



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
U.O. CITTA' PERIFERICA

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO NUCLEO N° 12.17 "VIA DELLA FALCOGNANA"

MUN.
XII

COMMITTENTE

Nominativo: CONSORZIO "PADULI"

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

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

NOMINATIVO RAPPRESENTANTE LEGALE

Nominativo: FRANCO TREVISANI

Indirizzo: Via Paduli n° 75, 00134 - Roma

Recapito: 06/7139194

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. Errico Stravato

Coordinamento Tecnico - Amministrativo:

Direttore U.O. Città Periferica Ing. Tonino Egiddi

Arch. Michela Poggipollini

Arch. Maurizio Santilli

Funz. Geom. Marco Fattori

Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio

Funz. Geom. Mauro Zanini

Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morsetto

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

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Anna Panaiotti

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Rossella Sbarigia

Istrut. Teen. Sist. Graf. Fabio De Minicis

Istrut. Teen. Sist. Graf. Irene Torniai

Geom. Isabella Castellano

Geom. Mauro Ciotti

Geom. Rufina Cruciani

Geom. Sergio Duvastante

Geom. Rita Napolitano

Geom. Antonio Nardone

Geom. Maria Cristina Ria

Funz. Dir. Amm.: Paolo Di Mario, Eugenia Girolami; Funz. Amm. Floriana D'Urso, Anna Medaglia; Istr. Amm. Monja Cesari, Simonetta Gambadori;

Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo

Supporto Tecnico - Amministrativo R.p.R. S.p.A.:

Arch. Cristina Campanelli; Geom. Massimo Antonelli; Tec. Aerof. Alessandro Cugola; Istrut. Ammin.: Maurizio Barelli, Fabrizio Pirazzoli

Tavola n.

12.6

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

Data: 22/06/10

Aggiornamenti: 15/01/13

File: Tav 12.6 - SIP

ROMA CAPITALE

Municipio XII

**Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico
Nucleo n. 12.17 “Via della Falcognana”**

STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO

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

SOGGETTO PROPONENTE: CONSORZIO “PADULI”

TECNICO INCARICATO: ARCHITETTO LUCIO AMBROSIANO

DATA : 15/01/2013

INDICE

1. Oggetto	Pag. 3
2. Inquadramento Territoriale	4
3. Inquadramento Paesistico	5
3.a. Tutele – Tav “E3” del PTP	5
3.b. Sistemi ed Ambiti del Paesaggio – Tav “A” del PTPR	6
3.c. Beni Paesaggistici – Tav “B” del PTPR	7
3.d. Beni del patrimonio naturale e culturale – Tav “C” del PTPR	13
4. Inquadramento Urbanistico	14
5. Descrizione della proposta di piano	15
5.1 Premessa	15
5.2 Obiettivi	17
5.2.a Perimetro di Piano (DCC 122/09, Art. 2, comma 3 - lettera b, comma 12; DM 1444/68, Art. 4, comma 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, Determinazione Dirigenziale n° 513 del 29/7/2010)	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.d.5 Comparti fondiari pubblici (DCC 122/09, Art. 17)	22
5.2.e Oneri per l’attuazione del piano esecutivo: oneri concessori ordinari e contributi straordinari (DCC 122/09, Art. 13)	22
6. Azioni e prescrizioni di Piano finalizzate all’inserimento paesistico degli interventi	24
6.1 Sistemi ed Ambiti di Paesaggio	24
6.2 Beni Paesaggistici	28
6.3 Beni Culturali	33
7. Compatibilità delle trasformazioni con le finalità di tutela (Art. 30, comm 4, LR 24/98)	35
8. Conclusioni	38

ALLEGATI

Inquadramento Territoriale	Scala 1:10.000
Zonizzazione proposta su base catastale	Scala 1: 4.000
Stralcio Tavola Sistemi e Regole, PRG	Scala 1:10.000
Stralcio Tavola Rete Ecologica, PRG	Scala 1:10.000
Stralcio Tavola Carta per la Qualità, PRG	Scala 1:10.000
Stralcio Tavola dell'Uso del suolo e delle fisionomie vegetazionali, PRG	Scala 1:20.000
Stralcio Tavola E3, PTP 15/3	Scala 1:10.000
Proposta comunale di modifica del PTP 15/3	Scala 1:10.000
Stralcio Tavola A, PTPR	Scala 1:10.000
Stralcio Tavola B, PTPR	Scala 1:10.000
Stralcio Tavola C, PTPR	Scala 1:10.000
Stralcio Carta Agro Romano	Scala 1:10.000

1. Oggetto

Il presente studio si rende necessario, ai sensi dell'Articolo 29 della L.R. 24/98, in quanto all'interno della proposta di Piano Urbanistico Attuativo (Piano Esecutivo di Recupero Urbanistico n° 12.17 "Via della Falcognana"), 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"**.

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

2. Inquadramento Territoriale

Il Piano oggetto di studio, **ubicato** alle estreme propaggini del **XII Municipio di Roma Capitale**, è denominato “Paduli” e si colloca tra Via della Falcognana (a Nord) e il Fosso della Torre (a Sud), ai confini con il Comune di Marino in un settore territoriale prevalentemente agrario compreso tra Via Ardeatina (a Ovest) e Via Nettunense (a Est).

Dal punto di vista **geomorfologico** è stato possibile verificare come la porzione di territorio esaminata non manifesti forti contrasti relativamente all’andamento morfologico del suo profilo; infatti è stato possibile riscontrare valori modali della pendenza intorno al 10% e medi del 7-8%. Questo in virtù dell’omogeneità delle litologie affioranti, le quali hanno subito nel tempo azioni erosive e di modellamento simili.

Il rilevamento di superficie ha consentito di verificare come l’area di interesse non si sottragga al tipo di evoluzione morfogenetica per cui sono evidenti aree collinari con pendenze dolci ed ondulate secondo uno schema classico riconoscibile in gran parte del territorio circostante.

Completa l’informazione geomorfologica l’individuazione delle linee di deflusso idrico superficiale che nell’economia dell’area rivestono importanza secondaria e marginale.

L’area oggetto d’esame è caratterizzata, da un punto di vista **ambientale**, da una forte presenza antropica dovuta all’edificazione spontanea (oggetto ormai di sanatoria edilizia) nata soprattutto negli anni ’70 e ’80 nelle periferie extra G.R.A., con tipologia insediativa caratterizzata da palazzine isolate a 1-2 piani fuori terra o villini, a destinazione prevalente residenziale. La limitatezza dello sviluppo delle opere di urbanizzazione e soprattutto la mancanza dei servizi essenziali (sociali, commerciali e culturali) ne caratterizzano però la bassa qualità antropica.

Tale edificazione presenta dei terreni di risulta con prati ed aree arboree sempre di origine antropica, con presenza di piante da frutto e da olio o piante ornamentali non autoctone, senza evidenza di piante d’alto fusto o piante tipiche dell’area.

Da un punto di vista floristico si evidenziano alcune aree in cui sono presenti delle coltivazioni a prato polifita, con essenze da seme di graminacee e leguminose. I campi, relativamente piccoli, non presentano formazioni arboree particolari né di pregio, e non si evincono zone di particolare rischio floristico.

Dal punto di vista florofaunistico l’area è, come specificato, povera, con animali e piante derivati dagli insediamenti umani e dalle coltivazioni ripetute negli anni, oggi in parte anche in stato di semi abbandono.

3. Inquadramento Paesistico

3.a. Tutele – Tav “E3” del PTP

La Proposta Urbanistica risulta compresa all'interno del Piano Territoriale Paesistico n° 15/3 denominato “Cecchignola - Vallerano” (approvato dalla L.R. n° 24 del 06/07/1998);

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

In particolare si ricade nelle seguenti sottozone.

La parte occidentale del Piano risulta interamente ricompresa all'interno della sottozona **TOd**, costituita da “zone frazionate in piccolissimi lotti e largamente trasformate al di fuori degli strumenti urbanistici”(omissis)
“Gli indirizzi di tutela, quindi, sono orientati al restauro ambientale”(omissis)
“ed alla reintegrazione ambientale mediante operazioni di disinquinamento, rimodellazione del suolo e sistemazione vegetazionale”.

La parte orientale del Piano ricade per una piccola parte, adiacente al Fosso della Torre, all'interno della sottozona **TOb**, “orientata alla riqualificazione di sistemi di tipo idromorfologico – vegetazionali”(omissis).
“Tali sistemi si compongono di un fondovalle pianeggiante in cui il seminativo nudo o il prato pascolo si integrano alla vegetazione golenale lungo il corso d'acqua, e delle pendici poco acclivi già coperte da vegetazione naturale spontanea. La qualità paesaggistica di questi inquadramenti risulta parzialmente alterata da: - fenomeni di incongrua trasformazione tanto nei margini quanto all'interno dello stesso sistema, prevalentemente di carattere edilizio, realizzati frequentemente al di fuori degli strumenti urbanistici vigenti. Tali manufatti edilizi sono destinati sia ad uso residenziale (all'interno di una gamma tipologica che va dalle casupole precarie e semi-edificate a palazzine generalmente contenute entro il limite di cinque piani), sia ad uso artigianale, commerciale e di piccola industria (capannoni con piccole attività manifatturiere e con depositi e rivendite), sia di servizio agli impianti sportivi e sia, infine di servizio alle attività agricole (rimessaggi e stalle); - fenomeni di degrado della continuità e dello sviluppo della copertura vegetale tanto lungo il fosso, dove essa è spesso ridotta ad una fascia esile e discontinua nell'alveo, quanto lungo le pendici che, private della vegetazione naturale e messe a coltura sono ora lasciate in uno stato di abbandono o talvolta coltivate in maniera inidonea (piccolissimi orti frammentari che favoriscono il dilavamento del terreno); - fenomeni di alterazione dell'equilibrio idro-geologico e della qualità delle acque di superficie, spesso ridotte a collettori di discarica. Il disequilibrio ecologico complessivo di tali aree è tuttavia suscettibile di recupero. Pertanto gli indirizzi di tutela sono orientati sia alla riqualificazione dell'unità di paesaggio sia alla ricostruzione dell'equilibrio idro-geologico,

mediante operazioni mirate al raggiungimento complessivo dei due obiettivi. A tal fine i sistemi idro-morfologico-vegetazionali sono distinti in sub-unità di fondovalle e sub-unità di pendici. Per le prime gli indirizzi di tutela sono volti a salvaguardare e/o riqualificare il corso d'acqua, nonché a ricostruire un ecosistema che contempli anche la salvaguardia dei valori paesaggistici contenuti in una buona e corretta vegetazione golenale e dei margini stradali. Per le pendici gli indirizzi della tutela prescrivono la piantumazione di vegetazione arborea sia di tipo naturale spontaneo sia in subordine di tipo colturale, che garantisca queste zone acclivi dal dissesto geologico e ricomponga un elemento fondamentale del paesaggio di "valle" .

La parte orientale del Piano ricade, infine, per gran parte all'interno della zona **TPb**, costituita "da vasti comprensori a destinazione agricola, testimonianza dell'antico paesaggio a campi aperti del latifondo romano".....(omissis) "gli indirizzi della tutela sono finalizzati alla difesa del carattere di "continuum" ininterrotto di ampi orizzonti, mediante il mantenimento di forme di utilizzazione del suolo compatibili con la conservazione di tale carattere di continuità".

3.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), la proposta di Piano ricade all'interno dei seguenti sistemi di paesaggio:

per ciò che concerne la parte occidentale, questa è in gran parte all'interno del **Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione** e in parte in quello del **Paesaggio Agrario di Rilevante Valore**, tutta all'interno di un **Ambito di recupero e valorizzazione paesistica**;

per ciò che concerne la parte orientale, questa è in gran parte all'interno del Paesaggio Agrario di Rilevante Valore e in minima parte (fascia a ridosso del Fosso della Torre) all'interno del **Paesaggio Naturale** e in quello **Naturale di Continuità**, questi ultimi due all'interno di un **Ambito di recupero e valorizzazione paesistica**.

Si fa presente che il **Consorzio "Paduli"** ha presentato in data **12/06/2008** una **osservazione al PTPR, chiedendo** una modifica della classificazione dei sistemi di paesaggio indicati nella Tavola A, interni alla Proposta di Piano, proponendo di classificarli all'interno del Sistema del Paesaggio Insediativo e più precisamente, viste le sue caratteristiche, nel **Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione**; tale osservazione è **in fase di controdeduzione**.

L'area proposta ricade inoltre all'interno di un **territorio** più vasto dichiarato "**di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 22/01/20040 n° 42**" con D.M. 25/01/2010; a tale dichiarazione il **Consorzio**, sopra citato, **ha presentato una osservazione, chiedendone lo stralcio**; il Ministero in fase di Controdeduzioni ha ritenuto che "Considerato che le aree di proprietà dei soggetti riuniti nel Consorzio sono comprese in un piano particolareggiato di recupero urbanistico di un nucleo edilizio ex abusivo, sussulto nel PRG di

Roma; ritenuto pertanto che l'osservazione proposta sia meritevole di accoglimento limitatamente alle aree inserite nei toponimi individuati dal PRG; subordinatamente alla presentazione di un progetto riguardante l'area dell'ambito sopracitato, da redigersi in conformità con quanto disposto dalla L.R. Lazio 24/98, art. 28 e seguenti sino al 31 quinquies, con particolare riferimento alla collaborazione interistituzionale". Inoltre al comma 5 dell'Articolo 6 delle Norme della Dichiarazione di notevole interesse pubblico sopra citata viene disposto che, ai sistemi di paesaggio indicati dal PTPR, vengano "individuati inoltre i seguenti ambiti nei quali le rispettive trasformazioni dovranno avvenire, con particolare riguardo alla collaborazione istituzionale:

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

3.c. Beni Paesaggistici – Tav "B" del PTPR

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

1) Immobili ed Aree di notevole interesse pubblico:

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

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

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

2) Aree tutelate per legge:

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

Nome	Probabile tracciato antico
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	ml058_456
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Preventivo con fascia di rispetto di 100ml

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

Nome	Materiale archeologico erratico
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	mp058_375
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Preventivo con fascia di rispetto di 100ml

Nome	Area di frammenti fittili
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	mp058_377
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Preventivo con fascia di rispetto di 100ml

Nome	Area di frammenti fittili
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	mp058_378
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Preventivo con fascia di rispetto di 100ml

Nome	Area di frammenti fittili
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	mp058_379
Allegati	Tav. B PTPR
Vincolo	Preventivo con 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;”..... (omissis)

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

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

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

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

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

- a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell'articolo 3 del DPR 380/01) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza Archeologica;
- b) per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza Archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;
- c) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici da determinarsi dalla Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza Archeologica;
- d) nelle fasce e negli ambiti di rispetto dei beni archeologici è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela;
- e) in tali aree possono essere previste, in rapporto alle campagne di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica anche in applicazione dell'articolo 58 delle presenti norme.

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

- a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell'articolo 3 del DPR 380/01) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza Archeologica;
- b) per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, si applica la specifica disciplina di tutela e di uso dei paesaggi; il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica competente conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo;

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

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

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

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

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

3) Immobili ed Aree tipizzati dal Piano Paesaggistico:

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

Nome	Casale "Pecoreccia Lanza"
Dispositivo	Norme PTPR Art. 44
ID Regione Lazio	trp_0180
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 contermine**) che recita:

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

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

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

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

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

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

1) Beni del Patrimonio Culturale:

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

Nome	-
Dispositivo	Norme PTPR Art. 41
ID Regione Lazio	Va_1126
Allegati	Tav. C PTPR
Vincolo	Fascia di rispetto di 50 ml

Valutando le indicazioni della Tavola C del PTPR si evidenzia la presenza di un probabile tracciato antico che lambisce il Toponimo (bene archeologico n° 65s 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_P528) 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”.

4. Inquadramento Urbanistico

Il Piano di Recupero Urbanistico, relativamente al Toponimo n° 12.17 denominato “Via della Falcognana”, il cui **Preliminare è stato approvato con D.C.C. n° 189 del 02/08/2005**, è **identificato dal nuovo P.R.G. del Comune di Roma (approvato con D.C.C. n° 18 del 12/02/2008)**, come Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare all’interno della Città da Ristrutturare.

In particolare, in sede di conferenza di copianificazione, nell’elaborato Sistemi e Regole 1:10'000:

- nel paragrafo 1.1.1 (Modifiche e integrazioni ad esito dell’accoglimento delle osservazioni presentate con ricadute grafiche graficizzate, codice SS.RR. 20593) si evidenzia la seguente variazione: **“Via della Falcognana. Ampliamento del perimetro del Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare “12.17 Via della Falcognana” e conseguente cambio di destinazione dell’area inclusa da “Aree agricole” a “Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”;**
- nel paragrafo 2.1 (Recepimenti di atti e provvedimenti del Consiglio Comunale e di altri enti antecedenti alla DCC 64/06, codice SS.RR 10152) si evidenzia la seguente variazione: “Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare 12.17 Via della Falcognana. Modifica del perimetro e conseguente cambio di destinazione da “Aree agricole” a “Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”. Delibera CC n. 189 del 02/08/05.

Prendendo in considerazione le opere di urbanizzazione primaria sono presenti: la rete elettrica, telefonica e quella del gas, mentre manca quella idrica; la rete fognaria è in corso di realizzazione, con un progetto di opere a scomputo approvato dal Comune di Roma, che contempla un impianto di sollevamento con esito al depuratore ACEA limitrofo.

Per ciò che concerne la rete stradale sono presenti alcune strade interne di distribuzione, che necessitano però di un adeguamento funzionale e strutturale, compresa la realizzazione dei marciapiedi, della rete di smaltimento delle acque e dell’impianto di illuminazione pubblica. Non esiste inoltre alcun percorso di trasporto pubblico interno al Toponimo.

Le opere di urbanizzazione secondaria infine sono totalmente assenti.

5. Descrizione della proposta di piano

5.1 Premessa

La proposta di Piano Recupero Urbanistico 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.

Tale proposta è stata redatta **ai sensi della D.C.C. 122/2009** e i suoi riferimenti quantitativi si possono riassumere nella seguente tabella:

DATI GENERALI DEL PIANO			
	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano (ha)	10,26	6,17	16,43
Densità Territoriale (ab/ha)			36,70
Abitanti Previsti (n°)			603

AREE FONDIARIE							
ZONA DI		SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. (mq/mq)	Abitanti (n°)
			Abitativa (mq)	Non Abitativa	Totale (mq)		
Conservazione		31'868	5'861	2'242	8'103	0,25	156
Completamento	Esistente	60'967	2'945	1'341	4'286	0,16	79
	Aggiuntivo		5'147	479	5'626		137
Nuova Edificazione		16'757	4'008	487	4'495	0,27	107
Nuova Edificazione Convenzionata		15'799	3'753	610	4'363	0,28	101
TOTALE		125'391	21'714	5'159	26'873	0,21	580

AREE PUBBLICHE							
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI		SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. (mq/mq)	Abitanti (n°)
			Abitativa (mq)	Non Abitativa	Totale (mq)		
Nuova Edificazione		2'425	849	94	943	0,39	23

AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE (mq)	DOTAZIONE (mq/ab)	STANDARDS P.R.G.
VERDE PUBBLICO	Abitativo	6'410	10,58	9,50
	Non Abitativo	2'064	4 mq/10 mq S.U.L.	
SERVIZI PUBBLICI		4'265	7,04	6,50
PARCHEGGIO	Abitativo	4'115	6,79	6,00
	Non Abitativo	5'159	10 mq/10 mq S.U.L.	
TOTALE		22'013	24,41	22,00
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		24'438		

TABELLA RIASSUNTIVA			Superficie (mq)
Aree Fondiarie			125'391
Aree Pubbliche			24'438
Strade e Arredo Viario			14'485
TOTALE			164'314

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	3'500	2'285	1'215	469	76	545	0,16	0,24	10,50	13
2	7'980	4'350	3'630	1'059	172	1'231	0,15	0,28	10,50	28
3	10'004	4'854	5'150	1'146	186	1'332	0,13	0,27	10,50	31
4	11'222	4'310	6'912	1'079	176	1'255	0,11	0,29	10,50	29
Totale	32'706	15'799	16'907	3'753	610	4'363	0,13	0,28		101

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI								
Comparto (n°)	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.T. (mq/mq)	I.F.M. (mq/mq)	H max (ml)	Abitanti (n°)
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)				
A	2'425	849	94	943	0,389	0,389	10,50	23
Totale	2'425	849	94	943	0,389	0,389		23

5.2 Obiettivi

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

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

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

- a) dare un'omogeneità al recupero urbanistico ridefinendone il perimetro di piano, completando urbanisticamente il comprensorio e inserendo dei lotti edificati lasciati fuori dalla precedente perimetrazione;**
- b) adeguare la viabilità di accesso e di distribuzione interna e dotarla di aree a parcheggio;**
- c) realizzare aree a servizi pubblici di quartiere di prima necessità (asilo nido e scuola materna) e aree a verde attrezzato per la comunità residente;**
- d) completare l'edificazione residuale, destinando parte della cubatura realizzabile (circa il 11 %) al non residenziale;**
- e) dotare il Recupero Urbanistico di un'adeguata sostenibilità economica.**

Tali obiettivi sono appunto conformi all'articolo 51 delle NTA del PRG di Roma che recita, per gli interventi nella Città da ristrutturare, che essi devono essere finalizzati "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 decennale dei cittadini residenti che, riuniti in Consorzio, hanno contribuito alla identificazione degli obiettivi e alla formulazione delle proposte urbanistiche. Tale processo è il risultato di quel meccanismo di "Autorecupero" che l'amministrazione Capitolina ha ormai elaborato da tempo sia per le fasi di programmazione e pianificazione che per quelle finalizzate alla realizzazione delle opere mediante lo scomputo degli oneri concessori gestiti in loco.

5.2.a Perimetro di Piano (DCC 122/09, Art. 2, comma 3 - lettera b, comma 12; DM 1444/68, Art. 4, comma 2)

Partendo dall'ipotesi di perimetrazione del Piano Preliminare, recepita in sede di approvazione di PRG (circa 10,35 ha), si è ritenuto opportuno estenderne il margine fino ad una superficie di ha 16,43, associando **“gruppi di lotti edificati e non edificati”** che, direttamente o indirettamente adiacenti, sono **“ritenuti indispensabili per consentire la riconnessione ed il completamento morfologico - funzionale dell'insediamento”**. Inoltre “E’ consentito l’ampliamento del perimetro del nucleo per includere aree libere, prioritariamente lotti già frazionati antecedentemente al 31/03/2003, nei casi e nelle quantità necessarie a prevedere le aree pubbliche per standard che risultino insufficienti all’interno del nucleo originario”. Tali scelte sono scaturite sostanzialmente a causa sia della scarsa presenza di lotti sufficientemente grandi all’interno e della distribuzione a “macchia di leopardo” di quelli piccoli presenti, che dell’esistenza di lotti esterni edificati; le aree accorpate hanno in genere caratteristiche di omogeneità con quelle interne perché presentano la stessa natura di frazionamento catastale e/o di tipologia edilizia.

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

“Per **sedi viarie pubbliche** si intende la nuova viabilità pubblica prevista dal piano esecutivo o quella esistente che il piano esecutivo prevede pubblica con eventuali adeguamenti nelle caratteristiche geometriche.” La viabilità di distribuzione interna al quartiere è caratterizzata dalla presenza di strade senza uscita, ad uso pubblico, che si diramano ortogonalmente da Via della Falcognana, con sezioni già adatte al doppio senso di marcia in alcuni casi. Le strade ad uso pubblico da adeguare per renderle definitivamente pubbliche sono: parte di Via Paduli, che dovrà avere una sezione stradale adeguata al doppio senso di marcia e caratteristiche di raccordo circolare (con entrata e uscita su Via della Falcognana); parte delle tre vie esistenti all'altezza del km 2 di Via della Falcognana (senza nome), che dovranno avere una sezione stradale adeguata al senso unico di marcia per una di esse e al doppio senso di marcia per le altre due, con caratteristiche di raccordo circolare (con entrata e uscita su Via della Falcognana). Verrà inoltre realizzato un raccordo a senso unico nell'area est del Comprensorio, sia tra le due Vie a doppio senso che tra quella a senso unico e quella a doppio senso centrale, sfruttando la presenza di tracciati privati.

Per ciò che concerne invece i **Parcheggi Pubblici**, sono stati distribuiti in maniera tale che ogni nucleo possa essere servito da almeno un'area con tale funzione lungo la propria via principale. “I tracciati degli svincoli, degli allargamenti, dei nuovi tratti della viabilità e dei parcheggi potranno essere modificati e meglio definiti dai progetti esecutivi dell'opera da realizzare, senza che ciò costituisca variante al piano esecutivo. Per facilitare l'inserimento delle sagome

edilizie nei lotti edificabili, i distacchi degli edifici dalle aree di parcheggio pubblico potranno essere inferiori a m 5 a condizione che siano comunque rispettati i distacchi minimi previsti dal filo stradale. Il verde di arredo stradale pubblico è costituito dalle aree sistemate a verde in fregio ed a servizio della viabilità”.

Per ciò che concerne il **trasporto pubblico** non esiste attualmente alcuna linea interna al Toponimo; verrà quindi a tale scopo realizzato uno slargo con possibile destinazione a capolinea di autobus nel tratto finale della Seconda Traversa di Via della Falcognana, e un insieme omogeneo e distribuito di allargamenti stradali per le fermate di autobus.

5.2.c Standards (DCC 122/09, Art. 15)

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

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

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

5.2.d.1 Aree fondiarie (DCC 122/09, Art. 14)

“Il presente piano esecutivo prevede destinazioni ad aree edificate e/o edificabili su lotti liberi, su lotti parzialmente edificati e su lotti edificati, interni ed esterni al Nucleo originario. Tali aree fondiarie potranno essere ad edificazione diretta, nei casi di pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica, mediante permesso di costruire, che si potrà ottenere successivamente all’approvazione del piano esecutivo ed alla cessione delle aree pubbliche di spettanza del singolo lotto, con riferimento allo stato catastale del lotto alla data dell’approvazione del Piano Esecutivo, e/o ad edificazione indiretta mediante permesso di costruire, subordinato all’approvazione del piano esecutivo ed alla successiva stipula di un’apposita convenzione per la cessione di aree e per l’eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, in conformità con il Codice degli Appalti, a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti. Nel piano esecutivo tra le aree fondiarie saranno individuate quelle di redistribuzione, aree fondiarie su cui si potrà accorpate la S.U.L. (volumetria) scaturita da cessioni di aree..... 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 368 nuovi abitanti a fronte dei 235 esistenti.

La S.U.L. (volumetria) aggiuntiva, dipende dalle previsioni del piano esecutivo; è attribuita nei casi in cui il piano esecutivo preveda la cessione gratuita della parte del lotto con destinazione ad area pubblica; è altresì attribuita ai lotti liberi, per incentivare la previsione nel piano esecutivo di "comparti fondiari pubblici", in cui è prevista la cessione di aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale. Le S.U.L. (Volumetrie) aggiuntive, che potrebbero scaturire da cessioni anticipate nel calcolo dello standard per le aree pubbliche (nel rispetto dell'indice fondiario massimo di ogni singolo lotto, fissato a 1,25 mc/mq), si sono rese necessarie per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Ciò premesso, nell'ipotesi che la totalità delle aree previste pubbliche dal piano esecutivo siano oggetto di cessione e/o di atto di impegno a cedere, la *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* (tutta abitativa) derivante dal verificarsi di tale eventualità, assommerebbe in totale a mq 1.710,84 (mc 5.474,70), pari a n° 46 abitanti "ipotetici aggiuntivi". I suddetti n° 46 abitanti "ipotetici

aggiuntivi”, sommati a quelli “previsti”, porterebbero ad un numero totale di abitanti pari a 649. Poiché, dall’esame della tabella precedente si evince che la dotazione di standard pubblici (verde, servizi e parcheggi) afferenti alle destinazioni abitative ammonta a mq 14.790, tale superficie divisa per il numero totale di abitanti (“previsti” più “ipotetici aggiuntivi”) da come risultato 22,79 mq/ab, valore questo superiore al minimo consentito, pari a 22 mq/ab. La previsione all’interno del piano esecutivo di comparti fondiari pubblici farà attribuire, a fronte della cessione di queste aree al Comune, ai lotti liberi del piano esecutivo, oltre la S.U.L. (volumetria) scaturita dal diritto edificatorio, una S.U.L. (volumetria) aggiuntiva pari al 25% di tutta la S.U.L. (volumetria) “abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale” disponibile per l’Amministrazione Comunale.

In tutte le aree fondiarie interne al piano esecutivo e nei limiti dell’indice fondiario massimo di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), è consentito l’**accorpamento** della S.U.L. (volumetria) e dei relativi accessori assenti su lotti ancorché discontinui tra loro. Gli accorpamenti potranno riguardare anche la rilocalizzazione e/o il trasferimento di S.U.L. (volumetria) spettanti a seguito di cessioni di aree, comprese quelle previste all’interno di comparti soggetti a convenzione e di eventuali aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale, interne a comparti 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’11% 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 4 Comparti soggetti a Convenzione.

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

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

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

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

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

Al fine di garantire una adeguata copertura finanziaria dei costi relativi alle **opere di urbanizzazione primaria** mancanti nel nucleo edilizio oggetto di pianificazione, il pareggio di

bilancio è raggiunto attraverso l'applicazione delle seguenti **misure** fino alla **copertura del disavanzo**:

1- L'equiparazione, in variante al P.R.G., degli indici di fabbricabilità territoriale, relativi al diritto edificatorio dei lotti liberi e dei lotti parzialmente edificati esterni al nucleo originario, agli indici di fabbricabilità territoriale relativi al diritto edificatorio dei lotti liberi e dei lotti parzialmente edificati interni al nucleo originario.

2- La previsione, in variante al P.R.G., di un comparto fondiario pubblico con la relativa "area fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale".

3- L'incremento, in variante al P.R.G., degli indici di fabbricabilità territoriale relativi al diritto edificatorio dei lotti liberi e dei lotti parzialmente edificati, fino al raggiungimento dei valori precedentemente esplicitati.

6 Azioni e prescrizioni di Piano finalizzate all'inserimento paesistico degli interventi

Si sono posti in relazione gli Obiettivi generali del Piano di Recupero Urbanistico con le Azioni pianificatorie che coinvolgono il sistema paesistico, evidenziando le prescrizioni necessarie affinché tali Azioni abbiano successo senza compromettere i sistemi, gli ambiti e i beni paesaggistici.

6.1 Sistemi ed Ambiti di Paesaggio

OBIETTIVI	AZIONI	PRESCRIZIONI
Dare un'omogeneità al recupero urbanistico ridefinendone il perimetro di piano, completando urbanisticamente il comprensorio e inserendo dei lotti edificati lasciati fuori dalla precedente perimetrazione	<p>A) La presenza di appezzamenti di terreno coltivati in modo sporadico e non professionale, l'assenza di aree vegetazionali di pregio, la presenza di lotti edificati portano a ritenere che la destinazione di alcuni spazi vuoti esterni alla costituzione di un 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 naturalistica delle aree interessate prospettino un'opportunità per il recupero della valenza urbanistico - ambientale dell'area sia a livello locale che a scala territoriale.</p> <p>B) Gli interventi regolamentati imporranno un freno ai fenomeni di abusivismo edilizio che hanno caratterizzato il territorio in passato.</p>	<p>A) L'eventuale recupero è affidato all'impianto di specie autoctone, non solo arboree ma anche arbustive in grado di facilitare la ripresa spontanea dei diversi modelli successionali riconosciuti. Le zone di distacco vanno sistemate e mantenute a verde. E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nelle zone di distacco alberi di specie autoctone, nel numero di almeno uno per ogni 100 mq di superficie libera e dell'altezza minima di m. 3,50.</p> <p>B) Si dovrà garantire la permeabilità dei suoli mediante l'utilizzo di materiali drenanti per i percorsi e le pavimentazioni.</p>
Adeguare la viabilità di accesso e di distribuzione interna e dotarla di aree a parcheggio;	L' impatto delle nuove opere di viabilità è minimo essendo praticamente limitato alla riutilizzazione di alcuni tratti di collegamento e di raccordo esistenti; l'incremento di superficie abitativa comporta un buon	A) Nella progettazione della rete viaria si dovrà cogliere l'occasione, laddove possibile, per aumentare la funzione di corridoio verde mediante la realizzazione di significativi ambiti lineari con "isole di naturalità" anche di piccole

	<p>aumento di popolazione rispetto alla preesistenza ma, per la tipologia prevista ed il basso indice ab/mq, l'impatto di traffico sul territorio è poco significativo.</p>	<p>dimensioni prevalentemente arboree anche di natura puntiforme (minimo 3 alberi).</p> <p>B) Si dovranno realizzare sezioni stradali adeguate alla fruizione visiva dei paesaggi di pregio (almeno 6 ml per i sensi unici e 8,5 ml per i doppi sensi).</p>
<p>Realizzare aree a servizi pubblici di quartiere di prima necessità (asilo nido e scuola materna) e aree a verde attrezzato per la comunità residente;</p>	<p>A) La realizzazione delle strutture adibite a Servizi Pubblici avviene in maniera concentrata, su determinate aree baricentriche, così da limitare gli spostamenti interni al comprensorio.</p> <p>B) Gli interventi regolamentati imporranno un freno ai fenomeni di abusivismo edilizio che hanno caratterizzato il territorio in passato</p> <p>C) Le aree verdi svolgono 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. Le aree verdi proposte possono avviare una ripresa spontanea della vegetazione, facilitando la sua evoluzione verso forme mature coerenti con le diverse condizioni ambientali. La riqualificazione del soprassuolo vegetale è subordinata a quella del suolo e va di pari passo alla rimozione di inerti e materiali di riporto che ne limitano la riuscita. 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</p>	<p>A) Tutti gli interventi edilizi ricadenti all'interno del piano esecutivo dovranno rispettare le disposizioni contenute nella DCC 48/06 e smi, nonché le norme sovraordinate vigenti in materia di risparmio energetico.</p> <p>B) In linea generale vanno assolutamente salvaguardati, sia per quelli esistenti che per quelli di futuro impianto, i grandi alberi di specie autoctone, soprattutto quelli appartenenti al genere Quercus (sughere, lecci, roverelle, cerri) e al genere Populus (pioppi bianchi, pioppi neri, pioppi canadesi, pioppi canescenti). L'utilizzo di specie autoctone deve essere applicato anche per gli arbusti.</p>

	<p>e distanti dai nuclei edificati, in modo da favorire indirettamente la ripresa della dinamica vegetazionale originaria.</p> <p>Si destinerà quanto più possibile a prato le fasce immediatamente a ridosso delle strade, per poter far svolgere a queste, insieme alla superficie foliare, un'importante funzione depuratrice.</p>	
<p>Completare l'edificazione residuale, destinando parte della cubatura realizzabile (circa l'11 %) al non residenziale;</p>	<p>A) La tipologia prevista è quella a bassa densità; ciò creerà le condizioni per non incidere pesantemente nella fruibilità delle visuali legate ai paesaggi di pregio del contesto, permettendo anzi di qualificare dal punto di vista ambientale gli interventi edilizi all'interno del Piano, senza stravolgerne i paesaggi presenti.</p> <p>B) Gli interventi regolamentati imporranno un freno ai fenomeni di abusivismo edilizio che hanno caratterizzato il territorio in passato.</p> <p>C) Le aree verdi dei giardini svolgono 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. Tali aree possono avviare una ripresa spontanea della vegetazione, facilitando la sua evoluzione verso forme mature coerenti con le diverse condizioni ambientali. La riqualificazione del soprassuolo vegetale è subordinata a quella del suolo e va di pari passo alla rimozione di inerti e materiali di riporto che ne limitano la riuscita. Si</p>	<p>A) Tutti gli interventi edilizi ricadenti all'interno del piano esecutivo dovranno rispettare le disposizioni contenute nella DCC 48/06 e smi, nonché le norme sovraordinate vigenti in materia di risparmio energetico.</p> <p>Andranno realizzati manufatti che si adattino all'orografia del terreno.</p> <p>Verrà promossa la qualità architettonica degli interventi.</p> <p>La scelta dei materiali di rifinitura esterna dovrà essere rivolta preferibilmente verso: pietra da taglio lavorata, pietra e intonaco a raso, intonaco e tinte a calce nella gamma delle terre, infissi in legno naturale o verniciato.</p> <p>La scelta tipologica delle coperture andrà rivolta preferibilmente verso quella a tetto con manto in coppi, coppi ed embrici o a tegole. La copertura piana è preferibile ove costituisca qualità architettonica del tessuto circostante e/o per edifici superiori ai 7 ml di altezza.</p> <p>Le recinzioni dovranno essere realizzate in maniera da non eliminare le relazioni visive con i paesaggi di pregio.</p> <p>B) Le zone di distacco dovranno</p>

	<p>destinerà quanto più possibile a prato le fasce immediatamente a ridosso delle strade, per poter far svolgere a queste, insieme alla superficie foliare, un'importante funzione depuratrice.</p>	<p>essere sistemate e mantenute a verde. E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nelle zone di distacco alberi di specie autoctone, nel numero di almeno uno per ogni 100 mq di superficie libera e dell'altezza minima di m. 3,50.</p> <p>C) Andrà mantenuta la vegetazione ripariale presente lungo il fosso, lungo il limite della perimetrazione, ed eventualmente andrà previsto il consolidamento della scarpata mediante tecniche di ingegneria naturalistica (inerbimento, messa a dimora di specie arbustive e arboree autoctone, gradinate con talee e/o piantine, cordonata, viminata o graticciata) che tengano conto delle caratteristiche geometriche del bacino idrografico, delle sue caratteristiche clinometriche, idrauliche, idrogeologiche, vegetazionali e dei regimi pluviometrici dell'area.</p>
<p>Dotare il Recupero Urbanistico di un' adeguata sostenibilità economica.</p>	<p>Si prevede la realizzazione di opere pubbliche mediante il meccanismo dell'utilizzo degli oneri concessori a scomputo; tale sistema permetterà di destinare gli introiti dell'amministrazione capitolina direttamente al comprensorio da cui provengono e garantirà che le opere pubbliche vengano realizzate celermente e senza sperpero di denaro pubblico. E' superfluo rilevare che la fattibilità di tali opere rappresenta un baluardo al degrado urbanistico – ambientale del territorio.</p>	

6.2 Beni Paesaggistici

OBIETTIVI	AZIONI	PRESCRIZIONI
Dare un'omogeneità al recupero urbanistico ridefinendone il perimetro di piano, completando urbanisticamente il comprensorio e inserendo dei lotti edificati lasciati fuori dalla precedente perimetrazione	<p>A) La presenza di appezzamenti di terreno coltivati in modo sporadico e non professionale, l'assenza di aree vegetazionali di pregio, la presenza di lotti edificati portano a ritenere che la destinazione di alcuni spazi vuoti esterni alla costituzione di un 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 naturalistica delle aree interessate prospettino un'opportunità per il recupero della valenza urbanistico - ambientale dell'area sia a livello locale che a scala territoriale.</p> <p>B) Gli interventi regolamentati imporranno un freno ai fenomeni di abusivismo edilizio che hanno caratterizzato il territorio in passato.</p>	<p>A) L'eventuale recupero è affidato all'impianto di specie autoctone, non solo arboree ma anche arbustive in grado di facilitare la ripresa spontanea dei diversi modelli successionali riconosciuti. Le zone di distacco vanno sistemate e mantenute a verde. E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nelle zone di distacco alberi di specie autoctone, nel numero di almeno uno per ogni 100 mq di superficie libera e dell'altezza minima di m. 3,50.</p> <p>B) La effettiva edificabilità "in situ" delle aree fondiari sarà determinata nel corso della definizione dell'iter procedurale e dovrà essere verificata dai competenti Uffici al momento della richiesta dei permessi di costruire.</p> <p>C) Si dovrà garantire la permeabilità dei suoli mediante l'utilizzo di materiali drenanti per i percorsi e le pavimentazioni.</p>
Adeguare la viabilità di accesso e di distribuzione interna e dotarla di aree a parcheggio;	L' impatto delle nuove opere di viabilità è minimo essendo praticamente limitato alla riutilizzazione di alcuni tratti di collegamento e di raccordo esistenti; l'incremento di superficie abitativa comporta un buon aumento di popolazione rispetto alla preesistenza ma, per la tipologia prevista ed il basso indice ab/mq, l'impatto di traffico sul territorio è poco significativo.	<p>A) Nella progettazione della rete viaria si dovrà cogliere l'occasione, laddove possibile, per aumentare la funzione di corridoio verde mediante la realizzazione di significativi ambiti lineari con "isole di naturalità" anche di piccole dimensioni prevalentemente arboree anche di natura puntiforme (minimo 3 alberi).</p> <p>B) Si dovranno realizzare sezioni stradali adeguate alla fruizione visiva dei paesaggi di pregio (almeno 6 ml per i sensi unici e 8,5 ml per i doppi sensi).</p>

<p>Realizzare aree a servizi pubblici di quartiere di prima necessità (asilo nido e scuola materna) e aree a verde attrezzato per la comunità residente;</p>	<p>A) La realizzazione delle strutture adibite a Servizi Pubblici avviene in maniera concentrata, su determinate aree baricentriche, così da limitare gli spostamenti interni al comprensorio.</p> <p>B) Gli interventi regolamentati imporranno un freno ai fenomeni di abusivismo edilizio che hanno caratterizzato il territorio in passato</p> <p>C) Le aree verdi svolgono 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. Le aree verdi proposte possono avviare una ripresa spontanea della vegetazione, facilitando la sua evoluzione verso forme mature coerenti con le diverse condizioni ambientali. La riqualificazione del soprassuolo vegetale è subordinata a quella del suolo e va di pari passo alla rimozione di inerti e materiali di riporto che ne limitano la riuscita. 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 e distanti dai nuclei edificati, in modo da favorire indirettamente la ripresa della dinamica vegetazionale originaria.</p> <p>Si destinerà quanto più possibile a prato le fasce immediatamente a ridosso delle strade, per poter far svolgere a queste, insieme alla</p>	<p>A) La effettiva edificabilità "in situ" delle aree fondiari sarà determinata nel corso della definizione dell'iter procedurale e dovrà essere verificata dai competenti Uffici al momento della richiesta dei permessi di costruire.</p> <p>B) La scelta ubicativa e tipologica nella realizzazione delle strutture limitrofe al Casale "Pecoreccia – Lanza" dovrà essere attuata in riferimento alla corretta percezione visiva di tale bene.</p> <p>C) Tutti gli interventi edilizi ricadenti all'interno del piano esecutivo dovranno rispettare le disposizioni contenute nella DCC 48/06 e smi, nonché le norme sovraordinate vigenti in materia di risparmio energetico.</p> <p>D) In linea generale vanno assolutamente salvaguardati, sia per quelli esistenti che per quelli di futuro impianto, i grandi alberi di specie autoctone, soprattutto quelli appartenenti al genere Quercus (sughere, lecci, roverelle, cerri) e al genere Populus (pioppi bianchi, pioppi neri, pioppi canadesi, pioppi canescenti). L'utilizzo di specie autoctone deve essere applicato anche per gli arbusti.</p>
--	---	---

	<p>superficie foliare, un'importante funzione depuratrice.</p>	
<p>Completare l'edificazione residuale, destinando parte della cubatura realizzabile (circa l'11 %) al non residenziale;</p>	<p>A) La tipologia prevista è quella a bassa densità; ciò creerà le condizioni per non incidere pesantemente nella fruibilità delle visuali legate ai paesaggi di pregio del contesto, permettendo anzi di qualificare dal punto di vista ambientale gli interventi edilizi all'interno del Piano, senza stravolgerne i paesaggi presenti.</p> <p>B) Gli interventi regolamentati imporranno un freno ai fenomeni di abusivismo edilizio che hanno caratterizzato il territorio in passato.</p> <p>C) Le aree verdi dei giardini svolgono 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. Tali aree possono avviare una ripresa spontanea della vegetazione, facilitando la sua evoluzione verso forme mature coerenti con le diverse condizioni ambientali. La riqualificazione del soprassuolo vegetale è subordinata a quella del suolo e va di pari passo alla rimozione presenza di inerti e materiali di riporto che ne limitano la riuscita. Si destinerà quanto più possibile a prato le fasce immediatamente a ridosso delle strade, per poter far svolgere a queste, insieme alla superficie foliare, un'importante funzione depuratrice.</p>	<p>A) La effettiva edificabilità "in situ" delle aree fondiariae sarà determinata nel corso della definizione dell'iter procedurale e dovrà essere verificata dai competenti Uffici al momento della richiesta dei permessi di costruire. La S.U.L. (volumetria) spettante alle aree fondiariae, la cui edificabilità "in situ" risulti inibita per le motivazioni di cui sopra, potrà essere trasferita, ove ciò non sia precluso da norme sovraordinate, nelle aree fondiariae che risultino prive di vincoli, fasce di rispetto e/o tutele contrastanti con detta edificabilità. Qualora il trasferimento della S.U.L. (volumetria) di cui sopra determini, per insufficienza di aree disponibili, il superamento dell'indice fondiario massimo ammissibile di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq) previsto dall'art. 12 delle Linee Guida di cui alla deliberazione di C.C. 122/2009, è consentito, in deroga alla suddetta deliberazione, il superamento di tale indice, ma in ogni caso nel limite massimo consentito dalle norme vigenti.</p> <p>B) Tutti gli interventi edilizi ricadenti all'interno del piano esecutivo dovranno rispettare le disposizioni contenute nella DCC 48/06 e smi, nonché le norme sovraordinate vigenti in materia di risparmio energetico.</p> <p>Verrà promossa la qualità architettonica degli interventi. La scelta dei materiali di rifinitura esterna dovrà essere</p>

		<p>rivolta preferibilmente verso: pietra da taglio lavorata, pietra e intonaco a raso, intonaco e tinte a calce nella gamma delle terre, infissi in legno naturale o verniciato.</p> <p>La scelta tipologica delle coperture andrà rivolta preferibilmente verso quella a tetto con manto in coppi, coppi ed embrici o a tegole. La copertura piana è preferibile ove costituisca qualità architettonica del tessuto circostante e/o per edifici superiori ai 7 ml di altezza.</p> <p>Le recinzioni dovranno essere realizzate in maniera da non eliminare le relazioni visive con i paesaggi di pregio.</p> <p>C) Le zone di distacco dovranno essere sistemate e mantenute a verde. E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nelle zone di distacco alberi di specie autoctone, nel numero di almeno uno per ogni 100 mq di superficie libera e dell'altezza minima di m. 3,50.</p> <p>D) La scelta ubicativa e tipologica nella realizzazione delle strutture limitrofe al Casale "Pecoreccia – Lanza" dovrà essere attuata in riferimento alla corretta percezione visiva di tale bene.</p> <p>E) Andrà mantenuta la vegetazione ripariale presente lungo il fosso, lungo il limite della perimetrazione, ed eventualmente andrà previsto il consolidamento della scarpata mediante tecniche di ingegneria naturalistica (inerbimento, messa a dimora di specie arbustive e arboree autoctone, gradinate con talee e/o piantine, cordonata, viminata o graticciata) che tengano conto delle</p>
--	--	--

		<p>caratteristiche geometriche del bacino idrografico, delle sue caratteristiche clinometriche, idrauliche, idrogeologiche, vegetazionali e dei regimi pluviometrici dell'area.</p>
<p>Dotare il Recupero Urbanistico di un' adeguata sostenibilità economica.</p>	<p>A) Si prevede la realizzazione di opere pubbliche mediante il meccanismo dell'utilizzo degli oneri concessori a scomputo; tale sistema permetterà di destinare gli introiti dell'amministrazione capitolina direttamente al comprensorio da cui provengono e garantirà che le opere pubbliche vengano realizzate celermente e senza sperpero di denaro pubblico. E' superfluo rilevare che la fattibilità di tali opere rappresenta un baluardo al degrado urbanistico – ambientale del territorio.</p> <p>B) Gli investimenti privati nell'edificazione permetteranno alle Soprintendenze di accertare la presenza o meno di ipotetici beni archeologici durante le campagne di scavo.</p>	

6.3 Beni Culturali

OBIETTIVI	AZIONI	PRESCRIZIONI
Dare un'omogeneità al recupero urbanistico ridefinendone il perimetro di piano, completando urbanisticamente il comprensorio e inserendo dei lotti edificati lasciati fuori dalla precedente perimetrazione	Gli interventi regolamentati imporranno un freno ai fenomeni di abusivismo edilizio che hanno caratterizzato il territorio in passato	La effettiva edificabilità "in situ" delle aree fondiarie sarà determinata nel corso della definizione dell'iter procedurale e dovrà essere verificata dai competenti Uffici al momento della richiesta dei permessi di costruire.
Adeguare la viabilità di accesso e di distribuzione interna e dotarla di aree a parcheggio;	L' impatto delle nuove opere di viabilità è minimo essendo praticamente limitato alla riutilizzazione di alcuni tratti di collegamento e di raccordo esistenti.	Si dovranno realizzare sezioni stradali adeguate alla fruizione visiva dei paesaggi di pregio (almeno 6 ml per i sensi unici e 8,5 ml per i doppi sensi).
Realizzare aree a servizi pubblici di quartiere di prima necessità (asilo nido e scuola materna) e aree a verde attrezzato per la comunità residente;	Gli interventi regolamentati imporranno un freno ai fenomeni di abusivismo edilizio che hanno caratterizzato il territorio in passato.	La effettiva edificabilità "in situ" delle aree fondiarie sarà determinata nel corso della definizione dell'iter procedurale e dovrà essere verificata dai competenti Uffici al momento della richiesta dei permessi di costruire.
Completare l'edificazione residuale, destinando parte della cubatura realizzabile (circa l'11 %) al non residenziale;	A) La tipologia prevista è quella a bassa densità ; ciò creerà le condizioni per non incidere pesantemente nella fruibilità delle visuali legate ai paesaggi di pregio del contesto, permettendo anzi di qualificare dal punto di vista ambientale gli interventi edilizi all'interno del Piano, senza stravolgerne i paesaggi presenti . B) Gli interventi regolamentati imporranno un freno ai fenomeni di abusivismo edilizio che hanno caratterizzato il territorio in passato.	A) La effettiva edificabilità "in situ" delle aree fondiarie sarà determinata nel corso della definizione dell'iter procedurale e dovrà essere verificata dai competenti Uffici al momento della richiesta dei permessi di costruire. La S.U.L. (volumetria) spettante alle aree fondiarie, la cui edificabilità "in situ" risulti inibita per le motivazioni di cui sopra, potrà essere trasferita, ove ciò non sia precluso da norme sovraordinate, nelle aree fondiarie che risultino prive di vincoli, fasce di rispetto e/o tutele contrastanti con detta edificabilità. Qualora il trasferimento della S.U.L.

		<p>(volumetria) di cui sopra determini, per insufficienza di aree disponibili, il superamento dell'indice fondiario massimo ammissibile di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq) previsto dall'art. 12 delle Linee Guida di cui alla deliberazione di C.C. 122/2009, è consentito, in deroga alla suddetta deliberazione, il superamento di tale indice, ma in ogni caso nel limite massimo consentito dalle norme vigenti.</p> <p>B) Verrà promossa la qualità architettonica degli interventi.</p> <p>Le recinzioni dovranno essere realizzate in maniera da non eliminare le relazioni visive con i paesaggi di pregio.</p>
<p>Dotare il Recupero Urbanistico di un' adeguata sostenibilità economica.</p>	<p>Gli investimenti privati nell'edificazione permetteranno alle Soprintendenze di accertare la presenza o meno di ipotetici beni archeologici durante le campagne di scavo.</p>	

7. Compatibilità delle trasformazioni con le finalità di tutela (Art. 30, comma 4, LR 24/98)

Premesso che, come già evidenziato in precedenza:

1) Il Consorzio “Paduli” ha presentato nel 2008 un’osservazione al PTPR chiedendo sostanzialmente che il perimetro interno alla proposta possa essere tutto ricompreso nel **Sistema del Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione** e che tale proposta è in fase di controdeduzione.

2) Lo stesso Consorzio ha presentato nel 2009 un’osservazione al Ministero per i Beni e le Attività Culturali chiedendo che il perimetro interno alla proposta sia **stralciato dall’area dichiarata di notevole interesse pubblico** e che tale proposta sia stata recepita come “meritevole di accoglimento limitatamente alle aree inserite nei toponimi individuati dal PRG”.

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

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

4) che 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) che 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 si è stati obbligati ad aumentare i pesi insediativi al fine di coprire totalmente il costo delle opere di urbanizzazione

primaria da realizzare (obbligo previsto dalla D.C.C. 122/2009) grazie all'incremento degli introiti dovuti al pagamento degli oneri concessori;

6) che 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);

7) che gli incrementi dovuti al punto 5) e 6) hanno determinato la **necessità del reperimento degli standards anche in aree esterne** al perimetro approvato, data la loro caratterizzazione di lotti con frazionamenti simili a quelli interni e constatata la insufficienza e inadeguatezza delle aree interne a tale funzione (possibilità prevista dalla LR 36/87 e dalla D.C.C. 122/2009);

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

- è in corso una rivisitazione delle finalità di tutela delle aree ormai compromesse dall'abusivismo edilizio che negli anni passati ha caratterizzato i comprensori oggetto di studio poiché tali territori non presentano più quelle caratteristiche di pregio paesaggistico che avevano una volta;

- tali **finalità** sono ormai **volte a cercare di frenare lo sviluppo edilizio incontrollato cercando di agevolare quegli strumenti pianificatori che impongano delle "regole" alla riqualificazione di questo fenomeno, nel rispetto dei vincoli e del paesaggio circostante;**

- laddove vi sia la presenza di preesistenze archeologiche non accertate si impongono dei **sondaggi preventivi**, in occasione di qualsiasi scavo, al fine di accertare la presenza o meno di tali beni ed eventualmente chiedere varianti alle opere da realizzare;

- dove invece vi sia la presenza di strutture storiche del periodo moderno si impone un **rispetto percettivo** di tali beni **imponendo che le opere da realizzarsi in aree limitrofe tengano conto di scelte architettoniche in armonia con le preesistenze e di scelte ubicative che ne permettano la fruizione visiva.**

La proposta di Piano di Recupero Urbanistico è compatibile con le finalità sopra citate poiché cerca di indirizzare le trasformazioni in corso riqualificandone il territorio. Le sue azioni principali si possono riassumere in:

- completamento urbano mediante interventi a **bassa densità edilizia;**

- **riqualificazione della rete viaria** mediante interventi anche di arredo urbano che ne riducano l'impatto negativo sull'ambiente;

- inserimento di **aree a verde pubblico** che riprendano le caratteristiche vegetazionali tipiche dell'intorno; inoltre la localizzazione dei giardini attrezzati immediatamente a ridosso

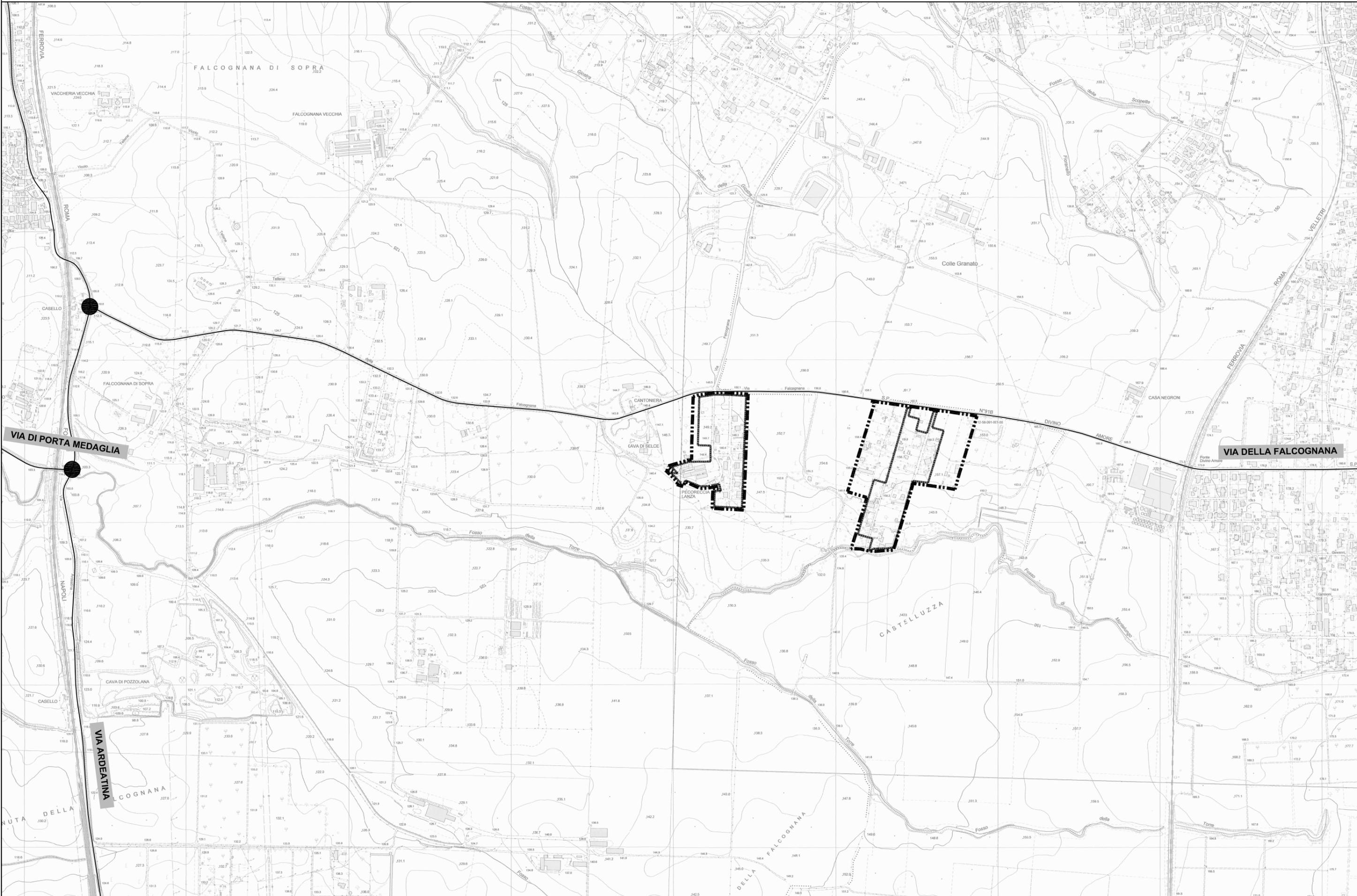
dell'abitato, ha come intento primo quello di limitare l'espansione edilizia verso le superfici più estese e distanti dai nuclei edificati;

- **scelte tipologico-edilizie** degli interventi che riprendano le **caratteristiche dell'architettura rurale dell'agro romano**.

8. Conclusioni

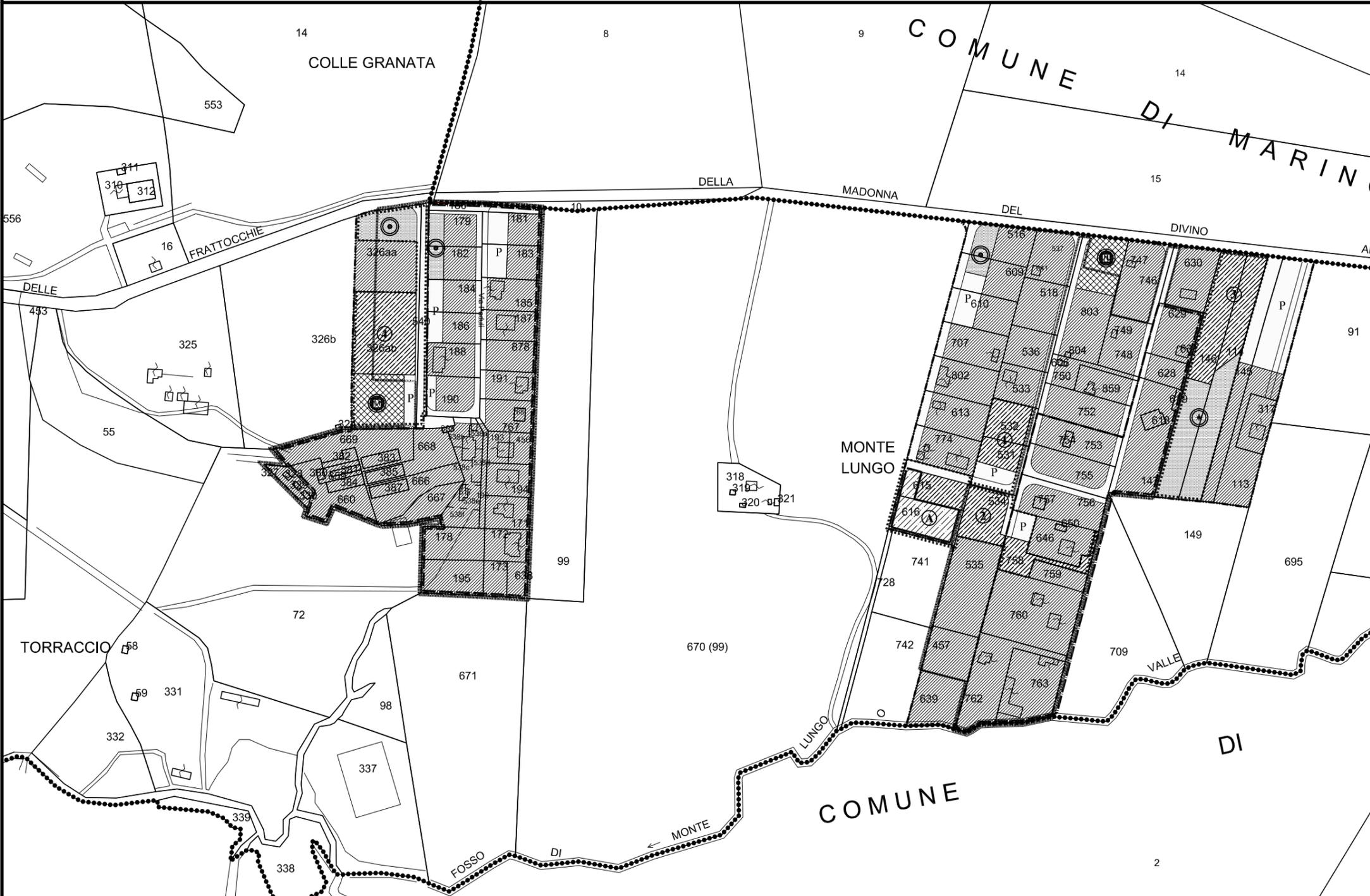
Il Piano di Recupero in oggetto, proposto anche mediante la partecipazione attiva dei cittadini del Consorzio “Paduli” in riferimento ai meccanismi dell’”Autorecupero” (frutto delle tendenze legislative degli ultimi anni), rappresenta un’occasione innovativa affinché essi, veri fruitori di tali spazi, possano rendersi coscienti del fatto che un vero recupero urbanistico è figlio di “regole” che ne determinano una migliore vivibilità; tali “regole” sono frutto di un rispetto dell’ambiente e del paesaggio che li circonda, e fanno sì che i beni caratterizzanti siano memoria di chi ha vissuto in quei territori prima di loro e riferimento per chi li vivrà in futuro.

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



TAV 5 - Zonizzazione su base catastale

scala 1:4.000



DATI GENERALI DEL PIANO			
	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano (ha)	10,26	6,17	16,43
Densità Territoriale (ab/ha)			36,70
Abitanti Previsti (n°)			603

AREE FONDARIE							
ZONADI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. (mq/mq)	Abitanti (n°)	
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)			
Conservazione	31.868	5.851	2.242	8.103	0,25	158	
Completamento	60.967	Esistente	2.945	1.341	4.286	0,16	79
		Aggiuntivo	5.147	479	5.626		137
Nuova Edificazione	16.757	4.008	487	4.495	0,27	107	
Nuova Edificazione Convenzionata	15.799	3.753	610	4.363	0,28	101	
TOTALE	126.391	21.714	6.159	26.873	0,21	580	

AREE PUBBLICHE						
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. (mq/mq)	Abitanti (n°)
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)		
Nuova Edificazione	2.425	849	94	943	0,39	23

AREE PUBBLICHE			
	SUPERFICIE (mq)	DOTAZIONE (mq/ab)	STANDARDS P.R.G.
VERDE PUBBLICO	Abitativo: 6.410 Non Abitativo: 2.064	10,58	9,50
SERVIZI PUBBLICI	4.265	7,04	6,50
PARCHEGGIO	Abitativo: 4.115 Non Abitativo: 5.159	5,79	6,00
TOTALE	22.013	24,41	22,00
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE	24.438		

TABELLA RIASSUNTIVA		Superficie (mq)
Aree Fondarie		126.391
Aree Pubbliche		24.438
Strade e Arredo Viario		14.485
TOTALE		164.314

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)	Fondaria (mq)	Pubblica (mq)	Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)				
1	3.500	2.285	1.215	465	76	545	0,16	0,24	10,50	13
2	7.980	4.550	3.630	1.059	172	1.231	0,15	0,28	10,50	28
3	10.004	4.824	5.150	1.145	186	1.332	0,13	0,27	10,50	31
4	11.227	4.310	6.917	1.079	176	1.255	0,11	0,29	10,50	29
Totale	32.706	18.799	16.907	3.753	610	4.363	0,13	0,28		101

COMPARTI FONDARI PUBBLICI								
Comparto (n°)	SUPERFICIE FONDARIA (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.T. (mq/mq)	I.F.M. (mq/mq)	H max (ml)	Abitanti (n°)
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)				
A	2.425	849	94	943	0,389	0,389	10,50	23
Totale	2.425	849	94	943	0,389	0,389		23

LEGENDA	
PERIMETRI	
	PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO
	PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
	PERIMETRO PIANO ESECUTIVO
	PERIMETRO COMPARTO SOGGETTO A CONVENZIONE

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

AREE PUBBLICHE	
	VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO
	SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE
	SEDI VIARIE PUBBLICHE, PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE DI ARREDO STRADALE
	AREE FONDARIE DI NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA CON FINALITA' DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE INTERNE AL COMPARTO FONDARIO PUBBLICO

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE	
	ASILO NIDO
	SCUOLA MATERNA
	SCUOLA ELEMENTARE
	SCUOLA MEDIA INFERIORE
	ATTREZZATURE PRE-SPORTIVE
	ATTREZZATURE SPORTIVE
	PARCO LIBERO
	GIOCO BIMBI
	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:
	CULTURALI
	SANITARIE
	ASSISTENZIALI
	RICREATIVE
	AMMINISTRATIVE
	ANNONARIE
	RELIGIOSE
	CONFINE COMUNALE



Comune di Roma

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

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

Sistemi e Regole

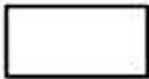
3*.27



1. RECEPIMENTI



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



2. CONTRODEDUZIONI



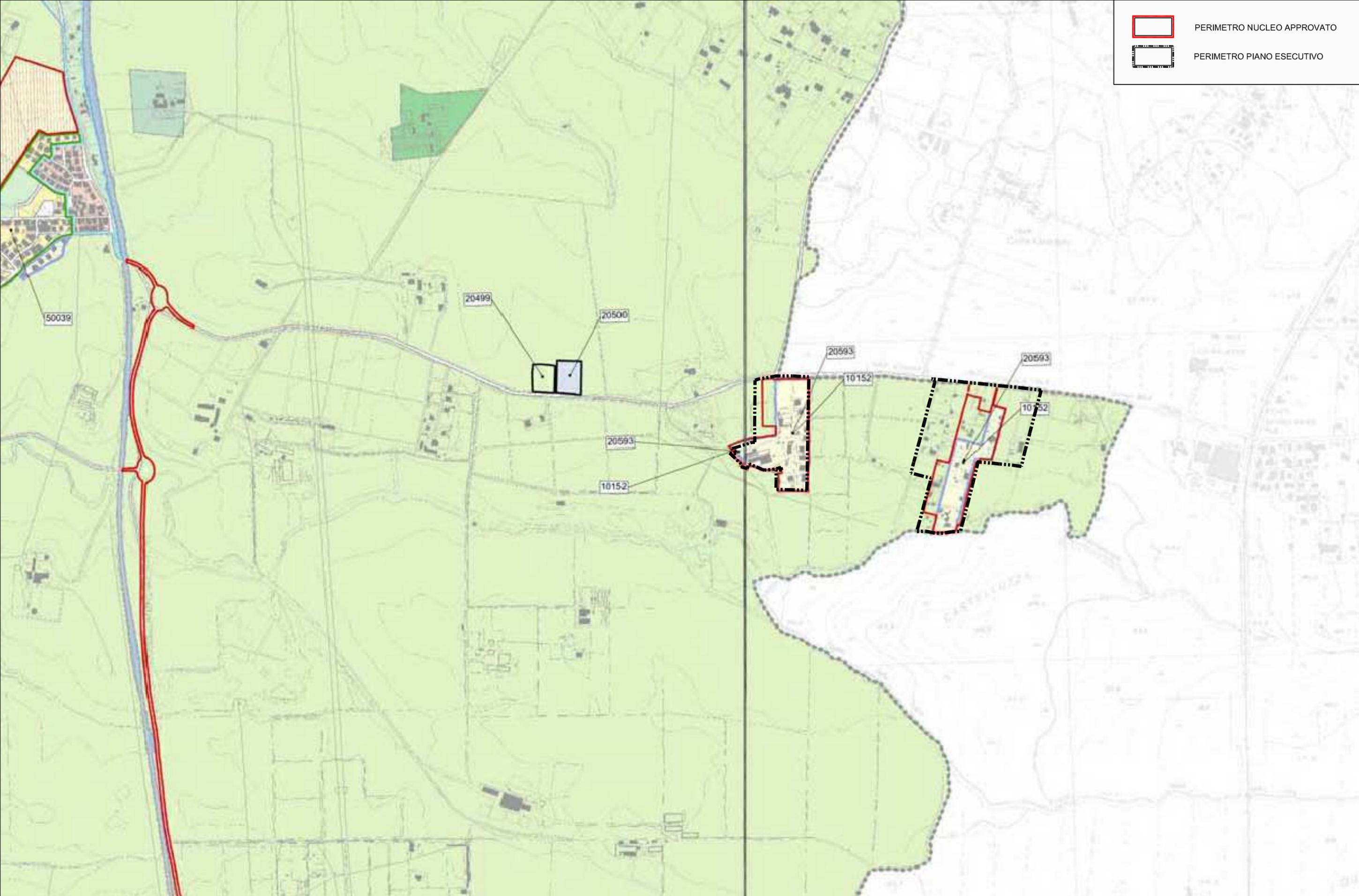
3. PdZ Del. C.C. 65/2006



4. ADEGUAMENTI



5. ERRORI MATERIALI



PERIMETRO NUCLEO APPROVATO



PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



Comune di Roma
PIANO REGOLATORE GENERALE

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

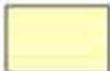
ACQUE

-  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

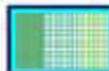
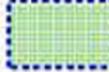
CITTA' STORICA

-  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

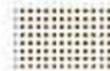
AMBITI DI RISERVA

-  Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata

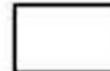
DALLA CARTA DELL'USO DEL SUOLO E DELLE FISIONOMIE VEGETAZIONALI

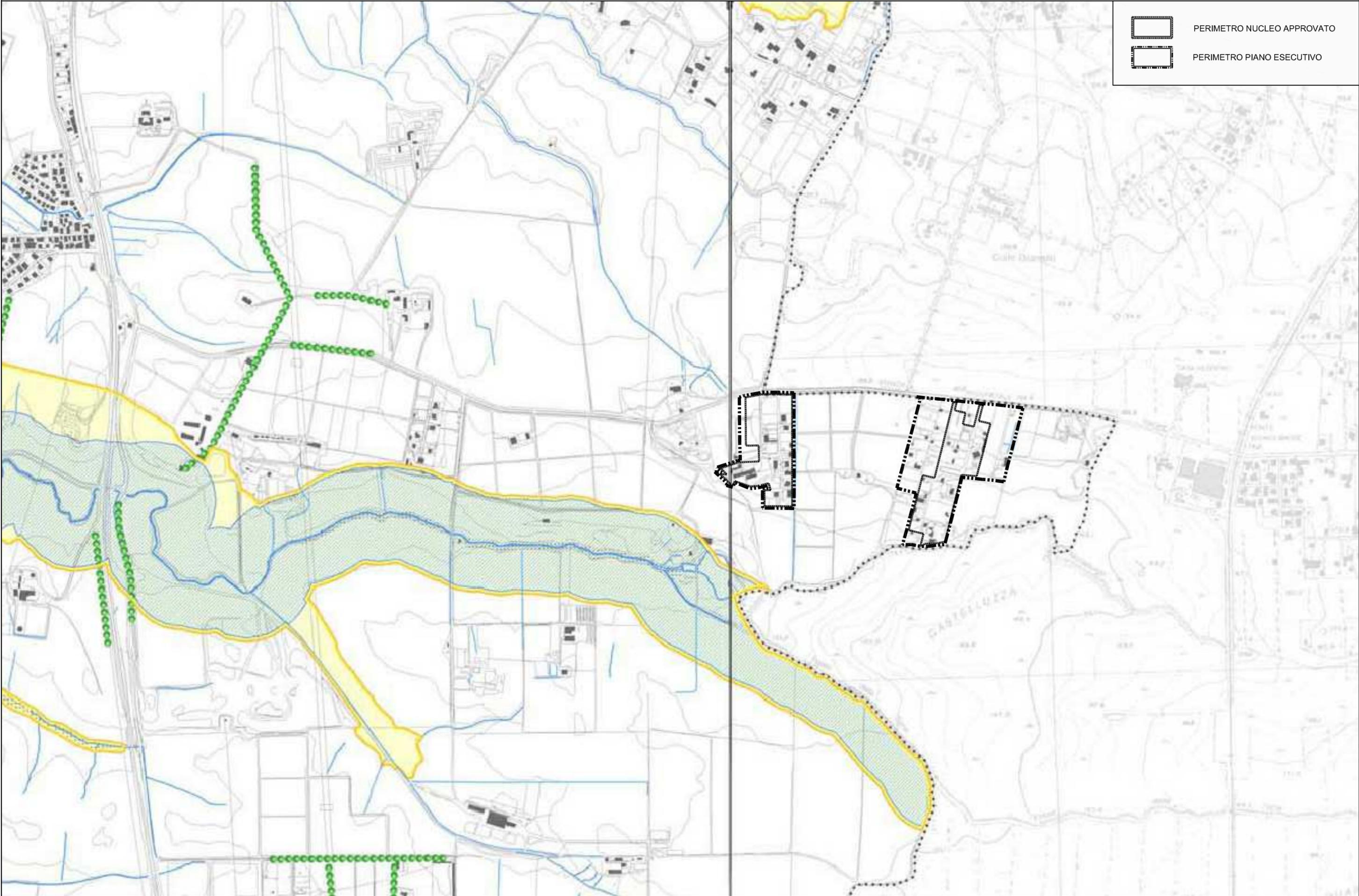
Università degli Studi di Roma "La Sapienza"
Facoltà di Biologia - Dipartimento di Biologia vegetale
Prof. Carlo Blasi

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



	PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
	PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



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

Carta per la Qualità

G1.27

MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI

Morfologie dei tessuti di origine medievale

Tessuti medievali condizionati da preesistenti edifici speciali di epoca romana

Tracciati rinascimentali e moderni di ristrutturazione urbanistica

Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca

Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare

Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura irregolare

Morfologie degli impianti urbani moderni

Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici

Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto fra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti

Comprensori a carattere estensivo, di case unifamiliari isolate o aggregate

Nuclei isolati di interesse storico-ambientale

ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI

Strade e viali

Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala urbana

Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana

Piazze e larghi con alto grado di identità

Filari arborei

Con essenze di pregio

Con essenze comuni

Alberi monumentali

Principali emergenze geolitologiche

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

Ad impianto nodale

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

Pertinenza

Residenziali speciali

PA Palazzo gentilizio
CL Casale
VI Villa

Pertinenza

Ad impianto seriale

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

Pertinenza

Ad impianto seriale complesso

AP Edificio per Pubblica Amministrazione	IC Edificio industriale complesso
EM Edificio per attività espositive e museali	GM Grande magazzino

Pertinenza

Ad impianto singolare

FO Forte	MR Mura
ML Mulino	CT Castello
TR Torre	

Pertinenza

Giardini e parchi di pertinenza delle ville storiche

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI

Edifici di archeologia industriale

Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale

Opere di rilevante interesse architettonico o urbano

Complessi specialistici di rilevante interesse urbano

PREESISTENZE ARCHEOLOGICO - MONUMENTALI

Preesistenze visibili

Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri

Preesistenze visibili di dimensioni inferiori a due metri

Preesistenze visibili certe da perimetrare

Ingressi a ipogei e catacombe

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

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

Preesistenze certe nel sottosuolo da perimetrare

(dati forniti da: Soprintendenza Archeologica di Roma, Soprintendenza Archeologica di Ostia Antica, Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale)

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

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

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

Centro Archeologico Monumentale

Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

DEPOSITO ARCHEOLOGICO E NATURALE NEL SOTTOSUOLO

Indagini archeologiche documentate

Indagini geognostiche documentate

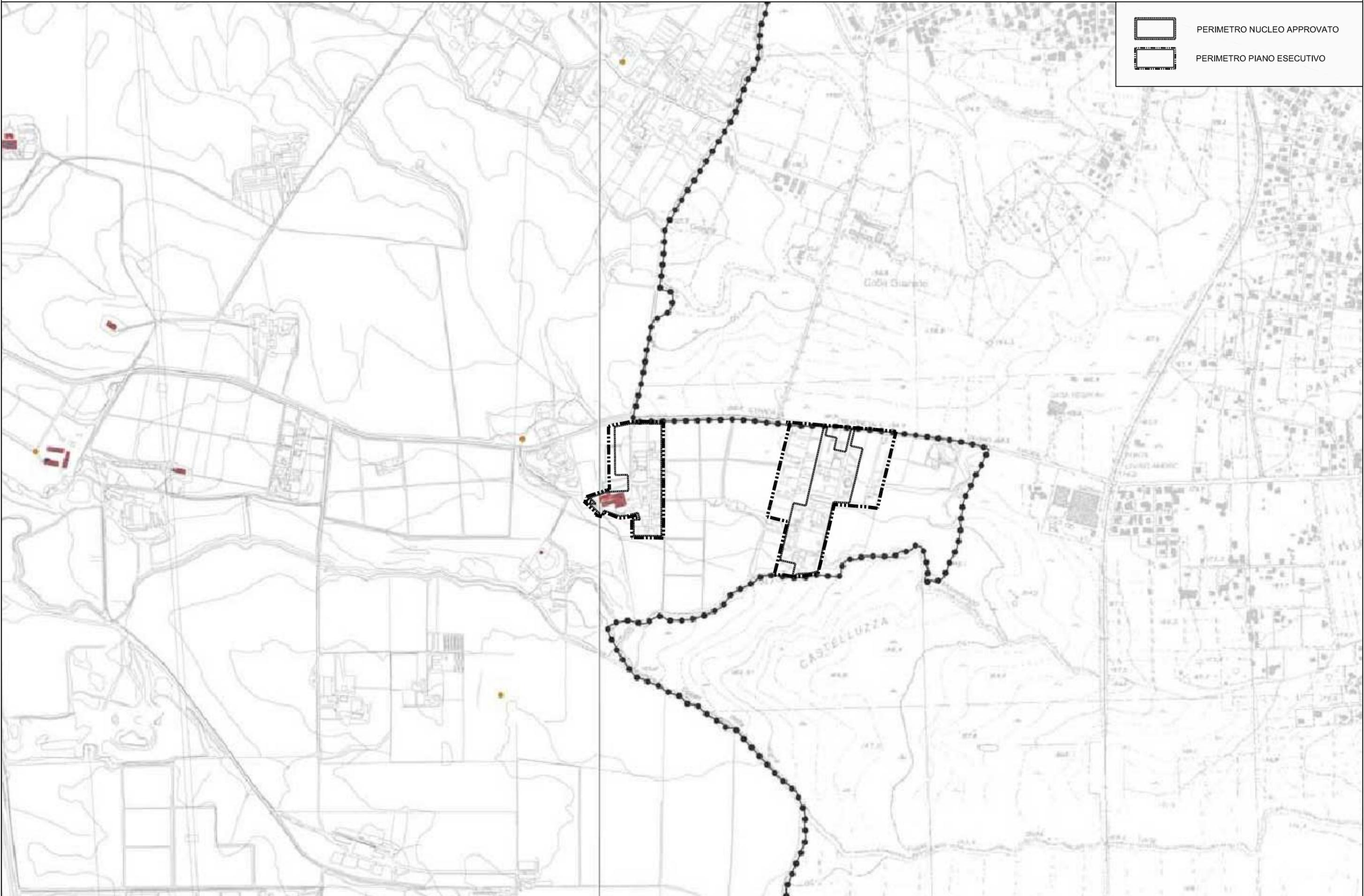
LOCALI E ATTIVITA' DI INTERESSE STORICO ARTISTICO, CULTURALE

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



PERIMETRO NUCLEO APPROVATO

PERIMETRO PIANO ESECUTIVO





Comune di Roma
PIANO REGOLATORE GENERALE

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

G9.7.10

1 - SUPERFICI ARTIFICIALI

- 1.1 - Zone urbanizzate di tipo residenziale
 - 1.1.1 - Zone residenziali a tessuto continuo
 - 1.1.2 - Zone residenziali a tessuto discontinuo e rado
- 1.2 - Insedimenti 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 pliniana*)
 - 3.2.3 - Canneti (*Phragmites australis* e/o *Arundo donax*)
 - 3.2.4 - Cespuglieti a prevalenza di specie sclerofille sempreverdi

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

4 - ZONE UMIDE

- 4.1 - Zone umide interne

5 - CORPI IDRICI

- 5.1 - Acque continentali

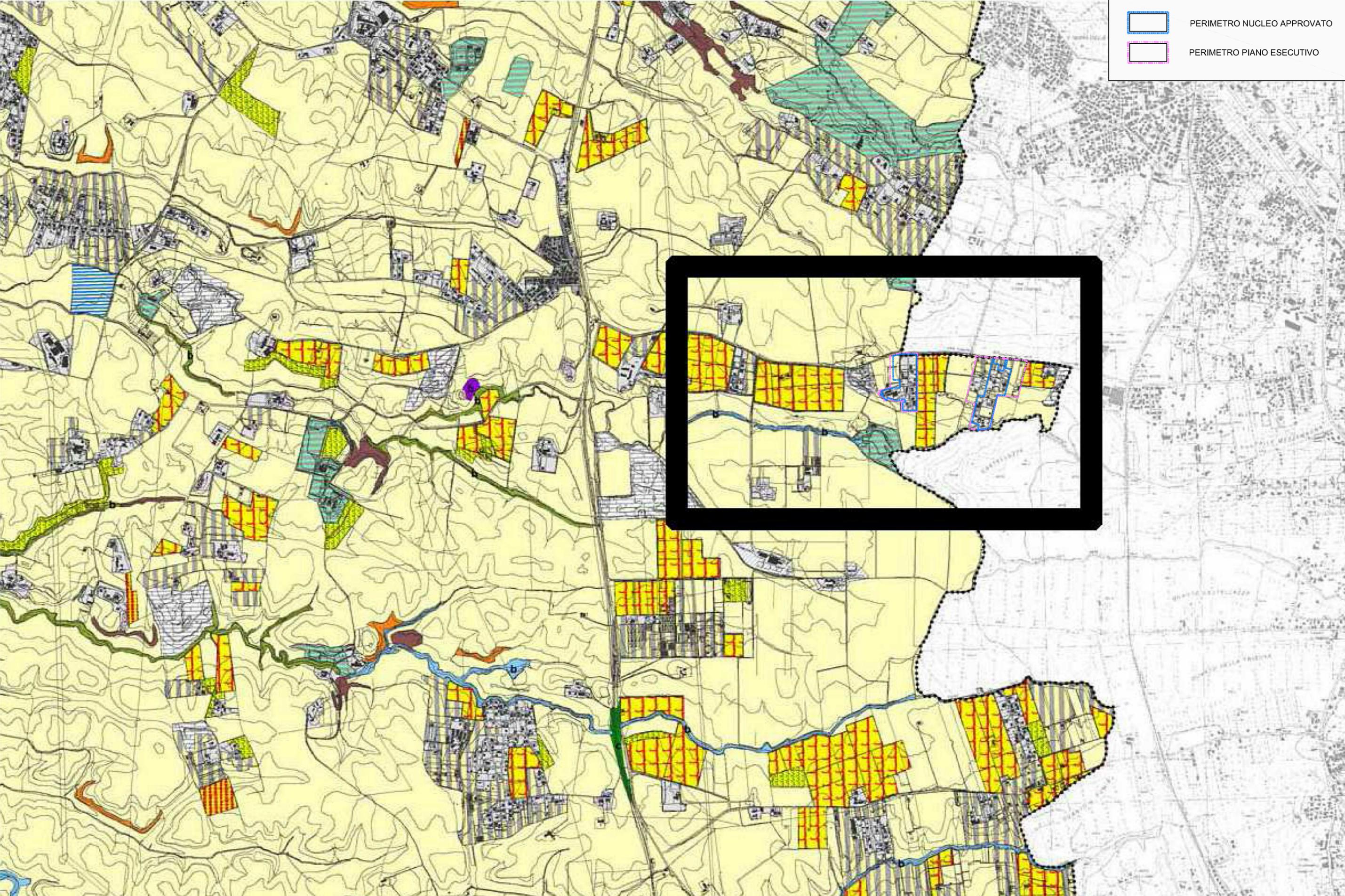
6 - AREE CENSURATE



Classi di copertura per le sottodassi 31:

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

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



LEGENDA

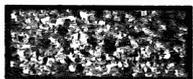


CONFINE DI PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO N° 15



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

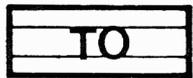
ZONE DI TUTELA



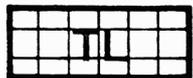
ZONE DI TUTELA INTEGRALE



ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICA



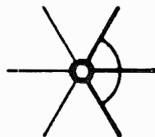
ZONE DI TUTELA ORIENTATA



ZONE DI TUTELA LIMITATA

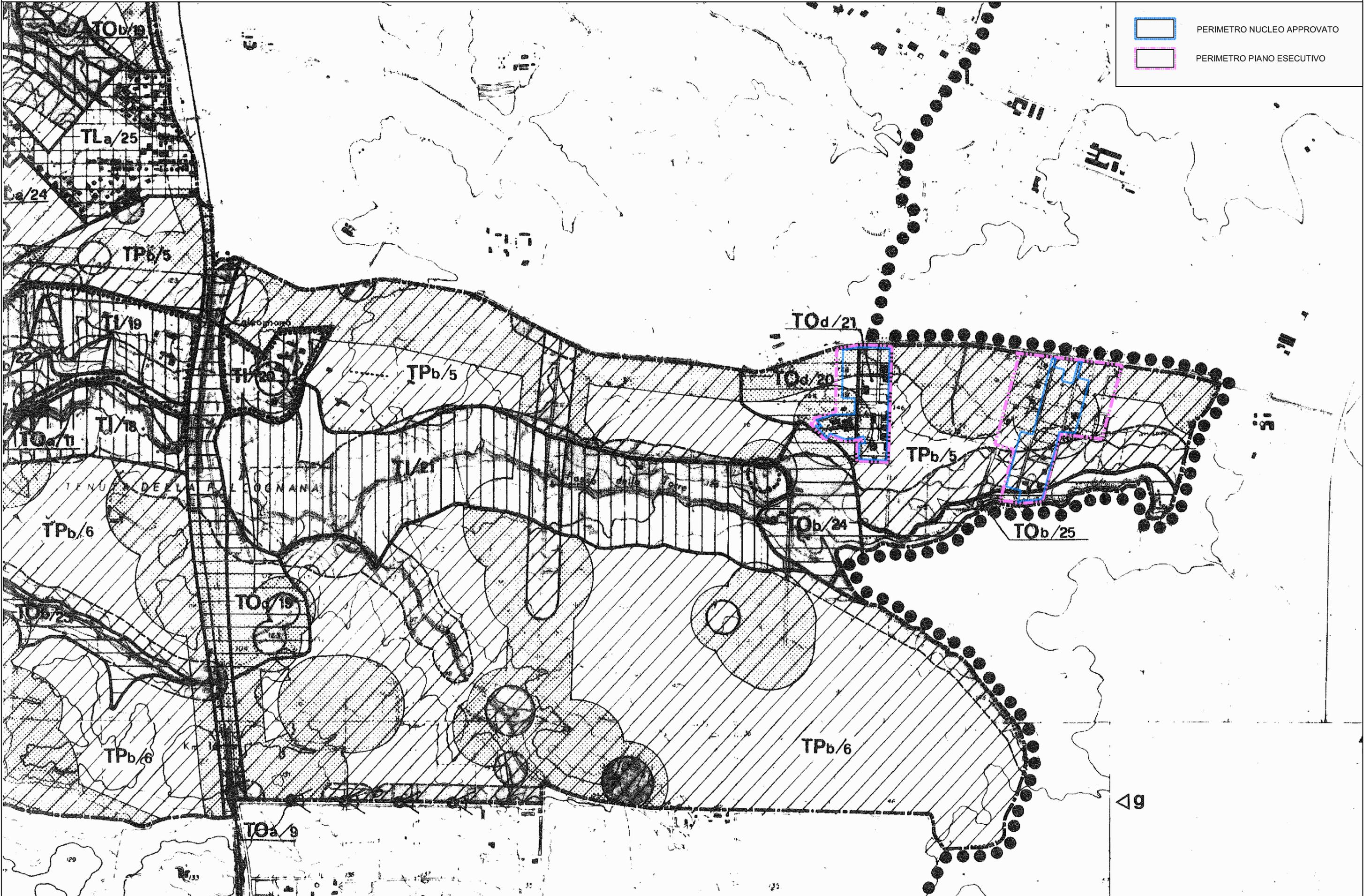


PERCORSI PANORAMICI



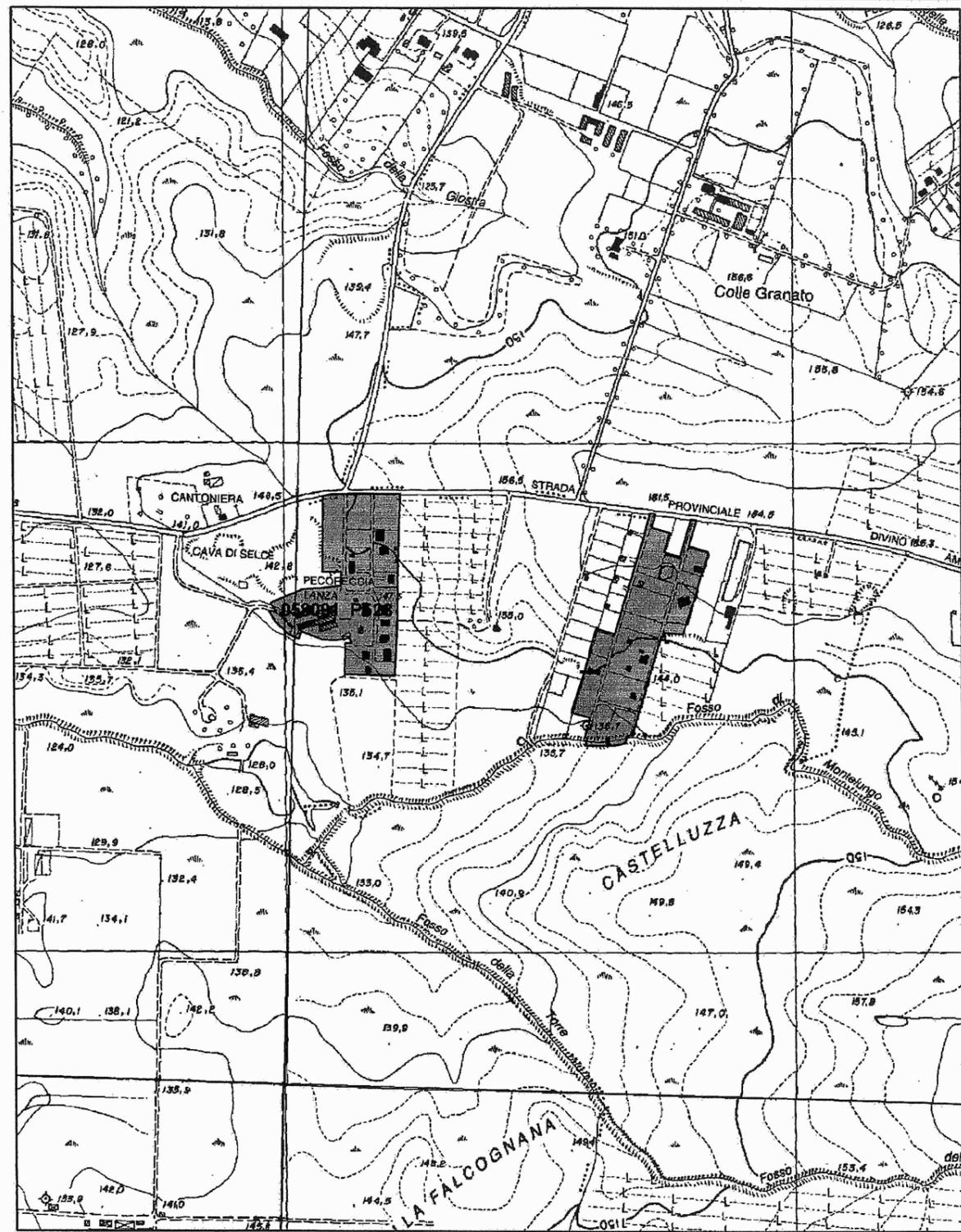
PUNTI DI BELVEDERE

	PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
	PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



PROPOSTA COMUNALE DI MODIFICA DEL PTP 15/3

Comune: ROMA	Provincia: ROMA	PTP: 15/3	Proposta numero: 058091_P528
C.T.R. 387030 - 387040 - 387070		Scala: 1:10.000	



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

Note:

Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

526	Proposta	5/9	0	0	0	0
------------	----------	-----	---	---	---	---

L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n.16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/9: servizi pubblici UVIII 4 Torre Maura Nord

Esito **Parere**

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

058091_P526

Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

527	Proposta	5/9	0	0	0	0
------------	----------	-----	---	---	---	---

L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n.16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/9: nodo di scambio VIII2 Giglioli

Esito **Parere**

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

058091_P527

Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

528	Proposta	15/3	0	0	0	0
------------	----------	------	---	---	---	---

L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n.16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/3: nucleo perimetrato 12.17 via della Falcognana

Esito **Parere**

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

058091_P528

Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

529	Proposta	15/3	0	0	0	0
------------	----------	------	---	---	---	---

L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n.16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/3: servizi pubblici di livello urbano UXII1N Prato Smeraldo

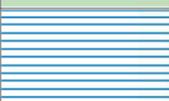
Esito **Parere**

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

058091_P529

Sistemi ed ambiti del paesaggio

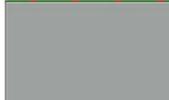
Sistema del Paesaggio Naturale

	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

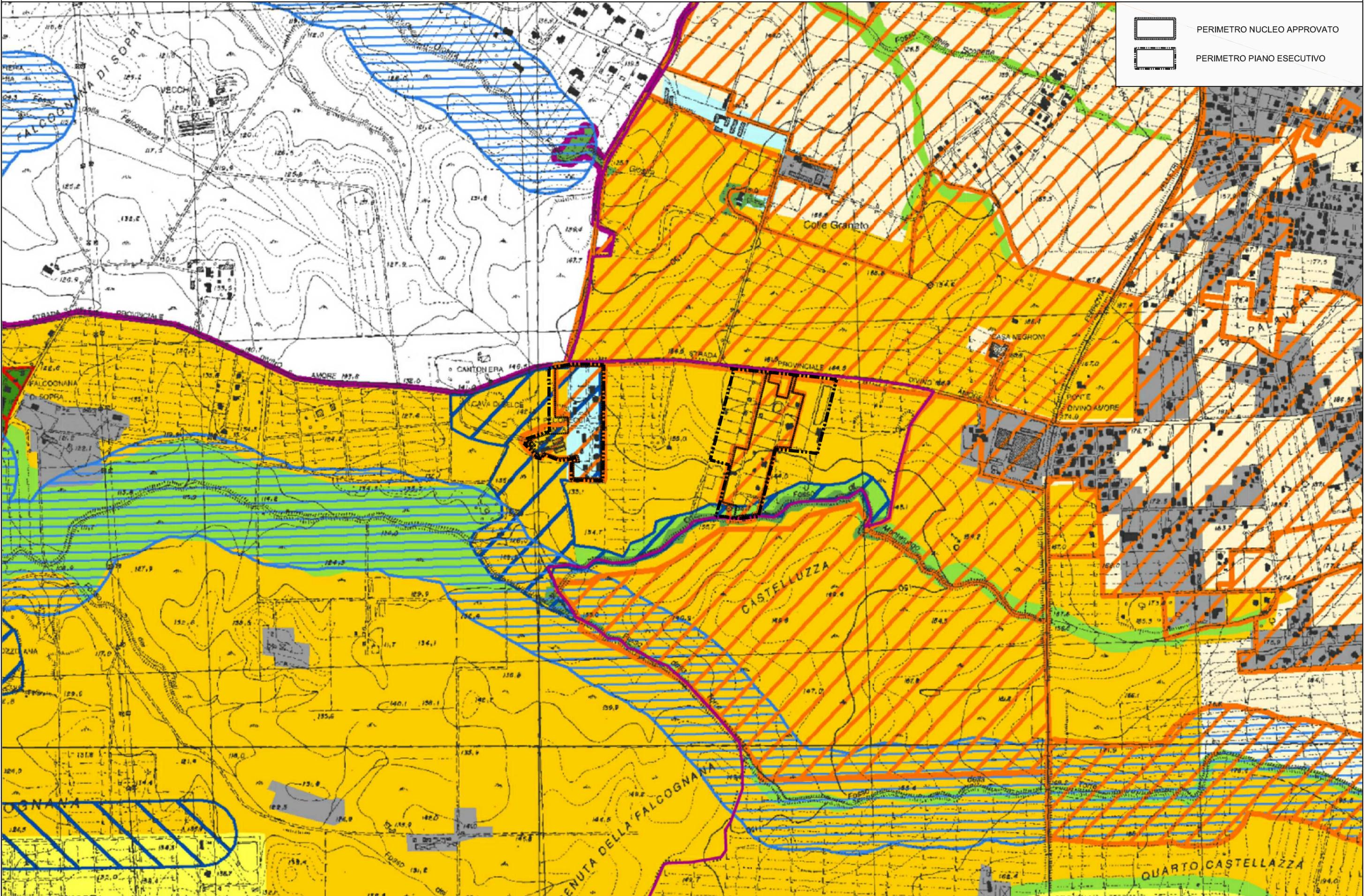
Sistema del Paesaggio Insediativo

	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

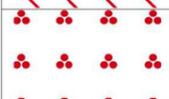
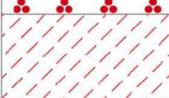
	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
	Aree o Punti di Visuali

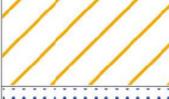
	Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti
	Limiti comunali

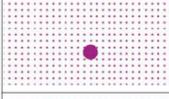
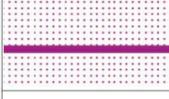
PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

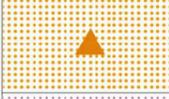
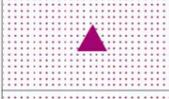
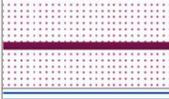


Beni paesaggistici

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L. R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04				
VINCOLI DICHIARATIVI		ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 136 Dlvo 42/04
		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 136 Dlvo 42/04
		cdm058_001	lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 136 Dlvo 42/04 art. 13 co. 3 lett. b L.R 24/98
		058_001	proposte di: a) rettifica perimetro dei provvedimenti; b) applicazione articolo 143 co 5 lett.b D.lvo 42/04	art. 22 co.2bis L.R. 24/98 art. 143 D.lvo 42/04
		ab058_001	ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dlvo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

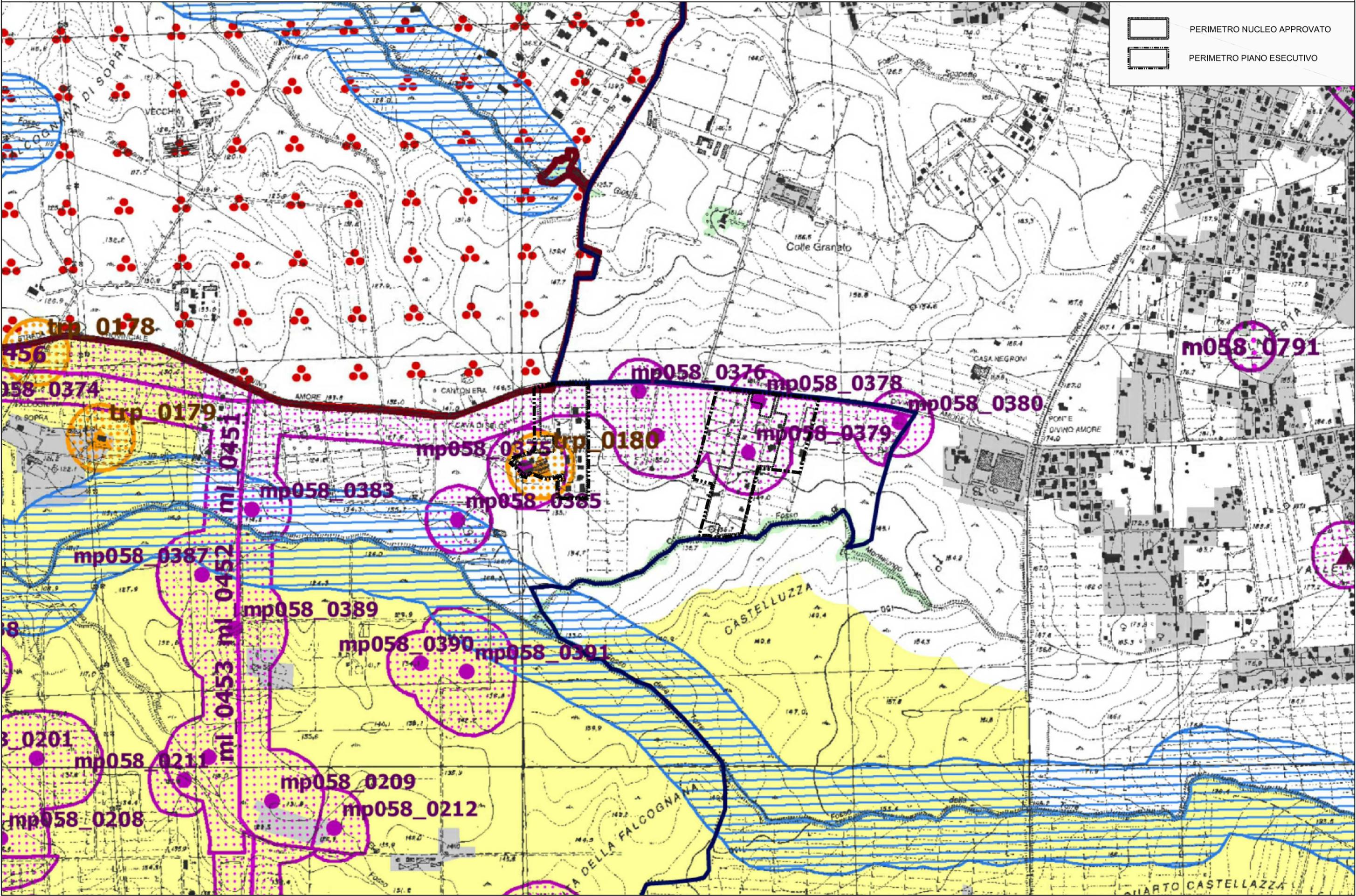
Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04				
VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE		a058_001	a) costa del mare	art. 5 L.R. 24/98
		b058_001	b) costa dei laghi	art. 6 L.R. 24/98
		c058_001	c) corsi delle acque pubbliche	art. 7 L.R. 24/98
		d058	d) montagne sopra i 1200 metri (artt. 140 e 144 Dlvo 490/99 - L.R. 17/08/83 n.37)	art. 8 L.R. 24/98
		f058_001	f) parchi e riserve naturali	art. 9 L.R. 24/98
		g058	g) aree boscate n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato	art. 10 L.R. 24/98
		h058_001	h) università agrarie e uso civico n.b. gli usi civici non sono integralmente rappresentati nel presente elaborato	art. 11 L.R. 24/98
		i058_001	i) zone umide	art. 12 L.R. 24/98
		m058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate	art. 13 co 3 lett. a L.R 24/98
		m058_001	m) ambiti di interesse archeologico già individuati	art. 13 co 3 lett. a L.R 24/98

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

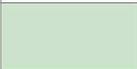
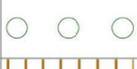
Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett. c Dlvo 42/04				
VINCOLI RICOGNITIVI DI PIANO		taa_001	1) aree agricole identitarie delle campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 51 L.R. 38/99
		cs_001	2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri	artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001
		tra_001	3) borghi identitari dell'architettura rurale	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001
		trp_001	3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001
		tp_001	4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art.13 co.3 lett.a L.R. 24/98
		tl_001	5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art.13 co.3 lett.a L.R. 24/98
		tc_001	5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno	L.R. 27/2001 art. 7 L.R. 24/98
		tg_001	6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri	L.R. 20/99
	sigla identificativa	t..._001	t...: sigla della categoria del bene tipizzato	
			001: numero progressivo	

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

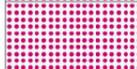
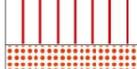
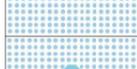
PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



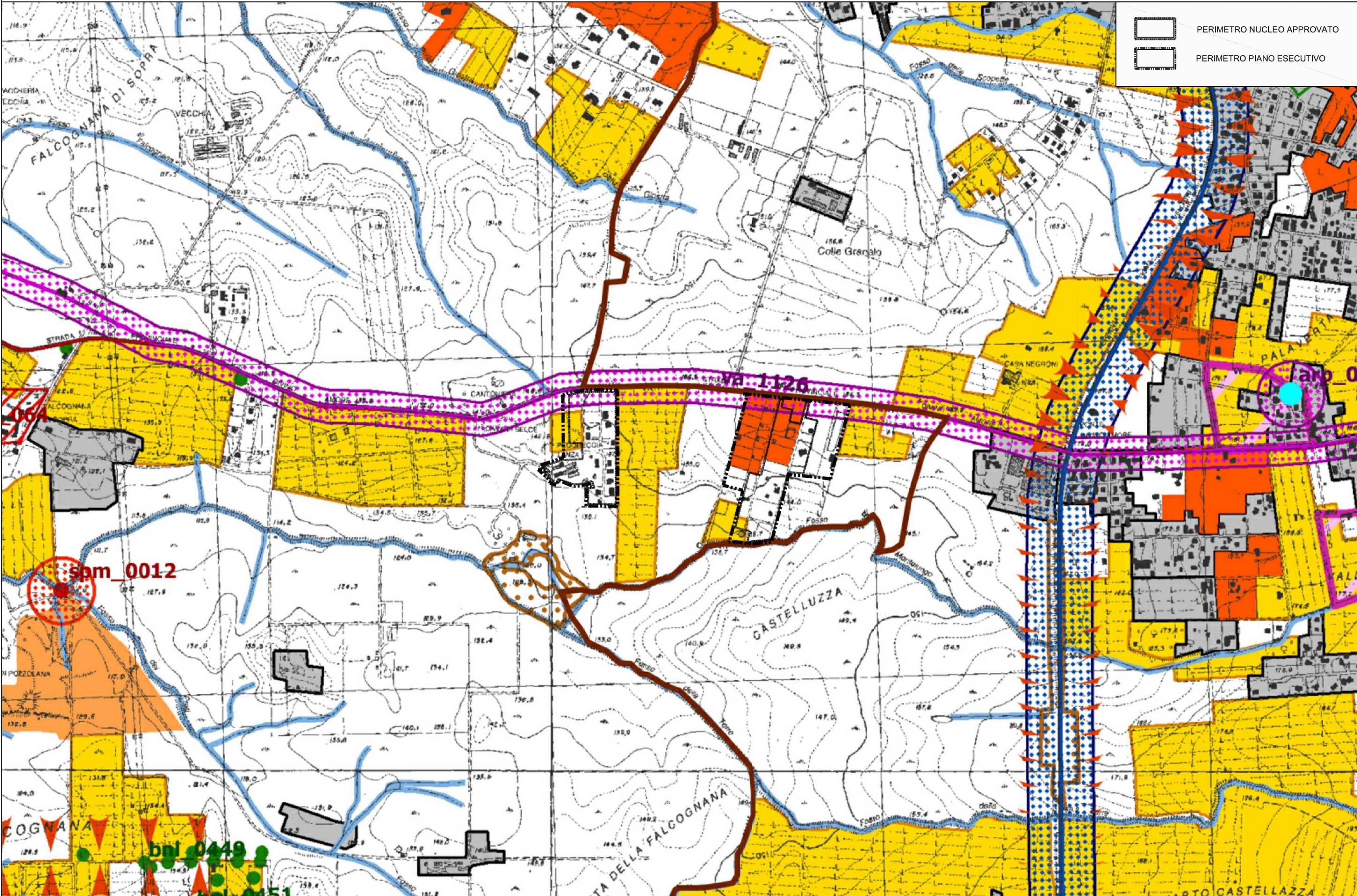
Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR

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

Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale art. 143 D.lvo 42/2004				
		VISUALI	Punti di vista	artt. 31bis e 16 L.R. 24/98
			Percorsi panoramici	
	pac_001	AREE A CONNOTAZIONE SPECIFICA	Parchi archeologici e culturali	artt. 31ter L.R. 24/98
			Sistema agrario a carattere permanente	artt. 31bis e 31bis.1 L.R. 24/98
		AREE A RISCHIO PAESAGGISTICO	Aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi	art. 31bis L.R. 24/98
			Discariche, depositi, cave	

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

PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



LEGENDA

LINEARI

a) INTERESSE STORICO-MONUMENTALE:

1 - VIABILITÀ (il colore non indica la cronologia)

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

b) INTERESSE NATURALISTICO e/o PAESISTICO

-  alberature
-  fosso

2 - ACQUEDOTTI

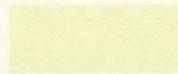
-  tracciato emergente
-  tracciato sotterraneo
-  tracciato probabile
-  cunicolo
-  linea di costa

AREALI

a) INTERESSE STORICO-MONUMENTALE:

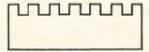
-  area archeologica
-  necropoli
-  catacombe
-  area di interesse storico-paesistico
-  insediamento unitario d'interesse storico-archeologico-tipologico
-  sito preistorico
-  ritrovamento preistorico sporadico

b) INTERESSE NATURALISTICO e/o PAESISTICO

-  bosco e/o macchia
-  fondo valle

PUNTIFORMI

a) INTERESSE STORICO-MONUMENTALE-PAESISTICO

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

LIMITI CRONOLOGICI

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

STATO DI CONSISTENZA

-  conservato
-  resti
-  tracce

VINCOLI

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

LIMITI AMMINISTRATIVI

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

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

scala 1:10.000

	PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
	PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

