

## OSSERVAZIONI ALLE SOTTOZONE D3 DELLA PROPOSTA DEL PIANO DI ASSETTO DEL PARCO DI VEIO

Il vigente 3° comma dell'art. 145 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., con cui è stato emanato il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", stabilisce che *<<per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni dei piani paesaggistici sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione ad incidenza territoriale previsti dalle normative di settore, ivi compresi quelli degli enti gestori delle aree naturali protette>>*: il successivo vigente 4° comma precisa che *<<i>comuni, le città metropolitane, le province e gli enti gestori delle aree naturali protette conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale, entro i termini stabiliti dai piani medesimi e comunque non oltre due anni dalla loro approvazione. I limiti alla proprietà derivanti da tali previsioni non sono oggetto di indennizzo>>*.

Con sentenza n. 108 del 19 maggio 2008 la Corte Costituzionale si è pronunciata ritenendo fondata la questione relativa al principio della *<<cogente prevalenza dei piani paesaggistici sulla pianificazione delle aree naturali protette>>*: con la suddetta sentenza è stata sancita in sostanza la cogenza delle componenti tipiche del paesaggio (assicurata dai Piani Paesaggistici) sul Piano di Assetto dei parchi, cui rimane e compete comunque la disciplina prettamente naturalistica ed ambientale.

Conseguentemente nel 2009 la Regione Lazio è stata costretta a modificare il 6° comma dell'art. 26 della legge regionale n. 29/1997 che attualmente recita: *<<Fermo restando quanto previsto dall'articolo 145 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), il piano dell'area naturale protetta ha valore di piano urbanistico e sostituisce i piani territoriali o urbanistici di qualsiasi livello>>*.

Ai fini della redazione del Piano di Assetto del Parco di Veio avrebbero dovuto essere rispettate le prescrizioni dettate dai seguenti piani:

- P.T.P. n. 4 "Valle del Tevere", adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2271 del 28 aprile 1987, poi definitivamente approvato ai sensi dell'art. 1 della legge regionale n. 24 del 6 luglio 1998;
- P.T.P. n. 15/7 "Veio-Cesano", adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 10018 del 22 novembre 1988, poi definitivamente approvato ai sensi dell'art. 1 della legge regionale n. 24 del 6 luglio 1998;
- P.T.P. n. 15/8 "Valle del Tevere", adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 5580/1998, poi definitivamente approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 25/2006;
- P.T.P.R., adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 556 del 25 luglio 2007, poi integrata dalla deliberazione n. 1025 del 21 dicembre 2007.

Riguardo al rapporto che intercorre tra i PTP ed il PTPR il comma 4 dell'art. 7 delle Norme del PTPR dispone che *<<per la parte di territorio interessato dai beni paesaggistici ... fino all'approvazione del PTPR resta ferma l'applicazione delle norme dei PTP>>* con la precisazione che *<<in caso di contrasto tra le disposizioni del PTPR adottato e dei PTP vigenti prevale la disposizione più restrittiva>>*.

Riguardo alla vigenza delle misure di salvaguardia del PTPR che non possono durare oltre i 5 anni dalla data della sua pubblicazione e che quindi dovevano scadere il 14 febbraio 2013, va fatto presente che è stata approvata la legge regionale n. 16 del 28 dicembre 2012 con cui è stato modificato il 1° comma dell'art. 21 della legge regionale n. 24/1998, prorogando fino al 14 febbraio 2014 la validità delle disposizioni del PTPR.

Fra le osservazioni riportate nel documento conclusivo di Scoping, da recepire per la redazione del Rapporto Ambientale e conseguentemente nelle scelte di Piano, ci sono quelle della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, secondo cui la proposta di Piano deve essere resa conforme alle previsioni ed ai dettami del P.T.P.R. regionale, al primo gerarchicamente sovraordinato dalla normativa di tutela nazionale (art. 145, co. 3, D.Lgs. 42/2004), nonché soprattutto quelle dell'Area Copianificazione Territoriale e Ambientale della Regione Lazio che ha espressamente scritto che *<<il Piano di Assetto, sostituendosi ai piani territoriali e urbanistici di qualsiasi livello alla sua approvazione, dovrebbe recepire le previsioni urbanistiche dei piani regolatori generali e dei piani attuativi comunali vigenti, compatibilmente con la pianificazione paesaggistica, considerata prevalente su tutti gli altri tipi di pianificazione (sentenza C.C. 108/08)>>*.

Nelle osservazioni presentate separatamente al Rapporto Ambientale, cui si rimanda, è stato dimostrato che non è stato tenuto nessun conto delle suddette osservazioni.

Con deliberazione n. 5 del 13 febbraio 2012 il Commissario Straordinario nelle veci del Consiglio Direttivo ha approvato la *<<Adozione della proposta di Piano del Parco Naturale di Veio ai sensi degli artt. 14 e 26 della L.R. Lazio n. 29/97 e ss. mm. e ii e del D.lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii.>>*.

La motivazione del provvedimento è stata fornita nelle premesse, laddove è stato fatto presente che *<<l'adozione del Piano deve essere successiva alla fase di Scoping previa integrazione delle modifiche apportate dall'Ente proponente/procedente conseguenti alla presa d'atto del documento conclusivo di scoping espresso dall'Autorità Competente, che tiene conto delle osservazioni presentate nella VAS>>* ed è stato accertato che *<<il documento conclusivo di scoping espresso dall'Autorità Competente, identificata ai sensi del D.lgs. 152/2006 nella Regione Lazio – Area Valutazione di Impatto Ambientale, è stato trasmesso all'Ente Parco, in qualità di Ente proponente/procedente in data 29 marzo 2010 (prot. Ente Parco n. 1116)>>*, vale a dire 4 mesi dopo circa l'adozione del Piano di Assetto, avvenuta senza Rapporto Ambientale e la Sintesi Non Tecnica: è stato conseguentemente *<<ritenuto quindi, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, necessario rivedere la procedura di adozione del Piano sino ad oggi seguita e conclusasi con la citata deliberazione n° 32 del 9 dicembre 2009 al fine di **procedere all'aggiornamento dello stesso, integrandolo con quanto riportato nel documento conclusivo di scoping emesso dall'Autorità Competente, facendo, pertanto, salvi tutti i passaggi procedurali seguiti rispetto alle Valutazione Ambientale Strategica e culminati nella emissione del suddetto documento da parte della Regione Lazio in data 29 marzo 2010>>***.

Nelle premesse della deliberazione n. 5 del 13.2.20012 viene ricordato che *<<in data 29 dicembre 2011, con nota prot. n.3742, il Direttore e il Commissario Straordinario dell'Ente, hanno comunicato ai membri della Comunità del Parco e ai soggetti competenti in materia ambientale, la revoca in autotutela della Deliberazione del Consiglio Direttivo n. 32 del 9 dicembre 2009 di adozione del Piano di Assetto, con il fine di integrare e modificare degli elaborati di Piano nel rispetto degli esiti della Valutazione Ambientale Strategica, come espressi dall'autorità competente nel documento conclusivo di Scoping>>* e viene *<<considerato che la procedura di integrazione degli elaborati di Piano, comprensiva di limitate modifiche agli stessi, nel rispetto degli esiti della Valutazione Ambientale Strategica come espressi dall'autorità competente nel documento conclusivo di Scoping, realizzata a cura degli uffici tecnici dell'Ente con il supporto dell'Agenzia Regionale Parchi, si ritiene ad oggi conclusa>>*.

Nessuna delle "limitate modifiche" apportate agli elaborati di Piano ha riguardato i contenuti veri e propri del Piano di Assetto che è rimasto tale e quale a quello adottato il 9 dicembre 2009, pubblicato indebitamente anzi tempo sul sito web dell'Ente Parco di Veio: la pubblicazione ha consentito di trarne copia e di poterne ora riportare gli estratti a dimostrazione per confronto di come il Piano di Assetto sia rimasto esattamente lo stesso del 2009.

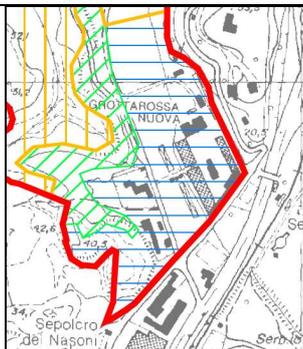
L'analisi che segue riguarda il numero complessivo di tutte le singole sottozone D3 nell'ambito dei rispettivi territori comunali e ne verifica la "conformità" tanto con il P.T.P. n. 15/7 "Veio-Cesano" (relativo solo a Roma) ed il P.T.P. n. 4 "Valle del Tevere" (relativo agli altri 8 Comuni) quanto con il PTPR, rilevandone ogni volta tutte le difformità e le conseguenti violazioni di legge, proponendo ogni volta la sottozona più congrua a cui destinare tali aree.

Per l'esame delle singole sottozone D3 non ci si è avvalsi delle Tavole di analisi n. 2 relative alla "Carta Uso del Suolo", ma è stata utilizzata direttamente la "Carta dell'Uso del Suolo" (CUS) di cui si è dotato fin dal 1999 l'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio soprattutto ai fini proprio della redazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, perché permette di verificare soprattutto la più precisa classificazione delle aree compromesse dall'edificazione che invece non è stata parimenti riportata nelle Tavole di analisi n. 2 e che sarebbe servita ai fini della possibile destinazione nella "proposta" di Piano ad un tipo di sottozona anziché ad un altro.

Per l'esame delle singole sottozone D3 non ci si è avvalsi nemmeno della Carta Tematica Tav. n. 5 relativa al "Piano Territoriale Paesistico – ambito n. 15/7; zonizzazione", ma sono stati utilizzati e riprodotti direttamente gli elaborati del P.T.P. n. 15/7 con le relative norme, perché permettono di individuare le precise sottozone a cui è stato destinato il territorio del Comune di Roma, che invece non sono state parimenti riportate nelle suddetta Carta Tematica e che sarebbero servite anche e soprattutto ai fini della possibile destinazione nella "proposta" di Piano ad un tipo di sottozona anziché ad un altro.

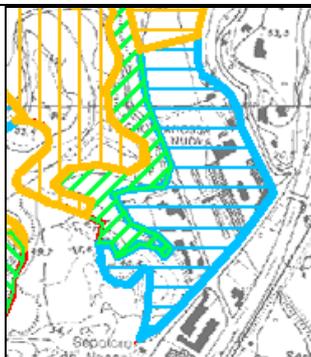
### COMUNE DI ROMA: LOCALITÀ "GROTTAROSSA NUOVA"

Particolare dell'elaborato A.7.4

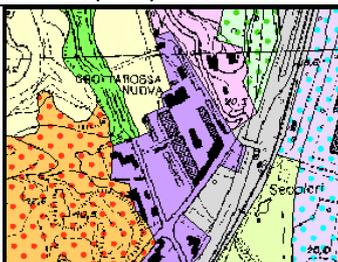


La proposta del Piano di Assetto destina la località a sottozona D3 ed a sottozona B1

Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

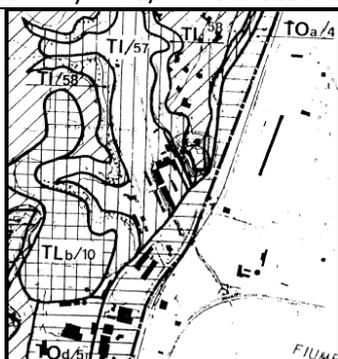


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 24 – Foglio 374 (Roma)



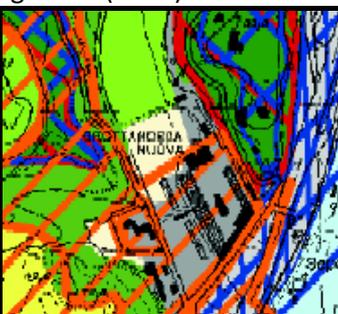
Classificata come “insediamento industriale e artigianale” e come “seminativi in aree non irrigue” nella parte settentrionale

Piano Territoriale Paesistico (PTP) n. 15/7 “Veio-Cesano” – Elaborato serie E/3 7m



Destinata dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona di tutela integrale TI/57, dove è vietata la costruzione di nuovi edifici, anche se con strutture e materiali precari (art. 46, lettera b delle Norme) ed è fatto obbligo di destinarla a Riserva integrale e/o orientata (art. 47, lett. A2 delle Norme).

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A - Tavola 24 - Foglio 374 - (Roma)



Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) la destina a “Paesaggio degli Insediamenti Urbani” (che fa parte del “Sistema del Paesaggio Insediativo”) per le sole aree compromesse ed a “Paesaggio Agrario di Continuità” per la parte settentrionale.

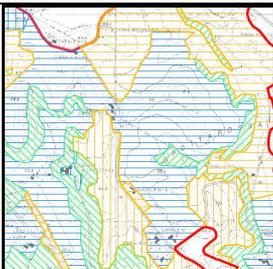
Dalla Tavola di Analisi 6.4 relativa ai “Corridoi Ecologici” risulta che l’area è attraversata anche dal Fosso del Mugnaio considerato un corridoio strutturante potenziale su cui intervenire, da sottoporre ad interventi di rinaturalizzazione del reticolo idrografico e di estensione dei nuclei di vegetazione ripariale, perché in tal modo contribuisce a creare la rete ecologica del Parco e consente di completare la connettività sia all’interno che all’esterno dell’area naturale protetta (pag. 155 del “Rapporto Ambientale”).

**Ne deriva che la destinazione a sottozona D3 dell’area in località “Grottarossa Nuova” risulta in difformità sia del P.T.P. n. 15/7 che del P.T.P.R ed in contrasto con la tutela del corridoio strutturante potenziale del Fosso del Mugnaio.**

In coordinamento con le osservazioni presentate distintamente all'elaborato A.3, cui si rimanda, si propone pertanto di destinare la parte compromessa dall'edificazione, così come individuata sia dalla Carta dell'Uso del Suolo che dal P.T.P.R., a sottozona D4 ("aree a trasformazione consolidata"), destinando invece la rimanente area inedificata a sottozona B2 ("Riserva generale delle aree di connessione")

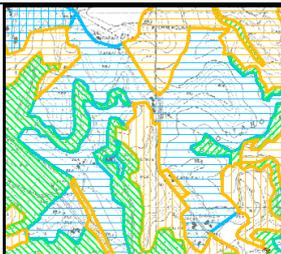
### COMUNE DI ROMA: COLLINA DI GROTTAROSSA

Particolare dell'elaborato A.7.4

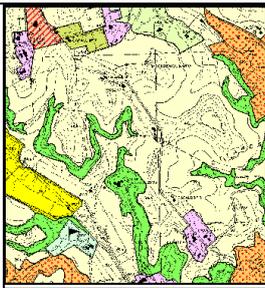


La proposta del Piano di Assetto destina la collina di Grottarossa a sottozona D3, a sottozone C1 e C2 ed a sottozona B2

Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

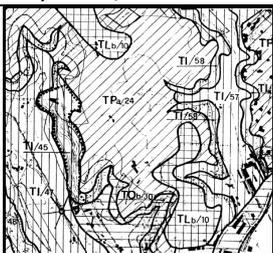


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 24 – Foglio 374 (Roma)



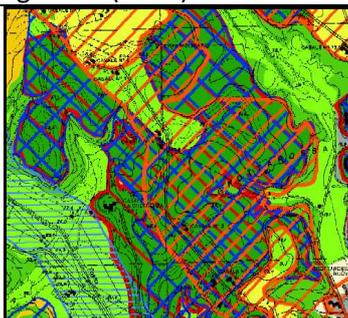
Classificata come "seminativi in aree non irrigue" e come "tessuto residenziale sparso per l'area a sud compromessa dall'edificazione"

Piano Territoriale Paesistico (PTP) n. 15/7 "Veio-Cesano" – Elaborato serie E/3 7m



Destinata dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona di tutela paesaggistica TPa/24, dove è vietata l'ubicazione di nuovi edifici anche se con strutture e materiale precari (art. 52, lettera a delle Norme).

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A - Tavola 24 - Foglio 374 - (Roma)



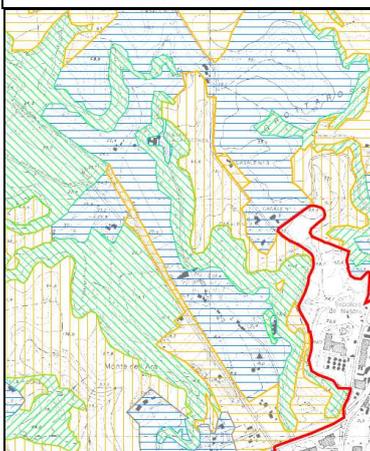
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina la collina di Grottarossa a sud dell’Ospedale S. Andrea a “Parchi, ville e giardini storici”, dove l’art. 30 delle Norme non consente né ampliamenti né nuove costruzioni né nuovi campeggi.

**La destinazione a sottozona D3 risulta in totale difformità sia dal PTP n. 15/7 che dal PTPR, perché prescrivono l’inedificabilità assoluta.**

**In considerazione della avvenuta trasformazione del territorio in campi di golf, in coordinamento con le osservazioni presentate distintamente all’elaborato A.3, cui si rimanda, si propone di destinare l’area a sottozona D6.**

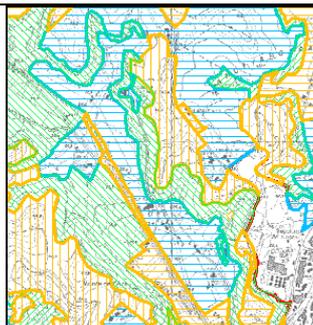
#### **COMUNE DI ROMA: LOCALITÀ “VALLE DELLA CRESCENZA”**

Particolare dell’elaborato A.7.4

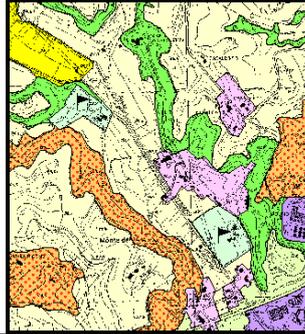


La proposta del Piano di Assetto destina la valle della Crescenza a sottozona D3, a sottozona C2 ed a sottozona B2

Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

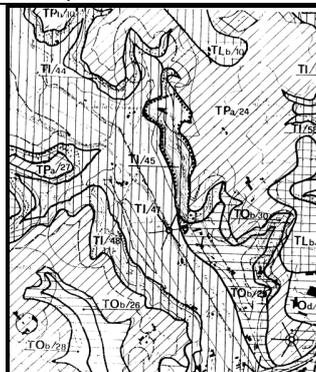


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 24 – Foglio 374 (Roma)



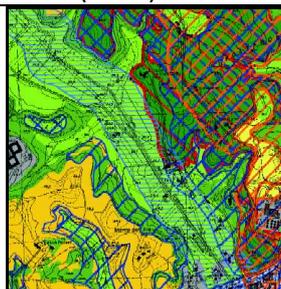
La valle è classificata per lo più come “*seminativi semplici in aree non irrigue*”, mentre come “*insediamento residenziale*” è classificata l’area a sud-est di via del Casale della Crescenza (dentro cui ricade anche l’intero campeggio “Flaminio Village”) e come “*impianti sportivi*” a nord il “Circolo Flaminio” ed a sud il “Due Ponti Sporting Club”: la “Carta Uso del Suolo” non registra la scuola di addestramento cinofilo “Indiana Kayowa” contigua al “Due Ponti Sporting Club” con accesso da via del Casale della Crescenza .

Piano Territoriale Paesistico (PTP) n. 15/7 “Veio-Cesano” – Elaborato serie E/3 7m



La valle è destinata dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona di tutela integrale TI/47, dove è vietata la costruzione di nuovi edifici, anche se con strutture e materiali precari (art. 46, lettera b delle Norme) ed è fatto obbligo di destinarla a Riserva integrale e/o orientata (art. 47, lett. A2 delle Norme).

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A - Tavola 24 - Foglio 374 - (Roma)



Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina la valle della Crescenza a “Paesaggio Naturale di Continuità”, dove l’art. 23 non consente nuove costruzioni rurali.

Dalla Tavola di Analisi 6.4 relativa ai “Corridoi Ecologici” risulta che l’area è attraversata dal Fosso della Crescenza o del Fontaniletto considerato un corridoio strutturante potenziale su cui intervenire, da sottoporre ad interventi di rinaturalizzazione del reticolo idrografico e di estensione dei nuclei di vegetazione ripariale, perché in tal modo contribuisce a creare la rete ecologica del Parco e consente di completare la connettività sia all’interno che all’esterno dell’area naturale protetta (pag. 156 del “Rapporto Ambientale”).

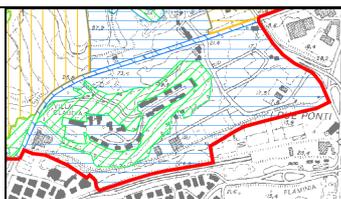
Ne deriva che la destinazione a sottozona D3 dell'area in località "Valle della Crescenza" risulta in difformità sia del P.T.P. n. 15/7 che del P.T.P.R ed in contrasto con la tutela del corridoio strutturante potenziale del Fosso della Crescenza: risulta inoltre incongrua con i tre impianti sportivi e con il campeggio.

Anche la destinazione a sottozona C2 non appare coerente con la tutela del corridoio strutturante potenziale del Fosso della Crescenza, così come non appare coerente la destinazione a sottozona B2 per la parte pianeggiante ad ovest di via dei Due Ponti fino alla spalletta della collina dell'Inviolatella, perché anch'essa a coltivazione agricola e comunque parte del corridoio strutturante potenziale da tutelare.

In coordinamento con le osservazioni presentate distintamente all'elaborato A.3, cui si rimanda, si propone pertanto di destinare la sottozona TI/47 del P.T.P.n. 15/7 a sottozona B2 ("Riserva generale delle aree di connessione"), ad eccezione di via dei Due Ponti e del campeggio "Flaminio Village", da destinare a sottozona D2 ("Aree infrastrutturali a rete e puntuali" da ridenominare "Infrastrutture di interesse generale"), e dei tre impianti sportivi che sono da destinare ad una apposita sottozona D6 relativa ai "Servizi sportivi, ricreativi e per il tempo libero", nonché delle aree edificate così come individuate sia dalla Carta dell'Uso del Suolo che dal P.T.P.R. che sono da destinare a sottozona D4 ("aree a trasformazione consolidata").

#### COMUNE DI ROMA: LOCALITÀ "PIANA DEL COLLE DELLE ACACIE"

Particolare dell'elaborato A.7.4



La proposta del Piano di Assetto destina a sottozona D3 sia il Colle delle Acacie (con la clinica "Villa Claudia"), ad eccezione delle sue spallette boscate destinate a sottozona B1 ("Aree agro-silvo-pastorali di collina"), che la piana sottostante, comprese le aree che fanno parte del "Centro Artigianale Flaminio" con accesso da via dei Due Ponti

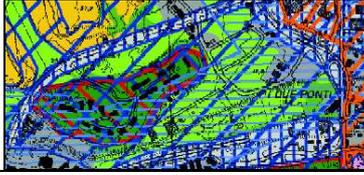
Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 24 – Foglio 374 (Roma)



La CUS individua la parte compromessa solo lungo via dei Due Ponti e la classifica come "insediamento industriale o artigianale": classifica invece la piana rimanente come "superfici a copertura erbacea densa (graminacee)" ed a "tessuto residenziale sparso" la sola parte edificata ai bordi di via Bomarzo, a ridosso della via Flaminia. La "Carta Uso del Suolo" non registra invece il complesso sportivo "Stella Azzurra" a ridosso del Fosso dell'Acqua Traversa, che il perimetro definitivo proposto tiene fuori dal Parco di Veio



Destinato dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona di tutela orientata TO/a 4 (antistante via dei Due Ponti, dove si consentono le prescrizioni previste nel P.R.G. e cioè “parco pubblico”, art. 57, lett. a1 delle Norme) e TO/b 27 (retrostante, dove si consente solo la conservazione dei manufatti esistenti e degli impianti sportivi, art. 57, lett. b11 delle Norme).

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina il Colle delle Acacie a “Parchi, ville e giardini storici” che fa parte del “Sistema del Paesaggio Insediativo”, mentre la piana viene destinata a “Paesaggio degli Insediamenti Urbani” (che fa sempre parte del “Sistema del Paesaggio Insediativo”) solo per le aree a ridosso di via dei Due Ponti e di via Bomarzo ed a “Paesaggio Naturale di Continuità” (che fa parte invece del “Sistema del Paesaggio Naturale”) per le rimanenti aree interne della piana, dove l’art. 23 delle Norme non consente nuove costruzioni né ad uso rurale né ad uso residenziale e permette solo il recupero e l’ampliamento fino al 20% dei campeggi esistenti.

Dalla Tavola di analisi 3.4 relativa alla “Carta degli habitat faunistici” risulta che le spallette settentrionali del Colle delle Acacie sono individuate come “habitat delle aree boscate e delle aree ecotonali”.

Dalla Tavola di Analisi 6.4 relativa ai “Corridoi Ecologici” risulta che la piana è attraversata nella sua parte meridionale dal Fosso dell’Acqua Traversa considerato un corridoio strutturante potenziale su cui intervenire, da sottoporre ad interventi di rinaturalizzazione del reticolo idrografico e di estensione dei nuclei di vegetazione ripariale, perché in tal modo contribuisce a creare la rete ecologica del Parco e consente di completare la connettività sia all’interno che all’esterno dell’area naturale protetta (pag. 156 del “Rapporto Ambientale”). Il Colle delle Acacie è identificato invece come area puntiforme (“Stepping Stones”) in quanto le sue aree forestali sono habitat scelti come punti d’appoggio della fauna (pag. 155 del “Rapporto Ambientale”).

**La disciplina della destinazione a sottozona D3, punto 1), con edificabilità su lotti minimi di 10 ettari, pur se raggiunti con l’asservimento di lotti contigui ricadenti in zona C, risulta in difformità dal PTPR, perché non consente nuove costruzioni rurali all’interno delle aree destinate a Paesaggio Naturale di Continuità.**

**Risulta in difformità dal PTPR, perché in contrasto con l’art. 23 delle Norme, anche la disciplina della destinazione a sottozona D3, punto 3), con edificabilità conseguente a piani di recupero di comprensori compromessi dall’edificazione di almeno 25 ettari, dal momento che la piana del Colle delle Acacie non è compromessa più di tanto e non è comunque estesa per 25 ettari.**

**Non risulta compatibile nemmeno la destinazione a sottozona D3, punto 2, perché la tabella B dell’art. 23 delle Norme del PTPR relativo al Paesaggio Naturale di Continuità consente solo il recupero e l’ampliamento fino al 20% dei campeggi esistenti, dal momento che non ci sono.**

**Non risulta compatibile nemmeno la destinazione a sottozona D3, punto 2, perché la tabella B dell’art. 23 delle Norme del PTPR relativo al Paesaggio Naturale di Continuità consente solo il recupero e l’ampliamento fino al 20% dei campeggi esistenti, dal momento che non ci sono per niente, anche perché è in funzione il vicino “Flaminio Village”.**

**Risulta infine in contrasto anche con la tutela del corridoio strutturante potenziale del Fosso dell’Acqua Traversa.**

**Si propone pertanto di:**

**- destinare tutta la parte edificata del Colle delle Acacie a sottozona D4 (“aree a trasformazione consolidata”);**

- destinare a sottozona B2 le spallette boscate del Colle delle Acacie;
- destinare a sottozona C1 tutta la piana ineditata del Colle delle Acacie;
- destinare la piana del Colle delle Acacie compromessa dall'edificazione lungo la via Flaminia nuova a sottozona D4 ("aree a trasformazione consolidata");
- inserire il "Centro Artigianale Flaminio" fra le attività incompatibili da delocalizzare, o in subordine a sottozona D4 ("aree a trasformazione consolidata").

### COMUNE DI ROMA: AREE LUNGO VIA BOMARZO

Particolare dell'elaborato A.7.4



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

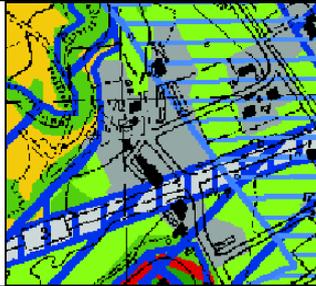


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 24 – Foglio 374 (Roma)



Porzione di territorio a ridosso di via Bomarzo, via Flaminia e via dei Due Ponti, classificata come "tessuto residenziale sparso" per la parte edificata lungo via Bomarzo, a "seminativi in aree non irrigue" per la parte a nord di via Flaminia ed a "superfici a copertura erbacea densa (graminacee)" per la parte a sud di via Flaminia

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A - Tavola 24 - Foglio 374 - (Roma)



Destinate dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona di tutela paesaggistica TPb/12, dove sono consentite nuove edificazioni subordinate alla redazione di un Piano di Sviluppo Agricolo esteso all'intera superficie aziendale, comunque non inferiore a 20 ettari (art. 52, lettera b delle Norme).

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina le aree lungo via Bomarzo a "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" per le sole aree compromesse, dove l'art. 27 delle Norme consente nuove edificazioni sia come abitazioni rurali che come residenza nei lotti interclusi o di completamento, prescrivendo l'eliminazione dei campeggi con rilocalizzazione, ed a "Paesaggio Naturale di continuità" per le rimanenti aree circostanti, dove l'art. 23 delle Norme non consente nuove costruzioni né ad uso rurale né ad uso residenziale, ma permette solo il recupero e l'ampliamento inferiore al 20% dei campeggi esistenti.

**La destinazione a sottozona D3 e la relativa disciplina dettata dalle Norme Tecniche di Attuazione (per tutte e tre le tipologie) risultano in difformità dal PTPR per la parte di territorio che viene destinata a "Paesaggio Naturale di continuità".**

**Si propone pertanto di destinare tutte le aree non compromesse a sottozona C1 ed a sottozona D4 le aree a trasformazione consolidata.**

**COMUNE DI ROMA: LOCALITÀ "INVIOLETTA TRA VIA FABBRONI E VIA CASSIA NUOVA"**

Particolare dell'elaborato A.7.4



La proposta del Piano di Assetto destina a sottozona D3 l'area ricompresa tra via Giovanni Fabbroni a sud, via Cassia Nuova ad ovest e il Fosso dell'Acqua Traversa a nord

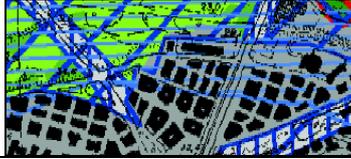
Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 24 – Foglio 374 (Roma)



Classificate come "cespuglietti ed arbusteti"



Destinate dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona di tutela orientata TOb/26, dove sono consentite nuove edificazioni subordinate alla redazione di un Piano di Sviluppo Agricolo esteso all'intera superficie aziendale (art. 57, lett. b10 delle Norme).

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) le destina a "Paesaggio naturale di Continuità" dove l'art. 23 delle Norme non consente nuove costruzioni né ad uso rurale né ad uso residenziale ma permette solo il recupero e l'ampliamento inferiore al 20% dei campeggi esistenti.

Dalla Tavola di Analisi 6.4 relativa ai "Corridoi Ecologici" risulta che l'area è attraversata nella sua parte settentrionale dal Fosso dell'Acqua Traversa considerato un corridoio strutturante potenziale su cui intervenire, da sottoporre ad interventi di rinaturalizzazione del reticolo idrografico e di estensione dei nuclei di vegetazione ripariale, perché in tal modo contribuisce a creare la rete ecologica del Parco e consente di completare la connettività sia all'interno che all'esterno dell'area naturale protetta (pag. 156 del "Rapporto Ambientale").

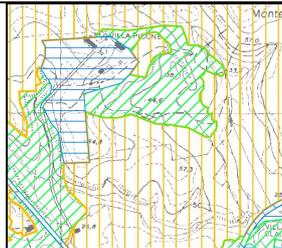
**Ne deriva che risultano in difformità dal PTPR sia la sottozona D3 che la relativa disciplina dettata per le tre tipologie, perché per la 1° e la 3° di esse vige il divieto di nuove edificazioni, mentre per la 2° non è consentita la realizzazione di nuovi campeggi, peraltro inesistenti.**

**Risulta infine in contrasto con la tutela del corridoio strutturante potenziale del Fosso dell'Acqua Traversa.**

**Si propone pertanto di destinare l'area a sottozona D2, in considerazione della possibilità di estendere ad essa il parco pubblico in corso di realizzazione al di là del Fosso dell'Acqua Traversa con accesso da via dell'Inviolatella Borghese.**

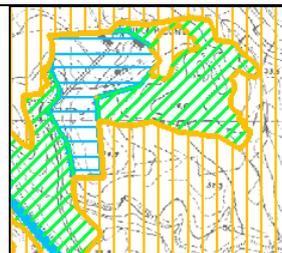
#### COMUNE DI ROMA: AREE A RIDOSSO DI VIA DELL'INVOLATELLA BORGHESE

Particolare dell'elaborato A.7.4

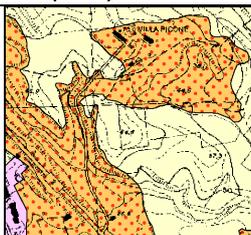


La proposta del Piano di Assetto destina a sottozona D3 le aree a ridosso di via dell'Inviolatella Borghese, a sottozona B1 le aree di collina ed a sottozona C1 le aree contigue di collina e quelle della valle sottostante dell'Inviolatella

Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

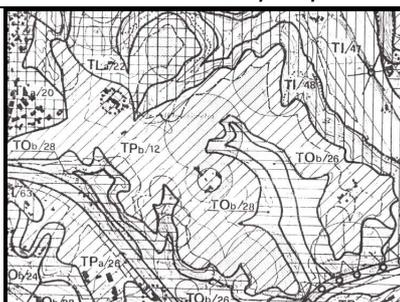


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 24 – Foglio 374 (Roma)



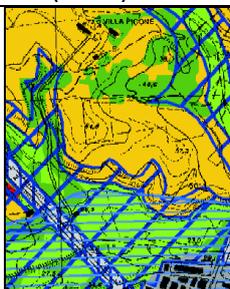
Classificate come “cespuglieti ed arbusteti” e come “seminativi in aree non irrigue” per il territorio circostante.

Particolare dell'elaborato serie E/3 7/m del P.T.P. n. 15/7



Destinata dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona di tutela paesaggistica TPb/12, dove sono consentite nuove edificazioni subordinate alla redazione di un Piano di Sviluppo Agricolo esteso all'intera superficie aziendale, comunque non inferiore a 20 ettari (art. 52, lettera b delle Norme).

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A - Tavola 24 - Foglio 374 - (Roma)



Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina la valle a “Paesaggio Naturale di Continuità” e la collina in prevalenza a “Paesaggio Agrario di Rilevante Valore” (entrambi fanno parte del “Sistema del Paesaggio Agrario”), dove l'art. 24 delle Norme consente nuove costruzioni solo ad uso rurale e non anche residenziale, ma su un lotto minimo di 50 ettari, nonché l'esclusivo recupero dei campeggi esistenti senza possibilità di loro ampliamento.

Dalla Tavola di analisi 3.4 relativa alla “Carta degli habitat faunistici” risulta che la superficie boscata della collina è individuata come “habitat delle aree boscate e delle aree ecotonali”.

Dalla Tavola di Analisi 6.4 relativa ai “Corridoi Ecologici” risulta che la stessa area boscata è identificata come area puntiforme (“Stepping Stones”) in quanto le sue aree forestali sono habitat scelti come punti d'appoggio della fauna (pag. 155 del “Rapporto Ambientale”).

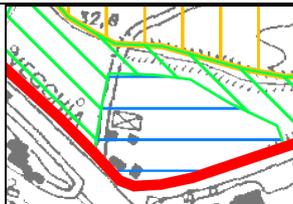
**Ne deriva che risultano in difformità dal PTPR sia la destinazione a sottozona D3, soprattutto per le aree indicate al punto 2) (dal momento che non esistono campeggi) ed al punto 3) (dal momento che l'area non è compromessa), che la relativa disciplina, specie quella riguardante il punto 1) con il lotto minimo di 10 ettari.**

**In coordinamento con le osservazioni presentate distintamente ll'elaborato A.3, cui si rimanda, si propone pertanto di destinare a sottozona D4 (“aree a trasformazione consolidata”) le aree**

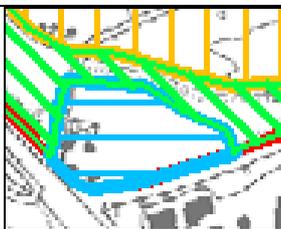
edificate alla sommità di via dell'Inviolatella Borghese, destinando a sottozona C1 la collina per la stessa superficie della sottozona di tutela paesaggistica TPb/12, come delimitata nell'elaborato grafico del P.T.P. n. 15/7 serie E/3 numero 7/m, destinando invece la valle a sottozona D2 in considerazione della realizzazione in corso a parco pubblico della valle compresa tra la collina ed il Fosso dell'Acqua Traversa.

**COMUNE DI ROMA: AREA ALL'INCROCIO TRA VIA VILFREDO PARETO E VIA CASSIA VECCHIA**

Particolare dell'elaborato A.7.4



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

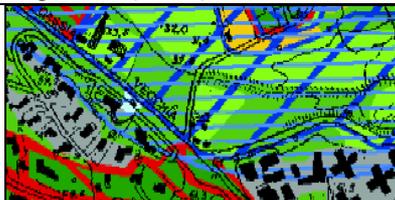


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 24 – Foglio 374 (Roma)



Classificata come "boschi di latifoglie"

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A - Tavola 24 - Foglio 374 - (Roma)



Destinata dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona di tutela orientata TOB/25 dove sono consentite nuove edificazioni subordinate alla redazione di un Piano di Sviluppo Agricolo esteso all'intera superficie aziendale (art. 57, lett. b10 delle Norme).

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) la destina a "Paesaggio naturale di Continuità" dove l'art. 23 delle Norme non consente nuove costruzioni né ad uso rurale né ad uso residenziale, ma permette solo il recupero e l'ampliamento inferiore al 20% dei campeggi esistenti.

Foto satellitare tratta da Google Maps

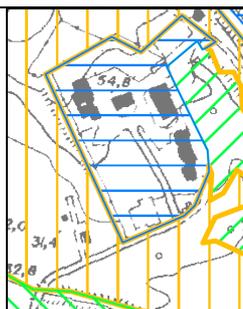


Risultano in difformità dal PTPR sia la sottozona D3 che la relativa disciplina dettata per le tre tipologie, perché per la 1° e la 3° di esse vige il divieto di nuove edificazioni, mentre per la 2° non è consentita la realizzazione di nuovi campeggi, peraltro inesistenti.

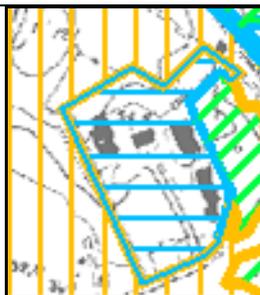
In considerazione della avvenuta compromissione dell'area si propone di destinarla a sottozona D4 ("aree a trasformazione consolidata").

### COMUNE DI ROMA: AREA DELL'ISTITUTO MARYMOUNT

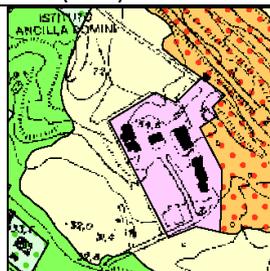
Particolare dell'elaborato A.7.4



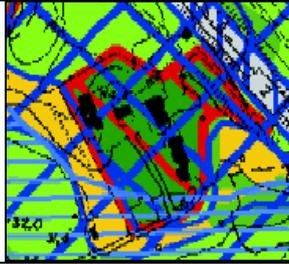
Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 24 – Foglio 374 (Roma)



Classificata come "tessuto residenziale sparso"



Destinata dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona di tutela paesaggistica TPa/26, dove è vietata l'ubicazione di nuovi edifici anche se con strutture precarie (art. 52, lett. a delle Norme).

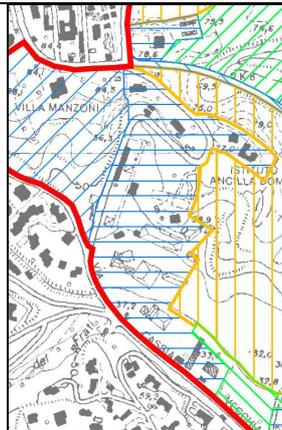
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) la destina a "Parchi, ville e giardini storici" del "Sistema del Paesaggio Insediativo", dove l'art. 30 delle Norme non consente né ampliamenti né nuove costruzioni né nuovi campeggi..

**Risultano in difformità dal PTPR sia la destinazione a sottozona D3 che la relativa disciplina di tale sottozona.**

**Si propone pertanto di destinare l'area a sottozona D2 in quanto infrastruttura di interesse generale.**

**COMUNE DI ROMA: AREE LUNGO VIA CASSIA NUOVA E VIA ORIOLO ROMANO**

Particolare dell'elaborato A.7.4

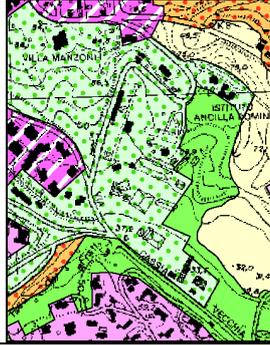


La proposta del Piano di Assetto destina a sottozona D3 le aree lungo via Cassia Vecchia e via Oriolo Romano

Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

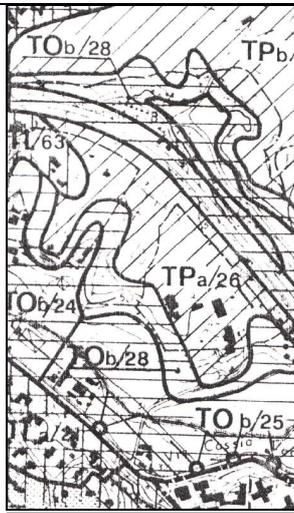


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 24 – Foglio 374 (Roma)



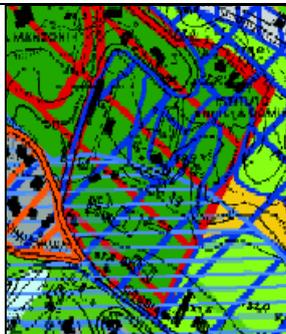
Classificate fra le “aree urbane verdi” (Codice 141) più o meno con gli stessi confini, ad eccezione delle aree all’incrocio tra via Cassia Vecchia e via Cassia Nuova classificate come “tessuto residenziale sparso”.

Particolare dell’elaborato serie E/3 7/m del P.T.P. n. 15/7



Il P.T.P. n. 15/7 destina a sottozona di tutela orientata TO<sub>b</sub>/25 le aree con accesso dal civico n. 306 di via Cassia Vecchia, a sottozona di tutela orientata TO<sub>b</sub>/24 le aree contigue fino all’incrocio tra via Cassia Vecchia e via Cassia Nuova, in entrambe le quali sono consentite nuove edificazioni subordinate alla redazione di un Piano di Sviluppo Agricolo esteso all’intera superficie aziendale (art. 57, lett. b10 delle Norme).

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A - Tavola 24 - Foglio 374 - (Roma)



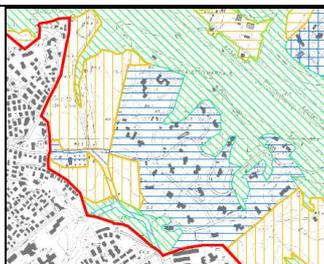
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina le aree con accesso dal civico n. 306 di via Cassia Vecchia a “Paesaggio Naturale di Continuità”, dove l’art. 23 non consente nuove costruzioni rurali né ad uso rurale né ad uso residenziale e permette solo il recupero e l’ampliamento fino al 20% dei campeggi esistenti; destina invece le aree contigue fino all’incrocio tra via Cassia Vecchia e via Cassia Nuova a “Parchi, ville e giardini storici” del “Sistema del Paesaggio Insediativo”, dove l’art. 30 delle Norme non consente né ampliamenti né nuove costruzioni né nuovi campeggi.

Ne deriva che risultano in difformità dal PTPR sia la destinazione a sottozona D3 che la relativa disciplina di tale sottozona.

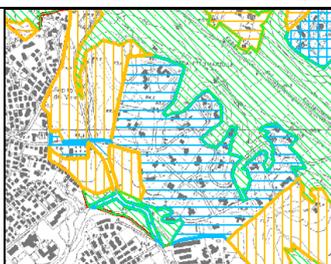
Si propone pertanto di destinare tutte le aree a sottozona D4.

**COMUNE DI ROMA: AREE A NORD E SUD DI VIA DI GROTTAROSSA IN LOCALITÀ "OSPEDALETTO MARZIALE"**

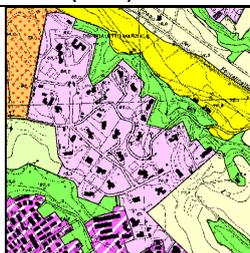
Particolare dell'elaborato A.7.4



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

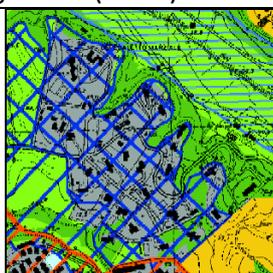


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 24 – Foglio 374 (Roma)



Classificata nel C.U.S. come "tessuto residenziale discontinuo"

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A - Tavola 24 - Foglio 374 - (Roma)



Destinate dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona di tutela paesaggistica TPa/19, dove è vietata la costruzione di nuovi edifici, anche se con strutture e materiali precari, mentre possono essere conservati e recuperati i manufatti esistenti (art. 52, lettera a1 delle Norme).

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) le destina a "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" (che fa parte del "Sistema del Paesaggio Insediativo"), dove l'art. 27 delle Norme consente nuove edificazioni sia come abitazioni rurali che come residenza nei lotti interclusi o di completamento, prescrivendo l'eliminazione dei campeggi con rilocalizzazione

Tutte e tre le tipologie di sottozona D3 risultano in difformità sia dal PTP n. 15/7 (laddove vieta la costruzione di nuovi edifici) che dal PTPR (laddove prescrive l'eliminazione dei campeggi, comunque inesistenti).

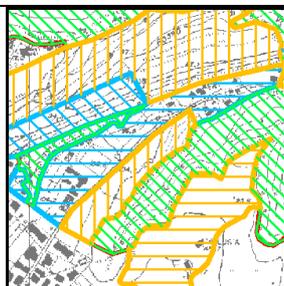
Si propone pertanto di destinare tutte le aree a sottozona D4.

### COMUNE DI ROMA: AREE A RIDOSSO DEL GRANDE RACCORDO ANULARE

Particolare dell'elaborato A.7.4



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 24 – Foglio 374 (Roma)



Classificate “tessuto residenziale sparso” a ridosso della svincolo del GRA, come “boschi di latifoglie” per la porzione a ridosso del GRA, come “insediamento industriale o artigianale” per la parte a ridosso di via Bracciano e come “seminativi in aree non irrigue” per la rimanente parte orientale

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A - Tavola 24 - Foglio 374 - (Roma)



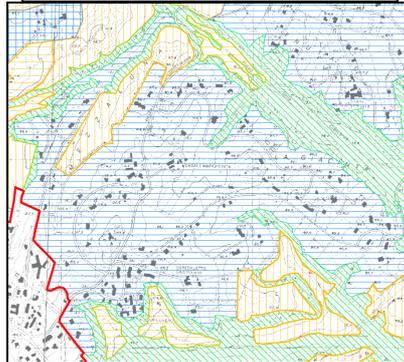
Destinata dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona di tutela paesaggistica TLa/17.  
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) le destina per 2/3 a “Paesaggio degli Insediamenti Urbani” (che fa parte del “Sistema del Paesaggio Insediativo”), dove l'art. 27 delle Norme consente nuove edificazioni sia come abitazioni rurali che come residenza nei lotti interclusi o di completamento, prescrivendo l'eliminazione dei campeggi con rilocalizzazione, mentre destina la rimanente parte di territorio a “Paesaggio Naturale di Continuità” dove l'art. 23 delle Norme non consente nuove costruzioni né ad uso rurale né ad uso residenziale e permette solo il recupero e l'ampliamento fino al 20% dei campeggi esistenti.

La sottozona D3 e la relativa disciplina risultano difformi dal PTPR specie per la porzione di territorio destinata a “Paesaggio Naturale di Continuità”, dove non esiste peraltro nessun campeggio.

Si propone pertanto di destinare tutte le aree a sottozona D4.

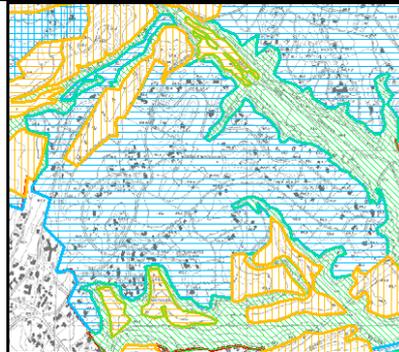
**COMUNE DI ROMA: COMPENSORIO AD EST ED OVEST DI VIA DELLA GIUSTINIANA, TRA VIA CASSIA ED IL FOSSO DEL FONTANILETTO**

Particolare dell'elaborato A.7.4

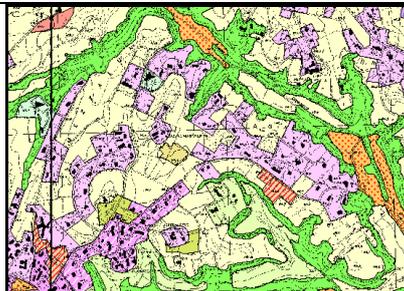


La proposta del Piano di Assetto destina a sottozona D3 le aree ad est e ad ovest di via della Giustiniana da via Cassia al Fosso del Fontaniletto

Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

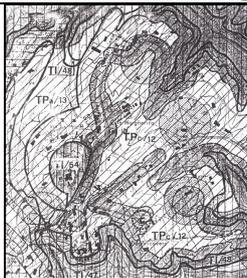


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 24 – Foglio 374 (Roma)

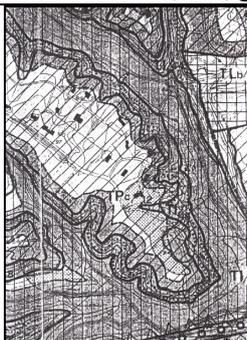


Il comprensorio è classificato come “tessuto residenziale sparso” e come “tessuto residenziale continuo e mediamente denso” per le aree compromesse dall’edificazione ed in prevalenza come “seminativi in aree non irrigue” per le aree circostanti ai tessuti residenziali.

Particolare dell'elaborato serie E/3 7/g-h del P.T.P. n. 15/7



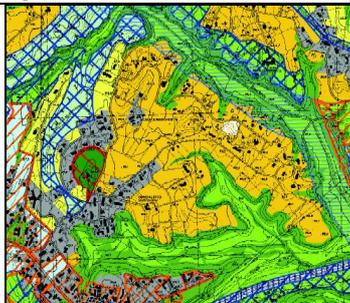
Particolare dell'elaborato serie E/3 7/g-h del P.T.P. n. 15/7



Il comprensorio è destinato dal P.T.P. n. 15/7:

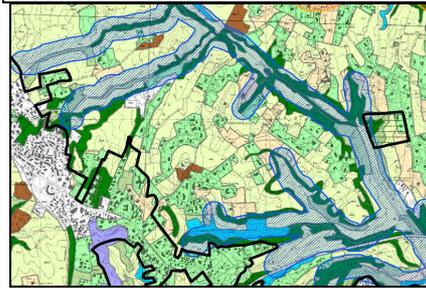
- a sottozone prevalentemente di tutela paesaggistica TPc/12, per la parte di territorio ad est di via della Giustiniana, dove sono consentite nuove edificazioni necessarie alla conduzione agricola, su lotti comunque non inferiori a 5 ettari (art. 52, lettera c delle Norme);
- a sottozone di tutela paesaggistica Tpa/12, per la parte di territorio ad ovest di via della Giustiniana, dove è vietata la costruzione di nuovi edifici, anche se con strutture e materiali precari, mentre possono essere conservati e recuperati i manufatti esistenti (art. 52, lettera a1 delle Norme).

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A - Tavola 24 - Foglio 374 - (Roma)

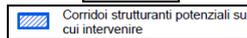


Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina il comprensorio ad est di via della Giustiniana a "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore", dove per Roma l'art. 24 delle Norme prescrive l'edificabilità su lotti minimi di 50 ettari, nonché l'esclusivo recupero dei campeggi esistenti senza possibilità di loro ampliamento, ad eccezione della collina che sovrasta la località "Mezzaluna" destinata a "Parchi, ville e giardini storici" (dove l'art. 30 delle Norme non consente né ampliamenti né nuove costruzioni né nuovi campeggi) e delle aree compromesse dall'edificazione anche ad ovest di via della Giustiniana, che destina a "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" (dove l'art. 27 delle Norme consente nuove edificazioni sia come abitazioni rurali che come residenza nei lotti interclusi o di completamento, prescrivendo l'eliminazione dei campeggi con rilocalizzazione). La rimanente area ad ovest della località "Mezzaluna" è destinata a "Paesaggio Agrario di Valore" dove per Roma l'art. 25 delle Norme consente l'edificabilità su lotti minimi di 10 ettari.

Particolare della Tavola di analisi 6.4



Legenda



Dalla suddetta Tavola di Analisi 6.4 relativa ai "Corridoi Ecologici" risulta che il comprensorio è attraversato a nord-est dal Fosso del Fontaniletto e dai suoi affluenti di destra (Fosso di Mezzaluna a nord-ovest e Fosso del Buon Ricovero a sud), che sono considerati corridoi strutturanti potenziali su cui intervenire, da sottoporre ad interventi di rinaturalizzazione del reticolo idrografico e di estensione dei nuclei di vegetazione ripariale, perché in tal modo contribuiscono a creare la rete ecologica del Parco e consentono di completare la connettività sia all'interno che all'esterno dell'area naturale protetta (pag. 155 del "Rapporto Ambientale").

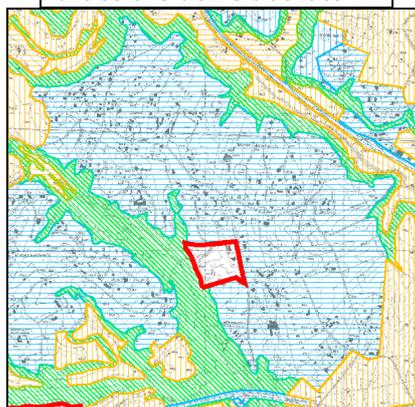
**Ne deriva che la disciplina delle sottozone D3 ricadenti ad est di via della Giustiniana risulta in difformità dal P.T.P.R. per tutto il territorio destinato a "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore" sia per il lotto minimo (prescritto in 50 ettari anziché in 10 ettari), sia per i campeggi (comunque inesistenti), sia per le aree da sottoporre a piano di recupero (perché previsto per comprensori di 10 ettari, a fronte di un lotto minimo di 50 ettari): risultano in difformità dal P.T.P.R. anche per il territorio destinato a "Parchi, ville e giardini storici".**

Si propone pertanto di:

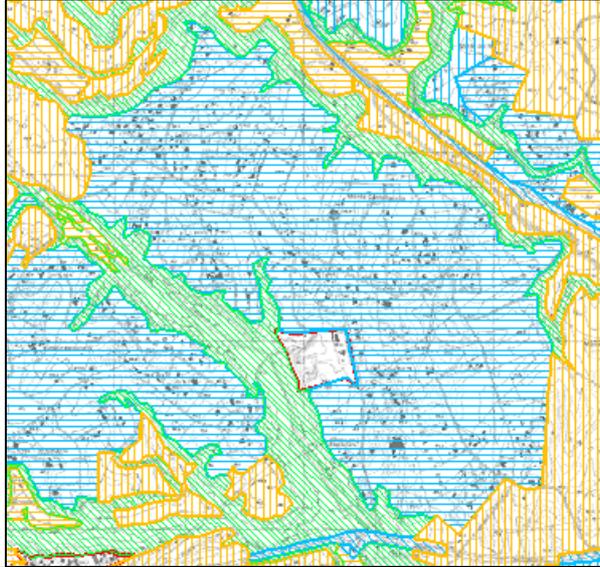
- destinare a sottozona D4 ("aree a trasformazione consolidata") le aree compromesse dall'edificazione così come individuate nella "Carta dell'Uso del Suolo" della Regione Lazio come "tessuto residenziale sparso" e come "tessuto residenziale continuo e mediamente denso";
- destinare a sottozona C1 le rimanenti aree circostanti ai tessuti residenziali, per la stessa superficie della sottozona di tutela paesaggistica TPc/12, come delimitata nell'elaborato grafico del P.T.P. n. 15/7 serie E/3 numero 7/g-h.

**COMUNE DI ROMA: COMPENSORIO ALL'ALTEZZA DEL KM. 8 DI VIA DELLA GIUSTINIANA  
IN LOCALITÀ "TENUTA DI TOR VERGATA II" E "TENUTA OSPEDALETTO"**

Particolare dell'elaborato A.7

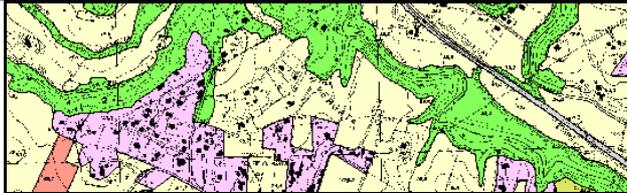


Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



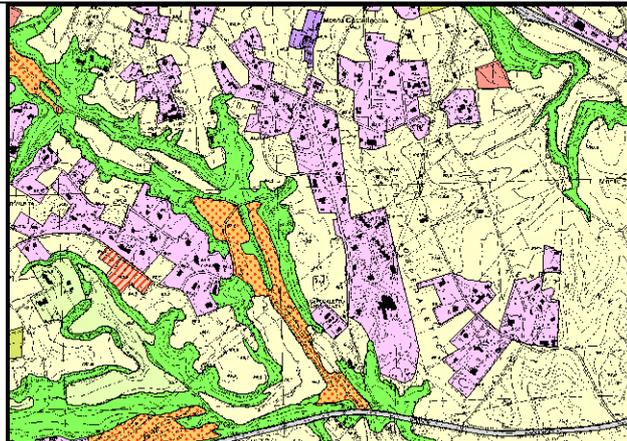
Sia il Piano adottato nel 2009 che la sua "proposta" del 2012 destinano a sottozona D3 le aree a nord ed a sud di via della Giustiniana ed a sottozona B2 e C1 le aree di bordo

Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



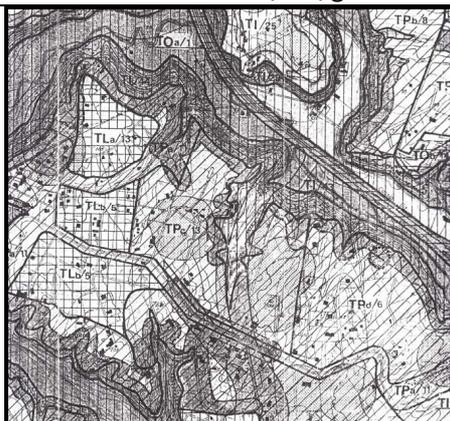
Territorio a nord di via della Giustiniana classificato come "tessuto residenziale sparso" per le aree edificate ed a "seminativi in aree non irrigue" per le parti circostanti.

Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 24 – Foglio 374 (Roma)

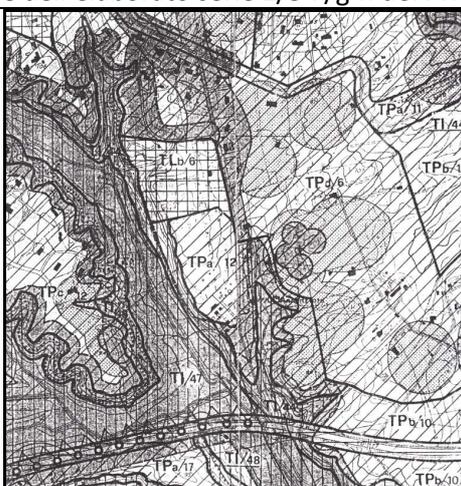


Territorio a sud di via della Giustiniana classificato come "tessuto residenziale sparso" per le aree edificate ed a "seminativi in aree non irrigue" per le parti circostanti.

Particolare dell'elaborato serie E/3 7/g-h del P.T.P. n. 15/7



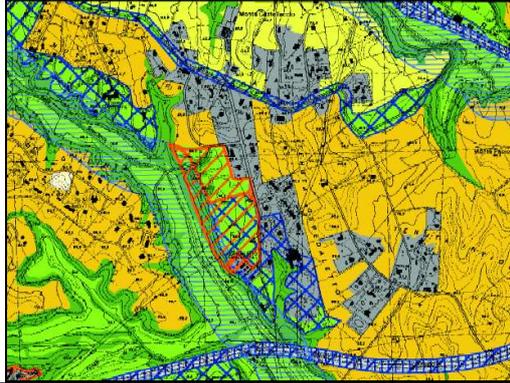
Particolare dell'elaborato serie E/3 7/g-h del P.T.P. n. 15/7



Il comprensorio è destinato dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona prevalentemente di tutela paesaggistica TPa/11, per la parte di territorio a sud di via della Giustiniana, dove è vietata la costruzione di nuovi edifici, anche se con strutture e materiali precari, mentre possono essere conservati e recuperati i manufatti esistenti (art. 52, lettera a1 delle Norme), a sottozona di tutela limitata TLa/13, per la parte di territorio a nord di via della Giustiniana, dove sono consentite nuove edificazioni secondo lo strumento urbanistico all'epoca vigente (ma poi sostituito dai P.R.G. successivi che le hanno cancellate), a sottozona di tutela limitata TLb/5 per la parte di territorio a sud di via della Giustiniana, dove sono consentite nuove edificazioni fino ad una altezza massima di 7 metri (art. art. 62, lett. e delle Norme), a sottozona di tutela paesaggistica Tpc/13 e TPd/6, per la parte di territorio a nord di via della Giustiniana, dove sono consentite nuove edificazioni necessarie alla conduzione agricola, su lotti comunque non inferiori a 5 ed a 2 ettari (art. 52, lettere c e d delle Norme), a sottozona di tutela paesaggistica Tpa/12, per la parte di territorio ad ovest di via Veientana, dove è vietata la costruzione di nuovi edifici, anche se con strutture e materiali precari, mentre possono essere conservati e recuperati i manufatti esistenti (art. 52, lettera a1 delle Norme) ed a sottozona di tutela paesaggistica TPd/6 per la parte di territorio ad est di via Veientana, dove sono consentite nuove edificazioni necessarie alla conduzione agricola, su lotti comunque non inferiori a 2 ettari (art. 52, lettere d delle Norme).

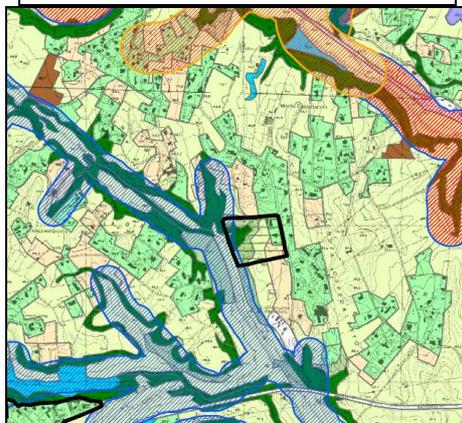
Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 - (Monterotondo)





Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina il comprensorio a sud via della Giustiniana a “Sistema Agrario di Rilevante Valore”, (dove per Roma l’art. 24 delle Norme consente l’edificabilità su lotti minimi di 50 ettari), nonché l’esclusivo recupero dei campeggi esistenti senza possibilità di loro ampliamento, ad eccezione delle aree compromesse dall’edificazione anche ad ovest di via della Giustiniana, che destina a “Paesaggio degli Insediamenti Urbani” (dove l’art. 27 delle Norme consente nuove edificazioni sia come abitazioni rurali che come residenza nei lotti interclusi o di completamento, prescrivendo l’eliminazione dei campeggi con rilocalizzazione). Il territorio a nord di via della Giustiniana è destinato invece (con le eccezioni delle aree edificate) a “Paesaggio Agrario di Valore” (dove per Roma l’art. 25 delle Norme consente l’edificabilità su lotti minimi di 10 ettari).

Particolare della Tavola di analisi 6.4



Legenda

	Corridoi primari in discreto stato
	Corridoi strutturanti potenziali su cui intervenire
	Corridoi primari potenziali su cui intervenire

Dalla suddetta Tavola di Analisi relativa ai “Corridoi Ecologici” risulta che il comprensorio è attraversato a nord dal Torrente della Valchetta che è considerato un corridoio strutturante potenziale in buono stato di conservazione (la cui integrità deve essere preservata) e per un tratto anche un corridoio primario in discreto stato di conservazione: entrambi i tratti devono essere soggetti ad interventi volti ad incrementare l’estensione della vegetazione ripariale, nonché degli ecotoni arbustivi, perché in tal modo si contribuisce a creare la rete ecologica del Parco e si consente di completare la connettività sia all’interno che all’esterno dell’area naturale protetta (pag. 156 del “Rapporto Ambientale”).

A sud invece il comprensorio è attraversato dal Fosso del Fontaniletto, che è considerato un corridoio strutturante potenziale su cui intervenire, da sottoporre ad interventi di rinaturalizzazione del reticolo idrografico e di estensione dei nuclei di vegetazione ripariale, perché in tal modo contribuiscono a creare la rete ecologica del Parco e consentono di completare la connettività sia all'interno che all'esterno dell'area naturale protetta (pag. 155 del "Rapporto Ambientale").

Foto satellitare tratta da Google Maps



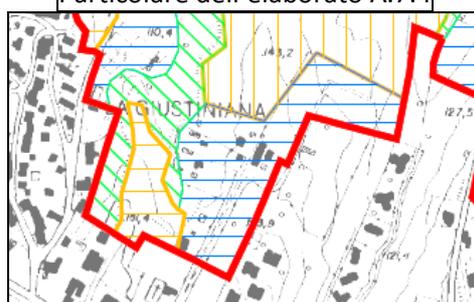
Ne deriva che la disciplina delle sottozone D3 ricadenti a sud di via della Giustiniana risulta in difformità dal PTPR per tutto il territorio destinato a "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore" sia per il lotto minimo (prescritto in 50 ettari anziché in 10 ettari), sia per i campeggi (comunque inesistenti) sia per le aree da sottoporre a piano di recupero (perché previsto per comprensori di 10 ettari, a fronte di un lotto minimo di 50 ettari).

In coordinamento con le osservazioni presentate distintamente all'elaborato A.3, cui si rimanda, si propone pertanto di :

- destinare a sottozona D3 ("Aree parzialmente edificate") le aree compromesse dall'edificazione così come individuate nel PTPR, ricomprese in un perimetro di involuppo entro cui poter elaborare i piani di recupero ambientale nel rispetto dei lotti minimi prescritti dal PTPR;
- destinare a sottozona C1 le aree destinate dal PTPR "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore"

**COMUNE DI ROMA: AREE IN LOCALITÀ "LA GIUSTINIANA"**

Particolare dell'elaborato A.7.4



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

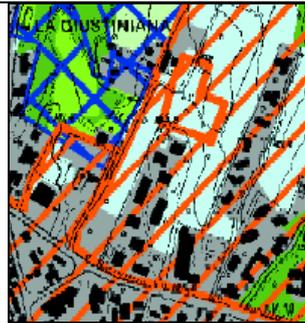


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 24 – Foglio 374 (Roma)



Classificate come “tessuto residenziale sparso” per le parti edificate e come “seminativi in aree non irrigue” per le parti circostanti

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A - Tavola 24 - Foglio 374 - (Roma)



Destinate dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona prevalentemente di tutela paesaggistica TPa/6, dove è vietata la costruzione di nuovi edifici, anche se con strutture e materiali precari, mentre possono essere conservati e recuperati i manufatti esistenti (art. 52, lettera a1 delle Norme). Il PTP n. 15/7 è stato poi modificato per consentire l'edificazione prevista dal Piano Particolareggiato del comprensorio “La Maggiolina”, in variante del PRG, che è stata esclusa dalla perimetrazione provvisoria.

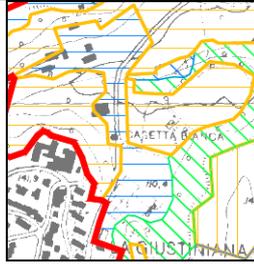
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina le aree a “Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione”, dove l'art. 28 delle Norme consente l'edificazione solo di nuove abitazioni rurali e non anche residenziali, nonché il solo recupero ed ampliamento fino al 20% dei campeggi esistenti.

**La disciplina della sottozona D3 risulta difforme dal PTPR per quanto riguarda sia la tipologia n. 2 (relativa ai campeggi, peraltro inesistenti) che la tipologia n. 3 (relativa ai piani di recupero ad uso residenziale).**

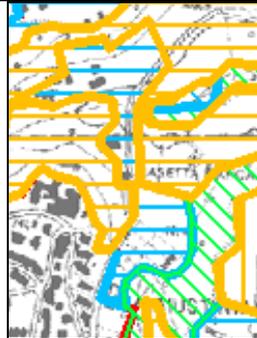
**Si propone la destinazione a sottozona D4 (“Aree a trasformazione consolidata”)**

## COMUNE DI ROMA: AREE IN LOCALITÀ “CASETTA BIANCA”

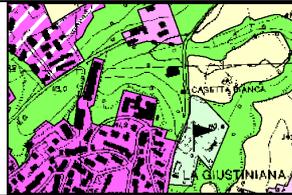
Particolare dell’elaborato A.7.4



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Carta dell’Uso del Suolo (CUS) – Tavola 24 – Foglio 374 (Roma)



Classificate a sud-est come “strutture di sport e tempo libero”

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A - Tavola 24 - Foglio 374 - (Roma)



Destinate dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona prevalentemente di tutela paesaggistica TPa/6, dove è vietata la costruzione di nuovi edifici, anche se con strutture e materiali precari, mentre possono essere conservati e recuperati i manufatti esistenti (art. 52, lettera a1 delle Norme).

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina l’area a “Paesaggio Naturale di Continuità”, che fa parte del “Sistema del Paesaggio Naturale” dove l’art. 23 delle Norme non consente nuove costruzioni né ad uso rurale né ad uso residenziale, ma permette solo il recupero e l’ampliamento inferiore al 20% dei campeggi esistenti.

**La sottozona D3 e la relativa disciplina risultano difformi dal PTPR per il divieto imposto di nuove costruzioni sull’area, dove non esiste peraltro nessun campeggio.**

In considerazione dell'avvenuta trasformazione ad impianto sportivo, in coordinamento con le osservazioni presentate distintamente all'elaborato A.3, cui si rimanda, si propone la destinazione a sottozona D6 dell'impianto sportivo e la destinazione a sottozona D4 delle rimanenti aree compromesse dall'edificazione.

### COMUNE DI ROMA: AREE A SUD DI VIA GIULIO GALLI

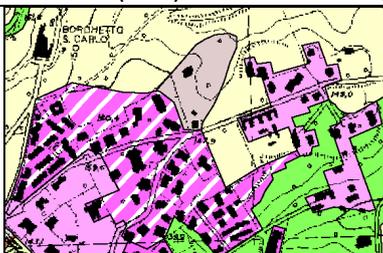
Particolare dell'elaborato A.7.4



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 24 – Foglio 374 (Roma)



Classificate come "tessuto residenziale sparso" e come "seminativi in aree non irrigue"

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A - Tavola 24 - Foglio 374 - (Roma)



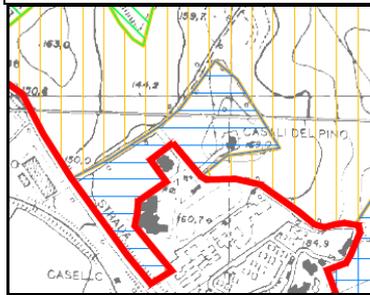
Destinate dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona prevalentemente di tutela paesaggistica TPa/6, dove è vietata la costruzione di nuovi edifici, anche se con strutture e materiali precari, mentre possono essere conservati e recuperati i manufatti esistenti (art. 52, lettera a1 delle Norme).

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina le aree a "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" per le sole aree compromesse, dove l'art. 27 delle Norme consente nuove edificazioni sia come abitazioni rurali che come residenza nei lotti interclusi o di completamento, prescrivendo l'eliminazione dei campeggi con rilocalizzazione.

La sottozona D3 e la relativa disciplina risultano difformi dal PTP per il divieto imposto di nuove costruzioni sull'area, dove non esiste peraltro nessun campeggio.  
Si propone la destinazione a sottozona D4.

**COMUNE DI ROMA: AREE A RIDOSSO DI VIA GIACOMO ANDREASSI**

Particolare dell'elaborato A.7.4



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

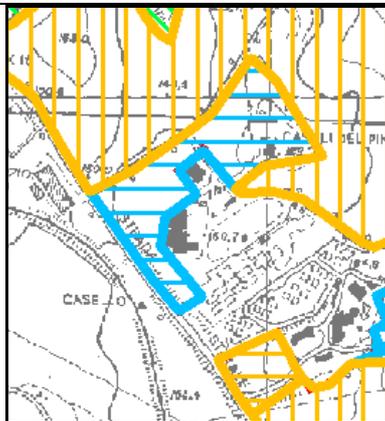
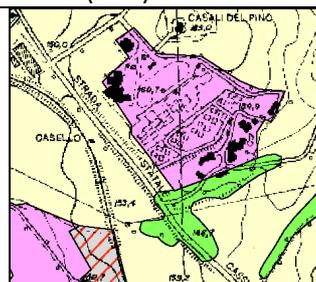


Foto satellitare tratta da Google Maps

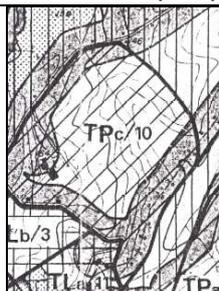


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 24 – Foglio 374 (Roma)



Classificate come "seminativi in aree non irrigue"

Particolare dell'elaborato serie E/3 7/g-h del P.T.P. n. 15/7



Destinate dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona prevalentemente di tutela paesaggistica TPc/10, dove sono consentite nuove edificazioni necessarie alla conduzione agricola, su lotti comunque non inferiori a 5 ettari, art. 52, lettera c delle Norme).

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A - Tavola 24 - Foglio 374 - (Roma)



Ad eccezione dell'area a nord-est edificata (scuola elementare) destinata a "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina l'area nord-est a "Paesaggio Agrario di Valore", dove l'art. 25 delle Norme consente nuove costruzioni rurali solo su lotto minimo di 10 ettari ed il recupero e gli ampliamenti inferiori al 20% sia dei manufatti ad uso residenziale che dei campeggi esistenti, mentre l'area a sud-ovest è destinata a "Paesaggio Naturale di Continuità" dove l'art. 23 delle Norme non consente nuove costruzioni né ad uso rurale né ad uso residenziale, ma permette solo il recupero e l'ampliamento inferiore al 20% dei campeggi esistenti.

**La sottozona D3 e la relativa disciplina risultano difformi dal PTPR per il lotto minimo imposto di 50 ettari (e non di 10) sull'area, dove non esiste peraltro nessun campeggio.**

**In coordinamento con le osservazioni presentate distintamente all'elaborato A.3, cui si rimanda, si propone di destinare l'area in cessione gratuita della lottizzazione convenzionata "Il Pino" a sottozona D2 e l'area del casale del Pino a nord di via Primo Morello a sottozona C1.**

**COMUNE DI ROMA: AREE AD EST DI VIA CASSIA IN LOCALITÀ "CASALETTO" E "CASALE NUOVO"**

Particolare dell'elaborato A.7.3



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

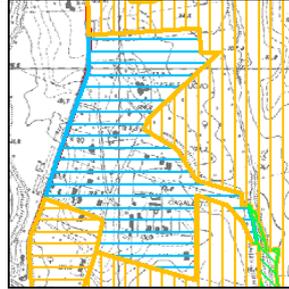
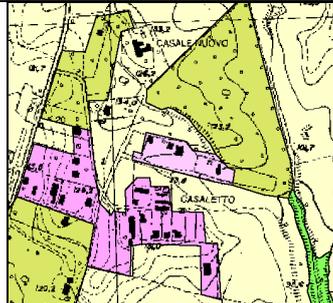


Foto satellitare tratta da Google Maps



Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)

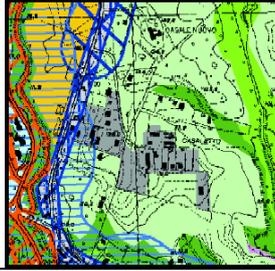


Classificate come “tessuto residenziale sparso” per la parte compresa dall’edificazione ed a “seminativi in aree non irrigue” per le parti circostanti

Piano Territoriale Paesistico (PTP) n. 15/7 “Veio-Cesano”- Elaborato serie E/3 7/e



Destinate dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona di tutela integrale TI/23, dove è vietata la costruzione di nuovi edifici, anche se con strutture e materiali precari (art. 46, lettera b delle Norme) ed è fatto obbligo di destinarla ad esplorazione e scavo (art. 47, lett. B1 delle Norme).



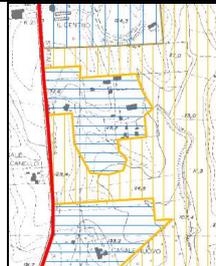
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina le aree a “Paesaggio Naturale Agrario” (che fa parte del “Sistema del Paesaggio Naturale”), dove l’art. 22 delle Norme consente nuove abitazioni rurali su lotto minimo di 50 ettari, l’ampliamento fino al 20% dei manufatti esistenti ed il recupero ed l’ampliamenti inferiori al 20% dei campeggi esistenti, ad eccezione della superficie edificata, destinata a “Paesaggio degli Insediamenti Urbani”.

**La disciplina della sottozona D3 risulta in totale difformità dal PTP n. 15/7, perché prescrive la più totale inedificabilità dell’area.**

**La disciplina delle sottozone D3 risulta in difformità anche dal PTPR per tutto il territorio destinato a “Paesaggio Naturale Agrario” sia per il lotto minimo (prescritto in 50 ettari anziché in 10 ettari), sia per i campeggi (comunque inesistenti) sia per le aree da sottoporre a piano di recupero (perché previsto per comprensori di 10 ettari, a fronte di un lotto minimo di 50 ettari). In coordinamento con le osservazioni presentate distintamente all’elaborato A.3, cui si rimanda, si propone di destinare le aree compromesse a sottozona D4 e le aree rimanenti a sottozona C1.**

**COMUNE DI ROMA: AREE AD EST DI VIA CASSIA TRA LOCALITÀ “IL CENTRO” E “CASALE NUOVO”**

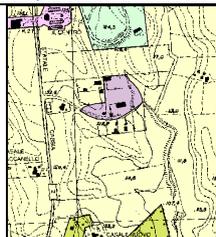
Particolare dell’elaborato A.7.3



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

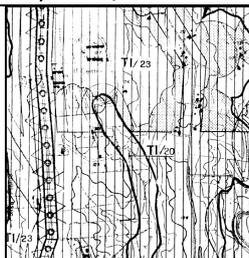


Carta dell’Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



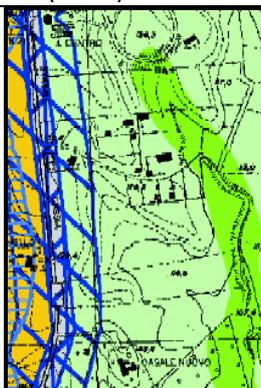
Classificata come “tessuto industriale o artigianale” per la parte compromessa ed a “seminativi in aree non irrigue” per la parte circostante

Piano Territoriale Paesistico (PTP) n. 15/7 “Veio-Cesano”- Elaborato serie E/3 7/e



Destinate dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona di tutela integrale TI/23, dove è vietata la costruzione di nuovi edifici, anche se con strutture e materiali precari (art. 46, lettera b delle Norme) ed è fatto obbligo di destinarla ad esplorazione e scavo (art. 47, lett. B1 delle Norme).

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 - (Monterotondo)



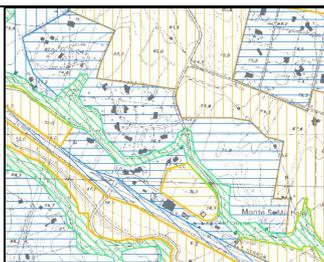
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina le aree a “Paesaggio Naturale Agrario” (che fa parte del “Sistema del Paesaggio Naturale”) dove l’art. 22 delle Norme consente nuove abitazioni rurali su lotto minimo di 50 ettari, l’ampliamento fino al 20% dei manufatti esistenti ed il recupero ed l’ampliamenti inferiori al 20% dei campeggi esistenti.

**La disciplina della sottozona D3 risulta in totale difformità dal PTP n. 15/7, perché prescrive la più totale inedificabilità dell’area.**

**La disciplina delle sottozone D3 risulta in difformità anche dal PTPR per tutto il territorio destinato a “Paesaggio Naturale Agrario” sia per il lotto minimo (prescritto in 50 ettari anziché in 10 ettari), sia per i campeggi (comunque inesistenti) sia per le aree da sottoporre a piano di recupero (perché previsto per comprensori di 10 ettari, a fronte di un lotto minimo di 50 ettari). In coordinamento con le osservazioni presentate distintamente all’elaborato A.3, cui si rimanda, si propone di destinare le aree compromesse a sottozona D4 e la aree rimanenti a sottozona C1.**

**COMUNE DI ROMA: AREE A NORD-EST DELLA CASSIA BIS ED A SUD DELLA “VILLA DI LIVIA”**

Particolare dell’elaborato A.7.3



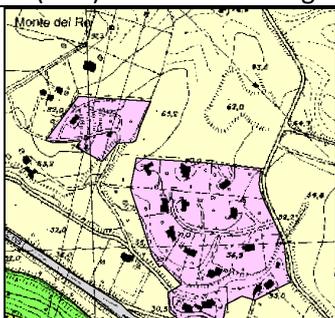
Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Foto satellitare tratta da Google Maps

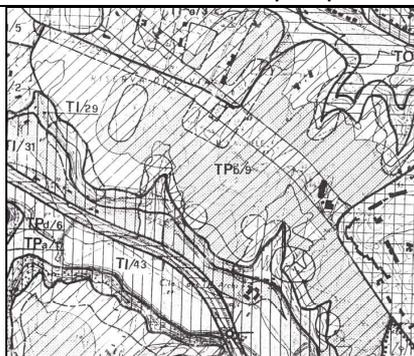


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)

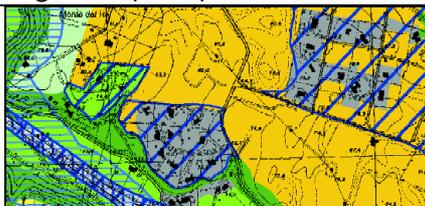


Classificate come “tessuto residenziale sparso” per la parte compresa dall’edificazione ed a “seminativi in aree non irrigue” per la rimanente parte circostante

Particolare dell’elaborato serie E/3 7/i del P.T.P. n. 15/7



Destinate dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona prevalentemente di tutela paesaggistica TPb/9, dove sono consentite nuove edificazioni necessarie alla conduzione agricola, su lotti comunque non inferiori a 20 ettari (art. 52, lettera b delle Norme) ed a sottozona di tutela paesaggistica TPe/2, dove sono consentite nuove edificazioni necessarie alla conduzione agricola, su lotti comunque non inferiori ad 1 ettaro (art. 52, lettera b delle Norme).



Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina le aree in prevalenza a “Paesaggio Agrario di Rilevante Valore” (dove l’art. 24 delle Norme consente nuove costruzioni solo ad uso rurale e non anche residenziale, ma su un lotto minimo di 50 ettari, nonché l’esclusivo recupero dei campeggi esistenti senza possibilità di loro ampliamento), destinando a “Paesaggio Naturale di Continuità” la parte a nord-ovest classificata invece dal CUS come “Tessuto residenziale continuo” (dove l’art. 23 delle Norme non consente nuove costruzioni né ad uso rurale né ad uso residenziale e permette solo il recupero e l’ampliamento fino al 20% dei campeggi esistenti) ed a “Paesaggio degli Insediamenti Urbani” solo la parte a sud-est (dove l’art. 27 delle Norme consente nuove edificazioni sia come abitazioni rurali che come residenza nei lotti interclusi o di completamento, prescrivendo l’eliminazione dei campeggi con rilocalizzazione).

**La destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR sia per la parte destinata a “Paesaggio Naturale di Continuità” (perché vi è prescritto il divieto di nuova edificazione e di nuovi campeggi, peraltro inesistenti), sia per la parte destinata a “Paesaggio Agrario di Rilevante Valore” (perché vi è prescritto un lotto minimo di 50 ettari e non di 10, nonché la conservazione dei campeggi esistenti che non ci sono).**

**In coordinamento con le osservazioni presentate distintamente all’elaborato A.3, cui si rimanda, si propone di destinare le aree compromesse a sottozona D4 e la aree rimanenti a sottozona C1 per la stessa superficie della sottozona di tutela paesaggistica TPb/9, come delimitata nell’elaborato grafico del P.T.P. n. 15/7 serie E/3 numero 7/i.**

#### COMUNE DI ROMA: AREE A SUD DI VIA DELLA GIUSTINIANA

Particolare dell’elaborato A.7



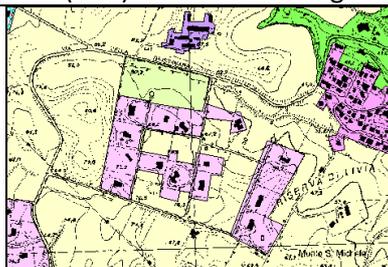
Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Foto satellitare tratta da Google Maps

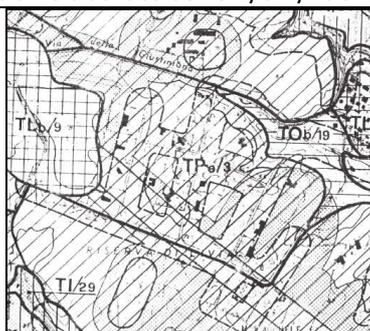


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



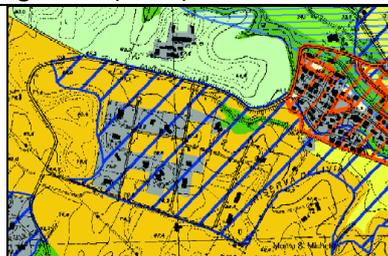
Classificate come “tessuto residenziale sparso” per la parte compromessa dall’edificazione e come “seminativi in aree non irrigue” per la rimanente parte circostante”

Particolare dell’elaborato serie E/3 7/i del P.T.P. n. 15/7



Destinate dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona di tutela paesaggistica TPe/2, dove sono consentite nuove edificazioni necessarie alla conduzione agricola, su lotti comunque non inferiori ad 1 ettaro (art. 52, lettera b delle Norme).

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 - (Monterotondo)

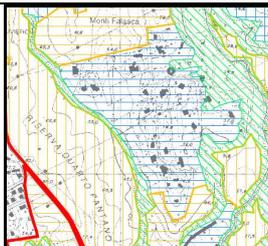


Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina le aree in prevalenza a “Paesaggio Agrario di Rilevante Valore” (dove l’art. 24 delle Norme consente nuove costruzioni solo ad uso rurale e non anche residenziale, ma su un lotto minimo di 50 ettari, nonché l’esclusivo recupero dei campeggi esistenti senza possibilità di loro ampliamento), destinando a “Paesaggio degli Insediamenti Urbani” solo la parte compromessa dall’edificazione (dove l’art. 27 delle Norme consente nuove edificazioni sia come abitazioni rurali che come residenza nei lotti interclusi o di completamento, prescrivendo l’eliminazione dei campeggi con rilocalizzazione).

La destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR per la parte destinata a “Paesaggio Agrario di Rilevante Valore” (perché vi è prescritto un lotto minimo di 50 ettari e non di 10, nonché la conservazione dei campeggi esistenti che non ci sono).  
Si propone di destinare le aree a sottozona D4.

**COMUNE DI ROMA: AREE A SUD DELLA LOCALITÀ “MONTI FALASCA” E AD EST DELLA LOCALITÀ “RISERVA DI QUARTO PANTANO”**

Particolare dell’elaborato A.7.3



La porzione di territorio riguarda un comprensorio di 35 ettari ca. denominato “Vaccheria Silj” con accesso da Via Livigno in Comune di Roma (costituito da un nucleo di 35 lotti)

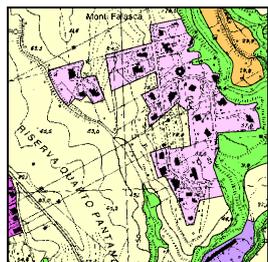
Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Foto satellitare tratta da Google Maps

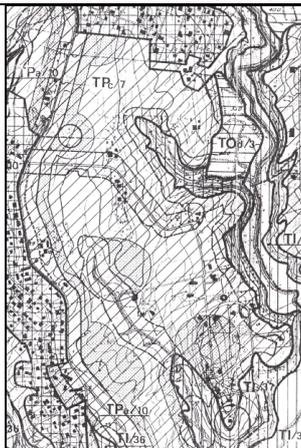


Carta dell’Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



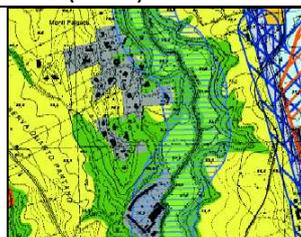
Classificata come “tessuto residenziale discontinuo” per le parti compromesse dall’edificazione e come “seminativi in aree non irrigue” per la rimanente parte circostante

Particolare dell'elaborato serie E/3 7/f del P.T.P. n. 15/7



Destinate dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona prevalentemente di tutela paesaggistica TPc/7, dove sono consentite nuove edificazioni necessarie alla conduzione agricola, su lotti comunque non inferiori a 5 ettari, art. 52, lettera c delle Norme).

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 - (Monterotondo)



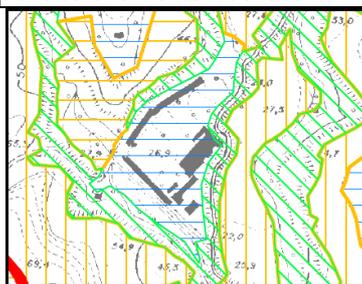
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina le aree in prevalenza a “Paesaggio degli Insediamenti Urbani”, destinando il resto del territorio a “Paesaggio Agrario di Valore” dove l’art. 25 delle Norme consente nuove costruzioni rurali solo su lotto minimo di 10 ettari ed il recupero e gli ampliamenti inferiori al 20% sia dei manufatti ad uso residenziale che dei campeggi esistenti.

**La disciplina della destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR per quanto riguarda sia il punto 2) (divieto di nuovi campeggi, peraltro inesistenti) sia il punto 3) (divieto di nuova edificazione ad uso residenziale).**

**Si propone di destinare a sottozona D3 (“Aree parzialmente edificate”) le aree compromesse dall’edificazione così come individuate nel PTPR, ricomprese in un perimetro di involuppo entro cui poter elaborare i piani di recupero ambientale nel rispetto dei lotti minimi prescritti dal PTPR: la porzione di territorio comprendente l’altopiano che si estende tra le medie valli dei Fossi di Pietra Pertusa e del Torraccio va invece destinata a sottozona C1 per la stessa superficie della sottozona di tutela paesaggistica TPc/7, come delimitata nell’elaborato grafico del P.T.P. n. 15/7 serie E/3 numero 7/f e numero 7/i.**

**COMUNE DI ROMA: AREE AD OVEST DEL FOSSO DELLA TORRACCIA (CENTRO DI PRODUZIONE "VIDEA")**

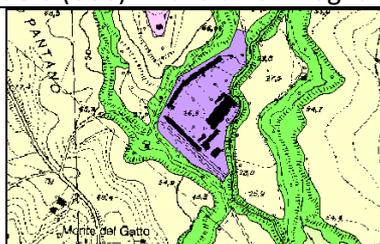
Particolare dell'elaborato A.7.3



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

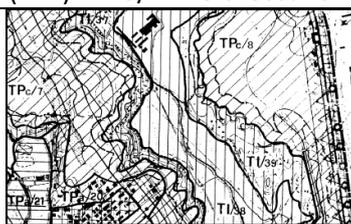


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



Classificate come "tessuto industriale o artigianale"

Piano Territoriale Paesistico (PTP) n. 15/7 "Veio-Cesano" – Elaborati serie E/3 7/f e 7/i

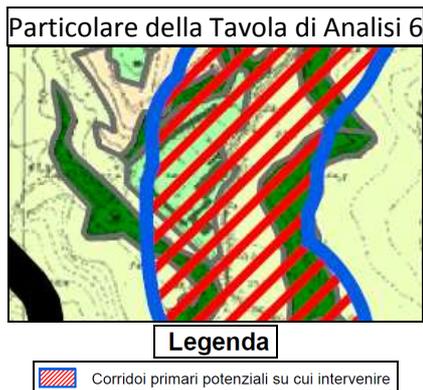


Destinate dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona di tutela integrale TI/38, dove è vietata la costruzione di nuovi edifici, anche se con strutture e materiali precari (art. 46, lettera b delle Norme) ed è fatto obbligo di destinarla a Riserva Integrale e/o Orientata (art. 47, lett. A2 delle Norme).

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 - (Monterotondo)



Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) la destina in prevalenza a "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", ma registra anche che ricade all'interno della fascia di rispetto del Fosso della Torraccia.



**La destinazione a sottozona D3 risulta in totale difformità dal PTP n. 15/7 che prescrive l'inedificabilità e la rimozione dei manufatti esistenti, nonché in contrasto con la tutela del corridoio ecologico primario potenziale del Fosso della Torraccia.**

Per capire meglio le ragioni di questa osservazione è opportuno conoscere tutti i precedenti che hanno portato a proporre la delocalizzazione.

Si tratta di un comprensorio di circa 11 ettari che il P.R.G. del 1965 aveva destinato a sottozona L1 per industrie medie e grandi.

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del 1965 la sua edificazione sarebbe dovuta avvenire solo dopo l'approvazione della apposita lottizzazione convenzionata, che non risulta essere mai avvenuta: in assenza di qualunque autorizzazione, comunque prima dell'ottobre del 1983, la "Vides International S.p.A." (originaria proprietaria dell'area) ha realizzato un complesso per attività cinematografiche per complessivi mc. 32.000 pari a 7.000 mq. circa, distribuiti in 13 edifici tutti con destinazione cinematografica.

A seguito dell'entrata in vigore del 1° condono edilizio (con la legge n. 47/1985) in data 26.7.1986 la "Vides International S.P.A." ha presentato domanda di condono che ha portato al rilascio della concessione edilizia in sanatoria 265/S del 21.3.1990.

Nel frattempo era entrata in vigore la cosiddetta "legge Galasso" n. 431/1985 che ha vincolato automaticamente ai sensi della legge n. 1497/1939 una serie di "beni diffusi", tra cui i corsi d'acqua ed i boschi (e quindi anche il Fosso del Torraccio e la macchia che ricopre le sue sponde), ad eccezione delle aree che siano ricomprese all'interno di un Programma Pluriennale di Attuazione (in sigla P.P.A.), così come previsto dall'art. 13 della cosiddetta "legge Bucalossi" n. 10/1977.

Il comprensorio L1 di P.R.G. è stato inserito nel II° P.P.A. del Comune di Roma, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 18-19 marzo 1986: in forza di tale inclusione, pur in assenza di convenzione, è stata presentata richiesta di concessione edilizia per un intervento di sistemazione generale del complesso cinematografico, che è stata autorizzata con concessione n. 125 C del 18.4.1990, rilasciata dopo che l'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio con nota prot. n. 9540 del 19.10.1989 aveva precisato che l'area era esclusa dal vincolo Galasso, proprio perché inserita nel II° P.P.A. di Roma.

Al riguardo va messo in evidenza che il II° P.P.A. del Comune di Roma è scaduto nel 1991 senza che sia mai stato approvato il successivo III° P.P.A., per cui i due vincoli "Galasso" sono tornati ad essere pienamente vigenti, come peraltro rilevato dall'allora Ministero per i Beni Ambientali e Culturali in sede di osservazioni ai Piani Territoriali Paesistici della Regione Lazio.

Intanto, successivamente al 1.10.1983 ma prima del 31.12.1993, sull'area in questione sono state realizzate di nuovo costruzioni abusive per complessivi altri 18.000 mc., pari ad ulteriori mq. 2.799,00: a seguito dell'entrata in vigore del 2° condono edilizio (con la legge n. 724/1994) in data

31.3.1995 è stata presentata domanda di condono che ha portato al rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria n. 207326 e n. 207328 del 14.12.1999.

La situazione attuale degli immobili "legittimati" realizzati sull'area è così diventata di complessivi 50.000 mc. corrispondenti a mq. 10.000 circa di superficie utile su 7.000 mq. di superficie coperta. Ma sulle 2 ultime suddette concessioni pesa un forte vizio di legittimità, perché sono state rilasciate senza il preventivo "parere" che ai sensi dell'art. 32 della legge n. 47/1985 debbono esprimere gli enti preposti alla tutela dei vincoli a cui nel frattempo era stata assoggettata l'area su cui è stato addirittura presentato il progetto di un Parco Tematico, ampliando ancor più le strutture esistenti del Centro Cinematografico.

I vincoli suddetti sono:

- i già ricordati vincoli "Galasso" imposti automaticamente ai sensi della legge 1497/1939 in applicazione delle lettere c) (corsi d'acqua) e g) (boschi) dell'art. 1 della legge n. 431/1985, ora recepiti alle lettere c) e g) del 1° comma dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., per i quali è oggi competente la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Roma;
- il parco di Veio, istituito contestualmente alla legge regionale n. 29/1997, entrata in vigore il 25.11.1997, per il cui vincolo è competente l'Ente omonimo.

Come già precedentemente rilevato, il P.T.P. n. 15/7 destina l'area su cui è stato realizzato il centro di produzione cinematografica a zona di tutela integrale, sottozona TI/38 (fondovalle del Fosso del Torraccio), per la quale - ai sensi della lettera b) dell'art. 46 delle norme - "*è vietata la costruzione di nuovi edifici, anche se con strutture e materiali precari*", mentre ai sensi del punto A2 del successivo art. 47 "*è fatto obbligo di destinare queste aree a Riserva Integrale e/o Orientata*": l'art. 72 delle norme (relativo ai "*Manufatti incompatibili con gli obiettivi della tutela*") stabilisce in particolare che "*in tutte le zone e sottozone TI è incompatibile ... la conservazione ... di manufatti difformi .. quali: ...attività e manufatti di tipo industriale ed artigianale (capannoni ed altro)*" e prescrive che "*pertanto tali attività devono essere interrotte ed i manufatti devono essere demoliti*".

Anche in considerazione dei vincoli "Galasso" vigenti sull'area e delle prescrizioni del P.T.P. n. 15/7, la cosiddetta "Variante di Salvaguardia" adottata dal Consiglio Comunale di Roma con deliberazione n. 279 del 23-24 luglio 1991 ha cambiato la destinazione urbanistica a sottozona L1, assegnando all'area la destinazione a zona agricola H, sottozona H/3, con indice di edificabilità di 0,01 mc/mq su un lotto minimo di 5 ettari.

Avverso la "Variante di Salvaguardia" è stato presentato ricorso al T.A.R. del Lazio, che con decisione n. 1946/94 del 22.6.1994 ha accolto l'istanza, riconoscendo che il Comune <<doveva valutare in modo specifico e puntuale le esigenze di tutela in relazione alle preesistenze volumetriche, oggettivamente incompatibili con la nuova previsione ed, inoltre, giustificare le ragioni che potevano far individuare una vocazione agricola delle aree di cui trattasi a fronte della aspettativa - riconosciuta anche nel II PPA del Comune di Roma - di una utilizzazione per il completamento degli stabilimenti cinematografici>>.

Avverso la "Variante di Salvaguardia" è stata presentata anche l'osservazione n. 249 (Prot. n. SG. 251/PS del 14.1.92), con cui la S.p.A. "Centro di Produzione Videa" (subentrata nella proprietà alla "Vides International S.p.A.") e la S.r.l. "Cristaldi Film" hanno fatto testualmente presente che: "

- l'area è inserita nel 2° P.P.A.;
- di aver presentato una opposizione avverso il P.T.P. n. 15/7 di Veio-Cesano che assoggetta l'area a tutela integrale;
- che la zona è in buona parte già costruita e chiedono il ripristino della precedente destinazione L1 di P.R.G."

Con deliberazione n. 40 del 21.2.1995 il Consiglio Comunale di Roma ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la "Variante di Salvaguardia".

La controdeduzione del Comune all'osservazione suddetta è stata testualmente la seguente: <<

- *considerato che il terreno della Soc. Osservante ricade in un più vasto territorio di notevole interesse idromorfologico, naturalistico, vegetazionale ed archeologico;*
- *che è vincolato ai sensi dell'art. 1 (punto C e punto G) della legge n. 431/85;*
- *che è assoggettato dal P.T.P. n. 15/7 Veio-Cesano a tutela integrale;*
- *che la Carta dell'Agro segnala la presenza di alberature, del fosso della Torraccia, di un fondo valle di pregio, di un casale e di una necropoli;*
- *si rimanda a quanto controdedotto al punto b) della controdeduzione all'osservazione n. 3>>.*

Nel richiamato punto b) il Comune ha fatto la seguente testuale controdeduzione: <<

- *considerato inoltre che tra gli obiettivi della presente Variante è compresa la valorizzazione delle risorse agricole e paesistiche dell'agro romano, nonché la tutela di specifici valori naturali e culturali e la conseguente riduzione, ove necessario, delle volumetrie edificabili per un miglioramento del livello qualitativo della città:*
- *che conseguentemente si è riesaminata la previsione edificatoria di una serie di specifici comprensori ed aree rimaste in tutto o in parte inattuata, ripristinando l'originaria destinazione agricola laddove la stessa è stata ritenuta più rispondente alla reale vocazione del territorio;*
- ....
- ***considerato infine che la richiesta dell'osservante risulta tesa alla tutela di interessi privati in contrasto con le finalità della presente Variante, si ritiene che tale richiesta non possa essere accolta.>>***

Come si può ben vedere, le controdeduzioni non hanno tenuto conto della sentenza del TAR del Lazio, anche perché presumibilmente annullata dal Consiglio di Stato: ne è conferma indiretta l'approvazione definitiva della "Variante di Salvaguardia" da parte della Giunta Regionale del Lazio, con deliberazione n. 426 del 15 aprile 2002, con la quale è stata confermata per l'area in questione l'imposizione del vincolo a destinazione agricola.

Una ulteriore conferma indiretta era nel frattempo venuta con il cosiddetto "Piano delle Certezze" adottato con deliberazione del Consiglio Comunale di Roma n. 92 del 28.5.1997, che ha destinato l'area in questione alla nuova sottozona agricola H2, con indice di edificabilità di 0,005 mc/mq su un lotto minimo di 10 ettari: avverso tale determinazione è stato presentato presso il T.A.R. del Lazio il ricorso n. 16444/97, che è tuttora pendente.

La suddetta "Variante" di P.R.G. è poi decaduta senza essere stata ancora approvata dalla Regione Lazio, che l'ha sottoposta ad una serie di osservazioni.

Con la legge regionale n. 24 del 6.7.1998 è stato poi definitivamente approvato fra gli altri anche il P.T.P. n. 15/7, lasciando invariati gli articoli 46, 47 e 72 delle norme (sopra richiamati) e quindi le prescrizioni di tutela integrale della sottozona TI/38 e di demolizione dei manufatti che sono stati costruiti su di essa.

Il 5° comma dell'art. 9 della legge regionale n. 24/1998 ha peraltro sancito che <<*nelle more dell'approvazione dei piani delle aree naturali protette si applicano sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi o legislativi generali (che per il parco di Veio sono gli artt. 8 e 44 della legge regionale n. 29/1997), sia la normativa relativa alle classificazioni per zone delle aree ove prevista dai PTP o dal PTPR>>, con la clausola che "in caso di contrasto prevale la più restrittiva" delle prescrizioni.*

Il successivo 6° comma ha stabilito che <<*i piani delle aree naturali protette tengono conto delle disposizioni di cui al Capo II della presente legge quali livelli minimi di tutela, fatte salve valutazioni specifiche coerenti con le finalità delle aree naturali protette>>.*

**Il suddetto 6° comma è stato abrogato dall'articolo 6, comma 1, lettera c), della legge regionale n. 8 del 22 giugno 2012.**

Dai 2 suddetti disposti normativi deriva che per l'area in questione la "proposta" del Piano di Assetto del parco di Veio, proprio perché deliberata anche prima della suddetta abrogazione, avrebbe dovuto tener conto della destinazione a zona di tutela integrale individuata dal P.T.P. n. 15/7 quale livello minimo di tutela, da non scavalcare in nessun modo.

Il Piano di Assetto del parco di Veio, così come redatto e consegnato dalla S.r.l. Cles a dicembre del 2002, destinava l'area in questione a zona di "protezione" (relativa al "sistema di paesaggio dei fondovalle"), per la quale le allegate norme di attuazione del Piano di Assetto facevano divieto di qualsivoglia nuova costruzione.

Nella parte seconda della Relazione al Piano di Assetto (riguardante "le proposte per il piano"), il Capitolo 5 (concernente "L'organizzazione del territorio") conteneva il paragrafo 5.3 (relativo agli "Ambiti insediativi da riqualificare") che alla pag. 128 testualmente affermava: <<Una delle azioni più importanti che il piano affida all'Ente regionale Parco di Veio e ai Comuni interessati riguarda la **delocalizzazione delle attività incompatibili, degli usi impropri e simili**. All'uopo si prevede che appositi progetti regolino le suddette operazioni, da definire reperendo localizzazioni idonee all'esterno del Parco, d'intesa con i Comuni, la Regione e, ovviamente, i soggetti privati interessati. Accanto alle più diffuse e comuni attività da delocalizzare (autodemolitori, depositi e rivendite di materiali a cielo aperto, attività estrattive, **manufatti di tipo industriale e artigianale**, eccetera), a puro titolo di esempio, un primo elenco di altre localizzazioni evidentemente incompatibili, potrebbe essere il seguente:

- **il centro di produzione cinematografica "Videa" presso il fosso della Torraccia;**
- **il supermercato CTS ed il limitrofo centro commerciale siti in via Cassia vecchia nei pressi del fosso dell'Acquatrasversa;**
- **le attività varie e quelle attinenti il "Consorzio centro artigianale Flaminio" presenti a Sud della piana del Colle delle Acacie".>>**

Si mette in grande risalto che nella Relazione Generale della "proposta" del Piano di Assetto del Parco di Veio (elaborato A.2) dallo stesso passo riportato ora alla pg. 239 è stato tolto dall'elenco il centro di produzione cinematografica "Videa" presso il fosso della Torraccia.

Per completare il quadro delle informazioni relative all'area va infine detto che il nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, adottato con deliberazione n. 33 del 19-20 marzo 2003, poi definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione di ratifica n. 18 del 12 febbraio 2008, non pianifica il territorio interno alle aree naturali protette, ma l'art. 64 delle Norme Tecniche di Attuazione dispone che all'interno della perimetrazione provvisoria <<si applica altresì, ove più restrittiva o ad integrazione, la disciplina urbanistica del PRG pre-vigente; per le zone già destinate ad Agro romano, in luogo delle norme tecniche previgenti, si applicano quelle del presente PRG>>.

**In coordinamento con le osservazioni presentate separatamente alle zone e sottozone A, cui si rimanda, si propone pertanto di destinare l'area a sottozona A2 ("Aree di riserva integrale fruibile").**

**Per tali motivi si chiede anche di reinserire il centro di produzione "Videa" nell'elenco delle attività incompatibili da delocalizzare riportato alla pag. 239 dell'elaborato A.2 riguardante la Relazione Generale.**

**COMUNE DI ROMA: COMPENSORIO TRA IL FOSSO DELLA TORRACCIA E VIA FLAMINIA**

Particolare dell'elaborato A.7.3



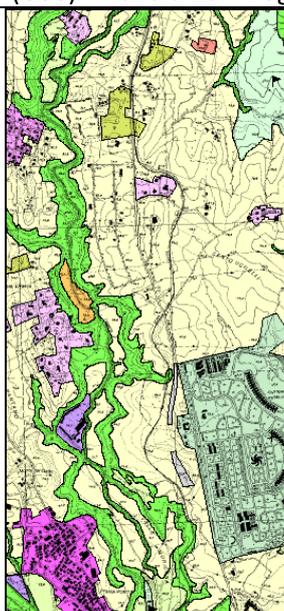
Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Foto satellitare tratta da Google Maps



Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)

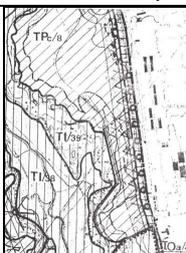


Classificato come “seminativi in aree non irrigue”

Particolare dell'elaborato serie E/3 7/f del P.T.P. n. 15/7



Particolare dell'elaborato serie E/3 7/i del P.T.P. n. 15/7



Destinato dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona prevalentemente di tutela paesaggistica TPc/8, dove sono consentite nuove edificazioni necessarie alla conduzione agricola, su lotti comunque non inferiori a 5 ettari, art. 52, lettera c delle Norme).



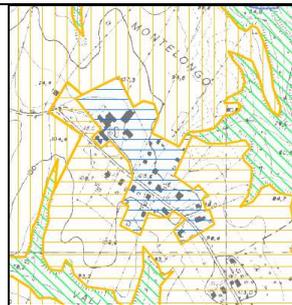
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina l'intero comprensorio a "Paesaggio Agrario di Valore" dove l'art. 25 delle Norme consente nuove costruzioni rurali solo su lotto minimo di 10 ettari ed il recupero e gli ampliamenti inferiori al 20% sia dei manufatti ad uso residenziale che dei campeggi esistenti.

**La disciplina della destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR per quanto riguarda sia il punto 2) (divieto di nuovi campeggi, peraltro inesistenti) sia il punto 3) (divieto di nuova edificazione ad uso residenziale)**

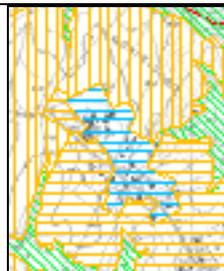
**In coordinamento con le osservazioni presentate distintamente all'elaborato A.3, cui si rimanda, si propone di destinare a sottozona D2 ("Infrastrutture di interesse generale") tutte le aree ricomprese tra la Flaminia e la ferrovia, destinando a sottozona C1 le aree tra la ferrovia ed il fosso della Torraccia.**

**COMUNE DI ROMA: AREE AD OVEST DELLA CASSIA BIS A SUD DELLA LOCALITÀ "MONTELONGO"**

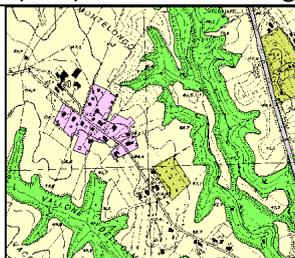
Particolare dell'elaborato A.7.3



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

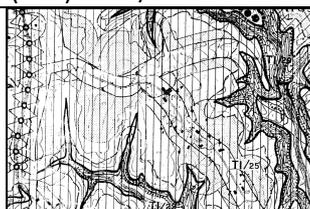


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



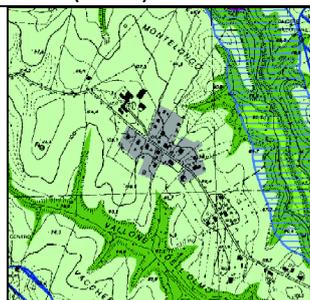
Classificate come “tessuto residenziale discontinuo” per la parte compromessa dall’edificazione e come “seminativi in aree non irrigue per la rimanente parte circostante

Piano Territoriale Paesistico (PTP) n. 15/7 “Veio-Cesano” – Elaborato serie E/3 7/e



Destinate dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona di tutela integrale T1/25, dove è vietata la costruzione di nuovi edifici, anche se con strutture e materiali precari (art. 46, lettera b delle Norme) ed è fatto obbligo di destinarla ad esplorazione e scavo (art. 47, lett. B1 delle Norme).

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 - (Monterotondo)

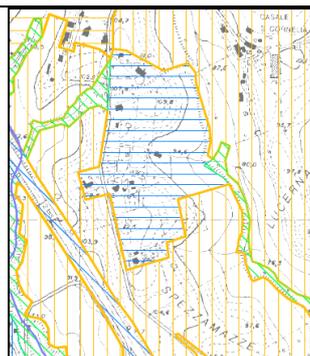


Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina le aree a “Paesaggio Naturale Agrario”, ad eccezione della parte edificata, destinata a “Paesaggio degli Insediamenti Urbani”.

**La destinazione a sottozona D3 risulta in totale difformità dal PTP n. 15/7 che prescrive l’inedificabilità. Si propone di destinare le aree a sottozona D4.**

**COMUNE DI ROMA: AREE AD EST DI VIA DI SANTA CORNELIA**

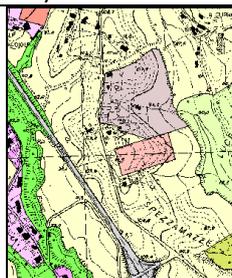
Particolare dell’elaborato A.7.3



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

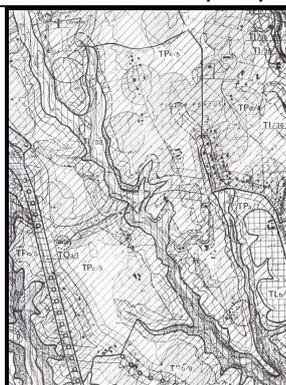


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



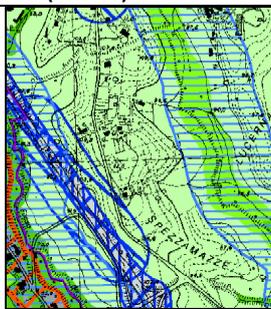
Classificate come “vigneti”, come “altre aree della classe 3 percorse da incendi” e come “seminativi in aree non irrigue” per la rimanente parte circostante

Particolare dell'elaborato serie E/3 7/e del P.T.P. n. 15/7



Destinate dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona prevalentemente di tutela paesaggistica TPc/5, dove sono consentite nuove edificazioni necessarie alla conduzione agricola, su lotti comunque non inferiori a 5 ettari, art. 52, lettera c delle Norme).

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 - (Monterotondo)



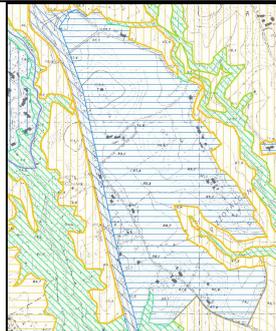
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) la destina a “Paesaggio Naturale Agrario” che fa parte del “Sistema del Paesaggio Naturale” dove l'art. 22 delle Norme consente la realizzazione di abitazioni rurali solo su un lotto minimo di 50 ettari e di ampliamenti inferiori al 20% di manufatti esistenti ad uso residenziale e di campeggi esistenti.

La disciplina della destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR per la tipologia sia del punto 1) (obbligo di lotto minimo di 50 ettari e non di 10) sia del punto 2) (divieto di nuovi campeggi peraltro inesistenti) sia del punto 3) (piani di recupero su lotti minimi di 10 ettari a fronte dell'obbligo invece di lotti minimi di 50 ettari).

Si propone di destinare a sottozona C1 le 4 porzioni di territorio comprendenti i tratti di altopiano disposti lungo i due lati dell'alta valle del Fosso di Monte Oliviero per la stessa superficie della sottozona di tutela paesaggistica TPc/5, come delimitata nell'elaborato grafico del P.T.P. n. 15/7 serie E/3 numero 7/e.

**COMUNE DI ROMA: AREE AD EST DELLA CASSIA BIS E AD OVEST DI VIA DI SANTA CORNELIA**

Particolare dell'elaborato A.7.3



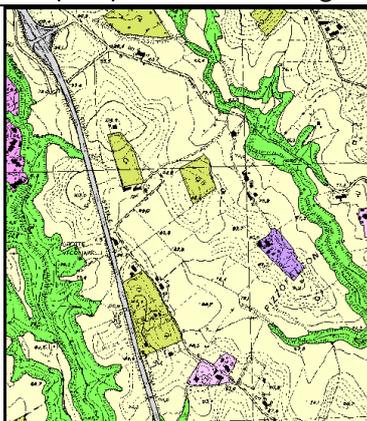
Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Foto satellitare tratta da Google Maps

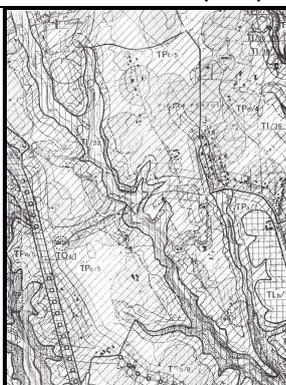


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



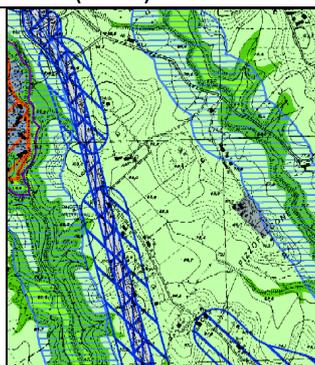
Classificate come “seminativi in aree non irrigue” ed in parte come “oliveti”

Particolare dell’elaborato serie E/3 7/e del P.T.P. n. 15/7



Destinate dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona prevalentemente di tutela paesaggistica TPc/5, dove sono consentite nuove edificazioni necessarie alla conduzione agricola, su lotti comunque non inferiori a 5 ettari, art. 52, lettera c delle Norme).

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 - (Monterotondo)



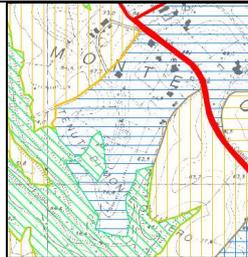
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) la destina a “Paesaggio Naturale Agrario” dove l’art. 22 delle Norme consente la realizzazione di abitazioni rurali solo su un lotto minimo di 50 ettari e di ampliamenti inferiori al 20% di manufatti esistenti ad uso residenziale e di campeggi esistenti.

**La disciplina della destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR per la tipologia sia del punto 1) (obbligo di lotto minimo di 50 ettari e non di 10) sia del punto 2) (divieto di nuovi campeggi peraltro inesistenti) sia del punto 3) (piani di recupero su lotti minimi di 10 ettari a fronte dell’obbligo invece di lotti minimi di 50 ettari).**

Si propone di destinare a sottozona C1 le 4 porzioni di territorio comprendenti i tratti di altopiano disposti lungo i due lati dell'alta valle del Fosso di Monte Oliviero per la stessa superficie della sottozona di tutela paesaggistica TPc/5, come delimitata nell'elaborato grafico del P.T.P. n. 15/7 serie E/3 numero 7/e.

**COMUNE DI ROMA: AREE AD OVEST DI VIA DI SANTA CORNELIA IN LOCALITÀ  
"TENUTA DI MONTE OLIVIERO"**

Particolare dell'elaborato A.7.3



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

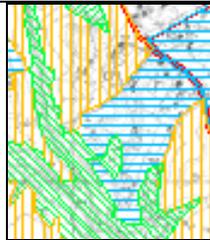
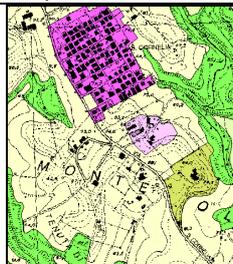


Foto satellitare tratta da Google Maps

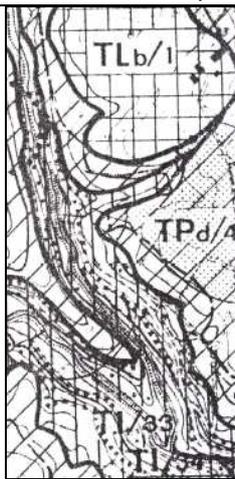


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)

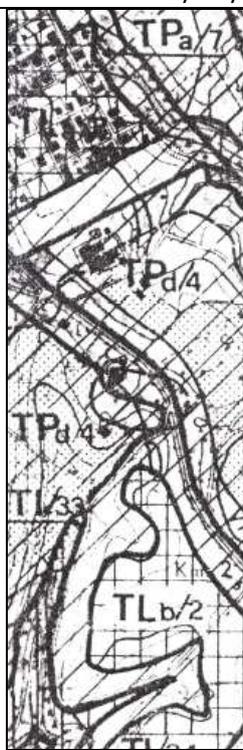


Classificate come "seminativi in aree non irrigue"

Particolare dell'elaborato serie E/3 7/e del P.T.P. n. 15/7

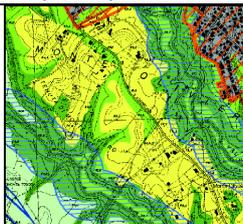


Particolare dell'elaborato serie E/3 7/f del P.T.P. n. 15/7



Destinate dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona di tutela paesaggistica TPd/4, dove sono consentite nuove edificazioni necessarie alla conduzione agricola, su lotti comunque non inferiori a 2 ettari (art. 52, lettere d delle Norme).

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 - (Monterotondo)



Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina le aree in prevalenza a "Paesaggio Agrario di Valore" dove l'art. 25 delle Norme consente nuove costruzioni rurali solo su lotto minimo di 10 ettari ed il recupero e gli ampliamenti inferiori al 20% sia dei manufatti ad uso residenziale che dei campeggi esistenti.

La disciplina della destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR per quanto riguarda sia il punto 2) (divieto di nuovi campeggi, peraltro inesistenti) sia il punto 3) (divieto di nuova edificazione ad uso residenziale).

Si propone di destinare a sottozona C2 le 3 porzioni di territorio comprendenti l'ampio altopiano che si estende tra l'alta valle dei Fossi di Pietra Pertusa e di Monte Oliviero per la stessa superficie della sottozona di tutela paesaggistica TPd/4 come delimitata nell'elaborato grafico del P.T.P. n. 15/7 serie E/3 numero 7/e, numero 7/f e numero 7/i.

**COMUNE DI ROMA: AREE AD EST DI VIA DI SANTA CORNELIA IN LOCALITÀ  
"TENUTA DI MONTE OLIVIERO"**

Particolare dell'elaborato A.7.3



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



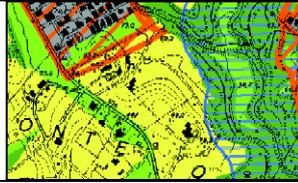
Foto satellitare tratta da Google Maps



Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



Classificate come tessuto residenziale sparso nella parte compromessa dall'edificazione e come "seminativi in aree non irrigue" nella rimanente parte circostante



Destinate dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona di tutela paesaggistica a sottozona di tutela paesaggistica TPd/4, dove sono consentite nuove edificazioni necessarie alla conduzione agricola, su lotti comunque non inferiori a 2 ettari (art. 52, lettere d delle Norme). Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) la destina in prevalenza a “Paesaggio Agrario di Valore” dove l’art. 25 delle Norme consente nuove costruzioni rurali solo su lotto minimo di 10 ettari ed il recupero e gli ampliamenti inferiori al 20% sia dei manufatti ad uso residenziale che dei campeggi esistenti.

**La disciplina della destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR per quanto riguarda sia il punto 2) (divieto di nuovi campeggi, peraltro inesistenti) sia il punto 3) (divieto di nuova edificazione ad uso residenziale).**

**Si propone di destinare le aree a sottozona C2.**

**COMUNE DI ROMA: AREE AD OVEST DI VIA DI SANTA CORNELIA A NORD DELLA LOCALITÀ  
“TENUTA DI MONTE OLIVIERO”**

Particolare dell’elaborato A.7.3



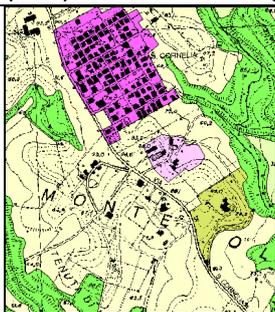
Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Foto satellitare tratta da Google Maps

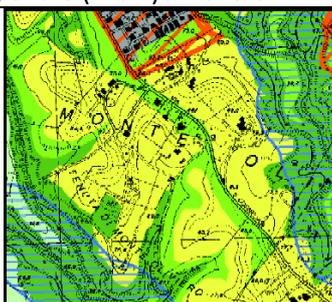


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



Classificate come “seminativi in aree non irrigue”

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 - (Monterotondo)



Destinate dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona di tutela paesaggistica TPd/4, dove sono consentite nuove edificazioni necessarie alla conduzione agricola, su lotti comunque non inferiori a 2 ettari (art. 52, lettere d delle Norme).

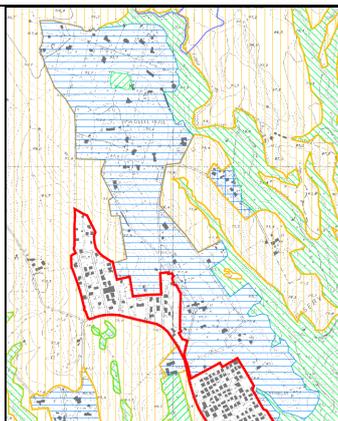
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina le aree in prevalenza a “Paesaggio Agrario di Valore” dove l’art. 25 delle Norme consente nuove costruzioni rurali solo su lotto minimo di 10 ettari ed il recupero e gli ampliamenti inferiori al 20% sia dei manufatti ad uso residenziale che dei campeggi esistenti.

**La disciplina della destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR per quanto riguarda sia il punto 2) (divieto di nuovi campeggi, peraltro inesistenti) sia il punto 3) (divieto di nuova edificazione ad uso residenziale).**

**Si propone di destinare a sottozona C2 le 3 porzioni di territorio comprendenti l’ampio altopiano che si estende tra l’alta valle dei Fossi di Pietra Pertusa e di Monte Oliviero per la stessa superficie della sottozona di tutela paesaggistica TPd/4 come delimitata nell’elaborato grafico del P.T.P. n. 15/7 serie E/3 numero 7/e, numero 7/f e numero 7/i.**

**COMUNE DI ROMA: COMPENSORIO A NORD E SUD DELLA LOCALITÀ “ARA DELLE ROSE”**

Particolare dell’elaborato A.7.3



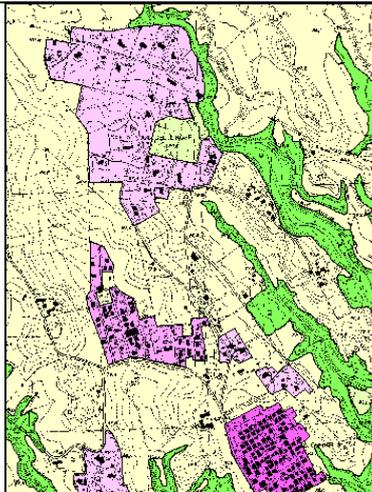
Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Foto satellitare tratta da Google Maps

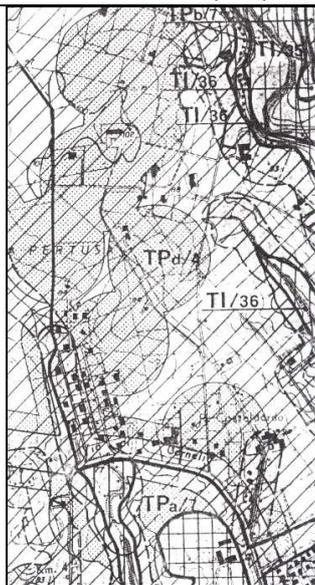


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



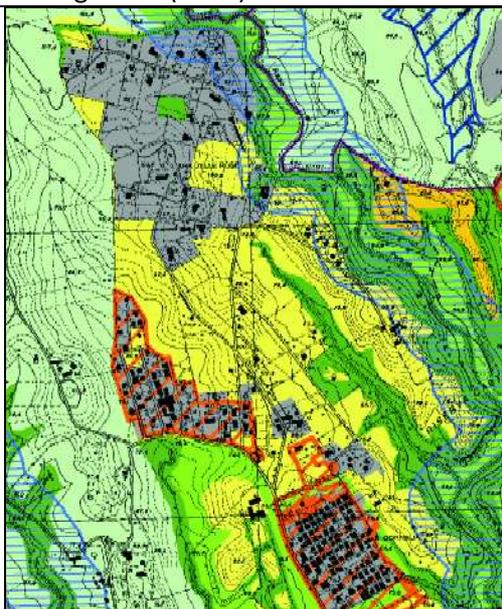
Classificato come “tessuto residenziale discontinuo” e come “tessuto residenziale sparso” per le parti compromesse dall’edificazione e come “seminativi in aree non irrigue” per la rimanente parte circostante

Particolare dell'elaborato serie E/3 7/e del P.T.P. n. 15/7



Destinato dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona di tutela paesaggistica a sottozona di tutela paesaggistica TPd/4, dove sono consentite nuove edificazioni necessarie alla conduzione agricola, su lotti comunque non inferiori a 2 ettari (art. 52, lettere d delle Norme).

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 - (Monterotondo)



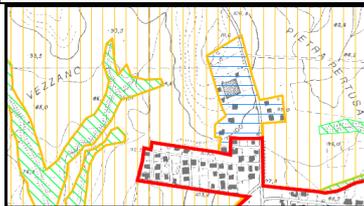
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) lo destina in prevalenza a “Paesaggio Agrario di Valore” dove l’art. 25 delle Norme consente nuove costruzioni rurali solo su lotto minimo di 10 ettari ed il recupero e gli ampliamenti inferiori al 20% sia dei manufatti ad uso residenziale che dei campeggi esistenti: destina a “Paesaggio degli Insediamenti Urbani” la parte compromessa dall’edificazione.

**La disciplina della destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal “Paesaggio Agrario di Valore” del PTPR per quanto riguarda sia il punto 2) (divieto di nuovi campeggi, peraltro inesistenti) sia il punto 3) (divieto di nuova edificazione ad uso residenziale).**

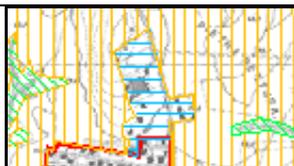
**In coordinamento con le osservazioni presentate distintamente all’elaborato A.3, cui si rimanda, si propone pertanto di destinare a sottozona D3 (“Aree parzialmente edificate”) le aree compromesse dall’edificazione così come individuate nel PTPR, ricomprese in un perimetro di inviluppo entro cui poter elaborare i piani di recupero ambientale.**

## COMUNE DI ROMA: AREE AD EST DELLA LOCALITÀ "VEZZANO"

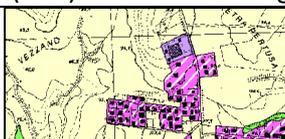
Particolare dell'elaborato A.7.3



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



Classificate come “tessuto industriale o artigianale” e come “tessuto residenziale continuo e mediamente denso” per la parte compromessa dall’edificazione e come “seminativi in aree non irrigue” per la rimanente parte circostante

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 - (Monterotondo)



Il Piano Territoriale Paesistico (PTP) n. 15/7 destina a sottozona di tutela limitata TLa/9 la parte edificata ed a sottozona di tutela paesaggistica TPa/8 la parte rimanente circostante.

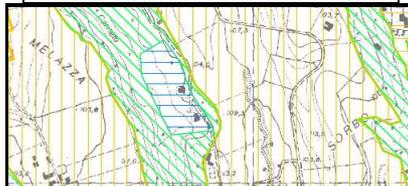
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) la destina a “Paesaggio degli Insedimenti Urbani” per la parte compromessa dall’edificazione ed a “Paesaggio Naturale di Continuità” per la rimanente parte circostante, dove l’art. 22 delle Norme consente la realizzazione di abitazioni rurali solo su un lotto minimo di 50 ettari e di ampliamenti inferiori al 20% di manufatti esistenti ad uso residenziale e di campeggi esistenti.

**La disciplina della destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR per la tipologia sia del punto 1) (obbligo di lotto minimo di 50 ettari e non di 10) sia del punto 2) (divieto di nuovi campeggi peraltro inesistenti) sia del punto 3) (piani di recupero su lotti minimi di 10 ettari a fronte dell’obbligo invece di lotti minimi di 50 ettari).**

**Trattandosi di aree a trasformazione consolidata si propone di destinarle a sottozona D4.**

**COMUNE DI ROMA: AREE TRA LA LOCALITÀ "SORBO" AD EST E "LA MELAZZA" AD OVEST**

Particolare dell'elaborato A.7.3



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

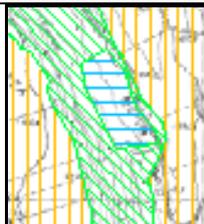
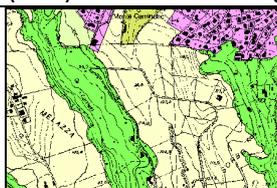


Foto satellitare tratta da Google Maps

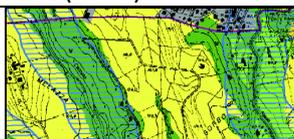


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



Classificata come "boschi di latifoglie"

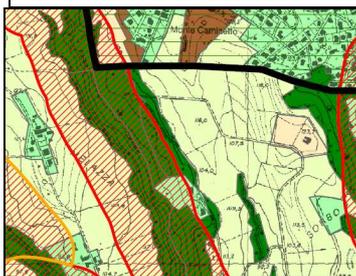
Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 - (Monterotondo)



Destinate dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona prevalentemente di tutela paesaggistica TPc/6, dove sono consentite nuove edificazioni necessarie alla conduzione agricola, su lotti comunque non inferiori a 5 ettari, art. 52, lettera c delle Norme).

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina le aree interamente a "Paesaggio Naturale" dove l'art. 21 delle Norme non consente nuove edificazioni sia ad uso rurale che ad uso residenziale, né nuovi campeggi, ma solo ampliamenti inferiori al 20%.

Particolare dell'elaborato 6.3



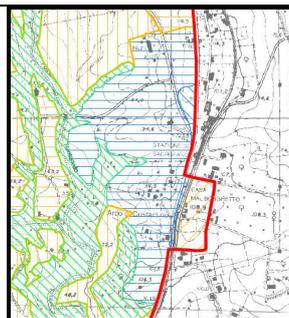
Nella "Carta dei corridoi ecologici" risulta che le aree ricadono in un corridoio primario in buono stato.

La disciplina della sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR per tutte e tre le tipologie, oltre che dal corridoio primario.

Si propone di destinare le aree a sottozona B2 o in subordine a sottozona C1.

**COMUNE DI ROMA: COMPRESORIO AD OVEST DI VIA FLAMINIA ALL'ALTEZZA DELLA LOCALITÀ  
"MARBORGHETTO"**

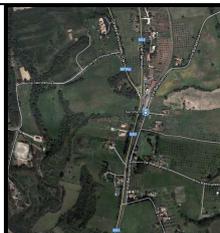
Particolare dell'elaborato A.7.3



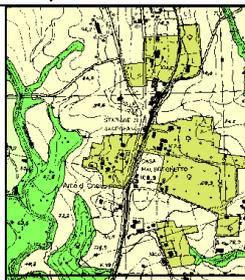
Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Foto satellitare tratta da Google Maps

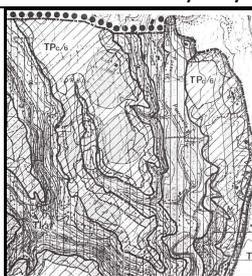


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



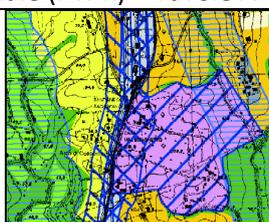
Classificato come “oliveti” e “seminativi in aree non irrigue”

Particolare dell'elaborato serie E/3 7/f del P.T.P. n. 15/7



Destinato dal P.T.P. n. 15/7 a sottozona prevalentemente di tutela paesaggistica TPc/6, dove sono consentite nuove edificazioni necessarie alla conduzione agricola, su lotti comunque non inferiori a 5 ettari, art. 52, lettera c delle Norme).

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 – (Monterotondo)



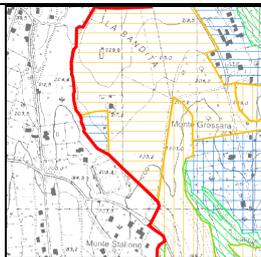
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina l'intero comprensorio ad ovest della via Flaminia a “Paesaggio Agrario di Valore”, dove l'art. 25 delle Norme consente nuove costruzioni rurali solo su lotto minimo di 10 ettari ed il recupero e gli ampliamenti inferiori al 20% sia dei manufatti ad uso residenziale che dei campeggi esistenti.

**La disciplina della destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR per quanto riguarda sia il punto 2) (divieto di nuovi campeggi, peraltro inesistenti) sia il punto 3) (divieto di nuova edificazione ad uso residenziale).**

**Si propone pertanto di destinare a sottozona C1 le 4 porzioni di territorio comprendenti i tratti di altopiano che si estendono a nord dell'edificato di Monte Pietra Pertusa tra le vie Flaminia e di Valle Muricana per la stessa superficie della sottozona di tutela paesaggistica TPc/6, come delimitata nell'elaborato grafico del P.T.P. n. 15/7 serie E/3 numero 7/f.**

**COMUNE DI FORMELLO: AREE AD EST DELLA LOCALITÀ “MONTE STALLONE” TRA LOCALITÀ  
“MONTE GROSSARA” AD EST E “LA BANDITA” A NORD**

Particolare dell’elaborato A.7.2



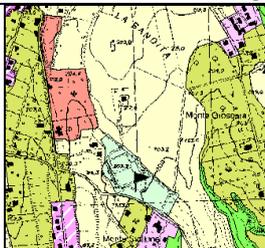
Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Foto satellitare tratta da Google Maps

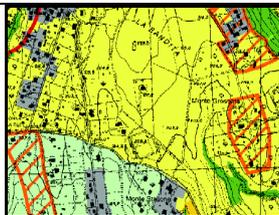


Carta dell’Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



Classificate come “strutture per lo sport ed il tempo libero” e come “seminativi in aree non irrigue” per la rimanente parte circostante

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 – (Monterotondo)



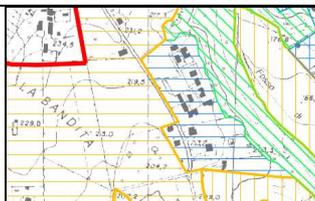
Il PTP n. 4 “Valle del Tevere” la fa ricadere all’interno dell’ambito di rilevante interesse paesistico G10 (altopiano di Formello e Sacrofano) e la destina a zona di trasformabilità limitata, dove l’art. 5b delle Norme consente la realizzazione di costruzioni rurali su un lotto minimo di 3 ettari.  
Il PTPR destina le aree a “Paesaggio Agrario di Valore”, dove l’art. 25 delle Norme consente una edificabilità su lotti minimi di 5 ettari ed il recupero e gli ampliamenti inferiori al 20% sia dei manufatti ad uso residenziale che dei campeggi esistenti

La disciplina della destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR per quanto riguarda sia il punto 2) (divieto di nuovi campeggi, peraltro inesistenti) sia il punto 3) (divieto di nuova edificazione ad uso residenziale).

Si propone di destinare le aree a sottozona C2.

### COMUNE DI FORMELLO: AREE AD EST DELLA LOCALITÀ "LA BANDITA"

Particolare dell'elaborato A.7.2



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Foto satellitare tratta da Google Maps

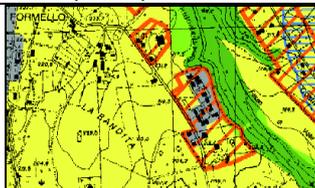


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



Classificate come "tessuto residenziale sparso" e come "oliveti"

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 – (Monterotondo)



Il PTP n. 4 "Valle del Tevere" la fa ricadere all'interno dell'ambito di rilevante interesse paesistico G10 (altopiano di Formello e Sacrofano) e la destina a zona di trasformabilità limitata, dove l'art. 5b delle Norme consente la realizzazione di costruzioni rurali su un lotto minimo di 3 ettari.

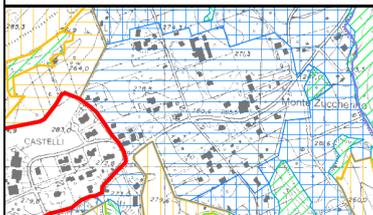
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) la destina a "Paesaggio degli Insedimenti Urbani" per la parte compromessa dall'edificazione ed a "Paesaggio Agrario di Valore" per la rimanente parte circostante, dove l'art. 25 delle Norme consente una edificabilità su lotti minimi di 5 ettari ed il recupero e gli ampliamenti inferiori al 20% sia dei manufatti ad uso residenziale che dei campeggi esistenti

La disciplina della destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR per quanto riguarda sia il punto 2) (divieto di nuovi campeggi, peraltro inesistenti) sia il punto 3) (divieto di nuova edificazione ad uso residenziale).

Si propone di destinare le aree a sottozona D4.

### COMUNE DI FORMELLO: AREE IN LOCALITÀ "MONTE ZUCCHERINO"

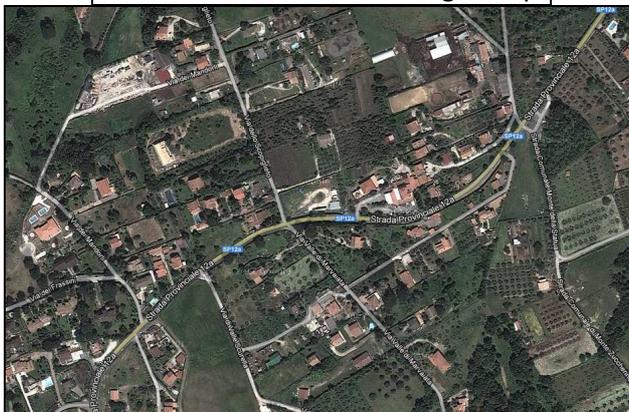
Particolare dell'elaborato A.7.2



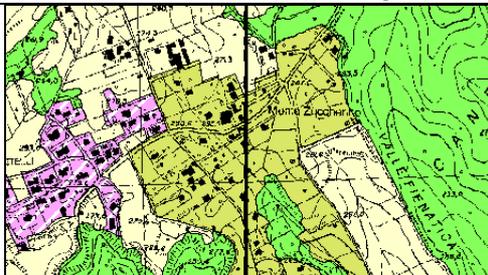
Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



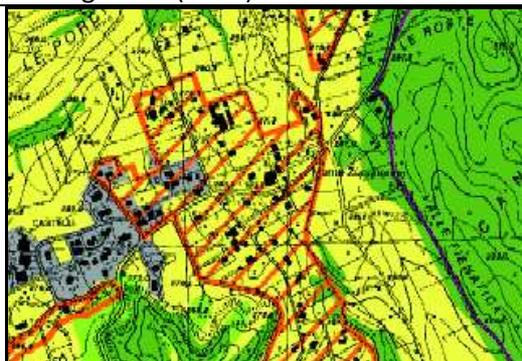
Foto satellitare tratta da Google Maps



Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



Classificata come "oliveti" e "seminativi in aree non irrigue" a nord



Il PTP n. 4 “Valle del Tevere” la fa ricadere all’interno dell’ambito di rilevante interesse paesistico G10 (altopiano di Formello e Sacrofano) e la destina a zona di trasformabilità limitata, dove l’art. 5a delle Norme consente la realizzazione di costruzioni rurali su un lotto minimo di 3 ettari.  
 Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) la destina a “Paesaggio degli Insedimenti Urbani” per la parte compromessa dall’edificazione ed a “Paesaggio Agrario di Valore” per la rimanente parte circostante, dove l’art. 25 delle Norme consente una edificabilità su lotti minimi di 5 ettari ed il recupero e gli ampliamenti inferiori al 20% sia dei manufatti ad uso residenziale che dei campeggi esistenti

Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000	
2,05	Proposta
vedi proposta 2. Variante di PRG come zona di riqualificazione edilizia.- Zone limitrofe tra Colle Zuccherino e costa di Malvaia.-	
Esito	Parere
Accolta Parzialmente	secondo quanto precisato nel parere della proposta 2
058038_P02e	

Per tale porzione di territorio il Comune aveva chiesto alla Regione Lazio la modifica del P.T.P. n. 4, che è stata classificata come 058038\_P02e che è stata accolta parzialmente

**La disciplina della destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR per quanto riguarda sia il punto 2) (divieto di nuovi campeggi, peraltro inesistenti) sia il punto 3) (divieto di nuova edificazione ad uso residenziale).**  
**In coordinamento con le osservazioni presentate distintamente all’elaborato A.3, cui si rimanda, si propone di destinare a sottozona D3 (“Aree parzialmente edificate”) le aree compromesse dall’edificazione così come individuate nel PTPR, ricomprese in un perimetro di involuppo entro cui poter elaborare i piani di recupero ambientale.**

**COMUNE DI FORMELLO: AREE AD EST DI VIA FORMELLESE ED A NORD DELLA LOCALITÀ “TERRE DI RONCA”**

Particolare dell’elaborato A.7.2



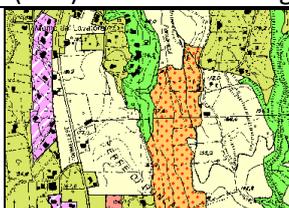
Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Foto satellitare tratta da Google Maps

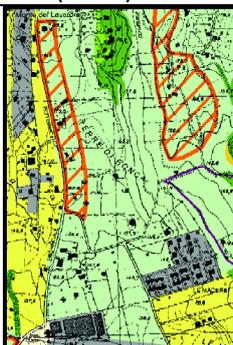


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



Classificate come “seminativi in aree non irrigue”

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 – (Monterotondo)



Il PTP n. 4 “Valle del Tevere” la fa ricadere all’interno dell’ambito di rilevante interesse paesistico G10 (altopiano di Formello e Sacrofano) e la destina a zona di trasformabilità limitata, dove l’art. 5b delle Norme consente la realizzazione di costruzioni rurali su un lotto minimo di 3 ettari.  
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) la destina a “Paesaggio Naturale Agrario” che fa parte del “Sistema del Paesaggio Naturale” dove l’art. 22 delle Norme consente la realizzazione di abitazioni rurali solo su un lotto minimo di 50 ettari e di ampliamenti inferiori al 20% di manufatti esistenti ad uso residenziale e di campeggi esistenti.

		Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000			
2,04	Proposta	0	0	0	0
vedi proposta 2.Variante di PRG come zona di riqualificazione edilizia.- Loc.Terre di Ronca.					
Esito	Parere				
Respinta	secondo quanto precisato nel parere della proposta 2				
058038_P02d					

Per tale porzione di territorio il Comune ha chiesto alla Regione Lazio la modifica del P.T.P. n. 4, che è stata classificata come 058038\_P02d e che è stata respinta.

La disciplina della destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR per la tipologia sia del punto 1) (obbligo di lotto minimo di 50 ettari e non di 10) sia del punto 2) (divieto di nuovi campeggi peraltro inesistenti) sia del punto 3) (piani di recupero su lotti minimi di 10 ettari a fronte dell'obbligo invece di lotti minimi di 50 ettari).

Si propone di destinare le aree a sottozona D4.

**COMUNE DI SACROFANO: COMPENSORIO AD EST E OVEST DI VIA SACROFANESE TRA LE LOCALITÀ "MONTE CAVONE" A NORD E "MONTE NOCE" A SUD**

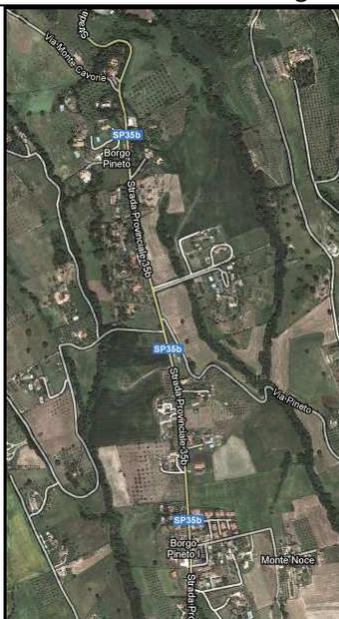
Particolare dell'elaborato A.7



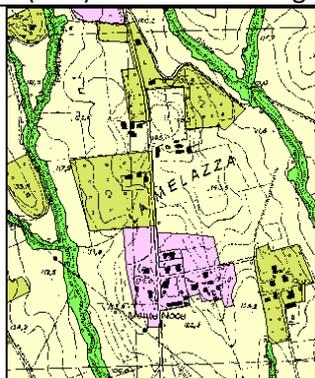
Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Foto satellitare tratta da Google Maps

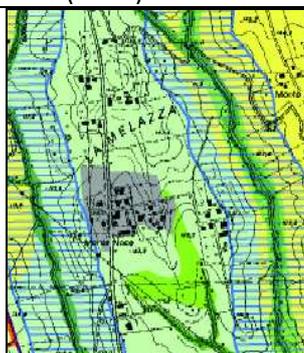


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



Classificato come “tessuto residenziale sparso” la parte esclusa dal parco in località Monte Noce, come “oliveti” le aree a nord e come “seminativi in aree non irrigue” la rimanente parte circostante

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 – (Monterotondo)



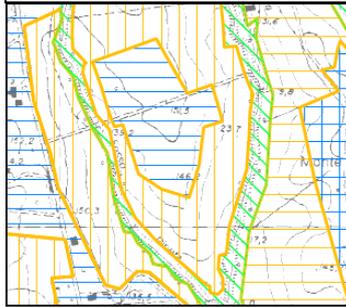
Il PTP n. 4 “Valle del Tevere” lo fa ricadere all’interno dell’ambito di rilevante interesse paesistico G10 (altopiano di Formello e Sacrofano) e la destina a zona di trasformabilità limitata, dove l’art. 5a delle Norme consente la realizzazione di costruzioni rurali su un lotto minimo di 3 ettari.  
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina il comprensorio a “Paesaggio Naturale Agrario” che fa parte del “Sistema del Paesaggio Naturale” dove l’art. 22 delle Norme consente la realizzazione di abitazioni rurali solo su un lotto minimo di 50 ettari e di ampliamenti inferiori al 20% di manufatti esistenti ad uso residenziale e di campeggi esistenti.

La disciplina della destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR per la tipologia sia del punto 1) (obbligo di lotto minimo di 50 ettari e non di 10) sia del punto 2) (divieto di nuovi campeggi peraltro inesistenti) sia del punto 3) (piani di recupero su lotti minimi di 10 ettari a fronte dell'obbligo invece di lotti minimi di 50 ettari).

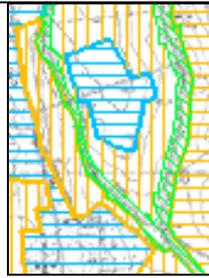
Si propone pertanto di destinare l'intero comprensorio a sottozona C1.

**COMUNE DI SACROFANO: AREE AD EST DI VIA SACROFANESE ED  
A NORD DELLA LOCALITÀ "MONTE NOCE"**

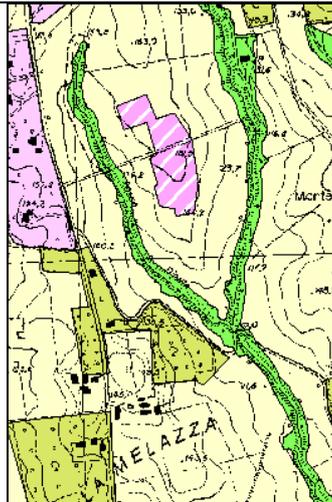
Particolare dell'elaborato A.7



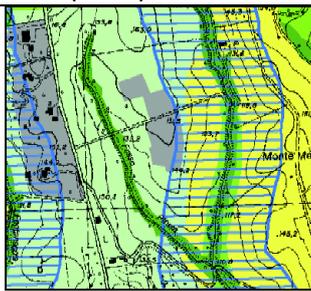
Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



Classificate come "tessuto residenziale discontinuo" per la parte compromessa dall'edificazione e come "seminativi in aree non irrigue" per la rimanente parte circostante



Il PTP n. 4 “Valle del Tevere” le fa ricadere all’interno dell’ambito di rilevante interesse paesistico G10 (altopiano di Formello e Sacrofano) e la destina a zona di trasformabilità limitata, dove l’art. 5b delle Norme consente la realizzazione di costruzioni rurali su un lotto minimo di 3 ettari.

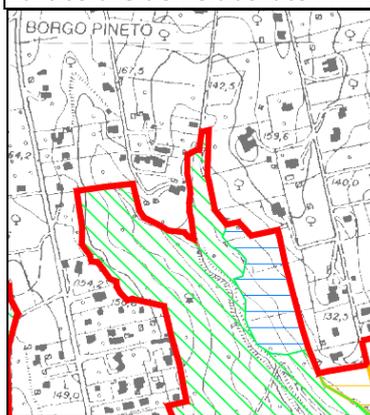
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina le aree a “Paesaggio degli Insediamenti Urbani” (dove l’art. 27 delle Norme consente nuove edificazioni sia come abitazioni rurali che come residenza nei lotti interclusi o di completamento, prescrivendo l’eliminazione dei campeggi con rilocalizzazione) ed a “Paesaggio Naturale Agrario” che fa parte del “Sistema del Paesaggio Naturale” dove l’art. 22 delle Norme consente la realizzazione di abitazioni rurali solo su un lotto minimo di 50 ettari e di ampliamenti inferiori al 20% di manufatti esistenti ad uso residenziale e di campeggi esistenti.

**La disciplina della destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR nell’area destinata a “Paesaggio Naturale Agrario”, per la tipologia sia del punto 1) (obbligo di lotto minimo di 50 ettari e non di 10) sia del punto 2) (divieto di nuovi campeggi peraltro inesistenti) sia del punto 3) (piani di recupero su lotti minimi di 10 ettari a fronte dell’obbligo invece di lotti minimi di 50 ettari).**

**Si propone pertanto di destinare le aree a sottozona C1.**

**COMUNE DI SACROFANO: AREE A SUD - EST DELLA LOCALITÀ “BORGO PINETO”**

Particolare dell’elaborato A.7.2



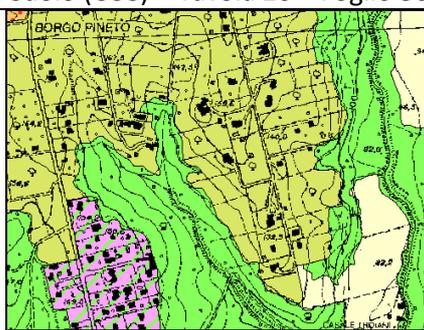
Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Foto satellitare tratta da Google Maps

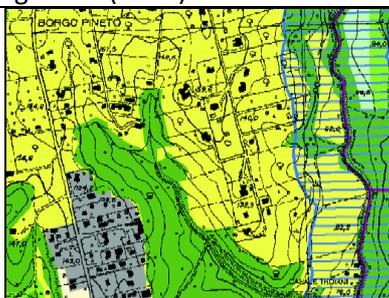


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



Classificate come "oliveti"

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 – (Monterotondo)



Il PTP n. 4 "Valle del Tevere" le fa ricadere all'interno dell'ambito di rilevante interesse paesistico G10 (altopiano di Formello e Sacrofano) e le destina a zona di trasformabilità limitata, dove l'art. 5b delle Norme consente la realizzazione di costruzioni rurali su un lotto minimo di 3 ettari.

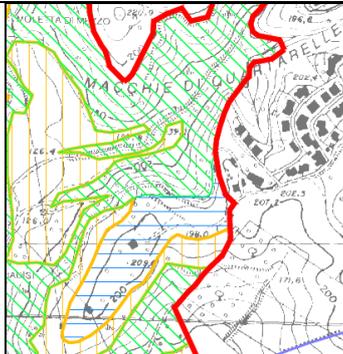
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina le aree a "Paesaggio Agrario di Valore" dove l'art. 25 delle Norme consente nuove costruzioni rurali solo su lotto minimo di 10 ettari ed il recupero e gli ampliamenti inferiori al 20% sia dei manufatti ad uso residenziale che dei campeggi esistenti.

**La disciplina della destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR per quanto riguarda sia il punto 2) (divieto di nuovi campeggi, peraltro inesistenti) sia il punto 3) (divieto di nuova edificazione ad uso residenziale) .**

**Si tratta per giunta di un'area non compromessa che si propone quindi di destinare a sottozona B2.**

**COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO: AREE A SUD DELLA LOCALITÀ  
"MACCHIA DI QUARTARELLE"**

Particolare dell'elaborato A.7.2



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

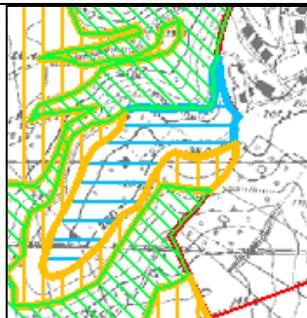
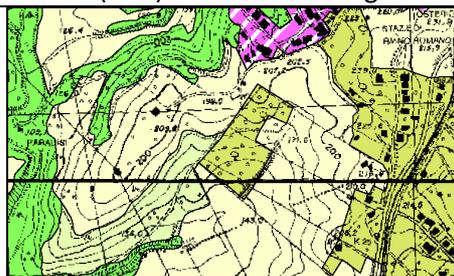


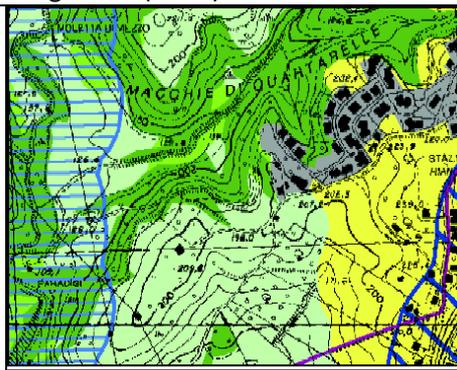
Foto satellitare tratta da Google Maps



Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



Classificate come "seminativi in aree non irrigue"



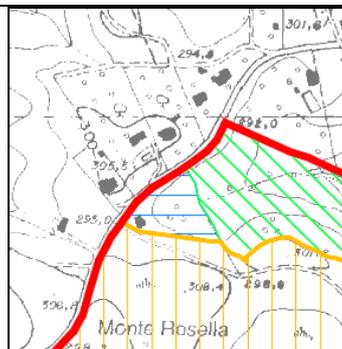
Il PTP n. 4 “Valle del Tevere” le fa ricadere all’interno dell’ambito di rilevante interesse paesistico G10 (altopiano di Formello e Sacrofano) e le destina a zona di trasformabilità limitata, dove l’art. 5b delle Norme consente la realizzazione di costruzioni rurali su un lotto minimo di 3 ettari.  
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina le aree a “Paesaggio Naturale Agrario” che fa parte del “Sistema del Paesaggio Naturale” dove l’art. 22 delle Norme consente la realizzazione di abitazioni rurali solo su un lotto minimo di 50 ettari e di ampliamenti inferiori al 20% di manufatti esistenti ad uso residenziale e di campeggi esistenti.

**La disciplina della destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR per la tipologia sia del punto 1) (obbligo di lotto minimo di 50 ettari e non di 10) sia del punto 2) (divieto di nuovi campeggi peraltro inesistenti) sia del punto 3) (piani di recupero su lotti minimi di 10 ettari a fronte dell’obbligo invece di lotti minimi di 50 ettari).**

**Si propone di destinare le aree a sottozona C1 o in subordine a sottozona D4.**

#### **COMUNE DI MORLUPO: AREE A RIDOSSO DEL CONFINE NORD-ORIENTALE DEL PARCO**

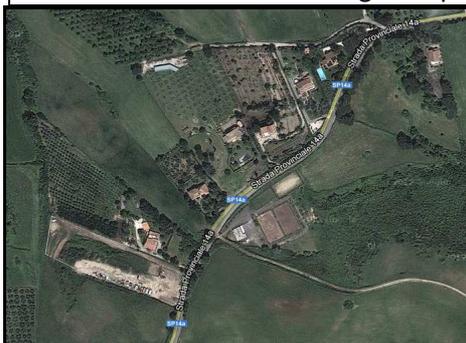
Particolare dell’elaborato A.7.1



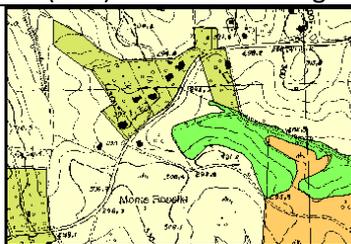
Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009



Foto satellitare tratta da Google Maps

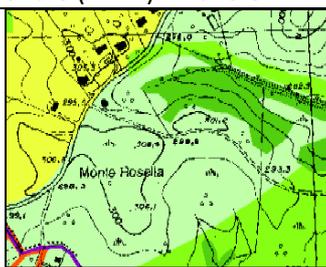


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



Classificate come “seminativi in aree non irrigue”

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 – (Monterotondo)



Il PTP n. 4 “Valle del Tevere” le fa ricadere all’interno dell’ambito di rilevante interesse paesistico G10 (altopiano di Formello e Sacrofano) e le destina a zona di trasformabilità limitata, dove l’art. 5b delle Norme consente la realizzazione di costruzioni rurali su un lotto minimo di 3 ettari.

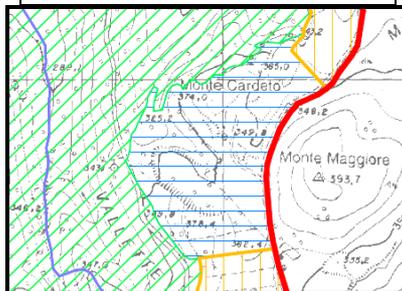
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina le aree a “Paesaggio Naturale Agrario” che fa parte del “Sistema del Paesaggio Naturale” dove l’art. 22 delle Norme consente la realizzazione di abitazioni rurali solo su un lotto minimo di 50 ettari e di ampliamenti inferiori al 20% di manufatti esistenti ad uso residenziale e di campeggi esistenti.

**La disciplina della destinazione a sottozona D3 risulta in difformità dal PTPR per la tipologia sia del punto 1) (obbligo di lotto minimo di 50 ettari e non di 10) sia del punto 2) (divieto di nuovi campeggi peraltro inesistenti) sia del punto 3) (piani di recupero su lotti minimi di 10 ettari a fronte dell’obbligo invece di lotti minimi di 50 ettari).**

**Essendo stati realizzati due campi sportivi sul posto, in coordinamento con le osservazioni presentate distintamente all’elaborato A.3, cui si rimanda, si propone di destinare le aree a sottozona D6.**

**COMUNE DI MAGLIANO ROMANO: AREA A SUD-EST DELLA MACCHIA DI RONCIGLIANO IN LOCALITÀ "MONTE CARDETO"**

Particolare dell'elaborato A.7.1



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

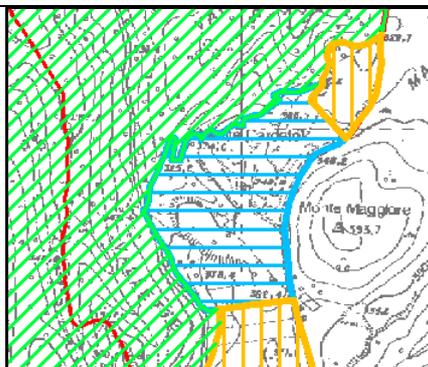
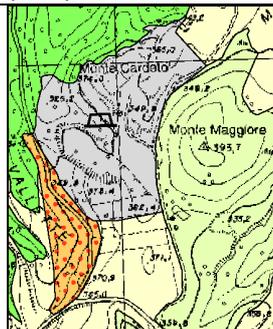


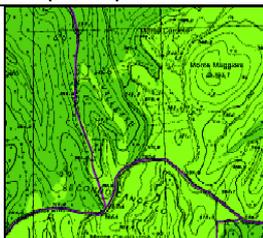
Foto satellitare tratta da Google Maps



Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



Classificate come "aree estrattive"



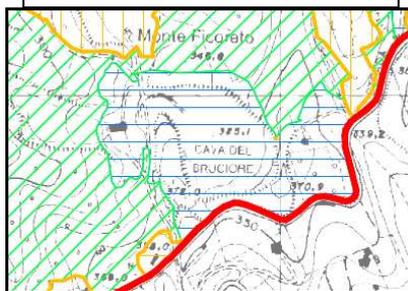
Il PTP n. 4 “Valle del Tevere” le fa ricadere all’interno dell’ambito di rilevante interesse paesistico G10 (altopiano di Formello e Sacrofano) e le destina a zona di trasformabilità limitata, dove l’art. 5b delle Norme consente la realizzazione di costruzioni rurali su un lotto minimo di 3 ettari.

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) destina le aree a “Paesaggio Naturale di Continuità” (che fa parte del “Sistema del Paesaggio Naturale”), dove l’art. 23 delle Norme non consente nuove costruzioni né ad uso rurale né ad uso residenziale e permette solo il recupero e l’ampliamento fino al 20% dei campeggi esistenti.

**La destinazione a sottozona D3 non appare congrua: si propone di destinare la cava a sottozona C1.**

**COMUNE DI CAMPAGNANO: AREA IN LOCALITÀ “CAVA DEL BRUCIORE”**

Particolare dell’elaborato A.7.1



Particolare del Piano di Assetto adottato con deliberazione n. 32 del 9 dicembre 2009

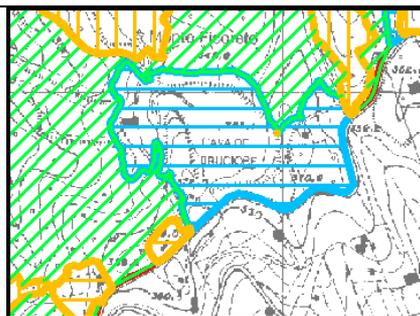
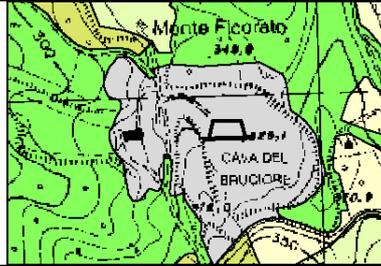


Foto satellitare tratta da Google Maps

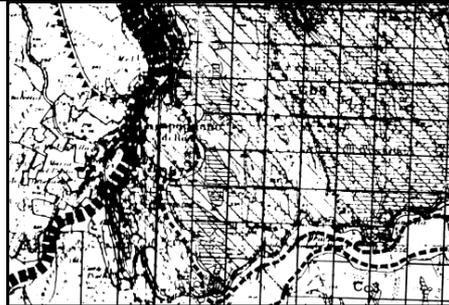


Carta dell'Uso del Suolo (CUS) – Tavola 20 – Foglio 365 (Monterotondo)



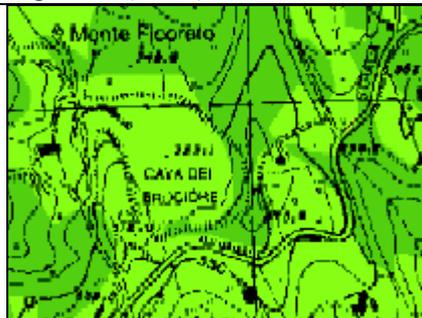
Classificate come “aree estrattive”

Piano Territoriale Paesistico (PTP) n. 4 “Valle del Tevere”



La cava viene fatta ricadere dal PTP n. 4 all'interno dell'ambito di rilevante interesse naturalistico D7 (macchia di Roncigliano e di Magliano), dove vige la non trasformabilità assoluta (art. 5a delle Norme).

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A – Tav. 20 – F. 365 – (Monterotondo)



Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) la destina a “Paesaggio Naturale di Continuità” (che fa parte del “Sistema del Paesaggio Naturale”), dove l'art. 23 delle Norme non consente nuove costruzioni né ad uso rurale né ad uso residenziale e permette solo il recupero e l'ampliamento fino al 20% dei campeggi esistenti.

**La destinazione a sottozona D3 non appare congrua: si propone di destinare la cava a sottozona C1.**