

# ROMA CAPITALE

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

## PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO NUCLEO N° 12.10 "VIA ARDEATINA - VILLA BALBOTTI"

MUN.  
IX

### COMMITTENTI

Nominativo: CONSORZIO "PAGLIAN CASALE - CERTOSA"

Indirizzo della sede legale: Vicolo della Stazione di Pavona n° 28, 00134 - Roma

Rappresentante Legale: CESIDIO ERAMO, Vicolo della Stazione di Pavona 28, 00134 - Roma,  
Tel 06/71302607

Nominativo: CONSORZIO DEI PROPRIETARI DEI FONDI LIBERI, A COMPLETAMENTO ED ALTRI  
"CERTOSA - PAGLIAN CASALE"

Indirizzo della sede legale: VIA CAIVANO N° 50, 00134 - ROMA

Rappresentante Legale: FRANCESCO ARONA, Via Giulia di Gallese 1, 00151 - Roma, Tel 06/58230182

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

*Arch. Vincenzo Ambrosiano*

*Arch. Lucio Ambrosiano*

*Arch. Longo Domenico*

*Arch. Maura Ambrosiano*

*Arch. Valentina Parente*

*Arch. Domenico Sostero*

*Arch. Umberto Renzi*

*Arch. Francesco Rocca*

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

Aggiornamenti: 15/04/14

File: Tav 12.6 - SIP

# **ROMA CAPITALE**

**Municipio IX**

**Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico**

**Nucleo n. 12.10**

**“Via Ardeatina - Villa Balbotti”**

**STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO**

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

**SOGGETTO PROPONENTE:**

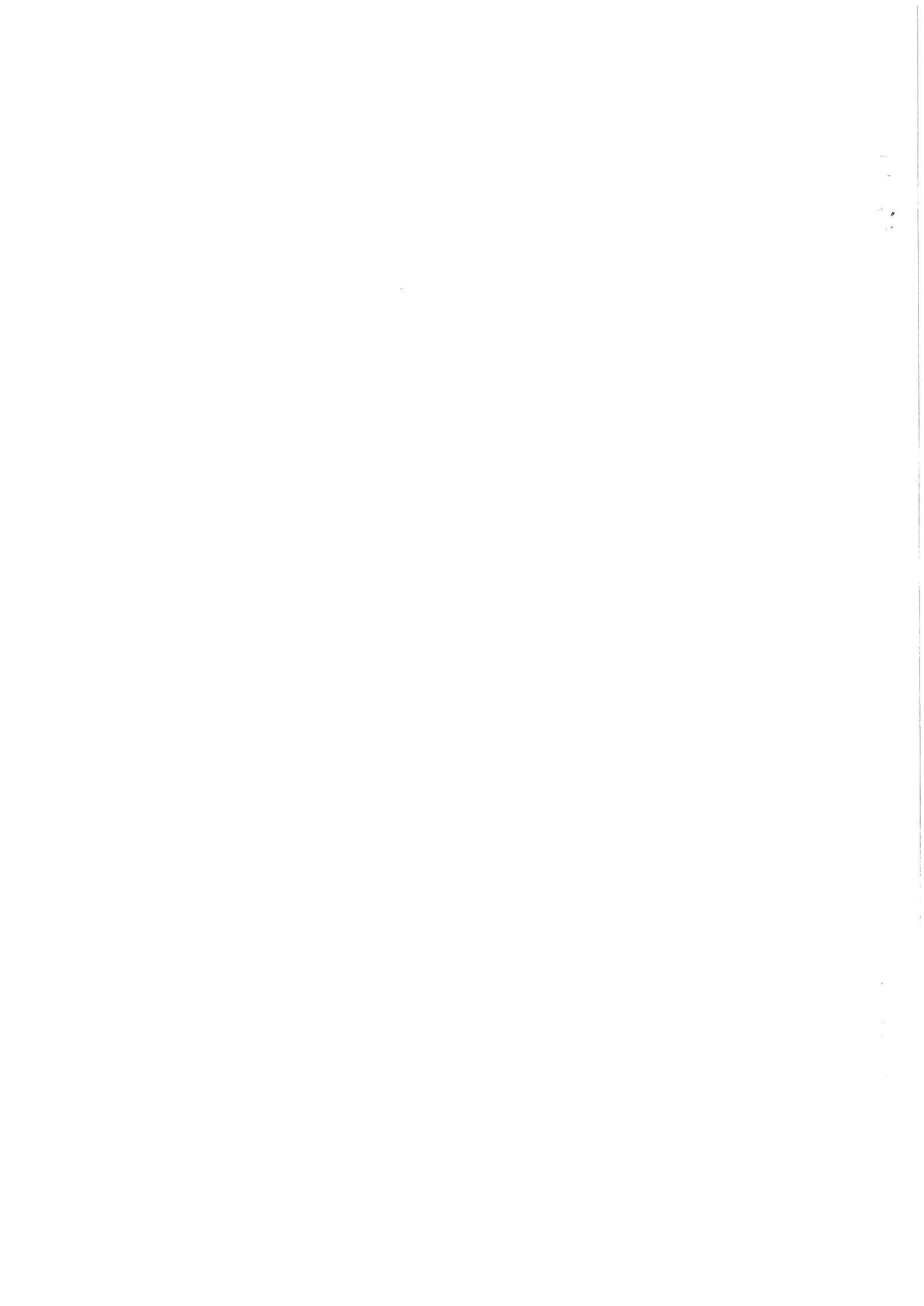
**CONSORZIO “PAGLIAN CASALE - CERTOSA”**

**E “CERTOSA – PAGLIAN CASALE**

**TECNICO INCARICATO: ARCHITETTO LUCIO AMBROSIANO**

**DATA : 15/04/2014**





# INDICE

<b>1. OGGETTO</b>	Pag. 3
<b>2. ANALISI DEI LUOGHI</b>	4
<b>3. ELEMENTI DI CRITICITA' AMBIENTALE E PAESAGGISTICA</b>	6
<b>4. DISCIPLINA DELLE TUTELE PAESISTICHE</b>	7
<b>4.a. Tutele – Tav “E3” del PTP</b>	7
<b>4.b. Sistemi ed Ambiti del Paesaggio – Tav “A” del PTPR</b>	8
<b>4.c. Beni Paesaggistici – Tav “B” del PTPR</b>	10
<b>4.d. Beni del patrimonio naturale e culturale – Tav “C” del PTPR</b>	17
<b>5. IL PIANO</b>	18
<b>5.1. Inquadramento Urbanistico</b>	18
<b>5.2. Descrizione della proposta urbanistica</b>	19
Premessa	19
Obiettivi urbanistici	22
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)	22
5.2.b. Viabilità – Mobilità (DCC 122/09, Art. 15, comma 5 - lettera a)	23
5.2.c. Standards (DCC 122/09, Art. 15)	23
5.2.d.1. Aree fondiari (DCC 122/09, Art. 14)	24
5.2.d.2. S.U.L. (volumetria) assentita ed assentibile (DCC 122/09, Artt. 8-11, Det. Dirig. 513/2010 )	24
5.2.d.3. Indici Fondiari (DCC 122/09, Artt. 12-13)	25
5.2.d.4. Comparti soggetti a convenzione (DCC 122/09, Art. 16)	25
5.2.d.5. Comparti fondiari pubblici (DCC 122/09, Art. 17)	26
5.2.e. Oneri per l’attuazione del piano esecutivo: oneri concessori ordinari e contributi straordinari (DCC 122/09, Art. 13)	26
<b>5.3. Obiettivi di carattere paesaggistico e ambientale</b>	27
Obiettivi di tutela paesaggistica	27
Obiettivi di tutela ambientale	29
<b>5.4. Strategie e prescrizioni di Piano finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale</b>	30
<b>6. COMPATIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI CON LE FINALITÀ DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA (Art. 30, comm 4, LR 24/98)</b>	46
<b>7. CONCLUSIONI</b>	49

## **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° 12.10 "Via Ardeatina – Villa Balbotti"), 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 Via Ardeatina (a Ovest), il Fosso di Paglian Casale (a Nord), la linea ferroviaria Roma - Velletri (a Est) e Via della Stazione di Pavona (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, all'interno dell'utilizzazione agricola del suolo, quella a vigneto, che copre gli altipiani e gli invasi vallivi più ampi; in molte aree però, nel corso degli anni, questa utilizzazione si è gradualmente sostituita con quella del seminativo nudo e del pascolo, eredità della strutturazione fondiaria a latifondo; una frammentazione che ha prodotto un'indubbia alterazione dei valori paesaggistici tradizionali.

Altro elemento tipico, ancora di grande rilevanza dal punto di vista paesaggistico è rappresentato dagli impianti di vegetazione ornamentale, in particolare dai filari di pino ad ombrello (*pinus pinea*) che ancora oggi segnano le vie di accesso alle tenute o vecchi percorsi di accesso sommitali in un territorio lievemente ondulato 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 (soprattutto Via della Stazione di Pavona) e secondaria (soprattutto Vicolo della Stazione di Pavona, Via Villaricca, Via Pietrelcina e Via Caivano), quest'ultima sviluppatasi sulle vecchie strade interpoderali. Tali 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).

Tale 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 di "Paglian Casale" e di "Santa Maria in Fornarola".

### **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 della Certosa" e del "Casale di Palazzo Morgano"**, antiche testimonianze di architettura rurale, esterne tuttavia all'area di intervento.

#### **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 buona parte all'interno di una zona a **Tutela Limitata**, in parte all'interno di una zona a **Tutela Paesaggistica** e in piccola parte all'interno di una zona a **Tutela Orientata**.

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 precui 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 (92% circa), in particolare TLb/16**; 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 piccola 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 parte all'interno della sottozona **TPc (5% circa), in particolare TPc/13 e TPc/16**, e in parte all'interno della sottozona **TPd (2% circa), in particolare Tpd/4**. 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 culturali. 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.

”Un'ultima parte molto limitata del Piano, a ridosso della Via Ardeatina, ricade all'interno di una zona a Tutela Orientata **TOa, in particolare TOa/4 (1% circa)**, in cui la “tutela è orientata alla riqualificazione dei percorsi di rilevante valore paesaggistico ..... per l'interesse storico”.



#### **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 l'82%) 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 (26% circa)** che del **Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (66% circa)**; entrambi all'interno di un **Ambito di recupero e valorizzazione paesistica** che occupa circa il 93% del totale del Piano), in piccola parte sia in quello del **Paesaggio Agrario di Continuità (3,5% circa)** che in quello del **Paesaggio Agrario di Valore (3,5% circa)**. Una piccola porzione di territorio inoltre è all'interno della fascia di rispetto dei **Corsi d'acqua** e un'altra in quella delle **Reti Infrastrutture e Servizi (1% circa)**.

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 colturali; 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.

##### **Reti Infrastrutture e Servizi.**

Tale paesaggio è costituito da porzioni di territorio interessate dalla rete infrastrutturale e viaria di rilevante valore paesaggistico per l'intensa percorrenza, interesse storico e per la varietà e profondità dei panorami che si godono e alle aree immediatamente adiacenti ad esse. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica previo piano attuativo con valenza paesistica finalizzato al recupero in relazione alla riqualificazione dei tracciati viari, al miglioramento delle visuali che da essi si godono sul paesaggio circostante e al miglioramento delle qualità paesistiche del contesto urbano.

Si fa presente che il **Consorzio “Paglian Casale - Certosa”**”, 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 stradale dall’Ardeatina fosse conforme a quella per le aree urbanizzate**. 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 e che di ciò si è già tenuto in parte conto nella proposta di vincolo. Considerato, inoltre, che l’area in questione, nel PTPR adottato come pure nella proposta di dichiarazione, ricade in paesaggio degli insediamenti in evoluzione; **Alla luce di quanto precede si ritiene che l’osservazione debba essere accolta subordinatamente alla presentazione di un progetto riguardante le aree 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.

Inoltre **la proposta è inferiore del 16% rispetto all’area identificata dal Mi.B.A.C. come “Ambito oggetto di piano attuativo con valenza Paesistica”**, soprattutto per quello che riguarda i territori circostanti il “Casale della Certosa”, così da permettere un consumo inferiore di territorio agrario attorno a tale bene e una sua migliore fruizione visiva.

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

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

##### **1) 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

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 co1, 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 incubati 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 al corso d'acqua** (Proposta n° 058091\_P591), all'interno del Piano di Recupero in oggetto, precisando che per i corsi d'acqua "si applicano le disposizioni di cui al co. 8 dell'art. 7 L.R. 24/98" e cioè: "Per le zone C, D, ed F, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori vincolati ma sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della presente legge nonché per le aree individuate dai PTP o 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 sottoposti a vincolo paesistico."

**Inoltre il Consorzio "Paglian Casale - Certosa", 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 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."**

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	Tracciato antico
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	ml_0643
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto di 100ml

Nome	Probabile tracciato antico
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	ml_0645
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto di 100ml

Nome	Probabile tracciato antico
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	ml_0646
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto di 100ml

Nome	Probabile tracciato antico
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	ml_0665
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto di 100ml

Nome	Probabile tracciato antico
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	ml_0666
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_1289
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto di 100ml

Nome	Area di frammenti fittili
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	mp058_1290
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto di 100ml

Nome	Area di frammenti fittili
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	mp058_1291
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto di 100ml

Nome	Area di frammenti fittili
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	mp058_1295
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 steconate in legno, recinzioni, coperture dirette, coperture indirette, sia provvisorie che definitive con strutture indipendenti dai manufatti archeologici, eliminazione di alberi arbusti e siepi, movimenti di terra;
- recupero: con interventi di demolizione ed eventuale ricostruzione, ristrutturazione, ripristino murario, edilizio e volumetrico con e senza cambio di destinazione d'uso, eliminazione di superfetazioni, realizzazione di schermature arboree;
- accessibilità: con realizzazione di percorsi pedonali e carrabili strettamente funzionali alla fruizione ed alle opere provvisorie, realizzazione di reti per l'urbanizzazione primaria ed i necessari attraversamenti per gli allacci;
- ricerca e sistemazione: con interventi di esplorazione, scavo, saggi e perforazione, nonché di rimodellamento del terreno realizzazione di terrazzamenti funzionali ai beni;
- valorizzazione: con realizzazione di manufatti adibiti a servizi igienici e logistici di prima necessità nonché i parcheggi strettamente necessari alla fruizione del bene."

#### 4.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	Via Satricana
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	Va_0880
Allegati	Tav. C PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto di 50 ml

Nome	-
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	Va_0881
Allegati	Tav. C PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto di 50 ml

Valutando le indicazioni della Tavola C del PTPR si evidenzia la presenza un tracciato antico (bene archeologico n° 1s da Carta dell’Agro) e di un probabile tracciato antico (bene archeologico n° 160s 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** (Proposta n° 058091\_P591) 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° 12.10 denominato “Via Ardeatina – Villa Balbotti”, 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. 20595) si evidenzia la seguente variazione: **“Via Ardeatina – Villa Balbotti. Ampliamento del perimetro del Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare “12.10 Via Ardeatina – Villa Balbotti” e conseguente cambio di destinazione dell’area inclusa 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 10149) si evidenzia la seguente variazione: **“Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare 12.10 Via Ardeatina – Villa Balbotti. 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, presenta al suo interno le seguenti opere di urbanizzazione primaria: rete elettrica, telefonica e fognaria ed è prevista quella idrica e del gas.** Per ciò che concerne la rete stradale sono presenti alcune strade interne di distribuzione, che 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 “Via Ardeatina – Villa Balbotti” è stata redatta ai sensi dell’ **art. 4 della LR 36/87** e cioè come **Piano Esecutivo di iniziativa pubblica su sollecitazione privata**; tale procedura prevede che il Piano esecutivo possa essere presentato dai privati come soggetti proponenti e, essendo in **variante “sostanziale” al P.R.G. approvato**, potrà quindi essere adottato dall’Amministrazione Comunale.

Il perimetro considerato nasce da un limitato allargamento (+18%) 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 1025 mq; l’accesso a tali aree gravita su Via della Stazione di Pavona, Via Ardeatina o Via Pietrelcina e spesso lo spazio è occupato in gran parte da strade private, inadeguate ad avere una sezione da strade pubbliche (poiché spesso l’edificazione è a bordo strada), che iniziano da tali vie e terminano a ridosso della campagna o del fosso presente. Vi sono poi, all’interno del nucleo, strade di uso pubblico, che spesso continuano al di fuori del nucleo approvato e che necessitano di un adeguamento ai fini dell’accesso alle aree pubbliche. 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 similari, 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 dai Consorzi “Paglian Casale” e “Certosa – Paglian Casale” 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 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, oltre che ad un asilo, una scuola materna e un centro pubblico di interesse comune, anche una scuola elementare, un centro religioso (nei quartieri periferici di quel quadrante non vi è tale presenza), due parchi pubblici liberi (nelle aree di pregio lungo il fosso) e aree per attrezzature sportive più idonee alla dimensione del quartiere (oltre che tre aree a fondiario pubblico).

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

DATI GENERALI DEL PIANO										
				INTERNA	ESTERNA	TOTALE				
Superficie Piano (ha)				46,95	10,04	56,99				
Densità Territoriale (ab/ha)						40,92				
Abitanti Previsti (n°)						2'332				
AREE FONDIARIE										
ZONA DI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. (mq/mq)	Abitanti (n°)				
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)						
Conservazione	64'221	17'564	4'692	22'256	0,347	468				
Completamento	Esistente	10'953		1'114	12'067	292				
	Aggiuntivo	167'496	15'817	460	16'277	0,169	422			
Nuova Edificazione	54'666	12'848	1'141	13'989	0,256	343				
Nuova Edificazione Convenzionata	108'374	25'526	4'862	30'388	0,280	683				
<b>TOTALE</b>	<b>394'757</b>	<b>82'708</b>	<b>12'269</b>	<b>94'977</b>	<b>0,24</b>	<b>2'208</b>				
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	13'295,00	4'654,58	517,17	5'171,75	0,39	124				
AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE (mq)	DOTAZIONE (mq/ab)		STANDARDS P.R.G.					
VERDE PUBBLICO	Abitativo	25'060	10,68		9,50					
	Non Abitativo	4'908	4 mq/10 mq S.U.L.							
SERVIZI PUBBLICI		16'815	7,17		6,50					
PARCHEGGIO	Abitativo	17'410	7,42		6,00					
	Non Abitativo	12'269	10 mq/10 mq S.U.L.							
<b>TOTALE</b>		<b>76'462</b>	<b>25,27</b>		<b>22,00</b>					
<b>SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE</b>		<b>89'757</b>								
TABELLA RIASSUNTIVA										
Aree Fondiarie						394'757				
Aree Pubbliche						89'757				
Strade e Arredo Viario						85'353				
<b>TOTALE</b>						<b>569'867</b>				
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	17'355,00	6'695,00	10'660,00	1'785,59	340,11	2'125,70	0,122	0,318	10,50	48
2	3'500,00	2'075,00	1'425,00	472,04	89,91	561,95	0,161	0,271	10,50	13
3	9'725,00	5'134,00	4'591,00	1'223,49	233,05	1'456,54	0,150	0,284	10,50	33
4	10'530,00	5'525,00	5'005,00	1'349,86	257,12	1'606,98	0,153	0,291	10,50	36
5	8'957,00	3'952,00	5'005,00	956,03	182,10	1'138,13	0,127	0,288	10,50	25
6	18'025,00	6'275,00	11'750,00	1'648,10	313,92	1'962,02	0,109	0,313	10,50	44
7	3'430,00	1'705,00	1'725,00	454,42	86,56	540,97	0,158	0,317	10,50	12
8	11'850,00	5'455,00	6'395,00	1'403,61	267,35	1'670,96	0,141	0,306	10,50	37
9	4'417,00	2'802,00	1'615,00	597,83	113,87	711,70	0,161	0,254	10,50	16
10	11'260,00	7'110,00	4'150,00	1'373,88	261,69	1'635,58	0,145	0,230	10,50	37
11	30'072,00	13'660,00	16'412,00	3'852,30	733,77	4'586,07	0,153	0,336	10,50	103
12	3'862,00	2'473,00	1'389,00	518,85	98,83	617,68	0,160	0,250	10,50	14
13	7'303,00	4'221,00	3'082,00	946,84	180,35	1'127,19	0,154	0,267	10,50	25
14	1'803,00	1'213,00	590,00	245,13	46,69	291,82	0,162	0,241	10,50	7
15	3'440,00	3'065,00	375,00	458,61	87,35	545,97	0,159	0,178	10,50	12
16	3'825,00	2'290,00	1'535,00	511,51	97,43	608,94	0,159	0,266	10,50	14
17	10'301,00	6'632,00	3'669,00	1'207,96	230,09	1'438,05	0,140	0,217	10,50	32
18	3'751,00	2'362,00	1'389,00	507,03	96,58	603,61	0,161	0,256	10,50	14
19	2'920,00	1'835,00	1'085,00	382,93	72,94	455,87	0,156	0,248	10,50	10
20	6'425,00	3'175,00	3'250,00	746,66	142,22	888,88	0,138	0,280	10,50	20
21	1'645,00	970,00	675,00	223,03	42,48	265,51	0,161	0,274	10,50	6
22	2'745,00	1'660,00	1'085,00	367,20	69,94	437,15	0,159	0,263	10,50	10
23	9'900,00	4'770,00	5'130,00	1'110,32	211,49	1'321,81	0,134	0,277	10,50	30
24	2'151,00	1'365,00	786,00	284,64	54,22	338,86	0,158	0,248	10,50	8
25	8'600,00	4'083,00	4'517,00	969,24	184,62	1'153,85	0,134	0,283	10,50	26
26	6'300,00	2'795,00	3'505,00	777,04	148,01	925,05	0,147	0,331	10,50	21
27	2'581,00	1'523,00	1'058,00	347,98	66,28	414,26	0,161	0,272	10,50	9
28	5'960,00	3'554,00	2'406,00	803,39	153,03	956,42	0,160	0,269	10,50	21
<b>Totale</b>	<b>212'633,00</b>	<b>108'374,00</b>	<b>104'259,00</b>	<b>25'525,50</b>	<b>4'862,00</b>	<b>30'387,50</b>	<b>0,143</b>	<b>0,280</b>		<b>683</b>
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		3'570,00	1'249,86	138,87	1'388,73	0,389	0,389	10,50	33	
B		2'525,00	884,00	98,22	982,22	0,389	0,389	10,50	24	
C		7'200,00	2'520,72	280,08	2'800,80	0,389	0,389	10,50	67	
<b>Totale</b>		<b>13'295,00</b>	<b>4'654,58</b>	<b>517,17</b>	<b>5'171,75</b>	<b>0,389</b>	<b>0,389</b>		<b>124</b>	

## **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 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 47 ha), si è ritenuto opportuno estenderne il margine fino ad una superficie di ha 57, 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.”

Gli **assi viari** considerati **prioritari** ai fini del raggiungimento degli obiettivi di funzionalità della proposta urbanistica, soprattutto in riferimento alla mobilità per l'attraversamento del quartiere, sono due: **l'asse Vicolo della Stazione di Pavona (da Via della Stazione di Pavona a Via Roccarainola), Via Roccarainola (da Vicolo della Stazione di Pavona a Via Villaricca) e Via Villaricca (da Via Roccarainola a Via Ardeatina); l'asse Via Pietrelcina (da Via della Stazione di Pavona a Via Caivano) e Via Caivano (da Via Pietrelcina a Via Villaricca).**

Le strade ad uso pubblico da adeguare per renderle definitivamente pubbliche sono: Via Villaricca, parte di Vicolo della Stazione di Pavona, Via Pietrelcina, parte di Via Cannalunga, Via Casavatore, Via Caposele, parte di Via Caivano, Via Cusano Mutri, Via Angri, Via Bonea e parte di Via Calitri, che dovranno avere una sezione stradale adeguata al doppio senso di marcia; parte di Via Caivano, parte di Via Calitri, Via Torrecuso, Via Tortorella, Via Buonabitacolo, Via Casalbuono, Via Rocca Bascerana, Via Roccarainola e parte di Vicolo della Stazione di Pavona invece avranno una sezione stradale adeguata al senso unico di marcia. Rimarranno strade private (poiché non hanno caratteristiche per diventare pubbliche): parte di Vicolo della Stazione di Pavona, parte di Via Salerno, Via Postiglione, Via Contursi Terme, Via Auletta, parte di Via Cannalunga, e Via Parolise.

Verranno inoltre prolungati dei tracciati viari quali Via Calitri, Via Casavatore, Via Caposele, Via Rocca Bascerana, Via Angri, Via Cannalunga, Via Villaricca e realizzate tre nuove strade pubbliche carrabili e due pedonali (nell'area a est del Comprensorio), sfruttando la presenza di tracciati privati.

Per ciò che concerne invece i **Parcheggi Pubblici**, sono stati distribuiti in maniera tale che ogni strada possa essere servita, per quanto possibile, da almeno un'area, con una forte concentrazione attorno ai servizi principali, alle aree a verde, all'area per edilizia pubblica.

“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 di trasporto pubblico interna al Consorzio. Verrà quindi a tale scopo realizzato sia un capolinea di autobus all'inizio di Vicolo della Stazione di Pavona, sia un insieme omogeneo e distribuito di slarghi stradali per la fermata di autobus, al fine di servire meglio l'intero quartiere.

### **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 concentrarli in cinque nuclei; i primi due, uno a ridosso di Via della Stazione di Pavona (strada principale che lambisce il territorio consortile) e l'altro a ridosso di Vicolo della Stazione di Pavona (strada di distribuzione interna di



primaria importanza), si collocano all'interno del complesso residenziale che è chiamato più propriamente "Quarto di Paglian Casale"; il terzo, a ridosso di Via Pietrelcina (strada consortile di primaria importanza), si colloca all'interno del complesso residenziale che è chiamato più propriamente "Certosa"; il quarto e il quinto, uno a ridosso di Via Villaricca e l'altro di Via Bonea (anche queste strade consortili di primaria importanza), si collocano all'interno del complesso residenziale che è chiamato più propriamente "Villa Balboni".

Per ciò che concerne il **Verde Pubblico** sono state previste un'area a parco giochi bimbi a "Quarto di Paglian Casale", quattro alla "Certosa" (essendo questa più estesa) e una a "Villa Balboni"; vi è poi un'area destinata a parco libero e due a verde attrezzato per attività sportive a "Quarto di Paglian Casale"; vi è infine un'area a parco libero a "Quarto di Paglian Casale" e due aree a verde attrezzato per attività sportive a "Villa Balboni".

#### **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 accorpate 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 1572 nuovi abitanti a fronte dei 760 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 8.208,28 (mc 26.266,50), pari a n° 219 abitanti “ipotetici aggiuntivi”. I suddetti n° 219 abitanti “ipotetici aggiuntivi”, sommati a quelli “previsti”, porterebbero ad un numero totale di abitanti pari a 2.551 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 59.285, tale superficie divisa per il numero totale di abitanti (“previsti” più “ipotetici aggiuntivi”) dà come risultato 23,24 mq/ab, valore questo superiore al minimo consentito, pari a 22 mq/ab. La previsione all’interno del piano esecutivo di comparti fondari 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 assenti su lotti ancorché discontinui tra loro. Gli accorpamenti potranno riguardare anche la rilocalizzazione e/o il trasferimento di S.U.L. (volumetria) spettanti a seguito di cessioni di aree, comprese quelle previste all’interno di comparti soggetti a convenzione e di eventuali aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale, interne a comparti fondari pubblici. L’altezza massima consentita non potrà essere superiore a m 13,50.

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

### ***5.2.d.3 Indici Fondari (DCC 122/09, Artt. 12-13).***

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

### ***5.2.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 fondari pubblici con il relativo sedime fondiario per la nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale. La S.U.L. (volumetria) assenti 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 fondari pubblici previsti in cessione.”

Il Piano prevede la creazione di 28 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 3 Aree Fondiarie 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 primaria** 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 3 comparti fondiari pubblici con le relative "aree fondiarie 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.*

### **Reti, infrastrutture e servizi.**

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

- **allo sviluppo della funzione di elementi di collegamento e di fruizione dei paesaggi compatibile con le differenti caratteristiche naturali e culturali da tutelare** mediante:
  - *salvaguardia o ripristino della percezione dinamica del paesaggio;*
  - *miglioramento del livello di accessibilità;*
  - *riqualificazione e migliore utilizzazione della rete esistente e dei collegamenti alla rete secondaria;*
  - *promozione di infrastrutture urbane a basso dispendio di energia e a traffico contenuto;*
- **e alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico archeologico.**

### **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.*

### **Aree di interesse archeologico.**

Gli obiettivi di tutela sono connessi:

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

## **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.

<b>OBIETTIVI URBANISTICI</b>	<b>FATTORI DI RISCHIO ED ELEMENTI DI VULNERABILITA' PAESAGGISTICA E AMBIENTALE</b>	<b>STRATEGIE</b>	<b>PRESCRIZIONI</b>
<p><b>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></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 un densità minima di alberi (DA: 1 albero ogni 250 mq di superficie fondiaria) e arbusti (DAR: 1 arbusto ogni 100 mq di superficie fondiaria) nei giardini privati</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 pubblico mediante l'uso di materiali naturali locali	Uso di materiali quali: lastre di tufo o peperino, acciottolato, basolato, cocciopesto 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	
	Adeguamento delle sezioni stradali anche in relazione alla fruizione visiva dei paesaggi di pregio	Realizzazione di altezze massime di 10,5 ml	
		Realizzazione di sezioni stradali con 6-8 ml per i sensi unici e 8,5-12,5 ml per i doppi sensi	
Ulteriori suddivisioni e frammentazioni fondiarie	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 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
		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 al 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
<b>Adeguamento della viabilità di accesso e di distribuzione interna, e dotazione di aree a parcheggio connesse</b>	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 al parcheggio pubblico	Previsione di una superficie minima di verde pari ad almeno il 30% della superficie destinata al 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
		Attenzione verso le caratteristiche tipologiche della viabilità rurale per il tratto di Via Pietrelcina all'interno dell'area di rispetto dei casali di Paglian Casale e di Palazzo Morgano	Uso di materiali e di coloriture tipici degli interventi architettonici e infrastrutturali degli insediamenti rurali storici (legno, pietra naturale e terre)
	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
	Diminuzione della sicurezza pubblica	Controllo della velocità del traffico veicolare	Utilizzo di dissuasori di velocità
<b>Realizzazione di aree a servizi pubblici di quartiere e aree a verde pubblico attrezzato</b>	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 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 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 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	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 Ardeatina, della visibilità dei panorami	Congruo distacco dell'edificazione da Via Ardeatina 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.
		Possibilità d'uso di strutture temporanee e mobili	Possibilità di realizzazione, nelle aree pubbliche, di strutture temporanee e mobili di uso collettivo nelle aree di visuale a ridosso di Via Ardeatina
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 al 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
<b>Completamento dell'edificazione residuale, destinando parte della cubatura realizzabile al non residenziale (circa il 10%) e parte a edilizia pubblica (fondiario pubblico)</b>	Alterazione delle biodiversità e delle reti ecologiche	Piantumazione di specie vegetazionali autoctone nelle aree a verde privato	Utilizzo di specie appartenenti alla serie del Leccio, della Sughera, della Roverella o del Cerro, per quello che riguarda l'impianto di alberi e arbusti
			Realizzazione di recinzioni con piantumazione di essenze arbustive autoctone e omogenee
			<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>
		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	
	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 Ardeatina, della visibilità dei panorami	Congruo distacco dell'edificazione da Via Ardeatina 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.
		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
<b>Dotazione di un'adeguata sostenibilità economica al recupero urbanistico mediante moderato incremento degli indici</b>	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 Ardeatina, della visibilità dei panorami		Congruo distacco dell'edificazione da Via Ardeatina 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.	
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 “Paglian Casale - Certosa” 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;
- b) quelle 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;
- c) la fascia di rispetto dell’Ardeatina fosse conforme alle aree urbanizzate;

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 il MIBAC abbia ritenuto che “l’osservazione debba essere accolta subordinatamente alla presentazione di un progetto riguardante le aree 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”.

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. 8 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** (realizzate o in corso di realizzazione), **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; dall'esistenza di visuali da Via Ardeatina volte verso i paesaggi di pregio del contesto; dall'esistenza di un'architettura di origine rurale di qualità, identificata dal "Casale della Certosa" e dal "Casale di Palazzo Morgano", a cui far riferimento; e dalla presenza del Fosso di Paglian Casale e del Fosso di Santa Maria in Fornarola, 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 macroscala territoriale**, per le seguenti motivazioni:

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

L'edificazione di nuove unità abitative non comporterà immissione di inquinanti tali da rendere l'impatto sensibile a livello ambientale. In un discorso di viabilità esterna, va specificato che il nuovo carico insediativo comporterà sicuramente un aumento di autovetture sulle strade locali ma non tale da influire in modo significativo sulla viabilità delle strade primarie presenti tangenzialmente (Via Ardeatina e Via della Stazione di Pavona: 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 a così bassa densità 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 molti 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 scomputo**; 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 di accertare la presenza o meno di tali beni durante le campagne di scavo.

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 più completa riqualificazione ambientale.**

Le sue azioni principali si possono riassumere in:

- **completamento urbano mediante un intervento complessivo a bassa densità edilizia (circa 41 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 riprendano le caratteristiche paesaggistiche di pregio dell'intorno;
- **estesa diffusione di giardini privati** che tengano conto delle essenze vegetali autoctone, così da permettere alla nuova edificazione di avere un impatto più mitigato sul contesto ambientale;
- **scelte tipologico - edilizie degli interventi che facciano riferimento alle caratteristiche dell'architettura rurale dell'agro romano.**

## **7. Conclusioni.**

Il Piano di Recupero Urbanistico del nucleo n° 12.10 denominato “Via Ardeatina – Villa Balbotti”, redatto anche grazie alla collaborazione attiva dei cittadini del Consorzio “Paglian Casale - Certosa”, 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.**

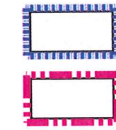


# ALLEGATI



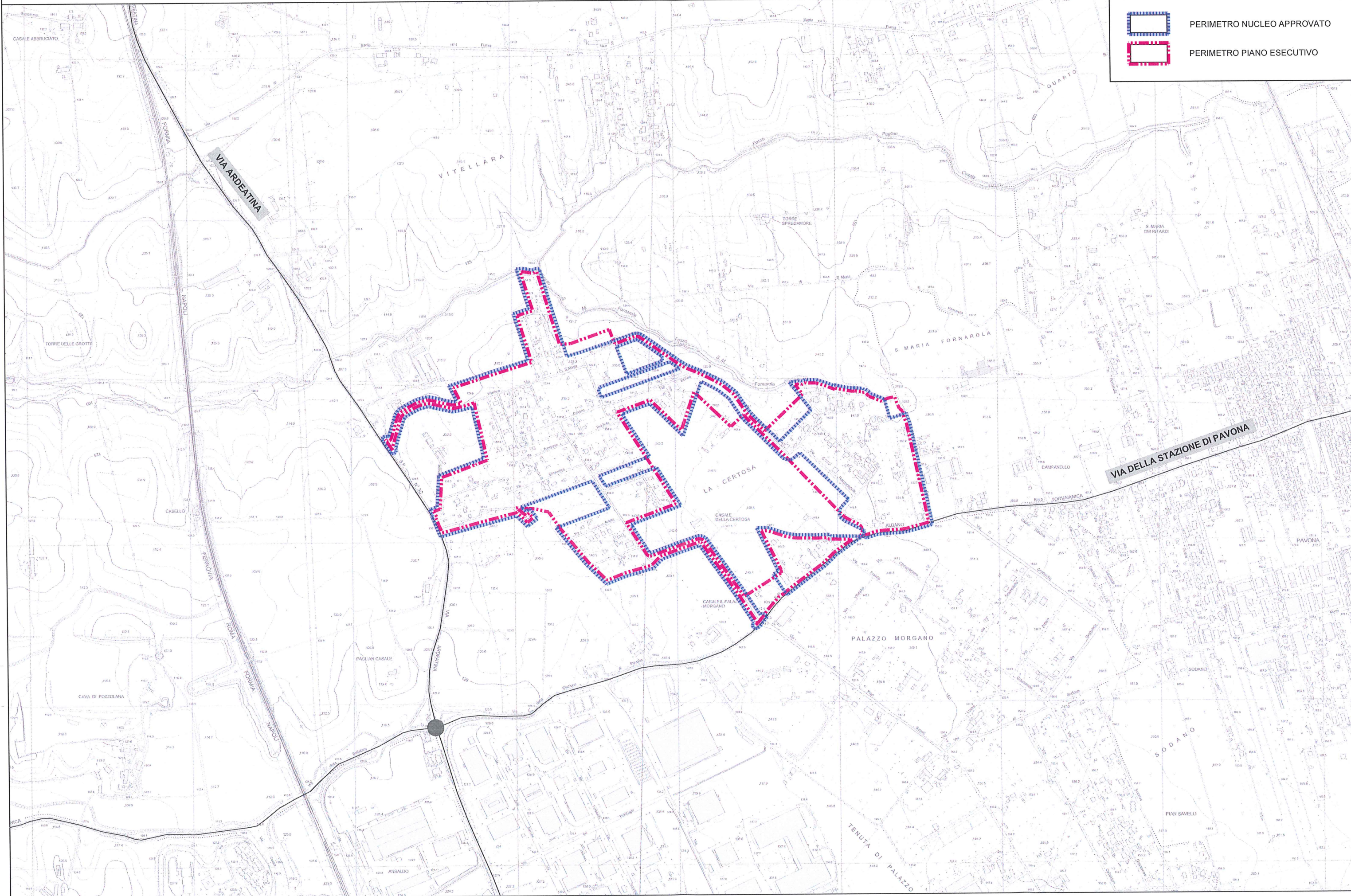
# INQUADRAMENTO TERRITORIALE

scala 1:10.000





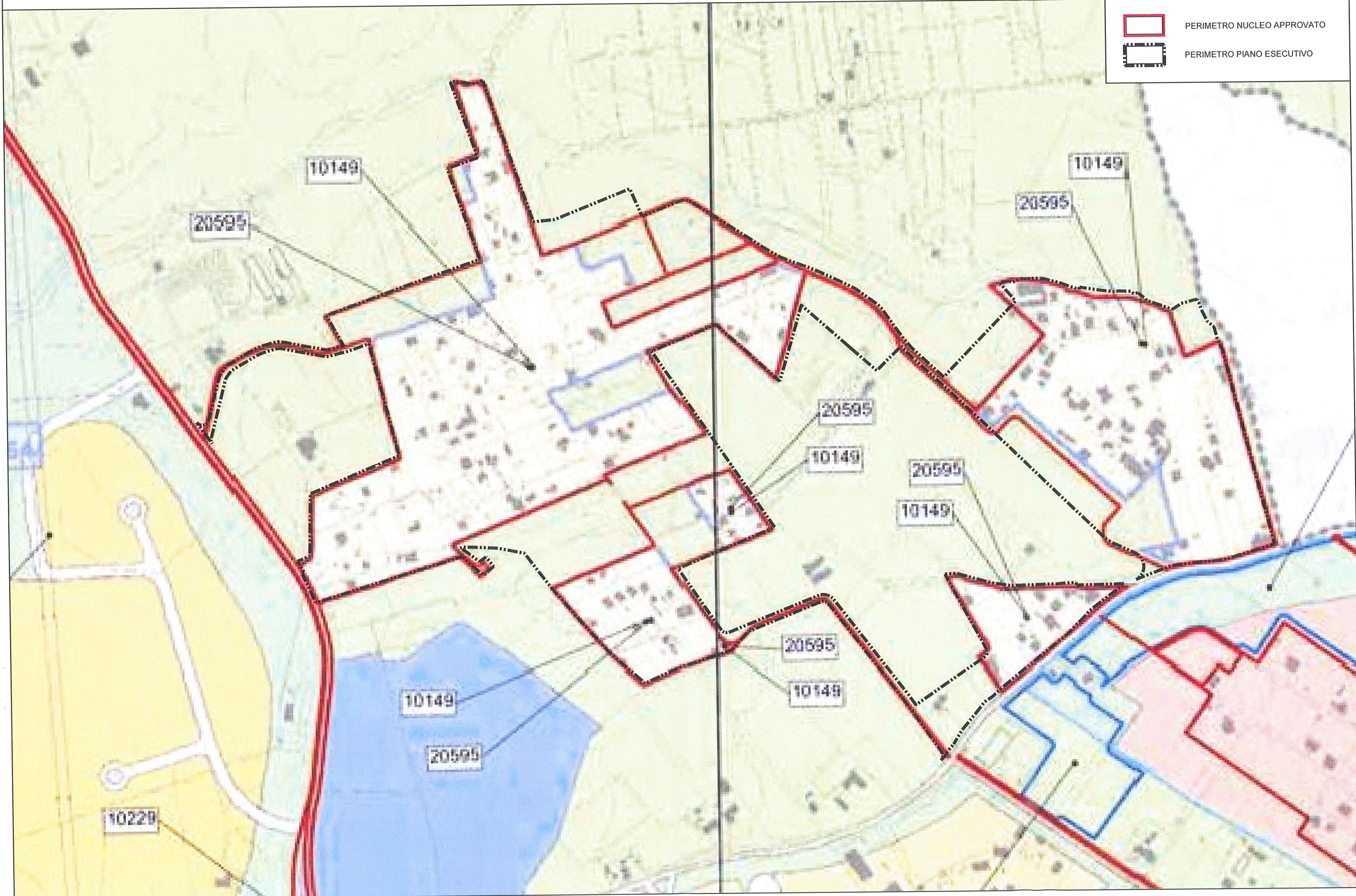
PERIMETRO NUCLEO APPROVATO

PERIMETRO PIANO ESECUTIVO





	PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
	PERIMETRO PIANO ESECUTIVO







Comune di Roma

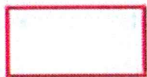
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

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

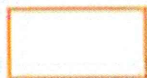
controdedotto con Del. C.C. n.64 del 21/22 marzo 2006

Sistemi e Regole

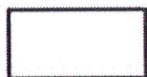
**3\*.27**



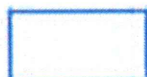
**1. RECEPIMENTI**



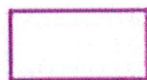
**1.1 RECEPIMENTI Art.105 comma 3 ter delle  
NTA - Norma transitoria**



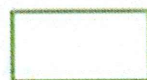
**2. CONTRODEDUZIONI**



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





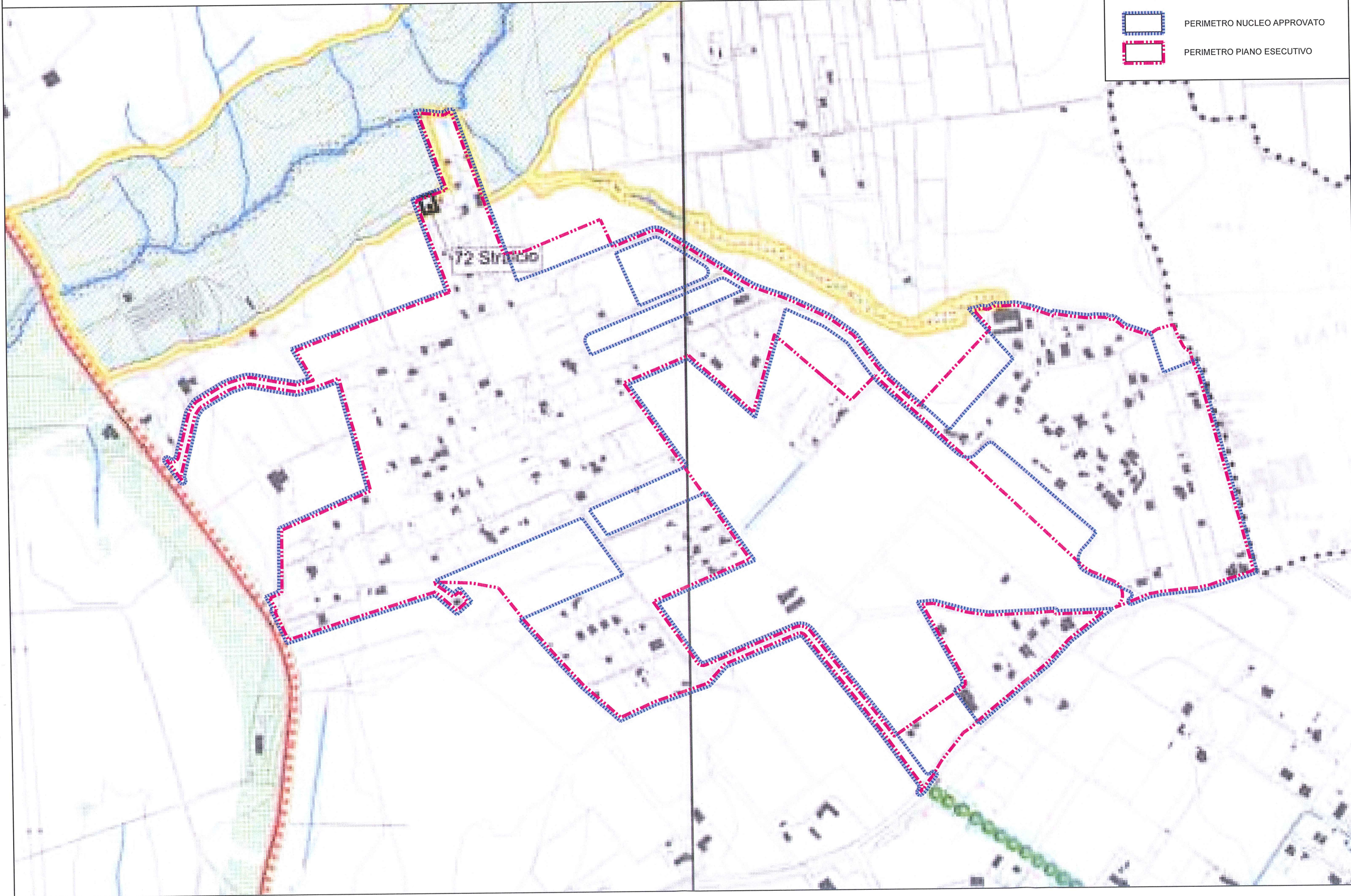
**4. ADEGUAMENTI**



**5. ERRORI MATERIALI**



	PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
	PERIMETRO PIANO ESECUTIVO







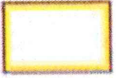





Comune di Roma  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

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)

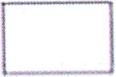
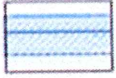
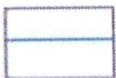
-  Componente primaria (A)
-  Componente primaria (A)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi
-  Componente secondaria (B)
-  Componente secondaria (B)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi
-  Componente di completamento (C)
-  Componente di completamento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

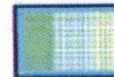
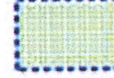

#### CITTA' STORICA

-  Centro archeologico monumentale
-  Ville storiche
-  Spazi aperti
-  Spazi verdi privati di valore storico - morfologico - ambientale
-  Ambiti di valorizzazione

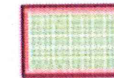
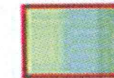
### CITTA' CONSOLIDATA

-  Verde privato
-  Programmi integrati

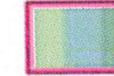
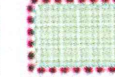
### CITTA' DA RISTRUTTURARE

-  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

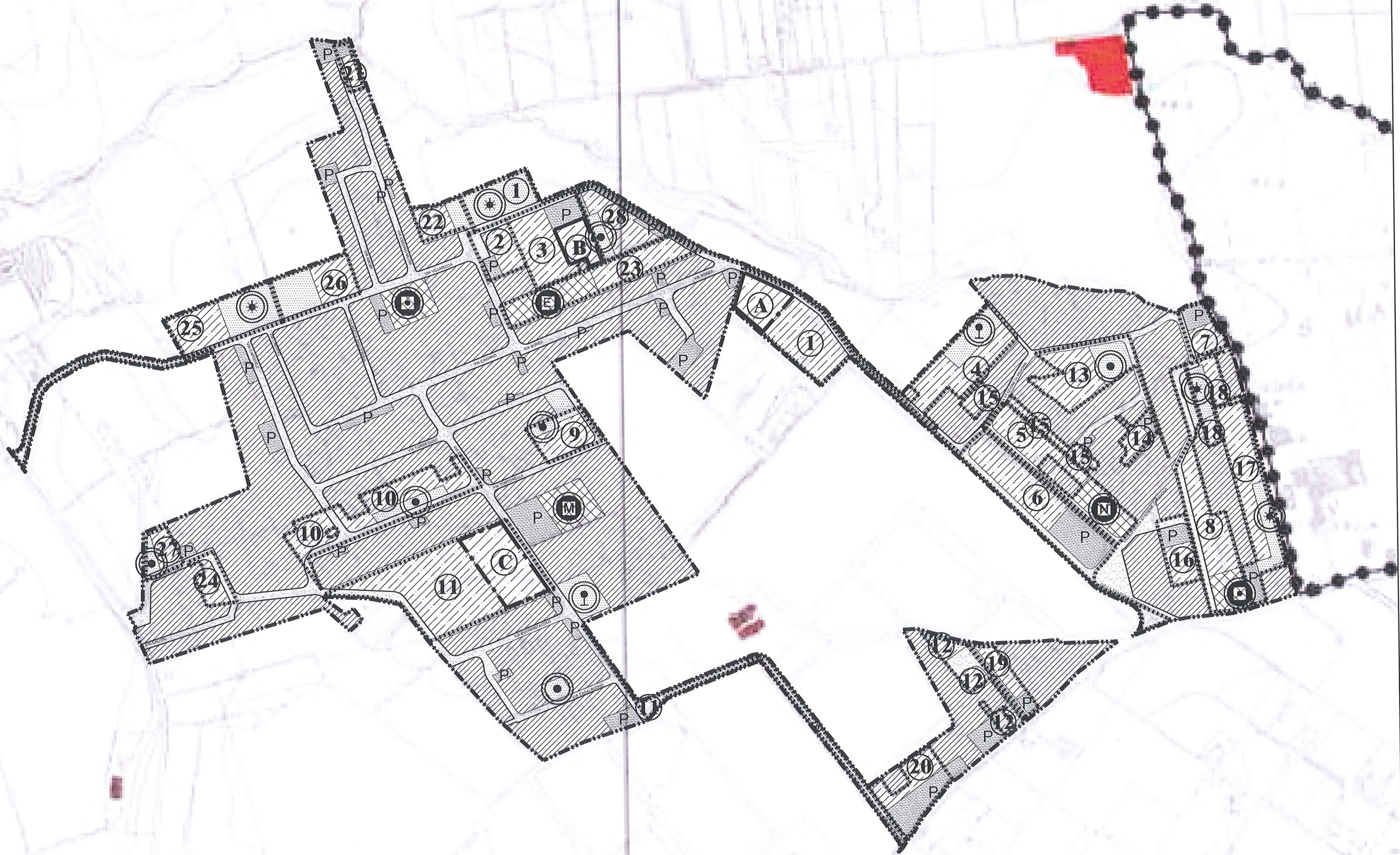
### TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMI-NATURALI

-  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	TE Teatro
SP Edificio per spettacoli e manifestazioni pubbliche	PD Padiglione
AS Edificio per attività e manifestazioni sportive	CP Capannone
	SF Stazione ferroviaria
- Pertinenza
  - Residenziali speciali
    - PA Palazzo gentilizio
    - CL Casale
    - VI Villa
- Ad impianto seriale
 

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

- Ad impianto seriale complesso
 

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

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

### EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI

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

### PREESISTENZE ARCHEOLOGICO - MONUMENTALI

- Preesistenze visibili
  - Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri
    - Preesistenze visibili di dimensioni inferiori a due metri
    - Preesistenze visibili certe da perimetrare
    - Ingressi a ipogei e catacombe
  - Catacombe (dati forniti da: Pontificia Commissione di Archeologia Sacra)
  - Preesistenze certe nel sottosuolo (dati forniti da: Soprintendenza Archeologica di Roma, Soprintendenza Archeologica di Ostia Antica, Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale)
    - Preesistenze certe nel sottosuolo da perimetrare (dati forniti da: Soprintendenza Archeologica di Roma, Soprintendenza Archeologica di Ostia Antica, Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale)
  - Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri collocate in posizione diversa da quella originale
    - Preesistenze visibili di dimensioni inferiori a due metri collocate in posizione diversa da quella originale
  - Preesistenze da accertare (elementi contenuti nell'allegato G al "Piano delle Certezze", delibera n. 92 del 29-05-97, da localizzare e cartografare)
  - Centro Archeologico Monumentale
  - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

### DEPOSITO ARCHEOLOGICO E NATURALE NEL SOTTOSUOLO

- Indagini archeologiche documentate
- Indagini geognostiche documentate

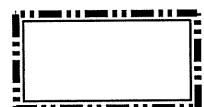
### LOCALI E ATTIVITA' DI INTERESSE STORICO ARTISTICO, CULTURALE

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



# LEGENDA ZONIZZAZIONE

## PERIMETRI

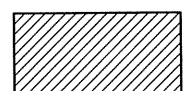


PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

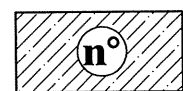


PERIMETRO COMPARTO SOGGETTO A CONVENZIONE

## AREE FONDIARIE

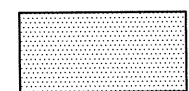


ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA, INTERNA AL NUCLEO ORIGINARIO



ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA DI RIDISTRIBUZIONE, INTERNA AI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

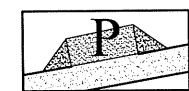
## AREE PUBBLICHE



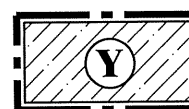
VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO



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

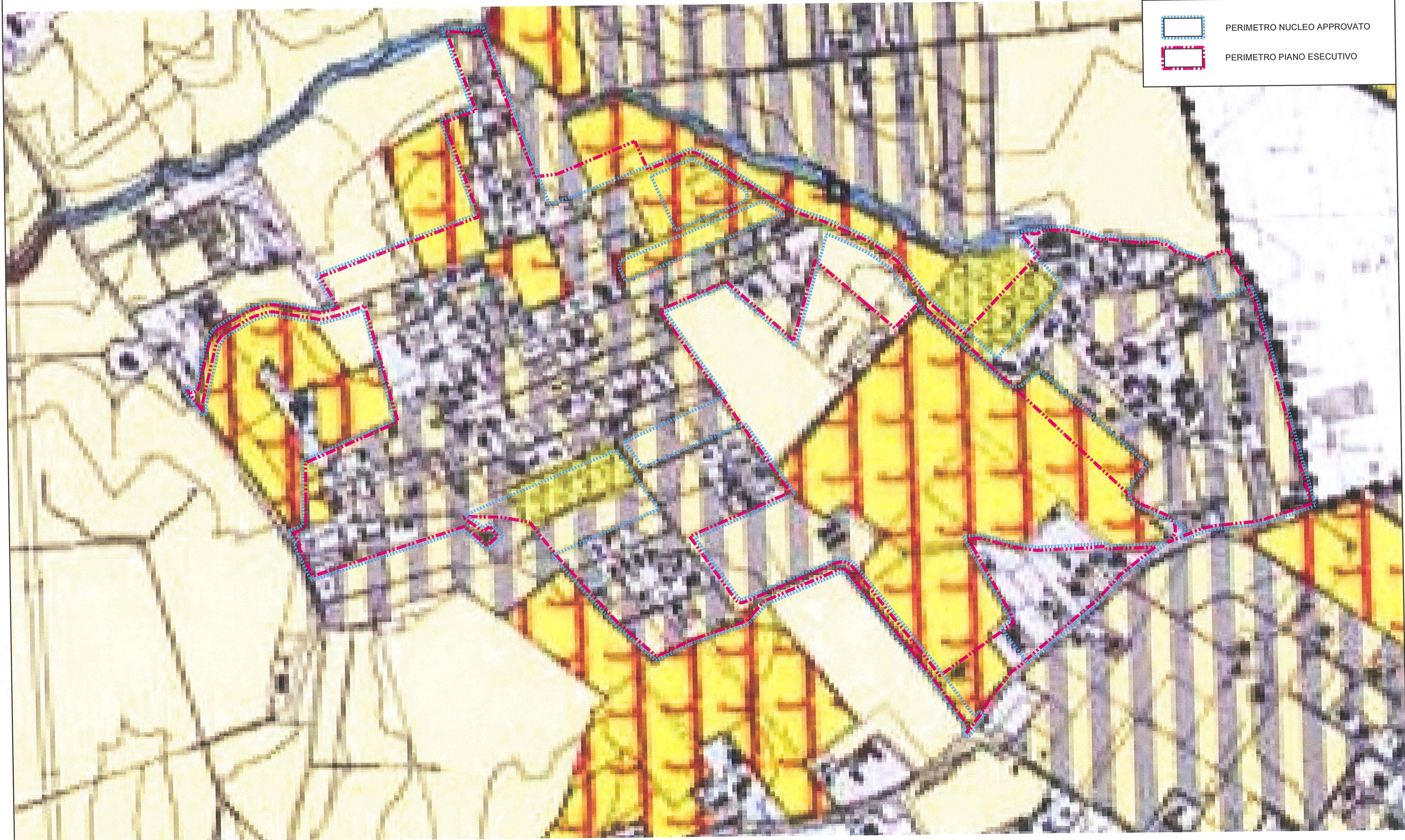
AMMINISTRATIVE

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





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**

**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*), royerella (*Q. pubescens s.l.*)
      - 3.1.1.2.2 - Boschi misti a locale dominanza di carpino bianco (*Carpinus betulus*), castagno (*Castanea sativa*), carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), olmo (*Ulmus minor*)
      - 3.1.1.2.3 - Boschi ripariali ad alto fusto a dominanza di pioppi (*Populus sp.pl.*), salici (*Salix sp.pl.*) e/o altre specie igrofile
    - 3.1.1.3 - Boschi di latifoglie non native a dominanza di robinia (*Robinia pseudoacacia*) e/o ailanto (*Ailanthus altissima*)
  - 3.1.2 - Rimboschimenti a prevalenza di conifere
  - 3.1.3 - Rimboschimenti misti di conifere e latifoglie
  - 3.1.4 - Rimboschimenti a prevalenza di latifoglie
- 3.2 - Vegetazione arbustiva e/o erbacea
  - 3.2.1 - Pascoli naturali e praterie
  - 3.2.2 - Cespuglieti a locale prevalenza di ginestra (*Spartium junceum*), pruno selvatico (*Prunus spinosa*), rovo (*Rubus ulmifolius*), olmo (*Ulmus minor*), canna (*Arundopliniana*)
  - 3.2.3 - Canneti (*Phragmites australis* e/o *Arundo donax*)
  - 3.2.4 - Cespuglieti a prevalenza di specie sclerofille sempreverdi

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

**4 - ZONE UMIDE**

- 4.1 - Zone umide interne

**5 - CORPI IDRICI**

- 5.1 - Acque continentali

**6 - AREE CENSURATE**



Classi di copertura per le sottoclassi 31:

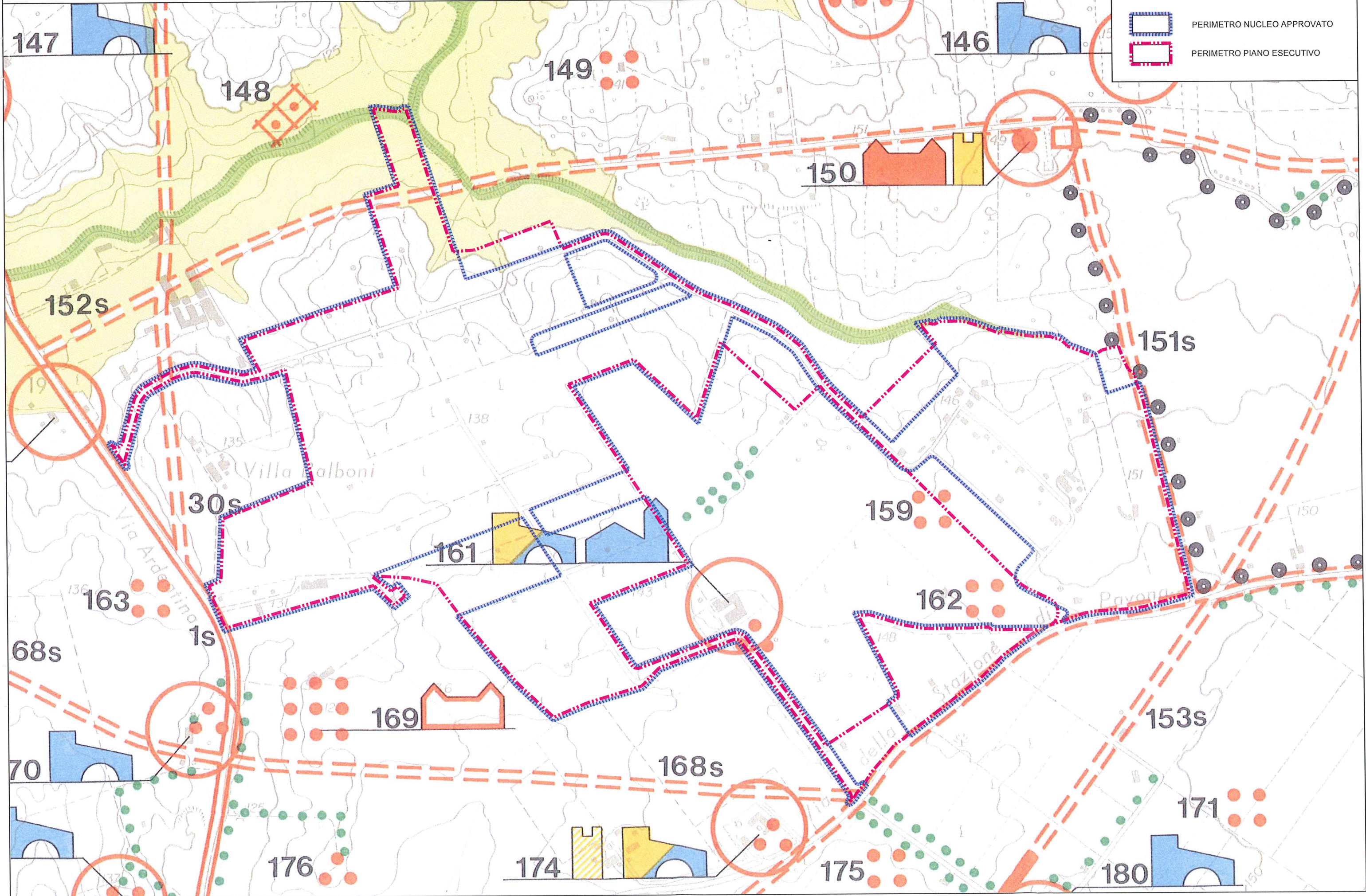
- a < 40%
- b 40% - 70%
- c > 70%

\* 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

PUNTI FORMI




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

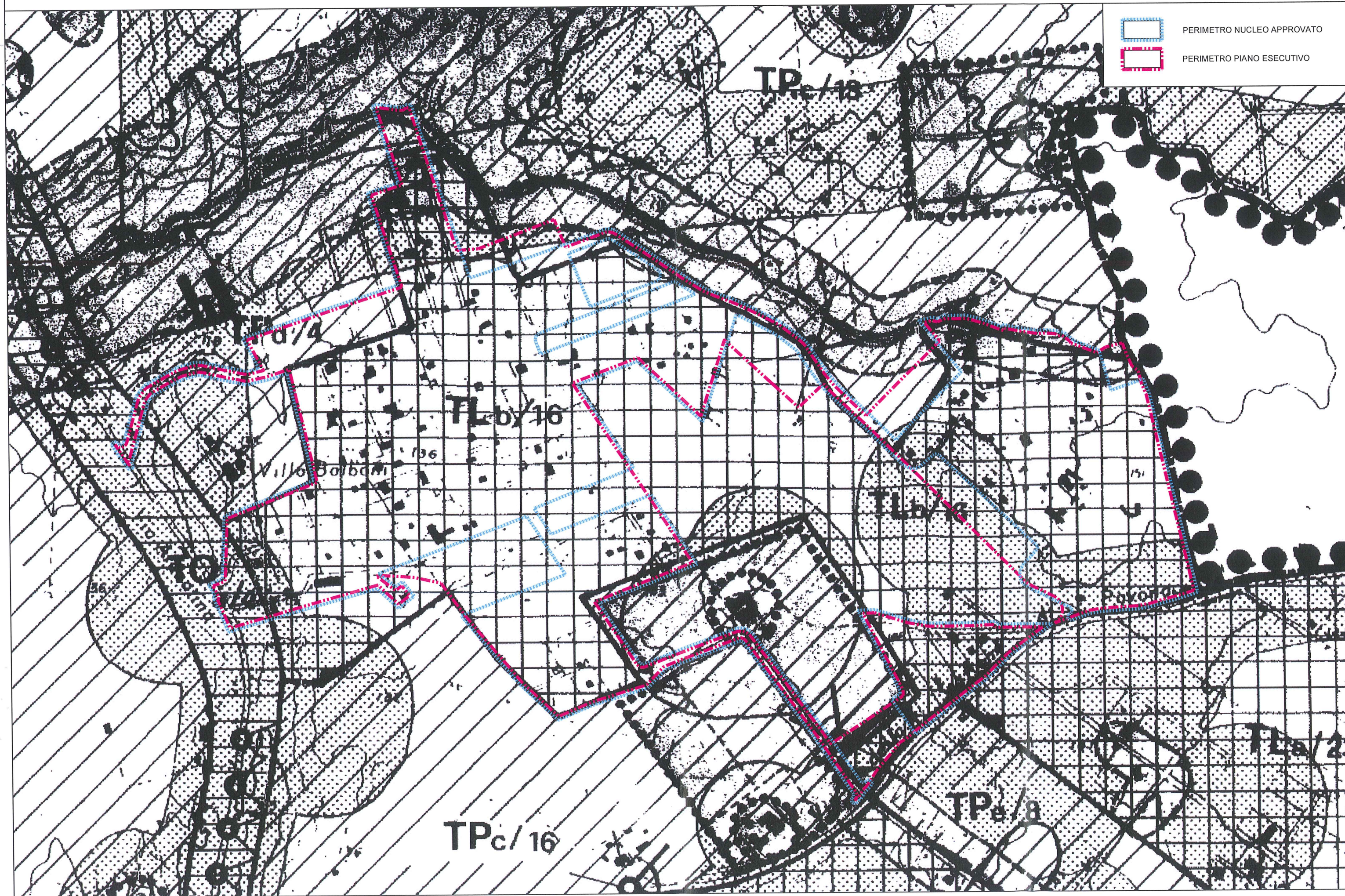
VINCOLI

-  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



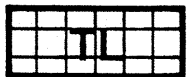
ZONE DI TUTELA INTEGRALE



ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICA



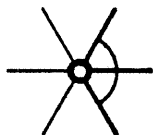
ZONE DI TUTELA ORIENTATA



ZONE DI TUTELA LIMITATA



PERCORSI PANORAMICI



PUNTI DI BELVEDERE

Comune:  
ROMA

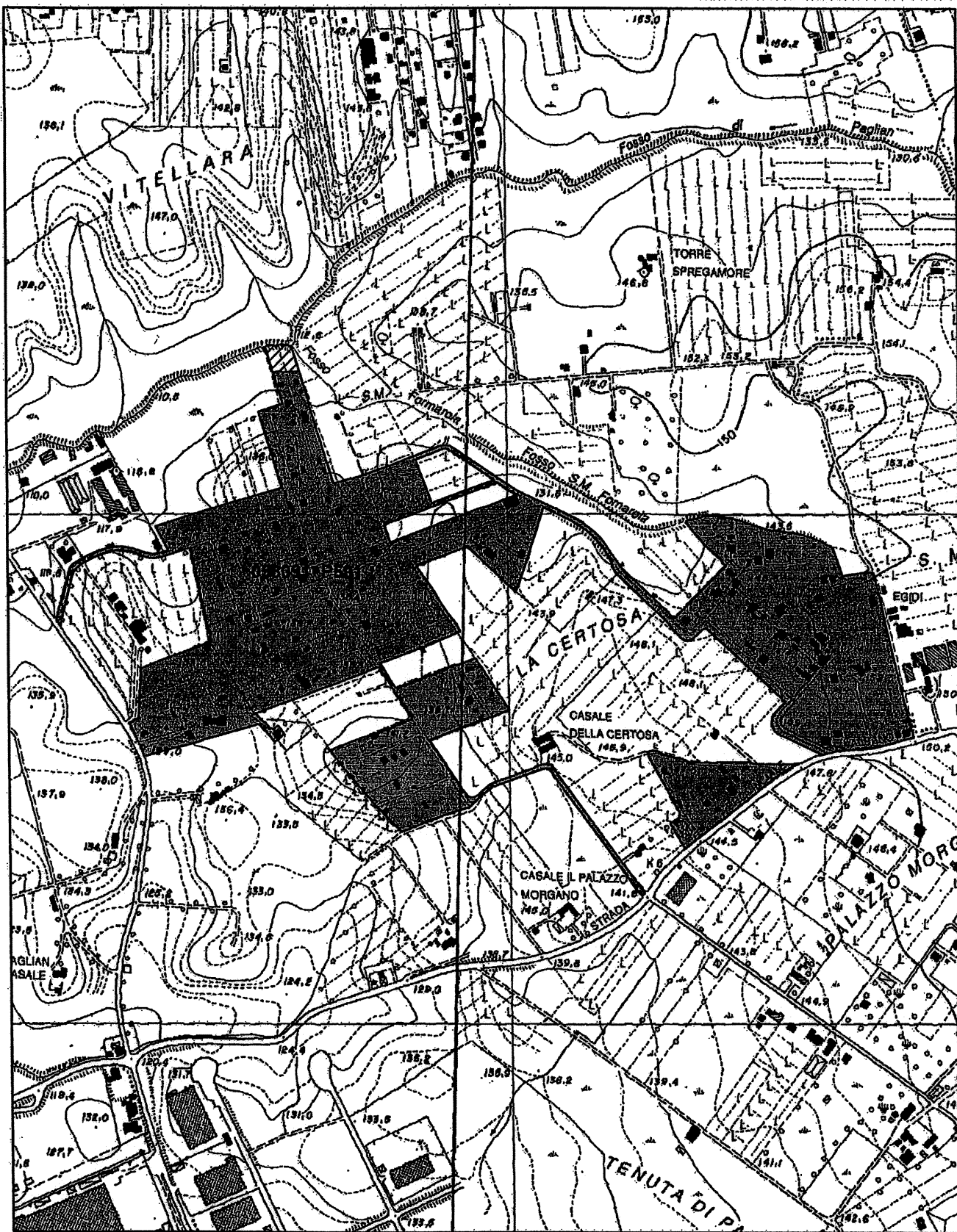
Provincia:  
ROMA

PTP:  
15/5

Proposta numero:  
058091\_P591

C.T.R.  
387070 - 387080

Scala:  
1:10.000



Legenda  
■ accolta/accolta parzialmente  
▨ respinta

Note:

Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

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 Xila12 Santa Palomba

Esito:  
Accolta

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

058091\_P587

Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

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 12.1 Trigorla - via Trandafilo

Esito:  
Accolta

Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni nel rispetto delle modalità di tutela del parco 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\_P588

Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

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 12.6 Radicelli

Esito:  
Accolta

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\_P589

Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

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 12.10 Via Ardeatina - Villa Balbotti

Esito:  
Accolta

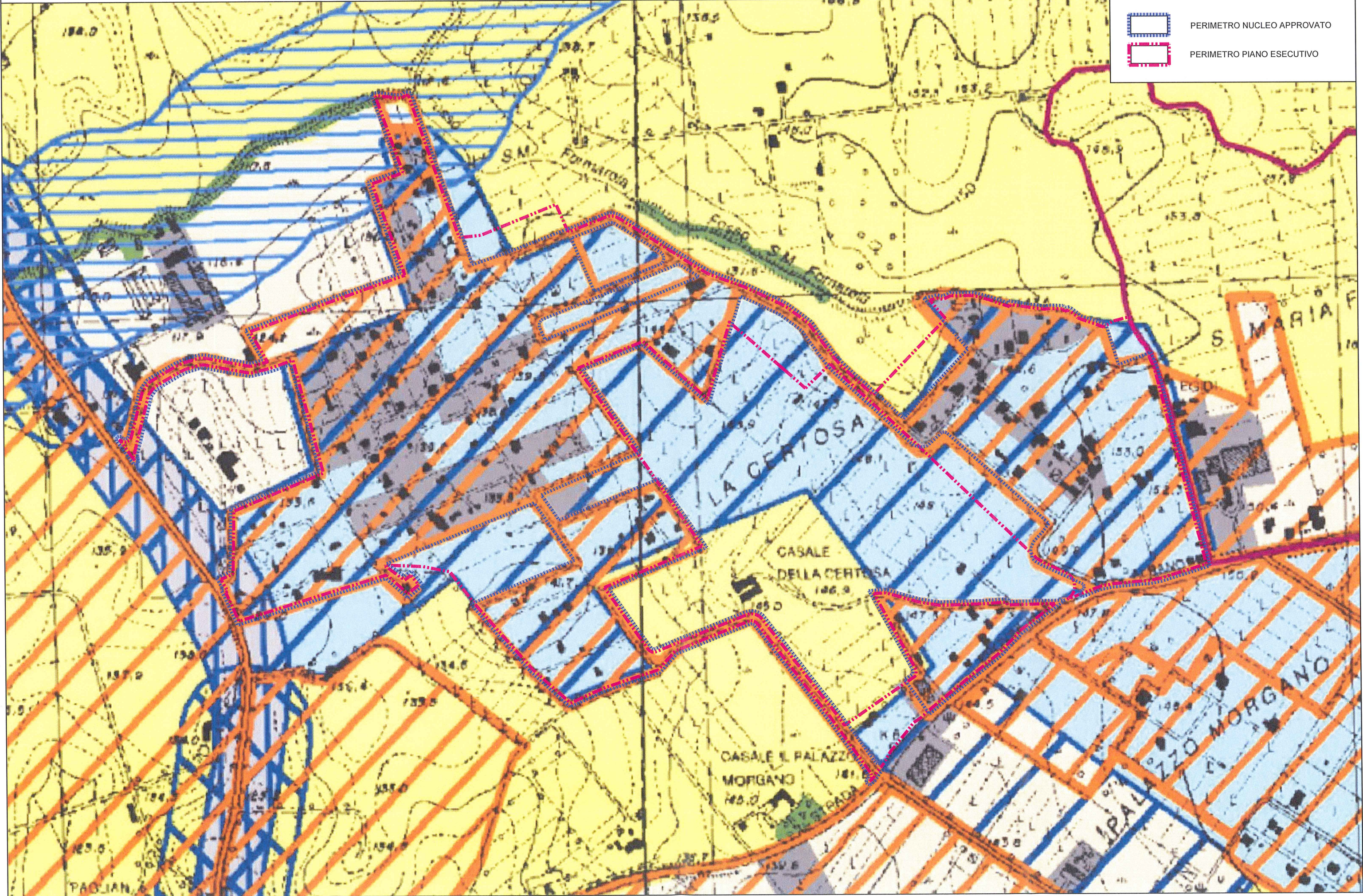
Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici e del corso d'acqua per il quale si applicano le disposizioni di cui al co 8 dell'art. 7 L.R. 24/98.

058091\_P591



PERIMETRO NUCLEO APPROVATO





PERIMETRO PIANO ESECUTIVO





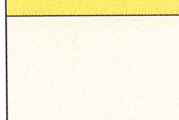


## Sistemi ed ambiti del paesaggio





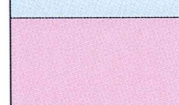

### Sistema del Paesaggio Naturale


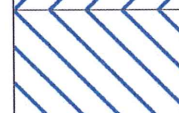
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua


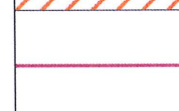
### Sistema del Paesaggio Agrario

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

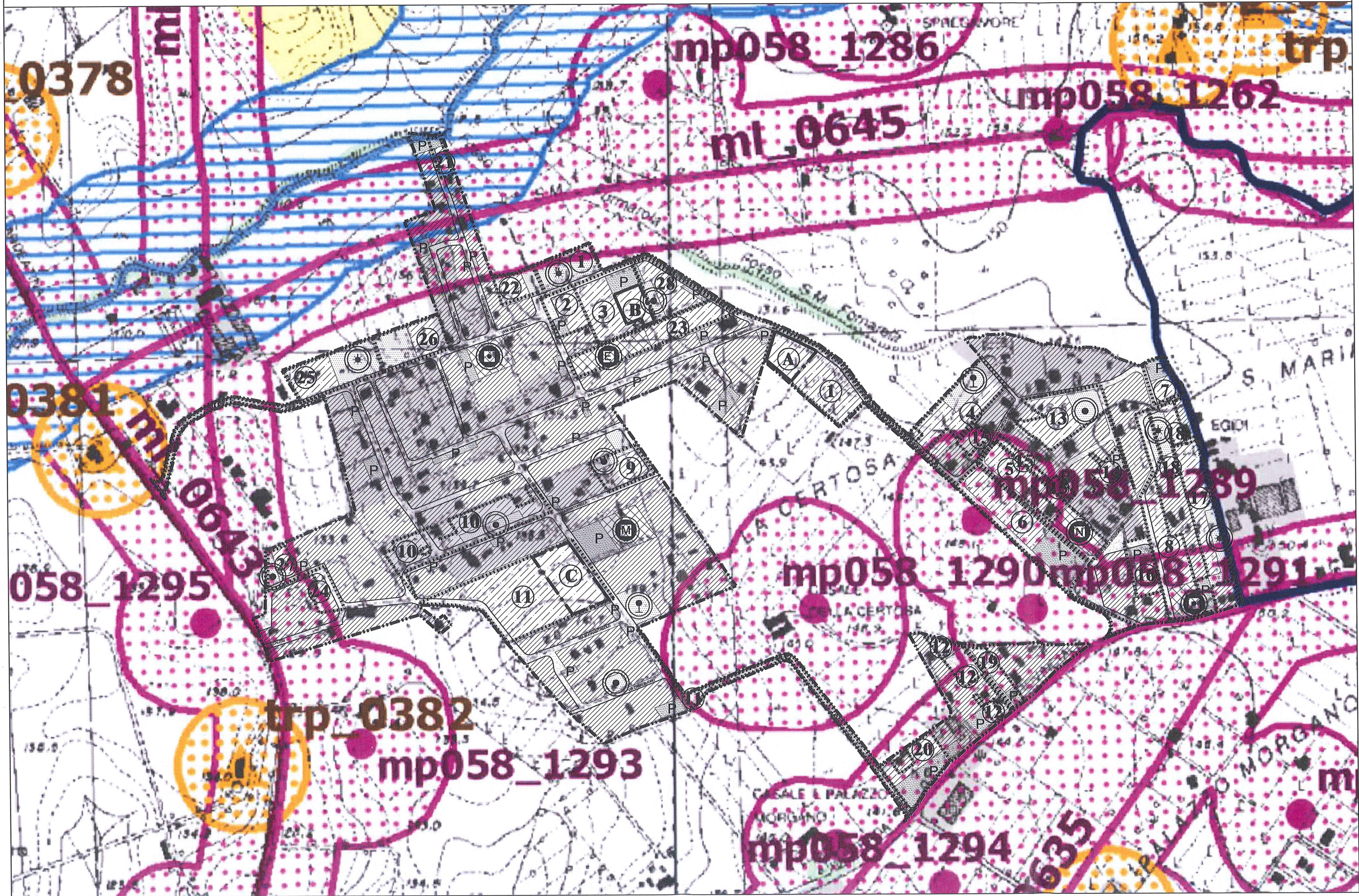
### Sistema del Paesaggio Insediativo

	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 (art. 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

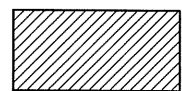


PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

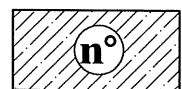


PERIMETRO COMPARTO SOGGETTO A CONVENZIONE

## AREE FONDIARIE

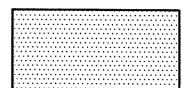


ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA, INTERNA AL NUCLEO ORIGINARIO



ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA DI RIDISTRIBUZIONE, INTERNA AI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

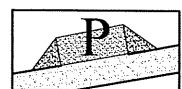
## AREE PUBBLICHE



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

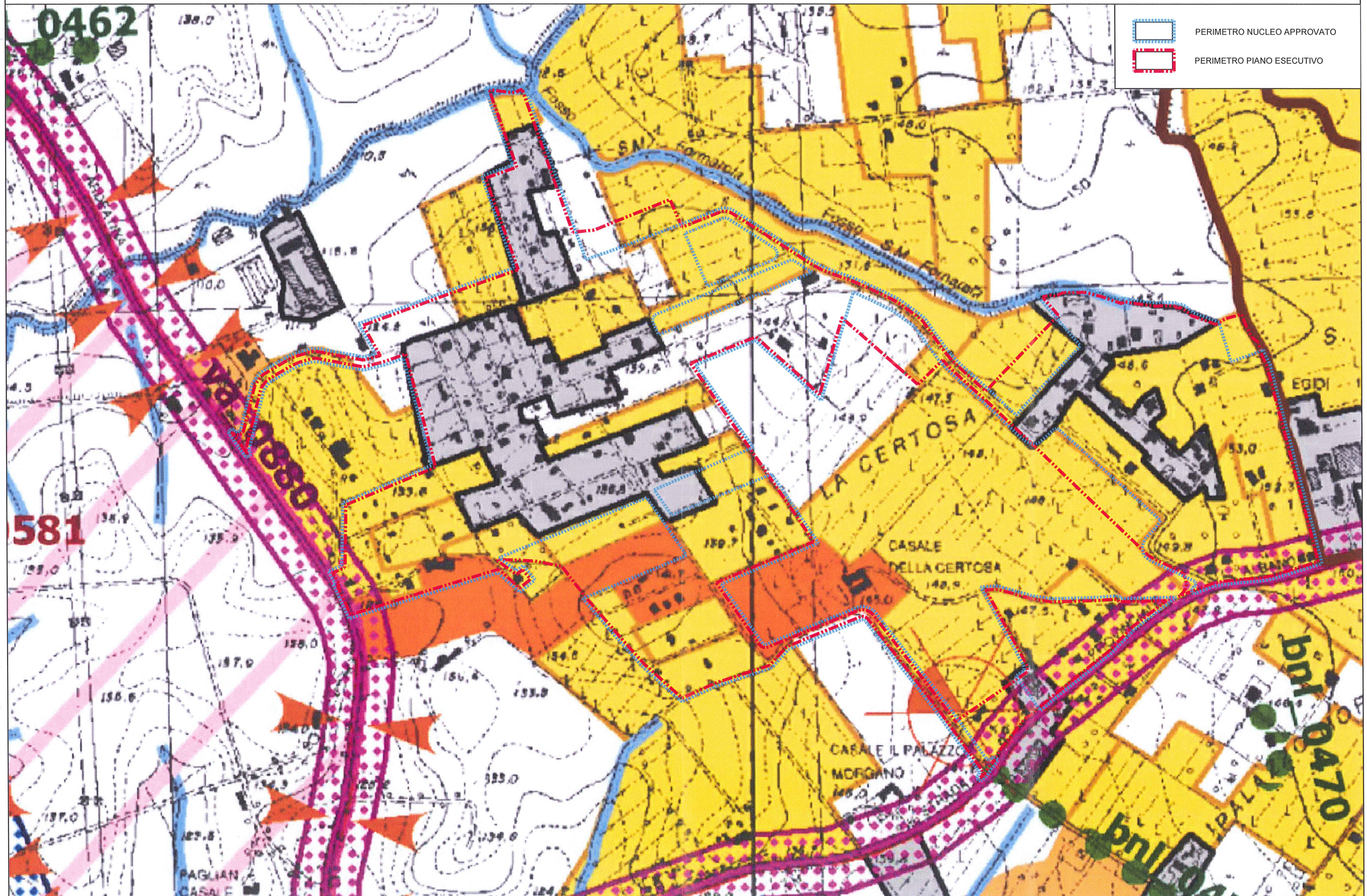


ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:

CULTURALI  
SANITARIE  
ASSISTENZIALI  
RICREATIVE  
AMMINISTRATIVE  
ANNONARIE  
RELIGIOSE

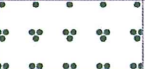

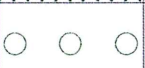





*L'elaborazione di seguito rappresentata non è da considerarsi esaustiva e prescrittiva in quanto i "vincoli e/o le tutele" che vi sono riportati sono quelli di cui si ha conoscenza, in base a quanto riportato nelle planimetrie ufficiali degli Enti e degli Uffici competenti, gli unici a stabilire, in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















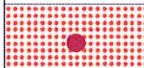
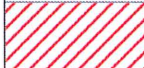















## Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR

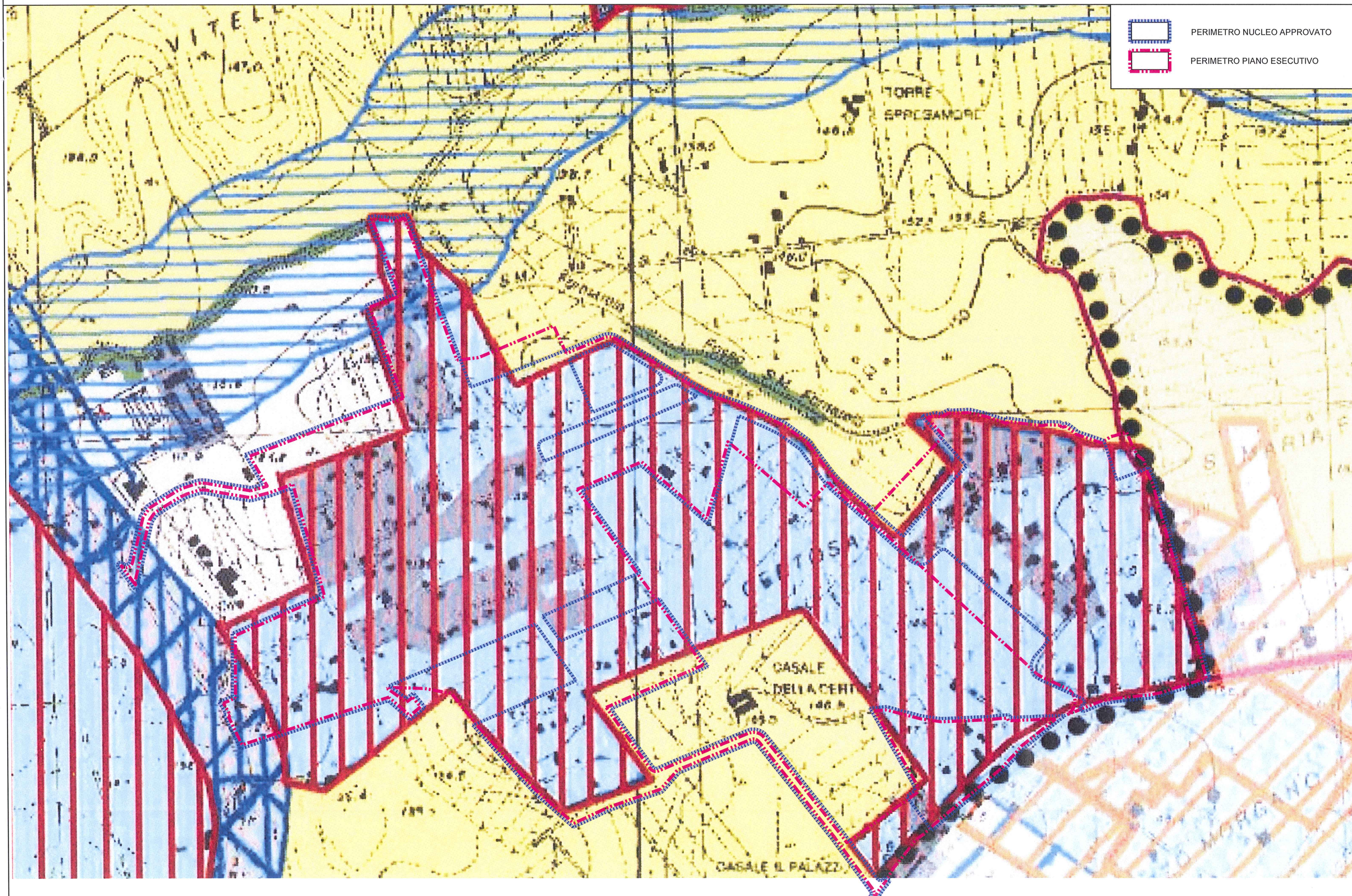
Beni del Patrimonio Naturale			
	sic_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse comunitario	Direttiva Comunitaria 92/43/CEE (Habitat) Bioitaly D.M. 3/4/2000
	sin_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse nazionale	
	sir_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse regionale	
	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	Direzione Regionale Culturale
	geo_001	Geositi Puntuali	
	bnl_001	Filari alberature	

Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale art. 143 D.lvo 42/2004				
		VISUALI	Punti di vista	artt. 31bis e 16 L.R. 24/98
			Percorsi panoramici	
	pac_001	AREE A CONNOTAZIONE SPECIFICA	Parchi archeologici e culturali	artt. 31ter L.R. 24/98
			Sistema agrario a carattere permanente	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	

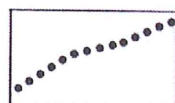
Beni del Patrimonio Culturale				
	bpu_01	Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali)	Convenzione di Parigi 1972 Legge di ratifica 184 del 6.4.1977	
	ara_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO ARCHEOLOGICO	Beni del patrimonio archeologico (areali)	art. 10 D.lvo 42/04
	arp_001		Beni del 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
	va_001		Viabilità antica (fascia di rispetto 50 mt. )	"Carta Archeologica" - Prof. Giuseppe Lugli
	sam_001		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	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO STORICO	Parchi, giardini e ville storiche	art. 15 L.R. 24/98 art. 60 co. 2 L.R. 38/99
	vs_001		Viabilità e infrastrutture storiche	art. 60 co. 2 L.R. 38/99
	sac_001		Beni areali	art. 60 co. 2 L.R. 38/99 L.R. 68/83
	spc_001		Beni puntuali (fascia di rispetto 100 mt. )	
	cc_001		SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO CONTEMPORANEO	Beni areali
	cc_001	Beni puntuali (fascia di rispetto 100 mt. )		
	ic_001	Beni lineari (fascia di rispetto 100 mt. )		Carta dell'Uso del Suolo (1999)
	cp_001	Viabilità di grande comunicazione		
	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.)		



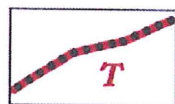
AREA DICHIARATA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DAL M.I.B.A.C. - ex Art.136 Dlgs 42/04 scala 1:5.000







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 contenuti, 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

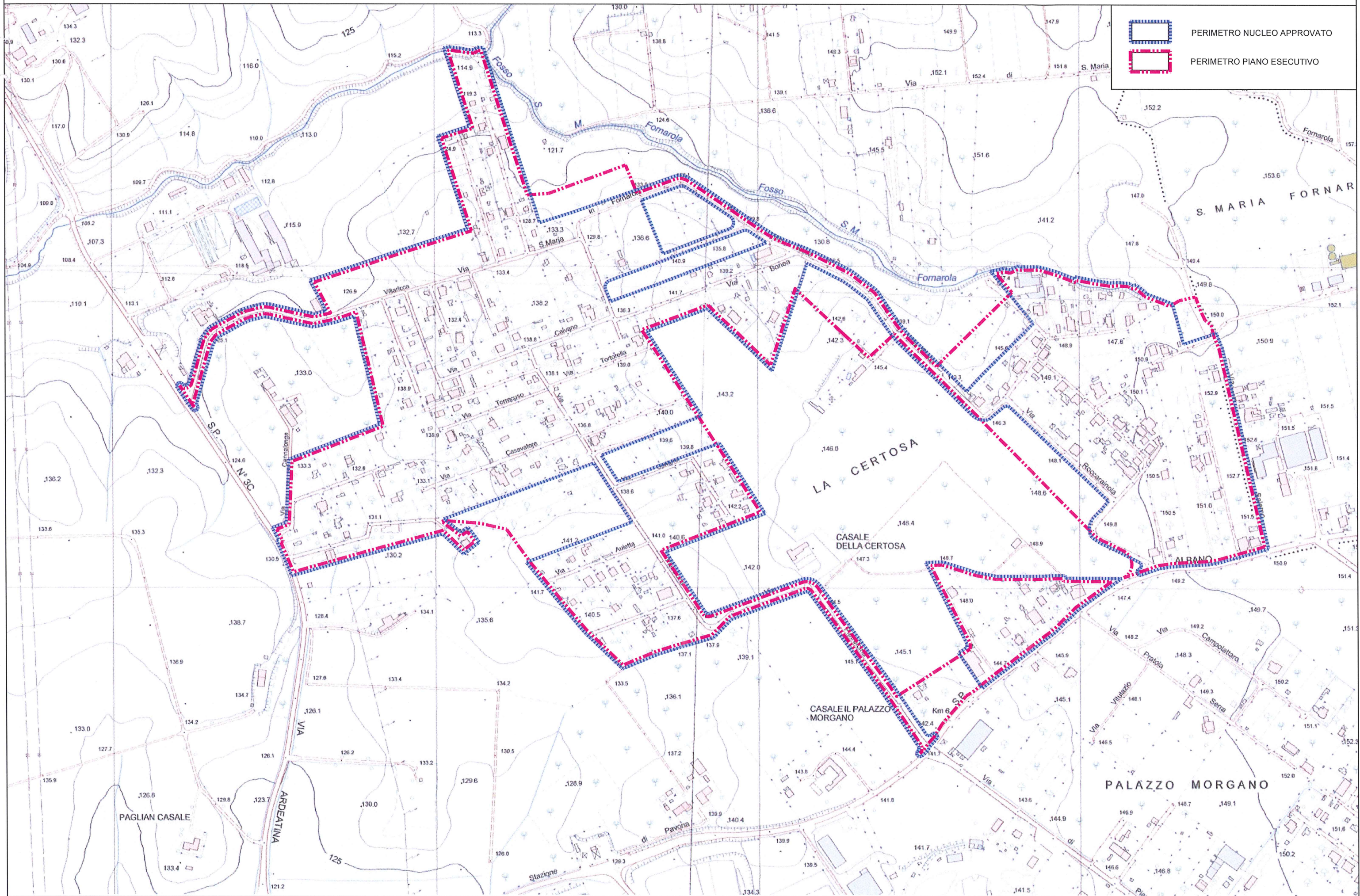
	Ambiti oggetto di piani attuativi con valenza paesistica
	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
	Aree o Punti di Visuali

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

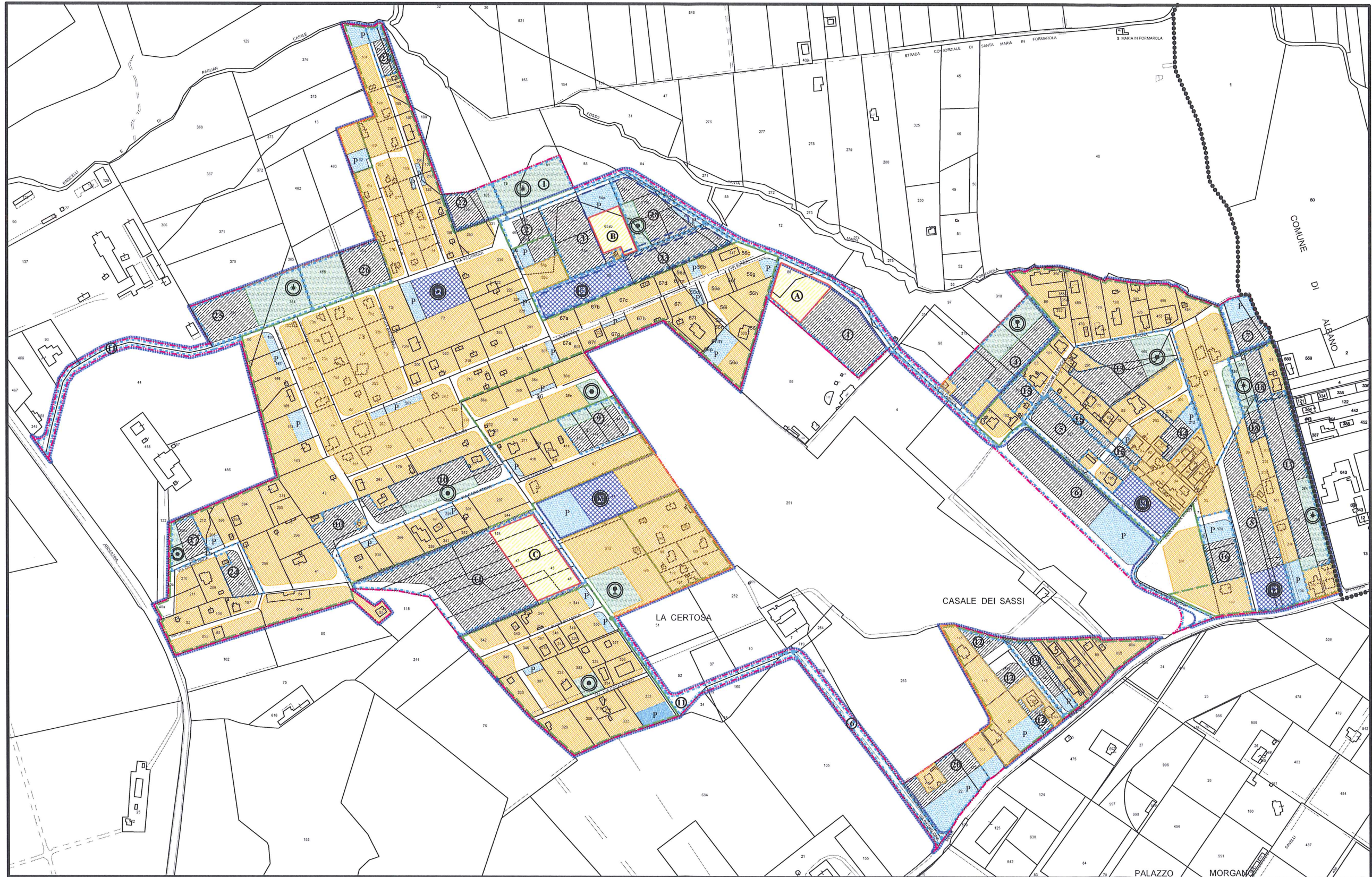


# PERIMETRO DELLA PROPOSTA SU C.T.R. 2003

scala 1:5.000















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

..... CONFINE COMUNALE

### DATI GENERALI DEL PIANO

	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano (ha)	46,95	10,04	56,99
Densità Territoriale (ab/ha)			40,92
Abitanti Previsti (n°)			2'332

### AREE FONDIARIE

ZONA DI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			L.F.M (mq/mq)	Abitanti (n°)
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)		
Conservazione	64221	17564	4692	22256	0,347	468
Completamento	167496	10953	1714	12667	0,169	292
		15817	460	16277		422
Nuova Edificazione	51666	12848	1741	13989	0,256	343
Nuova Edificazione Convenzionata	108374	25526	4862	30388	0,280	683
<b>TOTALE</b>	<b>394'757</b>	<b>82'708</b>	<b>12'269</b>	<b>94'977</b>	<b>0,24</b>	<b>2'208</b>

### AREE PUBBLICHE

COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			L.F.M (mq/mq)	Abitanti (n°)
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)		
Nuova Edificazione	13295,00	4654,58	517,17	5171,75	0,39	124

### AREE PUBBLICHE

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE (mq)	DOTAZIONE (mq/ab)	STANDARDS P.R.G.	
			Abitativo	Non Abitativo
VERDE PUBBLICO	25060		10,68	9,50
SERVIZI PUBBLICI	4908	4 mq/10 mq S.U.L.	7,17	6,50
PARCHEGGIO	16815		7,42	6,00
			10 mq/10 mq S.U.L.	
<b>TOTALE</b>	<b>76'462</b>		<b>25,27</b>	<b>22,00</b>
<b>SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE</b>	<b>89'757</b>			

### TABELLA RIASSUNTIVA

	Superficie (mq)
Aree Fondiarie	394'757
Aree Pubbliche	89'757
Strade e Arredo Viario	85'353
<b>TOTALE</b>	<b>569'867</b>

### COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

Comparto (n°)	SUPERFICIE (mq)			SUPERFICIE UTILE LORDA			L.T. (mq/mq)	L.F.M (mq/mq)	H max (ml)	Abitanti (n°)
	Totale (mq)	Fondaria (mq)	Pubblica (mq)	Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)				
1	17355,00	6095,00	10660,00	1785,59	340,11	2125,70	0,122	0,318	10,50	48
2	3500,00	2075,00	1425,00	472,04	89,91	561,95	0,161	0,271	10,50	13
3	9725,00	5134,00	4591,00	1223,49	235,05	1458,54	0,150	0,284	10,50	33
4	10530,00	5525,00	5005,00	1349,86	257,12	1606,98	0,153	0,291	10,50	36
5	8957,00	3952,00	5005,00	956,03	182,10	1138,13	0,127	0,288	10,50	25
6	18025,00	6275,00	11750,00	1648,10	313,92	1962,02	0,109	0,313	10,50	44
7	3430,00	1705,00	1725,00	454,42	86,56	540,97	0,158	0,317	10,50	12
8	11850,00	5455,00	6395,00	1403,61	267,35	1670,96	0,141	0,306	10,50	37
9	4417,00	2802,00	1615,00	597,83	113,87	711,70	0,161	0,254	10,50	16
10	11260,00	7110,00	4150,00	1373,88	261,69	1635,58	0,145	0,230	10,50	37
11	30072,00	13660,00	16412,00	3852,30	733,77	4586,07	0,153	0,336	10,50	103
12	3862,00	2473,00	1389,00	518,85	98,83	617,68	0,160	0,250	10,50	14
13	7303,00	4221,00	3082,00	946,84	180,35	1127,19	0,154	0,267	10,50	25
14	1803,00	1213,00	590,00	245,13	46,69	291,82	0,162	0,241	10,50	7
15	3440,00	3065,00	375,00	458,61	87,35	545,97	0,159	0,178	10,50	12
16	3825,00	2290,00	1535,00	511,51	97,43	608,94	0,159	0,266	10,50	14
17	10301,00	6632,00	3669,00	1207,96	230,09	1438,05	0,140	0,217	10,50	32
18	3751,00	2362,00	1389,00	507,03	96,58	603,61	0,161	0,256	10,50	14
19	2920,00	1835,00	1085,00	382,93	72,94	455,87	0,156	0,248	10,50	10
20	6425,00	3175,00	3250,00	746,66	142,22	888,88	0,138	0,280	10,50	20
21	1645,00	970,00	675,00	223,03	42,48	265,51	0,161	0,274	10,50	6
22	2745,00	1660,00	1085,00	367,20	69,94	437,15	0,159	0,263	10,50	10
23	9900,00	4770,00	5130,00	1110,32	211,49	1321,81	0,134	0,277	10,50	30
24	2151,00	1365,00	786,00	284,64	54,22	338,86	0,158	0,248	10,50	8
25	8600,00	4083,00	4517,00	969,24	184,62	1153,85	0,134	0,283	10,50	26
26	6300,00	2795,00	3505,00	777,04	148,01	925,05	0,147	0,331	10,50	21
27	2581,00	1523,00	1058,00	347,98	66,28	414,26	0,161	0,272	10,50	9
28	5960,00	3554,00	2406,00	803,39	153,03	956,42	0,160	0,269	10,50	21
<b>Totale</b>	<b>212'633,00</b>	<b>108'374,00</b>	<b>104'259,00</b>	<b>25'525,50</b>	<b>4'862,00</b>	<b>30'387,50</b>	<b>0,143</b>	<b>0,280</b>		<b>683</b>

### COMPARTI FONDIARI PUBBLICI

Comparto (n°)	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			L.T. (mq/mq)	L.F.M (mq/mq)	H max (ml)	Abitanti (n°)
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)				
A	1249,86	138,87	1388,73	0,389	0,389	10,50	33	
B	2525,00	884,00	98,22	982,22	0,389	0,389	10,50	24
C	7200,00	2520,72	280,08	2800,80	0,389	0,389	10,50	67
<b>Totale</b>	<b>13'295,00</b>	<b>4'654,58</b>	<b>517,17</b>	<b>5'171,75</b>	<b>0,389</b>	<b>0,389</b>	<b>124</b>	