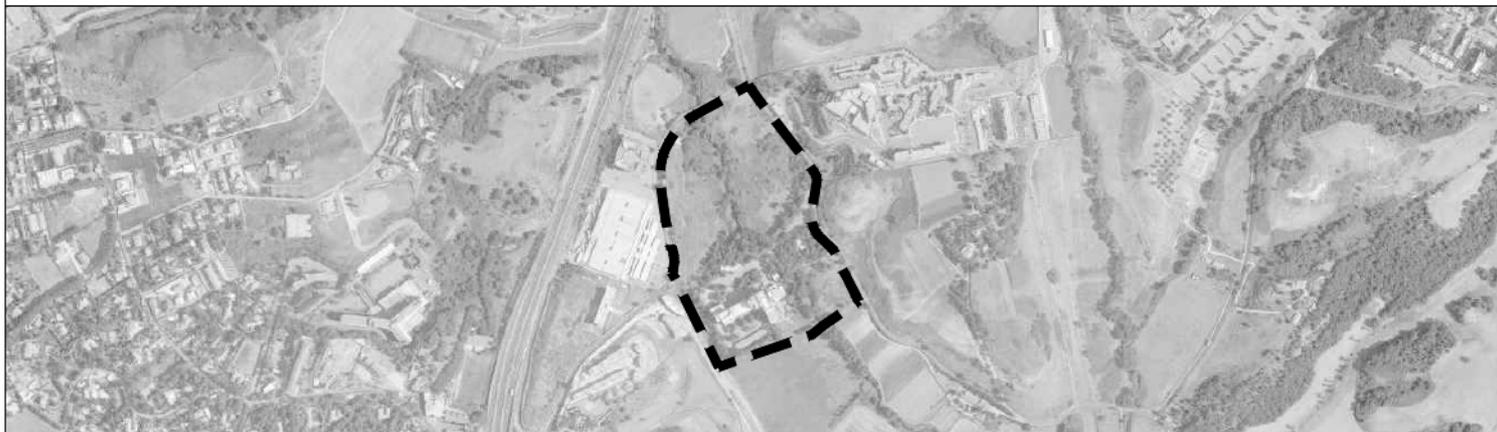




ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Pianificazione Generale - U.O. Piano Regolatore Generale - P.R.G.

PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA "DI BRAVA" NUOVI TIPI



PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

PIANO URBANISTICO D'ESECUZIONE

COMPARTO	-	SERIE	A	TAVOLA	7	CODICE COMMESSA	0057
FABBRICATO	-					FILE	
OGGETTO	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA					SCALA	-

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
00	Febbraio 2012	EMESSO PER CONSEGNA	DWB	PB/LP	PB/LP
01	Maggio 2012	EMESSO CON OSSERVAZIONI	PB	PB/LP	PB/LP
02	Luglio 2014	EMESSO PER CONFERENZA DI SERVIZI ESTERNA			
03	Maggio 2017	ADEGUAMENTO PROGETTO ALLE OSSERVAZIONI ABT	FF	LP	LP

PROPONENTE

FINGIEMME

di Antonino Testa e C. S.a.s.

Via Antonio Bertoloni, 26 - 00197 Roma (RM)
tel. 06.809621 - fax 06.8078022
mail: info@gruppononifaci.com

AURELIA CASE

di Antonino Testa e C. S.a.s.

Via Antonio Bertoloni, 26 - 00197 Roma (RM)
tel. 06.809621 - fax 06.8078022
mail: info@gruppononifaci.com

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

PROGETTO URBANISTICO

ARTHEMA S.r.l.

ing. Nando Antonelli

COLLABORATORI

arch. Francesca Falzini

arch. Giulio Giustacori

CONSULENZA GEOLOGICA

Dott. Claudio Vercelli - Dott.ssa Stefania Trento

CONSULENZA ARCHEOLOGICA

Dott. Cristiano Ranieri

CONSULENZA VEGETAZIONALE

Dott. agr. Franco Milito

CONSULENZA MOBILITA' E TRAFFICO

Arch. Miriam Maiorino

CATASTALE

Geom. Simone Di Pietra

RILIEVO

Geom. Nicola Leone

1. Premessa

Oggetto della presente relazione è la descrizione della Variante progettuale del Programma Integrato di via di Brava, elaborato sulla base 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, anche in seguito alle 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, è necessario rendere compatibili gli interventi previsti alle condizioni riportate nel parere già espresso, con particolare riferimento alla realizzazione di idonei sistemi di compensazione che recuperino la superficie da impermeabilizzare, che dovranno 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 vietata 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 per il mantenimento e la riqualificazione dell'ecosistema ripariale del corridoio ambientale dovrà basarsi sugli indirizzi di tutela dei caratteri di naturalità contenuti nell'allegato "C" della relazione del PS5.

Sulla base di quanto premesso, anche ai sensi della L.R. Lazio n. 36/1987, art. 1, lett. h), la nuova soluzione progettuale 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.

2. Inquadramento

L'area oggetto del programma di Trasformazione Urbanistica relativo all'ambito di compensazione "Via di Brava", la cui estensione è di circa 140.916 mq (catastali), si colloca nel quadrante occidentale della città di Roma. Il limite occidentale e settentrionale dell'area è via del Pescaccio, viabilità di collegamento tra il Grande Raccordo Anulare e via di Brava. Il limite orientale è via di Brava, viabilità di collegamento tra via Aurelia e

via della Pisana, ed il limite meridionale è caratterizzato dalla presenza di un tessuto agricolo, ricompreso entro il perimetro della Riserva Regionale Tenuta dei Massimi.

Nell'ambito più esteso di riferimento si evidenziano importanti emergenze di tipo ambientale articolate da nord a sud lungo il reticolo idrografico del Fosso della Magliana: la Riserva Naturale della Tenuta dell'Acquafredda e la citata Riserva Naturale della Tenuta dei Massimi.

La morfologia del terreno dell'area in esame è quella tipica del paesaggio dell'Agro Romano, costituita da un ampio fondovalle prevalentemente pianeggiante, circondato da alture e attraversato da nord a sud dal corso del Fossato della Maglianella. Lungo via di Brava, a ovest, si attestano un complesso residenziale caratterizzato da case a schiera e palazzine, il complesso commerciale della Metro Italia Cash & Carry SpA e la sede di alcuni Uffici Regionali. A est di via di Brava si trova la Scuola di Polizia Penitenziaria.

L'area oggetto del Programma, caratterizzata da incolti e da vegetazione ripariale lungo l'alveo del fossato, ricreatasi grazie al processo di rinaturalizzazione favorito dallo stato di abbandono del terreno su cui si trova, nella parte sud-ovest, il complesso produttivo ormai dismesso "Mulino Agostinelli", caratterizzato da una serie di edifici fortemente degradati; raggiungibile mediante una viabilità interna di servizio, che attraversa il fossato mediante un ponticello carrabile, con accesso da via di Brava.

L'area oggetto del Programma di Trasformazione Urbanistica relativa all'Ambito di compensazione "Via di Brava", si colloca nel quadrante occidentale della città di Roma, un territorio che in questi anni è stato individuato come importante luogo nel quale valorizzare, in coerenza con le scelte di salvaguardia ambientale, le potenzialità di sviluppo della città metropolitana.

3. Sistema della pianificazione sovraordinata

Il Programma, rispetto al sistema della pianificazione sovraordinata, è inquadrato in particolare come di seguito indicato:

- Piano Territoriale Paesistico (PTP), Ambito Territoriale n.8 "Valle del Tevere", adottato con DGR 5580/1998 e approvato con DGR 527/2000:

Il PTP classifica le sponde del Fosso della Magliana, ricadenti nell'area in esame, come Zone di Tutela Limitata, Sottozona TLa/22, ad ovest dell'area, per cui il PTP prescrive la conformità delle trasformazioni con gli strumenti urbanistici vigenti e come Zone di Tutela Paesaggistica TPb/11, ad est, riguardanti aree che conservano prevalentemente i caratteri essenziali del paesaggio agrario di grandi dimensioni, di cui è riconosciuto un valore paesistico e storico tradizionale. Per tali zone, il PTP prescrive la tutela dei paesaggi agrari di media ampiezza, profondità ed omogeneità finalizzata al mantenimento delle attività agricole o all'insediamento di attività integrative legate al tempo libero o alla realizzazione di impianti sportivi di tipo estensivo.

"Rileva prendere atto dell'accoglimento parziale da parte del Consiglio Regionale della Proposta Comunale ex art. 23, comma 1, n. 058091-P218, determinante variante al PTP, rinviando di fatto la tutela alla richiesta formulata in sede di Proposta e pertanto alla pianificazione urbanistica Vigente subordinatamente ai pareri paesistici, nel rispetto dei beni di interesse archeologico. Tale assunto

conferma, la non inibizione alla trasformazione in tutta la fascia di rispetto dei 150 m del corso d'acqua, ai sensi dell'art. 7, comma 7 della LR n. 24/98".

- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato sul BRU Lazio n. 6 S.O. n. 14 del 14 febbraio 2008:

Tavola A- Sistemi ed ambiti del Paesaggio

Le aree interessate dal Programma sono individuate quali:

- Paesaggio naturale di continuità (rif. Art. 23 delle NTA);
- Paesaggio degli insediamenti urbani (rif. Art. 27 delle NTA);
- Paesaggio degli insediamenti in evoluzione (rif. Art. 28 delle NTA).

Tavola B- Beni Paesaggistici, vigente

La zona in esame è interessata da beni paesaggistici di cui alla lettera b9 del comma 1 art. 134 del D.Lgs 42/2004, in quanto alcune aree sono tutelate per legge, ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.Lgs 42/2004:

- Lettera c) corsi delle acque pubbliche, tutelate dall'art. 7 della LR 24/98 e dall'art. 35 delle NTA del PTPR.
- Lettera m) aree di interesse archeologico già individuate beni lineari con fascia di rispetto lungo il tracciato di via di Brava, di larghezza pari a 50 ml per lato, tutelate dall'art. 13 della LR 24/98 e dall'art. 41 delle NTA del PTPR.

Il presente rilevamento non riguarda eventuali vincoli di cui all'art. 142, lettera h) del D.Lgs 42/2004, per i quali resta ferma la necessità di produrre l'attestazione della loro inesistenza da parte dell'Amministrazione comunale.

Tavola C- Beni del Patrimonio Naturale e Culturale

Nel caso in esame, l'area d'intervento è interessata da:

- Reticolo idrografico;
- Viabilità antica (fascia di rispetto 50 metri).

"Rileva sottolineare che gli elementi sopra citati, assenti nella pianificazione paesaggistica vigente, costituiscono fattore propositivo, e non prescrittivo a fronte di una pianificazione vigente e in salvaguardia".

- Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con D.P.C.M. del 10 novembre 2006 e pubblicato nella G.U. n. 23 del 9 febbraio 2007:
 - Nel Rapporto Preliminare si evince che: *"nell'area in studio 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".*
- Piano Stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce - PS5 dell'Autorità di Bacino del Tevere, approvato con D.P.C.M. del 3 marzo 2009 e relativa Variante approvata con D.P.C.M. del 10 aprile 2013:

L'intera area dell'intervento ricade all'interno del *“Corridoio ambientale del Fosso della Maglianella”* (cfr. Tav. P2bi del PS5) di cui all'art. 15 del Titolo III delle NTA del PAI-PS5.

- Piano Territoriale Provinciale Generale, approvato con D.C.P. n. 1 del 18 gennaio 2010 e pubblicato sul B.U.R.L. del 6 marzo 2010:

“Lo schema programmatico di struttura- tavola TP2 individua nello specifico per l'area in esame la classificazione di “Aree agricole di discontinuità interna agli insediamenti con potenzialità di recupero naturalistico e aree con valori naturalistici residui da mantenere, attrezzare e rendere fruibili”, riconoscendo inoltre la base cartografica basata sulle indicazioni della pianificazione generale vigente, secondo cui vengono individuati “Principali insediamenti produttivi”, con riferimento all'art. 42 delle NTA del PTPG.

“La porzione nord-est dell'area, ovvero lungo il lato sinistro del Fosso, appartiene alla “Connessione Primaria” individuata dalla Rete Ecologica Provinciale: la destinazione del PIANO costituirebbe pertanto modifica del sistema ambientale provinciale”, per cui è necessario delineare una REL (Rete Ecologica Locale), come indicato all'art. 27, comma 5 delle NTA del PTPG.

- Piano Regolatore Generale vigente, adottato con D.C.C. n. 33 del 19-20 marzo 2003 e approvato con DCC n. 18 del 12 febbraio 2008:

L'area è destinata a “Programma integrato di intervento” con “Tessuto prevalentemente per attività e verde e servizi pubblici”.

L'elaborato G5.05 segnala, tra le Infrastrutture a rete di superficie la presenza dell'elettrodo – di proprietà TRENITALIA – il cui tracciato corre parallelo a via di Brava lungo il lato destro dell'area di intervento.

L'Elaborato G3.05 Sistema delle infrastrutture per la mobilità individua nell'ambito in esame tre elementi del sistema delle infrastrutture per la mobilità:

1. Il G.R.A. – che passa in prossimità dell'area lungo il lato ovest;
2. Via di Pescaccio – il cui tracciato si innesta su via di Brava subito a nord dell'area;
3. Via di Brava – il cui tracciato corre tangente all'area lungo il lato est, ed è riconosciuto dal PTPR come “area di interesse archeologico individuata”.

La via di Brava e la via del Pescaccio sono entrambe classificate all'interno della *Rete viaria secondaria* - che “assolve alle funzioni di collegamento provinciale in ambito extraurbano, a livello di quartiere in ambito urbano”. In particolare, la via di Brava è classificata come componente della rete viaria urbana esistente “da adeguare”, corrispondente al tipo E del NCS “Strade urbane di quartiere”. L'elaborato fornisce inoltre indicazioni aventi valore di indirizzo o programmatiche relative alla disciplina degli interventi di ambientazione da attuare, segnalando per via di Brava nel tratto interessato due tipologie di intervento:

1. tratto Nord, Aree di Riequilibrio Ambientale e Paesaggistico del Sistema Viario;
2. tratto Sud, Aree di Ambientazione del Sistema Viario in Aree Urbane a Bassa Densità.

3. Dati di progetto

L'area di intervento "di Brava", di consistenza pari a circa 14 ha catastali, e precisamente 140.916 mq risulta in maggioranza di proprietà della società proponente FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s. per un totale di 127.402,00 mq; 9.180,00 mq sono di pertinenza del Fosso della Maglianella ed i rimanenti 4.344,00 mq sono di proprietà terze. La superficie totale di proprietà della proponente all'interno del PRINT è pari a circa il 90% del totale.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI			
FOGLIO	Particella	Superficie visura	Proprietà
416	409	60.480,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	410	8.000,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	532	225,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	572	3.589,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	647	1.752,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	652	34.826,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	653	4.252,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	654	7.977,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	655	4.822,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	656	440,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	657	401,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	658	218,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	659	284,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	660	136,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
413	1133	380,00	PIZZICANELLA
416	526p	549,00	FINALIT LEASINF SPA
416	565	2.099,00	FINALIT LEASINF SPA
416	570	796,00	FINALIT LEASINF SPA
416	595	100,00	SIBA - SOC. IMM. BONI ARANOVA S.R.L.
416	649	290,00	METRO FIM SPA
413	1160	120,00	FINALIT LEASINF SPA
PERTINENZA FOSSO		9.180,00	
TOTALE		140.916,00	

Per quanto concerne l'area di S. Fumia, oggetto di compensazione, nel seguito si riporta lo schema della situazione catastale.

AREA OGGETTO DELL'ISTANZA DI COMPENSAZIONE URBANISTICA			
ELENCO PARTICELLE CATASTALI			
FOGLIO	Particella	Superficie catastale mq	Proprietà
1170	413	33.585	Aurelia Case di A. Testa & C. S.a.s. (già IMELE S.r.l.)
1170	415	3.764	Aurelia Case di A. Testa & C. S.a.s. (già IMELE S.r.l.)
1170	417	25.381	Aurelia Case di A. Testa & C. S.a.s. (già IMELE S.r.l.)
1170	420	3.609	Aurelia Case di A. Testa & C. S.a.s. (già IMELE S.r.l.)
1170	422	212	Aurelia Case di A. Testa & C. S.a.s. (già IMELE S.r.l.)
TOTALE		66.551 mq	

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 riammagliamentamento 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.

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 e le componenti di Piano individuate nell'area in oggetto, esprimono i seguenti indici di edificabilità individuati all'art. 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: 48.165,48 mq, EF= 0,6 mq/mq;
- Tessuto prevalentemente per attività, nel previgente ex H2: 29.132,96 mq, EF= 0,3 mq/mq;
- Verde pubblico e servizi di livello locale, ex L2/H2: 54.437,56 mq, EF= 0,3 mq/mq.

Su tali aree è possibile realizzare una SUL, 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, oggetto della presente relazione, che ha portato ad una riduzione della volumetria complessiva di 30.000 mc, fermo restante 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. Il primo complesso di 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' CONTRIBUTO 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)	0,44 < 0,6	0,18 + 0,08 (20% SUL esistente) (art.21, comma 5)	12.542,60			
				A COMPLETAMENTO		0,18		8.759,40		
	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				
				0,18		0,18				3.266,25
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, quantificato 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

Premesso che il Programma di Trasformazione Urbanistica “Via di Brava”, Municipio ex XVI, 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 via Ardeatina (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).

Successivamente, l'Assemblea Capitolina ha deliberato la formulazione di indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del TUEL, in variante al PRG vigente, avente ad oggetto l'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica via di Brava (D.G.C. n. 50 del 6 agosto 2012) che costituisce la prima proposta progettuale.

Come detto nel PRG vigente, adottato nel 2003 ed approvato nel 2008, tale area è destinata a “Programma integrato di intervento” con “Tessuto prevalentemente per attività e verde e servizi”, ai sensi dell'art. 53 delle

NTA. La vigente destinazione è stata oggetto di variante, infatti nel PRG previgente del 1965, parte dell'area aveva una destinazione ad L2- Piccole industrie e artigianato, il resto H2- Agro romano vincolato.

Rispetto al PRG adottato, a seguito delle osservazioni n. 20240 e 20243, la zona nord del Programma è stata ampliata, con cambio di destinazione d'uso da "Aree Agricole" all'attuale classificazione "Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale", oltre al cambio di destinazione interno al PI da "Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale" a "Tessuto prevalentemente per attività".

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".

Nella Rete Ecologica Provinciale del PTPG, la porzione nordorientale del Programma viene individuata come "Connessione Primaria", mentre rispetto alla Rete Ecologica indicata nel PRG, l'intervento ricade nella "Componente Secondaria B", che in realtà risulta ridotta lungo il fosso della Maglianella. La stessa porzione nordorientale sopracitata viene classificata dal PRG vigente come "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Il Piano di Assetto Idrogeologico- PS5, individua l'intera area dell'intervento all'interno del "Corridoio ambientale del Fosso della Maglianella", mentre il PTPR "viene evidenziata la criticità paesistica, riscontrabile nella presenza della fascia di rispetto del Fosso".

Nel Rapporto Preliminare viene dato conto che nel giugno 2011 è stata stipulata la "Convenzione del 27 giugno 2011, tra Roma Capitale e Autorità di Bacino del Fiume Tevere per l'attuazione degli interventi previsti nel programma di Roma Capitale, finanziati con legge 396/90", che ha permesso la definizione delle fasce di pericolosità e delle aree a rischio per 123 corsi d'acqua nel territorio del Comune di Roma e tra questi il fosso della Magliana. Nel giugno 2013, l'Autorità di Bacino ha approvato e pubblicato le mappe di pericolosità e rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto dell'Appennino Centrale (PGRAAC). Il territorio è stato così classificato in sottobacini in base al grado di impermeabilizzazione: l'area di intervento ricade nel sottobacino della Magliana, valutato in classe S3- elevata criticità- ovvero con grado di impermeabilizzazione già superiore al 30 %; in tali aree non sono consentiti incrementi delle attuali quote di impermeabilizzazione del suolo. Al Titolo III delle NTA del Piano di Bacino del Fiume Tevere – Piano Stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce PS5, è presente la definizione del "corridoio ambientale"; in particolare, nell'art.15 sono esposte le caratteristiche di tutela e salvaguardia degli stessi e pertanto le preclusioni in termini urbanistici ed edilizi.

Si ritiene che tale norma sia da intendersi con carattere di transizione a carattere edilizio: si prevedono una serie di tutele che determinano una serie di misure di salvaguardia, anche eventualmente prescritte dall'Autorità Competente, le quali tuttavia, non costituiscono preclusione, e comunque non ostacolano l'iter urbanistico, sino all'approvazione dello strumento.

Tale considerazione, secondo quanto premesso nelle note dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, protocolli n. 3739 del 28.10.2014 e n. 781 del 22.02.201, e in considerazione della trasmessa documentazione integrativa come riportato nella nota prot. n. 14293 del 05.08.2016, in merito alla relazione idrologica – idraulica e agli elaborati relativi al progetto mitigativo dal peso insediativo di 173.190,31 mc, il 04.11.2016 è stato effettuato un sopralluogo congiunto a via di Brava presso il molino Agostinelli, insieme all'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, i tecnici di Roma Capitale ed i tecnici della soc. Proponente, al fine di valutare e verificare lo stato d'impermeabilizzazione dei luoghi, acquisire informazioni e sciogliere alcuni dubbi interpretativi del Programma urbanistico, al fine di poter acquisire nuovi elementi per concludere il quadro conoscitivo dell'intero intervento.

In data 15.12.2016 prot. n. 0005017, l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, rilascia una nota in cui viene precisato che il parere verrà rilasciato solo dopo aver esaminato la proposta progettuale riveduta e corretta a seguito del recepimento delle prescrizioni di seguito elencate:

- Estendere il limite della fascia di rispetto dal Fosso della Maglianella, misurato dal ciglio di sponda del fosso, assunta di 75 mt, in cui sarà vietata l'impermeabilizzazione del suolo e la realizzazione di volumi al fine di preservare così la principale riserva di naturalità del corridoio ambientale;
- Contenere la massima superficie impermeabile post operam all'interno dei 2,43 Ha;
- Eseguire l'analisi vegetazionale delle preesistenze arboree e una proposta progettuale per il mantenimento e la riqualificazione dell'ecosistema ripariale del corridoio ambientale, secondo gli indirizzi di tutela dei caratteri di naturalità contenuti nell'allegato "C" della relazione del PS5.

Il progetto di variante in oggetto riparte proprio da questi approfondimenti, in virtù del fatto che l'intero programma urbanistico è stato totalmente ridimensionato, tanto da ridurre l'intera volumetria di 30.000 mc complessivamente. Infatti il limite dei 75 mt su entrambi le sponde del Fosso, ha portato a ridurre drasticamente l'ambito in termine di superficie fondiaria, all'interno del quale è stato possibile ubicare la nuova edificazione. La soluzione progettuale è stata riprogettata tenendo in considerazione anche il limite della massima superficie d'impermeabilizzazione, che complessivamente risulta essere contenuto all'interno dei 2,43 Ha, come graficizzato negli elaborati grafici allegati alla presente. Le aree a verde, che lambiscono i due lati del Fosso della Maglianella, contenute all'interno dei limiti dei 75 mt, considerate tutte come superfici permeabili, saranno oggetto di riqualificazione dell'ecosistema ripariale del corridoio ambientale, da attuarsi secondo gli indirizzi di tutela dei caratteri di naturalità contenuti nell'allegato "C" della relazione del PS5.

Conclusivamente la proposta progettuale di variante, oggetto della presente relazione, 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.

4. Iter procedurale e pareri della Conferenza dei Servizi

Il Programma in oggetto, presentato da Roma Capitale – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Pianificazione Generale – U.O. P.R.G., è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità a V.A.S., in quanto ricompreso tra le tipologie di Piano/Programma previste dall'art. 6, commi 3 e 3bis, del D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii., conseguentemente alla trasmissione del Rapporto Preliminare, alla Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità- Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, prot. n. 35833 del 04/03/2015, acquisito con prot. n. 122746 del 05/03/2015, ai fini dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui all'art. 12 del D.Lgs n. 152/2006.

Sono stati individuati i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), comunicati formalmente al Dip. PAU con nota prot. n. 219592 del 21/04/2015, con la quale sono state altresì richieste alcune integrazioni al Rapporto Preliminare:

- Regione Lazio- Direzione Infrastrutture, Ambiente e Politiche abitative:
 - o Area Qualità dell'Ambiente e Valutazione Impatto Ambientale
 - o Aerea Difesa del Suolo e Bonifiche
 - o Sistemi Naturali
- Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica:
 - o Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Roma Capitale e Progetti Speciali)
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Segretariato Regionale dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Lazio
- Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma
- Roma Capitale – Dipartimento Tutela Ambientale e Protezione Civile
- Città Metropolitana di Roma Capitale:
 - o Dipartimento IV - Servizi di tutela e valorizzazione dell'Ambiente
 - o Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità
- Autorità di Bacino del fiume Tevere
- Autorità ATO2
- Agenzia Regionale Parchi (ARP)
- Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA Lazio
- ASL Roma D

Il Dip. PAU, con nota prot. n. 120399 del 17/7/2015, acquisita con prot. 391002 del 20/7/2015, ha trasmesso la documentazione attestante l'avvenuta ricezione del Rapporto Preliminare da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale.

In data 10/9/2015, con nota prot. n. 482777, la Dir. Regionale ha richiesto copia del Rapporto preliminare integrato con le indicazioni richieste con nota prot. n. 219592 del 21/04/2015.

In data 2/10/2015, con nota prot. n. 157591, acquisita con prot. n. 529187 del 5/10/2015, il Dip. PAU trasmette il Rapporto Preliminare integrato, allegando i pareri pervenuti da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, di seguito riportati:

- Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma: nota prot. n. 8940 del 6/8/2015;
- Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Speciale per il Colosseo, il Museo Nazionale Romano e l'Area Archeologica di Roma: nota prot. n. 22183 del 31/7/2015;
- Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento VI – Governo del Territorio e della Mobilità: nota prot. n. 114781/15 del 30/7/2015;
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere: nota prot. n. 3141 del 30/7/2015;
- ARP – Agenzia Regionale per i Parchi- Area Pianificazione e Rappresentazione del Territorio: nota prot. n. 460263;
- Agenzia Regionale Protezione Ambientale del Lazio (ARPA LAZIO): nota prot. n. 63307 del 5/8/2015;
- Segreteria Tecnico Operativa Conferenza dei Sindaci ATO2 Lazio Centrale – Roma: nota prot. n. 254-15 del 30/7/2015;
- Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica – Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Roma Capitale e Progetti Speciali): nota prot. n. 373149 del 12/10/2015;
- Regione Lazio – Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative – Sistemi Naturali: nota prot. n. 24132 del 18/1/2016.

Le note della ASL Roma D, prot. n. 254-15 del 30/7/2015 e di Roma Capitale – Dipartimento Tutela ambientale e Protezione Civile, nota prot. n. 529187 del 5/10/2015, non sono stati ritenuti pareri o contributi utili ai fini della Valutazione del Programma.

Alla data della redazione del presente provvedimento di verifica non sono pervenuti i pareri da parte dei seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale:

- Regione Lazio – Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche abitative:
 - o Area Qualità dell'Ambiente e Valutazione Impatto Ambientale;
 - o Area Difesa del Suolo e Bonifiche.
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Segretariato Regionale dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Lazio;
- Città Metropolitana di Roma Capitale:
 - o Dipartimento IV- Servizi di tutela e valorizzazione dell'Ambiente.

Dalla verifica del Rapporto Preliminare e dei vari pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, è stato evidenziato impatti significativi derivanti dal Programma in oggetto, segnalati dai seguenti organi competenti di seguito citati:

- Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma;

- Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Speciale per il Colosseo, il Museo Nazionale Romano e l’Area Archeologica di Roma;
- Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento VI – Governo del Territorio e della Mobilità;
- Autorità di Bacino del Tevere;
- Agenzia Regionale Parchi (ARP);
- Agenzia Regionale Protezione Ambientale del Lazio (ARPA);
- Segreteria Tecnico Operativa Conferenza dei Sindaci ATO2 Lazio Centrale – Roma;
- Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti – Area Urbanistica e Copianificazione comunale – Roma Capitale e Progetti Speciali;
- Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente e Sistemi naturali.

Sulla base di tali criticità è stato valutato che l’ambito di riferimento è caratterizzato da importanti emergenze di tipo ambientale quali la Riserva Naturale della Tenuta dell’Acquafredda e la Riserva Naturale della Tenuta dei Massimi che confina con l’area di intervento.

L’area interessata dal Programma, compresa la viabilità interna e quella esterna del perimetro con le tre rotatorie previste, ricade internamente nel “Corridoio Ambientale” del Fosso della Maglianella, come classificato dal PAI-PS5, per cui le Norme Tecniche vigenti è vietata “la realizzazione di opere che riducano la superficie permeabile”.

La versione del Programma Urbanistico oggetto della Conferenza dei Servizi del 6/10/2014 è da ritenersi comunque superata per cui, a seguito della C.d.S. stessa, si è resa necessaria l’elaborazione di una nuova “Proposta mitigativa” la quale, elaborata con lo scopo 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, in realtà non risolve 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 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; né il Rapporto Preliminare ha approfondito dette problematiche chiarendo quali misure adottare per adeguare la proposta progettuale alle norme del PS5 e alle indicazioni del parere prot. n. 3739/2014 rilasciato in C.d.S. del 6/10/2014 dall’Autorità di bacino.

Pertanto, relativamente alle criticità sopra descritte e in riferimento alle norme del PS5 dell’Autorità di Bacino (sia vigenti che quelle in corso di aggiornamento), è emersa la necessità di evitare l’ulteriore aumento dell’impermeabilizzazione dei suoli. Conseguentemente si è determinata l’esigenza di rimodulare il Programma secondo una soluzione progettuale alternativa, rilocalizzando il carico insediativo residenziale e concentrando le trasformazioni che implicano l’impermeabilizzazione del suolo, nella posizione attualmente occupata dall’ex Mulino Agostinelli, nel rispetto delle condizioni avanzate dall’Autorità di Bacino.

Il Rapporto Preliminare ha valutato come “non significativo” l’impatto sulla qualità dell’aria, tuttavia considerando l’evidente sensibilità dell’area, è stata richiesta una valutazione sulla componente aria, della

capacità dell'attuale sistema infrastrutturale di assorbire senza problemi l'aumento di traffico generato dall'intervento.

Ritenendo che il Rapporto Preliminare non ha sufficientemente valutato le problematiche e le criticità di un'edificazione, comprese le infrastrutture, che si situa sui declivi senza relazionarsi al grado di acclività e al modellamento del terreno, che il complesso delle attività progettualmente previste ricade in un'area potenzialmente interessata dal passaggio di un antico tracciato e dalla presenza di frammenti fittili, come segnalato dalla Carta dell'Agro Foglio 23, n. Is, 55, 65, che l'intervento possa avere impatti significativi sull'assetto idrogeologico del Fosso della Maglianella e, più in generale, sul sistema dei corridoi ambientali dell'area romana, tenuto conto delle richieste di approfondimento avanzate dagli SCA, da inserire nel Rapporto Ambientale da allegare al Programma Urbanistico, per quel che riguarda la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma, Città Metropolitana di Roma Capitale – Dip. VI – Governo del Territorio e della Mobilità, e l'Autorità di Bacino del Tevere, in forza del richiamato disposto dell'art. 3ter del D.Lgs 152/06 “Principio dell'azione ambientale”, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/06, il Programma in oggetto è stato assoggettato alla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del citato Decreto, come trasmetto dalla Direzione Regionale – Territorio, Urbanistica e Mobilità – Area Autorizzazione Paesaggistica e Valutazione Ambientale Strategica, con Determinazione n. 609128 del 8/8/2016, prot. n. 418329 del 8/8/2016.

L'ultimo nota pervenuta riguarda le precisazioni prodotte dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, prot. n. 0005017 del 15.12.2016, in cui la stessa, in forza delle precedenti note prot. n. 3739 del 28.10.2014 e prot. n. 781 del 22.02.2016, ed in considerazione delle integrazioni prodotte dalla soc. Proponente, ricevute in data 05.08.2016 prot. n. 14283, relative alla relazione idrologico-idraulica, in data 04.11.2016 si è tenuto un sopralluogo congiunto tra i tecnici di Roma Capitale, i tecnici dell'Autorità di Bacino e i tecnici della società stessa, al fine di acquisire nuovi elementi necessari per poter completare il quadro conoscitivo dell'intervento proposto.

5. Descrizione del progetto di variante

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. 0005017 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 mulino 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. 0005017 del 15.12.2016, rilasciato dall'Autorità di Bacino, 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, 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 che 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. 0005017 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 i quali, insieme a tutta la viabilità interna ai comparti edificatori, verranno utilizzati per la pavimentazione 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 stato 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 una 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 stata 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.

E' prevista un'area a servizi pubblici, denominata S1, ubicata sulla parte est dell'area d'intervento, concepite 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, disposta in maniera da fronteggiare il verde pubblico V2, risulta servito da una viabilità ciclo-pedonale 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 né in corrispondenza dell'area di intervento né 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 ciclo-pedonale 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, l'inserimento di verde pubblico e servizi ha 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.

Il Tecnico