

P/TEC/12



ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 8.1 - "COLLI DELLA VALENTINA"

MUN.
VI°
(ex VIII°)

Soggetto Proponente:

Associazione Consortile: "Colli della Valentina"
il Presidente pro tempore del Consorzio: Sig. Roberto Ilari

Gruppo di Progettazione:

Capo Gruppo:
Ing. Michele Mazzolini

Gruppo:
Arch. Marta Lattaioli
Ing. Marco Oddo Casano



Telefono / Fax: 06/88659525 - E-mail: michele.mazzolini@virgilio.it

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Dott. ssa Annamaria Graziano

Coordinamento Tecnico - Amministrativo:

Direttore U.O. Città Periferica Arch. Vittoria Crisostomi

- Funz. Geom. Marco Fattori
- Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio
- Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Bruno De Lorenzo
- Istrut. Tecn. Sist. Graf. Fabio De Minicis
- Istrut. Tecn. Sist. Graf. Irene Torniai
- Geom. Isabella Castellano
- Geom. Mauro Ciotti
- Geom. Rita Napolitano
- Funz. Amm.: Floriana D'Urso; Istr. Amm. Monja Cesari

ROMA CAPITALE
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE
E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riquilificazione Urbana

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
DEPOSITATO AGLI ATTI D'UFFICIO

Il Dirigente
Ing. Torino Egiddi



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Tavola n.
12.6

STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO S.I.P.

Data: 27/12/2010

Aggiornamenti: 02/02/2016

CDV - TAV 12.6 - 2016

24

Maurizio Cimberini

DIR. TERRIT

Regione Lazio
Area Urbanistica Copertura, Pianificazione e Programmazione
Negoziale Roma Capitale e Città metropolitana
ALLEGATO ALLA NOTA N. 93458 DEL 19/02/2018

REGIONE LAZIO
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale da integrare con le modifiche, stralci,
~~condizioni, integrazioni, raccomandazioni e prescrizioni di cui alla~~
D.G.R. n° 139 del - 2 MAR. 2018
che si rilascia a Roma, il 13 GIU. 2018

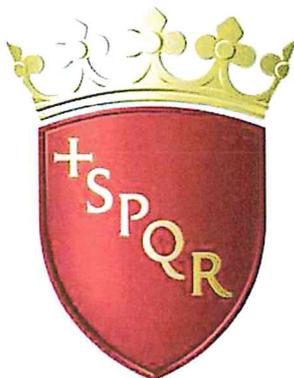


Il Funzionario Responsabile
Paola Pacifico

Paola Pacifico



A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized "P" or similar character.



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione programmazione e Pianificazione del territorio

Proponente: Consorzio "Colli della Valentina"

Elaborazione: Arch. Marta Lattaioli





Sommaro

<i>Premessa</i>	6
<i>1. La Pianificazione Paesaggistica ed i Beni Culturali</i>	7
1.1. Il Piano Territoriale Paesistico	7
1.2. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale.....	8
1.3. Norme di tutela e salvaguardia	10
<i>2. La Pianificazione Urbanistica</i>	16
2.1. Pianificazione Comunale Generale.....	16
2.2. Pianificazione Attuativa per il recupero degli insediamenti di edilizia ex abusiva e il nucleo di Colli della Valentina	18
<i>3. Descrizione del contesto</i>	20
3.1. Componenti geomorfologiche ed ambientali	20
3.2. Caratteri paesaggistici	21
3.3. Caratteri insediativi	22
<i>4. Il Progetto d'intervento</i>	22
4.1. Dimensionamento e caratteri del Piano	24
4.2. Quadro di sintesi delle quantità del Progetto di Piano	26
<i>5. Conformità con la pianificazione paesaggistica e con le finalità di tutela</i>	27
<i>6. Conclusioni</i>	29
<u>ALLEGATI</u>	<u>30</u>



Premessa

Il presente *Studio di Inserimento Paesistico* relativo al Toponimo denominato Colli della Valentina si configura come un importante tassello, finalizzato all'ottenimento del parere paesistico, dell'iter approvativo del *Piano* di Recupero del nucleo di edilizia ex abusiva.

Configurandosi difatti il *Piano* come un vero e proprio Piano Attuativo di iniziativa privata, come previsto dalla D.C.C. n. 92 del 29 maggio 1997 (Adozione della Variante generale al PRG denominata "*Piano delle Certezze*"), ed andando di fatto a ridisegnare con lo scopo di riqualificarla una porzione di città compresa nel perimetro indicato dall'A.C. con D.C.C. n. 33 del 19-20 marzo 2003, risalta in primo piano l'importanza di effettuare una puntuale valutazione dei caratteri di tutela paesistica ed ambientale esistenti, nonché la definizione della conformità e compatibilità degli interventi previsti rispetto ai suddetti.

E data l'inclusione all'interno del perimetro del Nucleo di aree assoggettate a tutela ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni Culturali e del Paesaggio), si è resa necessaria la redazione del S.I.P. in applicazione degli artt. 28,29,30 della L.R. n. 24/98 ed ai sensi della Deliberazione C.C. n. 122 del 21 dicembre 2009 la quale all'*Allegato A* tra gli "*Eventuali elaborati propedeutici all'acquisizione dei pareri previsti dalle leggi*", da inserire come Tav. 12, riporta "*Elaborati relativi a procedure in materia ambientale – paesaggistico – idrogeologica ecc quali ad esempio: lo Studio di Inserimento Paesistico S.I.P.*"

Di fatto lo Studio dopo un'accurata analisi degli strumenti della Pianificazione vigente, sia di carattere paesistico che di carattere urbanistico, nonché delle relative componenti oggetto di tutela, esaminerà il contesto di inserimento del *Piano* (con le relative caratteristiche geomorfologiche, ambientali, paesaggistiche ed insediative) per poi delineare una descrizione esatta del programma di intervento, con le relative Azioni e Strategie; vagliando così tutti gli aspetti dello stato di fatto e di progetto si potrà redigere un quadro sinottico della conformità rispetto alle varie tutele esistenti.



1. La Pianificazione Paesaggistica ed i Beni Culturali

Come primo aspetto analizziamo la complessità delle componenti paesistiche negli ambiti di influenza del *Piano*, procedendo ad un attenta disamina dei beni presenti nel contesto indicati nella Parte terza all'art.134, comma 1, lettere a), b), c) del Codice.

In tal senso esaminiamo gli strumenti della pianificazione territoriale paesistica, che si pone l'obiettivo di raggiungere un livello di gestione globale del territorio in grado di promuoverne un uso equilibrato conciliando aspetti fisici ed aspetti socio economici, ed in particolare:

- il Piano Territoriale Paesistico (P.T.P), approvato con L.R. n. 24/98;
- il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), adottato con D.G.R. n. 556/2007.

1.1. Il Piano Territoriale Paesistico

L'area del *Piano* risulta compresa nel **P.T.P. di Roma ambito territoriale n. 15/9 “Valle dell’Aniene”**, che fa parte del gruppo dei 29 PP.TT.PP. redatti ed adottati dalla Giunta Regionale dal 1985 al 1993 ed approvati con L.R. n. 24/98.

Nello strumento suddetto vengono esplicitati tutti i beni soggetti a tutela e le aree soggette a vincolo.

In particolare dalla **Tavola serie E/1 – C – W (Serie di tavole di rilievo dei vincoli paesaggistici)** osserviamo che il Toponimo “Colli della Valentina” risulta stretto, e parzialmente ricadente, tra due fasce che individuano aree classificate come Bn°, ovvero “Aree già vincolate da D.D.M.M. ex Lege 1089/39” (vd. Fig. 3).

Dalla **Tavola serie E/3 “e” (Serie di tavole di classificazione delle aree ai fini della tutela)** si evince come tutta l'area interessata dal *Piano* sia classificata come “Zona di tutela limitata (Titolo III, capo V) – Sottozona TLb/8, ovvero di tutela limitata con trasformazioni sottoposte a prescrizioni particolari”.

Inoltre tutto il Nucleo è attraversato da una fascia denominata “Area di rispetto dei beni d'interesse archeologico (Artt. 11,15,16)”, da cui si espande un’ “Area di rispetto preventivo dei beni d'interesse archeologico” (vd. Fig. 4).



Invece nella **Tavola serie E/3 “e” bis (Serie di tavole di Tutela dei beni di interesse archeologico e storico monumentale)** si osserva ancora come il territorio in questione sia attraversato da un’*“Area di rispetto (Artt. 11,15)2 ovvero un “Area dei beni d’interesse archeologico”*, da cui si espande sia verso la parte nord-est che sud-ovest un’ulteriore area di vincolo denominata *“Area di rispetto preventivo dei beni d’interesse archeologico” (vd. Fig. 5).*

Infine la **Tavola serie E/3 “e” ter (Serie di tavole di Tutela dei beni di interesse ambientale di tipo geomorfologico)** definendo i *“Beni d’interesse ambientale di media consistenza e/o estensione, continuità, omogeneità, stato di conservazione e valore paesaggistico”* individua all’interno del Nucleo la presenza di *“Manufatti di interesse estetico – tradizionale (Artt. 31, 34)”*, rappresentati dal Casale di Monte Mentuccia, e colloca tra le *“Aree di rispetto di beni d’interesse ambientale di tipo geomorfologico e naturalistico”* il Fosso di Torre Agnola con un’ampia fascia di rispetto, ponendo anche un più restrittivo vincolo di P.R.G. di protezione delle falde idriche (vd. Fig. 6).

1.2. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale

Prima di analizzare il **P.T.P.R.**, introdotto dalla stessa L.R. n. 24/98, occorre specificare che il P.T.P.R. risulta ancora soltanto adottato, e dopo la sua definitiva approvazione sostituirà tutti i PP.TT.PP. vigenti .

Esaminando dunque la collocazione del nostro Toponimo all’interno della **Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio** si evince che tutta la superficie perimetrata dall’A.C. come Nucleo da recuperare rientra all’interno del *“Sistema del paesaggio insediativo”* come *“Paesaggio degli insediamenti urbani”*, mentre i “lembi” che sono stati inseriti con l’ampliamento del perimetro dal Piano esecutivo ricadono sempre nel *“Sistema del paesaggio insediativo”* ma come *“Paesaggio degli insediamenti in evoluzione”*; soltanto una piccola area ricade nel *“Sistema del paesaggio naturale”* “poiché si configura come *“Paesaggio naturale in continuità”* ricadente all’interno della *“Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d’acqua” (vd. Fig. 7).* Infine la porzione terminale a nord ovest ricade nel *“Sistema del paesaggio agrario”* come *“Paesaggio Agrario di Valore”*.

Per quanto invece attiene la **Tavola B – Beni paesaggistici** risulta evidente che il Nucleo, concluso all’interno del suo perimetro originario e classificato tra le *“Aree urbanizzate del P.T.P.R.”*, possiede tutta la fascia centrale e la parte nord inserite a fronte della *“Ricognizione delle aree tutelate per Roma Capitale*

legge” tra le “Aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto ml_1108” e che comprende la presenza di “Aree di interesse archeologico già individuate – beni puntuali con fascia di rispetto mp058_1988” e di “Beni singoli identitari dell’architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 m – trp_0687” costituiti nella fattispecie da un casale.

Da notare come una porzione risulta compresa tra “Corsi delle acque pubbliche c058_0236/_0237” (vd. Fig. 8).

Relativamente alla **Tavola C - Beni del patrimonio naturale e culturale** il Nucleo con il suo perimetro originario è inserito tra i “Beni del patrimonio culturale” in quanto “Tessuto urbano”; ma tutta l’area vasta di riferimento risulta inserita tra gli “ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale – art. 143 D. Lgs. 42/2004” come “Parco archeologico e culturale”.

Inoltre il Toponimo risulta attraversato da nord a sud da “Beni del patrimonio culturale” ovvero da “Viabilità e infrastrutture storiche” data dal tracciato di Via dell’Acqua Vergine.

Una irrisoria superficie a sud risulta inoltre inserita sempre come “Beni del patrimonio culturale” tra “Viabilità antica (fascia di rispetto 50 mt)” data sempre dalla prosecuzione del tracciato di Via dell’Acqua Vergine.

Inoltre da segnalare l’inserimento di una vasta porzione di Toponimo tra i “Beni del patrimonio naturale” in quanto inclusa nello “Schema del Piano regolatore dei parchi Areali” (vd. Fig. 9).

Nella **Tavola D – Proposte comunali ai P.T.P. vigenti** la superficie del Nucleo definita dal perimetro originario risulta classificata tra le “Aree urbanizzate”; mentre le parti costruite del Toponimo risultano essere oggetto di “Osservazioni preliminari proposte dai Comuni”.

Inoltre gran parte del territorio dello stesso ricade all’interno dell’ “Inviluppo dei beni paesaggistici art. 34 lett. a/b D. Lgs. 42/2004 – art. 22 L.R. 24/1998” (vd. Fig. 10).

Infine nella **Tavola a) – Agro Tiburtino – Prenestino**, facente parte del corpus delle Tavole relative alle Aree agricole identitarie, si evince come il Piano vada praticamente a confinare con l’area dell’Agro Tiburtino – Prenestino (vd. Fig. 11).



1.3. Norme di tutela e salvaguardia

Per quanto attiene una lettura delle Tutele individuate dal **P.T.P.** occorre esaminare quanto definito dalle Norme dello stesso.

Come primo aspetto si sottolinea come il P.T.P. nella **Tavola E/3 “e”** (vd. Fig. 4) abbia individuato per il nostro Nucleo la Tutela limitata ovvero la Tutela limitata con trasformazioni sottoposte a prescrizioni particolari (sigla “TLb”): infatti, in generale, la Tutela limitata si esercita su zone già completamente edificate o interessate da processi di urbanizzazione e di edificazione, e la Tutela limitata con prescrizioni particolari si esercita su aree trasformabili e di nuova edificazione in cui ai fini della tutela ambientale le indicazioni contenute negli strumenti urbanistici attuativi debbono essere integrate da prescrizioni particolari.

Nel dettaglio nell’*Art. 5 Zone di tutela limitata, perimetri*

- si definisce la Zona TLb/8 *“Porzione di territorio comprendente un’area edificata lungo Via dell’Acqua Vergine, come delimitata negli elaborati grafici alla tavola serie E3 numero 9 e”*,

e all’*Art. 60 Disciplina di Tutela, prescrizioni particolari*

- si dichiara che nella sottozona TLb/8 *“sono consentite le trasformazioni solo se regolate da un Piano di recupero complessivo....tale Piano deve prevedere tra l’altro la conservazione e la valorizzazione dei beni presenti e le sistemazioni a terra...”*.

Inoltre nella **Tavola E/3 “e” bis** (vd. Fig. 5) si evince la presenza di un’area di rispetto preventivo dei beni di interesse archeologico: l’*Art. 16 Tutela delle aree di interesse archeologico* definisce le aree di rispetto preventivo quelle fasce circostanti le aree archeologiche, o zone di ambito archeologico note da fonti bibliografiche, dello spessore di 100 m, delineando successivamente i termini specifici della disciplina di tutela come a seguire

- *“...gli organi preposti alla tutela ambientale di concerto con la Soprintendenza archeologica territorialmente competente, in rapporto ad i programmi di scavo ed alle caratteristiche dei beni, potranno predisporre un progetto di riqualificazione ambientale e di assetto e fruizione pubblica dell’area...Inoltre ogni trasformazione dello stato dei luoghi relativa a sistemazioni a terra...al recupero o all’ampliamento di manufatti esistenti e, ove sia consentito, a manufatti di nuova costruzione, deve essere sottoposta ad autorizzazione da parte degli organi preposti alla tutela ambientale”*.

Per concludere nella **Tavola E/3 “e” ter** (vd. Fig. 6) si delineano delle aree di rispetto ambientale di tipo geomorfologico e naturalistico (Fosso Torre Agnola e Fosso di Tor Bella Monaca) i cui caratteri di tutela vengono definiti all’Art. 25 *Aree o fasce ed ambiti di rispetto* così

- *“a2 – fasce di rispetto relativo, circostanti i beni di cui ai punti b,f,g...del precedente art. 23, entro le quali le trasformazioni possono avvenire con particolare procedura di controllo, di spessore variabile da 50 a 200 m; le trasformazioni al loro interno sono disciplinate da quanto prescritto all’art. 27, punto b,c, all’art. 31 punto b, e all’art. 32 punto b”;*

inoltre all’Art. 27 *Tutela delle sorgenti, punto b*

- *“nelle aree comprese entro 200 ml dal punto di sorgente sono consentite costruzioni ma dovranno essere realizzate con accorgimenti tecnici che garantiscano lo smaltimento dei rifiuti senza rischio di inquinamento diretto e indiretto della sorgente e la non alterazione geomorfologica”;*

Inoltre all’interno della stessa Tavola viene classificato anche il Casale di Monte Mentuccia come manufatto di interesse estetico – tradizionale, per il quale come riportato all’Art. 31 delle Norme vale la seguente disciplina di tutela:

- *a- i manufatti debbono essere conservati e recuperati con le modalità prescritte la Titolo IV delle presenti norme;*
- *b- nell’area ad essi circostante per uno spessore di metri 50 le trasformazioni, che possono riguardare il recupero e/o l’ampliamento dei manufatti esistenti o l’edificazione di nuovi manufatti, debbono essere sottoposte a procedure di controllo da parte degli organi preposti alla Tutela Ambientale al fine di garantire la sostanziale conservazione del carattere dei luoghi. E’ fatto inoltre obbligo di provvedere alla piantumazione dell’area circostante manufatti e strade secondo quanto prescritto al Titolo V delle presenti norme.*

Per verificare anche la disciplina di tutela prevista dalle Norme del **P.T.P.R.**, iniziamo con il valutare le tutele previste all’interno degli Ambiti di paesaggio come esposto nella **Tavola A** (vd. Fig. 7): in particolare per quanto attiene il *Paesaggio naturale di continuità* l’Art.23 al comma 3 afferma che

- *“in ambiente urbano la tutela è volta alla salvaguardia dei valori naturalistici che si conservano nel tessuto urbano. In tali territori si possono prevedere interventi di recupero dei valori naturalistici del paesaggio”;*

e al comma 4

- *“Subordinatamente a valutazione di inserimento paesistico tali aree possono essere realizzati infrastrutture e/o servizi strettamente necessari a garantire la fruizione dei beni e delle aree di interesse naturalistico secondo le indicazioni specifiche contenute nella tabella B”.*

Per quanto riguarda la piccola porzione a nord ovest classificata come *“Paesaggio Agrario di valore”* all'Art. 25 comma 4 la disciplina di tutela specifica che

- *“la tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile”.*

Per quanto invece riguarda altre piccole porzioni del Nucleo classificate come *Paesaggio degli insediamenti in evoluzione* all'Art. 28 comma 2 si afferma che

- *“nei paesaggi in evoluzione sono consentite varianti agli strumenti urbanistici a scopo edificatorio”* ,

e al comma 3 che

- *“la tutela è volta a promuovere la qualità degli insediamenti urbani attraverso la realizzazione di tessuti integrati, il controllo delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi”.*

Infine in merito alla maggioranza dell'area del Nucleo classificato come *Paesaggio degli insediamenti urbani* all'Art. 27 comma 2 si specifica che

- *“la tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazioni delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali ed agricoli contigui”.*

Mentre tutto il nucleo interamente risulta ricadere all'interno degli Ambiti di recupero e di Valorizzazione paesistica.

Per quanto invece concerne la ricognizione delle aree tutelate per legge effettuata nella **Tavola B** (vd. Fig. 8) si evince che tutto il Nucleo risulta attraversato da un'area di interesse archeologico, dove sono inclusi sia beni puntuali che lineari con fascia di rispetto, e lambito a nord dalla fascia di rispetto del Fosso di Torre Agnola ed a sud da quella del Fosso di Tor Bella Monica.

In merito alla *Protezione delle aree di interesse archeologico* l'Art. 41 al comma 6 lettera b) dichiara sottoposti a vincolo paesistico, ai sensi dell'Art. 142 comma 1 lettera m) del Codice, i

- *“beni puntuali o lineari noti da fonti bibliografiche o documentarie o da esplorazione di superficie...e le relative aree e fasce di rispetto preventivo dello spessore di 100 ml”*,

e per tali aree al *comma 7* si specificano le seguenti norme di tutela

- *“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 on le procedure di cui al precedente comma 5, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di tutela e di salvaguardia: a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo...nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica; b) per le nuove costruzioni ed 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...;l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico; c) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dei 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'istallazione di cartelloni pubblicitari.....”*.

In merito invece alla *Protezione dei corsi delle acque pubbliche* all'Art. 35 comma 1 vengono dichiarati sottoposti a vincolo paesistico ai sensi dell'Art. 142 comma 1 lettera c) del Codice i fiumi, i torrenti, etc., *“...e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto”*.

E quanto ai caratteri di tutela al successivo *comma 6* si afferma che

- *“i corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri ed in edificati per una profondità di metri 150 per parte; nel caso di canali e collettori artificiali, la profondità delle fasce da mantenere integre ed in edificate si riduce a 50 metri”*,

pur tuttavia al *comma 7* si precisa che

- *“fatto salvo l’obbligo di richiedere l’autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice, le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al “paesaggio degli insediamenti urbani” e alle “reti, infrastrutture e servizi”, ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all’articolo 60 delle presenti norme, commi 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili”*,

ed all’Art. 60 Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico viene riportato che

- *“comma 1. Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla LR 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali; comma 2. Qualora la variante speciale non sia conforme al PTPR, il Comune può, contestualmente all’adozione della variante stessa, proporre una modifica del PTPR limitatamente al soddisfacimento degli standard di cui all’art. 3 del DM 1444/1968 ed all’eventuale inserimento di lotti interclusi o di edifici adiacenti alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR. In tal caso si applicano le disposizioni di cui all’art. 64 delle presenti norme; comma 3) qualora risulti dimostrata l’impossibilità di reperire all’interno delle aree urbanizzate come individuate dal PTPR gli standard per verde pubblico e parcheggi di cui all’art. 3 lettere c) e d) del DM 1444/1968, gli stessi possono essere collocati al di fuori di tali perimetrazioni esclusivamente se adiacenti alle stessa, nei Paesaggi comunque individuati dal PTPR e nel rispetto delle modalità di tutela delle aree tutelate per legge”*.

Poi l’Art. 35 al comma 12 definisce nel dettaglio la dimensione di tale fascia di rispetto affermando che

-“Nell’ambito delle fasce di rispetto di cui al comma 1, gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono prevedere infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, previo parere dell’organo competente, nel rispetto delle disposizioni della presente legge ed alle seguenti condizioni:

- a. Mantenimento di una fascia di in edificabilità di metri 50 a partire dall’argine;**
- b. Comprovata esistenza di aree edificate contigue;**

c. Rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico

Per quanto invece riguarda gli immobili e le aree tipizzati dal piano paesistico la **Tavola B** (vd. Fig. 8) indica anche la presenza all'interno del Nucleo di un bene singolo identitario dell'architettura rurale riguardo cui la disciplina di tutela dell'Art. 44 Borghi dell'architettura rurale e beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di territorio contermina al comma 5 riporta quanto segue

- *“i beni identitari dell'architettura rurale hanno una fascia di rispetto percettivo paesaggistico di una profondità di metri 50; 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”.*

In definitiva i due strumenti di pianificazione paesistica risultano sostanzialmente concordanti sul piano vincolistico, pur rimanendo in vigore le norme di salvaguardia del PTPR che all'Art. 7 Misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesistici vigenti e adottati, comma 4, riportano che

- “per la parte del territorio interessato dai beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati nell'art. 134 lettera a) e b) del Codice, fino all'approvazione del PTPR resta ferma l'applicazione delle norme dei PTP vigenti; in caso di contrasto tra le disposizioni del PTPR adottato e dei PTP vigenti prevale la disposizione più restrittiva”.

2. La Pianificazione Urbanistica

In merito all'assetto urbanistico dell'ambito di *Piano*, procediamo all'analisi delle prescrizioni indicate dal nuovo **P.R.G.** approvato con D.C.C. 12 febbraio 2008, n. 12, di quelle indicate dalla **Conferenza di Coopianificazione**, e non da ultimo degli strumenti approvati dallo stesso P.R.G. che influenzano il livello di trasformazione comunale tra cui la **Carta storica, Archeologica, Monumentale e Paesistica del Suburbio e dell'Agro Romano**, la Variante generale adottata con D.C.C. n. 92 del 29/05/1997 – "**Piano delle Certezze**" e il Piano regionale dei Parchi e delle Riserve.

2.1. Pianificazione Comunale Generale

Nella **Tavola Sistemi e Regole 1:10.000** il nucleo originario del *Piano* è definito all'interno della "*Città da ristrutturare*" tra i "*Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare*"; a tale proposito l' *Art. 55 Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare* al comma 2 riporta che

- *".....al fine di un razionale inserimento nel contesto urbano, i nuclei di cui al comma 1 sono sottoposti a Piano di recupero urbanistico di iniziativa pubblica e/o privata, esteso all'intero perimetro di cui al comma 1, secondo le modalità ed i contenuti di cui all'art. 13, come specificati dai commi successivi"*;

mentre la porzione di superficie centrale, inserita successivamente all'interno del nuovo perimetro, risulta collocata all'interno del "*Sistema ambientale – Agro Romano*" come "*Aree agricole*" (vd. *Fig. 12*); entrambe destinazioni confermate dalla **Conferenza di Coopianificazione** definite all'**All.Sub. B – 3°*4 – Foglio 3*.12/19** (vd. *Fig. 13*).

Nella **Rete Ecologica** (vd. *Fig. 14*) il Nucleo risulta "*Componente primaria (Aree A)*" come definito dall'*Art. 72 Rete ecologica, comma 2, lett a*)

- *"Componenti primarie (aree "A"): sono gli ecosistemi a più forte naturalità e comprendono principalmente: le aree naturali protette di cui all'art. 69; i Parchi agricoli di cui all'art. 70 e, se non incluse tra questi, le aree proposte quali Parchi regionali dalle deliberazioni di Consiglio comunale nn. 39/1995 e 162/1996, al netto delle riduzioni operate con successivi provvedimenti; il reticolo idrografico, di cui all'art. 71, meno compromesso e di maggiore connessione; le aree agricole di cui al Capo 2° di maggior valore ambientale e paesaggistico, contigue o connesse alle aree precedenti"*,

mentre un lembo a nord est è compreso nella “*Componente della rete ecologica – da Sistemi e Regole – Sistema Ambientale – Agro Romano*” come parte del “*Reticolo idrografico principale*” tutelato ai sensi dell’Art. 71 *Reticolo Idrografico, comma 2,*

- “*Al fine di salvaguardare l’integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche e idrogeologiche, nella fascia di rispetto di m. 150 dalla sponda o dal piede dell’argine di corsi d’acqua tutelati ai sensi dell’art. 142, comma 1, lett. c), del D.LGT n. 42/2004, e nella fascia di rispetto di m. 50 dalla sponda o dal piede dell’argine degli altri corsi d’acqua, o nelle più ampie fasce di rispetto delimitate dall’elaborato 4. “Rete ecologica”, sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici. In particolare sono vietati, salvo che non siano espressamente prescritti dagli enti competenti per finalità di difesa del suolo, gli interventi che prevedano:*

- a) tombamenti e copertura di corsi d’acqua;*
- b) qualsiasi attività estrattiva;*
- c) sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse);*
- d) scogliere in pietrame non rinverdite;*
- e) rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;*
- f) rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d’acqua e risagomatura delle sponde”.*

Entrambe destinazioni confermate dalla **Conferenza di Coopianificazione** come visibile dal **Foglio 4*.12/19** (vd. Fig. 15).

Nella **Carta della Qualità, Tavola Serie G1.12 foglio 12 e Tavola Serie G1.19 foglio 19** il Piano risulta interessato da “*Preesistenze archeologiche – monumentali*” ovvero “*Preesistenze visibili certe da perimetrale*” identificabili nella struttura del Casale di Monte Mentuccia (vd. Fig. 16).

Nella **Carta Storica, Archeologica, Monumentale e Paesistica del Suburbio e dell’Agro Romano – Tavola 16 S** sempre in posizione baricentrica rispetto al Nucleo vi è la presenza sia di “*Beni lineari*”, ovvero un “*Antico tracciato*”, sia di “*Beni areali*”, ovvero “*n.344 Aree di frammenti fittili*” (vd. Fig. 17).

Nella **Variante generale adottata con D.C.C. n.92/1997 - “Piano delle Certezze” Tavola 16 S** troviamo conferma che la superficie di Piano individuata dal nuovo perimetro ricade all’interno

delle zone “*FI – Ristrutturazione urbanistica, Aree di completamento*”, tranne che per un’area terminale a nord classificata come “*GI – Parco vincolato*” e “*Zona di rispetto – D.G.R. n. 6795/95 e s.m.i. – Aree di salvaguardia delle Sorgenti dell’Acqua Vergine*” (vd. Fig. 18).

In ultimo nel **Piano Regionale dei Parchi e delle Riserve** si evince che il Toponimo non è inserito all’interno del perimetro del Parco Valle dell’Aniene (vd. Fig. 19).

In definitiva gli strumenti urbanistici risultano essere concordanti sul piano vincolistico, e non presentano dubbi interpretativi nonostante la complessità delle caratteristiche del Toponimo.

2.2. Pianificazione Attuativa per il recupero degli insediamenti di edilizia ex abusiva e il nucleo di Colli della Valentina

Alla luce dell’analisi della pianificazione urbanistica vigente Il *Piano di Recupero Colli della Valentina* dunque si configura come un vero e proprio Piano Attuativo di iniziativa privata, come previsto dalla D.C.C. n. 92 del 29 maggio 1997 (Adozione della Variante generale al PRG denominata “*Piano delle Certezze*”).

Difatti l’area di nostro interesse, esclusa dalla perimetrazione delle ex zone “O” oggetto della variante al P.R.G. nei primi anni ’80, venne inclusa dalla delibera suddetta tra i “nuclei abusivi non perimetrati” da assoggettare a piano di recupero urbanistico.

Successivamente con l’adozione del N.P.R.G. avvenuto con D.G.C. n. 33 del 19-20 marzo 2003 i “nuclei abusivi non perimetrali” vengono individuati come “toponimi” ed inseriti nelle previsioni di P.R.G. con la conferma dei perimetri preliminari (Allegato C di cui all’Avviso pubblico), costituendo perimetrazione ai sensi della LR 28/1980.

Poi con l’approvazione del P.R.G. (D.C.C. n. 18 del 12.02.2008) vengono approvati i “nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare” di cui al citato Art. 55 delle N.T.A.

Da ultimo con la D.C.C. n. 122 del 21/12/2009 sono stati definiti gli indirizzi per il recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, ovvero le modalità per la formazione, l’approvazione e l’attuazione della Pianificazione esecutiva, attraverso l’approvazione delle “Linee guida” all’Allegato A della stessa.

Attualmente in atto, la fase procedurale relativa al *Piano di Recupero Colli della Valentina* non ha presentato problematiche grazie anche al rispetto da parte del *Piano* degli interventi programmatici e degli aspetti vincolistici individuati dagli strumenti pianificatori: esso è stato adottato dall'Assemblea Capitolina con Deliberazione n. 28 del 9-10/04/2013 in Variante al P.R.G. vigente. L'unico aspetto ampiamente discusso e concordato con l'A.C. è stato quello relativo all'ampliamento del perimetro di *Piano* rispetto a quello previsto dal P.R.G.: ampliamento motivato dall'impossibilità del necessario reperimento di spazi, dall'altrettanto indispensabile coinvolgimento dei proprietari di lotti adiacenti parzialmente edificati e non, e dall'opportunità di ricucire i due comprensori individuati all'inizio dall'A.C. (individuati da Colli della Valentina e Monte Mentuccia) all'interno di un unicum territoriale.



3. Descrizione del contesto

Il Toponimo Colli della Valentina include in realtà due comprensori attigui denominati “Colli della Velentina” e “Monte Mentuccia” compresi all’interno del Municipio VI.

Il Toponimo ricade nel quadrante est della città, ma al di fuori del GRA, tra la Via Casilina e la Via Prenestina, e si struttura intorno a Via dell’Acqua Vergine (ex strada comunale Terranova-Salone) che si ricongiunge alla Via Collatina ed alla Via Prenestina tagliandolo fisicamente in due.

Abbraccia un territorio di 9,00 ha ed è immerso nell’area agricola del Sistema Ambientale – Agro Romano.

3.1. Componenti geomorfologiche ed ambientali

Come già anticipato l’area si sviluppa a cavallo di Via dell’Acqua Vergine ed è delimitata dai Fossi di Tor Bella Monaca e Torre Agnola

Dall’analisi dell’inquadramento all’interno dell’area vasta, l’andamento morfologico risulta regolare e caratterizzato da leggere dorsali, degradanti dolcemente verso nord – est e bordate da scarpate più o meno accentuate che collegano alle sottostanti incisioni idrografiche, com’è proprio del settore est dell’Agro romano contrassegnato da ampi spazi aperti.

L’acclività del Nucleo appare estremamente ridotta e più marcata solo in corrispondenza delle scarpate che localmente marcano le zone prossime alle due vallicole fluviali che bordano l’area attraversata e dal Fosso di Tor Bella Monaca e dal Fosso di Torre Agnola, entrambi a carattere torrentizio.

Dal punto di vista idrografico l’area rientra all’interno di una porzione del Bacino del fiume Aniene, che in questo tratto ha un’estensione di oltre 650 kmq ed una forma irregolare con dimensioni massime di circa 33/36 km.

Geologicamente ricade nel settore nord – occidentale del distretto vulcanico dei Colli Albani: i litotipi qui affioranti sono attribuiti a prodotti delle ultime grandi esplosioni del Vulcano Laziale (che ha dato origine a tufo lionato e pozzolane grigie) e sono la formazione più superficiale su cui si sono sovrapposti terreni di natura alluvionale. In particolare le pozzolane grigie sono presenti subito

sotto lo strato di copertura in tutta l'area d'intervento, mentre all'esterno dell'area più ristretta affiorano ridotti lembi di tufo lionato.

In definitiva, come emerge dalla Relazione Geologica redatta a corredo dello strumento attuativo (Tavola n. 4), non sono presenti particolari interferenze con la trasformabilità del Nucleo.

Da ultimo, per quanto attiene gli aspetti vegetazionali, la maggior parte dell'area di interesse progettuale è costituita da vegetazione erbacea spontanea, ovvero da specie esotiche naturalizzate, infestanti o da specie sfuggite alle colture. Nelle parti nord e sud del comprensorio di Colli della Valentina sono diffuse aree di coltivi abbandonati da pochi anni o zone smosse e con terra di riporto.

Solo in alcune porzioni è presente del verde di arredo con essenze ad alto fusto, come lungo le strade consortili del Comprensorio suddetto ed all'interno dei singoli lotti di proprietà con la presenza di varie piante ornamentali. Mentre di significativa ed importante presenza ricordiamo le aree boscate lungo i margini di scarpata sud – ovest di Colli della Valentina, e nord – est di Monte Mentuccia, parte delle quali saranno interessate da interferenze di carattere temporaneo date dalla presenza delle aree di cantiere e delle lavorazioni.

3.2. Caratteri paesaggistici

In merito ai caratteri paesaggistici occorre sottolineare come l'area, a forte permeazione vegetazionale, presenta non tanto valori tra gli elementi del paesaggio insediativo, eccezion fatta per il Casale costituente Bene singolo identitario dell'architettura rurale, quanto tra gli elementi del paesaggio naturale. E' infatti il paesaggio naturale che segna il "carattere" dell'intera area con i suoi aspetti vegetazionali, quali:

- le alberature di pino domestico poste lungo le strade consortili (del Comprensorio di Colli della Valentina) che arricchiscono la zona di un apprezzabile valore naturalistico;
- la diffusa presenza di verde ornamentale, come le siepi di pittosporo ed oleandro, che, inserito all'interno delle zone maggiormente antropizzate soprattutto nel Comprensorio di Colli della Valentina, costituisce un elemento fondamentale di valore ambientale in grado di elevare la qualità del Nucleo;
- le aree boscate, citate nel paragrafo che precede, con presenza di roverella, carpini ed olmi;
- ed infine la vegetazione ripariale lungo il Fosso di Tor Bella Monaca ed il Fosso di Torre Agnola.

3.3. Caratteri insediativi

Seppure accennato a come il valore ed il carattere dell'area d'intervento siano per lo più derivanti dagli aspetti paesaggistico – vegetazionali, non si trascura di sottolineare come la bassa densità dell'abitato sia un sinonimo di elevata qualità insediativa.

Il Nucleo, che nasce tra gli anni '60 e '80, si configura dalla lottizzazione di aree individuate dal P.R.G. del 1965 in parte come *Zone G – G4 case unifamiliari con giardino*, ed in parte come aree in cui vige un vincolo di parziale in edificabilità.

Nel suo complesso si presenta come un nucleo a bassa densità abitativa: in particolare nel Comprensorio di Colli della Valentina l'edificato infatti è costituito da ville uni o plurifamiliari con coperture a tetto ed a non più di due piani, dotate di ampie pertinenze gestite a giardino e ad orto, mentre nel Comprensorio di Monte Mentuccia sono presenti anche edifici a palazzina fino a quattro piani.

4. Il Progetto d'intervento

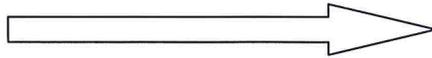
All'interno di questo quadro il *Piano di Recupero Colli della Valentina* si propone di riqualificare il nucleo di edilizia ex abusiva sulla base delle Linee guida approvate con D.C.C. n. 122 del 21/12/2009. In generale esso porterà principalmente:

- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e standard urbanistici necessari;
- alla ricucitura del tessuto edilizio sorto spontaneamente, nonché alla sua qualificazione nel rispetto dei vincoli di legge gravanti sull'area, donandogli nuova identità;
- alla trasformazione del Nucleo di edilizia ex abusiva in un vero e proprio tassello di città.

Questi obiettivi principali del progetto d'intervento saranno estrinsecati da una serie di azioni della pianificazione attuativa così come a seguire riassunto.



OBIETTIVI



AZIONI

Recupero del Nucleo e miglioramento della qualità insediativa	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria
	Dotazione di standard residenziali (servizi, parcheggi, verde)
Adeguamento del rapporto tra costi e benefici per il recupero del Nucleo con la realizzazione di opere di urbanizzazione	Realizzazione di nuove cubature
	Cessione di aree all'Amministrazione Comunale
Creazione di un tessuto urbano morfologicamente unitario e riconoscibile	Ricucitura tra i due comprensori di Colli della Valentina e Monte Mentuccia
	Creazione di opportune pause tra spazi costruiti e non e messa a sistema degli stessi mediante dei percorsi pedonali
Mantenimento dell'impronta verde del toponimo e favoreggiamento della adeguata permeabilità e aerazione del Nucleo	Diffusa dislocazione di aree verdi
	Utilizzazione delle aree limitrofe a quelle già a concentrazione edilizia per la collocazione delle cubature
Rispetto dei caratteri ambientali	Dislocazione delle volumetrie e degli standard in funzione di criteri ambientali, quali l'orografia, il soleggiamento, la ventilazione, etc.
Tutela delle aree vincolate	Sedimi vincolati non interessati dalla realizzazione delle cubature previste dal <i>Piano</i>



4.1. Dimensionamento e caratteri del Piano

L'aspetto più complesso nella organizzazione, e dunque dimensionamento, del *Piano* è stato dato da un lato dall'esiguo numero di lotti liberi all'interno della perimetrazione originaria che rendeva impossibile il reperimento degli adeguati spazi per gli standard urbanistici, e dall'altro dalla assai limitante situazione vincolistica di natura idrogeologica e paesistica.

Tali fattori rischiavano di determinare l'ingestibilità del *Piano* urbanistico e dello stesso processo di recupero.

Pur tuttavia di concerto con l'A.C., sulla scorta delle Linee guida approvate con D.C.C. n. 122/09, i tre originari perimetri del Toponimo, distaccati tra loro e comprendenti per lo più lotti edificati, sono stati accorpati così da creare un tessuto organico ricucente le parti, all'interno del quale poter reperire gli standard necessari .

Le Aree fondiarie

L'indirizzo funzionale della pianificazione attuativa ha poi confermato come primo passo il carattere prettamente residenziale del Toponimo, e sulla base dell'Art. 13 comma 3 della D.C.C. n. 122/09 ha adottato come indice di fabbricabilità territoriale per i lotti liberi e parzialmente edificati l'indice di 0,156 mq/mq (0,5 mc/mq), in Variante al P.R.G., e come indice medio fondiario relativo a tutti i lotti liberi con destinazione di area fondiaria del piano esecutivo l'indice di 0,25 mq/mq (0,8 mc/mq).

Le Aree fondiarie poi sono state articolate in:

- Zone di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa;
- Zone di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa, interna ai comparti soggetti a convenzione;
- Aree stradali private ed aree private stradali aperte al pubblico.

Il nuovo assetto del Nucleo infatti è stato definito concretamente dalla individuazione dei nuovi comparti edificatori, la cui cubatura è stata definita dalla somma delle volumetrie derivanti dai lotti liberi, dalla residua di quelli edificati e da quella destinata ai servizi; in particolare la loro dislocazione è avvenuta razionalmente con le infrastrutture primarie esistenti e di progetto, in modo da salvaguardare il più possibile i sedimi vincolati e sfruttando gli ambiti limitrofi alle aree già costruite: l'intento infatti che permea l'intero *Piano* è quello di non compromettere l'impronta originaria del Nucleo ed il rapporto tra costruito e paesaggio, che risultava ab origine molto

equilibrato. Con tali obiettivi è stata anche prescritta dalle N.T.A. del *Piano* la dimensione minima dei lotti, pari a 700 mq, e l'altezza massima delle volumetrie, pari a 10,50 m, indicazioni che affermano la volontà di indirizzare la realizzazione delle parti costruite verso tipologie edilizie non discoste da quelle esistenti.

Le Aree pubbliche: parcheggi e sedi viarie, servizi di quartiere, verde

Per quanto attiene le Aree pubbliche che sono state destinate al soddisfacimento degli standard (servizi, verde e parcheggi), abitativi e non, esse sono state identificate in una quantità pari a 22,473 mq/ab, mentre la superficie destinata agli standard residenziali pari a 25,59 mq/ab abitativa.

Le Aree pubbliche sono state di norma reperite sui lotti liberi e con accesso diretto dall'asse viario principale, Via dell'Acqua Vergine.

Scendendo un po' più nel dettaglio si nota come quota parte delle aree destinate a parcheggio siano state dislocate in testa ed in coda al nuovo Nucleo lungo Via dell'Acqua Vergine, mentre un'altra parte significativa in posizione baricentrica ed allo stesso tempo in continuità con il nuovo cuore pulsante del Toponimo.

Nei pressi del centrale parcheggio sono stati opportunamente dislocati i servizi pubblici di quartiere e parte del verde pubblico organizzato previsto da standard.

Per quanto infine attiene la viabilità, l'accesso alle aree di parcheggio ed ai servizi di quartiere è stato garantito dalla realizzazione di sedi viarie pubbliche, mentre invece tutta la rete viaria di distribuzione interna al Toponimo, e quindi di servizio ai lotti abitativi, è stata concepita, e mantenuta, come area stradale privata e dunque facente parte delle Aree fondiarie.

In definitiva l'immagine che si ottiene del Toponimo, percorrendo Via dell'Acqua Vergine provenendo da Via Collatina, è quella di un braccio verde che cinge l'insediamento abitativo di carattere diffuso, a bassa densità fondiaria, ed estremamente permeabile al paesaggio circostante.



4.2. Quadro di sintesi delle quantità del Progetto di Piano

DATI GENERALI PIANO				
		INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano	ha.	9,00	6,77	15,77
Densità territoriale			ab/ha	40,84
Abitanti Previsti			n°	644

AREE FONDIARIE						
ZONA DI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			IFM mq/mq	Abitanti n°
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq		
Conservazione	38621	8764	2583	11347	0,29	234
Completamento	Esistente		4008	438		107
	Aggiuntivo	58345	3325	369	0,14	89
Nuova edificazione	12272	1721	191	1912	0,16	46
Nuova edificazione Convenzionata	22480	6312	702	7014	0,31	168
TOTALE	131718	24130	4283	28413		644

AREE PUBBLICHE						
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			IFM mq/mq	Abitanti n°
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq		
Nuova edificazione						

AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE mq	DOTAZIONE mq/ab	STANDARDS P.R.G.
Verde pubblico	Abitativo	8229	12,78	9,50
	Non Abitativo	1713		4 mq/10 mq S.U.L.
Servizi pubblici		4388	6,81	6,50
Parcheggio	Abitativo	3860	6,00	6,00
	Non Abitativo	4283		10 mq/10 mq S.U.L.
TOTALE		22473	25,59	22,00
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		22473		

TABELLA RIASSUNTIVA		Superficie Mq.	
Aree Fondiarie		131718	
Aree Pubbliche		22473	
Strade e arredo vario		3464	
TOTALE		157655	

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comp n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			it mq/mq	ifm mq/mq	H.max ml	Abitanti
	Totale mq	Fondiarie mq	Pubblica mq	Abitativa mq	Non Abitativa	Totale mq				
1	26835	11109	15726	3543	394	3937	0,15	0,35	10,50	94
2	20871	11371	9500	2769	308	3077	0,15	0,27	10,50	74
Totale	47706	22480	25226	6312	702	7014				168

5. Conformità con la pianificazione paesaggistica e con le finalità di tutela

In via generale l'organizzazione dell'intervento di recupero non presenta criticità significative in relazione al quadro di riferimento paesistico, avendo proceduto nell'iter della pianificazione esecutiva nella piena considerazione dello stringente quadro di vincoli e tutele presenti.

Tuttavia, dato proprio il complesso sistema vincolistico del territorio, sussistono delle aree di interferenza, seppur di basso livello, quali:

- porzioni delle fasce di rispetto dei vincoli ambientali (fasce di rispetto delle acque pubbliche);
- porzioni del paesaggio naturale e fasce di rispetto dei vincoli paesaggistici;
- porzione delle fasce di rispetto dei beni di interesse archeologico.

Tali interferenze, come nel dettaglio a seguire esposte, risulteranno comunque essere conformi e compatibili con le norme di tutela e di salvaguardia degli strumenti di pianificazione paesistica vigenti e adottati.

Fasce di rispetto dei vincoli ambientali

Con riferimento all'area di interesse ambientale di tipo geomorfologico e naturalistico relativa al Fosso di Torre Agnola (area individuata nella Tavola E/3 "e" ter del P.T.P., nella Tavola A del P.T.P.R. tra il "*Sistema del paesaggio naturale*" come "*Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e corsi d'acqua*", nella Tavola B del P.T.P.R. tra le "*Aree tutelate per legge*" come "*Corsi delle acque pubbliche*", e nella Tavola Rete Ecologica del N.P.R.G. come "*Reticolo idrografico principale*"), da una lettura della Zonizzazione del Piano si evince che porzione degli standard urbanistici, quali parcheggi e verde pubblico posizionati "in testa" al Toponimo verso Via Collatina, sono stati reperiti all'interno della fascia di rispetto. Ciò tuttavia in linea con quanto esposto dall'Art. 7 comma 11 della L.R. 24/98, e con quanto previsto dalle Norme del P.T.P. all'Art. 25 e all'Art. 27 punto b), riportati alla pg. 11 della presente, e dalle Norme del P.T.P.R. all'Art. 35 e Art. 60 esposti a pagg. 13,14 della presente.

Inoltre anche una piccola porzione dei lotti a conservazione/completamento, situato ad est ovvero sul perimetro esterno di Monte Mentuccia, ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 m previsto dalla *Rete Ecologica* del Fosso di Torre Agnola: ma tale porzione sarà di fatto interessata da interventi conformi all'Artt. 25 e 27 delle Norme del P.T.P. ed ai sensi dell'Art. 72 delle N.T.A. del N.P.R.G. come rispettivamente descritto a pg. 11 ed a pagg. 15, 16 della presente.

Paesaggio naturale e fasce di rispetto dei vincoli paesaggistici

Da un'analisi della Zonizzazione rispetto agli Ambiti del Paesaggio (così come individuati nella Tavola A del P.T.P.R.) tutto il Toponimo ricade ovviamente come già spiegato nel "*Sistema del Paesaggio insediativo*" come "*Ambito di intervento di recupero e valorizzazione paesistica*": nel dettaglio il "corpus" del nucleo e dell'intervento è classificato come "*Paesaggio degli insediamenti urbani*", mentre i lembi come "*Paesaggio degli insediamenti in evoluzione*" in cui, come enunciato dall'Art. 28 comma 2 delle norme del P.T.P.R. alla pg. 11 della presente, sono consentite varianti con scopo edificatorio al fine di promuovere la qualità dell'insediamento urbano stesso.

Soltanto una piccola parte, ad est, ricade nel "*Sistema del Paesaggio naturale*" come "*Paesaggio naturale di continuità*": tuttavia tale area sarà interessata da interventi di Conservazione nel rispetto dell'Art. 23 comma 3 alla pg 11, ovvero interventi che consentano il recupero dei valori del paesaggio, e comma 4 che prevede che in tali aree possano essere realizzati interventi conformi a quelli esposti nella Tabella B, previa valutazione di inserimento paesistico.

Inoltre l'estremità nord – ovest del Toponimo è compresa nel "*Sistema del Paesaggio Agrario*" come "*Paesaggio Agrario di valore*": ma tale destinazione risulta compatibile con le azioni del Piano che qui prevedono la realizzazione di verde pubblico organizzato con attrezzature sportive e di standard quali parcheggi, ovvero interventi che consentono il mantenimento della qualità del paesaggio come indicato dall'Art. 25 delle Norme del P.T.P.R. a pg. 11 della presente.

Infine in merito al rapporto tra gli interventi previsti e l'elemento di valore paesaggistico presente costituito dal Casale di Monte Mentuccia (individuato nella Carta della Qualità del N.P.R.G., nella Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del Suburbio e dell'Agro Romano, nella Tavola E/3 "e" ter del P.T.P. ed infine nella Tavola B del P.T.P.R. come "*Bene singolo identitario dell'architettura rurale*" ed in quanto tale avente una fascia di rispetto di 50 mt), occorre specificare che sebbene la fascia di rispetto del bene sarà in parte interessata dai lavori per la realizzazione del Comparto n. 2, essi sono previsti dall'Art. 31 delle Norme del P.T.P. e dall'Art. 44 delle norme del P.T.P.R., rispettivamente alle pagg. 11 e 14 della presente, previa autorizzazione paesaggistica.

Fasce di rispetto dei beni di interesse archeologico

In riferimento alle aree di interesse archeologico/culturale ed alle relative fasce di rispetto dello spessore di 100 mt., così come identificate dalla Tavola E/3 "bis" del P.T.P., dalle Tavole B e C del P.T.P.R., e dalla Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del Suburbio e dell'Agro Romano, la Zonizzazione del Piano prevede in tali ambiti l'attuazione di interventi a carattere sia

Roma Capitale

Conservativo che edificatorio, previo rilascio di parere da parte della Soprintendenza Archeologica come previsto dall'Art. 16 delle Norme del P.T.P. a pag. 10 della presente e dall'Art. 41 comma 6 lett. b) delle Norme del P.T.P.R. a pagg. 12,13 della presente.

6. Conclusioni

In conclusione, nonostante la complessità del quadro vincolistico gravante sull'area, l'impostazione dell'intervento di Recupero è stato articolato e dimensionato con opportuno equilibrio, così da non creare interferenze negative con il contesto paesistico nel quale è immerso: anzi attraverso la riqualificazione insediativa dell'edilizia ex abusiva e la trasformazione di aree interstiziali e/o in abbandono in aree verdi e di servizio, il nuovo Nucleo sarà portatore di una nuova identità e di una elevata qualità urbana nel rispetto della salvaguardia degli elementi di rilievo e pregio presenti. Il *Piano* si presenta adeguato alle norme di tutela del P.T.P. vigente ed alle norme del P.T.P.R. in salvaguardia, perciò il giudizio sul suo inserimento paesistico è di idoneità sia in termini di conformità che di compatibilità.



ALLEGATI

- **Fig. 1:** Localizzazione su C.T.R.
- **Fig. 2:** Localizzazione su Foto Aerea
- **Fig. 3:** Localizzazione sul P.T.P. – *Tavola serie E/1 – C - W – Rilievo dei vincoli paesaggistici*
- **Fig. 4:** Zonizzazione sul P.T.P. - *Tavola serie E/3 “e” – Classificazioni delle aree ai fini della tutela*
- **Fig. 5:** Zonizzazione sul P.T.P. – *Tavola serie E/3 “e” bis – Tutela dei beni di interesse archeologico e storico monumentale*
- **Fig. 6:** Zonizzazione sul P.T.P. - *Tavola serie E/3 “e” ter – Tutela dei beni di interesse ambientale di tipo geomorfologico, naturalistico e paesistico*
- **Fig. 7a:** Localizzazione sul P.T.P.R – *Tavola A - Sistemi ed ambiti di paesaggio*
- **Fig. 7b e 7c:** Osservazione al P.T.P. 15/9: nucleo perimetrato Colli della Valentina
- **Fig. 8:** Zonizzazione sul P.T.P.R – *Tavola B – Beni paesaggistici*
- **Fig. 9:** Zonizzazione sul P.T.P.R – *Tavola C - Beni del patrimonio naturale e culturale*
- **Fig. 10:** Localizzazione sul P.T.P.R – *Tavola D - Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti*
- **Fig. 11:** Localizzazione sul P.T.P.R - *Tavola a) – Agro Tiburtino –Prenestino - Aree agricole identitarie –*
- **Fig. 12:** Localizzazione sul P.R.G. - *Tavola Sistemi e regole*
- **Fig. 13:** Zonizzazione sul P.R.G. Conferenza di Coopianificazione – *Sistemi e regole – Tavola All.Sub. B – 3°*4 – Foglio 3*.12/19*
- **Fig. 14:** Localizzazione sul P.R.G. - *Tavola Rete Ecologica*
- **Fig. 15:** Zonizzazione sul P.R.G. Conferenza di Coopianificazione – *Rete Ecologica – Foglio 4*.12/19*
- **Fig. 16:** Zonizzazione sul P.R.G. – *Carta della Qualità - Tavola Serie G1.12 Foglio 12 e Tavola Serie G1.19 Foglio 19*
- **Fig. 17:** Localizzazione sulla Carta Storica, Archeologica, Monumentale e Paesistica del Suburbio e dell’Agro Romano - *Tavola 16 S*
- **Fig. 18:** Localizzazione sul “Piano delle Certezze” - *Tavola 16 S*
- **Fig. 19:** Localizzazione sul Piano Regionale dei Parchi e delle Riserve – *Parco dell’Aniene*



- **Fig. 20: Zonizzazione del piano di Recupero Colli della Valentina**
- **Fig. 21: Scheda Riepilogativa degli abitanti del Piano Esecutivo**
- **Elaborati grafici con sovrapposizione della Zonizzazione di Piano su:**
 - **Tavola B – Beni paesaggistici del P.T.P.R.;**
 - **Tavola Rete Ecologica del P.R.G.;**
 - **Carta della Qualità del P.R.G.**



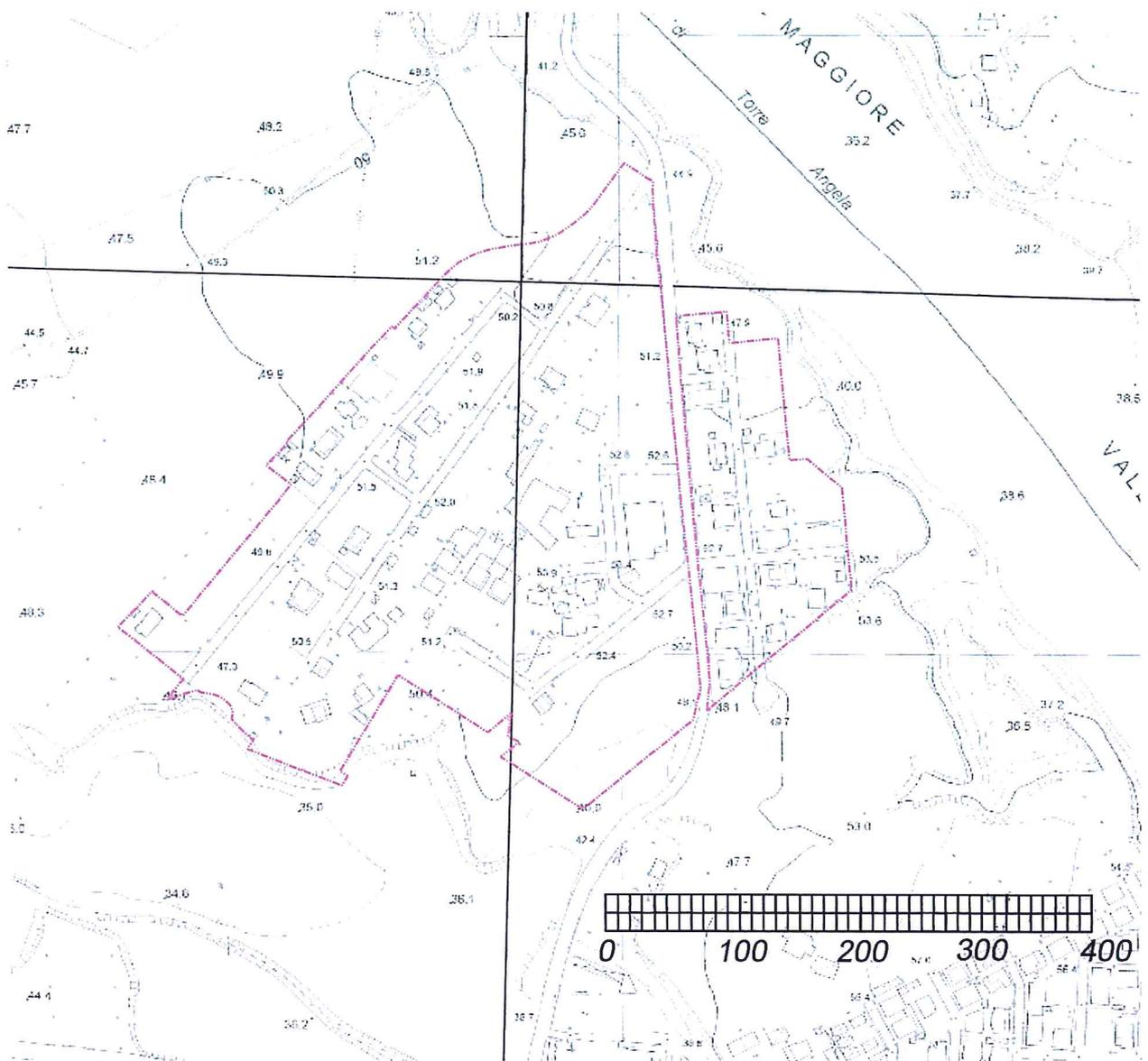


Fig. 1 – Localizzazione su C.T.R.

LEGENDA PERIMETRI DEL PIANO



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



Fig. 2 – Localizzazione su Foto Aerea

LEGENDA PERIMETRI DEL PIANO

 PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



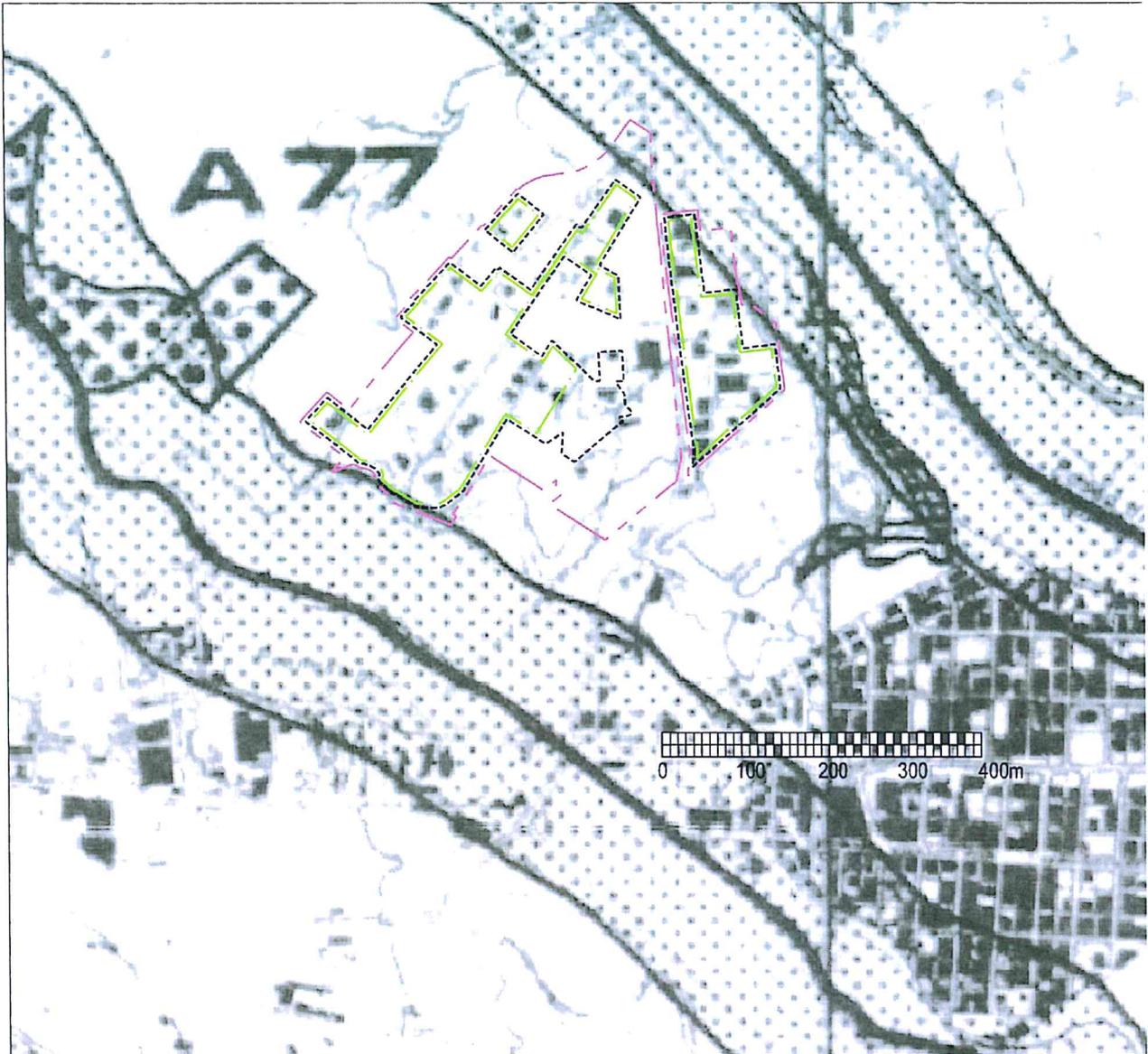


Fig. 3 - Tavola serie E/1 – C - W – Rilievo dei vincoli paesaggistici (fonte: Piano Territoriale Paesistico - P.T.P.)

LEGENDA TAVOLA SERIE E/1 - C - W

- oooo CONFINE DI REGIONE
- CONFINE DI COMUNE
- CONFINE DI P.T.C.

-  1 TERRITORI COSTIERI COMPRESI IN UNA FASCIA DI ML. 300 DALLA LINEA DI BATTIGIA - 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
-  FUMI 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 ECCELENTE I ML. 1200 S.L.M. - PUNTO D) ART. 1 L. 431/85.
-  PARCHI E RISERVE NAZIONALI E REGIONALI NONCHE' 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.
-  ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO - PUNTO M) ART. 1 L. 431/85.
-  GIÀ VINCOLATE DA D.D.M.M. EX LEGGE 1089/39
-  ATTUALMENTE NON VINCOLATE DA D.D.M.M. EX LEGGE 1089/39
-  AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ TEMPORANEA AI SENSI DEGLI ARTT. 1 TER E 1 QUINQUAGESIMA DELLA LEGGE 431/85
- AREE GIÀ SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO EX LEGGE 1497/39

LEGENDA PERIMETRI DEL PIANO

-  PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO
-  PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
-  PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



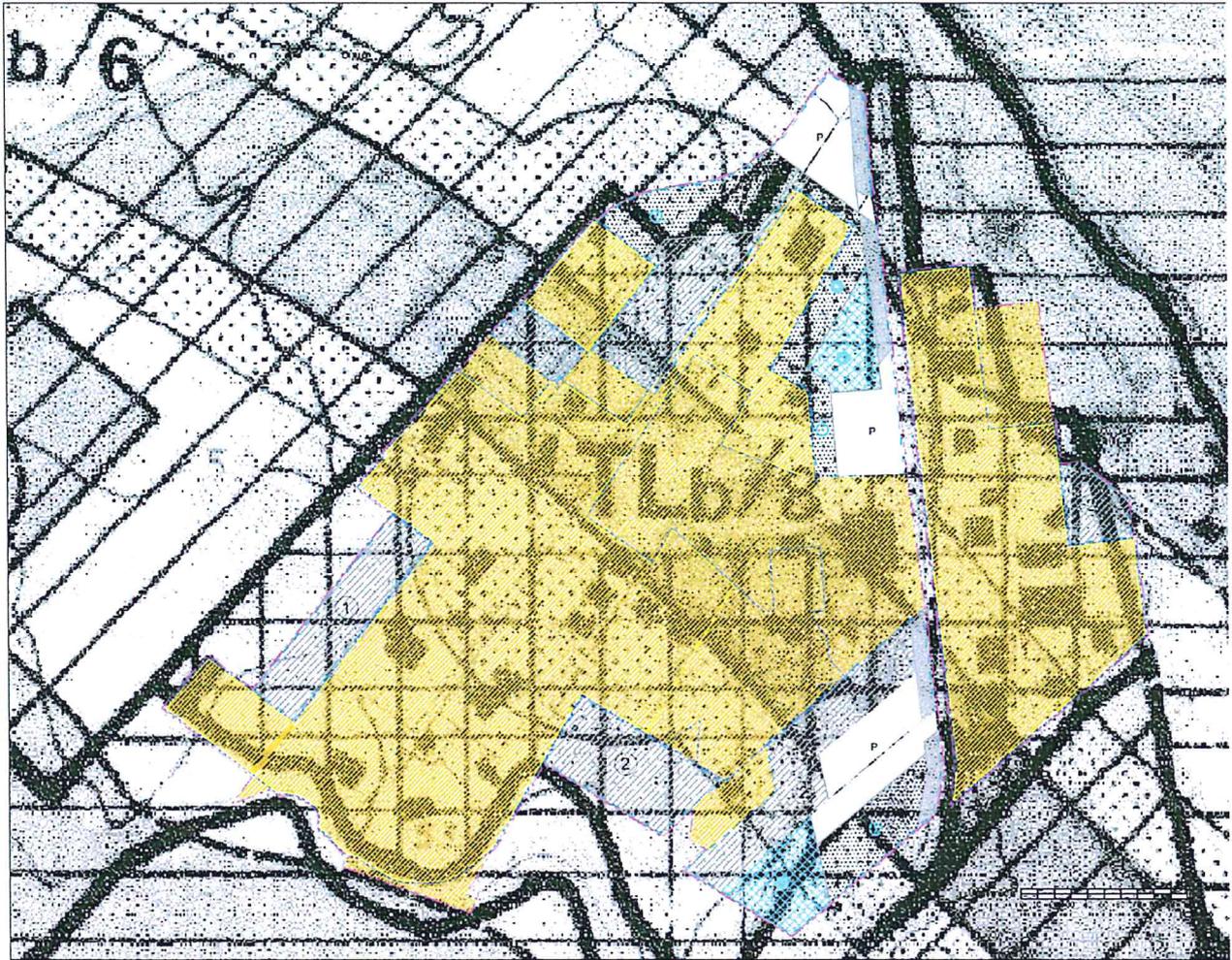


Fig. 4 - Tavola serie E/3 "e" – Classificazioni delle aree ai fini della tutela (fonte: Piano Territoriale Paesistico - P.T.P.)

LEGENDA TAVOLA SERIE E/3 "e"
LEGENDA

CONFINE DI PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO N. 15 
CONFINE DI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO N. 15/9 

AREE DI RISPETTO

AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO (ARTT. 11, 15, 16) 
AREE DI RISPETTO PREVENTIVO DEI BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO (ARTT. 11, 15, 16) 
AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE STORICO MONUMENTALE (ARTT. 11, 15, 17, 18) 
AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE NATURALISTICO (ARTT. 11, 25) 

ZONE DI TUTELA

ZONE DI TUTELA INTEGRALE (TITOLO III, CAPO III) 

ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICA (TITOLO III, CAPO III)
SOTTOZONA TP a TUTELA DEL PAESAGGIO 
SOTTOZONA TP b TUTELA DEL PAESAGGIO AREE DI GRANDE ESTENSIONE 
SOTTOZONA TP c TUTELA DEL PAESAGGIO AREE DI MEDIA ESTENSIONE 

ZONE DI TUTELA ORIENTATA (TITOLO III, CAPO IV)
SOTTOZONA TO a TUTELA ORIENTATA AREE DI GRANDE ESTENSIONE 
SOTTOZONA TO b TUTELA ORIENTATA AREE DI MEDIA ESTENSIONE 
SOTTOZONA TO c TUTELA ORIENTATA AREE DI PICCOLA ESTENSIONE 
SOTTOZONA TO d TUTELA ORIENTATA AREE DI RESTAURI AMBIENTALE 

ZONE DI TUTELA LIMITATA (TITOLO III, CAPO VI)
SOTTOZONA TL a TUTELA LIMITATA AREE DI GRANDE ESTENSIONE 
SOTTOZONA TL b TUTELA LIMITATA AREE DI MEDIA ESTENSIONE 

PERCORSI PANORAMICI (ART. 41) 
PUNTI DI BELVEDERE (ART. 41) 

LEGENDA ZONIZZAZIONE DEL PIANO

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

AREE FONDIARIE
 ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA
 ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA DI RIDISTRIBUZIONE INTERNA AI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE
 IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

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

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE

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



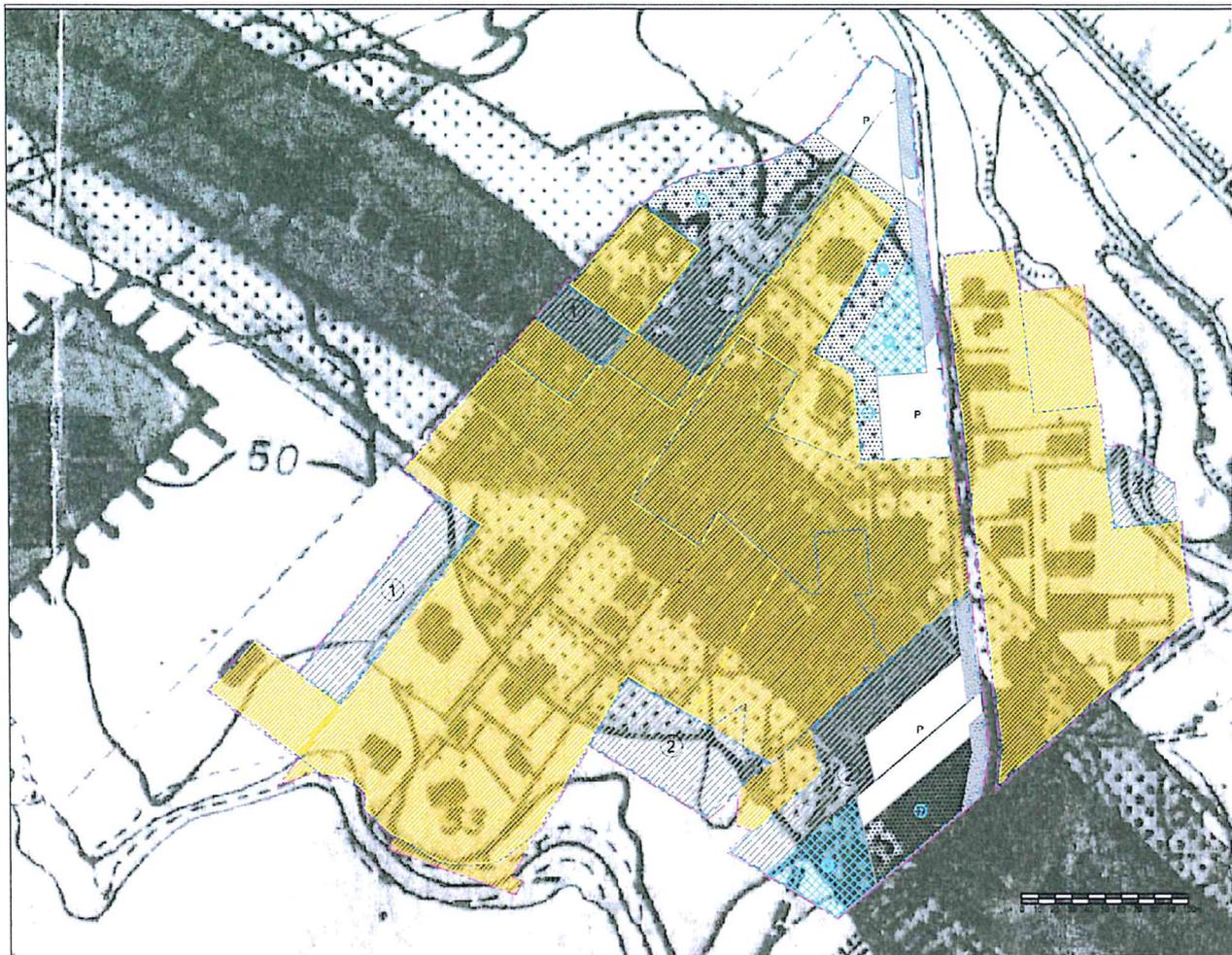


Fig. 5 - Tavola serie E/3 "e" bis – Tutela dei beni di interesse archeologico e storico monumentale (fonte: Piano Territoriale Paesistico - P.T.P.)

LEGENDA TAVOLA SERIE E/3 "e" bis

LEGENDA

CONFINE DI PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO N° 15		
CONFINE DI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO N° 15/9		
ZONE GIÀ COMPRESSE NEL II P.P.A. E NEL II P.E.E.P. DEL COMUNE DI ROMA		
ZONE OMOGENEE A - B (D.M. 1444/68)		
BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO DI NOTEVOLI CONSISTENZA E/O ESTENSIONE, STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO (ARTT. 16, 20)		
ESTENSIONE AREALE		
ESTENSIONE LINEARE	PERCORSI	
	ACQUEDOTTI	
ELEMENTO ISOLATO		
BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO DI LIMITATI CONSISTENZA E/O ESTENSIONE, STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO (ARTT. 16, 20)		
ESTENSIONE AREALE		
ESTENSIONE LINEARE	PERCORSI	
	ACQUEDOTTI	
	CUNICOLI	
ELEMENTO ISOLATO		
BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO DI NON COMPROVATA CONSISTENZA ED ESTENSIONE (ARTT. 16, 20)		
ESTENSIONE AREALE		
ESTENSIONE LINEARE	PERCORSI	
BENI D'INTERESSE STORICO MONUMENTALE D'ETA' MEDIOEVALE E MODERNA DI NOTEVOLI CONSISTENZA E/O STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO (ARTT. 17, 18, 20)		
ELEMENTO ISOLATO		
	MANUFATTI SU STRUTTURE ANTICHE VISIBILI	
AMBITI DI RISPETTO DI RILEVANTE INTERESSE AMBIENTALE (ARTT. 11, 15)		
ARCHEOLOGICI		
STORICO-MONUMENTALI		
AREE DI RISPETTO (ARTT. 11, 15)		
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		
AREE VINCOLATE AI SENSI DELLE LEGGI 364/1909 E 1089/1939		
VINCOLI IN CORSO DI PREDISPOSIZIONE DA PARTE DELLA S.A.R. AI SENSI DELLA LEGGE 1089/39		

LEGENDA ZONIZZAZIONE DEL PIANO

PERIMETRI

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

AREE FONDIARIE

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

AREE PUBBLICHE

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

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE

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



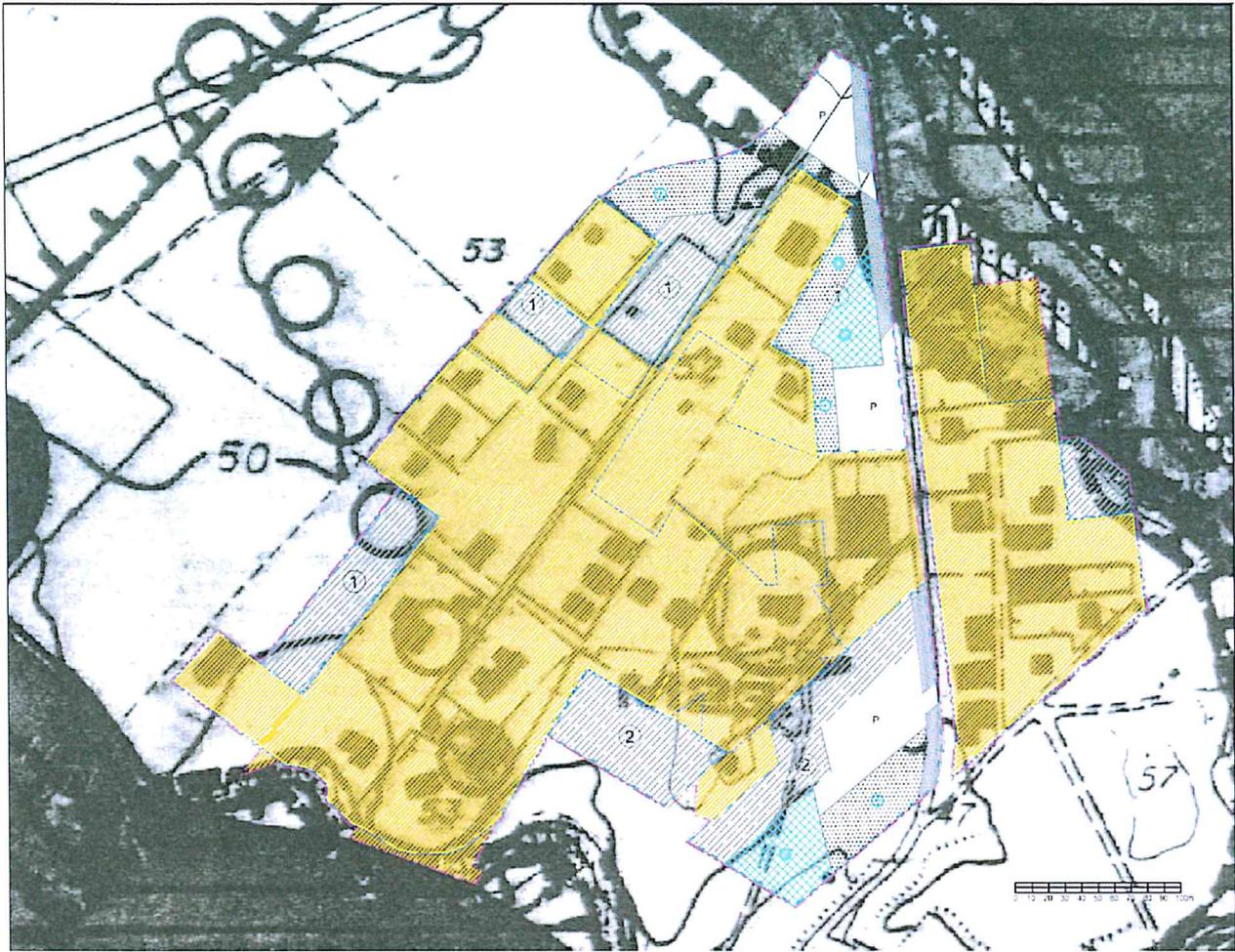


Fig. 6 - Tavola serie E/3 "e" ter – Tutela dei beni di interesse ambientale di tipo geomorfologico, naturalistico e paesistico (fonte: Piano Territoriale Paesistico - P.T.P.)

LEGENDA TAVOLA SERIE E/3 "e" ter

LEGENDA

CONFINE DI PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO N° 15		
CONFINE DI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO N° 15/9		
ZONE GIÀ COMPRESSE NEL II PPA. E NEL II PEE.P DEL COMUNE DI ROMA		
ZONE OMOGENEE A B (DM 1444/88)		
BENI D'INTERESSE AMBIENTALE DI NOTEVOLI CONSISTENZA E/O ESTENSIONE, CONTINUITÀ, OMOGENEITÀ, STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO		
VEGETAZIONE NATURALE SPONTANEA (ART. 28)		
CORSI D'ACQUA D'INTERESSE IDROGRAFICO, GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO (ARTT. 26, 34)		
SORGENTI (TERMOMINERALI E MINERALIZZATE) (ARTT. 27, 34)		
SINGOLARITÀ GEOLOGICHE (ARTT. 29, 34)		
GROTTE O CAVITÀ NATURALI		
LOCALITÀ FOSSILIFERE		
EMERGENZE GEOMORFOLOGICHE		
CASCATE (ARTT. 29, 34)		
VILLE, PARCHI E GIARDINI (ARTT. 32, 34)		
BENI D'INTERESSE AMBIENTALE DI MEDIA CONSISTENZA E/O ESTENSIONE, CONTINUITÀ, OMOGENEITÀ, STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO		
VEGETAZIONE NATURALE SPONTANEA (ART. 28)		
FILARI E GRUPPI ARBOREI ISOLATI (ART. 32)		
CORSI D'ACQUA (ARTT. 26, 34)		
SORGENTI (ARTT. 27, 34)		
MANUFATTI DI INTERESSE ESTETICO-TRADIZIONALE (ARTT. 31, 34)		
BENI D'INTERESSE AMBIENTALE DI LIMITATA CONSISTENZA E/O ESTENSIONE, CONTINUITÀ, OMOGENEITÀ, STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO		
VEGETAZIONE NATURALE SPONTANEA		
AMBITI DI RILEVANTE INTERESSE AMBIENTALE (ARTT. 11, 25)		
GEOMORFOLOGICO-NATURALISTICI	PENDICI	
	FONDOVALLE	
PANORAMICO-PAESISTICI	A MEDIA MODELLAZIONE DEL SUOLO	
	A DEBOLE O NULLA MODELLAZIONE DEL SUOLO	
R.L., AREE DI PARTICOLARE VALORE NATURALISTICO		
AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE AMBIENTALE DI TIPO GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO		
VINCOLO DI PRG DI RISPETTO ASSOLUTO DELLE FALDE IDRICHE		
VINCOLO DI PRG DI PROTEZIONE DELLE FALDE IDRICHE		
R.L., PARCO REGIONALE URBANO "AGUZZANO"		
R.L., AREA PROTETTA DI INTERESSE PROVINCIALE "VALLE DELL'ANIENE"		
CAVE ANTICHE		

LEGENDA ZONIZZAZIONE DEL PIANO

PERIMETRI	
	PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO
	PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
	PERIMETRO PIANO ESECUTIVO
	PERIMETRO COMPARTO SOGGETTO A CONVENZIONE
AREE FONDIARIE	
	ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA
	ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA DI RIDISTRIBUZIONE INTERNA AI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE
	IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

AREE PUBBLICHE					
	VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO				
	SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE				
	SEDI VIARIE PUBBLICHE, PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE DI ARREDO STRADALE				
DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE					
	ASILO NIDO		ATTREZZATURE SPORTIVE		
	SCUOLA MATERNA		PARCO LIBERO		
	SCUOLA ELEMENTARE		GIOCO BIMBI		
	SCUOLA MEDIA INFERIORE		ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:		
	ATTREZZATURE PRE-SPORTIVE		CULTURALI	RICREATIVE	RELIGIOSE
			SANITARIE	AMMINISTRATIVE	
			ASSISTENZIALI	ANNONARIE	



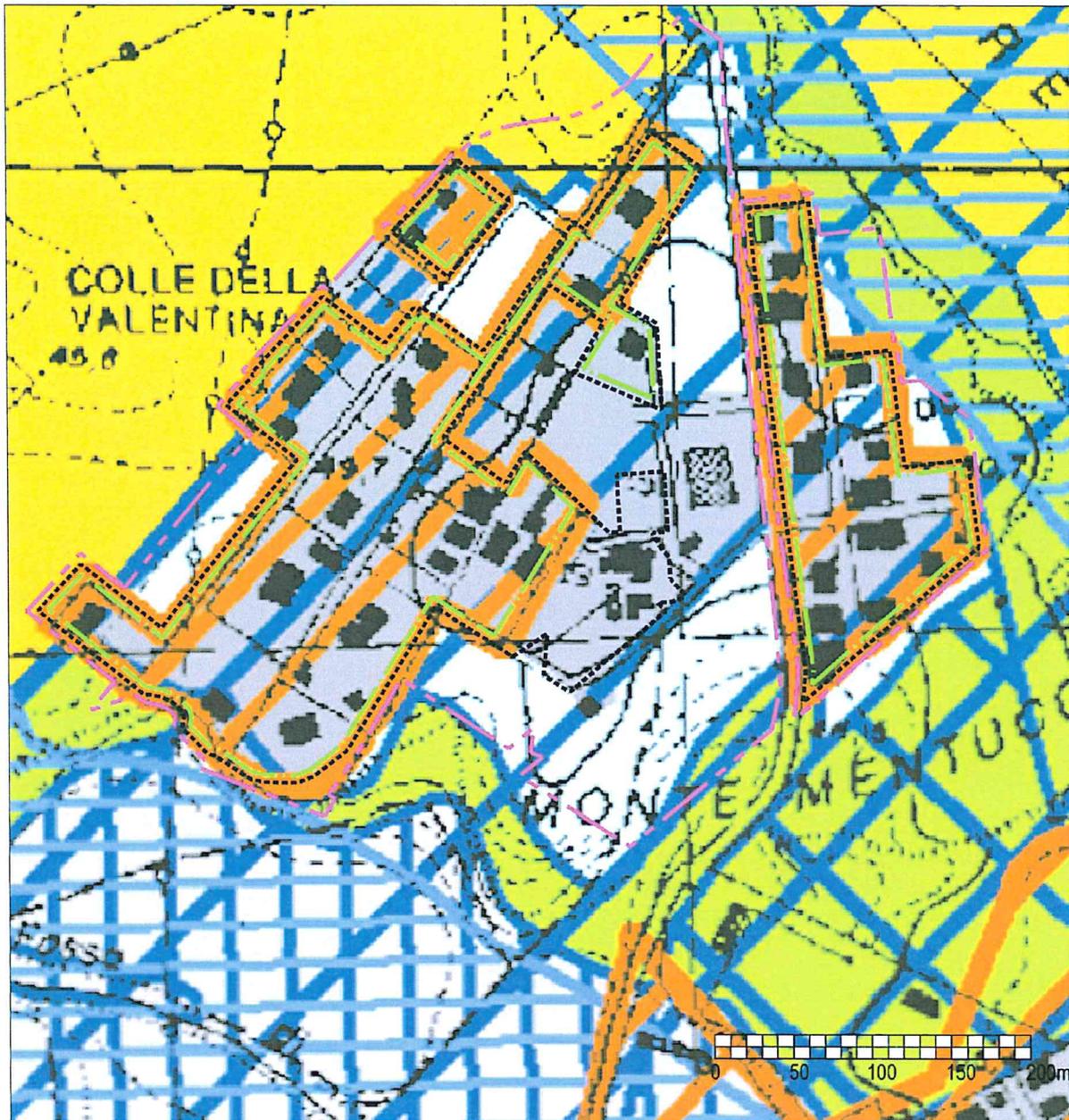
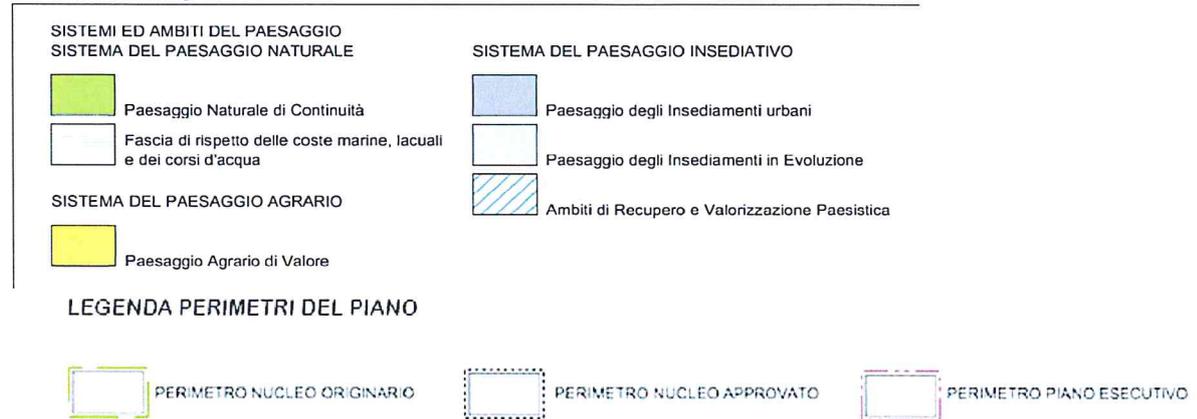


Fig. 7a - Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio e Legenda tavola A (fonte: Piano Territoriale Paesistico Regionale - P.T.P.R.)



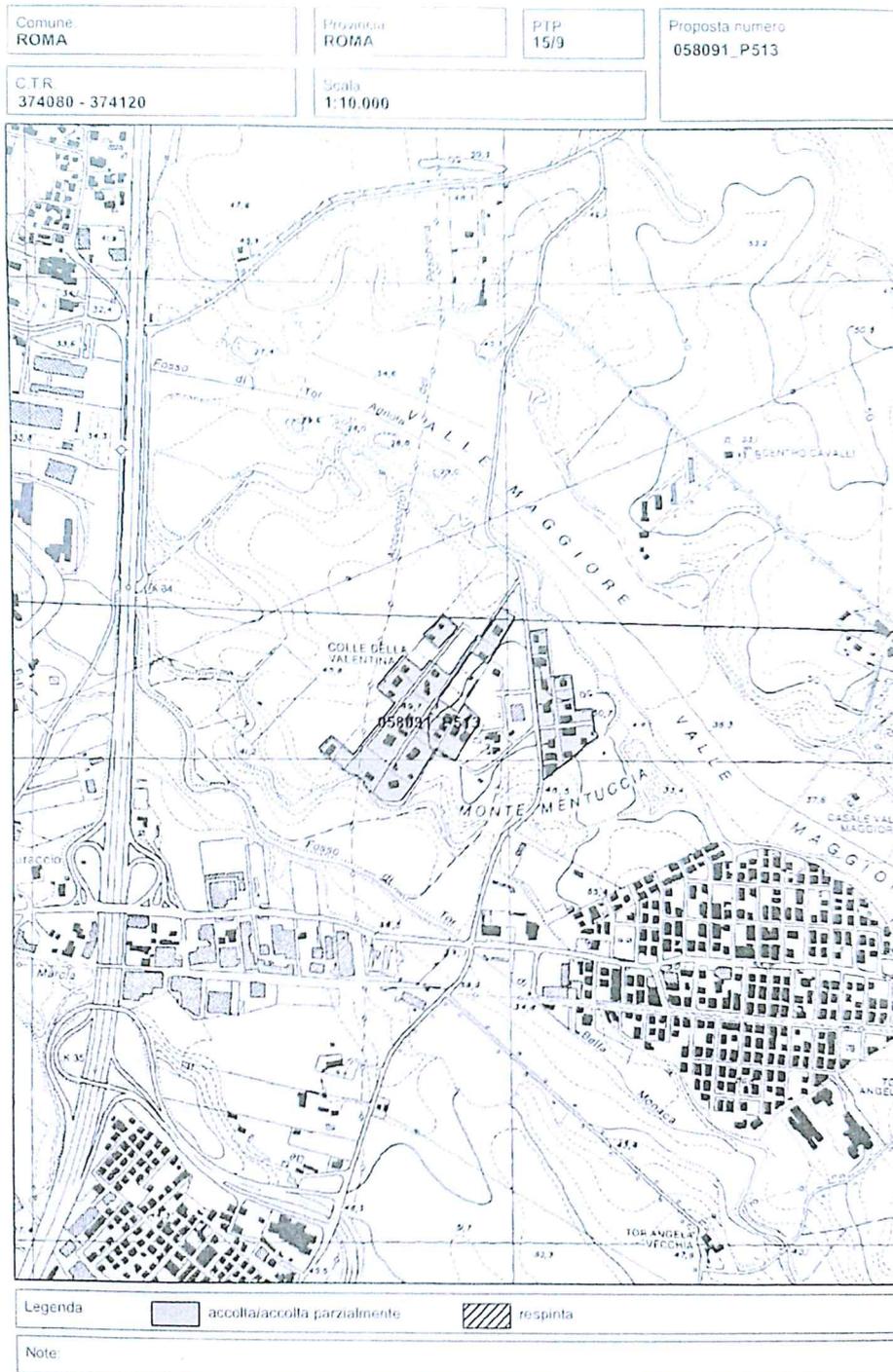


Fig. 7b: Osservazione al P.T.P. 15/9: nucleo perimetrato Colli della Valentina

Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000	
513	Proposta 15/9 0 0 0 0
L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n.16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/9: nucleo perimetrato 8.1 Colli della Valentina	
Esito	Parere
Accolta	Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici
058091_P513	
Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000	
514	Proposta 15/9 0 0 0 0
L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n.16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/9: nucleo perimetrato 8.3 Fosso dell'Osa - Via Polense km 18	
Esito	Parere
Accolta	Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici. In relazione alla presenza del corso d'acqua si applicano le disposizioni di cui al co 8 dell'art. 7 L.R. 24/98 ad esclusione delle aree urbanizzate per le quali si applica il co.7 dell'art 7 L.R. 24/98.
058091_P514	
Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000	
515	Proposta 15/9 0 0 0 0
L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n.16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/9: nucleo perimetrato 8.4 Castiglione - Via Polense km 19	
Esito	Parere
Accolta Parzialmente	Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, subordinatamente ai pareri paesistici, nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici.
058091_P515	
Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000	
516	Proposta 15/9 0 0 0 0
L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n.16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/9: servizi pubblici UIV12 Casal Boccone	
Esito	Parere
Accolta Parzialmente	Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, subordinatamente ai pareri paesistici, 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.
058091_P516	

00128

Fig. 7c: Osservazione al P.T.P. 15/9: nucleo perimetrato Colli della Valentina

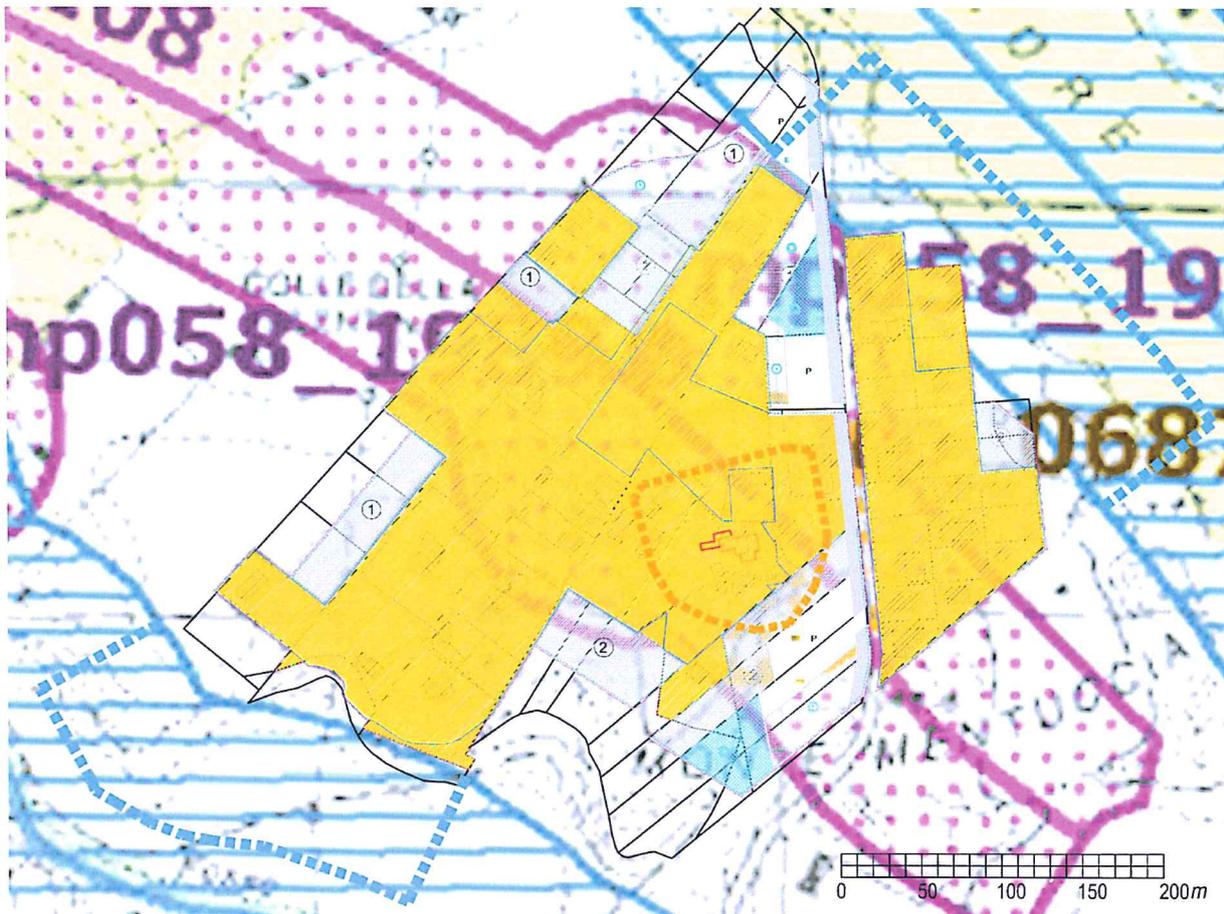


Fig. 8 - Tavola B - Beni paesaggistici e Legenda Tavola B (fonte: Piano Territoriale Paesistico Regionale - P.T.P.R.)

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE

- Corsi delle acque pubbliche c058_0236 / _0237
- Aree di interesse archeologico già individuate beni puntuali con fascia di rispetto mp058_1988
- Aree di interesse archeologico già individuate beni lineari con fascia di rispetto ml_1108

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE TIPIZZATE DAL PIANO PAESAGGISTICO

- Beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 m - trp_0687
- Aree urbanizzate del P.T.P.R.

Campitura in aggiunta alla Legenda del P.T.P.R. onde favorire una idonea lettura dei vincoli

- Fascia di rispetto di 50 m dei Beni singoli identitari ai sensi dell'Art. 44 delle N.T.A. del P.T.P.R. (in color arancione) e dei Corsi delle Acque pubbliche ai sensi dell'Art. 7 c. 11 L.R. 24/98 e Art 35 delle N.T.A. del P.T.P.R. (in colore azzurro)

LEGENDA ZONIZZAZIONE DEL PIANO

PERIMETRI

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

AREE FONDIARIE

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

AREE PUBBLICHE

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

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE

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

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



Fig. 9 - Tavola C - Beni del patrimonio naturale e culturale e Legenda Tavola C (fonte: Piano Territoriale Paesistico Regionale - P.T.P.R.)

BENI DEL PATRIMONIO NATURALE

Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE, RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE, GESTIONE E VALORIZZ. DEL PAESAGGIO REGIONALE - art. 143 D. Lvo 42/2004

Parchi archeologici e culturali

LEGENDA ZONIZZAZIONE DEL PIANO

PERIMETRI

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

AREE FONDIARIE

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

BENI DEL PATRIMONIO CULTURALE

- Viabilità antica (fascia di rispetto 50 mt)
- Viabilità e infrastrutture storiche
- Tessuto urbano

AREE PUBBLICHE

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

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE

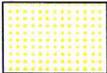
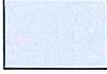
- ASILO NIDO
- SCUOLA MATERNA
- SCUOLA ELEMENTARE
- SCUOLA MEDIA INFERIORE
- ATTREZZATURE PER SPORTIVE
- ATTREZZATURE SPORTIVE
- PARCO LIBERO
- GIOCO RIMPI
- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- CULTURALI
- SANITARIE ASSISTENZIALI
- RICREATIVE AMMINISTRATIVE
- RELIGIOSE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE





Fig. 10 - Tavola D - Proposte comunali ai P.T.P. vigenti e Legenda Tavola D (fonte: Piano Territoriale Paesistico Regionale - P.T.P.R.)

-  Osservazioni preliminari proposte dai Comuni
-  Inviluppo dei beni paesaggistici art. 34 lett. a / b
D. Lvo 42/2004 - art. 22 L.R. 24/1998
-  Aree urbanizzate

LEGENDA PERIMETRI DEL PIANO

-  PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO
-  PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
-  PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



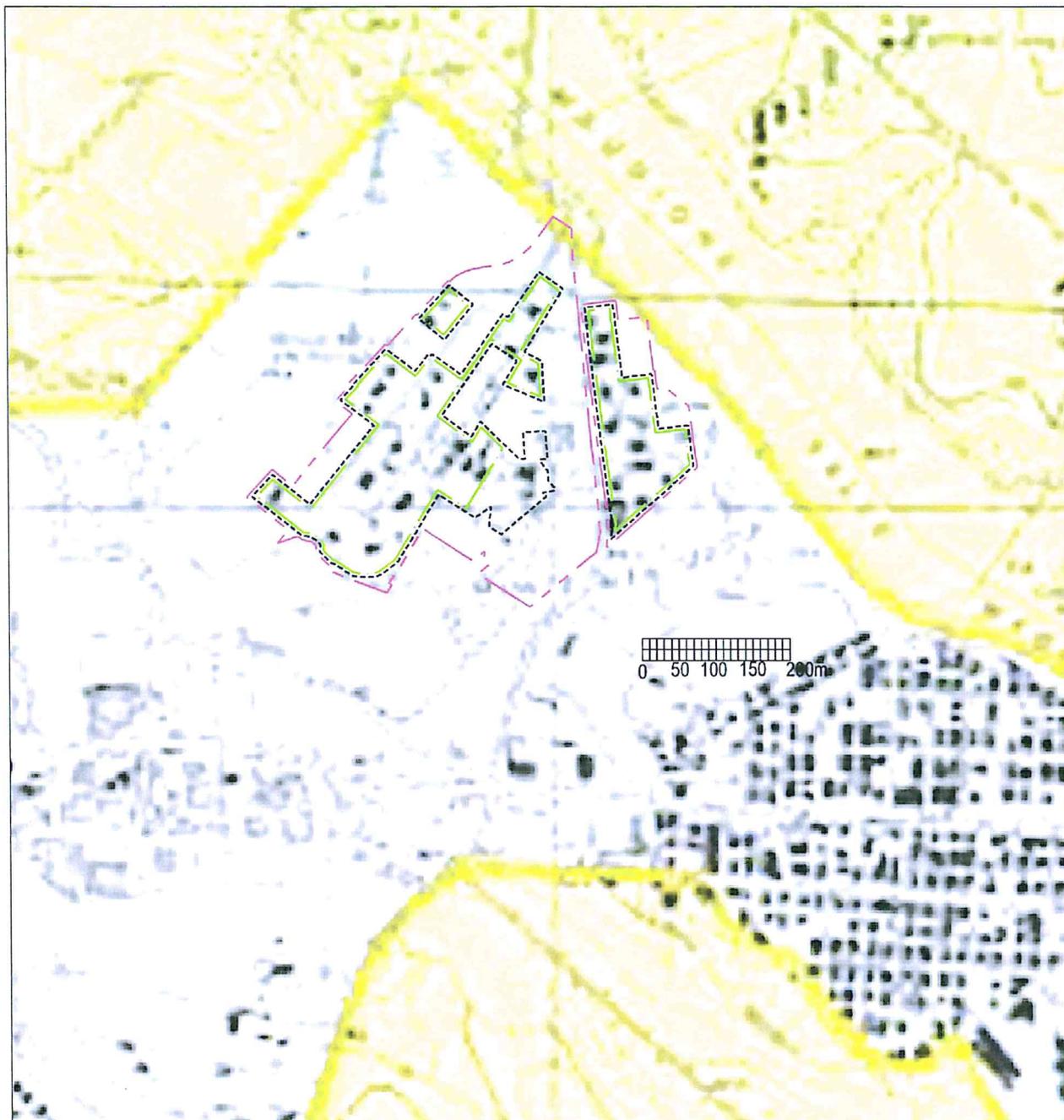


Fig. 11 - Tavola a) - Agro Tiburtino - Prenestino (fonte: Piano Territoriale Paesistico Regionale - P.T.P.R. - Tavole Aree agricole identitarie)



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

LEGENDA PERIMETRI DEL PIANO



PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO



PERIMETRO NUCLEO APPROVATO



PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

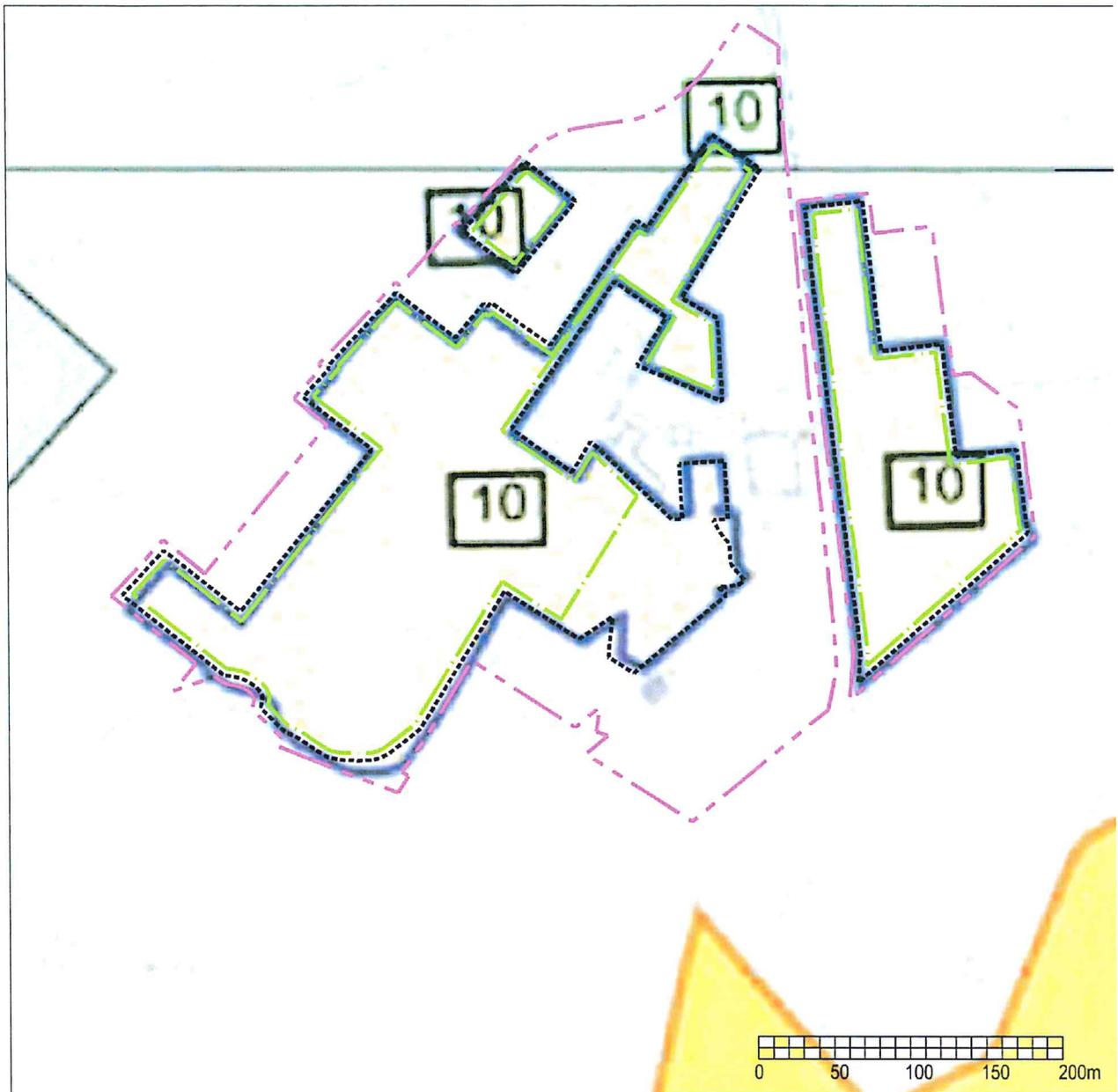


Fig. 12 - Tavola Sistemi e regole e Legenda Tavola - (fonte: Piano Regolatore Generale - P.R.G.)

CITTA' DA RISTRUTTURARE

 Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare

SISTEMA AMBIENTALE - AGRO ROMANO

 Aree agricole

LEGENDA PERIMETRI DEL PIANO

 PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO

 PERIMETRO NUCLEO APPROVATO

 PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

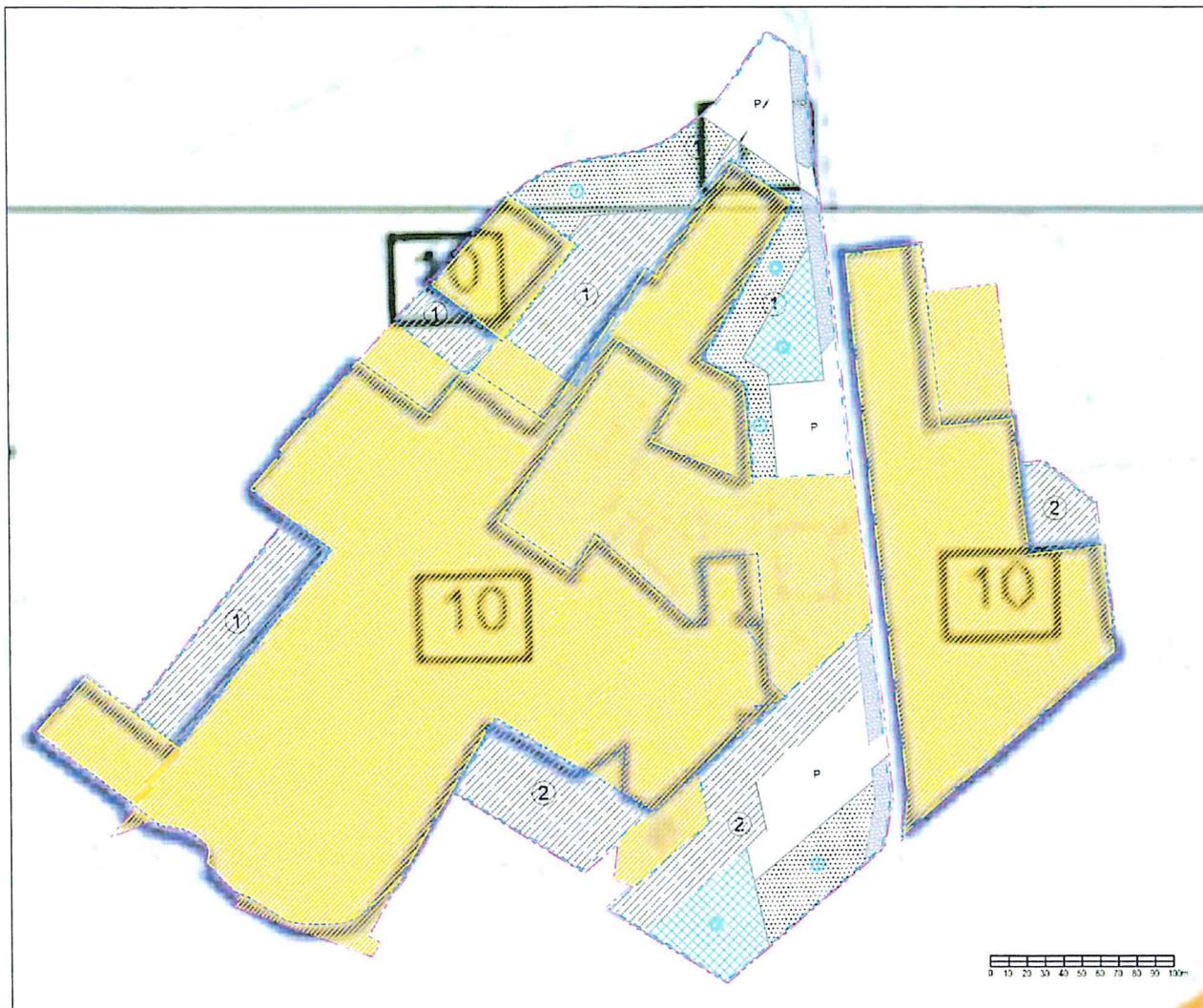


Fig. 13 - Tavola All.Sub. B – 3°*4 – Foglio 3*.12/19 e Legenda Tavola – Sistemi e Regole (fonte: P.R.G. Conferenza di Coopianificazione)

CITTA' DA RISTRUTTURARE

Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare

SISTEMA AMBIENTALE - AGRO ROMANO

Aree agricole

LEGENDA ZONIZZAZIONE DEL PIANO

PERIMETRI

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

AREE FONDIARIE

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

AREE PUBBLICHE

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

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE

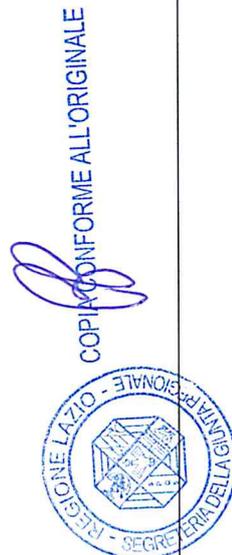
- ASILO NIDO
- SCUOLA MATERNA
- SCUOLA ELEMENTARE
- SCUOLA MEDIA INFERIORE
- ATTREZZATURE PER SPORTIVE
- ATTREZZATURE SPORTIVE
- PARCO LIBERO
- GIOCO BIMBI
- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE CULTURALE, RICREATIVE, NEI LUOGHI SANITARI, ASSISTENZIALI, AMMINISTRATIVI, AFFIDARIE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



Fig. 14 - Tavola Rete Ecologica e Legenda Tavola (fonte: Piano Regolatore Generale - P.R.G.)

- | | |
|--|--|
| <p>STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA (art.66, art.10-NTA)</p> <p> Componente primaria (A)</p> | <p>COMPONENTE DELLA RETE ECOLOGICA - DA SISTEMI E REGOLE - SISTEMA AMBIENTALE - AGRO ROMANO</p> <p> Aree agricole</p> |
| <p>COMPONENTE DELLA RETE ECOLOGICA - DA SISTEMI E REGOLE - SISTEMA AMBIENTALE - ACQUE</p> <p> Reticolo idrografico principale</p> | <p>DALLA CARTA DELL'USO DEL SUOLO E DELLE FISIONOMIE VEGETAZIONALI TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMI-NATURALI</p> <p> Cespuglieti</p> |
| <p>LEGENDA PERIMETRI DEL PIANO</p> | |
| <p> PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO</p> | <p> PERIMETRO NUCLEO APPROVATO</p> |
| | <p> PERIMETRO PIANO ESECUTIVO</p> |



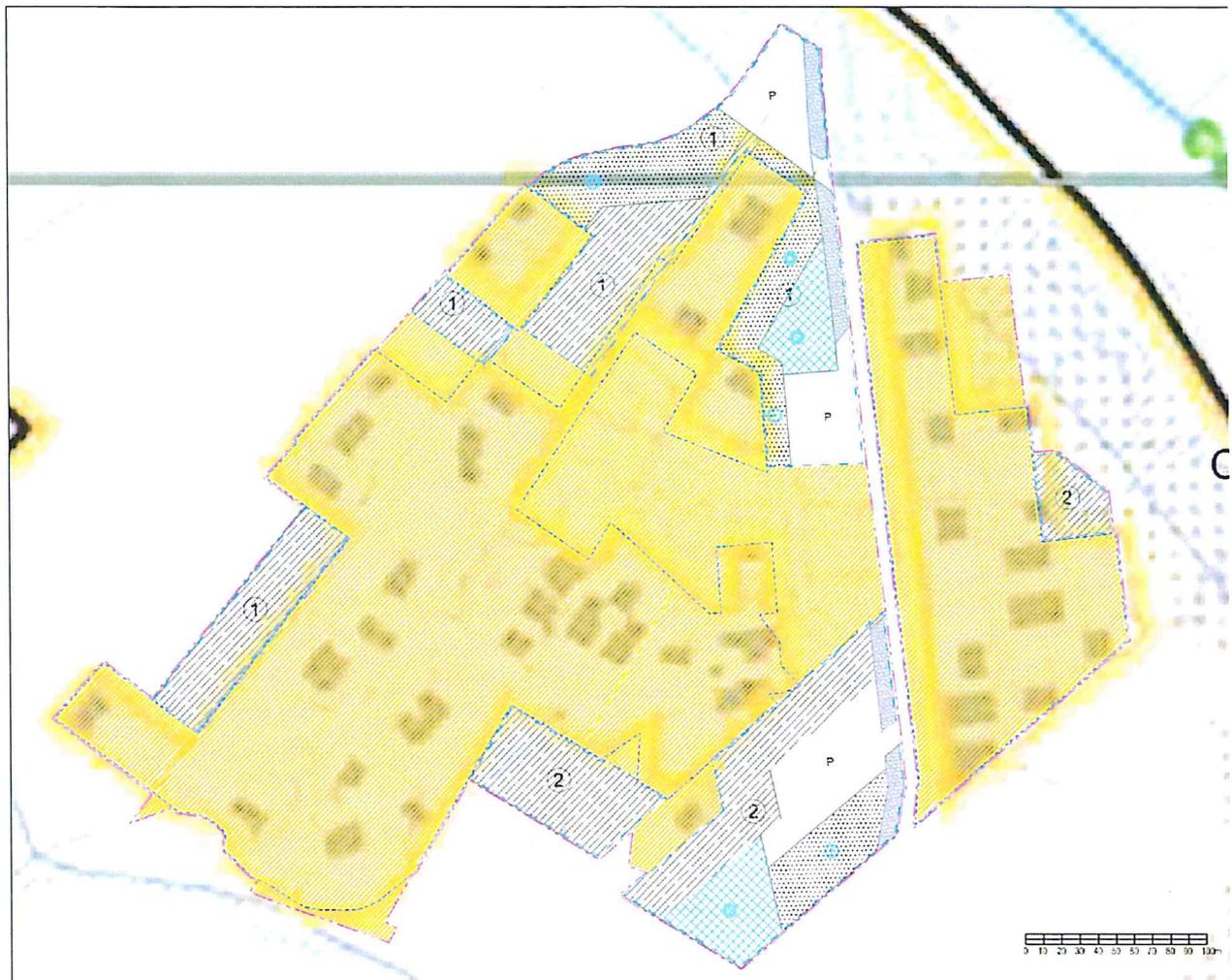


Fig. 15 - Foglio 4*.12/19 e Legenda Tavola – Rete Ecologica (fonte: P.R.G. Conferenza di Coopianificazione)

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

Componente primaria (A)

COMPONENTE DELLA RETE ECOLOGICA - DA SISTEMI E REGOLE - SISTEMA AMBIENTALE - ACQUE

Reticolo idrografico principale

LEGENDA ZONIZZAZIONE DEL PIANO

PERIMETRI

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

AREE FONDIARIE

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

COMPONENTE DELLA RETE ECOLOGICA - DA SISTEMI E REGOLE - SISTEMA AMBIENTALE - AGRO ROMANO

Aree agricole

DALLA CARTA DELL'USO DEL SUOLO E DELLE FISIONOMIE VEGETAZIONALI TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMI-NATURALI

Cespuglieti

AREE PUBBLICHE

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

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE

- ASILO NIDO
- SCUOLA MATERNA
- SCUOLA ELEMENTARE
- SCUOLA MEDIA INFERIORE
- ATTREZZATURE PRE-SPORTIVE
- ATTREZZATURE SPORTIVE
- PARCO LIBERO
- GIOCO BIMBI
- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE: CULTURALI, SANITARI, ASSISTENZIALI
- RICREATIVE, ANNIUNARIE
- RELIGIOSE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE





Fig. 16 - Tavola Serie G1.12 Foglio 12 e Tavola Serie G1.19 Foglio 19 – Carta della Qualità - e Legenda Tavola (fonte: Piano Regolatore Generale - P.R.G.)

PREESISTENZE ARCHEOLOGICO - MONUMENTALI

- Preesistenze visibili certe da perimetrare "Casale di Monte Mentuccia"

Campitura in aggiunta alla Legenda della Carta onde favorire una idonea lettura dei vincoli

- Fascia di rispetto di 50 m dei Beni singoli identitari ai sensi dell' Art. 44 delle N.T.A. del P.T.P.R.

LEGENDA ZONIZZAZIONE DEL PIANO

PERIMETRI

- PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO
- PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
- PERIMETRO PIANO ESECUTIVO
- PERIMETRO COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

AREE FONDIARIE

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

AREE PUBBLICHE

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

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE

- AGLIO NUDO
- SCUOLA MATERNA
- SCUOLA ELEMENTARE
- SCUOLA MEDIA INFERIORE
- ATTREZZATURE SPORTIVE
- ATTREZZATURE SPORTIVE
- PARCO LIBERO
- GIOCO RIMI
- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE: CULTURALI, SANITARIE, ASSISTENZIALI, RICREATIVE, APPROPRIATIVE, RELIGIOSE, ANFITEATRO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



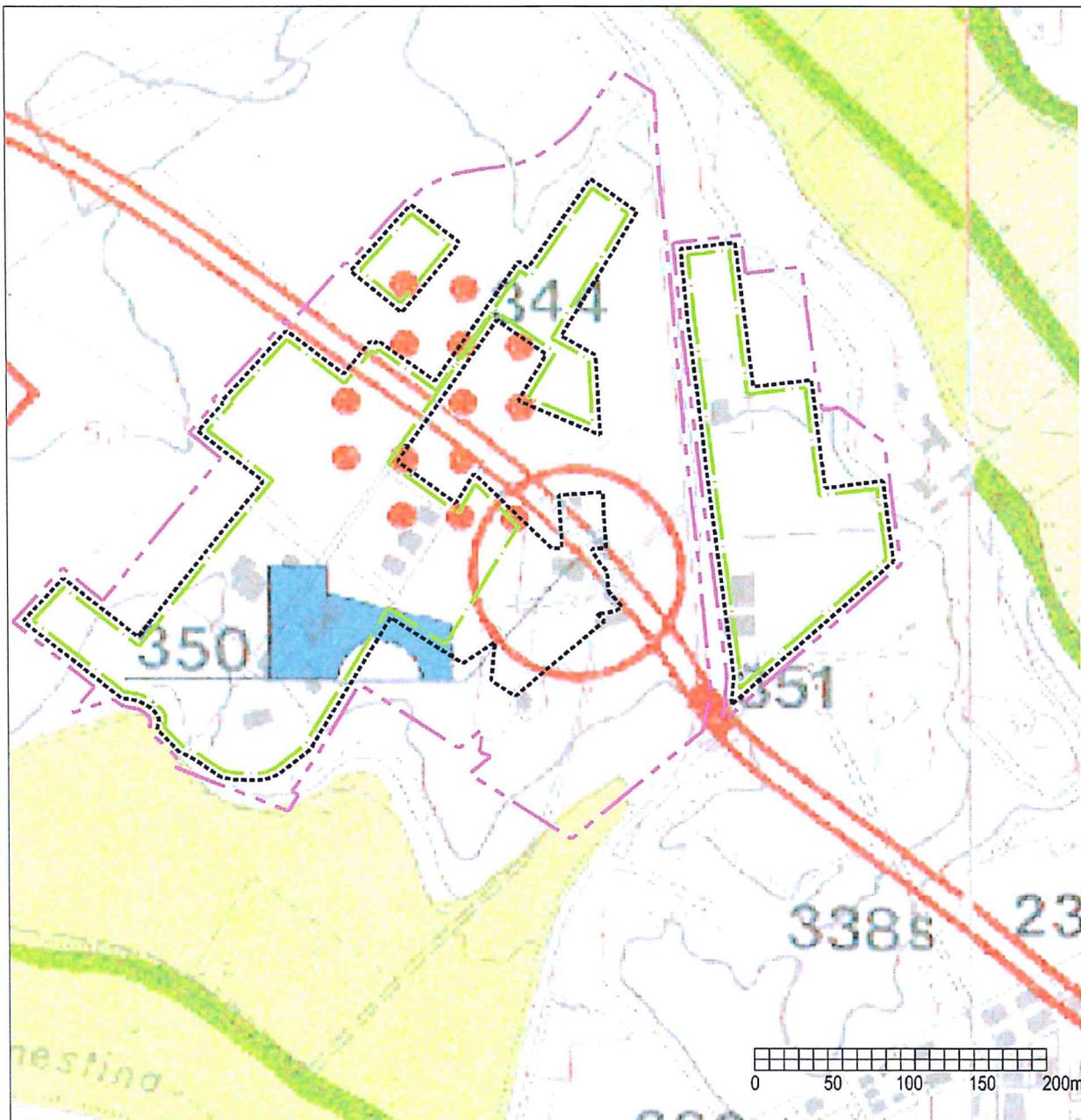


Fig. 17 - Tavola 16S e Legenda Tavola (fonte: Carta Storica, Archeologica, Monumentale e Paesistica del Suburbio e dell'Agro Romano)

BENI LINEARI
INTERESSE STORICO - MONUMENTALE - VIABILITA'



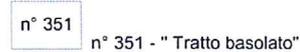
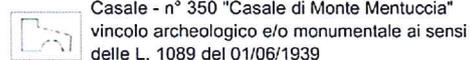
BENI AREALI
INTERESSE STORICO - MONUMENTALE



LEGENDA PERIMETRI DEL PIANO



BENI PUNTUALI
INTERESSE STORICO - MONUMENTALE - PAESISTICO



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

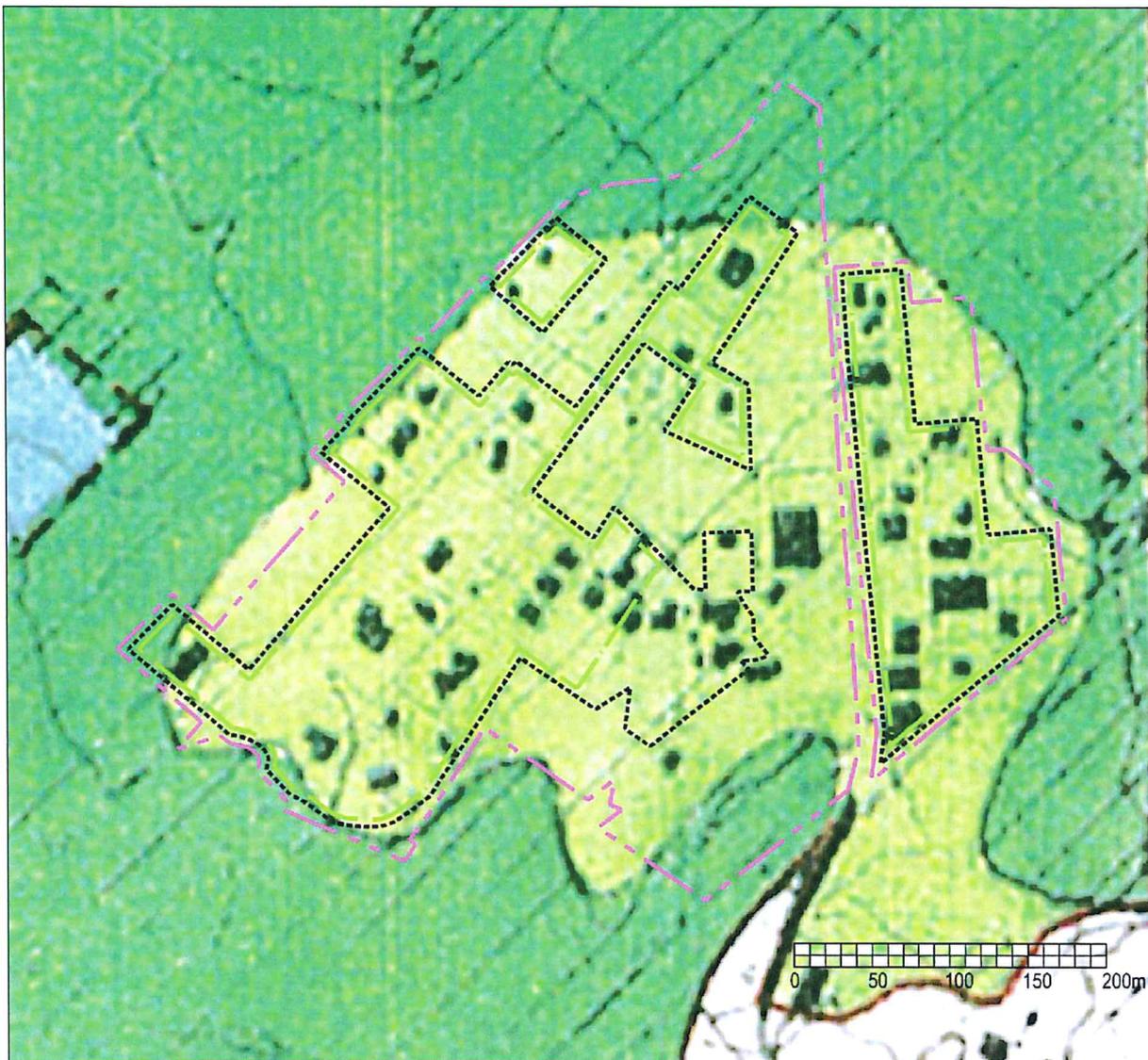


Fig. 18 - Tavola 16S e Legenda Tavola (fonte: Variante Generale adottata con D.C.C n. 92/1997 "Piano delle Certezze")

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | F1 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
AREE DI COMPLETAMENTO |  | ZONA DI RISPETTO - D.G.R. n° 6795/95 e s.m.i.
Aree di Salvaguardia delle sorgenti dell'Acqua Vergine |
|  | G1 - PARCO PRIVATO VINCOLATO |  | ZONA DI PROTEZIONE - D.G.R. n° 6795/95 e s.m.i.
Aree di Salvaguardia delle sorgenti dell'Acqua Vergine |

LEGENDA PERIMETRI DEL PIANO

- | | | | | | |
|---|-----------------------------|---|----------------------------|---|---------------------------|
|  | PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO |  | PERIMETRO NUCLEO APPROVATO |  | PERIMETRO PIANO ESECUTIVO |
|---|-----------------------------|---|----------------------------|---|---------------------------|



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

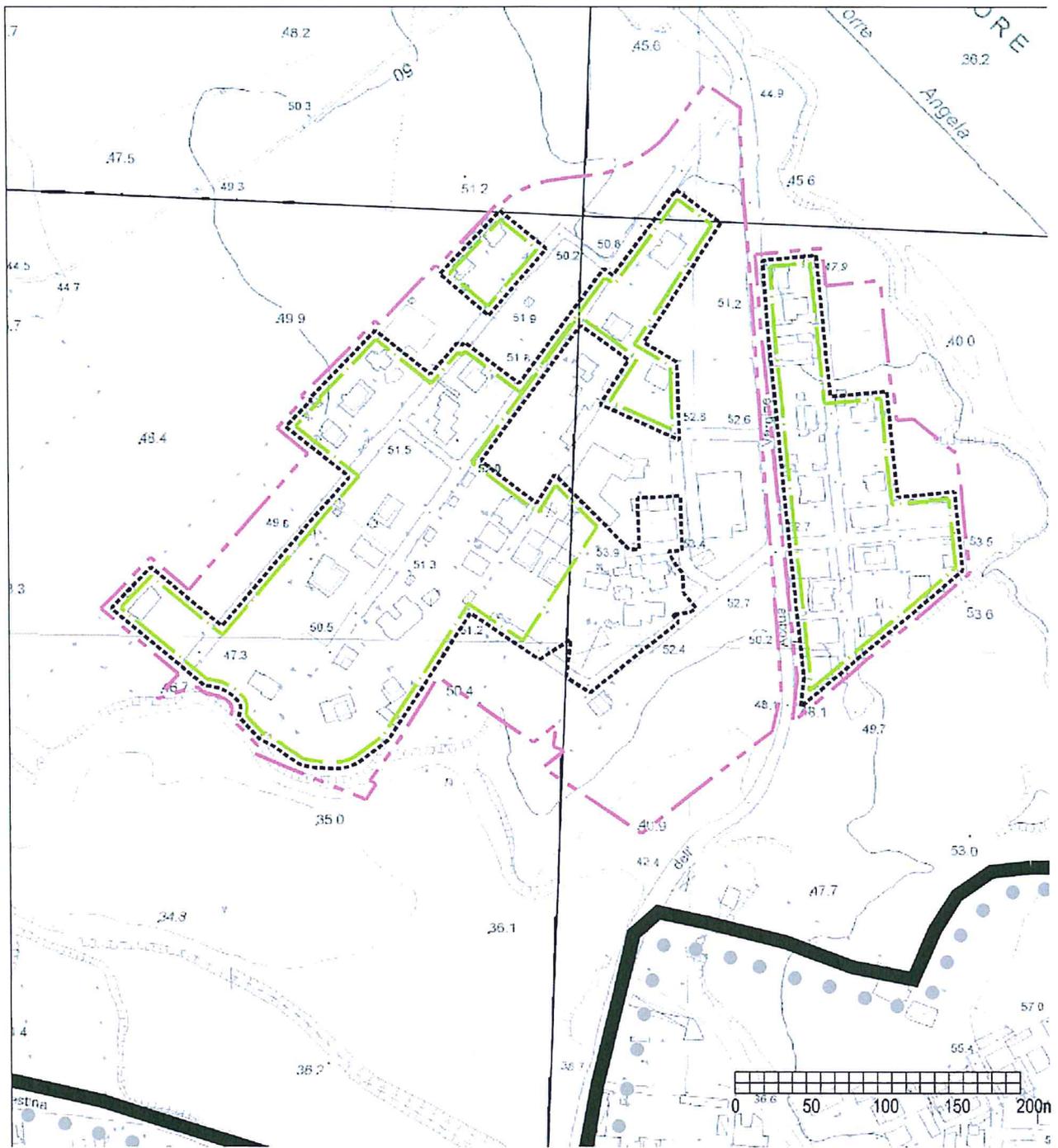


Fig. 19 – Parco Valle dell'Aniene (fonte: Piano Regionale dei Parchi e delle Riserve)

LEGENDA PERIMETRI DEL PIANO



PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO



PERIMETRO NUCLEO APPROVATO



PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

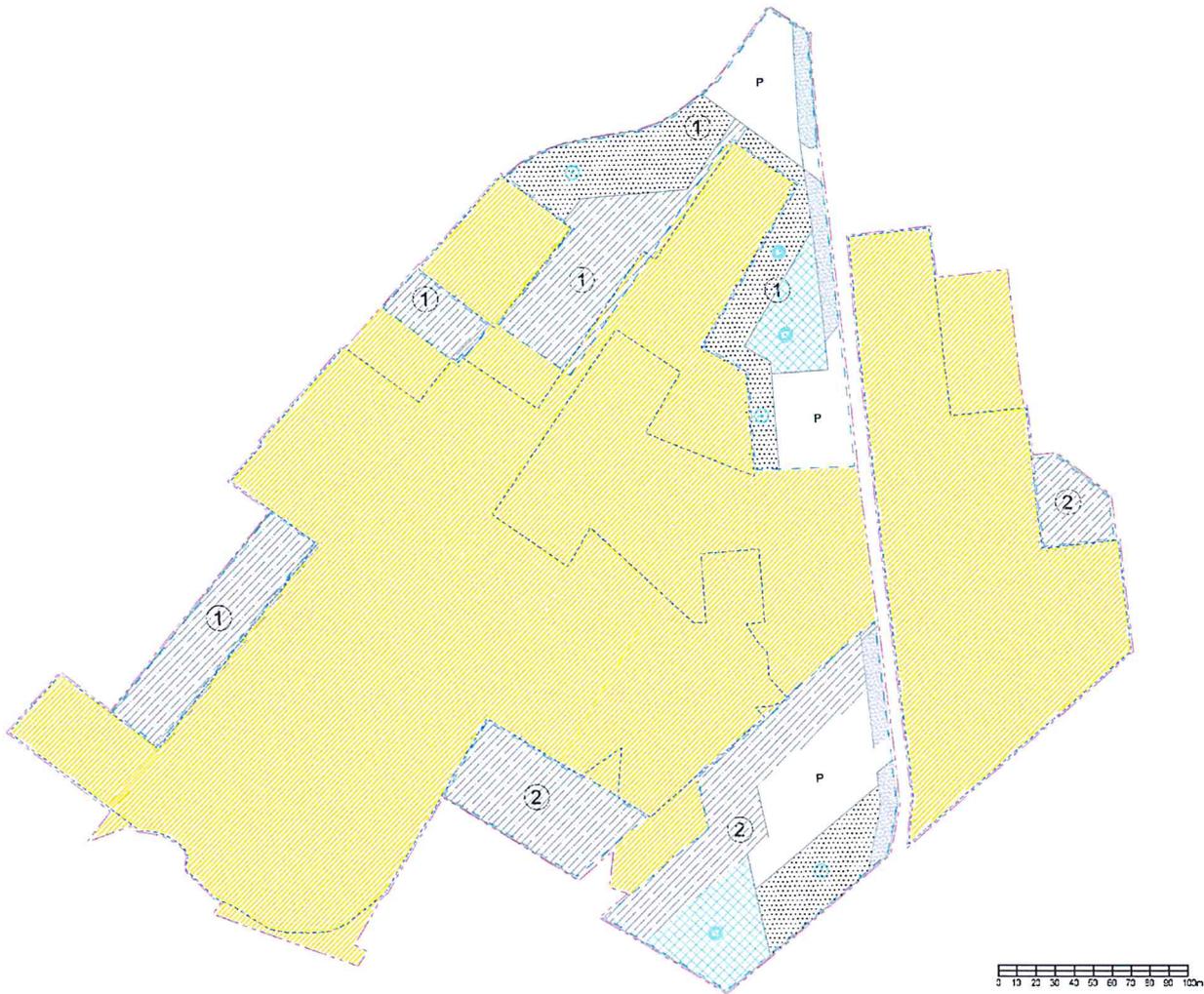


Fig. 20 – Zonizzazione del Piano di Recupero Colli della Valentina

LEGENDA ZONIZZAZIONE DEL PIANO

PERIMETRI

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

AREE FONDIARIE

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

AREE PUBBLICHE

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

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE

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

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



SCHEMA RIEPILOGATIVA DEGLI ABITANTI DEL PIANO ESECUTIVO**N°.8.1 - "Colli della Valentina"****ABITANTI DI P.R.G.**

Esistenti	322
Nuovi	72
Totali P.R.G.	394

ABITANTI DEL PIANO ESECUTIVO

Esistenti	341	
Nuovi	303	di cui nei Fondiari Pubblici 0
Totali P.E.	644	

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

Esistenti	+19	
Nuovi	231	di cui nei Fondiari Pubblici 0
Sommano	250	

ABITANTI AGGIUNTIVI DERIVANTI DALLE MISURE INCENTIVANTI

Nuovi Ipotetici Aggiuntivi 33

In merito al numero degli abitanti ipotetici aggiuntivi derivanti dalle misure incentivanti, così come previsto dalla delibera n.122/09 e dalle N.T.A. del Piano Esecutivo, va sottolineato come l'aumento degli abitanti sia solo eventuale e cioè legato ad un atto unilaterale dei proprietari dei lotti. In ogni caso, qualora tutti i proprietari optino per la cessione entro i termini previsti dalla Delibera n. 122/09 e dalle NTA del Piano Esecutivo, il numero dei nuovi abitanti scaturiti dai diritti aggiuntivi può arrivare ad un massimo di 33 unità che, sommate alle 250 unità precedenti porterebbe ad un incremento ipotetico massimo previsto dal presente Piano Esecutivo di 283 abitanti in più rispetto alla previsione del P.R.G. vigente.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Fig. 21: Scheda Riepilogativa degli abitanti del Piano Esecutivo

**NUCLEO 8.1 COLLI DELLA VALENTINA
ZONIZZAZIONE + PTPR "B"**

LEGENDA

PERIMETRI

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

AREE FONDARIE

- ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA
- ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA INTERNA, AI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE
- IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

AREE PUBBLICHE

- VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO
- SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE
- SEDI DI VARIE PUBBLICHE, PARCHEGGI PUBBLICI, VERDE DI AREE STRADALI

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE

ASILI NIDO	ATTREZZATURE SPORTIVE
SCUOLA MATERNA	PARCHI LIBERO
SCUOLA ELEMENTARE	GIOCHI LIBERI
SCUOLA MEDIA INFERIORE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE: CULTURALI, RICREATIVE, RELIGIOSE, SANITARIE, AMMINISTRATIVE, ASSISTENZIALI, AFFIDARIE
ATTREZZATURE PRE-SPORTIVE	

--- FASCIA DI RISPETTO DI 50 m. DEI BENI SINGOLI IDENTIFICATI AI SENSI DELL'ART. 44 DELLE N.T.A. DEL P.T.P.R.
 --- FASCIA DI RISPETTO DI 50 m. DEI CORSI DELLE ACQUE PUBBLICHE AI SENSI DELL'ART. 7 c.11 L.R. 24/93 E ART. 35 DELLE N.T.A. DEL P.T.P.R.

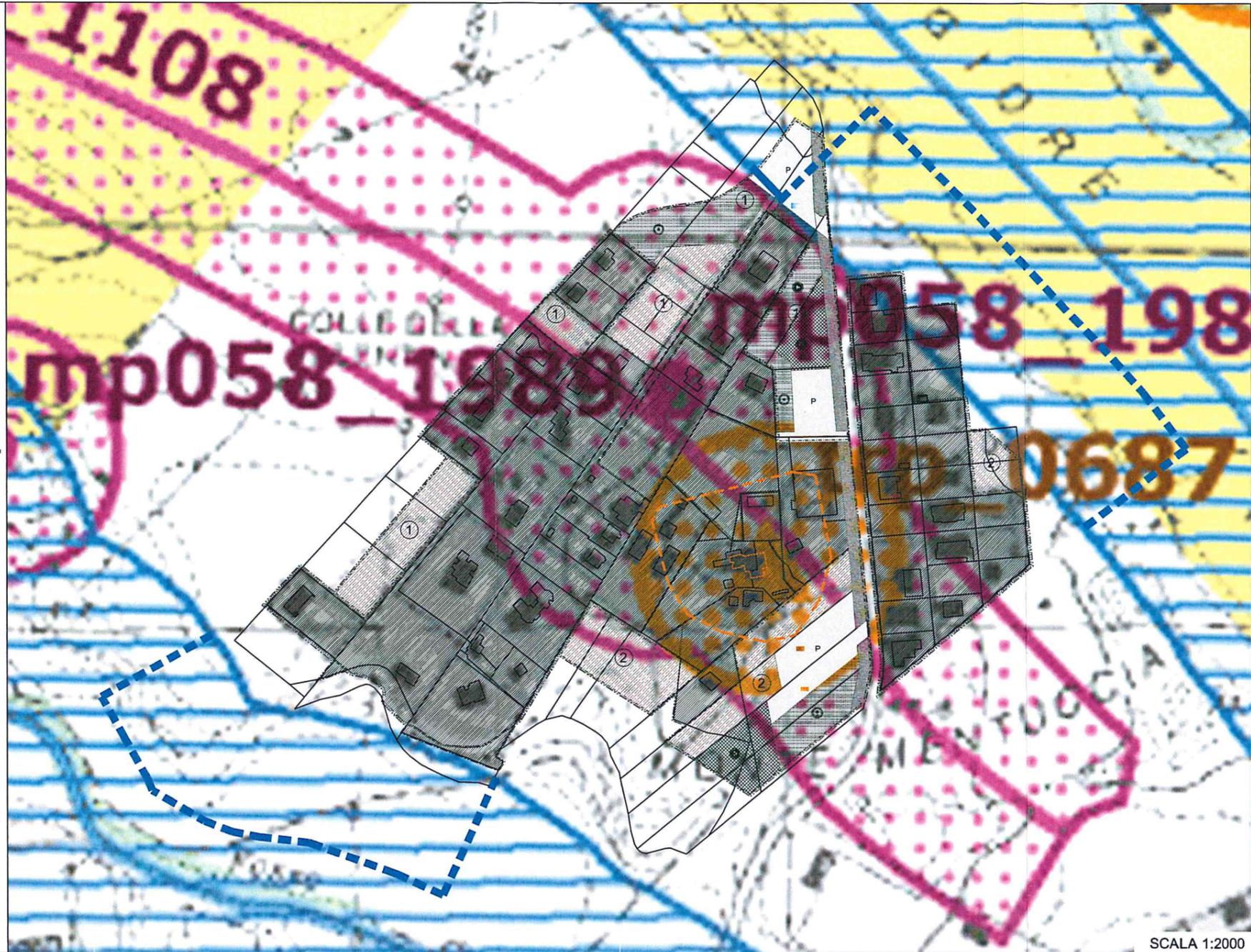
P.T.P.R. adottato con D.G.R. n° 556 del 25/07/2007.
 D.C.R. n° 41 del 31/07/2007, D.G.R. n° 1025 del 21/12/2007,
 D.G.R. n° 354 del 16/05/2008 non ancora approvato a termini di legge - TAV 24B

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE

- Corsi delle acque pubbliche c058_0236 / 0237
- Aree di interesse archeologico già individuate beni puntuali con fascia di rispetto mp058_1988
- Aree di interesse archeologico già individuate beni lineari con fascia di rispetto m_1108

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE TIPIZZATE DAL PIANO PAESAGGISTICO

- Beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 m - trp_0687
- Aree urbanizzate del P.T.P.R.



SCALA 1:2000



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

**NUCLEO 8.1 COLLI DELLA VALENTINA
ZONIZZAZIONE + RETE ECOLOGICA**

LEGENDA

- PERIMETRI**
-  PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO
 -  PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
 -  PERIMETRO PIANO ESECUTIVO
 -  PERIMETRO COMPARTO SOGGETTO A CONVENZIONE
- AREE FONDIARIE**
-  ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA
 -  ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA INTERNA AI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE
 -  IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE
- AREE PUBBLICHE**
-  VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO
 -  SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE
 -  SEDI VIARIE PUBBLICHE, PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE DI ARREDO STRADALE
- DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE**
- | | |
|---|---|
|  ASILO NIDO |  ATTREZZATURE SPORTIVE |
|  SCUOLA MATERNA |  PARCO LIBERO |
|  SCUOLA ELEMENTARE |  GIOCO BIMBI |
|  SCUOLA MEDIA INFERIORE |  ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE: |
|  ATTREZZATURE PRE-SPORTIVE | CULTURALI RICREATIVE RELIGIOSE |
| | SANITARIE AMMINISTRATIVE ANNUNARIE |
| | ASSISTENZIALI ANNUNARIE |

P.R.G. Conferenza di Copianificazione
individuazione delle modifiche e integrazioni
Tavola serie 4*4 foglio 12 scala 1:10000
Tavola serie 4*4 foglio 19 scala 1:10000

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

-  Componente primaria (A)

COMPONETE DELLA RETE ECOLOGICA - DA SISTEMI E REGOLE - SISTEMA AMBIENTALE - ACQUE

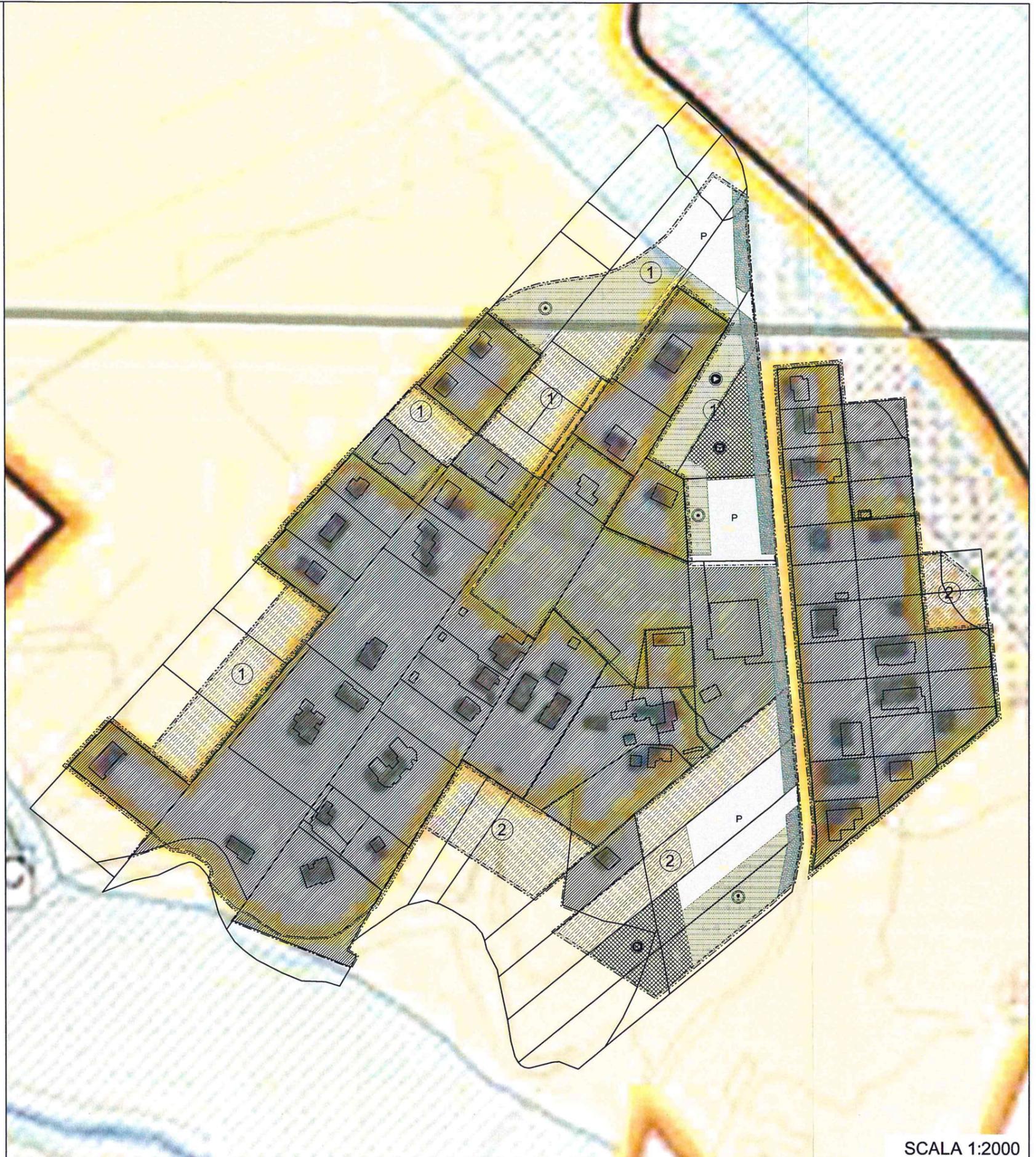
-  Reticolo idrografico principale

COMPONENTE DELLA RETE ECOLOGICA - DA SISTEMI E REGOLE - SISTEMA AMBIENTALE - AGRO ROMANO

-  Aree agricole

**DALLA CARTA DELL'USO DEL SUOLO E DELLE FISIONOMIE VEGETAZIONALI
TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMI-NATURALI**

-  Cespugli



**NUCLEO 8.1 COLLI DELLA VALENTINA
ZONIZZAZIONE + CARTA DELLA QUALITA'**

LEGENDA

- PERIMETRI**
-  PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO
 -  PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
 -  PERIMETRO PIANO ESECUTIVO
 -  PERIMETRO COMPARTO SOGGETTO A CONVENZIONE
- AREE FONDIARIE**
-  ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA
 -  ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA INTERNA AI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE
 -  IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE
- AREE PUBBLICHE**
-  VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO
 -  SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE
 -  SEDI VIARIE PUBBLICHE, PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE DI ARREDO STRADALE
- DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE**
- | | |
|---|---|
|  ASILO NIDO |  ATTREZZATURE SPORTIVE |
|  SCUOLA MATERNA |  PARCO LIBERO |
|  SCUOLA ELEMENTARE |  GIOCO BIMBI |
|  SCUOLA MEDIA INFERIORE |  ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE: |
|  ATTREZZATURE PRE-SPORTIVE | CULTURALI RICREATIVE RELIGIOSE |
| | SANITARIE AMMINISTRATIVE ASSISTENZIALI ANNONARIE |
-  PREESISTENZE VISIBILI CERTE DA PERIMETRARE "CASALE DI MONTE MENTUCCIA"
-  FASCIA DI RISPETTO DI 50 m DEI BENI SINGOLI IDENTIFICATI AI SENSI DELL'ART. 44 DELLE N.T.A. DEL P.T.P.R.



Si attesta che la presente copia conforme all'originale è composta di n. 6.1 facciate

Il Funzionario Responsabile
Paola Pacifico

Paola Pacifico

