



ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 8.03 - "FOSSO DELL'OSA - VIA POLENSE KM 18"

MUN.

VIII



PROPONENTI

REM
PROJECT srl

Associazione Consortile
"CONSORZIO DI
AUTORECUPERO OSA"

Il Presidente
Filippo Cialdella

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Errico Stravato

Coordinamento Tecnico - Amministrativo:

Direttore U.O. Città Periferica Ing. Tonino Egiddi

Arch. Michela Poggipollini

Arch. Maurizio Santilli

Funz. Geom. Marco Fattori

Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio

Funz. Geom. Mauro Zanini

Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morseletto

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

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

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

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Fabio De Minicis

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Irene Torniai

Geom. Isabella Castellano

Geom. Mauro Ciotti

Geom. Rufina Cruciani

Geom. Rita Napolitano

Geom. Antonio Nardone

Geom. Maria Cristina Ria

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

Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo

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

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

COORDINAMENTO TECNICO

COORDINAMENTO DELLE PERIFERIE:
Piani per la Periferia -
Unione Borgate - A.NA.CI.PE. - A.R.C.

Arch. Giuseppe Manacorda

Arch. Ezio Neri

PROGETTAZIONE

Arch. Giuseppe Manacorda

Geom. Bruno Pulcinelli

Arch. Mirco Pirani

Geom. Marco Stefanelli

Dott. Riccardo Pulcinelli

Arch. Vittorio Minio Paluella

Dott. Emiliano Pulcinelli

Arch. Cristiana Volpetti

Ing. Fabio De Rosa

Tavola n.

12.6

STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO (S.I.P.)

scala n.d.

Data: 08/03/2012

Aggiornamenti:

OSA Tav12.6 08032012_1 Marco.dwg

ROMA CAPITALE

MUNICIPIO VIII

PIANI DI RECUPERO DEI NUCLEI
DI EDILIZIA EX ABUSIVA
TOPONIMO N° 8.03

Località “Fosso dell’Osa”

STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO (SIP)

ART.29-30 L.R.24/98

Proponente: REM PROJECT S.R.L.

ASSOCIAZIONE CONSORTILE “CONSORZIO DI RECUPERO OSA”

TECNICO INCARICATO:

- arch. Vittorio Minio Paluello
- arch. Cristiana Volpetti

PREMESSA

Il presente Studio di Inserimento Paesistico, di seguito SIP, viene redatto in quanto nell'area del **TOPONIMO n.8.03 "Fosso dell'Osa"** oggetto di Piano di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva, di seguito Piano, si riscontra la presenza di Beni Paesaggistici ai sensi del de **Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**, di seguito Codice, in applicazione dell'art.29 della **Legge Regionale 06 Luglio 1998, n.24 - PIANIFICAZIONE PAESISTICA E TUTELA DEI BENI E DELLE AREE SOTTOPOSTI A VINCOLO PAESISTICO**, di seguito l.r.24/98.

Il SIP, finalizzato all'acquisizione del Parere Paesistico ex art.25 della l.r.24/98 in seno al procedimento di approvazione del Piano, L.1150/39 e l.r.36/87, evidenzia le finalità, i criteri ed i contenuti del Piano stesso affinché, attraverso la valutazione degli elementi in ordine al conteso, alla normativa di tutela vigente e in salvaguardia e ai contenuti di cui all'art. 30 della citata legge regionale, ne sia accertata la conformità e la compatibilità.

1 - **BENI PAESAGGISTICI E BENI CULTURALI**

1.1 - **BENI PAESAGGISTICI**

Il presente paragrafo propone la disamina dei Beni Paesaggistici, indicati nella Parte terza all'art.134, comma 1, lettere a), b), c) del Codice, presenti nell'area.

1.1.1 - **Disamina dei beni**

Dalla lettura della Tav.B_25 foglio.375 di PTPR, l'area in analisi risulta interessata da Beni Paesaggistici; viene di seguito riportata una specifica degli stessi attraverso una scheda sintetica, tratta dal Webgis della Regione Lazio: <http://www.regione.lazio.it/PTPR/PTPRB/>.

ID Regione Lazio	cdm058_135
NOME	Parco Gabii e Agro Gabino
VINCOLO	Bene d'insieme
allegati	PTPR_art8

ID Regione Lazio	ml_1134
NOME	Probabile tracciato antico
VINCOLO	linee_archeo
allegati	PTPR_art41

ID Regione Lazio	mp058_2160
NOME	Necropoli
allegati	PTPR_art41

ID Regione Lazio	mp058_2161
NOME	Necropoli dell'Osa
allegati	PTPR_art41

ID Regione Lazio	mp058_2162
NOME	Materiale archeologico erratico
allegati	PTPR_art41

ID Regione Lazio	c058_0232
NOME	Fosso del'Osa
allegati	PTPR_art35

Pertanto la presenza di beni paesaggistici individuati, si può così riassumere:

- Beni di cui al comma 1 lettera a) (*immobili e le aree di cui all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141*) - **presente Parco Gabii e Agro Gabino;**
- Beni di cui al comma 1 lettera b) (*aree di cui all'articolo 142*) - **presente zone di interesse archeologico e corso d'acqua;**
- Beni di cui al comma 1 lettera c) (*ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156*) - **non presente.**

1.1.2 - Effetti della presenza dell'area urbanizzata

Rileva nel caso di specie evidenziare che la tavola B di PTPR riporta, per la maggiore estensione dell'area l'indicazione di "area urbanizzata", confermata come "paesaggio degli insediamenti urbani in tavola A", per la quale, ai sensi dell'art.7 comma 7 della l.r.24/98 (nonché dell'art.35, comma 7 delle NORME del PTPR), non sono applicabili le disposizioni inibitorie alla trasformazione di cui ai commi 5 e 6 del medesimo articolo;

A sedare ogni dubbio su tale interpretazione, in merito agli eventuali effetti della salvaguardia, conforta quanto rilevato al punto 1.2.2.2, in quanto all'accoglimento da parte del Consiglio Regionale della proposta comunale di modifica del PTP, per la porzione di area riguardante il perimetro del nucleo approvato.

1.2 - Pianificazione Paesaggistica - Tutela

1.2.1 - PTP

L'area in analisi ricade nell'ambito territoriale disciplinato dal Piano Territoriale Paesistico n 15/09 "Valle dell'Aniene" approvato con l.r.24/98.

1.2.1.1 - Livello di tutela determinato da PTP -Tav.E3

Il PTP indica nella tavola E3 la seguente tutela per il terreno oggetto del progetto:

- **TLb/15** – Porzione di Territorio comprendente l'area edificata lungo la via Polense all'altezza dell'osteria dell'Osa, come delimitata negli elaborati cartografici alle tavole serie E/3 numero 9f.

1.2.2 - PTPR

1.2.2.1 - Paesaggi

Nel PTPR, adottato dalla Giunta Regionale del Lazio, con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli artt.21, 22, 23 della l.r.24/98, entrambi pubblicati sul supplemento ordinario n.14 del B.U.R. n.6 in data 14/02/2008, da tale data operante in salvaguardia. Dalla lettura della Tav.A_25 foglio.375 si desume che l'area in analisi, è interessata da diverse indicazioni normative e più precisamente quelle riguardanti i seguenti Paesaggi:

- "PAESAGGIO AGRARIO DI CONTINUITA'", la cui normativa di tutela rimanda all'art.26 delle NORME;
- "PAESAGGIO NATURALE", la cui normativa di tutela rimanda all'art.21 delle NORME;
- "PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI", la cui normativa di tutela rimanda all'art.27 delle NORME;
- "PAESAGGIO NATURALE DI CONTINUITA'", la cui normativa di tutela rimanda all'art.23 delle NORME;
- "AMBITO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE PAESISTICA", la cui normativa di tutela rimanda all'art.59 delle NORME;

1.2.2.2 - Accoglimento proposta comunale ex art.23 comma 1

Rileva prendere atto dell'accoglimento parziale da parte del Consiglio Regionale della Proposta Comunale ex art.23, comma 1, n.058091-P514, determinante variante al PTP, rinviando di fatto la tutela alla richiesta formulata in sede di Proposta e pertanto alla pianificazione urbanistica Vigente subordinatamente ai pareri paesistici, nel rispetto dei beni di interesse archeologico.

1.2.2.3 - Cogenza dei paesaggi e delle tutele

Le indicazioni di tutela del PTP tavola E3, ed i paesaggi di PTPR di cui alla tavola A, costituiscono prescrizione ai fini della tutela solo nelle aree soggette a bene paesaggistico apposto con decreto, ai sensi dell'art.14 della l.r.24/98, come sancito inoltre dalle NORME del PTPR, all'art.5.

1.2.2.4 - Norme di tutela dei beni tutelati per legge ex art. 134. comma 1 lett b) e c)

Per agevolazione di lettura e di procedimento logico di comprensione della situazione paesaggistica si sono illustrati in prima istanza i contenuti della tavola B, ove si determinano con valore ricognitivo i beni paesaggistici e quindi le porzioni in cui opera la tutela, in quanto in parte dell'area risulta un bene dichiarativo (Parco Gabii e Agro Gabino) quindi i beni paesaggistici presenti risultano essere tutti cogenti.

Ai fini della tutela va evidenziato, che nella tavola B di PTPR, sull'area insistono tre beni puntuali archeologici e un bene lineare archeologico ai sensi dell'art.13 della l.r. 24/98 e dell'art. 41 delle NORME di PTPR, con relativa fascia di rispetto di 100 metri, un corso delle acque pubbliche con relativa fascia di rispetto ai sensi dell'art.7 della l.r. 24/98 e dell'art. 35 delle NORME di PTPR, un bene d'insieme ai sensi dell'art.13 della l.r. 24/98 e dell'art. 8 delle NORME di PTPR come evidenziato nel precedente capitolo, si riportano di seguito i disposti normativi di PTPR ove sono evidenziati con sottolineatura le parti inerenti l'oggetto.

art. 41(protezione aree di interesse archeologico)

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

b) (omissis)

4. *La carta tecnica regionale in scala 1:10.000 costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione dei beni e delle aree di cui al comma 3.*
5. *Nelle zone di interesse archeologico ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice, integrata, per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma degli edifici esistenti compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, dal preventivo parere della competente soprintendenza archeologica, anche in ottemperanza delle disposizioni di cui agli articoli 152 comma 2 e 154 comma 3 del Codice. In tal caso il parere valuta l'ubicazione degli interventi previsti nel progetto in relazione alla presenza ed alla rilevanza dei beni archeologici, mentre l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesistico, in conformità alle seguenti specifiche disposizioni.*
6. *Il PTPR ha individuato, ai sensi del comma 3 lettera a) del presente articolo, le aree nonché i beni, puntuali e lineari, di interesse archeologico e le relative fasce o ambiti di rispetto, che risultano censiti nel corrispondente repertorio e cartografati nelle tavole della serie B; tali beni comprendono:*
 - a) (omissis).
 - b) *beni puntuali o lineari noti da fonti bibliografiche, o documentarie o da esplorazione di superficie seppur di consistenza ed estensione non comprovate da scavo archeologico e le relative aree o fasce di rispetto preventivo, dello spessore di ml. 100.*
 - c) (omissis)..
7. *Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3 lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice con le procedure di cui al precedente comma 5, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:*

sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell'articolo 3 del DPR 380/01) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica;

per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;

 - a) *è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici da determinarsi dalla Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica;*
 - b) (omissis);
 - (omissis)
8. (omissis)
9. *In tutti i "Paesaggi" individuati dal PTPR, per le aree tutelate per legge di cui al presente articolo nonché per i beni paesaggistici tipizzati come beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici, sono comunque ammessi interventi volti alla*

salvaguardia, valorizzazione e fruizione dei beni archeologici esistenti o ritrovati, isolati e d'insieme; tali interventi effettuati esclusivamente d'iniziativa ovvero sotto la sorveglianza della competente Soprintendenza Archeologica riguardano in particolare attività di:

protezione; con la realizzazione di steccate in legno, recinzioni, coperture dirette, coperture indirette sia provvisorie che definitive con strutture indipendenti dai manufatti archeologici, eliminazione di alberi arbusti e siepi, movimenti di terra;

recupero; con interventi di demolizione ed eventuale ricostruzione, ristrutturazione, ripristino murario, edilizio e volumetrico con e senza cambio di destinazione d'uso, eliminazione di superfetazioni, realizzazione di schermature arboree;

accessibilità: con realizzazione di percorsi pedonali e carrabili strettamente funzionali alla fruizione ed alle opere provvisorie, realizzazione di reti per l'urbanizzazione primaria ed i necessari attraversamenti per gli allacci;

ricerca e sistemazione: con interventi di esplorazione, scavo, saggi e perforazione, nonché di rimodellamento del terreno realizzazione di terrazzamenti funzionali ai beni;

valorizzazione con realizzazione di manufatti adibiti a servizi igienici e logistici di prima necessità nonché i parcheggi strettamente necessari alla fruizione del bene.

10 (omissis).

art. 35 (protezione dei corsi delle acque pubbliche)

- 1. Ai sensi dell'articolo 142 co1, lettera c), del Codice sono sottoposti a vincolo paesistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto.*
- 2. I fiumi i torrenti e i corsi d'acqua sono costituiti da quelli iscritti negli elenchi delle acque pubbliche riportati nelle Gazzette Ufficiali relativi ai cinque capoluoghi di provincia della Regione; sono inoltre da tutelare ai fini paesistici tutte le sorgenti iscritte negli elenchi delle acque pubbliche individuate nelle tavole B del PTPR .*
- 3. Il riferimento cartografico per l'individuazione della fascia di rispetto è costituito dalle mappe catastali; qualora le suddette mappe non risultino corrispondenti allo stato dei luoghi si fa ricorso alla carta tecnica regionale o a rilievi aerofotogrammetrici in scala non inferiore a 1:5.000. Con la DGR n 211 del 22.02.2002 è stata effettuata la ricognizione e la graficizzazione ai sensi dell'art. 22 comma 1 lett. b) della LR 24/98 dei corsi d'acqua l'atto pubblicato sul BURL n.18 del 29.6.2002 su cinque Supplementi Ordinari per ciascuna provincia, integrata dalla DGR n. 861 del 28.06.2002 e*

successivamente modificata e precisata con DGR n. 452 del 01.04.2005, al riguardo il PTPR rappresenta l'insieme dei provvedimenti precedenti inserendo le modifiche successive.

- 4. Sono altresì rappresentate nella Tavola B, senza la fascia di rispetto, i corsi d'acqua che la Regione, in tutto o in parte, abbia ritenuto irrilevanti ai fini paesaggistici entro il 27.04.2006 data di pubblicazione del Decreto Legislativo 24.03.2006 n. 157.*
- 5. In tutto il territorio regionale è fatto divieto di procedere all'intubamento dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo; è ammesso l'intubamento, per tratti non eccedenti i 20 metri e non ripetibile a distanze inferiori ai metri 300, di corsi d'acqua pur vincolati ma di rilevanza secondaria, previa autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 1497/1939. Sono fatti salvi i tratti già intubati con regolare autorizzazione alla data di entrata in vigore della legge regionale 24/98. I comuni individuano sulla carta tecnica regionale i suddetti tratti intubati, specificando il nome ed il numero identificativo del corso d'acqua interessato e trasmettono la documentazione alla Regione ai fini dell'aggiornamento del sistema informativo di cui all'articolo 3 della LR 24/98.*
- 6 I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di metri 150 per parte; nel caso di canali e collettori artificiali, la profondità delle fasce da mantenere integre e inedificate si riduce a metri 50.*
- 7. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 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.*
- 8 Per le zone C, D ed F, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della l.r. 24/98 nonchè per le aree individuate dal PTPR, ogni modifica allo stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:*

a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;

b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;

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

art. 8 (beni paesaggistici art. 134 co1 lett. a del Codice)

1. *I beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite la dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 134 lettera a) e dell'art. 136 del Codice riguardano:*
 - a) *le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;*
 - b) *le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;*
 - c) *i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi comprese le zone di interesse archeologico;*
 - d) *le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.*

1.1 - BENI CULTURALI

Non si riscontra nell'ambito dell'area indagata o nelle sue immediate vicinanze la presenza di Beni Culturali ai sensi dell'articolo 10 della Parte Seconda del Codice.

2 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

2.1 - Pianificazione comunale

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

- "Nuclei di Edilizia ex abusiva da recuperare;

Rileva sottolineare che in conferenza di copianificazione, all'interno dell'elaborato "3*.20 SISTEMI E REGOLE 1:10'000 – individuazione delle modifiche e integrazioni – componenti ed esito" il codice identificativo del nucleo è il 3, per il quale è riportata la seguente osservazione:

- 10118 *"Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare 8.3 Fosso dell'Osa - Via Polense. Modifica del perimetro e conseguente cambio di destinazione da "Strade" a "Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare". Delibera CC n.189 del 02/08/05".*

2.2 - Conformità/Variante

Il presente Piano Esecutivo è stato redatto in variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi della l.r.36/87. Il motivo è principalmente dovuto all'ampliamento dell'originaria estensione areale dell'intervento.

3 - IL PROGRAMMA DI INTERVENTO

3.1 - DESCRIZIONE DEL PIANO ESECUTIVO

Il nucleo di edilizia ex abusiva n.8.03 “Fosso dell’Osa” è situato nel quadrante est della città, al di fuori del G.R.A, lungo la strada statale SP49a Via Polense e ricade all'interno del territorio dell'VIII Municipio. Come tutti gli altri nuclei compresi all'interno del territorio comunale, il Toponimo presenta diverse perimetrazioni, che individuano l'area originaria, al momento dell'adozione del Nuovo P.R.G. di Roma Capitale (2003) e all'atto di successiva approvazione (2008).

DATI GENERALI DEL PIANO	Adottato 2003	Approvato 2008	Esecutivo Catastale (dove presentato) altrimenti RPR
	(mq)	(mq)	(mq)
Superficie Totale del Piano	171.306	172.275	216.242

Il territorio dell'area oggetto di studio è costituito da due comprensori, separati dalla via Polense: quello originario (riportato nel vigente PRG) a est, e un'area di ampliamento (destinata prevalentemente al reperimento delle aree a standard Il nucleo originario “Fosso dell’Osa”, come perimetrato dal P.R.G. vigente, si estende su di una superficie territoriale di 174.554 mq, dei quali 34.576 liberi e 139.978 edificati o parzialmente edificati, secondo le definizioni delle Linee guida; al nucleo originario va aggiunta la superficie dell'area di ampliamento, pari a mq 41.688, così che la superficie totale del Piano esecutivo è di mq 216.242.

Le indagini svolte in loco hanno evidenziato la diffusione di fabbricati a due / tre piani, per una cubatura di 94.937 mc residenziali, e 25.995 mc non residenziali, per un totale di volumetrie esistenti di 120.932 mc.

Gli abitanti insediati, calcolati sulla base del parametro di PRG, sono 791.

Il nucleo risulta suddiviso in 156 lotti, dei quali 112 già interessati da costruzioni e 44 ancora liberi. Questi ultimi estesi per complessivi mq 34.5786, quantitativamente rappresentano meno del 20% del nucleo originario e sono disseminati su tutto il territorio del nucleo; in conseguenza di questo assetto non

si riscontrano aree non edificate che, per dimensione e morfologia, possano essere oggetto di localizzazione delle aree a standard, salvo che per il reperimento di parcheggi pubblici e di piccole aree verdi "di vicinato", ricavate da singoli lotti liberi o parzialmente edificati. Per reperire la maggior parte delle aree a standard, si è reso pertanto necessario un ampliamento del nucleo, che è stato individuato in un'area di circa mq 41.700 immediatamente al di là della via Polense, e quindi a poche decine di metri di distanza dal nucleo originario. Tale area è caratterizzata, come si è detto nel precedente paragrafo 4, dalla presenza di un impianto industriale di lavorazione di inerti, che ha del tutto cancellato qualsiasi aspetto di naturalità dell'area; il suo inserimento nel perimetro del Piano esecutivo consentirà non solo il recupero urbanistico del nucleo originario, che potrà infatti dotarsi di tutti gli standard di legge, ma anche il recupero ambientale di una zona fortemente degradata e fonte di rischi di inquinamento (e oltretutto confinante con il nuovo insediamento di "Parco della Borghesiana" già parzialmente abitato).

In conseguenza dell'ampliamento sopra descritto la superficie complessiva del Piano esecutivo risulta essere di mq 216.242, cui corrispondono (tenendo conto della realizzazione di tutte le volumetrie aggiuntive previste dalle Linee guida di cui alla Del.C.C.122/2009) 1.265 abitanti e, pertanto una densità territoriale di 58 abitanti/ettaro.

Le potenzialità edificatorie del Piano esecutivo, calcolate secondo le Linee guida e tenendo conto delle volumetrie aggiuntive, sono pari a 62.552 mc, comprensive di 5.250 mc da realizzare nel Comparto Fondiario Pubblico.

Come risulta dalla tabella la dotazione degli standard corrispondenti alle volumetrie "abitative" è pari a 22,01 mq/abitante e copre una superficie pari a mq 27.833; la dotazione degli standard corrispondenti alle volumetrie "non abitative" è invece pari a 14,05 mq/10 mq di SUL e copre una superficie pari a mq 9.738. La superficie totale delle aree destinate a standard è di mq 37.419.

L'Indice Fondiario Medio dei lotti liberi, calcolato senza tenere conto delle volumetrie aggiuntive è pari a 0,80 mc/mq e rientra, pertanto, nei limiti previsti dalle Linee guida. Per l'attuazione del piano esecutivo sono previste due modalità di intervento:

- modalità di intervento diretta per i lotti del nucleo originario;
- modalità di intervento indiretta per l'area di ampliamento, per la quale è stato individuato un "comparto soggetto a convenzione".

La morfologia insediativa del nucleo, come quella di tutti i nuclei abusivi, è caratterizzata da un frazionamento minuto nel quale la superficie territoriale del lotto medio risulta di poco superiore a 1.000

mq. Gli esiti della progettazione del Piano esecutivo, con il reperimento delle aree per standard e mobilità, hanno prodotto un'ulteriore riduzione della dimensione dei lotti, la cui superficie fondiaria media si attesta (per i "lotti liberi") di poco al di sopra dei 700 mq indicati dalle Linee guida quale dimensione minima ammessa. Anche in considerazione della scarsa incidenza dei lotti liberi rispetto a quelli già compromessi (meno del 20%) si è ritenuto opportuno confermare la morfologia dell'insediamento esistente nel nucleo originario.

Nell'area di ampliamento, dove è prevista la realizzazione di un "comparto soggetto a convenzione" le aree fondiarie (comprese quelle del "comparto fondiario pubblico") sono più ampie e su di esse è previsto un Indice Fondiario di 1,25 mc/mq, pari a quello massimo ammesso dalle Linee guida. Ciò comporta che i tipi edilizi che potranno essere realizzati su queste aree potranno essere plurifamiliari e disposti su più piani (tre e anche quattro).

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

3.2 - Le azioni di PIANO

Dalla tabella 2 emergono gli obiettivi principali (implicitamente definiti dalla normativa di riferimento del piano di recupero urbanistico) che il PIANO è in grado di attuare: dall'elenco più generale, si sono estrapolate, come rilevabile dal progetto e dagli atti, le finalità più rilevanti e consone al PIANO stesso, le quali vengono attuate per mezzo di specifiche azioni, riassunte nella seguente tabella 3.

OBIETTIVO	AZIONI DI PIANO
Miglioramento e integrazione dell'accessibilità e della mobilità (rif.art.51 NTA di PRG)	Riduzione della dimensione dei lotti
Recupero paesaggistico ed ambientale del sito	Realizzazione di aree verdi
	Piantumazioni arboreo-arbustive con specie autoctone
Coerente recupero urbanistico	Previsione di aree di completamento, ristrutturazione e nuova edificazione
Incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato (rif.art.51 NTA di PRG)	Ampliamento del nucleo

4 - IL CONTESTO: LOCALIZZAZIONE – AMBIENTE - PAESAGGIO

4.1 - COMPONENTI AMBIENTALI TUTELATE

L'area di intervento non risulta compresa all'interno di Siti di Interesse Comunitario (SIC) e/o Zone a Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della D.G.R. n.2146 del 19 marzo 1996 Direttiva 92/43/CEE /HABITAT all'interno dei confini inerente l'approvazione della lista dei siti con valori di importanza comunitaria del Lazio ai fini dell'inserimento nella rete ecologica europea "Natura 2000".

4.2 - CARATTERI DEL SITO E DEL PAESAGGIO

4.2.1 - Generalità

La zona dell'intervento ricade nel quadrante est della città, fuori del Grande Raccordo Anulare. Il nucleo si trova in prossimità di una delle estreme propaggini del territorio comunale di Roma in direzione est, immediatamente a ovest dell'area del lago di Castiglione, in parte confinante con il comune di Monte Compatri. Il nucleo è situato in prossimità dell'altro "Castiglione – via Polense km 19", anch'esso individuato dalla variante di P.R.G. del 1997 "Piano delle Certezze".

Il territorio dell'area oggetto di studio è costituito da due comprensori, separati dalla via Polense: quello originario (riportato nel vigente P.R.G.) a est con estensione di circa 17 ha., e un'area di ampliamento (destinata prevalentemente al reperimento delle aree a standard) a ovest con estensione di 4 ha.; fisicamente, è limitato ad ovest dal fosso dell'Osa, uno dei principali affluenti dell'Aniene, e ad est dall'orlo della caldera vulcanica di Castiglione, sede dell'omonimo lago fino al prosciugamento avvenuto nel secolo XIX.

Attualmente l'area in oggetto, per la sua ubicazione in posizione "di frangia", è caratterizzata da un'urbanizzazione diffusa, mista a giardini privati e coltivazioni, che, insieme alla vegetazione spontanea ed alle emergenze fisico-naturali dell'ambiente circostante, conferiscono all'insieme quel carattere misto, tipico degli insediamenti sorti abusivamente: in parte ancora "rurale" dove può leggersi, seppur

compromessa, la fisionomia originaria dell'Agro Romano e, in parte, già urbana, se non altro per il disegno della rete viaria e per la densità edilizia.

4.2.2 - Descrizione del contesto

L'area, attraversata sin dall'antichità da importanti vie di comunicazione quali la via Gabina (poi Prenestina) da alcune sue biforcazioni viarie, ma soprattutto sede dell'antica città di Gabii, è stata interessata negli ultimi decenni, come tutto il quadrante est dell'estrema periferia romana, da diffusi fenomeni di abusivismo edilizio.

Il sistema viario si appoggia sulla via Polense, che trae origine, poco più a sud, dalla via Prenestina. Dalla via Polense hanno origine le strade di attraversamento interno: via Cartoceto, via Passo del Lupo e la via Prenestina vecchia, che costituisce il confine sud del nucleo.

L'area è situata in prossimità di grandi infrastrutture viarie, quali l'autostrada A24 Roma-L'Aquila (uscita Lunghezza) e la linea ferroviaria Roma-Sulmona, (servizio FM2 Roma-Tivoli, fermata Lunghezza); l'accessibilità a questi sistemi è però ad oggi difficoltosa e limitata agli assi nord-sud esistenti (via Massa S. Giuliano, via fosso dell'Osa). È in fase di attuazione un nuovo asse di penetrazione veicolare nord-sud tra via di Lunghezzina e via Polense, a servizio dei p.d.z. "Lunghezzina" e "Lunghezzina 2".

Attualmente l'area in oggetto, per la sua ubicazione in posizione "di frangia", è caratterizzata da un'urbanizzazione diffusa, mista a giardini privati e coltivazioni, che, insieme alla vegetazione spontanea ed alle emergenze fisico-naturali dell'ambiente circostante, conferiscono all'insieme quel carattere misto, tipico degli insediamenti sorti abusivamente: in parte ancora "rurale", dove può leggersi, seppur compromessa, la fisionomia originaria dell'Agro Romano e, in parte, già urbana, se non altro per il disegno della rete viaria e per la densità edilizia. L'espansione edilizia, nata e consolidatasi fuori delle previsioni di Piano Regolatore, è formata principalmente di piccole case unifamiliari a due-tre livelli; questo tipo edilizio, di per sé di modesto impatto ambientale, è distribuito in maniera alquanto disordinata; la quasi assoluta mancanza di servizi pubblici e di opere di urbanizzazione rende l'insieme un "non-finito" che presenta tuttavia potenzialità di divenire un sistema urbanistico – ambientale di buon livello, se l'opera di recupero urbanistico verrà condotta con coerenza e attenzione alle componenti paesaggistiche.

4.2.3 - Elementi di valutazione

Il Piano di recupero proposto si propone di realizzare un comprensorio urbanistico, coerente e relazionato per morfologia e funzioni con il contesto insediativo di riferimento.

5 - CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE PAESISTICA

5.1 - Conformità rispetto ai beni dichiarativi e relative tutele

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

5.2 - Compatibilità rispetto ai beni tutelati per legge

Come precedentemente enunciato al paragrafo 1.2.2.3., l'area d'intervento rientra nella casistica descritta all'art. 41, comma 3 lett. a) (aree, ambiti e beni puntuali e lineari nonché relative fasce di rispetto), pertanto qualsiasi tipo di intervento necessiterà del preventivo parere della Soprintendenza Archeologica, ai sensi del comma 7 – art. 41 della NTA.

Inoltre l'ambito territoriale del Piano in esame è interessato marginalmente da un bene tutelato per legge ai sensi all'art.134, comma 1, lettere b) del Codice, repertoriato nella tavola B di PTPR, *protezione dei corsi delle acque pubbliche*, per il quale, come precedentemente evidenziato, all'art. 7 comma 8, legge regionale 24/98 e art. 35, comma 8 NORME del PTPR, la tutela relativa a tali beni non inibisce la trasformazione, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;

b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;

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

che di fatto si riscontrano nel caso di specie; viene pertanto assicurata la conformità in ordine a questa categoria di Beni Paesaggistici.

5.3 - Compatibilità rispetto ai beni tipizzati

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

6 - COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON LE FINALITÀ DI TUTELA

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

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

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

CONCLUSIONI

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

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

ELENCO ALLEGATI

Tav.1 - Inquadramento territoriale	Scala: 1:100.000
Tav.2 - Inquadramento su IGM	Scala: 1:25.000
Tav.3 - Inquadramento su C.T.R.	Scala: 1:10.000
Tav.3.1 - Inquadramento su C.T.R.	Scala: 1:5.000
Tav.4 - Inquadramento su foto aerea	Scala: 1:5.000
Tav.5 - Estratto P.T.P. 15-8 E3	Scala: 1:10.000
Tav.5L - Legenda P.T.P. 15-8 E3	
Tav.6.1 - Estratto P.T.P.R - Tavola A	Scala: 1:10.000
Tav.6.1L - Legenda P.T.P.R - Tavola A	
Tav.6.2 - Estratto P.T.P.R - Tavola B	Scala: 1:10.000
Tav.6.2L - Legenda P.T.P.R - Tavola B	
Tav.6.3 - Estratto P.T.P.R - Tavola C	Scala: 1:10.000
Tav.6.3L - Legenda P.T.P.R - Tavola C	
Tav.7 - Estratto P.R.G.	Scala: 1:10.000
Tav.7L - Legenda Estratto P.R.G.	
Tav.8 - Estratto Carta dell'Uso del Suolo	Scala: 1:10.000
Tav.8L - Legenda Carta dell'Uso del Suolo	
Tav.9 - Schema esemplificativo del Piano	Scala: 1:4.000
Osservazioni P.T.P. ex art. 23 comma 1	
Tabella dati urbanistici	

SOMMARIO:

PREMESSA	2
1 - BENI PAESAGGISTICI E BENI CULTURALI	3
1.1 - BENI PAESAGGISTICI	3
1.1.1 - <i>Disamina dei beni</i>	3
1.1.2 - <i>Effetti della presenza dell'area urbanizzata</i>	4
1.2 - PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA - TUTELA	4
1.2.1 - <i>PTP</i>	4
1.2.1.1 - Livello di tutela determinato da PTP -Tav.E3.....	5
1.2.2 - <i>PTPR</i>	5
1.2.2.1 - <i>Paesaggi</i>	5
1.2.2.2 - <i>Accoglimento proposta comunale ex art.23 comma 1</i>	5
1.2.2.3 - <i>Cogenza dei paesaggi e delle tutele</i>	6
1.2.2.4 - <i>Norme di tutela dei beni tutelati per legge ex art. 134. comma 1 lett b) e c)</i>	6
1.1 - BENI CULTURALI	10
2 - INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	11
2.1 - PIANIFICAZIONE COMUNALE	11
2.2 - CONFORMITÀ/VARIANTE.....	11
3 - IL PROGRAMMA DI INTERVENTO.....	12
3.1 - DESCRIZIONE DEL PIANO ESECUTIVO.....	12
3.2 - LE AZIONI DI PIANO	14
4 - IL CONTESTO: LOCALIZZAZIONE – AMBIENTE - PAESAGGIO	15
4.1 - COMPONENTI AMBIENTALI TUTELETE	15
4.2 - CARATTERI DEL SITO E DEL PAESAGGIO.....	15
4.2.1 - <i>Generalità</i>	15
4.2.2 - <i>Descrizione del contesto</i>	16
4.2.3 - <i>Elementi di valutazione</i>	17
5 - CONFORMITA CON LA PIANIFICAZIONE PAESISTICA	18
5.1 - CONFORMITÀ RISPETTO AI BENI DICHIARATIVI E RELATIVE TUTELE	18
5.2 - COMPATIBILITÀ RISPETTO AI BENI TUTELEATI PER LEGGE	18
5.3 - COMPATIBILITÀ RISPETTO AI BENI TIPIZZATI	18
6 - COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON LE FINALITÀ DI TUTELA.....	19
CONCLUSIONI.....	19
ELENCO ALLEGATI.....	21

REGIONE LAZIO / ASSESSORATO
 URBANISTICA ED ASSETTO DEL
 TERRITORIO / ASSESSORATO TU
 TELA AMBIENTALE / PIANI TER
 RITORIALI PAESISTICI / AMBITO
 TERRITORIALE N° 15 / ROMA

RAPPORTO

1:10.000

DATA

LUG. 189

AGGIORN.

DIC. '93

LEGENDA

CONFINE DI PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO N. 15



CONFINE DI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO N. 15/3



AREE DI RISPETTO

AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO (ARTT. 11, 15)



AREE DI RISPETTO PREVENTIVO DEI BENI D'INTERESSE
 ARCHEOLOGICO (ARTT. 11, 15)



AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE
 STORICO MONUMENTALE (ARTT. 11, 15)



AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE NATURALISTICO (ARTT. 11, 24)



ZONE DI TUTELA

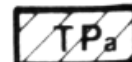
ZONE DI TUTELA INTEGRALE (TITOLO III, CAPO II)



ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICA (TITOLO III, CAPO III)

SOTTOZONA TP a

TUTELA DEI MARGINI, DEI CRINALI E DELLE EMERGENZE PANORAMICHE



SOTTOZONA TP b

TUTELA DEI PAESAGGI AGRARI DI GRANDE ESTENSIONE



SOTTOZONA TP c

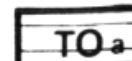
TUTELA DEI PAESAGGI AGRARI DI MEDIA ESTENSIONE



ZONE DI TUTELA ORIENTATA (TITOLO III, CAPO IV)

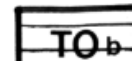
SOTTOZONA TO a

TUTELA ORIENTATA ALLA RIQUALIFICAZIONE DEI PERCORSI



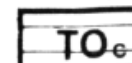
SOTTOZONA TO b

TUTELA ORIENTATA ALLA RIQUALIFICAZIONE DEI SISTEMI IDRO-MORFOLOGICO-VEGETAZIONALI



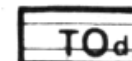
SOTTOZONA TO c

TUTELA ORIENTATA AL RIPRISTINO E ALLA VALORIZZAZIONE DEI SISTEMI STORICO-ARCHEOLOGICI



SOTTOZONA TO d

TUTELA ORIENTATA AL RESTAURO AMBIENTALE



ZONE DI TUTELA LIMITATA (TITOLO III, CAPO V)

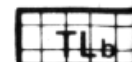
SOTTOZONA TL a

TUTELA LIMITATA CON TRASFORMAZIONI CONFORMI AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI



SOTTOZONA TL b

TUTELA LIMITATA CON TRASFORMAZIONI SOTTOPOSTE A PRESCRIZIONI PARTICOLARI



PERCORSI PANORAMICI (ART. 40)



PUNTI DI BELVEDERE (ART. 40)





REGIONE LAZIO

Assessorato Urbanistica

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

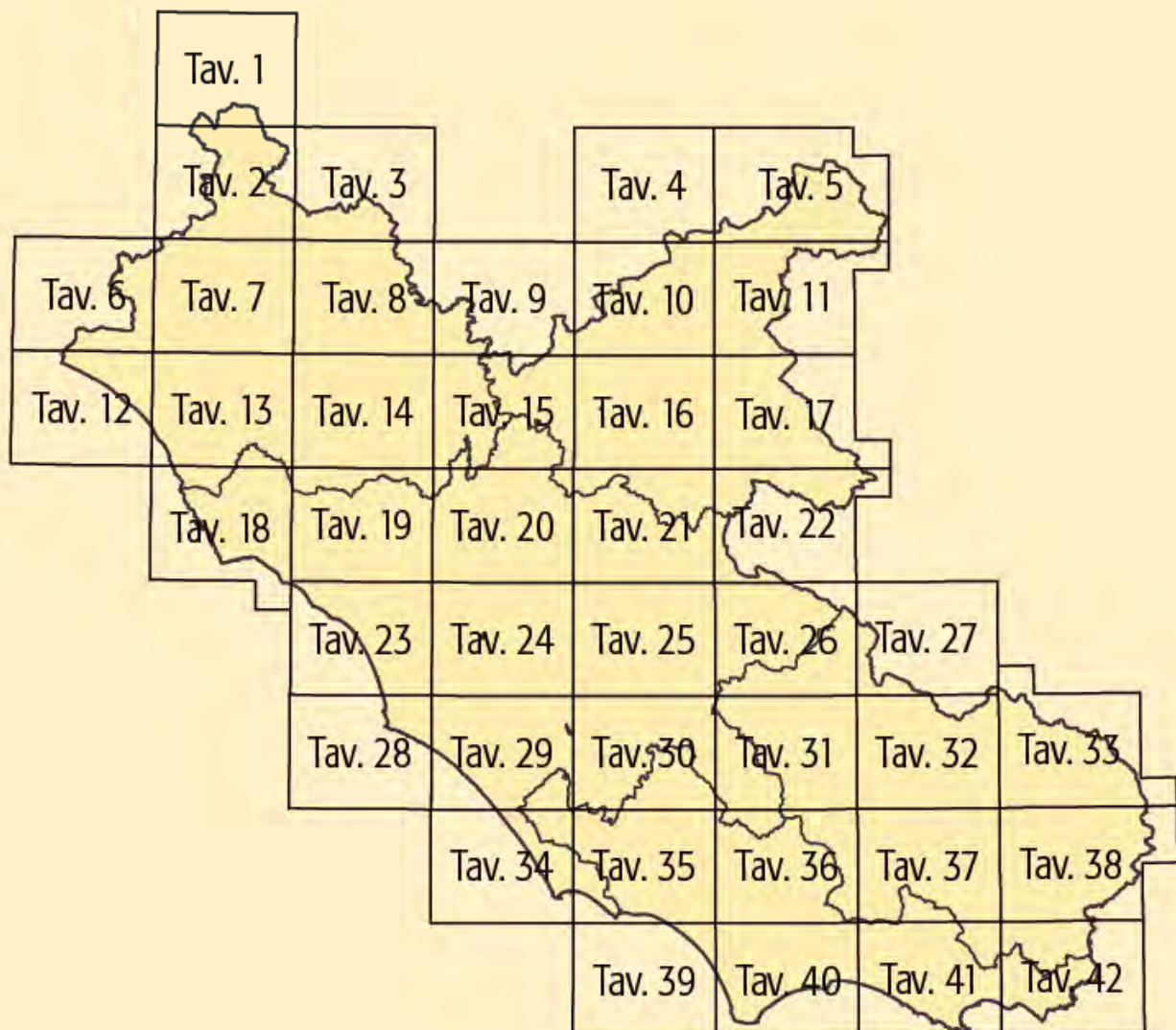
Area Pianificazione Paesistica e Territoriale

Piano Territoriale Paesistico Regionale



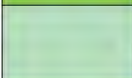
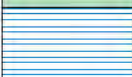
Sistemi ed ambiti del paesaggio



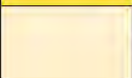
art. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - art. 21, 22, 23 e 36 quater co. quater L.R. 24/98



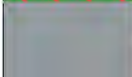
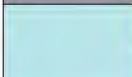


Tavola A







Sistemi ed ambiti del paesaggio

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

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

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

	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
	Aree o Punti di Visuali

	Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti
	Limiti comunali

Piano Territoriale Paesistico Regionale

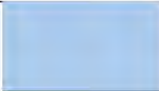
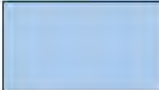
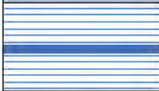


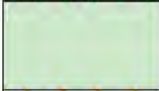




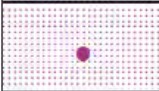

Beni Paesaggistici

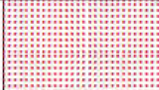



art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98



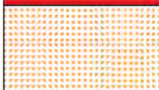





Tavola B

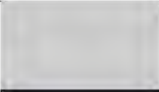

Ricognizione delle aree tutelate per legge

art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04

VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE		a058_001	a) costa del mare	art. 5 L.R. 24/98
		b058_001	b) costa dei laghi	art. 6 L.R. 24/98
		c058_001	c) corsi delle acque pubbliche	art. 7 L.R. 24/98
		d058	d) montagne sopra i 1200 metri (artt. 140 e 144 Dlvo 490/99 - L.R. 17/08/83 n.37)	art. 8 L.R. 24/98
		f058_001	f) parchi e riserve naturali	art. 9 L.R. 24/98
		g058	g) aree boscate n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato	art. 10 L.R. 24/98
		h058_001	h) università agrarie e uso civico n.b. gli usi civici non sono integralmente rappresentati nel presente elaborato	art. 11 L.R. 24/98
		i058_001	i) zone umide	art. 12 L.R. 24/98
		m058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate	art. 13 co 3 lett. a L.R 24/98
		m058_001	m) ambiti di interesse archeologico già individuati	art. 13 co 3 lett. a L.R 24/98
		mp058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R 24/98
		ml058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R 24/98
	sigla identificativa	ml058_001	ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dlvo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	
<p>N.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le aree tutelate per legge di cui alle lettere: e) ghiacciai e circoli glaciali e l) vulcani non sono presenti nel territorio regionale . - e aree indicate nel co. 2 dell'art. 142 Dlvo 42/04 non sono individuate nel presente elaborato. <p>Nella norma del PTPR relativa a ciascuna categoria di aree è indicata l'applicazione dell'art. 143 co 5 lett.a D.lvo 42/04</p>				

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

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

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



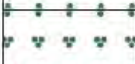
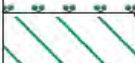










Piano Territoriale Paesistico Regionale







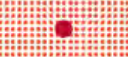



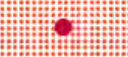
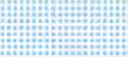





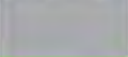

Beni del patrimonio naturale e culturale







art. 21, 22 e 23 L.R. 24/98

Tavola C

Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR

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

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

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



Comune di Roma

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

Sistemi e regole

3.0

Sistemi e regole

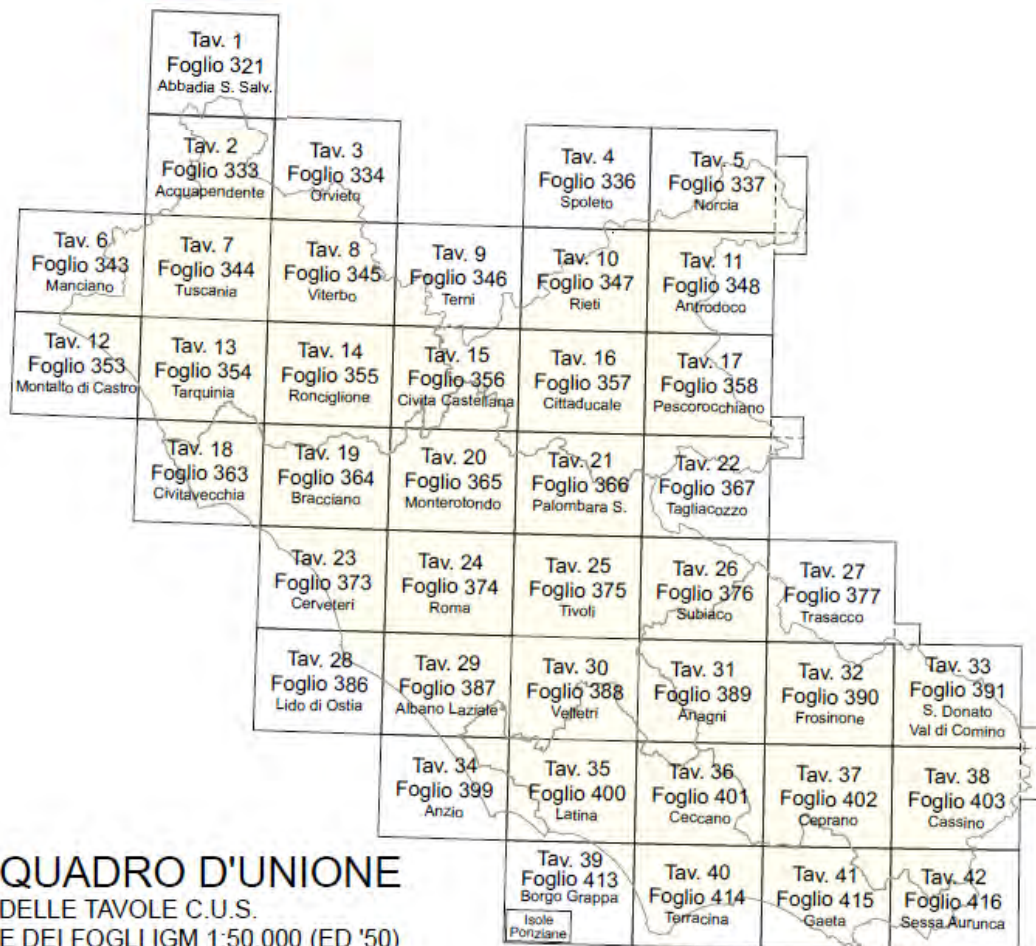
Sistema insediativo		Sistema ambientale
CITTÀ STORICA	CITTÀ DA RISTRUTTURARE	ACQUE
Tessuti <small>(art. 1500)</small>	Tessuti	Fiumi e laghi
15. Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme	prevalentemente residenziali	PARCHI
16. Espansione novecentesca a fronti continue	prevalentemente per attività	Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano
17. Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme	Programmi integrati	AGRO ROMANO
18. Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario	codice identificativo	Aree agricole
19.0. Nuclei storici isolati	Spazi pubblici da riqualificare	Sistema dei servizi e delle infrastrutture
Edifici e complessi speciali	Proposte programmi di recupero urbano <small>art. 33, L. 483/99</small>	SERVIZI
Centro archeologico monumentale	Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare	Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
Capisaldi architettonici e urbani	CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE	Servizi pubblici di livello urbano
Ville storiche	Ambiti di trasformazione ordinaria	cimiteri
Grandi attrezzature e impianti post-unitari	prevalentemente residenziali	aeroporti
Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale	integrati	Verde privato attrezzato
Spazi aperti <small>(art. 1500)</small>	Ambiti a pianificazione particolareggiata definita	Servizi privati
Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale	PROGETTI STRUTTURANTI	Campaggi
Ambiti di valorizzazione	Centralità urbane e metropolitane	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ
Spazi aperti di valore ambientale	a pianificazione definita	Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto
Tessuti, edifici e spazi aperti	da pianificare	Metropolitane
Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali	Centralità locali	Stazioni
Ostia Lido	Spazi pubblici da riqualificare	Strade
CITTÀ CONSOLIDATA	AMBITI DI RISERVA	Nodi di scambio
Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1	Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata	Porti
Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2		commerciali
Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3		turistici
Verde privato		INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE
Programmi integrati		Infrastrutture tecnologiche
codice identificativo		Confine comunale




































REGIONE LAZIO
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO TERRITORIO
DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
AREA PLANIFICAZIONE PAESISTICA E TERRITORIALE
































Carta dell'Uso del Suolo

(DGR n. 953 del 28 marzo 2000)



QUADRO D'UNIONE
DELLE TAVOLE C.U.S.
E DEI FOGLI IGM 1:50.000 (ED '50)

CLASSI D'USO DEL SUOLO					
1° livello	2° livello	3° livello	4° livello	5° livello	CODICE (base del)
SUPERFICI ARTIFICIALI	INSEDIAMENTO RESIDENZIALE	INSEDIAMENTO CONTINUO		Tessuto residenziale continuo e denso	1111
				Tessuto residenziale continuo e mediamente denso	1112
		INSEDIAMENTO DISCONTINUO		Tessuto residenziale discontinuo	1121
				Tessuto residenziale rado	1122
				Tessuto residenziale sparso	1123
					
	INSEDIAMENTO PRODUTTIVO	INSEDIAMENTO INDUSTRIALE, COMMERCIALE E DEI GRANDI IMPIANTI DI SERVIZIO PUBBLICO E PRIVATO		Inseдиamento industriale o artigianale	1211
				Inseдиamento commerciale	1212
				Inseдиamento dei grandi impianti di servizi pubblici	1213
				Inseдиamenti ospedalieri	1214
				Inseдиamenti degli impianti tecnologici	1215
					
		RETI ED AREE INFRASTRUTTURALI STRADALI, FERROVIARIE E SPAZI ACCESSORI, AREE PER GRANDI IMPIANTI DI SMISTAMENTO MERCI		Reti stradali e territoriali con zone di pertinenza	1221
				Reti ferroviarie comprese le superfici annesse	1222
				Grandi impianti di concentrazione e smistamento merci	1223
				Aree per impianti delle telecomunicazioni	1224
				Reti per la distribuzione, la produzione e il trasporto di energia	1225
				Reti ed aree per la distribuzione idrica compresi gli impianti di captazione, serbatoi e stazioni di pompaggio	1226
					
					
	ZONE ESTRATTIVE, CANTIERI, DISCARICHE E TERRENI ABBANDONATI	AREE PORTUALI			123
		AREE AEROPORTUALI ED ELIPORTI			124
		AREE ESTRATTIVE			131
		DISCARICHE E DEPOSITI DI ROTTAMI		Discariche e depositi	1321
				Depositi di rottami a cielo aperto	1322
		CANTIERI		Cantieri e spazi in costruzione e scavi	1331
		SUOLI RIMANEGGIATI		Suoli rimaneggiati ed artefatti	1332
		AREE VERDI URBANIZZATE	AREE RICREATIVE E SPORTIVE		Aree urbane verdi
				Campeggi e Bungalows	1421
				Strutture di sport e tempo libero	1422
	Parchi di divertimento			1423	
	Aree archeologiche			1424	
CIMITERI				143	

SUPERFICI AGRICOLE UTILIZZATE	SEMINATIVI	SEMINATIVI IN AREE NON IRRIGUE			2111	
				Vivai in aree non irrigue	2112	
				Culture orticole in pieno campo, in serra e sotto plastica in aree non irrigue	2113	
		SEMINATIVI IN AREE IRRIGUE			2121	
				Vivai in aree irrigue	2122	
				Culture orticole in pieno campo, in serra e sotto plastica in aree irrigue	2123	
	COLTURE PERMANENTI	VIGNETI			221	
					222	
					223	
		ALTRE COLTURE PERMANENTI		Pioppeti, saliceti e altre latifoglie *	*	22411
				Conifere a rapido accrescimento*	*	22412
				Castagneti da frutto		2242
		Altre colture (eucalipti)		2243		
	PRATI STABILI	PRATI STABILI		Superfici a copertura erbacea densa (graminacee)	231	
	ZONE AGRICOLE ETEROGENEE	COLTURE TEMPORANEE ASSOCIATE A COLTURE PERMANENTI SISTEMI CULTURALI E PARTICELLARI COMPLESSI			241	
					242	
				AREE PREVALENTEMENTE OCCUPATE DA COLTURA AGRARIA CON PRESENZA DI SPAZI NATURALI IMPORTANTI	243	
	TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMI - NATURALI	AREE BOSCOATE	BOSCHI DI LATIFOGLIE			311
			BOSCHI DI CONIFERE			312
			BOSCHI MISTI DI CONIFERE E LATIFOGLIE			313
		AMBIENTI SEMI - NATURALI CARATTERIZZATI DA VEGETAZIONE ARBUSTIVA ED ERBACEA	AREE A PASCOLO NATURALE E PRATERIE D'ALTA QUOTA			321
			CESPUGLIETI ED ARBUSTETI			322
			AREE A VEGETAZIONE SCLEROFILLA			323
AREE A VEGETAZIONE BOSCHIVA ED ARBUSTIVA IN EVOLUZIONE E BOSCHAGLIE RADE				Aree a ricolonizzazione naturale	3241	
				Aree a ricolonizzazione artificiale	3242	
AREE APERTE CON VEGETAZIONE RADA O ASSENTE			SPIAGGE, DUNE E SABBIE			331
		ROCCE NUDE, FALESIE, AFFIORAMENTI			332	
		AREE CON VEGETAZIONE RADA			333	
		AREE PERCORSE DA INCENDI		Boschi percorsi da incendi	3341	
				Altre aree della classe 3 percorse da incendi	3342	
		AREE DEGRADATE PER ALTRI EVENTI			3343	

AMBIENTE UMIDO	ZONUMICORINTERNE ZONELIMDE MARITTIME	PALUDI INTERNE			411
		PALUDI SALMASTRE			421
		SALINE			422
AMBIENTE DELLE ACQUE	ACQUE CONTINENTALI	CORSI D'ACQUA, CANALI		Fiumi, torrenti e fossi	5111
				Canali e idrovie	5112
		BACINI D'ACQUA		Bacini senza manifeste utilizzazioni produttive	5121
				Bacini con prevalente utilizzazione per scopi irrigui	5122
				Bacini con prevalente altra destinazione produttiva	5123
				Acquacoltura	5124
	ACQUE MARITTIME	LAGUNE, LAGHI E STAGNI COSTIERI			521
		ESTUARI			522
		AREE OLTRE IL LIMITE DELLE MAREE PIU' BASSE			523

L'accuratezza interpretativa delle singole classi si basa sulla definizione riportata nelle specifiche "Note Illustrative" realizzate nell'ambito del presente lavoro. Gli archivi numerici grafici e cartografici delle informazioni costituiscono la banca dati associata alla C.U.S. e sono consultabili sul sito www.regione.lazio.it

Assessorato Urbanistica e Casa: Assessore Armando DIONISI

Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica: Arch. Antonino BIANCO

Gruppo di lavoro del progetto CUS: Arch. Daniele IACOVONE (coordinatore e responsabile del progetto), Dott. Claudio CATTENA, Dott. Giovanni FRANCO, Dott. Pierluigi GALLOZZI, Dott. Massimo MADONIA, Dott.ssa Maria Grazia POMPA, Dott.ssa Claudia ROCCI

Direttore dei lavori: Prof. Mauro SALVEMINI

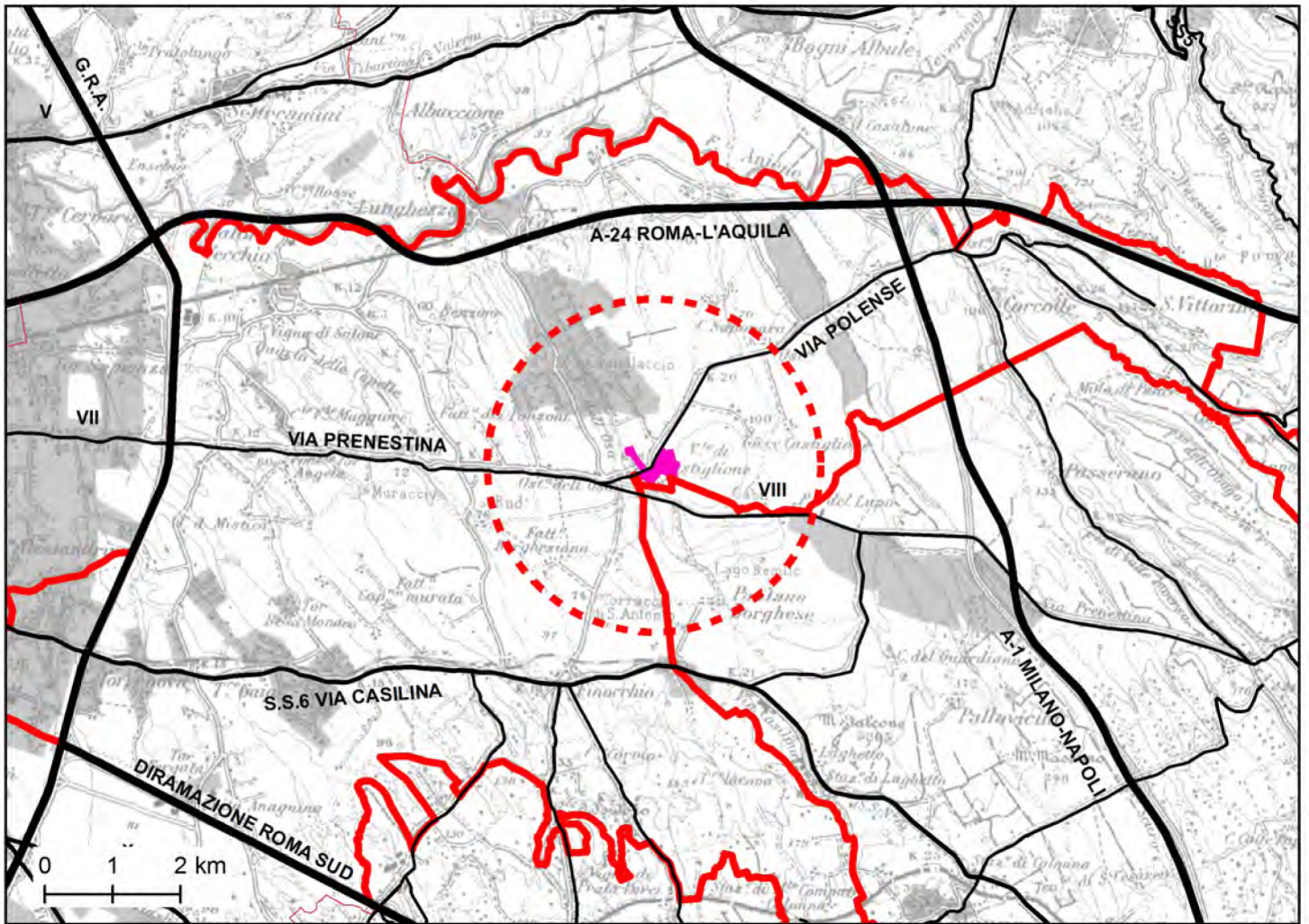
Commissione di collaudo: Dott. Adriano CUMER, Dott. Manlio MONDINO (presidente), Prof. Francesco Maria STILO

Copyright: REGIONE LAZIO - Giunta Regionale - Tutti i diritti riservati

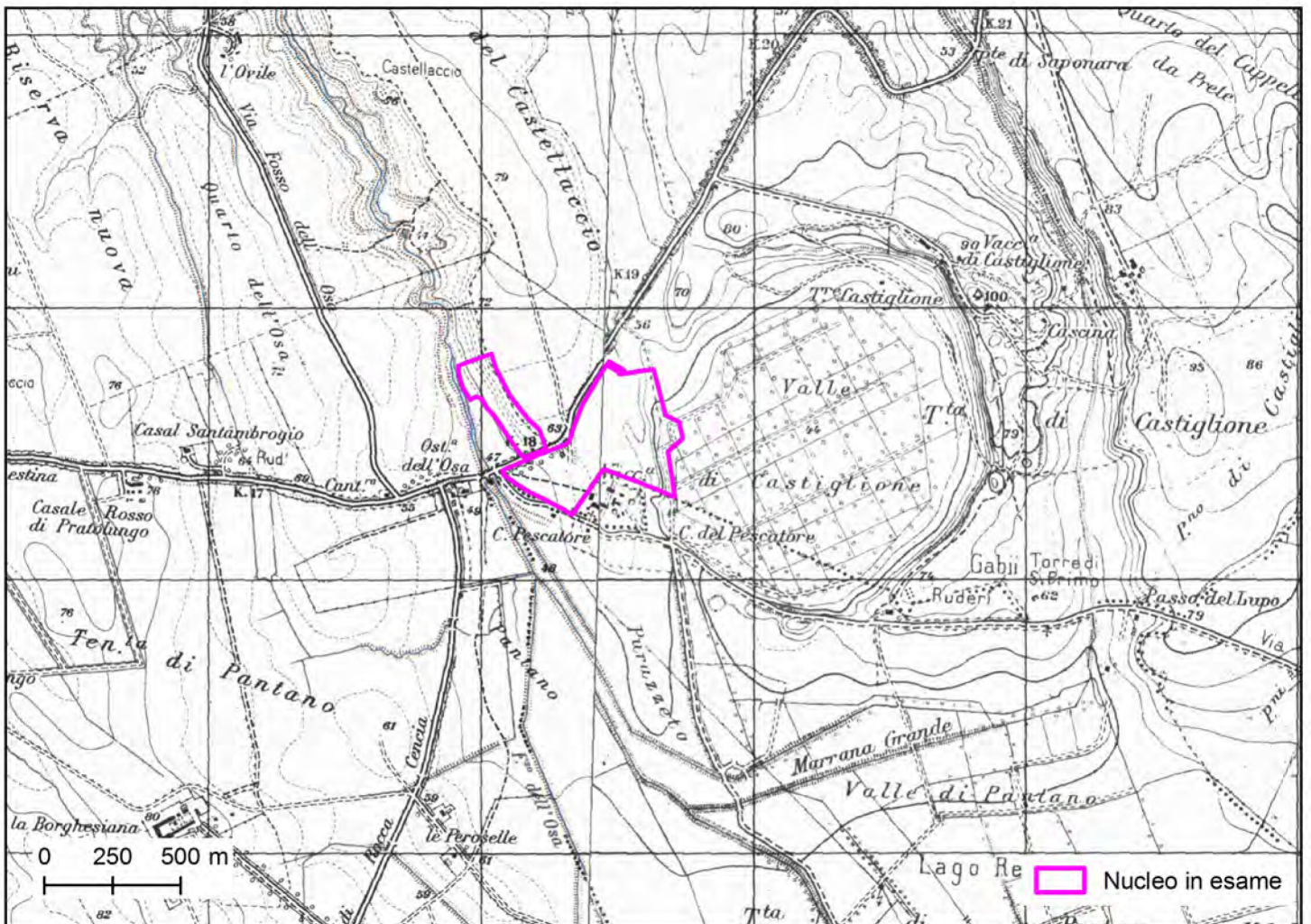
Realizzazione: Associazione Temporanea di Imprese : ISED SpA - TECAP Srl

Elaborazione digitale e stampa: S.E.L.C.A. - Firenze 2003

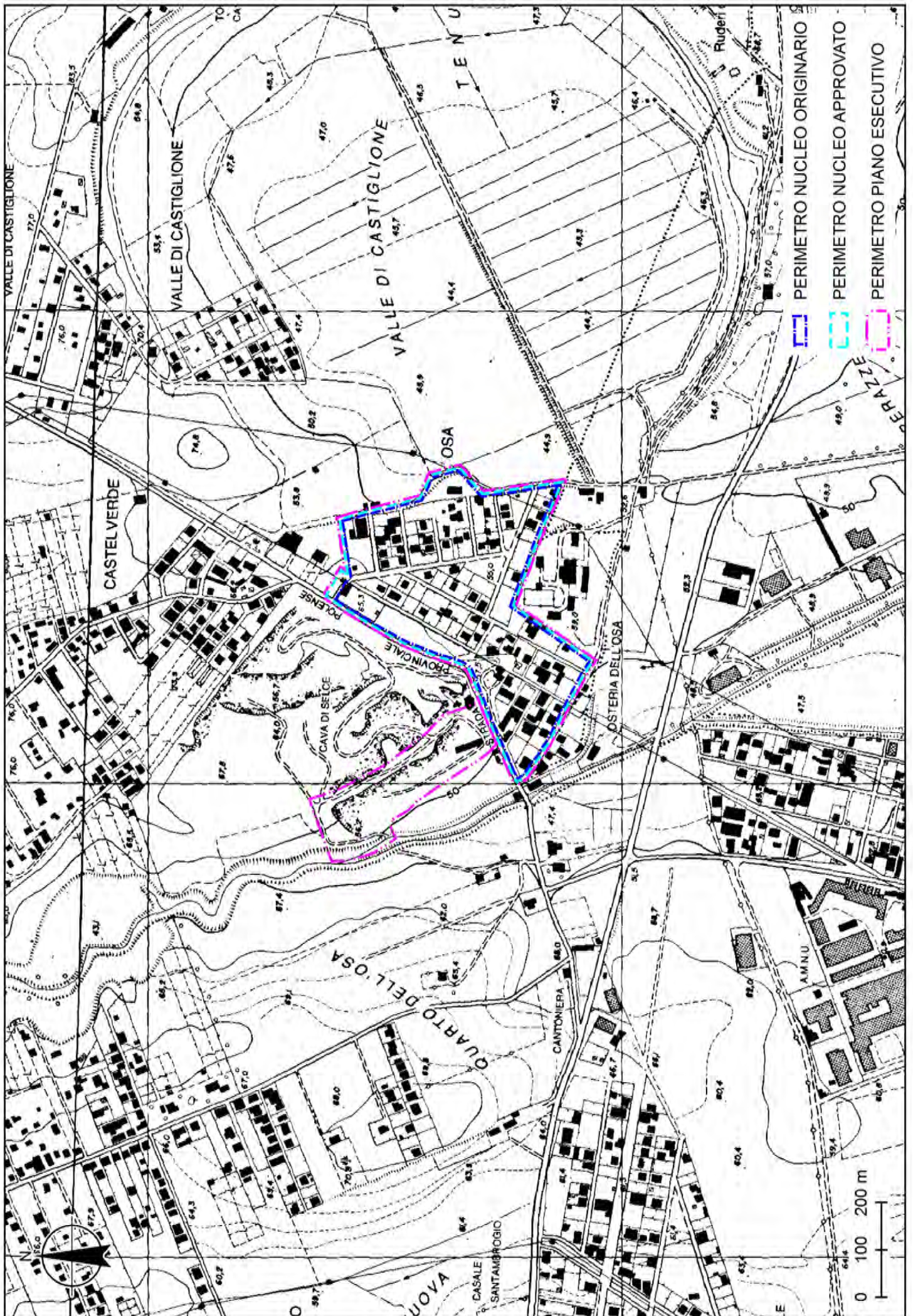
"metadati Dublin Core della singola Tavola C.U.S."													
<p>Titolo Carta dell'Uso del Suolo della Regione Lazio - Tavola 1</p> <p>Realizzatore ISED SpA - TECAP Srl</p> <p>Data 07 - 2003</p> <p>Soggetto Cartografia di uso del suolo della Regione Lazio</p> <p>Editore Regione Lazio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area Pianificazione Paesistica e Territoriale</p> <p>Descrizione Tavola 1 - Cartografia vettoriale di uso del suolo della Regione Lazio, in scala 1:25.000, redatta secondo la classificazione Corine integrata del quarto livello e realizzata per interpretazione a video di ortofoto digitali (Volo IT 2002 - 1985/56) e immagini da satellite Landsat 7 ETM+ (1989/2000), sulla base della CTR (1992/1991)</p>	<p>Responsabili A. Cumer, D. Iacovone, M. Mondino, C. Rocci, M. Salvemini, F. M. Stilo</p> <p>Tipi immagine vettoriale</p> <p>Formato digitale/ESRI/zip, ESRI/xd0, AutoCAD.dwg</p> <p>Identificatore Foglio 321 - Abbazia S. Salvatore (S.D.50)</p> <p>Fonte non documentata</p> <p>Lingua it</p> <p>Rilevazione Parte di "Carte dell'Uso del Suolo della Regione Lazio"</p>												
<p>Copertiva</p> <table border="0"> <tr> <td>Sistema di Proiezione</td> <td>UTM - fuso 33 NORD</td> </tr> <tr> <td>Ellissoide</td> <td>ED 50</td> </tr> <tr> <td>Coordinata X (metri)</td> <td>N0 227401</td> </tr> <tr> <td>Coordinata Y (metri)</td> <td>4744002</td> </tr> </table>	Sistema di Proiezione	UTM - fuso 33 NORD	Ellissoide	ED 50	Coordinata X (metri)	N0 227401	Coordinata Y (metri)	4744002	<table border="0"> <tr> <td>NE 254853</td> <td>SE 254853</td> </tr> <tr> <td>4743259</td> <td>4743257</td> </tr> </table>	NE 254853	SE 254853	4743259	4743257
Sistema di Proiezione	UTM - fuso 33 NORD												
Ellissoide	ED 50												
Coordinata X (metri)	N0 227401												
Coordinata Y (metri)	4744002												
NE 254853	SE 254853												
4743259	4743257												
<p>Gestione del 2019 Regione Lazio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area Pianificazione Paesistica e Territoriale - Via del Giordano 125 - Roma</p>													

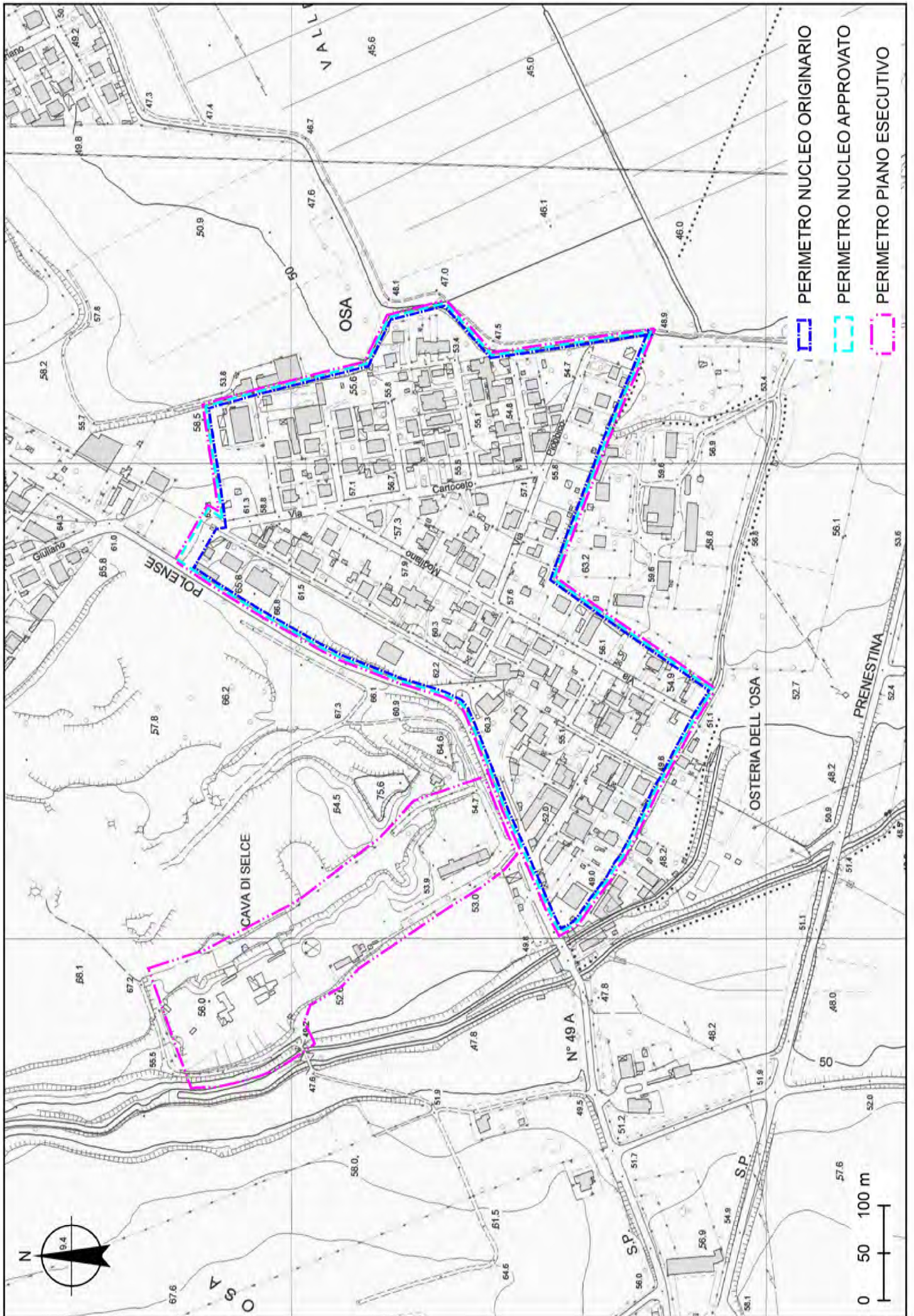


Tav. 1

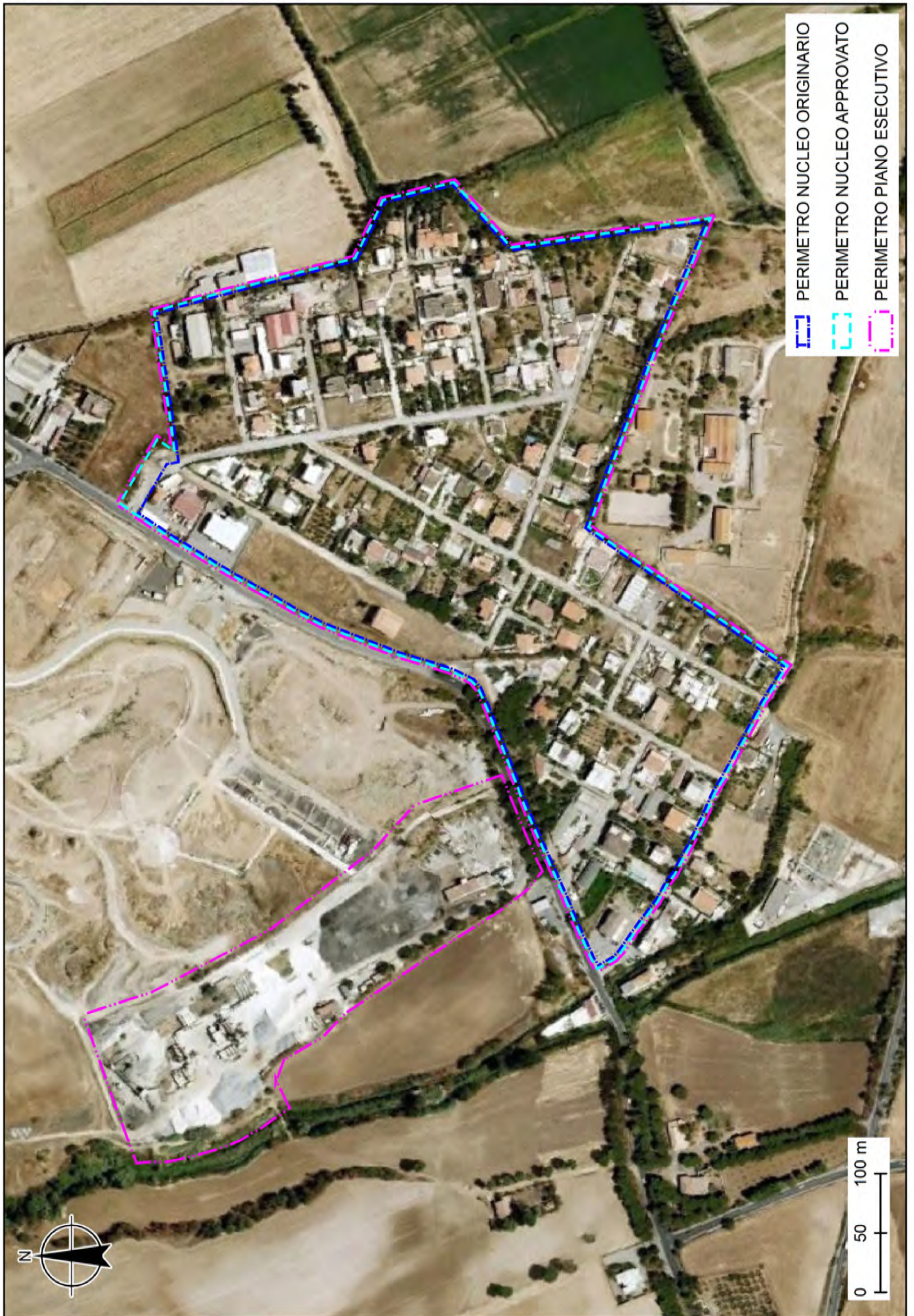


Tav. 2

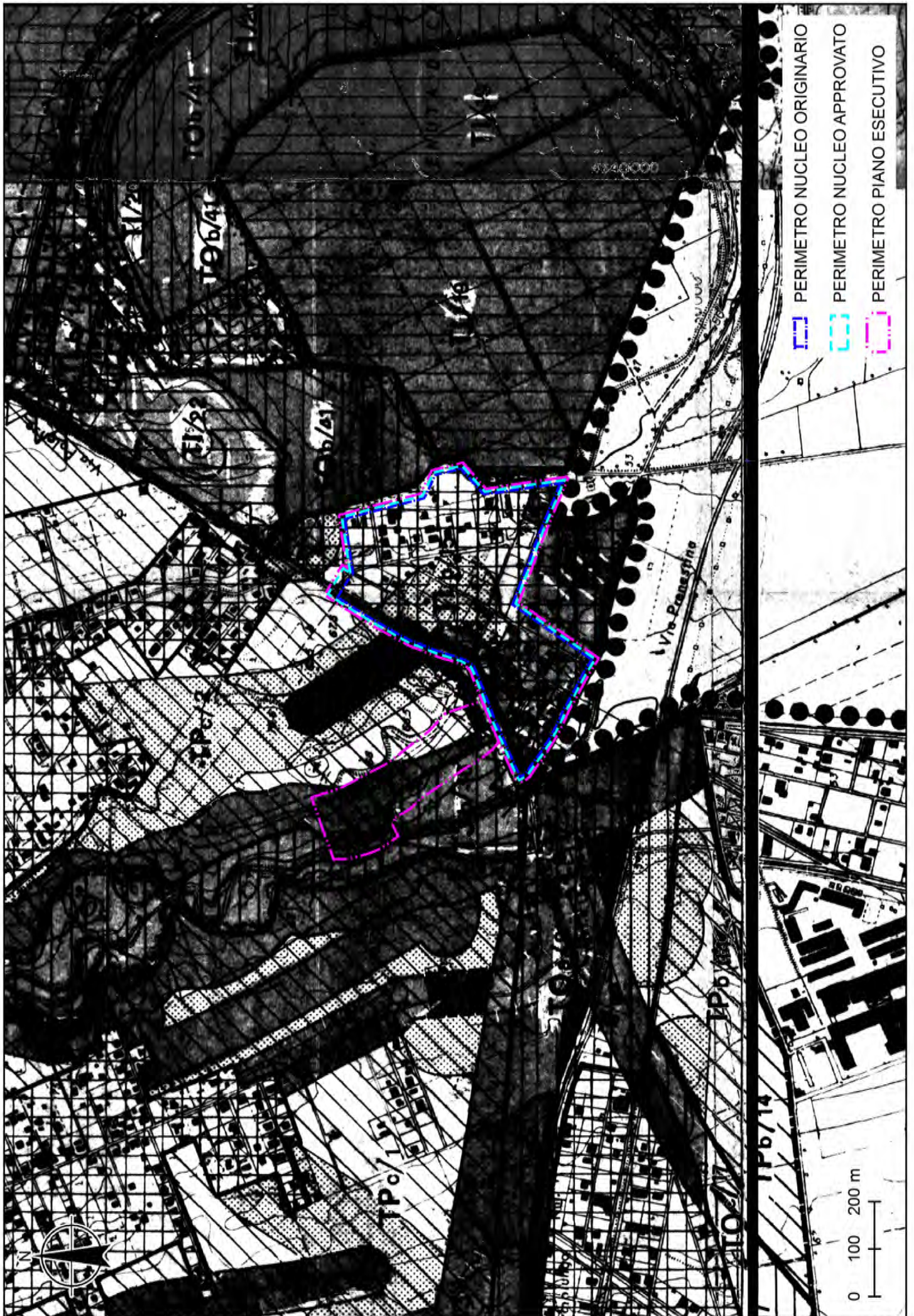




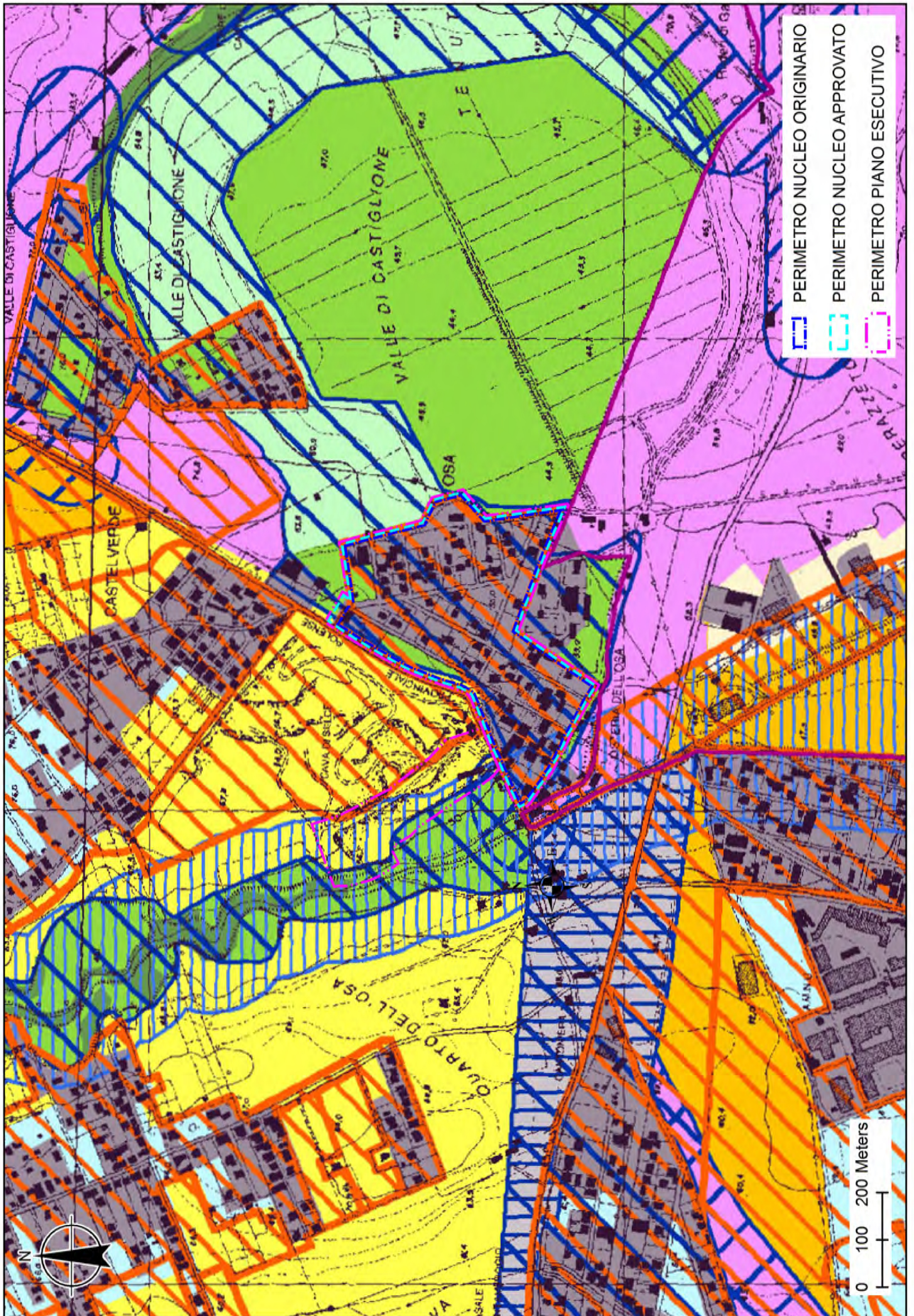
Tav. 3.1



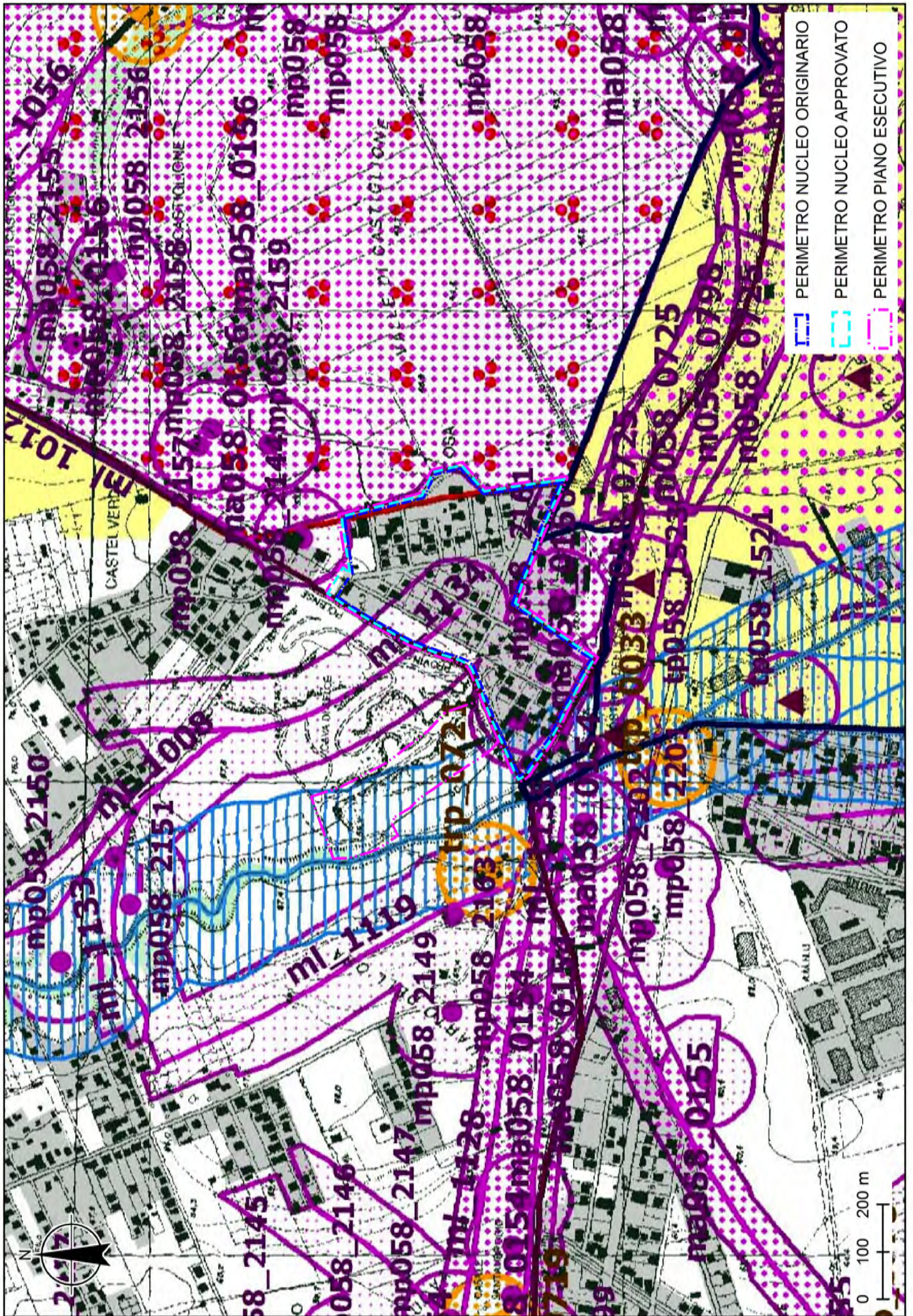
Tav. 4



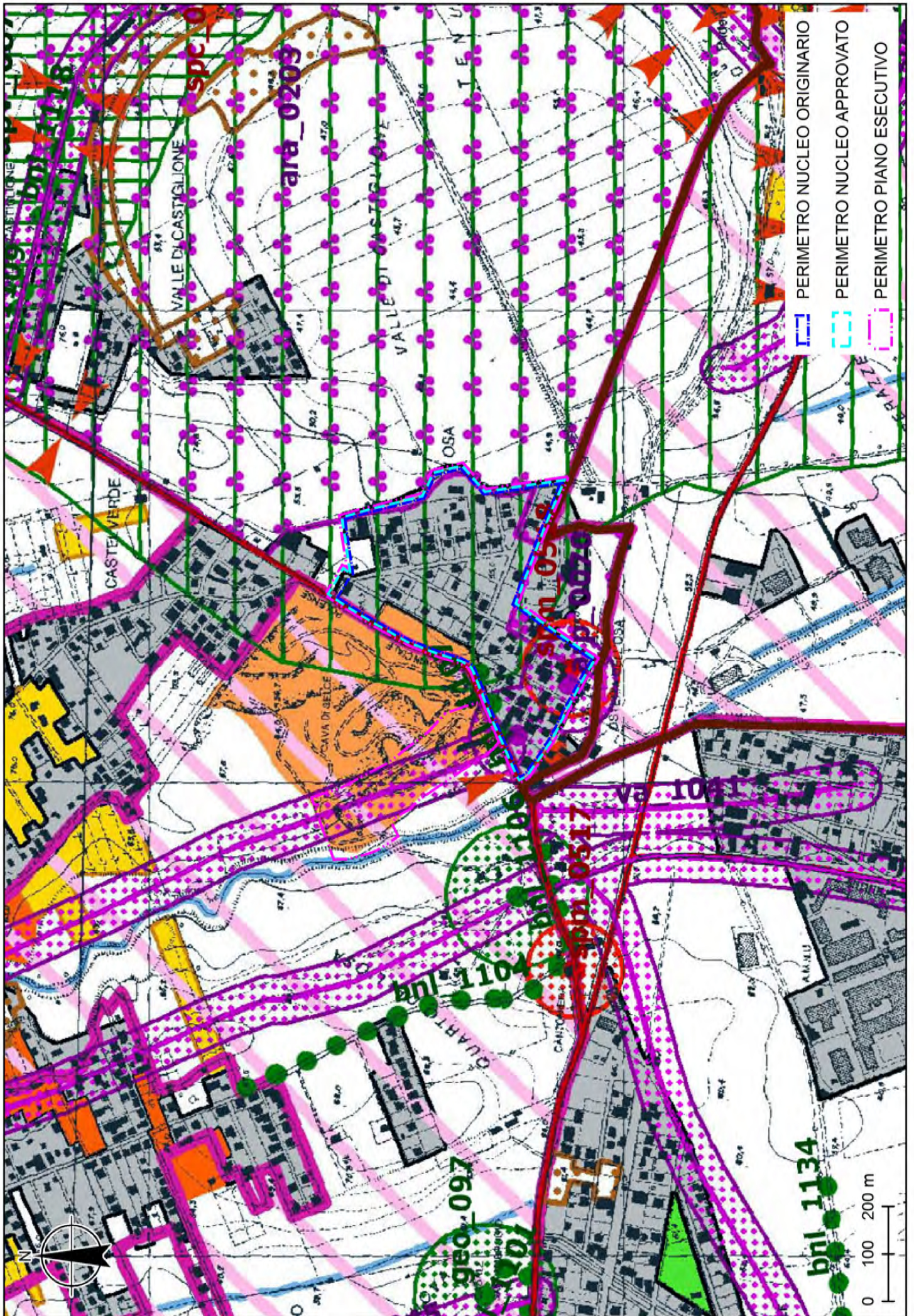
Tav. 5



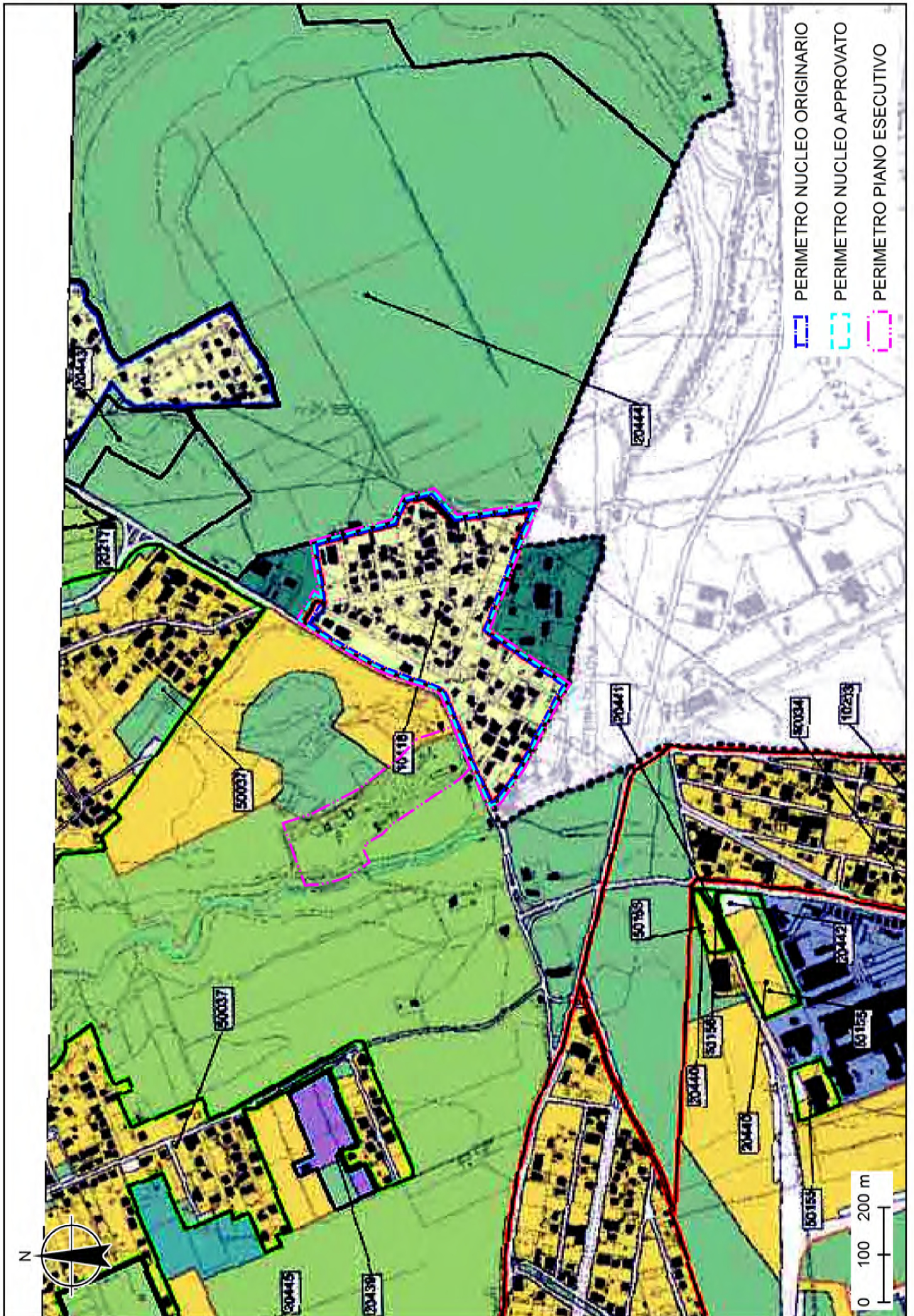
Tav. 6.1



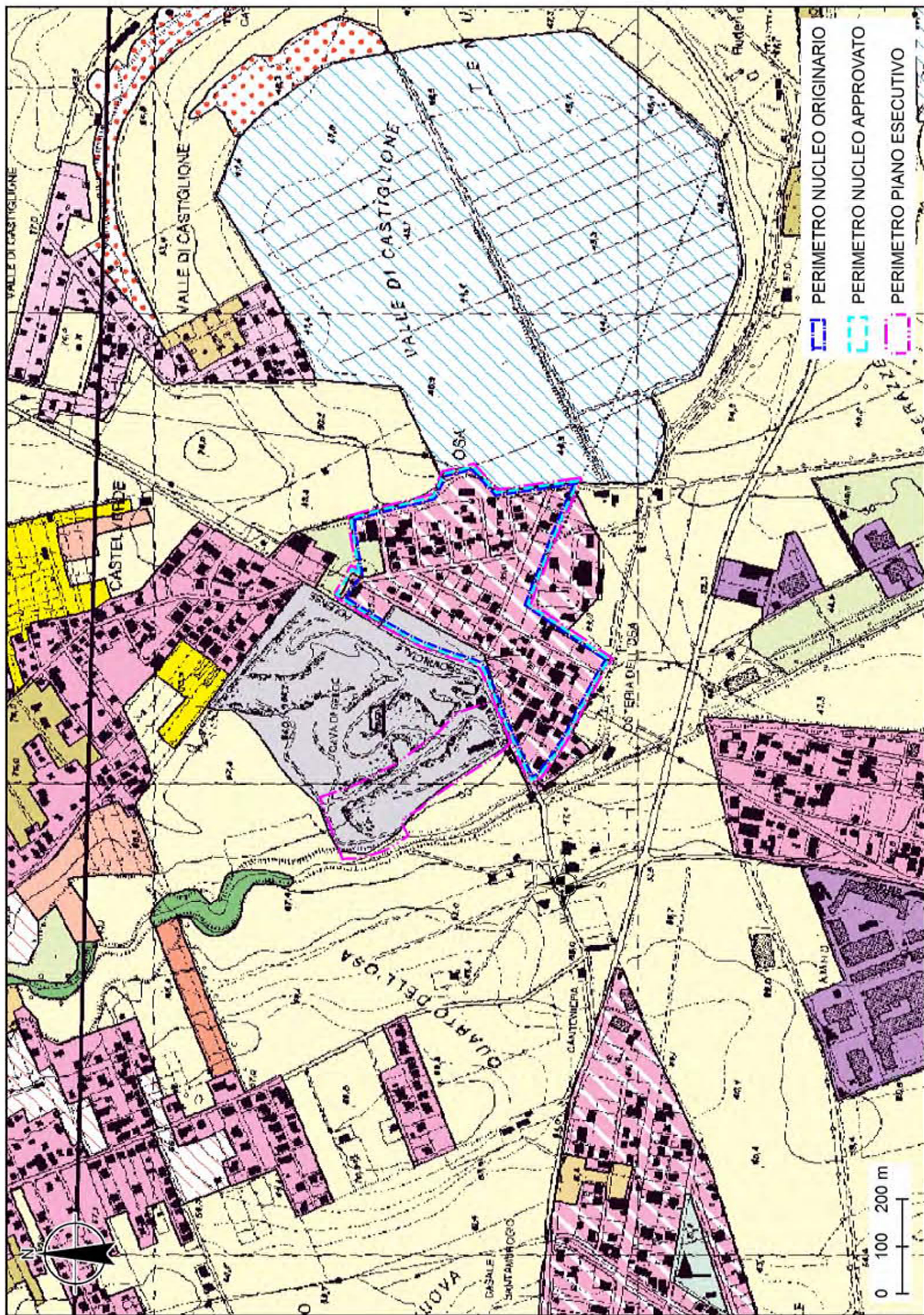
Tav. 6.2



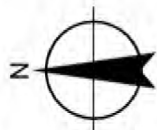
Tav. 6.3



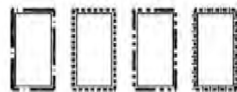
Tav. 7



Tav. 8



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

AREE PUBBLICHE



VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO



SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE



SEDI VIARIE PUBBLICHE, PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE DI ARREDO STRADALE

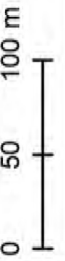


AREE FONDIARIE DI NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA CON FINALITA' DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE INTERNE AL COMPARTO FONDIARIO PUBBLICO (ove previsto)



DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE

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



NUCLEO N°8.03 - "Fosso dell'Osa - Via Polense km 18"

DATI GENERALI DEL PIANO

		INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano	ha	17,4554	4,1688	21,6242
Densità Territoriale		ab/ha		55
Abitanti Previsti		n°		1185

AREE FONDIARIE PRIVATE

ZONA	SUPERFICIE mq	VOLUMETRIA UTILE LORDA			I.F.medio mc/mq	ABITANTI n°
		Abitativa mc	Non Abitativa mc	Totale mc		
Conservazione	75146	78665	25203	103868	1,38	656
Completamento	49827	12848	549	13397	0,80	107
		23761	2640	26401		198
Nuova Edificazione	21378	16308	1812	18120	0,80	136
Nuova Edificazione Convenzionata	8800	5420	602	6023		45
TOTALE	155150	137001	30806	167808	1,08	1142

AREE FONDIARIE PUBBLICHE

Comparti Edificatori Pubblici	SUPERFICIE mq	VOLUMETRIA UTILE LORDA			I.F.medio mc/mq	ABITANTI n°
		Abitativa mc	Non Abitativa mc	Totale mc		
Nuova Edificazione	4200	5250	0	5250	1,25	44

TOTALE AREE FONDIARIE

	SUPERFICIE mq	Abitativa mc	Non Abitativa mc	Totale mc	I.F.medio mc/mq	ABITANTI n°
TOTALE	159350	142251	30806	173058	1,09	1185

AREE PUBBLICHE A STANDARD

	ABITATIVI			NON ABITATIVI			TOTALE SUPERFICI mq
	Superficie	Dotazione	Standard	Superficie	Dotazione	Standard	
	mq	mq/ab	mq/ab	mq	mq/10 mq SUL	mq/10 mq SUL	
VERDE	12000	10,12	9,5	2791	4,19	4	14790
SERVIZI PUBBLICI	8223	6,94	6,5	-	-	-	8223
PARCHEGGI	7565	6,38	6	6947	10,43	10	14301
TOTALI	27788	23,44	22	9738	14,62	14	37314

SUPERFICI STRADALI

Strade Pubbliche	mq	19578
Strade Private	mq	5106
TOTALE	mq	24684

TOTALE AREE PUBBLICHE

Aree Fondiarie Pubbliche	mq	4200
Aree a Standard	mq	37314
Strade Pubbliche	mq	19578
TOTALE	mq	61092

TABELLA RIASSUNTIVA

Aree Fondiarie Private	mq	155150
Aree Fondiarie Pubbliche	mq	4200
Aree Pubbliche a Standard	mq	37314
Strade e Arredo Viario	mq	19578
TOTALE	mq	216242

* I 30807 mc non abitativi generano 6659 mq di S.U.L. non abitativa quale somma della S.U.L. ottenuta dalle volumetrie esistenti di mc 25752, per le quali risulta un'altezza media rilevata di metri 5,07 e della S.U.L. di progetto ottenuta dividendo la volumetria di progetto di 5055 mc per un'altezza media di metri 3,20.

Comune:
ROMA

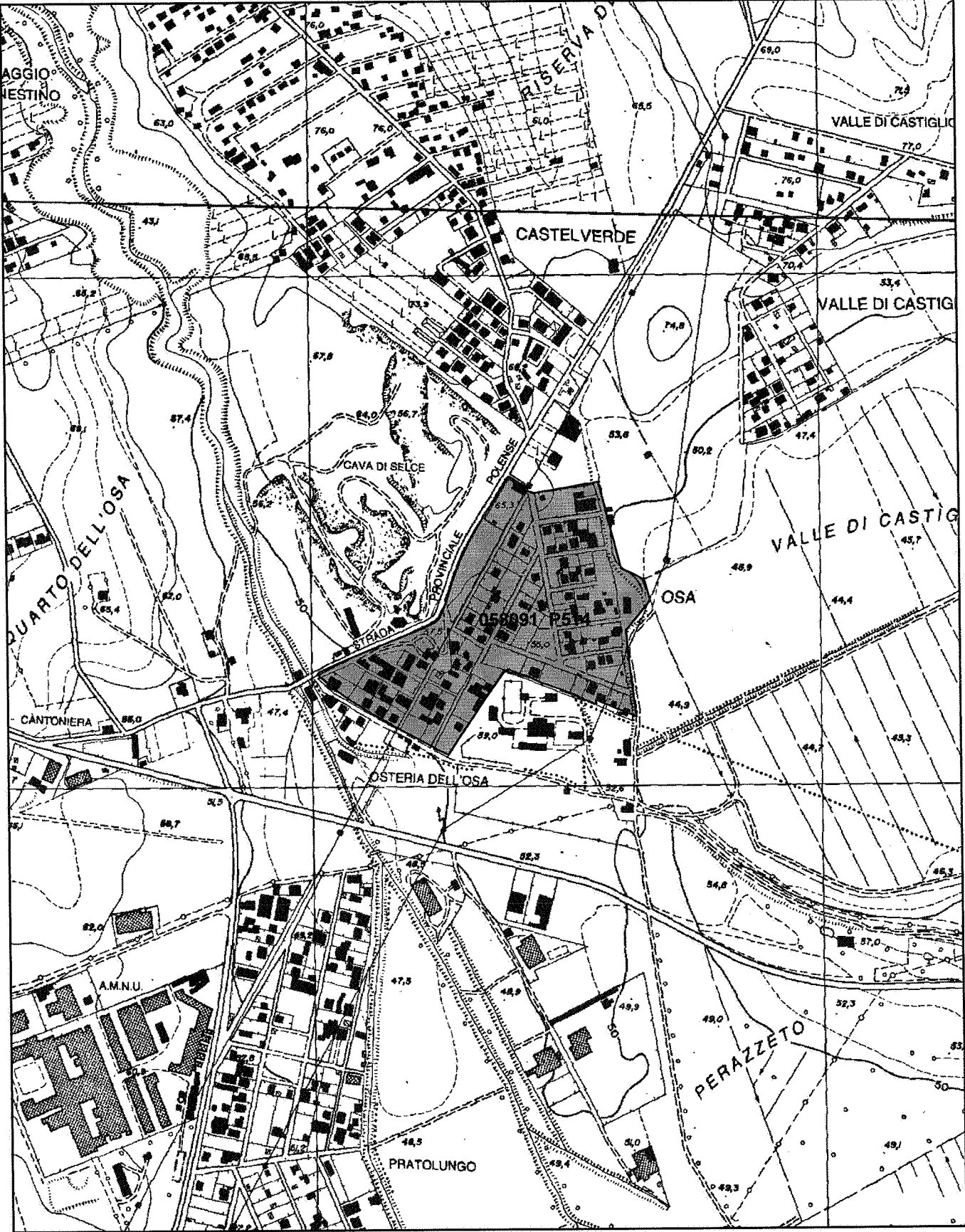
Provincia:
ROMA



PTP:
15/9

Proposta numero:
058091_P514

C.T.R.
375050- 375090

Scala:
1:10.000



Legenda  accolta/accolta parzialmente  respinta

Note:

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

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

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

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