

Piano Particolareggiato di Zone "O" di PRG previgente n.35 - Ponte Linari - Campo Romano

Zone

Ponte Linari - Campo Romano

ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA - Direzione della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. - Città Periferica

RISORSE
— PER ROMA *spa* —

Amministratore Unico

Dott. Simone De Santis

Area Territorio

Direttore - Arch. Massimo Mengoni

Redazione del presente documento -- Unità Supporto Tecnico Specialistico

Arch. Michele Valente, Arch. Michela Bianchi

Indice

1	Analisi dello stato attuale	4
1.1	Inquadramento dell'area di studio nel contesto urbano	4
1.2	Cenni storici	5
1.2.1	L'agro romano	5
1.2.2	La tenuta di Morena	7
1.2.3	Villa dei Centroni	8
1.2.4	Torre dei SS. Quattro	8
1.2.5	Torre di Mezzavia	9
1.2.6	Il casale di Gregna	9
1.2.7	Elementi strutturanti il territorio: la viabilità	10
1.2.8	Storia recente di Morena	11
1.2.9	Gli usi civici	14
1.3	Inquadramento geomorfologico	17
1.4	Caratteri Idrogeologici	17
1.5	Uso del Suolo e aspetti vegetazionali	21
1.5.1	Carta Agropedologica	22
2	Analisi degli strumenti di pianificazione a scala territoriale e a scala comunale	23
2.1	Il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio (PTPR)	23
2.2	Pianificazione comunale - Piano Regolatore Generale vigente	32
2.2.1	Il P. P. di Z "O" n. 35 - "Ponte Linari - Campo Romano"	34
3	Caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento	36
3.1	Paesaggio naturale	36
3.2	Il Sistema insediativo	36
4	Variazioni sul Paesaggio indotte dalla variante	39

Premessa

La Regione Lazio, Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica, per approvare il Piano Particolareggiato per il recupero urbanistico del Nucleo di zona O n. 35 "Ponte Linari – Campo romano" in Variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, ha richiesto in data 8/07/2022, il preventivo parere paesaggistico ai sensi dell'art.16 della L.1150/42 e dell'art. 55 delle Norme del PTPR approvato¹, in quanto il Piano Particolareggiato ricade parzialmente in zona vincolata paesaggisticamente (art. 142 co. 1 lett. m, D.Lgs 42/2004).
In ragione di ciò, è stata redatta la presente Relazione Paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005 e smi.

¹ Articolo 55 Piani urbanistici attuativi in zona vincolata

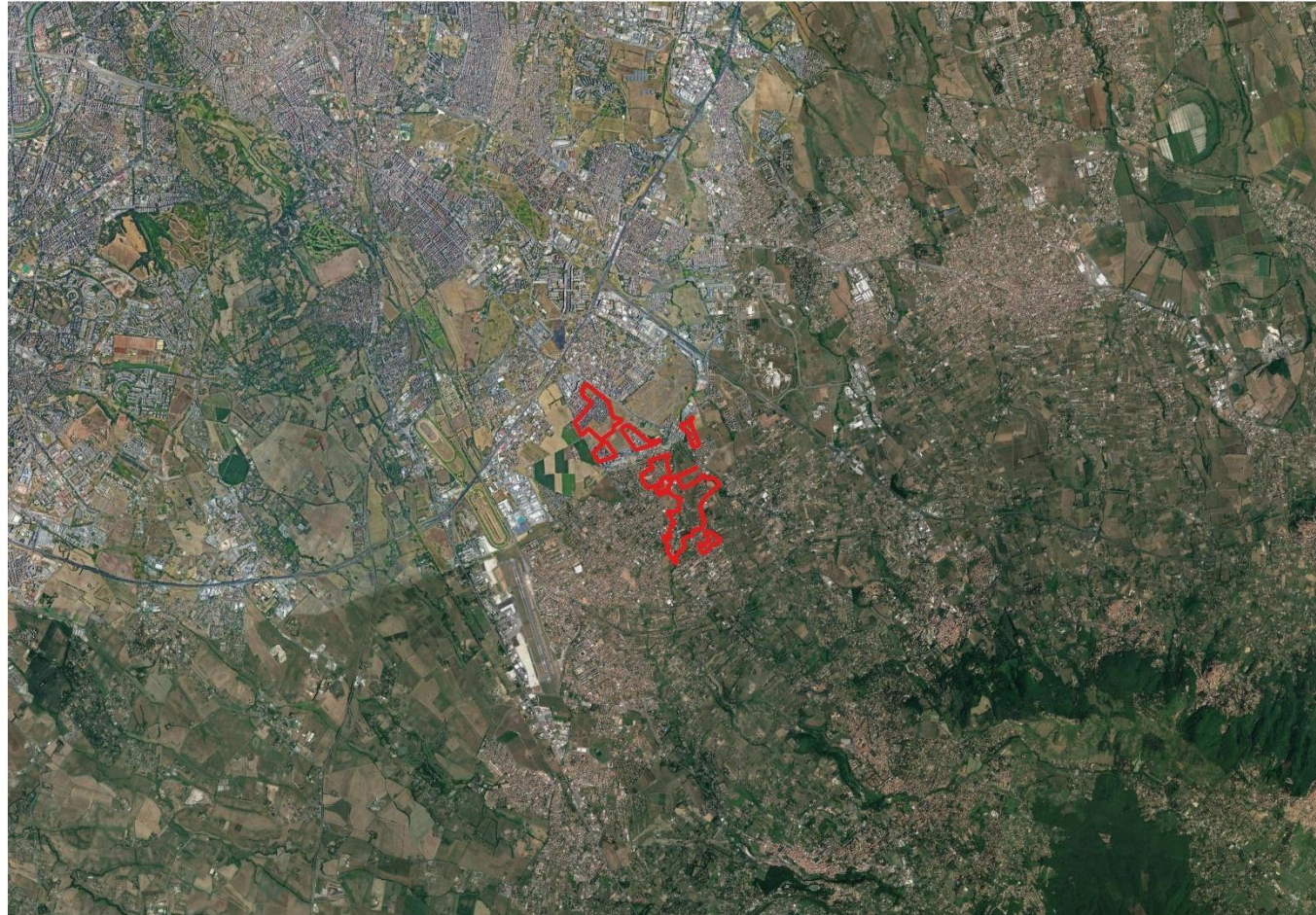
1. I piani urbanistici attuativi, ivi inclusi quelli in accordo di programma, che interessano, anche parzialmente, beni paesaggistici di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b) e c) del Codice, devono essere corredati dalla relazione paesaggistica e approvati secondo le norme vigenti. [...]

1 Analisi dello stato attuale

1.1 Inquadramento dell'area di studio nel contesto urbano

Il P.P./O n. 35 Ponte Linari – Campo Romano è situato nel territorio del VII Municipio (ex X), appena fuori del G.R.A. nel settore sud est della città, è costituito da otto comparti, quasi tutti compresi tra la Via Anagnina e la Via Tuscolana.

L'ambito del P.P./O 35 è localizzato tra via la via Anagnina e la via Tuscolana vicino al confine con il comune di Frascati, alle pendici dei Castelli Romani.



Dal punto di vista delle aree di rilevante interesse paesaggistico-naturalistico, l'area di intervento è collocata tra i seguenti ambiti:

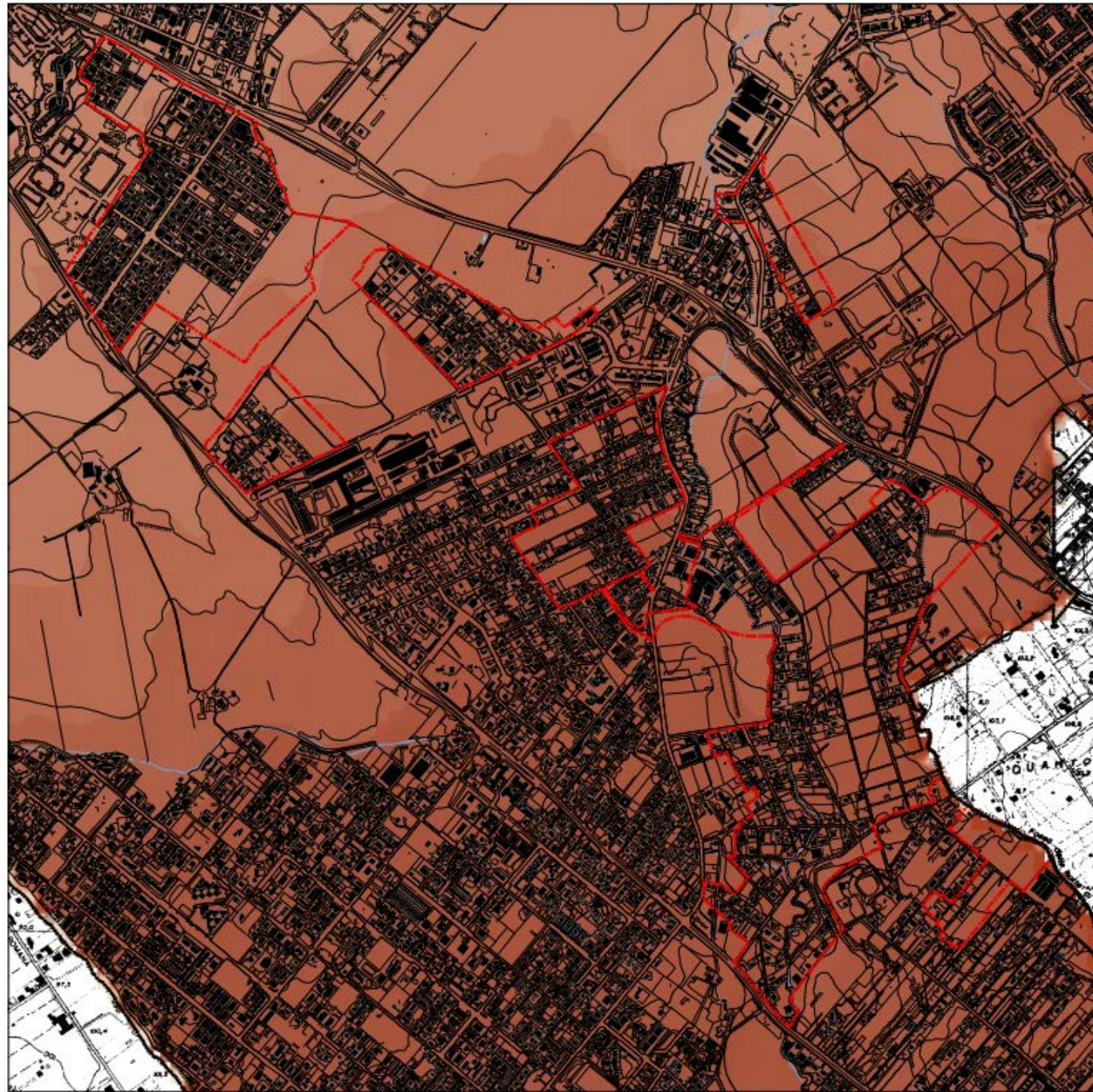
- Parco Naturale Regionale dei Castelli Romani (che comprende il Sito di interesse nazionale Monte Tuscolo, nell'ambito del progetto Bioitaly);
- Parco Naturale dell'Appia Antica (che comprende il Sito di interesse regionale "Valle della Caffarella" e il Sito di interesse regionale "Appia Antica", nell'ambito del progetto Bioitaly).

Il territorio compreso tra questi due ambiti presenta morfologie pianeggianti o solo lievemente acclivi, solcato da un reticolo idrografico minore costituito nell'ambito specifico del Piano Particolareggiato dai corsi d'acqua: Fosso di S. Maura, Marrana dell'Acqua Mariana, Fosso della Botte di S. Andrea e Fosso dell'Incastro, che interferiscono con l'edificato rappresentando criticità idrauliche.

I terreni sono costituiti prevalentemente da pozzolane provenienti dal Vulcano Laziale, da depositi alluvionali Plio-Pleistocenici attuali e recenti e da detriti di origine antropica del medesimo periodo. L'area interessata dal Piano Particolareggiato si presenta come un mosaico complesso in cui prevalgono seminativi semplici e insediamenti residenziali più o meno continui. Presenti in buona misura anche insediamenti produttivi e vigneti. Ben rappresentate sono anche le superfici a copertura erbacea, le aree ad espansione urbanistica e gli oliveti, seguite dalle aree verdi urbane e le zone a colture orticole.

Aree naturali quali i cespuglieti non sono che piccolissimi lembi in un contesto fortemente antropizzato e compromesso dal punto di vista naturalistico. Di fatto la continuità territoriale tra il Parco dei Castelli e quello dell'Appia Antica è ormai compromessa a causa della frammentazione causata dall'urbanizzazione spontanea iniziata intorno alla seconda metà del secolo scorso, dal sistema della viabilità e delle infrastrutture.

Morfologia dei luoghi



1.2 Cenni storici

L'ambito su quale si estende il Piano Particolareggiato si trova sulle pendici dei Castelli, più vicino a Frascati rispetto agli originari confini di Roma, lungo le direttrici stradali di collegamento tra Roma e i centri urbani dei Castelli Romani: Tuscolana, Anagnina e il tracciato dell'antica via Latina.

Le aree su cui si estende il Piano Particolareggiato oggetto del presente studio hanno fatto parte dell'agro romano dai tempi più antichi fino alle recenti urbanizzazioni avvenute dalla seconda metà del secolo scorso.

Il toponimo Ponte Linari, prende il suo nome dai "linari", persone che ponevano le piante di lino al macero nei ruscelli (marrane) della campagna circostante.

1.2.1 L'agro romano²

L'Agro romano è una vasta area rurale (in parte pianeggiante e in parte collinare) che si estende attorno alla città di Roma. Politicamente e storicamente ha rappresentato l'area di influenza del governo municipale di Roma. Il termine fu ripristinato da Flavio Biondo (XV secolo) e in età umanistica veniva utilizzato per indicare l'area della campagna romana nel distretto municipale di Roma.

Età romana

La Roma di Romolo e dei suoi immediati successori aveva un territorio molto ristretto, anche rispetto ad altre città latine vicine come Praeneste: questo territorio era delimitato dai "termini", cippi piantati nel terreno a delimitazione dell'area di influenza di una città o di un privato cittadino.

Con la proclamazione della Repubblica nel 510 a.C., tutto il territorio occupato dai Romani nel Latium vetus³ venne proclamato ager publicus, dunque l'equivalente degli attuali terreni demaniali, gestiti dallo Stato e concedibili ai privati. Le autorità municipali romane all'epoca erano i consoli stessi.

Ottaviano Augusto costituì la carica del praefectus Urbis ed altre cariche che divisero l'amministrazione della città di Roma da quella dell'Impero Romano. Perciò si pose anche il problema di delimitare il territorio del municipium di Roma: oltre alla Regio I Latium et Campania amministrata da un governatore apposito, i confini dell'autorità municipale di Roma vennero fissati ad centesimum lapidem, ovvero "al centesimo miglio" (1 miglio romano = 1482,5 m) di ciascuna via consolare convergente a Roma. Perciò de iure le autorità municipali romane controllavano la quasi totalità del Lazio e parte della Toscana da Talamone a Terracina e anche parte dell'Abruzzo e dell'Umbria. La stessa ripartizione territoriale venne confermata dalla nuova suddivisione delle province fatta da Diocleziano.

I terreni su cui si estende il Piano Particolareggiato si trovano in un ambito che fu in epoca romana di proprietà del console romano Aulo Terenzio Varrone Murena (I secolo a.C.). In zona sono presenti i resti di tre ville romane, una attribuita al console romano Lucio Licinio Murena, la seconda si trova presso la Torre di Mezzavia e la terza è detta villa dei Centroni, tutte del periodo imperiale.

Medioevo

Dopo la caduta dell'Impero, i praefecti Urbis continuarono ad essere eletti finché non vennero totalmente esautorati della loro potestà di fronte all'avanzare del potere del papa, che divenne quindi il vero rappresentante del municipio di Roma.

L'Agro Romano, inteso come zona politicamente soggetta al municipio di Roma, continuava ad estendersi teoricamente usque ad centesimum lapidem, ma in pratica molte zone di confine erano finite in mano ai Longobardi e altre furono amministrate da enti religiosi se non dallo stesso Papa che iniziò a gestire il territorio tramite il sistema dei patrimoni e delle domuscultae⁴.

² testo tratto da wikipedia

³ Il Latium vetus, anche detto Latium antiquum, fu una regione storico-geografica costituita dalla parte centrale dell'attuale Lazio, posta a sud del fiume Tevere (che lo divideva dai territori Etruschi dell'Etruria meridionale - l'attuale Lazio settentrionale) e a nord del monte Circeo, che lo divideva dal Latium adiectum, con il quale costituiva il Latium. Era limitato dalla costa tirrenica e esteso sulle propaggini degli Appennini verso l'interno, fino al Sannio.

⁴ Dal sito: le torri Medioevali della campagna romana - Nell'VIII secolo, allo scopo di rinnovare e risanare la situazione della Campagna Romana, furono istituite le "domuscultae", che erano circoscrizioni più o meno estese, composte di piccoli nuclei agricoli distanziati fra loro, con una Chiesa e un casale come centro amministrativo e produttivo, dipendenti direttamente dalla Chiesa di Roma.

Ogni nucleo aveva abitazioni, mulini, magazzini e quant'altro necessario alla gestione di un centro agricolo, inoltre le domuscultae potevano disporre di piccole guarnigioni armate.

In questo periodo cominciarono ad essere costruite le prime di torri di guardia e fortificazioni a difesa di questi insediamenti, che comunque non erano abitati stabilmente, ma la mano d'opera era spesso stagionale e priva di un rapporto stabile con l'azienda agricola.

Dal Seicento ad oggi

Le tenute, vaste centinaia di rubbia, rimasero pressappoco le stesse fino alla metà del Novecento. Il primo Catasto, quello Alessandrino del 1660, enumera infatti 380 tenute, la "Topografia geometrica dell'Agro Romano" del 1692 ne riporta 411.

Questo sistema di torri e fortificazioni si andò sviluppando lungo le vie consolari la rete stradale lasciata in eredità dall'Impero Romano, preferibilmente in corrispondenza di alture per poter meglio controllare il territorio circostante; le costruzioni spesso si sovrapponevano ad insediamenti preesistenti, utilizzando i resti di antiche ville e costruzioni romane.

Le costruzioni di epoca tardo-medioevale furono trasformate nei secoli successivi, per cui non sono giunti fino a noi esempi integri di queste costruzioni.

Oltre alle torri di guardia, che poi entrarono a far parte del sistema difensivo delle roccaforti baronali, erano presenti delle torri giurisdizionali, che segnavano i confini di una diocesi o di una abbazia e che erano spesso torri campanarie, inizialmente prive di carattere militare ma che poi furono trasformate anche esse in fortificazioni militari; è infatti tipico nella campagna Romana il toponimo "Torre del Vescovo".

Tra il X e l'XI secolo iniziò gradualmente il processo di feudalizzazione della società romana; sorsero i primi castelli.

La presenza nella campagna di queste fortificazioni facilitò lo sviluppo del feudalesimo suburbano; gli enfiteuti infatti acquisirono progressivamente sempre maggior importanza, gettando le basi per la creazione di una vera e propria casta baronale e nobiliare.

Fu così che dalla metà del XII secolo il processo di espansione della società urbana romana sulla campagna raggiunse il massimo sviluppo attraverso due processi paralleli ma strettamente interconnessi fra loro che sono stati definiti l'incastellamento e l'incasamento.

Il motore principale di questo processo furono da un lato le varie famiglie della nobiltà romana, che erano divise da acerrime rivalità, tra queste le principali furono i Capocci, i Normanni, i Romani-Bonaventura, gli Orsini, i Savelli, i Colonna, i Conti, i Caetani, gli Annibaldi, i Frangipane, e dall'altro lato ci furono gli istituti ecclesiastici (come conventi e chiese), che realizzarono una serie di insediamenti nella Campagna Romana sempre più frequenti tra il XII ed il XIII secolo: vennero realizzati una settantina di nuovi castelli, che si aggiunsero alla quindicina preesistente, con lo scopo di controllare, esercitare potere e consolidare il radicamento sul territorio delle varie famiglie baronali.

I castelli sorsero spesso sui resti di antichi insediamenti, su posizioni arroccate, ed erano costituiti fondamentalmente da una cinta muraria, il mastio, che era la torre centrale principale, il palazzo baronale e la chiesa.

I castelli disponevano di un territorio che generalmente poteva andare all'incirca dai 3 ai 10 kmq, e comprendevano villaggi fortificati la cui popolazione poteva raggiungere anche le 500 unità, costituita da contadini che potevano vantare diritti consuetudinari sulle terre coltivate; la popolazione risiedeva in un agglomerato di abitazioni posto al di fuori del castello, che costituiva il "borgo", e che solitamente era protetto da una seconda cinta muraria più esterna.

Parallelamente al fenomeno dell'incastellamento, si sviluppò il fenomeno dell'incasamento: furono fondate tutta una serie di nuove aziende agricole dette "casali", dotate di fortificazioni costituite prevalentemente da torri, questo con consistenti investimenti economici volti all'accorpamento fondiario e alla realizzazione di nuovi fabbricati.

I casali erano costituiti quindi dall'insieme della tenuta agricola, degli alloggi dei contadini, dei magazzini, e delle torri e fortificazioni presenti.

Erano abitati stabilmente da un numero limitato di famiglie contadine che prestavano lavoro salariato e non avevano diritti sulle terre coltivate e, a differenza dei castelli, non erano esentati dal pagamento delle imposte comunali.

Le torri costituivano il principale elemento difensivo presente nei casali e sono gli edifici che si sono conservati più a lungo; la maggioranza delle torri presenti nella Campagna Romana faceva parte dei fabbricati legati ai vari casali, mentre un numero più ridotto faceva parte del sistema difensivo dei castelli.

Successivamente, nel periodo compreso fra la fine del XIV e l'inizio del XV secolo, che fu caratterizzato dal crollo della popolazione e l'incremento della pastorizia, i casali non furono più abitati in maniera stabile e i loro fabbricati cominciarono a cadere in rovina; parallelamente anche la maggior parte dei castelli rimasero privi di popolazione e furono trasformati in casali.

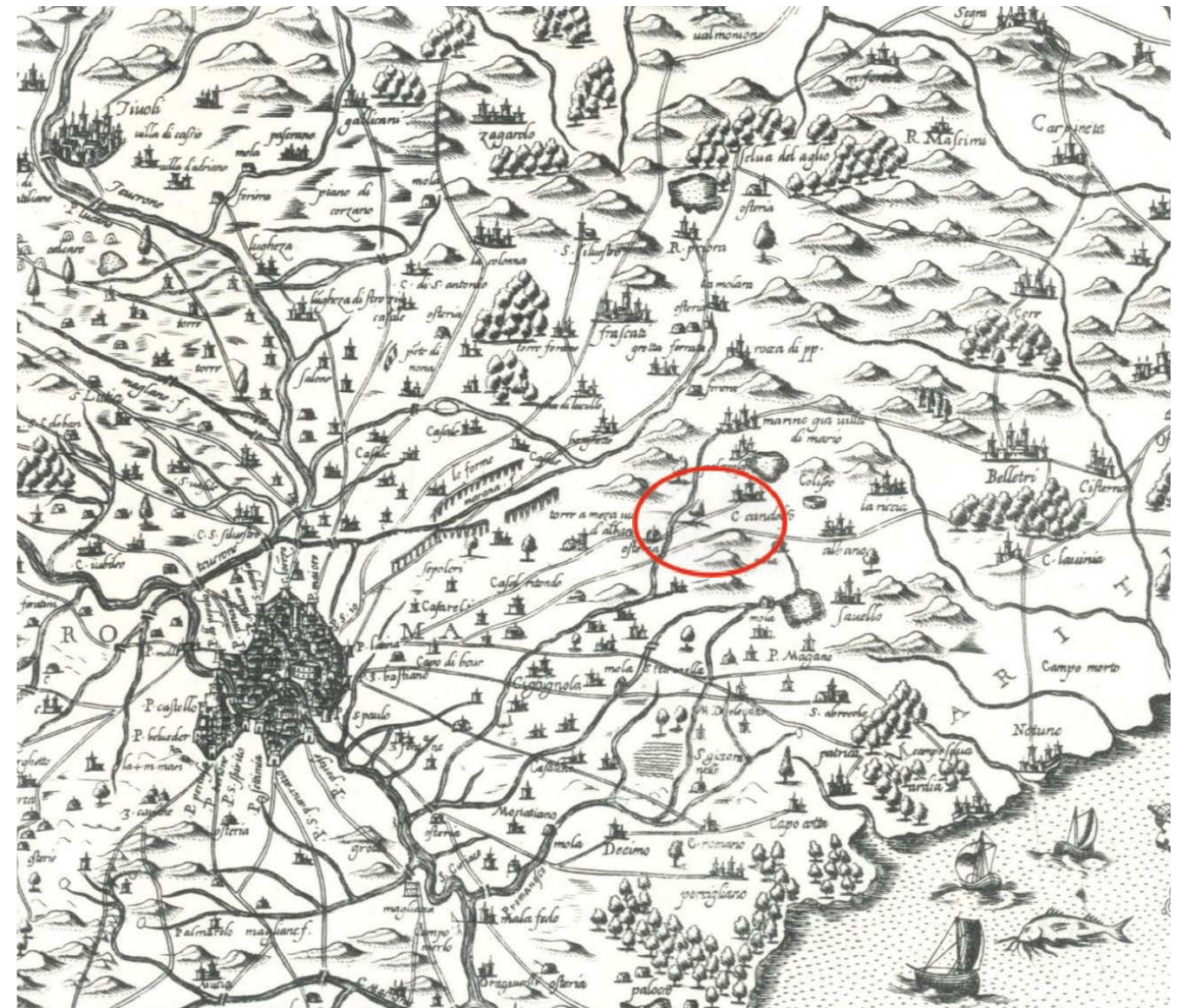


Figura 1 Il Lazio. Paese di Roma. Carta d'Ispirazione Volpaiana - 1647

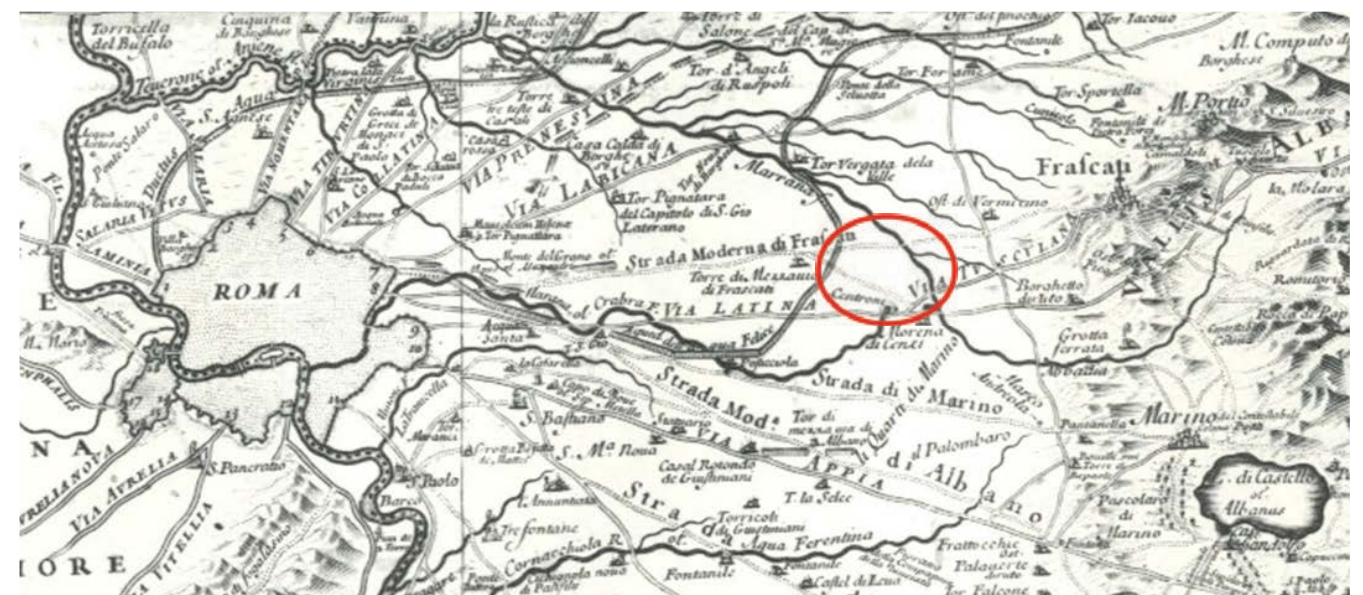


Figura 2 Lazio e Patrimonio di S. Pietro. Il Lazio. Foglio 3 - 1693

Come conseguenza della creazione del Catasto gregoriano, dal 1783 l'Agro Romano assunse anche una valenza giuridica ed amministrativa, risultando esattamente determinato nei suoi limiti; ad esempio godeva della rappresentanza civica per l'amministrazione romana. Costitutiva poi una rilevante fonte di rendita, e quindi di reddito, di Roma; ad esempio, l'imposta sul sale e del focatico, rendeva a Roma più di 200000 fiorini.

L'Agro Romano, come definito nel 1783 dal Catasto Gregoriano, si estendeva intorno a Roma, per 47 chilometri come massima estensione, per 8 chilometri per la minima, coprendo un'area di 206927,11 ettari. Nel 1810 la Consulta straordinaria, nel periodo in cui Roma era parte del Primo Impero francese di Napoleone, confermando l'appartenenza dell'Agro al territorio comunale, ricomprese in questo i comuni e villaggi di Cerveteri, Ceri, Palo laziale, Fiumicino, Pratica, Ardea, Isola Farnese e La Storta.

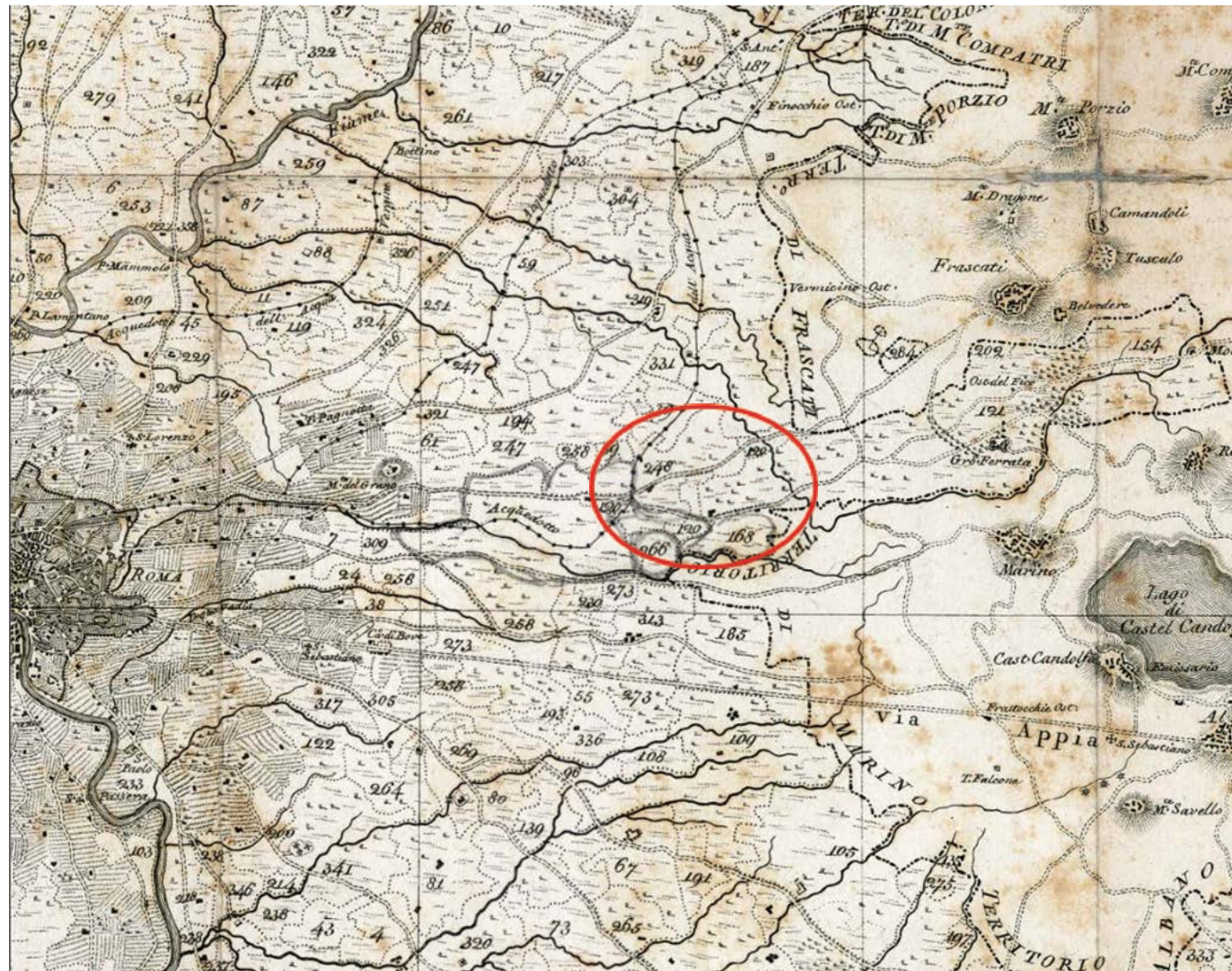


Figura 3 Pianta topografica dell'agro romano 1803

Il motu proprio del 6 luglio 1817 di papa Pio VII estese i confini del municipio di Roma, assegnandole i territori meno popolati verso l'interno (oggi Roma est), oltre alle zone che formano gli attuali comuni di Fiumicino, Pomezia, Ardea ed Aprilia come parte dell'Agro Romano, fino ad allora completamente abbandonati poiché quasi interamente paludosi. Il comune di Roma poté quindi avere i confini ben delimitati, all'interno dei quali il Senatore di Roma aveva il compito di amministrare, che risultarono molto

più ampi di quelli che sin dall'Alto Medioevo definivano la Città di Roma, e non rimasero più nebulosi, fino ad oggi.

Nel nuovo Catasto riformato di Roma del 1870, aggiornato anche per definire le pretese territoriali dei comuni limitrofi, come quello di Civitavecchia, di Formello o di Albano Laziale, l'Agro contava 357 tenute agricole, che assommavano per un'estensione di 197840 ettari.

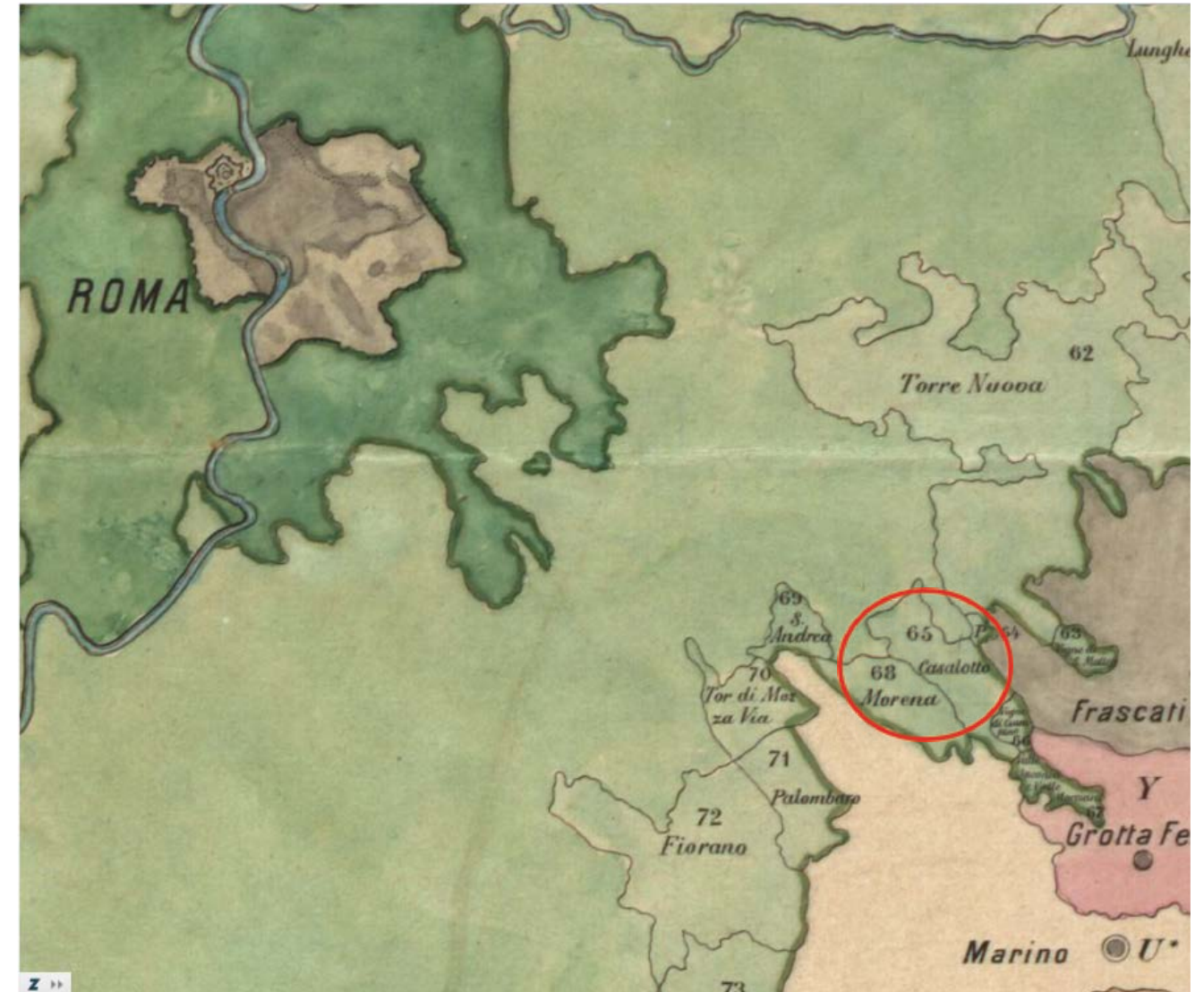


Figura 4 Pianta topografica dell'agro romano 1870

Ciò che permane degli elementi storici nei caratteri attuali del territorio è la presenza delle torri delle tenute agricole, spesso dirute o immerse nell'edilizia spontanea, e le antiche direttrici viarie che collegano Roma con i Castelli Romani; tali elementi vengono trattati nelle pagine a seguire.

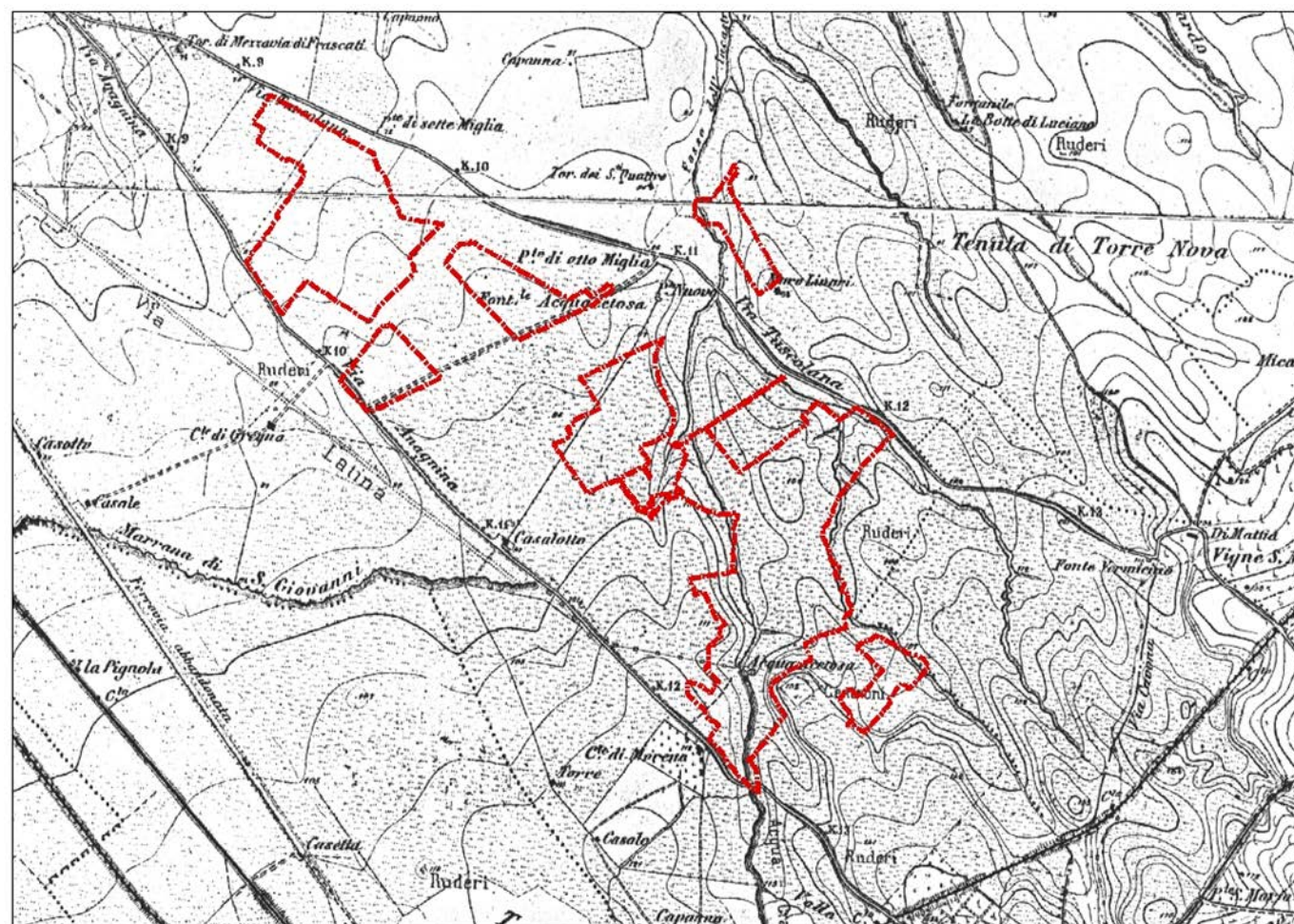


Figura 5 IGM 1872- 96 - tav9 - f150 – III NE – Frascati

1.2.2 La tenuta di Morena

L'area del Piano Particolareggiato ricade in gran parte nei territori un tempo occupati dalla tenuta di Morena⁵.

Il Casal Morena che dà il nome alla omonima zona è esterno al perimetro del Piano ma separato da questo nel suo confine sud solo dalla via Anagnina, lungo la quale si trova al km 4 e comprende un insieme di edifici, circondati da un vasto recinto probabilmente corrispondente a quello della curtis medievale.

Il complesso è costituito da un corpo a tre piani (forse in origine una torre) e da una serie di casali a due piani databili dal XVI al XVII secolo e sorge sulle rovine della villa romana attribuita a Lucio Licinio Murena di cui si conservano ancora alcuni resti di ambienti: il criptoportico, il settore termale, l'allevamento di pesci.

La Carta dell'Agro⁶ segnala in questa posizione un'area vincolata (vincolo archeologico) che ricade all'interno di una recinzione di un casale. Notizie sui resti all'interno di Casal Morena sono fornite da Coarelli che descrive, adiacenti all'edificio del casale, i resti di "una grande villa romana, della quale numerosi resti (scavati nel 1929) sono visibili a S del casale stesso. Essa occupa un lungo rettangolo di metri 120 x 30, diviso in tre settori. Quello più settentrionale apparteneva probabilmente alla parte

⁵ Testo liberamente tratto dal sito Carteinregola <https://www.carteinregola.it/wp-content/uploads/2013/10/morena.pdf>

⁶ Testo tratto da Archeologia condivisa <http://archpart.test.uniroma2.it/aree/area-3878>

rustica. Quello centrale, diviso in due longitudinalmente, comprendeva una parte scoperta ad E ed una coperta ad O: la prima consiste di una serie di vasche intercomunicanti, intonacate nella parte inferiore di cemento idraulico; la parte occidentale è costituita essenzialmente da un criptoportico a tre lati, intorno ad un giardino o cortile scoperto. Il settore a S, infine, era quello residenziale, raccolto intorno a un giardino con loggiato, il cui lato N era occupato da un complesso termale, con mosaici in bianco e nero. Nella villa si distinguono vari periodi costruttivi. Il primo, in opera incerta irregolare e in parte reticolato, appartiene al I secolo a.C.. Rifacimenti sono databili all'età domiziana, a quella adrianea e alla fine del III - inizi del IV secolo. A quest'ultima fase si devono riferire le interessantissime pitture, con rappresentazioni di dolia e di scene di vita agricola, dipinte sulle pareti e sul pilastro centrale dell'ambiente 1, il più vicino alla strada (ora in gran parte perdute). Queste pitture sono evidentemente in rapporto con le attività che si svolgevano, durante l'ultima fase della villa, nella parte della casa occupata dalle vasche: produzione in grande stile di vino, e forse anche di olio. E' possibile che tale fosse la funzione delle vasche anche in



Figura 6 Il casale Morena sulla via Anagnina

origine, oppure che esse servissero, come pure si è proposto, all'allevamento di pesci. In tal caso, sarebbe seducente ricollegare il toponimo di Morena con la gens dei Licinii Murena, originaria di Lanuvio, particolarmente importante nel I secolo a.C. Sappiamo che il cognome Murena deriva proprio dall'attività di uno dei membri della famiglia, cioè l'allevamento ittico su scala industriale" (Coarelli 1993, pp.154-155). Un'altra ipotesi sull'origine del nome "Morena" viene rintracciata in altri documenti, i quali trascrivendo il nome con le varianti Morano, Moreni, Morreni, Morene, si collegano alla radice "MAR" e "MOR" e fanno risalire il vocabolo MARRANA. Questo rivo che ha origine nella valle di Mollara scorre per la valle Marciana e Preziosa, vicina a Grottaferrata, entra a Morena, e nella zona del Casalotto, lascia il suo corso naturale presso le rovine di Centroni ed entra a Roma. Nella pianta Bufalini del 1551 - K è detto Acqua Mariana, in quanto la scorreva sul territorio detto "ager marianus".

1.2.3 Villa dei Centroni

All'interno del perimetro del Piano Particolareggiato, nella parte ovest, è presente una zona interessata da resti archeologici della Via Latina e Villa dei Centroni, a nord della via Anagnina e di Casal Morena.

Si tratta del complesso della villa dei Centroni⁷, che sorge sulla sommità di un piccolo poggio compreso tra via del fosso di S. Andrea e via dell'Acqua Acetosa Anagnina. Le strutture antiche sono comprese in un terreno di proprietà privata, le cui recinzioni permettono di vedere, almeno parzialmente, i resti all'interno. La villa, come testimoniato da Coarelli, "si estendeva in origine su una fronte di circa 200 metri. Sotto l'edificio si ramificano i cunicoli di una cava di pozzolana, probabilmente sfruttata per la costruzione stessa. Il nucleo abitato sorgeva al di sopra di sostruzioni, che ora sono le uniche parti superstiti: si riconosce un numero notevole di ambienti, per lo più di dimensioni ridotte, intorno ad un vasto cortile. La tecnica di costruzione adoperata è un opus incertum molto irregolare, condizionato dalla durezza del materiale adoperato, la selce locale; è utilizzato però anche il laterizio. Al lato NO si addossa una grande piscina (natatio), scoperta nel 1943 (33.18 x 9.60 m ca), con ripiani digradanti. Di grande interesse è la parete prospiciente la piscina, decorata con una fronte architettonica ad archetti ciechi, inquadrati da un ordine a pilastri, che si addossa a un retrostante corridoio. Qui, in particolare, è abbondante l'uso del mattone. Si tratta di un esempio notevolmente antico, perché quest'insieme decorativo, come il resto della villa, si deve datare in piena età repubblicana, probabilmente ancora nella prima metà del I secolo a.C. È interessante osservare che il complesso, che aveva certamente una parte rustica, vista in lavori di scavo casuali, non subì alcun rifacimento, ma solo restauri minimi, conservando così l'aspetto primitivo". (Coarelli 1993). Ulteriori notizie sono fornite da Quilici che colloca "all'estremità orientale della fronte di SO [...] l'ingresso principale della villa: qui infatti si arrestava un diverticolo che, staccandosi dalla Latina all'altezza del chilometro 4,700 dell'attuale Anagnina [...]. Per quanto riguarda le ipotesi sul proprietario della villa, il Lanciani pensò ad un Centronius, noto costruttore di ville nel territorio di Tivoli e Preneste, ricordato da Giovenale. Altri studiosi attribuiscono la villa alla Gens Caecilia, in seguito al rinvenimento, forse nei pressi dei ruderi, di una lapide che ricordava un Quinto Cecilio Marcello" (De Rossi 1979). I resti sono visibili ma non accessibili.

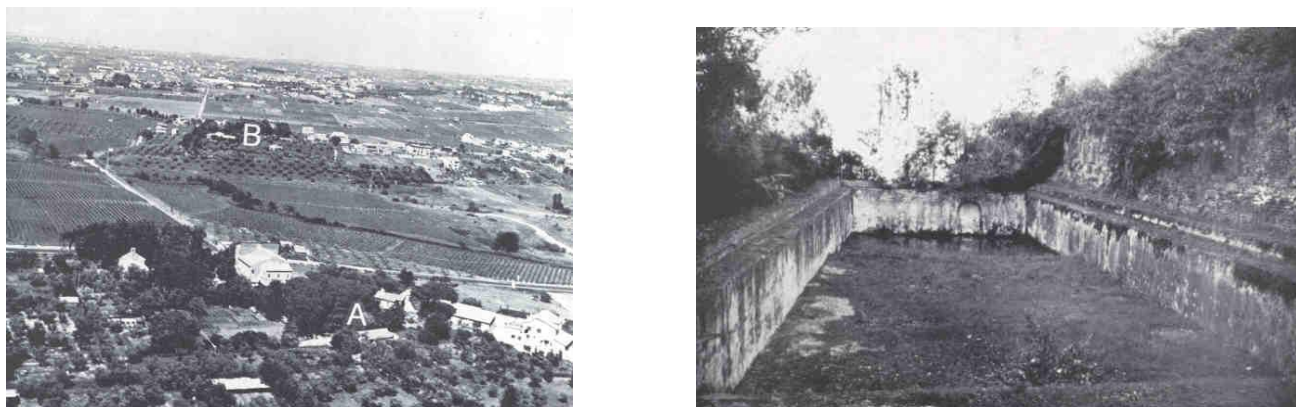


Figura 7 Vedute aeree dei Centroni (B) e di Casal Morena (A) – villa dei Centroni, panoramica della natatio. Da De Rossi, 1979

1.2.4 Torre dei SS. Quattro

Altro elemento storico presente nelle vicinanze del Piano Particolareggiato, visibile sebbene immerso nel tessuto urbanizzato su via del muro Linari a nord della via Tuscolana, è la torre dei SS. Quattro, che a differenza delle aree a sud della via Tuscolana ricadenti nella zona di Casal Morena, è compresa nella sedicesima zona di Roma nell'Agro Romano: Torrenova, indicata con Z. XVI.

La torre⁸, rettangolare (m. 6.80x6) e alta circa 20 m., presenta alla base un rinforzo a sperone in blocchetti di peperino. L'alzato è costruito con piccoli parallelepipedi di tufo e peperino. Ha finestre rettangolari munite di stipiti, feritoie e fori per le travature.

La parte superiore conserva ancora alcuni merli di tipo ghibellino e, nel lato est, mensole marmoree di una caditoia. Questa torre costituiva non solo un'importante vedetta, ma certamente anche un piccolo luogo fortificato per il controllo della via Tuscolana, con alte torrette circostanti.

Nel lato sud si scorge una parete in tuffi con finestre rettangolari, che costituisce l'ultimo avanzo di un piccolo castello addossato alla torre.

La zona, sin dal secolo XIII, fu proprietà dei Monaci dei SS: Quattro Coronati. Prima di passare alla famiglia Capocci, nel 1380, il casale dei SS Quattro fu venduto, per la somma di 1600 fiorini d'oro, al nobile romano Tebaldo Taglienti, del rione Campitelli.

Nel secolo XV la tenuta dei SS: Quattro era divisa fra gli Orsini, la famiglia Stati ed il monastero di S. Lorenzo in Panisperna (proprietario anche della vicina Tor di Mezzavia).

Nel 1402 Gentile Orsini cedette al monastero di San Lorenzo la metà del "Casale de li Santi Quattro" con la torre.



Figura 8 Torre dei SS Quattro – immagine tratta dal sito web *Le torri medievali della campagna romana*⁹

1.2.5 Torre di Mezzavia

All'altezza del Km. 11.400 al bivio della via Tuscolana con la via Anagnina, sul margine sinistro, c'è l'alta Torre di Mezzavia, cosiddetta perché si trova circa a metà strada fra Roma (le mura Aureliane) e Frascati.

Nel secolo XIII la tenuta in cui si trova la torre appartenne alla famiglia Mardoni (cui spetta forse la sua costruzione), poi alle Monache di San Lorenzo in Panisperna. La torre quadrata (7.50 m. di lato), è alta circa 15 metri, fondata sui resti di una costruzione romana. La base è in scaglie di selce mentre l'alzato è in blocchetti di peperino, misti a frammenti marmorei. Presenta delle finestre, alcune delle quali ora sono murate. Di un antemurale in blocchetti di peperino, che circondava la torre, oggi sono rimasti alcuni tratti ben visibili.

Come già detto, la denominazione di Tor di Mezzavia, sta ad indicare la posizione intermedia lungo il percorso per Frascati. L'importanza della torre è data dalla sua particolare posizione, a cavallo di due strade, quali la Tuscolana e l'Anagnina Moderna (l'antica via Latina), molto sfruttate nel medioevo.

⁷ Testo archeologia condivisa <http://archpart.test.uniroma2.it/aree/area-2470>

⁸ Testo: <https://www.sotterraneidiroma.it/sites/torre-dei-ss-quattro-e-area-frammenti-fittili>

⁹ <http://www.torrimedioevalicampagnaromana.it/328.html>



Figura 9 Torre di Mezzavia – immagine tratta dal sito web *Le torri medievali della campagna romana*¹⁰

1.2.6 Il casale di Gregna

Esterno al perimetro del Piano Particolareggiato ma in relazione visiva con esso e con il contesto urbano è il casale di Gregna, ampia area agricola posta sul lato ovest della via Anagnina.

La Carta dell'Agro¹¹ segnala la presenza di un casale (denominato casale di Gregna), di una cisterna, ancora visibili, e di un'area di frammenti fittili, non più visibile. Il casale di Gregna (corpo di fabbrica A), sviluppato su due piani, è completamente disabitato e presenta una scala esterna di accesso al piano superiore; il piano inferiore, che sfrutta la struttura di una preesistente cisterna di età romana, è attualmente adibito a ricovero per animali da cortile. Notizie su questo casale sono riportate dal De Rossi: "il casale di Gregna, posto 300 m a destra del km 2 dell'Anagnina, sorge in gran parte su resti antichi: si tratta di una vasta cisterna composta di due vani di m 6,5 x 3,5 contraffortati esternamente mediante quattro speroni per ogni lato. Si componeva di due piani ma solo quello inferiore è parzialmente conservato, trasformato in stalla: di quello superiore, utilizzato come abitazione, non rimangono che scarsi resti nella parete S. Proprio in questa parete l'addossamento di un moderno cascinale ha causato la demolizione dei contrafforti esterni. I due ambienti del piano terreno, coperti a volta, sono separati da una muratura ora resa continua mediante rappezzi ma che originariamente doveva presentare delle aperture per consentire il regolare deflusso delle acque da un vano all'altro [...]. A NO della cisterna l'Ashby notò un pozzo antico che con ogni probabilità deve essere messo in rapporto con la cisterna stessa. Nei moderni casali che fiancheggiano la cisterna è raccolto del materiale proveniente dai campi immediatamente circostanti ed in parte relativo a dei sepolcri che in quel punto fiancheggiavano la via Latina" (De Rossi 1979, pp.42-43). All'interno della stessa proprietà, è presente un casale (corpo di fabbrica B), sviluppato su tre piani, abitato e affiancato da una costruzione moderna addossata alla sua parete O; il casale non mostra tracce di ristrutturazioni recenti.

Intorno ai due corpi di fabbrica sono presenti alcuni corpi di fabbrica adibiti a ricovero per bovini e a fienili. Il nome del casale (di Gregna) e della tenuta deriva dalla famiglia Gregni, proprietaria del terreno nel secolo XVI (cfr. Tomassetti IV, p.123). All'interno della tenuta, pochi metri a S del casale B, si trova materiale archeologico erratico (blocchi di tufo e travertino lavorati e frammenti di colonna).

¹⁰ <http://www.torrimedioevalicampagnaromana.it/328.html>

¹¹ Testo tratto dal sito web archeologiacondivisa <http://archpart.test.uniroma2.it/aree/area-3863a>

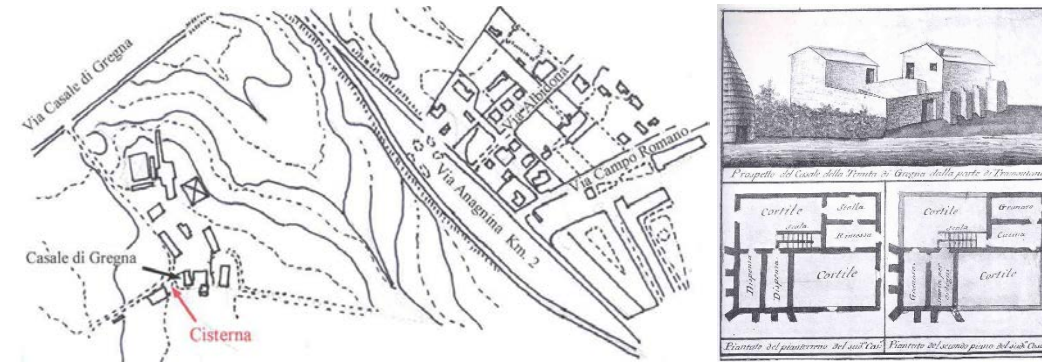


Figura 10 Sinistra: Planimetria del casale - destra: Disegno acquarellato del sec. XIX relativo al casale Gregna (de Rossi 1979, p.43, f.36)

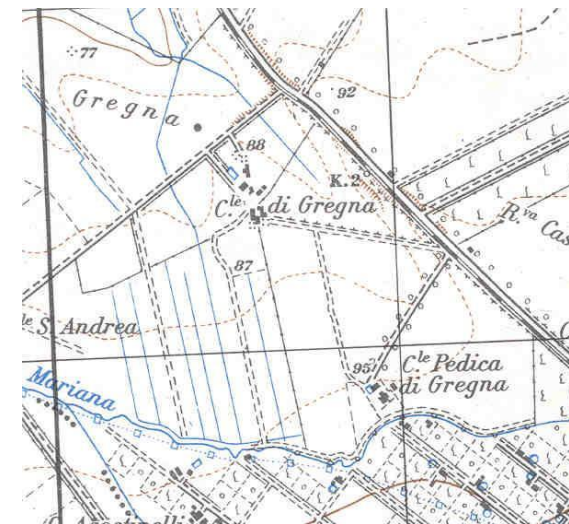


Figura 11 Sinistra: IGM 1949, IGM 150 III NO Cecchignola – destra: immagine del casale (de Rossi 1979, p.42, f.34)



Figura 12 Il casale di Gregna nel contesto urbano

1.2.7 Elementi strutturanti il territorio: la viabilità

La via Latina¹²

La Via Latina era una strada romana, che da Roma andava in direzione sud est per circa 200 km, nell'area orientale del Latium, attraversando i monti Lepini, Ausoni, Aurunci e le valli fluviali del Sacco e del Liri-Garigliano, per terminare poi a Casilinum, la moderna Capua. Dal punto terminale del percorso deriva il nome medioevale della strada, via Casilina.

A differenza della maggior parte delle strade romane, non porta il nome del costruttore, suggerendo così che si tratti di una delle strade più antiche; infatti tale percorso, pur se tracciato definitivamente tra il IV e il III secolo a.C., veniva già utilizzato in età preistorica e gli Etruschi lo usarono per colonizzare la Campania tra i secoli VIII e VI a.C.

Sul nome della strada esistono due ipotesi. La prima ne collega la costruzione alla fine della guerra latina nel 338 a.C., che segna l'inizio della colonizzazione romana del territorio proprio lungo la strada, dove furono poste le colonie più antiche e importanti (Cales e Fregellae). La seconda fa derivare il nome dalla sua funzione di accesso al mons Albanus, dove sorgeva il principale luogo di culto dei latini, dedicato a Giove Laziale.

Ha comunque preceduto la via Appia come itinerario verso la Campania, poiché la colonia latina di Cales è stata fondata nel 334 a.C. e doveva essere accessibile da Roma per una strada, mentre la Regina Viarum è stata realizzata solo ventidue anni più tardi. Segue anche una linea molto più naturale di comunicazione,

¹² https://it.wikipedia.org/wiki/Via_Latina

senza le difficoltà ingegneristiche che dovette affrontare la via Appia. Nella parte iniziale ha senza dubbio preceduto la via Labicana, con la quale poi si congiunge, anche se questa fu preferita in seguito.

La via Latina Iniziava a Roma, da Porta Capena, assieme alla via Appia. Le due vie si separavano molto presto tanto che nelle Mura Aureliane ebbero ognuna una porta propria, Porta Latina e Porta Appia (poi Porta San Sebastiano).

Dopo essere salita attraverso il Monte Tuscolano, tra la città di Tusculum e il Monte Albano, scendeva verso la piccola città di Algidum (oggi presso Cava dell'Aglio), nei pressi del passo dell'Algido, che fu importante nella prima storia militare di Roma.

Dopo il ricongiungimento con la via Labicana, la via Latina continuava seguendo la valle del Treus (Sacco), nello stesso percorso moderno della ferrovia che va a Napoli via Cassino, e rasentava in pianura le città collinari degli Ernici: da Anagnina, a Ferentinum, passando per Frusino (presso il fiume Cosa) e Fabrateria Vetus. A Fregellae scavalcava il fiume Liris, e in pianura attraversava quindi Aquinum (presso la quale scorre il fiume Melpis) e Casinum (ultima città dell'antico Latium).

Quindi passava nel varco fra gli Appennini ed il gruppo vulcanico di Roccamonfina ma la strada originale, invece di attraversarlo, girava bruscamente (all'altezza di San Pietro Infine) verso nord-est sopra le montagne verso Venafrum, mettendo così in comunicazione diretta con l'interno del Sannio e, tramite altre strade, con Aesernia, Cubulteria, Alifae e Telesia.

In seguito, tuttavia, ci fu con ogni probabilità la creazione di una variante, tra Rufrae (l'attuale Presentano) e San Pietro Infine, che abbreviava il percorso e che seguiva l'attuale percorso dell'autostrada e della ferrovia Napoli-Roma. I due tracciati si ricongiungevano vicino all'attuale stazione ferroviaria di Caianello e la strada portava a Teanum Sidicinum (Teano), Cales e Casilinum, la moderna Capua, dove, prima di attraversare il Volturno mediante il Ponte Appio, parzialmente sopravvissuto, si immetteva nella via Appia.

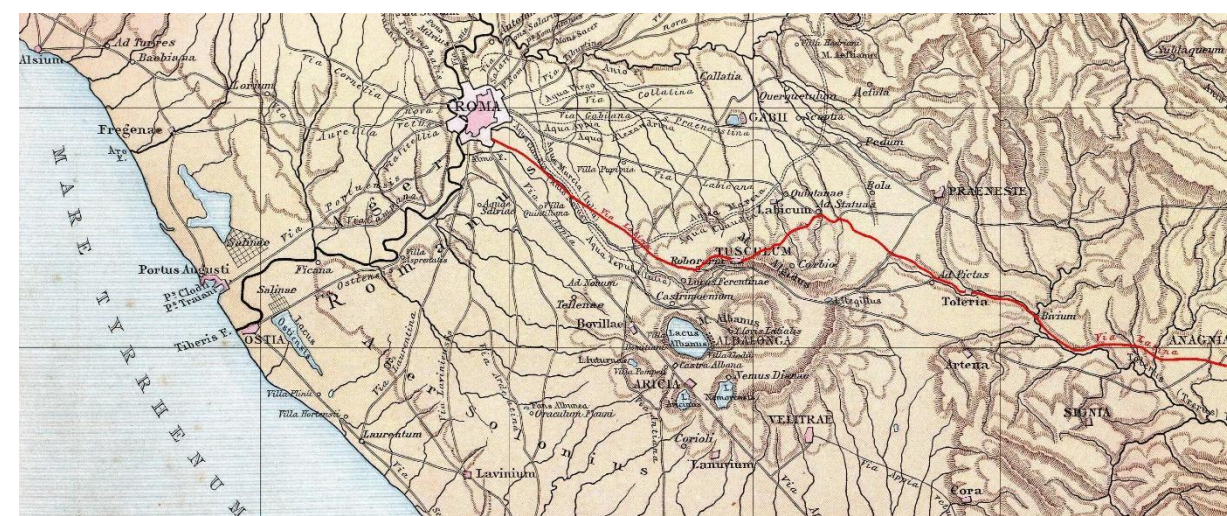


Figura 13 Il tracciato iniziale della via Latina

La via Anagnina¹³

¹³ https://it.wikipedia.org/wiki/Via_Anagnina

Migliorarono così le coltivazioni e si cominciò ad allevare bestiame da latte, oltre che quello da lavoro. Si arrivò così alla vigilia della seconda guerra mondiale con l'incremento dei residenti e l'inizio di qualche modesta costruzione che venne realizzata principalmente nella zona di via Della Stazione di Ciampino e dei Centroni.

L'urbanizzazione è sorta negli anni sessanta con lottizzazioni abusive in aperta campagna romana, con case costruite, in gran parte, da operai occupati nell'edilizia, che a prezzi relativamente bassi hanno acquistato il lotto di terreno su cui costruire, da soli, la loro prima abitazione.

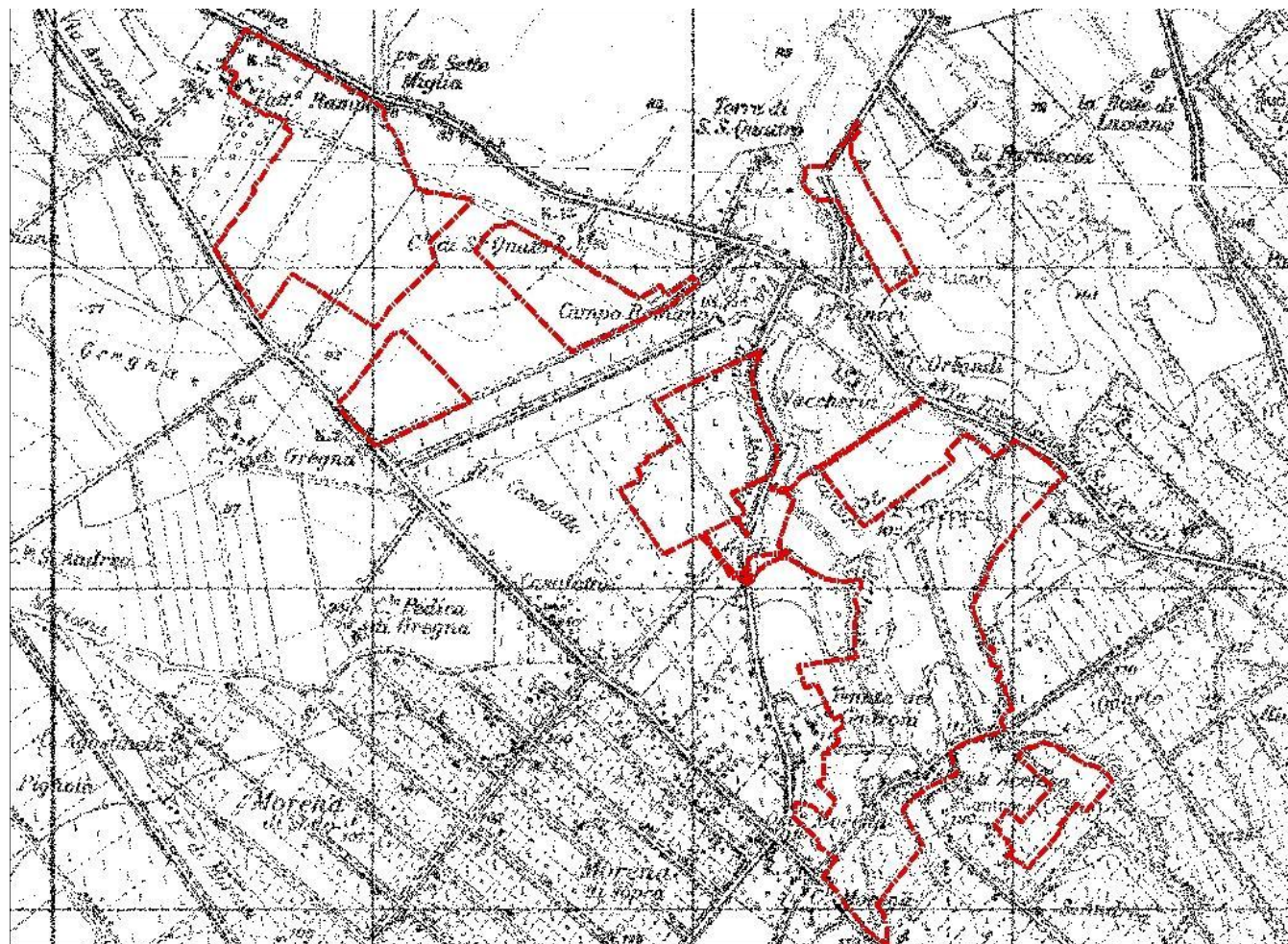


Figura 15 IGM 1950 – tav10

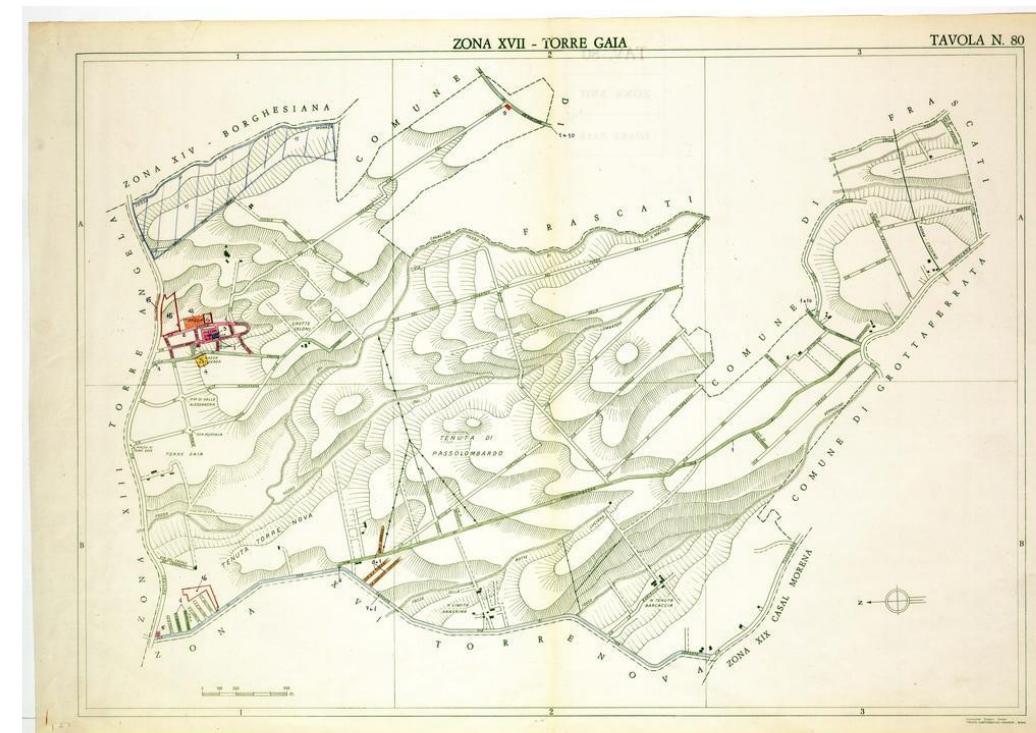
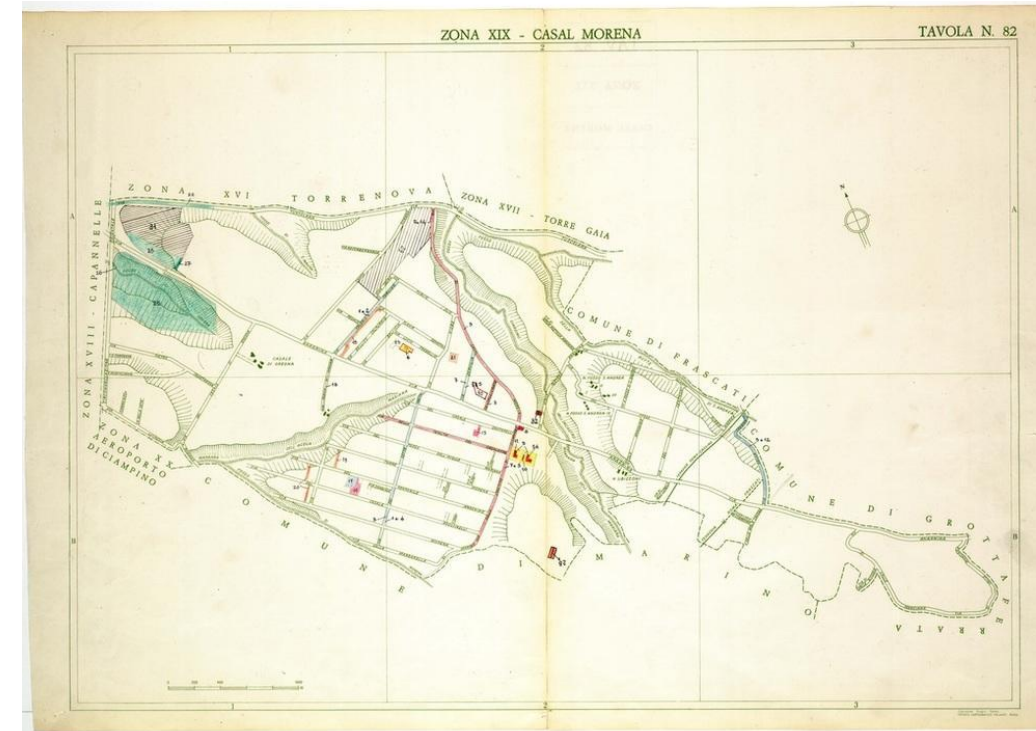
Con delibera del Commissario Straordinario n° 2453 del 13 settembre 1961, a causa della nuova urbanizzazione, l'intera area dell'Agro Romano ricadente nel comune di Roma, fu suddivisa in 59 zone, codificate con la lettera Z seguita dalla numerazione romana.

Nel 1992, con la costituzione del comune di Fiumicino, sei zone complete e parte di altre tre furono assegnate al nuovo comune, quindi ufficialmente soppresse con delibera del Commissario Straordinario n° 1529 dell'8 settembre 1993.

Le aree del Piano Particolareggiato ricadono in massima parte nella zona a sud della via Tuscolana nella Zona XIX Casal Morena, e in minima parte a nord della via Tuscolana nella Zona VII Torre Gaia.

Casal Morena è il nome della diciannovesima delle 53 zone di Roma, indicata sulle targhe stradali con Z. XIX. La zona prende il nome da via di Casal Morena, la quale strada a differenza di quanto accade per la

quasi totalità delle strade radiali di Roma - che sono di confine tra il quartiere in oggetto e quello immediatamente adiacente - si trova stavolta interamente ricompresa nella zona.



L'operazione¹⁶ con la quale si dà il via al "riconoscimento urbanistico" delle zone di nuovo abusivismo, inizia nel 1976-77 con l'individuazione dei nuclei mediante "perimetrazione" e con la successiva adozione della variante a zone "O" di P.R.G. (1978).

¹⁶ Testo tratto dal sito istituzionale del Comune di Roma <http://www.urbanistica.comune.roma.it/zoneo.html>

La delibera delle controdeduzioni alle 2.200 circa osservazioni pervenute (1980), le modifiche che la Regione ha trasmesso al Comune (1981), fino al voto del Comitato Tecnico Regionale (1982 e 1983) portano, dopo un iter durato 7 anni, alla definitiva delibera di approvazione (G.R.L. n. 4777 del 3 agosto 1983) della variante al P.R.G. per il recupero dei “nuclei edilizi” dei 74 nuclei delle zone “O” per ciascuna delle quali sarebbe stato redatto un apposito piano particolareggiato (art. 16 delle N.T.A. del P.R.G.).

Il “recupero urbanistico” si attuerà con la realizzazione delle previsioni del Piano Particolareggiato dopo essere stato definitivamente approvato.

Il riconoscimento urbanistico di questi nuclei abusivi poté avvenire solo successivamente l’approvazione, con Legge Regionale n. 28/1980, delle “Norme concernenti l’abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente”, che anticipò quella che poi divenne la legge nazionale sul condono edilizio (L. 47/85).

Numerosi insediamenti abusivi sorti spontaneamente erano divenuti, nel corso degli anni '70, veri e propri quartieri con notevoli carenze nel campo delle infrastrutture primarie e secondarie (le cosiddette “borgate”).

Dalla seconda metà degli anni Settanta le “borgate” sono state oggetto di un processo di risanamento sia urbano che sociale interessando la rete stradale, l’illuminazione pubblica e, soprattutto il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie mediante l’attuazione dei seguenti piani:

- il Piano di risanamento idro-sanitario per la costruzione delle reti idriche e fognarie (Piano ACEA) varato nel 1974
- il Piano di edilizia scolastica avviato nel 1976
- il Piano di illuminazione pubblica del 1979
- il Piano per l’estensione della rete di gas metano del 1980
- Oltre che soddisfare i bisogni primari, questi quartieri avevano bisogno di aree pubbliche per l’organizzazione delle infrastrutture.

La variante a zona “O” – “recupero urbanistico” (approvata con delib. G.R.L. 4777/1983) ha riguardato n. 74 nuclei, tra quali è compreso in parte il territorio del Piano Particolareggiato O n. 35 Ponte Linari – Campo Romano, oggetto del presente studio.

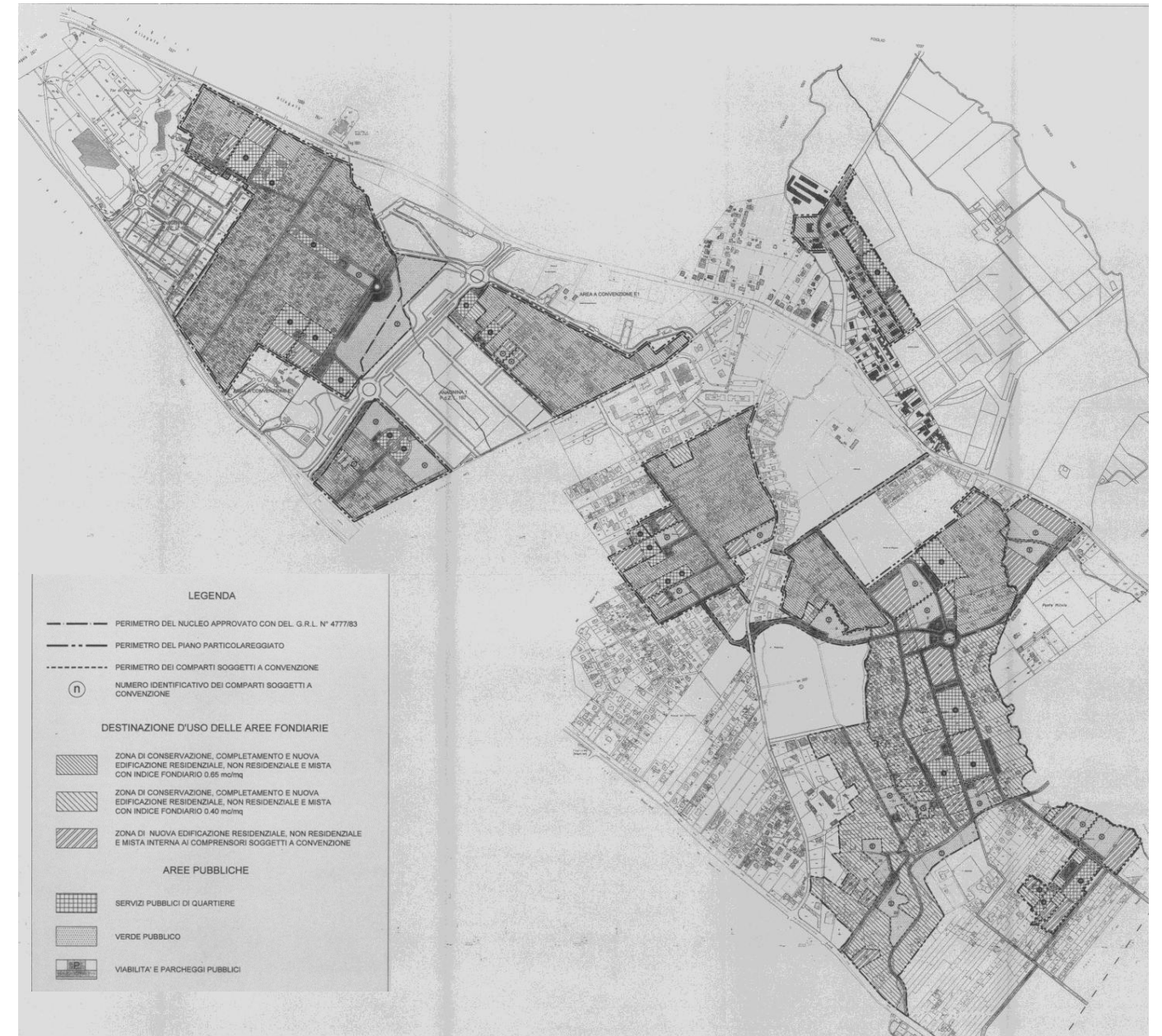


Figura 16 Piano Particolareggiato O n. 35 Ponte Linari – Campo Romano

1.2.9 Gli usi civici

A seguito di incarico conferitogli con D.P.G.R. del Lazio n. 77/1997, l'istruttore demaniale prof. avv. Ugo Petronio ha redatto e presentato al Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale della Regione Lazio, l'istruttoria demaniale delle terre di uso civico dell'intero territorio del Comune di Roma.

A seguito della pubblicazione dell'istruttoria suddetta, il Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale della Regione Lazio, con nota prot. n. 403/2002, ha indicato la procedura che il Comune di Roma deve seguire in materia di usi civici.

Ai sensi della citata procedura, qualora dagli atti dell'istruttoria demaniale risultino gravami di uso civico sui terreni interessati dalla proposta urbanistica, il Comune di Roma è tenuto a predisporre la redazione dell'analisi del territorio ed a certificarne l'esistenza con l'attestazione comunale ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 59/1995.

Dal momento che è stata accertata l'esistenza di gravami di uso civico su parte del territorio interessato dal Piano Particolareggiato n. 35 "Ponte Linari-Campo Romano", il Dirigente del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, servizio zone "O" ha provveduto ad affidare in data 22 settembre 2009 l'incarico allo studio del perito agrario Alessandro Alebardi per la redazione dell'analisi territoriale che il Comune di Roma è tenuto a predisporre per ottemperare, come previsto dalla L.R. n. 1/1986 modificata dalla L.R. n. 59/1995, alla verifica delle procedure di sistemazione delle terre nel Comune di Roma, ancora interessate dal regime giuridico degli usi civici in favore della popolazione del Comune di Frascati.

Dalla redazione dell'analisi territoriale, difatti, le aree interessate dal P.P. n. 35 "Ponte Linari-Campo Romano" risultano essere soggette ad usi civici e figurano tra quei territori per i quali è stata denunciata la esistenza di usi civici ai sensi della legge n. 1766 del 16 giugno 1927 e sono da ritenersi appartenenti al demanio collettivo del Comune di Frascati.

Con Del. C.C. n. 51 del 24 maggio 2010 è avvenuta l'Approvazione della Analisi del Territorio del Piano Particolareggiato di esecuzione della zona "O" n. 35 "Ponte Linari-Campo Romano" di cui si riportano a seguire degli stralci e che si allega integralmente alla presente Relazione Paesaggistica.

"Per le aree interessate da questa *Analisi del Territorio Usi Civici*, per essere state inserite nel Piano Particolareggiato di esecuzione del Nucleo n. 35/0 - "Ponte Linari - Campo Romano", così come descritto catastalmente nelle due tavole della *Zonizzazione* su base catastale allegate alla presente, della superficie complessiva di Ha. 1493.80.80, ricadente nel territorio del Comune di Roma, località varie, visti gli *Atti Demaniali* fino ad oggi compiuti ed i documenti che ho potuto rintracciare, con lo scopo d'individuare la natura giuridica rispetto agli *usi civici* delle terre che sono state interessate da provvedimenti certi e definitivi, a norma di legge, dalle Autorità competenti, attraverso la ricognizione dei provvedimenti stessi presso le fonti in cui sono conservati, sono nella condizione di concludere che **le aree di cui trattasi non appartengono ad alcun demanio collettivo, sono da ritenersi di natura privata non soggette agli usi civici**, fatta eccezione delle aree in località *Campo Romano*, nel *Catasto Terreni* di Roma al Foglio 1003, identificate con le particelle 776 e 778, salvo altre; al Foglio 1003 AL 907, identificate con le particelle 188, 190, 192, 193, 212, 214, 218, 222, 223, 224, 227, 229, 231, 261, 262, 266, 273 parte, 506, 507, 508, 511, 512, 518, 524 parte, 531, 532, 534, 536, 543, 544, 666, 667, 713, 718, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 743, 760, 765, 780, 781, 784, 785, 786, 787, 789, 813, 814, 815, 826, 830, 831 e porzioni di strada, salvo altre; ed al Foglio 1003 AL 908, identificate con le particelle 97, 302 parte, 323, 324, 325 e 775, salvo altre, le quali **appartengono al demanio collettivo del Comune di Frascati**".

Tali terre furono vendute, per atto Notar Guidi del 21 luglio 1921 dalla Congregazione di Carità di Frascati all'ex Università agraria della stessa località e in conseguenza della soppressione di questa, avvenuta con decreto 10 febbraio 1925, dell'allora Ministero dell'Economia Nazionale (ora Ministero dell'Agricoltura e Foreste), furono trasferite al Comune "con la destinazione corrispondente alla categoria" cui esse "appartengono" e aperte "agli usi di tutti i cittadini"¹⁷.



Quadro di unione degli Usi Civici ricadenti nella zona "O" n. 35 Ponte Linari - Campo Romano - su base ortofoto

¹⁷ Dalla *RELAZIONE DI PERIZIA PER L'ATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE DI AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE CON CONTESTUALE SDEMANIALIZZAZIONE IN FAVORE DI ROMA CAPITALE, AI SENSI DELL'ART. 12 LEGGE N. 1766/27, COSÌ COME PREVISTO DAL CO. 3 DELL'ART. 2 DELLA L.R. 1/86 S.M.I., DELLE AREE NEL COMUNE DI ROMA, APPARTENENTI AL DEMANIO COLLETTIVO DEL COMUNE DI FRASCATI, CHE NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 35 "PONTE LINARI - CAMPO ROMANO" SONO STATE DESTINATE AD AREE PUBBLICHE (VIABILITÀ ESISTENTE) LOCALITÀ "CAMPO ROMANO".* Riassumendo, in riferimento alla natura demaniale civica del terreno in questione, e con una breve relazione riferita a tutti i terreni in Agro di Roma e di proprietà collettiva del Comune di Frascati, dai documenti esaminati si rileva che essi provengono dalla disciolta Università Agraria di Frascati, con destinazione corrispondente alla categoria di appartenenza, ed aperti agli usi di tutti i cittadini a norma degli artt. 23 e 24 RDL del 22.05.1924 n. 751, all'epoca vigente, terreni mai inseriti nell'elenco dei beni patrimoniali. Successivamente il Comune di Frascati ha concesso in fitto i terreni alle Cooperative Combattenti e reduci (vedere delibere n. 26 del 20.10.1946; n. 8 del 01.06.1947; del 07.12.1947; del 29.05.1948), decisioni sollecitate dalle precarie condizioni economiche in cui versavano i cittadini all'epoca, a seguito degli eventi bellici della guerra (cfr. la Relazione Capparelli, depositata il 19.05.1985 alla R.L.). Detti terreni furono, quindi, con anomala "quotizzazione" assegnati in quote ai soci di detta cooperativa, sui quali furono realizzati vigneti ed edificate proprie abitazioni (jus casalinandi, tipico diritto civico degli ex Stati Pontifici). .

>>>

Le aree gravate da Usi Civici sono sottoposte a vincolo Paesistico, la L.R. n 24/98 (pubblicata sul S.O. n. 1 al B.U.R.L. n. 21 del 30 luglio 1998), all'articolo 11 (<< *Disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico* >>) ha così come appresso stabilito:

<< ... 1. Ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera h). del d.p.r. 616/1977 sono sottoposti a vincolo paesistico le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici.

2. Nella categoria di beni paesistici di cui al comma 1 rientrano:

- a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un comune o di una frazione, anche se imputate alla titolarità dei suddetti enti;*
- b) le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agrarie, comunque denominate;*
- c) le terre pervenute agli enti di cui alle lettere a) e b) a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazione nelle materie regolate dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisito ai sensi dell'articolo 22 della stessa legge;*
- d) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale fino a quando non sia intervenuta la liquidazione di cui agli articoli 5 e seguenti della l. 1766/1927.*

3. L'esercizio degli usi civici o dei diritti di promiscuo godimento, di natura essenziale o utile ai sensi dell'articolo 4 della l. 1766/1927, deve in ogni caso svolgersi con modalità compatibili con le norme dei PTP o del PTPR e/o della presente legge; in tal caso si applicano le classificazioni per zona ai fini della tutela ove previste dal PTP o dal PTPR e la relativa normativa.

4. Nei terreni di proprietà collettiva gravati da usi civici è di norma esclusa l'attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale salvo che ragioni d'interesse della popolazione non consentano, in armonia con le disposizioni degli articoli 1 e 2 della legge regionale del 31 gennaio 1986, n. 1, tale diversa distribuzione; in detti casi l'eventuale strumento urbanistico attuativo deve essere preventivamente sottoposto a parere ai sensi dell'articolo 7 della l. 1497/1939 e gli interventi sono ammessi sempre che sussista la possibilità, in via prioritaria, della conservazione degli usi in altri ambiti territoriali dell'ente e con il rispetto della procedura autorizzativa di cui all'articolo 12 della l. 1766/1927. Qualora ciò non sia possibile, la somma derivante dall'applicazione del citato articolo è destinata, previa autorizzazione dell'organo regionale competente, ad opere di interesse generale o di risanamento ambientale.

5. Sui medesimi terreni possono essere realizzate opere pubbliche, previa autorizzazione del competente organo regionale, ai sensi dell'articolo 12 della l. 1766/1927, a condizione che non risulti impedita la fruizione degli usi civici, non sia arrecato danno all'aspetto esteriore del paesaggio, non sia lesa la destinazione naturale delle parti residue e sempre che sussista la specifica autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela del bene.

6. Sono consentite sulle terre di proprietà collettiva e sui beni gravati da usi civici le opere strettamente connesse all'utilizzazione dei beni civici secondo la destinazione conseguente alla loro classificazione a categoria e, in mancanza, emergente dagli usi civici in esercizio o rivendicati, a condizione che vengano comunque rispettate le norme stabilite per le zone agricole e per quelle boscate.

La normativa urbanistica sopra riportata che si riferisce agli usi civici, inerenti sostanzialmente la tutela e la valorizzazione dei beni paesaggistici, è stata racchiusa e riaffermata nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, meglio noto come Codice dei beni culturali e del paesaggio.

1.3 Inquadramento geomorfologico¹⁸

Nel complesso l'area interessata dal piano particolareggiato non presenta elementi significativi di pericolosità geologica; l'intera zona di studio può essere considerata a bassa o medio-bassa pericolosità e vulnerabilità geologica.

Dal punto di vista geologico nell'area è presente una sequenza di molte decine di metri di terreni piroclastici riferibili al complesso Vulcanico dei Colli Albani, con discrete e buone caratteristiche geotecniche, generalmente risultano ben addensati e/o consistenti, con discreta e/o buona capacità portante e scarsa tendenza al cedimento.

Nelle zone vallive al di sopra dei terreni vulcanici è presente una coltre di terreno recente alluvionale ed eluvio-colluviale, a cui spesso si sovrappone uno strato di materiale di riporto utilizzato per livellare le zone topograficamente più basse. Tali terreni, con spessori variabili fino ad un massimo di 10/15 m risultano poco o per nulla consolidati, spesso saturi d'acqua, con caratteristiche geotecniche scadenti per la debole coesione e/o addensamento e l'elevato grado di compressibilità.

L'analisi geomorfologica non ha messo in evidenza particolari situazioni di degrado morfologico, non sono state individuate aree di dissesto in atto o potenziali, zone in erosione, scarpate morfologiche, zone caratterizzate da versanti con pendenze maggiori del 50%. L'esame del materiale bibliografico consultato non mostra rischi elevati per la possibile presenza di cavità sotterranee. Pertanto in base ai dati raccolti possiamo ritenere che l'area è stabile dal punto di vista geomorfologico.

1.4 Caratteri Idrogeologici

Lo "Studio Geologico per La Valutazione dell'idoneità Territoriale riguardante l'attuazione del P.P. Nucleo Di Zona "O" N. 35 Ponte Linari – Campo Romano", ai sensi della Delibera di Giunta Regionale n° 2649 del 18.05.1999, redatto dal Dott. Geol. Claudio Succhiarelli nel dicembre 2009, evidenziava la necessità di realizzare uno studio idrologico e idraulico per la verifica della corretta capacità di deflusso in condizioni di piena, relativamente ai corsi d'acqua Fosso di S. Maura, Marrana dell'Acqua Mariana, Fosso della Botte di S. Andrea e Fosso dell'Incastro.

È stato quindi possibile definire una consequenziale ipotesi di fasce di esondazione per differenti periodi di ritorno (Tr 50, Tr 100, Tr 200), nonché individuare i punti critici da un punto di vista idraulico e i possibili interventi di mitigazione all'interno del perimetro stesso; le analisi idrauliche sono state eseguite nel rispetto delle norme tecniche contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del bacino del Fiume Tevere.

I dati¹⁹ di seguito utilizzati sono stati desunti dello studio idraulico²⁰ redatto dagli Ing. Andrea Zenatello, Ing. Luca Cristiano, Ing. Stefano Tranquilli nel febbraio 2011, che evidenzia aree con rischio di inondazione dei corsi d'acqua Fosso di S. Maura, Marrana dell'Acqua Mariana, Fosso della Botte di S. Andrea e Fosso dell'Incastro, interferenti con il perimetro della Zona "O".

Le condizioni di moto vario nelle piene sono state ricondotte a condizioni di moto permanente, prendendo a riferimento piene con tempi di ritorno di 50, 100 e 200 anni.

Nella parte Orientale vi si individuano due nuclei uno in sinistra idraulica (di circa 16 ha con quote intorno a 96 msm) l'altro in destra idraulica (di circa 19 ha, con quote variabili tra 90 msm e 100 msm) della Marrana dell'Acqua Mariana.

A valle della confluenza con il Fosso della Botte di S. Andrea, il fosso con il Fosso della Botte di S. Andrea, la Marrana dell'Acqua Mariana prende il nome di fosso dell'Incastro, che a sua volta scorre in prossimità di un ulteriore nucleo di circa 5 ha, con quote variabili tra 83 e 95 msm.

Nella parte occidentale si individua un ulteriore nucleo di circa 39 ha, con quote variabili tra 85 msm e 79 msm, attraversato dal fosso Santa Maura.

Il **Fosso dell'Incastro** risulta inserito nelle "aree di tutela dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini" di cui al D. Lgs. N. 42 del 2004 e s.m.i. (Art. 142 comma 1 C) e alla L.R. n. 24 del 1998 (Art. 7 comma1).

La descrizione approfondita delle criticità idrauliche rilevate non viene di seguito riportata, ma fa riferimento a quanto esposto nella "Relazione idraulica" facente parte dello studio idrologico ed idraulico di cui sopra.

Si riportano invece le risultanze di tali studi per definire l'idoneità territoriale ai sensi della Delibera di Giunta Regionale n° 2649 del 18.05.1999.

Confrontando le perimetrazioni della pericolosità idraulica con le indicazioni di destinazione urbanistica previste dal Piano Particolareggiato ed in considerazione che le aree pubbliche destinate a viabilità, parcheggi e verde di arredo stradale sono considerate a bassa sensibilità, mentre le aree sia Fondiarie che Pubbliche con destinazione a servizi sono considerate a media sensibilità, in conformità alla normativa vigente, sono state individuate le seguenti classi di idoneità territoriale:

- Aree idonee senza particolari limitazioni;
- Aree idonee con prescrizioni per problematiche di carattere idraulico definite "marginali";
- Aree idonee condizionate alla messa in sicurezza per problematiche di carattere idraulico rilevanti.

Aree idonee senza particolari limitazioni:

Si assegna a aree a bassa pericolosità e vulnerabilità geologica dove non sono presenti limitazioni di carattere geologico, geomorfologico e idraulico a tutti gli interventi di urbanizzazione previsti.

Prescrizioni specifiche: in merito all'edificazione, l'indagine geologica e geotecnica farà riferimento alla normativa vigente e dovrà essere approfondita in misura adeguata alle caratteristiche ed alla complessità tecnica dell'opera in progetto; in presenza di litologie aventi buone proprietà meccaniche come terreni di sedime (litologie di origine vulcanica) le strutture sono edificabili con normali tecniche costruttive; in presenza di terreni di sedime costituiti da alluvioni recenti e terreni di riporto, dovranno essere condotti approfondimenti atti ad evitare l'insorgere nel corso del tempo di problematiche connesse a eventuali e significativi cedimenti differenziali.

Gli interventi progettuali che prevedano modifiche topografiche consistenti devono essere idonei a salvaguardare le attuali buone condizioni di stabilità del terreno e il corretto smaltimento delle acque di scorrimento superficiali e meteoriche.

Tali misure dovranno rispettare il principio dell'invarianza idraulica al fine di non aggravare le condizioni di deflusso delle acque meteoriche dei fossi presenti.

Aree idonee con prescrizioni per problematiche di carattere idraulico definite "marginali":

Si assegna, per il Piano particolareggiato in oggetto, alle aree ricadenti all'interno della "Fascia Tr 200" (1) e della "Fascia Tr 50" (2), a media pericolosità idraulica, in cui le altezze di esondazione attese non superino i 30 cm.

Prescrizioni specifiche: nelle more di interventi di mitigazione risolutivi, l'attuazione di ogni singolo intervento edificatorio dovrà essere accompagnata da una verifica di compatibilità idraulica, redatta da un ingegnere idraulico abilitato, sulla base dei dati dello studio idrologico e idraulico allegato alla presente;

¹⁸ Testo tratto dalla Relazione Geologico – idraulico integrativa a cura del Geologo Daniele D'Ottavio

¹⁹ Contenuti nella Relazione Geologico – idraulico integrativa a cura del Geologo Daniele D'Ottavio

²⁰ Secondo le norme tecniche contenute nel "Piano di Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere

questo per una più precisa definizione del rischio idraulico già individuato e per la predisposizione ottimale della tipologia delle misure compensative di attenuazione del rischio stesso.

Le misure potranno essere: "posa del primo piano di calpestio ad una quota superiore alle altezze di esondazione attese, pavimentazioni drenanti, sovradimensionamento delle reti di raccolta delle acque meteoriche, ecc..".

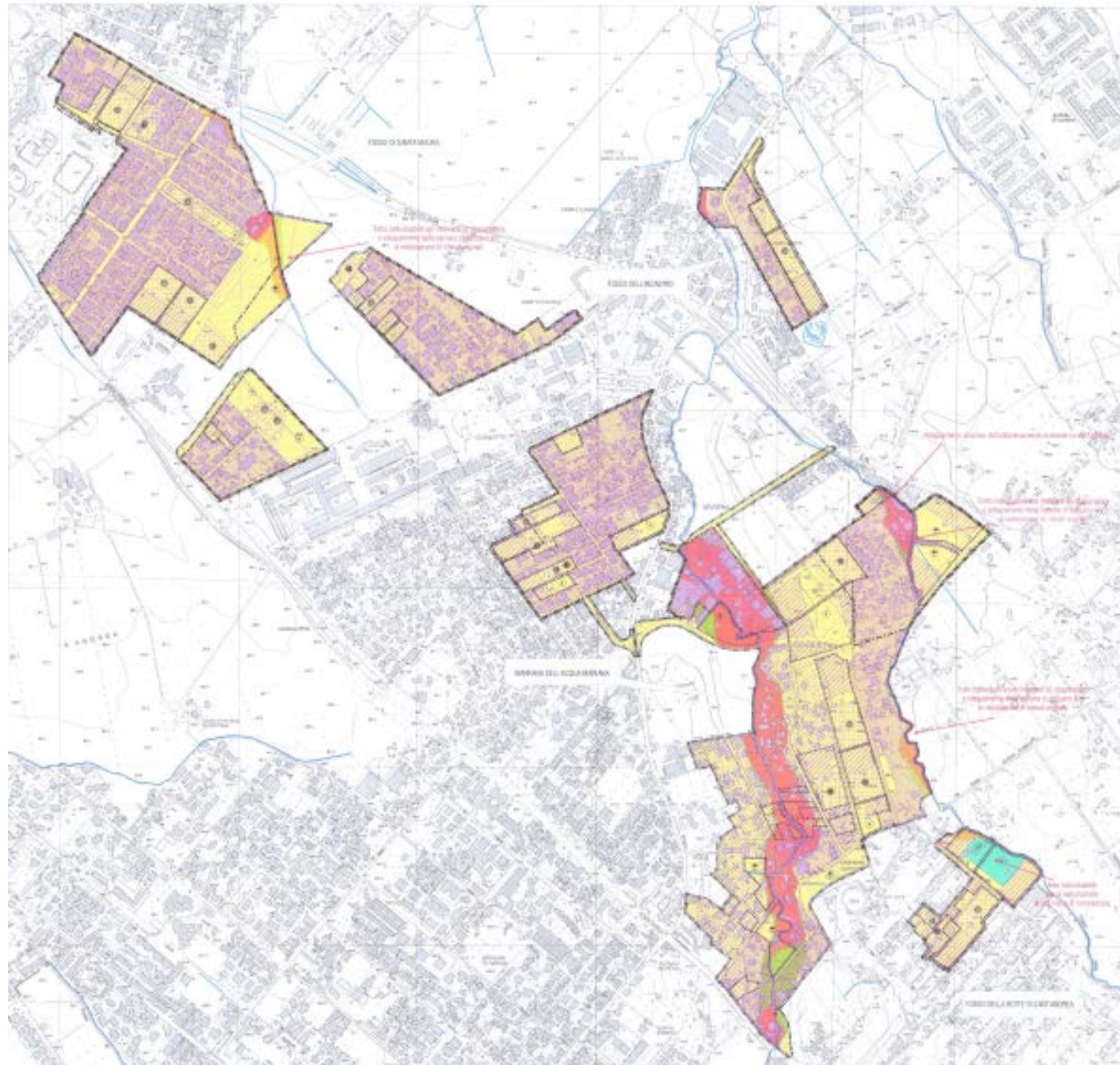
Tali misure dovranno rispettare il principio dell'invarianza idraulica al fine di non aggravare le condizioni di deflusso delle acque meteoriche dei fossi presenti.

Aree idonee condizionate alla messa in sicurezza per problematiche di carattere idraulico rilevanti

Si assegna, per il Piano Particolareggiato in oggetto, alle aree ricadenti all'interno della "Fascia Tr 200" (3) e della "Fascia Tr 50" (4), ad elevata pericolosità idraulica, in cui le altezze di esondazione attese siano tanto elevate che gli interventi di mitigazione del rischio idraulico, realizzabili all'interno del perimetro del Piano, non siano possibili, anche per la presenza di edificato a contatto con l'alveo del fosso, oppure non risolvano le problematiche idrauliche rilevate.

Prescrizioni specifiche: in tali settori, in attesa di interventi di mitigazione risolutivi e che soprattutto interessino parti di territorio più ampie, estese ben oltre il perimetro del Piano Particolareggiato in oggetto, non sono possibili nuove edificazioni e, per il tessuto urbano esistente compreso nelle perimetrazioni di rischio idraulico, si dovrà procedere all'aggiornamento del Piano di Protezione Civile di Roma Capitale da parte dei competenti uffici di Roma Capitale.

Viene di seguito riportato lo stralcio dell'elaborato cartografico integrativo, Tav. n. 5a, denominato "Carta dell'idoneità territoriale":



LEGENDA ZONIZZAZIONE

----- Perimetro del nucleo approvato con Del. G.R.L. n° 4777/83

----- Perimetro di Piano Particolareggiato

----- Perimetro dei comparti soggetti a convenzione

(n) Numero identificativo dei comparti soggetti a convenzione

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE FONDARIE

[Pattern] Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista con Indice Fondiario 0,65 mc/mq

[Pattern] Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista con Indice Fondiario 0,40 mc/mq

[Pattern] Zona di nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista interna ai comprensori soggetti a convenzione

AREE PUBBLICHE

[Pattern] Servizi pubblici generali e di quartiere

[Pattern] Verde pubblico

[Pattern] Viabilità e parcheggi

[Pattern] Area del fosso

IDONEITÀ TERRITORIALE

[Yellow Box] Aree idonee senza particolari limitazioni.

Si assegna a aree a bassa pericolosità e vulnerabilità geologica dove non sono presenti limitazioni di carattere geologico, geomorfologico e idraulico a tutti gli interventi di urbanizzazione previsti. L'indagine geologica e geotecnica farà riferimento alla normativa vigente e dovrà essere approfondita in misura adeguata alle caratteristiche ed alla complessità tecnica dell'opera in progetto. Prescrizioni relative all'edificazione: in presenza di litologie aventi buone proprietà meccaniche come terreni di sedime (litologie di origine vulcanica) le strutture sono edificabili con normali tecniche costruttive, in presenza di terreni di sedime costituiti da alluvioni recenti e terreni di riporto, dovranno essere condotti approfondimenti atti ad evitare l'insorgere nel corso del tempo di problematiche connesse a eventuali e significativi cedimenti differenziali. Gli interventi progettuali che prevedano modifiche topografiche consistenti devono essere idonei a salvaguardare le attuali buone condizioni di stabilità del terreno e il corretto smaltimento delle acque di scorrimento superficiali e meteoriche. Tali misure dovranno rispettare il principio dell'invarianza idraulica al fine di non aggravare le condizioni di deflusso delle acque meteoriche dei fossi presenti.

[Orange Box] Aree idonee con prescrizioni per problematiche di carattere idraulico definite "marginali".

Si assegna, per il Piano particolareggiato in oggetto, alle aree ricadenti all'interno della "Fascia Tr200" (1) e della "Fascia Tr 50" (2), a media pericolosità idraulica, in cui le altezze di esondazione attese non superino i 30 cm. Nelle more di interventi di mitigazione risolutivi, l'attuazione di ogni singolo intervento edificatorio dovrà essere accompagnata da una verifica di compatibilità idraulica, redatta da un ingegnere idraulico abilitato, sulla base dei dati dello studio idrologico e idraulico allegato alla presente, questo per una più precisa definizione del rischio idraulico già individuato e per la predisposizione ottimale della tipologia delle misure compensative di attenuazione del rischio stesso. Le misure potranno essere: "posa del primo piano di calpestio ad una quota superiore alle altezze di esondazione attese, pavimentazioni drenanti, sovradimensionamento delle reti di raccolta delle acque meteoriche, ecc.". Tali misure dovranno rispettare il principio dell'invarianza idraulica al fine di non aggravare le condizioni di deflusso delle acque meteoriche dei fossi presenti.

[Red Box] Aree idonee condizionate alla messa in sicurezza per problematiche di carattere idraulico rilevanti.

Si assegna, per il Piano Particolareggiato in oggetto, alle aree ricadenti all'interno della "Fascia Tr 200" (3) e della "Fascia Tr 50" (4), ad elevata pericolosità idraulica, in cui le altezze di esondazione attese siano tanto elevate che gli interventi di mitigazione del rischio idraulico, realizzabili all'interno del perimetro del Piano, non siano possibili, anche per la presenza di edificato a contatto con l'alveo del fosso, oppure non risolvano le problematiche idrauliche rilevate. In tali settori, in attesa di interventi di mitigazione risolutivi e che soprattutto interessino parti di territorio più ampie, estese ben oltre il perimetro del Piano Particolareggiato in oggetto, non sono possibili nuove edificazioni e, per il tessuto urbano esistente compreso nelle perimetrazioni di rischio idraulico, si dovrà procedere all'aggiornamento del Piano di Protezione Civile di Roma Capitale da parte dei competenti uffici di Roma Capitale.

Si riporta di seguito traccia degli approfondimenti richiesti dalla Regione Lazio per esprimere parere favorevole:

- la Regione Lazio Dipartimento Territorio Direzione Regionale Ambiente-Area Difesa del Suolo con prot. n. 145622/2011 in merito al parere geologico sollecitato, ha richiesto di integrare la documentazione già presentata, con uno studio idraulico per individuare le aree a rischio, utilizzando tempi di ritorno adeguati per individuare eventuali interventi di salvaguardia;
- il Comune di Roma ha dato incarico dello studio idraulico sopramenzionato, che è stato consegnato con prot. n. 2470/2011 ed integrato con prot. n. 68371/2013;
- con nota del Dipartimento P.A.U., prot. n. 68860/2013 il suddetto studio idraulico è stato inviato alla competente Autorità di bacino del fiume Tevere per ottenere un parere di compatibilità dello studio con la pianificazione ed i programmi del Bacino del fiume Tevere;
- l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere con nota prot. n. 2464/2013, assunta dal Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica con prot. n. 70851/2013, ha inviato il proprio parere di compatibilità con osservazioni e prescrizioni, riportate nella relazione d'Ufficio e nelle N.T.A. del P.P.;
- con nota del Dipartimento P.A.U., prot. n. 72362/2013 sono stati inviati alla Regione Lazio – Area difesa del suolo – gli elaborati idraulici verificati dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere con il relativo Parere;
- la Regione Lazio con nota prot. n. 90375/2014, ha espresso parere favorevole, ai sensi della D.G.R. n. 2649/1999 e del D.P.R. n. 380/2001, a condizione che vengano inserite tutte le prescrizioni ivi riportate nella deliberazione e nelle N.T.A. e in particolare che venga elaborato un nuovo studio idrologico ed idraulico con un modello bidimensionale per il tratto interessato da aree idonee con prescrizioni definite "marginale" riguardanti il Fosso della Botte di S. Andrea in quanto più idoneo a piccoli bacini non strumentati a forte antropizzazione;
- con nota prot. n. 96313/2014 è stato richiesto formalmente all'Autorità di Bacino del Fiume Tevere di procedere allo studio, come richiesto dalla Regione Lazio, del Fosso della Botte di Sant'Andrea con modalità bidimensionale;
- l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere con nota prot. n. 177503/2014 ed integrazione prot. n. 181300/2014 ha inviato lo studio bidimensionale con le nuove aree di pericolosità per il Fosso della Botte di Sant'Andrea, come richiesto dalla Regione Lazio.

In merito alla sopracitata indicazione, il Dipartimento P.A.U. ha provveduto ad allegare il parere con prescrizioni alle N.T.A. ed alla relazione d'Ufficio parte integrante della deliberazione.

1.5 Uso del Suolo e aspetti vegetazionali

L'area del P.P. Nucleo Di Zona "O" N. 35 Ponte Linari – Campo Romano oggetto di indagine è costituita perlopiù da aree che l'elaborato "Carta dell'uso del suolo e delle fisionomie vegetazionali" classifica come: **1- zone artificiali – "1.1.2 - Zone residenziali a tessuto discontinuo o rado"**.

L'area in esame presenta diverse aree verdi, gravate anche da usi civici, che si alternano ad una edificazione di carattere spontanea ma strutturata, poiché proveniente da una suddivisione fondiaria in lotti di forma regolare e disposti lungo una maglia stradale impostata su alcuni percorsi preesistenti.

Si evidenziano infatti nella zona nord del perimetro del P.P. due aree individuate come: **2- superfici agricole utilizzate – "2.1.1 - Seminativi in aree irrigue e prati stabili"**, utilizzate in parte come seminativo e in parte lasciate incolte.

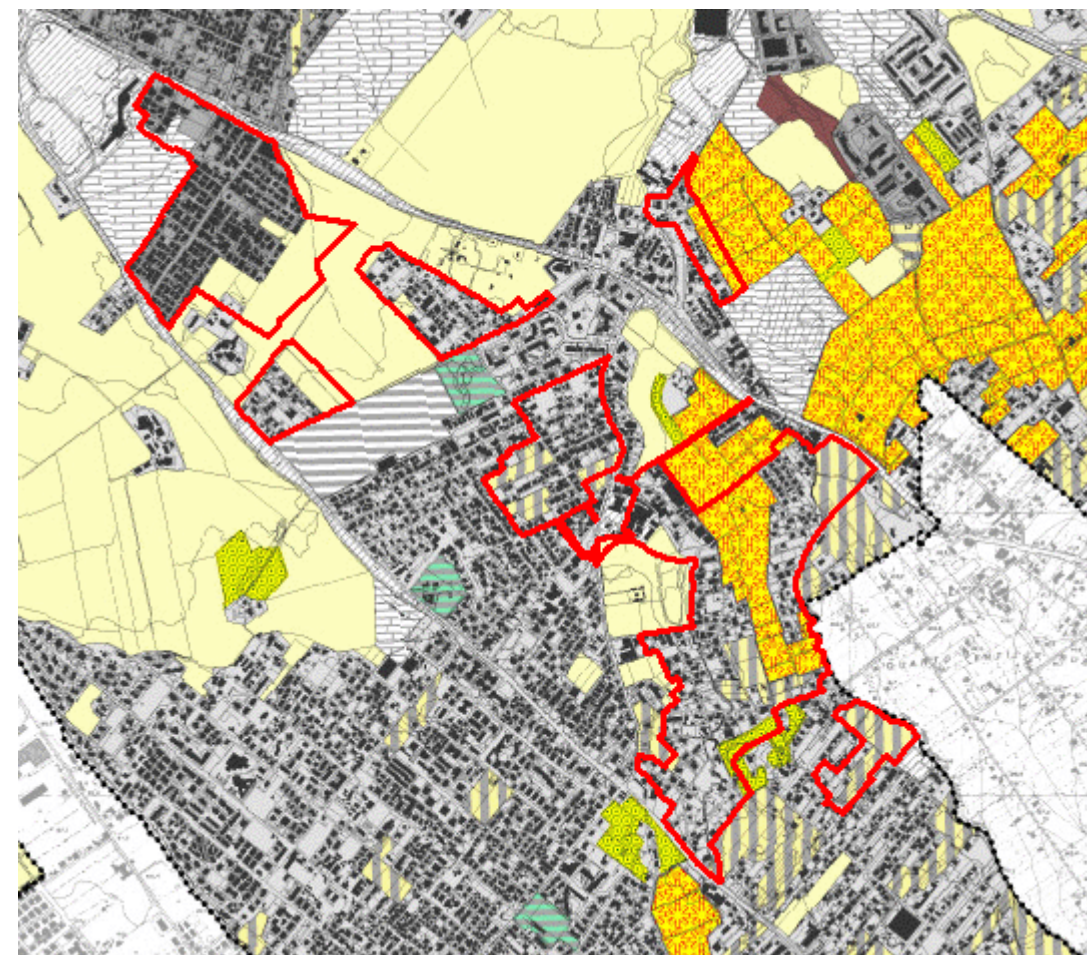
A nord est, limitrofa la via Simeri Crichi il piano perimetra un lembo di una ben più ampia area individuata come **2- superfici agricole utilizzate – "2.2.1 vigneti"**, attualmente utilizzata a seminativi.



Invece nella parte centrale della perimetrazione del nucleo sono presenti diversi lembi di superfici agricole più complesse: delimitata dalle via di Acqua acetosa anagnina e dalla via Mammola è presente una lunga dorsale coltivata a vigneti ed individuata appunto come **2- superfici agricole utilizzate – "2.2.1 vigneti"**.

Sempre nella parte centrale limitrofe la via Pietrapaola e la via Fossato Serralta sono individuate due aree classificate come **2- superfici agricole utilizzate – 2.3.1 sistemi culturali e particellari complessi e colture temporanee associate a colture permanenti**, utilizzate in parte come seminativi e in parte lasciati incolti.

Si rilevano diverse alberature da frutto ed oliveti utilizzati come confine tra lotti.

L'ultima area individuata in prossimità del Fosso della botte di Sant'Andrea perlopiù lasciata incolta è classificata come **2- superfici agricole utilizzate – 2.3.1 sistemi culturali e particellari complessi e colture temporanee associate a colture permanenti**.



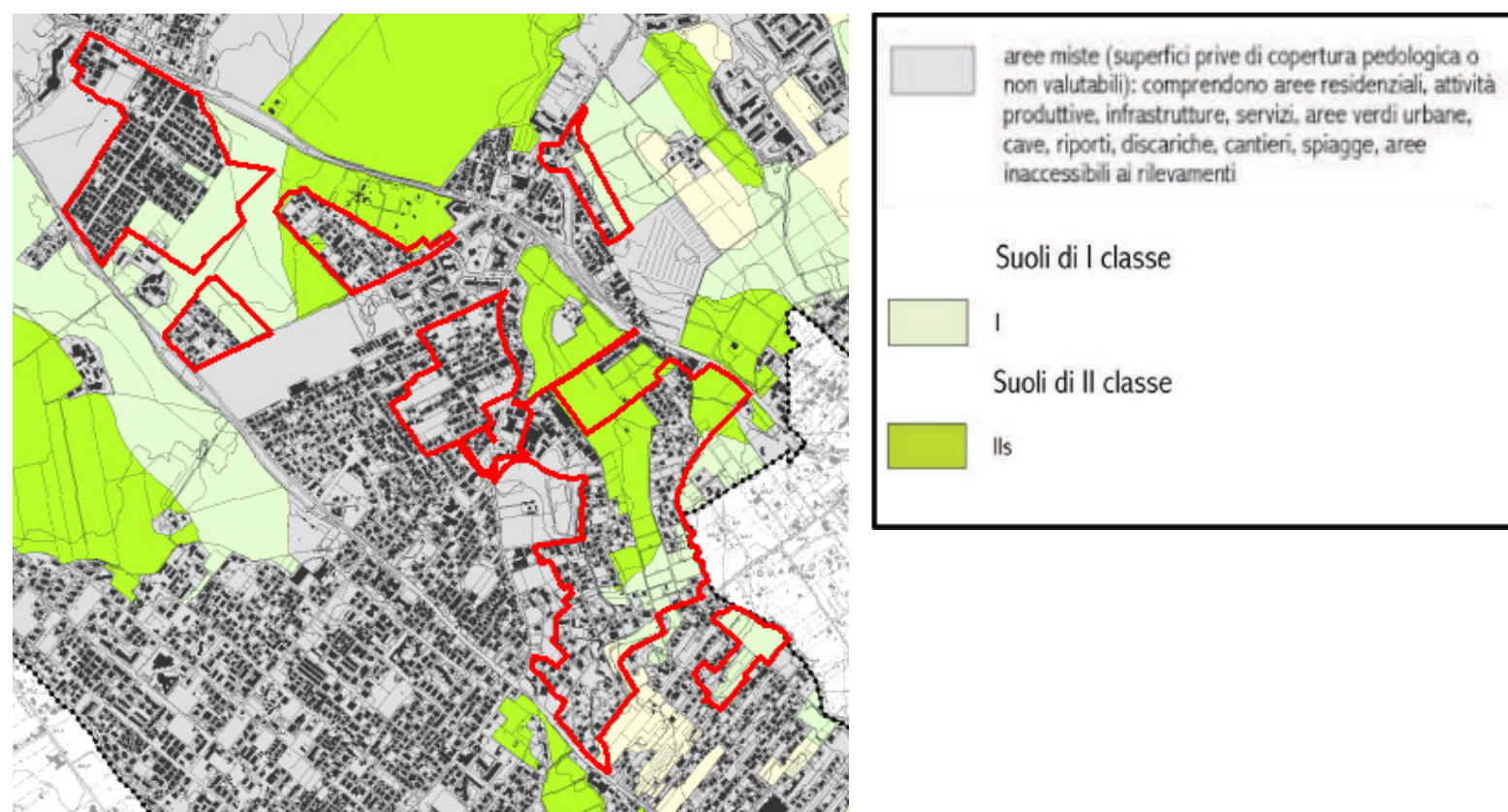
- | | |
|---|--|
|  | 1.1.2 - Zone residenziali a tessuto discontinuo e rado |
|  | 2.1.1 - Seminativi in aree non irrigue e prati stabili (comprendono anche vivai, colture orticole in pieno campo, in serra e sotto plastica in aree non irrigue) |

1.5.1 Carta Agropedologica²¹

Dalla “Carta agropedologica” allegata si evince che l’area di studio viene classificata principalmente come “aree miste (superfici prive di copertura pedologica o non valutabili): comprendono aree residenziali, attività produttive, infrastrutture, servizi, aree verdi urbane, cave, riporti, discariche, cantieri, spiagge, aree inaccessibili ai rilevamenti”.

Sono inoltre presenti nella parte nord e nord est alcuni lembi di suoli di I classe, ovvero idonei ad ospitare un’ampia gamma di colture, ma perlopiù lasciati incolti.

Nella parte centrale è invece individuata un’ampia area con suoli di II classe, utilizzata parte come vigneto e parte ad orti con presenza di alberature da frutto.



I classe

Suoli con scarse o nulle limitazioni, idonei ad ospitare una vasta gamma di colture. Si tratta di suoli piani o in leggero pendio, con limitati rischi erosivi, profondi ben drenati, facilmente lavorabili. Sono molto produttivi e adatti a coltivazioni intensive.

II classe

Suoli con alcune lievi limitazioni, che riducono l'ambito di scelta delle colture o richiedono modesti interventi di conservazione.

²¹ Fonti: PRG approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 - elaborato G9.8 Carta agro pedologica

2 Analisi degli strumenti di pianificazione a scala territoriale e a scala comunale

2.1 Il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio (PTPR)

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato approvato con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21 aprile 2021 e la pubblicazione sul BURL n.56 del 10/06/2021 - supplemento n.2 ha completato il procedimento di approvazione.

“Secondo Il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio al fine di tutelare e migliorare la qualità del paesaggio, i piani paesaggistici definiscono per ciascun ambito specifiche prescrizioni e previsioni ordinate: al mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie dei beni sottoposti a tutela; all'individuazione delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili; al recupero e alla riqualificazione degli immobili e delle aree compromessi o degradati; all'individuazione di altri interventi di valorizzazione del paesaggio.

Il PTPR si configura quale piano urbanistico territoriale con finalità di salvaguardia dei valori paesaggistico - ambientali ai sensi dell'art. 135 del D.lvo 42/2002 (ex art.1 bis della legge 431/85) che detta disposizioni riferite all' intero territorio regionale.

Con riferimento all' assetto del governo del territorio, definito dalla legge urbanistica regionale, il PTPR si pone inoltre quale strumento di pianificazione territoriale di settore, ai sensi degli articoli 12, 13 e 14 della L.r.38/99, che costituisce integrazione, completamento e specificazione del Piano Territoriale Generale Regionale (PTGR).

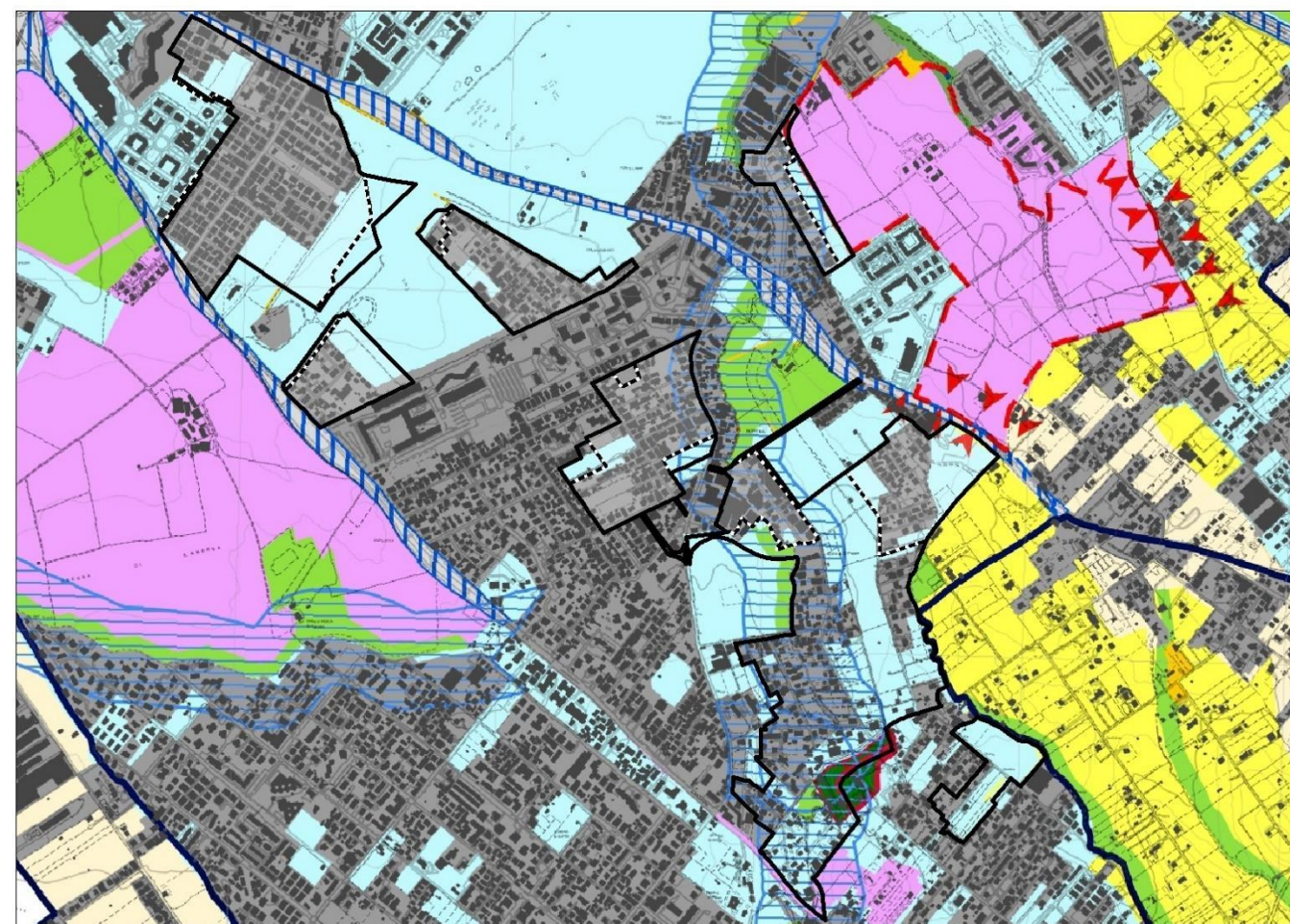
Il PTPR ha efficacia nelle zone vincolate (beni paesaggistici) ai sensi degli articoli 134 del D.lvo 42/2002 (ex legge 431/85 e 1497/39). In tali aree il piano detta disposizioni che incidono direttamente sul regime giuridico dei beni e che prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nella strumentazione territoriale e urbanistica.

Nelle aree che non risultano vincolate, il PTPR riveste efficacia programmatica e detta indirizzi che costituiscono orientamento per l'attività di pianificazione e programmazione della Regione e degli enti locali.”²²

Ogni modificazione allo stato dei luoghi nell'ambito dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice, è subordinata all'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice.

Ai sensi dell'Articolo 55: **Piani urbanistici attuativi in zona vincolata**, comma 1, *I piani urbanistici attuativi, ivi inclusi quelli in accordo di programma, che interessano, anche parzialmente, beni paesaggistici di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b) e c) del Codice, devono essere corredati dalla relazione paesaggistica e approvati secondo le norme vigenti.*

PTPR - TAVOLE A - Sistemi ed Ambiti di Paesaggio



Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Amaro
	Coste marine, lacuali e corsi d'acqua
Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi

Le **Tavole A** hanno natura prescrittiva esclusivamente nelle aree interessate dai beni paesaggistici ovvero sottoposte a vincolo ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice e contengono l'individuazione territoriale degli ambiti di paesaggio, le fasce di rispetto dei beni paesaggistici, i percorsi panoramici ed i punti di vista.

²² Dall'elaborato ALLEGATO 03.01-RELAZIONE-al-PTPR

Nello stralcio cartografico sono rappresentati: con linea nera continua il perimetro di Piano Particolareggiato oggetto della presente variante; al suo interno, con linea nera tratteggiata, il perimetro dello strumento urbanistico approvato dalla Regione Lazio con deliberazione della G.R.L. 3 agosto 1983, n. 4777, classificato da tale data quale zone omogenea di tipo "B" di cui al D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444²³.

Per quanto riguarda le previsioni del PTPR della Regione Lazio -tavole A, il Piano particolareggiato di Zona "O" n. 35 - "Ponte Linari - Campo Romano" ricade nelle seguenti classificazioni:

PTPR Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio

- Sistema del paesaggio naturale:

Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua
Paesaggio naturale di continuità

- Sistema del paesaggio insediativo:

Parchi, ville e giardini storici
Paesaggio degli insediamenti urbani
Paesaggio degli insediamenti in evoluzione
Paesaggio dell'insediamento storico diffuso

Il territorio del Piano particolareggiato ZO " n. 35 - "Ponte Linari - Campo Romano" è interessato soprattutto dal *Sistema del Paesaggio insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani e Paesaggio degli insediamenti in evoluzione*, nella parte sud est è interessato dal *Sistema del Paesaggio Naturale – Coste marine lacuali e corsi d'acqua*, in prossimità del Fosso del Giardino e dell'Incastro/marrana dell'acqua Mariana, con andamento nord-sud.

Il *Paesaggio naturale di continuità* si trova a ridosso del summenzionato corso d'acqua, in prossimità dell'area classificata come *Parchi, ville e giardini storici*, ossia la Villa dei Centroni.

Le norme del PTPR - **art.18 - Paesaggi - disciplina di tutela e di uso** - prevedono una specifica disciplina di tutela e di uso per ciascun ambito di paesaggio che si articola in tre tabelle: A), B), C).

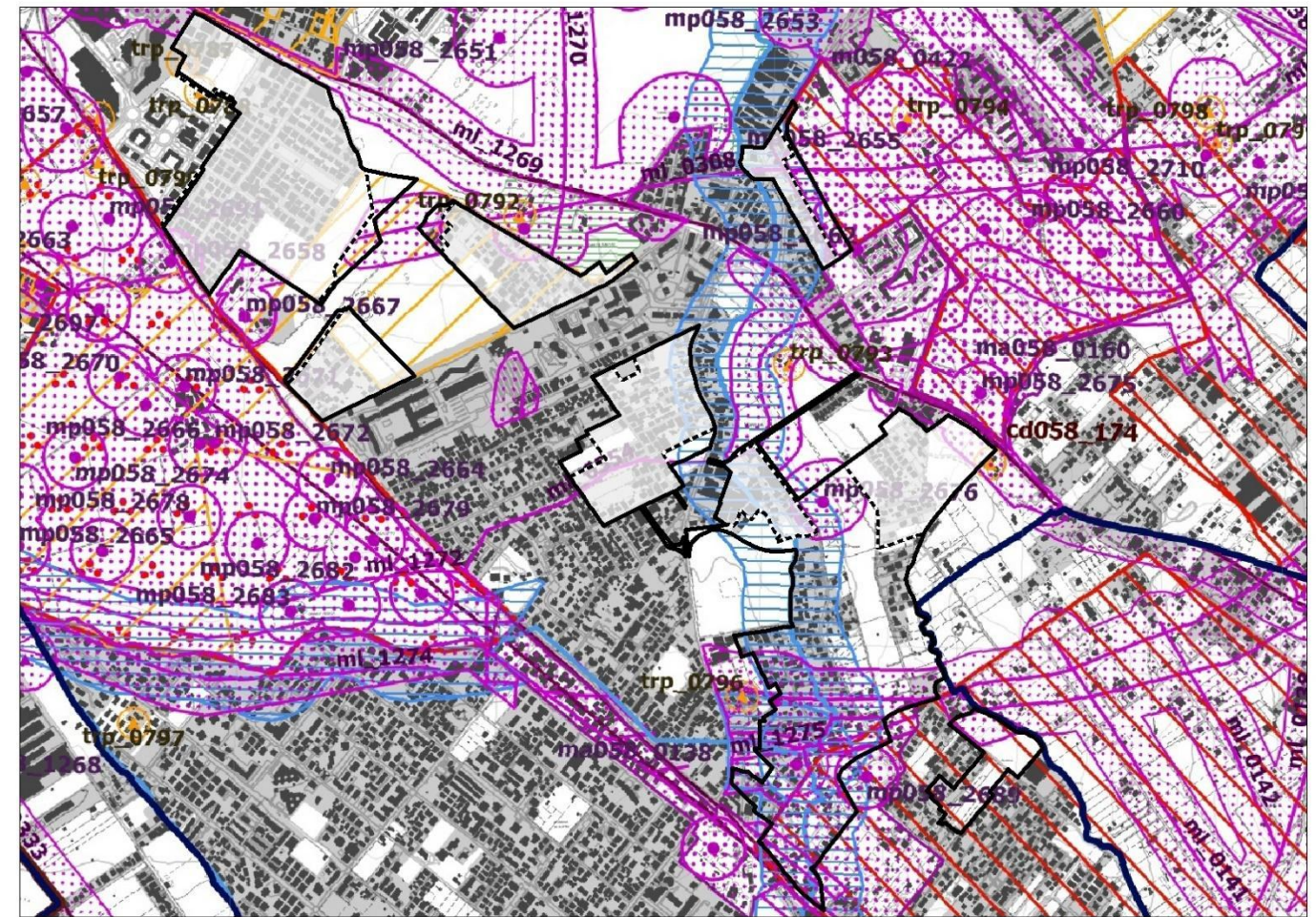
Nella tabella A) sono definite le componenti elementari dello specifico paesaggio, gli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio, i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità.

Nella tabella B) sono definiti gli usi compatibili rispetto ai valori paesaggistici e le attività di trasformazione consentite con specifiche prescrizioni di tutela ordinate per uso e per tipi di intervento; per ogni uso e per ogni attività il PTPR individua inoltre obiettivi generali e specifici di miglioramento della qualità del paesaggio.

Nella tabella C) sono definite generali disposizioni regolamentari con direttive per il corretto inserimento degli interventi per ogni paesaggio e le misure e gli indirizzi per la salvaguardia delle componenti naturali geomorfologiche ed architettoniche.

PTPR - TAVOLE B – Beni paesaggistici

²³ Dalla del. C.C n. 29/2001 di Adozione del Piano Particolareggiato del nucleo "O" n. 35 "Ponte Linari" "Premesso che con deliberazione consiliare n. 3372 del 31 luglio 1978 è stata adottata la variante per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi sorti in difformità dalle indicazioni del Piano Regolatore e consolidati; Che tale variante è stata approvata dalla Regione Lazio con deliberazione della G.R.L. 3 agosto 1983, n. 4777; [...] Che con la sopracitata deliberazione G.R.L. n. 4777 del 3 agosto 1983 le zone comprese negli strumenti urbanistici di che trattasi sono classificate quali zone omogenee di tipo "B" di cui al D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444; [...]



Beni dichiarati	ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
	cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
	cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
	ab058_001	ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

Beni ricognitivi di legge	a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
	b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
	c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
	d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
	f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
	g058_001	g) protezione delle aree boscate	art.39 NTA
	h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico	art. 40
	i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41
	m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	m058_001	m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	a058_001	a: riferimento alla lettera dell'art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

N.B.: le aree indicate nel co. 2 art. 142 D.Lgs. 42/2004 non sono individuate nel presente elaborato



Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004				
	taa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43	
	cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44	
	tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45	
Beni ricognitivi di piano	trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45	
	tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46	
	tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46 NTA	
	tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47	
	tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e corso ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48	
			aree urbanizzate del PTPR	
			limiti comunali	
	t..._001	...: sigla della categoria del bene identitario 001: numero progressivo		

Le **Tavole B** hanno natura prescrittiva e contengono la descrizione dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice, tramite la loro individuazione cartografica con un identificativo regionale e definiscono le parti del territorio in cui le norme del PTPR hanno natura prescrittiva.

Le Tavole B del PTPR approvato sostituiscono, dalla pubblicazione, le Tavole B del PTPR adottato. Ai 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, comma 1, lettera a), e dell'articolo 136 del Codice, si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle norme, redatta ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere b), h) ed i), del Codice che costituisce la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato, ai sensi degli articoli 140, 141 e 141 bis del Codice.

Ai beni paesaggistici tutelati per legge individuati nelle Tavole B si applicano le modalità di tutela di cui al Capo III delle norme.

Le norme individuano le aree tutelate per legge nelle quali, la realizzazione di opere ed interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della loro conformità alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico comunale adeguato ai sensi dell'articolo 145 del Codice.

Nello stralcio cartografico sono rappresentati: con linea nera continua il perimetro di Piano Particolareggiato oggetto della presente variante; al suo interno, con linea nera tratteggiata, il perimetro dello strumento urbanistico approvato dalla Regione Lazio con deliberazione della G.R.L. 3 agosto 1983, n. 4777, classificato da tale data quale zone omogenea di tipo "B" di cui al D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444²⁴.

Sono di seguito riportati i Beni paesaggistici presenti nel Piano Particolareggiato, con il codice identificativo assegnato dal PTPR ed il nome, ove presente:

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

²⁴ Dalla del. C.C n. 29/2001 di Adozione del Piano Particolareggiato del nucleo "O" n. 35 "Ponte Linari": "Premesso che con deliberazione consiliare n. 3372 del 31 luglio 1978 è stata adottata la variante per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi sorti in difformità dalle indicazioni del Piano Regolatore e consolidati; Che tale variante è stata approvata dalla Regione Lazio con deliberazione della G.R.L. 3 agosto 1983, n. 4777; [...] Che con la sopracitata deliberazione G.R.L. n. 4777 del 3 agosto 1983 le zone comprese negli strumenti urbanistici di che trattasi sono classificate quali zone omogenee di tipo "B" di cui al D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444; [...]

Beni d'insieme (c,d): vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche:

- cd058_059

Cod. vincolo ministero: 120351

Nome: Comprensorio colli tuscolani

Tipo dispositivo: DM

Data dispositivo: 9/7/1962

Data GU o BURL: 9/22/1962

Ricognizione delle aree tutelate per legge

- Fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche:
c058_0240 - Fosso del Giardino e dell' Incastro
c058_0242 - Marrana dell'Acqua Mariana
- Aree di interesse archeologico già individuate:
ma058_2139
ma058_0160 -
ma058_0138 - Via Latina, Villa dei Centroni e Casal Morena
m058_0422 - Fosso di Vermicino
- Aree di interesse archeologico già individuate – beni puntuali con fascia di rispetto:
mp058_2659 – materiale archeologico erratico
mp058_2676 – area di frammenti fittili
- Aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto:
ml_1271 - Percorso sotterraneo dell'Acquedotto "Anio Vetus"
ml_1274 - Percorso sotterraneo dell'Acquedotto "Anio Novus"
ml_1236 - Cunicolo dell'Acqua Mariana
ml_1273 - Percorso sotterraneo dell'Acquedotto Claudio
- Usi civici:
h0124 - Comune Frascati - N° protocollo 16162; data protocollo 2001/17/07

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico:

- Beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50m.
Trp_0787 - Casale all'altezza del km 12,000 di via tuscolana
Trp_0788 - Casale all'altezza del km 12,000 di via tuscolana
Trp_0795 - Casale sulla via tuscolana

Si fa presente che ai sensi dell' *Articolo 9 - Beni paesaggistici, articolo 134, comma 1, lettera b), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PTPR, art. 2.: Non sono comprese tra i beni paesaggistici tutelati per legge ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettere a), b), c), d), g), h) e m), le aree che alla data del 6 settembre 1985: a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone A e B; [...], pertanto all'interno del perimetro - rappresentato negli stralci*

cartografici riportati con perimetro nero tratteggiato e campitura bianca trasparente - dello strumento urbanistico approvato dalla Regione Lazio con deliberazione della G.R.L. 3 agosto 1983, n. 4777, classificato da tale data quale zone omogenea di tipo "B" di cui al D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444, non sono vincolati i beni paesaggistici tutelati per legge rappresentati nella tavola B.

Le parti di Piano che risultano *vincolate paesaggicamente* sono le seguenti, partendo da ovest verso est:

- Le porzioni di Piano che si sono ampliate rispetto al perimetro iniziale, interessate dal Percorso sotterraneo dell'Acquedotto "Anio Vetus" (ml_1271) e da usi civici (h0124 - Comune Frascati - N° protocollo 16162; data protocollo 2001/17/07).
- La porzione del Piano a nord di via Tuscolana è interessata in una piccola parte del territorio da un vincolo paesaggistico ex L.1497/39 approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 652 del 7 ottobre 2014 dal nome *Agro romano orientale zona in località la Barcaccia* (dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, co. 1 lett. c) e d) D. Lgs.22.1.2004 n.42 Codice dei Beni culturali e del Paesaggio)²⁵, dal Percorso sotterraneo dell'Acquedotto "Anio Vetus" (ml_1271), l'area archeologica m058_0422 - Fosso di Vermicino, parte della fascia di rispetto delle acque pubbliche del Fosso del Giardino e dell' Incastro.
- La parte est del Piano, tra la via Tuscolana e la via Anagnina, è interessata da: un'area di frammenti fittili (mp058_2676), un antico tracciato stradale (ml_1275), il corso del Fosso del Giardino e dell'Incastro con la relativa fascia di rispetto, la Marrana dell'Acqua Mariana con la relativa fascia di rispetto, un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ex L.1497/39 denominato "Comprensorio colli tuscolani" apposto con D.M. 120351 in data 7/9/1962, il percorso sotterraneo dell'Acquedotto "Anio Novus" (ml_1274) l'area archeologica denominata "Via Latina, Villa dei Centroni e Casal Morena" (ma058_0138) il Percorso sotterraneo dell'Acquedotto Claudio (ml_1273) una villa antica (mp058_2689).



Beni del Patrimonio Culturale		
bpu_001	Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali)	Convenzione di Parigi 1972 Legge di ratifica 184 del 06/04/1977
ara_001	Beni del patrimonio archeologico Aree	Art. 10 D.Lg. 42/2004
arp_001	Beni del patrimonio archeologico Puntuali - fascia di rispetto 100 mt.	
ca_001	Centri antichi, necropoli, abitati	"Forma Italiae" Unione Accademica Nazionale Istituto di Topografia Antica dell'Università di Roma "Carta Archeologica" - Prof. Giuseppe Lugli
va_001	Viabilità antica Fascia di rispetto 50 mt.	
sam_001	Beni del patrimonio monumentale Storico e architettonico Aree	Art. 10 D.Lg. 42/2004
sppm_001	Beni del patrimonio monumentale Storico e architettonico Puntuali - fascia di rispetto 100 mt.	
pv_001	Parchi, giardini e ville storiche	Art. 15 L.R. 24/1998 Art. 60 co.2 L.R. 38/1999
vs_001	Viabilità e infrastrutture storiche	Art. 60 co.2 L.R. 38/1999
sac_001	Beni areali	Art. 60 co.2 L.R. 38/1999 L.R. 68/1983
spc_001	Beni puntuali Fascia di rispetto 100 mt.	
cc_001	Beni areali	
cc_001	Beni puntuali Fascia di rispetto 100 mt.	
lc_001	Beni lineari Fascia di rispetto 100 mt.	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
cp_001	Viabilità di grande comunicazione	
ca_001	Ferrovia	L.R. 27 del 20/11/2001
cl_001	Grandi infrastrutture (aerporti, porti e coste intermedie)	
	Tessuto urbano	Carta di Frascati del 2011/2006
	Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campi, etc.)	

Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale		
Art. 143 D.Lg. 42/2004		
	Punti di vista	Art. 31 bis e 16 L.R. 24/1998
	Percorsi panoramici	Art. 31 bis e 16 L.R. 24/1998
	Beni, aree, monumenti e culturali	Art. 31 bis e 16 L.R. 24/1998
	Sistema agrario a carattere permanente	Art. 31 bis e 16 L.R. 24/1998
	Aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi	Art. 31 bis e 16 L.R. 24/1998
	Discariche, depositi, cave	Art. 31 bis e 16 L.R. 24/1998

PTPR - TAVOLE C - Beni del patrimonio Naturale e Culturale

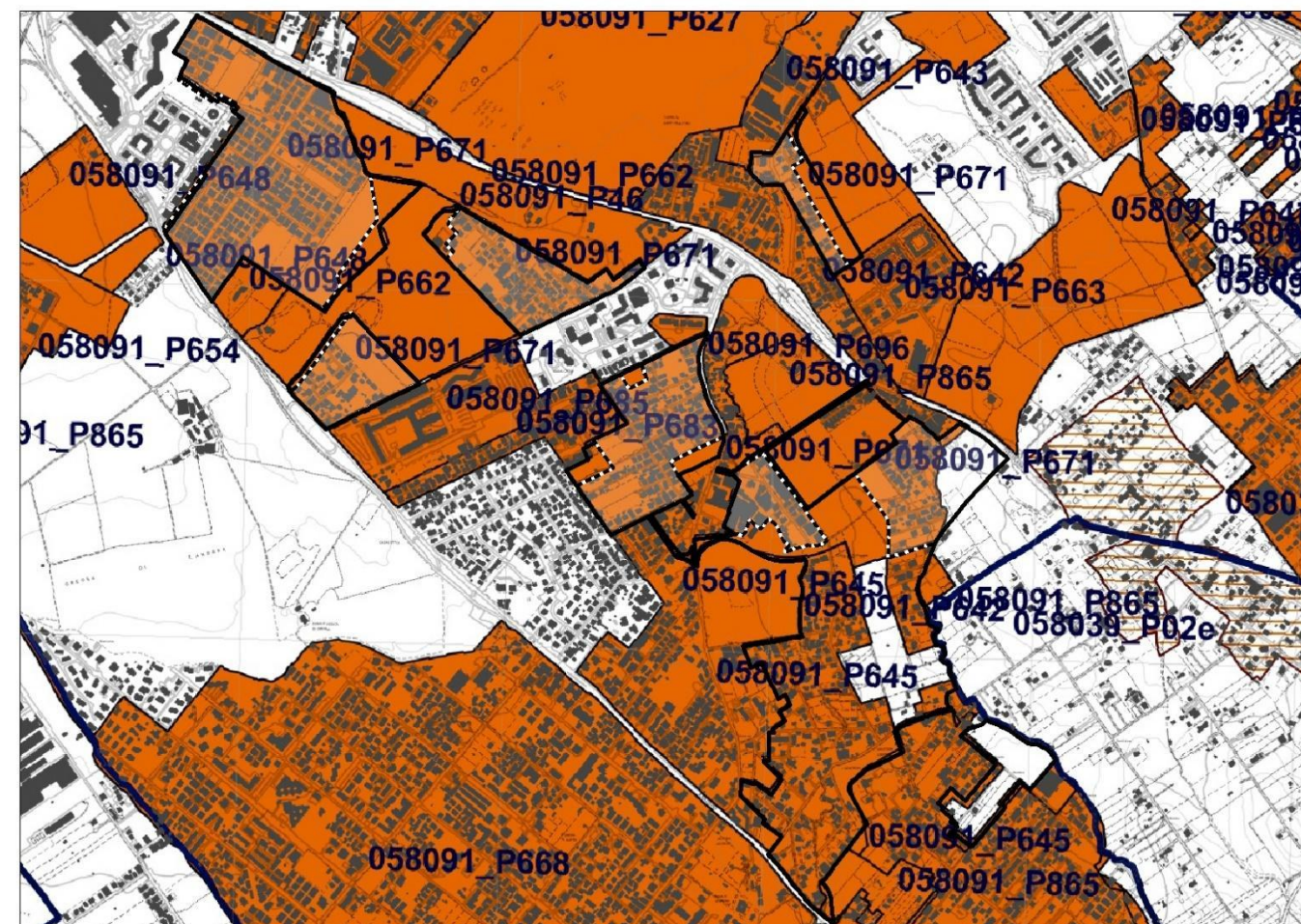
²⁵ Art. 8 Beni paesaggistici, articolo 134, comma 1, lettera a), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, comma 4.: Per le aree individuate graficamente nella Tavola B oggetto di proposte di provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico, avviate ai sensi degli articoli 136 e seguenti del Codice, che alla data di approvazione del PTPR non hanno concluso l'iter di adozione, opera la disciplina prevista dal comma 5 dell'articolo 141 del Codice.

Le Tavole C hanno natura descrittiva, propositiva e di indirizzo nonché di supporto alla redazione della relazione paesaggistica; assieme ai relativi repertori, contengono la descrizione del quadro conoscitivo dei beni che, pur non appartenendo a termine di legge ai beni paesaggistici, costituiscono la loro organica e sostanziale integrazione.

La maggior parte del Piano Particolareggiato è costituita da tessuto urbano, la parte est del Piano presenta invece delle aree che hanno conservato in parte il carattere agricolo storico: un sistema di aree agricole che corre verticalmente nei pressi di vicolo di Acqua acetosa Anagnina tra la via Tuscolana e la via Anagnina, poste a nord del casale che sorge sulla villa dei Centroni (*Parchi, giardini e ville storiche*), aree classificate come *Sistema agrario a carattere permanente*.

Le vie Tuscolana e Anagnina sono classificate come *Percorsi panoramici*.

TAVOLE D - Recepimento proposte comunali di modifica dei PTP accolte e parzialmente accolte e prescrizioni



Le Tavole D e le schede allegate hanno natura prescrittiva e, limitatamente alle proposte di modifica accolte e parzialmente accolte, prevalente rispetto alle classificazioni di tutela indicate nella Tavola A e nelle norme. Sono state consultate le schede contenute nell'Allegato alle Tavole D: 14 schede di Roma - RECEPIMENTO PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI PTP Accolte, parzialmente accolte e relative prescrizioni:

Proposta numero: 058091_P671 – Ponte Linari – Campo Romano;

Proposta numero: 058091_P645 – Via Casal Morena-Colle Tappi.

In allegato quanto controdedotto dalla Regione.

Proposta numero: 058091_P671 – Ponte Linari – Campo Romano



Proposte art.23 co 1 L.R. 24/98 Adeguamento TAV. "A" PTPR

Provincia **RM**
 Comune **ROMA** Cod. **058091_P671**

Numero proposta **671**
 Proposta *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 15/11: ambiti di pianificazione particolareggiata definita O.35 Ponte Linari - Campo Romano*

Cod. Parere **058091_P671**
 Esito **Accolta**
 Parere *Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici e del corso d'acqua per il quale 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 applicano le disposizioni di cui al co.7 dell'art.7 L.R. 24/98.*

Prescrizione *Nei paesaggi in evoluzione/agrario di continuità, sono consentite esclusivamente le trasformazioni riferite al programma urbanistico di cui alla proposta comunale di modifica dei PTP vigenti. Eventuali ulteriori trasformazioni devono essere oggetto di nuove valutazioni nei relativi procedimenti*

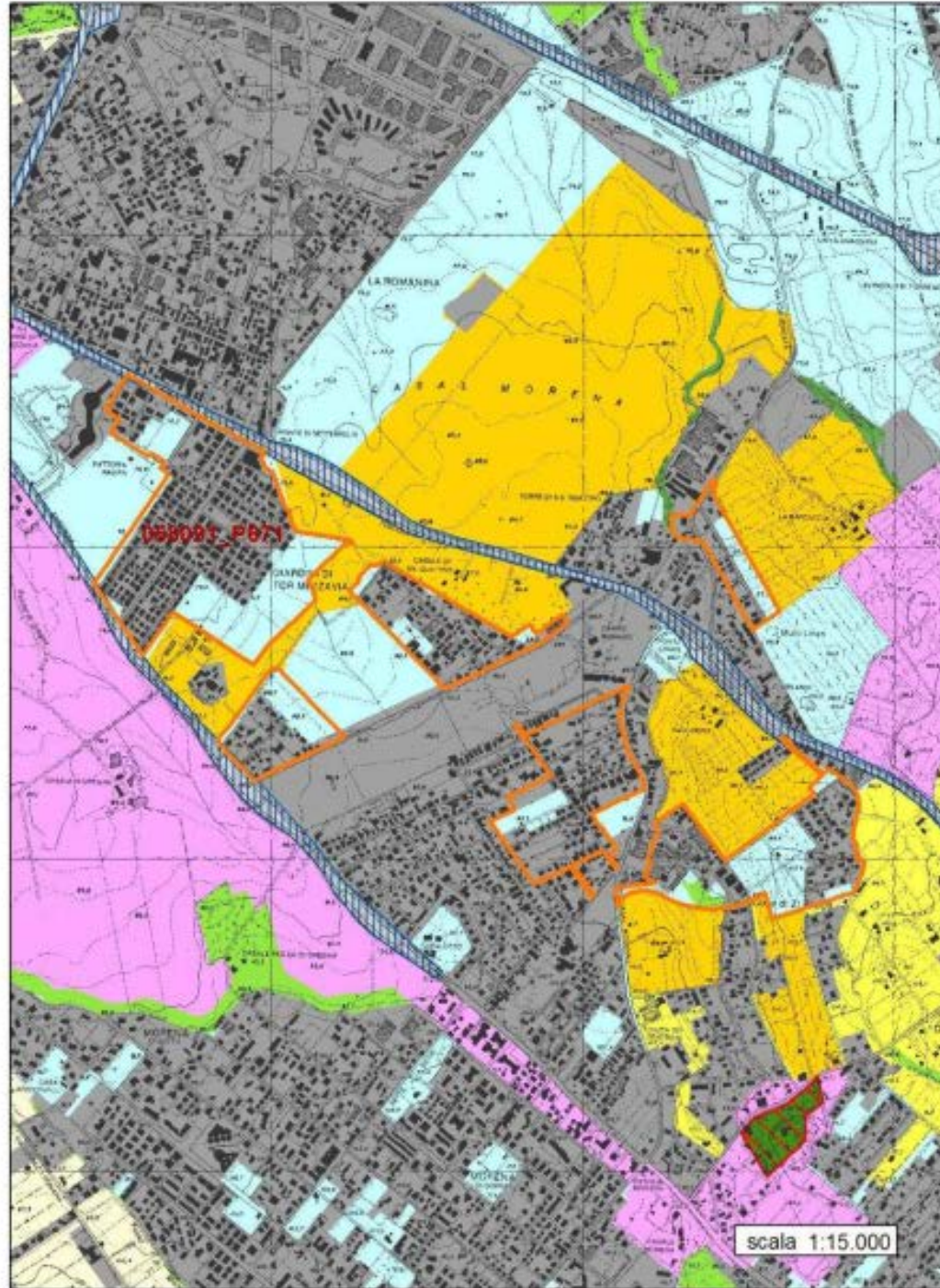
Comune: ROMA	Provincia: ROMA	PTP: 15/11	Proposta numero: 058091_P671
C.T.R. 374160	Scala: 1:15000		



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

Note:

00394



E/A - A/C Area Pianificazione Paesistica

Cod. Parere 058091_P671

Comune ROMA

Provincia RM

Proposta numero: 058091_P645 – Via Casal Morena-Colle Tappi

Provincia **RM**
 Comune **ROMA** Cod. 058091_P645

Numero proposta **645**
 Proposta *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 15/11: nucleo perimetrato 10.1 Via Casal Morena - Colle Tappi*

Cod. Parere **058091_P645**
 Esito **Accolta**
 Parere *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 e del corso d'acqua per il quale 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 applicano le disposizioni di cui al co.7 dell'art.7 L.R. 24/98.*

Prescrizione *Nei paesaggi in evoluzione/agrario di continuità, sono consentite esclusivamente le trasformazioni riferite al programma urbanistico di cui alla proposta comunale di modifica dei PTP vigenti. Eventuali ulteriori trasformazioni devono essere oggetto di nuove valutazioni nei relativi procedimenti*

Comune: ROMA	Provincia: ROMA	PTP: 15/11	Proposta numero: 058091_P645
C.T.R. 374160	Scala: 1:10.000		



Legenda	accolta/accolta parzialmente	respinta
Note:		

00371



E/A - A/C Area Pianificazione Paesistica

Cod. Parere 058091_P645

Comune ROMA

Provincia RM

CRITERI DI VALUTAZIONE DEI CONTRIBUTI DEI COMUNI

osservazioni preliminari riguardanti le “proposte di modifica delle classificazioni per zona dei vincoli paesaggistici” pervenute ai sensi del comma 1 dell’art. 23 e del comma 1 ter dell’art. 36 quater della LR 24/98. [..]

“Le proposte comunali oltre a riguardare le classificazioni per zona dei PTP [vigenti], come contenuto nel testo attuale dell’art 23 comma 1 (dal 2004), hanno effettuato rilievi su vari aspetti attinenti la pianificazione paesaggistica, come previsto nella precedente stesura dell’art. 23 comma 1 (dal 1998); pertanto i pareri espressi, contenuti in apposite schede istruttorie per ambito comunale, hanno tenuto conto di tale diversificazione e sono stati ordinati nei presenti criteri secondo le tipologie di seguito descritte. Tali schede contengono una sintesi della proposta comunale e il corrispondente parere, il cui esito è indicato nella scheda con richiesta: accolta, parzialmente accolta, respinta eventualmente accompagnato da uno stralcio planimetrico orientato (prevalentemente in scala 1:10.000); nei casi in cui l’individuazione dell’ambito della proposta non rientri nel formato A4 utilizzato, si è comunque proceduto alla localizzazione in scala adeguata (max 1:50.000) dell’intera osservazione accompagnata da ulteriori planimetrie di dettaglio per le parti accolte.”

[..]

3. Proposte di modifica della classificazione per zona ai fini della tutela dei PTP riguardanti aree compromesse, con scarso valore paesistico ovvero riguardanti la realizzazione di previsioni urbanistiche ed interventi ritenuti compatibili con gli obiettivi di qualità paesistica individuati dal PTPR.

L’ esito di tali istanze, che costituisce parte integrante del PTPR, può essere di due tipi:

- Richiesta accolta quando è riferita ad aree urbanizzate o compromesse che hanno perso il loro valore paesistico originario ovvero quando la oggettiva condizione e la bassa valenza paesistica delle stesse aree ne giustificano la riduzione del grado di tutela;

Richiesta parzialmente accolta quando è riferita ad una parte della più vasta zona interessata dalla richiesta che presenta le condizioni sopra descritte ovvero quando è accolta con specifiche prescrizioni.

[..]Piano particolareggiato di Zona “O” n. 35 - “Ponte Linari - Campo Romano” febbraio 2011

Per osservazioni accolte parzialmente si intendono quelle che, pur riferite all’intero perimetro della proposta comunale, sono accolte nei limiti esplicitati nella controdeduzione e comunque subordinate ai pareri paesistici relativi ai singoli interventi o riferiti ai piani attuativi; negli ambiti delle proposte accolte parzialmente per le quali sia stata stralciata una parte dell’area, la stessa pur rimanendo ineditata concorre alla determinazione delle previsioni urbanistiche dell’intero perimetro.

In tali porzioni di territorio possono comunque essere realizzati interventi relativi al verde pubblico, di cui al DM 1444/1968, e, per i Comuni in cui la rappresentazione cartografica utilizzata nella redazione dello strumento urbanistico generale, vigente o adottato, unifica in una sola destinazione urbanistica l’insieme delle tipologie degli standard, anche gli interventi per la realizzazione dei servizi pubblici locali come previsti dai piani attuativi approvati, In dette aree inoltre qualora, nella fase di formazione e definitiva approvazione dei piani o programmi oggetto delle proposte comunali, anche in esito della decisione conclusiva adottata

dalla conferenza di servizi, emerga, per le esigenze prioritarie di tutela dei beni archeologici ovvero per l’eliminazione dei rischi di natura ambientale ovvero per motivate esigenze di carattere urbanistico, la necessità di una diversa localizzazione degli interventi edilizi; tale diversa localizzazione può essere consentita dalla conferenza stessa, ovvero dai procedimenti ordinari nei casi ove questa non sia prevista, purché la motivazione sia documentata ed evidenziata nei pareri di rito e comunque osservando il mantenimento del rapporto fra aree edificate e non.

Si precisa che in caso di presenza di beni paesistici di cui al Capo II della LR 24/98 le trasformazioni consentite dalle proposte accolte o parzialmente accolte devono comunque avvenire nel rispetto delle relative modalità di tutela come precisato nel seguente punto 3c.

[..]

.3c. Aree dei beni tutelati per legge di cui al Capo II della l.r.24/98, trasformabilità e salvaguardia delle aree di pregio.

Le proposte di trasformazione che presuppongono la modifica delle disposizioni di tutela dei beni paesaggistici di cui al Capo II della LR 24/98, sono state valutate ed accolte esclusivamente con i limiti sull’applicabilità di tali modifiche demandate dalla stessa legge alle decisioni discrezionali da assumersi nell’ambito del procedimento del PTPR.

Si intendono altresì richiamate tutte le motivazioni di carattere generale sopra evidenziate.

Pertanto in presenza di beni paesistici di cui al capo II della LR 24/98 le trasformazioni consentite dalle proposte accolte o parzialmente accolte sono state effettuate nel rispetto delle modalità di tutela previste dalla legge con le seguenti specificazioni:

- Per i corsi d’acqua nei casi in cui è consentita la trasformabilità delle sue fasce, è comunque previsto il mantenimento, fermo restando il vincolo paesaggistico di metri 150, delle componenti naturalistiche della fascia di vegetazione ripariale dei corsi d’acqua che non può derogare i 50 mt di ineditabilità, salvo i casi in cui le aree siano individuate come aree urbanizzate, edificate e perimetrare dal PTPR o oggetto di piani attuativi fatti salvi dall’articolo 27 comma ter della LR 24/98. Tali richieste sono state accolte ai sensi dell’art. 7, in particolare commi 7, 8 e 15 bis, della LR 24/98; (N.B. per l’applicazione della DGR 211/2002 vedi il seguente punto 5)

[..]

- Per le aree di interesse archeologico la trasformazione è subordinata al parere preventivo delle Soprintendenze competenti che possono imporre ulteriori limitazioni e modifiche agli interventi anche in base all’esito di saggi preventivi, non obbligatori. Tali richieste sono state accolte ai sensi dell’articolo 13 della LR 24/98. Per le aree vincolate anche ai sensi della Parte II del DLgvo 42/04 è comunque fatto salvo il parere della Soprintendenza Archeologica competente in relazione al recupero e alla valorizzazione dei beni.

2.2 Pianificazione comunale - Piano Regolatore Generale vigente

Il Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008, si compone di elaborati di natura prescrittiva e non, finalizzati alla disciplina delle attività di trasformazione fisica e funzionale del territorio comunale.

L'analisi dei livelli di tutela ha reso necessaria una lettura incrociata degli elaborati sopra citati.

In particolare sono stati presi in considerazione gli elaborati prescrittivi: 3.Sistemi e Regole 1:10.000, 4.Rete ecologica.

Nel PRG del Comune di Roma, approvato con Del. CC n. 18 del 12 febbraio 2008, il Piano particolareggiato di Zona "O" n. 35 - "Ponte Linari - Campo Romano" è classificato tra le componenti del Sistema insediativo, Città della trasformazione, Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per i quali il PRG rimanda alla disciplina del Piano attuativo approvato, Città da Ristrutturare, Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare, Programmi Integrati prevalentemente residenziali, Agro Romano, aree agricole.

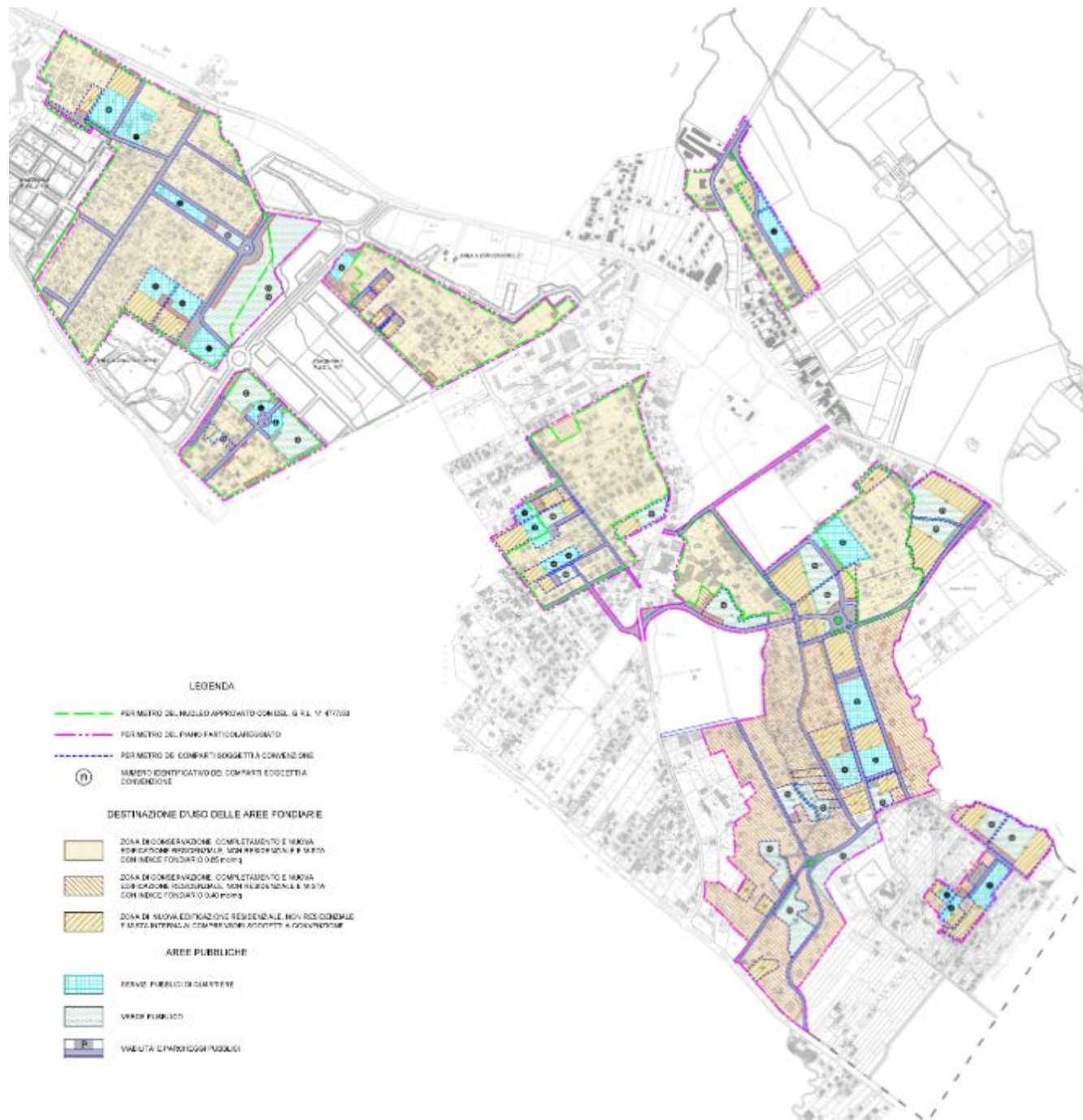
Rispetto alla Rete ecologica di PRG, si individua una componente di Completamento c nella parte nord dell'intervento.

L'intervento riguardante il Piano particolareggiato di Zona "O" n. 35 - "Ponte Linari - Campo Romano" è interessato da vincoli paesaggistici ex L.1497/39": una piccola parte a nord di via Tuscolana da un vincolo approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 652 del 7 ottobre 2014 dal nome *Agro romano orientale zona in località la Barcaccia* (dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, co. 1 lett. c) e d) D. Lgs.22.1.2004 n.42 Codice dei Beni culturali e del Paesaggio" e un altro più ampio nella porzione sud del Piano denominato "*Comprensorio colli tuscolani*" apposto con D.M. 120351 in data 7/9/1962.

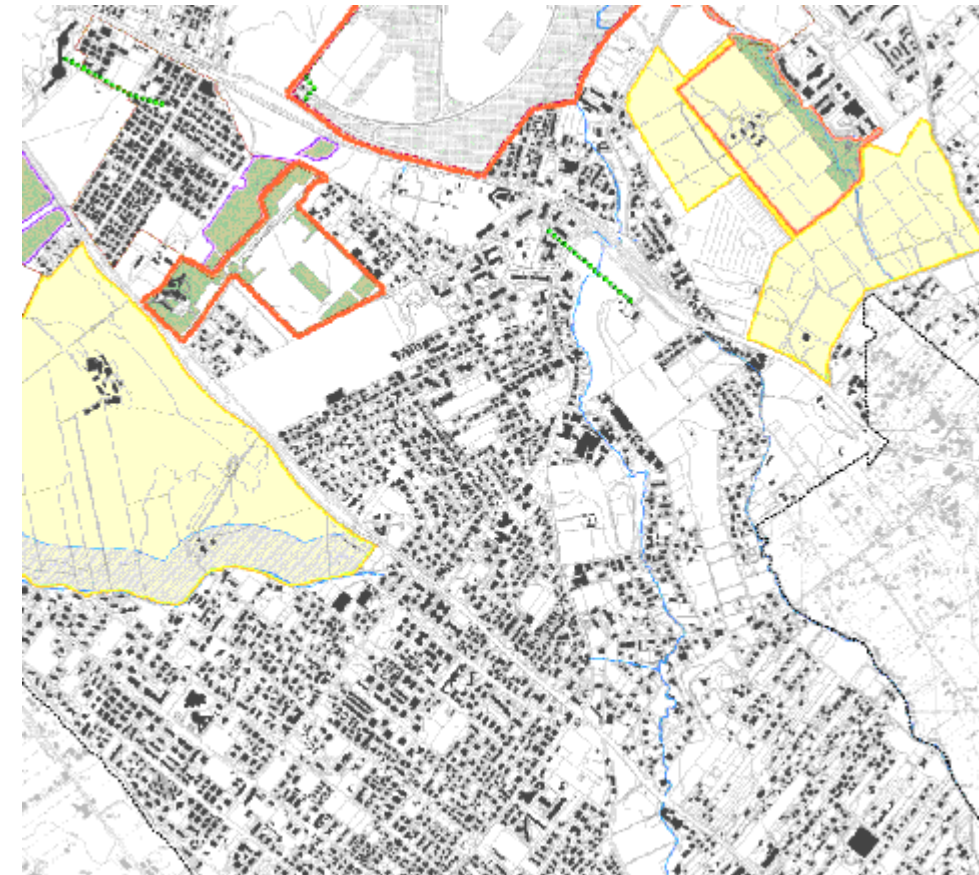
PRG vigente - Sistemi e Regole 1:10.000



Stralcio del P.P. 035 Ponte Linari – Campo Romano



PRG vigente – Rete Ecologica



Rispetto alla Rete ecologica di PRG, si individua una **Componente di Completamento C** nella parte nord dell'intervento.

La destinazione dell'area oggetto di variante urbanistica rientra nel perimetro di un piano particolareggiato nel **Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita** e secondo l'art. 62 delle NTA si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

2.2.1 Il P. P. di Z "O" n. 35 - "Ponte Linari - Campo Romano"

L'area interessata dal P.P./O n. 35 " Ponte Linari - Campo Romano" ricade nel territorio del VII Municipio (ex X Municipio), appena fuori del G.R.A., nel settore sud est della città.

Il P.P./O n. 35 – Ponte Linari - Campo Romano, adottato con delibera C.C. n. 29 del 24 Gennaio 2001, è stato redatto da due distinti gruppi di progettazione, esterni all'A.C., a cui è stata affidata la pianificazione degli otto agglomerati urbani denominandoli comparti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ed 8.

I comparti 1, 2, 3 e 5 sono stati distinti per caratteristiche tipologiche e collocazione dai comparti 4, 6, 7 e 8 situati al di là della strada di Campo Romano e dell'ex stabilimento industriale Fatme.

In seguito all'adozione e pubblicazione del piano particolareggiato sopramenzionato, sono pervenute n.17 opposizioni ed osservazioni nei termini di legge e n. 35 opposizioni fuori termine; sulla base delle risposte alle osservazioni ed opposizioni e della conseguente rielaborazione del P.P. da parte dell'ufficio,

il p.p. è stato controdedotto da Consiglio Comunale con deliberazione n. 239/07 ai sensi dell'art. 4 L.R. 36/87 . L'ufficio a seguito delle sostanziali modifiche apportate al P.P. ha ritenuto necessario procedere ad una nuova pubblicazione.

In seguito alla ripubblicazione del piano particolareggiato del nucleo di zona O n. 35 Ponte Linari-Campo Romano, controdedotto con deliberazione del C.C. n. 239/07 , sono pervenute avverso al piano medesimo ulteriori n. 19 opposizioni e/o osservazioni nei termini di legge e n. 10 opposizioni e/o osservazioni fuori termine. L'ufficio , tenuto conto della specificità dei piani di recupero delle zone ex abusive, ha ritenuto opportuno prendere in esame anche le istanze pervenute fuori dei termini.

A seguito dell'accoglimento delle opposizioni e/o osservazioni e di nuove verifiche da parte degli uffici, sono state apportate correzioni ed adeguamenti al P.P./O n. 35 "Ponte Linari-Campo Romano" già controdedotto che non ne hanno mutato l'assetto generale confermando le precedenti linee di indirizzo urbanistico.

La superficie complessiva , pari a ha 149,51 risulta, marginalmente, variata rispetto ai precedenti 149,38 ha in conseguenza dell'accoglimento di alcune opposizioni e all'inclusione di una area di 2000 mq in ottemperanza della sentenza TAR Lazio n.18/08.

Si è provveduto all'adeguamento di limitata entità del perimetro del P.P., in quanto, a seguito della diversa rappresentazione grafica si è rilevata una piccola sovrapposizione con l'adiacente p.p./O n. 36 "Centroni". Inoltre, come conseguenza delle opposizioni accolte, riguardanti le diverse destinazioni del piano, e soprattutto dell'inclusione della sopramenzionata area di 2000 mq in ottemperanza della sentenza del TAR Lazio, gli abitanti previsti a completamento, compresi quelli esistenti, risultano 15.786 invece dei 15.765 previsti nelle controdeduzioni.

Dimensionamento

Piano Particolareggiato controdedotto con Del.ne CC 239/2007

DATI GENERALI DEL PIANO		"Ponte Linari - Campo Romano" + "Colle Tappi"
superficie del piano	ha.	149,38
densità territoriale	ab./ha	105,54
abitanti previsti	n.	15.765

AREE FONDARIE							
ZONA DI	Superficie mq.	VOLUME			I.F.M. mc./mq.	Sup.Lorda Abitabile mq.	AB. n°
		Res. mc.	NonRes. mc.	Totale mc.			
Conservazione	682.704	1.115.435	207.561	1.322.996	1,94	309.850	12.394
Completamento	73.511	38.529	430	38.959	0,53	12.025	482
Nuova Edificazione	105.812	58.935	0	58.935	0,56	18.425	737
N.E. Convenzionata	142.506	172.238	27.449	199.687	1,40	53.825	2.153
TOTALE	1.004.533	1.385.137	235.440	1.620.577	1,61	394.125	15.765

AREE PUBBLICHE				
		SUPERFICIE mq.	DOTAZIONE mq./ab.	STANDARDS P.R.G.
VERDE PUBBLICO	res.	170.810	10,83	9,00
	non res.	1.728		0,20 mq./mq.
SERVIZI PUBBLICI		107.819	6,84	6,50
PARCHEGGIO	res.	43.777	2,78	2,50
	non res.	23.654		0,40 - 0,60 mq./mq.
TOTALE		347.788	20,45	18,00

TABELLA RIASSUNTIVA		Superficie Ma.
Aree fondiarie		1.004.533
Aree pubbliche		345.876
Strade e arredo viario		141.487
TOTALE		1.493.808

Piano Particolareggiato controdedotto con Del.ne CC 23/2017

DATI GENERALI DEL PIANO "Ponte Linari - Campo Romano" + "Colle Tappi"		
superficie del piano	ha	149,51
densità territoriale	ab./ha	105,58
abitanti previsti	n.	15.786

ZONA DI	Superficie mq.	VOLUME			I.F.M. mc./mq.	Sup.Lorda Abitabile mq.	AB. n°
		Res. mc.	NonRes. mc.	Totale mc.			
Conservazione	682.486	1.114.960	207.561	1.322.996	1,94	309.700	12.388
Completamento	73.537	38.545	430	38.975	0,53	12.050	482
Nuova Edificazione	108.759	60.905	0	60.905	0,56	19.025	761
N.E. Convenzionata	142.640	172.390	27.449	199.839	1,40	53.875	2.155
TOTALE	1.007.422	1.386.800	235.440	1.622.240	1,61	394.650	15.786

AREE PUBBLICHE				
		SUPERFICIE mq.	DOTAZIONE mq./ab.	STANDARDS P.R.G.
VERDE PUBBLICO	res.	168.116	10,65	9,00
	non res.	1.728	0,20 mq./mq.	
SERVIZI PUBBLICI		105.530	6,69	6,50
PARCHEGGIO	res.	45.806	2,91	2,50
	non res.	23.654	0,40 - 0,60 mq./mq.	
TOTALE		344.834	20,25	18,00

TABELLA RIASSUNTIVA		Superficie Ma.
Aree fondiarie		1.007.422
Aree pubbliche		344.834
Strade e arredo viario		142.885
TOTALE		1.495.141

Tabella di confronto

	P.P. controdedotto C.C. 239/07	P.P. oggetto della presente deliberazione
Superficie territoriale	149,38 ha	149,51 ha
Densità territoriale	105,54 ab/ha	105,58 ab/ha
Abitanti previsti	n. 15765	n. 15786
Mc resid. Conserv.,compl., N.E.	1.385.137	1.386.800
Mc non resid. . Conserv.,compl., N.E	235440	235440
Mc totali	1.620.577	1.622.240
Verde pubblico	10,83 mq/ab	10,65 mq/ha
Servizi pubblici	6,84 mq/ab	6,69 mq/ab
Parcheggi pubblici resid.	2,78 mq/ab	2,91 mq/ab
Totale standard	20,45 mq/ab	20,25 mq/ab

Servizi Pubblici

I servizi pubblici sono stati localizzati prevalentemente in corrispondenza della viabilità e parcheggi all'interno dei comparti soggetti a convenzione.

I servizi scolastici (scuola materna, elementare, media inferiore e asilo nido) vengono diffusi in ciascuno dei sottonuclei del piano, penetrando all'interno del tessuto edilizio o ad esso strettamente correlato. A seguito dell'accoglimento dell'opposizione sul comparto 5, con la variazione del servizio pubblico di quartiere a parcheggio pubblico la dotazione delle superfici totali dei servizi pubblici di quartiere ammonta a 105530 (pari a 6,69 mq/ab) a fronte dei 6,84 mq/ab comunque superiore al limite previsto dal D.l. 1444/68 di 6,50 mq/ab

Verde Pubblico

La localizzazione del verde pubblico è diffusa in tutti i sottonuclei del piano particolareggiato.

Le aree a Parco libero sono state sistemate:

- in adiacenza alle scarpate;
- lungo i fossi;
- nelle aree a particolare interesse ambientale.

Per le aree destinate a Verde per Gioco bimbi e per attrezzature pre-sportive sono stati utilizzati i lotti liberi, adiacenti alle aree più densamente abitate ovvero facilmente accessibili. A seguito dell'accoglimento dell'opposizione sui comparti 6 e 7, e la conseguente variazione del verde pubblico a parcheggio pubblico la dotazione delle superfici totali ammonta a Verde Pubblico mq 168116 (pari a 10,65 mq/ab) a fronte dei 10,83 mq/ab comunque superiore al limite previsto dal D.l. 1444/68 di 9,00 mq/ab

Viabilità e Parcheggi

L'impianto stradale è stato confermato rispetto alla prima delibera di controdeduzioni sia nel tracciato che negli allargamenti delle sezioni previste; l'unica modifica apportata riguarda l'adeguamento della rotatoria che è stata riconfigurata e traslata per renderla più funzionale agli innesti previsti, tale adeguamento non modifica l'area di ingombro già prevista pubblica (rotatoria verde di arredo, parcheggio e verde pubblico) si è, pertanto, trattato di una diversa utilizzazione di aree pubbliche. A seguito dell'accoglimento dell'opposizione sui comparti 5 6 e 7, ed alcuni piccoli adeguamenti la dotazione delle superfici dei parcheggi pubblici risulta essere di mq 45806 (pari a 2,91 mq/ab) maggiore dei 2,78 mq/ab previsti dalle tabelle del piano precedente, superiore al limite previsto dal D.l.1444/68. di 2,50 mq/ab.

3 Caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento

3.1 Paesaggio naturale

Inizialmente questa parte della città si è sviluppata lungo la via Tuscolana con la formazione di alcune "borgate", sorte principalmente in maniera spontanea ed abusiva (nel tempo condonate e dunque legittimate); si tratta di insediamenti prevalentemente residenziali con edifici di 3-4 piani realizzati su lottizzazioni di grandi proprietà terriere.

Ciò ha portato alla formazione sul territorio di un "mosaico" di tessuti, di attività ovvero di paesaggi urbani, non sempre compatibili tra loro, ma soprattutto slegati anche fisicamente per il disorganico sviluppo della rete viaria.

La peculiarità dell'ambito di studio è quella di essere inserito in un sistema più ampio di emergenze naturali ed archeologiche, costituendo un insieme ad alto potenziale ambientale.

Il contesto dell'area di studio appare oggi come il frutto di processi di trasformazione del territorio che hanno agito nel tempo, allontanandosi lentamente dalla definizione del tipico paesaggio della campagna romana, per arrivare ad un tessuto urbano residenziale misto ad attività produttive non più circondato dagli originari paesaggi naturali e rurali.

Tuttavia permangono, come evidenziato nelle pagine precedenti, ampi lembi di territorio utilizzati per culture di pregio, quali vigneti, uliveti e frutteti.

3.2 Il Sistema insediativo

Il Piano Particolareggiato oggetto di variante è costituito da otto agglomerati urbani separati tra di loro e si estende su un territorio ampio e articolato ad orografia tendenzialmente pianeggiante nel VII municipio, esternamente al GRA tra le direttrici Tuscolana e Anagnina, collocandosi in contesti contigui tra loro ma diversificati e che prendono ciascuno il nome da elementi storici che permangono nel territorio, nel quale è ancora presente l'uso agricolo.

Si riporta uno stralcio della pubblicazione: *Le forme della periferia - Rapporto finale della ricerca "La periferia metropolitana come bene comune" realizzata dal Centro per la Riforma dello Stato e da Altramente - scuola per tutti - con il contributo della Camera di Commercio di Roma*, che descrive il contesto territoriale più ampio nel quale si colloca il Piano Particolareggiato.

"Le zone nate come informali costituiscono i quartieri e le borgate storiche dell'area, con un forte legame, almeno nella toponomastica, con le strutture storiche e agricole preesistenti. Dal casale e casilotto di Morena nascono i quartieri di Morena e Casilotto, al cui fianco, con una struttura urbana più sfoltita, si estende la Borgata Centroni. L'insieme dei Giardini di Tor di Mezzavia, che oggi sono costituiti dal tessuto informale cui è stato giustapposto il Piano di Zona Anagnina 2, prende il nome dalla medievale Tor di Mezzavia, così chiamata per la sua posizione intermedia lungo il percorso tra Roma e Frascati, a cavallo tra la Tuscolana e l'Anagnina Moderna (l'antica via Latina), molto sfruttate nel medioevo. L'insieme urbano di Gregna Sant'Andrea, ispirato al Casale di Gregna, unisce due nuclei informali, quello di Gregna, ad ovest, e quello di Sant'Andrea ad est. La Romanina, la cui denominazione ha origini meno evidenti, nasce come nucleo informale, al quale vengono giustapposti a nord est magazzini in un primo tempo e nuclei commerciali e terziari in seguito. La forte concentrazione di contenitori per il consumo caratterizza fortemente il dibattito a livello locale e influenza anche i contributi e le critiche ai progetti urbani, in special modo la centralità, previsti sull'area".

Il primo nucleo analizzato è localizzato a Giardini di Tor di Mezzavia, tra Tuscolana e Anagnina, ad est della torre omonima. Il tessuto urbano spontaneo è a maglia regolare, con andamento nord est- sud ovest e una maglia viaria principale costituita da via Gasperina, via Cropani e via Zagarise-via Dipignano ortogonali

tra loro, che delimitano aree con viabilità secondaria a sezione stradale minore. Sul lato est è presente un lungo isolato lasciato ineditato e destinato ad usi pubblici, ben configurato e delimitato da filari alberati a pinus pinea.

L'edilizia è costituita da palazzine di due – tre piani, ben curate, con piccoli giardini privati talvolta alberati; lungo la viabilità principale sono presenti linee di trasporto pubblico, marciapiedi e negozi.



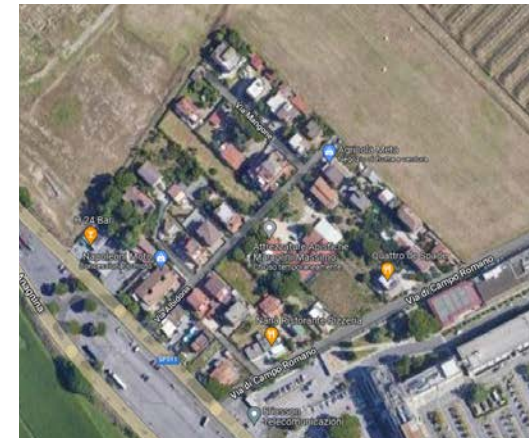
Figura 17 Nelle immagini: l'area libera ad uso pubblico ed esempi della maglia viaria principale e secondaria e del tessuto edilizio

Il secondo e terzo nucleo analizzati sono costituiti da due agglomerati di edilizia spontanea sorti a nord di via di Campo Romano, strada di collegamento tra la via Tuscolana e la via Anagnina.



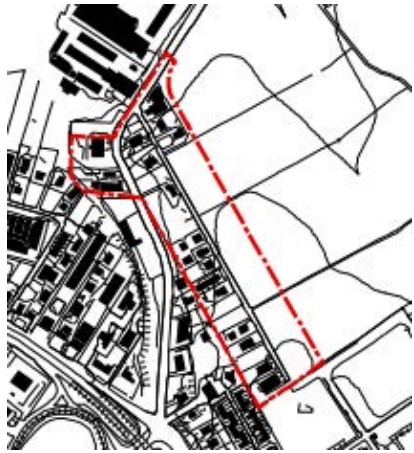
Rispetto al nucleo analizzato in precedenza il tessuto spontaneo, pur regolare, è meno denso e sfrangiato: al suo interno permangono lotti ineditati adibiti a colture orticole, piccoli frutteti e vigne. Anche la dimensione più piccola dei due nuclei, immersi nel paesaggio rurale, conferiscono al contesto caratteristiche meno urbane.

L'edilizia è costituita da palazzine a due-tre piani, spesso con giardino, sono presenti capannoni artigianali.

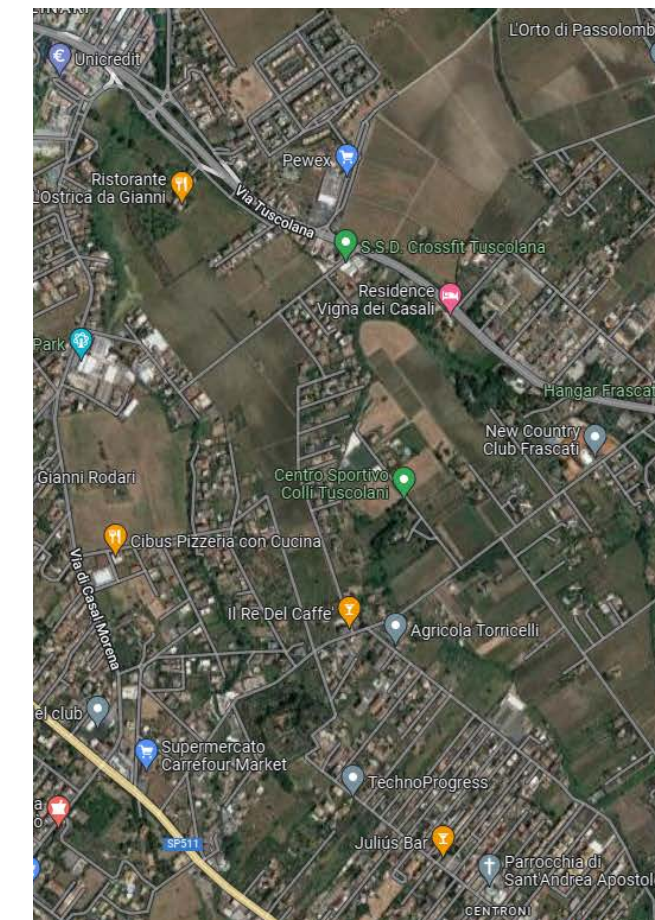
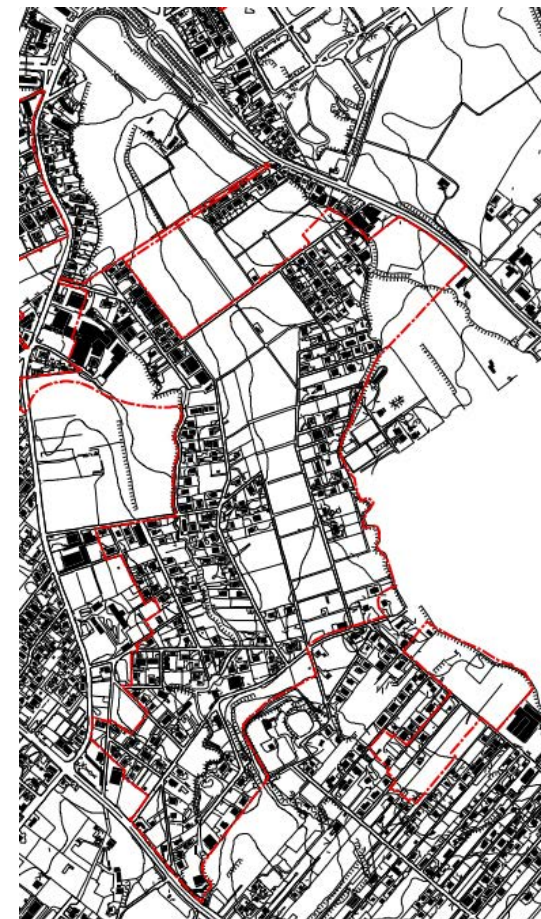


Il quarto agglomerato urbano spontaneo analizzato è di dimensioni molto contenute e si trova a nord della via Tuscolana, lungo via di Tor Vergata, strada che corre parallela al Fosso del Giardino e dell'Incastro e presenta quindi un andamento sinuoso, che ricalca l'elemento naturale.

L'insieme di edilizia spontanea è costituito da palazzine a due – tre piani, è orientato con andamento nord ovest – sud est, lungo via Simeri Crichi a ridosso di un'ampia area agricola coltivata a seminativo. Alcuni lotti liberi sono ancora adibiti ad orto o frutteto, il tessuto è a bassa densità.



Il quinto agglomerato di edilizia spontanea analizzato si trova tra la via Tuscolana e la via Anagnina, ad ovest di via di Casal Morena, sulla quale si attesta la maglia viaria del nucleo urbano. La maglia viaria è regolare, sono presenti ampi lotti liberi ad uso agricolo o incolti, l'edilizia è costituita da palazzine a due – tre o quattro piani, spesso con giardino.



I rimanenti nuclei edilizi spontanei compresi nel P.P. analizzati si trovano tra via Tuscolana e via Anagnina, ad est di via di Casal Morena, al confine con il comune di Frascati.

La maglia viaria è più irregolare e risente della presenza sul fronte ovest del corso del Fosso del Giardino e dell'Incastro e della Marrana dell'Acqua Mariana, con andamento sinuoso e con la vegetazione ripariale, e delle aree agricole coltivate a vigneto, seminativo e frutteto che attraversano il perimetro del Piano Particolareggiato con andamento nord sud.

Altro elemento storico-naturale presente è la villa dei Centroni e la sua area archeologica, circondata da uliveti, sulla via di Acqua acetosa Anagnina.

Il tessuto, ancora meno denso dei nuclei precedenti e a maglia più irregolare, è costituito da palazzine di due -tre -quattro piani inframmezzate da lotti liberi ad uso agricolo e da ampie aree agricole che connotano fortemente il paesaggio.

4 Variazioni sul Paesaggio indotte dalla variante

Una variante urbanistica con conseguente modificazione dell'uso dei suoli, comporta generalmente una trasformazione del paesaggio che riguarda sia le componenti naturali che quelle antropiche; le principali modificazioni sono connesse all'occupazione di suolo, alla modifica delle condizioni d'uso, all'eliminazione di elementi del paesaggio naturale, all'alterazione della percezione etc..

Attraverso l'attuazione del Piano in oggetto, l'amministrazione comunale intende avviare un processo di ripianificazione dei territori (ex zone O), attraverso il recupero e lo sviluppo ordinato e sostenibile del territorio, ma soprattutto tramite l'avvio della progettazione delle opere pubbliche previste.

Ripianificare i territori della crescita urbana spontanea significa un approccio alla progettazione indirizzato ai principi innovativi del contenimento del consumo di suolo, del consolidamento dei margini dei nuclei esistenti e della concentrazione degli interventi sulle aree pubbliche maggiormente confacenti alle tipologie di contesto urbano e sociale.

Naturalmente il contesto ricchissimo di emergenze ambientali e storiche con una varietà di scorci panoramici offrirà molteplici spunti progettuali sia per l'edilizia privata che per tutte le opere pubbliche.

L'edilizia privata con altezza max di m 10.50, comporterà un impatto visivo trascurabile; inoltre l'attuale normativa nazionale orienta, attraverso incentivi e sgravi, verso criteri progettuali e costruttivi della bio-architettura, con particolare attenzioni estetico-funzionali coerenti con l'architettura contemporanea che ha come finalità il miglioramento della qualità complessiva dei luoghi.

Le piantumazioni e la sistemazione del verde, previste nelle NTA, oltre a determinare un arricchimento della vegetazione, costituiranno un segno ordinatore del paesaggio urbano.