



# ROMA CAPITALE

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

## PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO 19.9 "FOSSO PIETROSO"

MUNICIPIO XIX

PROPONENTI



"CONSORZIO FOSSO PIETROSO"

Il Presidente  
Daniela Biagioli



"PIANI PER LA PERIFERIA" Soc. Coop a.r.l.

COORDINAMENTO TECNICO

Direttore Dipartimento Programmazione e attuazione Urbanistica  
Ing. Errico Stravato

**Coordinamento tecnico amministrativo:**

Direttore Ing. Tonino Egiddi

Arch. Michela Poggipollini

Arch. Maurizio Santilli

Funz. Geom. Marco Fattori

Funz. Geom. Mauro Pizzuti

Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio

Funz. Geom. Mauro Zanini

Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morselletto

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

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

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

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Fabio De Minicis

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Irene Torniai

Geom. Isabella Castellano

Geom. Mauro Ciotti

Geom. Rufina Cruciani

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

Coordinamento delle Periferie:

Consorzio Periferie Romane

Unione Borgate

A.NA.CI.PE.

A.R.C.

PROGETTAZIONE



CIESSE SRL

Direttore Tecnico: arch. Emanuela Capannelli

Collaboratori: arch. Laura Amadio

Tavola n.

# 12.6

STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO

Tav. 12.6\_Studio di Inserimento Paesistico

## PREMESSA

Il presente Studio di Inserimento Paesistico, finalizzato all'acquisizione del parere paesistico nel procedimento approvativo del Piano attuativo per la riqualificazione del nucleo di edilizia ex abusiva 19.9 Fosso Pietroso ai sensi della Deliberazione C.C. n. 122 del 21/12/2009, Comune di Roma, evidenzia le finalità, i criteri ed i contenuti del progetto affinché, attraverso la valutazione degli elementi in ordine alla normativa di tutela vigente e in salvaguardia e al contesto, relativamente alle opere previste, ne sia accertata la conformità. Inoltre, con particolare riferimento agli obiettivi di tutela della pianificazione paesistica regionale, lo scopo generale dell'elaborazione è l'illustrazione dei caratteri tecnico progettuali dello strumento esecutivo attraverso la precisazione di informazioni e analisi, commisurate all'entità delle modificazioni ambientali e paesaggistiche prodotte, ai fini delle opportune valutazioni sulla compatibilità dell'intervento.

L'ambito di pianificazione attuativa, senza previsioni volumetriche, ai sensi delle Delibera C.C. n. 122/2009, è rappresentato dall'ambito territoriale del Toponimo 19.9 Fosso Pietroso in coerenza, a meno di una ridotta eccezione, del perimetro di zona urbanistica dei "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" di cui all'art. 55 delle NTA di Piano Regolatore generale del Comune di Roma approvato con Deliberazione di CC n. 18 del 12/02/2008.

Tale ambito si colloca nell'estremo quadrante nord occidentale del Comune di Roma, XIX Municipio, al limite amministrativo con il comune di Anguillara Sabazia. L'area è compresa tra il suddetto limite amministrativo, coincidente con il Fosso Pietroso, la via Braccianese verso nord e la via di Tragliatella verso sud.

	<i>Pag.</i>
INDICE	
Premessa	1
1 Aspetti generali della pianificazione paesistica	3
1.1 Il Piano Territoriale Paesistico	3
1.2 Il Piano Territoriale Paesistico Regionale	4
1.3 Riferimenti urbanistici del quadrante territoriale	9
2 Il contesto territoriale	10
2.1 Caratteri geomorfologici e ambientali	10
2.2 Aspetti paesaggistici	11
2.3 Caratteri insediativi	12
3 Il progetto urbanistico di recupero	12
3.1 Impostazione metodologica	13
3.2 Il dimensionamento del piano	14
3.3 Standard urbanistici	16
3.4 Quadro di sintesi delle quantità de progetto di piano	19
3.5 Descrizione dei tipi edilizi	20
4 Livelli di interazione tra pianificazione attuativa e tutela ambientale	21
4.1 Nodi e criticità	21
4.2 Risoluzione delle interazioni attraverso l'assegnazione dei livelli di trasformabilità	21
5 Elementi valutativi di compatibilità	23
6 Conclusioni	23
Allegati	24

## 1. ASPETTI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE PAESISTICA

### 1.1 IL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

L'ambito territoriale è compreso nel Piano Territoriale Paesistico 15/7 Veio Cesano. Dalle analisi e dai rilievi del Piano gli elementi rilevati e segnalati nella Tav. E1 *Rilievo dei vincoli paesaggistici*, emerge l'acqua pubblica del Fosso Pietroso (ex lege 431/1985) evidenziata con la fascia di rispetto dei 150 mt., la presenza dei due percorsi storici di via Braccianese e via di Tragliatella e un'area archeologica (elemento puntuale) in prossimità della stessa via Braccianese.

Il Piano territoriale paesistico, adottato con Dgr 10018/1988 e approvato con LR 24/1998, fa emergere le successive indicazioni:

Tav. E3 *Classificazione delle aree ai fini della tutela*

- lungo i tratti della viabilità storica superiore – via Braccianese – e inferiore – via di Tragliatella – erano individuate fasce di TOa *Tutela orientata alla riqualificazione dei percorsi*;
- lungo lo sviluppo dei 150 mt. Dell'acqua pubblica era individuata una fascia di TOb *Tutela orientata alla riqualificazione dei sistemi idro morfologici vegetazionali*;
- la parte residua è classificata genericamente TPd *Tutela dei paesaggi agrari in corso di trasformazione*.

Tav. E3 bis *Beni d' interesse archeologico e storico monumentale*

*Beni di interesse archeologico di notevole consistenza e/o estensione, stato di conservazione e valore paesistico:*

- via di Tragliatella – 23 – Area di rispetto dei beni archeologici – fascia ristretta – e fascia di rispetto preventivo dei beni di interesse archeologico;

*Beni di interesse archeologico di limitata consistenza e/o estensione, stato di conservazione e valore paesistico:*

- via Braccianese – 20 – Area di rispetto preventivo dei beni di interesse archeologico;
- elemento areale – 21 - Area di rispetto preventivo dei beni di interesse archeologico;

Tav. E3 ter *Beni d' interesse ambientale di tipo geo-morfologico, naturalistico e paesistico*

- fascia di rispetto – 43 – dei beni di interesse ambientale di tipo geomorfologico e naturalistico.



- segnalazione – m10 – su casale coincidente con l'area di interesse archeologico.

## **1.2 IL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE**

Nel passaggio al Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato dalla Giunta Regionale del Lazio, con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/1998, pubblicato in data 14 febbraio, oltre alla conferma dei sopracitati vincoli emerge un ulteriore elemento sottoposto a tutela in virtù delle tutele introdotte in sede di redazione dello strumento sui beni culturali.

### **1.2.1. SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO. COD TAV. 19\_364\_A**

#### ***Sistema del paesaggio naturale***

*Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua.*

Interessa per tutto il tratto lo sviluppo del Fosso Pietroso con riduzione della fascia di rispetto in 50,00 ml e con totale rimozione del vincolo per alcuni tratti.

#### ***Sistema del paesaggio agrario***

*Paesaggio Agrario di Valore*

Interessa gli ambiti areali coincidenti con la fascia di rispetto dei corsi d'acqua e le aree interstiziali tra questa e l'edificato (Paesaggio degli insediamenti urbani).

*Paesaggio Agrario di Continuità*

Interessa tutta l'area residua a quella precedente.

#### ***Sistema del paesaggio insediativo***

*Paesaggio degli Insediamenti Urbani*

Interessa la superficie dell'ambito riconosciuta come trasformata dall'edificazione per una quantità del 40% circa.

*Reti infrastrutture e servizi*

Interessa le due viabilità, inferiore – via di Tragliatella- e superiore – via Braccianese - che definiscono i limiti meridionale e settentrionale dell'ambito territoriale.

Tutto l'ambito è compreso nelle *Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti.*

### **1.2.2. BENI PAESAGGISTICI. COD TAV. 19\_364\_B**

#### **Ricognizione delle aree tutelate per legge**

c) corsi delle acque pubbliche – art. 7 LR 24/1998. **ID\_RL c058\_0041**

m) aree di interesse archeologico già individuate – beni puntuali con fascia di rispetto – art. 13 co. 3 lett. a LR 24/1998. **ID\_RL mp058\_1362 Area di frammenti fittili**

m) aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto – art. 13 co. 3 lett. a LR 24/1998. **ID\_RL ml058\_0681** via di Tragliatella, **ID\_RL ml058\_0682** via Braccianese.

#### **Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico**

3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri – art. 31 bis 1 LR 24/1998, LR 27/2001. **ID\_RL trp\_0410 Casale, TIPO\_OGG M10**

#### **1.2.3. BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE. COD TAV. 19\_364\_C**

dc – pascoli, rocce, aree nude (Carta uso del suolo 1999)

va – viabilità antica con fascia di rispetto di 50 mt (via di Tragliatella) “Forma Italiae” “Carta archeologica”

vs - viabilità e infrastrutture storiche (via Braccianese) art. 60 co. 2 LR 38/1999

#### **1.2.4. OSSERVAZIONI SULLA COGENZA DEL SISTEMA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE**

L'attuale PTPR, dalla pubblicazione in data 14 febbraio 2008, è in regime di salvaguardia; rispetto alle classificazioni della tavola A, accertata l'assenza di beni paesaggistici dichiarativi è nella medesima situazione della cogenza delle previsioni di tutela di Piano Territoriale Paesistico, ovvero si manifesta l'assenza di cogenza come determinato dal co. 2 dell'art. 5, lettera a) delle Norme di PTPR.

In ogni caso, in considerazione della “Proposta Comunale di modifica dei PTP Vigenti”, ex art. 23, comma 1 LR 24/1998, come disciplinati dall'art. 65 delle stesse Norme, l'indirizzo di tutela e vincolo va individuato in base alla determinazione regionale sulla Proposta stessa come sancita con delibera di Consiglio, anche in variante al PTP vigente e prevalente sulle indicazioni di paesaggio di PTPR. La classificazione individuata graficamente in tavola A pertanto non sussiste.

La proposta comunale di modifica dei PTP vigenti, (Cfr All. 1a e b) n. 058091\_P256 è stata avanzata ai fini sia della declassificazione dei termini di tutela del paesaggio sia per i vincoli ex art. 1 L 431/1985 con Nota n. 16433 del 12.10.2006 relativamente agli interventi nell'ambito del PTP 15/7: nucleo perimetrato 19.9 Fosso Pietroso.

La proposta è stata parzialmente accolta con la successiva articolazione:

“Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni nel rispetto del corso d’acqua per il quale si applicano le disposizioni di cui al co. 8 art. 7 LR 24/1998 e, per le aree urbanizzate perimetrale dal PTPR, si applicano le disposizioni di cui al co. 7 dell’art. 7. In relazione alla presenza di beni archeologici le trasformazioni sono subordinate al rispetto dei beni stessi”.

### **1.2.5. RIFERIMENTI ALLE NORME DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE**

Il quadro normativo di riferimento attiene quindi alla categoria dei beni archeologici, lineari e puntuali, e alla categoria dei beni singoli identitari dell’architettura rurale.

Mentre la prima categoria, beni archeologici lineari – via Braccianese e via di Tragliatella – si pongono ai limiti esterni del comprensorio di recupero urbanistico, le due categorie dei beni archeologici puntuali e dei beni singoli identitari dell’architettura rurale si sovrappongono in termini localizzativi.

Quindi, con riferimento alle Norme di PTPR, rispetto alla tutela dei paesaggi vale quanto previsto all’art. 65 co. 3:

*3 In particolare gli stralci cartografici evidenziano le parti della proposta respinte e quelle accolte o parzialmente accolte; i contenuti delle controdeduzioni prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso dei “Paesaggi” del PTPR di cui al capo II delle presenti norme e sulle modalità di tutela dei beni paesaggistici tipizzati da PTPR.*

Le tutele dei beni archeologici lineari e puntuali sono definite dall’art. 41

**art. 41** (protezione aree di interesse archeologico)

1. *Ai sensi dell’articolo 142 co1, lettera m), del Codice sono sottoposti a vincolo paesistico le zone di interesse archeologico.*
2. *Sono qualificate zone di interesse archeologico quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.*
3. *Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2:*
  - a) *le aree, gli ambiti ed i beni puntuali e lineari nonché le relative fasce di rispetto già individuati dai PTP vigenti come adeguati dal PTPR con le rettifiche, le eliminazioni e gli spostamenti, segnalati dalle Soprintendenze Archeologiche in attuazione dell’Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali o introdotte d’ufficio;*
  - b) *le aree individuate con provvedimento dell’amministrazione competente anche successivamente all’approvazione del PTPR.*

4. *La carta tecnica regionale in scala 1:10.000 costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione dei beni e delle aree di cui al comma 3.*
5. *Nelle zone di interesse archeologico ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice, integrata, per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma degli edifici esistenti compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, dal preventivo parere della competente soprintendenza archeologica, anche in ottemperanza delle disposizioni di cui agli articoli 152 comma 2 e 154 comma 3 del Codice. In tal caso il parere valuta l'ubicazione degli interventi previsti nel progetto in relazione alla presenza ed alla rilevanza dei beni archeologici, mentre l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesistico, in conformità alle seguenti specifiche disposizioni.*
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 d'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: (omissis – non riferibile al caso in esame)
9. (omissis – non riferibile al caso in esame)
10. (omissis – non riferibile al caso in esame).

**art. 44** Borghi dell'architettura rurale e beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di territorio contermini

- 2. Per i beni di cui al punto 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'art. 43 per i manufatti di interesse estetico tradizionale.
- 4. (omissis (non riferibile al caso in esame)
- 5. I beni identitari dell'architettura rurale hanno una fascia di rispetto percettivo e paesaggistico di una profondità di metri 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 purchè siano prioritariamente recuperati i manufatti esistenti con i quali i nuovi debbono formare un nuovo complesso unitario.

### **1.3 RIFERIMENTI URBANISTICI DEL QUADRANTE TERRITORIALE**

#### **1.3.1 PIANIFICAZIONE COMUNALE GENERALE**

Il percorso urbanistico seguito da queste zone è lungo e complesso. La zona, esclusa dalla perimetrazione delle ex zona "O" oggetto della variante al PRG dei primi anni '80 (GRL n. 4777/1983) è stata individuata tra i primi 55 "Nuclei abusivi non perimetrati" da assoggettare a piano di recupero urbanistico (DCC n. 92 29/05/1997, adozione della variante generale detta "Piano delle Certezze"). Successivamente con DGC n. 263 del 27/01/2001 è stato approvato l'Avviso pubblico per la formazione dei Piani di recupero urbanistico dei nuclei abusivi i cui "perimetri preliminari" erano già stati individuati (Allegato C). La formazione dei piani è stata più volte prorogata senza una effettiva "chiusura", nel contempo si sono aperte contraddizioni con il contemporaneo processo di formazione del nuovo PRG comunale. All'adozione del NPRG di Roma – DGC n. 33 del 19-20/03/2003 - i "Nuclei abusivi non perimetrati" sono stati individuati come "Toponimi" ed inseriti nelle previsioni di PRG con la conferma dei perimetri preliminari (Allegato C di cui all'Avviso pubblico) costituendo perimetrazione ai sensi della LR 28/1980; alla pubblicazione del NPRG – 3/09-3/11- è stata consentita la presentazione di eventuali osservazioni ai "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare".

La Delibera di CC di approvazione del PRG – n. 18 del 12.02.2008 – approva i "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" di cui all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le previsioni dell'art. 55 fissano sia i parametri urbanistico-edilizi di trasformabilità di tali zone, sia le modalità attuative precisando che sono da sottoporre a piano esecutivo di recupero.

Seguono alterne vicende e una serie di delibere per la formazione di tali piani e, infine, con Deliberazione di CC n. 122 del 21.12.2009 l'amministrazione prosegue il processo di recupero urbanistico dei sopracitati ambiti e definisce con specifiche Linee guida, i criteri per la formazione dei piani esecutivi per il recupero.

Rispetto alla zona, oltre all'obbligo di formazione del Piano di recupero, le previsioni del PRG non individuano indirizzi programmatici di particolare rilievo, né da un punto infrastrutturale, né dal punto di vista ambientale.

Tra i livelli di tutela individuati dalla Rete ecologica di PRG non si ravvisano particolari indicazioni per tutto l'ambito territoriale del Piano di Recupero, fatta eccezione per la segnalazione delle alberature lungo la via Braccianese, peraltro già incluse nella fascia di rispetto della rete principale extraurbana.

Inoltre, la Carta delle Qualità individua sull'area un casale di valore storico - architettonico, i cui annessi – silos e magazzini - sono stati oggetto di trasformazione edilizia a destinazione residenziale.

Si tratta degli stessi elementi richiamati e coincidenti sia con il PTP 15/7 sia dal PTPR sopra descritti.

### **1.3.2 PIANIFICAZIONE ESECUTIVA**

Il progetto di Piano esecutivo per il recupero di insediamenti di edilizia ex abusiva, si sviluppa entro le *Linee guida* allegate alla Deliberazione di CC n. 122 del 21.12.2009 e rispetto alla sua estensione territoriale, si inserisce quasi completamente entro i perimetri fissati dallo strumento urbanistico generale comunale a meno di una modestissima quantità - mq. 9.975,00, pari all'1,24% della superficie complessiva individuata dal perimetro di zona – che regolarizza una discordanza tra richiesta di modifica e graficizzazione di Piano Regolatore Generale. Tale problematica interpretativa delle osservazioni-controdeduzioni, era già risolta nell'ambito delle controdeduzione regionali alla richiesta di modifica dei PTP vigenti; infatti la richiesta comprende tale area all'interno del Nucleo perimetrato 19.9 Fosso Pietroso.

Lo strumento attuativo individuato dalle Linee guida non contiene previsioni piano volumetriche ma si limita a fissare le modalità dirette ed indirette di attuazione, rimandando tali previsioni all'attuazione dei Comparti fondiari privati convenzionati e pubblici. Quindi in via generale sono stati fissati i parametri urbanistico-edilizi – densità, altezze e caratteristiche di massima delle tipologie prevalenti - i limiti delle attuazioni soggette a Comparto privato convenzionato e Pubblico, le dotazioni di standard – verde, servizi e parcheggio – la rete viaria pubblica.

## **2. IL CONTESTO TERRITORIALE**

Il comprensorio assoggettato a Piano attuativo di recupero si inserisce nell'estremo quadrante nord-occidentale del comune di Roma collocato, per la parte occidentale proprio sul confine amministrativo con il comune di Anguillara Sabazia. L'area è compresa tra il Fosso Pietroso – confine amministrativo occidentale – la via Braccianese a nord, la via di Tragliatella a sud e la campagna romana ad est. Si sviluppa per una superficie complessiva di poco più di 78 Ha di forma allungata strutturata da un tracciato viario – via Villarbasse - baricentrico al Nucleo in direzione nord-sud.

### **2.1 CARATTERI GEOMORFOLOGICI E AMBIENTALI**

L'area si sviluppa fra le classi altimetriche superiori, coincidenti con la via Braccianese, pari a 180 mslm circa, e quelle inferiori coincidenti con la via di Tragliatella, pari a 145 mslm. L'andamento morfologico è di tipo regolare degradante verso sud con acclività ridotta.

Dal punto di vista geologico l'area vasta appartiene all'unità di paesaggio denominato "Colline e ripiani vulcanici sabatini", caratterizzata da un paesaggio collinare vulcanico a struttura essenzialmente tabulare con strette incisioni vallive; la superficie sommitale piana presenta una variabile ma nel complesso moderata inclinazione da una fascia centrale disposta Est Ovest, dove sono localizzati gli antichi centri di emissione vulcanici e dove il paesaggio è più rilevato ed accidentato, verso le aree circostanti più basse, in particolare verso la valle del Tevere a Nord-Est, Est, Sud e le pianure costiere tirreniche a Sud-Ovest. La pendenza dei ripiani sommitali diminuisce dal centro verso la periferia dell'unità, dando nel complesso un profilo concavo alla struttura.

Non sono presenti particolari interferenze con la trasformabilità come si evince dalle elaborazioni della Relazione geologica – carta di idoneità territoriale (Tav. 4b del PDR).

La vegetazione spontanea è quasi del tutto assente; si trovano alcuni elementi vegetativi di alto fusto solo sul limite del Fosso Pietroso. In via generale il territorio, fatte salve le parti già sottoposte a trasformazione urbanisco-edilizia, si caratterizzano per la presenza di colture seminative e arboree/arbustive da frutto. Tali coltivazioni sono però da assumere più quali orti pertinenziali alle abitazioni che vere e proprie colture agricole allo stato quasi completamente scomparse.

## **2.2 ASPETTI PAESAGGISTICI**

L'ambito si caratterizza per la totale assenza di elementi del paesaggio naturale essendo questa storicamente una zona a vocazione agricola strettamente legata al seminativo. Elementi di un qualche interesse, come emerge anche dalla Relazione vegetazionale redatta a corredo dello strumento attuativo (Tav. 4b del PDR) si rintracciano lungo il Fosso Pietroso ma si tratta di elementi residui isolati avendo il tracciato dell'acqua pubblica perso quasi del tutto la vegetazione ripariale e il sistema di essenze arboree che pure dovevano preesistere all'uso agricolo prima ed insediativo poi. Su questo aspetto occorre rilevare, sulla sponda compresa entro il territorio di Anguillara Sabazia di una vasta area di cava - una in dismissione ed una attiva - che si sviluppa sino alle sponde.

La scarsa articolazione morfologica tende a rendere scarsamente percepibili gli elementi strutturanti il territorio.

Le caratteristiche evolutive del paesaggio agrario nell'area romana e, soprattutto, la presenza del latifondo che ha impedito l'appoderamento, fa sì che nel contesto l'unico elemento di interesse storico documentario sia un casale collocato in un fondo – in cui si sovrappongono sia il bene identitario sia il



sedime del bene archeologico puntuale - sui cui perimetri sono attestati filari di cipressi ed altri alberi che non consentono la percezione dell'elemento da alcun punto di vista.

Gli elementi dominanti il paesaggio restano quelli del paesaggio insediativo, peraltro caratterizzato da lotti fondiari di vaste dimensioni – rappresentati da abitazioni di ampie dimensioni con vaste pertinenze a giardino o a culture arboree da frutto – alternate a “vuoti” territoriali che non possono essere considerate zone agricole.

## **2.2 CARATTERI INSEDIATIVI**

L'origine del Nucleo ex abusivo risale agli anni '70 ed è determinata dalla lottizzazione di aree agricole; l'ambito ricadeva in zona H1 del PRG di Roma del 1965.

Il contesto territoriale si caratterizzava per un frazionamento fondiario di ampie dimensioni e comprendeva lotti di circa 10.000 mq. che, nel corso degli anni, hanno subito ulteriori frazionamenti rimanendo, tuttavia, in prevalenza di dimensioni notevoli.

La lottizzazione originaria comprendeva una superficie di circa 120 ha ma, ai fini della riqualificazione, ne è stata considerata solo la parte organizzata secondo lotti di un ettaro, servita dalla viabilità e appartenente al Consorzio proponente, costituito nel 1979.

Il livello di compromissione dell'area è superiore al 50%. La tipologia edilizia prevalente si sostanzia in 20 villini tri e quadrifamiliari costruiti con licenza edilizia per edifici unifamiliari in zona H1 e poi sanate e in case uni/bi e tri familiari sulla base delle Leggi n. 47/1985 e n. 724/1994.

L'ambito si caratterizza, quindi, come un insediamento a bassa densità ed ad elevata qualità abitativa. La tipologia prevalente è, appunto, rappresentata dal villini con ampie pertinenze gestite a giardino ed orto; tale caratteristica è più direttamente riconducibile ai primi insediamenti programmati e, gestiti, allo stato, come Condomini con propria autonomia delle infrastrutture a rete. Si distingue, inoltre una seconda tipologia insediativa caratterizzata da frazionamento fondiario più minuto e con tipologie edilizie più eterogenee ma con la medesima caratteristica di gestione delle pertinenze.

## **3. IL PROGETTO URBANISTICO DI RECUPERO**

L'obiettivo generale della proposta di Piano di recupero urbanistico è la riqualificazione del nucleo di edilizia ex abusiva attraverso le indicazioni delle Linee Guida di cui alla Deliberazione di CC n. 122 del 21 dicembre 2009.

Il raggiungimento dell'obiettivo generale del recupero urbanistico si struttura con l'individuazione di strategie di riqualificazione da attuare a diversi livelli della pianificazione/programmazione ed orientate, in via generale, alla dotazione di un adeguato livello di servizi urbani e sociali pubblici e privati, all'integrazione ed allo sviluppo del livello di qualità abitativa ed edilizia, al miglioramento della qualità degli interventi sul territorio in coerenza con i principi della sostenibilità ambientale, alla qualificazione delle relazioni territoriali, attraverso il miglioramento delle connessioni infrastrutturali e di trasporto di prossimità e di area vasta.

### 3.1 IMPOSTAZIONE METODOLOGICA

Il processo di formazione del Piano esecutivo per il recupero del Toponimo si è strutturato con le successive caratteristiche:

- a) Individuazione del perimetro del nucleo da destinare al recupero che, nella sostanza, risulta coincidente con quello fissato dallo strumento urbanistico generale; nello specifico il perimetro definitivo del Piano esecutivo include:
- le aree già ricomprese nel perimetro del Nucleo e delle superfici incluse nell'ampliamento del 2005 per una superficie di 77,18 Ha;
  - alcuni lotti, per una superficie di poco inferiore ad 1 Ha (mq. 9.975,00), pari all'1,24% della superficie complessiva, esclusi da tale ampliamento ma reinseriti nella sessione di co pianificazione regionale, già oggetto di proposta, accolta, di proposta comunale di stralcio dal Ptp 15/7 n. 058091\_P256;
  - un superficie di mq. 450,00 per il completamento della viabilità di previsione del Piano esecutivo in corrispondenza dell'allaccio con la viabilità sovraordinata.

L'inserimento effettuato nella sessione di co pianificazione regionale sanava la posizione degli stessi immobili rispetto alle procedure che avevano condotto all'esclusione di tale porzione del Toponimo nell'ampliamento del 2005, per la presunta insussistenza delle condizioni di legittimità. In effetti tali superfici sono state ricomprese nel perimetro di Piano regolatore approvato nel febbraio 2008.

- b) Analisi delle attuali consistenze edilizie e destinazioni d'uso, attraverso la verifica catastale e cartografica, al fine di controllare ed integrare i dati a suo tempo rilevati dall'Amministrazione Comunale.
- c) Individuazione delle aree soggette a vincoli ambientali o legati ad infrastrutture esistenti (parchi, corsi d'acqua, aree boscate, tracciati ferroviari, viabilità principale ecc.).

- d) Calcolo dei pesi urbanistici totali insediabili, secondo le modalità previste dalle indicazioni del Piano Regolatore Generale e della Deliberazione di CC n. 122 del 21 dicembre 2009 e delle Linee Guida;
- e) Individuazione preliminare indicativa, tra le aree libere, di quelle da destinare ai servizi, per il soddisfacimento quantitativo degli *standard* urbanistici minimi.
- f) Individuazione delle infrastrutture esistenti e di quelle da realizzare per un corretto risanamento dell'area.

Assegnazione alle aree libere edificabili non destinate a servizi, nonché ai lotti parzialmente edificati, dell'indice di fabbricazione territoriale, ripartito secondo gli indici fondiari previsti dal Bando, completando così il carico urbanistico del Toponimo.

L'obiettivo perseguito, in coerenza con gli obiettivi della Deliberazione 122/2009, è, quindi, quello di conseguire l'equilibrio del bilancio economico-finanziario del Piano, facendo leva sui meccanismi e gli indici di ricomposizione fondiaria, in modo da recuperare aree in cessione all'Amministrazione comunale.

### **3.2 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

L'aspetto più complesso nel dimensionamento di piano è stato influenzato da un lato dalla ridotta consistenza di volumetrie esistenti e, quindi, di abitanti residenti per la particolare caratteristica insediativa dell'ambito e, dall'altro, dalle caratteristiche del frazionamento fondiario. Tali condizioni hanno determinato una relativa conflittualità con l'applicazione degli indici territoriali, la dimensione mediamente ampia dei lotti e la ricomposizione della superficie fondiaria spettante che, in ogni caso, deve ricondursi a 0,21875 mq/mq (0,70 mc/mq).

L'indirizzo funzionale della pianificazione attuativa ha inteso confermare il carattere prevalentemente residenziale del Toponimo ed assume il riparto del mix funzionale previsto dall'art. 55 delle NTA nella misura minima del 10% per la destinazione non residenziale, riservando il 90% alla destinazione residenziale.

Le scelte di Piano rispetto alle indicazioni delle Linee Guida e alle opzioni, in deroga alle norme di PRG, contenute all'art. 13 ai fini del raggiungimento dell'equilibrio delle risorse economico finanziarie, si sono orientate come di seguito:

- in prima fase all'applicazione dei disposti del comma 1 e all'equiparazione degli indici per i pochissimi lotti liberi, esterni al Nucleo originario, a quelli interni;
- in seconda fase all'applicazione del comma 2 all'incremento della quota di aree fondiariae, a destinazione abitativa e non abitativa, con finalità pubbliche nel rispetto del limite del 60% della SUL/volumetria da diritto edificatorio ancora da realizzare.

### **Zone a conservazione e completamento**

La consistenza edilizia preesistente è stata determinata, nel complesso, in mc. 104.607,07 quasi esclusivamente a destinazione residenziale. Sulla base di tale consistenza, il numero di abitanti insediati è pari a 860.

Le volumetrie nelle aree fondiariae a conservazione, esclusivamente residenziali, risultano pari a mc. 60.718,00 su una superficie fondiaria di mq. 154.146,34 con un indice di 0,12 mq/mq (0,39 mc/mq). Il numero di abitanti insediati è pari a 506.

Le volumetrie nelle aree fondiariae a completamento, prevalentemente residenziali, risultano pari a 44.231,87 mc. di cui 42.831,56 (il 97,00%) residenziali e 1.400,31 a destinazione non residenziali. La superficie investita è pari a mq. 202.751,24 e gli abitanti teorici, in rapporto alla volumetria già esistente, sono in numero di 356.

La SUL/volumetria aggiuntiva per la saturazione degli indici territoriali assegnati ai lotti a completamento, sulla base di un indice compreso tra 0,141mq/mq per i lotti sino a 1.000 mq di superficie e 0,078 mq/mq per i lotti sino a 10.000 mq interpolato per le superfici intermedie, determina una SUL di mq. 12.518,91/40.960,51 mc di cui il 10% a destinazione non residenziale (mq. 1.251,89 SUL/4.006,05 mc) e mq. 11.267,02 SUL/36.054,46 mc. a destinazione residenziale. Tali consistenze generano un numero di abitanti previsti pari a 300.

### **Zone di nuova edificazione**

Le aree libere, destinate all'edificazione investono una superficie fondiaria di mq. 195.216,82. L'edificazione, residenziale e non residenziale, è stata sviluppata sulla base di un indice compreso tra 0,125 mq/mq per i lotti sino a 1.000 mq di superficie e 0,062 mq/mq per i lotti sino a 10.000 mq interpolato per le superfici intermedie. In applicazione del co. 1 dell'art. 13 delle Linee Guida, gli stessi indici sono stati applicati alla modesta superficie in ampliamento al perimetro di Piano regolatore generale.

Le consistenze edilizie che si determinano, nel complesso, sono pari ad una SUL di mq. 42.850,40/137.121,29 mc di cui il 10% a destinazione non residenziale (mq. 4.285,04 SUL/13.712,13 mc) e mq. 38.565,36 SUL/123.409,16 mc. a destinazione residenziale. Gli abitanti insediabili sono 1.143.

L'edificazione convenzionata o compresa nei perimetri di accorpamento rappresenta l'87% della nuova edificazione programmata dal Piano e solo il 13% sarà attuata con cessione diretta.

### **Aree fondiarie pubbliche**

In relazione all'obiettivo di mantenere gli indici di edificabilità entro i limiti di 0,125 mq/mq e tenendo presente le caratteristiche fondiarie del nucleo sono state riservate aree per una superficie complessiva di mq. 81.500 in cessione all'Amministrazione comunale e da destinare alla realizzazione di Comparti fondiari pubblici.

L'indice fondiario assegnato è pari a 0,30 mq/mq/0,96 mc/mq; la SUL risultante è di mq. 24.467,34/78.296,50 mc, pari al 44% della SUL/volumetria totale di nuova edificazione prevista dal Piano esecutivo e il 57% di quella di nuova edificazione.

La quota di SUL/volumetria premiale da distribuire, con i criteri indicati dalle Linee Guida, ai lotti liberi (25%) è pari a mq. 8.155,78/26.098,50 mc per un numero di abitanti insediabili pari a 652.

Il dimensionamento del Piano esecutivo definisce, nel complesso, un numero di abitanti pari a 2.956 tra già insediati e di nuovo insediamento.

## **3.2 STANDARD URBANISTICI**

La dotazione di superfici per standard è stata assunta pari a 25,62 mq/abitante e, ai fini del soddisfacimento della popolazione presente e prevista, sono necessarie aree per 76.783,19 mq oltre agli standard per la componente non residenziale che sommano a mq. 8.364,34. Le superfici investite nel complesso risultano pari a mq. 85.147,53.

### **I servizi pubblici**

La superficie investita è pari a mq. 21.756,00 mq. per una dotazione di 7,36 mq/abitante.

Le aree individuate per la realizzazione di servizi di piccola e media scala sono distribuite sia lungo l'asse di via Villarbasse che si è consolidata come l'infrastruttura principale del Nucleo e che vede confermato e rafforzato tale ruolo anche nel progetto di Piano esecutivo, sia in situazione intermedie che

tendono a valorizzare anche aree più spiccatamente destinate alla residenzialità.

Le aree individuate sono sette e tra queste due si collocano in prossimità delle intersezioni relazionali più importanti, via Braccianese e via di Tragliatella dove sono collocate rispettivamente un polo per attrezzature di interesse comune e una scuola elementare. Un polo di notevole importanza e destinato a centro civico ed attrezzature amministrative, civiche e culturali è collocato all'interno del nucleo e si pone quale elemento di raccordo tra la via Villarbasse e via di Torre Pellice. Le altre si sviluppano lungo via di Villarbasse con l'insediamento di servizi religiosi senza lasciare nell'anonimato le aree a destinazione residenziale di nuova realizzazione e dove collocare servizi più direttamente alla popolazione (asilo nido e scuola materna).

### **Il verde**

Le superfici da destinare a verde pubblico sono pari a mq. 35.964,47 (11,36 mq/ab) sono distribuite rispondendo a due macro necessità: da un lato il recupero e la valorizzazione dell'acqua pubblica e la tutela delle preesistenze storico documentarie e, dall'altro, la distribuzione in diverse micro aree per soddisfare le necessità più direttamente legate al gioco dei bimbi

Le aggregazioni di aree più direttamente legate al soddisfacimento della prima necessità si localizzano attorno alla preesistenza storico archeologica posta in prossimità della connessione con la via Braccianese dove assume la finalità di tutela e valorizzazione dei beni identitari e la seconda lungo il Fosso Pietroso. Qui il sistema delle aree, nei limiti del possibile rispetto all'edificato privato, si sviluppa con una fascia che di volta in volta occupa spazi più ampi, configura un sistema ambientale continuo fruibile per attività sportive e ricreative dalle diverse fasce di età della popolazione. Tale sistema è connesso al sistema della viabilità e dei parcheggi, che ne migliorano l'accessibilità.

### **I parcheggi**

Le superfici da destinare a parcheggio sono pari a mq. 27.427,06 (9,28 mq/ab), rispetto alla localizzazione seguono un criterio di concentrazione in prossimità delle attestazioni dei servizi pubblici, dei Comparti fondiari pubblici e delle presumibili concentrazioni della quota di servizi privati, mentre seguono un criterio lineare e diffuso lungo la viabilità principale e secondaria attestandosi soprattutto attorno alle concentrazioni di edificabilità residenziale e di servizio.

**La rete stradale**

Il progetto di Piano prevede il potenziamento del sistema della viabilità esistente, attraverso l'allargamento di alcune sedi stradali e la realizzazione dei marciapiedi, compatibilmente con l'edificazione esistente. Lo schema viario è organizzato secondo un asse principale di attraversamento nord/sud, rappresentato da via Villarbasse, a doppio senso di marcia e dotata di pista ciclabile, sul quale si innestano due anelli viari secondari di distribuzione, a doppio senso di marcia, che riconnettono i diversi ambiti di pianificazione. Sono state, inoltre, individuate alcune diramazioni, sia a doppio senso sia a senso unico di marcia, per conferire un maggiore grado di accessibilità sia al sistema insediativo che si sviluppa "a pettine" lungo parte di via Villarbasse sia al sistema del verde e servizi.

La superficie complessiva destinata dal Piano alla viabilità pubblica è pari a mq. 65.277,00. E' presente inoltre viabilità privata, comunque rientrante nel fondiario privato, per una superficie complessiva di mq. 12.598,66. Nel complesso il sistema viario investe una superficie di mq. 77.875,66.

**Le infrastrutture primarie**

Attualmente il Toponimo è privo di infrastrutture primarie a rete. E' presente una parte di pubblica illuminazione su un tratto privato di via Torre Pellice. E' stata inoltre appaltata la realizzazione della rete di pubblica illuminazione su via Villarbasse.

Il Piano prevede la realizzazione della rete idrica, della rete fognante e di tutte le reti tecnologiche in corrispondenza della viabilità principale, oltre al completamento della rete di pubblica illuminazione per la parte di viabilità di progetto non inclusa in quella in via di realizzazione.

**Il complesso delle aree pubbliche e le volumetrie premiali**

Il sistema di aree pubbliche previste dal progetto di Piano investe complessivamente una superficie di mq. 231.924,53 così suddivise:

- per standard abitativi e non abitativi mq. 85.147,53;
- per aree fondiarie pubbliche mq. 81.500,00;
- per viabilità mq. 65.277,00.

Tali superfici in cessione con l'applicazione della SUL/volumetria premiale media di 0,047 mq/mq 0,15 mc/mq, pur non escludendo cessioni per viabilità dai lotti edificati, determinano una SUL/volumetria premiale complessiva di mq. 10.871,46/34.788,70 mc.

**3.3 QUADRO DI SINTESI DELLE QUANTITA' DEL PROGETTO DI PIANO**

<b>NUCLEO N°19.9 - "Fosso Pietroso"</b>							
<b>DATI GENERALI DEL PIANO</b>							
		INTERNA	ESTERNA	TOTALE			
SUPERFICIE PIANO		78,15	0,05	78,19			
DENSITÀ TERRITORIALE		AB/HA		37,81			
ABITANTI PREVISTI		N.		2.956			
<b>AREE FONDIARIE PRIVATE</b>							
ZONA	SUPERFICIE MQ	VOLUMETRIA UTILE LORDA			I.F. MEDIO MC/MQ	ABITANTI N.	
		ABITATIVA MC	NON ABITAT. MC	TOTALE MC			
CONSERVAZIONE	154.146,34	60.718,00	0,00	60.718,00	0,39	506	
COMPLETAMENTO	ESISTENTE	42.831,56	1.400,31	44.231,87	0,42	356	
	AGGIUNTIVO	202.751,24	36.054,46	40.060,51		300	
NUOVA EDIFICAZIONE	25.299,70	15.849,98	1.761,11	17.611,09	0,70	146	
NUOVA EDIFICAZIONE CONVENZIONATA	167.850,13	107.406,95	11.934,11	119.341,05	0,71	995	
TOTALE	550.047,41	262.860,95	19.101,58	281.962,52		2.303	
<b>AREE FONDIARIE PUBBLICHE</b>							
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE MQ	VOLUMETRIA UTILE LORDA			I.F. MEDIO MC/MQ	ABITANTI N.	
		ABITATIVA MC	NON ABITAT. MC	TOTALE MC			
NUOVA EDIFICAZIONE	81.500,00	70.465,95	7.829,55	78.295,50	0,96	652	
<b>TOTALE AREE FONDIARIE</b>							
	SUPERFICIE MQ	VOLUMETRIA UTILE LORDA			I.F. MEDIO MC/MQ	ABITANTI N.	
		ABITATIVA MC	NON ABITAT. MC	TOTALE MC			
TOTALE	633.647,41	333.136	19.118	352.255	0,57	2.956	
<b>AREE PUBBLICHE A STANDARD</b>							
	ABITATIVI			NON ABITATIVI			TOTALE SUPERFICIE MQ
	SUPERFICIE	DOTAZIONE	STANDARD	SUPERFICIE	DOTAZIONE	STANDARD	
	MQ	MQ/AB	MQ/AB	MQ	MQ/10 MQ SUL	MQ/10 MQ SUL	
VERDE	33.574,66	11,36	9,50	2.389,81		4	35.964,47
SERVIZI PUBBLICI	21.756,00	7,36	6,50	-	-	-	21.756,00
PARCHEGGI	21.452,53	7,26	6,00	5.974,53		10	27.427,06
TOTALI	76.783,19	25,98	22,00	8.364,34			85.147,53
<b>SUPERFICI STRADALI</b>							
STRADE PUBBLICHE	MQ	65.277,00					
STRADE PRIVATE	MQ	12.598,66					
TOTALE	MQ	77.875,66					
<b>TOTALE AREE PUBBLICHE</b>							
AREE FONDIARIE PUBBLICHE	MQ	81.500,00					
AREE A STANDARD	MQ	85.147,53					
STRADE PUBBLICHE	MQ	65.277,00					
TOTALE	MQ	231.924,53					



<b>TABELLA RIASSUNTIVA</b>		
AREE FONDARIE PRIVATE	MQ	550.047,41
AREE FONDARIE PUBBLICHE	MQ	81.500,00
AREE PUBBLICHE A STANDARD	MQ	85.147,53
STRADE E ARREDO VIARIO	MQ	65.277,00
TOTALE	MQ	781.971,94

### **3.5 DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI**

Il progetto di Piano prevede tre forme organizzative dell'edificato:

- l'edificazione nei comparti soggetti convenzione che investono gran parte delle aree libere attualmente esistenti;
- l'edificazione a completamento dei lotti parzialmente edificati che, per la descritta ampia dimensione del frazionamento fondiario, non si discosteranno fortemente dalle tipologia edilizia prevedibile per i comparti a convenzione;
- l'edificazione dei Comparti fondiari pubblici.

Poiché, nonostante l'applicazione di diversi indici territoriali, la ricomposizione fondiaria è basata su elementi relativamente omogenei e considerando che l'altezza media sarà compresa tra i 10,50 ml e gli 11,50, non dovrebbero determinarsi morfologie dell'edificato troppo dissimili.

Per la prima forma insediativa, considerando l'indice di ricomposizione fondiaria di 0,7 mc/mq e anche considerando l'eventuale volumetria premiale per la cessione di standard e viabilità che determinerà un innalzamento dell'indice fondiario medio, si ipotizzano tipologie edilizie a palazzine di modesta altezza e/o edifici tri/quadrifamiliari che, in ogni caso, si caratterizzano per ampie pertinenze a verde e parcheggio pertinenziale. Sono compatibili con gli indici fondiaria anche tipologie residenziali a schiera. La concentrazione della SUL/volumetria a destinazione non residenziale si concentrerà prevalentemente lungo la viabilità principale e all'intorno delle aree a servizio dove gode del maggiore grado di accessibilità.

Per la seconda forma insediativa, pur considerando le preesistenze e una maggiore ampiezza delle pertinenze del lotto, la valutazione delle ampie volumetrie a completamento fa presumere che le tipologie edilizie non si discosteranno dalle precedenti.

E' possibile che l'integrazione tra le due tipologie possa determinare una relativa criticità ma, all'osservazione delle tipologie esistenti non direttamente riconducibili alle vecchie lottizzazioni, l'organizzazione edilizia è comunque articolata con tipi a due livelli fuori terra. Può quindi presumersi, quindi, in questi contesti una maggiore vocazione residenziale con maggiore difficoltà ad inserire la destinazione non residenziale.

Per la terza forma insediativa, considerando l'indice fondiario di 0,95 mc/mq che seppure sia in partenza più elevato dei comparti fondiari di edilizia abitativa e non abitativa privata nella sostanza saranno grosso modo omogenei. Quindi si ritiene che le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificato non dovrebbe discostarsi dalle precedenti se non per gli obiettivi più prettamente sociali di questa edilizia.

Rispetto alle caratteristiche funzionali e ambientali le caratteristiche dovrebbero essere improntate ad un elevato standard abitativo ed ambientale.

#### **4 LIVELLI DI INTERAZIONE TRA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E TUTELA AMBIENTALE**

##### **4.1 NODI E CRITICITA'**

Il sistema dei beni ambientali e paesistici ricompresi nell'ambito territoriale di pianificazione esecutiva evidenziano, in via generale, un basso livello di interazione e frizione poiché il "trattamento" urbanistico delle aree in potenziale conflitto nella sostanza tiene conto del sistema di vincoli e tutele, essendosi il processo di formazione sviluppato nella considerazione preventiva di degli elementi di criticità che nella sostanza sono i successivi:

- a) livello di trasformabilità urbanistico edilizia della fascia di rispetto delle acque pubbliche e delle aree di sedime dei beni archeologici puntuali e dei beni identitari dell'architettura rurale;
- b) livello di trasformabilità urbanistico edilizia nelle aree comprese nella fascia di rispetto dei beni archeologici puntuali e dei beni identitari dell'architettura rurale;
- c) livello di interazione e trasformabilità delle fasce di rispetto preventivo dei tracciati viari (beni archeologici di tipo lineare).

##### **4.2 RISOLUZIONE DELLE INTERAZIONI ATTRAVERSO L'ASSEGNAZIONE DEI LIVELLI DI TRASFORMABILITA'**

Rispetto a questi nodi problematici i criteri di pianificazione attuativa hanno tenuto conto delle criticità con l'individuazione di assetti e prescrizioni orientate alla minimizzazione degli impatti e delle interazioni.

**Punto a1)** Livello di trasformabilità urbanistico edilizia della fascia di rispetto delle acque pubbliche. Il Piano attuativo prevede che le fasce di rispetto così come definite dalla controdeduzione nelle proposte comunali per la profondità dei 50,00 ml l'area, pur generando volumetria proporzionalmente alla dimensione dei lotti, sia inedificabile con la concentrazione delle volumetrie fuori dell'inviluppo della fascia di rispetto stessa. A maggiore tutela e valorizzazione di tale ambito lungo l'asta del Fosso Pietroso sono state concentrate le aree a verde con la finalità di un recupero ambientale delle forme vegetative delle sponde.

**Punto a2) Livello di trasformabilità urbanistico edilizia aree di sedime dei beni archeologici puntuali e dei beni identitari dell'architettura rurale.** Nell'area di localizzazione dei *frammenti fittili*, coincidente con il casale identificato quale *bene identitario dell'architettura rurale*, ricadente nella categoria dei *lotti a conservazione* non sono ammesse trasformazioni se non quelle della manutenzione ordinaria e straordinaria in coerenza con le prescrizioni degli artt. 41 e 44 delle Norme del PTPR.

**Punto b) Livello di trasformabilità urbanistico edilizia dell'area di rispetto dei beni archeologici puntuali e dei beni identitari dell'architettura rurale.** Nell'ambito della fascia di rispetto dei 100,00 ml ricadono ambiti già trasformati e sottoposti a conservazione, alcuni ambiti a completamento e alcune nuove previsioni. All'intorno dell'area di sovrapposizione delle due fasce di rispetto è stato prevista una destinazione a verde pubblico ed alcune destinazioni pubbliche: per servizi e per fondiario pubblico. Nel complesso l'area è interessata dal sistema viario (preesistente) e da destinazioni a parcheggio, destinazioni che tendono alla "rarefazione" delle volumetrie e alla loro concentrazione verso gli ambiti più esterni all'involuppo delle fasce di rispetto.

**Punto c) Livello di interazione e trasformabilità delle fasce di rispetto preventivo dei tracciati viari** (beni archeologici di tipo lineare). Si tratta dei due tratti di viabilità – via Braccianese a nord e via di Tragliatella a sud – che costituiscono i due unici punti di collegamento della viabilità interna del nucleo e quella sovraordinata, in cui si sovrappongono la tutela del tracciato viario storico e la classificazione di cui all'art. 32 delle Norme di PTPR (Reti, infrastrutture e servizi).

Il progetto di piano prevede completamenti di alcuni lotti e nuova edificazione per un solo lotto sul perimetro confinante con la via Braccianese oltre alla realizzazione di un servizio pubblico, mentre prevede destinazioni pubbliche sul lato a confine con la via di Tragliatella.

I distacchi minimi fissati per la viabilità sono stati determinati in ml 7,50 dalla proprietà stradale ma, nei casi specifici, trovano applicazione le norme che regolano la viabilità sovraordinata e i distacchi fissati dal NCdS: extraurbana ml 30 (distanza fuori dai centri abitati) ml 10,00 (in corrispondenza dei centri abitati).

## **5. ELEMENTI VALUTATIVI DI COMPATIBILITA'**

Da quanto precedentemente descritto di evince che la Tutela e il Paesaggio indicati graficamente rispettivamente nel PTP e nel PTPR, in riferimento agli artt.

2 e 14 della LR 24/1998 e all'art. 5 delle Norme del PTPR, non sono cogenti in quanto l'area non è interessata da Beni Paesaggistici individuati con specifico provvedimento dalle amministrazioni competenti.

Tale definizione dei paesaggi e delle tutele è inoltre sottoposta alle modifiche di regime paesistico intervenute con l'accoglimento in Consiglio Regionale della Proposta Comunale n. 058091-P256, determinando la condizione che la tutela paesistica sia coerente con quella definita nell'accoglimento della Proposta comunale come accolta, la quale rimanda alla pianificazione comunale.

Relativamente alle fasce vincolate individuate quale bene paesaggistico dal PTPR, conseguenti la presenza della fascia di rispetto dei beni archeologici lineari sul limite del comprensorio di pianificazione e puntuali internamente all'area, la conformità specifica è determinata dal conseguimento obbligatorio del parere della competente Soprintendenza Archeologica da conseguire nella fase attuativa di Piano esecutivo, parere cui dovrà essere peraltro sottoposto qualsivoglia trasformazione urbanistico edilizia esecutiva, sia indiretta (comparti e perimetri di accorpamento) sia diretta., oltre al conseguimento dello specifico assenso dei competenti enti rispetto all'inserimento paesistico da conseguirsi sulla base di specifiche previsioni piani volumetriche dei progetti di trasformazione.

## 6. CONCLUSIONI

Come precedentemente evidenziato, la localizzazione in adiacenza a un denso ambito urbano e l'impostazione insediativa dell'intervento in relazione a tale contesto, sono tali da non proporre alcuna interferenza negativa con il contesto paesaggistico presente né con la salvaguardia di elementi di rilievo e pregio dell'ambito di afferenza, proponendo al contrario un effetto di mitigazione e una piena compatibilità delle opere previste, con particolare in riferimento all'effetto di riqualificazione insediativa dell'insediamento di edilizia ex abusiva..

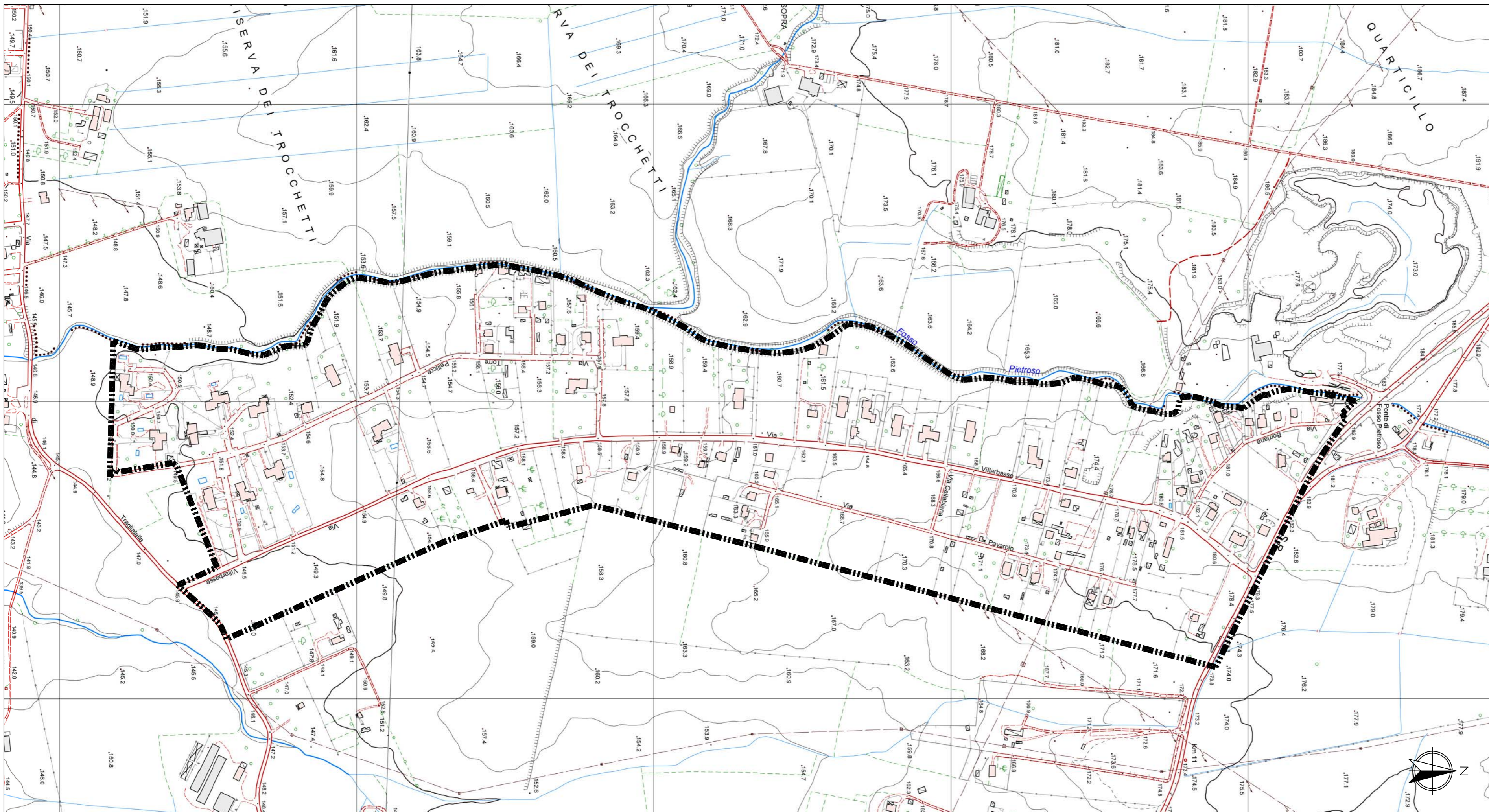
L'intervento analizzato nella presente elaborazione, come sopra rappresentato, appare conforme alla tutela dettata dal PTP vigente e con quella determinata dal PTPR in salvaguardia.

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

## ELENCO ALLEGATI

01	Localizzazione su CTR – FF	1:5.000
02	Localizzazione su foto aerea	1:5.000
03	Localizzazione su PTP 15/7 Tav. E1/C	1:5.000
04	Localizzazione su PTP 15/7 Tav. E3/C	1:5.000
05	Localizzazione su PTP 15/7 Tav. E3bis/C	1:5.000
06	Localizzazione su PTP 15/7 Tav. E3ter/C	1:5.000
07	Localizzazione su PTPR Tavola A	1:5.000
08	Localizzazione su PTPR Tavola B	1:5.000
09	Localizzazione su PTPR Tavola C	1:5.000
10	Localizzazione su PRG: Sistemi e regole	1:5.000
11	Localizzazione su PRG: Carta dell'suo del suolo	1:5.000
12	Localizzazione su PRG: Rete ecologica	1:5.000
13	Osservazioni e controdeduzioni	
14	Zonizzazione	1:5.000





LEGENDA



PERIMETRO PIANO ESECUTIVO





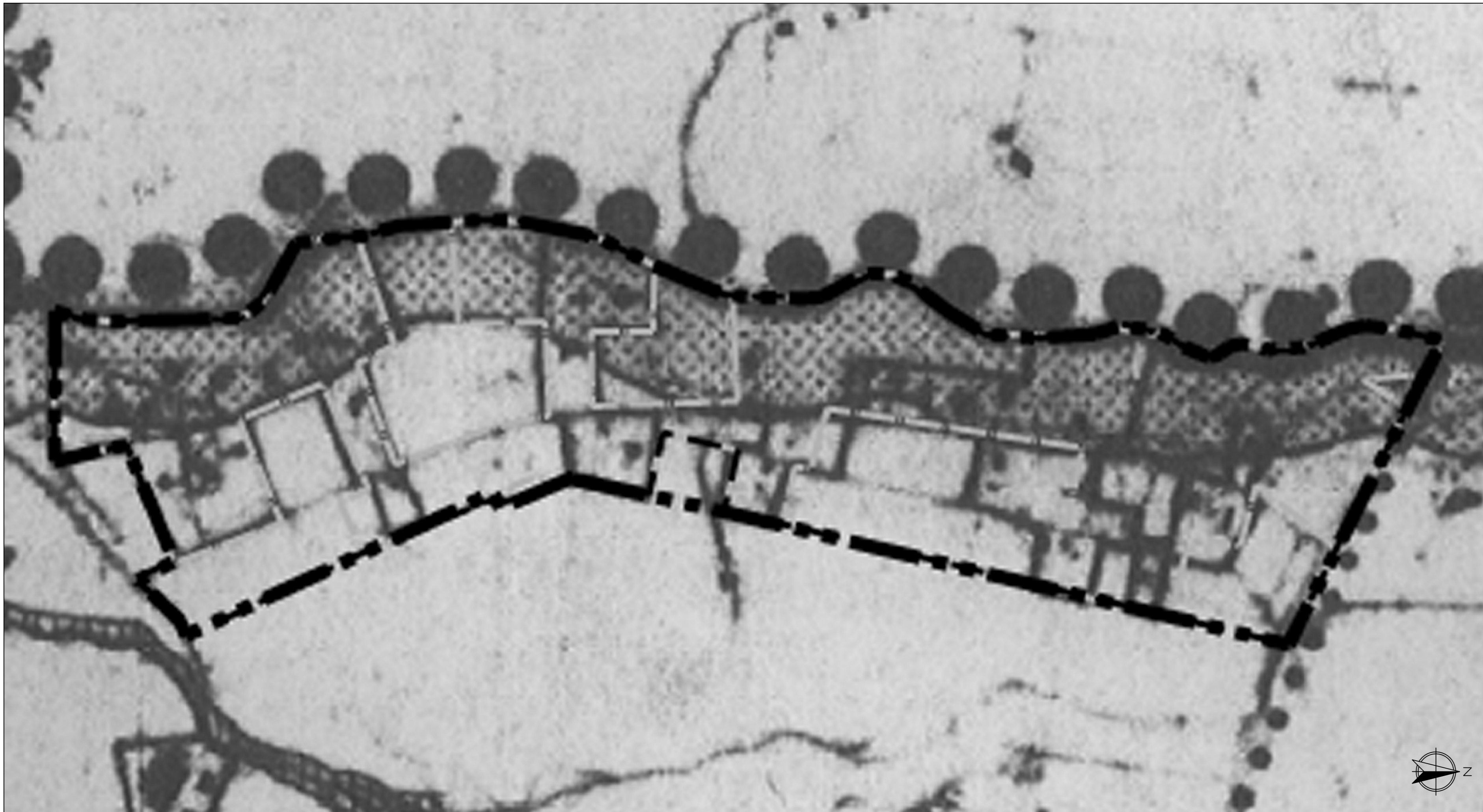
LEGENDA



PERIMETRO PIANO ESECUTIVO




















## LEGENDA

 PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

0000	CONFINE DI REGIONE
.....	CONFINE DI COMUNE
●●●●	CONFINE DI PTC
	1 TERRITORI COSTIERI COMPRESI IN UNA FASCIA DI ML. 300 DALLA LINEA DI BATTIGLIA - PUNTO A) ART. 1 L. 431/85.
	2 TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI COMPRESI IN UNA FASCIA DI ML. 300 DALLA LINEA DI BATTIGIA - PUNTO B) ART. 1 L. 431/85
	FIUMI TORRENTI E CORSI D'ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI DI CUI AL T.U. APPROVATO CON R.D. 1775/37 - PUNTO C) ART. 1 L. 431/85
	MONTAGNE PER LA PARTE ECCELENDE I ML. 1200 S. L. M. - PUNTO D) ART. 1 L. 431/85
	PARCHI E RISERVE NAZIONALI E REGIONALI NONCHE' I TERRITORI DI PROTEZIONE ESTERNA - PUNTO F) ART. 1 L. 431/85
	TERRITORI COPERTI DA BOSCHI E FORESTE O SOTTOPOSTI A VINCOLI DI RIMBOSCHIMENTO - PUNTO G) ART. 1 L. 431/85
	ZONE UMIDE INCLUSE NELL'ELENCO DEL D.P.R. N. 448 DEL 13.3.76 - PUNTO I) ART. 1 L. 431/85
 M <sub>n</sub>	ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO - PUNTO M) ART. 1 L. 431/85
 A <sub>n</sub>	AREE VINCOLATE DA DD. MM. EX LEGE 1089/39: A <sub>n</sub> : ARCHEOLOGICHE; M <sub>n</sub> : MONUMENTALI; (2
	C <sub>n</sub> : AREE VINCOLATE AI SENSI DELLA L.R. N. 68
 G <sub>n</sub>	AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITA' TEMPORANEA AI SENSI DEGLI ARTT. 1 TER E 1 QUINQUIES DELLA LEGGE 431/85
 P <sub>n</sub>	AREE GIA' SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO EX LEGE 1497/39
	PERIMETRO AREA NON INDAGATA
NOTE: 1) LA DESCRIZIONE DEI VINCOLI ESISTENTI VA INTEGRATA CON LA DESCRIZIONE CONCERNENTE LE AREE GRAVATE DA USO CIVICO	
2) PER LE AREE NON VINCOLATE VED. TAV. D4	



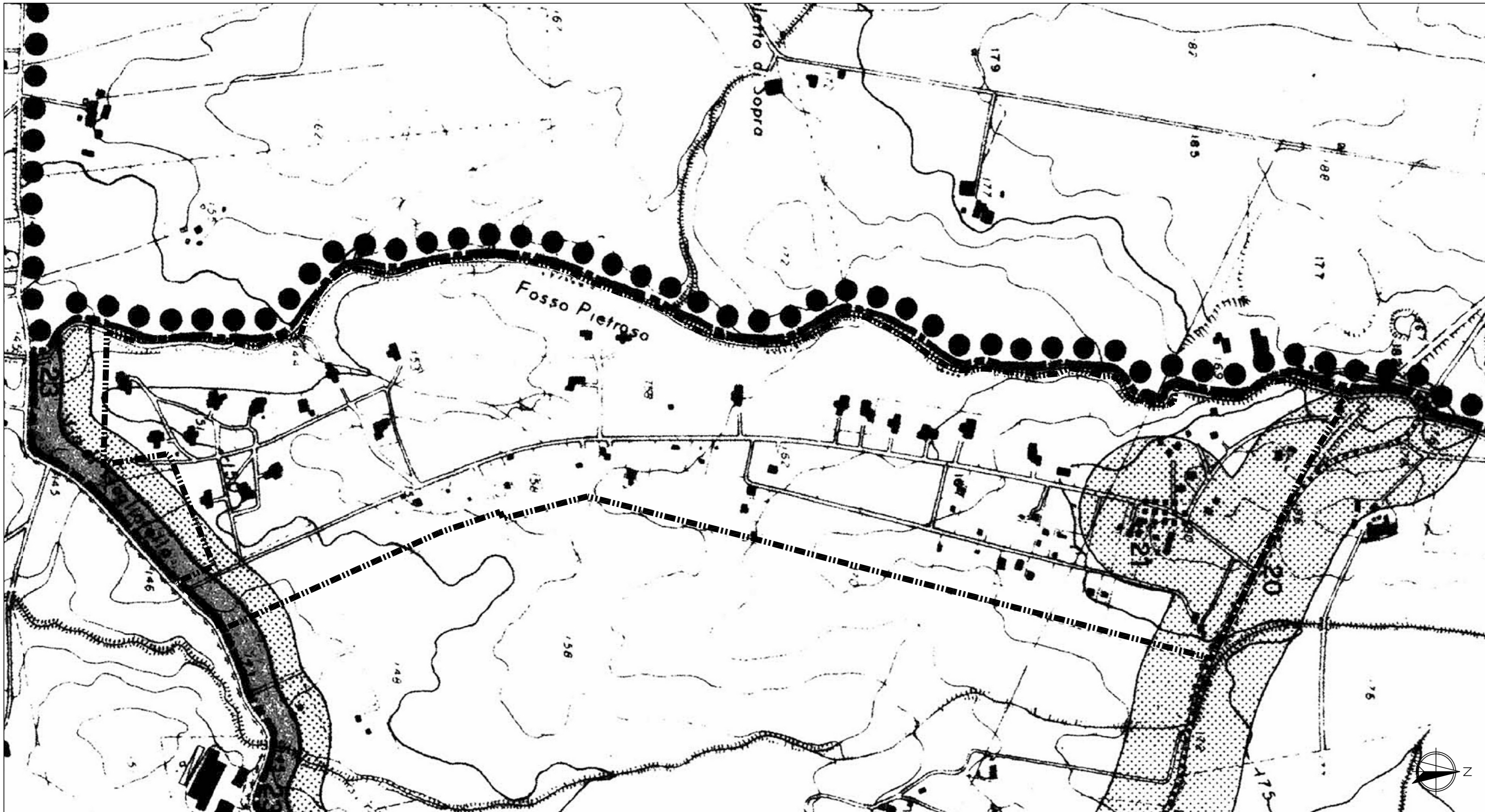


## LEGENDA

 PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

	CONFINI DI PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO N° 15
	CONFINI DEL PERIMETRO DI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO 15/4
<b>AREE DI RISPETTO</b>	
	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
<b>ZONE DI TUTELA</b>	
	ZONE DI TUTELA INTEGRALE
	ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICA
	ZONE DI TUTELA ORIENTATA
	ZONE DI TUTELA LIMITATA
	PERCORSI PANORAMICI
	PUNTI DI BELVEDERE





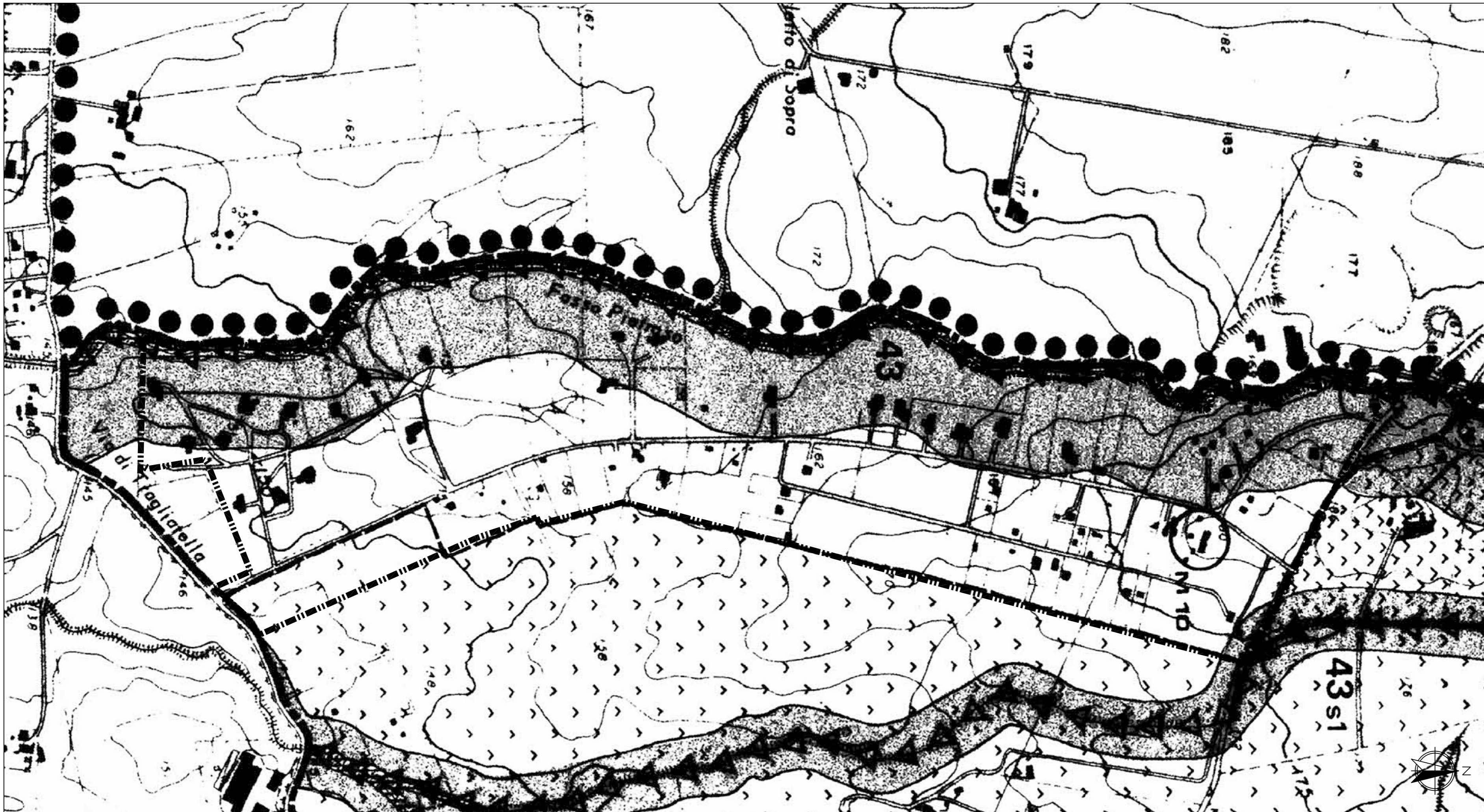
## LEGENDA



PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

CONFINE DI PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO N° 15	●●●●
CONFINE DI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO N° 15/4	— — — —
ZONE COMPRESSE IN P.P.A.	▨
ZONE OMOGENEE A-B	▩
BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO DI NOTEVOLI CONSISTENZA E/O ESTENSIONE, STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO	
ESTENSIONE AREALE	■ ■ ■ ■
ESTENSIONE LINEARE	— — — —
PERCORSI	— — — —
ACQUEDOTTI	— — — —
ELEMENTO ISOLATO	□
BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO DI LIMITATI CONSISTENZA E/O ESTENSIONE, STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO	
ESTENSIONE AREALE	■ ■ ■ ■
ESTENSIONE LINEARE	— — — —
PERCORSI	— — — —
ACQUEDOTTI	— — — —
CUNICOLI	□ □ □ □
ELEMENTO ISOLATO	□
BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO DI NON COMPROVATA ESISTENZA ED ESTENSIONE O GRAVEMENTE COMPROMESSI	
ESTENSIONE AREALE	■ ■ ■ ■
ESTENSIONE LINEARE	— — — —
PERCORSI	— — — —
ACQUEDOTTI	— — — —
ELEMENTO ISOLATO	□
BENI D'INTERESSE STORICO MONUMENTALE D'ETA' MEDIOEVALE E MODERNA DI NOTEVOLI CONSISTENZA E/O STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO	
ESTENSIONE AREALE	■ ■ ■ ■
ESTENSIONE LINEARE	— — — —
PERCORSI	— — — —
ACQUEDOTTI	— — — —
ELEMENTO ISOLATO	□
MANIFATTI SU STRUTTURE ANTICHE VISIBILI	* *
BENI D'INTERESSE STORICO MONUMENTALE D'ETA' MEDIOEVALE E MODERNA DI LIMITATA CONSISTENZA E VALORE PAESAGGISTICO O GRAVEMENTE COMPROMESSI O NON COMPROVATI	
ESTENSIONE AREALE	■ ■ ■ ■
ESTENSIONE LINEARE	— — — —
PERCORSI	— — — —
ACQUEDOTTI	— — — —
ELEMENTO ISOLATO	□
BENI D'INTERESSE STORICO MONUMENTALE D'ETA' CONTEMPORANEA	
ESTENSIONE AREALE	■ ■ ■ ■
ELEMENTO ISOLATO	△
AMBITI DI RISPETTO	
AMBITO DI RILEVANTE INTERESSE ARCHEOLOGICO	▨
AMBITO DI RILEVANTE INTERESSE STORICO MONUMENTALE	▩
AREE DI RISPETTO	
AREA DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO	▨
AREA DI RISPETTO PREVENTIVO DEI BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO	▩
AREA DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE STORICO MONUMENTALE D'ETA' MEDIOEVALE E MODERNA	▩



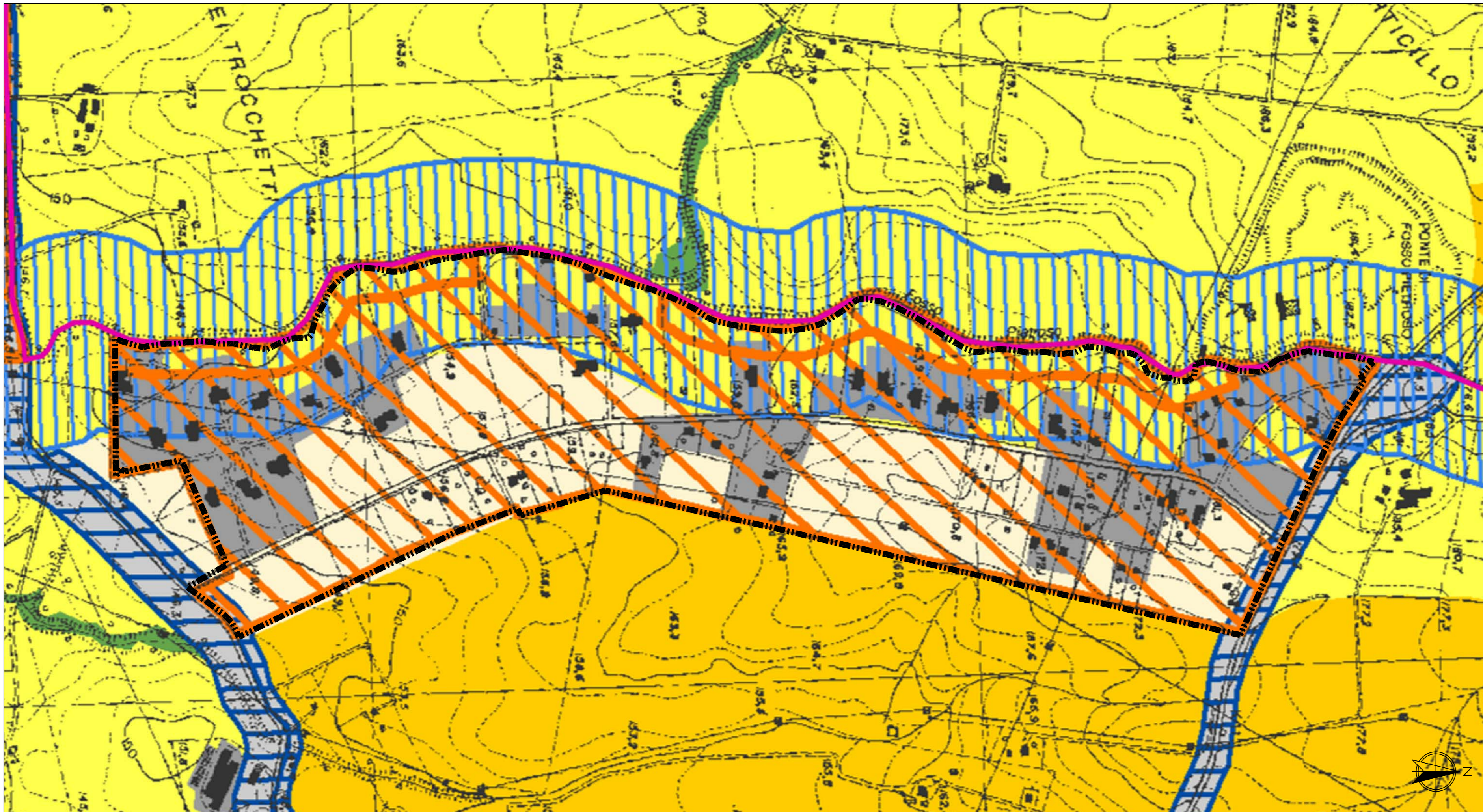


# LEGENDA

PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

CONFINE DI PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO N° 15	
CONFINE DI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO N° 15/4	
ZONE COMPRESSE IN P.P.A.	
ZONE OMOGENEE A B	
<b>BENI D'INTERESSE AMBIENTALE DI NOTEVOLI CONSISTENZA E/O ESTENSIONE, CONTINUITA', OMOGENEITA', STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO</b>	
VEGETAZIONE NATURALE SPONTANEA	
FILARI E GRUPPI ARBOREI ISOLATI DI ESSENZE PREGIATE	
CORSI D'ACQUA D'INTERESSE IDROGRAFICO, GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO	
SORGENTI (TERMOMINERALI E MINERALIZZATE)	
SINGOLARITA' GEOLOGICHE	
GROTTE O CAVITA' NATURALI	
LOCALITA' FOSSILIFERE	
EMERGENZE GEOMORFOLOGICHE	
CASCATE	
<b>BENI D'INTERESSE AMBIENTALE DI MEDIA CONSISTENZA E/O ESTENSIONE, CONTINUITA', OMOGENEITA', STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO</b>	
VEGETAZIONE NATURALE SPONTANEA	
FILARI E GRUPPI ARBOREI ISOLATI	
CORSI D'ACQUA	
SORGENTI	
SINGOLARITA' GEOLOGICHE	
GROTTE O CAVITA' NATURALI	
LOCALITA' FOSSILIFERE	
MANUFATTI DI VALORE ESTETICO TRADIZIONALE	
<b>BENI D'INTERESSE AMBIENTALE DI LIMITATA CONSISTENZA E/O ESTENSIONE, CONTINUITA', OMOGENEITA', STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO</b>	
VEGETAZIONE NATURALE SPONTANEA	
CORSI D'ACQUA COMPROMESSI NELL'INTORNO	
SORGENTI COMPROMESSE NELL'INTORNO	
<b>AMBITI DI RILEVANTE INTERESSE AMBIENTALE</b>	
BIOTOPOLI ED OASI DI RIPOPOLAMENTO	
VALLE INCISA O FORTEMENTE MODELLATA	
PENDICI	
FONDOVALLE	
AREE CON MEDIA MODELLAZIONE DEL SUOLO	
AREE CON DEBOLE O NULLA MODELLAZIONE DEL SUOLO	
<b>AMBITI D'INTERESSE AMBIENTALE</b>	
VALLE INCISA O FORTEMENTE MODELLATA	
PENDICI	
FONDOVALLE	
AREE CON MEDIA MODELLAZIONE DEL SUOLO	
AREE CON DEBOLE O NULLA MODELLAZIONE DEL SUOLO	
<b>AREE DI RISPETTO</b>	
AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE AMBIENTALE DI TIPO GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO	





## LEGENDA






PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

### Sistemi ed ambiti del paesaggio





#### Sistema del Paesaggio Naturale



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

#### Sistema del Paesaggio Agrario

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

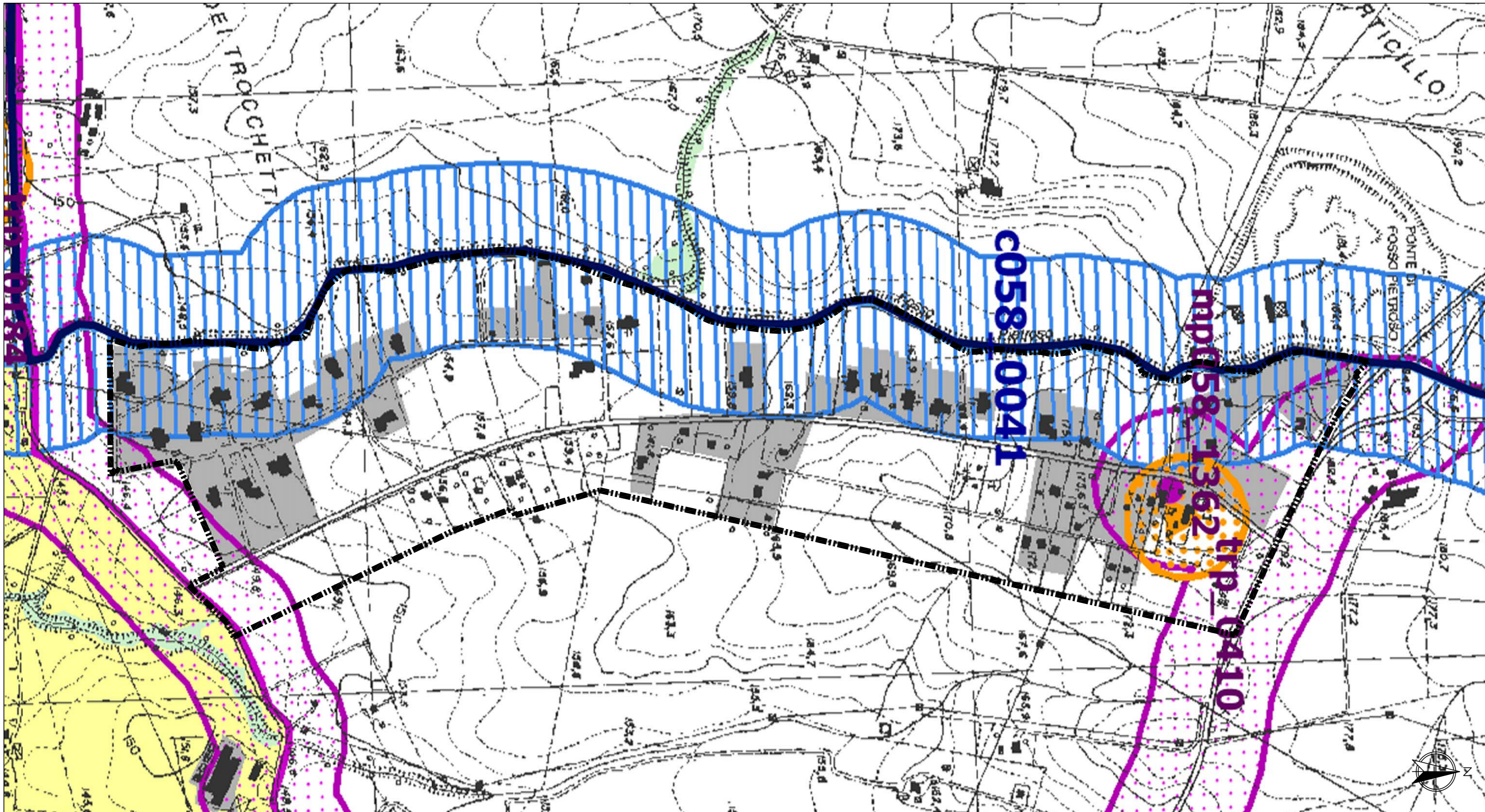
#### Sistema del Paesaggio Insediativo

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

-  Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
-  Aree o Punti di Visuali

-  Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti
-  Limiti comunali





LEGENDA



PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

Beni paesaggistici

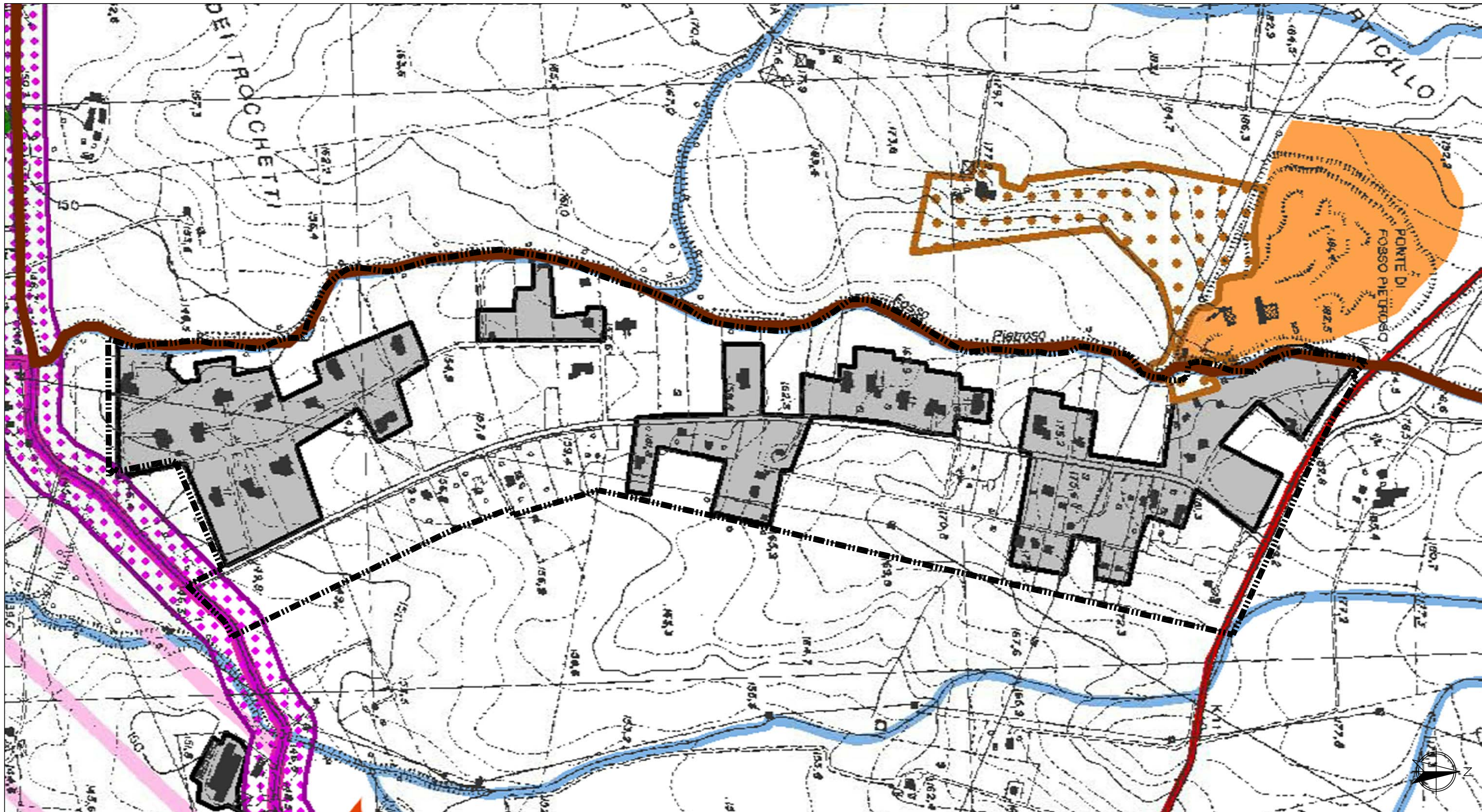
Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L. R. 37/83, art. 141, R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Dho 42/04 e art. 136 Dho 42/04			
UNICI DI DOCUMENTI	ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 136 Dho 42/04
	cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore storico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 136 Dho 42/04
	cdm058_001	lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 136 Dho 42/04 art. 13 co. 3 lett. b) L.R. 24/98
	058_001	proposito di: ai) antica perimetrazione dei provvedimenti; bi) applicazione articolo 143 co. 5 lett. b) Dho 42/04 nel riferimento alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dho 42/04	art. 22 co. 2bis L.R. 24/98 art. 143 Dho 42/04
ab058_001	058: codice STAT della provincia 001: numero progressivo		

Riconoscimento delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 Dho 42/04			
UNICI DI LEGGE RICOGNIBILI	a058_001	ai) costa del mare	art. 5 L.R. 24/98
	b058_001	bi) costa dei laghi	art. 6 L.R. 24/98
	c058_001	ci) corsi delle acque pubbliche	art. 7 L.R. 24/98
	d058	di) montagne sopra i 1200 metri (art. 140 e 144 Dho 42/04 - L.R. 17/08/83 n.37)	art. 8 L.R. 24/98
	f058_001	fi) parchi e riserve naturali	art. 9 L.R. 24/98
	g058	gi) aree boschive n.b. le aree boschive perenni da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato	art. 10 L.R. 24/98
	h058_001	hi) 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	ii) zone umide	art. 12 L.R. 24/98
	m058_004	mi) aree di interesse archeologico già individuate	art. 13 co. 3 lett. a) L.R. 24/98
	n058_004	ni) ambiti di interesse archeologico già individuati	art. 13 co. 3 lett. a) L.R. 24/98
	mp058_001	mp) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto	art. 13 co. 3 lett. a) L.R. 24/98
	ml058_001	ml) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto	art. 13 co. 3 lett. a) L.R. 24/98
sigla identificativa	ml: riferimento alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dho 42/04 058: codice STAT della provincia 001: numero progressivo		

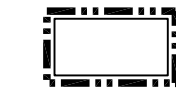
Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett. c) Dho 42/04			
UNICI DI PIANO RICOGNIBILI	taa_001	1) aree agricole identitarie delle campagne romane e delle borchie agrarie	art. 51 L.R. 38/99
	ca_001	2) insediamenti urbani storici e territoriali contermini, compresi in una fascia della profondità di 150 metri	art. 50 e 50 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
	sp_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
	li_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
	lc_001	5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna	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 carsici con fascia di rispetto di 50 metri	L.R. 20/99
	sigla identificativa	l.: sigla della categoria dei beni tipizzati 001: numero progressivo	

aree urbanizzate del PTPR	n.b. le aree urbanizzate sono le aree urbanizzate dismesse dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art. 23 co. 1 L.R. 24/98
limiti comunali	





## LEGENDA



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 (Habitats) Biotaly D.M. 3/4/2000
sr_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse regionale	
zps_001	Zone a protezione speciale (Conservazione uccelli selvatici)	Direttiva Comunitaria 79/409/CEE DGR 21.46 del 18/3/1998 DGR 651 del 19/7/2005
apv_001	Ambiti di protezione delle attività venatorie (APV, Bandite, ZAC, ZRC, FC)	L.R. 02/05/95 n. 17 DCR 25/07/98 n. 450
of_001	Oasi faunistiche incluse nell'elenco ufficiale delle Aree Protette	Conferenza Stato-Regioni Selbera 20/07/00 - 5ª agg. to 2003
zci_001	Zone a conservazione indiretta	
sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Anzani	Art. 46 L.R. 29/97 DGR 11/24/03 DGR 11/02/2002
sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Puntuali	
ci_001	Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'uso del Suolo)	Carta dell'uso del suolo (1999)
	Reticolo idrografico	Intesa Stato-Regioni CIR 1-10-000
geo_001	Gesiti (ambiti geologici e geomorfologici) Anzani	
geo_001	Gesiti Puntuali	Direzione Regionale Culturale
brl_001	Filari alberature	
Beni del Patrimonio Culturale		
lpu_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	Beni del patrimonio archeologico (areali)	art. 10 D.lvo 42/04
arp_001	Beni del patrimonio archeologico (puntuali - fascia di rispetto 100 mt.)	
ca_001	Centri antichi, necropoli, abitati	"Forma Italiae" Unione Accademica Nazionale Istituto di Topografia Antica dell'Università di Roma "Carta Archeologica" - Prof. Giuseppe Lugli
va_001	Viabilità antica (fascia di rispetto 50 mt.)	
sam_001	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico (areali)	art. 10 D.lvo 42/04
spr_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 cc. 2 L.R. 38/99
vs_001	Viabilità e infrastrutture storiche	art. 60 cc. 2 L.R. 38/99
sac_001	Beni areali	art. 60 cc. 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.)	
lc_001	Beni lineari (fascia di rispetto 100 mt.)	Carta dell'uso del Suolo (1999)
cp_001	Viabilità di grande comunicazione	
ca_001	Ferrovia	L.R. 27 del 20.11.2001
cl_001	Grandi infrastrutture (aerporti, porti e centri intermodali)	
	Tessuto Urbano	Carta dell'uso del Suolo (1999)
	Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campeggi etc.)	

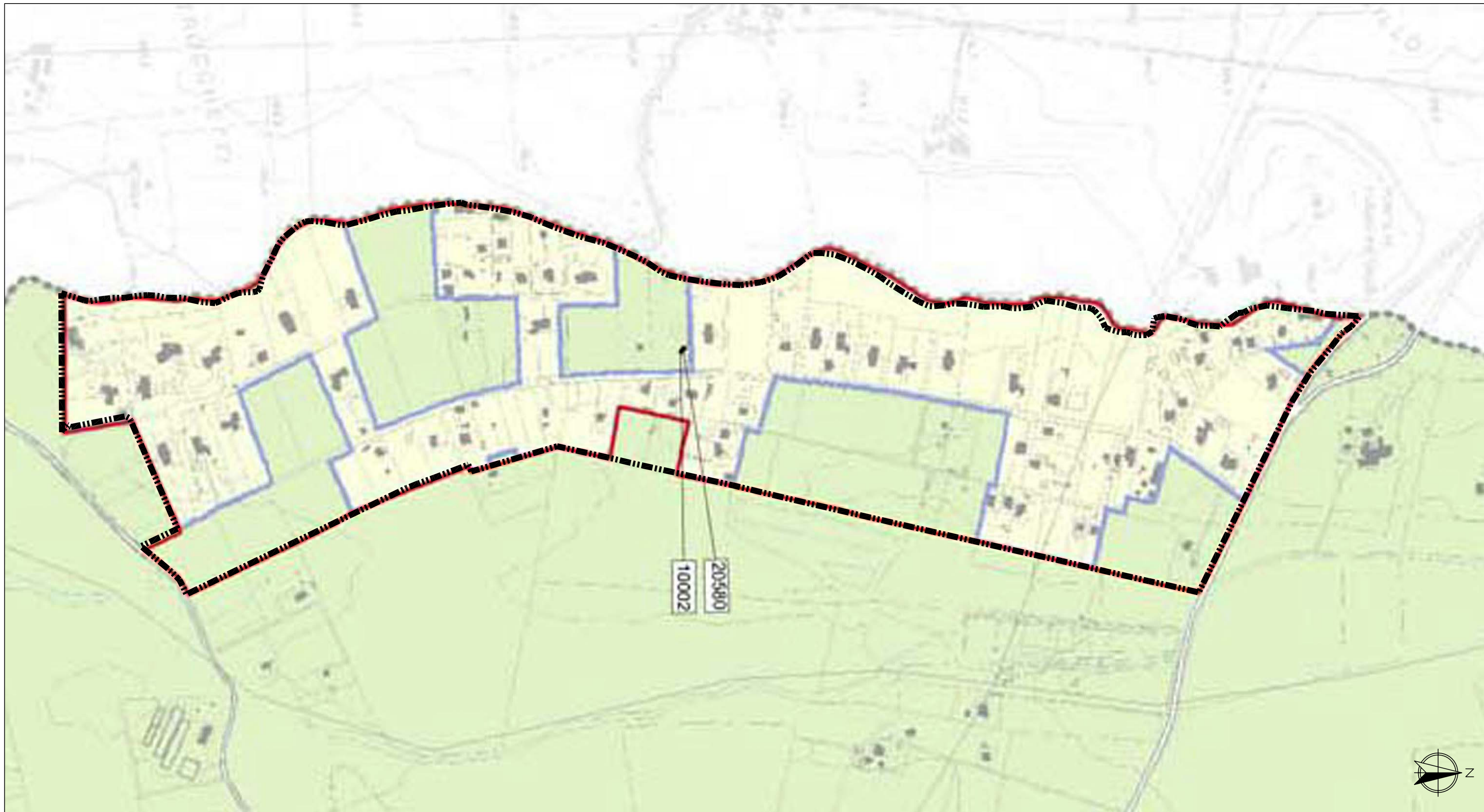
Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale art. 143 D.lvo 42/2004

AREE A RISCHIO INSUBORDINATO	AREE A CONSERVAZIONE SPECIFICA	AREE VISUALI	Punti di vista	
			Percorsi panoramici	artt. 31bis e 16 L.R. 24/98
	pac_001		Parchi archeologici e culturali	art. 31ter L.R. 24/98
			Sistema agrario a carattere permanente	artt. 31bis e 31bis 1 L.R. 2
			Aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi	art. 31bis L.R. 24/98
			Discariche, depositi, cave	

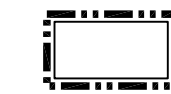
Sistemi strutturali ed unità geografiche

CATENA DELL'APPENNINO	1	Terminillo - Monti della Laga - Salto Cicolano
	2	Conca Reatina - Monti Lucretili
	3	Monti Sabini
	4	Monti Simbruini
	5	Monti Ernici Prenestini
RILIEVI DELL'APPENNINO	6	Monti Lepini, Ausoni e Aurunci
	7	Monti Volsini
COMPLESSI VULCANICI	8	Monti Cimini
	9	Monti Sabatini
	9.1	Monti Sabatini (area romana)
	10	Monti della Tolfa
VALLI FLUVIALI	11	Colli Albani
	12	Valle del Tevere
CAMPAGNA ROMANA	13	Valle del Sacco, Liri-Gangliano
	14	Agro Romano
MAREMMA TIRENICA	15	Maremma Laziale
	16	Litorale Romano
RILIEVI COSTIERI E ISOLE	17	Agro Pontino
	18	Piana di Fondi
	19	Monte Circeo, Promontorio di Gaeta, Isole Ponziere





## LEGENDA



PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

### CITTÀ STORICA

- Tessuti vedi tavole 1:5000
  - T5 Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme
  - T6 Espansione novecentesca a fronti continue
  - T7 Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme
  - T8 Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario
  - T10 Nuclei storici isolati
- Edifici e complessi speciali
- Centro archeologico monumentale
  - Capisaldi architettonici e urbani
  - Ville storiche
  - Grandi attrezzature e impianti post-unitari
  - Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale
  - Spazi aperti vedi tavole 1:5000
  - Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale
- Ambiti di valorizzazione
- An Spazi aperti di valore ambientale
  - Bn Tessuti, edifici e spazi aperti
  - Cn Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali
  - Dn Ostia Lido

### CITTÀ CONSOLIDATA

- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1
- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2
- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3
- Verde privato
- Programmi integrati
- Pn codice identificativo

### CITTÀ DA RISTRUTTURARE

- Tessuti
- prevalentemente residenziali
- prevalentemente per attività
- Programmi integrati
- n codice identificativo
- Spazi pubblici da riqualificare
- Proposte programmi di recupero urbano art. 11, L. 493/93
- Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare

### CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE

- Ambiti di trasformazione ordinaria
- Rn prevalentemente residenziali
- In integrati
- Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

### PROGETTI STRUTTURANTI

- Centralità urbane e metropolitane
- a pianificazione definita
- da pianificare
- Centralità locali
- Spazi pubblici da riqualificare

### AMBITI DI RISERVA

- Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata

### ACQUE

- Fiumi e laghi

### PARCHI

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

### AGRO ROMANO

- Aree agricole

### Sistema dei servizi e delle infrastrutture

#### SERVIZI

- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- Servizi pubblici di livello urbano
- ci cimiteri
- ae aeroporti
- Verde privato attrezzato
- Servizi privati
- Campeggi

#### INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

- Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto
- Metropolitane
- Stazioni
- Strade
- Nodi di scambio

#### Porti

- pc commerciali
- pt turistici

#### INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

- Infrastrutture tecnologiche

- Confine comunale





# LEGENDA

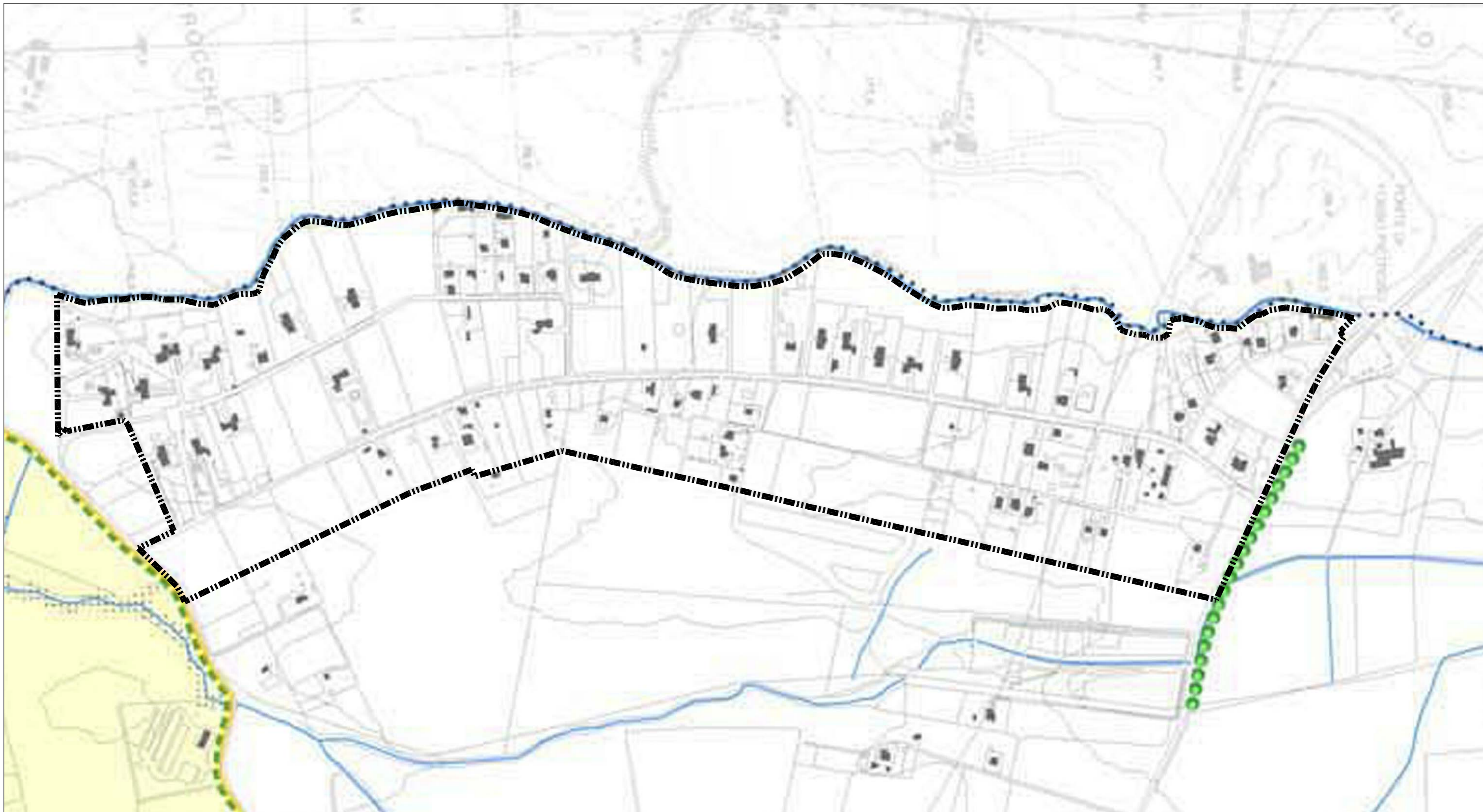


PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

1 - SUPERFICI ARTIFICIALI	3 - TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMI-NATURALI
1.1 - Zone urbanizzate di tipo residenziale	3.1 - Boschi
1.1.1 - Zone residenziali a tessuto continuo	3.1.1 - Boschi di latifoglie
1.1.2 - Zone residenziali a tessuto discontinuo e rado	3.1.1.1 - Boschi a prevalenza di latifoglie sempreverdi
1.2 - Insediamenti produttivi, dei servizi generali pubblici e privati, delle reti e delle aree infrastrutturali*	3.1.1.1.1 - Boschi a prevalenza di leccio ( <i>Quercus ilex</i> ), talvolta con alloro ( <i>Laurus nobilis</i> )
1.3 - Aree estrattive, carriere, discariche e terreni anaffetti e abbandonati*	3.1.1.1.2 - Boschi a prevalenza di sughera ( <i>Quercus suber</i> )
1.4 - Zone verdi artificiali non agricole	3.1.1.2 - Boschi a prevalenza di latifoglie decidue
	3.1.1.2.1 - Querceti misti a locale dominanza di cerro ( <i>Quercus cerris</i> ), farnetto ( <i>Q. frainetto</i> ), roverella ( <i>Q. pubescens</i> s.l.)
	3.1.1.2.2 - Boschi misti a locale dominanza di carpino bianco ( <i>Carpinus betulus</i> ), castagno ( <i>Castanea sativa</i> ), carpino nero ( <i>Ostrya carpinifolia</i> ), olmo ( <i>Ulmus minor</i> )
	3.1.1.2.3 - Boschi ripariali ad alto fusto a dominanza di pioppo ( <i>Populus sp.</i> ), salice ( <i>Salix sp.</i> ) e/o altre specie igrofile
	3.1.1.3 - Boschi di latifoglie non native a dominanza di robbia ( <i>Rubia pseudoacacia</i> ) e/o ailanto ( <i>Ailanthus altissima</i> )
	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 ( <i>Spartium junceum</i> ), pruno salvatico ( <i>Prunus spinosa</i> ), rovo ( <i>Rubus ulmifolius</i> )
	3.2.3 - Caneti ( <i>Phragmites australis</i> e/o <i>Arundo donax</i> )
	3.2.4 - Cespuglieti a prevalenza di specie sclerofille sempreverdi
	3.2.4.1 - Macchia alta a locale prevalenza di fillirea ( <i>Phillyrea latifolia</i> , <i>P. angustifolia</i> ), erica ( <i>Erica arborea</i> ), corbezzolo ( <i>Arbutus unedo</i> ) e leccio ( <i>Quercus ilex</i> )
	3.2.4.2 - Macchia bassa e garighe con mirto ( <i>Myrtus communis</i> ), lentisco ( <i>Pistacia lentiscus</i> ), e cisti ( <i>Cistus sp.</i> )
	3.2.4.3 - Ginepri duri ( <i>Juniperus oxycedrus</i> ssp. <i>macrocarpa</i> e/o <i>Juniperus phoenicea</i> )
	3.3 - Zone aperte con vegetazione rada o assente
	3.3.1 - Spiagge, dune, sabbie
	4 - ZONE UMIDE
	4.1 - Zone umide interne
	5 - CORPI IDRICI
	5.1 - Acque continentali
	6 - AREE CENSURATE
	Classi di copertura per le sottoclassi 3.1:
	a < 40%
	b 40% - 70%
	c > 70%
	* Le sottoclassi 1.2 e 1.3 non sono state cartografate quando risultano interseate nella sottoclasse 1.1.
	----- Confine comunale







## LEGENDA



PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

### 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 storici 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 INERDIATIVO

##### 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 abruce 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 BOSCHIVI E AMBIENTI SEMI-NATURALI

- Boschi
- Cepuglieti
- Fiori liberi
- 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



254 Proposta 15/10 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 15/10: programma integrato residenziale XV7 Corviale

Esito **Parere**

**Accolta Parzialmente** Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni per la parte interessata dalla presenza di beni archeologici e del bosco, subordinatamente ai pareri paesistici.

058091\_P254

255 Proposta 15/10 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 15/10: programma integrato attività XVa5 ansa Magliana

Esito **Parere**

**Accolta** Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni per la parte interessata dalla presenza di beni archeologici subordinatamente ai pareri paesistici. In relazione alla presenza del corso d'acqua per le aree urbanizzate si applicano le disposizioni di cui al co. 7 dell'art. 7 L.R. 24/98 e co.8

058091\_P255

256 Proposta 15/7 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 15/7: nucleo perimetrato 19.9 fosso Pietroso

Esito **Parere**

**Accolta Parzialmente** Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni nel rispetto del corso d'acqua per il quale si applicano le disposizioni di cui al co. 8 dell'art. 7 L.R. 24/98 e, per le aree urbanizzate perimetrare dal PTPR, si applicano le disposizioni di cui al co. 7 dell'art. 7. In relazione alla presenza di beni archeologici le trasformazioni sono subordinate al rispetto dei beni stessi.

058091\_P256

Comune:  
ROMA

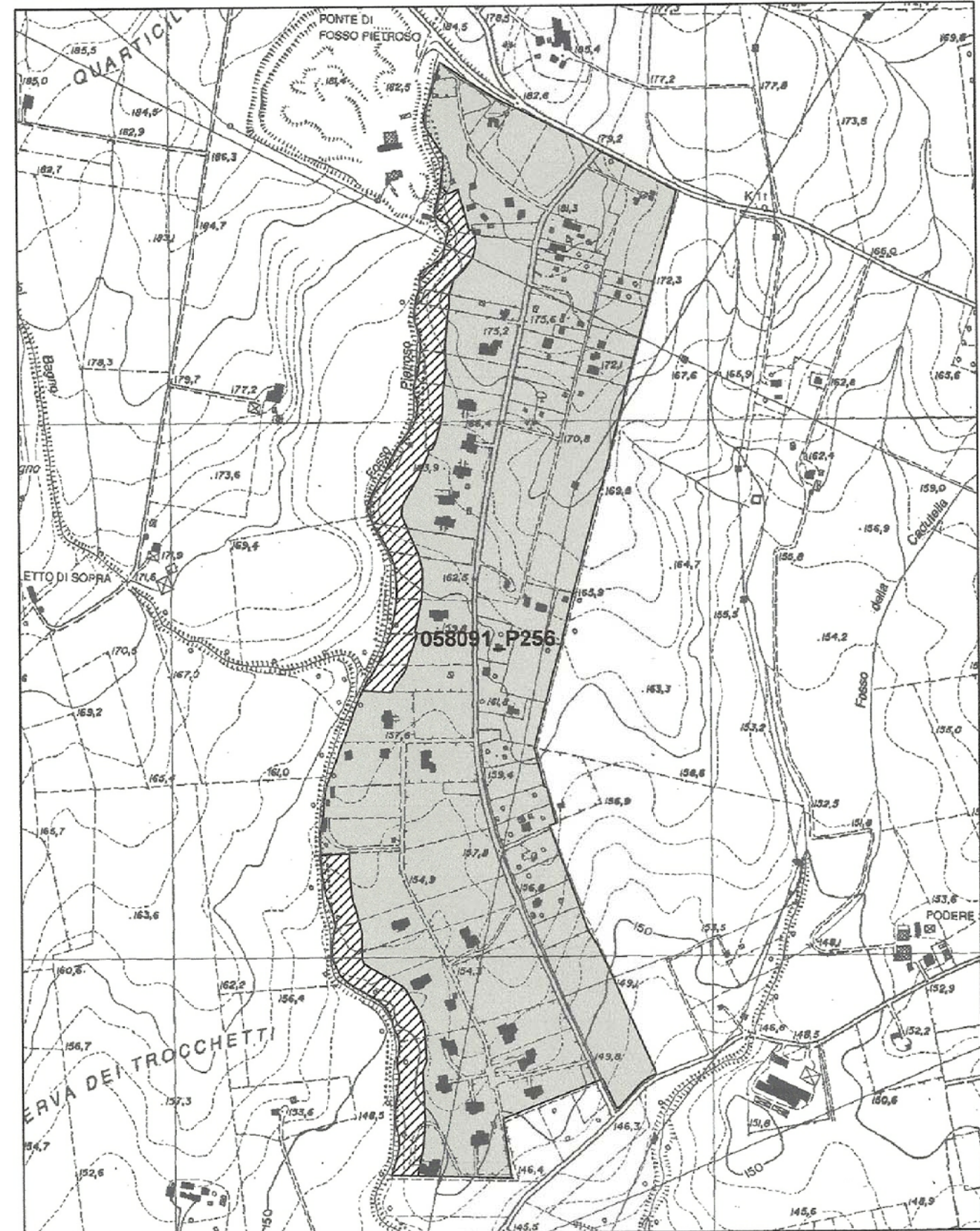
Provincia:  
ROMA

PTP:  
15/7

Proposta numero:  
058091\_P256

C.T.R.  
364160

Scala:  
1:10000



Legenda accolta/accolta parzialmente respinta






Note:





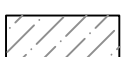




## LEGENDA

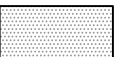

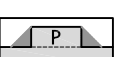

### PERIMETRI

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

### AREE FONDIARIE

	ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA
	ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA DI RIDISTRIBUZIONE INTERNA AL NUCLEO ORIGINARIO
	ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA DI RIDISTRIBUZIONE ESTERNA AL NUCLEO ORIGINARIO
	ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA DI RIDISTRIBUZIONE INTERNA AI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE
	IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

### AREE PUBBLICHE

	VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO
	SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE
	SEDI VIARIE PUBBLICHE, PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE DI ARREDO STRADALE
	AREE FONDIARIE DI NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA CON FINALITA' DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE INTERNE AL COMPARTO FONDIARIO PUBBLICO (OVE PREVISTO)

### DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE

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