree estrattive, cantieri, discariche e terreni artefatti e abbandonati *
- 1.4 - Zone verdi artificiali non agricole

2 - SUPERFICI AGRICOLE UTILIZZATE

- 2.1 - Seminativi avvicendati e prati stabili
- 2.1.1 - Seminativi in aree non irrigue e prati stabili (comprendono anche vivai, colture orticole in pieno campo, in serra e sotto plastica in aree non irrigue)
- 2.1.2 - Seminativi in aree irrigue (comprendono anche vivai, colture orticole in pieno campo, in serra e sotto plastica in aree irrigue)
- 2.2 - Colture permanenti
- 2.2.1 - Vigneti
- 2.2.2 - Frutteti e frutti minori
- 2.2.3 - Oliveti
- 2.2.4 - Altre colture arboree (pioppeti, noceti, arboricoltura da legno, conifere a rapido accrescimento, etc.)
- 2.3 - Zone agricole eterogenee
- 2.3.1 - Sistemi colturali e particellari complessi e colture temporanee associate a colture permanenti
- 2.3.2 - Aree prevalentemente occupate da colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti

3 - TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMI-NATURALI

- 3.1 - Boschi
- 3.1.1 - Boschi di latifoglie
- 3.1.1.1 - Boschia prevalenza di latifoglie sempreverdi
- 3.1.1.1.1 - Boschi a prevalenza di leccio (*Quercus ilex*), talvolta con alloro (*Laurus nobilis*)
- 3.1.1.1.2 - Boschi a prevalenza di sughera (*Quercus suber*)
- 3.1.1.2 - Boschi a prevalenza di latifoglie decidue
- 3.1.1.2.1 - Querceti misti a locale dominanza di cerro (*Quercus cerris*), farnetto (*Q. frainetto*), roverella (*Q. pubescens s.l.*)
- 3.1.1.2.2 - Boschi misti a locale dominanza di carpino bianco (*Carpinus betulus*), castagno (*Castanea sativa*), carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), olmo (*Ulmus minor*)
- 3.1.1.2.3 - Boschi ripariali ad alto fusto a dominanza di pioppi (*Populus sp.pl.*), salici (*Salix sp.pl.*) e/o altre specie igrofile
- 3.1.1.3 - Boschi di latifoglie non native a dominanza di robinia (*Robinia pseudoacacia*) e/o ailanto (*Ailanthus altissima*)
- 3.1.2 - Rimboschimenti a prevalenza di conifere
- 3.1.3 - Rimboschimenti misti di conifere e latifoglie
- 3.1.4 - Rimboschimenti a prevalenza di latifoglie
- 3.2 - Vegetazione arbustiva e/o erbacea
- 3.2.1 - Pascoli naturali e praterie
- 3.2.2 - Cespuglieti a locale prevalenza di ginestra (*Spartium junceum*), pruno selvatico (*Prunus spinosa*), rovo (*Rubus ulmifolius*), olmo (*Ulmus minor*), canna (*Arundo pliniana*)
- 3.2.3 - Canneti (*Phragmites australis* e/o *Arundo donax*)
- 3.2.4 - Cespuglieti a prevalenza di specie sclerofille sempreverdi



Comune di Roma PIANO REGOLATORE GENERALE

adottato con Del. C.C. n.33 del 19/20 marzo 2003
controdedotto con Del. C.C. n.64 del 21/22 marzo 2006
aggiornamento 2006 - 2007

G9.7.10

- 3.2.4.1 - Macchia alta a locale prevalenza di fillirea (*Phillyrea latifolia*, *P. angustifolia*), erica (*Erica arborea*), corbezzolo (*Arbutus unedo*) e leccio (*Quercus ilex*)
- 3.2.4.2 - Macchia bassa e garighe con mirto (*Myrtus communis*), lentisco (*Pistacia lentiscus*), e cisti (*Cistus sp.pl.*)
- 3.2.4.3 - Ginepreti dunari (*Juniperus oxycedrus ssp. macrocarpa* e/o *Juniperus phoenicea*)
- 3.3 - Zone aperte con vegetazione rada o assente
- 3.3.1 - Spiagge, dune, sabbie

4 - ZONE UMIDE

- 4.1 - Zone umide interne

5 - CORPI IDRICI

- 5.1 - Acque continentali

6 - AREE CENSURATE



Classi di copertura per le sottodassi 31:

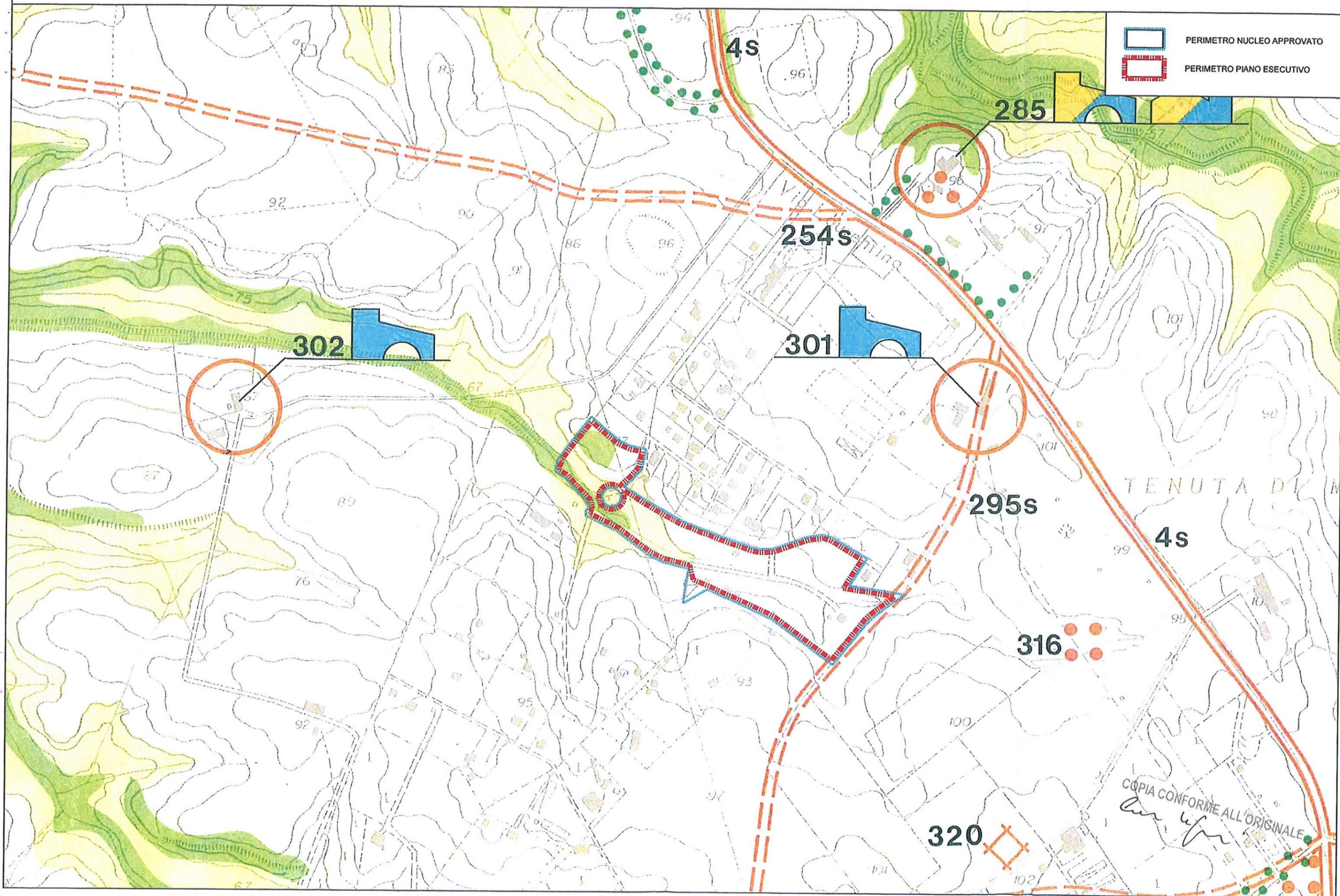
- a < 40%
- b 40% - 70%
- c > 70%

* Le sottoclassi 1.2 e 1.3 non sono state cartografate quando risultano intercluse nella sottoclasse 1.1.1.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo

CARTA STORICA ARCHEOLOGICA MONUMENTALE E PAESISTICA DEL SUBURBIO E DELL'AGRO ROMANO

scala 1:5.000



LEGENDA

LINEARI

a) INTERESSE STORICO-MONUMENTALE:

1 - VIABILITÀ (il colore non indica la cronologia)

-  tratto basolato/tagliata
-  antico tracciato
-  probabile tracciato antico

b) INTERESSE NATURALISTICO e/o PAESISTICO

-  alberature
-  fosso

2 - ACQUEDOTTI

-  tracciato emergente
-  tracciato sotterraneo
-  tracciato probabile
-  cunicolo
-  linea di costa

AREALI

a) INTERESSE STORICO-MONUMENTALE:

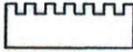
-  area archeologica
-  necropoli
-  catacombe
-  area di interesse storico-paesistico
-  insediamento unitario d'interesse storico-archeologico-tipologico
-  sito preistorico
-  ritrovamento preistorico sporadico

b) INTERESSE NATURALISTICO e/o PAESISTICO

-  bosco e/o macchia
-  fondo valle

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

-  antico - fino al V° sec. d.C.
-  medievale - V°-XIV° sec.
-  moderno - oltre XV° sec.

STATO DI CONSISTENZA

-  conservato
-  resti
-  tracce

VINCOLI

-  vincolo archeologico e/o monumentale
Legge 364 del 20/6/1909
Legge 1089 del 1/6/1939
-  vincolo paesistico
Legge 1497 del 29/6/1939
-  Piano Territoriale Paesistico
Legge 1497 del 29/6/1939

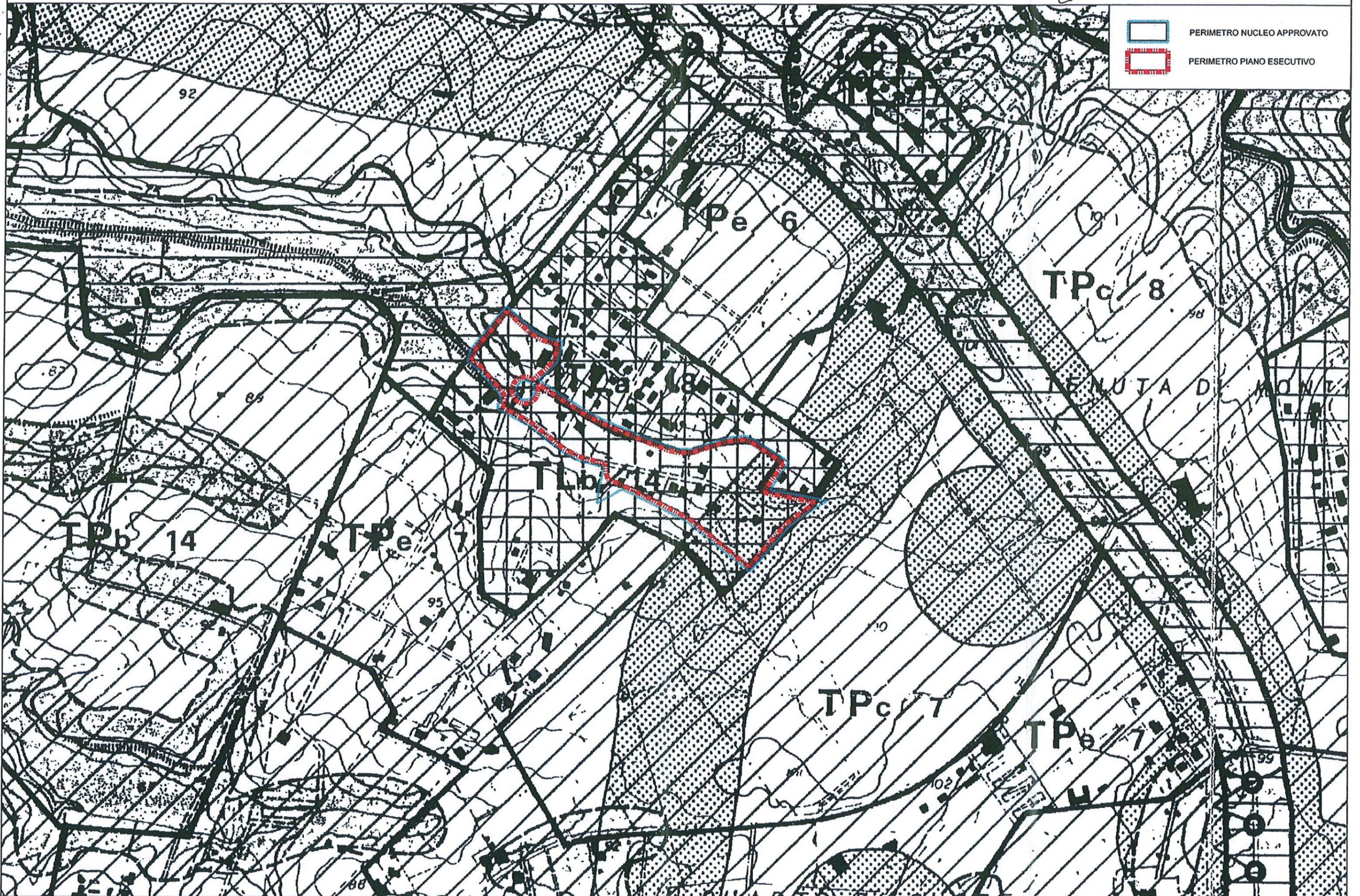
LIMITI AMMINISTRATIVI

-  confine comunale
-  confine circoscrizionale
-  limite soprintendenze archeologiche di stato

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
[Signature]

P.T.P. - Tavola serie E3: Classificazione delle aree ai fini della tutela

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carulli scala 1:5.000

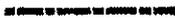


PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

LEGENDA



CONFINE DI PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO N° 15

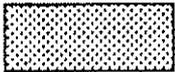


CONFINE DEL PERIMETRO DI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO 15/5

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



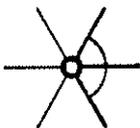
ZONE DI TUTELA ORIENTATA



ZONE DI TUTELA LIMITATA



PERCORSI PANORAMICI



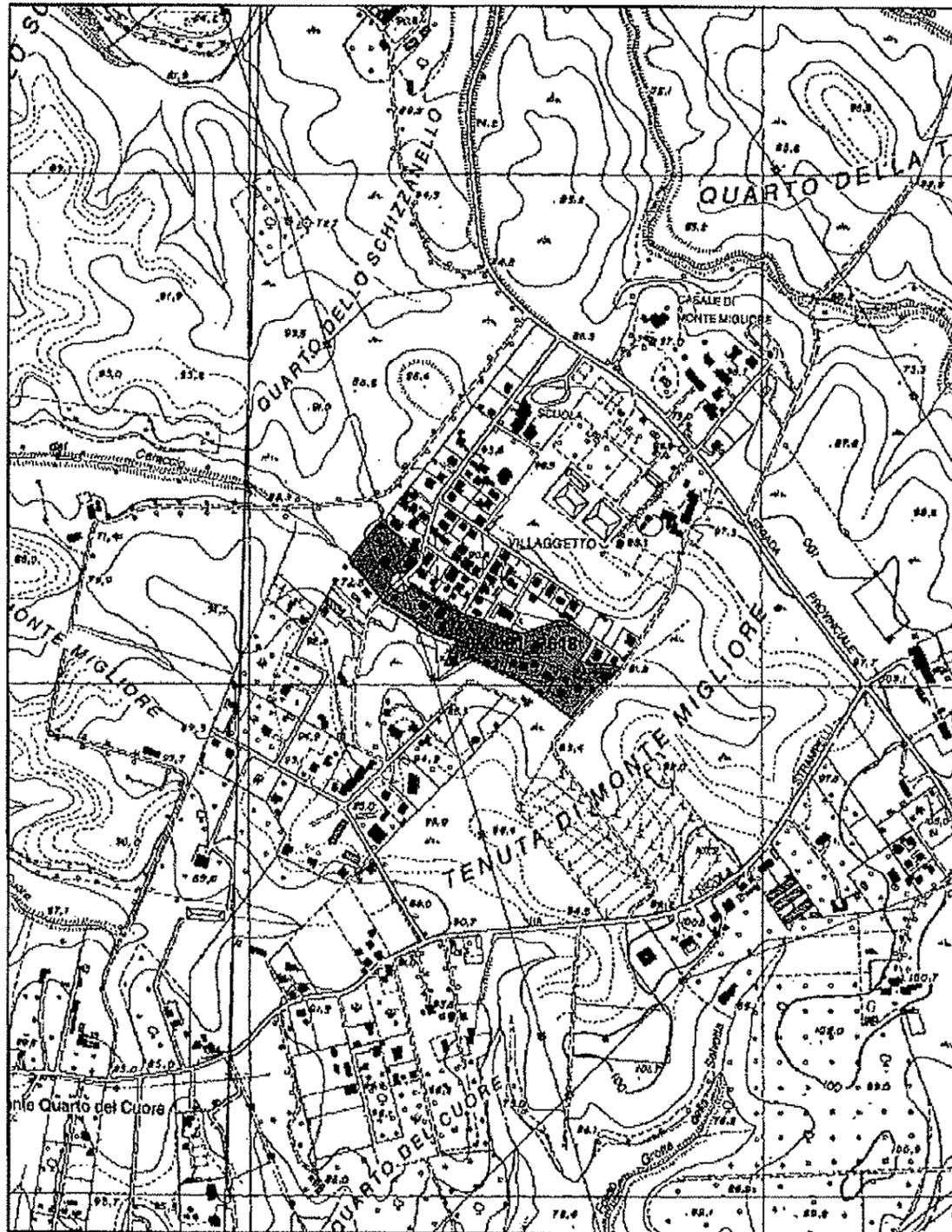
PUNTI DI BELVEDERE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Carlo Lepore

PROPOSTA COMUNALE DI MODIFICA DEL PTP 15/3

Comune: ROMA	Provincia: ROMA	PTP: 15/5	Proposta numero: 058091_P618
C.T.R. 387060 - 387070	Scala: 1:10.000		



Legenda	accolta/accolta parzialmente	respinta
---------	------------------------------	----------

Note:

00369

Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

058091_P616
L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n.16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/5: programma integrato residenziale XII5 Trigoria

Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici e del corso d'acqua per il quale si applicano le disposizioni di cui al co 8 dell'art. 7 L.R. 24/98

058091_P616 Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

058091_P617
L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n.16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/5: programma integrato attività XIIa2 Spinaceto Est I

Accolta secondo quanto precisato al punto 12 dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, per la classificazione a tutela limitata.

058091_P617 Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

058091_P618
L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n.16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/5: nucleo perimetrato 12.7 Monte Migliore

Accolta secondo quanto precisato al punto 12 dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, per la classificazione a tutela limitata.

058091_P618 Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

058091_P619
L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n.16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/5: ambito di trasformazione ordinaria R10 Selcetta

Accolta secondo quanto precisato al punto 12 dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, per la classificazione a tutela limitata.

058091_P619

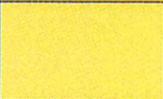
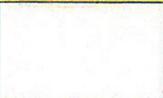
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

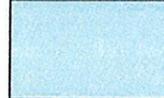
Carlo...

00153

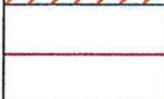
Sistemi ed ambiti del paesaggio

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

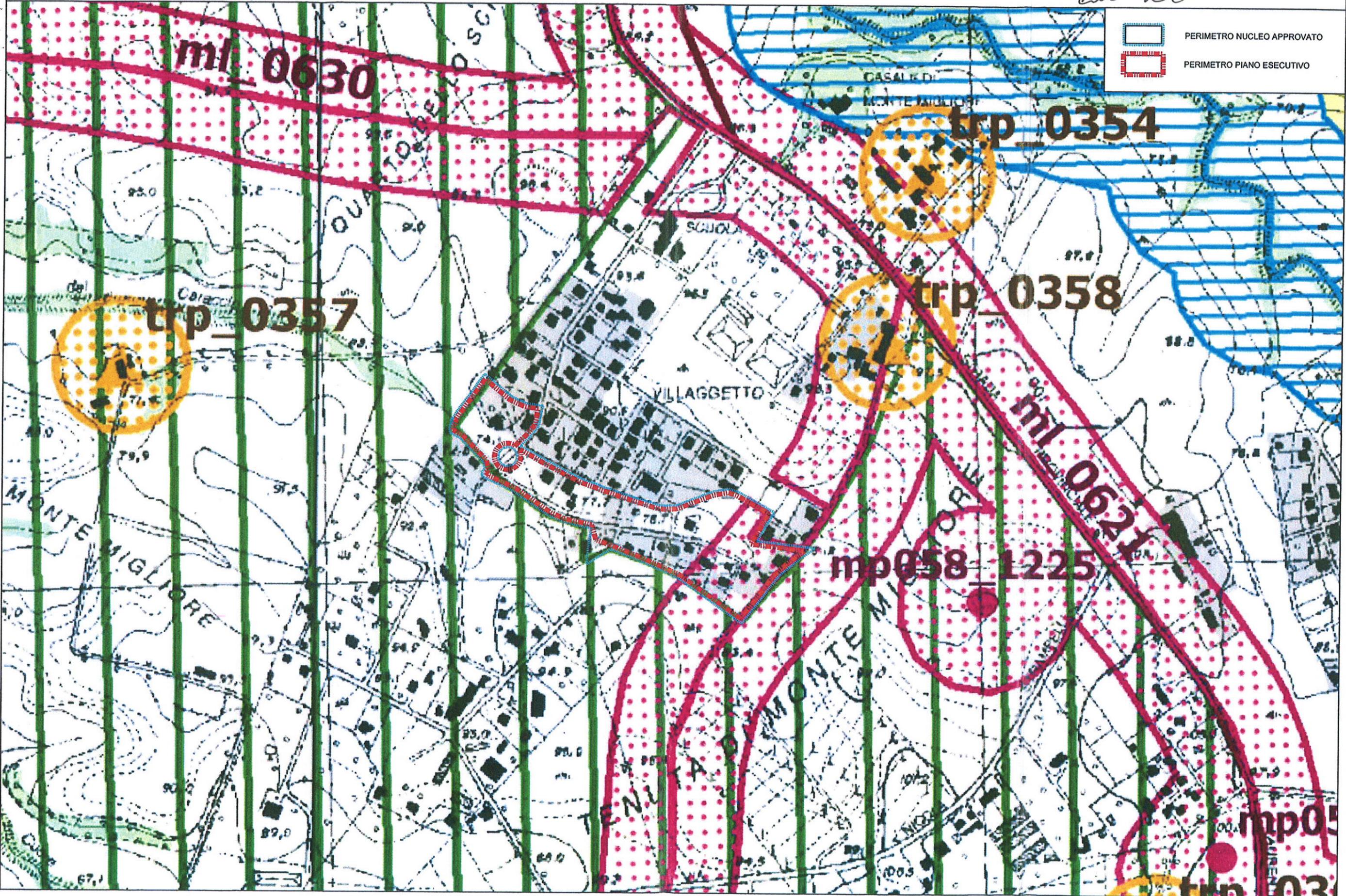
	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
	Aree o Punti di Visuali

	Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti
	Limiti comunali

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo Lepore

P.T.P.R. ADOTTATO - Tavola B: Beni paesaggistici

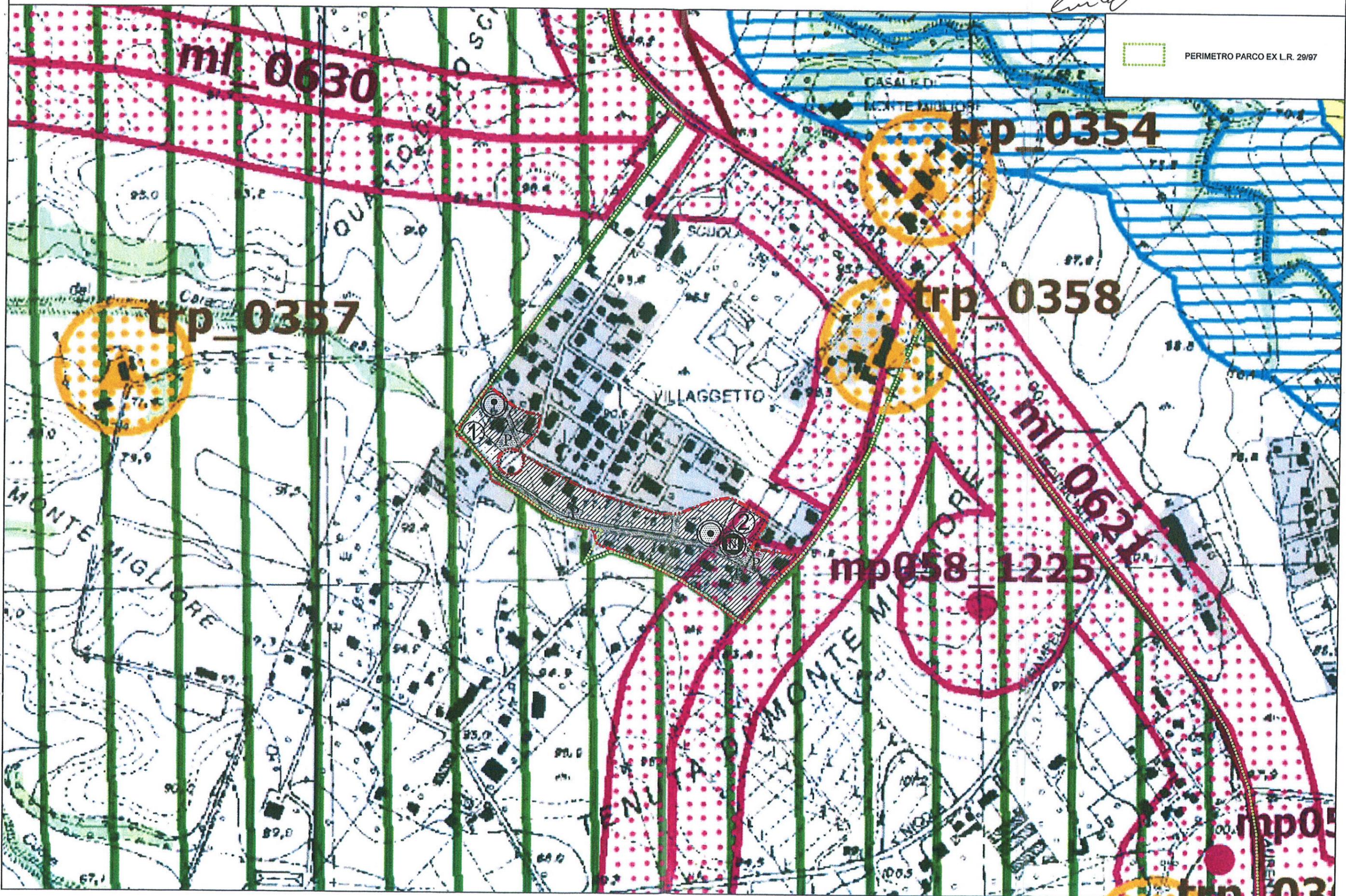
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Ambr
scala 1:5.000



P.T.P.R. ADOTTATO - Tavola B: Beni paesaggistici

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Luigi
scala 1:5.000

 PERIMETRO PARCO EX L.R. 29/97



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 Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04				
VINCOLI DICHIARATIVI		ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 136 Dlvo 42/04
		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 136 Dlvo 42/04
		cdm058_001	lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 136 Dlvo 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	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 Dlvo 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 Dlvo 42/04				
VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE		a058_001	a) costa del mare	art. 5 L.R. 24/98
		b058_001	b) costa dei laghi	art. 6 L.R. 24/98
		c058_001	c) corsi delle acque pubbliche	art. 7 L.R. 24/98
		d058	d) montagne sopra i 1200 metri (artt. 140 e 144 Dlvo 490/99 - L.R. 17/08/83 n.37)	art. 8 L.R. 24/98
		f058_001	f) parchi e riserve naturali	art. 9 L.R. 24/98
		g058	g) aree boscate n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato	art. 10 L.R. 24/98
		h058_001	h) università agrarie e uso civico n.b. gli usi civici non sono integralmente rappresentati nel presente elaborato	art. 11 L.R. 24/98
		i058_001	i) zone umide	art. 12 L.R. 24/98
		m058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
		m058_001	m) ambiti di interesse archeologico già individuati	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98

	mp058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
	ml058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
sigla identificativa	ml058_001	ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dlvo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	
N.B.: - le aree tutelate per legge di cui alle lettere: e) ghiacciai e circoli glaciali e l) vulcani non sono presenti nel territorio regionale. - e aree indicate nel co. 2 dell'art. 142 Dlvo 42/04 non sono individuate nel presente elaborato. Nella norma del PTPR relativa a ciascuna categoria di aree è indicata l'applicazione dell'art. 143 co 5 lett. a D.lvo 42/04			

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett. c Dlvo 42/04				
VINCOLI RICOGNITIVI DI PIANO		taa_001	1) aree agricole identitarie delle campagna 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
	sigla identificativa	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 co1 LR 24/98	
		limiti comunali	

LEGENDA ZONIZZAZIONE

PERIMETRI



PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



PERIMETRO COMPARTO EDIFICATORIO

AREE FONDIARIE



ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA, INTERNA AL NUCLEO ORIGINARIO



ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA DI RIDISTRIBUZIONE, INTERNA AI COMPARTI EDIFICATORI

AREE PUBBLICHE



VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO



SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE



SEDI VIARIE PUBBLICHE, PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE DI ARREDO STRADALE

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE

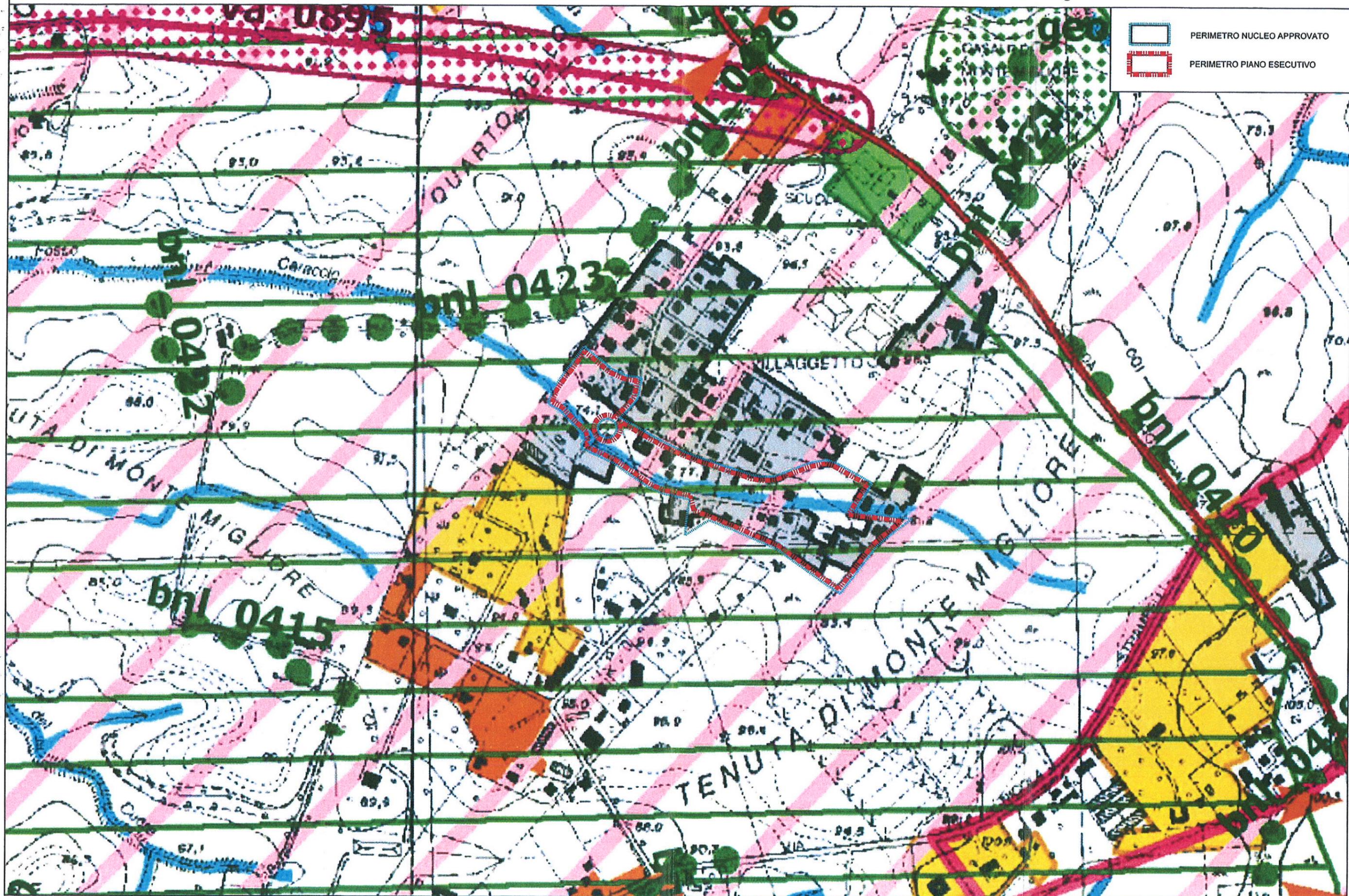
- ASILO NIDO
- SCUOLA MATERNA
- SCUOLA ELEMENTARE
- SCUOLA MEDIA INFERIORE
- ATTREZZATURE PRE-SPORTIVE
- ATTREZZATURE SPORTIVE
- PARCO LIBERO
- GIOCO BIMBI
- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:
 - CULTURALI
 - SANITARIE
 - ASSISTENZIALI
 - RICREATIVE
 - AMMINISTRATIVE
 - ANNONARIE
 - RELIGIOSE

L'elaborazione di seguito rappresentata non è da considerarsi esaustiva e prescrittiva in quanto i "vincoli e/o le tutele" che vi sono riportati sono quelli di cui si ha conoscenza, in base a quanto riportato nelle planimetrie ufficiali degli Enti e degli Uffici competenti, gli unici a stabilire, in sede di rilascio dei pareri e/o nulla osta previsti dalle norme vigenti, l'effettiva esistenza dei "vincoli e/o delle tutele" e la loro reale posizione, estensione ed incidenza sul piano al fine del rilascio dei permessi di costruire e/o di autorizzazione di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio.

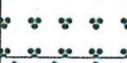
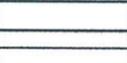
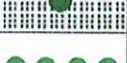
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

P.T.P.R. ADOTTATO - Tavola C: Beni del patrimonio naturale e culturale

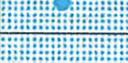
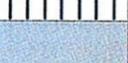
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Luigi scala 1:5.000



Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR

Beni del Patrimonio Naturale			
	sic_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse comunitario	Direttiva Comunitaria 92/43/CEE (Habitat) Bioitaly D.M. 3/4/2000
	sin_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse nazionale	
	sir_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse regionale	
	zps_001	Zone a protezione speciale (Conservazione uccelli selvatici)	Direttiva Comunitaria 79/409/CEE DGR 2146 del 19/3/1996 DGR 651 del 19/7/2005
	apv_001	Ambiti di protezione delle attività venatorie (AFV, Bandite, ZAC, ZRC, FC)	L.R. 02/05/95 n. 17 DCR 29/07/98 n. 450
	of_001	Oasi faunistiche incluse nell'elenco ufficiale delle Aree Protette	Conferenza Stato-Regioni Delibera 20/07/00 - 5° agg.to 2003
	zci_001	Zone a conservazione indiretta	
	sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali	Art. 46 L.R. 29/97 DGR 11746/93 DGR 1100/2002
	sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Puntuali	
	clc_001	Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'Uso del Suolo)	Carta dell'uso del suolo (1999)
		Reticolo idrografico	Intesa Stato Regioni CTR 1:10.000
	geo_001	Geositi (ambiti geologici e geomorfologici) Areali	Direzione Regionale Culturale
	geo_001	Geositi Puntuali	
	bnl_001	Filari alberature	

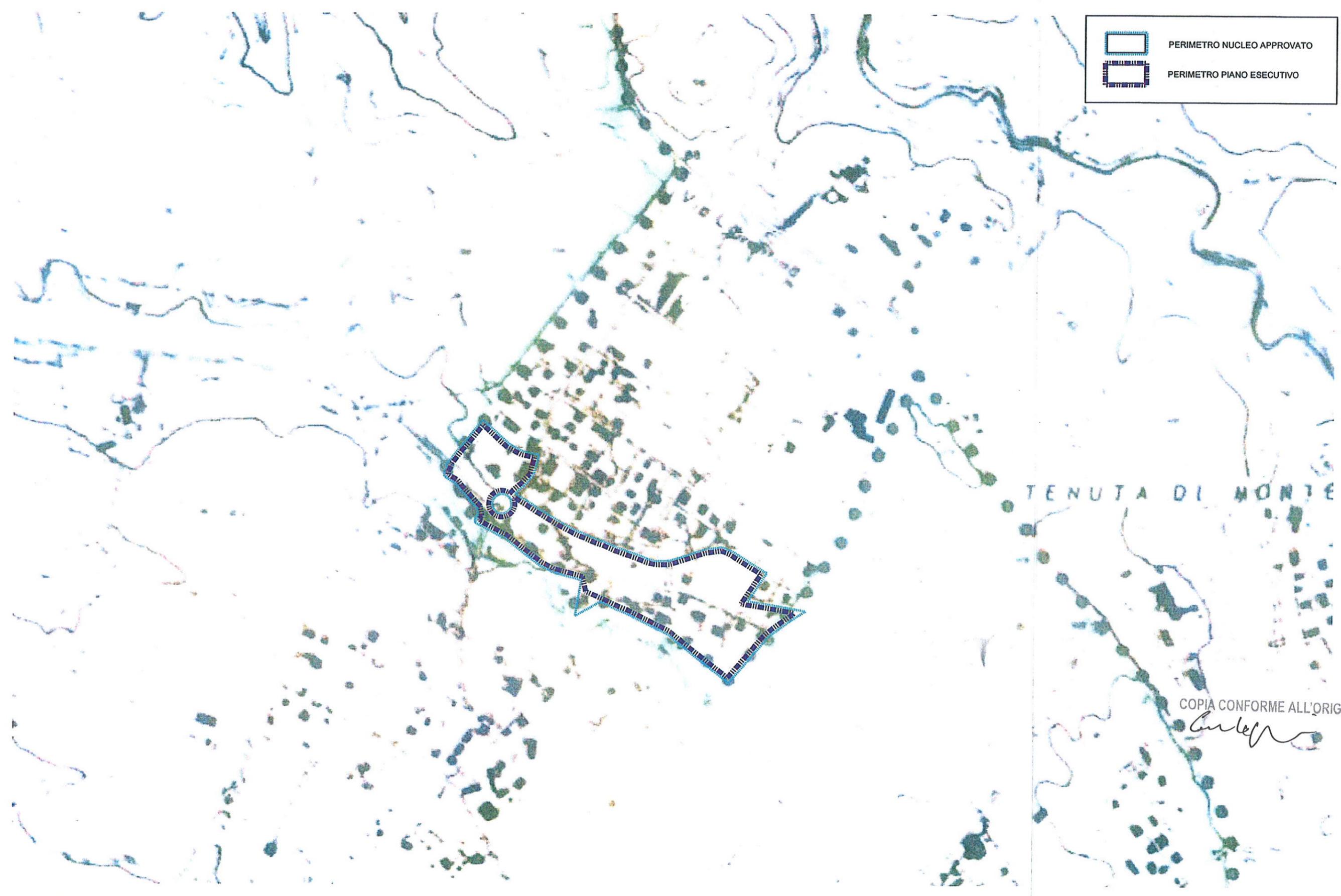
Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale art. 143 D.lvo 42/2004				
		VISUALI	Punti di vista	artt. 31bis e 16 L.R. 24/98
			Percorsi panoramici	
	pac_001	AREE A CONNOTAZIONE SPECIFICA	Parchi archeologici e culturali	artt. 31ter L.R. 24/98
			Sistema agrario a carattere permanente	
		AREE A RISCHIO PAESAGGISTICO	Aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi	art. 31bis L.R. 24/98
			Discariche, depositi, cave	

Beni del Patrimonio Culturale				
	bpu_01	Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali)	Convenzione di Parigi 1972 Legge di ratifica 184 del 6.4.1977	
	ara_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO ARCHEOLOGICO	Beni del patrimonio archeologico (areali)	art. 10 D.lvo 42/04
	arp_001		Beni del patrimonio archeologico (puntuali - fascia di rispetto 100 mt.)	
	ca_001		Centri antichi, necropoli, abitati	"Forma Italiae" Unione Accademica Nazionale Istituto di Topografia Antica dell'Università di Roma "Carta Archeologica" - Prof. Giuseppe Lugli
	va_001		Viabilità antica (fascia di rispetto 50 mt.)	
	sam_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO STORICO	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico (areali)	art. 10 D.lvo 42/04
	spm_001		Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico (puntuali - fascia di rispetto 100 mt.)	
	pv_001		Parchi, giardini e ville storiche	art. 15 L.R. 24/98 art. 60 co. 2 L.R. 38/99
	vs_001		Viabilità e infrastrutture storiche	art. 60 co. 2 L.R. 38/99
	sac_001		Beni areali	art. 60 co. 2 L.R. 38/99 L.R. 68/83
	spc_001	Beni puntuali (fascia di rispetto 100 mt.)		
	cc_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO CONTEMPORANEO	Beni areali	
	cc_001		Beni puntuali (fascia di rispetto 100 mt.)	
	ic_001		Beni lineari (fascia di rispetto 100 mt.)	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
	cp_001		Viabilità di grande comunicazione	L.R. 27 del 20.11.2001
	ca_001		Ferrovia	
	cl_001		Grandi infrastrutture (aeroporti, porti e centri intermodali)	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
			Tessuto urbano	
		Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campeggi etc.)		

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Carlo Luff

	PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
	PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



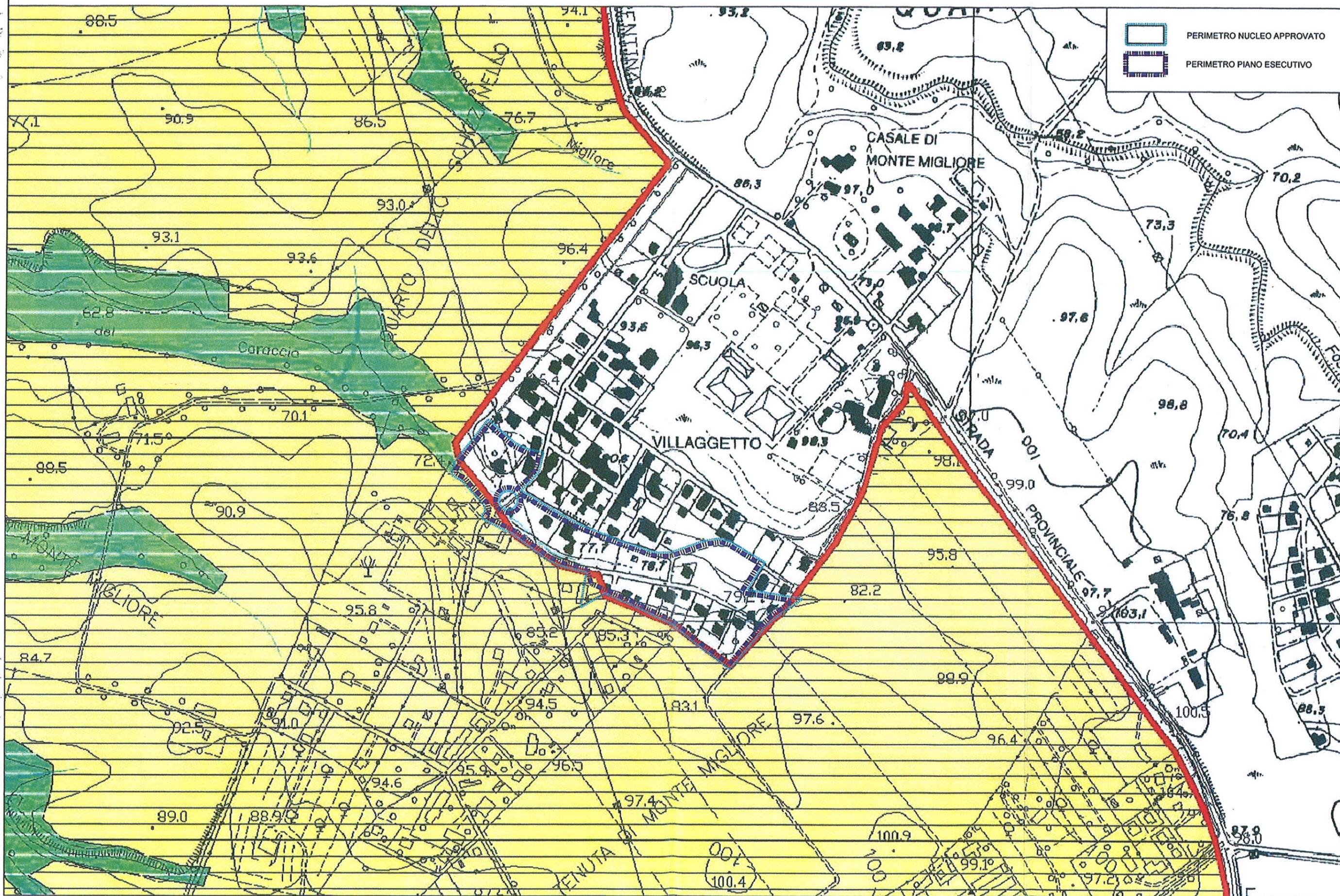
TENUTA DI MONTE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo

RISERVA NATURALE DECIMA MALAFEDE:

**TAV 1 - Articolazione in zone della riserva
(Delibera di Adozione n° 45 del 25/11/2002)**

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carli scala 1:5.000



LEGENDA

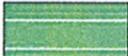
 PERIMETRO DELLA RISERVA

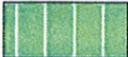
 ZONA A RISERVA INTEGRALE

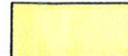
 A1 RISERVA INTEGRALE CONTROLLATA

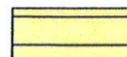
 A2 RISERVA INTEGRALE FRUIBILE

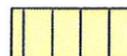
 ZONA B RISERVA GENERALE

 B1 RISERVA GENERALE

 B2 RISERVA GENERALE DELLE AREE DI CONNESSIONE

 ZONA C ZONA DI PROTEZIONE

 C1 ZONA DI PROTEZIONE DELLE AREE A COLTIVAZIONE ESTENSIVA

 C2 ZONA DI PROTEZIONE DELL'AGRICOLTURA URBANA E PERIURBANA

 ZONA D DI PROMOZIONE ECONOMICA E SOCIALE

 D1 ATTREZZATURE DELLA RISERVA

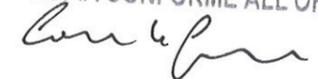
 D2 AREA DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO-ARCHEOLOGICO

 D3 AREA EDIFICATE

 D4 INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

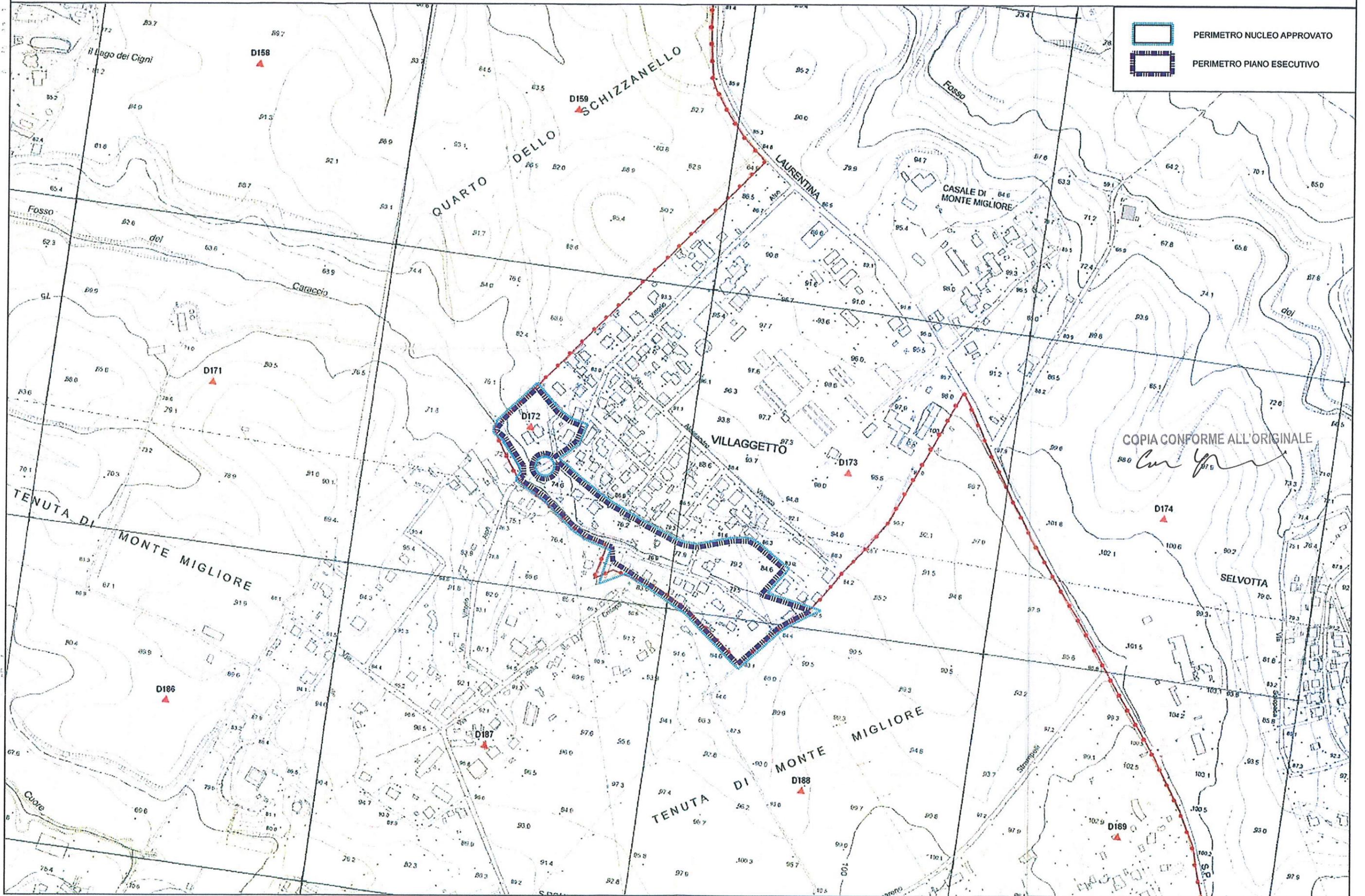
 D5 SERVIZI (RICREATIVI, SPORTIVI E PER IL TEMPO LIBERO) E ATTIVITA' ECONOMICHE COMPATIBILI

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



**RISERVA NATURALE DECIMA MALAFEDE: Perimetro indicato da RomaNatura su CTR del 2003
(Aggiornamento cartografico dell'Ente ad Ottobre 2009)**

scala 1:5.000



TAV 5 - Zonizzazione su base catastale

scala 1:5.000

LEGENDA

PERIMETRI

- PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO
- PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
- PERIMETRO PIANO ESECUTIVO
- PERIMETRO COMPARTO EDIFICATORIO

AREE FONDIARIE

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

AREE PUBBLICHE

- VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO
- SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE
- SEDI VIARIE PUBBLICHE, PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE DI ARREDO STRADALE

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE

- ASILO NIDO
- SCUOLA MATERNA
- SCUOLA ELEMENTARE
- SCUOLA MEDIA INFERIORE
- ATTREZZATURE PRE-SPORTIVE
- ATTREZZATURE SPORTIVE
- PARCO LIBERO
- GIOCO BIMBI
- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:
 - CULTURALI
 - SANITARIE
 - ASSISTENZIALI
 - RICREATIVE
 - AMMINISTRATIVE
 - ANNONARIE
 - RELIGIOSE

DATI GENERALI DEL PIANO

	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano (m ²)	4,50	0,00	4,50
Densità Terziaria (ab/ha)			46,00
Altezza Media (m)			221

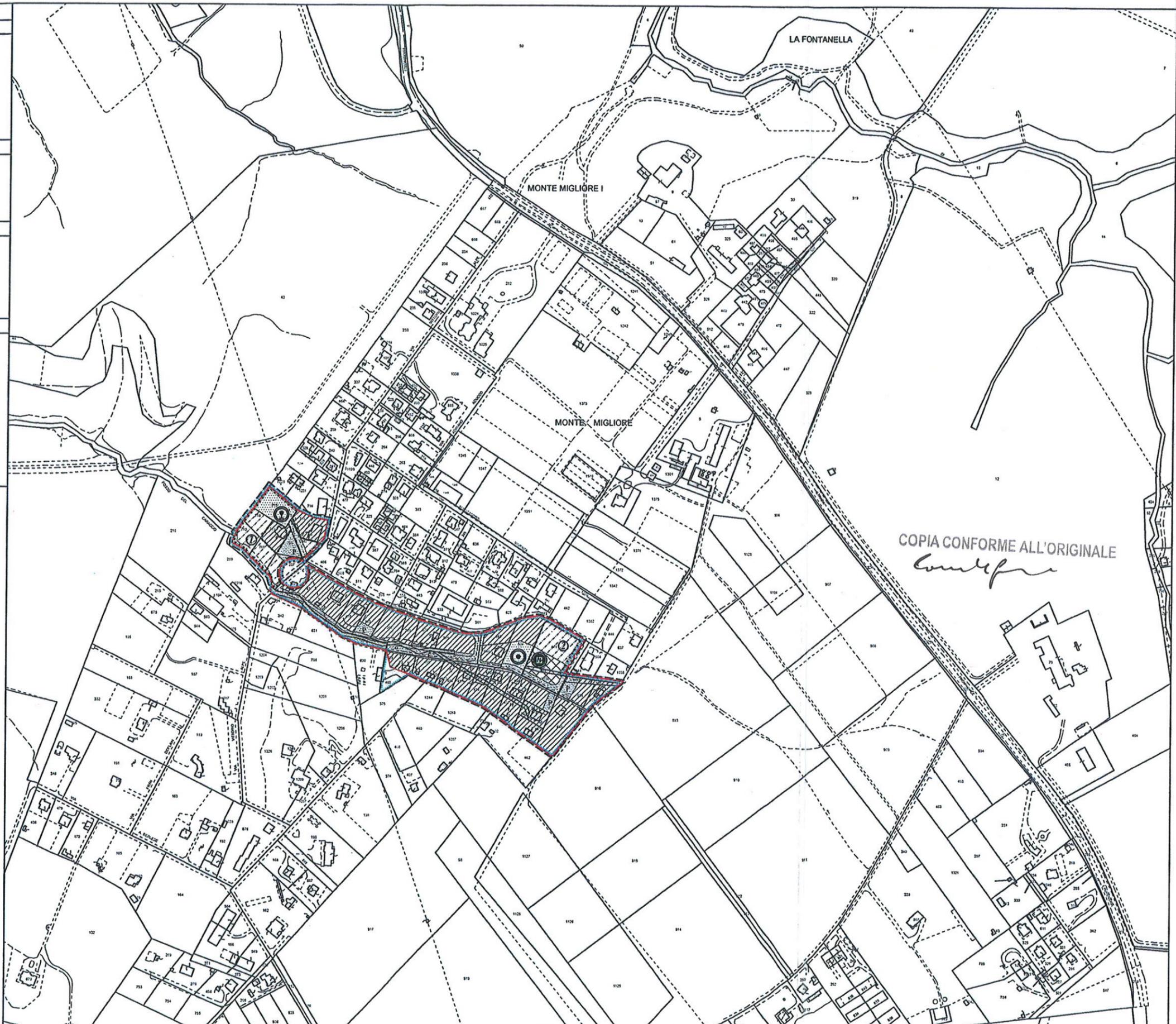
ZONA DI	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. (%)	Altezza (m)
		Abitativa (m ²)	Non Abitativa (m ²)	Totale (m ²)		
Conservazione	14775	13511	500	4791	0,34	104
Completamento	9312	891	47	511	0,16	24
		527	0	527		14
Nuova Edificazione	2764	1541	141	1710	0,30	42
Nuova Edificazione Convenzionale	6017	1731	265	1554	0,25	37
TOTALE	35170	8261	1341	9612	0,27	211

COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. (%)	Altezza (m)
		Abitativa (m ²)	Non Abitativa (m ²)	Totale (m ²)		
Nuova Edificazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE (m ²)	DOTAZIONE (mq/ha)	STANDARDI P.R.G.
VERDE PUBBLICO	2160	2,77	9,50
SERVIZI PUBBLICI	540	4 mq/10 mq S.U.L.	
PARCHEGGIO	1700	7,00	6,00
	1735	7,54	6,00
TOTALE	7230	25,40	22,00

TABELLA RIASSUNTIVA		Superficie (mq)
Aree Fondiarie		35170
Aree Pubbliche		7230
Aree Domestici		72
Strade e Arredo Viario		2160
TOTALE		42632

Comparto (n°)	SUPERFICIE (m ²)			SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. (%)	I.F. (%)	H max (m)	Altezza (m)
	Totale	Fondaria	Pubblica	Abitativa	Non Abitativa	Totale				
1	6770	3507	2720	811	130	970	0,16	0,27	7,50	22
2	4000	2230	2200	551	106	654	0,14	0,25	7,50	15
Totale	10770	6017	4791	1731	265	1554	0,15	0,26		



SCHEDA RIEPILOGATIVA DEGLI ABITANTI DEL PIANO ESECUTIVO

N° 12.07 - "MONTEMIGLIORE"

ABITANTI DI P.R.G.

Esistenti	128
Nuovi	36
Totali P.R.G.	164

ABITANTI DEL PIANO ESECUTIVO

Esistenti	128		
Nuovi	93	di cui nei Fondiari Pubblici	0
Totali P.E.	221		

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

Esistenti	0		
Nuovi	57	di cui nei Fondiari Pubblici	0
Sommano	57		

ABITANTI AGGIUNTIVI DERIVANTI DALLE MISURE INCENTIVANTI

Nuovi Ipotetici Aggiuntivi 16

In merito al numero degli abitanti ipotetici aggiuntivi derivanti dalle misure incentivanti, così come previsto dalla Delibera n° 122/09 e dalle N.T.A. del Piano Esecutivo, va sottolineato come l'aumento degli abitanti sia solo eventuale e cioè legato ad un atto unilaterale dei proprietari dei lotti. In ogni caso, qualora tutti i proprietari optino per la cessione entro i termini previsti dalla Delibera n° 122/09 e dalle NTA del Piano Esecutivo, il numero dei nuovi abitanti scaturiti dai diritti aggiuntivi può arrivare ad un massimo di 16 unità che, sommate alle 57 unità precedenti porterebbe ad un incremento ipotetico massimo previsto dal presente Piano Esecutivo di 73 abitanti in più rispetto alla previsione del P.R.G. vigente.



Si attesta che la presente copia conforme
all'originale è composta di n. 6.1. fasciate
Roma, 7/12/2016 Il Funzionario Responsabile
Lorenzo De Angelis
Lorenzo De Angelis