

REGIONE LAZIO

PROVINCIA DI ROMA

Roma Capitale

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Direttiva 2001/42/CE - D.Lgs 152/06 - D.G.R. n.169/2010 e
l.r. 12/2011

SINTESI NON TECNICA

(art.13 D.Lgs.152/2006)

Programma di Trasformazione Urbanistica
“di Brava”

Ottobre 2018

Proponente: FINGIEMME di Antonino Testa e C. S.a.s.
AURELIA CASE di Antonino Testa e C. S.a.s.

Tecnico Incaricato: Dott. Geol. Leonardo Nolasco
Arch. Vittorio Minio Paluello

collaborazione ed elaborazione:

Andrea Birindelli

arch. Maria Elena La Serra

Laboratorio di Pianificazione e Progettazione- LPP
p.el.lpp@labpro.eu

via del Tibet,4 1 - 00144 Roma
sito<http://www.labpro.eu>

SOMMARIO

PREMESSA	7
1 - SEZIONE INTRODUTTIVA.....	9
1.1 - LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA 9	
1.1.1 - Motivazioni per cui il PIANO viene sottoposto a procedura di VAS	9
1.1.2 - Fasi del processo di Valutazione Ambientale Strategica	9
1.1.3 - La base e la struttura del lavoro di analisi	11
1.1.4 - Obiettivi di protezione ambientale	11
1.2 - INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI PARTECIPANTI DEL PROCEDIMENTO 13	
1.2.1 - I soggetti competenti in materia ambientale (SCA)	13
1.2.2 - I soggetti costituenti il pubblico	14
2 - QUADRO PIANIFICATORIO E PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO.....	15
2.1 - ASPETTI NORMATIVI PROCEDURALI 15	
2.1.1 - Sintesi dell'iter	15
2.1.2 - Le tre soluzioni a confronto	20
2.2 - IL PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA 24	
2.2.1 - Descrizione del PIANO	24
2.2.2 - OBIETTIVI – STRATEGIE – AZIONI	37
2.3 - IL QUADRO PROGRAMMATICO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA 39	
2.3.1 - Piano Territoriale Paesistico (PTP)	39
2.3.2 - Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)	39
2.3.3 - Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)	39
2.3.4 - Piano Regolatore Generale (PRG)	39
2.3.5 - Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)	40
2.3.6 - Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR)	40
2.3.7 - Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti	40
2.3.8 - Piano regionale di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA)	40
2.3.9 - Piano comunale di Zonizzazione Acustica (PZA)	40
2.3.10 - Piano d'Assetto della Riserva Naturale Tenuta dei Massimi	41
3 - INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	42
3.1 - AMBITO DI INFLUENZA TERRITORIALE 42	
3.2 - AMBITO DI INFLUENZA AMBIENTALE 43	
3.2.1 - Determinazione dell'ambito	43
3.2.2 - Valutazione preliminare degli impatti	45
4 - INDIVIDUAZIONE PRELIMINARE DEI POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI....	46
4.1 - ANALISI DI COERENZA ESTERNA	46
4.2 - ANALISI DI COERENZA INTERNA	48
5 - I DATI AMBIENTALI E PROGETTUALI DEL RAPPORTO AMBIENTALE - APPROFONDIMENTO DI INDAGINE - VALUTAZIONE	50

5.1 - APPROFONDIMENTO DEL DETTAGLIO DELLE INFORMAZIONI TECNICO- PROGETTUALI	50
5.1.1 - Mappa delle criticità	50
5.1.2 - Specifiche inerenti il comparto R4	52
5.1.3 - Rielaborazione del PIANO secondo le specifiche dell'AB-Tevere	52
5.1.4 - L'approvvigionamento idrico	53
5.1.5 - La depurazione dei reflui	53
5.1.6 - Impermeabilizzazione e vulnerabilità degli acquiferi	53
5.1.7 - Rischio elettromagnetico e gas radon	54
5.1.8 - Il Sistema Paesaggistico del P.R.G. di Roma	54
6 - CONCLUSIONI	57
7 - ALLEGATI GRAFICI.....	58

PREMESSA

Nel presente elaborato viene esaminato, ai fini dell'articolo 13 del D.Lgs n°152/06, il Programma di Trasformazione Urbanistica "Via di Brava", in località Pescaccio – Via di Brava, Municipio ex XVI, che prevede il trasferimento di una parte dei diritti edificatori derivanti dall'ex comprensorio M2 Santa Fumia, localizzato nell'estremo quadrante meridionale di Roma Capitale, municipio ex XII, lungo la Via Ardeatina, il quale ha svolto la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'articolo 12 dello stesso Decreto Legislativo, conclusasi con un Parere che ha sancito il rinvio a V.A.S. (Determina G09128 del 08/08/2016).

L'area oggetto del Programma di Trasformazione Urbanistica (d'ora in avanti PIANO) si estende per circa 14 ha..

Essa propone la trasformazione urbanistica dell'area "di Brava", sulla quale il proponente intende trasferire la capacità edificatoria dell'area denominata "S. Fumia" ex sottozona M2 (compensazione da attuarsi con Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34 del T.U.E.L. n.267/2000), in linea con la Delibera della Giunta Comunale n.811 del 21/07/2000 "Definizione dei criteri e delle procedure per l'attuazione del principio della Compensazione edificatoria" come definita dalla Variante Generale approvata con deliberazione della G.R. del Lazio n.856/2004 (Piano Delle Certezze).

Roma Capitale è dotata di Piano Regolatore Generale vigente, adottato con D.C.C. n°33 del 19-20 marzo 2003 e approvato con D.C.C. n°18 del 12 febbraio 2008.

Nel vigente strumento urbanistico ai sensi dell'articolo 53 delle NTA, tale area è destinata a "Programma integrato di intervento" con tessuto prevalentemente per attività e verde e servizi pubblici.

La proposta presentata si propone in variante alla pianificazione urbanistica, in quanto variano sia le aree interessate dal Programma Urbanistico Via di Brava, da Programma Integrato della Città da Ristrutturare "Tessuto prevalentemente per attività" ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione "Tessuto prevalentemente residenziale", sia gli indici attribuiti all'area destinata a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Si ritiene opportuno specificare, sin d'ora, che il PIANO è stato sottoposto a procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS che lo ha rinviato a Valutazione Ambientale Strategica con Determinazione n. G09128 del 08/08/2016. La proposta presentata in Conferenza di Servizi, oltre che nella suddetta procedura ambientale, contiene una serie di elementi positivi (già analizzati e verificati) sia in campo urbanistico che ambientale. Tuttavia, nel corso dell'iter urbanistico si sono riscontrate alcune criticità - riconducibili alla pianificazione provinciale e di bacino del fiume Tevere - le quali hanno fatto sì che si elaborasse un'alternativa progettuale cd. "proposta mitigativa", presentata quale elemento integrativo in Verifica ambientale, che ha permesso il raggiungimento di obiettivi di protezione ambientali di livello superiore, andando così a limitare e moderare i potenziali impatti significativi sulle criticità riscontrate inerenti le componenti ambientali più sensibili.

Come rilevato nel provvedimento di Verifica su citato, l'Autorità Competente, alla luce degli evidenti elementi migliorativi proposti, riscontrati anche nei pareri pervenuti dagli SCA coinvolti nel procedimento di Verifica, ha ritenuto opportuno che i temi affrontati nella "proposta mitigativa" si approfondissero, in quanto essa, recependo le osservazioni avanzate in CdS, attraverso la rimodulazione del progetto e la rilocalizzazione dei comparti residenziali con il conseguente spostamento delle aree destinate a servizi pubblici a parità di parametri costituisce "alternativa migliorativa in termini ambientali, con particolare riguardo alla coerenza pianificazione sovraordinata".

Il presente documento dunque analizza la Variante progettuale del Programma Integrato di Via di Brava, elaborato sulla base delle risultanze del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS, delle osservazioni emerse a seguito del parere rilasciato dall’Autorità di Bacino del Fiume Tevere (ABT), prot. n. 0005017 del 15.12.2016 - in forza di quanto già precedentemente esposto nelle note prot. n.3739 del 28.10.2014 e prot. n.781 del 22.02.2016 - nonché alle considerazioni prodotte a seguito della nota prot. n.14283 del 05.08.2016 relativa alla “Relazione idrologico-idraulica, ed infine sulla base di quanto è emerso dal sopralluogo congiunto, effettuato in data 04.11.2016, tra i tecnici di Roma Capitale, della società Proponente e l’ABT; la nuova versione, facendo proprie le prescrizioni e le raccomandazioni dell’Autorità, ha ottenuto parere favorevole, rilasciato in data 27.09.2017 con prot. n.5065.

I “possibili impatti significativi sull’ambiente e sul patrimonio culturale”, ai sensi del D.Lgs.152/06, sono valutati per il presente PIANO, con particolare riferimento agli effetti derivanti dalla sua natura di variante alla pianificazione vigente.

1 - SEZIONE INTRODUTTIVA

1.1 - LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

1.1.1 - Motivazioni per cui il PIANO viene sottoposto a procedura di VAS

Il PIANO in località Via di Brava nel territorio di Roma Capitale, presenta un'estensione areale totale di circa 14 Ha., quindi piuttosto limitata, per il quale è stata già effettuata la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS (essendosi valutato riconducibile alla fattispecie di cui all'articolo 6 comma 3 del D.Lgs. n°152/06, tra i piani e/o programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2).

1.1.2 - Fasi del processo di Valutazione Ambientale Strategica

Per il PIANO in oggetto si effettuerà l'intera procedura, e la fase di Verifica risulta in realtà essere una fase preliminare, che da l'avvio al procedimento completo.

Si possono così riassumere le fasi nel seguente schema procedurale:

	PROCEDURA VAS	AREA VAS (Autorità Competente)	COMUNE (Autorità Procedente)	
				Predisposizione RAPPORTO PRELIMINARE
FASE PRELIMINARE D.Lgs.152/06 art.13 co.1-2 d.g.r.169/10 par 2.4.1/2.4.2	Avvio procedura: Trasmissione RP + SCA+ Schema di Piano D.Lgs.152/06 art.13, co.1 d.g.r. 169/10 par 2.4.1		Trasmissione RP + SCA + Schema di Piano (richiesta incontro per concordare attività)	90 giorni
	Conferma SCA (con eventuale incontro (15gg)) D.Lgs.152/06 art.13, co.1 d.g.r.169/10 par 2.4.2 punto 2, lettera b	L'A.C. può modificare e/o integrare l'elenco SCA fornito dall'A.P. (15 gg.)		
	Trasmissione RP agli SCA definitivi D.Lgs.152/06 art.13, co.1 d.g.r.169/10 par 2.4.2 punto 2, lettera c		Trasmissione RP agli SCA definitivi	
	Trasmissione del parere entro 30 gg. Con eventuale conferenza di consultazione D.Lgs.152/06 art.13, co.2 d.g.r.169/10 par 2.4.2 punto 2, letter d-e	L'A.C. comunica l'esito della consultazione e le modalità d'attivazione della successiva fase di pubblicizzazione Predispone il Documento di Scoping D.Lgs.152/06 art.13, co.1-2 d.g.r.169/10 par 2.4.2 - punto 4	Ricezione esito della consultazione preliminare dalla A.C. D.Lgs.152/06 art.13 co. 1-2 d.g.r.169/10 par.2.4.2	

		DETERMINA: DOCUMENTO DI SCOPING <i>D.Lgs.152/06 art.13, co.1-2</i> <i>d.g.r.169/10 par. 2.4.2 punto 4</i>		
		Predisposizione RAPPORTO AMBIENTALE <i>D.Lgs.152/06 art.13, co.3-4</i>		
FASE INTRODUTTIVA D.Lgs.152/06 artt.13-14 d.g.r.169/10 par.2.4.3-2.4.4	Trasmissione RA + Sintesi non tecnica (SNT) + Piano D.Lgs.152/06 art.13, co.5 d.g.r.169/10 par 2.4.4 punto 1	Ricezione del RA, SNT e Piano da parte della A.P.	Trasmissione del RA, SNT e Piano da parte della A.P.	60 giorni periodo presentazione OSSERVAZIONI PUBBLICO D.Lgs.152/06 art.14 co.3 d.g.r.169/10 par 2.4.4 punto 2
	Pubblicazione Deposito copie presso Uffici della Regione, della Provincia D.Lgs 152/06 art.13 co.5 - 14 co.1 d.g.r.169/10 par.2.4.4 punto 1 lettera b		Deposito del RA, SNT e Piano da parte della A.P. Pubblicazione	
FASE ISTRUTTORIA D.Lgs.152/06 art. 15 d.g.r.169/10 par. 2.5	Valutazione del RA + SNT + Piano + esiti della consultazione, delle osservazioni, obiezioni e suggerimenti del pubblico D.Lgs.152/06 art.15, co.1 d.g.r.169/10 par.2.5 punto 1			90 giorni
FASE CONCLUSIVA D.Lgs.152/06 artt.15-16-17 d.g.r.169/10 par.2.6	Espressione del PARERE MOTIVATO D.Lgs 152/06 art.15, co.1 d.g.r.169/10 par 2.6 punto 1	Collaborazione tra A.C. e A.P. per apportare modifiche D.Lgs. 152/06 art.15 co.2 d.g.r.169/10 par.2.5 punto 3	Revisione del Piano alla luce del PARERE MOTIVATO e trasmissione all'organo atto all'adozione/approvazione D.Lgs.152/06 art.15 co.2, art.16 d.g.r.169/10 par.2.5 punti 3-4	90 giorni
	Pubblicazione del provvedimento in GU - BURL- web D.Lgs.152/06 art.17 d.g.r.169/10 par.2.6	DETERMINA: PARERE MOTIVATO <i>D.Lgs.152/06 art.15, co.1</i>		
MONITORAGGIO D.Lgs.152/06 art.18 d.g.r.169/10 par.2.7	Fase di monitoraggio: controllo sugli impatti D.Lgs.152/06 art.18 d.g.r.169/10 par.2.7			

La finalità prioritaria della valutazione è la verifica della rispondenza del Piano/Programma con gli obiettivi dello sviluppo sostenibile, sia in ordine al grado di integrazione dei principi di sviluppo sostenibile al suo interno, sia in ordine al complessivo impatto ambientale, ovvero la diretta incidenza sulla qualità dell'ambiente.

Quindi, la valutazione di tipo strategico si propone di verificare che gli obiettivi individuati siano coerenti con quelli propri dello sviluppo sostenibile, e che le azioni previste nella struttura di piano coerenti e idonee al loro raggiungimento.

1.1.3 - La base e la struttura del lavoro di analisi

Il Comune in analisi appartiene alla Provincia di Roma. Il Piano Provinciale, di recente approvazione, risulta dotato di VAS. Lo stesso Codice dell'Ambiente nella parte I - *Disposizioni comuni e principi generali*, all'articolo 4 dispone che:

La VAS viene effettuata ai vari livelli istituzionali tenendo conto dell'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni....

L'articolo 13, comma 4 del medesimo Codice riporta inoltre come:

per evitare duplicazioni della valutazione, possono essere utilizzati, se pertinenti, approfondimenti già effettuati ed informazioni ottenute nell'ambito di altri livelli decisionali o altrimenti acquisite in attuazione di oltre disposizioni normative...

Per le considerazioni sopra espresse, il Rapporto Preliminare contiene i risultati degli studi e delle analisi effettuate per il Quadro conoscitivo del Rapporto Territorio del PTPG di Roma. Le singole indagini sono costrette a far riferimento ad entità territoriali specifiche, coerenti con l'oggetto stesso dell'analisi. I temi sono alla fine raggruppabili in tre distinte categorie: gli aspetti economici; gli aspetti ambientali; gli aspetti urbanistici.

I tematismi sono stati applicati a determinate porzioni di territorio definite Unità Territoriali che hanno costituito il riferimento per ogni singola valutazione. Questo patrimonio di dati, informazioni e valutazioni rappresenta la base di conoscenza sulla quale articolare e dettagliare l'analisi del territorio in esame in sede di redazione del Rapporto Ambientale.

1.1.4 - Obiettivi di protezione ambientale

Il D.lgs. n°4/2008 (Allegato VI, punto b) richiede una accurata descrizione degli *“aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma”*.

L'analisi ambientale, nell'ambito della VAS del PIANO in esame, è stata condotta facendo riferimento ad alcune componenti ambientali indicate nell'allegato VI, lettera f del D.Lgs. n°152/2006:

“ALLEGATO VI - Contenuti del Rapporto ambientale di cui all'art.13.

Le informazioni da fornire con i rapporti ambientali che devono accompagnare le proposte di piani e di programmi sottoposti a valutazione ambientale strategica sono:

...

f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori. Devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi ...”

La verifica adotta un sistema valutativo complessivo suddiviso secondo le aree tematiche esposte nello stesso Allegato VI, sulla base delle informazioni ambientali disponibili dai soggetti

istituzionalmente competenti: ISTAT, ENEA, ARPA, ISPRA¹, etc, (tesi proprio a descrivere il contesto ambientale) e dei documenti operativi raccolti presso la struttura regionale competente.

Le componenti prese in esame sono soltanto quelle con cui il PIANO interagisce. Tale scelta è effettuata per rendere congruente l'analisi condotta, sia con la tipologia del piano, sia con l'ambito territoriale di riferimento, sia con il livello di dettaglio del piano stesso.

Di seguito sono esposte le aree tematiche e i relativi obiettivi per ognuna di esse, come suggeriti dalla "Strategia d'Azione Ambientale per lo Sviluppo Sostenibile in Italia", il cui testo, elaborato dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, fa riferimento alla Delibera CIPE n.57 del 2 agosto 2002.

Sono stati considerati i soli obiettivi riguardanti il PIANO in esame:

OBIETTIVI GENERALI

CLIMA ATMOSFERA	E	Riduzione delle emissioni globali dei gas serra del 70% nel lungo termine
		Riduzione dell'emissione di tutti i gas lesivi della fascia dell'ozono stratosferico
NATURA BIODIVERSITA'	E	Conservazione della biodiversità
		Protezione del territorio dai rischi idrogeologici, sismici e vulcanici e dai fenomeni erosivi delle coste
		Riduzione e prevenzione del fenomeno della desertificazione
		Riduzione dell'inquinamento nelle acque interne, nell'ambiente marino e nei suoli
		Riduzione della pressione antropica sui sistemi naturali, sul suolo a destinazione agricola e forestale, sul mare e sulle coste
QUALITA' DELL'AMBIENTE E QUALITA' DELLA VITA NEGLI AMBIENTI URBANI		Riequilibrio territoriale ed urbanistico
		Migliore qualità dell'ambiente urbano
		Uso sostenibile delle risorse ambientali
		Valorizzazione delle risorse socioeconomiche e loro equa distribuzione
		Riduzione delle emissioni inquinanti in atmosfera e mantenimento delle concentrazioni di inquinanti al di sotto di limiti che escludano danni alla salute umana, agli ecosistemi e al patrimonio monumentale
		Riduzione dell'inquinamento acustico e riduzione della popolazione esposta
PRELIEVO RISORSE PRODUZIONE DI RIFIUTI	DI	Riduzione del prelievo di risorse senza pregiudicare gli attuali livelli di qualità della vita
	E	Conservazione o ripristino della risorsa idrica
		Gestione sostenibile del sistema produzione/consumo della risorsa idrica
		Riduzione della produzione, recupero di materia e recupero energetico dei rifiuti

L'articolo 34 del Testo Unico sull'Ambiente fa esplicito riferimento alla Delibera CIPE di cui sopra, indicando, sino all'aggiornamento della stessa, di considerare gli obiettivi di protezione ambientale e sviluppo sostenibile ivi elencati infatti, stabiliti a livello internazionale, comunitario o nazionale pertinenti al PIANO:

¹ Rif. siti internet <http://sitis.istat.it/ambiente>

- www.isprambiente.gov.it/it

- www.arpalazio.gov.it/ambiente/indicatori

- http://www.enea.it/it/Ricerca_sviluppo/ambiente-e-clima/tecnologie-ambientali

“34. Norme tecniche, organizzative e integrative (articolo così modificato dall'art.2, comma 29, d.lgs. n.128 del 2010) ...

3. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto il Governo, con apposita delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica, su proposta del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e del mare, sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato le regioni e le province autonome, ed acquisito il parere delle associazioni ambientali munite di requisiti sostanziali omologhi a quelli previsti dall'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n.349, provvede all'aggiornamento della Strategia nazionale per lo sviluppo sostenibile di cui alla delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica del 2 agosto 2002....”

Il P.T.P.G. adottato e approvato successivamente alla delibera CIPE n.57 del 2 agosto 2002, ne tiene conto; nei successivi approfondimenti inerenti i temi della protezione dell'ambiente e quindi la definizione delle componenti, degli indicatori, degli ambiti di afferenza, il presente Rapporto si è attenuto a quanto presente negli elaborati ed elementi valutativi della pianificazione provinciale.

1.2 - INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI PARTECIPANTI DEL PROCEDIMENTO

1.2.1 - I soggetti competenti in materia ambientale (SCA)

Sono le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessate agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione del PIANO (art.2 co.1 lettera s del Codice).

Si propone il seguente elenco di SCA coinvolti nel procedimento:

	<i>SOGGETTI COMPETENTI</i>	<i>INDIRIZZO POSTALE / PEC</i>
1	<i>REGIONE LAZIO Direzione Regionale Territorio Urbanistica e Mobilità Area: Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale</i>	<i>Viale del Giorgione, 129 00147 Roma territorio@regione.lazio.legalmail.it fax: 06.51 68 58 90</i>
2	<i>REGIONE LAZIO Direzione Regionale Ambiente e Sistemi Naturali Area: Conservazione e Gestione del patrimonio naturale e governance del sistema e delle aree naturali protette</i>	<i>Via del Pescaccio, 96-98 00166 Roma direzioneambiente@regione.lazio.legalmail.it</i>
3	<i>REGIONE LAZIO Direzione Regionale Ambiente e Sistemi Naturali Area: Conservazione e Tutela Qualità dell'Ambiente</i>	<i>Viale del Tintoretto, 432 00142 Roma direzioneambiente@regione.lazio.legalmail.it</i>
4	<i>REGIONE LAZIO Direzione Regionale Ambiente e Sistemi Naturali Area: Foreste e Servizi Ecosistemici</i>	<i>Viale del Tintoretto, 432 00142 Roma direzioneambiente@regione.lazio.legalmail.it</i>
5	<i>REGIONE LAZIO Direzione Regionale Risorse Idriche, Difesa del Suolo e Rifiuti Area: Difesa de Suolo e Consorzi di Irrigazione</i>	<i>Viale del Tintoretto, 432 00142 Roma direzioneacquaesuolo@regione.lazio.legalmail.it</i>
6	<i>REGIONE LAZIO Direzione Regionale Risorse Idriche, Difesa del Suolo e Rifiuti Area: Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche</i>	<i>Viale del Tintoretto, 432 00142 Roma direzioneacquaesuolo@regione.lazio.legalmail.it</i>
7	<i>MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ CULTURALI E DEL TURISMO Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Lazio</i>	<i>Via di San Michele, 22 00153 Roma mbac-sr-laz@mailcert.beniculturali.it fax: 06.67 23 47 87</i>
8	<i>MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ CULTURALI E DEL TURISMO Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Roma</i>	<i>Via di San Michele, 17 00153 Roma mbac-sabap-rm@mailcert.beniculturali.it fax: 06.58 83 340</i>
9	<i>AB Tevere Autorità di Bacino del Fiume Tevere</i>	<i>Via Monzambano, 10 00185 Roma bacinotevere@pec.abtevere.it</i>

		<i>fax 06.49 24 93 00</i>
10	<i>CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE Dipartimento IV – Tutela e Valorizzazione Ambientale</i>	<i>via Tiburtina, 691 00159 Roma</i>
		<i>ambiente@pec.cittametropolitanaroma.gov.it</i>
		<i>fax: 06.67 66 77 54</i>
11	<i>CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE Dipartimento VI – Pianificazione Territoriale Generale</i>	<i>Viale G. Ribotta n.41/43 00144 Roma</i>
		<i>pianificaterr@pec.cittametropolitanaroma.gov.it</i>
		<i>fax: 06.67 66 44 74</i>
12	<i>ARPA LAZIO Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio</i>	<i>Via Boncompagni, 101 00187 Roma</i>
		<i>direzione.centrale@arpalazio.legalmailpa.it</i>
		<i>fax: 06.48 05 42 30</i>
13	<i>AZIENDA USL ROMA D</i>	<i>Via Cesare Pascarella, 7 00153 Roma</i>
		<i>urp@aslromad.it</i>
		<i>fax: 06.56487729</i>
14	<i>ATO 2 Autorità ATO n.2 Lazio Centrale - Roma</i>	<i>Via Cesare Pascarella, 31 00153 Roma</i>
		<i>stoato2roma@pec.ato2roma.it</i>
		<i>fax: 06.58 52 27 24</i>
15	<i>ACEA ATO 2</i>	<i>Piazzale Ostiense, 2 00154 Roma</i>
		<i>acea.ato2@pec.aceaspa.it</i>

1.2.2 - I soggetti costituenti il pubblico

Il pubblico è costituito da una o più persone fisiche o giuridiche, nonché, ai sensi della legislazione vigente, le associazioni, le organizzazioni o i gruppi di tali persone (art.5, comma 1, lettera u) del Codice dell'ambiente).

Ai sensi dell'articolo 14 del Decreto Legislativo n°152/2006, il “pubblico” ha la possibilità e la facoltà, seguito alla pubblicazione del RA, pertanto successivamente alla fase del procedimento di cui al 13, di presentare osservazioni, obiezioni e suggerimenti, sulla base dei quali la stessa Autorità Competente in collaborazione con l'Autorità Procedente, svolgendo le attività tecnico-istruttorie, acquisendo e valutando tutta la documentazione presentata, esprime il proprio parere motivato entro il termine di novanta giorni a decorrere dalla scadenza di tutti i termini di cui all'articolo 14.

2 - QUADRO PIANIFICATORIO E PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

2.1 - ASPETTI NORMATIVI PROCEDURALI

2.1.1 - Sintesi dell'iter

Il comprensorio di Santa Fumia, di circa 6,7 ha., contraddistinto al NCT del Comune di Roma al foglio 1170 partt. nn.413, 415, 417, 420, 422 appartenente alla Società "Aurelia Case di Antonino Testa e C. S.a.s" aveva, fino alla approvazione del Nuovo Piano Regolatore Generale, la destinazione M2 - Attrezzature di servizi privati, esprimendo diritti edificatori per 134.850 mc.

Il P.R.G. vigente destinava inizialmente detto comprensorio ad Agro Romano, con conseguente azzeramento della capacità edificatoria, in quanto ricadente – ancorché in mancanza di vincolo espresso – in un ambito territoriale che secondo il Consiglio Comunale doveva essere tutelato e ricompreso nel sistema ambientale del Nuovo Piano.

Pur assumendo a principio fondamentale l'attuazione delle compensazioni urbanistiche individuate con la deliberazione di Giunta Regionale n.856/2004 di approvazione del "Piano delle certezze", non aveva espressamente ricompreso i diritti edificatori soppressi dell'area di S. Fumia tra quelli aventi diritto alla compensazione.

La volontà di riconoscimento in compensazione emerge dal fatto che nella Tabella 2 della Relazione, parte integrante del NPRG, il comprensorio in questione è stato menzionato tra quelli aventi diritto alla compensazione (elenco B). Con istanza dell'8 febbraio 2010 prot. n.2536 la proprietà dell'area, soc. Aurelia Case Antonino Testa e C., aveva chiesto il riconoscimento della compensazione edificatoria positivamente rispondendo all'Avviso pubblicato dall'Amministrazione Capitolina ai sensi dell'art.19, co.4 delle N.T.A. del P.R.G., alla quale l'Avvocatura Capitolina si è espressa in senso negativo all'accoglimento.

Tuttavia, con Decisione n.119 del 16 gennaio 2012 il Consiglio di Stato, sez. IV, ha superato detta impostazione restrittiva affermando la portata generale dell'istituto della compensazione: il supremo Organo della Giustizia Amministrativa, preso atto che il Comune di Roma ha inteso introdurre con propria scelta di insindacabile discrezionalità urbanistica l'istituto della compensazione, ha espressamente sancito il principio della sua necessaria applicazione a tutte le aree che hanno subito la medesima privazione della capacità edificatoria "indipendentemente dal momento e dall'atto con cui questa è stata realizzata", orientamento ribadito dallo stesso Consiglio di Stato, sez. IV, con Decisione n.2360 del 20 aprile 2012.

Con nota Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica prot. n.24500 del 30 novembre 2010, la Soc. Fingiemme di Antonino Testa e C. S.a.s., in qualità di proprietaria della quasi totalità (97% circa) delle aree site in località Via di Brava, ha manifestato l'interesse ad attivare il Programma di Trasformazione Urbanistica "di Brava", presentando il relativo progetto.

In data 16 novembre 2011 è stata convocata la Conferenza dei Servizi Interna presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio, per procedere ad una nuova valutazione del programma urbanistico.

A seguito dei Pareri resi in sede di Conferenza dei Servizi, si è proceduto successivamente a modificare la proposta progettuale, recependo le prescrizioni avanzate dagli Uffici.

In particolare, la nuova soluzione progettuale recepisce integralmente le richieste del Dipartimento X e del Municipio XVI, sul mantenimento della fascia di rispetto di 50 ml dal Fosso, per l'intero intervento. Tale distacco è stato considerato inoltre non dall'asse del Fosso della Maglianella, come richiesto dal Municipio XVI, ma dal limite catastale posto sull'argine del fosso stesso, ciò ad ulteriore garanzia di protezione e salvaguardia del corso d'acqua.

In merito alla collocazione delle aree da destinare a Servizi pubblici (S1 e S2), si è provveduto a collocare le stesse in posizione baricentrica rispetto agli interventi residenziali, sia per l'area posta in prossimità di via del Pescaccio (S1) che per quella posta in prossimità di via di Brava (S2), soddisfacendo gli standard di piano richiesti con superfici interamente edificabili poste esternamente alla fascia di rispetto del Fosso, inoltre in prossimità o in adiacenza di tali aree sono state predisposte aree destinate a parcheggi pubblici, direttamente accessibili dai fruitori dei servizi senza esser costretti ad attraversamenti stradali.

La superficie di circa 540 mq assegnata al Servizio (S1) ed interna alla fascia di rispetto dei 50 m del Fosso, risulta eccedente gli standard richiesti e pertanto non necessaria al soddisfacimento degli stessi, tale superficie è stata assegnata al Servizio (analogamente ai Comparti fondiari privati), esclusivamente per mantenere la regolarizzazione del fronte pubblico/privato, lungo il Fosso della Maglianella.

A recepimento di quanto richiesto, sono state inserite superfici commerciali a diretto servizio dell'insediamento, poste in posizione baricentrica all'intervento. Le attività commerciali risultano pertanto agevolmente accessibili pedonalmente dal marciapiede pubblico, poste a ridosso di un parcheggio ed in prossimità dei servizi pubblici. La posizione e la conformazione dei negozi consente, eventualmente, anche la possibilità di realizzare un adeguato spazio di relazione pubblico (piazza), luogo di sosta e di transito, nonché punto panoramico d'affaccio sull'area più scoscesa del Verde e del Fosso della Maglianella.

Sempre a recepimento delle richieste, l'intervento risulterà attraversato trasversalmente da una pista ciclabile di servizio all'area, congiungente via del Pescaccio con via di Brava ed avente lunghezza di circa 350 m; la pista lambirà le aree a Servizi e scavalcando il Fosso in corrispondenza del ponticello esistente, attraverserà il Verde pubblico, dove intercetterà le piste ciclo/pedonali di progetto disposte con andamento parallelo al Fosso della Maglianella, permettendo di raggiungere il Parco della Tenuta dei Massimi o semplicemente di affiancare il corso d'acqua lungo il suo fluire.

Sempre a recepimento delle osservazioni, si è provveduto a limitare lo sviluppo della viabilità interna a servizio delle residenze, modificando la collocazione dei comparti fondiari, dei parcheggi e dei Servizi, tutti spostati all'esterno del margine della fascia di rispetto del Fosso dei 50 m. Tale adeguamento, che ha consentito il recupero di ampi spazi a verde, è stato attuato mantenendo il più possibile basse le altezze dei fabbricati, normalmente a cinque ed eccezionalmente a sei piani, ed accennando anche nello sviluppo verticale quelle ricercate asimmetrie e disallineamenti planimetrici legati, in maniera più organica, con la vocazione naturale del luogo.

Tutti i parcheggi pubblici, prospicienti il Fosso della Maglianella, sono stati posti al di fuori della fascia di rispetto dei 50 m, ed al di fuori della fascia di pertinenza stradale di via del Pescaccio e di via di Brava. Gli accessi ai parcheggi pubblici avvengono tutti dalle strade interne al comprensorio, la distribuzione ed il dimensionamento degli stessi, è stata calibrata in funzione dei comparti e dei servizi serviti.

Il progetto inoltre ha tenuto in debita considerazione l'inquadramento viabilistico dell'intero quadrante, ed è stato sviluppato in coerenza con le infrastrutture previste dalla centralità Massimina e dai programmi urbanistici limitrofi, quali "Tenuta Rubbia", "Villa Troili" e "Pescaccio". Nel progetto in esame è previsto l'adeguamento del tratto di via di Brava prospiciente l'intervento, legato ed in continuità con il progetto già predisposto per gli altri interventi.

Eventuali interferenze con gli elettrodotti presenti sull'area saranno risolte mediante spostamento o interrimento dei cavi, analogamente a quanto già attuato in altri interventi urbanistici. Tali interventi saranno resi esecutivi in accordo con le proprietà delle infrastrutture ACEA o RFI. L'impianto di depurazione delle acque nere, presente in prossimità di via del Pescaccio e posto interrato all'interno della fascia di pertinenza stradale, deve essere dismesso dal Consorzio a cui fanno capo i limitrofi magazzini della Metro, le acque nere dovranno avere esito direttamente nell'adduttrice Maglianella. In ogni caso la presenza del depuratore non interferisce con l'intervento risultando posto a debita distanza dagli edifici e dai Servizi.

Successivamente alla presentazione dei nuovi elaborati, modificati secondo le osservazioni espresse in sede di Conferenza dei Servizi, sono stati formulati i definitivi Pareri Favorevoli da parte del Dipartimento X – Tutela Ambientale e del Verde, e dal Municipio XVI.

Nell'esprimere il Parere Favorevole, il Dipartimento X pone due condizioni: ampliamento del percorso ciclabile a servizio dell'intera area ed in merito al comparto R8, la collocazione dei servizi ed il posizionamento delle attrezzature e degli eventuali impianti, al di fuori della fascia di rispetto del Fosso della Maglianella. Il progetto recepisce l'inserimento delle piste ciclabili a perimetrazione dell'intervento ed il posizionamento delle attrezzature e degli impianti dei servizi al di fuori della fascia di rispetto dei 50 m dal fosso; rimane confermata all'interno della fascia di rispetto la presenza del fabbricato con destinazione non residenziale già esistente e la possibilità di realizzare percorsi natura esclusivamente pedonali.

Il Municipio XVI nell'approvare il Programma Urbanistico chiede di inserire, nella tav. C1, la previsione della capacità insediativa dei due insediamenti posti l'uno su vicolo Casal Lumbroso e l'altro in via Aldobrandeschi, e di valutarne il carico urbanistico indotto nella tav. C2 - relazione sulla mobilità, infine è stata richiesta una precisazione di inedificabilità, entro e fuori terra, all'interno della fascia di rispetto del Fosso. Il progetto recepisce ed integra la valutazione della capacità insediativa degli insediamenti previsti e del carico urbanistico indotto nella relazione sulla mobilità e conferma l'inedificabilità, entro e fuori terra, all'interno della fascia di rispetto del Fosso.

Per le aree in località M2 Santa Fumia, per quanto concerne la volumetria concedibile in compensazione, è stata applicata la soglia minima dello 0,75, nel rapporto tra il valore dell'area di partenza e il valore dell'area di atterraggio, disposta dal Consiglio Comunale con la deliberazione n.17 del 18 febbraio 2010. Tali aree, come già esposto, sono secondo il PRG destinate ad Agro Romano – Aree Agricole.

L'area oggetto di proposta del Programma Urbanistico Via “di Brava”, localizzata nel quadrante del XVI Municipio, è invece destinata dal P.R.G. ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città da Ristrutturare parte con destinazione “tessuto prevalentemente per Attività” e parte con destinazione a “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale”: il programma pertanto, prevede il trasferimento di una parte dei diritti edificatori derivanti dall'ex comprensorio M2 Santa Fumia nelle aree in località Via “di Brava”.

La proposta di Programma di trasformazione Urbanistica presentata prevede tra l'altro:

- la cessione all'Amministrazione Capitolina delle aree dell'ex comprensorio M2 Santa Fumia per una superficie di mq. 32.091,06 (fg. 1170, all. 1092, partt. nn.413/a, 415, 417) su una superficie complessiva di proprietà pari a mq. 66.551;
- la cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina delle aree interne al programma proposto aventi destinazione pubblica.

In conformità a quanto stabilito dall'articolo 53, comma 11 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, per gli Ambiti per i programmi integrati della Città da ristrutturare è stato previsto un indice di E.T. in funzione della precedente destinazione di P.R.G. 1965.

Nel caso specifico, le aree destinate a Tessuto esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente P.R.G. ed in particolare:

- per le aree ex L2, si prevede un indice pari a 0,60 mq./mq. per la proprietà, di cui una quota parte, pari allo 0,30 mq./mq., soggetta a contributo straordinario;
- per le aree ex H2 si prevede un indice pari a 0,30 mq./mq, di cui 0,06 mq./mq. per la proprietà, un ulteriore 0,06 mq./mq. alla proprietà ma soggetto a contributo straordinario ed il residuo 0,18 mq./mq. a disposizione dell'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie ovvero le transazioni compensative ovvero le altre finalità di cui all'art.18 delle NTA del PRG vigente.

Inoltre risultano inserite, all'interno del perimetro della proposta, aree con destinazione di P.R.G. a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" che, secondo quanto fissato dal combinato art.53 co.16 delle N.T.A. e dall'art.22 co.4, esprimono un indice pari ad uno 0,06 mq/mq a disposizione della proprietà.

La proposta invece, per quanto riguarda le suddette aree destinate a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" prevede, in variante al P.R.G., un indice pari a 0,30 mq/mq di cui 0,06 mq/mq a disposizione della proprietà ed il restante 0,24 mq/mq a disposizione dell'Amministrazione Capitolina (di cui uno 0,18 mq/mq per le compensazioni).

Pertanto, l'approvazione del Programma Urbanistico Via "di Brava" comporta variante di destinazione urbanistica in quanto variano sia le aree interessate dal Programma Urbanistico Via "di Brava", da Programma Integrato della Città da ristrutturare "tessuto prevalentemente per attività" ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione "tessuto prevalentemente residenziale", con il mix funzionale e sia gli indici attribuiti all'area destinata a "verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Ai sensi del "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana", in data 12 marzo 2012 l'Assessorato all'Urbanistica ha dato diffusione dell'avvio della fase di informazione (primo livello della partecipazione) tramite l'inserimento della notizia dell'inizio del processo partecipativo all'interno del portale internet di Roma Capitale, allegando alla notizia il documento contenente gli elementi fondamentali del progetto di trasformazione.

In data 17 aprile 2012 si è tenuta l'Assemblea Partecipativa aperta a tutti, privati cittadini e Pubbliche Istituzioni, nella quale sono state avanzate richieste e chiarimenti progettuali in merito all'intervento che possono essere principalmente riassunte nei seguenti punti:

- Altezza edifici: gli edifici esistenti hanno altezze variabili, dall'edilizia residenziale composta di appartamenti disposti su due piani abitabili e soffitta (piano terreno + 1° piano + soffitta), agli edifici non residenziali composti di otto piani (p.t. +7 p.), nell'area dell'intervento l'edificio industriale dismesso raggiunge gli otto piani (p.t.+7 p.) con l'altezza massima prossima ai 33,00 m. Gli edifici più alti presenti nell'intervento sono composti da sei piani (p.t. + 5 p.) con altezza massima abitabile di circa 19,00 m, nettamente inferiore agli edifici preesistenti ed a gran parte di quelli limitrofi, come si evince dal grafico allegato di "Verifica delle altezze degli edifici contermini". Il progetto conferma le altezze degli edifici proposte, in quanto coerenti con le altezze medie degli edifici limitrofi.
- Accessibilità intervento: l'intervento in esame sarà composto da spazi privati e da spazi pubblici. Gli spazi privati sono costituiti dagli edifici residenziali privati delimitati dalla superficie dei comparti, mentre gli spazi pubblici comprendono gli edifici privati non residenziali (negozi e servizi privati), i Servizi pubblici (scuole, edifici, spazi pubblici, ecc.) unitamente agli altri standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi pubblici) nonché le strade ed i marciapiedi pubblici con annesso le attrezzature in dotazione agli standard (piste ciclabili, aree gioco, percorsi pedonali, ecc.). Il progetto consente l'accesso delle persone a tutti gli spazi pubblici.
- Tralicci e cavi alta tensione: il progetto prevede lo spostamento e/o l'interramento dei soli tralicci e cavi dell'alta tensione di proprietà della R.F.I., presenti all'interno dell'area di progetto sotto la sede stradale di via di Brava; per l'eventuale intervento sui tralicci e cavi presenti nel territorio limitrofo dovrà farsi carico la Pubblica Amministrazione e/o gli Enti proprietari.
- Parco gioco bambini: facendo seguito alle richieste avanzate, il progetto recepisce la collocazione di un'area attrezzata, da destinare a parco gioco per bambini, posta all'interno dell'area destinata a Verde pubblico V1, in prossimità dell'area a Servizi S1. Tale collocazione si ritiene che sia la più idonea in quanto: baricentrica all'intervento, posta in area pianeggiante in prossimità dei servizi e della zona

commerciale, raggiungibile anche mediante pista ciclabile e debitamente distanziata dal Fosso per ovvi motivi di sicurezza.

Con Deliberazione n.47 del 9/10 aprile 2013, l'Assemblea Capitolina ha deliberato la formulazione di indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art.34 del T.U.E.L., in variante al P.R.G. vigente, avente ad oggetto l'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica Via "di Brava" (Dec.G.C. n°50 del 6 agosto 2012).

Con istanza prot. n.35833 del 4 marzo 2015 è stata avviata la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS per il PIANO in oggetto.

In data 6 ottobre 2014 si è tenuta la Conferenza di Servizi in merito al PIANO in oggetto, durante la quale sono emerse osservazioni inerenti specifiche criticità relative alla porzione di intervento posta a nord-est, interessata da fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.7 della L.R. n.24/98, indicate dall'ente provinciale e, in particolare, dalla Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti – *Area Urbanistica e Copianificazione Comunale: Roma Capitale e Progetti Speciali*, riferibili peraltro alle previsioni dei diversi strumenti pianificatori sovraordinati.

La rilevanza di tali criticità ha condotto il proponente a promuovere una serie di incontri con la citata Area Regionale, al fine di valutare dette criticità ed eventualmente introdurre fattive mitigazioni. In detta sede, preso atto del dipendere della conformità del PIANO alla pianificazione paesistica da una valutazione della capacità degli interventi previsti di essere "*utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti*", ai sensi del comma 11 dell'articolo 7 della L.R. n.24/98, è emersa l'ipotesi di produrre una rimodulazione della proposta di PIANO, tesa a consolidare tale assunto di capacità di riqualificazione, determinatasi quale *Proposta mitigativa* (presentata in occasione di integrazione del documento di Rapporto Preliminare di verifica di VAS, istanza prot. n.157591 del 2 ottobre 2015), la quale - verificata la rispondenza ai parametri definiti in sede di D.C.C. di indirizzo - ha costituito alternativa migliorativa in termini ambientali.

Tuttavia, tale proposta non possedeva pienamente i requisiti necessari richiesti nei successivi pareri rilasciati dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere (ABT), in particolare quello del 15.12.2016, prot. n.5017, il quale - in forza di quanto già precedentemente esposto nelle note prot. n. 3739 del 28.10.2014 e prot. n.781 del 22.02.2016 – nel quale è stato esplicitato che per acquisire il parere favorevole, fosse necessario rendere compatibili alcuni interventi, con particolare riferimento a: realizzazione di idonei sistemi di compensazione atti al recupero della superficie da impermeabilizzare, rispetto dal fosso pari a 75 mt misurata dal ciglio di sponda dello stesso e mantenimento e riqualificazione dell'ecosistema ripariale del corridoio ambientale che dovrà basarsi sugli indirizzi di tutela dei caratteri di naturalità contenuti nell'allegato "C" della relazione del PS5.

La proposta di Variante progettuale del Programma Integrato di via di Brava è stata pertanto elaborata sia sulla base delle osservazioni emerse a seguito del su citato parere dell'AB Tevere, sia delle considerazioni prodotte a seguito della nota prot. n.14283 del 05.08.2016 relativa alla "Relazione idrologico-idraulica, nonché sulla base di quanto è emerso dal sopralluogo congiunto, effettuato in data 04.11.2016, tra i tecnici di Roma Capitale, della società Proponente e l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere.

Con prot. n.105689 del 15/6/2017 la società proponente ha pertanto presentato i Nuovi Tipi del Progetto Urbanistico relativo al Programma Integrato di "Via di Brava – Santa Fumia", rispondente alle prescrizioni fornite dai pareri pervenuti nel corso dell'iter dall'ABT.

La modifica progettuale ha consistito nella rilocalizzazione di tutti i comparti residenziali presenti nel PIANO ad ovest, lungo Via del Pescaccio con il conseguente spostamento delle aree pubbliche destinate a servizi: modifica che ha comportato una sostanziale conformità in termini strategici con lo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.) ed un generale miglioramento rispetto alle previsioni degli altri strumenti pianificatori sovraordinati, nonché dell'inserimento ambientale del PIANO all'interno del contesto, facendo fronte alle su elencate criticità rilevate.

A seguito del Progetto c.d. “nuovi Tipi, il DPAU di Roma Capitale, con prot. n.135956 del 4/8/2017, ha convocato una seconda seduta della C.d.S. con gli Enti Esterni in corso, al fine di procedere con l’esame delle migliorie apportate. In seno alla citata C.d.S. si sono espressi i seguenti Enti:

- con prot. n.5065 del 27.9.2017 AB Tevere ha espresso parere favorevole, richiedendo la sola revisione del dimensionamento delle vasche di compensazione, come verrà recepito nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- la Regione Lazio, con prot. n.U.0465630 del 18.9.2017, ha ribadito la necessità di avviare la procedura di VAS per la nuova soluzione progettuale, al fine di esprimere il proprio parere.

2.1.2 - Le tre soluzioni a confronto

Il programma di trasformazione urbanistica Via di Brava ha subito, nel corso del suo iter, una serie di rilevanti modifiche in termini di impatto ambientale e sostenibilità; il trascorso procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS ne è stato il principale fautore.

Il progetto presentato con nota prot. n.29291 del 27 aprile 2011, pur caratterizzato da notevoli elementi qualitativi e di attenzione verso limiti e vincoli presenti sull’area, nonché verso molte delle problematiche paesaggistiche e ambientali emerse in sede di CdS (16/11/2011), presentava tuttavia alcune criticità insistenti sui seguenti aspetti:

- presenza del corridoio ambientale del Fosso della Maglianella;
- presenza di emergenze ambientali nel contesto (Tenuta dei Massimi);
- rischio idraulico e idrogeologico;
- impermeabilizzazione dei suoli.

Come già argomentato, in occasione di richiesta di integrazioni del documento di Rapporto Preliminare, nel corso del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS (istanza prot. n.157591 del 2 ottobre 2015), svoltosi per il programma prospettato in CdS, è stata presentata una *Proposta Mitigativa*, finalizzata al superamento di tali criticità, la quale - verificata la rispondenza ai parametri definiti in sede di D.C.C. di indirizzo – è stata reputata valida alternativa fortemente migliorativa in termini ambientali, come desumibile da alcuni dei pareri pervenuti:

- Città Metropolitana di Roma Capitale – Dip.VI – Governo del Territorio e della Mobilità: viene riconosciuto che le previsioni della “Proposta mitigativa” non si pongono in contrasto con la disciplina della REP di cui agli artt. 27,28 e 29 delle N.A. del P.T.P.G. e con gli obiettivi e strategie fissati dal P.T.P.G. stesso:

“...sia valutata la nuova proposta nell’ambito del quadro programmatico in cui questa si inserisce (---); - siano previsti interventi finalizzati alla minimizzazione delle interferenze con l’ambiente naturale e seminaturale (---); - sia valutata come possibile alternativa progettuale la riduzione delle altezze fuori terra degli edifici, al fine di conseguire la riduzione del carico insediativo (---); - siano esplicitati i criteri di progettazione del verde (---); - siano esplicitate le norme tecniche attuative del comparto R5 “Servizi Privati/attrezzature collettive per lo sport...””

- Regione Lazio - Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti – Area Urbanistica e Copianificazione comunale - Roma Capitale e Progetti Speciali ritiene:

“che gli impatti negativi possono ritenersi soddisfatti dal nuovo progetto alla ulteriore condizione che nella redazione de progetto definitivo si rispettino le sotto elencate prescrizioni e raccomandazioni ...”

Nella Determinazione di rinvio a VAS del PIANO (n. G09128 del 08/08/2016) viene tuttavia valutato che tale *Proposta mitigativa* è in grado di “*superare le criticità di tipo urbanistico soprattutto legate alla coerenza con la pianificazione paesistica sovraordinata e all’interpretazione della sua normativa per l’applicazione della stessa*”, pur non resolvendo “*le problematiche ambientali connesse al rischio idraulico ed idrogeologico, in quanto mantiene all’interno del Corridoio Ambientale la previsione di trasformazioni edificatorie e di nuove infrastrutture pubbliche e/o di servizi pubblici (asilo) che determinano incrementi delle attuali quote di impermeabilizzazione del suolo, non consentite dalle NTA del PS5 vigente né da quelle del PS5 adottato in corso di aggiornamento.*”

Pertanto la presente versione del progetto, oggetto di procedimento di VAS scaturisce dalla volontà di superamento delle criticità legate alle problematiche ambientali rilevate in primis dall’ABTevere in diversi pareri rilasciati nel corso del procedimento urbanistico (note prot. n.3739 del 28.10.2014, prot. n.781 del 22.02.2016, prot. n.5017 del 15.12.2016), nonché dalle considerazioni prodotte a seguito della nota prot. n.14283 del 05.08.2016 relativa alla “Relazione idrologico-idraulica, e sulla base di quanto è emerso dal sopralluogo congiunto, effettuato in data 04.11.2016, tra i tecnici di Roma Capitale, della società Proponente e l’Autorità di Bacino del Fiume Tevere.

Nel citato parere dell’ABT è stato esplicitato che, al fine di poter acquisire il parere favorevole, fosse necessario rendere compatibili gli interventi previsti alle condizioni riportate nel parere già espresso, con particolare riferimento alla realizzazione di idonei sistemi di compensazione che recuperassero la superficie da impermeabilizzare, che debbano essere dimensionati in relazione alle condizioni di falda e determinare un aumento dell’area da impermeabilizzare almeno pari al 10 % in termini di superficie di infiltrazione nel sottosuolo. Il parere precisa che la superficie impermeabile post operam ammissibile si assume come non maggiore di 2,43 Ha, e che nella fascia di rispetto dal fosso, pari a 75 mt misurata dal ciglio di sponda del fosso della Maglianella, sarà da vietarsi l’impermeabilizzazione del suolo e la realizzazione di volumi al fine di preservare così la principale riserva di naturalità del corridoio ambientale. Inoltre sulla base dell’analisi vegetazionale delle preesistenze arboree, la proposta progettuale dovrà basarsi sugli indirizzi di tutela dei caratteri di naturalità contenuti nell’allegato “C” della relazione del PS5, al fine di mantenere e riqualificare l’ecosistema ripariale del corridoio ambientale.

La nuova soluzione progettuale (ai sensi della L.R. Lazio n.36/1987, art.1, lett. h)) propone una riduzione di cubatura di 30.000 mc (9.375 mq di SUL), scaturita dal contenere la nuova edificazione all’esterno del limite dei 75 mt dal fosso, e rispettare il limite della superficie impermeabile post operam di 2,43 Ha, come espresso dall’Autorità di Bacino del Fiume Tevere. Complessivamente la cubatura, passa quindi da 173.190, 31 mc a 143.190,31 mc, equivalente rispettivamente a 53.970,44 mq di SUL e a 44.595,44 mq di SUL della variante in oggetto. L’intero piano urbanistico è stato ridimensionato sulla nuova capacità insediativa di 1.172 abitanti, che ha comportato il ricalcolo degli standard urbanistici ed il complessivo ridisegno del piano in termini di semplificazione, intesa come proposta mitigativa nel rispetto del corridoio ambientale.

Sottoposta all’attenzione della stessa Autorità di Bacino, la soluzione definitiva presentata ha ottenuto con nota prot. n.5065 del 27 settembre 2017 *parere favorevole di compatibilità con la pianificazione vigente.*

In termini di conformità, il netto miglioramento, tra la prima soluzione e la *Proposta mitigativa* presentata in sede di Verifica di assoggettabilità a VAS, era già palese: in particolare, per quanto riguarda il quadrante nord-est - destinato a verde pubblico e servizi pubblici dalla pianificazione urbanistica comunale e paesaggio naturale di continuità secondo la pianificazione paesistica regionale – che ha effettivamente subito la sostanziale sottrazione dell’edificazione. Grazie a questa ultima versione progettuale, si assiste ad un’ulteriore miglioria, in termini di inserimento paesistico, anche nel quadrante nord-ovest, nel quale viene “liberata” un’aggiuntiva porzione del bene consistente nella “fascia di rispetto dei corsi d’acqua” (art.7 LR n.24/98 Protezione dei corsi delle acque pubbliche), destinata alla riqualificazione e alla valorizzazione del sistema ecologico ripariale.

Dal confronto delle tre soluzioni, che si riportano a seguire, appare immediatamente visibile quanto su illustrato: il riposizionamento dei comparti fondiari ha subito dapprima una rimodulazione consistente in uno spostamento, per poi divenire una cospicua e sostanziale riduzione in termini di SUL e cubatura, come evidente negli schemi zonizzativi e più avanti dettagliatamente specificato: si assiste ad una riduzione pari al 17% della SUL prevista nelle precedenti versioni (da 53.970,44 mq. a 44.595,44 mq.), nonché alla conseguente riduzione di peso insediativo (da 1.422 ab. a 1.172 ab.). il nuovo PIANO risulta pertanto più sostenibile in ordine alle diverse componenti ambientali, considerate nella presente analisi e più avanti specificate.

Il ridisegno del piano è stato favorito anche da soluzioni tecniche adottate in termini di viabilità, che è stato possibile ridurre grazie ad una più agevole disposizione di parcheggi pubblici e servizi, nonché comparti fondiari stessi.

L'edificazione complessiva è perciò prevista all'esterno del limite dei 75 mt dal ciglio del Fosso, nel rispetto delle prescrizioni dell'ABT; all'interno della fascia dei 150 mt, è stato ubicato il verde pubblico, per il quale è previsto il mantenimento e la riqualificazione dell'ecosistema ripariale del corridoio ambientale, secondo gli indirizzi di tutela dei caratteri di naturalità contenuti nell'allegato "C" del PS5, come prescritto al punto 5), dello stesso parere ABT.

Vengono infine rispettate tutte le prescrizioni relative alla permeabilità dei suoli e all'invarianza idraulica, attraverso specifiche soluzioni adottate dal progetto stesso e illustrate nel dettaglio nei paragrafi dedicati alla descrizione della proposta.

Conclusivamente la proposta progettuale di variante, oltre a recepire quanto esplicitato dalla nota dell'ABT del 15.12.2016, recepisce anche in maniera puntuale tutte le osservazioni avanzate nella Conferenza dei Servizi del 06.10.2014, prevedendo una riduzione volumetrica contenuta nel 20%, il rispetto del corridoio ambientale, il rispetto dei limiti della superficie di impermeabilizzazione post operam di 2,43 Ha, costituendo una alternativa migliorativa in termini ambientali e coerente con la pianificazione sovraordinata.



Progetto 2011



Proposta mitigativa presentata in sede di Verifica VAS - 2015



Progetto 2016

2.2 - IL PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

2.2.1 - Descrizione del PIANO

2.2.1.1 L'area oggetto del Programma "Via di Brava"

La definizione del contesto territoriale e urbanistico di riferimento ha consentito la valutazione delle potenzialità trasformative dell'area di intervento.

Nel quadro di tale trasformazione, l'area di via di Brava gioca un ruolo strategico per due principali motivi:

- la posizione baricentrica e nevralgica che essa occupa rispetto al sistema degli interventi in previsione e in atto, che consente di innescare nell'intero ambito un processo di adeguata configurazione degli elementi strutturanti il nuovo tessuto urbano (spazi aperti, tracciati viari nuovi e riqualificazione di quelli esistenti, riconnessione degli elementi di verde urbano e naturalistico);
- il riammagliamento morfologico e funzionale dei tessuti insediativi configurati e in fase di attuazione, attraverso l'insediamento di un mix funzionale in grado di riequilibrare i nuclei monofunzionali attualmente esistenti, e di inserirsi nel più ampio insieme di poli di attrazione di interesse locale.

Conseguentemente, la finalità e l'obiettivo generale dell'intervento di via di Brava dovrà essere quello di dotare l'ambito urbano di riferimenti morfologici e funzionali in grado di conferire identità al contesto, attualmente caratterizzato da elementi degradati ed in fase di totale abbandono.

Come già annunciato, sotto il profilo urbanistico, l'area è caratterizzata dal Tessuto già edificato ex sottozona L2, dal Tessuto già destinato a ex sottozona H2 e da un'area destinata a verde e servizi ex zona H, per un totale di 131.736 mq. Inoltre l'intervento interessa un'area oggetto dell'istanza di compensazione urbanistica, denominata ex M2 Santa Fumia, della consistenza di 66.551 mq.

I tessuti dell'area in oggetto esprimono i seguenti indici di edificabilità individuati all'articolo 53 commi 11a e 11c (Ambiti per i Programmi Integrati) delle NTA del PRG vigente, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG:

- tessuto prevalentemente per attività, già edificato, nel previgente ex L2: mq 48.165,48, EF=0,6mq/mq;
- tessuto prevalentemente per attività nel previgente ex H2: mq 29.132,96, EF=0,3mq/mq;
- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, ex L2/H2: mq 54.437,56, EF=0,3mq/mq.

Su tali aree è possibile realizzare una SUL di seguito tabellata e ripartita tra la proprietà, la compensazione ed una quota a disposizione dell'amministrazione comunale:

Sulla base del motivato ridimensionamento della consistenza urbanistica dell'intervento nel suo insieme, che ha portato ad una riduzione della volumetria complessiva di 30.000 mc, fermo restando gli impegni presi con l'A.C. in merito della SUL a disposizione della stessa Amministrazione di 3.266,25 mq di SUL, e della quota di 15.042,69 mq di SUL pubblica derivante dalla Compensazione di Santa Fumia, oltre all'incremento del 20% della SUL esistente legata alla demolizione e ricostruzione della stessa di 3.783,20 mq nell'ambito dell'intervento proposto, la variante in oggetto, è dimensionata su una SUL complessiva di 44.595,44 mq, a fronte della precedente SUL di 53.970,44 mq, che in termini volumetrici equivale a 143.190,31 mc contro i precedenti 173.190,31.

Il ridimensionamento della SUL della variante in oggetto, ai sensi della L.R. Lazio n.36/1987, art.1, lettera h), si prefigura come una variante non sostanziale in quanto la riduzione della stessa risulta contenuta all'interno del 20% della SUL complessiva.

All'interno dell'area ricadente nel Tessuto prevalentemente per attività, nella zona sud, esistono più edifici fatiscenti, in particolare il complesso del vecchio mulino Agostinelli, posto nella quasi totalità del costruito tra il Fosso della Maglianella e via del Pescaccio, composto da differenti corpi di fabbrica per dimensioni e caratteristiche, silos, depositi, uffici, ecc., che occupano una SUL di circa 18.691 mq ed un casolare, posto tra il Fosso e via di Brava, che occupa una SUL di circa 225 mq. I primi edifici verranno completamente demoliti e sostituiti da nuovi edifici residenziali e non residenziali, il secondo edificio, verrà recuperato nella stessa posizione in cui si trova.

La SUL esistente, in ragione della riduzione della volumetria del progetto di variante, è stata ricalcolata proporzionalmente, considerando 12.542,60 mq di SUL (mq 8.759,40 + mq 3.738,20), a disposizione della proprietà, mentre i restanti 8.759,40 mq di SUL saranno sempre a disposizione della proprietà, ma soggetti a contributo straordinario. Il ridimensionamento della SUL esistente, generata dall'area già edificata ex L2, ricadente nel Tessuto prevalentemente per Attività, ha prodotto una riduzione dell'indice di E.T. da 0,60 mq/mq a 0,44 mq/mq, ripartita in 0,18 mq/mq (proprietà) + il 20% della SUL esistente oggetto di D/R, pari allo 0.08 % + 0,18 mq/mq (proprietà soggetta a contributo straordinario).

La SUL generata dall'area ex H2, ricadente nel Tessuto prevalentemente per attività, ha prodotto una riduzione dell'indice di E.T. da 0,3 mq/mq a 0,26 mq/mq, ripartita proporzionalmente in 0,04 mq/mq di SUL di proprietà (pari a 1.288,45 mq), in 0,04 mq/mq di SUL di proprietà soggetta a contributo straordinario (pari a 1.288,45 mq), e lasciando inalterato lo 0,18 mq/mq della SUL pubblica (pari a 5.243,93 mq) proveniente dalla compensazione di Santa Fumia.

In ugual modo, la SUL generata dall'area ex H2, ricadente nel Verde pubblico e servizi di livello locale, la ripartizione proporzionale della SUL di proprietà, ha prodotto una riduzione dell'indice E.T. da 0,3 mq/mq a 0,28 mq/mq, ripartita in 0,04 mq/mq di proprietà (pari a 2.407,59 mq), in 0,06 mq/mq lasciato inalterato di proprietà a disposizione dell'A.C. (pari a 3.266,25 mq), come pure lo 0,18 mq/mq della SUL pubblica proveniente dalla compensazione di Santa Fumia (pari a 9.798,73 mq).

Riepilogando 16.238,64 mq saranno di SUL privata, 10.047,85 mq saranno di SUL privata e soggetta a contributo straordinario, mentre 15.042,69 mq di SUL, proveniente dalla compensazione M2 Santa Fumia, e i restanti 3.266,25 mq di SUL sarà di proprietà dell'A.C, per una SUL complessiva di 44.595,44 mq, il tutto come schematizzato nella tabella di seguito allegata.

RIDIMENSIONAMENTO DELLA S.U.L. DEL PROGETTO DI VARIANTE										
(*) Ai sensi della L.R. 36/87 art. 1 lettera h), la riduzione della volumetria edificabile è contenuta nel 20% (30.000,00 mc pari a 9.375,00 mq di S.U.L.)										
TESSUTI DELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE	ORIGINE DELL'AREA	SUPERFICIE TERRITORIALE	INDICE da NTA	DOTAZIONE DA NTA	INDICE da PROGETTO	DOTAZIONE da PROGETTO	PROPRIETA'	PROPRIETA' CONTRIBUTIVO STRAORDINARIO	ROMA CAPITALE COMPENSAZ. M2 S.FUMIA SUL PUBBLICA	PROPRIETA' A DISPOSIZIONE DELL'A.C.
		mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq	mq	mq	mq
Tessuti prevalentemente per attività	AREA GIA' EDIFICATA EX L2	48.165,48	0,6 art.53 (comma 11 a)	0,3 + 20% SUL esistente (art.21, comma 5) A COMPLEMENTAMENTO	0,44 < 0,6	0,18 + 0,08 (20% SUL esistente) (art.21, comma 5)	12.542,60			
	AREA EX H2	29.132,96	0,3 art. 53 (comma 11 c)	0,06	0,26 < 0,3	0,04	1.288,45			
				0,06		0,04	1.288,45			
				0,18		0,18			5.243,93	
Verde pubblico e servizi di livello locale	AREA EX H2	54.437,56	0,3	0,06	0,28 < 0,3	0,04	2.407,59			
				0,06		0,06				3.266,25
				0,18		0,18			9.798,76	
TOTALE		131.736,00					16.238,64	10.047,85	15.042,69	3.266,25
TOTALE GENERALE (*)									44.595,44	

L'area del Fosso della Maglianella, quantificata in 9.180,00 mq, non genera diritto edificatorio ma risulta compresa nel limite dell'intervento in quanto soggetta a riqualificazione secondo quanto previsto dall'allegato "C" della relazione del PS5, e precisato nel parere rilasciato dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, prot. n.0005017 del 15.12.2016, al punto 5).

Il progetto di variante, produce una riduzione dell'indice E.T. complessivo pari a 0,34 mq/mq di SUL, rispetto a quello del progetto precedente uguale a 0,40 mq/mq di SUL. In coerenza con quanto stabilito dall'art.19 del PRG vigente, su tale area si intende portare la compensazione denominata Santa Fumia, ex sottozona M2. Tale compensazione sarà utilizzata parzialmente.

I comparti edificatori, sono stati attribuiti come di seguito riportato in tabella:

COMPARTI	superficie fondiaria	S.U.L.	cubatura di progetto	assetto proprietario
	mq	mq	mc	
R 1	1.855,72	373,00	1.678,50	PROPRIETA'
R 2	3.952,20	3.266,25	10.452,00	PROPRIETA' A DISPOSIZIONE A.C.
R 3	31.126,39	25.643,50	82.059,20	PROPRIETA'
		15.042,69	48.136,61	COMPENSAZIONE
R 4	14.840,52	270,00	864,00	PROPRIETA'
	51.774,83	44.595,44	143.190,31	

Totale SUL di Proprietà	26.286,50 mq
Totale SUL di Compensazione	15.042,69 mq
Totale SUL di Proprietà a Disposizione dell'A.C.	3.266,25 mq
Totale	44.595,44 mq

La proposta progettuale di variante, nel suo insieme, è stata rimodulata secondo i dati di seguito riportati in tabella:

AREE DI PROGETTO					
			Superficie fondiaria	S.U.L.	Cubatura di progetto di Variante
			mq	mq	mc
COMPARTI	R 1	COMMERCIALE	1.855,72	373,00	1.678,50
	R 2	RESIDENZIALE	3.952,20	3.266,25	10.452,00
	R 3	RESIDENZIALE	31.126,39	40.686,19	130.195,81
	R 4	SERVIZI	14.840,52	270,00	864,00
TOTALE			51.774,83	44.595,44	143.190,31
SERVIZI	S 1		7.692,82		
TOTALE			7.692,82		
PARCHEGGI	P 1		2.400,00		
	P 2		1.407,74		
	P 3		1.198,18		
	P 4		1.404,59		
	P 5		1.199,74		
TOTALE			7.610,25		
VERDE	V 1		20.211,60		
	V 2		25.188,51		
	V 3		7.110,27		
TOTALE			52.510,38		
RETE STRADALE			3.558,03		
TOTALE			3.558,03		
VERDE DI ARREDO STRADALE			8.589,69		
TOTALE			8.589,69		
TOTALE GENERALE			131.736,00		

Gli standard urbanistici calcolati ed inseriti nel progetto in oggetto, sono di seguito tabellati:

S T A N D A R D P A R C H E G G I P U B B L I C I						
DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO	S.U.L.	ABITANTI	NTA		PROGETTO
				indice	mq	mq
ABITATIVE	CU/b	43.952,44	1172	6	7.032,39	
SERVIZI	CU/m	270,00		0,6mq/mq	162,00	
COMMERCIALE *	CU/m	373,00		1,0mq/mq	373,00	
TOTALE		44.595,44			7.567,39	7.610,25
* Media superficie di Vendita						
S T A N D A R D V E R D E						
DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO	S.U.L.	ABITANTI	NTA		PROGETTO
				indice	mq	mq
ABITATIVE	CU/b	43.952,44	1172	9,5	11.134,62	
SERVIZI	CU/m	270,00		0,4mq/mq	108,00	
COMMERCIALE *	CU/m	373,00		0,4mq/mq	149,20	
TOTALE		44.595,44			11.391,82	52.510,38
* Media superficie di Vendita						
S T A N D A R D S E R V I Z I						
DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO	S.U.L.	ABITANTI	NTA		PROGETTO
				indice	mq	mq
RESIDENZIALE	CU/b	43.952,44	1172	6,5	7.618,42	
TOTALE		43.952,44			7.618,42	7.692,82
TOTALE STANDARD					26.577,63	67.813,45

2.2.1.2 Descrizione del progetto

Il progetto di variante in oggetto è il risultato del recepimento delle osservazioni avanzate nella Conferenza dei Servizi del 6/10/2014, degli approfondimenti che hanno riguardato la redazione del rapporto preliminare finalizzato alla verifica di assoggettabilità a VAS e l'analisi della varianza ambientale dell'intera area d'intervento, e delle integrazioni richieste nella nota prot. n.5017 del 15.12.2016 dell'Autorità di Bacino, anche a seguito del sopralluogo congiunto del 4.11.2016 sull'area d'intervento, tra i tecnici dell'A.C. e della società Proponente.

Premesso che il progetto urbanistico ha come presupposto la riqualificazione di un'area fortemente degradata, occupata dal punto di vista edilizio dal mulino Agostinelli, complesso edilizio attualmente in stato di abbandono e di degrado diffuso, in considerazione degli aspetti vincolistici e della presenza del corridoio ambientale fisicamente individuato dal Fosso della Maglianella, e fermo restando, il limite dal fosso di 75 mt e il limite della superficie impermeabile post operam di 2,43 Ha, la nuova soluzione di variante propone una riduzione del carico insediativo di 30.000 mc, per complessivi 143.190,31 mc, pari a 44.595,44 mq di SUL, rispetto a quanto precedentemente prodotto, ed una capacità insediativa totale di 1.172 abitanti.

Il progetto prevede la sostituzione edilizia, da attuarsi tramite demolizione e ricostruzione del molino Agostinelli della consistenza di 18.691 mq di SUL, posto verso il lato di via del Pescaccio, e la demolizione e ricostruzione di un edificio esistente della consistenza di 225 mq di SUL, posto verso il lato di via di Brava.

Per tali interventi di D/R, si prevede l'incremento del 20% della SUL esistente, ai sensi dell'art.21 comma 5 delle NTA del PRG vigente, per complessivi 3.783,20 mq, come meglio evidenziato nella tabella di seguito riportata.

DATI GENERALI		
Superficie interno all'ambito di compensazione di Brava	mq	140.916
Superficie del fosso Maglianella interno all'ambito di compensazione	mq	9.180
Superficie dei tessuti interni all'ambito di trasformazione di Brava	mq	131.736
SUL Edifici esistenti - Lato Via del Pescaccio	mq	18.691
SUL Edifici esistenti - Lato Via di Brava	mq	225
Incentivo D/R + 20% (art. 21 co. 5) -Lato Via del Pescaccio	mq	3.738,20
Incentivo D/R + 20% (art. 21 co. 5) -Lato Via di Brava	mq	45
Capacità insediativa SUL resid./37,5mq (*)	n.	1.172

(*) Nuova capacità insediativa $43.952,44 / 37,5 \text{ mq} = 1.172$ abitanti

La nuova volumetria è stata ubicata nell'area maggiormente antropizzata, ad esclusione di quella situata sul lato di via di Brava, al fine di attuare una trasformazione edilizia compatibile con i caratteri morfologici dell'area nel suo insieme, nel rispetto del corridoio ambientale, basata su un intervento di trasformazione di un quadrante della città altamente degradato e in stato di abbandono.

L'intervento prevalentemente residenziale, prevede la distribuzione della SUL complessiva di 44.595,44 mq, in quattro comparti edificatori denominati R1, a destinazione non residenziale, R2 e R3, a destinazione residenziale, ed R4, destinato a servizi privati, attrezzature collettive per lo sport, come riportato nelle tabelle di seguito allegate.

S.U.L. E CUBATURE DI PROGETTO				
DESTINAZIONI D'USO		mq S.U.L.	SUL x 3,2(4,5) mc	COMPARTI
ABITATIVA	RESIDENZIALE	43.952,44	140.647,81	R2, R3
SERVIZI *	NON RESIDENZIALE	270,00	864,00	R4
COMMERCIALE ** (S.U.L. x 4,5)	NON RESIDENZIALE	373,00	1.678,50	R1
TOTALE	RESID.LE+NON RESID.LE	44.595,44	143.190,31	R1÷R4
*SERVIZI - ATTREZZATURE COLLETTIVE PER LO SPORT				
** MEDIA SUPERFICIE DI VENDITA				

COMPARTI	superficie fondiaria	S.U.L.	cubatura di progetto	assetto proprietario
	mq	mq	mc	
R 1	1.855,72	373,00	1.678,50	PROPRIETA' (*) (**)
R 2	3.952,20	3.266,25	10.452,00	PROPRIETA' A DISPOSIZIONE A.C.
R 3	31.126,39	25.643,50	82.059,20	PROPRIETA' (*)
		15.042,69	48.136,61	COMPENSAZIONE (***)
R 4	14.840,52	270,00	864,00	PROPRIETA' (*)
	51.774,83	44.595,44	143.190,31	

Totale SUL di Proprietà	26.286,50 mq
Totale SUL di Compensazione	15.042,69 mq
Totale SUL di Proprietà a Disposizione dell'A.C.	3.266,25 mq
Totale	44.595,44 mq

I comparti R1, R2 ed R3, ubicati dal lato di via del Pescaccio, sono collegati al comparto R4, ubicato sul lato di via di Brava, tramite l'esistente ponte carrabile, a servizio del complesso industriale del mulino Agostinelli, che sarà oggetto di riqualificazione; quest'ultimo diventerà l'elemento di connessione primaria tra i comparti residenziali e non residenziali, oltre che di collegamento ciclo-pedonale con il comparto S1 destinato a servizi pubblici, posto lungo via di Brava.

L'edificazione complessiva è prevista all'esterno del limite dei 75 mt dal ciglio del Fosso, nel rispetto delle prescrizioni riportate nella nota prot. n.5017 del 15.12.2016, rilasciato dall'AB Tevere, lasciando al proprio interno una sorta di "parco lineare ripariale", che attraversa da nord a sud l'intera area, inteso non come barriera, bensì come elemento "visivamente permeabile", capace di mitigare e allo stesso tempo strutturare l'edificato. All'interno di questa fascia di oltre 150 mt, è stato ubicato il verde pubblico V1, V2 e V3, in cui sono stati previsti il mantenimento e la riqualificazione dell'ecosistema ripariale del corridoio ambientale secondo gli indirizzi di tutela dei caratteri di naturalità contenuti nell'allegato "C" del PS5, come prescritto al punto 5), del parere sopra richiamato.

Il ridimensionamento della SUL complessiva ha comportato il ricalcolo degli standard urbanistici, come meglio evidenziato nella tabella allegata.

S T A N D A R D P A R C H E G G I P U B B L I C I						
DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO	S.U.L.	ABITANTI	NTA		PROGETTO
				indice	mq	mq
ABITATIVE	CU/b	43.952,44	1172	6	7.032,39	
SERVIZI	CU/m	270,00		0,6mq/mq	162,00	
COMMERCIALE *	CU/m	373,00		1,0mq/mq	373,00	
TOTALE		44.595,44			7.567,39	7.610,25
* Media superficie di Vendita						
S T A N D A R D V E R D E						
DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO	S.U.L.	ABITANTI	NTA		PROGETTO
				indice	mq	mq
ABITATIVE	CU/b	43.952,44	1172	9,5	11.134,62	
SERVIZI	CU/m	270,00		0,4mq/mq	108,00	
COMMERCIALE *	CU/m	373,00		0,4mq/mq	149,20	
TOTALE		44.595,44			11.391,82	52.510,38
* Media superficie di Vendita						
S T A N D A R D S E R V I Z I						
DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO	S.U.L.	ABITANTI	NTA		PROGETTO
				indice	mq	mq
RESIDENZIALE	CU/b	43.952,44	1172	6,5	7.618,42	
TOTALE		43.952,44			7.618,42	7.692,82
TOTALE STANDARD					26.577,63	67.813,45

Le aree di progetto proposte dalla variante in oggetto sono schematizzate nella tabella di seguito riportata.

AREE DI PROGETTO					
			Superficie fondiaria	S.U.L.	Cubatura di progetto di Variante
			mq	mq	mc
COMPARTI	R 1	COMMERCIALE	1.855,72	373,00	1.678,50
	R 2	RESIDENZIALE	3.952,20	3.266,25	10.452,00
	R 3	RESIDENZIALE	31.126,39	40.686,19	130.195,81
	R 4	SERVIZI	14.840,52	270,00	864,00
TOTALE			51.774,83	44.595,44	143.190,31
SERVIZI	S 1		7.692,82		
TOTALE			7.692,82		
PARCHEGGI	P 1		2.400,00		
	P 2		1.407,74		
	P 3		1.198,18		
	P 4		1.404,59		
	P 5		1.199,74		
TOTALE			7.610,25		
VERDE	V 1		20.211,60		
	V 2		25.188,51		
	V 3		7.110,27		
TOTALE			52.510,38		
RETE STRADALE			3.558,03		
TOTALE			3.558,03		
VERDE DI ARREDO STRADALE			8.589,69		
TOTALE			8.589,69		
TOTALE GENERALE			131.736,00		

L'articolazione degli involucri edilizi, che sono stati dimensionati per accogliere edifici dalla tipologia "in linea", a due e tre corpi scale, di 6 piani fuori terra (Piano Terra + 5 Piani), dell'altezza massima di 19,20 ml - a fronte dell'attuale altezza massima del mulino di circa 29,00 mt -, nasce da un attento studio dei caratteri morfologici dell'area dal punto di vista plano-altimetrica, dell'esposizione e del soleggiamento, al fine di rendere l'intervento eco-compatibile.

La viabilità pubblica e i parcheggi pubblici, ridimensionati sulla base delle nuove necessità di accessibilità ai comparti pubblici e privati, sono stati ubicati all'esterno della fascia del limite di 75 mt, in cui è vietata l'impermeabilizzazione del suolo e la realizzazione di volumi al fine di preservare così la principale riserva di naturalità del corridoio ambientale. Nonostante le dette aree siano state mantenute all'esterno della fascia di rispetto, il progetto prevede, in particolar modo per i parcheggi privati, l'impiego di pavimentazione drenante quali betonelle e proteggi prato Ritter o similare, al fine del contenere la superficie complessiva di impermeabilizzazione all'interno del limite dei 2,43 Ha (mantenendo così la naturale permeabilità del terreno) e rendere carrabile la superficie a prato stabilizzata.

Inoltre, al fine di limitare al minimo la realizzazione dei piani interrati per le autorimesse pertinenziali interne ai comparti privati, anche in ragione delle possibili criticità di allagamento degli

stessi, come precisato nel punto 4) della nota prot. n.5017 del 15.12.2016, è stata prevista la realizzazione di una parte dei parcheggi a raso, tutti contenuti all'interno dei due limiti di 50 e 75 mt, per la cui pavimentazione, insieme a tutta la viabilità interna ai comparti edificatori, saranno utilizzati materiali drenanti del tipo sopra descritto.

L'impianto urbanistico è strutturato su una nuova viabilità pubblica, che partendo da via del Pescaccio, penetra all'interno dell'area ovest del perimetro d'intervento, in maniera da ottimizzare le condizioni di accessibilità sia ai comparti edificatori residenziali R1 e R2, sia al comparto edificatorio non residenziale R1, in cui è stata prevista una destinazione commerciale considerata come media superficie di vendita, oltre che garantire, grazie anche all'ubicazione del parcheggio pubblico P1, la migliore fruibilità al verde pubblico attrezzato V1 e V3.

L'intervento prevalentemente residenziale usufruirà inoltre di un percorso ciclo-pedonale, previsto lungo via del Pescaccio, via di Brava, oltre ad un tratto che passando sul ponte esistente attraversa trasversalmente l'area collegando le due sponde del Fosso della Maglianella.

A sud-est dell'area d'intervento, lungo via di Brava, è stato ubicato il comparto R4, destinato a Servizi Privati e Attrezzature collettive per lo sport, dove è prevista la demolizione e la ricostruzione del fabbricato esistente, e la realizzazione di campi sportivi da tennis, calcetto, ed altro, oltre ad ampi spazi destinati a verde attrezzato, verde naturale e percorsi naturalistici, destinati ad adulti e bambini, non solo per i residenti, bensì per la collettività. Anche in quest'area verranno adottati i principi e le "Linee guida" del Progetto di Rinaturalizzazione.

Tutti i comparti edificatori, sono stati pensati per garantire al meglio l'integrazione con il verde pubblico attrezzato, dove le sistemazioni a verde garantiranno continuità tra il paesaggio naturale riqualificato e quello urbano di nuova concezione.

È prevista un'area a servizi pubblici, denominata S1, ubicata sulla parte est dell'area d'intervento, concepita per accogliere eventuali servizi pubblici di quartiere, servita dai parcheggi pubblici denominati P2, P3, P4 e P5, facilmente accessibili da via di Brava tramite una viabilità pubblica, interna all'area d'intervento. Il comparto S1, disposto in maniera da fronteggiare il verde pubblico V2, risulta servito da una viabilità ciclopedonale che transita sull'esistente ponticello, oggetto di riqualificazione, che garantirà il collegamento diretto con i comparti residenziali, ubicati sulla porzione ovest dell'area.

Presumibilmente, i servizi pubblici consisteranno in edifici scolastici quali, asilo nido, scuola materna ed elementare, ma tale previsione potrebbe variare in funzione delle necessità interne richieste dal Municipio di appartenenza. Esiste fattivamente la possibilità di destinare parte del comparto S1 a piazza pubblica, in diretto contatto con il parco lineare, da utilizzare come luogo di incontro, di relazione, di sosta e di transito.



La progettazione infrastrutturale dell'intervento è stata condotta sulla base dello studio trasportistico valutato nel breve e lungo periodo, valutando le infrastrutture viarie di progetto di tutti gli interventi futuri previsti nel quadrante, tra cui Aurelia Magliana-Pescaccio, Magliana- GRA, Muratella- Parco de' Medici, Monte Stallonara, Aurelia Km 13, Massimina e Magliana-Alitalia, il completamento della complanare al GRA a nord dello svincolo di via del Pescaccio, con le connessioni con la viabilità minore, un nuovo asse che collega via di Brava, a nord dello svincolo di Massimina, a via degli Aldobrandeschi ed a via Gregorio XI, il raddoppio delle corsie di marcia di via di Brava nel tratto lo svincolo di Massimina e la rotatoria di ingresso all'area e l'adeguamento della stessa nelle restanti sezioni fino a via delle Vignacce. In particolare, l'adeguamento di via di Brava, anche con l'aumento dei flussi di traffico indotti dagli incrementi di domanda della mobilità dovuta a tutti gli interventi previsti nell'area, garantisce un corretto deflusso veicolare. Anche via del Pescaccio assorbe l'incremento dei flussi di traffico indotti dagli interventi.

La proposta di variante, tiene conto, oltre che del rispetto del corridoio ambientale, anche della risoluzione della problematica connessa alle norme del PS5 dell'Autorità di Bacino; a tal riguardo, nonostante sia stato garantito il rispetto della superficie impermeabile post operam del suolo di 2,43 Ha, si è ritenuto di adottare, sulla base delle analisi idrologiche ed idrauliche effettuate, soluzioni progettuali compatibili sia dal punto di vista idraulico che ambientale prescritte dalle NTA del PS5, al fine di non modificare il regime idraulico ed idrogeologico lasciando invariate le attuali condizioni della pericolosità idraulica sia in corrispondenza dell'area di intervento, sia a valle di essa.

Le soluzioni previste, al fine di non modificare l'assetto ecologico-ambientale, e mantenere invariato il tasso di urbanizzazione (impermeabilizzazione) delle superfici, verranno realizzate le seguenti opere di mitigazione, quali:

- due vasche di compenso delle dimensioni minime di 620 mc (da posizionarsi in destra idraulica) e di 200 mc (in sinistra idraulica);
- interventi di salvaguardia e compensazione ambientale, caratterizzati da opportune tecniche e materiali "verdi", da effettuarsi per il ripristino/mantenimento delle condizioni ecologiche per impedire ogni tipo di impatto sulla continuità dell'ecosistema.

Conclusivamente il progetto di variante, oggetto della presente relazione, nel suo insieme, risponde ai necessari requisiti di sostenibilità urbanistica e di compatibilità ambientale, ponendo particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- riqualificazione dell'area mediante la demolizione di edifici fatiscenti, altamente impattanti dal punto di vista dimensionale, quale l'altezza massima esistente del mulino Agostinelli che si attesta sui 29,00 mt;
- contenimento del carico urbanistico, che ha prodotto una riduzione di complessivi 30.000 mc, fermo restante gli impegni presi precedentemente con l'A.C., e delle altezze massime degli edifici, contenuti nell'altezza massima di 19,20 mt, ovvero PT + 5P fuori terra, che seguono l'andamento altimetrico seppur minimo del terreno;
- riqualificazione dell'area mediante la bonifica e la salvaguardia della macchia vegetazionale ripariale esistente, secondo le linee guida riportate nell'allegato "C2 della relazione del PS5, come meglio illustrato nell'Allegato specialistico A11;
- fruibilità delle sponde del Fosso della Maglianella, attraverso la realizzazione di un percorso ciclopedonale ed alla ristrutturazione del ponte esistente, che attraversa lo stesso;
- continuità con il sistema del verde esistente attraverso la riqualificazione delle aree presenti e prevedere una dotazione di verde aggiuntiva, nettamente superiore a quella di normativa;

- mantenimento dei coni visuali e di percorrenza tra l'edificato e la riserva Tenuta dei Massimi e verso il Fosso della Maglianella, sia nelle aree pubbliche che nelle aree private;
- inserimento di filari alberati all'interno dei vari comparti e lungo le strade della viabilità principale;
- dislocazione gli spazi pubblici e di uso pubblico, a bassa densità edificatoria, su una parte dell'area di intervento, quella a est, nel rispetto del corridoio ambientale esistente;
- realizzazione di residenze di alta qualità basate su una progettazione eco-compatibile, che prevede la valorizzazione delle componenti naturali, in coerenza con le peculiarità del luogo e del contesto ambientale sensibile in cui si inseriscono, rispettando i concetti di captazione, accumulo, distribuzione, conservazione, protezione e dispersione dell'involucro edilizio;
- realizzazione di servizi di urbanizzazione secondaria necessari alla zona;
- inserimento e valutazione degli effetti sul contesto insediativo, ambientale e infrastrutturale del nuovo edificato, proponendo l'allargamento di parte della sede stradale di via di Brava;
- miglioramento rispetto alle previsioni degli altri strumenti pianificatori sovraordinati, ed in particolare, coerentemente con il piano provinciale e con il Piano di Assetto Idrogeologico, dell'inserimento di verde pubblico e servizi con una funzione più consona a mantenere la continuità ecologica della Componente primaria individuata, a fronte della precedente intenzione di localizzazione di funzioni abitative;
- adozione di tutti quegli accorgimenti che miglioreranno il sistema drenante dell'area come l'utilizzo di bande filtranti, superfici drenanti per la realizzazione di strade interne, parcheggi e marciapiedi, trincee filtranti oltre agli interventi strutturali (vasche ed aree verdi di infiltrazione) già descritte precedentemente, ed agli interventi non strutturali di riduzione delle parti impermeabili adottate nell'attuale progetto di variante come illustrato nell'Allegato specialistico A10;
- il progetto prevede lo spostamento e/o l'interramento dei soli tralicci dell'alta tensione di proprietà della R.F.I., presenti all'interno dell'area di progetto sotto la sede stradale di via di Brava; per l'eventuale intervento sui tralicci e cavi presenti nel territorio limitrofo dovrà farsi carico la Pubblica Amministrazione e/o gli Enti proprietari;
- il progetto prevede la collocazione di un'area destinata a giardino didattico in prossimità dell'area a Servizi S1, fronteggiante il verde pubblico V2; tale collocazione è ritenersi la più idonea in quanto in contatto diretto con i servizi pubblici e servita dal percorso ciclo-pedonale che attraversa perimetralmente e trasversalmente l'area d'intervento.

2.2.1.3 Il progetto di rinaturalizzazione

Come specificamente richiamato al punto 5) della Nota A.B.Tevere 2016 è stato predisposto un progetto di riqualificazione dell'ecosistema ripariale del Corridoio Ambientale, come di seguito descritto.

Il progetto prevede la realizzazione di una parte dell'area a giardino pubblico e la parte rimanente a bosco e arbusteto naturale: la fascia di partenza è quella ripariale attorno al fosso che andrà pulita dai materiali estranei presenti, ma anche dal materiale vegetale e non che oggi ostruisce in parte l'alveo, sempre nel rispetto del dettato dell'Allegato C del PS5.

Una volta terminata la pulizia, sarà possibile verificare la tenuta delle sponde, che in alcuni punti appaiono particolarmente ripide: nei punti dove queste dovessero mostrare cedimenti, saranno consolidate e messe in sicurezza con opportune tecniche di ingegneria naturalistica.

La fascia di vegetazione igrofila sarà implementata mediante la messa a dimora di pioppi e salici nella porzione limitrofa al corso d'acqua, mentre nella zona più esterna, di connessione con la "Nicchia ecologica", si planteranno farnie (*Quercus robur*), cerri (*Quercus cerris*), aceri (*Acer campestre*) e carpini (*Carpinus betulus*); la fascia arbustiva-erbacea sarà implementata con la messa a dimora di noccioli (*Corylus avellana*), cornioli (*Cornus sanguinea*), pervinca (*Vinca minor*) e, nella zona di connessione con la "Nicchia ecologica", la fascia arboreo-arbustiva sarà realizzata con la messa a dimora di biancospini (*Pyracantha coccinea* e *Crataegus monogyna*), rosa selvatica (*Rosa sempervirens*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), ginestra (*Spartium junceum*), berretta del prete (*Euonymus europaeus*), carpino (*Carpinus orientalis*), carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), cerro (*Quercus cerris*), roverella (*Quercus pubescens*), acero campestre (*Acer campestre*), acero minore (*Acer monspessulanum*), bagolaro (*Celtis australis*).

Nelle radure sarà seminato un miscuglio da prato fiorito appositamente predisposto e contenente le specie erbacee tipiche della zona, su un substrato di graminacee costituito da festuche (*Festuca rubra* e *F. arundinacea*) che meglio resistono alla siccità ma consentono lo sviluppo delle specie da fiore.

La "Nicchia ecologica" sarà realizzata con la messa a dimora di alberi e arbusti delle medesime specie descritte per la fascia di transizione. La scelta delle diverse specie arboree e arbustive e dei tappeti erbosi dovrà quindi tenere conto delle diverse destinazioni delle aree, pur senza creare una distinzione troppo netta tra il fosso e la "Nicchia ecologica".

Anche quest'ultima, infatti, pur mantenendo una connotazione diversa proprio perché dovrà essere fruibile dai visitatori, dovrà comunque essere caratterizzata per scelta di specie da una grande biodiversità e da una spiccata naturalità, in modo da integrarsi perfettamente nelle sue linee di confine con la vegetazione igrofila del fosso.

Pertanto, la vegetazione della "Nicchia ecologica" sarà costituita dalle specie tipiche delle serie del cerro e della roverella, come descritto dettagliatamente in precedenza, dando ai diversi elementi della serie un peso percentuale analogo a quello dei boschi circostanti: un peso importante avranno la componente arbustiva e quella erbacea, fondamentali per costituire il sottobosco che ha un ruolo insostituibile sia per la fauna, sia per un migliore attecchimento delle specie arboree.

Una zona naturale di transizione tra la vegetazione che costituisce la zona di salvaguardia del fosso e la vegetazione delle aree a parco pubblico. La vegetazione di queste ultime sarà caratterizzata dall'inserimento anche di specie più spiccatamente ornamentali, pur mantenendo nell'impostazione generale la presenza delle specie tipiche dell'areale.

Per questo l'uso del cerro, della roverella, del leccio, come anche delle specie arboree da fiore e allo stesso modo gli arbusti tipici dei boschi mesofili e termofili della Maremma Laziale consociati a quelli più tipicamente ornamentali, tutti con la loro preziosa produzione di fiori e bacche, come l'agazzino, la lavanda, il rosmarino e l'elicriso aromatici, la lentaggine e il "pallon di maggio" amati dall'avifauna.

Il tappeto erboso nelle aree calpestabili sarà realizzato con graminacee macroterme, particolarmente resistenti alla siccità, al calpestio e alle erbe infestanti e caratterizzate da una crescita molto lenta; nella "Nicchia ecologica" e nelle aree marginali del parco sarà invece seminato un miscuglio da "prato fiorito" che sarà appositamente studiato e composto per riportare quelle specie tipiche dell'areale.

Si prevede infine la realizzazione di un percorso attrezzato per jogging e ginnastica, con attrezzi utilizzabili anche da bambini. Completeranno l'opera i giochi per bambini, suddivisi in aree per le diverse età, fruibili anche da bambini diversamente abili: il parco come luogo di aggregazione, quindi, destinato alla socializzazione.

2.2.2 - OBIETTIVI – STRATEGIE – AZIONI

2.2.2.1 Tabella sintetica di: Obiettivi, Strategie, Azioni

L'approccio metodologico adottato per la definizione dello scenario del Programma di Trasformazione Urbanistica in oggetto prevede l'applicazione di una classificazione gerarchica della definizione degli obiettivi e delle strategie della PIANO stesso, come sintetizzati nella tabella seguente.

In particolare, a partire dagli obiettivi generali si passa alla definizione delle strategie per poi individuare le diverse azioni che la variante intende adottare per il loro conseguimento.

	<i>OBIETTIVI</i>
OB 1	<i>Riqualificazione urbanistica</i>
OB 2	<i>Riqualificazione edilizia</i>
OB 3	<i>Riqualificazione ambientale</i>
OB 4	<i>Utilizzazione e riorganizzazione più razionale del territorio regionale, in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti</i>
OB 5	<i>Realizzazione di un progetto operativo complesso, di interesse pubblico</i>
OB 6	<i>Presenza di pluralità di funzioni</i>
OB 7	<i>Destinazione per opere di urbanizzazione e recupero degli standard urbanistici</i>
OB 8	<i>Assicurare il coordinamento delle azioni e determinare tempi, modalità, finanziamento ed ogni altro connesso adempimento</i>
	<i>STRATEGIE (Obiettivi specifici)</i>
S 1	<i>Riqualificazione urbanistica di un'area fortemente degradata: conferimento di identità al contesto, dotando l'ambito urbano di riferimenti morfologici</i>
S 2	<i>Riqualificazione edilizia</i>
S 3	Rispetto delle prescrizioni del parere ABT: - contenimento della nuova edificazione all'esterno del limite dei 75 mt dal Fosso della Maglianella - rispetto del limite della superficie impermeabile (2,43 Ha.) - rispetto del corridoio ambientale del Fosso della Maglianella
S 4	Limitazione della realizzazione dei piani interrati per le autorimesse pertinenziali interne ai comparti privati
S 5	Integrazione tra verde pubblico e contesto urbano di nuova concezione attraverso la fruibilità delle sponde del Fosso della Maglianella
S 6	Inalterabilità del regime idraulico ed idrogeologico dell'area
S 7	<i>Maggiore fruibilità del Parco della Tenuta dei Massimi</i>
S 8	<i>Mantenimento dei coni visuali e di percorrenza tra l'edificato e la Riserva</i>
S 9	<i>Organizzazione dell'intervento coerentemente alle infrastrutture previste dalla centralità di Massimina e dai programmi urbanistici limitrofi</i>
S 10	Ottimizzazione delle generali condizioni di accessibilità, fruibilità e inserimento nel contesto dei comparti fondiari e pubblici
S 11	<i>Ridefinizione dell'area con conferimento di ruolo di cerniera e di riaggiungimento rispetto ai tessuti residenziali, direzionali e produttivi circostanti</i>
S 12	<i>Reperimento di standard urbanistici</i>
S 13	<i>Creazione di sinergie tra interessi pubblici e privati con beneficio per entrambi</i>
	<i>AZIONI (Obiettivi operativi)</i>
A 1	<i>Progettazione dell'impianto urbanistico che abbia come fulcro il Fosso della Maglianella e la macchia vegetazionale, a seguire i servizi e i parcheggi pubblici in continuità al verde pubblico e i comparti residenziali a margine dell'area, in connessione alle viabilità laterali</i>
A 2	<i>Realizzazione di edifici connotati da un'elevata qualità ambientale e perfettamente integrati nel tessuto e nel verde esistente, nonché a basso impatto visivo e dalle altezze limitate</i>

A 3	<i>Demolizione di edifici fatiscenti con sostituzione edilizia e recupero di edifici in stato di abbandono</i>
A 4	<i>Ridistribuzione delle volumetrie e drastica riduzione della cubatura di progetto con conseguente riduzione della capacità insediativa</i>
A 5	<i>Posizionamento delle viabilità e dei parcheggi pubblici all'esterno della fascia dei 75 metri</i>
A 6	<i>Bonifica e salvaguardia della macchia vegetazionale ripariale esistente</i>
A 7	<i>Dotazione di una quantità di essenze arboree aggiuntive nettamente superiore a quella minima di legge</i>
A 8	<i>Realizzazione di parte dei parcheggi a raso</i>
A 9	<i>Creazione di un parco lineare ripariale secondo gli indirizzi di tutela dei caratteri di naturalità (allegato C del PS5)</i>
A 10	<i>Impiego di pavimentazione drenante nei parcheggi privati</i>
A 11	<i>Previsione di due vasche di compenso</i>
A 12	<i>Interventi di salvaguardia e compensazione ambientale, caratterizzati da opportune tecniche e materiali "verdi"</i>
A 13	<i>Creazione di una pista ciclopedonale di attraversamento di tutta l'area fino al Parco della Tenuta dei Massimi</i>
A 14	<i>Risanamento del ponticello esistente che collega i due fronti dell'area</i>
A 15	<i>Realizzazione di edifici contenuti in altezza e a basso impatto ambientale</i>
A 16	<i>Previsione di adeguamento del tratto di Via di Brava prospiciente l'intervento</i>
A 17	<i>Ubicazione della volumetria e della nuova viabilità pubblica nel settore areale maggiormente antropizzato</i>
A 18	<i>Posizionamento dei parcheggi pubblici in prossimità o in adiacenza ai servizi, pertanto facilmente fruibili</i>
A 19	<i>Reperimento di aree per verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi pubblici</i>
A 20	<i>Attuazione di sistema compensativo da attuarsi tramite Accordo di Programma, attraverso la cessione dell'area denominata "Santa Fumia" ed il trasferimento della sua capacità edificatoria su "Via di Brava"</i>

Tabella 4: Quadro riassuntivo di Obiettivi, Strategie ed Azioni

2.3 - IL QUADRO PROGRAMMATICO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

2.3.1 - Piano Territoriale Paesistico (PTP)

Il Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio disciplina i beni sottoposti a vincolo, introducendo il criterio della tutela omogenea delle aree e dei beni previsti dalla Legge Galasso n°431/85 e di quelli dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge n.1497/39.

Il PIANO oggetto di analisi ricade nel PTP n.15/8 “Valle del Tevere”, adottato con D.G.R. 5580/98 e approvato con D.G.R./c 527/2000.

Si evidenzia che il PIANO propone una trasformazione del territorio tesa al raggiungimento degli obiettivi specifici delle zone di PTP, in particolar modo per quanto riguarda la porzione di territorio ad est del Fosso della Maglianella, classificata in Tutela Paesaggistica, il cui obiettivo di tutela principale è mirato al mantenimento e alla conservazione dei caratteri essenziali del paesaggio agrario.

2.3.2 - Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)

Adottato in data 25 luglio 2007 con D.G.R. n.556 e successivamente in data 21 dicembre 2007, con D.G.R. n.1025, in attesa di approvazione.

Si evidenzia anche in questo caso, che il PIANO propone una trasformazione del territorio tesa al raggiungimento degli obiettivi specifici dei paesaggi individuati dal PTPR, nonché al rispetto dei vincoli presenti, in particolar modo per quanto riguarda la porzione di territorio ad est del Fosso della Maglianella, classificata come Paesaggio Naturale di Continuità ed interessata dalla fascia di rispetto di un bene lineare, sia quella a nord, sia per quella a sud, la cui proposta di modifica comunale non è stata accolta: per l'intera porzione di territorio, la proposta non prevede interventi edificatori.

2.3.3 - Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)

Adottato in data 24 luglio 2009 con d.c.p. n.35 e approvato in data 18 gennaio 2010 con d.c.p. n.1. Il lavoro di redazione del Piano comprende la definizione dei rapporti tra pianificazione urbanistica ed ambientale e altri strumenti di pianificazione.

Anche per quanto riguarda il PTPG, la rimodulazione che ha portato alla proposta progettuale oggetto della presente analisi contribuisce al raggiungimento degli obiettivi prefissati dal sistema di Connessione Primaria di Rete Ecologica in cui ricade l'intera fascia orientale del PIANO: la presenza di sole aree pubbliche – per la maggioranza verdi - concorre al mantenimento del corridoio ambientale e alla conservazione della naturalità del sistema delle acque presenti (Fosso della Maglianella).

2.3.4 - Piano Regolatore Generale (PRG)

Roma Capitale è dotata di P.R.G. approvato con delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12/02/08 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008.

Coerentemente con la disciplina pianificatoria caratterizzante la zona nordorientale, individuata in Sistemi e Regole, nonché con lo stralcio n°761 in Rete Ecologica, la proposta appare coerente con il P.R.G., in quanto, destinando tale fascia ad aree pubbliche, contribuisce a preservare e a valorizzare i livelli di naturalità delle zone più sensibili.

2.3.5 - Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

Per quanto riguarda il progetto di Piano di Assetto Idrogeologico, approvato con D.P.C.M. del 10 novembre 2006 pubblicato nella G.U. n.33 del 9 febbraio 2007, nell'area in oggetto non si evidenziano importanti elementi morfologici degni di nota, né segnali di dissesto in atto come evidenziato nella carta del PAI dell'AB Tevere - Inventario fenomeni franosi (carta allegata).

Rispetto al progetto presentato in verifica di VAS il nuovo progetto considera le osservazioni degli SCA e viene adeguato a tali osservazioni. Vengono ridotte le superfici impermeabilizzate, viene realizzato un percorso verde nel corridoio ambientale concretizzando così il progetto di ambito di riconnessione ecologica.

2.3.6 - Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR)

Il Piano è stato adottato con Deliberazione di Giunta Regionale n.266 del 2 maggio 2006 e approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.42 del 27 settembre 2007 (Supplemento ordinario al "Bollettino Ufficiale" n.34 del 10 dicembre 2007).

Il PIANO dunque risulta coerente con gli obiettivi del PTAR.

2.3.7 - Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti

Il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti è stato adottato con D.G.R. n°523 del 19 novembre 2010 e approvato con D.G.R. n°10 del 14 marzo 2012, ai sensi dell'art.7, co.1 della L.R. n.27/98 (Disciplina regionale della Gestione dei Rifiuti).

Il PIANO dunque risulta coerente con gli obiettivi del PGR.

2.3.8 - Piano regionale di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA)

Approvato in data 10 dicembre 2009 con d.c.r. n.66.

Rispetto alla precedente versione progettuale, la riduzione di carico insediativo di oltre 200 abitanti avrà sicuramente un impatto positivo sia sul traffico (Cfr. Relazione traffico e atmosfera), che sulla qualità dell'aria. In particolare, tutti gli edifici in progetto saranno realizzati in classe energetica B e gli impianti di riscaldamento dotati di caldaia centralizzata con contabilizzatore di calore con benefici sia dal punto di vista dei consumi quanto dal punto di vista di inquinamento dell'aria.

2.3.9 - Piano comunale di Zonizzazione Acustica (PZA)

Il Piano di Zonizzazione Acustica è uno strumento tecnico di governo del territorio previsto dalla Legge n°447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" pubblicata sulla G.U. 30 ottobre 1995, n°254, la quale affida esplicitamente alle Regioni un ruolo di indirizzo e coordinamento delle attività in materia di inquinamento acustico e, in particolare, assegna loro il compito di provvedere a definire, con legge, i criteri con cui i Comuni procedono alla classificazione acustica del proprio territorio.

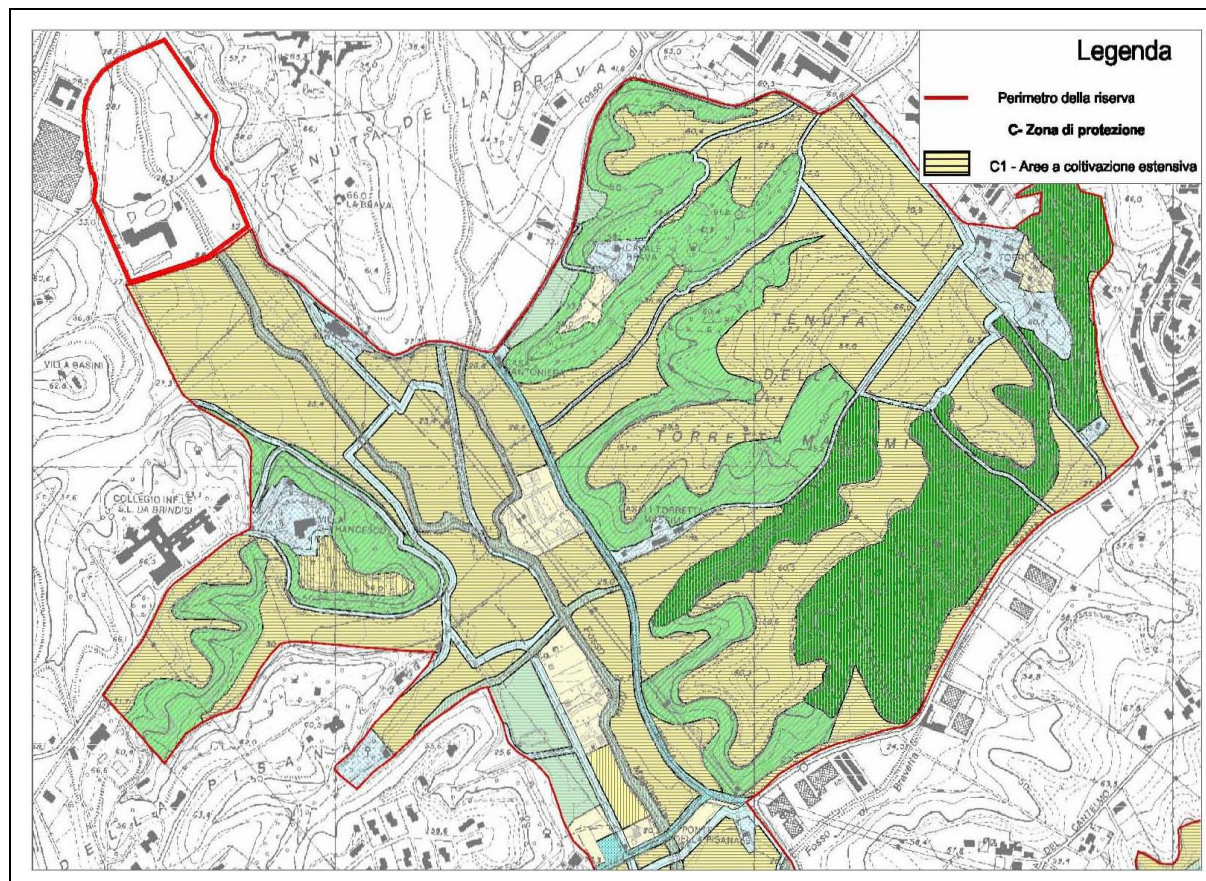
Si evidenzia che il PIANO non entra in contrasto con gli obiettivi specifici del PZA; al contrario, le destinazioni previste sono pienamente conformi con quanto prescritto dalla programmazione vigente.

2.3.10 - Piano d'Assetto della Riserva Naturale Tenuta dei Massimi

Il Piano d'Assetto della Riserva Naturale Tenuta dei Massimi, adottato con delibera di consiglio direttivo dell'Ente Regionale Roma Natura in data 8/4/2002 n.8 e approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.61 del 13 marzo 2009, in attuazione della L.R. 6 ottobre 1997 n.29 e ss.mm.ii., è finalizzato alla tutela e alla promozione dei valori naturali, paesistici e culturali presenti nell'area stessa.

Si precisa in primo luogo che l'area del PIANO non ricade nel perimetro della Riserva.

L'area del PIANO è adiacente al perimetro della Riserva ed è localizzata all'estremità nord-ovest del Piano di assetto, separata da una viabilità non asfaltata.



*Roma Natura: Ente Regionale per la Gestione del Sistema delle Aree Naturali Protette del Comune di Roma
Piano della Riserva Naturale Tenuta dei Massimi – Roma
Tavola 4 “Articolazione in zona della Riserva”*

Per quanto riguarda il Piano di Gestione della Riserva Naturale Tenuta dei Massimi, pur non ricadendo il PIANO all'interno del suo perimetro - come rilevato da alcuni SCA coinvolti nel precedente procedimento di Verifica – il PIANO costituisce un'alternativa migliorativa rispetto allo stato dei luoghi attualmente caratterizzato da edificazione industriale fatiscente ed una generale condizione di abbandono e degrado. L'ipotesi progettuale che prevede la realizzazione di un parco eliminando i detrattori presenti, per quanto concerne l'ecosistema esistente lungo il fosso della Maglianelle, che lungo il suo corso confluisce con il corridoio ambientale del Fosso di Acquafredda, contribuisce alla creazione di una vera e propria continuità ecologica tra la Riserva di Tenuta dei Massimi e la Riserva della Tenuta di Acquafredda più a nord, coerente con l'ecosistema naturale.

3 - INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE E TERRITORIALE

Sulla base delle azioni attuate dal PIANO, è possibile determinare un primo elenco dei probabili effetti significativi che esso esercita sul territorio e sull'ambiente. A tal proposito il sistema di valutazione preliminare degli impatti sarà articolato secondo due ambiti: l'ambito di influenza TERRITORIALE e l'ambito di influenza AMBIENTALE.

3.1 - AMBITO DI INFLUENZA TERRITORIALE

L'ambito territoriale di riferimento dell'intervento in oggetto non coincide con la superficie di territorio interessata dalle previsioni dello stesso, risulta necessario indagare in quale modo le azioni poste in essere dal PIANO interagiscono con i territori contermini ed adiacenti. L'ambito territoriale di influenza del PIANO si può suddividere nelle seguenti fattispecie:

- Ambito Territoriale locale (AT locale): si riferisce alle AZIONI (Obiettivi operativi), la cui influenza si limita ad interessare il territorio su cui la previsione insiste (area di intervento);
- Ambito Territoriale percettivo (AT percettivo): si riferisce alle AZIONI di piano (Obiettivi operativi) la cui influenza interessa un bacino di intervisibilità effettiva del PIANO dagli elementi puntuali e lineari considerati fonte di coni visuali nel raggio di 1 km ed in riferimento alle componenti antropiche e naturalistiche presenti;
- Ambito Territoriale urbanistico (AT urbanistico): si riferisce alle AZIONI di piano (Obiettivi operativi) la cui influenza può interessare i processi di sviluppo urbanistico dell'edificato più prossimo al PIANO;

Per AT-locale si intende la sola area delimitata dal perimetro di PIANO, quindi l'area oggetto di trasformazione, la meno estesa fra tutte nella quale hanno ripercussioni le azioni direttamente derivanti dalla modifica zonizzativa.

Per AT-percettivo si intende l'ambito territoriale nel quale agiscono le azioni direttamente riferibili all'intervisibilità effettiva del PIANO.

Per AT-urbanistico si intende l'ambito di influenza territoriale rispetto alle trasformazioni applicate direttamente sul territorio conseguentemente all'approvazione del PIANO: pertanto, oltre alle aree di proprietà che saranno concretamente interessate dalle operazioni di adeguamento e nuova realizzazione, necessarie all'attuazione del PIANO, sono comprese anche le aree più strettamente limitrofe al PIANO stesso, nonché gli ambiti (anche relativamente distanti) che, in qualche modo, facilitino la fruizione generale del quartiere.

In sintesi, ogni azione di piano è analizzata in relazione all'ambito territoriale di influenza che essa determina. Nella tabella che segue si individua la ricaduta delle AZIONI di PIANO sugli ambiti territoriali analizzati:

AMBITI TERRITORIALI	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15	A16	A17	A18	A19	A20	
Locale	AT		AT	AT	AT	AT		AT		AT	AT	AT		AT						AT	
Percettivo		AT					AT								AT						
Urbanistico									AT				AT			AT	AT	AT			AT

Matrice 1 – Ambito territoriale di influenza

3.2 - AMBITO DI INFLUENZA AMBIENTALE

3.2.1 - Determinazione dell'ambito

Per quanto riguarda l'ambito di influenza Ambientale, la valutazione preliminare riguarda l'analisi delle ricadute sull'ambiente che il PIANO potrebbe generare e che potrebbero investire porzioni di territorio al di fuori di quella oggetto di valutazione.

Sono state individuate come segue le matrici ambientali con cui il esso interagisce:

- Atmosfera (A);
- Idrosfera (B);
- Geosfera (C);
- Biosfera (D);
- Paesaggio e beni culturali (E);
- Popolazione e salute umana (F).

Di seguito sono espone le aree tematiche e i relativi criteri di definizione, attraverso gli indicatori raccolti in base a documenti reperibili presso la struttura regionale competente.

AREA TEMATICA	INDICATORE	DESCRIZIONE
A - ATMOSFERA	<i>Emissioni inquinanti</i>	<i>Indica un'eventuale variazione di emissioni</i>
	<i>Concentrazioni di inquinanti atmosferici</i>	<i>Indica eventuali variazioni della qualità dell'aria</i>
	<i>Superfici destinate all'assorbimento di CO2</i>	<i>Indica variazioni di superficie in grado di assorbire inquinanti</i>
	<i>Utilizzo di energia</i>	<i>Variazioni nell'utilizzo di energia</i>
	<i>Emissioni di gas serra</i>	<i>Indica l'eventuale variazione di emissioni inquinanti</i>
B - IDROSFERA	<i>Utilizzo di risorse idriche</i>	<i>Eventuali variazioni nell'uso di risorse idriche superficiali</i>
	<i>Portata dei corpi idrici superficiali</i>	<i>Eventuali modifiche alla portata delle risorse idriche</i>
	<i>Risorse idriche sotterranee</i>	<i>Eventuale interferenza con le risorse idriche</i>
	<i>Scarichi in corpi ricettori</i>	<i>Indica un'eventuale fenomeno di smaltimento in corpi idrici</i>
	<i>Contaminazione di corpi idrici</i>	<i>Eventuale inquinamento di risorse idriche</i>
	<i>Carico inquinante dei reflui destinati agli impianti di depurazione</i>	<i>Eventuale variazione del carico inquinante su impianti di depurazione</i>
C - GEOSFERA	<i>Contaminazione del suolo</i>	<i>Fenomeno di inquinamento del suolo</i>
	<i>Degrado del suolo</i>	<i>Fenomeno di deterioramento del terreno (desertificazione, perdita di sostanze organiche, salinizzazione...)</i>
	<i>Rischio idrogeologico</i>	<i>Eventuale incidenza sul rischio idrogeologico</i>
	<i>Uso del suolo in termini quantitativi e/o qualitativi</i>	<i>Eventuali variazioni di uso del suolo</i>
	<i>Uso delle risorse del sottosuolo</i>	<i>Indica le variazioni dell'uso di risorse del sottosuolo</i>
D - BIOSFERA	<i>Conservazione di habitat</i>	<i>Eventuali ripercussioni sulla salvaguardia degli habitat naturali</i>
	<i>Aree di distribuzione di specie animali</i>	<i>Incidenza sulla ripartizione areale delle specie animali presenti, con particolare riferimento a quelle di interesse comunitario ai sensi delle Direttive Habitat ed Uccelli.</i>
	<i>Conservazione di specie di interesse conservazionistico</i>	<i>Incidenza sulla salvaguardia di fauna di interesse conservazionistico con particolare riferimento a quelle di interesse comunitario ai sensi delle Direttive Habitat ed Uccelli.</i>
	<i>Connettività degli ecosistemi naturali</i>	<i>Eventuale incidenza sugli ecosistemi naturali</i>

<i>E - PAESAGGIO E BENI CULTURALI</i>	<i>Alterazioni del paesaggio</i>	<i>Indica l'eventualità di modifiche al sistema ambientale</i>
	<i>Interventi sull'assetto territoriale</i>	<i>Indica l'eventualità di azioni a grande scala sul sistema territoriale</i>
	<i>Compromissione di valori di beni culturali</i>	<i>Indica l'implicazione dei valori culturali in ordine alla loro qualità intrinseca ed alla percezione degli stessi nel contesto in cui si inseriscono</i>
	<i>Interferenze con le percezioni visive</i>	<i>Eventuale presenza di azioni pianificatorie che possano interferire con le percezioni visive</i>

<i>F - POPOLAZIONE E SALUTE UMANA</i>	<i>Interferenze con la distribuzione insediativa</i>	<i>Eventuale alterazione dei sistemi insediativo-morfologico e infrastrutturale della configurazione esistente</i>
	<i>Alterazioni del sistema socio-economico</i>	<i>Indica la possibile alterazione del sistema socio-economico del contesto locale in cui si inserisce il piano</i>
	<i>Rischi per la salute umana</i>	<i>Indica la possibile previsione di azioni che possano comportare rischi per la salute umana</i>
	<i>Emissioni di radiazioni elettromagnetiche</i>	<i>Eventuale incremento di radiazioni elettromagnetiche</i>
	<i>Esposizioni e livelli sonori eccedenti i limiti</i>	<i>Eventuale variazione dell'esposizione a livelli sonori sopra i limiti normativi</i>

3.2.2 - Valutazione preliminare degli impatti

Avendo esposto i relativi indicatori per ogni componente ambientale, si possono riassumere, nello schema seguente, le azioni di piano che possano avere impatti sui diversi aspetti ambientali:

Azioni del PIANO	COMPONENTI AMBIENTALI					
	ATMOSFERA	IDROSFERA	GEOSFERA	BIOSFERA	PAESAGGIO E BENI CULTURALI	POPOLAZIONE E SALUTE UMANA
A1	PC	PC	PC	PC	PC	PC
A2	NP	NP	NP	NP	C	PC
A3	NP	NP	NP	NP	C	C
A4	C	C	C	C	C	C
A5	PC	C	C	PC	PC	PC
A6	C	C	C	C	C	PC
A7	C	C	C	C	C	PC
A8	NP	C	C	NP	NP	NP
A9	C	C	C	C	C	PC
A10	NP	C	C	NP	NP	NP
A11	NP	C	C	NP	NP	PC
A12	NP	PC	PC	NP	NP	PC
A13	C	NP	NP	C	C	C
A14	NP	NP	NP	NP	C	C
A15	NP	NP	NP	NP	C	PC
A16	NP	NP	NP	NP	NP	C
A17	PC	PC	PC	PC	C	PC
A18	NP	NP	NP	NP	NP	C
A19	NP	NP	NP	NP	NP	C
A20	NP	NP	NP	NP	NP	NP

Matrice 2 – Componenti ambientali e loro caratterizzazione rispetto alle azioni di P/P

Legenda tabella				
	Indicazione			
Valutazione				
Coerente				C
Parzialmente Coerente				PC
Non Coerente				NC
Non Pertinente				NP

4 - INDIVIDUAZIONE PRELIMINARE DEI POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI

4.1 - ANALISI DI COERENZA ESTERNA

L'analisi di coerenza esterna consente di verificare la conformità del PIANO ai vari livelli di pianificazione e programmazione. Come già specificato nei paragrafi precedenti, si è proceduto nella valutazione individuando i piani ed i programmi sovraordinati pertinenti per il PIANO in ragione dell'ambito territoriale e dell'ambito settoriale cui esso si riferisce. Tuttavia, come già accennato, ai vari livelli di pianificazione, l'unico piano sovraordinato che ha svolto la procedura di VAS è il piano provinciale.

Pertanto, la verifica di coerenza esterna è condotta rispetto al P.T.P.G.: viene così verificata la sostenibilità ambientale dei contenuti della variante rispetto ad un apposito gruppo di obiettivi di sostenibilità che sarà definito, tenendo conto anche degli esiti dell'analisi ambientale iniziale nonché di quelli contenuti nel PTPG. Per ciascun tema o aspetto ambientale individuato come pertinente devono essere individuati gli obiettivi ambientali di riferimento.

Strategie Piano	Obiettivi di PTPG						
	funzionamento metropolitano del territorio provinciale, inteso come "sistema integrato" formato da componenti insediative e funzionali diverse per peso, risorse e specializzazione, connesse tra loro da relazioni efficienti e dinamiche di tipo	comporre la dialettica tra sistema provincia nella sua unità, sistemi locali componenti e Roma, tra il territorio provinciale e la regione, in termini di "integrazione e valorizzazione nella diversità di ruoli e risorse"	porre natura e storia come componenti-valore ed invarianti caratterizzanti l'identità del territorio provinciale, condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza delle trasformazioni con la costruzione storica del territorio	promuovere la cittadinanza metropolitana, cioè il senso di appartenenza ad una società, ad istituzioni e ad obiettivi di interesse comune, nella dimensione sovralocale			
S 1	C	C	C				C
S 2	PC		PC			PC	PC
S 3	NP		NP			NP	NP
S 4	NP		NP			NP	NP
S 5	NP		NP			PC	PC
S 6	NP		NP			NP	NP
S 7	PC		C			PC	PC
S 8	PC		PC			PC	PC
S 9	C		C			PC	PC
S 10	C		PC			PC	C
S 11	C		C			C	C
S 12	PC		PC			NP	PC
S 13	NP		PC			NP	NP

Matrice 3 Verifica di coerenza esterna: Strategie del PIANO – Obiettivi PTPG

Strategie Piano	Strategie del PTPG										
	difesa e sicurezza del territorio	tutela e valorizzazione delle dotazioni ambientali	tutela e valorizzazione del territorio agricolo e dei paesaggi rurali	riordino della costruzione insediativa urbana e della morfologia degli interventi	conservazione e crescita dei "fattori di identità"	efficienza dei sistemi della mobilità privilegiando la rete del ferro ed il trasporto integrato					
S 1	NP	PC	PC	C	C	PC					
S 2	NP	NP	NP	PC	PC	NP					
S 3	C	C	NP	NP	NP	NP					
S 4	C	PC	NP	NP	NP	NP					
S 5	PC	C	PC	PC	PC	NP					
S 6	C	PC	NP	NP	NP	NP					
S 7	NP	C	PC	PC	PC	PC					
S 8	NP	PC	PC	PC	PC	NP					
S 9	NP	NP	NP	PC	PC	PC					
S 10	NP	NP	NP	C	PC	NP					
S 11	NP	NP	NP	PC	PC	PC					
S 12	NP	NP	NP	PC	NP	NP					
S 13	NP	NP	NP	NP	NP	NP					

Matrice 4 Verifica di coerenza esterna: Strategie del PIANO - Strategie di PTPG

Legenda tabella	
Valutazione	Indicazione
Coerente	C
Parzialmente Coerente	PC
Non Coerente	NC
Non Pertinente	NP

4.2 - ANALISI DI COERENZA INTERNA

In ultima analisi, si verifica la congruenza incrociando le singole azioni di PIANO tra di loro, al fine di stimare l'eventuale esistenza di contraddizioni tra gli interventi del PIANO stesso. Detta verifica viene indicata come analisi di coerenza interna.

Essa è finalizzata ad analizzare la coerenza tra gli obiettivi e le strategie del PIANO con le azioni della medesima: dalla correlazione delle possibili interazioni tra le azioni del PIANO e i suoi principali obiettivi, si trae un bilancio sostanzialmente positivo. Si può concludere che l'intervento riassume adeguatamente le caratteristiche qualitative, funzionali e morfologiche proprie dei Programmi Integrati di Intervento, che sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e all'adeguamento della viabilità e dei servizi mediante il concorso di risorse private.

Azioni di Piano	Obiettivi/Strategie PIANO																				
	Obiettivi								Strategie												
	OB1	OB2	OB3	OB4	OB5	OB6	OB7	OB8	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11	S12	S13
A1	C	PC	PC	PC	PC	PC	PC	PC	C	PC	PC	PC	PC	PC	PC	PC	PC	PC	PC	PC	PC
A2	PC	C	C	PC	NP	NP	NP	NP	PC	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	PC	NP	NP	NP
A3	C	C	PC	PC	NP	NP	NP	NP	PC	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	PC	NP	NP	NP
A4	PC	PC	C	C	NP	NP	NP	NP	PC	NP	C	NP	NP	PC	NP	PC	NP	PC	NP	NP	NP
A5	NP	NP	C	PC	NP	NP	NP	NP	PC	NP	C	NP	NP	PC	NP	NP	NP	PC	NP	PC	NP
A6	PC	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	PC	PC	PC	PC	NP	NP	NP	NP	NP
A7	PC	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	PC	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
A8	PC	NP	C	PC	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	PC	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
A9	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	PC	NP	C	NP	C	NP	PC	PC	NP	PC	PC	NP	NP
A10	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
A11	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	PC	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
A12	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
A13	PC	NP	C	PC	PC	NP	PC	NP	PC	NP	NP	NP	PC	NP	C	NP	PC	PC	PC	NP	NP
A14	PC	NP	C	PC	PC	NP	NP	NP	PC	NP	NP	NP	PC	NP	C	NP	PC	PC	PC	NP	NP
A15	PC	PC	C	NP	NP	NP	NP	NP	PC	PC	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP
A16	PC	NP	NP	C	PC	PC	PC	PC	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	PC	PC	NP	NP
A17	PC	NP	NP	C	PC	PC	PC	PC	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	PC	NP	NP
A18	PC	NP	NP	PC	C	C	NP	NP	PC	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	PC	C	NP	NP

A19	PC	NP	NP	PC	PC	PC	C	PC	PC	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP
A20	NP	NP	NP	NP	PC	PC	NP	C		NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C

Matrice 5 Verifica di coerenza interna: obiettivi-strategie e azioni del PIANO

Legenda tabella	
Valutazione	Indicazione
Coerente	C
Parzialmente Coerente	PC
Non Coerente	NC
Non Pertinente	NP

5 - I DATI AMBIENTALI E PROGETTUALI DEL RAPPORTO AMBIENTALE - APPROFONDIMENTO DI INDAGINE - VALUTAZIONE

5.1 - APPROFONDIMENTO DEL DETTAGLIO DELLE INFORMAZIONI TECNICO- PROGETTUALI

Il PIANO, seguendo gli esiti forniti in conferenza dei servizi, le indicazioni riportate nel RP, le valutazioni e richieste di integrazione degli SCA ed il documento tecnico amministrativo della fase di scoping, ha predisposto le opportune precisazioni dei termini “tecnico progettuali”, delineando obiettivi e scelte strategiche compatibili con il territorio ed i suoi valori ambientali. Si riportano a seguire alcuni approfondimenti esaminati in sede di elaborazione di Rapporto Ambientale.

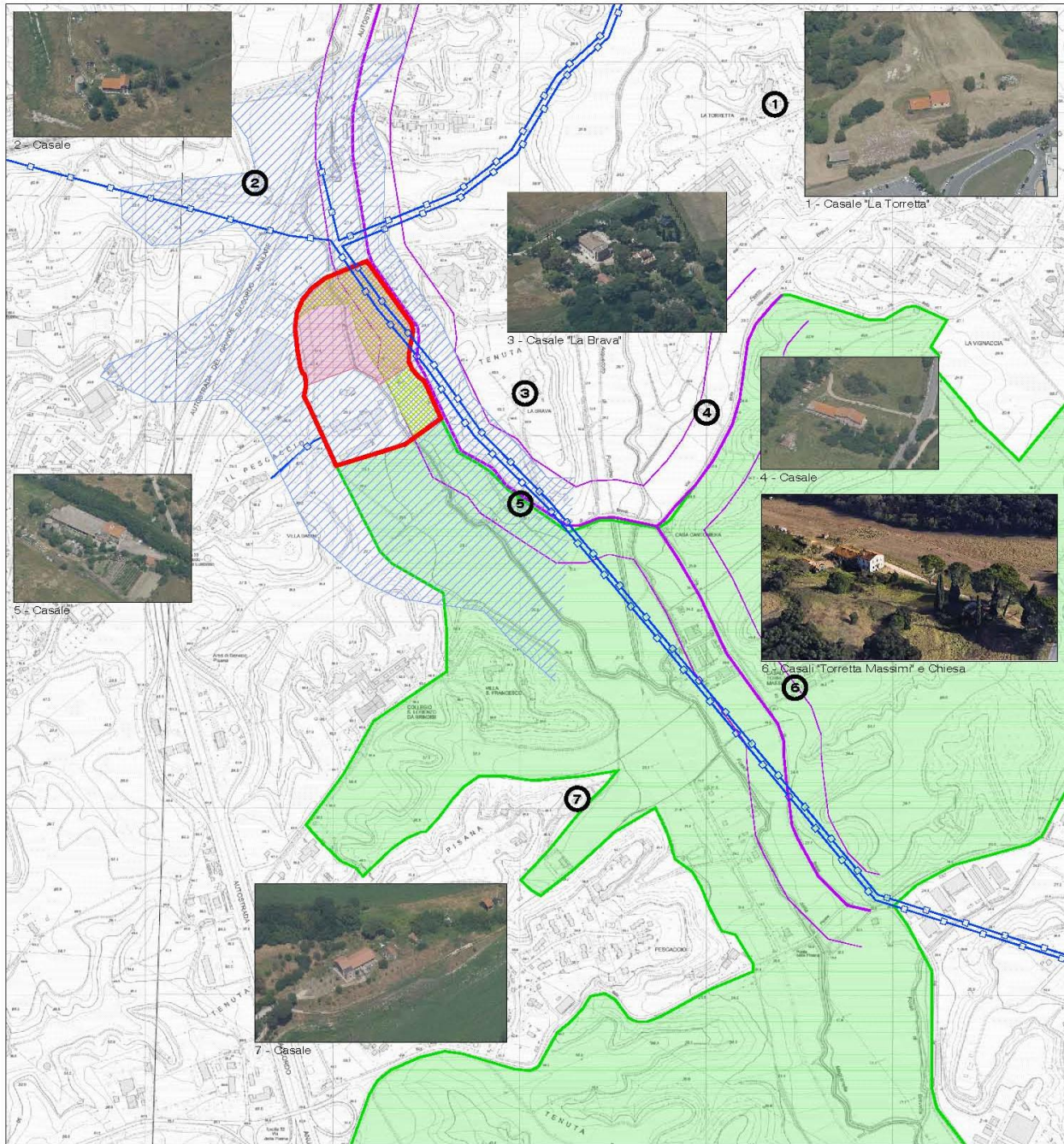
5.1.1 - Mappa delle criticità

Come emerso in sede di Conferenza di Consultazione, è stato ritenuto necessario redigere una “mappa delle criticità” ambientali presenti - che si illustra di seguito – nella quale si evidenziano tutti gli aspetti di maggiore attenzione presenti sull’area di intervento e nel suo immediato intorno, in particolare:

- Presenza degli elettrodotti.
- Emergenze paesaggistiche (rif. pianificazione paesistica regionale).
- Emergenze ambientali (rif. pianificazione statale di bacino, pianificazione territoriale provinciale e comunale).
- Emergenze culturali (rif. pianificazione paesistica regionale / carta dell’agro romano).

Dalla quale si evince che:

- L’area non è interessata direttamente da aree protette, né da beni archeologico-culturali, né dell’architettura rurale;
- L’area è interessata da due beni paesaggistici di PTPR: corsi delle acque pubbliche e fascia di rispetto di un bene lineare archeologico adiacente esternamente all’area;
- L’area è interessata dal passaggio di due elettrodotti nella porzione nord-orientale;
- L’area è interessata dalla zona di Connessione Primaria – REP segnalata dal PTPG, nella porzione nord-orientale;
- L’area è interessata dalla Rete Ecologica segnalata dal PRG, nella porzione nord;
- L’area è interamente interessata dal Corridoio Ambientale segnalato dal PAI.



Mappa delle criticità

5.1.2 - Specifiche inerenti il comparto R4

Nel comparto R4, destinato a Servizi Privati e Attrezzature collettive per lo sport, è prevista la demolizione e la ricostruzione del fabbricato esistente, non è previsto incremento della SUL esistente e pertanto non vi è nuova edificazione.

La realizzazione di campi sportivi, oltre ad ampi spazi destinati a verde attrezzato, verde naturale e percorsi naturalistici, destinati ai residenti ed alla collettività è indice di una continuità vitale e concettuale con il Parco Pubblico, al quale conferisce un'ulteriore attrattiva e funzionalità.

Anche in quest'area verranno adottati i principi e le "Linee guida" del Progetto di Rinaturalizzazione esplicitati nella Relazione Vegetazionale e della richiamata L. n.10/2013 in fase di Conferenza dei Servizi; le attrezzature saranno realizzate con materiali compatibili con l'ambiente circostante e visivamente schermate da piantumazioni autoctone a medio e alto fusto. Inoltre detti impianti verranno realizzati nel rispetto della normativa vigente (L. n°526 del 2 aprile 1968 e s.m.i., DPR n°616 del 24 luglio 1977, Decreto del Ministero dell'Interno 18 marzo 1996 e s.m.i.).

5.1.3 - Rielaborazione del PIANO secondo le specifiche dell'AB-Tevere

A seguito delle diverse Conferenze dei Servizi, l'Autorità di Bacino del Tevere ha espresso il suo parere attraverso diverse note al fine di rendere quanto proposto dal Programma Urbanistico conforme all'ambiente naturale del Corridoio Ambientale della Magliana identificato dal PS5 "Piano di bacino per l'area Metropolitana romana" il cui sottobacino è valutato in classe S3 - elevata criticità – ovvero con un grado di impermeabilizzazione già superiore al 30%, dove, al fine di ricostituire il naturale scambio tra suolo e sottosuolo, non sono consentiti incrementi delle attuali quote di impermeabilizzazione del suolo.

Secondo quanto esposto già nelle note prot. n.3739 del 28.10.2014, prot. n.781 del 22.02.2016, prot. n.5017 del 15/12/2016, l'ABT ha sempre sottolineato il principio secondo il quale le condizioni progettuali ai fini dell'impermeabilizzazione avrebbero dovuto tenere sempre conto delle limitazioni del sottobacino classificato S3 ad elevata criticità, e che dovessero valutare le migliori condizioni per l'inserimento dell'intervento nell'ambito del Corridoio fluviale.

L'ABT ha espresso più volte di aver riscontrato una serie di criticità, carenze e difformità nel progetto e in particolar modo sulla impermeabilizzazione dei suoli.

In base a quanto espresso, il progetto è stato variato più volte apportando modifiche che rispettassero quanto prescritto.

Dagli ultimi elaborati progettuali, anche a seguito di quanto emerso dal sopralluogo in data 04/11/2016 dei tecnici dell'Autorità di Bacino, di Roma Capitale e della società proponente, sono emerse modifiche apportate rispetto alle proposte progettuali precedenti, relative alla riduzione delle superfici impermeabili, al rispetto di una fascia di 75 mt dal ciglio di sponda dei compatti edificatori e una proposta di riqualificazione dell'ecosistema vegetazionale ripariale del Corridoio ambientale.

Inoltre, in accordo con l'ABT, saranno realizzati due bacini di laminazione le cui volumetrie saranno di c.a. 900 mc per la vasca in sponda destra e 300 mc per la vasca in sponda sinistra.

Assicurando questo intervento l'equilibrio idrogeologico e idraulico, l'ABT ha rilasciato parere favorevole di compatibilità del progetto esaminato con la pianificazione vigente con nota prot. n.5065 del 27/09/2017 ponendo come condizione fondamentale anche la costituzione di un parco con attività ludiche-sportive, che promuova l'educazione ambientale, individuando soggetti pubblici e privati nella manutenzione e nella gestione del Corridoio ambientale stesso.

5.1.4 - L'approvvigionamento idrico

Per quanto all'approvvigionamento idrico così come segnalato nella lett. prot. n.126205 del 30 marzo 2018 dell'ACEA ATO 2, il Programma Urbanistico in oggetto (1.172 abitanti) si inserisce nell'area della Centralità Massimina e del Programma di Intervento Urbanistico Pescaccio, area quest'ultima dove, in considerazione dei nuovi sviluppi urbanistici e della mutata condizione di disponibilità delle fonti idriche con particolare riferimento a quelle di emergenza, si rende necessaria la realizzazione di un serbatoio con volume di compenso (già prescritto con nota Acea Ato2 SpA prot. n.1873/p del 12/03/2012).

Pertanto il serbatoio in progetto per la Massimina (di circa 5.000 mc) sarà ampliato di ulteriori 500 mc.

Per la realizzazione occorrerà il tempo necessario, nel cui arco temporale impiegato l'approvvigionamento del comprensorio potrà avvenire previa realizzazione di accumuli privati e relativi sollevamenti con capacità di 300 lt/appartamento per le strutture residenziali e del 50% del fabbisogno idrico richiesto per i non residenziali.

Per quanto riguarda l'acqua potabile, sarà l'ACEA a redigere la progettazione preliminare della rete idrica potabile, sulla scorta di elaborati tecnici da consegnare, comprensiva della stima dei costi per la realizzazione delle opere, degli oneri di alta sorveglianza e di fuori servizio dovuti per la supervisione dei lavori e le operazioni di messa in esercizio della realizzanda rete.

La realizzazione dell'opera sarà subordinata alla stipula di una Convenzione tra Acea Ato 2 ed il Proponente, alla quale farà seguito la progettazione esecutiva redatta a cura del Proponente e successivamente sottoposta all'approvazione della Società ACEA.

Al fine della progettazione preliminare della rete potabile sarà trasmessa ad Acea Ato 2 un elaborato "planivolumetrico" contenente quote di imposta dei fabbricati, quote massime degli stessi, numero dei piani, numero abitanti per edificio e quote stradali.

5.1.5 - La depurazione dei reflui

Valutando la capacità di depurazione rispetto ai reflui previsti dagli abitanti del Piano, non risultano criticità per la ricettività degli impianti fognari delle acque nere che convoglieranno gli stessi nel Collettore Maglianella con esito finale all'impianto di depurazione di Roma Sud.

Diversamente, per lo smaltimento delle acque meteoriche, si rende necessario prevedere una rete fognaria dedicata per l'adduzione delle stesse al vicino Fosso della Maglianella.

L'allaccio al Collettore Maglianella potrà avvenire soltanto sui manufatti esistenti e con particolari modalità tecniche che verranno rilasciate nella fase di approvazione del progetto delle urbanizzazioni primarie.

5.1.6 - Impermeabilizzazione e vulnerabilità degli acquiferi

Nelle osservazioni del parere prot. n.33309 del 14 maggio 2018, l'ARPA chiedeva in particolar modo di approfondire le principali forme di degradazione del suolo quali ad es. l'impermeabilizzazione, la diminuzione di sostanza organica, l'erosione, la vulnerabilità degli acquiferi, la contaminazione diffusa e/o locale, la compattazione, la perdita di biodiversità, gli smottamenti e le inondazioni etc.

In merito a queste richieste, si fa presente che il Progetto è stato più volte aggiornato in merito alle percentuali di impermeabilizzazione dei suoli riducendo le aree impermeabilizzate, infatti questa criticità risulta superata a seguito del parere favorevole emesso dall'ABT con prot. n.5065 del 27/09/2017, che riconosce il livello di impermeabilizzazione proposto dal PIANO coerente con il coefficiente di impermeabilizzazione previsto dal PS5 per il sottobacino di riferimento del fosso della Maglianella, ovvero con un grado di impermeabilizzazione già superiore al 30% dove, al fine di

ricostituire il naturale scambio tra suolo e sottosuolo, non sono consentiti incrementi delle attuali quote di impermeabilizzazione del suolo.

5.1.7 - Rischio elettromagnetico e gas radon

Si fa presente che in merito alla richiesta dell'ARPA sulla presenza di fonti che possano comportare un rischio elettromagnetico, si fa riferimento al D.Lgs. n.159/2016, il quale ha recepito la Direttiva 2013/35/UE modificando il Capo IV del Titolo VIII del D.Lgs. n.81/08.

In prossimità del Piano non sono presenti parchi antenne, impianti per la telefonia e/o per le trasmissioni radio-televisive che possano rappresentare un rischio per la popolazione. Esiste nell'area del Piano un elettrodotto, così come definito in CdS del 14/03/2018, per il quale l'ARPA richiede di approfondire, in sede di piano attuativo, induzione magnetica e intensità di campo elettrico in prossimità di ambiti di trasformazione del Piano e di tener conto della fasce di rispetto previste dalla legge 36/2001 e dal DPCM 08 di luglio 2003 all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere. Già dalla CdS del 14/03/2018 è emersa la necessità di interrare l'opera, pertanto in sede di progetto esecutivo l'elettrodotto sarà interrato secondo le modalità riferibili alla normativa vigente in merito.

Per quanto inerente il rischio di emissioni di gas Radon così come richiesto al Parere ARPA, in sede di progetto esecutivo, tenuto conto della Direttiva 2013/59/Euratom del Consiglio, del 5 dicembre 2013, saranno effettuati prelievi di campioni di gas del suolo e verranno elaborate mappe di distribuzione delle anomalie e di potenziale rischio di radon. Nel caso di riscontro di percentuali anomale di gas radon, saranno attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon.

5.1.8 - Il Sistema Paesaggistico del P.R.G. di Roma

Il confronto effettuato con gli elaborati di PRG denominati G6 "Sistema Paesaggistico" e G7 "Guida per la progettazione negli Ambiti di Paesaggio", così come richiesto da Roma Capitale – Servizio VALUTAZIONI AMBIENTALI E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, in qualità di SCA nel presente procedimento di VAS, ha confermato la sostanziale appartenenza del PIANO al sistema con rilevanza paesaggistica.

Gli elaborati G6 e G7 fanno parte dei cosiddetti elaborati "gestionali", ovvero con la finalità di determinare per i soggetti abilitati al controllo e all'istruttoria degli stessi, tutti gli elementi che debbono entrare nel processo di costruzione del progetto e che quindi contribuiscono a specificare i limiti e le condizioni entro cui i diritti alla trasformazione possono concretizzarsi (cfr. Relazione di PRG).

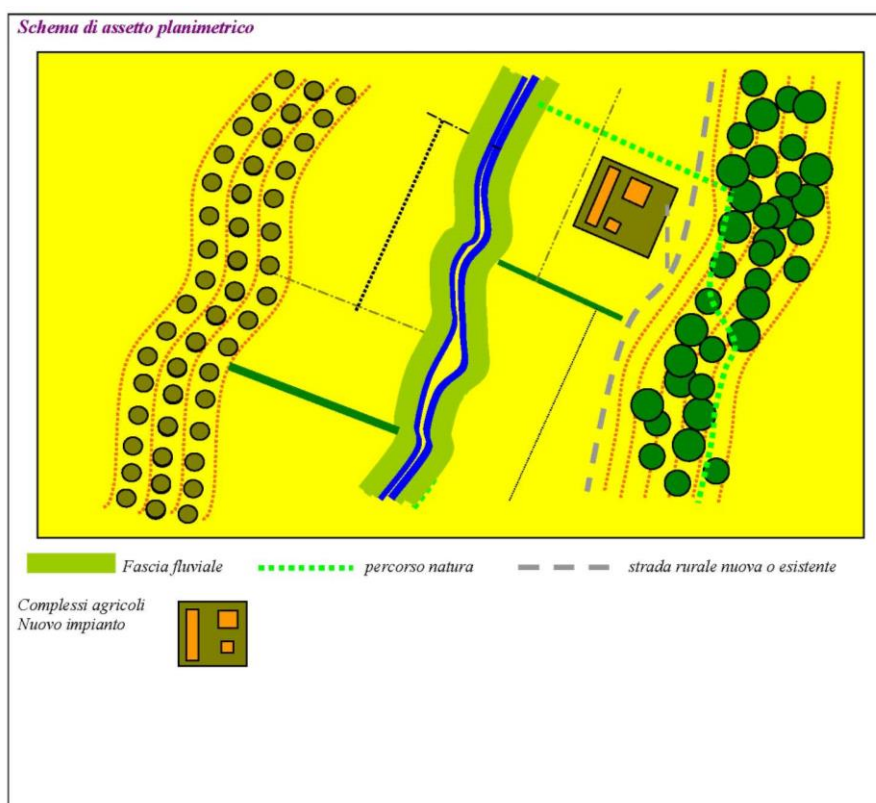
In particolare, la carta G6 analizza la struttura del territorio riconoscendo ambiti di paesaggio che presentano una struttura morfopaesistica tipica dell'area romana, costituendo pertanto una geografia dei paesaggi di Roma. L'oggetto principale dell'analisi è rappresentato dal territorio dell'Agro romano al quale fanno principale riferimento gli ambiti individuati e classificati. I grandi spazi aperti interni o in posizione limitrofa all'area urbana centrale sono segnalati per la loro rilevanza territoriale e paesaggistica e articolati secondo i caratteri che ne connotano la identità.

La struttura del paesaggio dell'Agro è articolata in ambiti di Valle, Valle fluviale e Pianoro ed in modo più marginale negli ambiti delle Pendici vulcaniche e della Pianura ondulata. Gli ambiti di Valle e di Pianoro sono a loro volta articolati per componenti con l'obiettivo di mettere in evidenza le parti ancora naturali o comunque vegetate, del territorio.

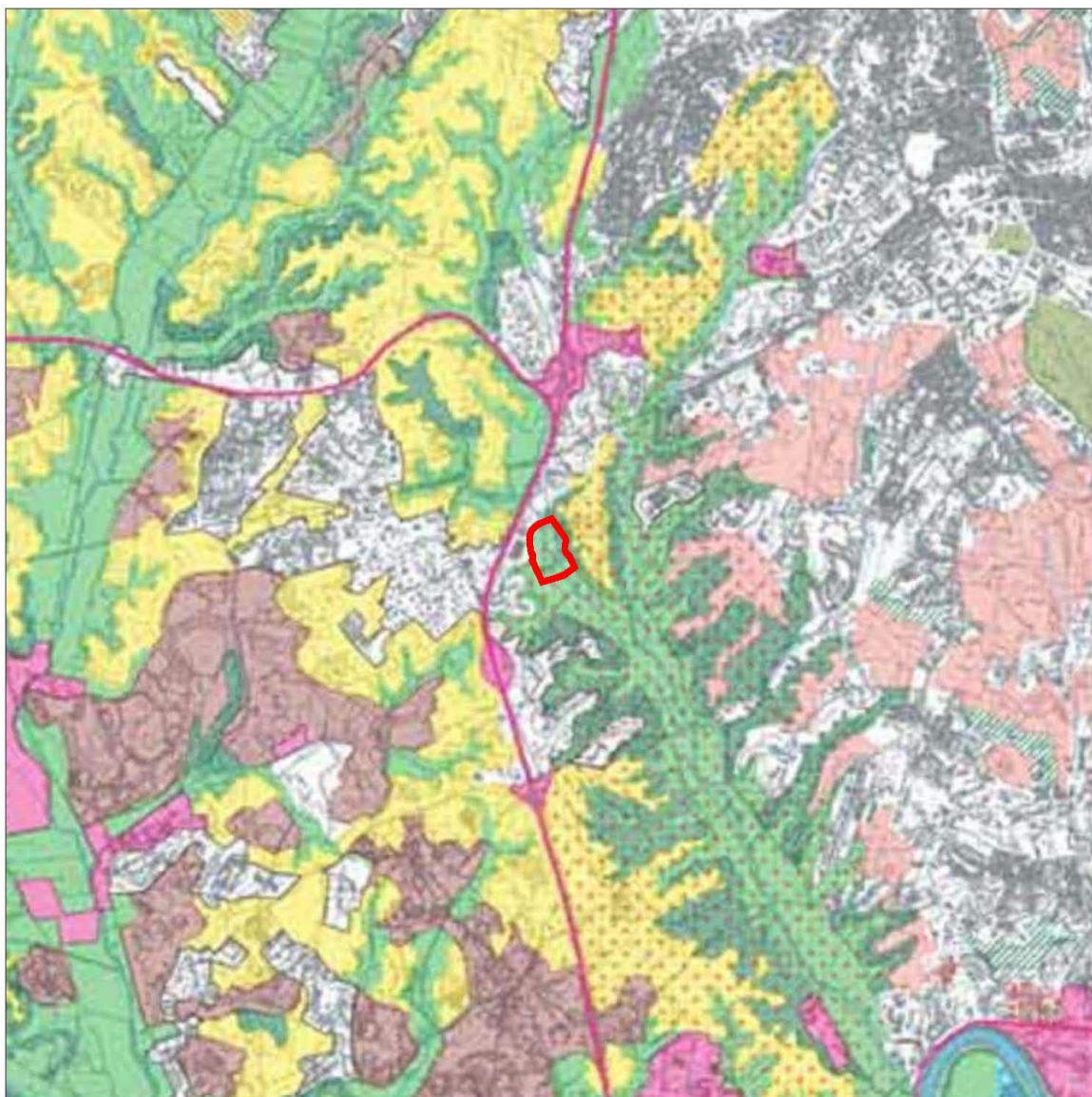
Il PIANO in questione ricade nell'*Ambito delle Valli*, in un'area pianeggiante non coltivata e versante non vegetale. Dallo studio della tipologia di valle individuata dalla Guida G7, emerge l'appartenenza del Fosso della Maglianella ad A3 tipo "Valle Media", per via della conformazione morfologica, in cui *"l'ampiezza della valle ha una sezione variabile fino a 600 m. c.a. ed al suo interno l'ampiezza del fondovalle piano ha una sezione variabile fino a 300 m. c.a...."*

Per tali ambiti, la Guida individua alcuni *criteri localizzativi* per i nuovi insediamenti, tra cui:

- viene individuata, all'interno del fondovalle, una fascia entro la quale collocare il nuovo insediamento (area di pertinenza). La fascia stessa ha una ampiezza variabile in funzione dell'ampiezza del fondovalle...i parametri si intendono indicativi, mentre dovrà ad ogni modo essere rispettata la distanza di almeno m.15.00 dal filo stradale e la distanza di almeno m. 10.00 o m. 15.00 dalle sponde del corso d'acqua (fascia fluviale);
- il criterio generale da adottare è quello di localizzare le nuove edificazioni evitando il più possibile l'occupazione della parte centrale del fondovalle e, di conseguenza, di avvicinarsi il più possibile al limite dei 15.00m dal filo stradale, nel caso di collegamenti viari principali e di 8.00 m. nel caso di strade rurali.




Il PIANO adotta gli stessi criteri localizzativi.



LEGENDA:

 Area d'intervento

AMBITI DELLE VALLI

 Aree pianeggianti coltivate e versanti non vegetali

SISTEMI DI ELEMENTI E SEGNI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA,
CON RILEVANZA PAESAGGISTICA

 Aree di permanenza dei caratteri insediativi del paesaggio agrario naturale

Inquadramento dell'area del PIANO sull'Elaborato G6 – Sistema Paesaggistico di PRG

6 - CONCLUSIONI

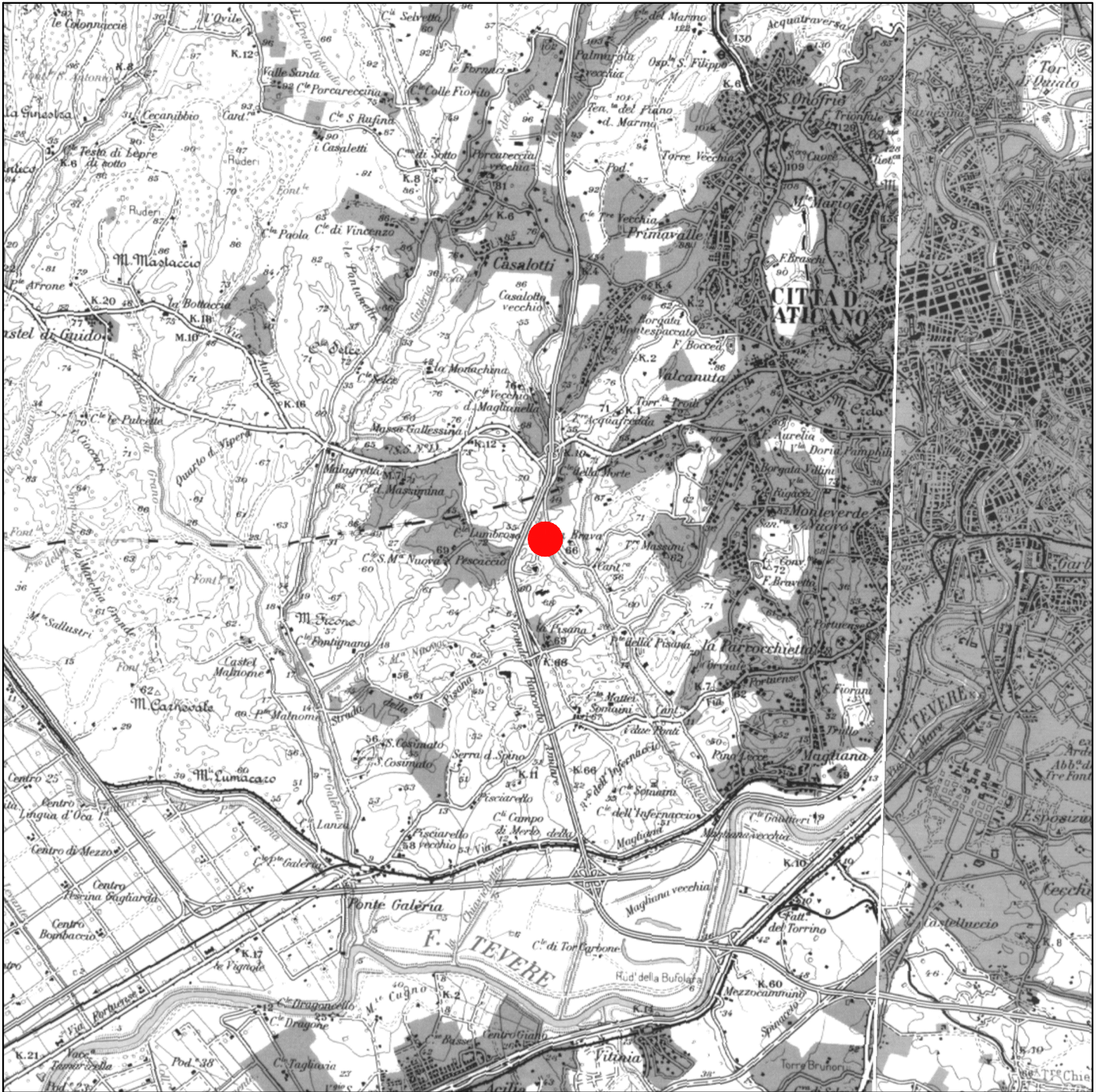
Le sollecitazioni dovute ai parametri oggettivi, in particolar modo quello legato all'estensione territoriale ed in secondo luogo quello legato alla localizzazione in un ambito periurbano con fenomeni di degrado in atto, sono risultati più complessi di quanto atteso in sede di indirizzo programmatico.

Le azioni proposte dal PIANO riescono tuttavia a comporre un quadro equilibrato ed omogeneo di sviluppo, senza che nessuno dei parametri costituisca un elemento di anomalia o disequilibrio. Infatti, all'assetto insediativo definitivo proposto nella versione oggetto del presente Rapporto, si è pervenuti attraverso diversi percorsi procedurali – in particolare in ambito VAS – grazie ai quali sono state fortemente mitigate o escluse le criticità, emerse nelle analisi della prima versione, anche ad opera dei soggetti competenti, per alcune componenti, in particolare: pianificazione paesistica, compatibilità paesaggistica, aspetti idraulici e aspetti naturalistici.

Il programma urbanistico così migliorato e qualificato, in termini ambientali, rispetta gli obiettivi principali determinati dalla delibera di indirizzo: principio di Compensazione (trasferimento di parte dei diritti edificatori derivanti dall'ex comprensorio M2 Santa Fumia) e Riqualficazione dell'area (PrInt della Città da Ristrutturare di PRG), pur con una sostanziale modifica di impianto, oggettivamente migliorativa e una riduzione di volumetria di cui andrà dato atto nei successivi passaggi del procedimento approvativo, anche attraverso la redazione della una dichiarazione di sintesi di cui all'art.17, co1, lett.b del D.Lgs. n.152/2006.

7 - ALLEGATI GRAFICI

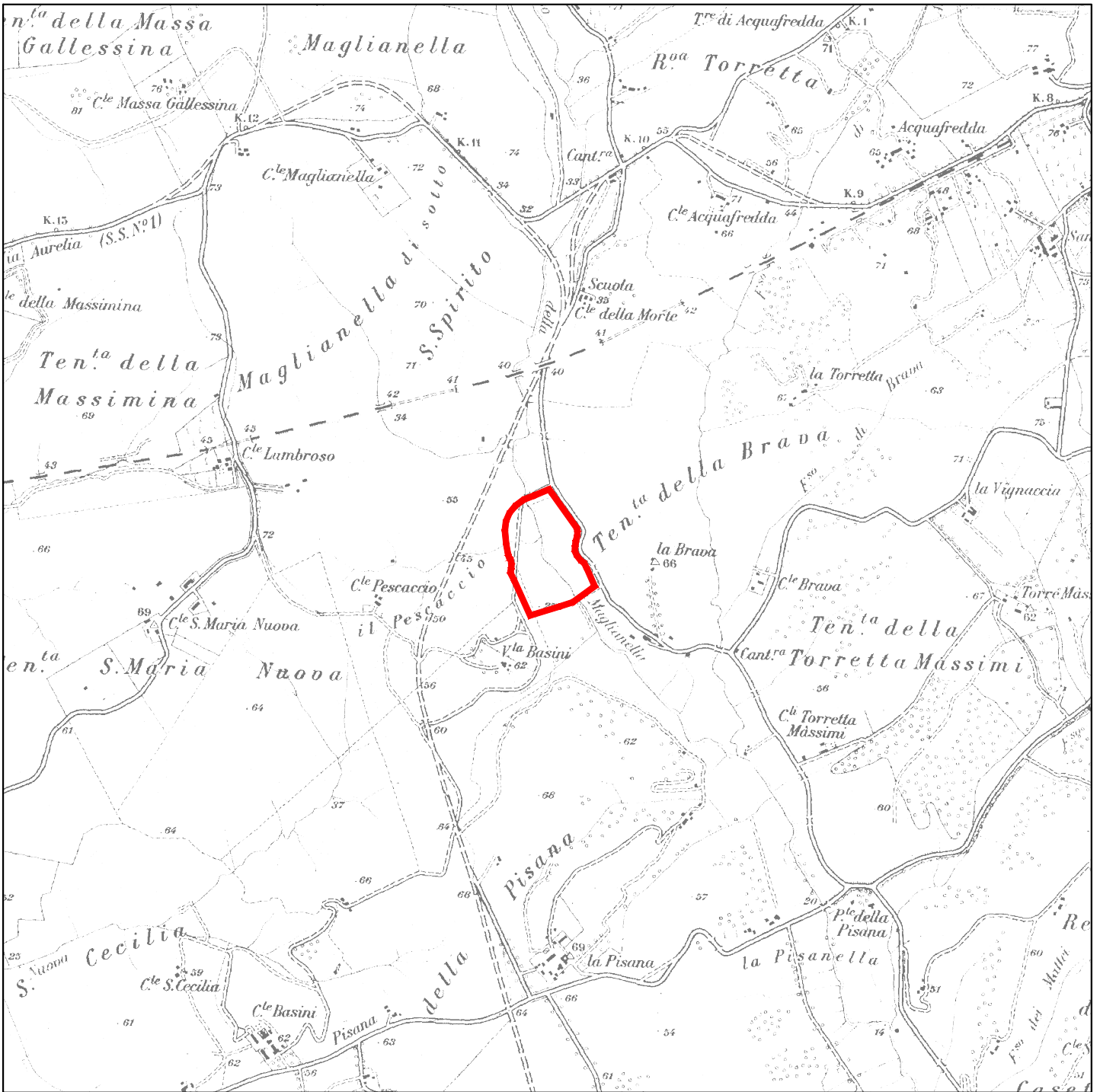
Tav.01	Inquadramento su CTR	scala 1:100.000
Tav.02	Inquadramento su IGM	scala 1:25.000
Tav.03	Inquadramento su CTR	scala 1:10.000
Tav.04	Inquadramento su CTR	scala 1:5.000
Tav.05	Inquadramento su foto aerea	scala 1:5.000
Tav.06	Inquadramento su estratto catastale	scala 1:2.000
Tav.07	Inquadramento su PTP 15/8 tavola E/3	scala 1:10.000
Tav.08	Inquadramento su PTPR tavola A	scala 1:10.000
Tav.09	Inquadramento su PTPR tavola B	scala 1:10.000
Tav.10	Inquadramento su PTPR tavola C	scala 1:10.000
Tav.11	Inquadramento su PTPG tavola TP2	scala 1:50.000
Tav.12	Inquadramento su PTPG tavola TP2.1	scala 1:50.000
Tav.13	Inquadramento su PRG previgente	scala 1:10.000
Tav.14	Inquadramento su PRG tavola Sistemi e Regole	scala 1:10.000
Tav.15	Inquadramento su PRG tavola Rete Ecologica	scala 1:10.000
Tav.25	Progetto: Zonizzazione	scala 1:2.000
Tav.26	Progetto: Planovolumetrico	fuori scala



LEGENDA:

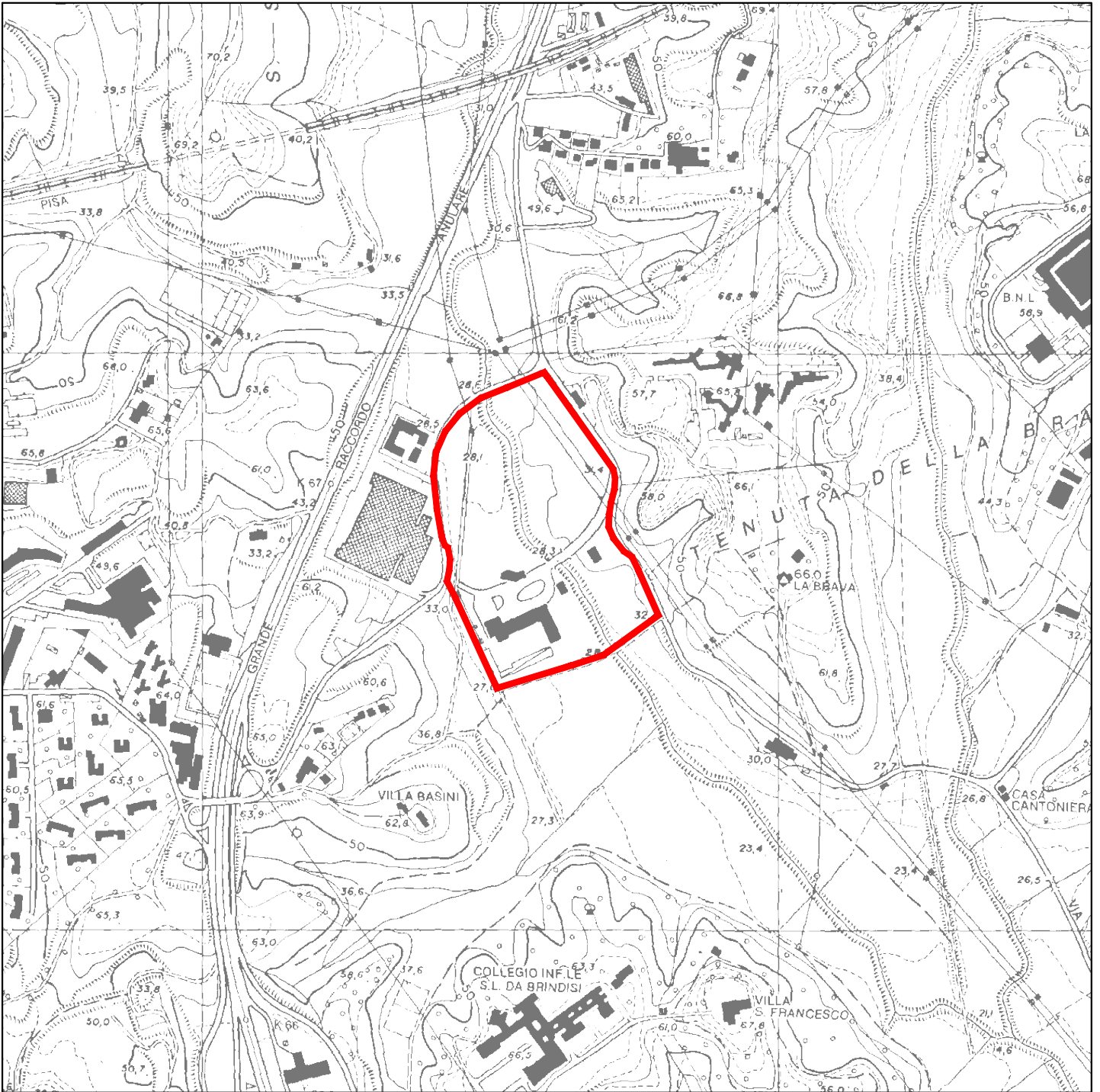


Ambito interessato dall'Intervento



LEGENDA:

 Area d'intervento



LEGENDA:

 Area d'intervento



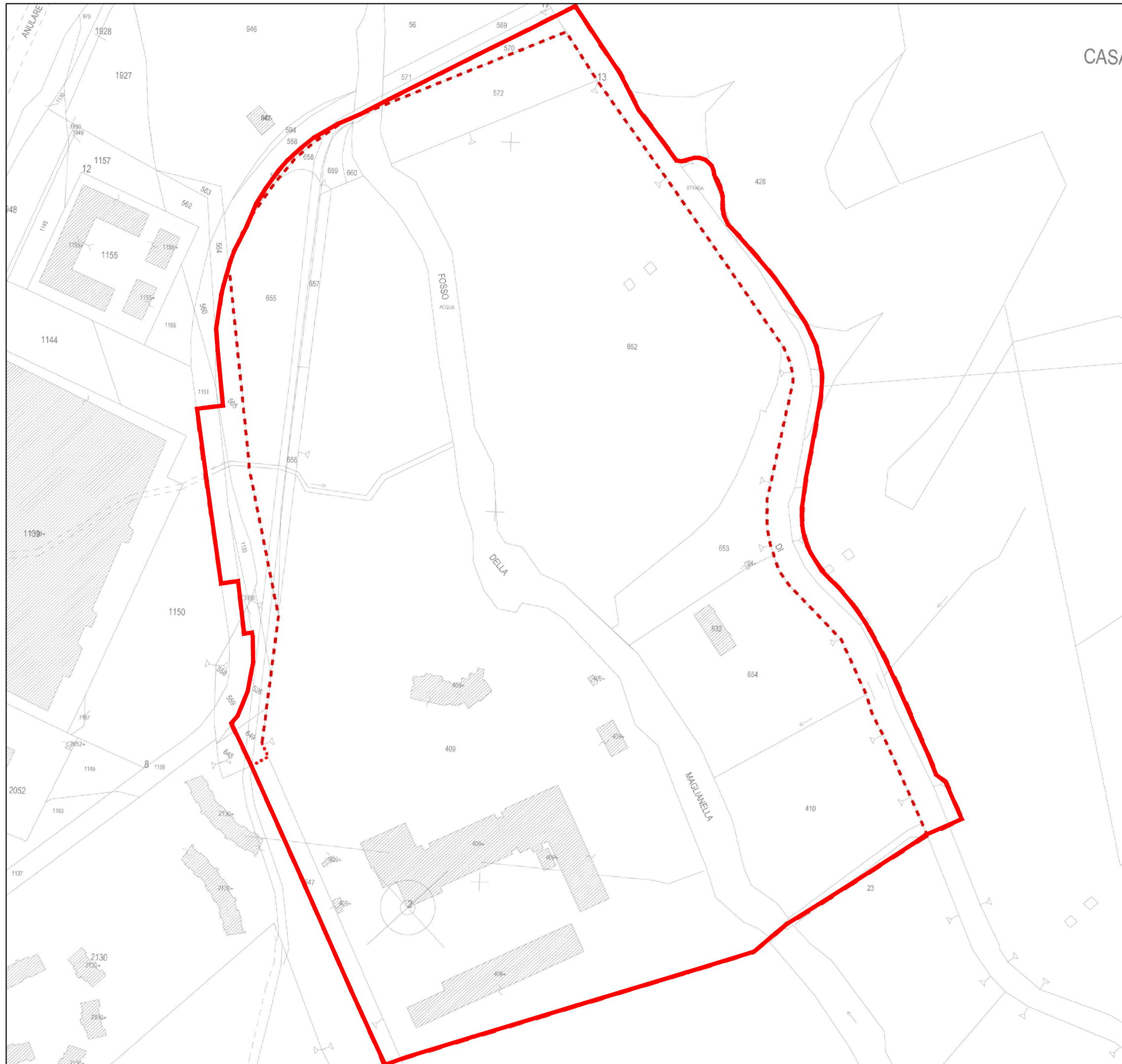
LEGENDA:

 Area d'intervento

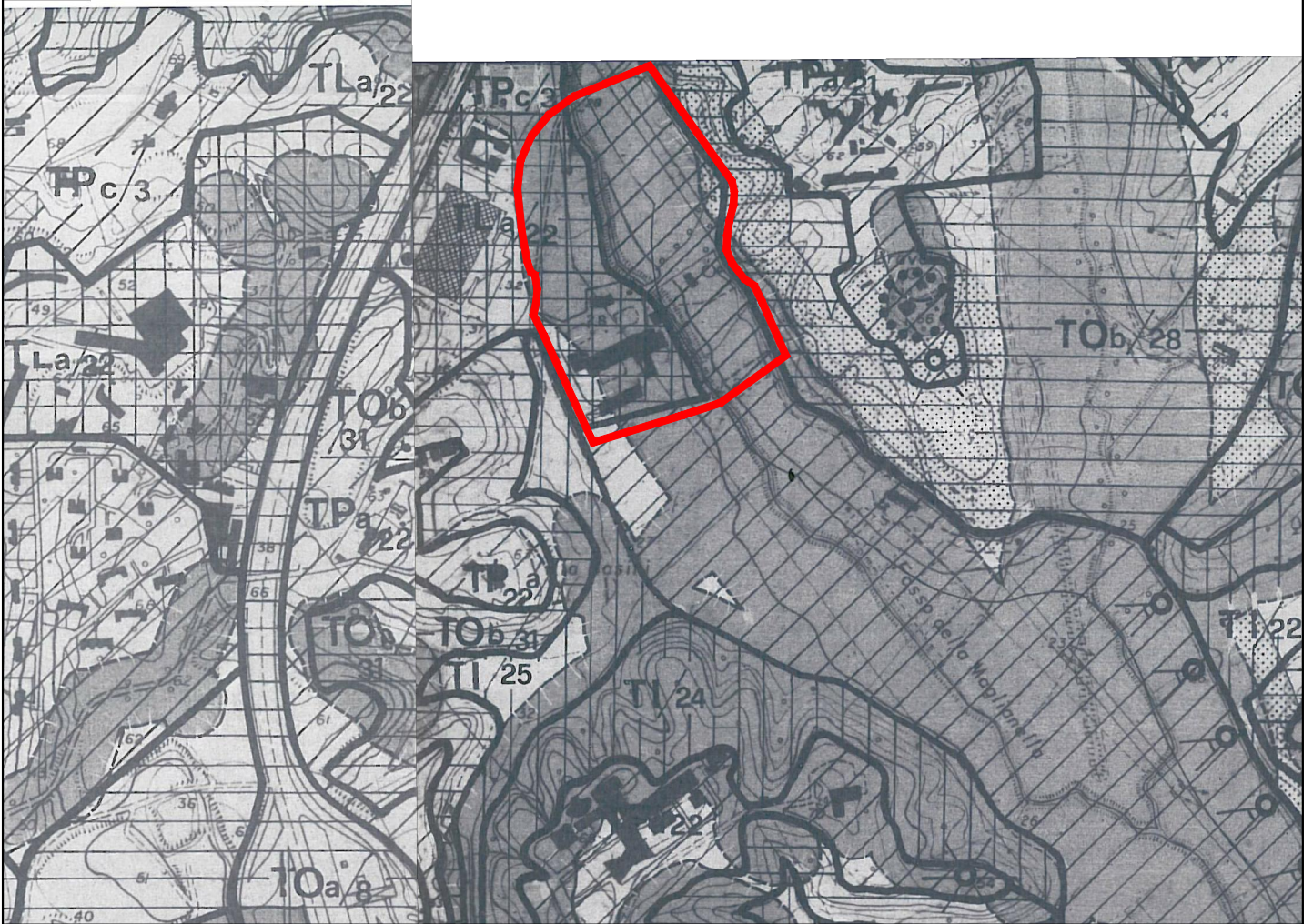


LEGENDA:

 Area d'intervento



LEGENDA:
 Area d'intervento



LEGENDA:



Area d'Intervento

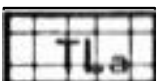
ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICA (TITOLO III - CAPO III)



Sottozona TPb/11

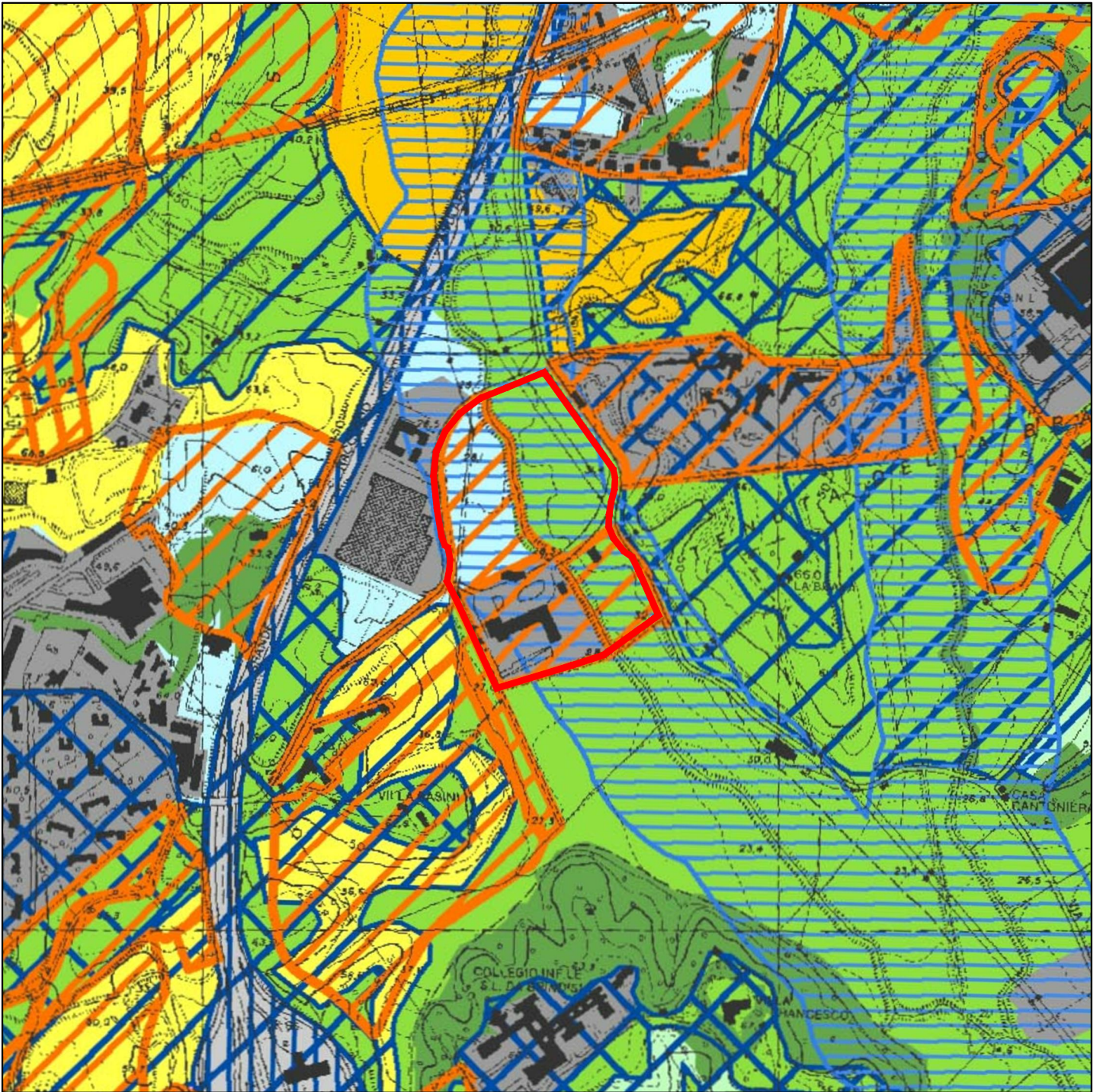
Tutela dei paesaggi agrari di grandi dimensioni

ZONE DI TUTELA LIMITATA (TITOLO III - CAPO V)





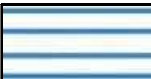
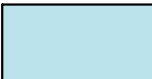



Sottozona TLa/22

Tutela limitata con trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti



LEGENDA:

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Area d'intervento |  | Sistema del Paesaggio Insediativo |
|  | Paesaggio naturale di continuità |  | Paesaggio degli insediamenti urbani |
|  | Fascia di rispetto dalle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua |  | Paesaggio degli insediamenti in evoluzione |
| | |  | Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti |

Comune:
ROMA

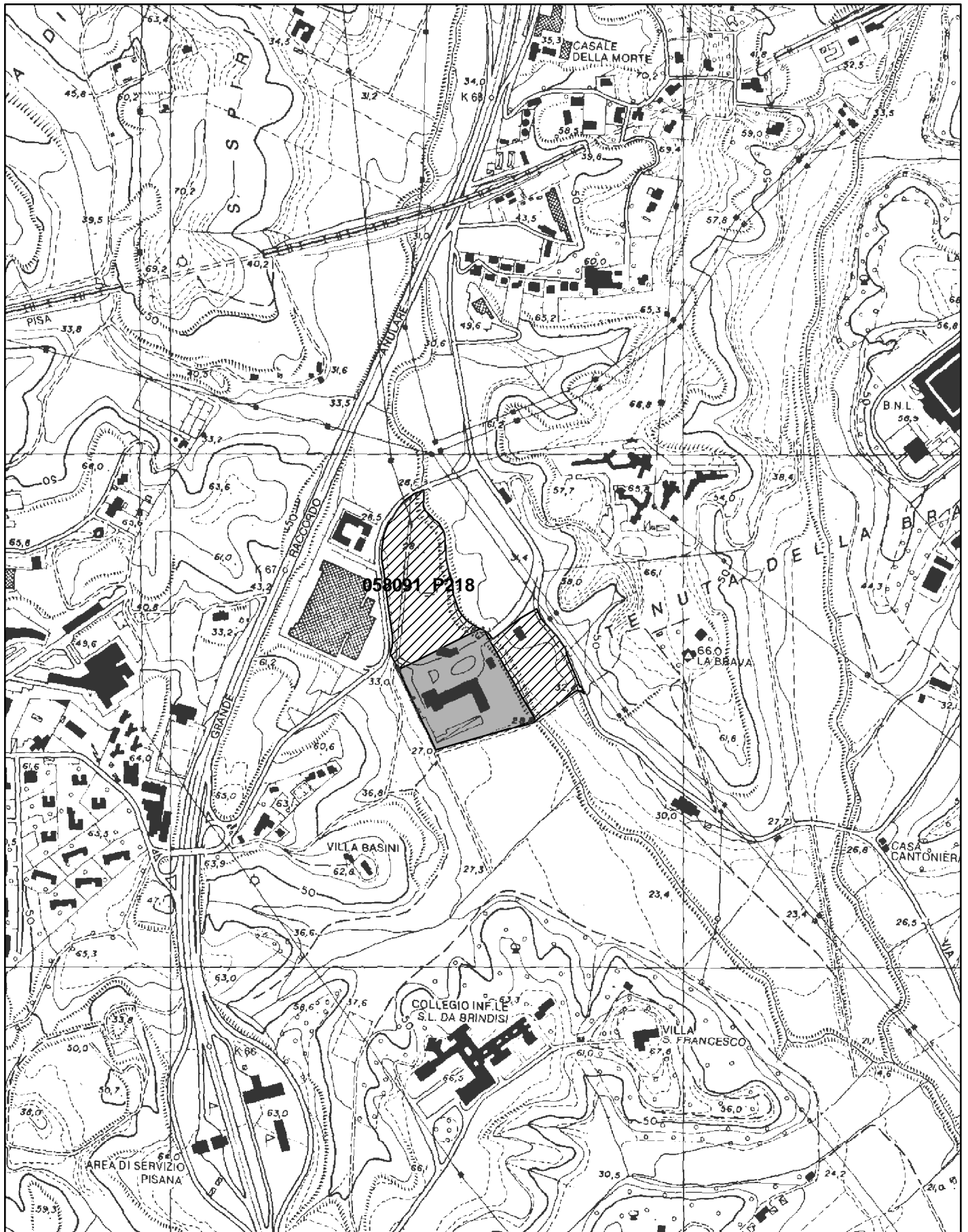
Provincia:
ROMA

PTP:
15/8

Proposta numero:
058091_P218

C.T.R.
374090

Scala:
1:10.000



Legenda

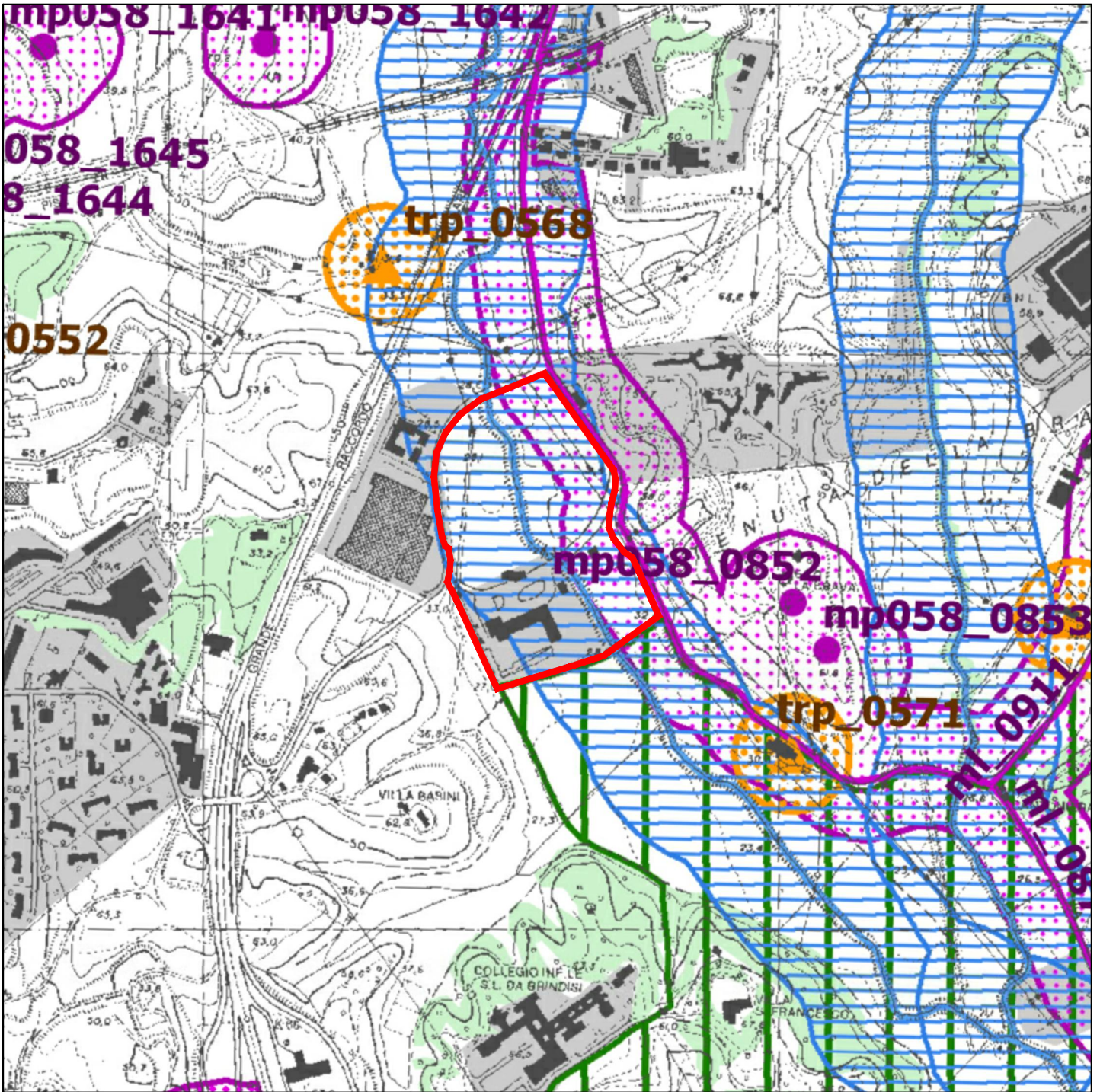


accolta/accolta parzialmente



respinta


Note:

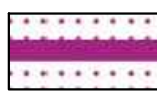


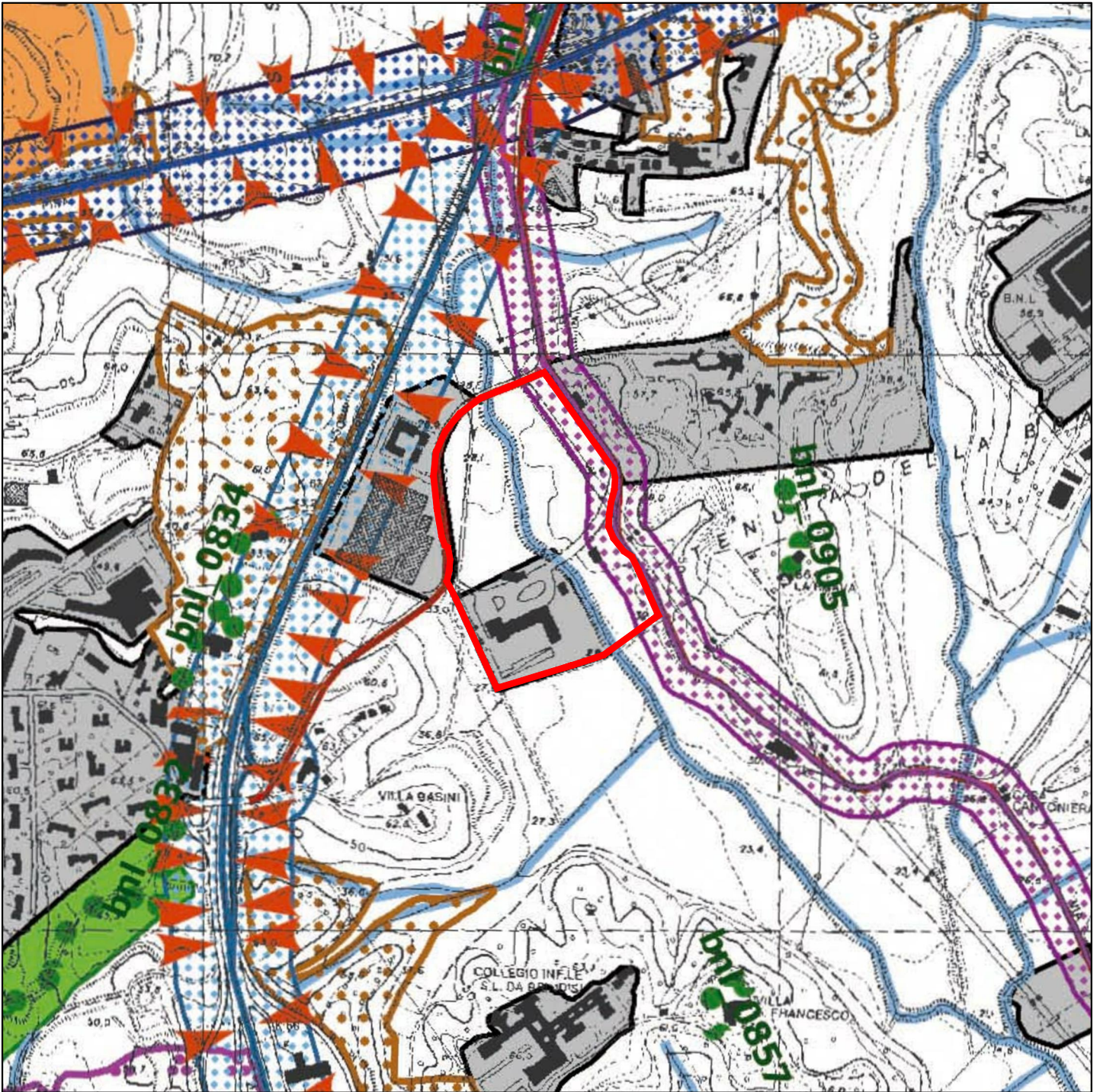
LEGENDA:

 Area d'intervento

Beni Paesaggistici

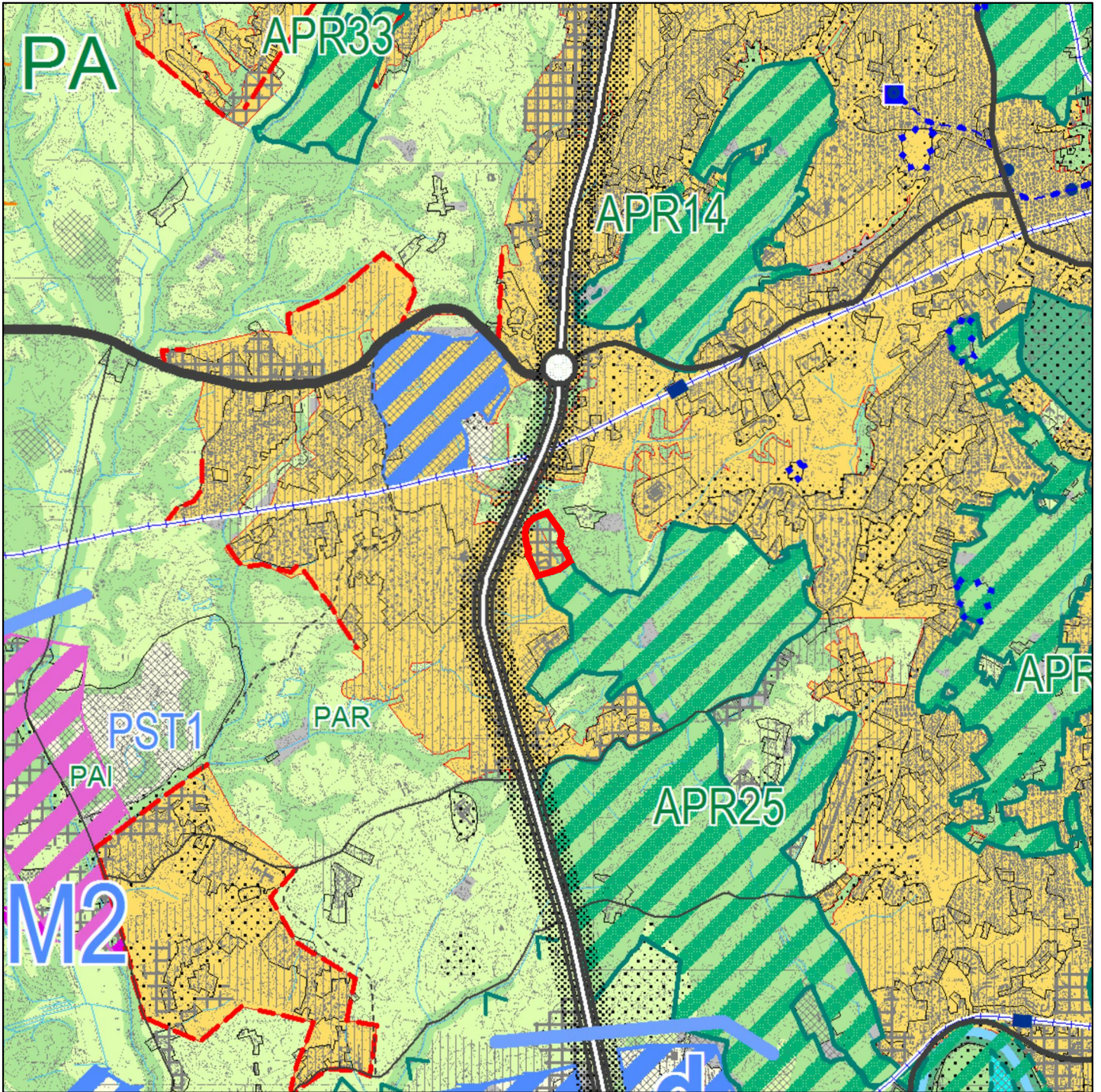
 c058_001
c) corsi delle acque pubbliche
art. 7 L.R. 24/98

 m1058_001
m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto
art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98



LEGENDA:

-  Area d'intervento
-  Beni del Patrimonio Naturale
-  Reticolo idrografico
-  Beni del Patrimonio Culturale
-  va_001
-  Viabilità antica (fascia di rispetto 50 mt.)
-  Tessuto urbano



LEGENDA:

 Area d'intervento

SISTEMA AMBIENTALE


 Aree di Connessione Primaria

 Componenti Secondarie
Territorio Agricolo Tutelato

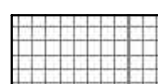
RETE VIARIA

 Esistente
 Grande rete

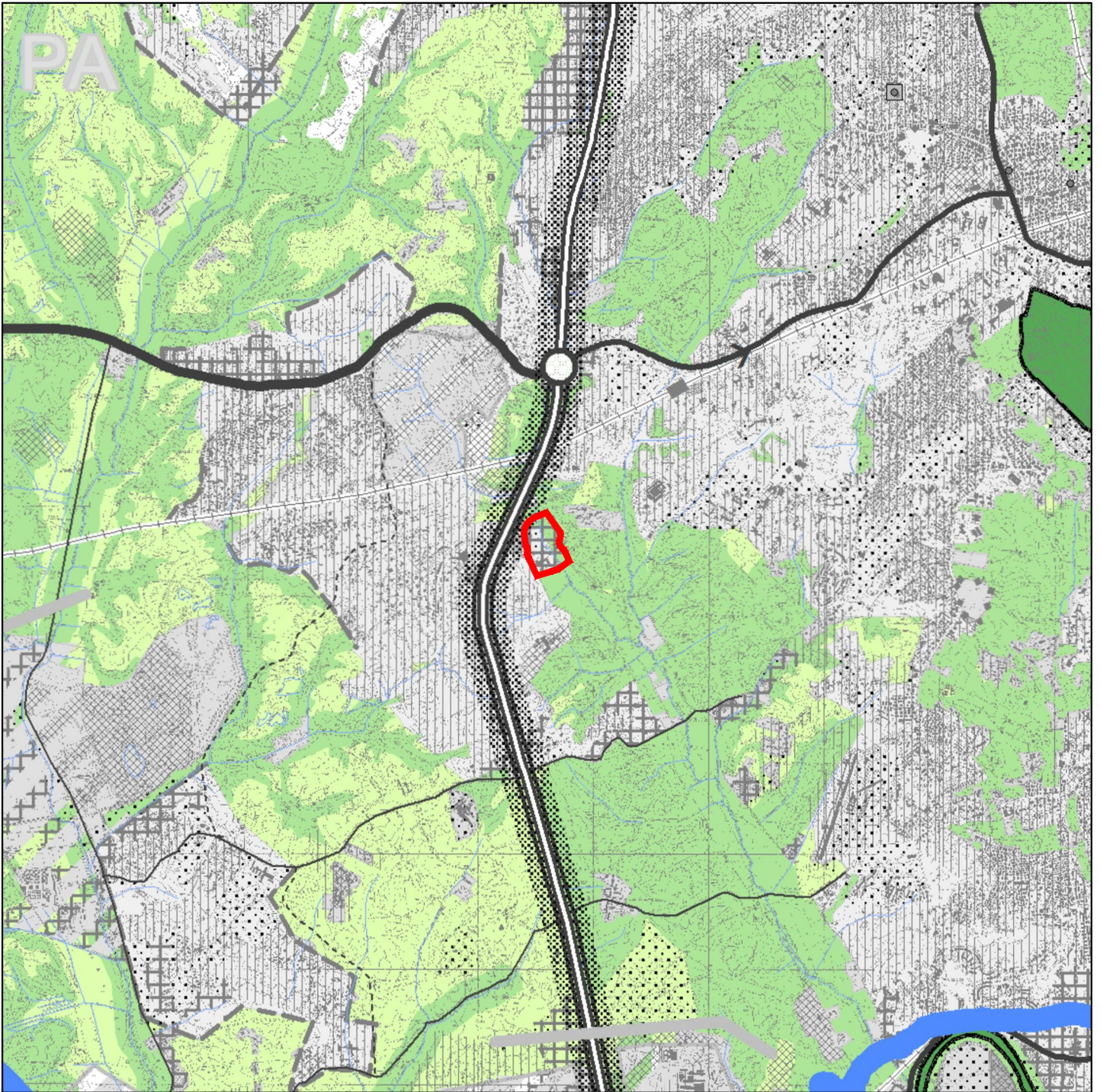
SISTEMA INSEDIATIVO MORFOLOGICO

 Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti





BASE CARTOGRAFICA

 Principali insediamenti produttivi

 Idrografia - Fiumi



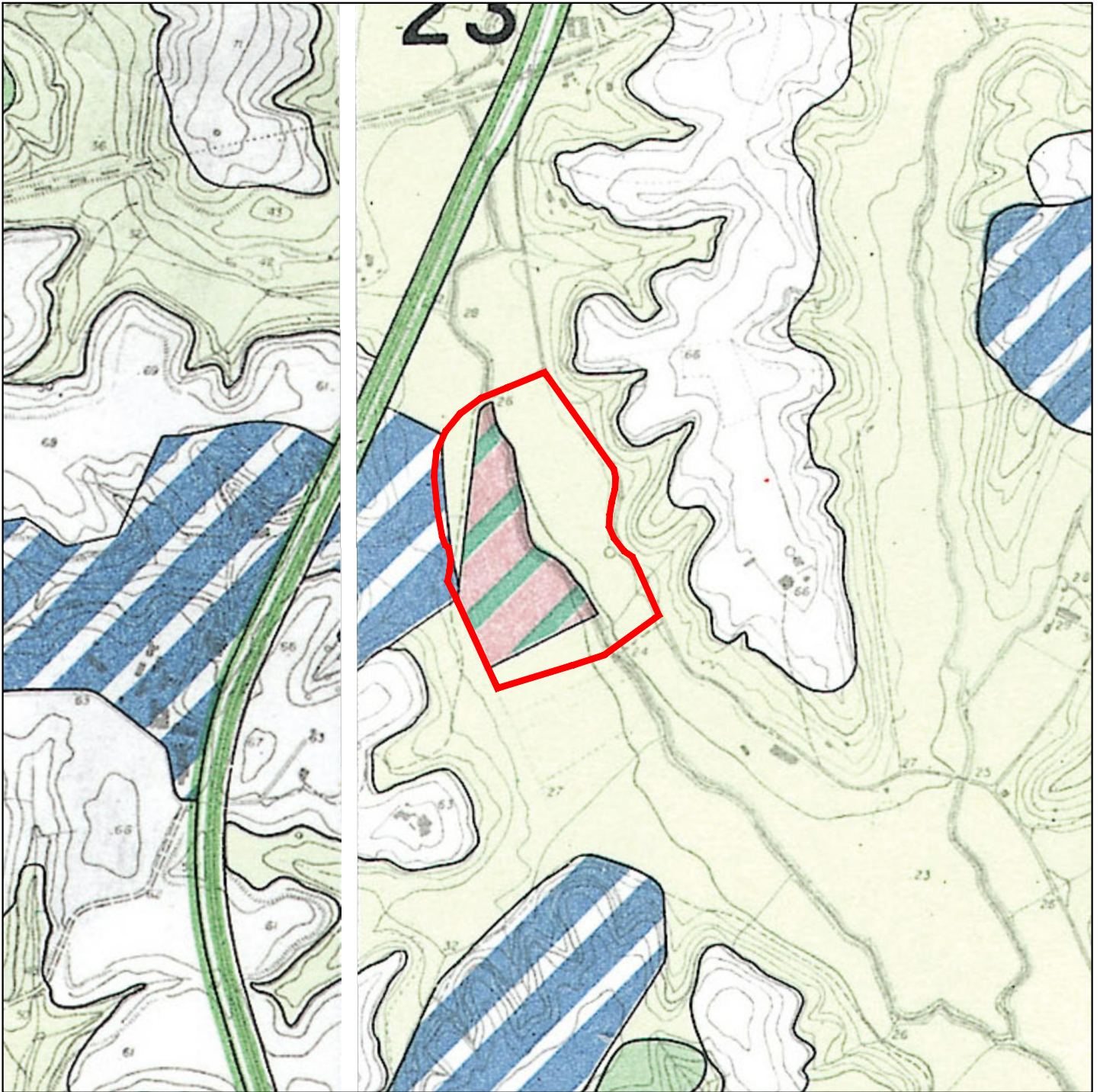
LEGENDA:

-  Area d'intervento
- COMPONENTI PRIMARIE REP
-  Aree di Connessione Primaria
- RETE VIARIA
-  Esistente
-  Grande rete

UNITA' TERRITORIALI AMBIENTALI



Unità della Campagna Romana
setentrionale



LEGENDA:

 Area d'intervento

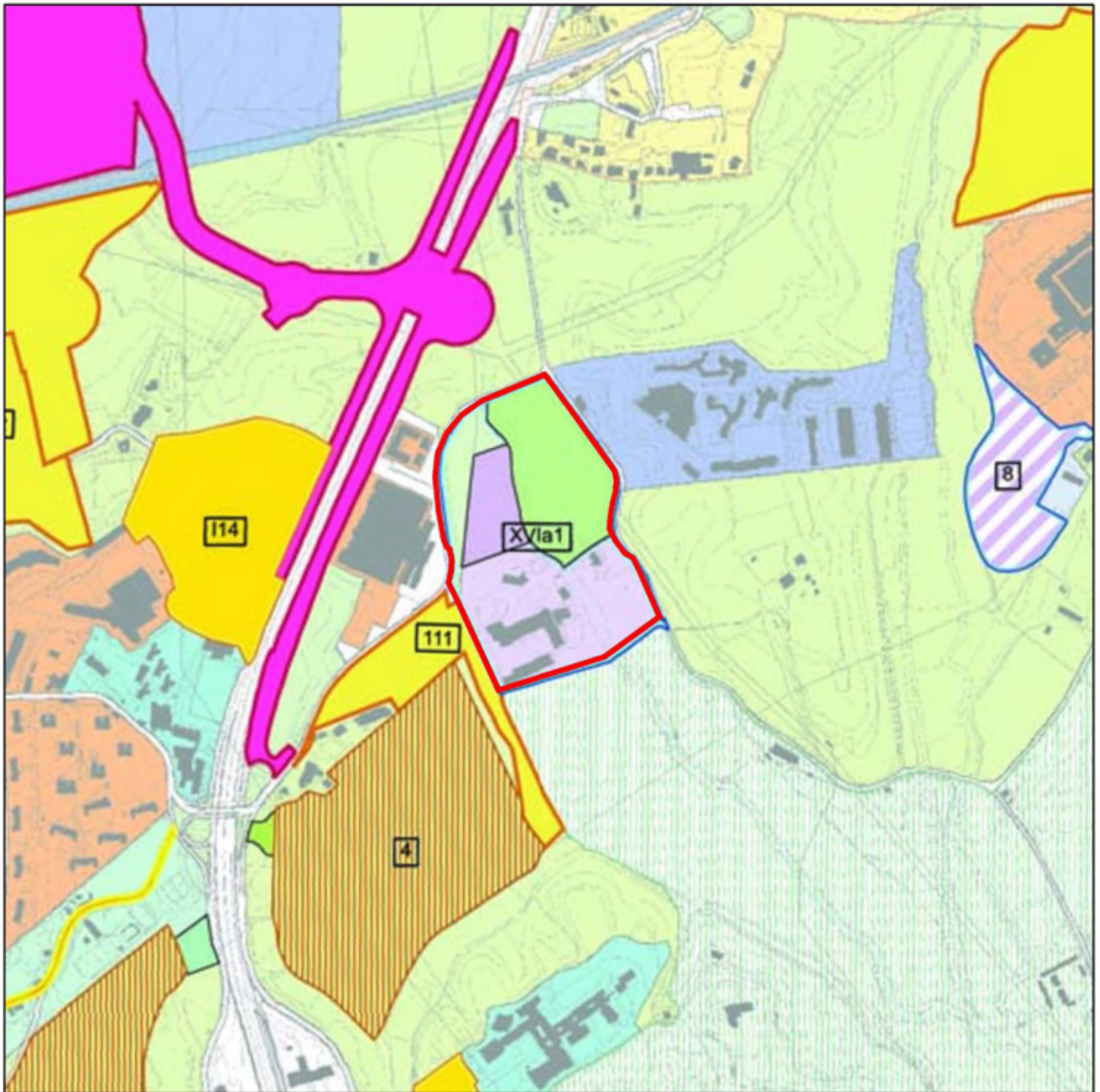
ZONIZZAZIONE

ZONA H - art.12

 H2 - Agro romano vincolato

ZONA L - art.14

 L2 - Piccole industrie e artigianato




LEGENDA:

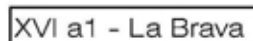
 Perimetro dell'area d'intervento

Sistema Insediativo

CITTA' DA RISTRUTTURARE


 Programmi Integrati

 Tessuti prevalentemente per attività

 XVI a1 - La Brava

Sistema Ambientale

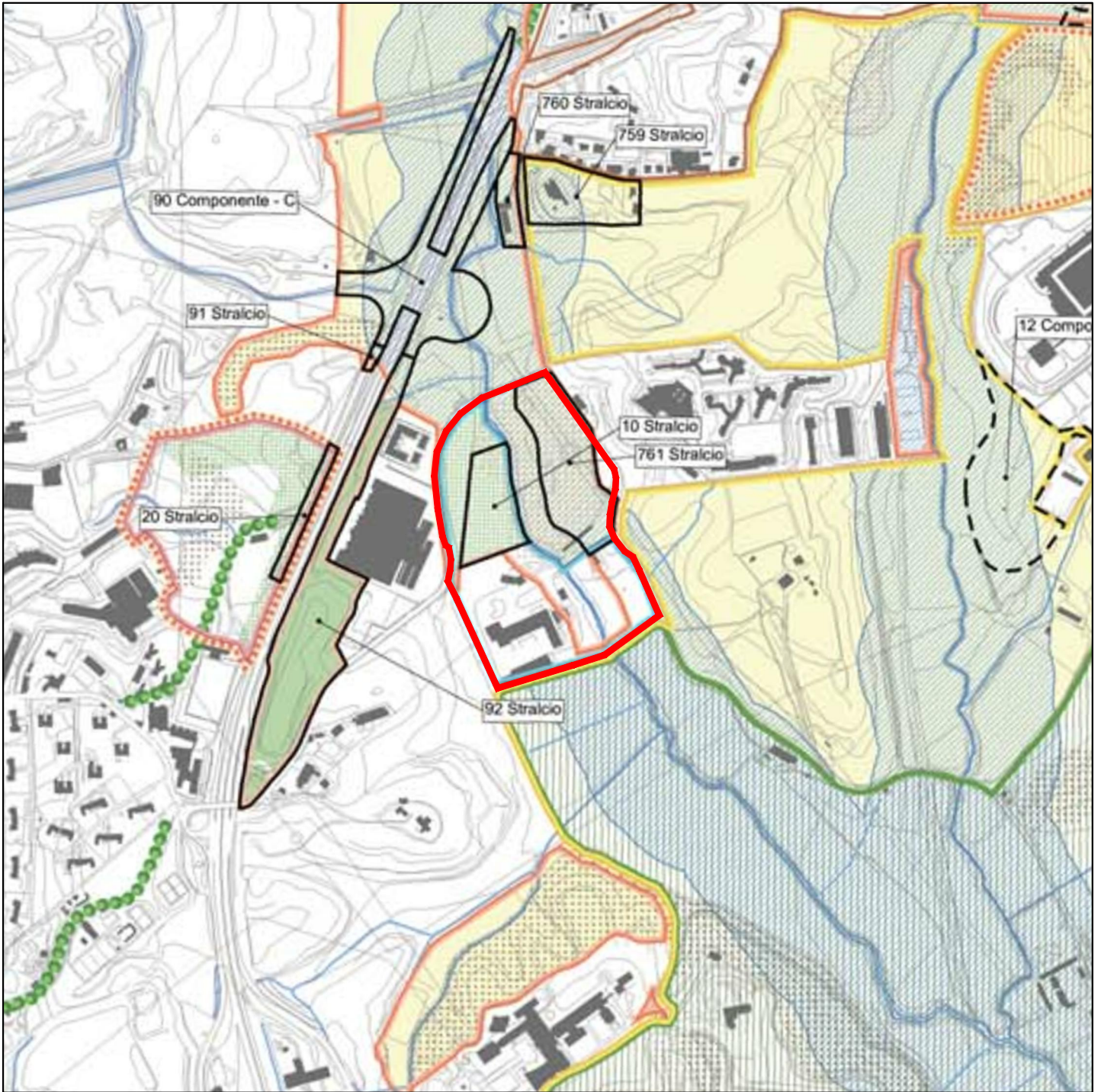
AGRO ROMANO

 Aree agricole

Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture

SERVIZI

 Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale




LEGENDA:

 Area d'intervento


STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA

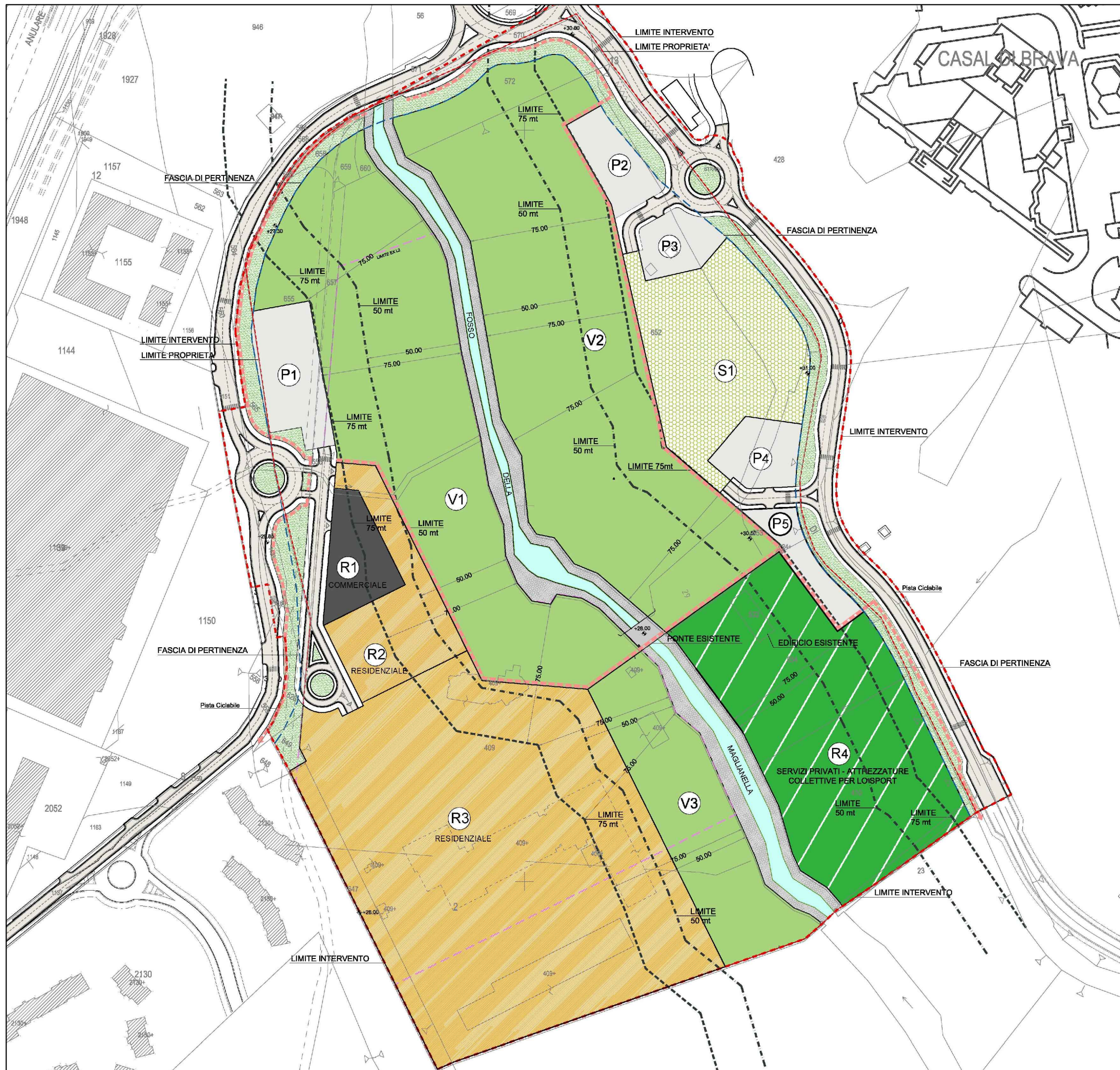
 Componente secondaria B

COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA DA SISTEMI E REGOLE - CITTA' DA RISTRUTTURARE

 Programmi Integrati

Modifiche ed integrazioni della struttura della Rete ecologica

 Componente A,B,C



LEGENDA:

- LIMITE INTERVENTO
- LIMITE PROPRIETA'
- LIMITE DI PERTINENZA DALLA FASCIA STRADALE (12 mt)
- FASCIA DI RISPETTO DAL FOSSO (mt 50.00)
- FASCIA DI RISPETTO DAL FOSSO (mt 75.00)
- PERIMETRO ex L2
- AMBITO FOSSO DELLA MAGLIANELLA

AREE PUBBLICHE

- SERVIZI
- PARCHEGGI PUBBLICI A RASO
- SEDE STRADALE
- VERDE DI ARREDO STRADALE (FASCIA DI PERTINENZA)
- PISTA CICLABILE
- VERDE PUBBLICO

AREE PRIVATE

- COMPARTI FONDIARI RESIDENZIALI
- COMPARTO FONDIARIO NON RESIDENZIALE - COMMERCIALE
- COMPARTO FONDIARIO NON RESIDENZIALE - SERVIZI PRIVATI - ATTREZZATURE COLLETTIVE PER LO SPORT
- QUOTA PIANO STRADALE



LEGENDA:

- LIMITE INTERVENTO
- LIMITE PROPRIETA'
- PERIMETRO ex L2
- LIMITE DI PERTINENZA DALLA FASCIA STRADALE (12 mt)
- FASCIA DI RISPETTO DAL FOSSO mt 50,00
- FASCIA DI RISPETTO DAL FOSSO mt 75,00
- DIVIETO DI IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO E DI REALIZZARE VOLUMI PER PRESERVARE IL CORRIDGIO AMBIENTALE
- Sn AREA A SERVIZI
- Pn PARCHEGGI PUBBLICI
- R4 SERVIZI PRIVATI-ATTREZZATURE COLLETTIVE
- SEDE STRADALE
- VERDE DI ARREDO STRADALE (FASCIA DI PERTINENZA)
- PISTA CICLABILE
- Vn VERDE PUBBLICO
- Rn COMPARTO FONDIARIO RESIDENZIALE
- R1 COMPARTO FONDIARIO NON RESIDENZIALE
- SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO
- QUOTA IMPOSTA FABBRICATO
- QUOTA COPERTURA FABBRICATO
- QUOTA PIANO STRADALE
- ACCESSO COMPARTO FONDIARIO