



COMUNE DI  
**ZAGAROLO**  
PROVINCIA DI ROMA

**PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA**  
ai sensi della L.R. 7/2017

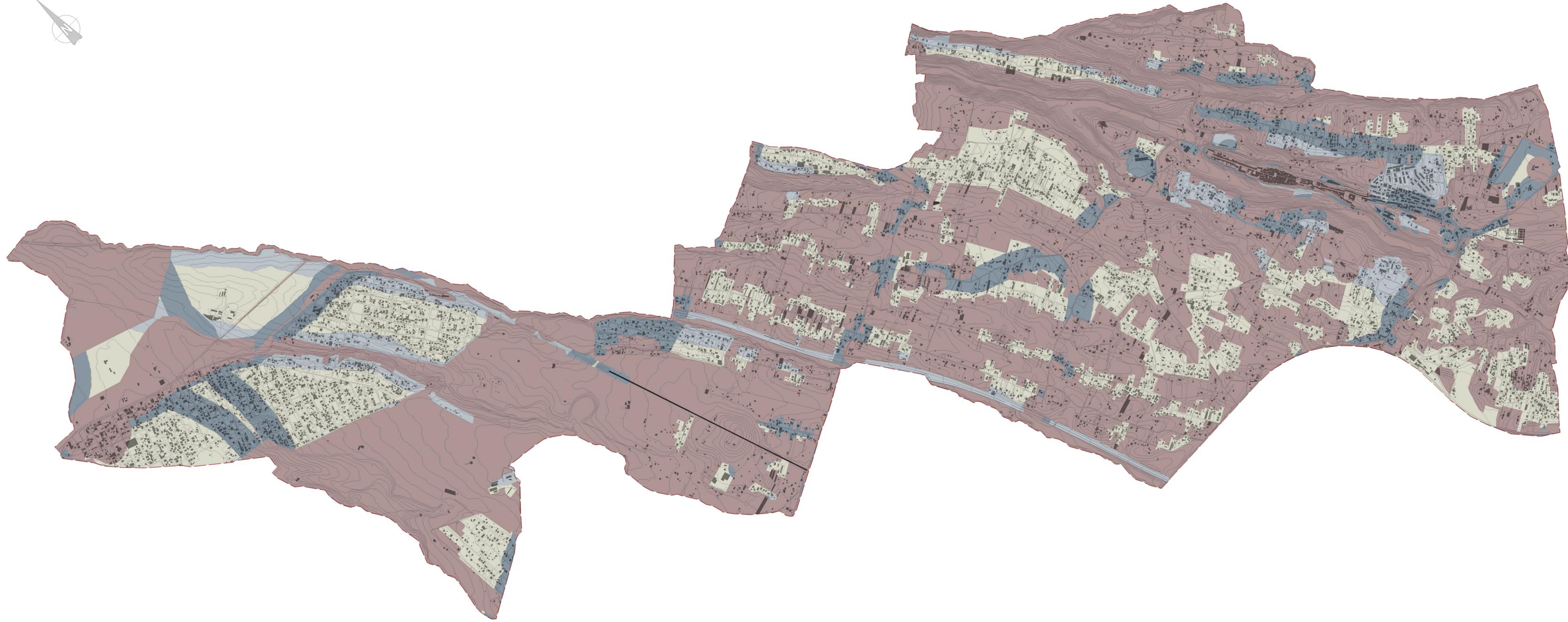


Analisi della Potenzialità dei Suoli Analisi territoriale della potenzialità dei suoli ai sensi della L.R. 7/2017	RAPP.	TAV.
	1:10'000	T4

PROGETTISTI: Prof. Arch. Mariano Mari <b>DAMA</b> IDEOLOGIA, PROGETTI, COSTRUZIONI	R.U.P.: Arch. Erasmo Di Girolamo	IL SINDACO: Dott.ssa Emanuela Panzironi
COLLABORATORI: Arch. Alessandro Rossi Benarducci		
DATA:	ADOZIONE:	APPROVAZIONE:

**LEGENDA**

- LA POTENZIALITA' DEI SUOLI**
- POTENZIALITA' BASSA**  
Territorio urbanizzato\* e non urbanizzato ricadente in ambiti di totale inapplicabilità delle disposizioni di legge (L.R. 7/2017 Art.1, c.2; Art.2, c.8):  
- zone omogenee E di cui al D.M.1444/68, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e in evoluzione dal PTPR;  
- zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR;  
- aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta;  
- aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR);
  - POTENZIALITA' MEDIO - BASSA**  
Territorio urbanizzato\* ricadente in ambiti di totale o parziale inapplicabilità delle disposizioni della L.R.7/2017. La natura del vincolo presenta margini per una ulteriore e più approfondita valutazione del suo grado di protezione.  
In tutte queste aree è comunque possibile esprimere una trasformazione purché essa aumenti la tutela o valorizzi l'oggetto tutelato;
  - POTENZIALITA' MEDIO - ALTA**  
Territorio urbanizzato\* ricadente in ambiti di totale o parziale inapplicabilità delle disposizioni della L.R. 7/2017 sul quale insistono limitazioni di tipo tuttivo ma non cogente. In alcune aree è possibile considerare la trasformazione legittima del territorio come modifica sostanziale delle condizioni di tutela del vincolo. E' applicabile ai vincoli: lineari ed areali di natura paesaggistica ed idrogeologica.
  - POTENZIALITA' ALTA**  
Territorio urbanizzato\* completamente escluso da ambiti di tutela che influenzino la trasformabilità dell'area. Questo grado di trasformabilità sarà oggetto di discriminazione analizzando e valutando le porzioni di territorio che la legge considera e non considera di "prioritario intervento" ovvero le aree dove:  
- non sono state completate le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e che non rispettano gli standard imposti dall'Art.3 del DM 1444/1968 (su edifici non abusivi);  
- le porzioni di città più degradate;  
- gli ambiti di incompiute delle previsioni del PRG;  
- le zone che presentano tessuti meno consolidati e più agevolmente ed immediatamente ri-generabili.



(\*) E' definito "Territorio urbanizzato" (L.R. 7/2017 Art.1 c.7) il territorio composto da:  
a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta d'uso del suolo come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;  
b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;  
c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.