

REGIONE LAZIO
ROMA CAPITALE

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO
DEL NUCLEO N° 18.3
“PODERE ZARA - VIA FRACONALTO”

RELAZIONE PAESAGGISTICA

(D.P.C.M. 12.12.2005 - art. 55 delle Norme del PTPR)

Proponente: CONSORZIO PERIFERIE ROMANE

ASSOCIAZIONE CONSORTILE DI RECUPERO URBANO “S. LUIGI”

Progettista incaricato: Ing. Nicola Di Gregorio

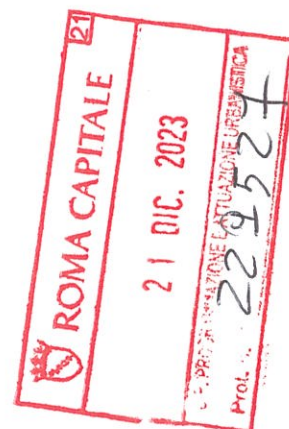


Collaborazione:



3BMP S.R.L.

Arch. Vittorio Minio Paluello



SOMMARIO:

PREMESSA.....	3#
ELEMENTI METODOLOGICI.....	4#
VALENZA DI PIANO	4#
PAESAGGIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA.....	5#
1 -# ANALISI DELLO STATO ATTUALE	7#
1.1 - DESCRIZIONE DEI CARATTERI DEL CONTESTO, DEL PAESAGGIO E DELL'AREA DI INTERVENTO	7#
1.1.1 - Localizzazione.....	7#
1.1.2 - Aspetti geologici.....	7#
1.1.3 - Aspetti insediativi.....	8#
1.1.4 - Aspetti vegetazionali	8#
1.1.5 - Tavola C di PTPR.....	9#
1.2 - ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA NEL CONTESTO E NELL'AREA DI INTERVENTO	9#
1.2.1 - Riferimenti programmatori e di pianificazione.....	9#
1.2.2 - “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” (art. 136 – D.Lgs n. 42/04).....	9#
1.2.3 - Aree tutelate per legge” (art. 142 – D.Lgs n.42/04)	9#
1.2.4 - “Ulteriori Contesti”(art. 143, comma d) – D.Lgs n.42/04) – c.d. Beni tipizzati.....	10#
1.2.5 - Sintesi dei beni paesaggistici presenti	10#
1.2.6 - Il P.T.P.R.	10#
1 - 2.6.1 - Beni Paesaggistici	10#
1 - 2.6.2 - Paesaggi	11#
1.2.7 - Inquadramento Urbanistico.....	11#
1.2.8 - Il PTPG.....	11#
1.3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	12#
2 -# IL PIANO ESECUTIVO	13#
2.1 - INQUADRAMENTO.....	13#
2.2 - DESCRIZIONE DEL PIANO	13#
3 -# CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE PAESISTICA.....	15#
3.1 - CONFORMITÀ DEL PROGETTO CON LE FINALITÀ DI TUTELA.....	15#
3.1.1 - Conformità in ordine ai beni dichiarativi	15#
3.1.2 - Conformità in ordine ai beni tutelati per legge.....	15#
3.1.3 - Conformità in ordine ai beni tipizzati	15#
4 -# COMPATIBILITÀ CON IL CONTESTO PAESAGGISTICO	16#
4.1 - COMPATIBILITÀ	16#
4.2 - GLI ASPETTI PERCETTIVI - SIMBOLICI.....	16#
4.3 - GLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO	16#
4.4 - OTTIMIZZAZIONI COMPENSAZIONI E MITIGAZIONI DI PROGETTO.....	17#
5 -# CONCLUSIONI	18#
ELENCO ALLEGATI.....	19#

PREMESSA

La presente Relazione, redatta ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005 e dell'art.54 delle Norme del PTPR, correda l'istanza congiuntamente al progetto; è finalizzata all'acquisizione del Parere ex art. 16 della L.1150/1942, e dell'art.55 delle Norme del PTPR, per la Pianificazione attuativa determinata dal **PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N° 18.3 "PODERE ZARA - VIA FRACONALTO", Comune di Roma Capitale.**

L'area di intervento è situata nel comune di Roma in prossimità del Grande Raccordo Anulare nel quartiere Boccea, ed in particolare nell'area delimitata da via Monte del Marmo, via Casal del Marmo.

Elementi Metodologici

Il quadro metodologico applicato al presente elaborato si pone nel rispetto delle indicazioni del DPCM 12 dicembre 2005, deve pertanto contenere gli elementi necessari alla verifica della conformità dell'intervento in riferimento alla pianificazione paesaggistica vigente: PTPR del Lazio, approvato con DCR n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL in data 10 giugno 2021, *“con specifica considerazione dei valori paesaggistici”*.

La presente nota metodologica si reputa necessaria nel caso di specie in ordine alle peculiarità dell'intervento sia in riferimento alla sua natura intrinseca, quale parte sostanziale di un complesso di opere ed atti volti ad attuare un assetto insediativo pianificato, che in ordine alla conseguente duplicità che si esplica rispetto alla classificazione tipologica determinata dal punto 4 dell'Allegato allo stesso DPCM 12/12/2005. Inoltre, si ritiene opportuno determinare la specifica valenza della tutela distinguendo dalla disciplina prescrittiva, ai fini della conformità ad essa riferibili, da quelli di indirizzo e di opportunità individuabili negli elementi di qualità del Progetto in relazione al contesto di riferimento, ai fini della compatibilità.

Valenza di Piano

Alla luce del precedente assunto, dovendo, come rilevabile nel citato DPCM 12.12.2005, la documentazione indicare:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari;

ed inoltre contenere: gli elementi per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali ed accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

giovà sottolineare che tali categorie di analisi, cognizione e verifica debbono necessariamente essere esplicitate nello specifico del Piano attuativo in esame **anche in riferimento relazione al complessivo**

fenomeno insediativo presupposto dal Piano attuativo dal quale procederanno le realizzazioni delle opere pubbliche e dell'edificazione privata.

Paesaggio e Pianificazione paesaggistica

Rimandando allo specifico capitolo per la descrizione e consistenza dei beni paesaggistici presenti, rileva evidenziare sin d'ora, anche in parte in relazione alla duplice valenza su esposta che si annoverano diverse "attenzioni" da porre nella presente relazione riguardo agli aspetti paesaggistici.

Dalla lettura delle NORME di PTPR si evince che, ai sensi dell'art.5, lo stesso PTPR esplica efficacia vincolante limitatamente alla parte del territorio interessato dai beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati dall'art.134, lettere a), b), c) del Codice (D.lgs. 42/04 e s ii, in poi Codice); sono beni paesaggistici:

a) i beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente di cui all'art. 136 del Codice; in tali beni si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al capo II delle presenti norme.

b) i beni paesaggistici inerenti aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del Codice; per tali beni si applicano le modalità di tutela di cui al capo III delle presenti norme.

c) i beni paesaggistici inerenti immobili ed aree tipizzati, individuati e sottoposti a tutela dal presente PTPR in base alle disposizioni di cui all'articolo 143 del Codice ed ai sensi dell'articolo 134 lettera c) del Codice; per tali beni si applicano le modalità di tutela di cui al capo IV delle presenti norme.

Nelle parti di territorio che non risultano interessate dai beni paesaggistici ai sensi dell'art.134 lettere a), b), c) del Codice il PTPR ha efficacia esclusivamente propositiva.

Si prende atto inoltre che, ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. c) e d), delle stesse NORME, gli elaborati hanno i seguenti contenuti e natura:

c) I "Sistemi ed ambiti di paesaggio" – tavole A, contengono l'individuazione territoriale degli ambiti di paesaggio, le fasce di rispetto dei beni paesaggistici, le aree e punti di visuale, gli ambiti di recupero e valorizzazione del paesaggio. I Sistemi ed ambiti di paesaggio hanno natura prescrittiva.

d) i "Beni del paesaggio" - tavole B e i relativi repertori, contengono la descrizione dei beni paesaggistici di cui all'art.134 comma 1 lettere a), b) e c) del Codice, tramite la loro individuazione cartografica con un identificativo regionale e definiscono le parti del territorio in cui le norme del PTPR hanno natura prescrittiva.

Secondo quanto enunciato in precedenza, non essendo in presenza di beni dichiarativi per specifico provvedimento di cui all'art.136 del CODICE, **non sono cogenti le discipline dei paesaggi di cui al capo II delle stesse NORME di PTPR.**

In ordine alla normativa di PTPR si prende atto, inoltre, di quanto esplicitato nello stesso all'art.3, comma 2, lett. e):

e) i "Beni del patrimonio naturale e culturale" - tavole C ed i relativi repertori contengono la descrizione del quadro conoscitivo dei beni che, pur non appartenendo a termine di legge ai beni

paesaggistici, costituiscono la loro organica e sostanziale integrazione. La disciplina dei beni del patrimonio culturale e naturale discende dalle proprie leggi, direttive o atti costitutivi ed è applicata tramite autonomi procedimenti amministrativi indipendenti dalla autorizzazione paesaggistica.

Le Tavole C contengono anche l'individuazione puntuale dei punti di vista e dei percorsi panoramici nonché l'individuazione di ambiti in cui realizzare progetti prioritari per la valorizzazione e la gestione del paesaggio di cui all'articolo 143 del Codice con riferimento agli strumenti di attuazione del PTPR di cui all'articolo 31.1 della l.r.24/98.

La tavola C ha natura descrittiva, propositiva e di indirizzo nonché di supporto alla redazione della relazione paesaggistica.

Da cui emerge che i contenuti di tale elaborato C, insieme alle altre informazioni sull'ambito di riferimento raccolte in sede di relazione paesaggistica, sono atti ad analizzare quegli aspetti dello stato di fatto del paesaggio che, **pur non essendo prescrittivi possono costituire un indirizzo nella valutazione delle scelte di progetto e conseguentemente nella individuazione delle mitigazioni.**

1 - ANALISI DELLO STATO ATTUALE

La presente sezione ha lo scopo di rappresentare lo stato attuale dei beni paesaggistici interessati dal progetto e, in considerazione di quanto enunciato nella premessa metodologica, dall'insediamento sotteso, nonché, nell'ambito di riferimento, gli elementi di valore paesaggistico presenti ed infine le eventuali presenze di beni culturali tutelati diversi dai beni paesaggistici.

1.1 - Descrizione dei caratteri del contesto, del paesaggio e dell'area di intervento

La lettura dei caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento dell'immediato intorno e dell'area vasta costituisce la fase conoscitiva necessaria ai fini della valutazione degli elementi di compatibilità. Si è ritenuto di adottare un criterio sistematico nella illustrazione delle caratteristiche esaminando gli aspetti naturali: morfologia, caratteri idrografici, copertura vegetale spontanea, elementi di interesse naturalistico, e quelli insediativi stratificati: la caratterizzazione del contesto agrario, il sistema insediativo storico e il sistema insediativo recente.

1.1.1 - Localizzazione

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 18.3 denominato "Podere Zara – Via Fraconalto" ricade nel Municipio XVIII insiste su un ambito urbano nel settore nord - ovest di Roma Capitale, collocato tra il GRA, Via Monte del Marmo e Via Castino.

1.1.2 - Aspetti geologici

L'area interessata dal Piano di Recupero Urbano "PODERE ZARA-VIA FRACONALTO" è compresa tra le quote 91 m slm e 65 m slm ed è debolmente decrescente verso Ovest; essa è posta su un rilievo collinare di cui comprende sia parte della sommità che parte del versante nord Occidentale verso cui degrada con pendenze comprese entro il 15%. In particolare, essa è delimitata ad Ovest dal G.R.A, a Nord dalla Via M. Del Marmo ad Est dalla via Grondona e a Sud dalla Via Castino. Il rilevamento geomorfologico di superficie eseguito nell'area ed allargato a quelle limitrofe ha evidenziato l'assenza di dissesti in atto e ha permesso di definire le piene stabilità dell'area che risulta essere anche caratterizzata da una bassa potenzialità di dissesto.

Tutta l'area, in destra idrografica del fosso della Maglianella in prossimità della confluenza a questo del fosso di Marmo Nuovo, ha pendenze modeste e comprese entro il valore del 15% che sono perfettamente compatibili con le caratteristiche di resistenza dei terreni come infatti dimostrato

dall'assenza, in tale area, di qualsivoglia sintomo di instabilità. L'analisi degli affioramenti e dei pozzetti esplorativi eseguiti nonché di tutti i dati in possesso (all. E) hanno confermato l'appartenenza dell'area al comprensorio geologico vulcanico Sabatino. Dall'indagine inoltre è emersa la presenza di una falda alla quota di circa 50-55 m s.l.m., e quindi mediamente a circa 25-30 m dal p. c. in, detta area infine non sono note gallerie o cavità all'interno della formazione vulcanica. Sotto il profilo idrogeologico i terreni rinvenuti nell'area, rappresentati da tufi e pozzolane, sono caratterizzati da una permeabilità di tipo primaria per porosità a grado medio. Specificatamente alle aree interessate dal progetto di recupero urbano in questa non sono presenti né pozzi né sorgenti; quest'ultime sono presenti lungo i versanti del rilievo collinare a cui appartiene l'area in oggetto ed in prossimità di questa. L'indagine diretta del sottosuolo ha consentito di ricostruire la seguente successione stratigrafica: • Riporti e terreno e/o vegetale – costituiti prevalentemente da terreni limo argillosi di colore bruno questo livello presenta spessori modesti e compresi entro 1.0 metri. • formazione piroclastica– la serie vulcanica, affiorante sullo sperone morfologico, è data da tufi stratificati varicolori costituiti da ceneri e lapilli di colore giallo, grigio e marrone (tufo de La Storta degli A.A.) poggiante su pozzolane lapillose e cineritiche prevalentemente incoerenti con intercalazioni litoidi (tufo di Sacrofano degli A.A.). Lo spessore della formazione vulcanica in tale area è, secondo i dati della letteratura e sulla base degli affioramenti pari a circa 10-17 m e poggia direttamente sui sedimenti salmastri sabbio limosi di colore biancastro affioranti nel basso versante fuori dall'area di intervento.

1. 1.3 - Aspetti insediativi

L'area vasta in cui si inserisce la zona di intervento, è caratterizzata da aree urbanizzate di recente costruzione.

Nel caso di specie, si ritiene utile prendere atto che non si rilevano elementi di interesse insediativo ma solo elementi insediativi di recente costruzione, ad eccezione per due casali a notevole distanza e totalmente esterni al Piano

1. 1.4 - Aspetti vegetazionali

L'edificazione sopra citata ha inciso profondamente sul sistema naturale tipico della flora romana, causandone la scomparsa quasi totale

Attualmente si rinviene la vegetazione tipica solamente nelle aree marginali ai torrenti ed alle aree incolte o molto acclivi, le specie arboree autoctone sono localizzate lungo le scarpate interne e quelle strettamente adiacenti al G.R.A.

La flora arborea naturale della zona è rappresentata da esemplari di leccio (*Quercus ilex*), cerro (*Quercus cerris*), roverella (*Quercus pubescens*), sughera e frassino (*Fraxinus ornus*); lo strato arbustivo

viene rappresentato dal rovo (*Rubus sp.*), il biancospino (*Crataegusmonogyna*), dal corniolo (*Corpus sanguinea*).

1. 1.5 - Tavola C di PTPR

Per completezza si vuol fare semplice menzione di quanto rilevabile sulla tavola C di PTPR, elaborato che costituisce riferimento propositivo e di indirizzo e non esplica salvaguardia ai sensi dell'art.3, comma2 lettera e) delle NORME di PTPR: La tavola C ha natura descrittiva, propositiva e di indirizzo nonché di supporto alla redazione della relazione paesaggistica.

Si riportano per completezza gli elementi presenti sulla tavola C di PTPR:

- Tessuto urbano;
- Aree con fenomeni di frazionamento fondiario e processi insediativi diffusi.

Occorre sottolineare che gli elementi sopra citati, non cogenti in termini di disciplina dettata dalla pianificazione paesaggistica vigente, costituiscono fattore propositivo, e non prescrittivo.

1.2 - Analisi dei livelli di tutela nel contesto e nell'area di intervento

1. 2.1 - Riferimenti programmatori e di pianificazione

Gli strumenti di pianificazione utilizzati per la redazione del progetto hanno riguardato la programmazione a livello regionale e provinciale e comunale. Gli atti considerati sono stati sottoposti ad attento esame e relazionati all'opera da realizzare per verificarne la congruenza e la compatibilità. Il Piano, come si vedrà meglio in seguito, è stato redatto in conformità con le prescrizioni paesistiche del PTPR approvato allora vigente in salvaguardia.

1. 2.2 - “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” (art. 136 – D.Lgs n. 42/04)

L'area individuata non è interessata da Dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui al capo II del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" D.lgs. 42/04.

1. 2.3 - Aree tutelate per legge” (art. 142 – D.Lgs n.42/04)

L'area di intervento è interessata da tale tipo di bene:

- Aree boscate, per cui si rimanda alla redatta perizia agronomica.

1. 2.4 - “Ulteriori Contesti”(art. 143, comma d) – D.Lgs n.42/04) – c.d. Beni tipizzati

L'area di intervento non è interessata da tale tipo di bene.

1. 2.5 - Sintesi dei beni paesaggistici presenti

Pertanto, la presenza di beni paesaggistici ai sensi dell'art.134 del Dlgs 42/04, si può così riassumere:

- Beni di cui al comma 1 lettera a), (immobili e le aree di cui all'articolo 136, individuati *ai sensi degli articoli da 138 a 141*) – **non presenti**;
- Beni di cui al comma 1 lettera b) (*aree di cui all'articolo 142*), *Zone di protezione aree boscate* – **presenti**;
- Beni di cui al comma 1 lettera c) (ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156) – **non presenti**.

1. 2.6 - Il P.T.P.R.

Il nuovo strumento di tutela paesaggistica è stato adottato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 25 luglio 2007, n. 556 modificata, integrata e rettificata con deliberazione 21 dicembre 2007, n.1025 entrambe pubblicate sul supplemento ordinario n.14 del B.U.R. n.6 in data 14/02/2008. Il PTPR è stato **approvato con DCR n.5 del 21 aprile 2021, e pubblicato sul BURL in data 10 giugno 2021.**

Il PTPR è stato redatto secondo i contenuti della L.R. 24/1998 e sottopone a specifica normativa d'uso l'intero territorio della Regione Lazio con la finalità di salvaguardia dei valori del paesaggio ai sensi dell'art. 135 e 143 del D.Lgs 42/2004. Esso produce tutela paesaggistica solo ove insistono beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati dall'art. 134, lettere a), b), c) del D.Lgs 42/2004. come chiarito anche dagli artt. 5 e 6 delle NORME di PTPR.

1 - 2.6.1 - Beni Paesaggistici

L'area di intervento è in piccola parte interessata dalla fascia di rispetto delle aree boscate, ma come lungamente testimoniato nella perizia tale bene non esiste, in quanto il tessuto risulta tutto edificato.

1 - 2.6.2 - Paesaggi

L'area di intervento ricade secondo la Tavola A del PTPR ricade in Sistemi ed Ambiti del Paesaggio, in: Paesaggio Naturale, Paesaggio Naturale di Continuità, Paesaggio degli Insediamenti Urbani, Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, a cui fanno riferimento le disposizioni dettate dagli artt. 22, 24, 28, 29 del Capo II delle Norme del PTPR. Tali norme non sono vigenti, essendo l'area non interessata da un Bene dichiarativo.

1. 2.7 - Inquadramento Urbanistico

Il Comune di Roma è dotato di un Piano Regolatore approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008, che destina l'area a:

- “Nuclei di Edilizia ex abusiva da recuperare.

Nell'elaborato Rete ecologica l'area risulta priva di elementi di pregio, a meno del bosco.

Nell'elaborato Carta per la Qualità l'area risulta priva di elementi di pregio.

1. 2.8 - Il PTPG

Adottato in data 24 luglio 2009 con d.c.p. n.35 e approvato in data 18 gennaio 2010 con d.c.p. n.1, così come disposto dall'art.3, co.7 delle N.T.A., ha recepito integralmente i contenuti delle previsioni del P.R.G. del 2006. Il lavoro di redazione del Piano comprende la definizione dei rapporti tra pianificazione urbanistica ed ambientale e altri strumenti di pianificazione. L'OBIETTIVO (Obiettivo generale) del P.T.P.G. è quello di Valorizzare il sistema provinciale nella sua unità, attraverso lo sviluppo e l'integrazione di funzioni moderne e di relazioni strategiche competitive.

Per quanto riguarda l'area di Piano, il PTPG la individua su base cartografica insediativa “campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti”, ponendo l'intervento in conformità sostanziale con tale strumento di pianificazione sovraordinato.

1.3 - Documentazione fotografica

In linea con le indicazioni del DPCM 12/12/2005, la documentazione fotografica allegata è stata realizzata per dare una descrizione del contesto e del sito, rendendone auspicabilmente più agevole la comprensione:

- documentazione fotografica riferibile alla percezione esterna del sito da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio, sottolineando che non vi è alcuna interferenza significativa con i punti di visuale.

Per il diretto raffronto di quanto illustrato, si rimanda agli elaborati grafici allegati (Tav.9.1 e Tav. 9.2).

2 - IL PIANO ESECUTIVO

La presente sezione ha lo scopo di fornire quegli elementi aggiuntivi rispetto agli elaborati stessi di progetto, il quale rappresenta le opere previste in modo esauriente sotto il profilo tecnico, al fine di rendere comprensibile l'adeguatezza dell'inserimento delle trasformazioni nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento.

2.1 - Inquadramento

Per l'inquadramento territoriale si rimanda alle tavole allegate dove si trovano carte topografiche elaborati di Pianificazione paesaggistica, rilievo dello stato di fatto, atti a dare contezza delle situazioni pianificatoria e paesaggistiche precedentemente descritte.

2.2 - Descrizione del piano

Il nucleo di edilizia ex abusiva n° 18.3 "PODERE ZARA - VIA FRACONALTO" è situato nel quadrante ovest della città, subito all'interno del G.R.A., in adiacenza dello stesso, lungo la strada Via Monte del Marmo, nel territorio del XVIII Municipio. Come tutti gli altri nuclei compresi all'interno del territorio comunale, il Toponimo presenta diverse perimetrazioni, che individuano l'area originaria, al momento dell'adozione del Nuovo P.R.G. di Roma Capitale (2003) e all'atto di successiva approvazione (2008).

DATI GENERALI DEL PIANO	Adottato 2003	Approvato 2008	Esecutivo Catastale (dove presentato) altrimenti RPR
	(mq)	(mq)	(mq)
Superficie Totale del Piano	123.293	127.419	125.650

Il nucleo in esame è edificato su lotti di terreno di varie dimensioni e gli edifici realizzati hanno carattere decisamente residenziale, a due o tre piani fuori terra con volumetrie a volte anche maggiori di 1000 mc.

La tipologia dominante è quella della villetta singola o a schiera, il grado di finitura è buono sia per quanto riguarda i fabbricati che per le sistemazioni esterne e le recinzioni su strada.

Attribuendo ad ogni abitante la dotazione di 37,5 mq di S.U.L., gli abitanti insediati ed insediabili risultano essere 673.

Non risulta necessario l'allargamento del perimetro del toponimo per il reperimento di standards; l'unico allargamento del perimetro è rappresentato dall'adeguamento del perimetro alla viabilità già

esistente di via Osasco; secondo quanto disposto alla lettera g) del secondo comma dell'art. 1bis dalla L.R. 36/87 il piano non risulta in variante agli strumenti pianificatori generali.

I dati dimensionali, estratti dal progetto del piano esecutivo, sono riportati in allegato:

DATI GENERALI DEL PIANO	
Superficie ricadente in zona di Nuova Edificazione	14'411
Superficie ricadente in zona di Completamento	9'755
Superficie ricadente in zona di Conservazione	56'139
Superficie Fondiaria Totale del Piano	87'637
SUL di Nuova Edificazione	5'062
SUL di Completamento	2'155
SUL di Conservazione	19'084
SUL Totale del Piano	27'643
Superficie Fondiaria del Piano	87'637

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						
AREE PUBBLICHE		SUPERFICI E mq	DOTAZIONE mq/ab	STANDARDS P.R.G.		
VERDE PUBBLICO	ABITATIVO	7'560	11,23	9,50		
	NON ABITATIVO	1'214	4 mq / 10 mq S.U.L.			
SERVIZI PUBBLICI		4'909	7,29	6,50		
PARCHEGGIO	ABITATIVO	4'448	6,61	6,00		
	NON ABITATIVO	3'036	10 mq / 10 mq S.U.L.			
TOTALE		16'917	25,13	22,00		
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		21'167				
TABELLA RIASSUNTIVA				SUPERFICIE Mq		
AREE FONDIARIE				87'637		
AREE PUBBLICHE				21'167		
STRADE E ARREDO VIARIO				16'846		
TOTALE				125'650		

3 - CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE PAESISTICA

3.1 - Conformità del progetto con le finalità di tutela

Il Piano di cui all'istanza risulta in conformità ai sensi della normativa paesistica vigente ed al PRG, come sopra illustrato.

3.1.1 - Conformità in ordine ai beni dichiarativi

L'ambito territoriale del Piano in esame non è interessato da beni dichiarativi ai sensi all'art.134, comma 1, lettere a) del Codice, pertanto, non è necessaria una verifica di conformità in ordine a tali beni.

3.1.2 - Conformità in ordine ai beni tutelati per legge

L'area è interessata da tali beni, ma la verifica è stata lungamente espletata con la relazione agronomica.

3.1.3 - Conformità in ordine ai beni tipizzati

L'ambito territoriale del Piano in esame non è interessato da beni tipizzati ai sensi all'art.134, comma 1, lettere c) del Codice.

4 - COMPATIBILITÀ CON IL CONTESTO PAESAGGISTICO

4.1 - Compatibilità

La proposta è finalizzata alla riqualificazione urbanistica attraverso la ridefinizione di una identità locale per l'area Podere Zara, ad oggi zona di transizione tra un contesto insediativo in forte evoluzione e, considerato che il quadro urbano di riferimento è interessato da diverse trasformazioni, riguardanti soprattutto il sistema insediativo dei servizi, delle infrastrutture e delle attività commerciali, le quali producono interazioni di vario ordine con l'area di intervento. La ricomposizione puntuale ed esaustiva di tale quadro costituisce il riferimento essenziale sul quale è stata basata la presente proposta.

Scopo della presente trasformazione urbana è quindi, innanzitutto, come già enunciato la riqualificazione dell'area di insediamento e, di conseguenza, in parte dei tessuti circostanti grazie alla valorizzazione del verde presente ed alle aree nuove di verde e servizi che si determineranno in base al Piano.

Gli elementi citati fanno ritenere che l'intervento sia compatibile con le finalità generali della tutela e riqualificazione del prevalente contesto paesaggistico degli insediamenti urbani.

4.2 - Gli aspetti percettivi - simbolici

In generale, si può osservare che gli interventi nel loro complesso determinano alterazioni che influenzano la percezione dei fruitori senza tuttavia influire significativamente sugli aspetti visuali. Non esistono situazioni particolarmente critiche o di elevate alterazioni del cono percettivo afferente ad una particolare vista, in quanto la pianificazione attuativa prevista costituisce un mero completamento dell'aggregato insediativo esistente di modesta qualità edilizia e urbanistica.

Si può osservare che gli interventi nel loro complesso determinano alterazioni che influenzano la percezione dei fruitori senza tuttavia influire significativamente sugli aspetti visuali in ragione di una non significativa capacità potenziale di percezione in riferimento alla contestualizzazione urbana omogenea all'intervento.

4.3 - Gli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico

Si può per completezza far presente che le opere previste non comportano significative modificazioni della morfologia, della funzionalità ecologica, dell'officiosità idraulica, dell'equilibrio idrogeologico, né del sistema dell'insediamento storico, rispettandone sostanzialmente la situazione insediativa esistente migliorandone l'inserimento.

4.4 - Ottimizzazioni Compensazioni e Mitigazioni di progetto

La principale misura di ottimizzazione progettuale attiene al già citato effetto di creazione di un margine urbano compatto e leggibile. Le misure previste in ambito naturalistico sono relative alla garanzia di realizzazione di un ampio spazio a verde pubblico, con la piantumazione di essenze locali di alto e medio fusto pavimentazione e l'arredo di piccole infrastrutture ad uso pubblico.

5 - CONCLUSIONI

Come precedentemente evidenziato, la localizzazione in adiacenza ad un ambito urbano e l'impostazione insediativa dell'intervento in relazione al contesto territoriale, sono tali da non proporre alcuna interferenza negativa con l'ambito paesaggistico presente né con la salvaguardia di elementi di rilievo e pregio del territorio vasto di appartenenza, proponendo al contrario un effetto di compiutezza e una piena compatibilità delle opere previste dal Piano.

In conclusione, per tutto quanto sopra espresso, si ritiene che il progetto, sia conforme con la norma e compatibile con le finalità di tutela e che pertanto il giudizio sul suo inserimento paesaggistico possa essere considerato di idoneità sia in termini di conformità e che di compatibilità.

ELENCO ALLEGATI

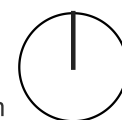
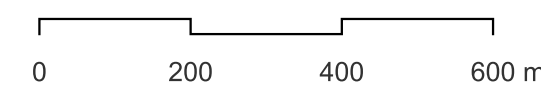
Tav.01.1	Inquadramento su CTR	scala 1: 10.000
Tav.01.2	Inquadramento su CTR	scala 1: 5.000
Tav.02	Inquadramento su catastale	scala 1:5.000
Tav.03	Inquadramento su foto aerea	scala 1:5.000
Tav.04.1	PTPR tavola A	scala 1: 10.000
Tav.04.2	PTPR tavola B	scala 1: 10.000
Tav.04.3	PTPR tavola C	scala 1: 10.000
Tav.04.4	PTPR tavola D	scala 1: 10.000
Tav.05.1	PTPG - tavola TP2	scala 1: 25.000
Tav.05.2	PTPG - tavola TP2.1	scala 1: 25.000
Tav.06.1	PRG	scala 1: 10.000
Tav.06.2	PRG	scala 1: 10.000
Tav.06.3	PRG	scala 1: 10.000
Tav.07	CUS	scala 1:10.000
Tav.8.1	PAI – P1bi	scala 1: 25.000
Tav.8.2	PAI –P7ca	scala 1: 10.000
Tav.8.3	PAI – Inventario Fenomeni Franosi	scala 1: 10.000
Tav.8.4	PGRAAC – Mappe Pericolosità	scala 1: 10.000
Tav.8.5	PGRAAC – Mappe Rischio	scala 1: 10.000
Tav.9.1	Documentazione fotografica	scala 1: 5.000
Tav.9.2	Documentazione fotografica	scala 1: 20.000
Tav.10	Progetto	



LEGENDA

- Perimetro Nucleo Originario
- Perimetro dell'area di intervento
Approvato con P.R.G. 12/02/2008
- Perimetro Piano Esecutivo

Scala 1:10.000



LEGENDA

-  Perimetro Nucleo Originario
-  Perimetro dell'area di intervento
Approvato con P.R.G. 12/02/2008
-  Perimetro Piano Esecutivo

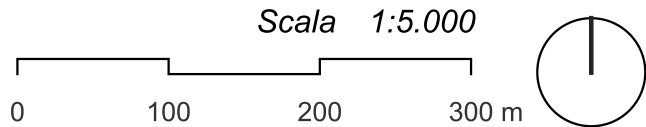
Scala 1:5.000

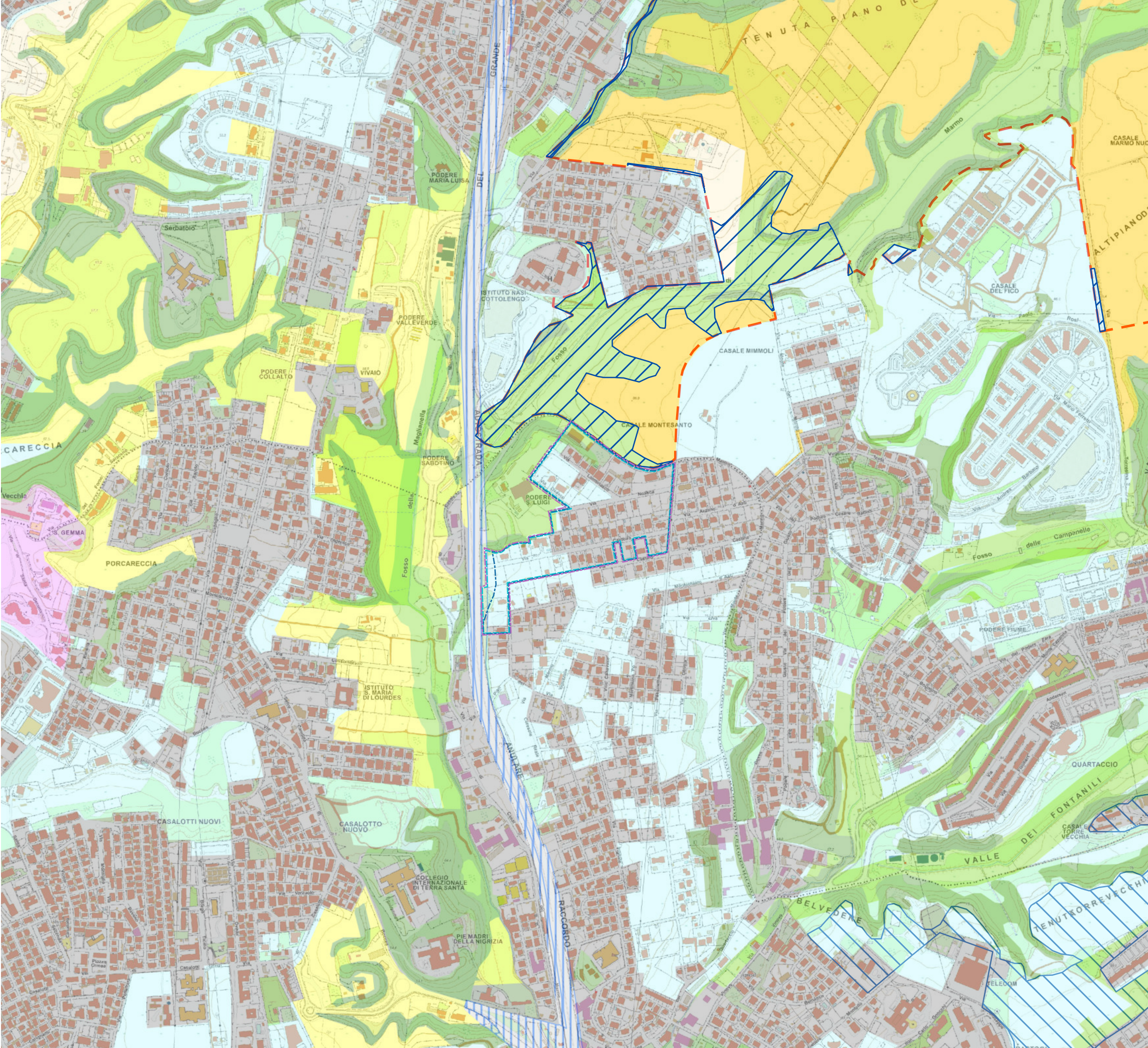
0 100 200 300 m



LEGENDA

- Perimetro Nucleo Originario
- Perimetro dell'area di intervento
Approvato con P.R.G. 12/02/2008
- Perimetro Piano Esecutivo



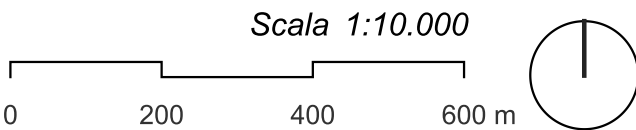


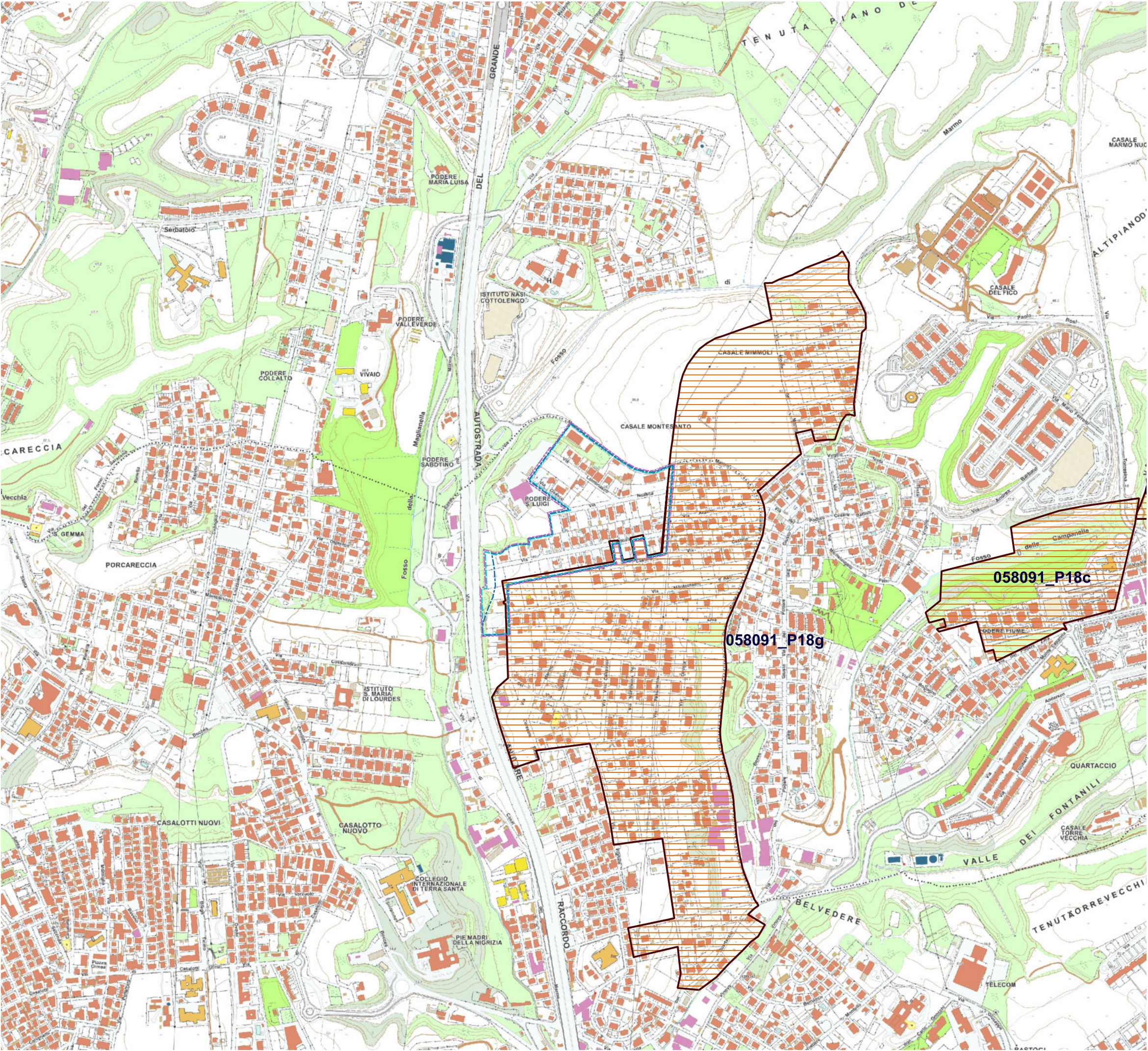
LEGENDA

- Perimetro Nucleo Originario
- Perimetro dell'area di intervento
Approvato con P.R.G. 12/02/2008
- Perimetro Piano Esecutivo

TAVOLA_A

- Sistema del Paesaggio Naturale
 - Paesaggio Naturale
 - Paesaggio Naturale di Continuità
- Sistema del Paesaggio Insediativo
 - Paesaggio degli Insediamenti Urbani
 - Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
- Reti, Infrastrutture e Servizi
- Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
- Aree di tutela DM





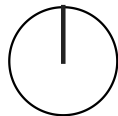
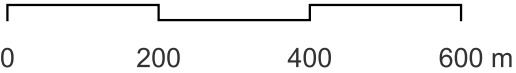
LEGENDA

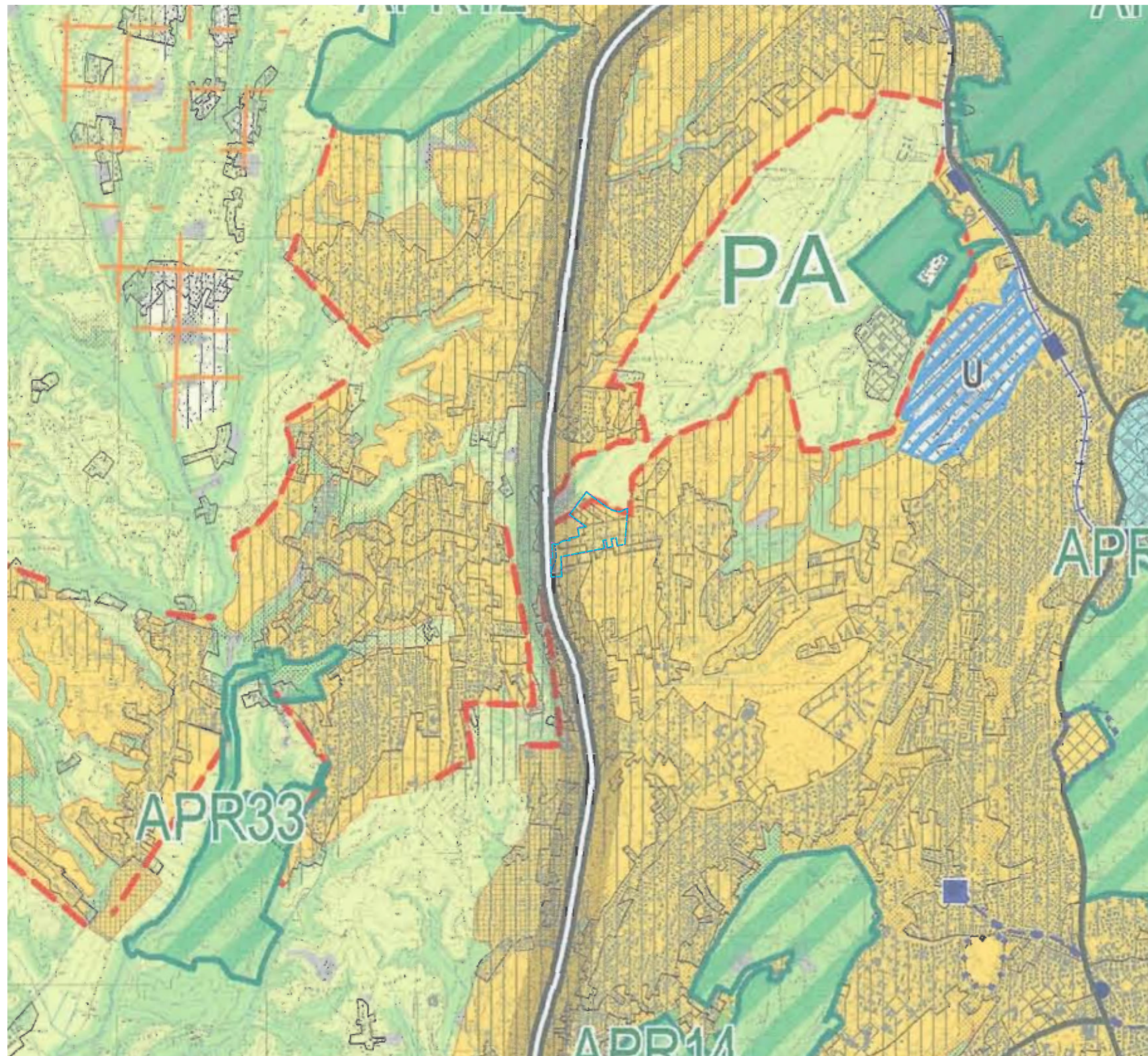
- Perimetro Nucleo Originario
- Perimetro dell'area di intervento
Approvato con P.R.G. 12/02/2008
- Perimetro Piano Esecutivo

TAVOLA D

- Osservazioni Art. 23 prescrizioni
- Accolta - Parzialmente accolta,
senza prescrizioni

Scala 1:10.000



**LEGENDA**

-  Perimetro Nucleo Originario
-  Perimetro dell'area di intervento
Approvato con P.R.G. 12/02/2008
-  Perimetro Piano Esecutivo

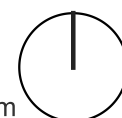
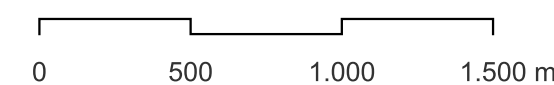
Direttive di disegno di struttura delle costruzioni
insediative complesse ed elementari

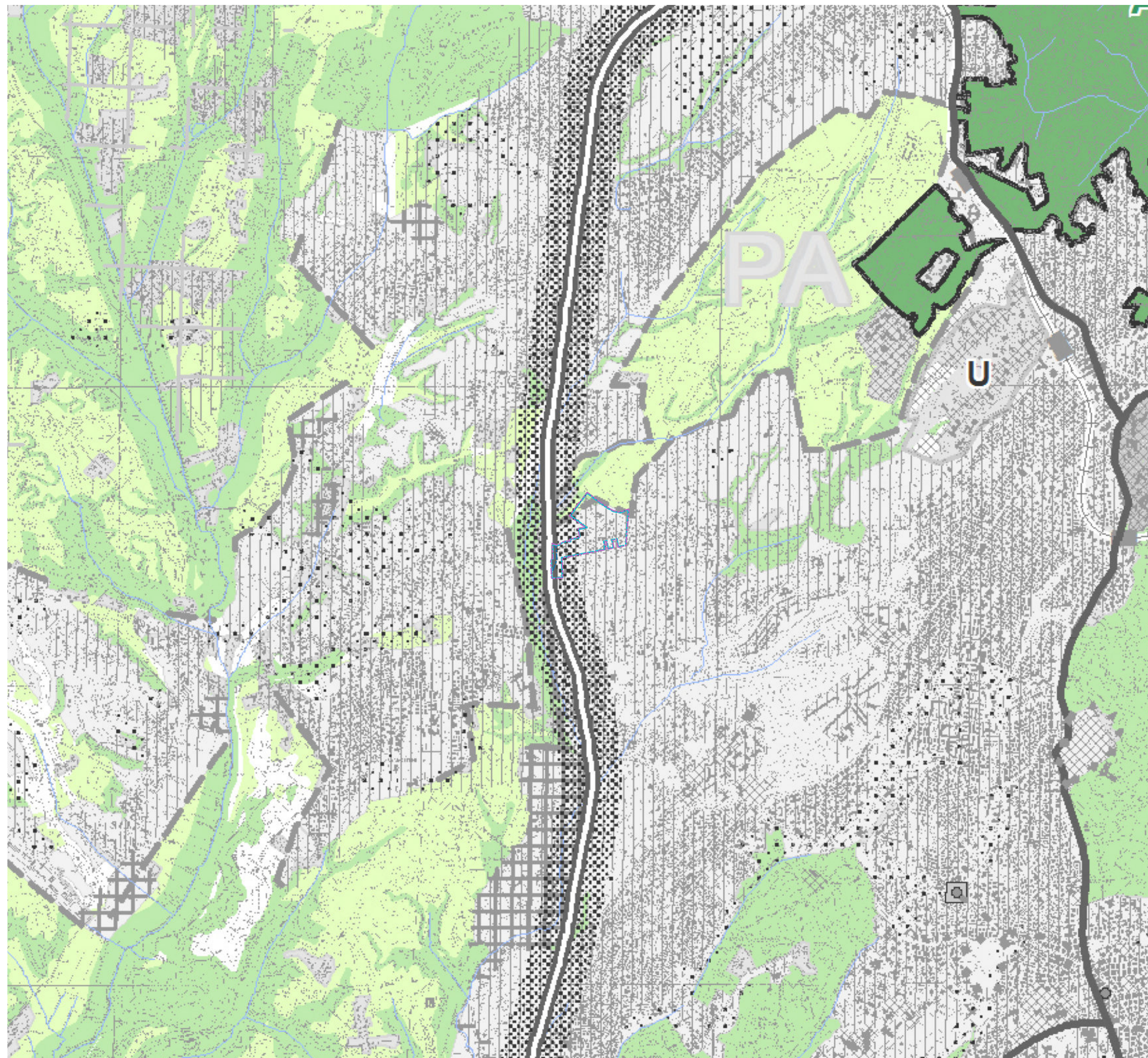
-  Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti
-  Aree agricole di discontinuità interna agli insediamenti con potenzialità di recupero naturalistico e aree con valori naturalistici residui da mantenere, attrezzare e rendere fruibile

Rete Viaria

-  Grande Rete

Scala 1:25.000





LEGENDA

-  Perimetro Nucleo Originario
-  Perimetro dell'area di intervento
Approvato con P.R.G. 12/02/2008
-  Perimetro Piano Esecutivo

Componenti primarie della Rete

-  Aree di Connessione primaria

Connessione secondaria

-  Territorio Agricolo Tutelato (nastri verdi)

Elementi di discontinuità

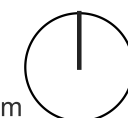
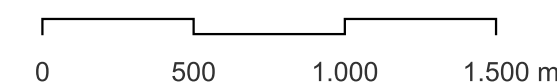
Unità territoriale ambientale -UTA

-  15 - Unità della Campagna Romana settentrionale

Rete Viaria

-  Grande Rete

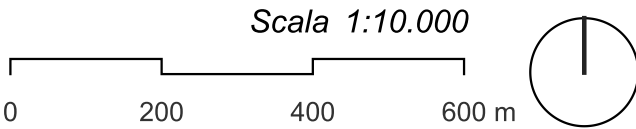
Scala 1:25.000





LEGENDA

-  Perimetro dell'area di intervento
Approvato con P.R.G. 12/02/2008
-  Perimetro Nucleo Originario
-  Perimetro Piano Esecutivo
-  Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare

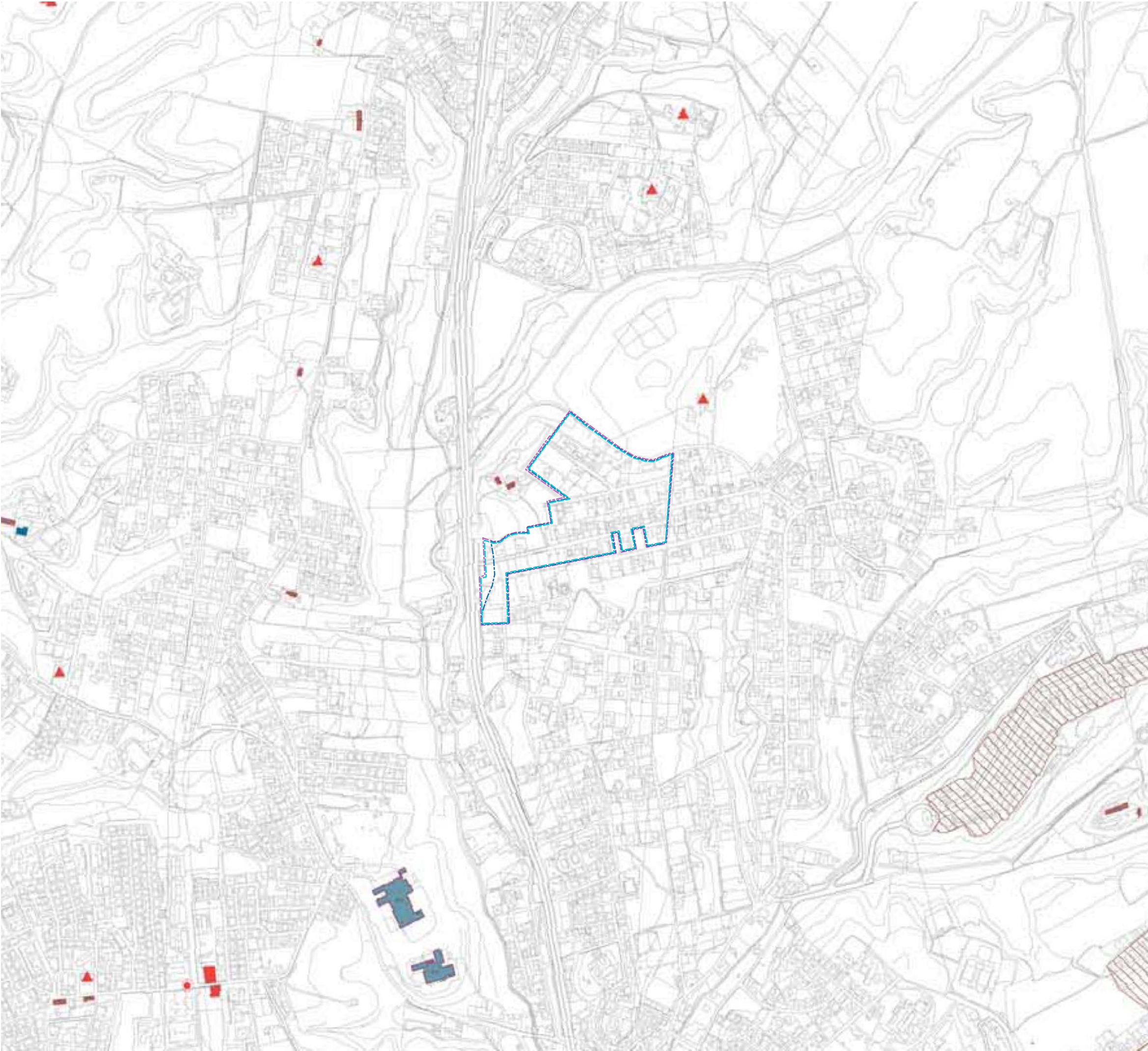




LEGENDA

- Perimetro dell'area di intervento
Approvato con P.R.G. 12/02/2008
- Perimetro Nucleo Originario
- Perimetro Piano Esecutivo
- Struttura della Rete Ecologica
- Componente secondaria (B)
- Territori Boschati e ambienti semi naturali
- Boschi

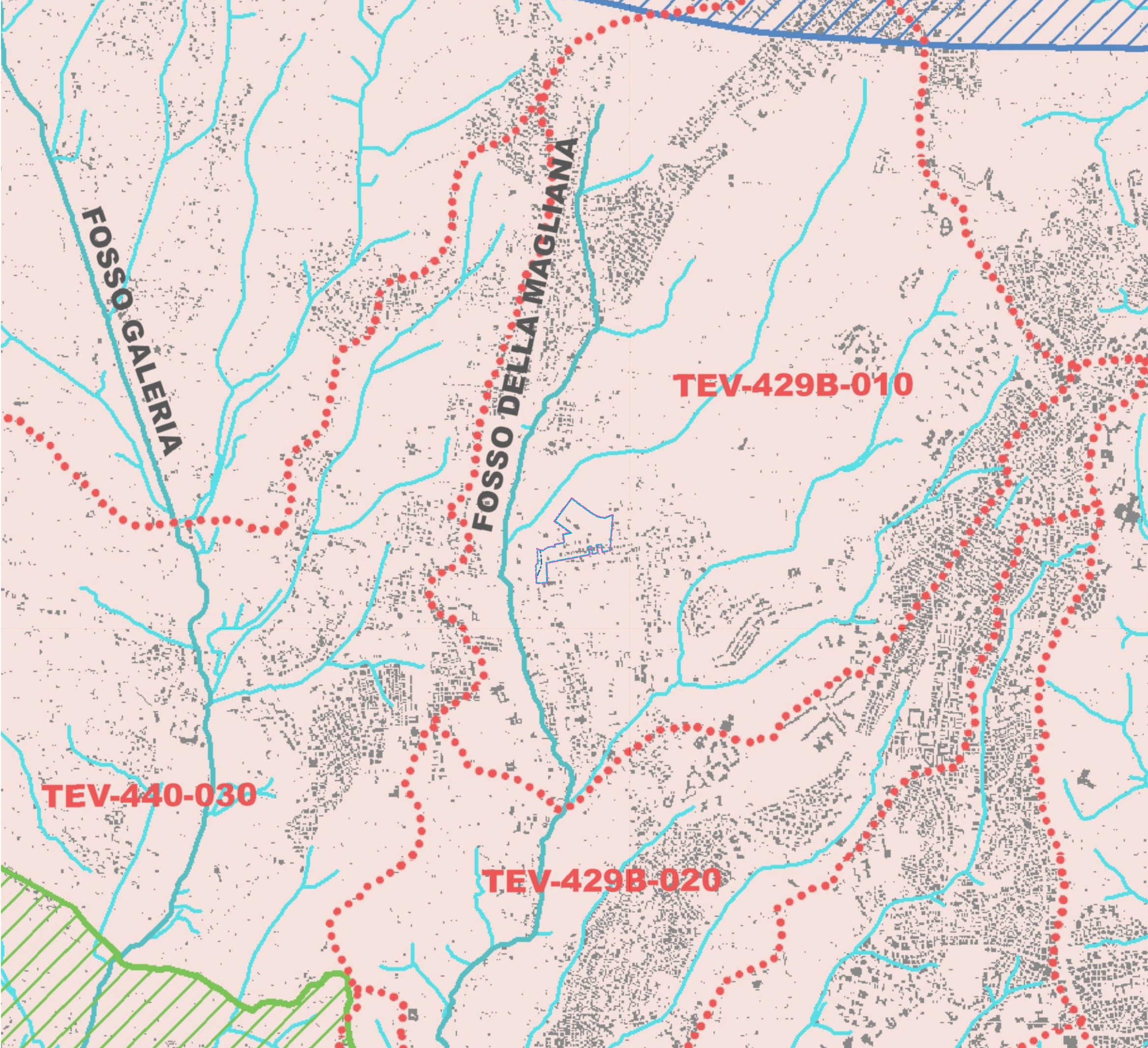




LEGENDA

- Perimetro dell'area di intervento
Approvato con P.R.G. 12/02/2008
- Perimetro Nucleo Originario
- Perimetro Piano Esecutivo

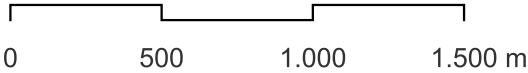


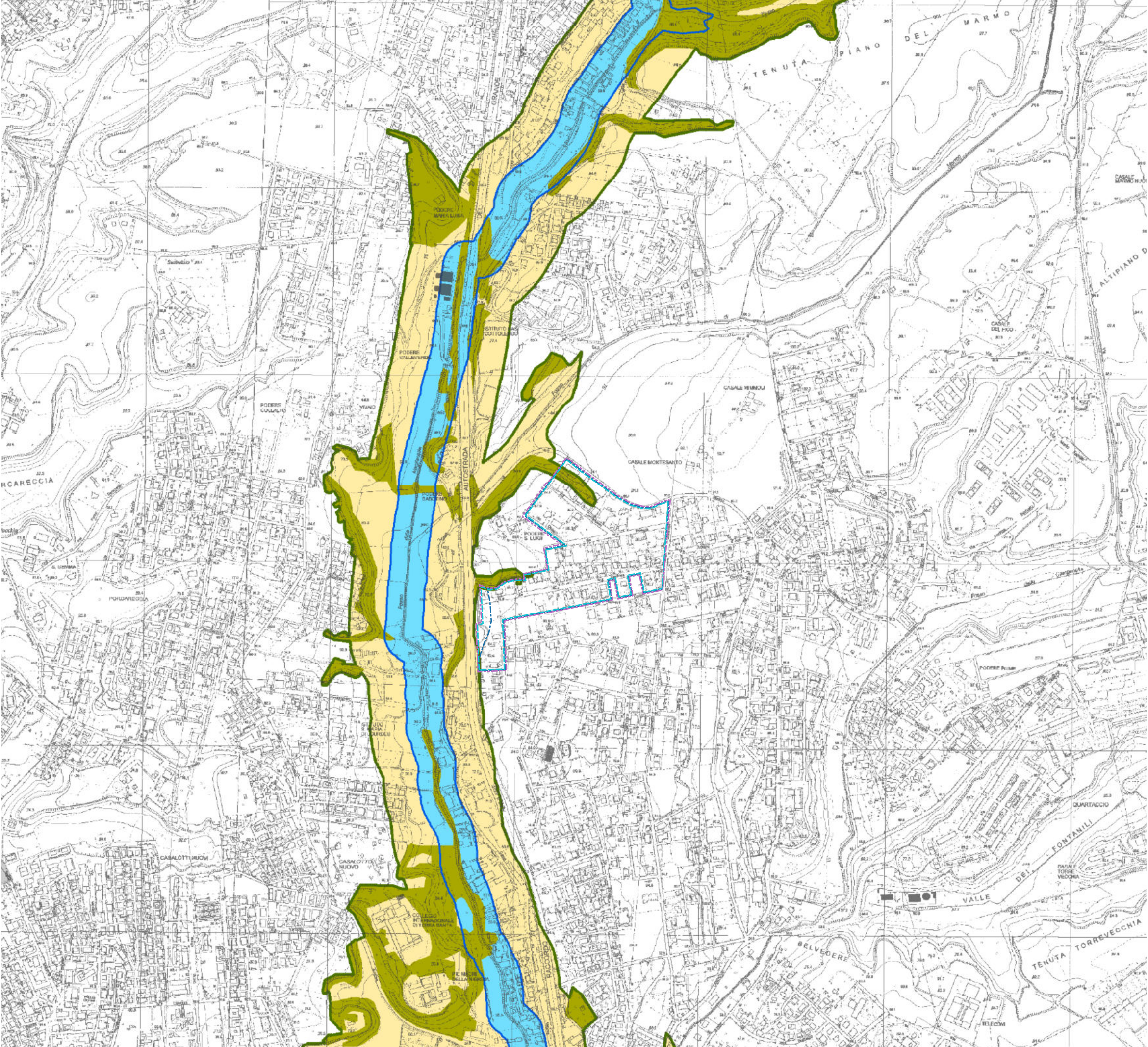


LEGENDA

- Perimetro Nucleo Originario
- Perimetro dell'area di intervento
Approvato con P.R.G. 12/02/2008
- Perimetro Piano Esecutivo

Scala 1:25.000





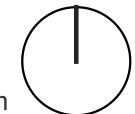
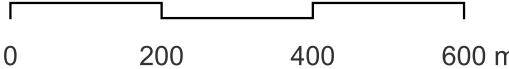
LEGENDA

- Perimetro Nucleo Originario
- Perimetro dell'area di intervento
Approvato con P.R.G. 12/02/2008
- Perimetro Piano Esecutivo

Corridoio Ambientale

- Limite del Corridoio ambientale
- Ambito delle formazioni vegetali
- Ambito di riconnessione e/o cuscinetto

Scala 1:10.000

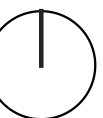


LEGENDA

- Perimetro Nucleo Originario
- Perimetro dell'area di intervento
Approvato con P.R.G. 12/02/2008
- Perimetro Piano Esecutivo



Scala 1:10.000

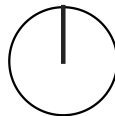
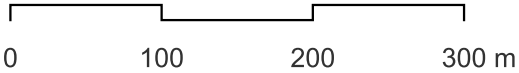


LEGENDA

- Perimetro Nucleo Originario
- Perimetro dell'area di intervento
Approvato con P.R.G. 12/02/2008
- Perimetro Piano Esecutivo



Scala 1:5.000



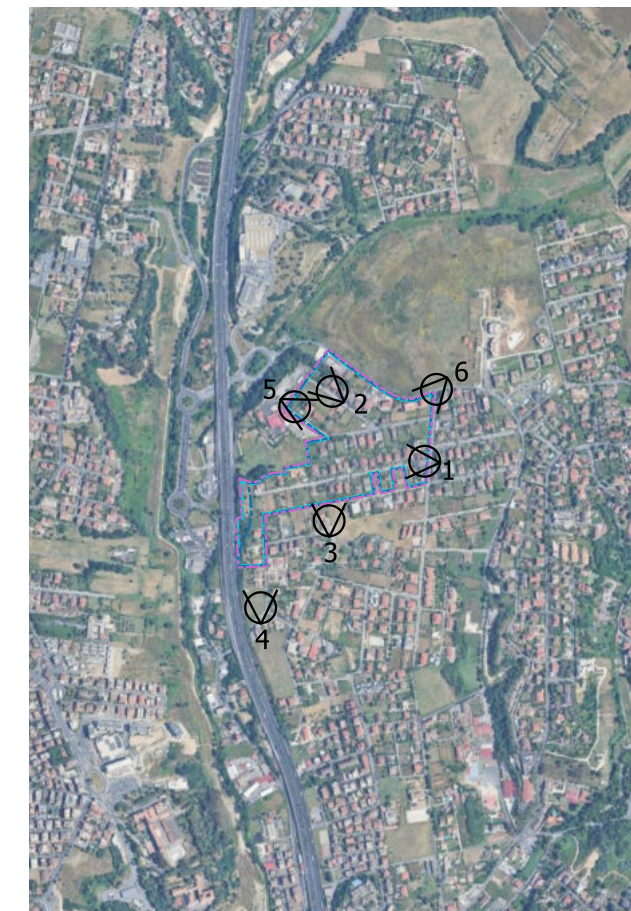
1



4

**LEGENDA**

- Perimetro Nucleo Originario
- Perimetro dell'area di intervento
Approvato con P.R.G. 12/02/2008
- Perimetro Piano Esecutivo



2



5



3



6



Scala 1:20.000

