



ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO NUCLEO N° 12.12 "PALAZZO MORGANA"

MUN.
IX

COMMITTENTI:

Nominativo: ASSOCIAZIONE CONSORTILE "PALAZZO MORGANA"
Indirizzo della sede legale: VIA CASALDUNI N° 223, 00134-ROMA
Rappresentante Legale: CARLO D'ETTORRE, Via Grazzanise n° 209, 00134-Roma, Tel 06/71302605

Nominativo: CONSORZIO DEI PROPRIETARI "PALAZZO MORGANA 2"
Indirizzo della sede legale: VIA GROTTOLELLA N° 298, 00134-ROMA, consorziopalazzomorgana@pec.it
Rappresentante Legale: FRANCO TOSTI, Via Grottolella n° 25, 00134-Roma, Fax 06/71301109

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

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

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



Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Antonello Fatello

Coordinamento Tecnico - Amministrativo:

Direttore U.O. Riqualificazione Diffusa Ing. Antonello Fatello

Funz. Geom. Marco Fattori

Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio

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

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

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

Geom. Isabella Castellano

Geom. Mauro Ciotti

Geom. Rita Napolitano

Geom. Antonio Nardone

Funz. Amm. Floriana D'Urso

Istr. Amm. Monja Cesari

Istr. Amm. Lidia Dominijanni

Istr. Amm. Francesca Giannini

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



ALLEGATO ALLA NOTA

485403

N. 36104/2014

28 SET 2016

Maurizio Galimberti

Tavola n.

12.6

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

Data: 30/06/14

Aggiornamenti: 30/06/14

File: Tav 12.6 - SIP

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

REGIONE LAZIO
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale da integrare con le mediche, stralci,
condizioni, integrazioni, raccomandazioni e prescrizioni di cui alla

D.G.R. n° **588** del **11 OTT. 2016**

che si rilascia a Roma, il **15 DIC. 2016**

Il Funzionario Responsabile
Lorenzo De Angelis



10/15/16

ROMA CAPITALE

Municipio IX

**Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico
Nucleo n. 12.12
"Palazzo Morgana"**

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

**SOGGETTO PROPONENTE:
CONSORZIO "PALAZZO MORGANA"
E "PALAZZO MORGANA 2"**

TECNICO INCARICATO: ARCHITETTO LUCIO AMBROSIANO



DATA : 30/06/2014

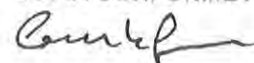
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Lucio Ambrosiano

INDICE

1. OGGETTO	Pag. 3
2. ANALISI DEI LUOGHI	4
3. ELEMENTI DI CRITICITA' AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	5
4. DISCIPLINA DELLE TUTELE PAESISTICHE	6
4.a. Tutele – Tav “E3” del PTP	6
4.b. Sistemi ed Ambiti del Paesaggio – Tav “A” del PTPR	7
4.c. Beni Paesaggistici – Tav “B” del PTPR	8
4.d. Beni del patrimonio naturale e culturale – Tav “C” del PTPR	14
5. IL PIANO	15
5.1. Inquadramento Urbanistico	15
5.2. Descrizione della proposta urbanistica	16
Premessa	16
Obiettivi urbanistici	18
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)	18
5.2.b. Viabilità – Mobilità (DCC 122/09, Art. 15, comma 5 - lettera a)	18
5.2.c. Standards (DCC 122/09, Art. 15)	19
5.2.d.1. Aree fondiarie (DCC 122/09, Art. 14)	19
5.2.d.2. S.U.L. (volumetria) assentita ed assentibile (DCC 122/09, Artt. 8-11, Det. Dirig. 513/2010)	20
5.2.d.3. Indici Fondiari (DCC 122/09, Artt. 12-13)	21
5.2.d.4. Comparti soggetti a convenzione (DCC 122/09, Art. 16)	21
5.2.e. Oneri per l’attuazione del piano esecutivo: oneri concessori ordinari e contributi straordinari (DCC 122/09, Art. 13)	21
5.3. Obiettivi di carattere paesaggistico e ambientale	22
Obiettivi di tutela paesaggistica	22
Obiettivi di tutela ambientale	23
5.4. Strategie e prescrizioni di Piano finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale	24
6. COMPATIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI CON LE FINALITÀ DI TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA (Art. 30, comm 4, LR 24/98)	35
7. CONCLUSIONI	37

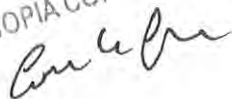
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



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
Proposta comunale di modifica del PTP 15/3	
Stralcio Tavola A, PTPR	Scala 1:5.000
Stralcio Tavola B, PTPR	Scala 1:5.000
Stralcio Tavola C, PTPR	Scala 1:5.000
Zonizzazione proposta su base catastale	Scala 1: 5:000

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



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° 12.12 "Palazzo Morgana"), ricadono dei Beni Culturali e Paesaggistici ai sensi del Dlgs 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

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

- a) relazioni tra il piano attuativo e gli strumenti di pianificazione vigenti;
- b) individuazione dell'ambito territoriale del piano con descrizione delle caratteristiche geomorfologiche;
- c) descrizione dello stato iniziale dell'ambiente e delle specifiche componenti paesistiche da tutelare;
- d) collocazione nel contesto urbano con individuazione delle relazioni spaziali e visive tra il piano ed il tessuto edilizio esistente anche in rapporto con il paesaggio, naturale o antropizzato, circostante;
- e) individuazione delle azioni o prescrizioni tese alla conservazione, alla valorizzazione ed al recupero delle qualità peculiari del bene o dei luoghi cui subordinare l'attuazione degli interventi;
- f) omissis;
- g) individuazione, con particolare riferimento agli interventi da attuare nelle zone non urbanizzate, delle motivazioni della localizzazione e delle azioni e prescrizioni tese ad attenuare gli effetti ineliminabili sul paesaggio."

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

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Luigi Ego

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 Santa Palomba (a Sud), la linea ferroviaria Roma - Velletri (a Est) e Via della Stazione di Pavona (a Nord).

Dal punto di vista **geomorfologico** l'area rappresenta interamente una porzione del versante sud-occidentale di un debolissimo rilievo collinare appena accennato, allungato secondo una direzione Nord-Ovest-Sud-Est compreso tra il Fosso di Santa Palomba a Sud ed il Fosso della Solfatara a Nord. Questa porzione di territorio si inserisce nella fascia sud-occidentale dei Colli Albani, sulle ultime propaggini dei coni relativi al Lago di Albano e di Nemi, quindi in una zona prevalentemente collinare con versanti e fasce in genere poco acclivi, raccordate da deboli impluvi poco incisi. Il territorio esaminato non è attraversato da linee di scorrimento idrico superficiale a carattere regionale, ma è drenato a Nord-Est e Sud-Ovest da alcuni fossi secondari che incidono l'orografia secondo un andamento ormai in parte alterato dall'antropizzazione. Siamo all'interno di una vasta zona geologica generata dall'attività del complesso vulcanico dei Colli Albani che si è depositata su precedenti strati sedimentari pliocenici e pleistocenici. Tale coltre geologica risulta essere composta prevalentemente da tufi, ai quali si alternano formazioni laviche generalmente di natura nefritica e leucitica. Inoltre anche grazie all'azione di modellamento esercitata dai corsi d'acqua, che hanno inciso il paleoaltopiano di origine vulcanica, tale copertura ha dato origine ai caratteri morfologici tipici del territorio romano conformando un tessuto di pianori, più o meno vasti e debolmente modellati, compresi tra i reticoli idrografici vallivi.

Il toponimo in questione è circondato da aree urbanizzate che mantengono le **caratteristiche paesaggistiche** del piccolo centro urbano o dell'area industriale, mentre al suo interno, presenta sia processi di urbanizzazione a bassa densità ormai consolidati o in via di definizione, che limitate aree a carattere agricolo, con particolare riferimento alle colture annuali dei seminativi (foraggiere e cerealicole).

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

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

3. ELEMENTI DI CRITICITA' AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.

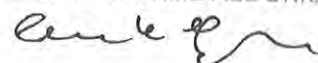
Nell'area in esame le attività antropiche e i **fenomeni di degrado** hanno già compromesso il **soprassuolo vegetale**. Gli interventi di riqualificazione e recupero proposti nella pianificazione saranno particolarmente utili sia nella limitazione all'espansione di tali fenomeni (sia all'interno che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

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

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

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

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



4. DISCIPLINA DELLE TUTELE PAESISTICHE.

4.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 gran parte all'interno di una zona a **Tutela Limitata** e in piccola parte all'interno di una zona a **Tutela Paesaggistica**.

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

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

In tali zone gli indirizzi di tutela traggono origine dalla valutazione della compatibilità tra le trasformazioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti, o avvenute al di fuori di questi, e gli obiettivi di salvaguardia degli inquadramenti paesistici urbani che costituiscono tali zone. Il Piano Territoriale Paesistico 15/5 detta norme volte a garantire la qualità dell'integrazione nell'interfaccia città-campagna ed articola la tutela limitata in due sottozone”. Parte del territorio in oggetto ricade all'interno della sottozona **TLa (91% circa), in particolare TLa/23**; in esse, “si impongono prescrizioni prevalentemente di tipo ambientale sull'area, in quanto le trasformazioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti sono ampiamente compatibili con gli obiettivi di tutela”. Queste inoltre “definiscono aree in cui vi è larga compatibilità tra le indicazioni del Piano Territoriale Paesistico e quelle degli strumenti urbanistici vigenti.” In tali sottozona “le trasformazioni, devono essere definite da una progettazione d'insieme delle intere aree, come previsto dagli strumenti urbanistici vigenti” e “l'edificazione è condizionata alla previa identificazione, mediante uno strumento attuativo, dei servizi pubblici necessari all'intero comprensorio.”

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 (6% circa), in particolare TPc/16**, e in parte all'interno della sottozona **TPe (3% circa), in particolare TPe/9**. Per definizione da norme PTP, le sottozone “TPc sono costituite da unità di paesaggio agrario che, pur conservando parzialmente il carattere di ampiezza e continuità dei quadri di insieme storico-ambientale, sono state sottoposte a recenti mutamenti fondiari e/o colturali. Tali aree sono spesso zone di “interfaccia”, essendo ubicate in prossimità di nuove urbanizzazioni.” Le sottozone “TPe sono costituite da porzioni di paesaggio ancora connotato dall'uso agricolo ma parzialmente compromesso dall'eccessivo frazionamento fondiario, dal disordine colturale, da una densa infrastrutturazione e da utilizzazioni diverse da quella agricola.”

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Autore

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

Considerando le indicazioni contenute nella **Tavola A** del P.T.P.R. (adottato con D.G.R. n° 556 del 25/07/2007), aggiornata in base a rilievi condotti alla fine degli anni '90 rispetto a quelli del vecchio PTP risalenti ai primi anni '80, si evidenzia che la maggior parte della proposta di Piano (circa il 98,5%) è all'interno di una delle **Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti**. Questa Ricade in buona parte all'interno sia del **Paesaggio degli Insediamenti Urbani (26% circa)** che del **Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (68,5% circa)**, in piccola parte sia in quello del **Paesaggio Agrario di Continuità (3% circa)**; all'interno di un **Ambito di recupero e valorizzazione paesistica**) che in quello del **Paesaggio Agrario di Valore (2,5% circa)**. Una piccola porzione di territorio inoltre è all'interno della fascia di rispetto dei **Corsi d'acqua**.

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.

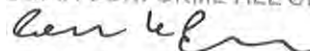
Tale paesaggio è costituito da porzioni di territorio caratterizzate ancora dall'uso agricolo ma parzialmente compromesse da fenomeni di urbanizzazione diffusa o da usi diversi da quello agricolo; se ne può consentire uso diverso da quello agricolo e produttivo, previa procedura di valutazione di compatibilità 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.

Si fa presente che **il Consorzio “Palazzo Morgana”**, ritenendo che alcuni terreni ricadenti all'interno del proprio perimetro non presentassero più le caratteristiche di Paesaggio Agrario di Valore o di Continuità, **ha presentato in data 12/06/2008 un'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**. Tale osservazione è **in fase di controdeduzione**.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



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) Aree tutelate per legge:

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

Nome	Fosso di Rio Torto
Dispositivo	Norme PTPR Art. 35
ID Regione Lazio	c058_0268
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.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
conferma

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.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carri

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_P592), 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 co 7 per le aree urbanizzate”; il comma 7 recita che “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.”; il comma 8 recita che “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 “Palazzo Morgana”, come detto in precedenza, ha presentato in data 12/06/2008 una osservazione al PTPR, chiedendo appunto che le aree ricadenti nella fascia di rispetto dei 150 ml possano essere sottoposte alle disposizioni di cui al co. 7 dell’art. 7 L.R. 24/98. Tale osservazione è in fase di controdeduzione.

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

Nome	Tratto basolato interrato
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	ml_0635
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

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

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
[Handwritten signature]

- **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_1297
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto di 100ml

Nome	Area di frammenti fittili
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	mp058_1299
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto di 100ml

Nome	Area di frammenti fittili
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	mp058_1300
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;

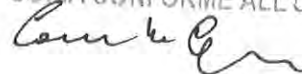
b) le aree individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione del PTPR."

"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.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



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;

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
antefra

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 testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici, sono comunque ammessi interventi volti alla salvaguardia, valorizzazione e fruizione dei beni archeologici esistenti o ritrovati, isolati e d'insieme; tali interventi effettuati esclusivamente di iniziativa ovvero sotto la sorveglianza della competente Soprintendenza Archeologica riguardano in particolare attività di:

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

2) Immobili ed Aree tipizzati dal Piano Paesaggistico:

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

Nome	"Casale Palazzo - Chiesetta"
Dispositivo	Norme PTPR Art. 44
ID Regione Lazio	trp_0385
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto percettivo di 50 ml

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

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

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

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

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

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Aut. R.

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 Naturale:

- Filari Alberature:

Nome	-
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	bnl_0470 e bnl_0472
Allegati	Tav. C PTPR
Vincolo	Conservazione

Dall'esame della Tavola C del PTPR si evidenzia la presenza di un filare alberato per il quale è prevista la "conservazione e integrazione" e il "mantenimento di una fascia di rispetto inedificata dal filare per entrambi i lati adeguata alla tutela e al godimento dell'alberatura in relazione alle caratteristiche della stessa" e per cui "non è consentito l'abbattimento salva comprovata necessità".

2) Beni del Patrimonio Culturale:

- **Sistema dell'insediamento archeologico: bene areale del patrimonio archeologico** (Articolo 10 Dlgs 42/04)

Nome	Santa Palomba
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	ara_0011
Allegati	Tav. C PTPR
Vincolo	-

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

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

COPIA CONFERITA IN ORIGINALE
Cune

Valutando le indicazioni della Tavola C del PTPR si evidenzia la presenza 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_P592) 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° 12.12 denominato "Palazzo Morgana", il cui Preliminare è stato approvato con D.C.C. n° 189 del 02/08/2005 e il cui Esecutivo è stato adottato con D.A.C. n° 36 del 9-10/04/2013, è identificato dal nuovo P.R.G. del Comune di Roma (approvato con D.C.C. n° 18 del 12/02/2008), come Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare all'interno della Città da Ristrutturare.

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. 20596) si evidenzia la seguente variazione: **"Palazzo Morgana. Cambio di destinazione da "Tessuti prevalentemente residenziali" e "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" in Ambito per Programmi integrati della Città da ristrutturare n.3 e "Aree agricole" a "Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" (Nucleo "12.12 Palazzo Morgana")."**;
- nel paragrafo 2.1 (Recepimenti di atti e provvedimenti del Consiglio Comunale e di altri enti antecedenti alla DCC 64/06, codice SS.RR 10150) si evidenzia la seguente variazione: **"Individuazione del Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare 12.12 Palazzo Morgana e conseguente cambio di destinazione da "Tessuti prevalentemente residenziali" e "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" del Programma integrato n. 3 della Città da ristrutturare ed "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, idrica, del gas e dell'illuminazione pubblica. 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 ed esiste una linea di trasporto privata che collega il quartiere ad Albano.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Comune di Roma

5.2. Descrizione della proposta urbanistica.

Premessa.

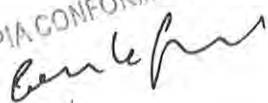
La manovra di Recupero Urbanistico dei cosiddetti "Toponimi" attuata dal Comune di Roma sin dal 1997 con la "Variante delle Certezze", deriva dall'applicazione dell'Art. 1 della **L.R. 28/80** (Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente) che, riprendendo 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 "Palazzo Morgana" è stata redatta ai sensi dell' **art. 4 della LR 36/87** e cioè come **Piano Esecutivo di iniziativa pubblica su sollecitazione privata**; tale procedura prevede che il Piano esecutivo possa essere presentato dai privati come soggetti proponenti e, essendo in **variante "sostanziale" al P.R.G. approvato**, potrà quindi essere adottato dall'Amministrazione Comunale.

Il perimetro proposto presenta due variazioni rispetto a quello indicato nel nuovo P.R.G. del Comune di Roma del 2008, poiché è emerso da allora, nel corso di un approfondito studio, che la perimetrazione approvata presentava una serie di problematiche legate all'effettiva fattibilità urbanistica del Piano di Recupero in questione. Tali variazioni, sono essenzialmente: l'esclusione di alcune viabilità che riguardavano altri piani urbanistici in corso di elaborazione e l'inclusione di una piccola area esterna edificata; quest'ultimo intervento si è reso possibile in base alle indicazioni della DCC 122/2009, in variante al P.R.G. che permette l'inserimento 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*);

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



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

DATI GENERALI DEL PIANO			
	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano (ha)	43,26	0,61	43,87
Densità Territoriale (ab/ha)			37,80
Abitanti Previsti (n°)			1.658

AREE FONDIARIE							
ZONA DI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. (mq/mq)	Abitanti (n°)	
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)			
Conservazione	53.140	12.937	895,00	13.832	0,260	345	
Completamento	166.252	Esistente	11.721	678,00	12.399	0,158	313
		Aggiuntivo	13.495	403,00	13.898		360
Nuova Edificazione	50.595	13.406	1.486,00	14.892	0,294	357	
Nuova Edificazione Convenzionata	49.583	10.628	2.333,00	12.961	0,261	283	
TOTALE	319.570	62.187	5.795,00	67.982	0,213	1.658	

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

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE (mq)	DOTAZIONE (mq/ab)	STANDARDS P.R.G.
VERDE PUBBLICO	Abitativo	18.075	10,90
	Non Abitativo	2.318	4 mq/10 mq S.U.L.
SERVIZI PUBBLICI		12.150	7,33
PARCHEGGIO	Abitativo	11.825	7,13
	Non Abitativo	5.795	10 mq/10 mq S.U.L.
TOTALE	50.163	25,36	22,00
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE	50.163		

TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie (mq)
Aree Fondiarie	319.570
Aree Pubbliche	50.163
Strade e Arredo Viario	68.939
TOTALE	438.672

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	11.480	5.200	6.280	1.173	257	1.430	0,12	0,28	10,50	31
2	3.941	2.366	1.575	483	106	589	0,15	0,25	10,50	13
3	2.809	1.239	1.570	353	78	431	0,15	0,35	10,50	9
4	1.820	1.070	750	233	51	284	0,16	0,27	10,50	6
5	2.243	1.503	740	287	63	350	0,16	0,23	10,50	8
6	2.278	1.638	640	287	63	350	0,15	0,21	10,50	8
7	2.104	1.464	640	254	55	309	0,15	0,21	10,50	7
8	6.013	2.700	3.313	656	144	800	0,13	0,30	10,50	17
9	5.110	2.310	2.800	613	135	748	0,15	0,32	10,50	16
10	3.016	1.600	1.416	361	79	440	0,15	0,28	10,50	10
11	2.142	1.332	810	271	60	331	0,15	0,25	10,50	7
12	4.985	2.895	2.090	593	130	723	0,15	0,25	10,50	16
13	11.000	5.840	5.160	1.079	237	1.316	0,12	0,23	10,50	29
14	1.780	1.165	615	226	50	276	0,16	0,24	10,50	6
15	6.225	3.425	2.800	764	168	932	0,15	0,27	10,50	20
16	9.931	5.611	4.320	1.189	260	1.449	0,15	0,26	10,50	32
17	15.120	8.225	6.895	1.806	397	2.203	0,15	0,27	10,50	48
Totale	91.997	49.583	42.414	10.628	2.333	12.961	0,14	0,26		283

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Am le Am

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 fondamentalmente 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) **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, si è ritenuto opportuno ridefinirne il margine 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".

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 Via Pratola Serra – Via Grazzanise (da Via della Stazione di Pavona a Via Casalduni), l'asse Via Grottolella – Via Succivo (da Vicolo della Stazione di Pavona a Via Casalduni), Via di Sodano (da Via di Pian Savelli a Via Succivo), Via Casalduni (da Via di Pian Savelli a Via Succivo).

Le strade ad uso pubblico da adeguare per renderle definitivamente pubbliche sono: Via Casamarciano, parte di Via Pratola Serra, Via Treviso, Via Striano, Via Omignano, Via Campolattaro, Via di Sodano, Via Grottolella, Via Castel Baronia, Via Fisciano, Via Contrada, Via Scampitella, parte di Via Lustra, parte di Via Casalduni, parte di Via Caggiano e parte di Via Grazzanise, che dovranno avere una sezione stradale per il doppio senso di marcia; Via Succivo, parte di Via Lustra, Via Arpaia, parte di Via Pratola Serra, Via Letino, parte di Via Grazzanise e parte di Via Casalduni, che dovranno avere una sezione stradale per il senso unico di marcia. Rimarranno strade private: parte di Via Casalduni e parte di Via Caggiano.

Saranno realizzati alcuni tratti stradali nuovi: prolungamento di Via Succivo su Via Grottolella a doppio senso, Prolungamento di Via Castel Baronia su Via Fisciano, prolungamento di Via Contrada su Via Fisciano, prolungamento di Via Pratola Serra su Via Grazzanise a doppio senso, prolungamento di Via Letino su Via Omignano, prolungamento di Via Casalduni su Via di Pian Savelli e creazione di una rotatoria alla fine di Via Campolattaro.

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.

“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** verrà realizzato un capolinea di autobus alla fine di Via Casalduni, spostandolo dall'attuale sede nella “piazzetta”, al fine di servire meglio l'intero quartiere. Esiste attualmente una linea di trasporto fornita dal Comune di Albano e affidata ad una ditta privata che partendo da Albano e arrivando alla Stazione ferroviaria di Pomezia passa internamente al Consorzio per Via Grottolella, Via Grazzanise, Via Lustra e Via di Pian Savelli ed è prevista per questa un'unica area per la sosta; tale linea dovrà essere potenziata e integrata da linee di servizio pubblico.

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 posizionare un asilo nido nell'area baricentrica del Consorzio (crocevia di 8 strade principali), un centro ricreativo e una scuola materna lungo le due vie principali del quartiere e cioè rispettivamente Via Grottolella e Via Grazzanise.

Per ciò che concerne il **Verde Pubblico**, la collocazione degli spazi è avvenuta posizionando le aree soprattutto lungo gli assi principali; in particolare vi è: un area per gioco bimbi su Via Grazzanise, una su Via Contrada, una su Via Letino e una su Via Pratola Serra; un'area a parco libero su Via Campolattaro; un'area per attività sportive su Via Grazzanise.

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

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



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 1000 nuovi abitanti a fronte dei 658 esistenti.

La S.U.L. (volumetria) aggiuntiva, dipende dalle previsioni del piano esecutivo; è attribuita nei casi in cui il piano esecutivo preveda la cessione gratuita della parte del lotto con destinazione ad area pubblica. Le S.U.L. (Volumetrie) aggiuntive, che potrebbero scaturire da cessioni anticipate nel calcolo dello standard per le aree pubbliche (nel rispetto dell'indice fondiario massimo di ogni singolo lotto, fissato a 1,25 mc/mq), si sono rese necessarie per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente; ciò premesso, nell'ipotesi che la totalità delle aree previste pubbliche dal piano esecutivo siano oggetto di cessione e/o di atto di impegno a cedere, nei termini temporali e secondo le modalità disciplinate in dettaglio dall'art. 9 delle N.T.A. del presente piano esecutivo, la S.U.L. (volumetria) aggiuntiva (tutta abitativa), derivante dal verificarsi di tale eventualità assommerebbe in totale a mq 5.600 (mc 17.920), pari a n° 149 abitanti "ipotetici aggiuntivi". I suddetti n° 149 abitanti "ipotetici aggiuntivi", sommati a quelli "previsti", riportati nella precedente tabella, porterebbero ad un numero totale di abitanti pari a 1807 unità.

Poiché, sempre dall'esame della tabella, si evince che la dotazione di standard pubblici (verde, servizi e parcheggi) afferenti alle destinazioni abitative ammonta a mq 42.050, tale superficie divisa per il numero totale di abitanti ("previsti" più "ipotetici aggiuntivi") dà come risultato 23,27 mq/ab, valore questo superiore al minimo consentito dall'art.15 delle Linee Guida di cui alla deliberazione di C.C. n.122/2009, pari a 22 mq/ab.

In tutte le aree fondiarie interne al piano esecutivo e nei limiti dell'indice fondiario massimo di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), è consentito l'**accorpamento** della S.U.L. (volumetria) e dei relativi accessori assentibili su lotti ancorché discontinui tra loro. Gli accorpamenti potranno riguardare anche la

rilocalizzazione e/o il trasferimento di S.U.L. (volumetria) spettanti a seguito di cessioni di aree, comprese quelle previste all'interno di comparti soggetti a convenzione e di eventuali aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale, interne a comparti fondiari pubblici. L'altezza massima consentita non potrà essere superiore a m 13,50.

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

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

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

5.2.d.4 Comparti soggetti a convenzione (DCC 122/09, Art. 16).

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

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

Il Piano prevede la creazione di 17 Comparti soggetti a Convenzione.

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- 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.

Copia conforme all'originale
Conferma

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;*
- e alla **riqualificazione e recupero della struttura degli insediamenti** mediante
 - *incentivi alla costruzione di opere contemporanee di valore architettonico;*

Paesaggio degli insediamenti in evoluzione.

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

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

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;*

Paesaggio agrario di valore.

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

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

Norme per la protezione delle acque pubbliche.

Gli obiettivi di tutela sono connessi:

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

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;*
- **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.*

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Com. 6/10

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

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

OBIETTIVI URBANISTICI	FATTORI DI RISCHIO ED ELEMENTI DI VULNERABILITA' PAESAGGISTICA E AMBIENTALE	STRATEGIE	PRESCRIZIONI
<p>Completamento morfologico - funzionale dell'insediamento, mediante una ridefinizione del perimetro approvato, con criteri di omogeneità tra il nucleo approvato e l'intorno, inserendo dei lotti edificati e non edificati, lasciati fuori dalla precedente perimetrazione, indispensabili a tale riconnessione</p>	<p>Modificazioni delle funzionalità idrologiche</p>	<p>Mantenimento della permeabilità dei suoli</p>	<p>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)</p>
			<p>Utilizzo di un indice minimo di permeabilità dei suoli (IP almeno 50% della superficie fondiaria)</p>
		<p>Previsione di un sistema razionale di raccolta e collettamento delle acque piovane</p>	<p>Realizzazione di sistemi di collettamento differenziato tra le acque piovane e quelle reflue</p>
	<p>Intrusione di elementi estranei o incongrui con i caratteri peculiari compositivi, percettivi e simbolici del contesto paesaggistico</p>	<p>Limitazione delle aree a parcheggio privato in esterno</p>	<p>Realizzazione dei parcheggi privati nei seminterrati delle strutture o comunque nel sottosuolo</p>
		<p>Piantumazione di sistemi di schermatura vegetale per le 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>


COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
[Handwritten signature]

	Ulteriori suddivisioni e frammentazioni fondiari	Rispetto degli attuali frazionamenti fondiari	Mantenimento degli attuali frazionamenti fondiari interni alla proposta, ad esclusione delle aree pubbliche in cessione e di quelle interne ai paesaggi degli insediamenti urbani e in evoluzione
	Aumento dei consumi energetici, delle risorse e dell'emissione di sostanze inquinanti	Recupero e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione delle aree a verde	Utilizzo di piccole cisterne interrato per la raccolta e la depurazione nelle aree a verde pubblico e privato 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	<p>Posizionamento degli edifici a distanze opportune mediante studi sui diagrammi dell'ombreggiamento solare per ogni parete esposta</p> <p>Realizzazione di edifici limitati in altezza (max 10,5 ml)</p> <p>Utilizzo di essenze arboree caducifoglie a ridosso degli edifici</p>

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Carlo

		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
Adeguamento della viabilità di accesso e di distribuzione interna, e dotazione di aree a parcheggio connesse	Alterazione delle biodiversità e delle reti ecologiche	Piantumazione di specie vegetazionali autoctone nelle aree a parcheggio pubblico	Utilizzo di specie appartenenti alla serie del Leccio, della Sughera, della Roverella o del Cerro, per quello che riguarda l'impianto di alberi e arbusti
		Realizzazione di una continuità biologica di tutte le formazioni vegetali presenti nell'area	Utilizzazione della rete stradale, connessa con quella dei parchi e dei parcheggi pubblici e dei giardini privati, per la piantumazione di reti a filari alberati e/o arbustivi di tipo autoctono

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE


		Realizzazione di superfici a verde nelle aree destinate a parcheggio pubblico	Previsione di una superficie minima di verde pari ad almeno il 30% della superficie destinata a parcheggio
Modificazioni delle funzionalità idrologiche		Attenzione verso il naturale declivio dei versanti e del conseguente decorso delle acque piovane	Adattamento delle opere all'andamento orografico
		Mantenimento della permeabilità dei suoli	Utilizzo di pavimentazioni permeabili nei tracciati pedonali e carrabili dei parcheggi pubblici (salvo i tracciati per biciclette e veicoli a rotelle)
		Previsione di un sistema razionale di raccolta e collettamento delle acque piovane	Realizzazione di sistemi di collettamento differenziato tra le acque piovane e quelle reflue
Intrusione di elementi estranei o incongrui con i caratteri peculiari compositivi, percettivi e simbolici del contesto paesaggistico		Piantumazione di sistemi di schermatura vegetale per le aree a parcheggio pubblico	Utilizzo di specie appartenenti alla serie del Leccio, della Sughera, della Roverella o del Cerro, per quello che riguarda l'impianto di alberi e arbusti
Aumento dei consumi energetici, delle risorse e dell'emissione di sostanze inquinanti		Piantumazione di masse verdi miste arboree-arbustive per il controllo dell'inquinamento atmosferico	Utilizzo di specie vegetali sempreverdi
Alterazione dei livelli acustici		Piantumazione di masse verdi miste arboree-arbustive per il controllo dell'inquinamento acustico	Utilizzo di specie appartenenti alla serie del Leccio, della Sughera, della Roverella o del Cerro
		Diminuzione dell'inquinamento acustico dovuto a trasporto veicolare	Utilizzo di manti fonoassorbenti per i tracciati viari Preferenza nell'uso di sensi unici
Diminuzione della sicurezza pubblica		Controllo della velocità del traffico veicolare	Utilizzo di dissuasori di velocità

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo G.

Realizzazione di aree a servizi pubblici di quartiere e aree a verde pubblico attrezzato	Alterazione delle biodiversità e delle reti ecologiche	Piantumazione di specie vegetazionali autoctone nelle aree a parcheggio pubblico	Utilizzo di specie appartenenti alla serie del Leccio, della Sughera, della Roverella o del Cerro, per quello che riguarda l'impianto di alberi e arbusti
		Piantumazione di specie vegetazionali autoctone nelle aree a verde pubblico	Utilizzo di specie appartenenti alla serie del Leccio, della Sughera, della Roverella o del Cerro, per quello che riguarda l'impianto di alberi e arbusti
		Realizzazione di una continuità biologica di tutte le formazioni vegetali presenti nell'area	Realizzazione di recinzioni con piantumazione di essenze arbustive autoctone e omogenee
			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)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo Leoni

		Utilizzo di un indice di permeabilità dei suoli per le aree a servizi pubblici (almeno 50% della superficie fondiaria)
	Previsione di un sistema razionale di raccolta e collettamento delle acque piovane	Realizzazione di sistemi di collettamento differenziato tra le acque piovane e quelle reflue
Intrusione di elementi estranei o incongrui con i caratteri peculiari compositivi, percettivi e simbolici del contesto paesaggistico	Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili nelle aree a verde mediante l'uso di materiali naturali locali	Uso di materiali quali: lastre di tufo o peperino, acciottolato, basolato, cocciopesto o terra battuta stabilizzata
	Piantumazione di sistemi di schermatura vegetale per le aree a parcheggio pubblico	Utilizzo di specie appartenenti alla serie del Leccio, della Sughera, della Roverella o del Cerro, per quello che riguarda l'impianto di alberi e arbusti
Aumento dei consumi energetici, delle risorse e dell'emissione di sostanze inquinanti	Recupero e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione delle aree a verde	Utilizzo di piccole cisterne interrato per la raccolta e la depurazione nelle aree a verde pubblico
	Piantumazione di masse verdi miste arboree-arbustive per il controllo della ventilazione	Posizionamento di barriere vegetali parallelamente al flusso delle brezze estive, da est, e ortogonalmente a quello dei venti dominanti invernali, da nord, utilizzando in quest'ultimo caso specie sempreverdi
	Piantumazione di masse verdi miste arboree-arbustive per il controllo dell'inquinamento atmosferico	Utilizzo di specie vegetali sempreverdi

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE


		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	

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
C. M. M.

		Diminuzione dell'inquinamento acustico dovuto a trasporto veicolare	Utilizzo di manti fonoassorbenti per i tracciati viari
	Diminuzione della sicurezza pubblica	Controllo della velocità del traffico veicolare	Utilizzo di dissuasori di velocità
Completamento dell'edificazione residuale, destinando parte della cubatura realizzabile al non residenziale (circa il 10%)	Alterazione delle biodiversità e delle reti ecologiche	Piantumazione di specie vegetazionali autoctone nelle aree a verde privato	Utilizzo di specie appartenenti alla serie del Leccio, della Sughera, della Roverella o del Cerro, per quello che riguarda l'impianto di alberi e arbusti
			Realizzazione di recinzioni con piantumazione di essenze arbustive autoctone e omogenee
			Previsione di un densità minima di alberi (DA: 1 albero ogni 250 mq di superficie fondiaria) e arbusti (DAR: 1 arbusto ogni 100 mq di superficie fondiaria) nei giardini privati
			Incentivazione alla realizzazione di orti e alla piantumazione di alberi da frutto nei giardini privati, mediante l'utilizzo di specie tipiche dell'agro romano
		Limitazione delle aree a parcheggio privato in esterno	Realizzazione dei parcheggi privati nei seminterrati delle strutture o comunque nel sottosuolo
	Modificazioni delle funzionalità idrologiche	Attenzione verso il naturale declivio dei versanti e del conseguente decorso delle acque piovane	Adattamento delle opere all'andamento orografico
Mantenimento della permeabilità dei suoli		Utilizzo di pavimentazioni permeabili nei tracciati pedonali e carrabili privati (salvo i tracciati per biciclette e veicoli a rotelle)	

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Luca P.

			Utilizzo di un indice di permeabilità dei suoli (IP: almeno 30% della superficie fondiaria)
		Previsione di un sistema razionale di raccolta e collettamento delle acque piovane	Realizzazione di sistemi di collettamento differenziato tra le acque piovane e quelle reflue
	Ulteriori suddivisioni e frammentazioni 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	Incentivazione all'utilizzo di piccole cisterne interrato per la raccolta e la depurazione delle acque
		Piantumazione di masse verdi miste arboree-arbustive per il controllo della ventilazione	Posizionamento di barriere vegetali parallelamente al flusso delle brezze estive, da est, e ortogonalmente a quello dei venti dominanti invernali, da nord, utilizzando in quest'ultimo caso specie sempreverdi
		Piantumazione di masse verdi miste arboree-arbustive per il controllo dell'inquinamento atmosferico	Utilizzo di specie vegetali sempreverdi
		Limitazione dell'ombreggiamento nel periodo invernale per i corpi edilizi	Posizionamento degli edifici a distanze opportune mediante studi sui diagrammi dell'ombreggiamento solare per ogni parete esposta
			Realizzazione di edifici limitati in altezza (max 10,5 ml)
			Utilizzo di essenze arboree caducifoglie a ridosso degli edifici

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo

		Aumento dell'ombreggiamento nel periodo estivo per i corpi edilizi	Utilizzo di essenze arboree a ridosso degli edifici
		Impiego di tecnologie bioclimatiche di approvvigionamento energetico passivo per l'edificato	Utilizzo di materiali ecoefficienti per l'isolamento termico
			Utilizzo di vetri selettivi e sistemi di schermatura solare per il periodo estivo
			Utilizzo di coloriture chiare per le pitturazioni esterne degli edifici
		Impiego di tecnologie bioclimatiche di approvvigionamento energetico attivo per l'edificato	Uso di pannelli solari fotovoltaici e termici, integrati con le coperture a falda
			Uso di sistemi efficienti di contabilizzazione e regolazione dei consumi energetici
	Alterazione dei livelli acustici	Piantumazione di masse verdi miste arboree-arbustive per il controllo delle emissioni acustiche	Utilizzo di specie appartenenti alla serie del Leccio, della Sughera, della Roverella o del Cerro
		Diminuzione dell'inquinamento acustico dovuto a trasporto veicolare	Utilizzo di manti fonoassorbenti per i tracciati viari
Dotazione di un'adeguata sostenibilità economica al recupero urbanistico mediante moderato incremento degli indici	Modificazioni delle funzionalità idrologiche	Attenzione verso il naturale declivio dei versanti e del conseguente decorso delle acque piovane	Adattamento delle opere all'andamento orografico
	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

COPIA CONFERMA - ORIGINALI

Luca P.

			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

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Arch. J. V.

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 "Palazzo Morgana" ha presentato in data 12/06/2008 un'osservazione al PTPR, chiedendo, per le aree interne alla Proposta di Piano, che:

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

e che tale osservazione è in fase di controdeduzione.

2) 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" e co 7 per le aree urbanizzate".

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

9) 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.

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

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

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

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

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

proposta urbanistica.

Dal punto di vista ambientale si ritiene che dal Piano di Recupero in oggetto non ci si debbano attendere impatti maggiori rispetto alle previsioni del PRG vigente e che la sua area d'influenza sia limitata a scala locale; si ritiene in sintesi che gli impatti ambientali attesi verso l'intorno siano sostanzialmente non significativi.

E' in corso 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 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 comporterà 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 sarà poco significativo.** La realizzazione delle strutture adibite a Servizi Pubblici è prevista 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 tipici 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 garantendo che le opere pubbliche vengano realizzate celermente e senza sperpero di denaro pubblico; è superfluo rilevare che la sostenibilità economica di tali opere rappresenti un baluardo al degrado urbanistico - ambientale del territorio.

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

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

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

Le sue azioni principali si possono riassumere in:

- **completamento urbano mediante un intervento complessivo a bassa densità edilizia (circa 38 abitanti/ettaro),** tale da non compromettere la fruizione dei paesaggi di pregio del contesto;

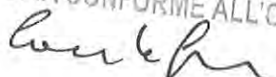
- **riqualificazione della rete viaria**, anche mediante interventi di arredo stradale, che ne riducano l'impatto negativo sul paesaggio;
- **inserimento di vaste aree a verde pubblico**, che riprendano le caratteristiche paesaggistiche di pregio dell'intorno;
- **estesa diffusione di giardini privati** che tengano conto delle essenze vegetali autoctone, così da permettere alla nuova edificazione di avere un impatto più mitigato sul contesto ambientale;

7. Conclusioni.

Il Piano di Recupero Urbanistico del nucleo n° 12.12 denominato "Palazzo Morgana", redatto anche grazie alla collaborazione attiva dei cittadini del Consorzio "Palazzo Morgana" e "Palazzo Morgana 2", è un Piano partecipato, costruito nel corso di 15 anni di incontri, proposte, correzioni e stimoli. Esso rappresenta un'occasione sia di sviluppo sociale che di grande crescita culturale soprattutto per la propria cittadinanza. Grazie al loro contributo attivo, infatti, i cittadini di questo territorio (veri fruitori dei paesaggi oggetto dell'analisi) hanno preso coscienza che un reale recupero urbanistico è figlio di "regole" che ne determinano una migliore vivibilità, e che queste scaturiscono da una tendenza culturale volta al rispetto dell'ambiente e del paesaggio che li circonda; è di fatto convinzione ormai diffusa che i paesaggi e i beni che caratterizzano la loro qualità di vita, rappresentino sia memoria storica di chi li ha vissuti prima di loro ma anche occasione di riscatto sociale per chi, come loro, li sta vivendo, e riferimento culturale per chi li vivrà in futuro.

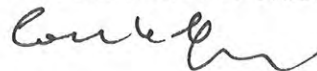
In conclusione il Piano proposto è compatibile con le finalità di tutela paesistica che si sono evidenziate dalla complessa analisi della pianificazione in essere ed in itinere.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE





ALLEGATI

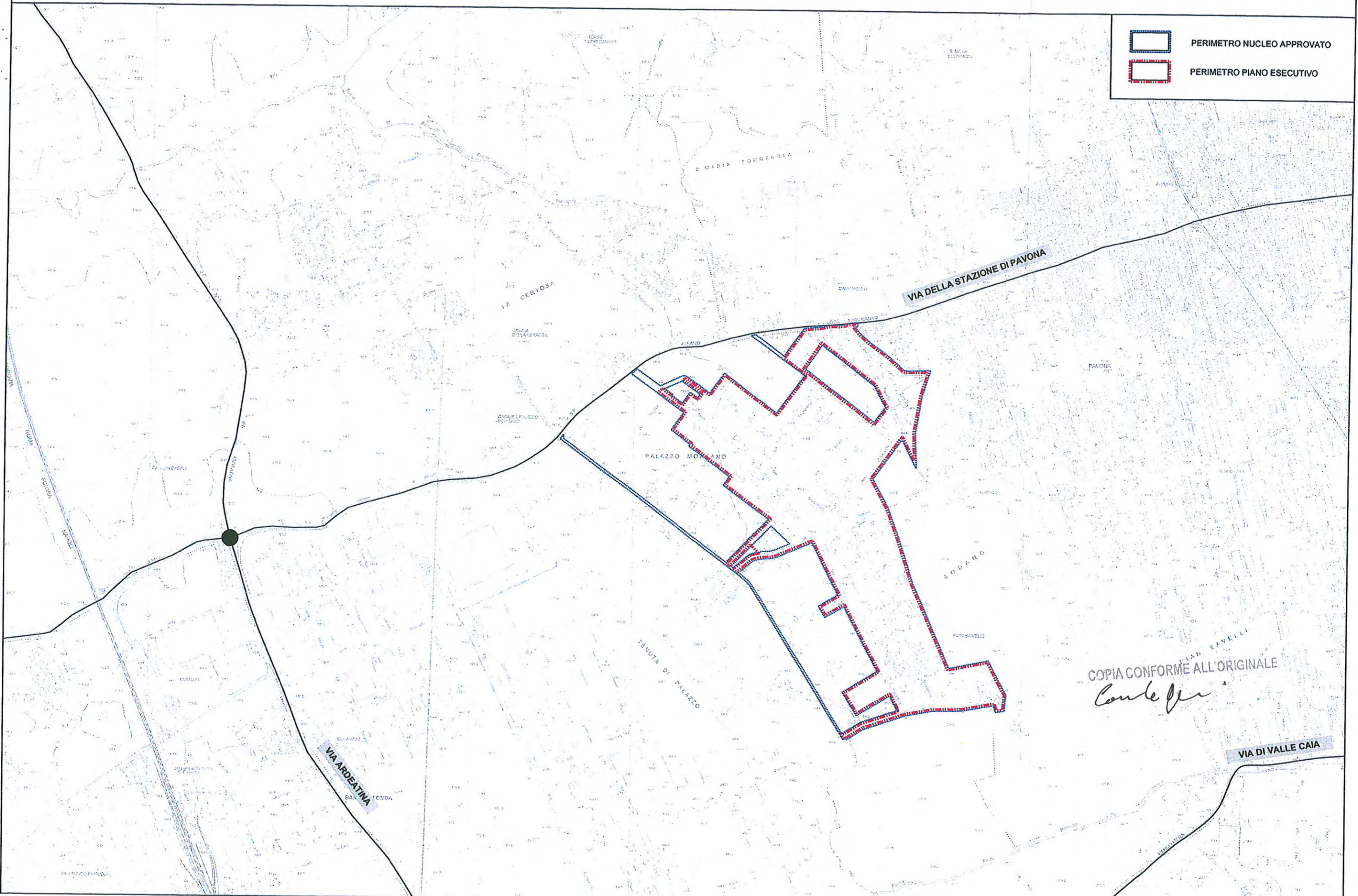
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. C. C.', located below the printed text.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

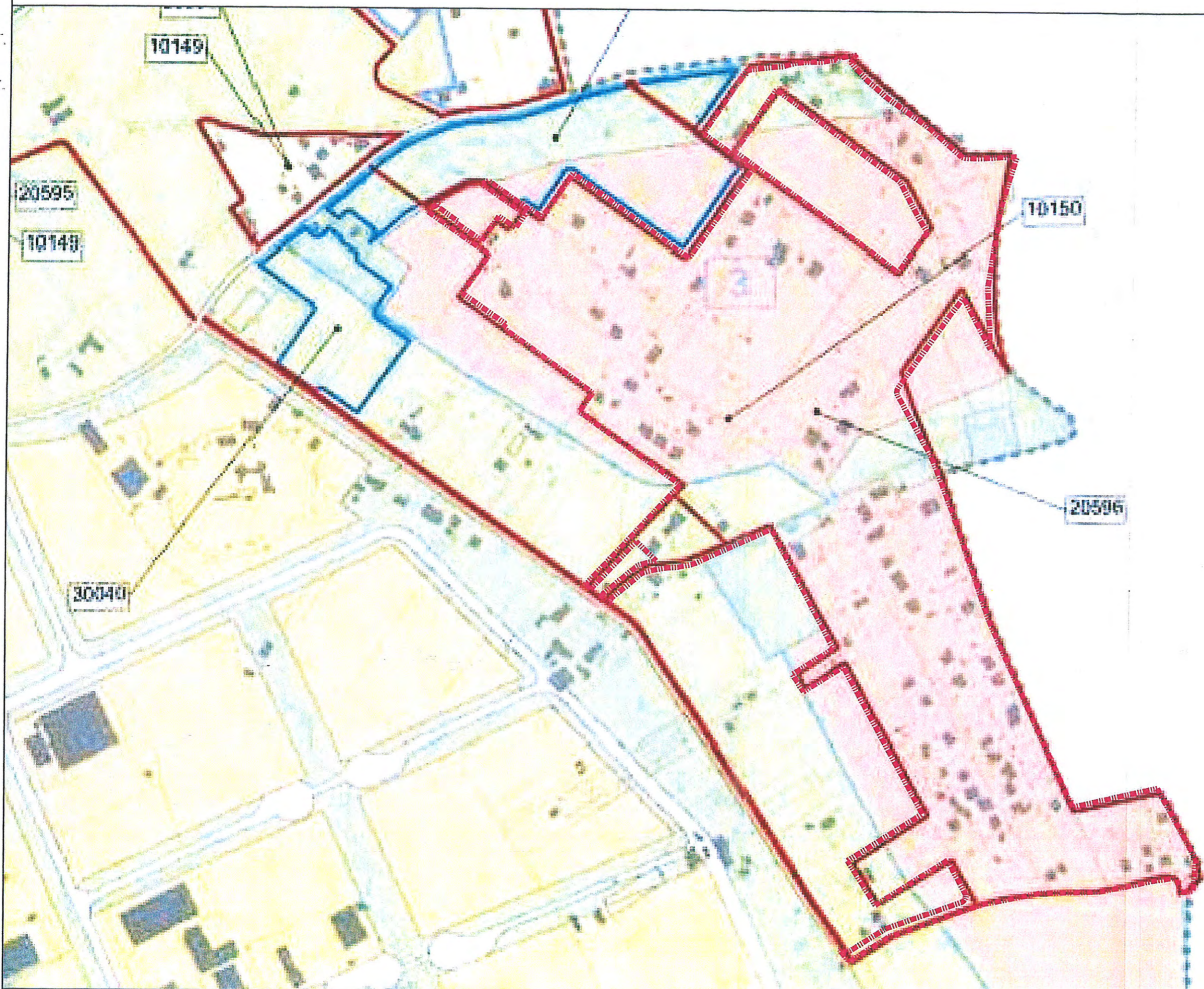
scala 1:10.000

-  PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
-  PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Conte per

VIA DI VALLE CAIA



PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo G...



Comune di Roma

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

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

Sistemi e Regole

3*.27



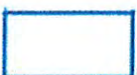
1. RECEPIMENTI



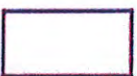
**1.1 RECEPIMENTI Art.105 comma 3 ter delle
NTA - Norma transitoria**



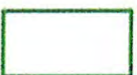
2. CONTRODEDUZIONI



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



4. ADEGUAMENTI



5. ERRORI MATERIALI

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

an 4/2006

P.R.G. - Rete Ecologica

scala 1:5.000

- PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
- PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo...




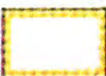

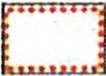


Comune di Roma
PIANO REGOLATORE GENERALE

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

Rete ecologica

4*.27

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




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

COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA



DA SISTEMI E REGOLE

SISTEMA AMBIENTALE

ACQUE

-  Laghi
-  Reticolo idrografico principale
-  Reticolo idrografico secondario

PARCHI



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

AGRO ROMANO

-  Aree agricole





SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

SERVIZI

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

SISTEMA INSEDIATIVO


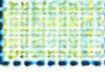

CITTA' STORICA

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



CITTA' CONSOLIDATA

-  Verde privato
-  Programmi integrati


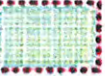
CITTA' DA RISTRUTTURARE

-  Programmi integrati
-  Proposte programmi di Recupero urbano (art.11, L. 493/93)
-  Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare


CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

-  Ambiti di trasformazione ordinaria
-  Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

PROGETTI STRUTTURANTI



-  Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita
-  da pianificare

AMBITI DI RISERVA

-  Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata



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

TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMI-NATURALI



-  Boschi
-  Cespuglieti
-  Filari alberati

-  Fascia di rispetto della Tenuta di Castelporziano

Modifiche ed integrazioni della struttura della Rete ecologica



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

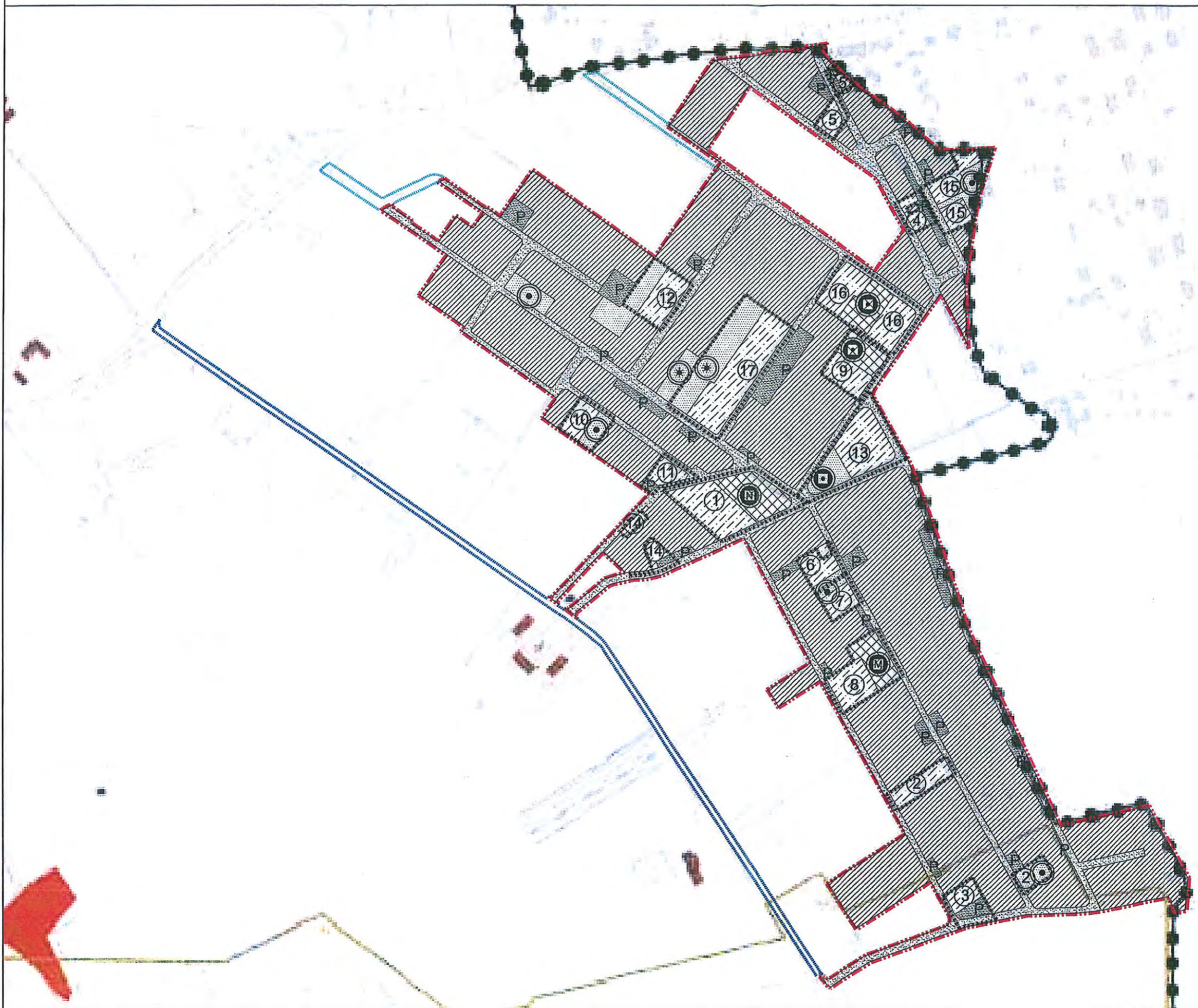
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
[Signature]

-  PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
-  PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo...

-  TRATTO DI STRADA ESCLUSA NEL PIANO ESECUTIVO POICHE' RIENTRANTE NEL PRINT N° 3 "SANTA PALOMBA"
-  TRATTO DI STRADA ESCLUSA NEL PIANO ESECUTIVO POICHE' RIENTRANTE NELL'HOUSING SOCIALE "VILLA BALBOTTI"



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo...



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

Carta per la Qualità
G1.27

MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI

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

ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI

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

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

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

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

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI

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

PREESISTENZE ARCHEOLOGICO - MONUMENTALI

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

DEPOSITO ARCHEOLOGICO E NATURALE NEL SOTTOSUOLO

- Indagini archeologiche documentate
- Indagini geognostiche documentate

LOCALI E ATTIVITA' DI INTERESSE STORICO ARTISTICO, CULTURALE

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

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Con la firma

P.R.G. - Carta dell'uso del suolo e delle fisionomie vegetazionali del territorio comunale

scala 1:5.000



1 - SUPERFICI ARTIFICIALI

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

2 - SUPERFICI AGRICOLE UTILIZZATE

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

3 - TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMI-NATURALI

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



Comune di Roma PIANO REGOLATORE GENERALE

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

G9.7.10

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

4 - ZONE UMIDE

- 4.1 - Zone umide interne

5 - CORPI IDRICI

- 5.1 - Acque continentali

6 - AREE CENSURATE



Classi di copertura per le sottoclassi 31:

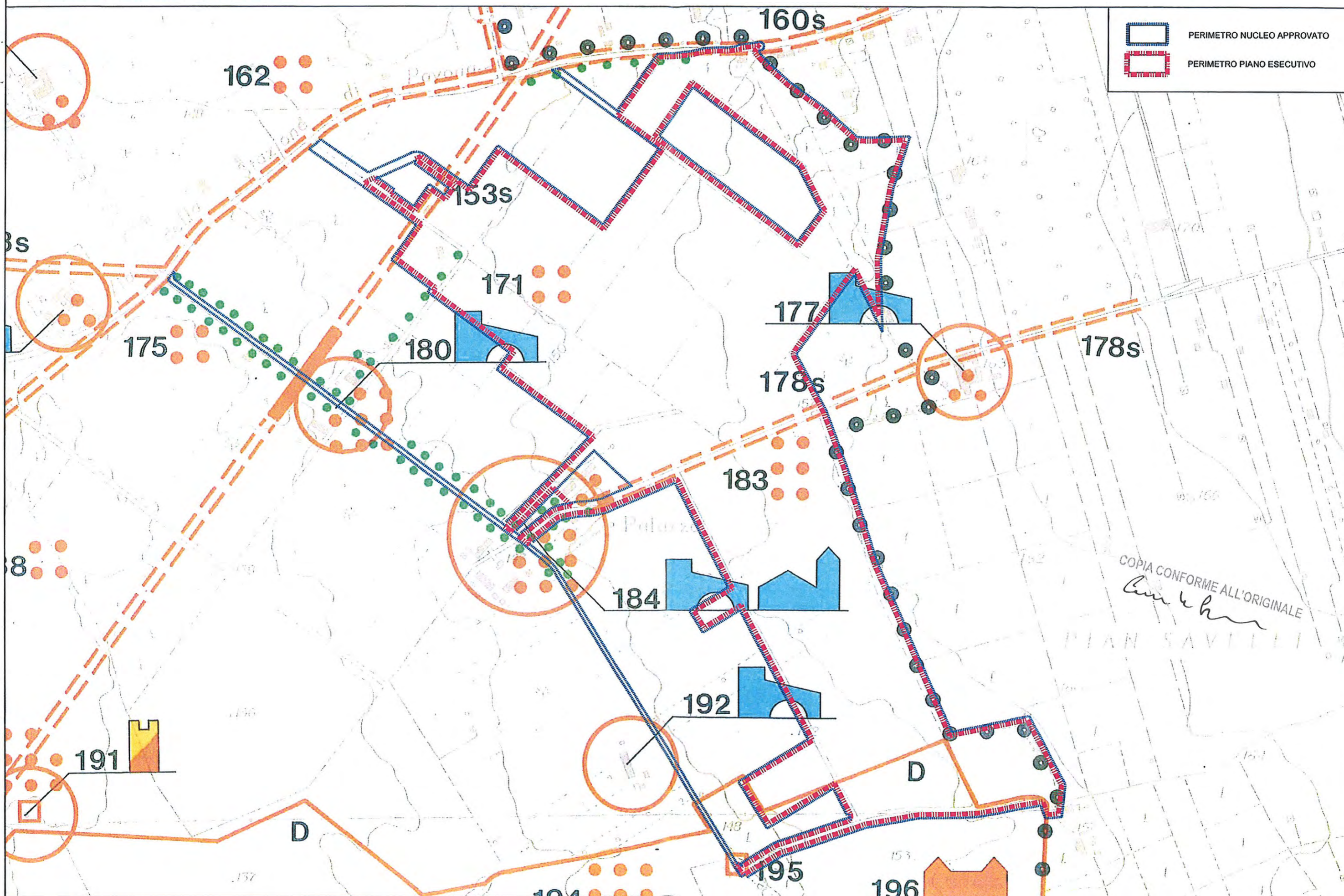
- a < 40%
- b 40% - 70%
- c > 70%

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

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

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

scala 1:5.000






LEGENDA






LINEARI

a) INTERESSE STORICO-MONUMENTALE:

1 - VIABILITÀ (il colore non indica la cronologia)

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

2 - ACQUEDOTTI





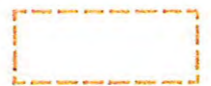


-  tracciato emergente
-  tracciato sotterraneo
-  tracciato probabile
-  cunicolo
-  linea di costa

b) INTERESSE NATURALISTICO e/o PAESISTICO

-  alberature
-  fosso

AREALI

a) INTERESSE STORICO-MONUMENTALE:

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

b) INTERESSE NATURALISTICO e/o PAESISTICO

-  bosco e/o macchia
-  fondo valle

PUNTIFORMI


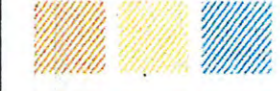

a) INTERESSE STORICO-MONUMENTALE-PAESISTICO

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


LIMITI CRONOLOGICI

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




STATO DI CONSISTENZA

-  conservato
-  resti
-  tracce

VINCOLI

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



LIMITI AMMINISTRATIVI

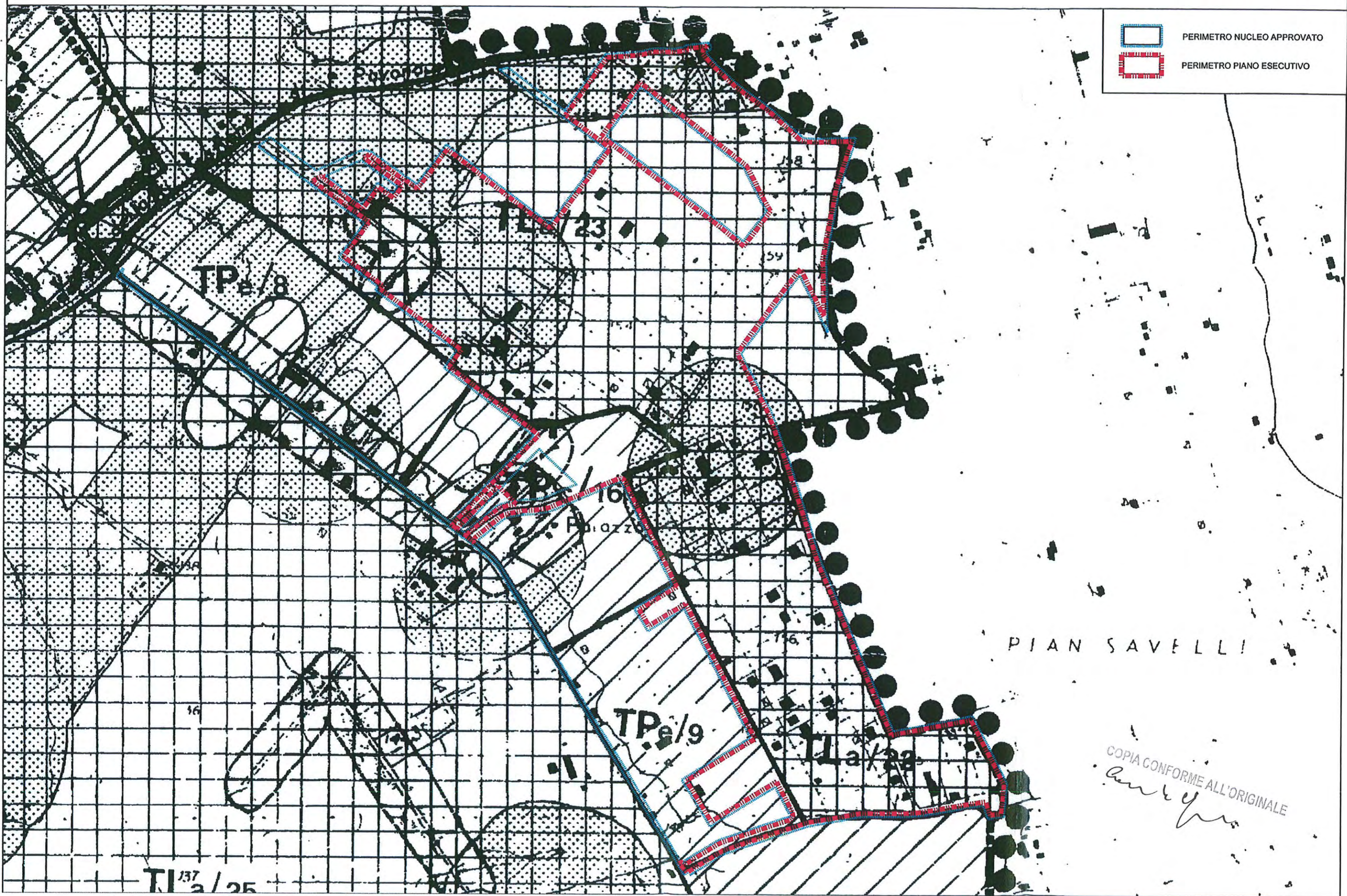
-  confine comunale
-  confine circoscrizionale
-  limite soprintendenze archeologiche di stato

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo M. B.

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

scala 1:5.000

	PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
	PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



PIAN SAVELLI

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Anty

TI 137/25

LEGENDA



CONFINE DI PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO N° 15

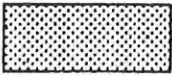


CONFINE DEL PERIMETRO DI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO 15/5

AREE DI RISPETTO



AREE DI RISPETTO DEI BENI
D'INTERESSE ARCHEOLOGICO



AREE DI RISPETTO PREVENTIVO DEI
BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO



AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE
STORICO-MONUMENTALE D'ETA' MEDIOEVALE E MODERNA



AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE
GEOMORFOLOGICO, NATURALISTICO E VEGETAZIONALE

ZONE DI TUTELA



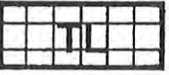
ZONE DI TUTELA INTEGRALE



ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICA



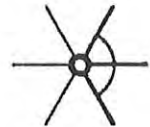
ZONE DI TUTELA ORIENTATA



ZONE DI TUTELA LIMITATA



PERCORSI PANORAMICI

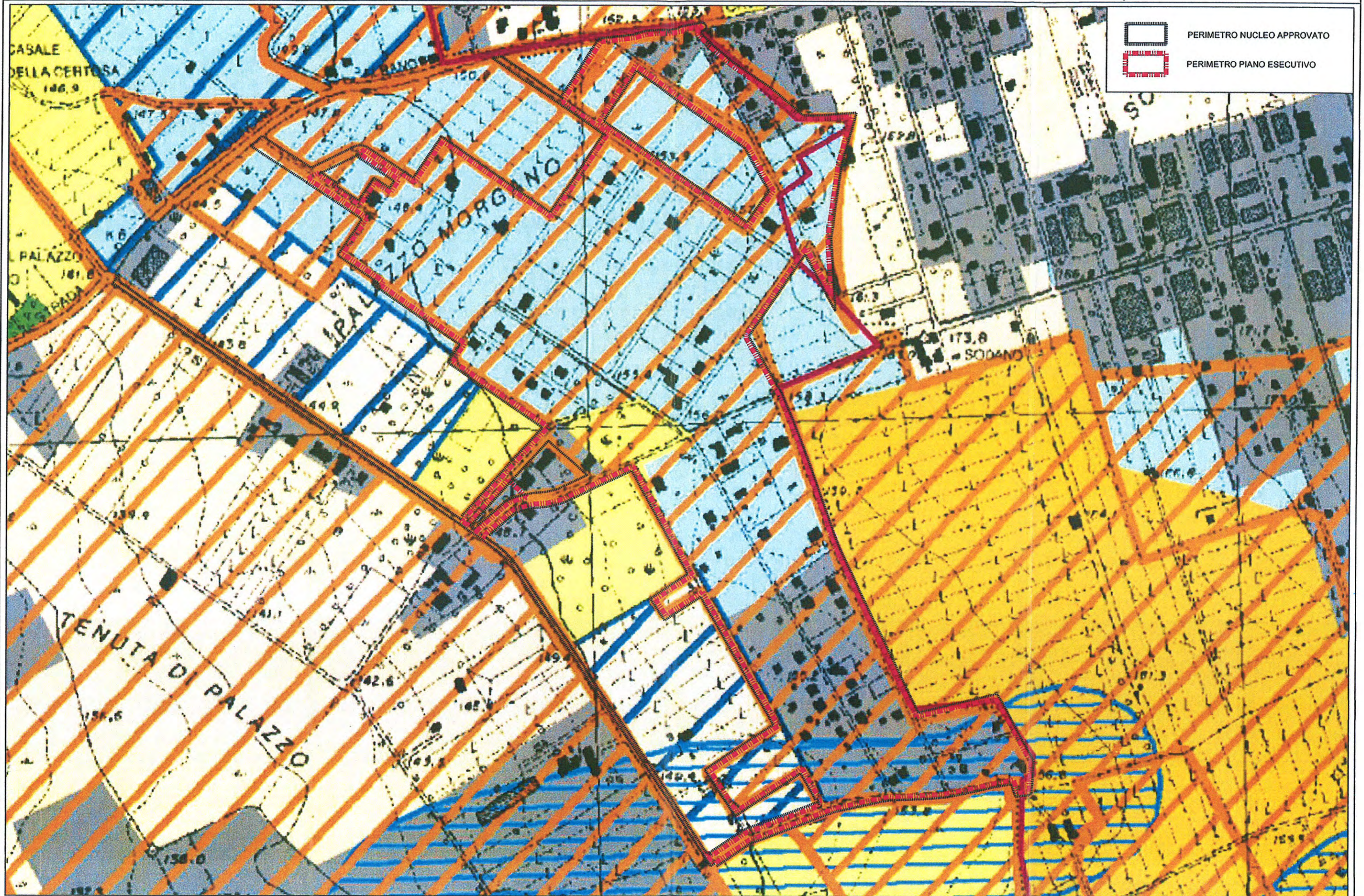


PUNTI DI BELVEDERE




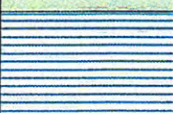
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo...


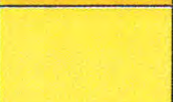
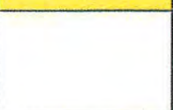
P.T.P.R. ADOTTATO - Tavola A: Sistemi e ambiti del paesaggio




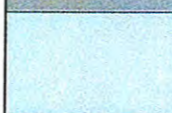
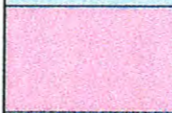

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo scala 1:5.000






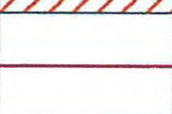
Sistemi ed ambiti del paesaggio

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

Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

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

	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
	Aree o Punti di Visuali

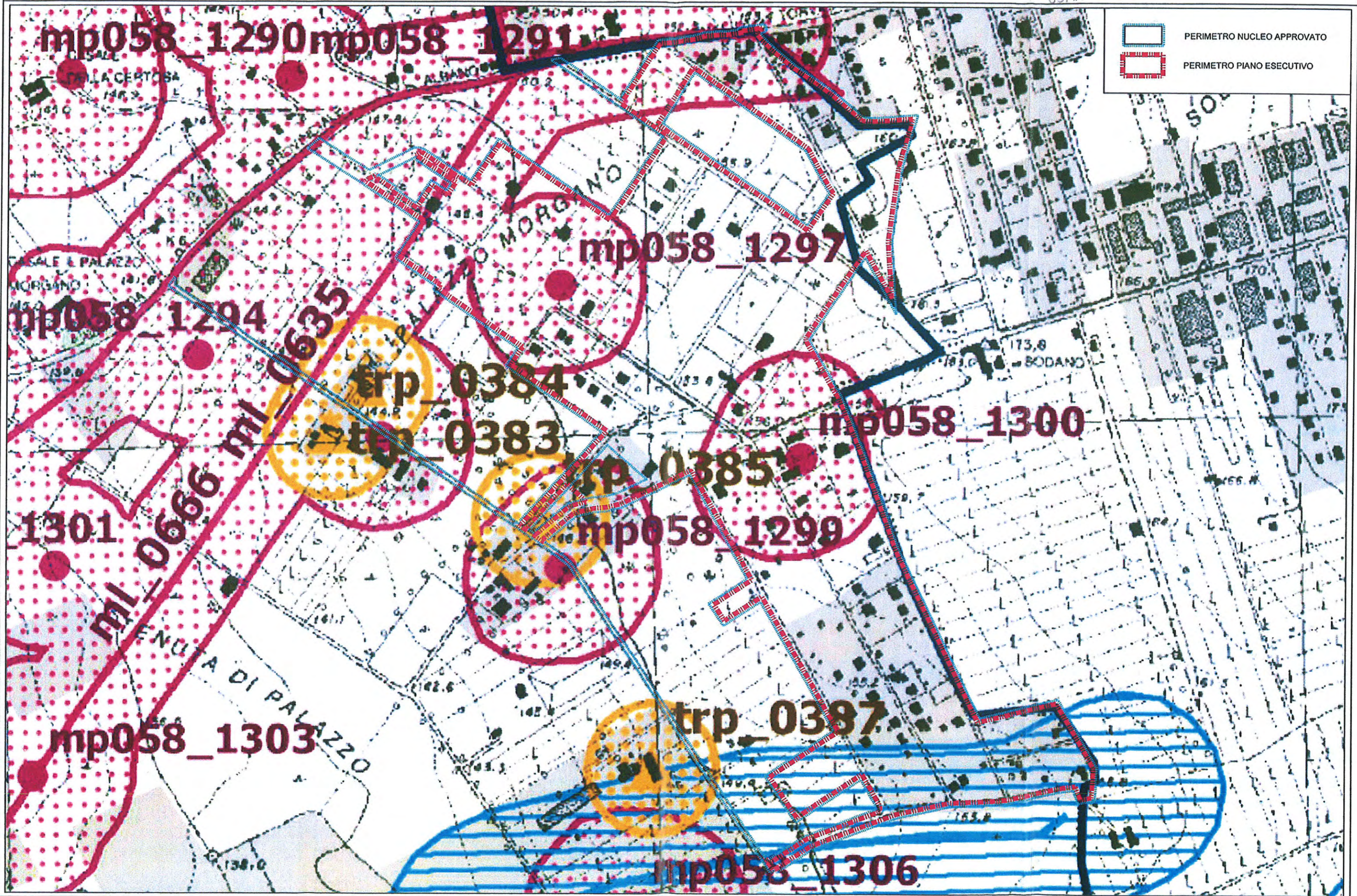
	Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti
	Limiti comunali

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Am. 4/20

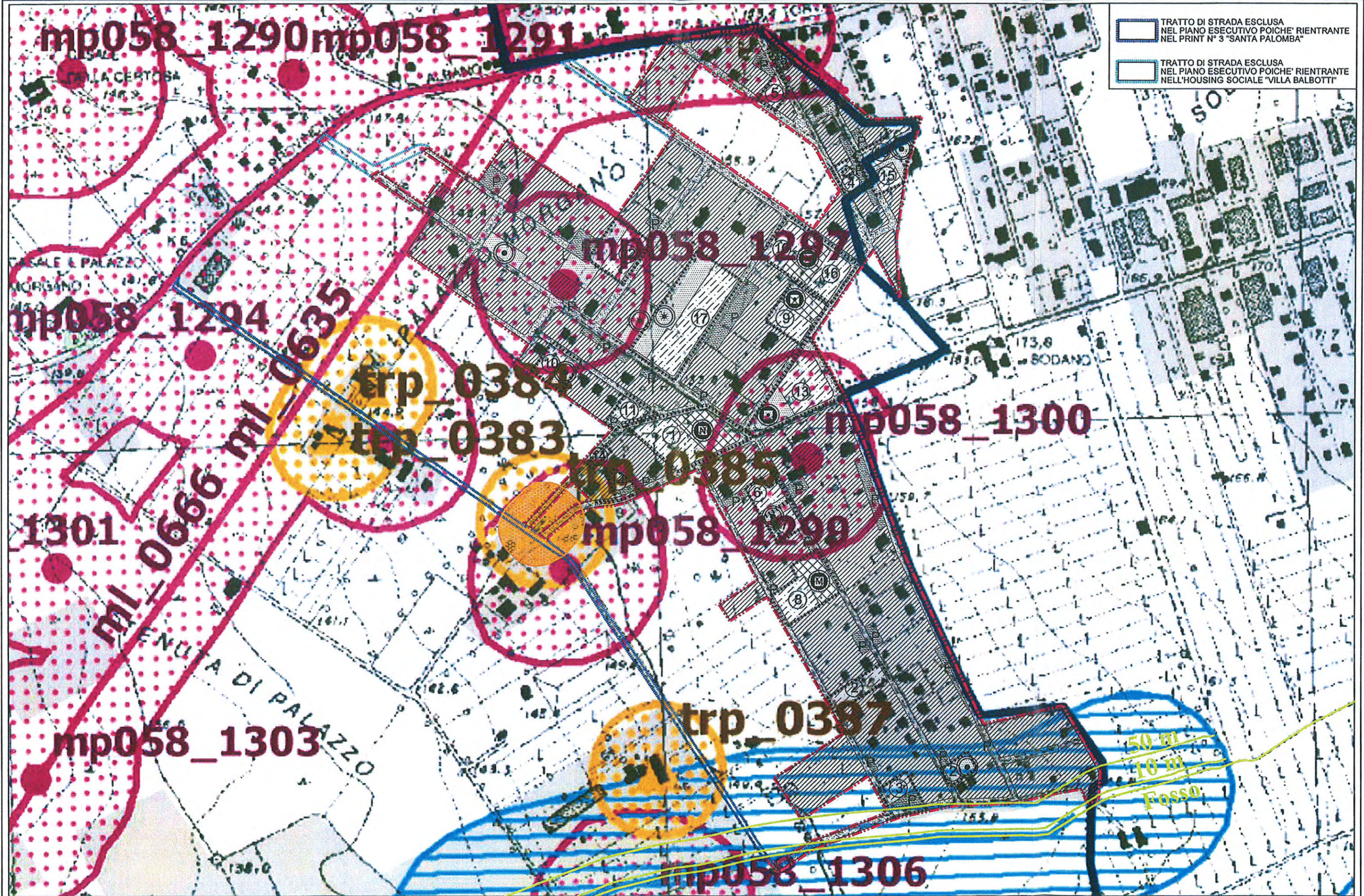
P.T.P.R. ADOTTATO - Tavola B: Beni paesaggistici

ca. [signature] scala 1:5.000
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

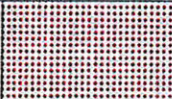


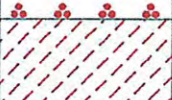









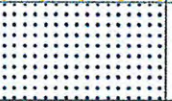
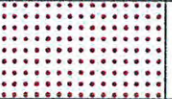

P.T.P.R. ADOTTATO - Tavola B: Beni paesaggistici con Zonizzazione e graficizzazione delle fasce di rispetto dei vincoli

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo... scala 1:5.000





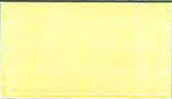



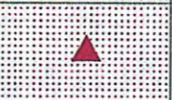
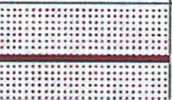

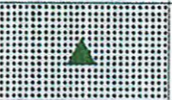
Beni paesaggistici

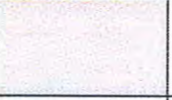
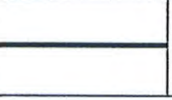
Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L. R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04				
VINCOLI DICHIARATIVI		ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 136 Dlvo 42/04
		cd058_001	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

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Conte

	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	art. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001	
		tra_001	3) borghi identitari dell'architettura rurale	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001	
		trp_001	3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001	
		tp_001	4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art.13 co.3 lett.a L.R. 24/98	
		tl_001	5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art.13 co.3 lett.a L.R. 24/98	
		tc_001	5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno	L.R. 27/2001 art. 7 L.R. 24/98	
		tg_001	6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri	L.R. 20/99	
	sigla identificativa	t..._001	t...: sigla della categoria del bene tipizzato		
			001: numero progressivo		

		aree urbanizzate del PTPR N.B. si intendono incluse le aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art.23 co1 LR 24/98	
		limiti comunali	

LEGENDA ZONIZZAZIONE

PERIMETRI



PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



PERIMETRO COMPARTO EDIFICATORIO

AREE FONDIARIE



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



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

AREE PUBBLICHE



VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO



SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE



SEDI VIARIE PUBBLICHE, PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE DI ARREDO STRADALE

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE

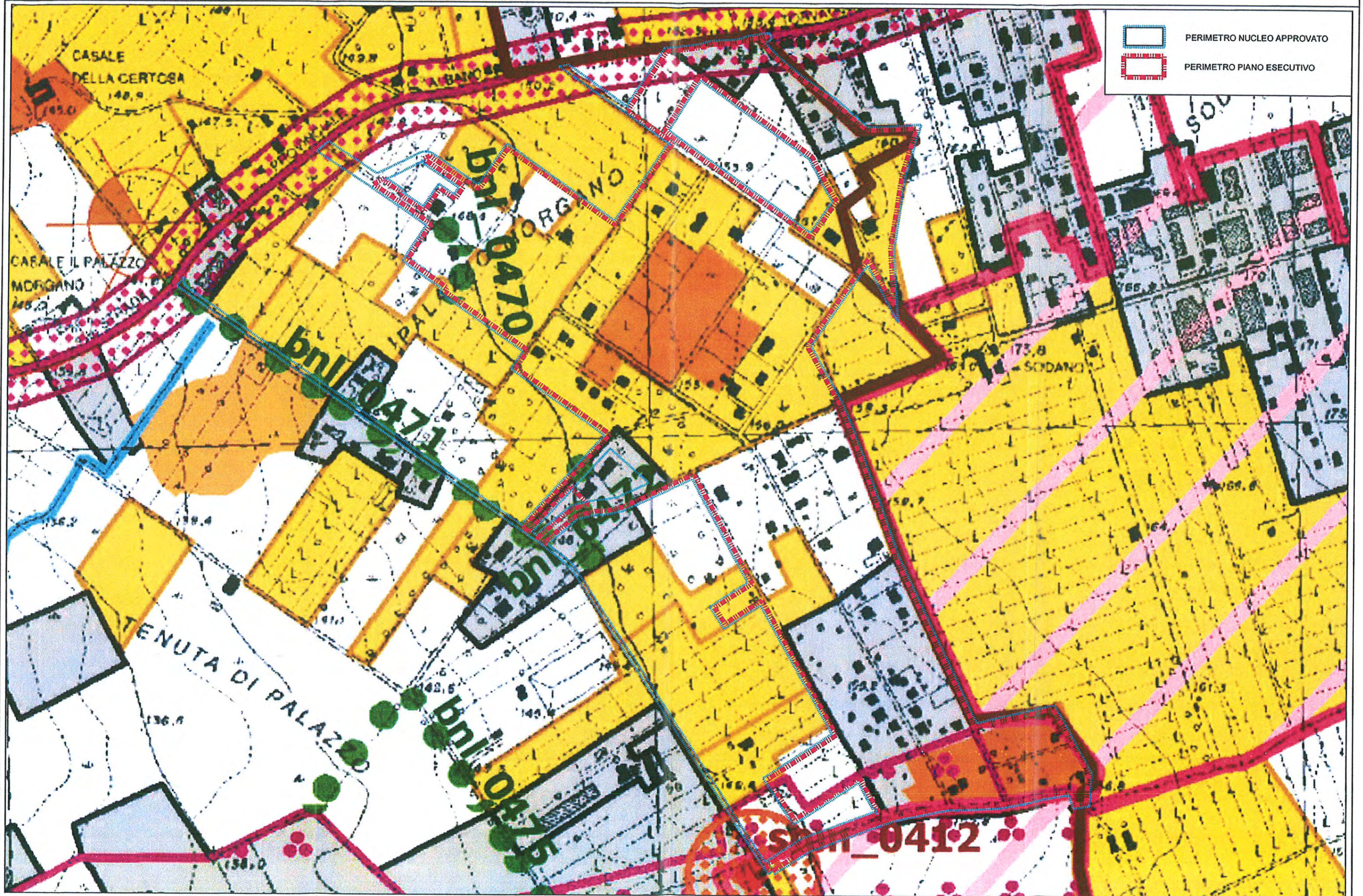
- ASILO NIDO
- SCUOLA MATERNA
- SCUOLA ELEMENTARE
- SCUOLA MEDIA INFERIORE
- ATTREZZATURE PRE-SPORTIVE
- ATTREZZATURE SPORTIVE
- PARCO LIBERO
- GIOCO BIMBI
- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:
 - CULTURALI
 - SANITARIE
 - ASSISTENZIALI
 - RICREATIVE
 - AMMINISTRATIVE
 - ANNONARIE
 - RELIGIOSE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE


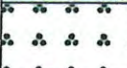
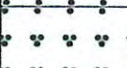


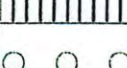





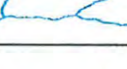


L'elaborazione di seguito rappresentata non è da considerarsi esaustiva e prescrittiva in quanto i "vincoli e/o le tutele" che vi sono riportati sono quelli di cui si ha conoscenza, in base a quanto riportato nelle planimetrie ufficiali degli Enti e degli Uffici competenti, gli unici a stabilire, in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



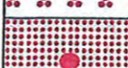













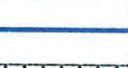


P.T.P.R. ADOTTATO - Tavola C: Beni del patrimonio naturale e culturale







COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo scala 1:5.000



Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR

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

Beni del Patrimonio Culturale			
	bpu_001	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)
	arp_001		Beni del patrimonio archeologico (puntuali - fascia di rispetto 100 mt.)
	ca_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO ARCHEOLOGICO	Centri antichi, necropoli, abitati
	va_001		Viabilità antica (fascia di rispetto 50 mt.)
	sam_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO STORICO	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico (areali)
	spm_001		Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico (puntuali - fascia di rispetto 100 mt.)
	pv_001		Parchi, giardini e ville storiche
	vs_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO STORICO	Viabilità e infrastrutture storiche
	sac_001		Beni areali
	spc_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO STORICO	Beni puntuali (fascia di rispetto 100 mt.)
	cc_001		Beni areali
	cc_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO CONTEMPORANEO	Beni puntuali (fascia di rispetto 100 mt.)
	ic_001		Beni lineari (fascia di rispetto 100 mt.)
	cp_001		Viabilità di grande comunicazione
	ca_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO CONTEMPORANEO	Ferrovia
	cl_001		Grandi infrastrutture (aeroporti, porti e centri intermodali)
		SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO CONTEMPORANEO	Tessuto urbano
			Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campeggi etc.)

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
			Percorsi panoramici
	pac_001	AREE A CONNOTAZIONE SPECIFICA	Parchi archeologici e culturali
			Sistema agrario a carattere permanente
		AREE A RISCHIO PAESAGGISTICO	Aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi
			Discariche, depositi, cave

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo...

TAV 5 - Zonizzazione su base catastale

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Conferma
 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, INTERNA AI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

AREE PUBBLICHE

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

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE

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

• • • CONFINE COMUNALE

DATI GENERALI DEL PIANO

	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano (mq)	42,21	6,81	49,02
Densità Teorica (ab/kmq)			37,30
Altezza Preved. (m)			14,98

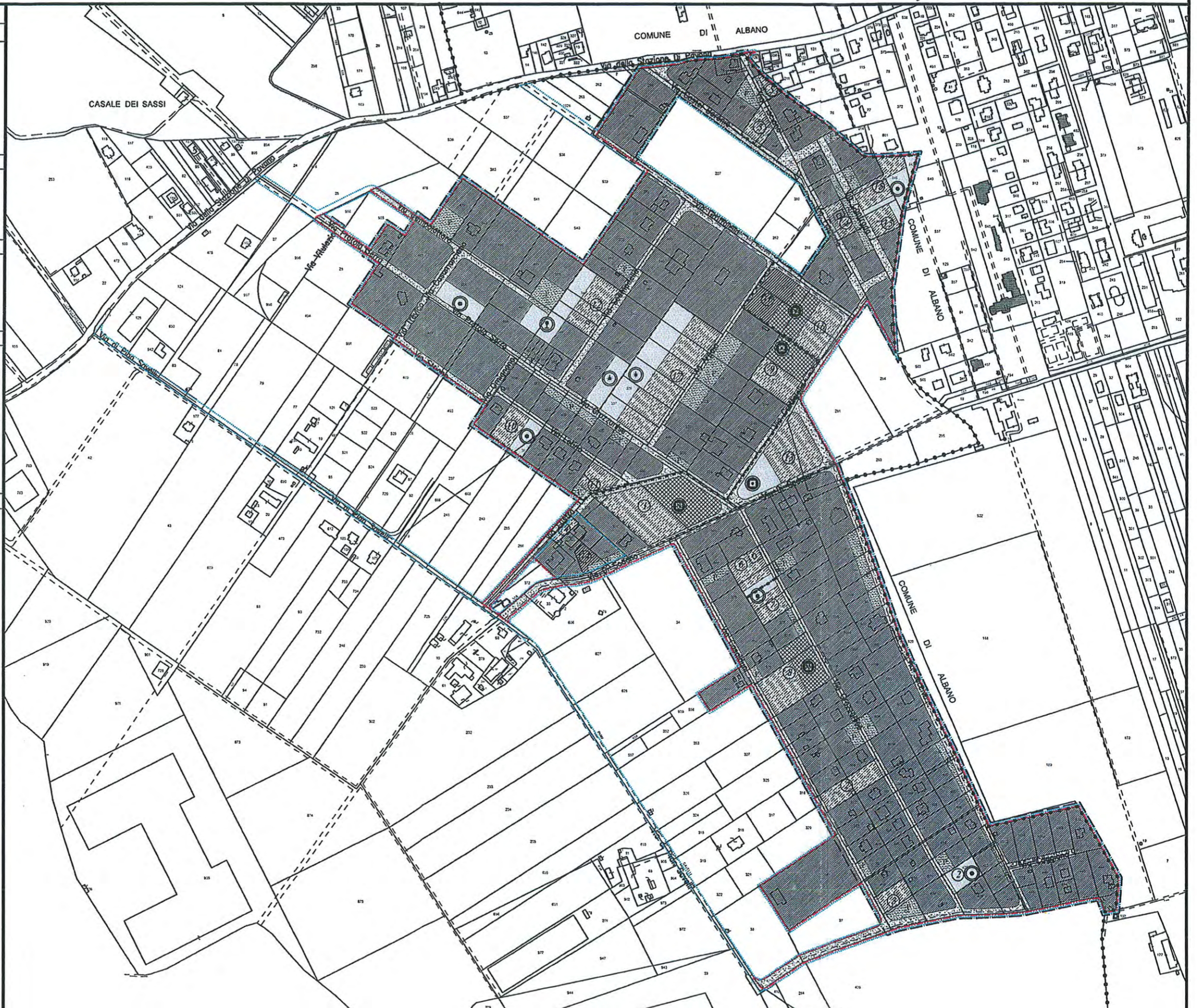
ZONA DI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			L.F.M. (mq/mq)	Altezza (m)
		Altezza (mq)	Non Altezza (mq)	Totale (mq)		
Conservazione	33.140	12.977	875,20	13.852	0,202	245
Completamento	16.252	11.721	678,20	12.399	0,150	313
Aggiuntivo		13.493	401,20	13.894		300
Nuova Edificazione	28.593	13.426	1.484,20	14.910	0,254	377
Nuova Edificazione Convenzionale	49.511	18.621	2.332,20	21.953	0,341	313
TOTALE	91.970	62.187	9.799,20	67.982	0,213	1.428

COMPARTI EDIFICATORI/PUBBLICI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			L.F.M. (mq/mq)	Altezza (m)
		Altezza (mq)	Non Altezza (mq)	Totale (mq)		
Nuova Edificazione	8	8	8	8	0,0001	0,20

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE (mq)	DOTAZIONE (mq/ab)	STANDARDI P.R.G.
VERDE PUBBLICO	11.972	10,20	9,20
SERVIZI PUBBLICI	2.314	4 mq/10 mq R.E.L.	
PARCHEGGIO	12.110	7,20	6,20
	11.822	7,10	6,20
TOTALE	26.146	20,54	22,20

TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie (mq)
Area Fondiaria	91.970
Area Pubbliche	26.146
Strade e Arredo Urbano	69.920
TOTALE	458.870

Comparto (n°)	Totale (mq)	Fondaria (mq)	Pubblica (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			L.T.	L.F.M. (mq/mq)	Hmax (m)	Altezza (m)
				Altezza (mq)	Non Altezza (mq)	Totale (mq)				
1	11.420	2.202	6.218	1.172	277	1.449	0,17	0,20	15,50	31
2	3.941	2.560	1.381	403	104	507	0,17	0,20	15,50	13
3	2.009	1.570	439	70	431	501	0,15	0,20	15,50	9
4	1.870	1.870	0	0	0	1.870	0,15	0,20	15,50	6
5	2.243	1.502	741	237	43	280	0,14	0,20	15,50	8
6	2.275	1.820	455	237	43	280	0,15	0,21	15,50	8
7	2.104	1.464	640	234	33	267	0,15	0,21	15,50	7
8	6.913	2.700	3.213	634	144	778	0,17	0,20	15,50	17
9	5.112	2.310	2.802	613	135	748	0,15	0,20	15,50	15
10	2.814	1.620	1.194	261	79	340	0,17	0,20	15,50	15
11	2.142	1.220	922	271	41	312	0,15	0,20	15,50	7
12	4.922	2.210	2.712	593	130	723	0,15	0,20	15,50	14
13	11.000	5.240	5.760	1.679	237	1.916	0,12	0,20	15,50	20
14	1.702	1.162	540	204	30	234	0,16	0,24	15,50	6
15	6.221	3.421	2.800	794	143	937	0,15	0,20	15,50	20
16	9.931	5.411	4.520	1.129	209	1.338	0,15	0,20	15,50	32
17	15.120	8.220	6.900	1.820	377	2.197	0,15	0,20	15,50	40
Totale	91.970	47.412	44.558	13.621	1.484	15.105	0,15	0,20	15,50	174



SCHEDA RIEPILOGATIVA DEGLI ABITANTI DEL PIANO ESECUTIVO

N° 12.12 - "PALAZZO MORGANA"

ABITANTI DI P.R.G.

Esistenti	633
Nuovi	598
Totali P.R.G.	1.231

ABITANTI DEL PIANO ESECUTIVO

Esistenti	658
Nuovi	1000
Totali P.E.	1.658

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

Esistenti	25
Nuovi	402
Sommano	427

ABITANTI AGGIUNTIVI DERIVANTI DALLE MISURE INCENTIVANTI

Nuovi Ipotetici Aggiuntivi 149

In merito al numero degli abitanti ipotetici aggiuntivi derivanti dalle misure incentivanti, così come previsto dalla delibera n° 122/09 e dalle N.T.A. del Piano Esecutivo, va sottolineato come l'aumento degli abitanti sia solo eventuale e cioè legato ad un atto unilaterale dei proprietari dei lotti. In ogni caso, qualora tutti i proprietari optino per la cessione entro i termini previsti dalla Delibera n. 122/09 e dalle NTA del Piano Esecutivo, il numero dei nuovi abitanti scaturiti dai diritti aggiuntivi può arrivare ad un massimo di 149 unità che, sommate alle 427 unità precedenti porterebbe ad un incremento ipotetico massimo previsto dal presente Piano Esecutivo di 576 abitanti in più rispetto alla previsione del P.R.G. vigente.



Si attesta che la presente copia conforme
all'originale è composta di n. 65 fasciate

Il Funzionario Responsabile
Lorenzo De Angelis

Roma, 6/12/2016

Lorenzo De Angelis