



ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO NUCLEO N° 12.8 E 12.9 "VIA DI SANTA FUMIA A E B"

MUN.
IX

COMMITTENTE

Nominativo: CONSORZIO "BORGO SANTA FUMIA"

Indirizzo della sede legale: VIA CASALE LE ALLODOLE N° 24, 00134-ROMA

Recapito: Tel 06/7194104, Fax 06/7194497, Email studioambrosiano@libero.it

NOMINATIVO RAPPRESENTANTE LEGALE

Nominativo: VITTORIO FELLINI

Indirizzo: Via di Santa Fumia n° 64, 00134 - Roma

Recapito: 06/7197091

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 Dott.ssa Anna Maria Graziano

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 Lorenzo

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

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

Tavola n.

12.6

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

Data: 31/08/10

File: Tav 12.6 - SIP

ROMA CAPITALE

Municipio IX

Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico

Nucleo n. 12.08 e 12.09

“Via di Santa Fumia A e B”

STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO

Artt. 28, 29, 30 L.R. 24/98

SOGGETTO PROPONENTE: CONSORZIO “BORGO SANTA FUMIA”

TECNICO INCARICATO: ARCHITETTO LUCIO AMBROSIANO

DATA : 15/04/2014

INDICE

1. OGGETTO	Pag. 3
2. ANALISI DEI LUOGHI	4
3. ELEMENTI DI CRITICITA' AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	6
4. DISCIPLINA DELLE TUTELE PAESISTICHE	7
4.a. Tutele – Tav “E3” del PTP	7
4.b. Sistemi ed Ambiti del Paesaggio – Tav “A” del PTPR	8
4.c. Beni Paesaggistici – Tav “B” del PTPR	10
4.d. Beni del patrimonio naturale e culturale – Tav “C” del PTPR	16
5. IL PIANO	17
5.1. Inquadramento Urbanistico	17
5.2. Descrizione della proposta urbanistica	18
Premessa	18
Obiettivi urbanistici	21
5.2.a. Perimetro di Piano (DCC 122/09, Art. 2, com 3-lett b e com 12; DM 1444/68, Art. 4-com 2)	21
5.2.b. Viabilità – Mobilità (DCC 122/09, Art. 15, comma 5 - lettera a)	22
5.2.c. Standards (DCC 122/09, Art. 15)	22
5.2.d.1. Aree fondiarie (DCC 122/09, Art. 14)	23
5.2.d.2. S.U.L. (volumetria) assentita ed assentibile (DCC 122/09, Artt. 8-11, Det. Dirig. 513/2010)	23
5.2.d.3. Indici Fondiari (DCC 122/09, Artt. 12-13)	24
5.2.d.4. Comparti soggetti a convenzione (DCC 122/09, Art. 16)	24
5.2.d.5. Comparti fondiari pubblici (DCC 122/09, Art. 17)	24
5.2.e. Oneri per l’attuazione del piano esecutivo: oneri concessori ordinari e contributi straordinari (DCC 122/09, Art. 13)	25
5.3. Obiettivi di carattere paesaggistico e ambientale	26
Obiettivi di tutela paesaggistica	26
Obiettivi di tutela ambientale	28
5.4. Strategie e prescrizioni di Piano finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale	29
6. COMPATIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI CON LE FINALITÀ DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA (Art. 30, comm 4, LR 24/98)	45
7. CONCLUSIONI	48

ALLEGATI

Inquadramento Territoriale	Scala 1:10.000
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
Proposte comunali di modifica del PTP 15/3	Scala 1:10.000
Stralcio Tavola A, PTPR	Scala 1: 5.000
Stralcio Tavola B, PTPR	Scala 1: 5.000
Stralcio Tavola C, PTPR	Scala 1: 5.000
Cartografia MiBAC ex Art.136 Dlgs 42/04	Scala 1: 5.000
Perimetro della proposta su CTR del 2003	Scala 1: 5:000
Zonizzazione proposta su base catastale	Scala 1: 5.000

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° 12.08 e 12.09 "Via di Santa Fumia A e B"), 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".

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 le attuali Via Ardeatina e Via Nettunense, che, seguendo un orientamento Est-Ovest lungo Via di Santa Fumia, corrisponde al sistema idrografico, costituito dal fosso dei Preti a nord e il fosso di Paglian Casale a sud.

Dal punto di vista **geomorfologico** emerge la presenza di rilievi appena accentuati con versanti a debole pendenza; in particolare è possibile riscontrare versanti con valori delle pendenze medie prossimi o leggermente superiori al 7% e punte intorno al 25% in corrispondenza dei fossi, ma in assenza di salti particolarmente bruschi o rilievi accidentati. Ad est, oltre il confine del territorio capitolino si configura la fascia pedemontana del sistema vulcanico laziale dei Colli Albani, qualificata da estese e compatte colture a vigneto e che, nonostante fenomeni sparsi di urbanizzazione consolidati e in atto, mantiene ancora una buona qualità paesaggistica, riconducibile ad alcuni tratti tipici del paesaggio agrario della campagna romana, qualificata da ampi e profondi quadri panoramici verso il profilo dei Castelli Romani.

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; la fisionomia è quindi quella 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 dipendente 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 un'utilizzazione agricola del suolo, nell'ambito della quale la coltura più presente risulta essere il 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 a coltura estensiva 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. Questo fenomeno si è sviluppato principalmente poiché molte famiglie, soprattutto di estrazione contadina provenienti da aree degradate del centro e del sud Italia, abbandonavano le abitudini di vita ereditate (soprattutto di tipo agricolo) per trasferirsi a ridosso della Capitale, attratte da migliori condizioni e dalla possibilità di trovare piccoli lotti di terreno dove potersi insediare (anche se in maniera precaria). In questi contesti, i frazionamenti, facilitati dal sostanziale abbandono dell'attività agricola e incentivati da processi di natura speculativa, hanno permesso a molte di queste famiglie di "azzardare" la costruzione di abitazioni abusive isolate e a basso costo che potessero permettere loro un minimo standard abitativo e la possibilità di praticare piccole coltivazioni legate agli orti annessi. Le costruzioni sono così sorte spontaneamente a ridosso della viabilità principale (Via di Santa Fumia) e secondaria (Via Comiziano, Via Cimitile e Via Stio), quest'ultima sviluppatasi sulle vecchie strade interpoderali. Questi nuovi insediamenti, diffusi "a macchia di leopardo" e senza un controllo urbanistico, hanno cambiato radicalmente l'uso di questa porzione di territorio e di conseguenza le caratteristiche del suo paesaggio, provocandone 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 (comprese piante d'olivo non secolari) e piante ornamentali non autoctone (localizzate principalmente nei giardini delle costruzioni).

Si evidenzia infine la presenza di alcune aree a prato o a seminativi (con specie graminacee e/o leguminose), in parziale stato di abbandono, e piante arboree e arbustive lungo il margine del fosso "Paglian Casale".

3. ELEMENTI DI CRITICITA' AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.

Nell'area in esame gli ambiti morfologici che potrebbero essere riferiti a situazioni di particolare fragilità e delicatezza ambientale sono rappresentati principalmente dalle **aree di impluvio a ridosso dei fossi**.

Nel resto del territorio le attività antropiche, le nuove attività colturali 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 ulteriore elemento di criticità è rappresentato dal rapporto formale che si instaura tra i nuovi interventi edilizi o quelli riqualificanti e la **preesistenza del "Casale Grande"**, antica testimonianza di architettura rurale (non più finalizzata però a tale scopo).

Altro elemento di criticità, più prettamente paesaggistica, è rappresentato dall'influenza che può determinare tale sviluppo urbano, se pur limitato e a bassa densità, sulla percezione visiva delle **visuali verso i paesaggi a macroscala** (in particolare verso quelli dei Colli Albani da Via di Santa Fumia).

4. DISCIPLINA DELLE TUTELE PAESISTICHE.

4.a. Tutele – Tav “E3” del PTP.

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

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

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 precipi 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”. Parte del territorio in oggetto ricade all'interno della sottozona **TLb, in particolare TLb/12 e TLb/13**; in esse, “dove le trasformazioni sono avvenute al di fuori degli strumenti urbanistici vigenti, 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 tali sottozone “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”.

Un'altra parte del Piano di Recupero ricade all'interno di zone a Tutela Paesaggistica, cioè “zone di notevole interesse per il valore paesistico e storico tradizionale”, in piccola parte all'interno della sottozona **TPc, in particolare TPc/13 e TPc/14**, e in parte all'interno della sottozona **TPd, in particolare TPd/2 e TPd/3**. Per definizione da norme PTP, le sottozone “TPc sono costituite da unità di paesaggio agrario che, pur conservando parzialmente il carattere di ampiezza e continuità dei quadri di insieme storico-ambientale, sono state sottoposte a recenti mutamenti fondiari e/o colturali. Tali aree sono spesso zone di “interfaccia”, essendo ubicate in prossimità di nuove urbanizzazioni.” Le sottozone “TPd sono costituite da porzioni di paesaggio agrario caratterizzato dalla frammentazione fondiaria, dalla diffusione di colture specializzate di antica tradizione, quale vigneto o dalla policoltura su piccoli appezzamenti.”

4.b. 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 90,5%) è all'interno di una delle **Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti**. Ricade in buona parte all'interno sia del **Paesaggio degli Insediamenti Urbani che del Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione**; per entrambi in parte all'interno di un **Ambito di recupero e valorizzazione paesistica**), in parte in quello del **Paesaggio Agrario di Continuità** e in piccola parte in quello del **Paesaggio Agrario di Valore**. Una porzione di territorio inoltre è all'interno della fascia di rispetto dei **Corsi d'acqua** e un'altra in quella delle **Aree o Punti di Visuale**.

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.

Paesaggio agrario di continuità.

Tale paesaggio è costituito da porzioni di territorio caratterizzate ancora dall'uso agricolo ma parzialmente compromesse da fenomeni di urbanizzazione diffusa o da usi diversi da quello agricolo; se ne può consentire uso diverso da quello agricolo e produttivo, previa procedura di valutazione di compatibilità paesistica in sede di esame di variante urbanistica. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, previo piano attuativo con valenza paesistica finalizzato al recupero, con riqualificazione e recupero di paesaggi degradati da varie attività umane, riorganizzazione spaziale degli agglomerati urbani esistenti e individuazione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili.

Paesaggio agrario di valore.

Tale paesaggio è costituito da porzioni di territorio che conservano la vocazione agricola anche se sottoposte a mutamenti fondiari e/o culturali; in questa tipologia sono da comprendere anche le aree parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative utilizzabili anche per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, previo piano attuativo con valenza paesistica finalizzato al recupero, in relazione alla creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti e integrati nei tessuti da recuperare e nella rete viaria esistente, con riorganizzazione spaziale degli agglomerati urbani esistenti.

Considerando le **norme per la protezione delle acque pubbliche** si può evidenziare che all'articolo 7, comma 7 della LR 24/98, ribadito dall'articolo 35, comma 7 delle Norme del PTPR e dall'articolo 21 comma 7 delle Norme del DDR 25/01/2010 si afferma che per le aree urbanizzate esistenti corrispondenti al “Paesaggio degli insediamenti urbani” non c'è l'obbligo di mantenere inedificate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salvo l'obbligo di richiedere autorizzazione paesaggistica.

Per ciò che riguarda la **salvaguardia delle visuali**, l'area è caratterizzata dalla presenza sia di un'area di visuale che di un percorso panoramico lungo Via di Santa Fumia; in essi devono essere previste misure ed azioni volte a salvaguardare i quadri panoramici mediante prescrizioni inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite e la messa a dimora di essenze vegetali.

Si fa presente che il **Consorzio “Borgo Santa Fumia”**, ritenendo che alcuni terreni ricadenti all’interno del proprio perimetro non presentavano più le caratteristiche di Paesaggio Agrario di Valore o di Continuità, mentre altri, al contrario, definiti come Paesaggio degli insediamenti urbani e Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione presentassero caratteristiche tipiche del Paesaggio Agrario di Valore, **ha presentato in data 12/06/2008 una osservazione al PTPR, chiedendo una riconsiderazione della classificazione dei sistemi di paesaggio indicati nella Tavola A**, interni al perimetro della Proposta di Piano, proponendo di classificarli in quello del Sistema del Paesaggio Insediativo e più precisamente, viste le sue caratteristiche, nel **Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione**; l’osservazione ha inoltre proposto che le **aree ricadenti nella fascia di rispetto dei 150 ml dai fossi possano essere sottoposte alle disposizioni di cui al co. 7 dell’art. 7 L.R. 24/98** e che la **fascia di rispetto dell’Area o dei Punti di Visuale** interna al Piano di Recupero fosse **più limitata**, ritenendo il proprio territorio ormai urbanizzato in considerazione dei tre condoni che si sono succeduti e dell’esistenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria ormai realizzate. Tale osservazione è **in fase di controdeduzione**.

L’area proposta ricade inoltre all’interno di un **territorio** più vasto dichiarato **“di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42”** con D.D.R. 25/01/2010; a tale dichiarazione il **Consorzio**, sopra citato, **ha presentato una osservazione, chiedendone lo stralcio**. il Mi.B.A.C. in fase di Controdeduzioni ha ritenuto che: “Considerato che le aree di proprietà dei soggetti riuniti nel Consorzio sono comprese in un piano particolareggiato di recupero urbanistico di un nucleo edilizio ex abusivo, sussunto nel PRG di Roma. Ritenuto che l’osservazione proposta sia meritevole di accoglimento in parte qua riguarda le aree qualificate già nel PTPR e nella proposta come paesaggio degli insediamenti urbani, in evoluzione e degli ambiti di recupero e valorizzazione paesistica; Tenuto conto infine che la presenza nell’area oggetto dell’osservazione di un bene individuo, “Casale Grande”, già censito nel PTPR tra i beni ed aree tipizzati, impone una particolare riconsiderazione del perimetro dell’area interessata; **alla luce di quanto precede l’osservazione è accolta subordinatamente alla presentazione di un progetto riguardante l’area dell’ambito sopracitato, da redigersi in conformità con quanto disposto dalla L.R. Lazio 24/98, art. 28 e seguenti sino al 31 quinquies, con particolare riferimento alla collaborazione interistituzionale**”. Inoltre al comma 5 dell’Articolo 6 delle Norme della Dichiarazione di notevole interesse pubblico sopra citata viene disposto che, ai sistemi di paesaggio indicati dal PTPR, vengano “individuati inoltre i seguenti ambiti nei quali le rispettive trasformazioni dovranno avvenire, con particolare riguardo alla collaborazione istituzionale:

- gli **“ambiti di recupero e valorizzazione”**; in tali ambiti, in tutti i paesaggi possono essere attivati interventi di recupero, riqualificazione e valorizzazione, con gli strumenti di cui L.R. 24/98, Artt. Dal 28 al 31 quinquies;

- **“i toponimi e le zone di recupero urbanistico”**; in tali ambiti, potranno essere esaminati piani attuativi con valenza paesistica, che riguardino nel loro complesso interventi di recupero, riqualificazione e valorizzazione, con gli strumenti di cui L.R. 24/98;

- le **“aree eventualmente soggette a trasformazione urbanistica”**; in tali ambiti, potranno essere esaminati piani attuativi, di iniziativa privata e/o pubblica con valenza paesistica di cui alla LR 24/98.

4.c. Beni Paesaggistici – Tav “B” del PTPR.

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

1) Immobili ed Aree di notevole interesse pubblico:

- **Beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche** (comma 1, lettera “c” e “d”, Articolo 136 Dlgs 42/04)

Nome	Ambito meridionale dell’agro romano compreso tra le vie Laurentina e Ardeatina
Dispositivo	D.D.R. 25/01/2010
ID Regione Lazio	cd058_168
Allegati	Contenuti Decreto Ambito meridionale Agro Romano

Su tale bene il Ministero ha già fornito un’indicazione, in seguito ad osservazione, come già accennato in precedenza.

2) Aree tutelate per legge:

- **Corsi delle acque Pubbliche** (comma 1, lettera “c”, Articolo 142 Dlgs 42/04)

Nome	Fosso di Rudicelli
Dispositivo	Norme PTPR Art. 35
ID Regione Lazio	c058_0258
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto di 150 ml

Nome	Fosso dei Preti
Dispositivo	Norme PTPR Art. 35
ID Regione Lazio	c058_0259
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto di 150 ml

Tali beni tutelati per legge vengono regolati dall’**Articolo 35 (protezione dei corsi delle acque pubbliche) delle Norme del PTPR** che recita:

“1. Ai sensi dell’articolo 142 col, lettera c), del Codice sono sottoposti a vincolo paesistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d’acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto.

2. I fiumi i torrenti e i corsi d’acqua sono costituiti da quelli iscritti negli elenchi delle acque pubbliche riportati nelle Gazzette Ufficiali relativi ai cinque capoluoghi di provincia della Regione; sono inoltre

da tutelare ai fini paesistici tutte le sorgenti iscritte negli elenchi delle acque pubbliche individuate nelle tavole B del PTPR.

3. (omissis).

4. (omissis).

5. In tutto il territorio regionale è fatto divieto di procedere all'intubamento dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo; è ammesso l'intubamento, per tratti non eccedenti i 20 metri e non ripetibile a distanze inferiori ai metri 300, di corsi d'acqua pur vincolati ma di rilevanza secondaria, previa autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 1497/1939. Sono fatti salvi i tratti già intubati con regolare autorizzazione alla data di entrata in vigore della legge regionale 24/98. I comuni individuano sulla carta tecnica regionale i suddetti tratti intubati, specificando il nome ed il numero identificativo del corso d'acqua interessato e trasmettono la documentazione alla Regione ai fini dell'aggiornamento del sistema informativo di cui all'articolo 3 della LR 24/98.

6. I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di metri 150 per parte; nel caso di canali e collettori artificiali, la profondità delle fasce da mantenere integre e inedificate si riduce a metri 50.

7. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 147 e 159 del Codice, le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al "paesaggio degli insediamenti urbani" e alle aree "Reti, infrastrutture e servizi", ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'art. 60 delle presenti norme commi 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili.

8. Per le zone C, D ed F, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, come delimitati dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della l.r. 24/98 nonché per le aree individuate dal PTPR, ogni modifica allo stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:

a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;

b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;

c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposto a vincolo paesistico.

9. Nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 17 gli interventi di cui ai commi successivi devono prevedere un'adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali propri dei luoghi.

10. L'indice di edificabilità attribuito alle fasce di rispetto individuate ai sensi dei commi precedenti concorre ai fini del calcolo della cubatura realizzabile nel medesimo comparto insediativi o nello stesso lotto di terreno, fermo restando l'obbligo di costruire al di fuori di esse.

11. (omissis)

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

a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;

b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;

c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposto a vincolo paesistico.

13. I progetti relativi alle infrastrutture o ai servizi di cui al comma 12 sono corredati del SIP di cui agli articoli 53 e 54 delle presenti norme.

14. (omissis)

15. Le opere idrauliche e di bonifica indispensabili per i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesistico, le opere relative allo scarico e alla depurazione delle acque reflue da insediamenti civili e produttivi conformi ai limiti di accettabilità previsti dalla legislazione vigente, le opere connesse ad attività indispensabili ai fini dell'eliminazione di situazioni insalubri e di pericolo per la sanità pubblica nonché le opere strettamente necessarie per la utilizzazione produttiva delle acque sono consentite,

previo nulla osta rilasciato dagli organi competenti. Qualora, in presenza di eventi eccezionali o di rischi di esondazione, si debbano eseguire opere di somma urgenza o di sistemazione idraulica, i soggetti esecutori sono tenuti a darne avviso al momento dell'inizio delle opere e a dimostrare all'autorità preposta alla tutela del vincolo paesistico l'avvenuto ripristino dello stato dei luoghi o a presentare un progetto per la sistemazione delle aree.

16. (omissis).

17. (omissis).

18. Le opere di cui al comma 15 devono fare riferimento alle tecniche di ingegneria naturalistica.

19. Nel paesaggio degli insediamenti in evoluzione, nel paesaggio agricolo di continuità e per l'attuazione di progetti di navigabilità dei corsi d'acqua sono consentite trasformazioni diverse da quelle di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 previa predisposizione di un piano attuativo ai sensi dell'articolo 53, comma 1, lettera b) delle presenti norme, volto al recupero urbanistico. In tal caso ogni trasformazione è subordinata alle condizioni di cui al comma 12.

20. Nel paesaggio agrario di continuità e nel paesaggio agrario di valore, esclusivamente per le fasce di rispetto degli affluenti diretti dei corsi d'acqua, individuati con la sigla A nella tavola B, si applicano le disposizioni di cui al comma 8 delle presenti norme.

21. (omissis).

22. (omissis).

23. (omissis).

24. I corsi d'acqua di cui al presente articolo, in assenza di altri beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice, ai sensi dell'articolo 143 comma 5 lettera a), costituiscono ambiti nei quali la realizzazione di opere ed interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della loro conformità alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico comunale adeguato ai sensi dell'articolo 145 del Codice e dell'articolo 27.1 della l.r. 24/98, previa approvazione del PTPR con l'intesa di cui all'articolo 143 del Codice.

Si fa presente che **la Regione Lazio**, ai sensi del comma 1 articolo 23 della LR 24/98, **ha accolto l'osservazione presentata dal Comune di Roma in merito alla proposta di modifica del PTP 15/3 vigente riguardo ai corsi d'acqua** (Proposte n° 058091_P585 e n° 058091_P598), all'interno del Piano di Recupero in oggetto, precisando che per i corsi d'acqua "si applicano le disposizioni di cui al co. 7 dell'art. 7 L.R. 24/98" e cioè: "Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi dell'articolo 25, **le disposizioni di cui al comma 5" (divieto di intubamento dei corsi d'acqua) "e 6" (fascia di inedificabilità di 150 ml) "non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR**, ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 31quinquies, commi 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili."

Inoltre il Consorzio "Borgo Santa Fumia", come detto in precedenza, ha presentato in data 12/06/2008 una osservazione al PTPR, chiedendo appunto che le aree ricadenti nella fascia di rispetto dei 150 ml possano essere sottoposte alle disposizioni di cui al co. 7 dell'art. 7 L.R. 24/98; tale osservazione è in fase di controdeduzione.

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

Nome	Probabile tracciato antico
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	ml_0644
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto di 100ml

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

Nome	Area di frammenti fittili
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	mp058_1276
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto di 100ml

Nome	Area di frammenti fittili
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	mp058_1278
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto 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:

- 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.”

3) Immobili ed Aree tipizzati dal Piano Paesaggistico:

- **Beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri** (comma 1, lettera “c”, Articolo 134 Dlgs 42/04)

Nome	“Casale Grande”
Dispositivo	Norme PTPR Art. 44
ID Regione Lazio	trp_0373
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto percettivo di 50 ml

Tali immobili vengono regolati **dall'Articolo 44 delle Norme del PTPR** (borghi rurali dell'architettura rurale e **beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di territorio contermini**) che recita:

“1. Costituiscono beni identitari del paesaggio regionale i borghi dell'architettura rurale e beni singoli identitari dell'architettura rurale individuati nelle Tavole B ed elencati nel relativo Repertorio.

2. Per i beni di cui al comma 1 del presente articolo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento, restauro e risanamento conservativo e, limitatamente alle trasformazioni interne, di ristrutturazione edilizia.

3. Tali interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie tradizionali e tenere conto di quanto prescritto all'articolo 43 per i manufatti di interesse estetico tradizionale.”...(omissis)

“5. I beni identitari dell'architettura rurale hanno una fascia di rispetto percettivo e paesaggistico di una profondità di m 50 (cinquanta); all'interno delle fasce di rispetto dei manufatti di valore estetico-tradizionale censiti, legati alla conduzione agricola dei suoli, è consentita, previa autorizzazione paesaggistica, la ubicazione di nuovi edifici, pure legati all'uso agricolo del suolo, e purché siano prioritariamente recuperati i manufatti esistenti con i quali i nuovi debbono formare un nuovo complesso unitario.”

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

Valutando le indicazioni della Tavola C del PTPR adottato, si evidenziano i seguenti Beni:

1) Beni del Patrimonio Culturale:

- Sistema dell’insediamento archeologico: viabilità antica (Articolo 10 Dlgs 42/04)

Nome	-
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	Va_0897
Allegati	Tav. C PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto di 50 ml

Valutando le indicazioni della Tavola C del PTPR si evidenzia la presenza di un probabile tracciato antico (bene archeologico n° 125s da Carta dell’Agro) con fascia di rispetto di 50 ml.

Si fa presente che **la Regione Lazio**, ai sensi del comma 1 articolo 23 della LR 24/98, **ha accolto l’osservazione presentata dal Comune di Roma in merito alla proposta di modifica del PTP 15/3 vigente riguardo alle aree di interesse archeologico** (Proposte n° 058091_P585 e n° 058091_P598) all’interno del Piano di Recupero in oggetto, precisando che le trasformazioni di tali aree quindi, debbano essere subordinate “al parere preventivo delle Soprintendenze competenti che possono imporre ulteriori limitazioni e modifiche agli interventi anche in base all’esito di saggi preventivi, non obbligatori” (richieste accolte ai sensi dell’articolo 13 LR 24/98). “Per le aree vincolate anche ai sensi della Parte II del Dlgs 42/04 è comunque fatto salvo il parere della Soprintendenza Archeologica competente in relazione al recupero e alla valorizzazione dei beni”.

5. IL PIANO.

5.1. Inquadramento Urbanistico.

Il Piano di Recupero Urbanistico, relativamente al Toponimo n° 12.08 e 12.09 denominato “Via di Santa Fumia A e B”, il cui **Preliminare è stato approvato con D.C.C. n° 189 del 02/08/2005, 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.

In particolare, in sede di conferenza di copianificazione, nell'elaborato Sistemi e Regole 1:10.000:

- nel paragrafo 1.1.1 (Modifiche e integrazioni ad esito dell'accoglimento delle osservazioni presentate con ricadute grafiche graficizzate, codice SS.RR. 20594) si evidenzia la seguente variazione: **“Santa Fumia. Ampliamento del perimetro del Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare “12.8-9 Santa Fumia A-B” e conseguente cambio di destinazione dell'area inclusa da “Aree agricole” a “Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”;**
- nel paragrafo 2.1 (Recepimenti di atti e provvedimenti del Consiglio Comunale e di altri enti antecedenti alla DCC 64/06, codice SS.RR 10159) si evidenzia la seguente variazione: **“Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare 12.8-9 Via di Santa Fumia A-B. Modifica del perimetro e conseguente cambio di destinazione da “Aree agricole” a “Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”. Delibera CC n. 189 del 02/08/05.”**

Il territorio del Consorzio, identificato dal perimetro proposto, è costituito da due nuclei collegati dalla Via di Santa Fumia, strada primaria che collega Via Ardeatina con Via Nettunense.

Sono presenti al suo interno tutte le opere di urbanizzazione primaria fondamentali: la rete stradale, elettrica, telefonica, fognaria e idrica e quella di illuminazione pubblica. Le strade interne di distribuzione, necessitano però di un adeguamento funzionale e strutturale.

Le opere di urbanizzazione secondaria infine sono totalmente assenti e non esiste inoltre alcun percorso di trasporto pubblico.

5.2. Descrizione della proposta urbanistica.

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 "Santa Fumia A e B" è stata redatta inoltre 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 considerato nasce da un limitato allargamento (+9,5%) rispetto a quello indicato nel nuovo P.R.G. del Comune di Roma del 2008, poiché è emerso, nel corso di un approfondito studio degli ultimi cinque anni, che la perimetrazione approvata presentava una serie di problematiche legate all'effettiva fattibilità urbanistica del Piano di Recupero in questione e che il suo allargamento era necessario, in conformità alle indicazioni della DCC 122/2009, per garantirne il superamento, al fine esclusivo di realizzarne una migliore qualità insediativa.

Le problematiche scaturite erano essenzialmente le seguenti:

- La distribuzione degli spazi liberi è sviluppata a "macchia di leopardo" e la grandezza media dei lotti liberi è di 1250 mq; l'accesso a tali aree gravita su Via di Santa Fumia e spesso lo spazio è occupato in gran parte da strade private, inidonee ad avere una sezione da strade pubbliche (poiché spesso l'edificazione è a bordo strada), che iniziano da Via di Santa Fumia e terminano a ridosso dei due fossi presenti; la conformazione di tali aree è quella di strisce lunghe e strette che partono da Via di Santa Fumia e scendono fino all'altezza dei fossi. Vi sono poi, all'interno del nucleo, pochissime strade di uso pubblico da utilizzare per l'accesso alle aree pubbliche: Via Cimitile, Via Comiziano e Via Stio rappresentano il 3% della superficie totale. Le aree libere presenti quindi risultano inadeguate a garantire il dimensionamento di quelle opere da destinare a standards, quali parchi liberi, attrezzature sportive pubbliche e aree a parcheggio legate alle strutture pubbliche.
- Immediatamente all'esterno sono presenti alcuni lotti edificati e non edificati, che presentano caratteristiche simili, per omogeneità, a quelli interni, con la stessa natura di frazionamento catastale e/o di tipologia edilizia e che rappresenterebbero un ulteriore elemento di degrado e di consumo di suolo se non regolati da un Piano di Recupero con valenza paesistica che ne blocchi lo sviluppo incontrollato; vi è inoltre la presenza di alcuni lotti liberi più grandi e quindi più idonei ad ospitare le funzioni pubbliche delle aree a standards (soprattutto aree a verde) di cui si è accennato in precedenza.

- Nella proposta approvata non c'è pareggio di bilancio tra le entrate (oneri concessori) e le uscite, relativamente al completamento delle opere di urbanizzazione primaria e alla realizzazione di quelle secondarie (ai fini del soddisfacimento degli standards minimi).

Dal momento che, in conformità alle indicazioni della DCC 122/2009 in variante al P.R.G.:

- “è consentito l'ampliamento del perimetro del nucleo per includere aree libere, prioritariamente lotti già frazionati antecedentemente al 31/03/2003, nei casi e nelle quantità necessarie a prevedere le aree pubbliche per standard che risultino insufficienti all'interno del nucleo originario” (*Art. 2, comma 12 delle Linee Guida allegate alla DCC 122/09*);
- vi è la presenza, all'esterno del nucleo approvato, di “gruppi di lotti edificati e non edificati” che, ancorché non in diretta adiacenza al perimetro approvato, sono “ritenuti indispensabili per consentire la riconnessione ed il completamento morfologico - funzionale dell'insediamento” (*Art. 2, comma 3, lettera b, delle Linee Guida allegate alla DCC 122/09*);
- “è consentito, in variante al P.R.G. vigente, al fine di garantire maggiori risorse pubbliche a disposizione dell'Amministrazione Comunale per ottenere una migliore qualità insediativa dei nuclei di edilizia ex abusiva, attraverso la realizzazione di ulteriori opere oltre le primarie, quando sia già assicurata in origine ovvero quando sia stata assicurata la copertura finanziaria dei costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria ancora mancanti mediante il ricorso alle misure previste all'articolo 13, terzo comma, punti 1 e 2 ” (cioè di equiparare gli indici di fabbricabilità territoriale esterni al nucleo originario a quelli interni e di prevedere, obbligatoriamente, comparti fondiari pubblici) attribuire ai lotti liberi e parzialmente edificati indici di fabbricabilità territoriale incrementati a 0,3 - 0,5 mc/mq (*Art. 8, 9 e 13, comma 3, punto 1, 2 e 3, delle Linee Guida allegate alla DCC 122/09*);
- “per incentivare la redazione dei piani esecutivi da parte dei privati, i suddetti maggiori indici di fabbricabilità territoriali potranno essere applicati in caso di presentazione dei piani da parte dei proprietari delle aree libere e/o edificate, che abbiano dimostrato di possedere la “titolarità” di soggetto proponente e/o di soggetto attuatore” (*Art. 8, 9 delle Linee Guida allegate alla DCC 122/09*);
- il piano esecutivo presentato dal Consorzio “Borgo Santa Fumia” ha la titolarità di soggetto proponente, poiché si è superata, grazie ad un costante processo partecipativo, la soglia del 75% relativa alla percentuale di adesione da parte dei proprietari dei lotti a tale proposta;
- “è auspicabile che il piano esecutivo preveda anche aree fondiarie di nuova edificazione interne al comparto fondiario pubblico sulle quali l'Amministrazione Comunale possa disporre una edificabilità abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale” (*Art. 2, comma 10 delle Linee Guida allegate alla DCC 122/09*).

Le scelte urbanistiche adottate, quindi, hanno portato alla redazione di una proposta esecutiva moderatamente allargata che, rispetto a quella approvata, determina:

- il recupero urbanistico di aree edificate degradate adiacenti;
- il reperimento di aree idonee alla localizzazione di funzioni pubbliche adeguate al loro dimensionamento;
- il raggiungimento del pareggio di bilancio tra le risorse e i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria;
- il miglioramento della qualità insediativa del nucleo, aggiungendo, all'asilo e alla scuola materna, un centro pubblico di interesse comune (fondamentale per l'apporto socio-culturale ad un quartiere periferico come questo) e un'area per attrezzature sportive (oltre che un'area a fondiario pubblico).

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

DATI GENERALI DEL PIANO			
	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano (ha)	30,04	3,17	33,21
Densità Territoriale (ab/ha)			36,43
Abitanti Previsti (n°)			1'210

AREE FONDIARIE						
ZONA DI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. (mq/mq)	Abitanti (n°)
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)		
Conservazione	55'703	10'969	7'733	18'702	0,34	293
Completamento	129'944	6'942	1'488	8'430	0,16	185
		11'591	744	12'335		309
Nuova Edificazione	31'290	7'576	874	8'450	0,27	202
Nuova Edificazione Convenzionata	32'933	7'449	1'418	8'867	0,27	197
TOTALE	249'870	44'527	12'257	56'784	0,23	1'186

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	2'600	910	101	1'011	0,39	24

AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE (mq)	DOTAZIONE (mq/ab)	STANDARDS P.R.G.
VERDE PUBBLICO	Abitativo	13'575	11,19	9,50
	Non Abitativo	4'902	4 mq/10 mq S.U.L.	
SERVIZI PUBBLICI		8'480	6,99	6,50
PARCHEGGIO	Abitativo	8'140	6,71	6,00
	Non Abitativo	12'257	10 mq/10 mq S.U.L.	
TOTALE		47'354	24,89	22,00
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		49'954		

TABELLA RIASSUNTIVA		Superficie (mq)
Aree Fondiarie		249'870
Aree Pubbliche		49'954
Strade e Arredo Viario		32'238
TOTALE		332'062

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)	Fondiarie (mq)	Pubblica (mq)	Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)				
1	4'301	2'853	1'448	575	109	684	0,16	0,24	10,50	15
2	5'936	2'860	3'076	750	143	893	0,15	0,31	10,50	20
3	9'345	4'285	5'060	1'139	217	1'356	0,15	0,32	10,50	30
4	7'635	3'565	4'070	948	181	1'129	0,15	0,32	10,50	25
5	10'153	4'353	5'800	1'126	214	1'340	0,13	0,31	10,50	30
6	2'960	1'705	1'255	387	74	461	0,16	0,27	10,50	10
7	7'900	4'220	3'680	738	140	878	0,11	0,21	10,50	20
8	1'836	870	966	241	46	287	0,16	0,33	10,50	6
9	2'228	1'666	562	291	55	346	0,16	0,21	10,50	8
10	2'264	1'065	1'199	298	57	355	0,16	0,33	10,50	8
11	4'750	3'545	1'205	618	118	736	0,15	0,21	10,50	16
12	2'561	1'946	615	338	64	402	0,16	0,21	10,50	9
Totale	61'869	32'933	28'936	7'449	1'418	8'867	0,14	0,27		197

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI								
Comparto (n°)	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.T. (mq/mq)	I.F.M. (mq/mq)	H max (ml)	Abitanti (n°)
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)				
A	2'600	910	101	1'011	0,389	0,389	10,50	24
Totale	2'600	910	101	1'011	0,389	0,389		24

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) **completamento morfologico - funzionale dell'insediamento, mediante una ridefinizione del perimetro approvato, con criteri di omogeneità tra il nucleo approvato e l'intorno, inserendo dei lotti edificati e non edificati, lasciati fuori dalla precedente perimetrazione, indispensabili a tale riconnessione;**
- b) **adeguamento della viabilità di accesso e di distribuzione interna e dotazione di aree a parcheggio connesse;**
- c) **realizzazione di aree a servizi pubblici di quartiere di prima necessità (asilo nido, scuola materna e centro con attrezzature di interesse comune) e aree a verde pubblico attrezzato;**
- d) **Completamento dell'edificazione residuale, destinando parte della cubatura realizzabile al non residenziale (circa il 10%) e parte a edilizia pubblica (fondiario pubblico);**
- e) **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.a. Perimetro di Piano (DCC 122/09, Art. 2, comma 3 - lettera b, comma 12; DM 1444/68, Art. 4, comma 2)

Partendo dall'ipotesi di perimetrazione del Piano Preliminare, recepita in sede di approvazione di PRG (circa 30 ha), si è ritenuto opportuno estenderne il margine fino ad una superficie di ha 33,21, associando "gruppi di lotti edificati e non edificati" che, direttamente o indirettamente adiacenti, sono "ritenuti indispensabili per consentire la riconnessione ed il completamento morfologico - funzionale dell'insediamento". Inoltre "E' consentito l'ampliamento del perimetro del nucleo per includere aree libere, prioritariamente lotti già frazionati antecedentemente al 31/03/2003, nei casi e nelle quantità necessarie a prevedere le aree pubbliche per standard che risultino insufficienti all'interno del nucleo originario".

La scelta dell'ampliamento è scaturita in sostanza a causa di:

- esistenza di lotti esterni edificati;

- scarsa presenza di lotti sufficientemente grandi all'interno per potervi collocare delle aree funzionali agli standards;
 - distribuzione a "macchia di leopardo" di quelli piccoli presenti tale da non permetterne l'accorpamento, sempre per potervi collocare delle aree funzionali agli standards.
- Le aree accorpate hanno in genere caratteristiche di omogeneità con quelle interne perché presentano la stessa natura di frazionamento catastale e/o di tipologia edilizia.

5.2.b. 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 viabilità di distribuzione interna al quartiere è caratterizzata dalla presenza di strade senza uscita, ad uso pubblico, che si diramano ortogonalmente da Via di Santa Fumia, con sezioni già adatte al doppio senso di marcia in alcuni casi.

Le strade ad uso pubblico da adeguare per renderle definitivamente pubbliche sono: Via di Santa Fumia, che dovrà avere una sezione stradale adeguata al doppio senso di marcia; Via Cimitile, Via Comiziano e Via Stio, con sezione stradale a doppio senso di marcia e rotatoria finale (con entrata e uscita su Via di Santa Fumia).

Verranno inoltre realizzate tre nuove vie: due di raccordo circolare con Via Stio e Via di Santa Fumia, sfruttando la presenza di due tracciati privati e una per servire meglio l'abitato di Santa Fumia "A" (ad ovest del comprensorio).

Per ciò che concerne invece i **Parcheggi Pubblici**, sono stati distribuiti in maniera tale che ogni strada possa essere servita da almeno un'area, con una forte concentrazione attorno ai servizi principali, alle aree a verde, all'area per edilizia pubblica e soprattutto vicino alla grande struttura artigianale-commerciale presente nel comprensorio.

“I tracciati degli svincoli, degli allargamenti, dei nuovi tratti della viabilità e dei parcheggi 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”.

Per ciò che concerne il **trasporto pubblico** non esiste attualmente alcuna linea interna al Toponimo; verrà quindi a tale scopo realizzato sia uno slargo con possibile destinazione a capolinea di autobus nel tratto centrale di Via di Santa Fumia (Area santa Fumia "B"), tra l'innesto di Via Comiziano e della Prima Traversa su lato sinistro (da est di Via di Santa Fumia), che un insieme omogeneo e distribuito di allargamenti stradali per la fermata di autobus.

5.2.c. 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.”

Per ciò che concerne i **Servizi Pubblici** la scelta è stata quella di servire entrambi gli agglomerati (uno a est e uno a ovest) mediante la previsione di un asilo nido, una scuola materna e un centro con attrezzature di interesse comune.

Per ciò che riguarda il **Verde Pubblico** è stata prevista un'area a gioco bimbi in ogni sub nucleo, un'area per attività sportive e un'area a parco libero.

5.2.d.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 ed esterni 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.d.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 della 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 732 nuovi abitanti a fronte dei 478 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; è altresì attribuita ai lotti liberi, per incentivare la previsione nel piano esecutivo di “comparti fondari pubblici”, in cui è prevista la cessione di aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale. 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, la *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* (tutta abitativa) derivante dal verificarsi di tale eventualità, assommerebbe in totale a mq 3.730,87 (mc 11.938,80), pari a n° 99 abitanti “ipotetici aggiuntivi”. I suddetti n° 99 abitanti “ipotetici aggiuntivi”, sommati a quelli “previsti”, porterebbero ad un numero totale di abitanti pari a 1.309 unità.

Poiché, dall’esame della tabella precedente si evince che la dotazione di standard pubblici (verde, servizi e parcheggi) afferenti alle destinazioni abitative ammonta a mq 30.195, tale superficie divisa per il numero totale di abitanti (“previsti” più “ipotetici aggiuntivi”) dà come risultato 23,07 mq/ab,

valore questo superiore al minimo consentito, pari a 22 mq/ab. La previsione all'interno del piano esecutivo di comparti fondiari pubblici farà attribuire, a fronte della cessione di queste aree al Comune, ai lotti liberi del piano esecutivo, oltre la S.U.L. (volumetria) scaturita dal diritto edificatorio, una S.U.L. (volumetria) aggiuntiva pari al 25% di tutta la S.U.L. (volumetria) "abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale" disponibile per l'Amministrazione Comunale.

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 fondiari 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.d.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 fondiari 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.d.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 fondiari 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 di comparto fondiario pubblico". (omissis)

"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 fondiari pubblici previsti in cessione."

Il Piano prevede la creazione di 12 Comparti soggetti a Convenzione.

5.2.d.5. Comparti fondiari pubblici (DCC 122/09, Art. 17).

"Il comparto fondiario pubblico è costituito dalla sola "area fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale". I comparti fondiari pubblici possono essere ricompresi all'interno di un unico comprensorio soggetto a convenzione o di più ampi comparti anch'essi soggetti a convenzione. La S.U.L. (volumetria) dei lotti liberi compresi nei comparti fondiari pubblici dovrà essere realizzata all'esterno del comparto fondiario pubblico e, nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), potrà essere accorpata su tutte le altre aree fondiarie previste all'interno del piano esecutivo o sulla parte fondiaria di redistribuzione del più ampio comparto soggetto a convenzione qualora sia previsto. Resta inteso che la S.U.L. (volumetria) "aggiuntiva" è quella pro quota derivante dal calcolo scaturito dal rapporto tra la S.U.L. (volumetria) aggiuntiva calcolata su tutte le superfici destinate dal piano esecutivo a comparti fondiari pubblici e le superfici corrispondenti a tutti i lotti liberi dell'intero piano esecutivo stesso."

Il Piano prevede la creazione di un'Area Fondiaria con finalità di Interesse Pubblico.

5.2.e. 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 una adeguata copertura finanziaria dei costi relativi alle **opere di urbanizzazione** mancanti nel nucleo edilizio oggetto di pianificazione, il pareggio di bilancio è raggiunto attraverso l'applicazione delle seguenti **misure** fino alla **copertura del disavanzo**:

- 1- L'equiparazione, in variante al P.R.G., degli indici di fabbricabilità territoriale, relativi al diritto edificatorio dei lotti liberi e dei lotti parzialmente edificati esterni al nucleo originario, agli indici di fabbricabilità territoriale relativi al diritto edificatorio dei lotti liberi e dei lotti parzialmente edificati interni al nucleo originario.
- 2- La previsione, in variante al P.R.G., di un comparto fondiario pubblico con la relativa "area fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale".
- 3- 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.

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;*
 - *conservazione e riqualificazione dei corsi d'acqua;*
- e alla **riqualificazione e recupero della struttura degli insediamenti** mediante:
 - *incentivi alla costruzione di opere contemporanee di valore architettonico;*
 - *controllo e al mantenimento delle visuali verso i paesaggi di pregio contigui in relazione ai nuovi interventi.*

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;*
 - *conservazione e riqualificazione dei corsi d'acqua;*
- 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 e mantenimento delle visuali verso i paesaggi di pregio contigui in relazione ai nuovi interventi;*
 - *controllo delle tipologie architettoniche e delle tecniche e dei materiali costruttivi;*
 - *idonei accorgimenti di mitigazione.*

Paesaggio agrario di continuità.

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

- alla **individuazione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i livelli riconosciuti e con il principio del minor consumo di territorio** mediante:
 - *attenta politica di localizzazione e insediamento;*
- alla **individuazione di interventi di valorizzazione del paesaggio agrario anche in relazione ad uno sviluppo sostenibile** mediante:
 - *sviluppo agriturismo;*
 - *valorizzazione energia rinnovabile;*
- alla **riqualificazione e recupero di paesaggi degradati da varie attività umane** anche mediante:
 - *modi di utilizzazione del suolo compatibili con la protezione della natura e il miglioramento delle condizioni di esistenza delle popolazioni;*
- e alla **salvaguardia delle architetture rurali.**

Paesaggio agrario di valore.

Gli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità dei paesaggi sono connessi:

- al **recupero e alla riqualificazione delle aree compromesse e degradate al fine di reintegrare i valori preesistenti** anche mediante:
 - *contenimento e riorganizzazione spaziale degli agglomerati urbani esistenti;*
 - *attenta politica di localizzazione e di insediamento.*

Norme per la protezione delle acque pubbliche.

Gli obiettivi di tutela sono connessi:

- alla **conservazione e riqualificazione** mediante *interventi compatibili con la protezione della natura.*

Salvaguardia delle visuali.

Gli obiettivi di tutela sono connessi:

- alle **misure ed azioni volte a salvaguardare i quadri panoramici** mediante *prescrizioni inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite e la messa a dimora di essenze vegetali.*

Aree di interesse archeologico.

Gli obiettivi di tutela sono connessi:

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

Immobili tipizzati.

Gli obiettivi di tutela sono connessi:

- alla tutela e al recupero dei valori storici, architettonici ed estetici mediante:
 - *interventi effettuati nel rispetto delle tipologie, delle tecniche e dei materiali tradizionali;*
 - *rispetto percettivo dell'esistente;*
 - *nuovi edifici integrati con quelli esistenti.*

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;*
 - *valorizzazione percettivo-semantica delle visuali;*
- **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
<p>Completamento morfologico - funzionale dell'insediamento, mediante una ridefinizione del perimetro approvato, con criteri di omogeneità tra il nucleo approvato e l'intorno, inserendo dei lotti edificati e non edificati, lasciati fuori dalla precedente perimetrazione, indispensabili a tale riconnessione</p>	<p>Alterazione delle biodiversità e delle reti ecologiche</p>	<p>Piantumazione di specie vegetazionali autoctone nelle aree a verde, sia private che pubbliche, e nelle aree a parcheggio pubblico</p>	<p>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</p>
		<p>Realizzazione di una continuità biologica di tutte le formazioni vegetali presenti nell'area</p>	<p>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</p>
		<p>Realizzazione di recinzioni con piantumazione di essenze arbustive autoctone e omogenee</p>	
		<p>Previsione di una 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</p>	
		<p>Incentivazione alla realizzazione di orti e alla piantumazione di alberi da frutto nei giardini privati, mediante l'utilizzo di specie tipiche dell'agro romano</p>	

		Realizzazione di superfici a verde nelle aree destinate a parcheggio pubblico	Previsione di una superficie minima di verde pari ad almeno il 30% del totale destinato a parcheggio
		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, nei parcheggi pubblici e nelle aree a verde privato e pubblico (salvo i tracciati per biciclette e veicoli a rotelle)
			Utilizzo di un indice minimo di permeabilità dei suoli (IP 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		Piantumazione di masse boscate nelle aree a verde pubblico come ecosistemi filtro tra l'ambiente antropizzato e le aree aperte	Utilizzo di specie appartenenti alla serie del Leccio, della Sughera, della Roverella o del Cerro
		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, cocchiopesto o terra battuta stabilizzata
		Limitazione delle aree a parcheggio privato in esterno	Realizzazione dei parcheggi privati nei seminterrati delle strutture o comunque nel sottosuolo

		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
		Rispetto delle tecniche costruttive, delle tecnologie e dei materiali tipici delle architetture di pregio presenti nella realizzazione di nuove strutture e nella ristrutturazione di quelle esistenti	Scelta di materiali di rifinitura esterna rivolta preferibilmente verso: pietra da taglio lavorata, pietra e intonaco a raso, intonaco e tinte a calce nella gamma delle terre, infissi in legno naturale o verniciato. Scelta tipologica delle coperture rivolta preferibilmente verso quella a tetto con manto in coppi, coppi ed embrici o a tegole; la copertura piana è preferibile ove costituisca qualità architettonica del tessuto circostante
	Intrusione di costruzioni sovradimensionate rispetto all'ambiente circostante con conseguente modificazione dell'aspetto percettivo, scenico e panoramico.	Rispetto dell'andamento orografico	Adattamento delle opere all'andamento orografico
		Rispetto delle altezze dei corpi edilizi circostanti	Divieto di concentrare i volumi da realizzare in grandi corpi di fabbrica
			Realizzazione di altezze massime di 7 ml
		Possibilità di usufruire, a ridosso di Via di Santa Fumia (a monte e a valle), della visibilità dei panorami	Congruo distacco dell'edificazione da Via di Santa Fumia e studio delle altezze e delle forme da realizzare che non compromettano la fruizione visiva dei panorami, anche per la piantumazione di essenze arboree e arbustive.
		Adeguamento delle sezioni stradali anche in relazione alla fruizione visiva dei paesaggi di pregio	Realizzazione di sezioni stradali con 6-8 ml per i sensi unici e 8,5-12,5 ml per i doppi sensi

		Possibilità d'uso di strutture temporanee e mobili	Possibilità di realizzazione, nelle aree pubbliche, di strutture temporanee e mobili di uso collettivo, sia nelle aree di visuale che in quelle limitrofe al "Casale Grande"
	Ulteriori suddivisioni e frammentazioni fondiari	Rispetto degli attuali frazionamenti fondiari	Mantenimento degli attuali frazionamenti fondiari interni alla proposta, ad esclusione delle aree pubbliche in cessione e di quelle interne ai paesaggi degli insediamenti urbani e in evoluzione
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 e incentivazione all'utilizzo per quelle a verde privato
		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 7 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	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
Adeguamento della viabilità di accesso e di distribuzione interna, e dotazione di aree a parcheggio connesse	Alterazione delle biodiversità e delle reti ecologiche	Rinaturalizzazione degli alvei fluviali	Divieto di abbattimento della vegetazione naturale presente
		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
		Previsione dell'uso di tecniche di ingegneria naturalistica per il trattamento dei fossi	Mantenimento della vegetazione ripariale autoctona presente lungo i fossi e, dove necessario, consolidamento della scarpata mediante inerbimento, messa a dimora di specie arbustive e arboree autoctone, gradinate con talee e/o piantine, cordonata, viminata o graticciata
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	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 e incentivazione all'utilizzo per quelle a verde privato
		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
	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 Preferenza nell'uso di sensi unici
	Diminuzione della sicurezza pubblica	Controllo della velocità del traffico veicolare	Utilizzo di dissuasori di velocità
Realizzazione di aree a servizi pubblici di quartiere di prima necessità (asilo nido, scuola materna e centro con attrezzature di interesse comune) 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	

			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	Piantumazione di masse boscate nelle aree a verde pubblico come ecosistemi filtro tra l'ambiente antropizzato e le aree aperte		Utilizzo di specie appartenenti alla serie del Leccio, della Sughera, della Roverella o del Cerro
	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, cocchiopesto o terra battuta stabilizzata

		Piantumazione 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
		Rispetto delle tecniche costruttive, delle tecnologie e dei materiali tipici delle architetture di pregio presenti nella realizzazione di nuove strutture	Scelta di materiali di rifinitura esterna rivolta preferibilmente verso: pietra da taglio lavorata, pietra e intonaco a raso, intonaco e tinte a calce nella gamma delle terre, infissi in legno naturale o verniciato. Scelta tipologica delle coperture rivolta preferibilmente verso quella a tetto con manto in coppi, coppi ed embrici o a tegole; la copertura piana è preferibile ove costituisca qualità architettonica del tessuto circostante e/o per edifici superiori ai 7 ml di altezza
	Intrusione di costruzioni sovradimensionate rispetto all'ambiente circostante con conseguente modificazione dell'aspetto percettivo, scenico e panoramico.	Rispetto dell'andamento orografico	Adattamento delle opere all'andamento orografico
			Realizzazione di altezze massime di 10,5 ml
		Possibilità di usufruire, a ridosso di Via di Santa Fumia (a monte e a valle), della visibilità dei panorami	Congruo distacco dell'edificazione da Via di Santa Fumia e scelta di altezze che non compromettano la fruizione visiva dei panorami, anche per la piantumazione di essenze arboree e arbustive
		Possibilità d'uso di strutture temporanee e mobili	Possibilità di realizzazione, nelle aree pubbliche, di strutture temporanee e mobili di uso collettivo, sia nelle aree di visuale che in quelle limitrofe al "Casale Grande"

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	<p>Uso di pannelli solari fotovoltaici e termici, integrati con le coperture a falda</p> <p>Uso di sistemi efficienti di contabilizzazione e regolazione dei consumi energetici</p>
	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
		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%) e parte a edilizia pubblica (fondiario pubblico)	Alterazione delle biodiversità e delle reti ecologiche	Rinaturalizzazione degli alvei fluviali	Divieto di abbattimento della vegetazione naturale presente
			Divieto di realizzare manufatti per una fascia di 20 ml dall'alveo
		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 una 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
		Previsione dell'uso di tecniche di ingegneria naturalistica per il trattamento dei fossi	Mantenimento della vegetazione ripariale autoctona presente lungo i fossi e, dove necessario, consolidamento della scarpata mediante inerbimento, messa a dimora di specie arbustive e arboree autoctone, gradinate con talee e/o piantine, cordonata, viminata o graticciata
	Intrusione di elementi estranei o incongrui con i caratteri peculiari compositivi, percettivi e simbolici del contesto paesaggistico	Limitazione delle aree a parcheggio privato in esterno	Realizzazione dei parcheggi privati nei seminterrati delle strutture o comunque nel sottosuolo

		Rispetto delle tecniche costruttive, delle tecnologie e dei materiali tipici delle architetture di pregio presenti nella realizzazione di nuove strutture e nella ristrutturazione di quelle esistenti	Scelta di materiali di rifinitura esterna rivolta preferibilmente verso: pietra da taglio lavorata, pietra e intonaco a raso, intonaco e tinte a calce nella gamma delle terre, infissi in legno naturale o verniciato. Scelta tipologica delle coperture rivolta preferibilmente verso quella a tetto con manto in coppi, coppi ed embrici o a tegole; la copertura piana è preferibile ove costituisca qualità architettonica del tessuto circostante e/o per edifici superiori ai 7 ml di altezza
Intrusione di costruzioni sovradimensionate rispetto all'ambiente circostante con conseguente modificazione dell'aspetto percettivo, scenico e panoramico.	Rispetto dell'andamento orografico	Adattamento delle opere all'andamento orografico	
	Rispetto delle altezze dei corpi edilizi circostanti	Divieto di concentrare i volumi da realizzare in grandi corpi di fabbrica	
		Realizzazione di altezze massime di 10,5 ml	
	Possibilità di usufruire, a ridosso di Via di Santa Fumia (a monte e a valle), della visibilità dei panorami	Congruo distacco dell'edificazione da Via di Santa Fumia e scelta di altezze che non compromettano la fruizione visiva dei panorami, anche per la piantumazione di essenze arboree e arbustive.	
	Controllo della densità urbana	Mantenimento di un indice di copertura massimo (IC) del 50% della superficie fondiaria	
Ulteriori suddivisioni e frammentazioni fondiarie	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	Utilizzo di piccole cisterne interrato per la raccolta e la depurazione nelle aree a verde pubblico e incentivazione all'utilizzo per quelle a verde privato	

		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
		Diminuzione dell'inquinamento acustico dovuto a trasporto veicolare	Utilizzo di manti fonoassorbenti per i tracciati viari
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
	Intrusione di elementi estranei o incongrui con i caratteri peculiari compositivi, percettivi e simbolici del contesto paesaggistico	Limitazione delle aree a parcheggio privato in esterno	Realizzazione dei parcheggi privati nei seminterrati delle strutture o comunque nel sottosuolo
		Rispetto delle tecniche costruttive, delle tecnologie e dei materiali tipici delle architetture di pregio presenti nella realizzazione di nuove strutture	Scelta di materiali di rifinitura esterna rivolta preferibilmente verso: pietra da taglio lavorata, pietra e intonaco a raso, intonaco e tinte a calce nella gamma delle terre, infissi in legno naturale o verniciato. Scelta tipologica delle coperture rivolta preferibilmente verso quella a tetto con manto in coppi, coppi ed embrici o a tegole; la copertura piana è preferibile ove costituisca qualità architettonica del tessuto circostante e/o per edifici superiori ai 7 ml di altezza
	Intrusione di costruzioni sovradimensionate rispetto all'ambiente circostante con conseguente modificazione dell'aspetto percettivo, scenico e panoramico.	Rispetto dell'andamento orografico	Adattamento delle opere all'andamento orografico
		Rispetto delle altezze dei corpi edilizi circostanti	Divieto di concentrare i volumi da realizzare in grandi corpi di fabbrica
			Realizzazione di altezze massime di 10,5 ml

		Possibilità di usufruire, a ridosso di Via di Santa Fumia (a monte e a valle), della visibilità dei panorami	Congruo distacco dell'edificazione da Via di Santa Fumia e scelta di altezze che non compromettano la fruizione visiva dei panorami, anche per la piantumazione di essenze arboree e arbustive
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) Il Consorzio “Borgo Santa Fumia” ha presentato in data 12/06/2008 un’osservazione al PTPR, chiedendo, per le aree interne alla Proposta di Piano, che:

- a) possano essere tutte riclassificate all’interno del Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione, per quelle al di fuori dei Paesaggi degli Insediamenti Urbani;
- b) possano essere sottoposte alle disposizioni di cui al co. 7 dell’art. 7 L.R. 24/98, per quelle ricadenti nella fascia di rispetto dei 150 ml dai fossi;
- c) possa essere più limitata la fascia di rispetto dell’Area o dei Punti di Visuale;

e che tale osservazione è in fase di controdeduzione.

2) Lo stesso Consorzio ha presentato nel 2009 un’osservazione al Ministero per i Beni e le Attività Culturali chiedendo che il perimetro interno alla proposta sia **stralciato dall’area dichiarata di notevole interesse pubblico** e che tale proposta è stata recepita come “meritevole di accoglimento *in parte qua* riguarda le aree qualificate già nel PTPR e nella proposta come paesaggio degli insediamenti urbani, in evoluzione e degli ambiti di recupero e valorizzazione paesistica”.

3) Nel comma 5 dell’Articolo 6 delle Norme della Dichiarazione di notevole interesse pubblico sopra citata viene disposto che, ai sistemi di paesaggio indicati dal PTPR vengano “individuati inoltre i seguenti ambiti nei quali le rispettive trasformazioni dovranno avvenire, con particolare riguardo alla collaborazione istituzionale:

- gli “**ambiti di recupero e valorizzazione**”; in tali ambiti, in tutti i paesaggi possono essere attivati interventi di recupero, riqualificazione e valorizzazione, con gli strumenti di cui L.R. 24/98, Artt. Dal 28 al 31 quinquies;
- “**i toponimi e le zone di recupero urbanistico**”; in tali ambiti, potranno essere esaminati piani attuativi con valenza paesistica, che riguardino nel loro complesso interventi di recupero, riqualificazione e valorizzazione, con gli strumenti di cui L.R. 24/98;
- le “**aree eventualmente soggette a trasformazione urbanistica**”; in tali ambiti, potranno essere esaminati piani attuativi, di iniziativa privata e/o pubblica con valenza paesistica di cui alla LR 24/98;

4) La Regione Lazio, ha accolto l’osservazione presentata dal Comune di Roma in merito alla proposta di **modifica del PTP 15/3 vigente riguardo alle aree di interesse archeologico** all’interno del Toponimo in oggetto, precisando che le trasformazioni di tali aree debbano essere subordinate al parere preventivo delle Soprintendenze competenti che possono imporre ulteriori limitazioni e modifiche agli interventi anche in base all’esito di saggi preventivi, non obbligatori e che per le aree vincolate anche ai sensi della Parte II del Dlgs 42/04 è comunque fatto salvo il parere della Soprintendenza Archeologica competente in relazione al recupero e alla valorizzazione dei beni;

5) La Regione Lazio, inoltre, ha accolto l’osservazione presentata dal Comune di Roma in merito alla proposta di **modifica del PTP 15/3 vigente riguardo ai corsi d’acqua** all’interno del Piano di Recupero in oggetto, precisando che per i corsi d’acqua “si applicano le disposizioni di cui al co. 7 dell’art. 7 L.R. 24/98”.

6) 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 totalmente il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare, grazie all’incremento degli introiti dovuti al pagamento degli oneri concessori;

7) Si sono inserite **aree edificate esterne**, direttamente o indirettamente adiacenti, che per caratteristiche di omogeneità tipologica potevano essere considerate alla stregua di quelle interne ai fini del recupero urbanistico (possibilità prevista dalla LR 36/87 e dalla D.C.C. 122/2009);

8) Gli incrementi dovuti al punto 6) e 7) hanno determinato la **necessità del reperimento degli standards anche in aree esterne** al perimetro approvato, data la loro caratterizzazione di lotti con frazionamenti simili a quelli interni e constatata la insufficienza e inadeguatezza a tale funzione delle aree interne (possibilità prevista dalla LR 36/87 e dalla D.C.C. 122/2009);

9) **Sono presenti, all’interno della proposta, tutte le opere di urbanizzazione primaria** che ne accentuano il carattere di area urbanizzata;

10) Vi sono **elementi di criticità ambientale e paesistica**, per quello che riguarda soprattutto i territori contermini e le aree interne che hanno perso in gran parte la loro vocazione agricola. Tali elementi sono determinati essenzialmente: dallo stato di degrado di queste ultime soprattutto nell'area a ridosso del "Casale Grande" e in quella ad ovest, adiacente al mobilificio; dall'esistenza di visuali da Via di Santa Fumia volte verso i paesaggi di pregio del contesto; dall'esistenza di un'architettura di origine rurale di qualità, identificata dal "Casale Grande"; dalla presenza del Fosso dei Preti e del Fosso di Paglian Casale, con la vegetazione ripariale che ne caratterizza l'habitat.

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 riferimento alla viabilità esterna, va specificato che il nuovo carico insediativo comporterà sicuramente un aumento di autovetture sulle principali complanari dell'area ma non tale da influire in modo significativo sulla viabilità delle strade primarie presenti a distanza (Ardeatina e Nettunense, strade da sempre oggetto di un intenso traffico urbano); in questo contesto va anche specificato come, 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 relativamente piccola come quella contestualizzata in questa proposta urbanistica.

Dal punto di vista ambientale 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 di 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 una rivisitazione delle finalità di tutela del contesto in cui ricade l'area oggetto di studio, poiché i territori al suo interno, ormai compromessi dalla presenza di attività più propriamente urbane, non presentano più quelle caratteristiche di pregio paesaggistico che avevano in passato; tali **finalità sono ormai 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.**

La presenza di appezzamenti di terreno coltivati in modo sporadico e non professionale, l'assenza di aree vegetazionali di pregio, la presenza di lotti edificati, portano a ritenere che **la destinazione di alcuni spazi vuoti esterni 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 alcuni tratti di collegamento e di raccordo esistenti; l'incremento di superficie abitativa comporta un buon 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 è poco significativo.** La realizzazione delle strutture adibite a Servizi Pubblici avviene in maniera concentrata, su determinate aree baricentriche, 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 soprasuolo vegetale è subordinata a quella del suolo e va di pari passo alla rimozione di inerti e materiali di riporto spesso tipiche di 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 scomuto**; tale sistema permetterà di destinare gli introiti dell'amministrazione capitolina direttamente al comprensorio da cui provengono e garantirà 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 permetteranno 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.

Dove invece vi sia la presenza di strutture storiche del periodo moderno si impone un rispetto percettivo di tali beni; le opere da realizzarsi in aree limitrofe devono tener conto sia di scelte localizzative, che ne permettano la fruizione visiva, che di scelte architettoniche in armonia con esse.

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 36,5 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 e amplifichino la fruizione visiva dei paesaggi;
- **inserimento di vaste aree a verde pubblico**, soprattutto nelle zone di transizione tra quelle urbanizzate e quelle agricole, che riproducano 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;
- **scelte tipologico - edilizie degli interventi che facciano riferimento alle caratteristiche dell'architettura rurale dell'agro romano, considerando prioritari quelli in relazione con il "Casale Grande".**

7. Conclusioni.

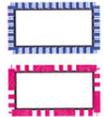
Il Piano di Recupero Urbanistico dei nuclei n° 12.08 e 12.09 denominati “Santa Fumia A” e Santa Fumia B”, redatto anche grazie alla collaborazione attiva dei cittadini del Consorzio “Borgo Santa Fumia, ” è un Piano partecipato, costruito nel corso di 15 anni di incontri, proposte, correzioni e stimoli. 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 vero 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 pianificazione in essere ed in itinere.

ALLEGATI

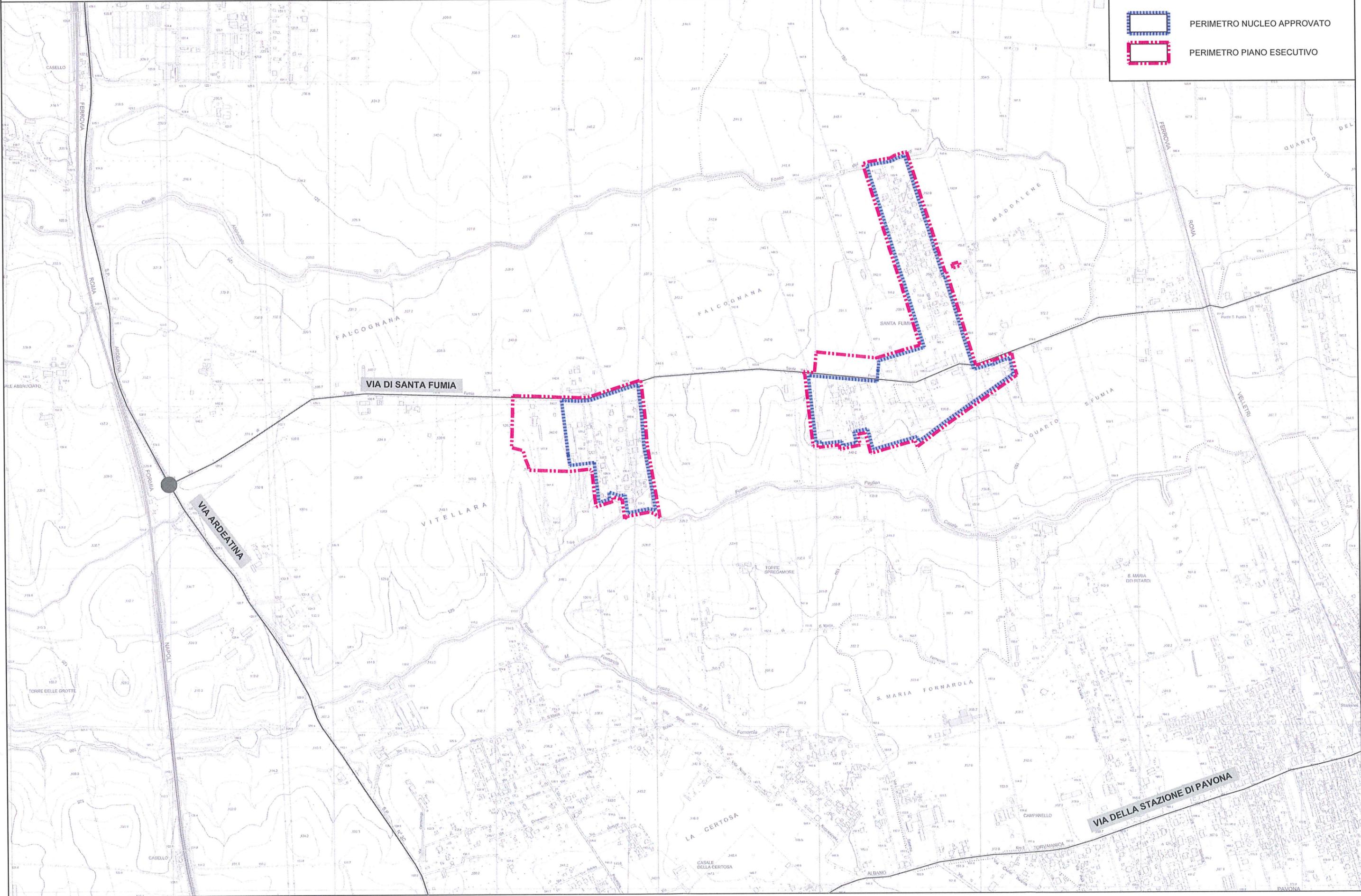
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

scala 1:10.000

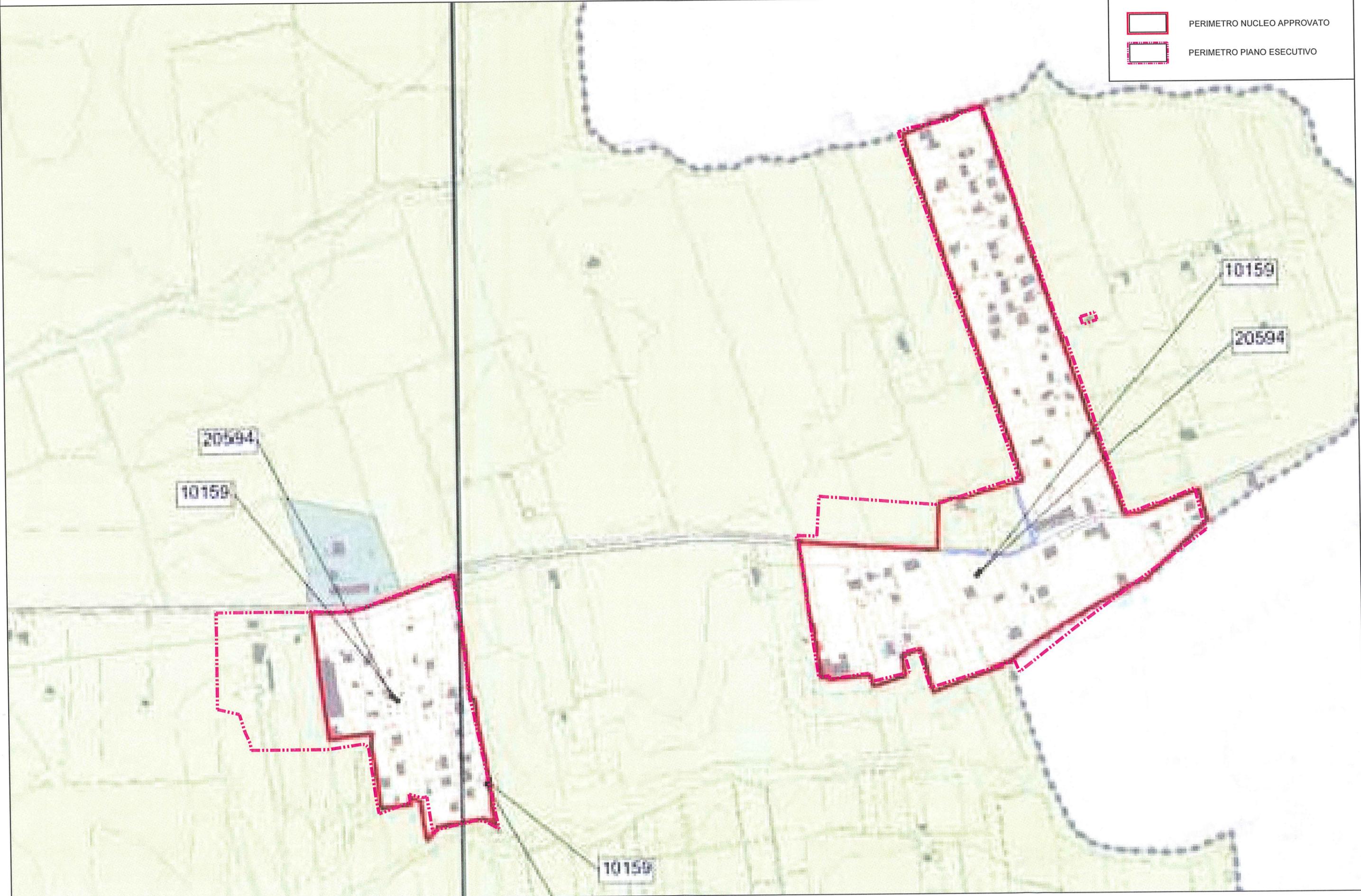


PERIMETRO NUCLEO APPROVATO

PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



-  PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
-  PERIMETRO PIANO ESECUTIVO





Comune di Roma

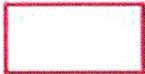
PIANO REGOLATORE GENERALE

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

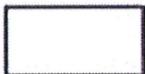
3*.27



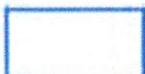
1. RECEPIMENTI



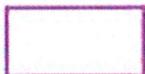
**1.1 RECEPIMENTI Art.105 comma 3 ter delle
NTA - Norma transitoria**



2. CONTRODEDUZIONI



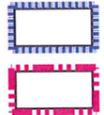
3. PdZ Del. C.C. 65/2006



4. ADEGUAMENTI

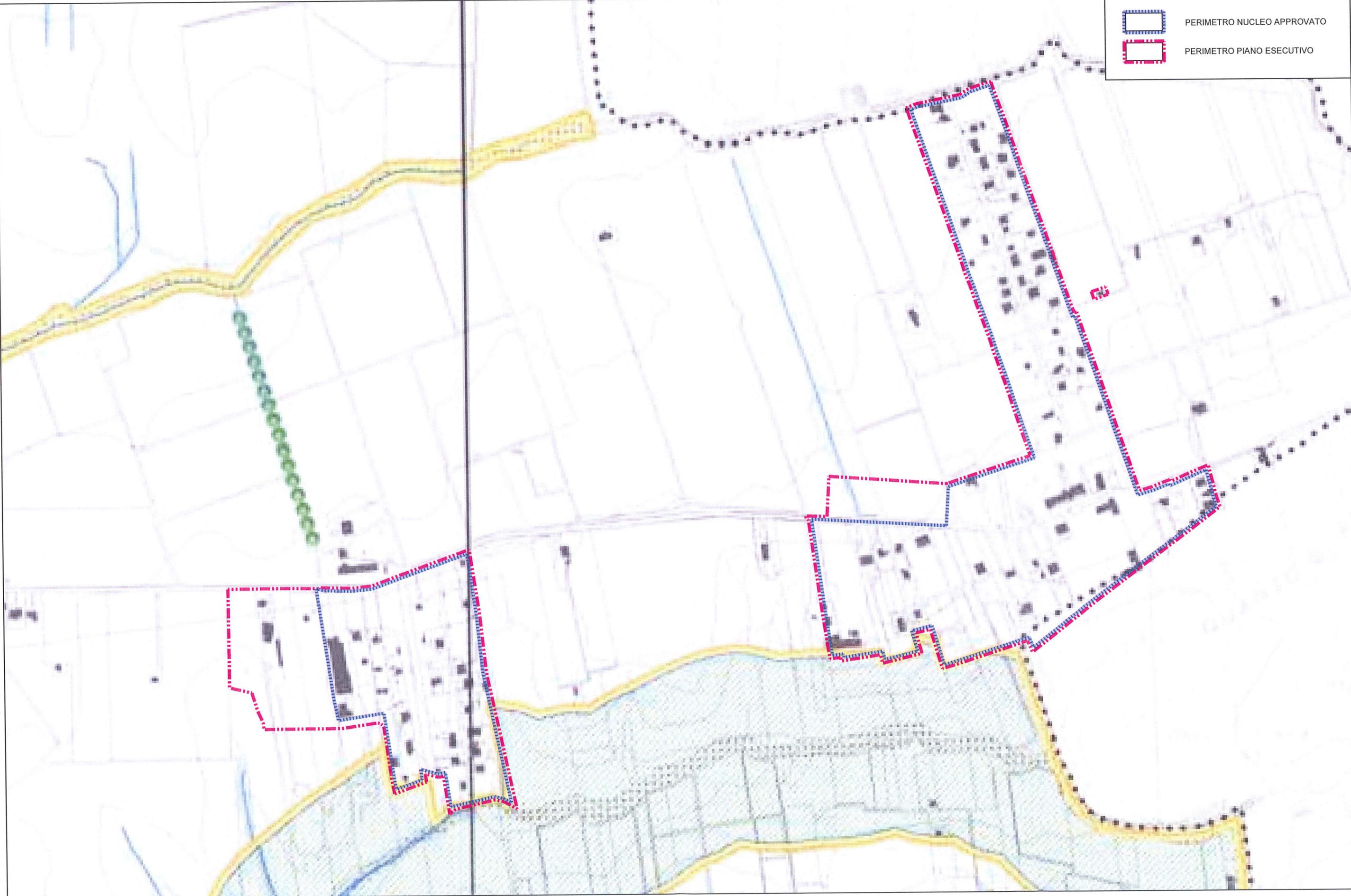


5. ERRORI MATERIALI



PERIMETRO NUCLEO APPROVATO

PERIMETRO PIANO ESECUTIVO





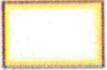
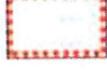
Comune di Roma
PIANO REGOLATORE GENERALE

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

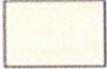
ACQUE

-  Laghi
-  Reticolo idrografico principale
-  Reticolo idrografico secondario

PARCHI

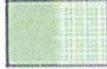
-  Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano
-  Parchi agricoli comunali

AGRO ROMANO

-  Aree agricole

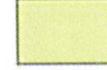
SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

SERVIZI

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

SISTEMA INSEDIATIVO

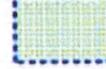
CITTA' STORICA

-  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

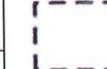
DALLA CARTA DELL'USO DEL SUOLO E DELLE FISIONOMIE VEGETAZIONALI

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





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
- SP Edificio per spettacoli e manifestazioni pubbliche
- AS Edificio per attività e manifestazioni sportive
- TE Teatro
- PD Padiglione
- CP Capannone
- SF Stazione ferroviaria
- Pertinenza
- Residenziali speciali
- PA Palazzo gentilizio
- CL Casale
- VI Villa
- Pertinenza
- Ad impianto seriale
- CO Convento
- RC Residenza collettiva
- US Edificio per servizi ed uffici
- AL Albergo
- OS Ospedale
- CR Carcere
- CA Caserma
- SC Scuola
- AC Accademia
- Pertinenza

- Ad impianto seriale complesso
- AP Edificio per Pubblica Amministrazione
- EM Edificio per attività espositive e museali
- IC Edificio industriale complesso
- GM Grande magazzino
- Pertinenza
- Ad impianto singolare
- FO Forte
- ML Mulino
- TR Torre
- MR Mura
- CT Castello
- 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"

LEGENDA ZONIZZAZIONE

PERIMETRI

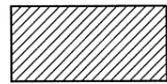


PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

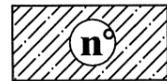


PERIMETRO COMPARTO SOGGETTO A CONVENZIONE

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

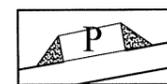
AREE PUBBLICHE



VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO



SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE



SEDI VIARIE PUBBLICHE, PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE DI ARREDO STRADALE



AREE FONDIARIE DI NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA CON FINALITA' DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE INTERNE AL COMPARTO FONDIARIO PUBBLICO

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

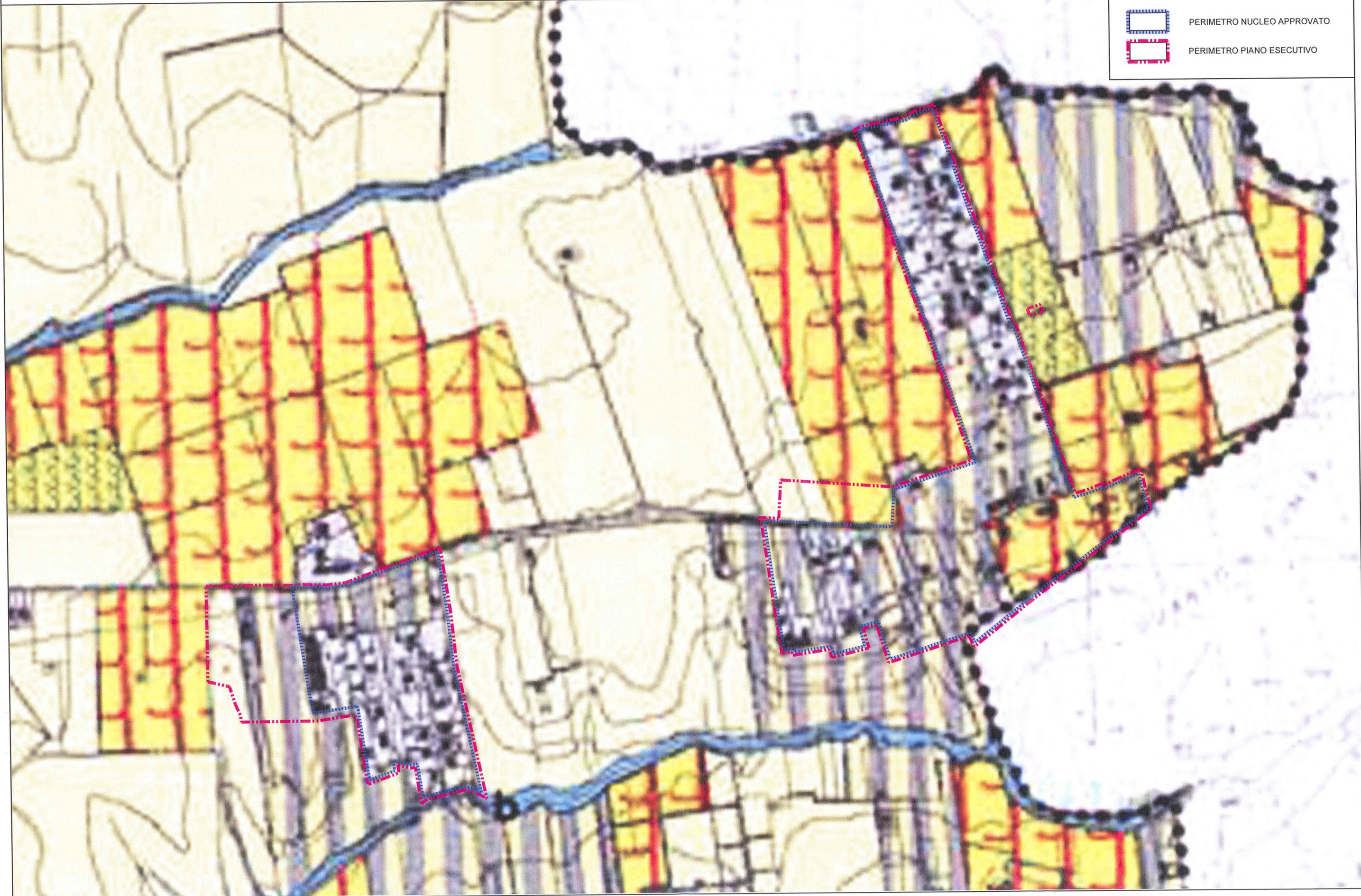
AMMINISTRATIVE

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.

-  PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
-  PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



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 - Boschi a 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*), omo (*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 - Ginepri dunari (*Juniperus oxycedrus ssp. macrocarpa* e/o *Juniperus phoenicea*)
- 3.3 - Zone aperte con vegetazione rada o assente
- 3.3.1 - Spiagge, dune, sabbie

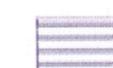
4 - ZONE UMIDE

- 4.1 - Zone umide interne

5 - CORPI IDRICI

- 5.1 - Acque continentali

6 - AREE CENSURATE



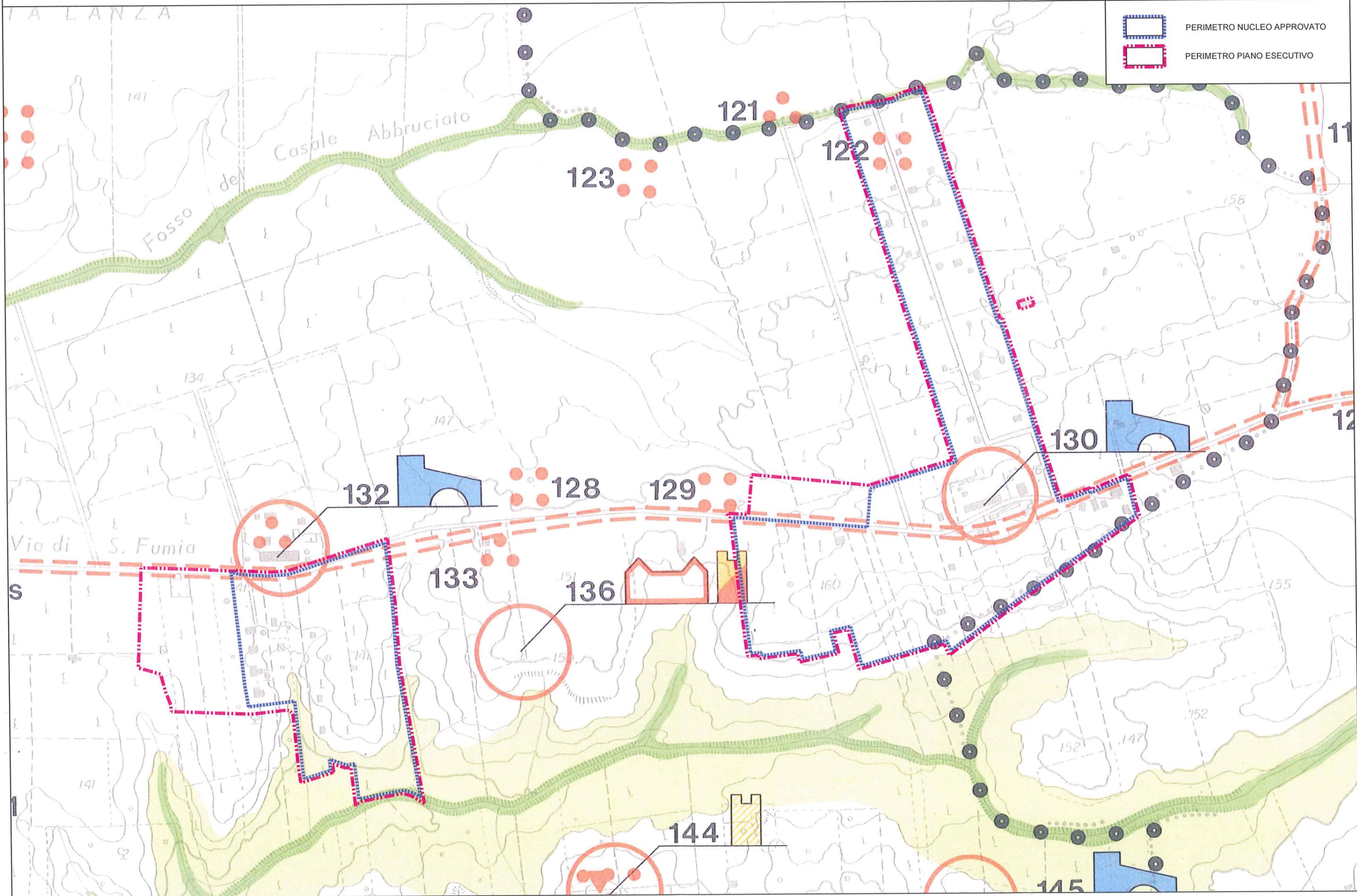
Classi di copertura per le sottoclassi 31:

- 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.

CARTA STORICA ARCHEOLOGICA MONUMENTALE E PAESAGGISTICA DEL SUBURBIO E DELL'AGROROMANO

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

2 - ACQUEDOTTI

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

b) INTERESSE NATURALISTICO e/o PAESISTICO

- alberature
- fosso

AREALI

a) INTERESSE STORICO-MONUMENTALE:

- area archeologica
- necropoli
- catacombe
- area di interesse storico-paesistico
- 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

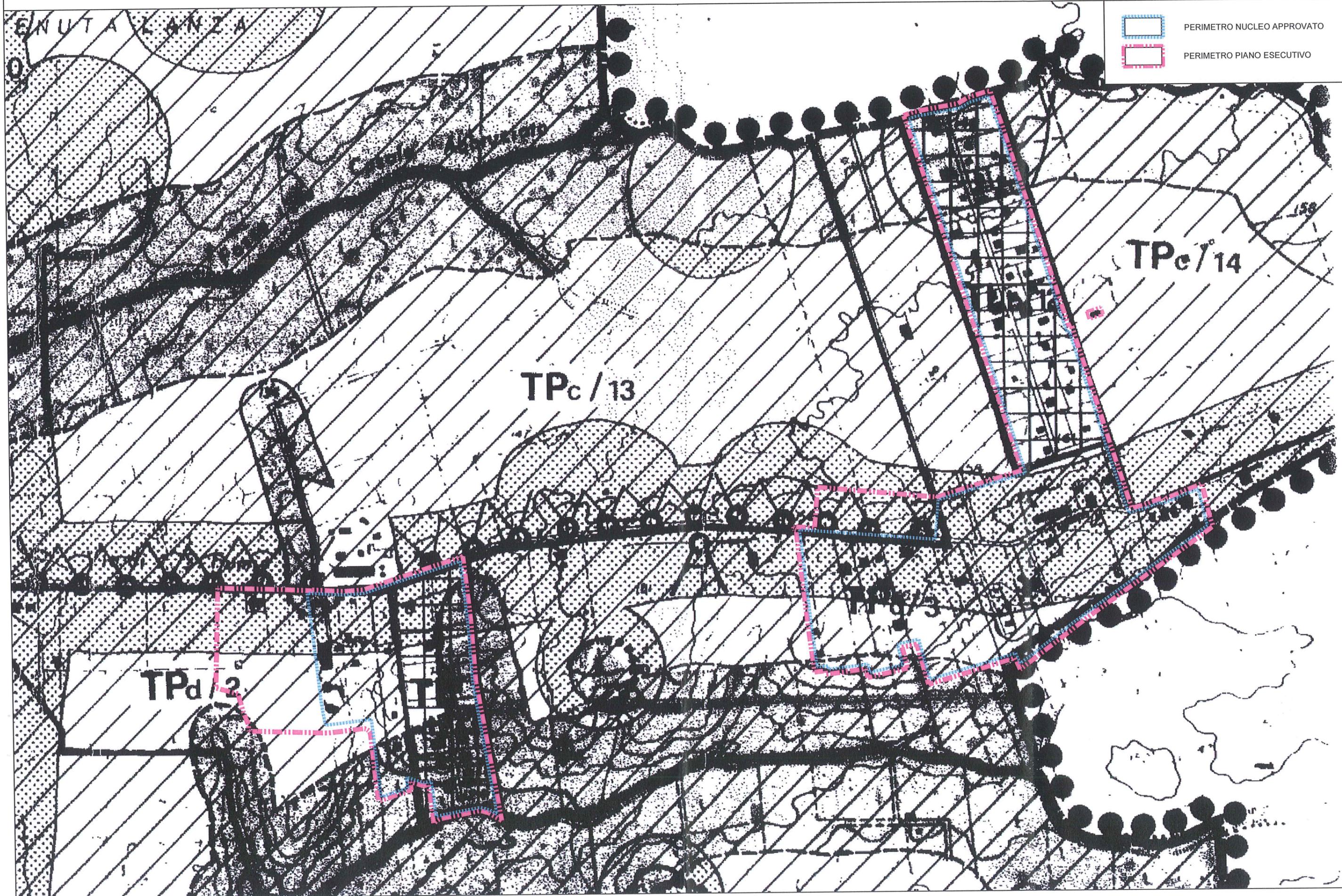
- conservato
- resti
- tracce

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



LEGENDA

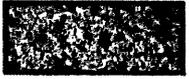


CONFINE DI PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO N° 15

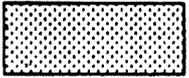


CONFINE DEL PERIMETRO DI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO 15/5

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

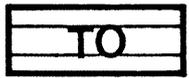
ZONE DI TUTELA



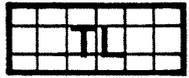
ZONE DI TUTELA INTEGRALE



ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICA



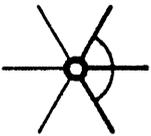
ZONE DI TUTELA ORIENTATA



ZONE DI TUTELA LIMITATA



PERCORSI PANORAMICI



PUNTI DI BELVEDERE

PROPOSTA COMUNALE DI MODIFICA DEL PTP15/3

Comune: ROMA	Provincia: ROMA	PTP: 15/5	Proposta numero: 058091_P585
C.T.R. 387080	Scala: 1:10.000		

Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

Proposta 15/3
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 15/3: servizi pubblici di livello urbano UXII6 Laurentina via Divisione Torino

Esito
Confrontare

Parere
Confrontare con il punto 10 dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni

058091_P583

Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

Proposta 15/5
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: ambiti di pianificazione particolareggiata definita P42 La Mandriola Est (trasformato da ATO R7)

Esito
Accolta

Parere
Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni inel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici, beni tipizzati 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_P584

Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

Proposta 15/5
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 Via di Santa Fumia B

Esito
Accolta

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

058091_P585

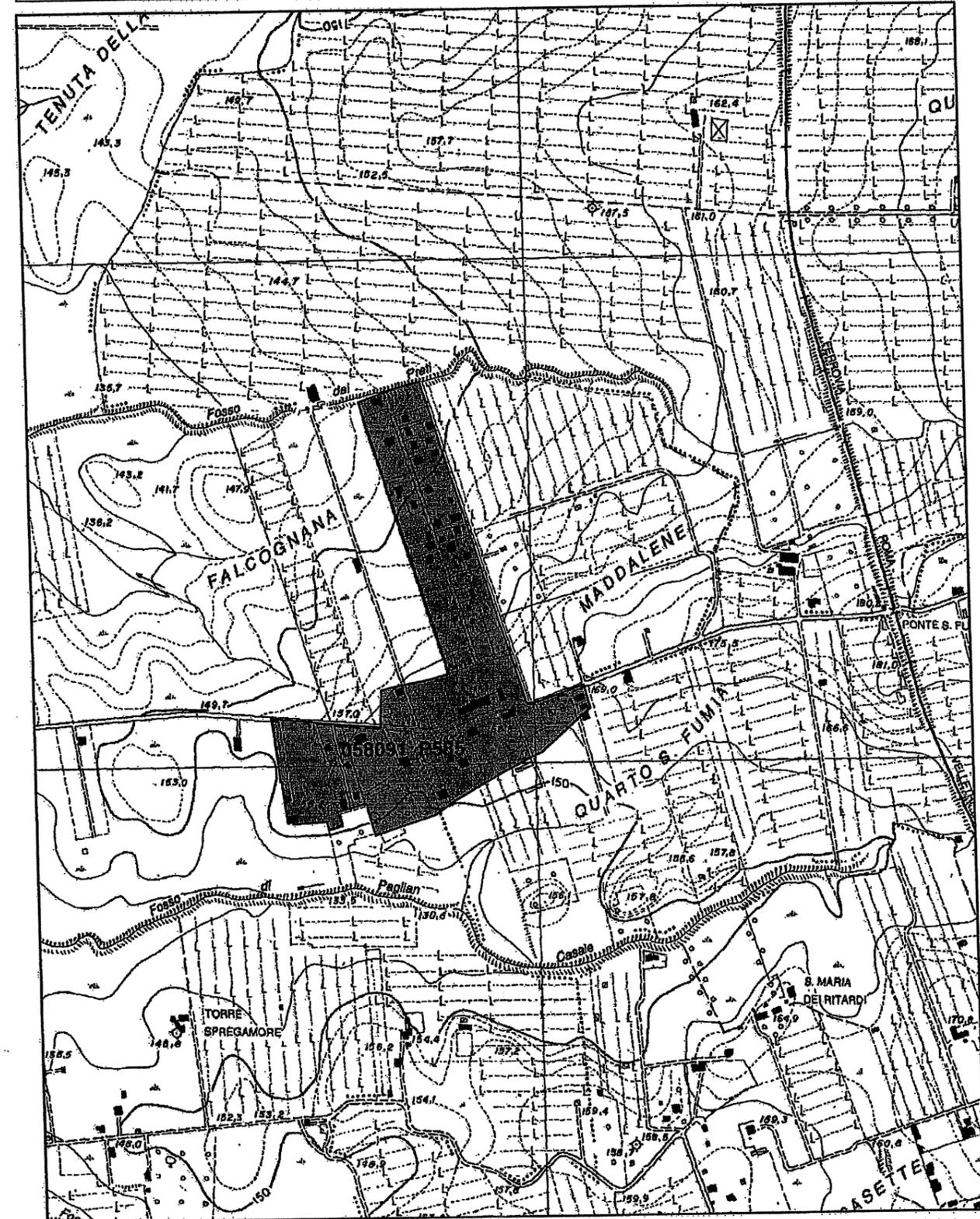
Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

Proposta 15/5
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 XII1t Paglian Casale

Esito
Accolta

Parere
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 dei beni tipizzati.

058091_P586



Legenda accolta/accolta parzialmente respinta

Note:

PROPOSTA COMUNALE DI MODIFICA DEL PTP15/3

Comune: ROMA	Provincia: ROMA	PTP: 15/5	Proposta numero: 058091_P598
C.T.R. 387070	Scala: 1:10.000		

Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

Proposta 15/5
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 XII6 Tor de Cenci

Esito:
Accolta

Parere:
Accolta secondo quanto precisato al punto 3b dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici

058091_P596

Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

Proposta 15/5
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 XIIa1 Castel Romano

Esito:
Accolta

Parere:
Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, subordinatamente al parere del parco e paesistici, nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici e del bosco.

058091_P597

Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

Proposta 15/5
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 12.8 Via di Santa Fumia A

Esito:
Accolta

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

058091_P598

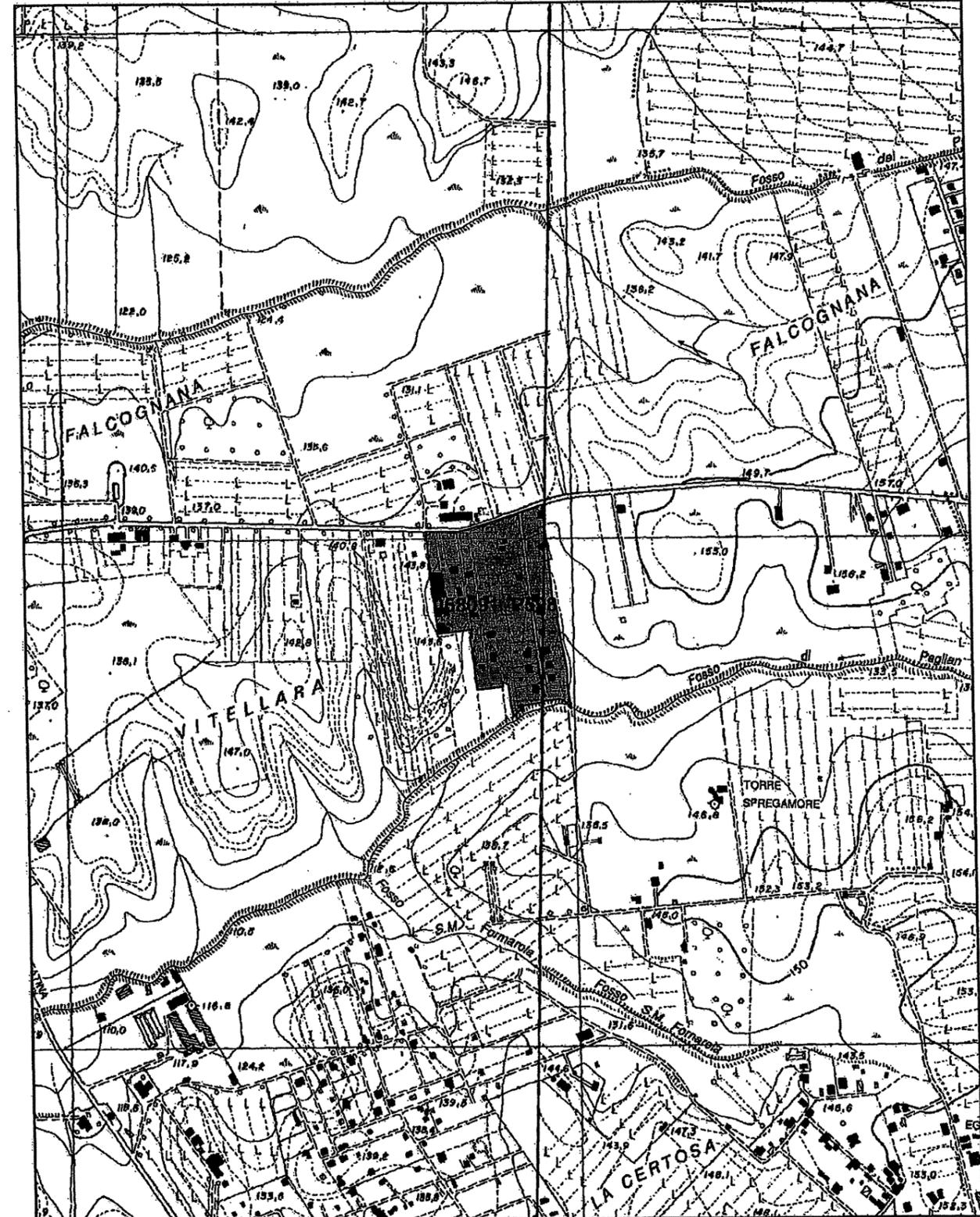
Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

Proposta 15/5
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 R6 La Mandriola Nord Est

Esito:
Accolta

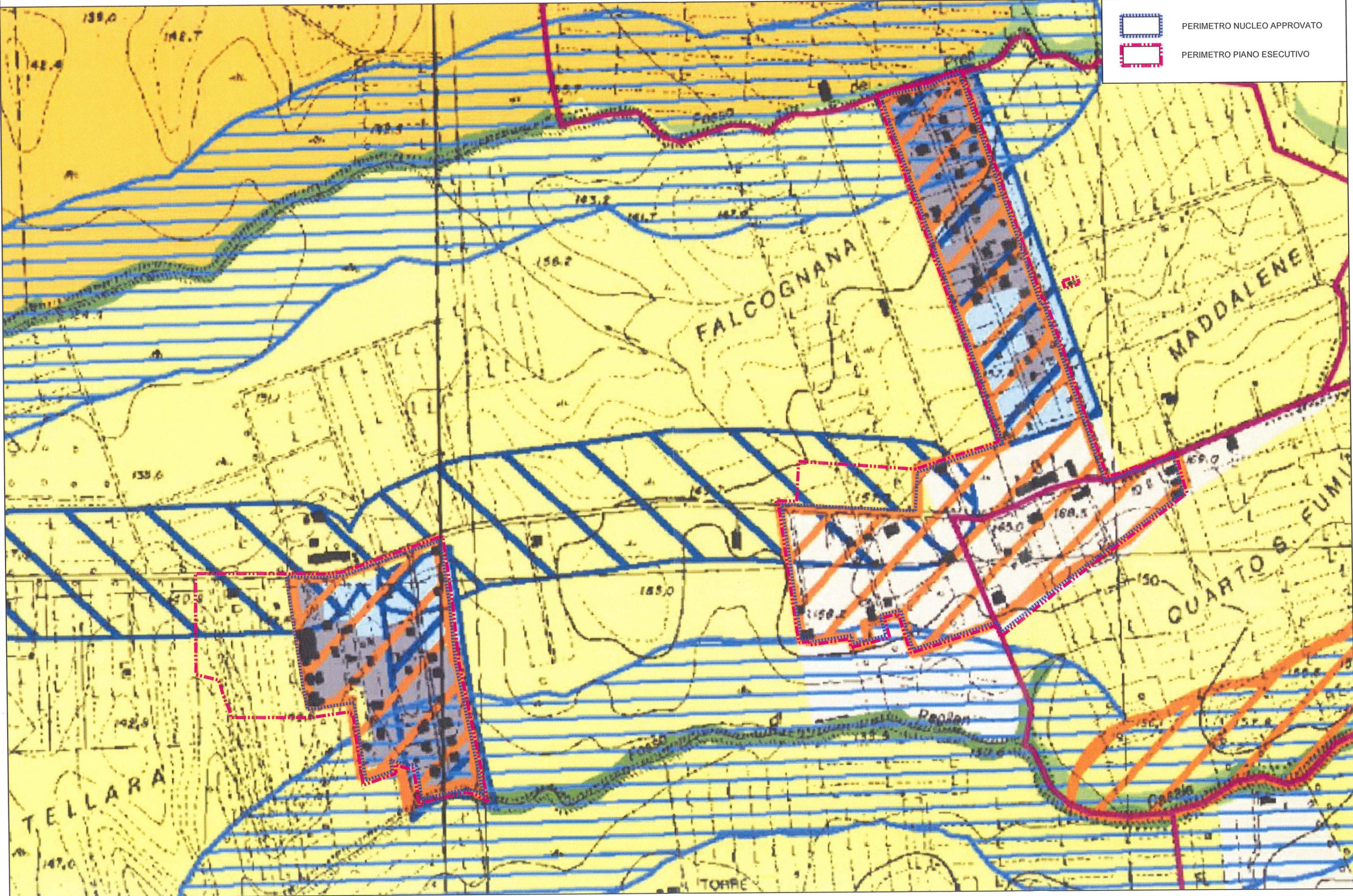
Parere:
Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici e del corso d'acqua, per il quale si applicano le disposizioni di cui al co.8 dell'art 7 L.R. 24/98

058091_P599



Legenda accolta/accolta parzialmente respinta

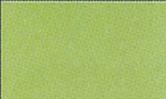
Note:



PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

Sistemi ed ambiti del paesaggio

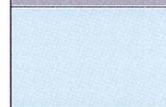
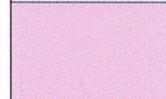
Sistema del Paesaggio Naturale

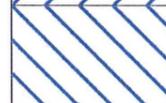
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Agrario

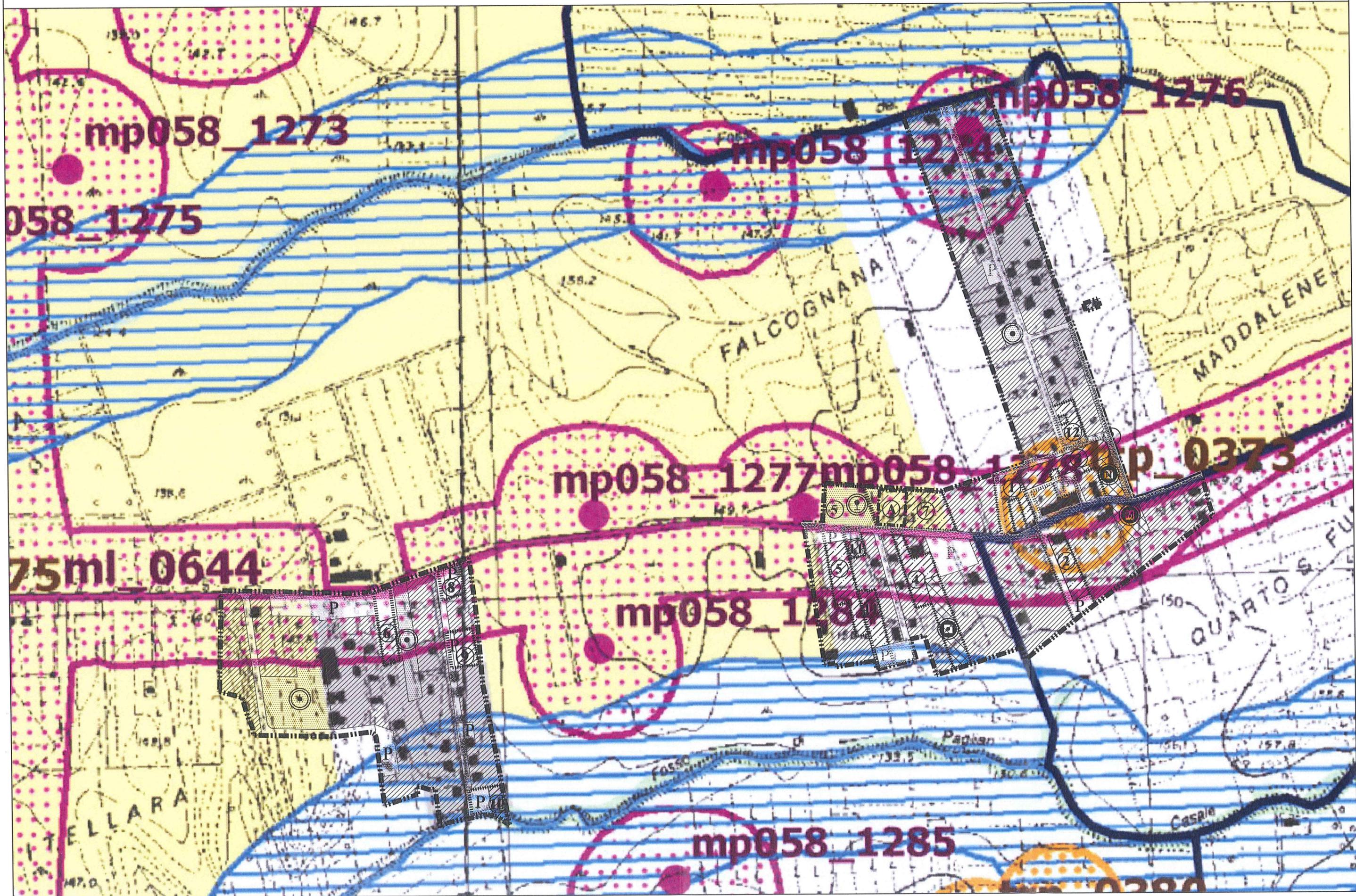
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

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



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

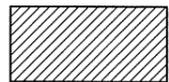


PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



PERIMETRO COMPARTO SOGGETTO A CONVENZIONE

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



AREE FONDIARIE DI NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA CON FINALITA' DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE INTERNE AL COMPARTO FONDIARIO PUBBLICO

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE



ASILO NIDO



SCUOLA MATERNA



SCUOLA ELEMENTARE



SCUOLA MEDIA INFERIORE



ATTREZZATURE PRE-SPORTIVE



ATTREZZATURE SPORTIVE



PARCO LIBERO



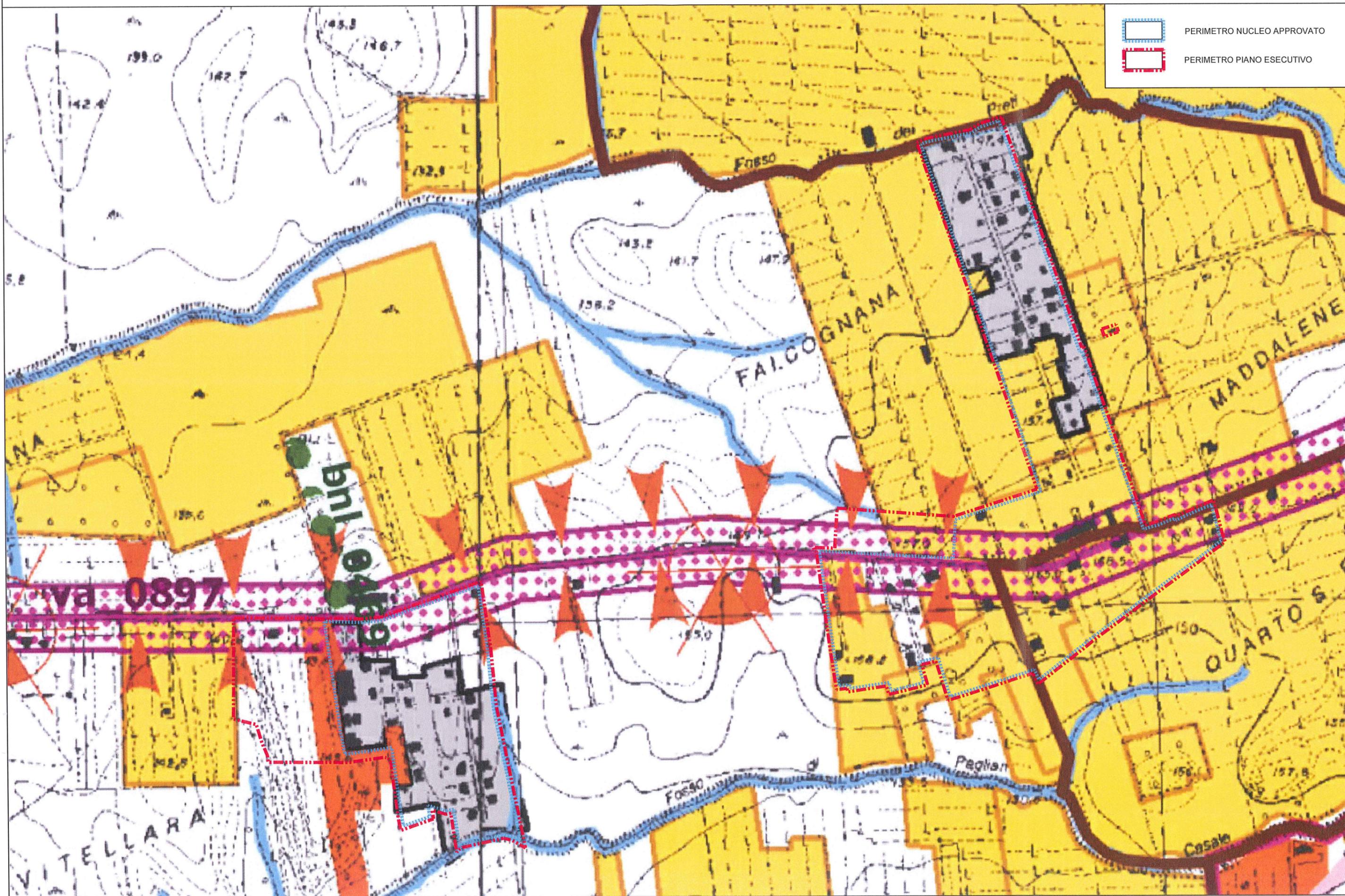
GIOCO BIMBI



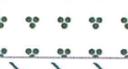
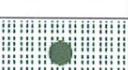
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:

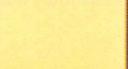
CULTURALI
SANITARIE
ASSISTENZIALI
RICREATIVE
AMMINISTRATIVE
ANNONARIE
RELIGIOSE

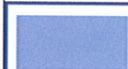
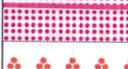
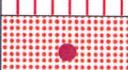
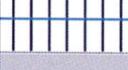
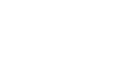
L'elaborazione di seguito rappresentata non è da considerarsi esaustiva e prescrittiva in quanto i "vincoli e/o le tutele" che vi sono riportati sono quelli di cui si ha conoscenza, in base a quanto riportato nelle planimetrie ufficiali degli Enti e degli Uffici competenti, gli unici a stabilire, in 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.



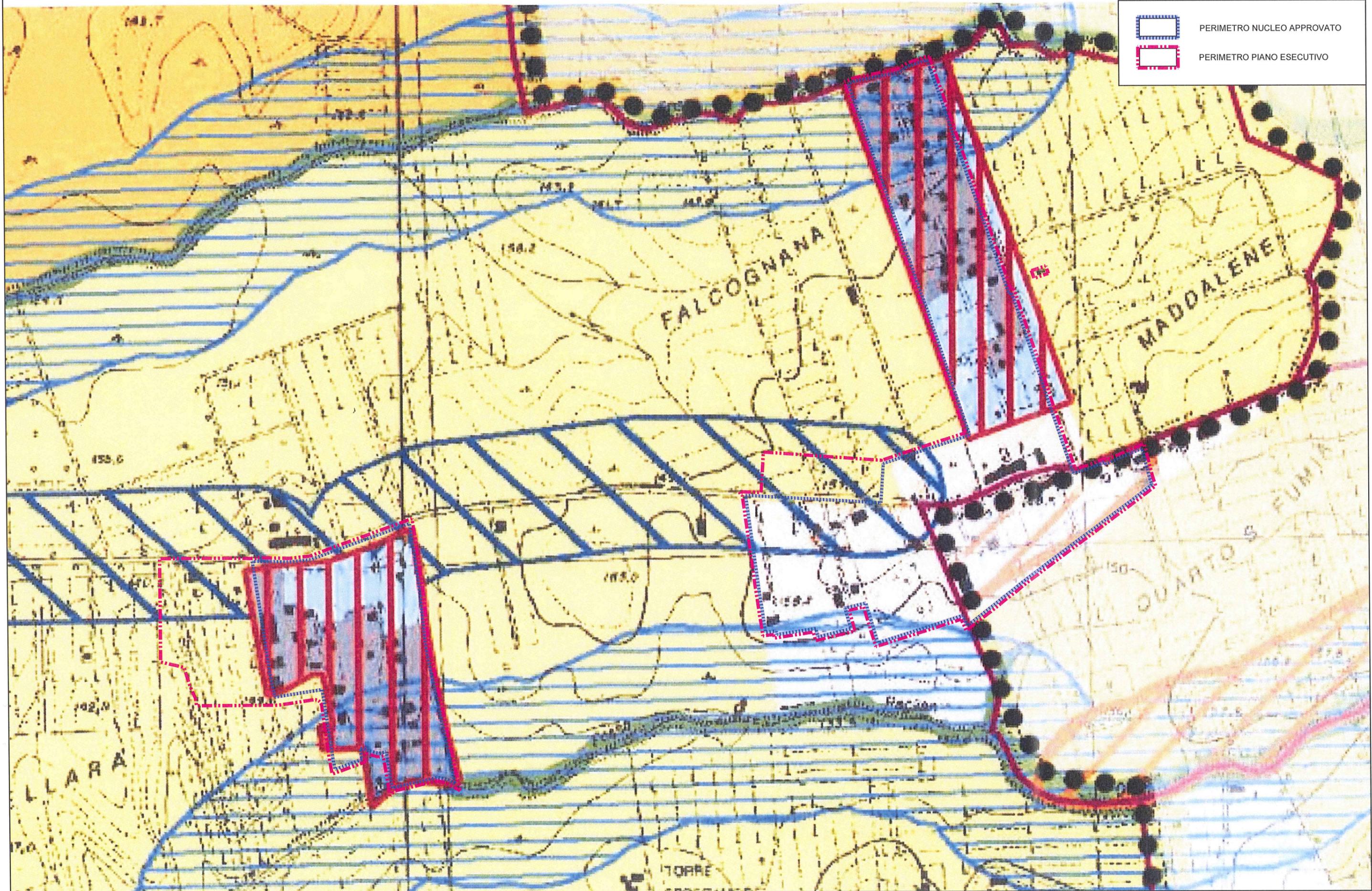
Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR

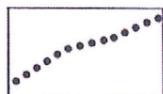
Beni del Patrimonio Naturale			
	sic_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse comunitario	Direttiva Comunitaria 92/43/CEE (Habitat) Bioitaly D.M. 3/4/2000
	sin_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse nazionale	
	sir_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse regionale	
	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	Direzioe 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	artt. 31bis e 31bis.1 L.R. 24/98
		AREE A RISCHIO PAESAGGISTICO	Aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi	art. 31bis L.R. 24/98
			Discariche, depositi, cave	

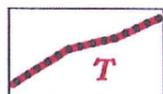
Beni del Patrimonio Culturale				
	bpu_01	Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali)		Convenzione di Parigi 1972 Legge di ratifica 184 del 6.4.1977
	ara_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO ARCHEOLOGICO	Beni del patrimonio archeologico (areali)	art. 10 D.lvo 42/04
	arp_001		Beni del 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
	spc_001	Beni puntuali (fascia di rispetto 100 mt.)	L.R. 68/83	
	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	
	ca_001		Ferrovia	L.R. 27 del 20.11.2001
	cl_001		Grandi infrastrutture (aeroporti, porti e centri intermodali)	
			Tessuto urbano	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
		Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campeggi etc.)		

AREA DICHIARATA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DAL M.I.B.A.C. - ex Art.136 Dlgs 42/04 scala 1:5.000





Perimetrazione dell'area dichiarata di interesse pubblico



Tratti della perimetrazione rappresentati in dettaglio tramite stralcio di foglio catastale

La perimetrazione è sovrapposta alla cartografia tratta dalle tavole serie A nn. 24 e 29 del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato dalla Regione Lazio con Deliberazioni della Giunta regionale n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 12 dicembre 2007 (elaborazione a cura della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area Pianificazione Paesistica e Territoriale - anno 2007). Di tale cartografia si riporta di seguito la specifica legenda.

Le classificazioni in sistemi ed ambiti di paesaggio in essa contenute, con rinvio al fascicolo delle norme specificamente predisposto ai fini della presente perimetrazione e ad essa allegato, costituiscono "specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato" ai sensi dell'art. 140, c. 2 del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42. "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio".

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

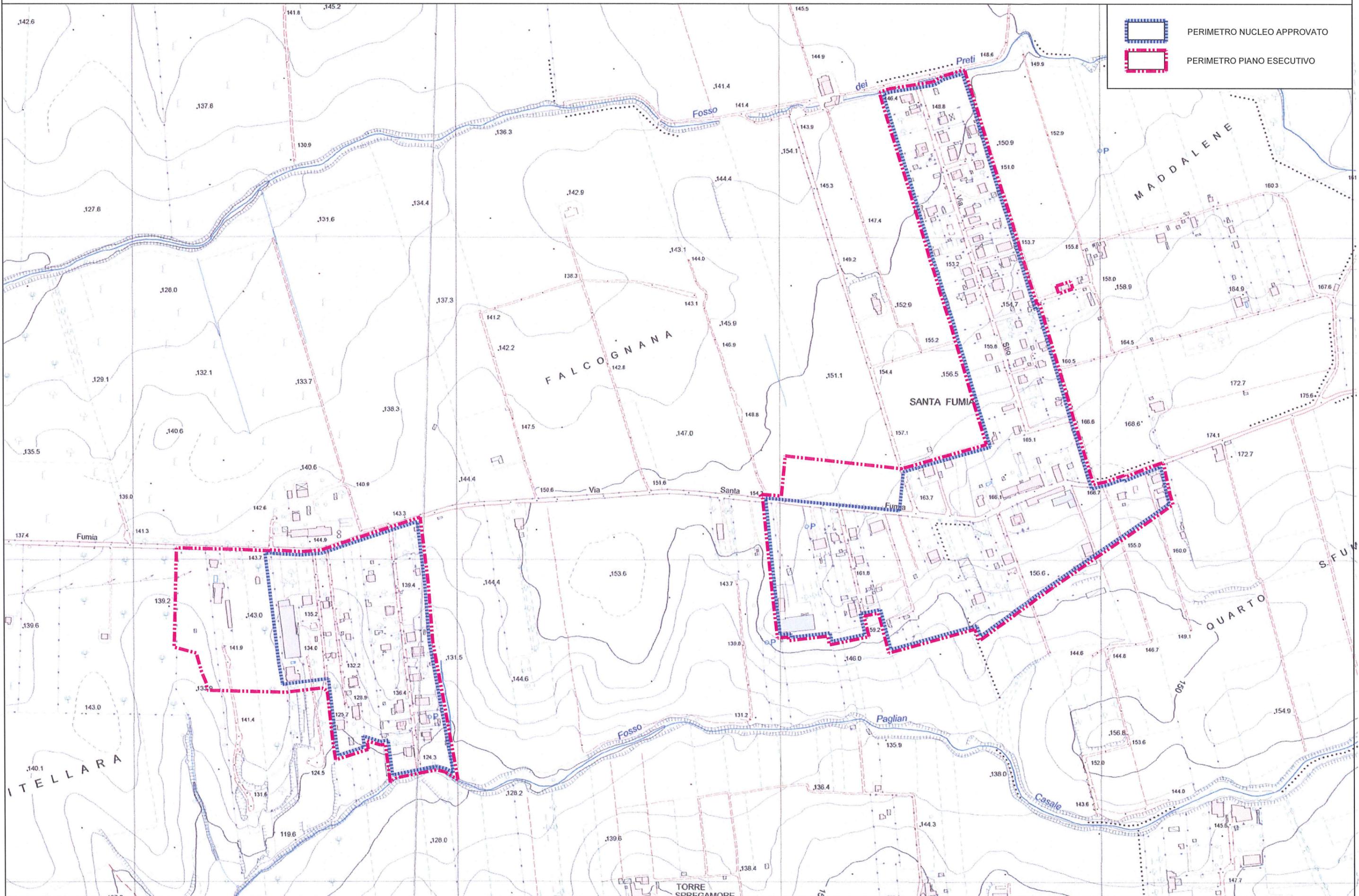
Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Parchi, ville e giardini storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutture e Servizi

	Ambiti oggetto di piani attuativi con valenza paesistica
	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
	Aree o Punti di Visuali

	Limiti comunali
--	-----------------

PERIMETRO DELLA PROPOSTA SU C.T.R. 2003

scala 1:5.000



TAV 5 - Zonizzazione su base catastale

scala 1:5.000

DATI GENERALI DEL PIANO				
	INTERNA	ESTERNA	TOTALE	
Superficie Piano (ha)	30,24	3,17	33,41	
Diritti Terziari (ab/ha)			26,43	
Altezza Prevista (m)			1'210	

ZONA DI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA		L.F.M. (mq/mq)	Altezza (m)
		Altezza (m)	Totale (mq)		
Conservazione	55703	10960	7732	18702	0,34
Completamento	12944	6942	1403	8400	0,16
Nuova Edificazione	31200	7970	744	12733	0,27
Nuova Edificazione Conservativa	32793	7400	1403	8907	0,27
TOTALE	149830	44922	12787	56704	0,23

AREE PUBBLICHE						
COMPARTIMENTAZIONE PUBBLICA	SUPERFICIE (mq)	Altezza (m)	Non Altezza (m)	Totale (mq)	L.F.M. (mq/mq)	Altezza (m)
Nuova Edificazione	2600	910	101	1011	0,39	24

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE (mq)	DOTAZIONE (mq/ha)	STANDARD P.R.G.
VERDE PUBBLICO	Altezza	13775	11,19
	Non Altezza	4902	4 mq/10 mq S.E.L.
SERVIZI PUBBLICI	Altezza	920	6,59
	Non Altezza	7140	6,71
PARCHEGGIO	Altezza	12237	10 mq/10 mq S.E.L.
	Non Altezza		
TOTALE	47354	24,89	22,88

TABELLA RIASSUNTIVA		Superficie (mq)
Area Privata		247870
Area Pubblica		49954
Strade e Aree Verde		32338
TOTALE		332862

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comparto (n°)	SUPERFICIE (mq)			SUPERFICIE UTILE LORDA			L.T. (mq/mq)	L.F.M. (mq/mq)	H max (ml)	Altezza (m)
	Totale	Fondaria	Pubblica	Altezza	Non Altezza	Totale				
1	4201	2133	1440	271	109	454	0,16	0,34	10,30	11
2	9241	2180	1078	730	143	893	0,15	0,31	10,30	20
3	9241	4215	2060	1139	217	1356	0,15	0,33	10,30	30
4	7435	2585	4970	846	131	1329	0,15	0,32	10,30	23
5	39181	4215	2060	1139	217	1356	0,15	0,31	10,30	28
6	2900	1735	1235	357	74	461	0,16	0,27	10,30	10
7	7900	4220	2880	731	143	873	0,15	0,31	10,30	20
8	1326	870	960	241	46	287	0,16	0,33	10,30	4
9	2281	1966	520	291	131	346	0,16	0,31	10,30	13
10	2264	1545	1199	204	37	335	0,16	0,31	10,30	3
11	4730	2745	1205	611	111	736	0,15	0,31	10,30	16
12	2201	1946	811	319	64	402	0,16	0,31	10,30	9
Totale	613601	219381	289381	74491	14181	87671	0,16	0,27	10,30	197

COMPARTI FONDARI PUBBLICI									
Comparto (n°)	SUPERFICIE FONDARIA (mq)	Altezza (m)	Non Altezza (m)	Totale (mq)	L.T. (mq/mq)	L.F.M. (mq/mq)	H max (ml)	Altezza (m)	
A	2600	910	101	1011	0,39	0,39	10,30	24	
Totale	2600	910	101	1011	0,39	0,39	10,30	24	

LEGENDA

PERIMETRI

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

AREE FONDIARIE

- ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA,
- ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA, 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
- AREE FONDIARIE DI NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA CON FINALITA' DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE INTERNE AL COMPARTO FONDARIO PUBBLICO

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

●●●●● CONFINO COMUNALE

