

# CENTRALITÀ SANTA MARIA DELLA PIETÀ

## Schema di Assetto Preliminare

### CONTRIBUTI SPECIALISTICI

CSD - Sostenibilità ambientale e paesaggistica del SAP  
con indicazioni e riferimenti al SIP





<b>Premessa</b> .....	5
1. Analisi dello stato attuale .....	6
1.1. Inquadramento dell'area di studio nel contesto urbano – territoriale.....	6
1.2. Contesto insediativo.....	7
2. Componenti ambientali interessate dalla Centralità.....	8
2.1. Ambiente idrico .....	8
2.2. Suolo e Sottosuolo.....	9
2.3. Vegetazione.....	9
3. Caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento .....	10
3.1. L'ambito territoriale, le componenti da tutelare .....	10
3.1.1 Il territorio agricolo.....	11
3.1.2 Parco Monumentale di Santa Maria della Pietà .....	12
3.1.3 Parco Agricolo di Casal del Marmo .....	14
3.1.4 Tenuta Massara .....	15
3.2. Aspetti percettivi .....	16
4. Analisi degli strumenti di pianificazione a scala territoriale e a scala comunale.....	17
4.1. Piano Territoriale Paesistico e Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente .....	17
4.1.1 Individuazione dei paesaggi.....	25
4.2. Piano di Bacino del Fiume Tevere - piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla Foce - PS5.....	28
4.3. Pianificazione urbanistica generale e di dettaglio comunale.....	31
4.3.1 PRG: Elaborato Prescrittivo 3. Sistemi e Regole .....	31
4.3.2 PRG: Elaborato Prescrittivo 4. Rete Ecologica .....	32
4.3.3 PRG: Elaborato Gestionale G1 Carta per la Qualità .....	32
5. Schema di Assetto Preliminare - Individuazione delle azioni o prescrizioni tese alla conservazione, alla valorizzazione ed al recupero delle qualità peculiari del bene o dei luoghi cui subordinare l'attuazione degli interventi.....	33
5.1. Il sistema della mobilità e della sosta.....	33
5.2. Il Sistema Ambientale e il Sistema Insediativo.....	34
5.3. Indicazioni e prescrizioni.....	34
6. Sintesi delle variazioni ambientali indotte dalle opere.....	36



## Premessa

Con l'avvenuta pubblicazione della DGR n. 670 del 14/10/2014 **la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico paesaggistico**<sup>1</sup>, predisposta nel 2013 dalla Commissione Provinciale preposta alla protezione delle bellezze naturali della Provincia di Roma, **sancisce la tutela dell'ambito territoriale "Agro romano settentrionale, zona tra via Casal del Marmo e via Trionfale comprendente il complesso di Santa Maria della Pietà"**.

La proposta è formulata con riferimento ai valori culturali, storico - archeologici, naturali, geomorfologico - vegetazionali, estetici e paesaggistici, espressi dai caratteri identitari riferibili all'agro romano e definisce questo territorio un **"Ambito rurale riconducibile ad un sistema unitario di interesse naturalistico, paesaggistico, storico-archeologico da tutelare e valorizzare"**.

**La normativa di riferimento è, pertanto, quella del PTPR e ss.mm., integrata con la specifica disciplina che, nel caso del presente Schema di Assetto, rimanda alla realizzazione dei Piani attuativi con valenza paesistica e allo Studio di Inserimento Paesaggistico.**

Il SIP, finalizzato all'acquisizione del Parere Paesistico ex art.25 della l.r.24/98 in seno al procedimento di approvazione del Progetto Urbano evidenzia le finalità, i criteri ed i contenuti del Piano stesso affinché, attraverso la valutazione degli elementi in ordine al conteso, alla normativa di tutela vigente e in salvaguardia e ai contenuti di cui all'art. 30 della citata legge regionale, ne sia accertata la conformità e la compatibilità.

Per i piani urbanistici attuativi di cui all'art. 29, comma 1, lettera b), il SIP costituisce documentazione essenziale affinché gli stessi assumano valenza paesistica ai sensi dell'art. 28, comma 1 e deve contenere, sintetizzate in elaborati redatti in scala adeguata, precise considerazioni relativamente a:

- a) relazioni tra il piano attuativo e gli strumenti di pianificazione vigenti;
- b) individuazione dell'ambito territoriale del piano con descrizione delle caratteristiche geomorfologiche;
- c) descrizione dello stato iniziale dell'ambiente e delle specifiche componenti paesistiche da tutelare;
- d) collocazione nel contesto urbano con individuazione delle relazioni spaziali e visive tra il piano ed il tessuto edilizio esistente anche in rapporto con il paesaggio, naturale o antropizzato, circostante;

- e) individuazione delle azioni o prescrizioni tese alla conservazione, alla valorizzazione ed al recupero delle qualità peculiari del bene o dei luoghi cui subordinare l'attuazione degli interventi;
- f) individuazione, con particolare riferimento agli interventi da attuare nei centri storici o in zone a questi limitrofe o visivamente interferenti connessi, delle prescrizioni tese a evitare la continuità tra nuove realizzazioni e gli organismi urbani storici facilitandone la percezione nonché gli squilibri dimensionali sia nel caso di edifici pubblici che privati, nel rispetto delle tipologie e dei valori estetici tradizionali, con specifico riferimento ai particolari costruttivi, alle finiture ed alle coloriture;
- g) individuazione, con particolare riferimento agli interventi da attuare nelle zone non urbanizzate, delle motivazioni della localizzazione e delle azioni e prescrizioni tese ad attenuare gli effetti ineliminabili sul paesaggio.

In ogni caso, per le opere, le attività ed i piani di cui all'art. 29, comma 1, lettere a), b) e c) il SIP deve contenere una valutazione della compatibilità delle trasformazioni proposte in rapporto alla finalità specifica di tutela ambientale e paesistica stabilita per i beni o per gli ambiti, attribuendo a detta finalità preminente rilievo ponderale nelle operazioni di valutazione.

<sup>1</sup> Il Complesso di Santa Maria della Pietà è stato dichiarato di Notevole Interesse Pubblico Paesaggistico, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, s.m.i.: ambito "Agro romano settentrionale, zona tra via Casal del Marmo e via Trionfale comprendente il complesso di Santa Maria della Pietà".

## 1. Analisi dello stato attuale

### 1.1. Inquadramento dell'area di studio nel contesto urbano – territoriale

La Centralità Urbana Santa Maria della Pietà è ubicata a nord della città di Roma, all'interno del XIV Municipio, in prossimità al Grande Raccordo Anulare, e si «appoggia» sulla direttrice urbana principale della via Trionfale, sulla quale confluiscono via di Torvecchia, il Passante a Nord-Ovest, via della Pineta Sacchetti e gran parte della viabilità locale di settore; è inoltre servita dal fascio infrastrutturale ferroviario FR3 Roma – Viterbo tramite le stazioni «Roma Monte Mario» e «San Filippo Neri».

La Centralità può rappresentare un polo attrattivo per la città, anche in grado di soddisfare le esigenze di carattere locale, attraverso il potenziamento delle funzioni esistenti e la valorizzazione della sua funzione pubblica e socio-culturale.

La Centralità ha un'estensione di circa 52 ha, circa la metà dei quali occupati dal complesso dell'ex ospedale psichiatrico (parco e padiglioni).

A nord ovest, la Centralità si trova a ridosso dell'Agro romano e delle aree agricole della valle Fontana lungo il Fosso delle Campanelle mentre a sud è ancorata, quasi in totale aderenza, ai tessuti dei quartieri Sant'Onofrio e Primavalle e in una posizione cerniera fra le vaste aree verdi che la circondano, quali il Parco Agricolo di Casal del Marmo, il Parco dell'Insugherata, la Riserva Naturale Regionale di Monte Mario, il Parco Regionale Urbano del Pineto.

In particolare, la Centralità si trova in stretto rapporto con l'area del Parco Agricolo di Casal del Marmo, un vero e proprio "residuo naturalistico" e importante connessione eco-sistemica con le aree verdi protette nel settore nord-ovest di Roma.

Al suo interno la Centralità è in gran parte occupata dal complesso storico dell'ex Ospedale Psichiatrico omonimo, localizzato sull'altopiano di Sant'Onofrio, con una forte caratterizzazione ambientale per la presenza, al suo interno, di un notevole patrimonio botanico e naturalistico; la Centralità si estende oltre il suo perimetro includendo, a sud – est, alcune aree destinate a parcheggio in prossimità di via Vinci e, a sud – ovest, le aree agricole comprese nella fascia di agro romano della valle dei Fontanili lungo il Fosso delle Campanelle, nonché alcune aree funzionalizzate come il Campo Nomadi ed un impianto sportivo.

Sotto il profilo funzionale la Centralità, che si presenta con un contesto insediativo a bassa e media densità, ancora in fase di parziale espansione, presenta un sistema di Servizi pubblici di livello urbano principalmente di carattere sanitario che si attestano sulla direttrice storica della via Trionfale, quali il Policlinico Agostino Gemelli e l'Ospedale San Filippo Neri.

Infine, oltre a un sistema ben definito di plessi scolastici per l'istruzione superiore, è da segnalare la presenza del Carcere Minorile di Casal del Marmo situato al margine nord della Valle Fontana.



## 1.2. Contesto insediativo

La Centralità si configura come una strategica cerniera tra la città edificata e la sua campagna; risulta infatti collocata in un contesto insediativo misto, in cui le grandi aree verdi dei parchi agricoli ad ovest si contrappongono ai quartieri storici a media e alta densità abitativa posti ad est del programma, quali Monte Mario, Primavalle e Torvecchia.

E' posta in adiacenza alla via Trionfale, che in questo punto, salendo sulla collina di Monte Mario, costituisce il confine tra l'omonimo quartiere Trionfale, uno dei 15 quartieri di Roma nati nel primo decennio del secolo e istituiti ufficialmente nel 1921, e Primavalle, una delle borgate realizzate a Roma durante il periodo fascista per accogliere gli sfollati provenienti dalla zona di via della Conciliazione (in fase di apertura con la demolizione della spina di Borgo), Porta Metronia, Monte Caprino e via dei Fori Imperiali.

Il quartiere Primavalle, in continua espansione negli anni '40 e '50, venne istituito ufficialmente nell'anno 1961, includendo l'abitato di Torvecchia, insediamento originariamente rurale che negli stessi anni aveva iniziato un processo di espansione incontrollata e in assenza di pianificazione e regole urbanistiche, saldandosi con l'originario nucleo di Primavalle.

L'insediamento di Torvecchia, caratterizzato oggi da una tipologia edilizia variegata che comprende nuclei di nuove case popolari edificate negli anni '80 e '90, alternati a un'edilizia privata, spesso spontanea e variamente connotata, risente ancora oggi dell'insanabile carenza di attività pianificatoria, e presenta un sistema viabilistico locale inadeguato, scarsissime aree per la sosta e spazi aperti inesistenti, nonché un quadro complessivo di carenza di spazi sociali e ricreativi storici e identitari, come teatri, strutture sportive pubbliche e biblioteche.

I servizi pubblici esistenti di livello urbano e sovracomunale si attestano sulla direttrice storica della via Trionfale e sono prevalentemente dedicati alle funzioni di carattere sanitario; variegata l'offerta formativa degli istituti scolastici di istruzione superiore.

Nel Parco Agricolo<sup>2</sup>, e nelle vicine aree verdi, sono presenti aziende agricole di dimensioni medio-grandi e piccoli lotti alcuni dei quali inferiori all'ettaro, in alcuni casi adibiti alla coltivazione in orti urbani e, parzialmente, all'allevamento di animali.

A questi appezzamenti sono spesso associati manufatti, alcuni dei quali di valore storico-architettonico.

Una notevole porzione del territorio agricolo è gestito dalla Cooperativa Co.br.ag.or., alla quale venne concessa in convenzione negli anni '70 una superficie di circa 66 ha e che negli anni ha contribuito a valorizzare il territorio anche dal punto di vista paesaggistico, alternando all'attività agricola condotta nel rispetto dell'ambiente e con l'utilizzo delle buone pratiche colturali, alcune attività integrative e complementari quali le visite didattiche, la ristorazione e l'ospitalità.

---

<sup>2</sup> Le NTA del PRG all'art. 70 Parchi agricoli a) Casal del Marmo. Sono parchi agricoli gli ambiti rurali diversi dalle Aree Naturali protette di cui all'art. 69, ma riconducibili ad un sistema unitario naturalistico, paesaggistico, storico-archeologico, da tutelare e valorizzare.

## 2. Componenti ambientali interessate dalla Centralità

### 2.1. Ambiente idrico

Queste componenti descrivono le caratteristiche geolitologiche, geomorfologiche, geotecniche, sismiche, idrografiche ed idrogeologiche dell'area di studio ed esaminano gli aspetti connessi alla tutela delle risorse naturali, come i suoli e le acque.

Il territorio in studio si colloca ad Ovest della città di Roma, subito all'interno del Grande Raccordo Anulare, nell'area costituente l'ampia fascia litoranea laziale, localmente denominata Campagna Romana. Nell'insieme la morfologia del territorio vasto è caratterizzata da modesti rilievi collinari che possono arrivare ai 70 m s.l.m., incisi da depressioni profonde, in genere strette, che accolgono i corsi d'acqua.

L'area della Centralità rientra all'interno del Bacino idrografico del Fosso della Magliana ed i corsi d'acqua fanno appunto parte del reticolo fluviale del Fosso della Magliana.

La descrizione del contesto ambientale che segue è in larga parte stato estratto dallo studio dettagliato del *Parco Agricolo di Casal del Marmo* (adiacente la Centralità), curato dal Dr. Geol. Claudio Succhiarelli e pubblicato dal Dipartimento alle Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio di Roma Capitale.

Il territorio di Casal del Marmo è costituito da un esteso altipiano solcato da valli percorse da un reticolo idrografico a carattere torrentizio. Far riferimento al sistema idrografico è il modo più efficace e immediato di descrivere il territorio.

Il reticolo idrografico fa parte della rete minore del bacino del fiume Tevere, ed è costituito da tre incisioni vallive percorse, partendo dalla parte alta del bacino, dal fosso della Polledrara (1,5 Km), dal fosso del Marmo Nuovo (4,3 Km) e dal fosso del Fagiano che confluisce nel fosso delle Campanelle (3,6 Km); scorrendo con andamento parallelo in direzione nord est-sud ovest, tali corsi d'acqua affluiscono, più a valle, nel collettore principale del fosso della Palmarola o di Maglianella, esterno al Parco agricolo di Casal del Marmo. Il fondovalle dei corsi d'acqua sono a fondo piatto e presentano una larghezza massima di circa 100-150 metri, con una pendenza che diminuisce progressivamente in modo continuo lungo il loro sviluppo.

La circolazione idrica superficiale è composta dal ruscellamento di flussi idrici naturali delle acque meteoriche e di flussi di origine antropica. I flussi idrici naturali sono in larga parte di tipo temporaneo o intermittente, anche se in alcuni bacini (in particolare sulla Polledrara) sono presenti degli afflussi sorgentizi significativi. Nel periodo piovoso la combinazione del deflusso idrico meteorico con quello delle sorgenti dà vita a una zona palustre stagionale di modesta estensione, disposta lungo l'incisione del fosso. Tale condizione è da considerarsi naturale nei corsi d'acqua della campagna romana, che avevano storicamente uno stretto rapporto con la piana alluvionale, che presentava condizioni marcatamente più umide rispetto ai pianori sommitali. Tale condizione si è recentemente ridotta a causa dei frequenti interventi di rettificazione e riezionamento che hanno alterato la morfologia degli alvei. La presenza di zone umide di fondovalle può anche essere dovuta all'intervento umano: è il caso del fosso del Marmo Nuovo che, in prossimità della confluenza con il fosso della Palmarola, presenta una zona di acque a lento deflusso, a causa di un restringimento della sezione in corrispondenza di

una strada. In questo caso però la portata del fosso è costituita dagli scarichi provenienti dai depuratori e dalle fogne dell'insediamento di Ottavia.

La circolazione idrica sotterranea comprende falde superficiali e falde profonde. E' governata principalmente dalle precipitazioni, dalle temperature, da permeabilità e assetto strutturale delle litologie interessate, dalla vegetazione presente e dalle attività umane. Fra questi fattori, quelli che maggiormente influenzano la circolazione idrica sotterranea sono le litologie presenti e l'attività umana, che ha ridotto le numerose piccole sorgenti originariamente presenti all'interno del territorio all'attuale numero di poche decine, a causa dell'inurbamento e dell'impermeabilizzazione di estese superfici dell'altopiano. Nel tratto medio-alto del fosso della Polledrara una sorgente con portata continua di circa 0,2 l/s è utilizzata per abbeveraggio degli animali al pascolo.

Nel tratto superiore del fosso delle Campanelle sono presenti circa nove emergenze sorgentizie con portata variabile, le cui acque sono captate mediante lo scavo di fosse della profondità di 1-2 metri o per fuoriuscita naturale dal terreno. Le acque intercettate, usate per l'irrigazione, vengono convogliate in vasche di raccolta in muratura, in cisterne metalliche, o in piccoli scavi nel terreno. Le acque circolanti sono captate anche attraverso alcuni pozzi romani.

## 2.2. Suolo e Sottosuolo

Nell'area affiorano terreni prevalentemente vulcanici in corrispondenza delle quote maggiori e terreni sedimentari nelle depressioni. Le alluvioni fluviali recenti ed attuali occupano il fondo valle del fosso della Magliana e di parte dei suoi affluenti.

Sulla base delle osservazioni dirette e dei dati reperiti in letteratura la successione stratigrafica presente in affioramento nell'area si può ricostruire, dalle unità più recenti alle più antiche così come esposto di seguito.

- *Depositi alluvionali*
- *Terreni vulcanici*
- *Terreni sedimentari*

L'area in esame presenta una morfologia collinare con versanti dolci, incisa dai fossi; la sua altitudine media è di circa 85 m s.l.m.

## 2.3. Vegetazione

La verifica della presenza della vegetazione viene eseguita sulla base dei rilievi e dell'analisi della CARTA DELL'USO DEL SUOLO E DELLA VEGETAZIONE, redatta con codici Corine.

L'area in esame ospita soprassuoli spontanei erbacei/arbustivi/arborei sia di carattere secondario, ovvero derivati dalla ricostituzione di formazioni spontanei e paranaturali a seguito dei fenomeni di abbandono delle colture, sia di carattere primario, ovvero appartenenti alle formazioni boschive originarie, in aspetti vegetazionali più o meno trasformati dalle forzanti antropiche.

Le formazioni boschive di carattere primario sono costituite dalle formazioni boschive "Querceti misti a locale dominanza di cerro, farnetto e roverella" (Carta dell'uso del suolo e della vegetazione). Concatenati a queste formazioni i "Cespuglieti a prevalenza di ginestra, pruno selvatico, rovo, olmo e canna".

Tra le formazioni a maggiore naturalità si segnala la presenza di fasce a "Pascoli naturali e praterie".

Altre formazioni, sono costituite da vegetazione prevalentemente sinantropica, presente in ambiti classificati come "Zone residenziali a tessuto continuo o discontinuo" e zone agricole, nelle quali prevalgono "Seminativi in aree non irrigue e prati stabili". Sono anche presenti formazioni classificate "Boschi di latifogli e non native a dominanza di robinia e/o ailanto".

### La vegetazione nel Parco Monumentale del Santa Maria della Pietà

Nel parco crescono spontaneamente l'alloro, e le querce sempreverdi, inclusa la sughera e svariate specie di origine sub-tropicale; vi sono i lecci, le robinie per i viali, i tigli per creare zone d'ombra, pini, cedri, eucalipti e cipressi per le aree boscate, originariamente messe a dimora per la loro funzione balsamica, palme, sequoie, pini domestici e molte altre specie. A tutte queste,

che già configuravano il parco come un arboreto, se ne sono aggiunte nel tempo molte altre arrivate nei modi più disparati, per iniziativa di giardinieri, infermieri, medici o pazienti.

Se l'insieme ha perso nel tempo in coerenza progettuale ha però guadagnato in diversità botanica; infatti oggi si possono censire 19 specie di conifere, 8 specie di palme e cicadacee, 9 specie di latifoglie sempreverdi, 7 specie di latifoglie caducifoglie, 20 specie di arbusti e siepi sempreverdi e 15 specie di arbusti, siepi e rampicanti caducifoglie.

Alcune specie, quali l'Abies pinsapo (2) le sequoie (*Sequoia sempervirens* (Don) Endl., *Sequoiadendron giganteum* (Lindl.) Buchholz) il cipresso calvo (*Taxodium distichum* (L.) Rich.) ed il cedro della California (*Libocedrus decurrens* Torr.) tra le conifere, *Butia capitata* (Mart.) Becc. e *Brahea armata* Watson tra le palme, *Quercus rubra* L. tra le caducifoglie, *Quercus suber* L. ed il *Cinnamomum camphora* (L.) Presl tra gli alberi sempreverdi, sono da considerarsi piuttosto rare a Roma.

Tra gli arbusti ed i piccoli alberi, insieme ai classici alloro, ligustro e spirea, è da notare la presenza di *Photinia serratifolia* (Desf.) Kalkman, *Chimonanthus praecox* (L.) Link, *Deutzia scabra* Thunb., *Philadelphus coronarius* L. e *Persea americana* Mill.; il rovo, il sambuco, il prugnolo, il fico, specie spontanee nelle aree periurbane marginali, sono ampiamente rappresentate, ma tra tutte prevale la *Robinia pseudoacacia* L.

### 3. Caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento

Nell'ambito di tale componente vengono esaminati gli aspetti naturali, storico-culturali e percettivi che caratterizzano il territorio, cercando di coglierne le relazioni e le linee evolutive, in sintonia con l'accezione che il termine "paesaggio" ha assunto.

Le verifiche svolte per questa componente riguardano, in particolare, gli aspetti di tutela paesaggistica connessa alla valenza storica e naturalistica del territorio e alla possibilità che ha questo ambito di accogliere ulteriori interventi di modifica dell'esistente.

Per la descrizione e la rappresentazione grafica delle suddette aree con valenza ambientale-archeologica si rimanda ai paragrafi che seguono e alla consultazione della *Tav.AT02 Emergenze Ambientali e Storico Archeologiche*.

#### 3.1. L'ambito territoriale, le componenti da tutelare

La Centralità ha un'estensione di circa 52 ha - di cui l'originario sub ambito i1 dell'ex Ospedale Psichiatrico omonimo interessa quasi la metà dell'intera superficie (26,76 ha).

A nord ovest, la Centralità si trova a ridosso dell'Agro romano e delle aree agricole della valle Fontana lungo il Fosso delle Campanelle mentre a sud è ancorata, quasi in totale aderenza, ai tessuti dei quartieri Sant'Onofrio e Primavalle in una posizione cerniera fra le vaste aree verdi che la circondano - quali il Parco Agricolo di Casal del Marmo, il Parco dell'Insugherata, la Riserva Naturale Regionale di Monte Mario, il Parco Regionale Urbano del Pineto - e la città di Roma.

Al suo interno la Centralità è in gran parte occupata dal complesso storico dell'ex Ospedale Psichiatrico omonimo, localizzato sull'altopiano di Sant'Onofrio, con una forte caratterizzazione ambientale per la presenza, al suo interno, di un notevole patrimonio botanico e naturalistico; la Centralità si estende oltre il suo perimetro includendo, a sud - est, alcune aree destinate a parcheggio in prossimità di via Vinci e, a sud - ovest, le aree agricole nella valle Fontana, lungo il Fosso delle Campanelle, che si estendono fino alla fascia di agro romano, comprendendo alcune aree funzionalizzate come il Campo Nomadi ed un impianto sportivo.

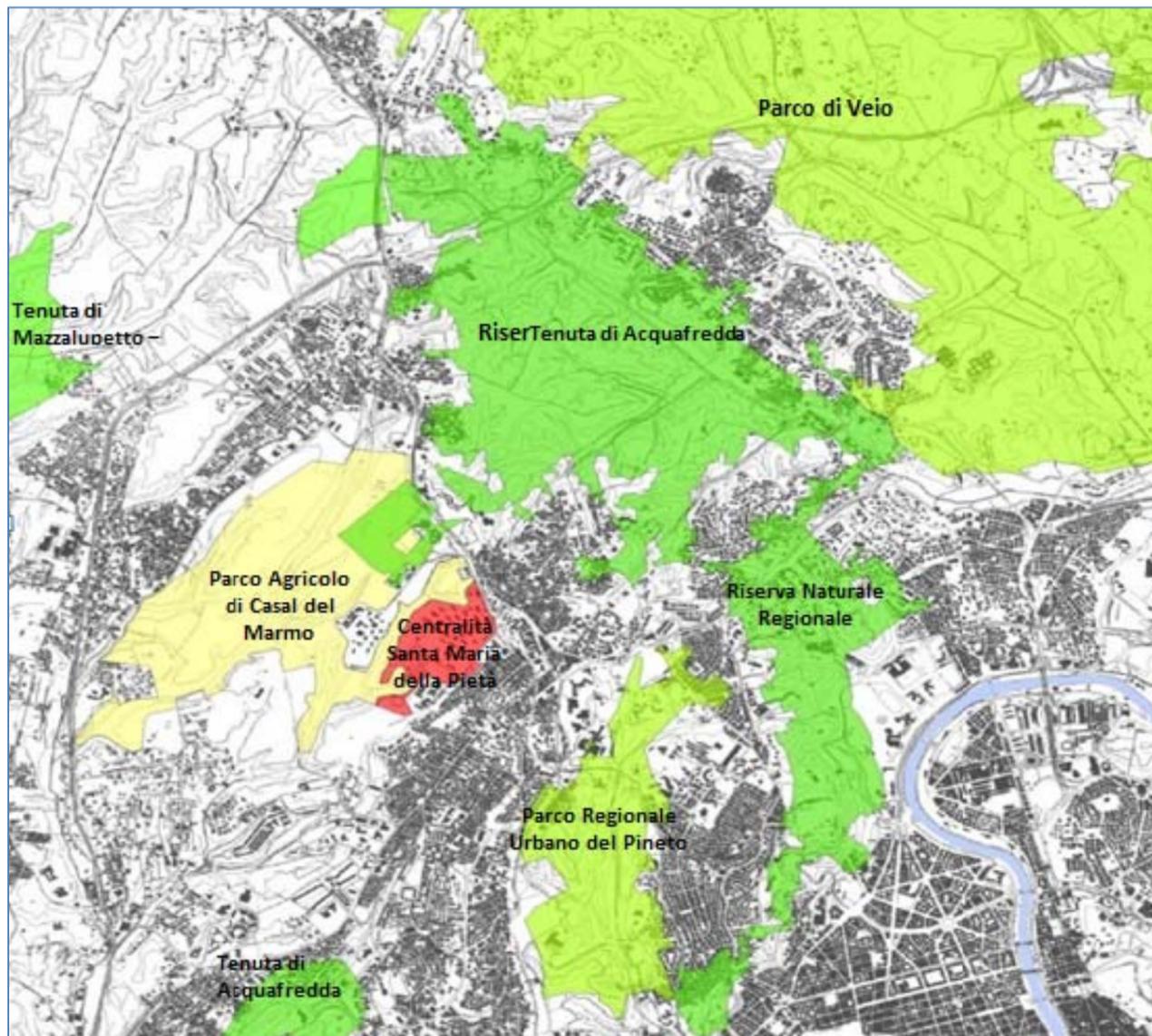
Come già evidenziato, la Centralità si trova in stretto rapporto con l'area del Parco Agricolo di Casal del Marmo, un vero e proprio "residuo naturalistico" e importante connessione eco-sistemica con le aree verdi protette nel settore nord-ovest di Roma.

**Nonostante lo Schema di Assetto Preliminare sia uno strumento di pianificazione attuativa del territorio non ancora compiutamente definito, vengono di seguito individuati i principali ambiti che caratterizzano l'area di intervento, sotto il profilo del contesto ambientale e delle caratteristiche geo morfologiche dell'area, nonché delle componenti paesistiche da tutelare.**

### 3.1.1 Il territorio agricolo

Una tradizione di forti legami fra popolazione urbana ed agricoltura locale ha sempre caratterizzato Roma, in tutta la sua storia fino agli ultimi decenni, persino quando le catene alimentari industrializzate sono diventate dominanti.

L'*Agro Romano* si è formato nei secoli scorsi in seguito a disboscamenti, agricoltura e pascolo, che hanno profondamente trasformato il territorio, dando vita ad un paesaggio caratterizzato da valli e rilievi dolcemente ondulati, coltivati o destinati al bestiame, intercalati da fasce boscate che orlano le "spallette" della rete di piccoli corsi d'acqua. Roma, con i suoi connotati agricoli fortemente caratterizzanti, mostra elementi paesaggistici non riscontrabili in altri Comuni italiani e si distingue come il più grande comune agricolo d'Europa. Dei circa 50.000 ha coltivati, la stessa Amministrazione capitolina ne gestisce in modo diretto 2.300 ha appartenenti a due aziende agricole: la Tenuta del Cavaliere e quella di Castel di Guido.



Nello specifico contesto urbano della Centralità S. Maria della Pietà, l'ampia struttura dell'Agro Romano, rappresentata dal Parco Agricolo di Casal del Marmo che la circonda, si configura come elemento di connessione eco-sistemica con le grandi aree verdi protette del settore nord occidentale della città e svolge anche l'importante funzione di protezione ed integrazione del sistema del verde a più alto grado di naturalità. Tale sistema di elementi concorre a formare una specifica trama storico-paesaggistica, caratterizzata non solo dalla morfologia del territorio coltivato, ma anche da caratteri tipologici e storico-architettonici unici, che si legano strettamente con la trama socio-economica del tessuto d'impresa presente nell'area.



### 3.1.2 Parco Monumentale di Santa Maria della Pietà

Il complesso di Santa Maria della Pietà, ormai inglobato nel tessuto urbano della città, rappresenta una grande opportunità di socialità e di incontro per le comunità locali che vi fanno riferimento.

Il parco rappresenta un patrimonio botanico e naturalistico di rilevante pregio, per la quantità di essenze e di specie insolite, rare nel panorama floristico romano; la seconda più ampia varietà di flora e vegetazione a Roma dopo l'Orto botanico – Museo della Sapienza dell'Università di Roma.

Si tratta di un polmone verde botanicamente caratterizzato, risorsa di grande importanza per il quartiere e per la città.

Si estende su 19 ettari di terreno e si articola in larghi viali sinuosi che collegano i vari padiglioni dell'ex ospedale psichiatrico; questi sono circondati da ampie aree vegetate, erbose e alberate.

Elementi spaziali e vegetali ricorrenti sono i filari di lecci lungo la quasi totalità dei percorsi, i boschetti di conifere, le ampie zone erbose, gli impianti a maglia regolare di tigli a ridosso di alcuni padiglioni. Sono presenti cedri del libano, cipressi, pini, eucalipti, lecci, querce, tigli, ma anche specie esotiche come la sequoia, la palma azzurra, la canfora e la quercia rossa.

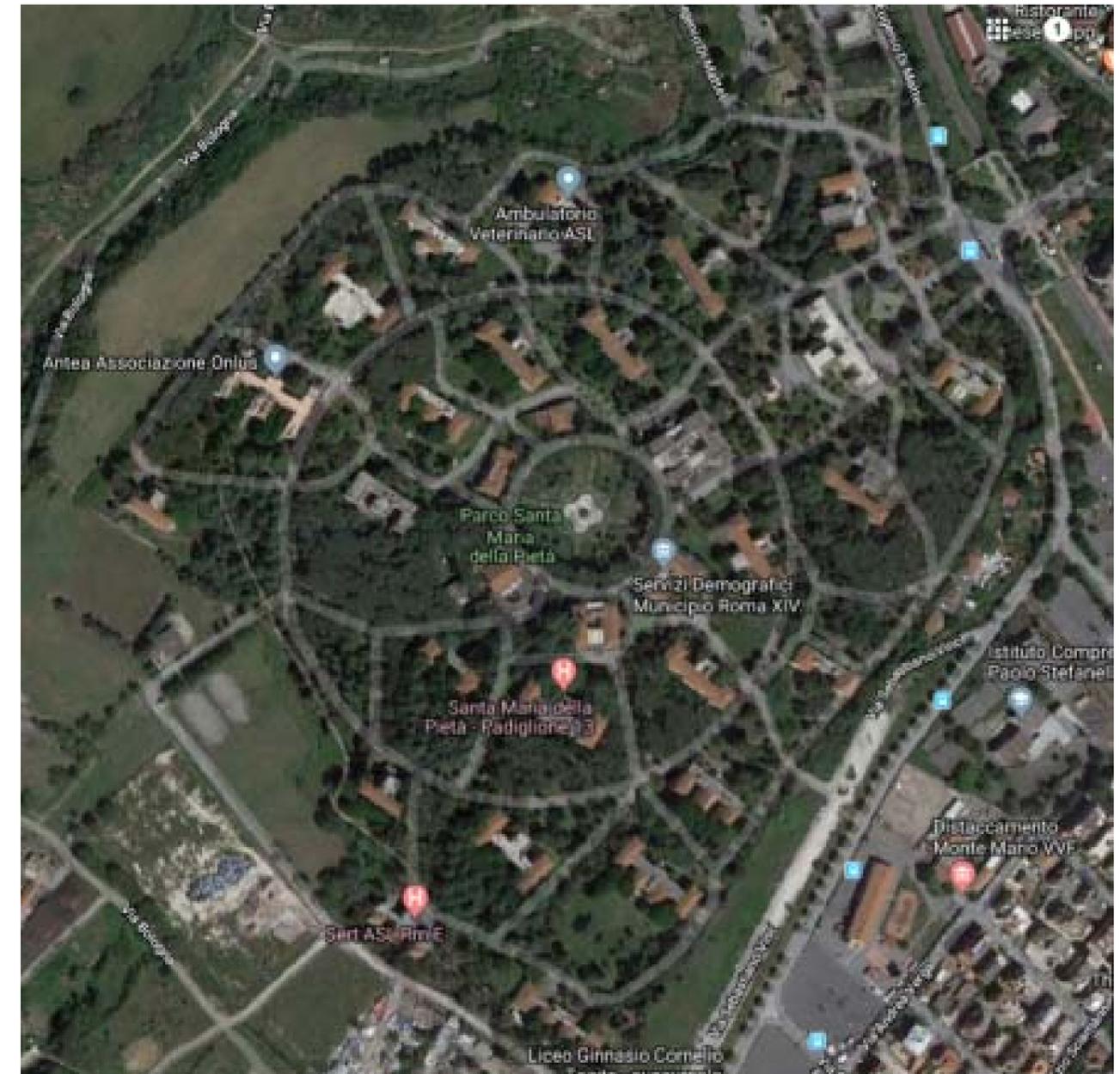
I viali sono organizzati secondo uno schema principale di percorsi concentrici, intersecati da collegamenti radiali ad andamento curvilineo che partono dal nucleo centrale del parco, costituito da una grande piazza circolare e si snodano intorno ai vari padiglioni.

La piazza centrale, circondata da un doppio filare di pinus pinea, è articolata in quattro percorsi pedonali radiali, che delimitano ampie aiuole erbose con numerosi esemplari di palme, e che convergono su una grande fontana al centro, attualmente non funzionante e adibita ad aiuola.

L'altra piazza del parco, di dimensioni minori e di forma ellittica, è situata di fronte all'edificio principale presso l'ingresso dell'ex manicomio, ed ospita al centro una fontana più piccola ma funzionante.

La piazza è organizzata in quattro vialetti pedonali posti lungo gli assi dell'ellisse, convergenti sulla fontana, e quattro aiuole erbose simmetriche con varie alberature, tra le quali quattro esemplari di conifere di grandi dimensioni, piantati in posizione reciprocamente speculare.

Nel 2018 è stato eseguito un censimento delle alberature, come si evince dalle targhette numerate presenti sui tronchi degli esemplari arborei, cui è seguita, su incarico della ASL Roma 1 proprietaria del complesso, una relazione fitosanitaria con gli interventi programmati.





### 3.1.3 Parco Agricolo di Casal del Marmo

L'ambito del Parco Agricolo di Casal del Marmo occupa una posizione significativa nel sistema ambientale territoriale. Con la Riserva Naturale Regionale dell'Insugherata, a sua volta contigua al parco di Veio, formerebbe il secondo polmone Verde di Roma nord ovest di elevatissimo valore naturalistico e a forte caratterizzazione agricola.

Il territorio del Parco Agricolo di Casal del Marmo si estende su circa 400 ettari di Agro Romano ed è caratterizzato da un sistema ramificato di fossi ricoperti di macchia e profondamente incisi (tra cui si evidenzia il Fosso delle Campanelle), un vero e proprio "residuo naturalistico" e importante connessione eco-sistemica con le aree verdi protette nel settore nord-ovest di Roma. All'interno di questa trama idrografica si rileva la presenza di aziende agricole medio-grandi, alcune delle quali con sede in casali e tenute storiche (già protette e valorizzate dalla Carta dell'Agro), cui si affiancano piccoli lotti adibiti alla coltivazione di orti urbani e, secondariamente, all'allevamento di animali.

Dal punto di vista morfologico si tratta di un esteso altopiano interessato da un reticolo idrografico minore costituito da tre incisioni vallive: il Fosso della Polledrara (1,5 km); il Fosso del Marmo Nuovo (4,3 km); ed il Fosso del Fagiano che poi confluisce nel Fosso delle Campanelle (3,6km). Attualmente, l'uso del suolo vede la preponderanza di praterie naturali prevalentemente senza alberi ed arbusti (32,5%), terreni arabili (23,4%) e prati prevalentemente senza alberi e arbusti (17,3%).

E' un agroecosistema complesso in cui si fondono, fattori naturali e antropici e la presenza di attività agricole ed economiche. Tra queste vi è la cooperativa CoBraGor Cooperativa Braccianti Agricoli Organizzati.

I campi dove sono a dimora gli alberi (1.600 ulivi e 4.500 fruttiferi misti) hanno contribuito a valorizzare la campagna anche dal punto di vista paesaggistico creando le condizioni per attività integrative a quella agricola quali le visite didattiche per le scuole, la ristorazione e l'ospitalità, è segnalata anche dal sito della via Francigena quale struttura ricettiva.

Un'altra parte del parco comprende aree non regolamentate destinate ad orti urbani non regolamentati e interessa principalmente il fondovalle pianeggiante, le scarpate del tratto medio-alto del Fosso delle Campanelle per una lunghezza di circa 1,5 km. Si tratta di piccoli lotti (circa 200), recintati e non, adibiti alla coltivazione di orti urbani e con annessi manufatti edilizi e baracche di varie dimensioni e realizzati con materiali di recupero.

La porzione di proprietà privata del Parco è attualmente adibita a seminativi sugli altipiani e prato-pascolo nelle aree interne vallive del fosso del Marmo Nuovo, del fosso della Polledrara e di parte del Fosso delle Campanelle. Essa è costituita da diverse proprietà tra cui Massara e Vittorini e altri lotti, alcuni dei quali inferiori all'ettaro.



### 3.1.4 Tenuta Massara

Di rilievo e molto affascinante, nonostante sia purtroppo lasciata all'incuria, è la Tenuta Massara poco più a nord dell'ospedale San Filippo Neri, collegata con un viale di pini lungo circa 250 metri alla via Trionfale, ma separata da questa dalla linea ferroviaria.

La tenuta è anche nota come Casale del Marmo, nome che lo storico Antonio Nibby collega alla quantità di marmi e reperti romani rinvenuti nell'area e ancora sparsi nei territori circostanti.

Ormai ridotta a un centinaio d'ettari, in origine la tenuta era molto più estesa ed è stata a lungo parte del patrimonio vaticano. Venduta e passata per diversi proprietari, è con la famiglia Massara - di cui ancora porta il nome - che la fattoria conosce i suoi anni migliori e assume l'aspetto attuale.

Intorno agli anni '20 le terre vennero messe a coltura intensiva e vennero costruiti gli attuali edifici; le stalle, la casa del fattore e la scuola rurale antistanti il castello, le case dei contadini sparse sulle terre. Sulle antiche strutture esistenti, di epoca romana e medioevale, fu costruita la casa padronale. I muri mostrano i resti di marmi incisi trovati sul posto a testimonianza dell'antichità del luogo.

Nel 1926 la fattoria dei Massara ebbe un premio dal regime fascista per la sua efficienza e produttività. I figli dei contadini dopo il 1934 poterono andare a scuola nella tenuta stessa, perché il Comune di Roma vi aprì una scuola rurale pluriclasse. Nel periodo di massima attività nella tenuta vi erano circa 20 famiglie, quasi tutte di origine marchigiana, che avevano lasciato il proprio paese per trovare lavoro nelle campagne dell'Agro.

L'azienda rimase produttiva fino al 1974. A partire da quell'anno furono abbandonate le terre, fu chiusa la scuola e la tenuta si spopolò dei suoi abitanti. Fu lasciata una guardiania e la presenza di greggi e alcune colture estensive, fino all'attuale abbandono delle attività produttive. Tanto le strutture agricole quanto le case dei contadini e la stessa villa padronale, lasciate in uno stato di incuria sono pericolanti e invase dalla vegetazione infestante.

Il Piano Regolatore Generale del 1962 aveva previsto che si potessero costruire ville con parco (G4) all'interno della tenuta. In seguito il Comune, con una variante, aveva cancellato tali destinazioni, ripristinate poi da un ricorso al TAR da parte dei proprietari dell'area.

Il nuovo Piano Regolatore, infine, è riuscito a preservare l'area da queste previsioni, concedendo all'edificazione due aree poste ai confini della tenuta e del Parco Agricolo.



### 3.2. Aspetti percettivi

La lettura del paesaggio, oltre agli aspetti sinteticamente analizzati nelle pagine precedenti, passa attraverso una ulteriore chiave di lettura: l'esperienza - fruizione ; si riconosce pertanto il forte legame tra paesaggio e fruizione percettiva che, sebbene sia inscindibile, non sempre è possibile parlare di valori panoramici o di relazioni visive rilevanti.

L'elemento base del mosaico paesaggistico della Centralità è costituito dall'articolata morfologia del territorio, cui si sovrappongono gli insediamenti, le aree naturali, le infrastrutture; proprio dal complesso storico del Santa Maria della Pietà, collocato su un piccolo rilievo, camminando lungo il perimetro, la visuale si apre verso la valle naturale sottostante e dove la vegetazione spontanea delle scarpate evidenzia la morfologia del terreno.



#### 4. Analisi degli strumenti di pianificazione a scala territoriale e a scala comunale

##### 4.1. Piano Territoriale Paesistico e Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente

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

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

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

Il PTPR ha efficacia nelle zone vincolate (Beni Paesaggistici) ai sensi degli articoli 134 del D.Lvo 42/2002 (ex Legge 431/85 e 1497/39 e 1089/39). In tali aree, il Piano detta disposizioni che incidono direttamente sul regime giuridico dei beni e che prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nella strumentazione territoriale e urbanistica.

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) è stato approvato con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 02 agosto 2019 e la pubblicazione sul BURL n. 13 del 13/02/2020 ha completato il procedimento di approvazione.

Tuttavia, con sentenza n. 240 del 17 novembre 2020 recante: Piano Territoriale Paesistico (PTPR), la Corte Costituzionale ha di fatto annullato suddetto provvedimento, lasciando comunque impregiudicata e non invalidata l'adozione del Piano, con la conseguente e imprescindibile necessità di apportare una serie di modifiche agli iter istruttori di conformità urbanistica non ancora conclusi, ossia a tutti quelli per i quali non sia stato emesso il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica.

A tal proposito, al fine di agevolare le Amministrazioni procedenti in tema di disciplina sovraordinata, la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha emanato, con nota: REGIONE LAZIO REGISTRO UFFICIALE U.1056599.03-12-2020, una Direttiva esplicativa, con lo scopo di fornire indicazioni univoche ed uniformi circa gli effetti della pronuncia di cui sopra sulla disciplina paesaggistica da applicare nei procedimenti di competenza.

Pertanto, la disciplina paesaggistica vigente, con decorrenza dal 18.11.2020 (giorno successivo all'emanazione della suddetta sentenza di annullamento), può essere riportata nei suoi principi cardine, come di seguito brevemente dettagliato:

Anzitutto occorre osservare che, reviviscenza del PTPR adottato riporta in vigore quanto disposto dalla L.R. n. 24/98, la quale all'art. 21, c.1 prevedeva che (alla decorrenza del 14.02.2020) in caso di mancata approvazione del PTPR valessero, nelle aree sottoposte a vincolo paesistico, le norme di tutela specificamente previste al Capo II e consentite solo le categorie di intervento specificamente menzionate, come dettagliatamente riportato in nota<sup>3</sup>.

Tale disposizione va interpretata nel senso che, per i beni paesaggistici vincolati ex lege o mediante provvedimento amministrativo, trova applicazione la disciplina dettata dalla legge regionale, ove più rigorosa rispetto al regime previsto dal piano paesaggistico adottato e in sostituzione di qualsivoglia disciplina urbanistica incompatibile.

Rimane, invece, pienamente efficace la disciplina dettata dal PTPR adottato e dai PTP non sostituiti dal PTPR relativamente agli ambiti che non sono soggetti a vincolo ex lege o mediante provvedimento amministrativo, ossia con riferimento al paesaggio non vincolato e ai nuovi beni paesaggistici individuati dallo stesso PTPR.

La Direttiva regionale recita nello specifico:

*“Altra conseguenza riconducibile alla sentenza in questione è quella di aver fatto venire meno il presupposto della caducazione dei Piani Territoriali Paesistici, c.d. PTP, previgenti, ossia l'approvazione del PTPR: l'effetto di sostituzione dei PTP ad opera del PTPR approvato non può dirsi pertanto verificatosi. Ne deriva che anche le disposizioni dei PTP dovranno concorrere alla verifica della conformità paesaggistica condotta ai sensi dell'art. 21 della l.r. 24/1998”.*

*“Sempre ai sensi delle prevalenti previsioni legislative statali, deve ritenersi che la citata disposizione di cui all'art. 21, laddove relativa ai beni paesaggistici individuati con provvedimento, debba essere messa in coerenza con i principi di cui agli artt. 140 e 141 del d.lgs. 42/2004”.*

Sintetizzando e schematizzando tutto quanto sopra detto, ai sensi dell'art. 21 della l.r. 24/1998 e in ossequio ai principi di cui al d.lgs. 42/2004, la **disciplina paesaggistica in vigore dal 18 novembre 2020 a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 240/2020** è la seguente:

<sup>3</sup> “Entro il 14 febbraio 2020, la Regione procede all'approvazione del PTPR quale unico piano territoriale paesistico regionale redatto nel rispetto dei criteri di cui all'articolo 22. Decorso inutilmente tale termine, operano esclusivamente le norme di tutela di cui al Capo II e, nelle aree sottoposte a vincolo paesistico con provvedimento dell'amministrazione competente, sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, recupero statico ed igienico e restauro conservativo”.

“• per i beni sottoposti a vincolo dichiarativo (artt. 134, comma 1, lett. a), e 136 del d.lgs. 42/2004): ai sensi dell’art. 21 della l.r. 24/1998, in quanto disciplina sicuramente più restrittiva, sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, recupero statico ed igienico, restauro conservativo. Nel caso di dichiarazioni di notevole interesse pubblico recanti le prescrizioni d’uso (c.d. vincolo “vestito”), si applicano tali prescrizioni.

• per i beni tutelati ope legis (artt. 134, comma 1, lett. b), e 142 del d.lgs. 42/2004): deve essere effettuata la verifica di conformità in base alla norma più restrittiva tra i PTP vigenti, il Capo III del PTPR adottato e la misura di salvaguardia di cui all’art. 21 della l.r. 24/1998, e più precisamente con il relativo Capo II “Modalità di tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico”.

• per i beni identitari (artt. 134, comma 1, lett. c), e 143, comma 1, lett. d), del d.lgs. n. 42/2004): deve essere effettuata la verifica di conformità in base al PTPR adottato con deliberazioni di Giunta Regionale n. 556/2007 e n. 1025/2007, secondo la disciplina di tutela di cui al relativo Capo IV, ivi inclusi gli eventuali rinvii alla disciplina di tutela del paesaggio di cui al Capo II, con esclusione della classificazione per zona di cui ai PTP. Per le aree interessate da una sovrapposizione di vincoli relativi ai beni di cui sopra, si applicano le modalità o discipline di tutela più restrittive tra quelle indicate.

• quanto alla individuazione e rappresentazione dei beni paesaggistici di cui all’art. 134, comma 1, lett. a), b) e c), del d.lgs. 42/2004, dovrà farsi riferimento alle Tavole B del PTPR adottato come rettificato, integrate ed ampliate dalla D.G.R. 49/2020; laddove tale delibera, per i beni identitari, faccia riferimento alle norme del PTPR approvato, dovrà naturalmente farsi riferimento al PTPR adottato”.

In considerazione di quanto sopra riportato, nelle pagine seguenti viene riportato il **corredo relativo alla disciplina paesaggistica in vigore dal 18 novembre 2020, con la ricognizione dei vincoli e dei beni di qualità** in riferimento al perimetro della Centralità Urbana di Santa Maria della Pietà e dei sub ambiti, così come riportati nelle Schede delle Centralità Metropolitane e Urbane allegate alle NTA del PRG vigente, rimandando esclusivamente, allo stato attuale, la verifica dell’esistenza di eventuali varianti puntuali sui beni paesaggistici di cui all’art. 134, comma 1, lett. a), b) e c), del d.lgs. 42/2004 ricomprese nell’ambito in oggetto, così come individuate dagli Allegati di cui alla D.G.R. 49/2020.

Nello specifico si riportano in stralcio:

- **Elaborati del PTP 15/8 Valle del Tevere adottato con deliberazione di Giunta Regionale n. 5580/98 e approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n.25/2006:**

- o Elaborato E3 – Classificazione delle aree ai fini della tutela
- o Elaborato E3bis – Tutela dei beni d’ interesse archeologico e storico-monumentale
- o Elaborato E3ter – Tutela dei beni d’interesse ambientale di tipo geomorfologico, naturalistico e paesistico

- **Elaborati del PTPR adottato con deliberazioni di Giunta Regionale n. 556/2007 e n. 1025/2007:**

- o TAV. A 24 foglio 374 - Sistemi ed ambiti del paesaggio
- o TAV. B 24 foglio 374 - Beni Paesaggistici
- o TAV. C 24 foglio 374 - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale
- o TAV. D24 foglio 374 - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte.

Si specifica inoltre che, in considerazione dei principi di salvaguardia, per le aree interessate da una sovrapposizione di vincoli relativi ai beni tutelati dal PTPR, si applicano le modalità o le discipline di tutela più restrittive tra quelle indicate.

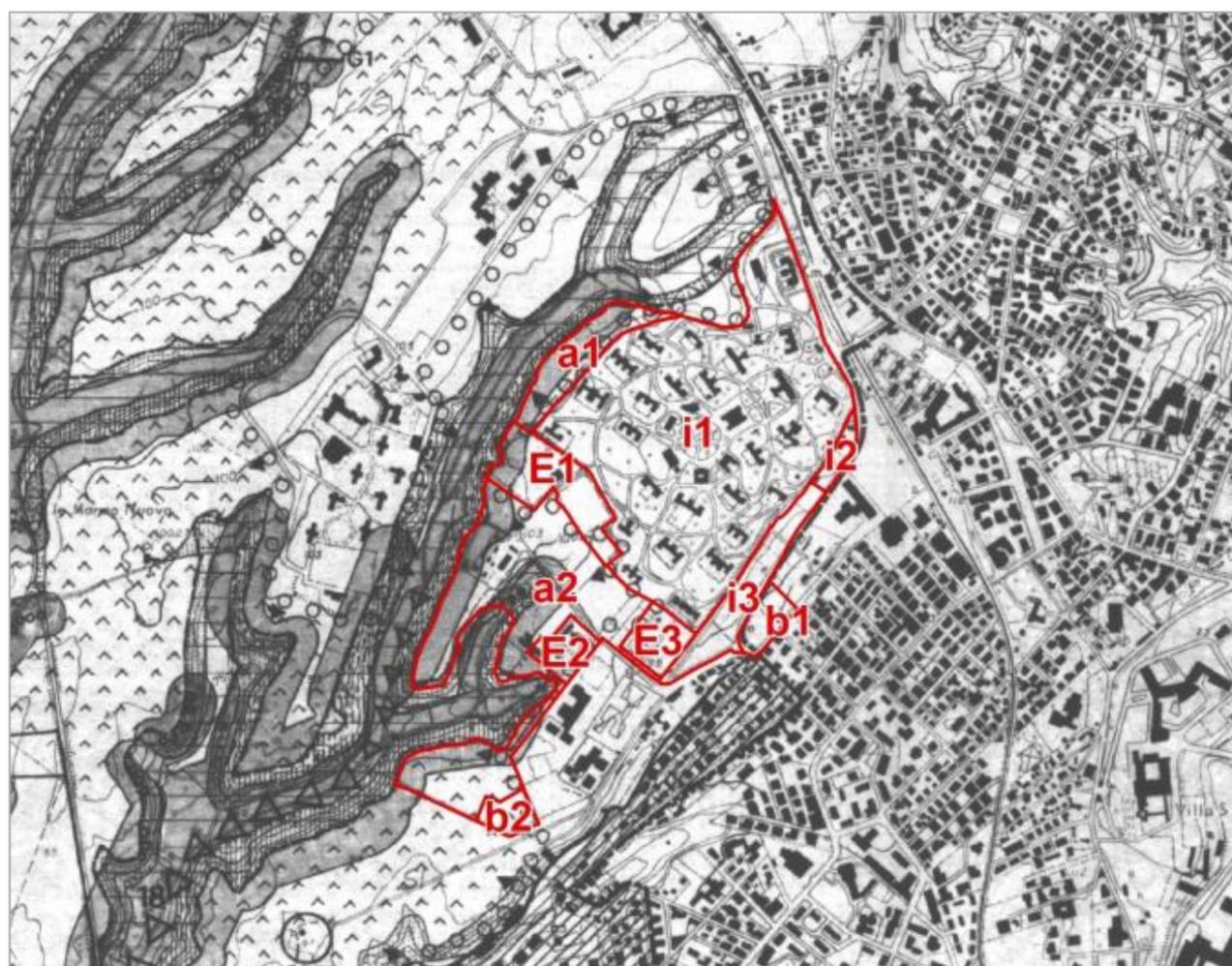
In termini strettamente operativi, per quanto concerne la diretta implicazione della sentenza della Corte Costituzionale nell’iter di formazione del presente Programma, si fa presente l’opportunità di rimandare tale specifica istruttoria alle future fasi di pianificazione e comunque successivamente alla formazione dello Schema di Assetto Preliminare.

**In attesa della nuova approvazione del PTPR adottato, la disciplina paesistica in vigore è rappresentata dal combinato disposto delle norme del PTPR e del Piano Territoriale Paesistico (PTP) vigente 15/8 “Valle del Tevere”,** che classifica l’Ambito della Centralità Urbana e Metropolitana di Santa Maria della Pietà come segue:

- PTP – Valle del Tevere n. 15/8 - Tavola E3 - Classificazione delle aree ai fini della tutela

L'elaborato individua:

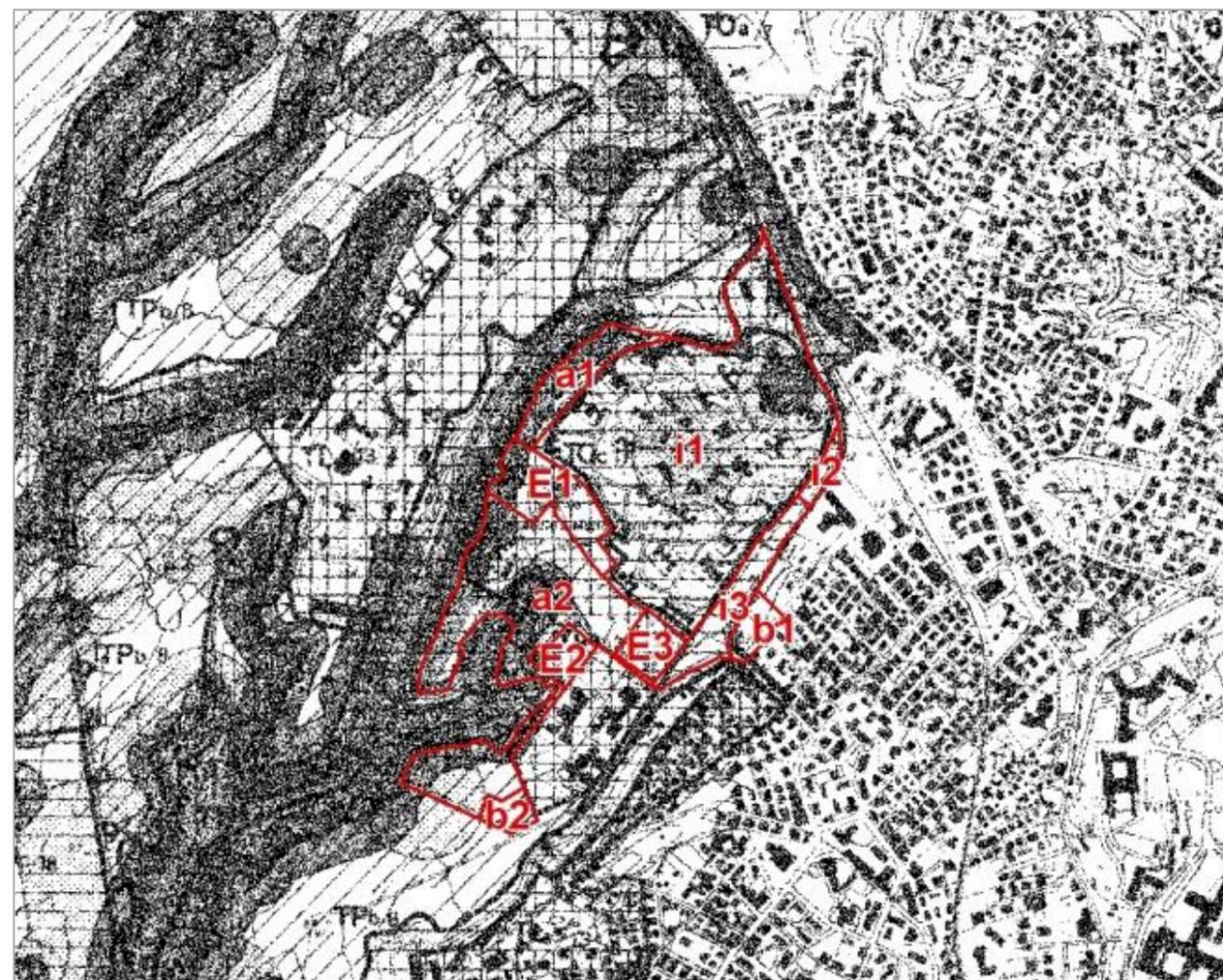
- AREE DI RISPETTO - *Aree di rispetto dei beni di interesse archeologico*, artt.; 12, 13, 14; e  
- *Aree di rispetto preventivo dei beni di interesse archeologico*, artt.; 12, 13, 14;  
ad interesse dello stesso segmento idrografico, si rileva: *Aree di rispetto dei beni di interesse ambientale di tipo geomorfologico e naturalistico*, di cui agli artt. 12, 19 NTA;
- ZONE DI TUTELA – ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICA (TITOLO III CAPO II) - Sottozona TPb – Tutela del paesaggio agrario di grande estensione; e ZONE DI TUTELA ORIENTATA (TITOLO III CAPO IV) - Sottozona TOc – Tutela orientata al ripristino e alla valorizzazione dei sistemi storico-archeologici; e ZONE DI TUTELA LIMITATA (TITOLO III CAPO V) – Sottozona TLc - Tutela limitata con trasformazione conforme agli strumenti urbanistici vigenti.



- PTP – Valle del Tevere n. 15/8 - Tavola E3bis – Tutela dei beni di interesse archeologico e storico monumentale

L'elaborato individua:

- BENI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO DI LIMITATI CONSISTENZA E/O ESTENSIONE STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO, artt. 14, 17 – *Estensione areale; e: Elemento isolato;*
- BENI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO DI NON COMPROVATA CONSISTENZA ED ESTENSIONE, artt. 14, 17 – *Estensione areale.*

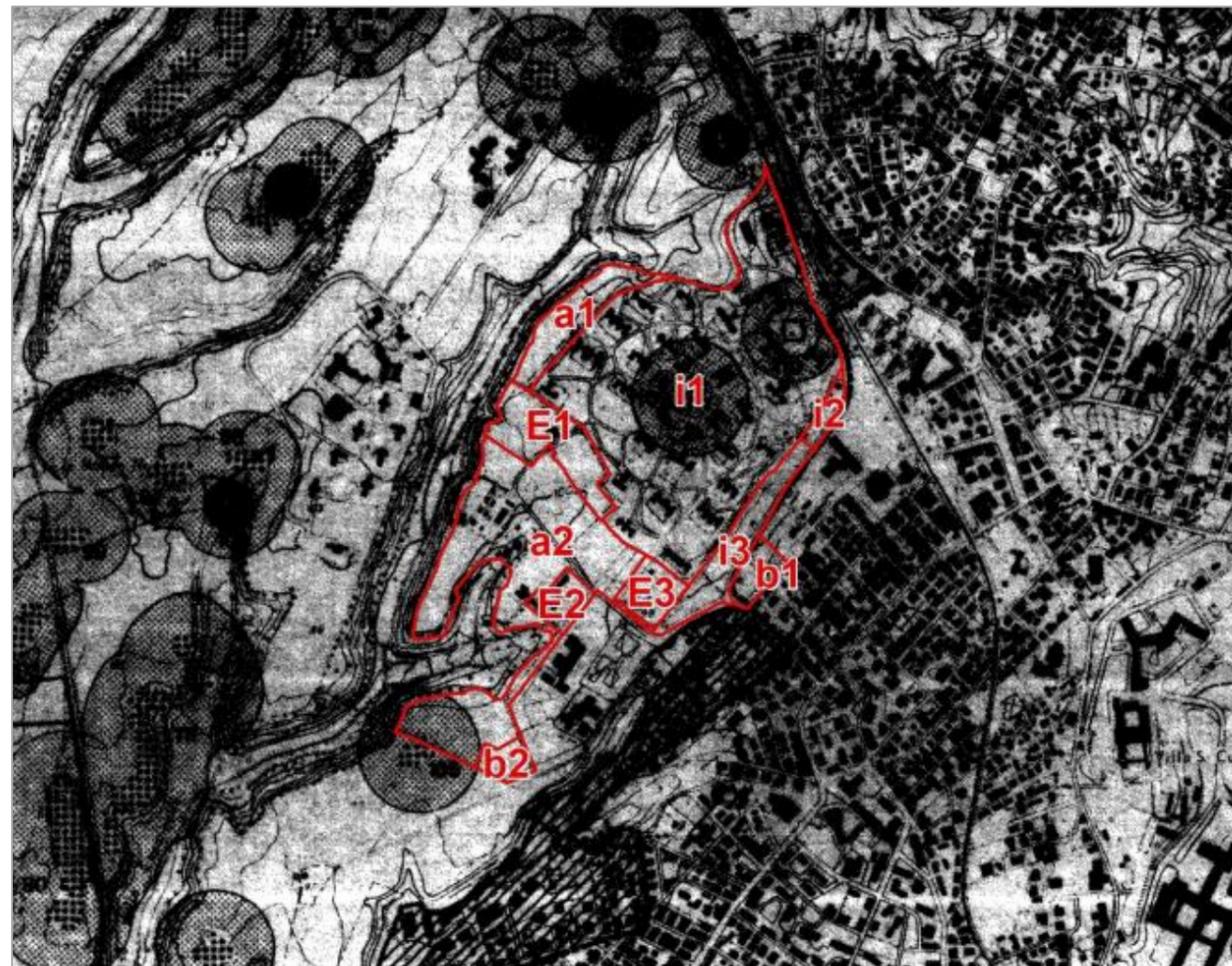


- **PTP – Valle del Tevere n. 15/8 - Tavola E3 ter – 8g - Tutela dei beni di interesse ambientale di tipo geomorfologico, naturalistico e paesistico**

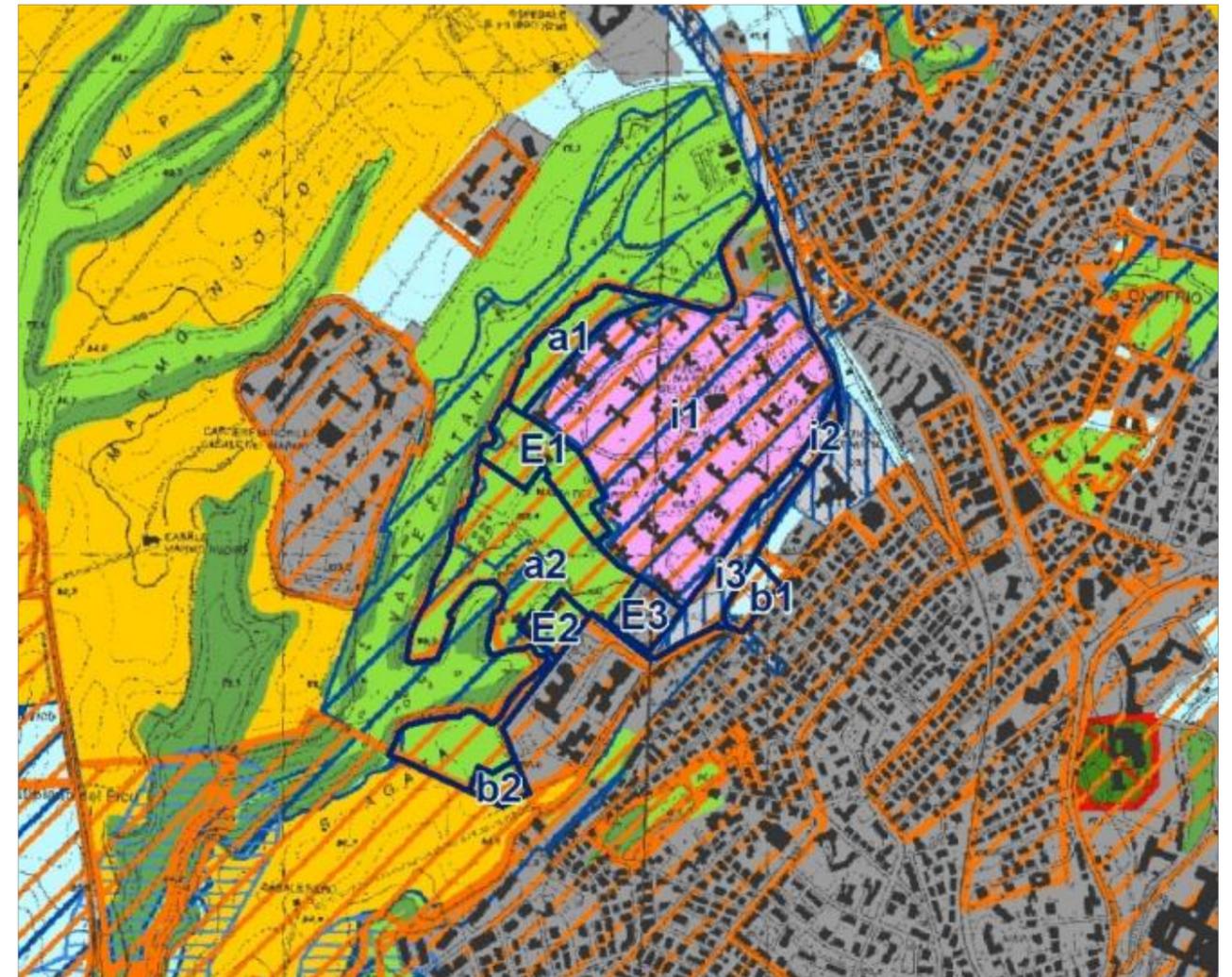
L'elaborato individua:

*PTP – Valle del Tevere n. 15/8 - Tavola E3ter – Tutela dei beni di interesse ambientale di tipo geomorfologico, naturalistico e paesistico - stralcio*

- BENI DI INTERESSE AMBIENTALE DI NOTEVOLI CONSISTENZA E/O ESTENSIONE, CONTINUITÀ, OMOGENEITÀ, STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO – *vegetazione naturale spontanea*, di cui all'art. 21; e: *Corsi d'acqua di interesse idrografico, geomorfologico e naturalistico*, di cui all'artt. 20, 28 NTA, che interessa la forra del fosso delle Campanelle;
- ad interesse dello stesso segmento idrografico, si rileva: *Aree di rispetto dei beni di interesse ambientale di tipo geomorfologico e naturalistico*, di cui agli artt. 12, 19 NTA;
- proposta di perimetrazione provvisoria del Parco agricolo Naturalistico di Casal del Marmo, ad integrazione del PTPR, adottata con Del. G.R n 569/22 del 20.04.95;
- nella porzione di territorio sud-occidentale, l'ambito è parzialmente interessato da: *Ambiti di rilevante interesse ambientale – Panoramici o paesistici – a debole o nulla modellazione del suolo*, di cui agli artt. 12, 19 NTA.



- **PTPR Tavola A - Sistemi ed Ambiti di Paesaggio**



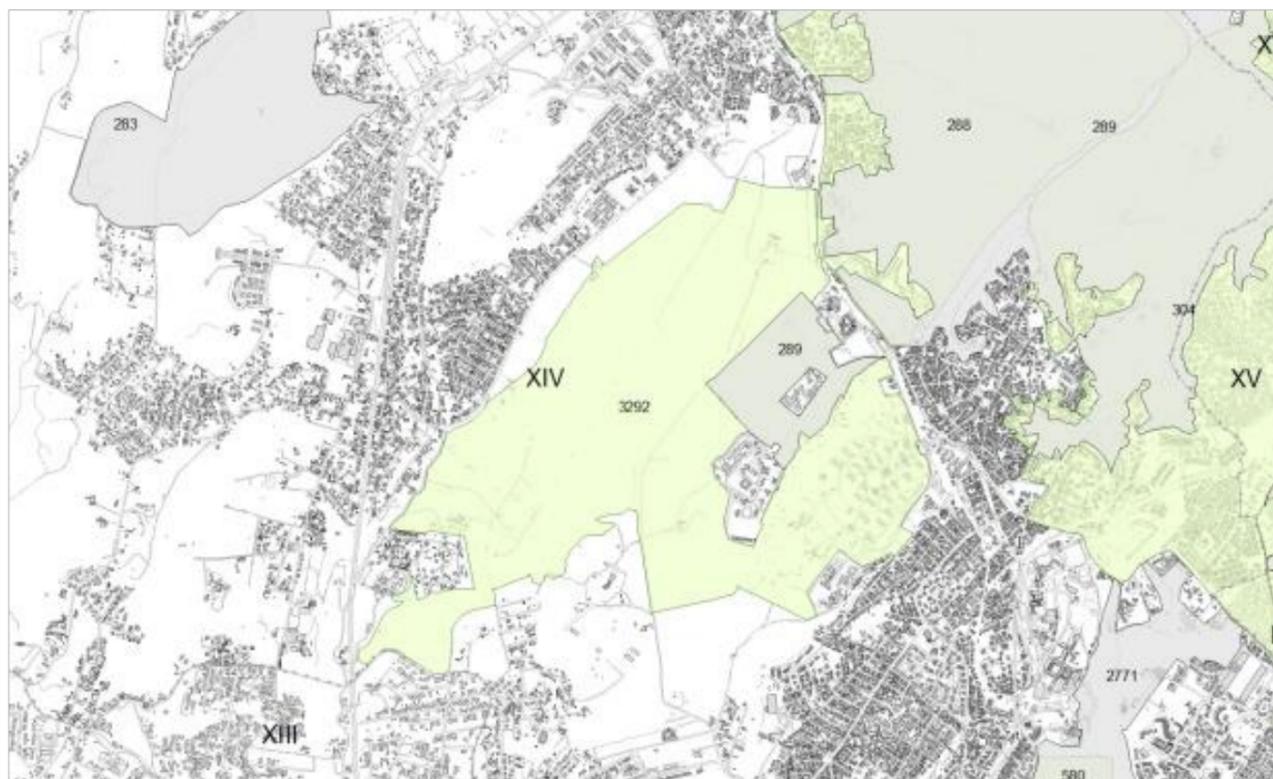
Le Tavole A del PTPR hanno natura prescrittiva esclusivamente nelle aree interessate dai Beni Paesaggistici ovvero sottoposte a vincolo ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice e contengono l'individuazione territoriale degli ambiti di paesaggio, le fasce di rispetto dei beni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

La totalità dell'area di intervento risulta essere interessata dai Beni Paesaggistici, rendendo prescrittive le diverse discipline di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio.

In particolare l'area della Centralità, di cui alla Tavola A24, è interessata dai seguenti **Sistemi e Ambiti di Paesaggio**:

- **Sistema del Paesaggio Naturale:**
  - Paesaggio Naturale per quanto riguarda i Sub Ambiti i1, a1, a2;
  - Paesaggio Naturale di Continuità per quanto riguarda i Sub Ambiti i a1, a2, E1, E2, b2.





La **DGR n.670 del 14/10/2014 recante la Dichiarazione di notevole interesse pubblico** di immobili ed aree sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136, comma I, left. c) e d), del D.Lgs n. 4212004 e s.m.i., ambito: "Agro romano settentrionale, zona tra via Casal del Marmo e via Trionfale comprendente il complesso di Santa Maria della Pietà" rinvia, in merito alla disciplina di tutela, per quanto non contenuto nella Relazione tecnica di sintesi (allegato.1 alla Delibera Regionale in oggetto), alla normativa del PTPR adottato e s.m.i.

Si riportano di seguito stralci dell'Allegato 1 (a cui comunque si rimanda) e le discipline di tutela relative al complesso di Santa Maria della Pietà.

- **2. MOTIVAZIONI TECNICO SCIENTIFICHE:**

[...] La zona si presenta come una pregevole porzione di campagna romana, appartenente alla "Tenuta di Casal del Marmo", ancora integra, circondata da aree urbane e quartieri densamente abitati. [...]

[...] Il Complesso Ospedaliero di S. Maria della Pietà, inaugurato nel 1914 su progetto di Negri e Chiera costituisce una struttura di epoca contemporanea che ha assunto valore architettonico e paesaggistico. L'insieme dei 37 edifici si articola su un'area di 53 ettari comprendente un parco di 19 ettari attualmente aperto al pubblico: la vegetazione presente, piantata contestualmente alla realizzazione del complesso, con il tempo ha assunto notevole valore botanico e paesaggistico. Nell'area sono, altresì, presenti beni (areali e puntuali) di interesse naturale, culturale storico-monumentale, archeologico e paesistico

come rilevato dalle cartografie storiche e recenti (Carta dell'Agro, PRG 65, Variante al PRG 65, PRG 2003, PRG 2008, PTP, PTPR). [...]

[... In considerazione del complessivo valore archeologico, rurale e paesaggistico, il PTPR ne propone la destinazione a parco archeologico – culturale come individuato nella tavola "C". [...]

- **3. DISCIPLINA DI TUTELA**

Allo scopo di garantire la necessaria ed opportuna omogeneità nella disciplina d'uso e di tutela dei beni paesaggistici nel territorio della Regione Lazio, si applicano, per il territorio oggetto della dichiarazione di notevole interesse pubblico, i criteri metodologici e le modalità di tutela che informano il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) in formazione. La normativa di riferimento è, pertanto, quella del PTPR e ss.mm., integrata con la specifica disciplina, che di seguito si riporta, intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dai caratteri peculiari del territorio considerato, ai sensi dell'art. 140, secondo comma, del Codice.

Tale specifica disciplina, comprensiva della individuazione dei paesaggi contenuta nella cartografia allegata, che sostituisce la Tavola A del PTPR adottato e che, per l'ambito considerato, verrà recepita nel PTPR approvato, costituisce parte integrante del Piano paesaggistico e non è suscettibile di rimozioni o modifiche nel corso del procedimento di approvazione o revisione del piano stesso.

### 3.1. Individuazione dei paesaggi

[...] In corrispondenza del Complesso monumentale di S. Maria della Pietà è stato individuato l'ambito di "Paesaggio dell'insediamento storico diffuso", con soprassegno di recupero e con l'esclusione di interventi di ristrutturazione urbanistica.

In considerazione delle previsioni dello strumento urbanistico comunale (centralità urbana), è stato Individuato l'ambito di "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione", da sottoporre a piano attuativo con valenza paesistica di cui alla l.r.24/98. [...]

### 3.2. Ulteriori prescrizioni specifiche da integrare alla disciplina d'uso e di tutela del paesaggio

La tutela relativa alla componente vegetazionale e botanica, costituita dal parco del Complesso monumentale di S. Maria della Pietà, individuato nella cartografia - Sistemi ed ambiti di paesaggio ± come "Paesaggio dell'insediamento storico diffuso", si attua secondo le disposizioni dell'art. 15 della L.R. n. 24/1998.

### 3.2.2 Tutela delle visuali

E' da tutelare il percorso panoramico proposto nella tavola "C" del PTPR. [...] Per tale percorso si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 della L.R. n. 24/1998.

### 3.2.3. Prescrizioni specifiche per la realizzazione dei Piani attuativi con valenza paesistica

Negli ambiti interessati da previsioni urbanistiche, individuati come “Paesaggio in evoluzione”, subordinati a piani attuativi con valenza paesistica di cui all’art.31, quater della L.R. n. 24 del 1998, il controllo paesaggistico delle trasformazioni si realizza secondo le seguenti disposizioni, eventualmente integrate con ulteriori prescrizioni e limitazioni in sede di approvazione dei piani stessi.

I piani attuativi dovranno definire le aree da mantenere inedificate e le aree trasformabili.

Dovranno inoltre individuare gli interventi di valorizzazione dei beni presenti e gli interventi e le azioni mitigative degli effetti delle trasformazioni sulla qualità paesaggistica del contesto e disciplinare in particolare:

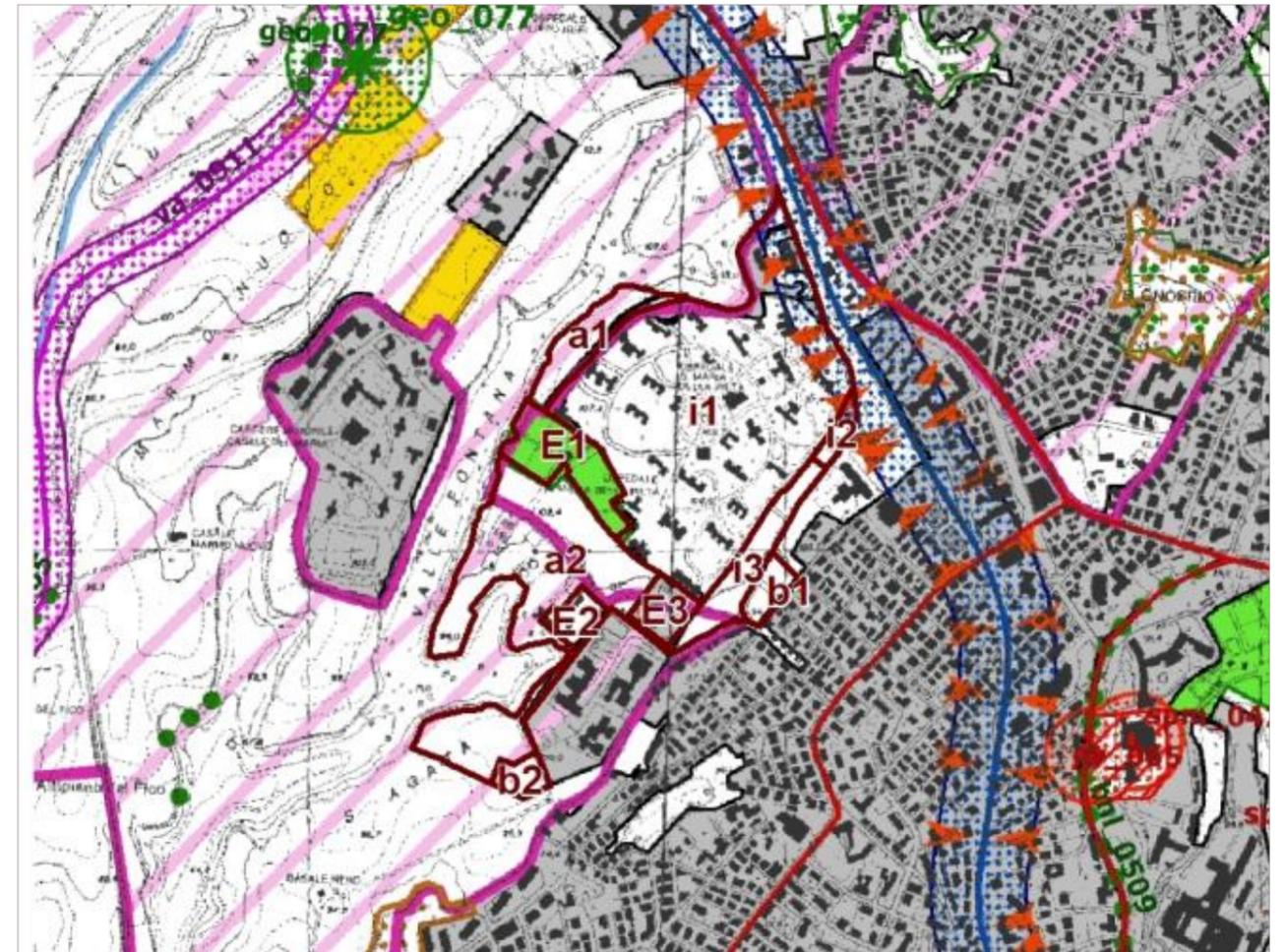
- la valorizzazione e il recupero delle aree con patrimonio edilizio esistente;
- l’armonizzazione delle trasformazioni;
- la tutela delle visuali panoramiche.

Si specifica che alcune prescrizioni individuate tra le tutele al punto 3 dell’allegato 1 di cui sopra, intervenute successivamente alla data di adozione del PTPR, sono state recepite in fase di approvazione, pertanto non compaiono negli elaborati del PTPR adottato riportati in forma di stralcio nel presente documento.

Gli altri Beni Paesistici individuati nelle tavole B del PTPR sono:

- **Ricognizione delle aree tutelate per legge - Art. 134 co.1 lett.b) e art.142 co. 1 D.Lgs 42/2004 - art.9 NTA Beni ricognitivi di legge:**
  - g) protezione delle aree boscate – art.38 NTA: Area interessata dal vincolo, codice g058, nel sub ambito i1;
  - m) protezione delle aree di interesse archeologico– art. 41 NTA: Aree interessate dal vincolo Casal del Marmo, codice m058\_0423, nei sub ambiti: a1, parte di a2, E2, E3, lembo inferiore di i3;
  - m) protezione punti di interesse archeologico – art. 41 NTA: Aree interessate dal vincolo: due punti all’interno del sub ambito i1 che corrispondono a *Resti di muratura e cunicolo* (codice mp058\_1893), e ad una *Raccolta materiali archeologici* (codice mp058\_1892); parte di una fascia di rispetto nel sub ambito a2 corrispondenza del bene puntuale individuato con il codice mp058\_1886, *Area di frammenti fittili*.
- **Aree urbanizzate del PTPR:**
  - E’ classificato come area urbanizzata del PTPR il Sub Ambito E3 e una piccola porzione del del Sub Ambito i1.

### • PTPR Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale



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

Il perimetro dell’intervento, di cui alla Tavola C24 del PTPR, è interessato dai seguenti **Beni del Patrimonio Culturale**, Sistema dell’insediamento contemporaneo:

- beni lineari (via Trionfale con relativa fascia di rispetto), relativamente ai sub ambiti i1 e i2;
- tessuto urbano, per quanto riguarda il sub ambito E3;
- aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campeggi...), per quanto riguarda il Sub-Ambito E1.

Parte dell’area di intervento ricade all’interno di **Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale**, ai sensi dell’art. 143 del D.Lgs 42/2004. In particolare, i Sub Ambiti a1, a2, E2, E3, b2, una piccola parte di bordo del Sub Ambito E1 ed una porzione inferiore di i3, sono in parte classificati come Aree a connotazione specifica – Parchi archeologici e culturali (ai sensi dell’art.

31 ter della L.R. 24/1998), classifica che si estende ad ovest per tutta l'area di Casal del Marmo. Si rilevano anche Visuali di rilevante valore in corrispondenza lungo la via Trionfale individuata come Percorso panoramico.

La proposta ha avuto esito positivo ed è stata accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, nel rispetto delle modalità dei beni di interesse archeologico e del bosco, a condizione che in tale ambito siano consentiti esclusivamente gli interventi di cui alla l.r. 24/98 art.18ter lettera a).

- **PTPR Tavola D - Recepimento proposte comunali di modifica dei PTP accolte e parzialmente accolte e prescrizioni**



Le Tavole D del PTPR e le schede allegate hanno natura prescrittiva e, limitatamente alle proposte di modifica dei PTP accolte e parzialmente accolte, prevalente rispetto alle classificazioni di tutela indicate nella Tavola A e nelle presenti norme.

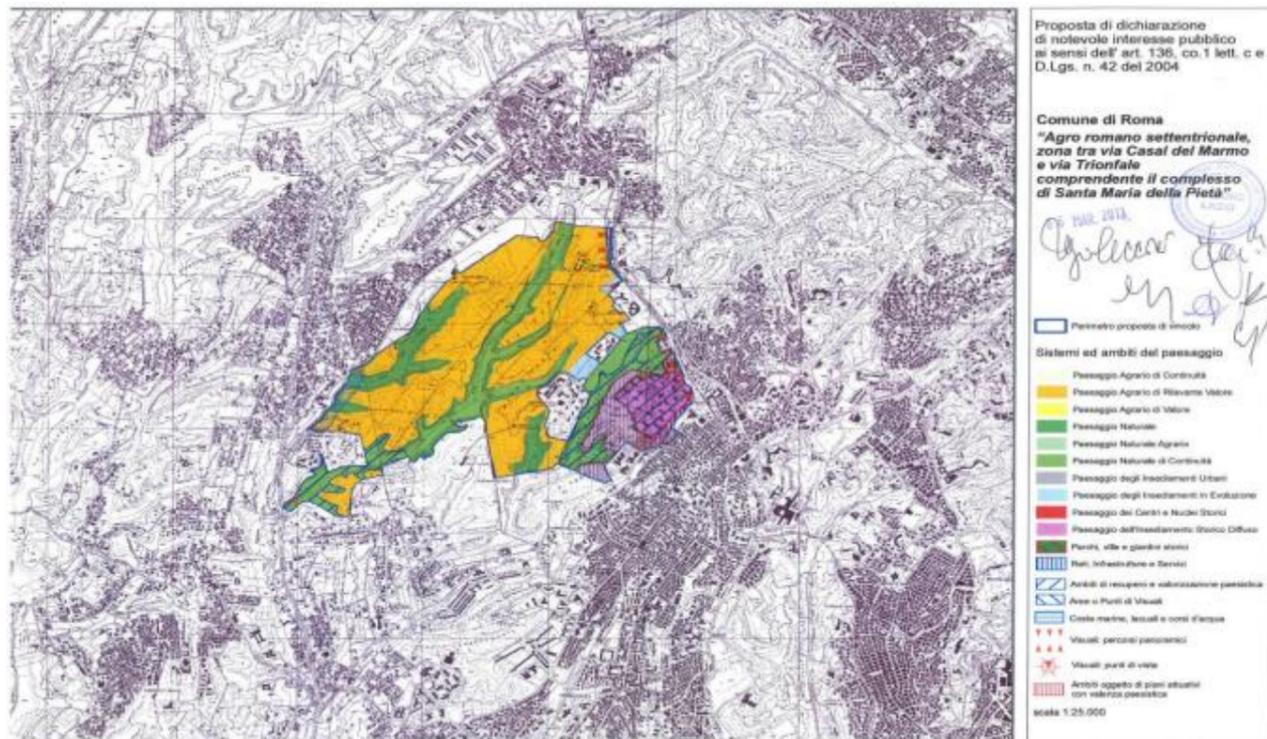
Il perimetro dell'intervento individua la proposta numero P\_157, con cui l'Amministrazione Comunale ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito del PTP 15/8 della Centralità metropolitana Santa Maria della Pietà.

#### 4.1.1 Individuazione dei paesaggi

Ai fini del mantenimento del paesaggio agrario storico è stato individuato, come da cartografia parte integrante della proposta, l'ambito di "Paesaggio agrario di rilevante valore".

In corrispondenza dei beni di interesse naturalistico sono stati individuati il "Paesaggio naturale" e il "Paesaggio naturale di continuità".

In particolare, per il territorio compreso nel perimetro della centralità, la Disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi del PTPR, individua e definisce i seguenti principali paesaggi del sistema insediativo:



**Paesaggio degli insediamenti in evoluzione**, ambito interessato da previsioni urbanistiche dello strumento comunale (Centralità urbana) vincolate alla predisposizione di un piano attuativo con valenza paesistica di cui alla l.r.24/98 "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico"

#### art. 28 (Paesaggio degli insediamenti in evoluzione)

1. Il Paesaggio dell'insediamento in evoluzione è costituito da ambiti anche parzialmente edificati in via di trasformazione o comunque individuati come compatibili con programmi di sviluppo urbano. Possono comprendere territori con originaria destinazione agricola ma ormai inseriti in tessuti urbani o ad essi immediatamente circostanti.
2. Nei paesaggi in evoluzione sono consentite varianti agli strumenti urbanistici a scopo edificatorio.
3. La tutela è volta a promuovere la qualità degli insediamenti urbani attraverso la realizzazione di tessuti integrati, il controllo delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi.
4. La tutela è volta inoltre alla conservazione e valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito anche mediante il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

Tab. A) Paesaggio degli insediamenti in evoluzione - Definizione delle componenti del paesaggio e degli obiettivi di qualità paesistica

Componenti del paesaggio ed elementi da tutelare	Obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio	Fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità del paesaggio
<p>Insediamenti residenziale discontinuo rado e nucleiforme                      Con superficie occupata inferiore al 30% dell'unità cartografata                      Aree verdi urbanizzate (ville comunali, giardini pubblici e privati comprensivi dei manufatti interni al perimetro; aree utilizzate per campeggi, attività sportive, parchi di divertimento comprese le strutture annesse di servizio; cimiteri)                      Insediamenti industriali, commerciali e dei grandi impianti di servizio con superficie coperta &gt;50%                      Aree utilizzate a depositi o smistamento merci                      Aree in corso di trasformazione                      Aree con caratteristiche compatibili con l'edificazione</p>	<p>Gestione dell'ecosistema urbano mediante                      - Controllo espansione                      - promozione di tessuti integrati                      - Conservazione e riqualificazione degli elementi costitutivi del patrimonio naturale urbano (aree verdi, corsi d'acqua)                      Individuazione di linee di sviluppo urbano compatibile e riqualificazione e recupero della qualità architettonica dell'insediamento in evoluzione                      - incentivi alla costruzione di opere contemporanee di valore architettonico                      - conservazione e ricomposizione di insiemi architettonici da ristrutturare                      - Conservazione degli elementi costitutivi del patrimonio culturale                      - controllo e mantenimento delle visuali verso i paesaggi di pregio contigui e/o interne all'ambito urbano in relazione ai nuovi interventi.</p>	<p>Intrusioni di elementi estranei e incongrui, con il paesaggio dell'insediamento in evoluzione e costruzioni sovradimensionate rispetto all'ambiente circostante con conseguente modificazione dell'aspetto percettivo, scenico e panoramico                      Eliminazione progressiva delle relazioni visive, storico-culturali, simboliche                      Modificazioni della morfologia dei luoghi                      Interruzione di processi ecologici e paesistici                      Modificazioni dell'assetto insediativo storico                      Modificazioni dei caratteri tipologici, dei materiali, dei colori e costruttivi dell'insediamenti moderni di qualità architettonica                      Danni dovuti allo sfruttamento incontrollato di terreni a rischio Geologico                      Depositi e discariche incontrollate</p>

**Paesaggio dell'insediamento storico diffuso** individuato in corrispondenza del **Complesso monumentale di S. Maria della Pietà con soprassegno di recupero e con l'esclusione di interventi di ristrutturazione urbanistica:**

**art. 31**  
*(paesaggio dell'insediamento storico diffuso)*

1. Il Paesaggio dell'insediamento storico diffuso è costituito da porzioni di territorio caratterizzate dal maggiore valore di testimonianza storico archeologica anche quando interessati da rilevante grado di naturalità e /o dal modo d'uso agricolo.
2. Si tratta di ambiti che comprendono elementi puntuali, lineari o areali di interesse storico – archeologico che hanno avuto incidenza nella definizione della struttura territoriale.
3. La tutela è volta alla valorizzazione e alla conservazione dei beni anche mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia dei beni o che ne alterino la percezione d'insieme.

Tabella B Paesaggio dell'insediamento storico-archeologico diffuso - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela	
Tipologie di interventi di trasformazione per uso	obiettivo specifico di tutela e disciplina
<b>1</b> Uso agricolo e silvopastorale	conservazione del paesaggio agricolo tradizionale nel rispetto delle testimonianze storico archeologiche
<b>1.1</b> interventi per il miglioramento dell'efficienza dell'attività agricola e zootecnica	Nelle zone archeologiche non comprovate da scavi l'approfondimento delle arature è subordinato alla esecuzione di scavi e di rilevamenti da eseguirsi a carico dei proprietari o detentori dei terreni sotto il controllo della Soprintendenza. Sono consentite le sistemazioni idrauliche se attuate con tecniche di ingegneria naturalistica. Sono consentiti inoltre gli impianti di irrigazione le palificazioni, i pergolati, le tettoie e le schermature poste a protezione delle colture, la posa di teloni o i rivestimenti mobili e gli impianti per la stabilizzazione delle condizioni termiche o di illuminazione anche se necessitano di intelaiature stabilmente infisse nel suolo nonché, previo SIP, silos e impianti serra. Sono inoltre ammessi piccoli interventi volti al miglioramento delle attività agricole esistenti come fontanili, abbeveratoi, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi. Per quanto riguarda l'attività zootecnica si possono realizzare piccole strutture per il ricovero degli animali.
<b>1.2</b> Interventi su manufatti necessari alla conduzione del fondo	conservazione del paesaggio naturale o agricolo tradizionale e del patrimonio edilizio tradizionale esistente
1.2.1 Magazzini, depositi attrezzi, rimesse per macchine agricole, fienili	Consentito il recupero e un aumento di volume inferiore 20% dei manufatti esistenti. Non sono consentite nuove edificazioni. Ogni trasformazione deve avvenire nel rispetto della tipologia edilizia tradizionale.
1.2.2 strutture per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici	Sono consentite le categorie di intervento di cui alle lettere a) b) c) d) dell'articolo 3 co. 1 del DPR 380/01 sui manufatti esistenti. Non sono consentite nuove costruzioni.
1.2.3 Abitazione rurale	Sono consentite le categorie di intervento di cui alle lettere a) b) c) d) dell'articolo 3 del DPR 380/01 sui manufatti esistenti. Non consentita nuova costruzione.
1.2.4 strutture per agriturismo	Sono consentite tramite recupero degli edifici esistenti con categorie di intervento di cui alle

**Tutela della qualità ambientale - vegetazionale**

Ulteriori prescrizioni specifiche da integrare alla disciplina d'uso e di tutela del paesaggio - La tutela relativa alla componente vegetazionale e botanica, costituita dal parco del Complesso monumentale di S. Maria della Pietà, individuato nella cartografia - Sistemi ed ambiti di paesaggio – come “Paesaggio dell'insediamento storico diffuso”, si attua secondo le disposizioni dell'art. 15 della L.R. n.24/1998<sup>5</sup>.

In linea generale dovrà essere garantito il mantenimento della vegetazione autoctona, anche attraverso un controllo sull'introduzione vegetazione esogena, secondo le indicazioni contenute nella relazione trasmessa dalla Direzione Regionale Ambiente, corredata di schede di analisi specifica delle valenze ambientali, allegata alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

Seguono **particolari prescrizioni**:

**Prescrizioni specifiche per la realizzazione dei Piani attuativi con valenza paesistica** – Negli ambiti interessati da previsioni urbanistiche, individuati come “Paesaggio in evoluzione” subordinati piani attuativi con valenza paesistica di cui all'art. 31 quater della L.R. n. 24 del 1998<sup>6</sup>, il controllo paesaggistico delle trasformazioni si realizza secondo le seguenti disposizioni, eventualmente integrate con ulteriori prescrizioni e limitazioni in sede di approvazione dei piani stessi.

<sup>5</sup> **L.R. n.24/1998, art. 15 - Interventi su ville, parchi e giardini storici**

1. Ai sensi dell'articolo 1, numero 2, della l. 1497/1939 sono vincolati le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose di interesse artistico e storico, si distinguono per la loro non comune bellezza.
2. Nella categoria di beni paesistici di cui al comma 1 rientrano le ville, i parchi ed i giardini che, all'interno dei provvedimenti di vincolo, siano menzionati isolatamente o in relazione ad un contesto paesistico più ampio, connotino il paesaggio o presentino un interesse pubblico per il valore storico e artistico delle composizioni architettoniche e vegetali.
3. Gli interventi ammessi sui beni di cui al comma 2 possono riguardare esclusivamente la conservazione, la manutenzione ed il restauro.
4. Ai fini della valutazione di compatibilità paesistica per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 7 della l. 1497/1939, i progetti sono corredata di una relazione sui criteri di intervento conformi ai principi ed alle prescrizioni contenute nella Carta del Restauro del 1964 e nella circolare del Ministero della pubblica istruzione 6 aprile 1972, n. 117.

<sup>6</sup> **L.R. n.24/1998, art. 31 quater - Piani attuativi con valenza paesistica**

1. In relazione a specifici e circoscritti ambiti territoriali individuati graficamente o indicati dalla normativa dei PTP o del PTPR, i comuni definiscono una più puntuale disciplina delle trasformazioni territoriali previste dagli stessi PTP o PTPR, attraverso la formazione di strumenti urbanistici attuativi, accompagnati da SIP (Studio Di Inserimento Paesistico), che assumono valore di piano attuativo con valenza paesistica.
2. I piani attuativi con valenza paesistica verificano le perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica dei PTP o del PTPR, precisano i perimetri entro i quali si attuano le trasformazioni e possono disciplinare, in particolare:
  - a) la valorizzazione ed il recupero degli insediamenti urbani periferici;
  - b) la riqualificazione delle aree di particolare degrado;
  - c) il recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - d) la riqualificazione del centro storico e delle relative aree di rispetto.
3. I piani attuativi con valenza paesistica costituiscono integrazione o specificazione dei PTP o del PTPR e riferimento per il rilascio delle autorizzazioni paesistiche di cui all'articolo 25.

**I piani attuativi dovranno definire le aree da mantenere inedificate e le aree trasformabili. Dovranno inoltre individuare gli interventi di valorizzazione dei beni presenti e gli interventi e le azioni mitigative degli effetti delle trasformazioni sulla qualità paesaggistica del contesto e disciplinare in particolare:**

- la valorizzazione e il recupero delle aree con patrimonio edilizio esistente;
- l'armonizzazione delle trasformazioni urbanistiche con il paesaggio circostante;
- la tutela delle visuali panoramiche.

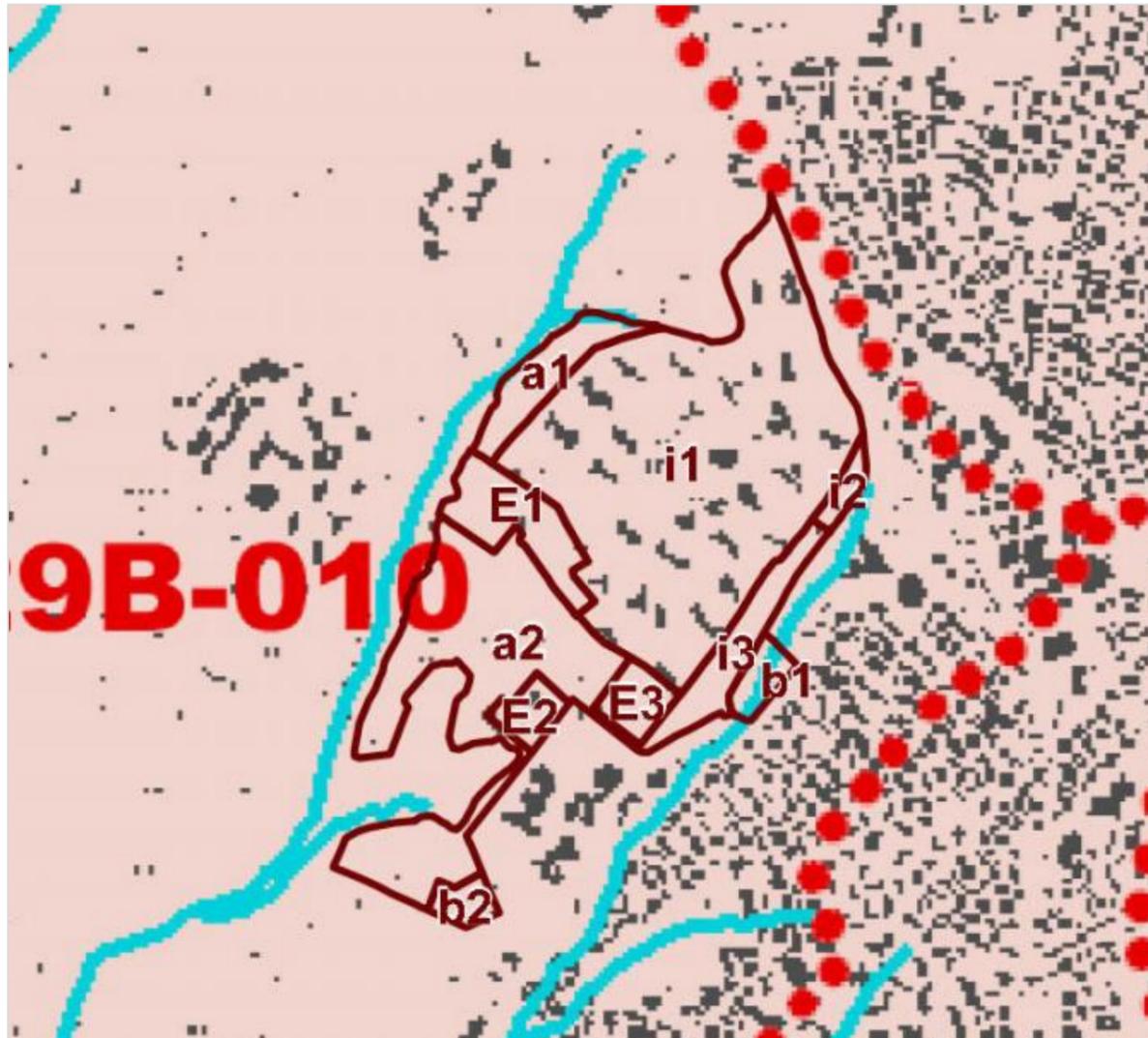
#### 4.2. Piano di Bacino del Fiume Tevere - piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla Foce - PS5

Per le verifiche che seguono sono stati consultati sia gli elaborati della Variante al Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla Foce - PS5 - Approvato con DPCM 10 aprile 2013, sia le integrazioni apportate dal più recente aggiornamento approvato con DPCM 19 giugno 2019 *Approvazione dell'aggiornamento del Piano di bacino del fiume Tevere - V stralcio funzionale per il tratto metropolitano di Roma da Castel Giubileo alla foce - PS5. (19A05286) (GU Serie Generale n.194 del 20-08-2019).*

L'area interessata dal progetto urbano, risulta esterna ai corridoi fluviali, ai corridoi ambientali, alle fasce fluviali e alle aree a rischio idraulico così come definite nel Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce - PS5.

Sono state svolte, inoltre, le ulteriori verifiche istruttorie che seguono:

- **Elaborato P1 – Bi Bacini Idrogeologici ed Aree a Regime Idraulico Alterato**



L'Elaborato P1-Bi esclude l'intero ambito dalle "Aree a regime idraulico alterato"; il bacino idrogeologico in cui ricade è quello di Cesano – Fiumicino, Sottobacino TEV-429B-010 Fosso della Magliana, Classificato in **classe CL1 – bassa risposta idraulica** (Norme Tecniche: Art. 5 Classificazione dei sottobacini dei corridoi ambientali secondo la risposta idraulica, rif. tav. A19Bi)<sup>7</sup>

#### Art. 6 Modalità di intervento nei sottobacini di classe CL1 – bassa risposta idraulica<sup>8</sup>

1. **Intervento di tipo a).** Nel caso di intervento di dimensione definita marginale è sufficiente adottare buone pratiche costruttive per ridurre le superfici impermeabili, in particolar modo quelle destinate a parcheggi.

2. **Intervento di tipo b).** Nel caso di intervento di dimensione definita modesta è possibile prevedere, oltre alle buone pratiche per la gestione delle acque in ambito urbano, varie tipologie di intervento tra le quali il dimensionamento di volumi compensativi cui affidare funzioni di laminazione delle piene; nel caso di realizzazione di volumi compensativi le luci di scarico non devono eccedere le dimensioni di un tubo di diametro 200 mm e i tiranti idrici ammessi nell'invaso non devono eccedere il metro.

3. **Intervento di tipo c).** Nel caso di intervento di dimensione definita significativa gli interventi previsti a fini compensativi dovranno comunque sempre assicurare il non superamento della portata di picco come calcolata per la superficie S totale dell'intervento in condizione ante operam con un tempo di ritorno  $T_r=50$  anni; a tal fine è necessaria la redazione di uno specifico studio in cui anche i tiranti idrici e le luci di scarico dei volumi a carattere compensativo dovranno essere specificamente dimensionati.

4. **Intervento di tipo d).** Nel caso di intervento di dimensione definita marcata l'individuazione di sistemi a carattere compensativo, ai fini dell'invarianza idraulica, segue le indicazioni di cui al comma precedente.

5. **I progetti degli interventi di tipo a)** sono corredati da una relazione asseverata sottoscritta dal progettista dell'intervento che specifichi come sono state adottate le buone pratiche; i progetti degli interventi di tipo b) sono corredati da una relazione asseverata sottoscritta dal progettista dell'intervento che dichiari il raggiungimento degli obiettivi posti dalle norme in termini di invarianza idraulica e sicurezza dal rischio idraulico; gli interventi di tipo c) e d) sono corredati da uno studio idraulico di dettaglio

<sup>7</sup> La Classe 1 determina l'applicazione di norme meno stringenti. La classificazione finale del bacino in classe 2 e 3 determinerà l'applicazione di norme più stringenti dal punto di vista della percentuale ammessa per il deflusso delle acque meteoriche prodotte dalla trasformazione in atto (si veda l'Allegato alle NTA)

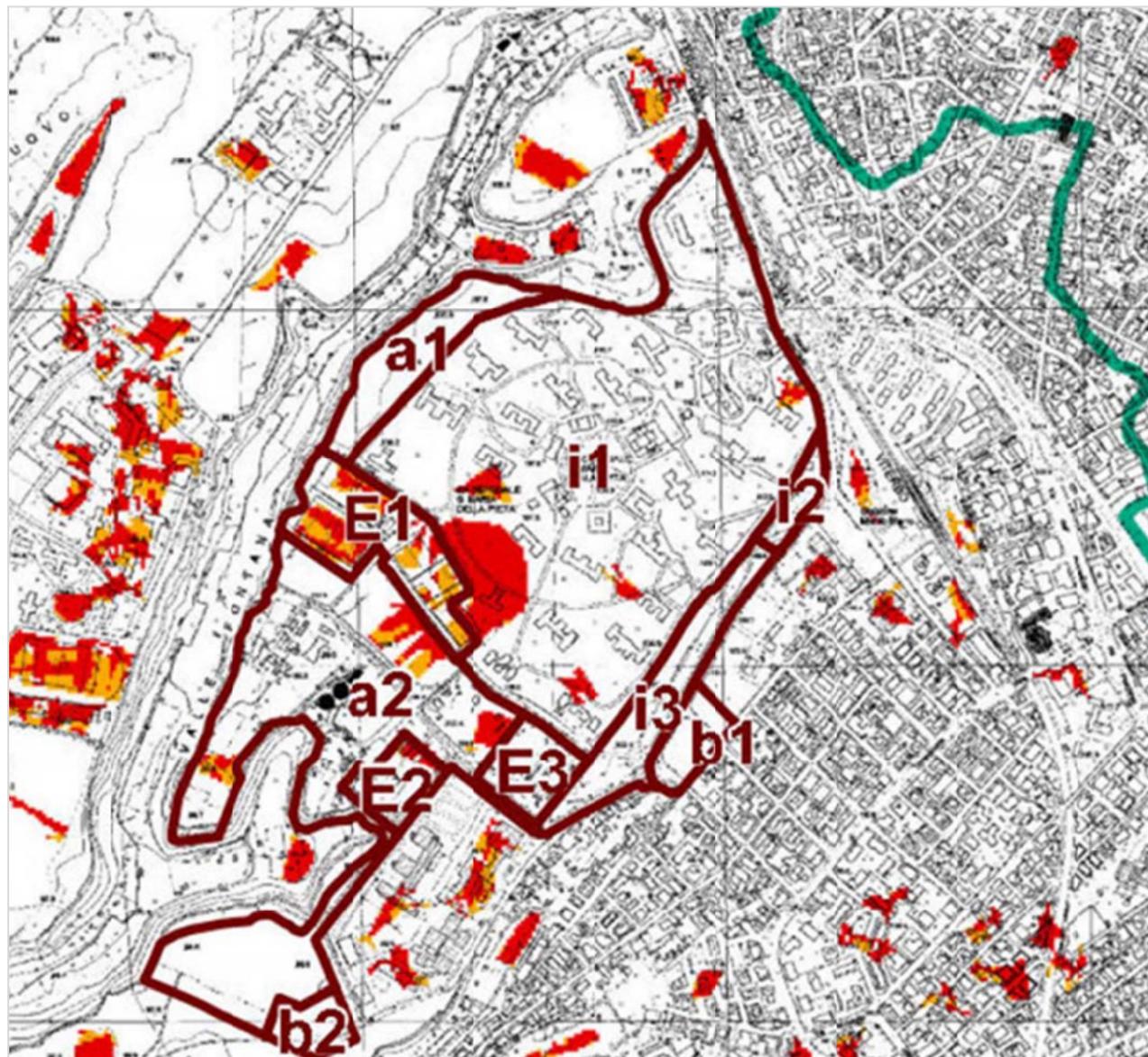
<sup>8</sup> **Art. 3 Classificazione dei singoli interventi di trasformazione delle superfici**

1. E' individuata la seguente classificazione dimensionale degli interventi di trasformazione delle superfici che consente di definire misure differenziate in relazione all'effetto atteso dell'intervento:

a) Intervento di **dimensione marginale**: intervento su superfici di estensione inferiore a 0.1 ha;  
b) Interventi di **dimensione modesta**: intervento su superfici comprese fra 0.1 e 1 ha;  
c) Intervento di **dimensione significativa**: intervento su superfici comprese fra 1 e 10 ha;  
d) Intervento di **dimensione marcata**: Intervento su superfici superiori a 10 ha.

**6. Gli studi idraulici**, nei casi ove previsti, e le valutazioni necessarie alle dichiarazioni che corredano i singoli interventi sono condotti secondo l'Allegato alle presenti norme "Contenuti degli studi di compatibilità idraulica relativamente alla sicurezza idraulica e al concetto di invarianza idraulica" e sono costituiti da due parti - A) Rischio idraulico e B) Invarianza idraulica -; gli studi, con esclusione del caso di parere da parte dell'Autorità di bacino del fiume Tevere, di cui all'art. 2, sono sottoposti al parere dell'Autorità idraulica competente. Le prescrizioni sopra riportate saranno definite in base alla tipologia delle trasformazioni previste dal Progetto Urbano e alla loro effettiva estensione, pertanto al momento risultano da verificare. In aggiunta a ciò, il progetto di aggiornamento del PS5, approvato con DPCM 19 giugno 2019, aggiunge ulteriori informazioni e prescrizioni di seguito descritte.

- **Elaborato P3 – Bi Pericolosità Idraulica Potenziale**



La tavola P3 Bi – pericolosità idraulica potenziale riporta all'interno dell'ambito di progetto la presenza di "Aree a pericolosità idraulica potenziale", per quanto riguarda accumulo (in rosso) e deflusso (arancio), ovvero le aree in cui in base alla conformazione del terreno e/o alle caratteristiche del deflusso superficiale, si possono verificare criticità per allagamento, normate dall'art. 26 delle Norme del PS5, che si riportano in stralcio di seguito.

**NTA PS5 Contendenti le modifiche ed integrazioni elaborate nella seduta del CT del 20 gennaio 2016**

**Art. 1 Ambito di applicazione e finalità**

1. Le presenti norme tecniche di attuazione si applicano al bacino metropolitano del fiume Tevere a valle della traversa di Castel Giubileo e fino alla foce e definiscono il livello di compatibilità con le trasformazioni indotte dallo sviluppo definito dagli strumenti urbanistici al fine di consentire una efficace prevenzione dei dissesti idraulici e idrogeologici.

2. Per le finalità di cui al comma precedente, dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dell'avviso di adozione del presente Piano, **gli strumenti urbanistici devono essere corredati di uno specifico studio di "Compatibilità idraulica"** che valuti, per le trasformazioni previste, le possibili interferenze con le seguenti aree a criticità idraulica perimetrare nel presente Piano stralcio:

- zone a rischio R4, R3; R2;
- fasce di assetto idraulico A, B e C.

Lo studio deve, inoltre, valutare i possibili incrementi del deflusso delle acque meteoriche causati dalle impermeabilizzazioni dei suoli dovute alle trasformazioni nonché le possibili condizioni indotte delle aree interessate da pericolosità idraulica potenziale di cui al successivo art. 26

3. Lo studio di compatibilità di cui al comma 2, redatto secondo L'Allegato alle presenti norme "Contenuti degli studi di compatibilità idraulica relativamente alla sicurezza idraulica e al concetto di invarianza idraulica" costituisce riferimento ai fini di ogni determinazione di carattere idraulico richiesta per l'attuazione degli strumenti.[...]

**Art. 26 Aree interessate da pericolosità idraulica potenziale**

1. Sono definite aree a pericolosità potenziale, individuate nelle tavole P3Bi, le aree in cui in base alla conformazione del terreno e/o alle caratteristiche del deflusso superficiale, si possono verificare criticità per allagamento.

2. Nel caso in cui uno strumento urbanistico o un intervento di trasformazione interessi le aree definite a pericolosità idraulica potenziale, come individuate nelle tavole P3Bi, lo studio di compatibilità idraulica deve riguardare, oltre alla parte B) Invarianza idraulica, comunque sempre richiesta per l'intero ambito d'area vasta definito dal Piano, anche le valutazioni circa il potenziale rischio idraulico; gli studi e le valutazioni sono condotte secondo l'Allegato alle presenti norme:

"Contenuti degli studi di compatibilità idraulica relativamente alla sicurezza idraulica e al concetto di invarianza idraulica".[...]

*Art. 4 Modalità per l'attuazione degli interventi*

1. Nel caso in cui gli interventi di trasformazione delle superfici definiti all'art. 3 ricadano all'interno di strumenti urbanistici attuativi dotati della valutazione di compatibilità idraulica, di cui al comma 2 dell'art. 1, le misure compensative previste sono realizzate in quota parte per ogni singola trasformazione prevista dal Piano attuativo e concorrono al recupero complessivo dei volumi indicati nella valutazione di compatibilità idraulica [...]

4. Le valutazioni per determinare le compatibilità di uno strumento urbanistico o di un singolo intervento sono condotte sulla base del principio dell'invarianza idraulica, tenendo conto sia della classificazione del bacino di cui all'art. 5 sia della tipologia dimensionale dell'intervento di cui all'art. 3.

Alla luce di quanto sopra riportato, il Progetto Urbano della Centralità di Santa Maria della Pietà dovrà essere corredato da uno **Studio di compatibilità idraulica** redatto secondo l'Allegato alle norme: "Contenuti degli studi di compatibilità idraulica relativamente alla sicurezza idraulica e al concetto di invarianza idraulica".

Inoltre, le modalità di intervento all'interno dello strumento urbanistico, ai sensi dell'Art. 6 Modalità di intervento nei sottobacini di classe CL1 – bassa risposta idraulica<sup>9</sup>, saranno rapportate alla classificazione dimensionale degli interventi di trasformazione delle superfici, che consente di definire misure differenziate in relazione all'effetto atteso dell'intervento, ai sensi dell'Art. 3 *Classificazione dei singoli interventi di trasformazione delle superfici.*

**Le prescrizioni relative alle trasformazioni previste dal Progetto Urbano saranno definite in base alla tipologia delle trasformazioni e alla loro effettiva estensione, pertanto al momento risultano da verificare.**

<sup>9</sup> Art. 3 Classificazione dei singoli interventi di trasformazione delle superfici

1. E' individuata la seguente classificazione dimensionale degli interventi di trasformazione delle superfici che consente di definire misure differenziate in relazione all'effetto atteso dell'intervento:

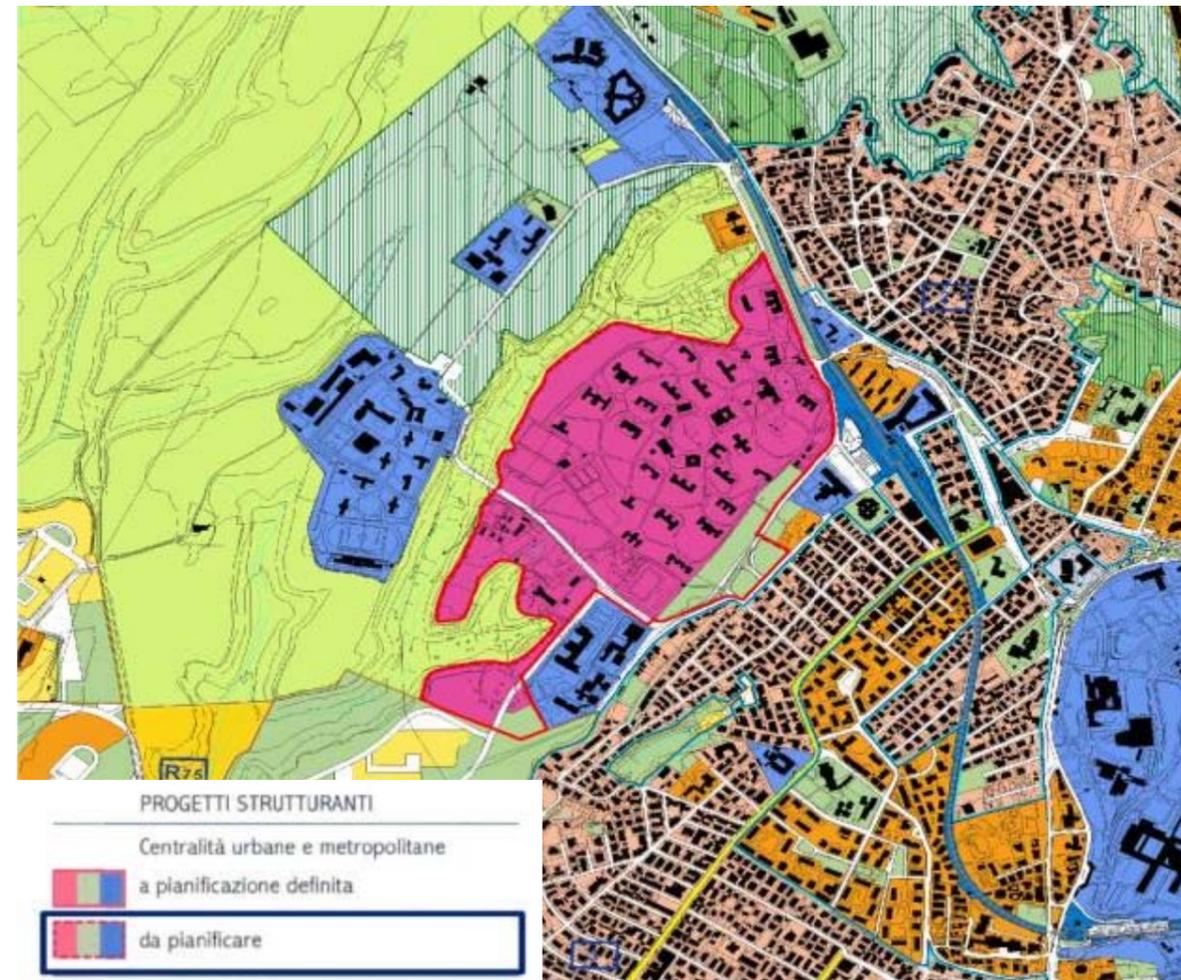
a) Intervento di **dimensione marginale**: intervento su superfici di estensione inferiore a 0.1 ha;  
b) Interventi di **dimensione modesta** : intervento su superfici comprese fra 0.1 e 1 ha;  
c) Intervento di **dimensione significativa**: intervento su superfici comprese fra 1 e 10 ha;  
d) Intervento di **dimensione marcata** : Intervento su superfici superiori a 10 ha .

### 4.3. Pianificazione urbanistica generale e di dettaglio comunale

Il Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 18/2008, si trova attualmente in fase di ridisegno definitivo a seguito dell'adozione della deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina. Gli elaborati prescrittivi (NTA, Sistemi e Regole, Rete ecologica) definiscono la disciplina di PRG per i diversi sistemi e componenti, mentre gli elaborati gestionali (G1 Carta per la Qualità e G8 Standard Urbanistici) hanno valore di conoscenza e di indirizzo per la progettazione esecutiva.

#### 4.3.1 PRG: Elaborato Prescrittivo 3. Sistemi e Regole

Nel suddetto elaborato l'area di intervento è interamente compresa all'interno di: "Progetti strutturanti; Centralità Urbane e Metropolitane da pianificare" e regolamentata dall'art.65 "Centralità Metropolitane e Urbane" delle NTA del Comune di Roma. L'art.65 al comma 2 stabilisce che l'attuazione delle Centralità avviene mediante Progetto urbano esteso all'intero perimetro, ed interviene anche all'esterno del perimetro ai fini della connessione con il sistema della mobilità e dell'integrazione con il contesto locale (ai sensi dell'art. 15, comma 5).



Il comma 5 del suddetto articolo individua l'ambito del Santa Maria della Pietà come una Centralità da Pianificare e rimanda l'attuazione a quanto prescritto nei commi successivi e nelle "Schede delle Centralità metropolitane e urbane" raccolte nell'Appendice 2 delle NTA sotto riportate.

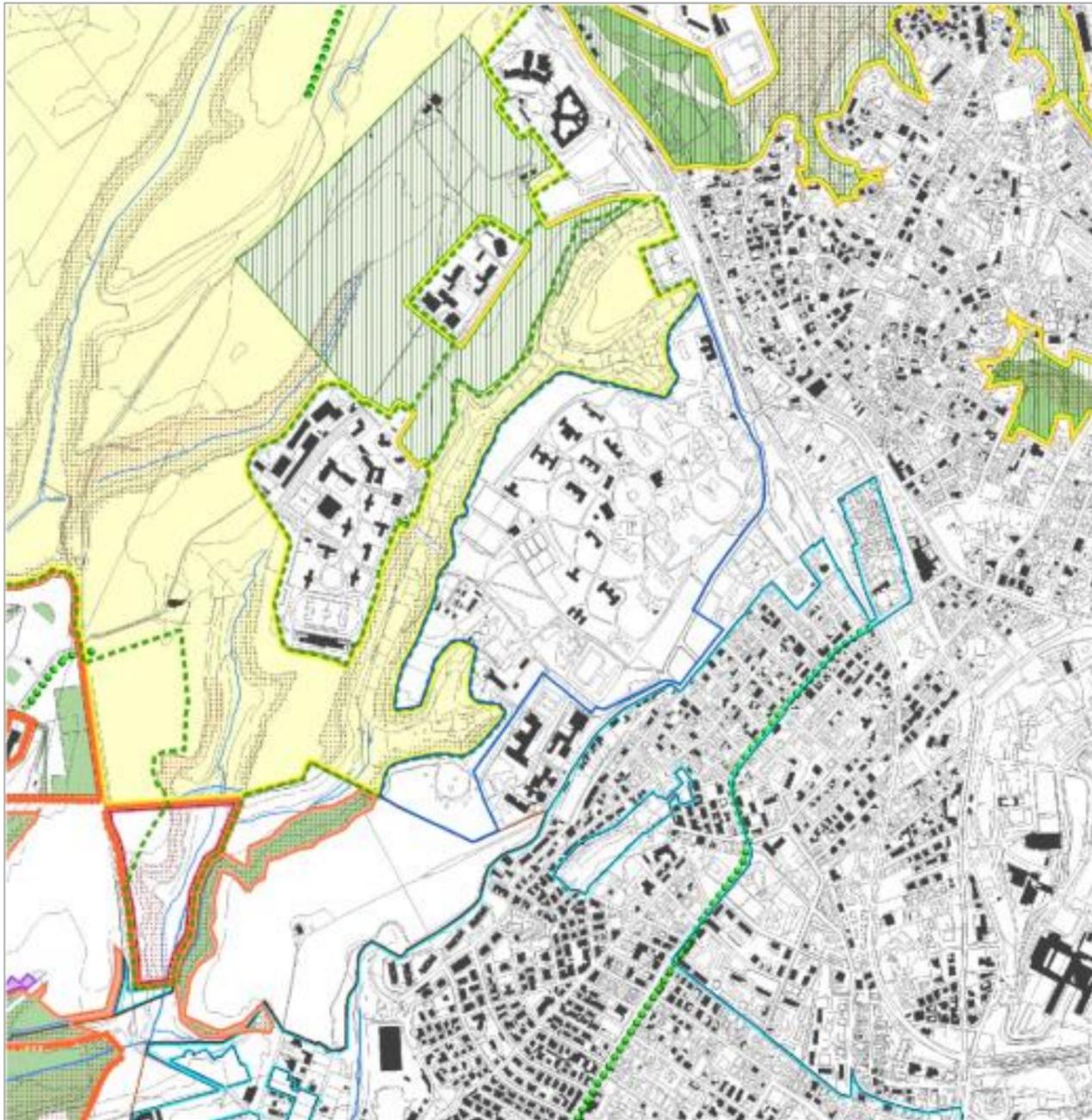
La scheda divide in 10 sub ambiti la Superficie Territoriale della Centralità per un totale di 522.401 mq e destina tutta la SUL esistente e legittima a Servizi, Direzionalità pubblica e Attrezzature Universitarie; Turismo e ricettività.

SANTA MARIA DELLA PIETÀ - Municipio XIX				
Superficie Territoriale (St)	mq	522.401		
Superficie Utile Lorda (SUL)	mq	0		
Previsioni edificatorie - Quota pubblica				Destinazioni d'uso esistenti
Sub Ambiti	St	ET	SUL pubblica	
	mq	mq/mq	mq	
a1 (M1)	24.030	0,00	0	
a2 (M1)	128.444	0,00	0	
<b>Totale a</b>	<b>152.474</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	
b1 (M3)	11.463	0,00	0	
b2 (M3)	6.733	0,00	0	
<b>Totale b</b>	<b>18.196</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	
E1 (M1)	29.740	0,00	0	Impianto sportivo
E2 (M1)	9.223	0,00	0	Serv. Generali
E3 (M1)	11.803	0,00	0	Nomadi
<b>Totale E</b>	<b>50.766</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	
i1 (M1)	267.688	0,00	0	Servizi Generali
i2 (N)	6.455	0,00	0	Servizi Generali
i3 (N)	26.822	0,00	0	Parcheggio
<b>Totale i</b>	<b>300.965</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>522.401</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	
Destinazioni d'uso ammesse				
100% Servizi - Direzionalità pubblica e Attrezzature universitarie; Turismo e ricettività				



#### 4.3.2 PRG: Elaborato Prescrittivo 4. Rete Ecologica

La tavola del - PRG - Elaborato prescrittivo 4. Rete ecologica individua esternamente al perimetro dell'intervento, in adiacenza a nord della Centralità, un fosso quale componente primaria della struttura della rete ecologica e, tra le sue componenti, individua l'area agricola dell'Agro Romano, nonché la perimetrazione del Parco agricolo di Casal del Marmo.



#### PRG: Elaborato Gestionale G1 Carta per la Qualità

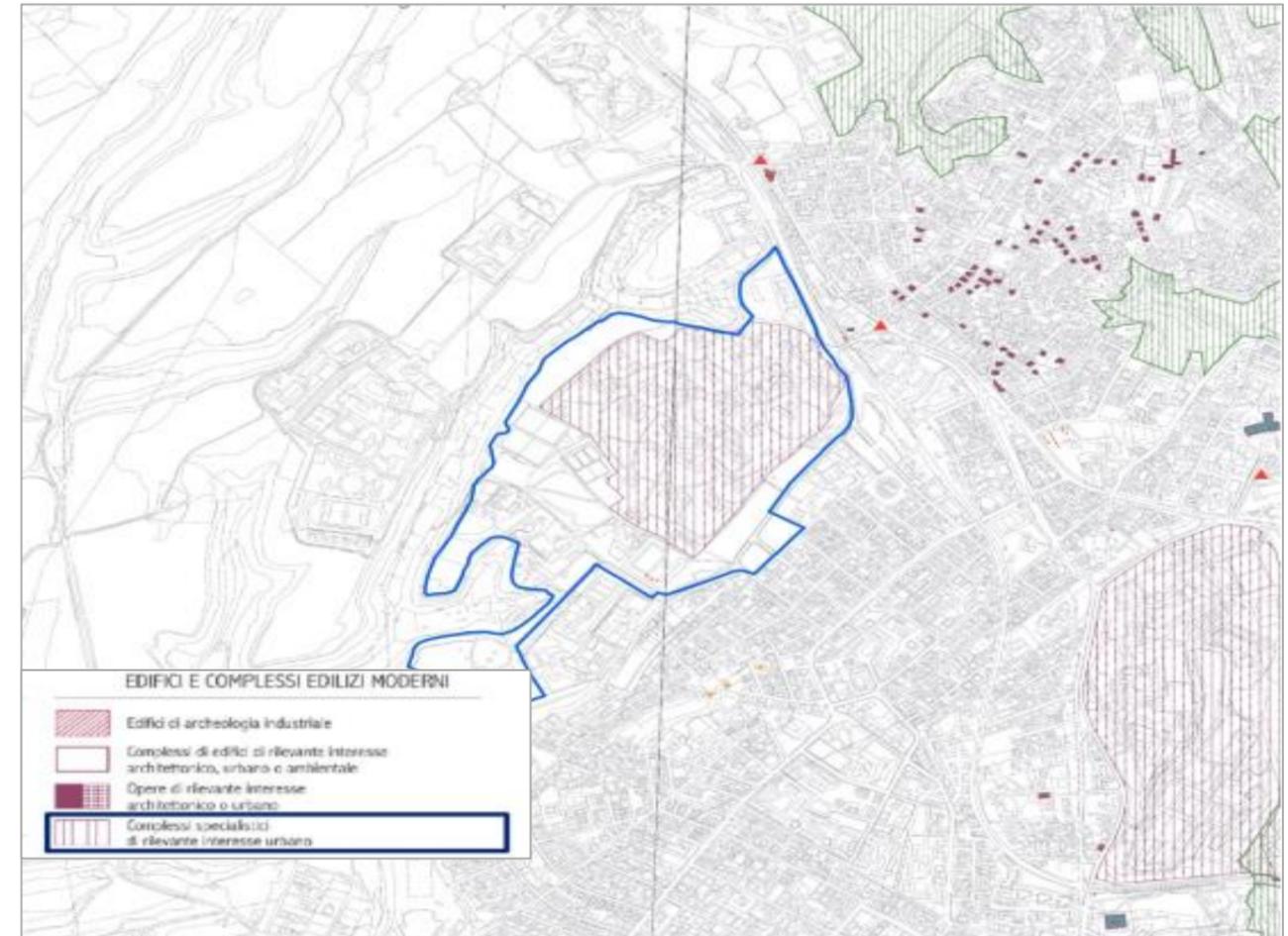
L'Elaborato G1 – “Carta per la Qualità” del PRG, Fogli 9 e 11 (stralcio), definisce il Complesso di Santa Maria della Pietà nel seguente modo:

Codice: 9811 - *Ex Ospedale Psichiatrico S. Maria della Pietà*;

Famiglia: *Edifici e Complessi Moderni*;

Tipologia: *Attrezzature sanitarie*;

Classe: *Complessi specialistici di rilevante interesse urbano*.



Nel dettaglio, l'Elaborato G2 – “Guida per la Qualità degli interventi” del PRG, descrive gli elementi della suddetta famiglia degli *Edifici e Complessi Moderni* nel seguente modo:

“Questa categoria comprende i complessi specialistici che uniscono una qualità architettonica o d'impianto all'importanza del loro ruolo urbano. Sono quindi per definizione servizi “rari” della città. Ne fanno parte, ad esempio, gli Stabilimenti Cinematografici di Cinecittà, il Complesso di Santa Maria della Pietà o l'Ippodromo delle Capannelle”.

Inoltre, sempre l'Elab. G2, fornisce indicazioni per la conservazione e la trasformazione degli *Edifici e Complessi Moderni*, constatando che - data la casistica molto vasta - la gamma dei possibili interventi è ampliata dalla Manutenzione Ordinaria ed il Restauro e Risanamento conservativo, alla Ristrutturazione Edilizia di tipo RE1 sino a comprendere la Ristrutturazione Edilizia di tipo RE2.

**5. Schema di Assetto Preliminare - Individuazione delle azioni o prescrizioni tese alla conservazione, alla valorizzazione ed al recupero delle qualità peculiari del bene o dei luoghi cui subordinare l'attuazione degli interventi**



Con lo studio di fattibilità preliminare redatto e presentato nel 2019 e attraverso il successivo percorso di partecipazione svolto nel corso del 2019, sono state focalizzate le vocazioni dell'area della Centralità.

Attraverso la ricognizione delle risorse territoriali, l'individuazione delle vocazioni già presenti, il rafforzamento delle relazioni e la ricucitura delle trame antropiche e naturalistiche del paesaggio, il complesso monumentale di Santa Maria della Pietà e l'area esterna ricompresa nel suo perimetro, potrà assumere il ruolo di polo d'eccellenza di riferimento internazionale e allo stesso tempo occasione unica di rigenerazione del contesto urbano in cui si colloca, garantendo al contempo la tutela dei valori storico-architettonici, ambientali e culturali del sito.

Il programma tende a valorizzare anche questi aspetti, integrando in un mix funzionale equilibrato le funzioni per la food policy, quelle per la salute, i servizi al cittadino e il benessere delle persone, quello turistico ricettivo, culturale, associativo.

Considerata l'importante valenza ambientale e paesaggistica della Centralità, la proposta progettuale infatti, pone come propri obiettivi principali:

- forte identità funzionale;
- forte integrazione funzionale e rilevante connotazione di identità sociale e storica;
- alta concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano;
- interventi di bonifica e riqualificazione degli ambiti a originaria vocazione agricola;
- caratterizzazione e riconfigurazione del paesaggio attuale attraverso azioni di natura ambientale e antropica finalizzate alla ricucitura delle trame morfologiche dei paesaggi;
- stretta connessione con le reti di comunicazione ed il contesto locale;
- elevata accessibilità mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare su ferro o comunque a impatto limitato)

**5.1. Il sistema della mobilità e della sosta**

L'obiettivo consiste nell'apportare un innalzamento dell'accessibilità e della fruibilità del sistema dei servizi e delle aree a verde, sia interne al Comprensorio di S. Maria della Pietà, sia delle aree naturalistiche ad essa limitrofe.

Oltre agli interventi previsti dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) il progetto prevede una serie d'interventi mirati al potenziamento dell'intermodalità, nonché all'incremento della mobilità dolce e sostenibile, nell'ottica di una maggiore accessibilità ciclo-pedonale della Centralità.

A tal fine, è stata prevista nello specifico la realizzazione di una rete di percorsi dedicati alle navette elettriche, le quali, essendo dotate di tecnologia progettata per circolare nel rispetto delle aree pedonali e dei parchi urbani, meglio si adattano alla fragilità del contesto storico e naturale servito.

Negli Hub opportunamente previsti verranno installate colonnine di ricarica elettrica per i veicoli.

In merito all'accessibilità pedonale, si propone la ricucitura dei tracciati ciclopedonali storici, tale da completare la rete già esistente (pista Monte Ciocchi, via Francigena) e servire il parco urbano interno alla Centralità, connettendolo nel contempo alle aree accessibili dell'Agro Romano, agli orti urbani, nonché alle grandi aree naturali protette.

Anche il Complesso monumentale sarà pedonalizzato limitando l'accesso ai soli mezzi di servizio, carico e scarico merci ad orari contingentati, accesso alle persone con disabilità, mediante l'istituzione di una linea di trasporto pubblico elettrico "navetta - Circolare" che fornisca il servizio continuativo di distribuzione ai padiglioni, con capolinea o all'ingresso principale o nel parcheggio in fase di progettazione da parte di Città Metropolitana.

Queste misure consentiranno di rendere il Parco monumentale effettivamente libero dalla compromissione oggi esistente tra traffico veicolare e la libera fruizione da parte dei cittadini, consentendo, nel rispetto delle norme di tutela del Parco, anche la realizzazione di aree attrezzate per la sosta e lo svago e la riqualificazione dei percorsi esistenti.

In corrispondenza delle stazioni ferroviarie, sono previste delle postazioni di *bike sharing*, in modo da incrementare l'intermodalità treno/bici, che permetta di raggiungere la Centralità attraverso percorsi protetti.

A tali azioni si affiancano i non meno importanti interventi sulla mobilità privata come la realizzazione della così detta Trionfale bis.

È prevista anche una strada carrabile di distribuzione agli orti urbani e alle aree verdi che costeggia il fronte nord della Centralità. Ovviamente, data la valenza ambientale e paesistica delle aree esterne e del contesto, le caratteristiche del sistema viabilistico- sosta dovranno prevedere soluzioni progettuali armoniche e non impattanti, sfruttando anche il dislivello altimetrico esistente, favorendo soluzioni progettuali che mitigano l'impatto visivo delle aree di sosta.

## 5.2. Il Sistema Ambientale e il Sistema Insediativo

La Centralità contiene *in nuce* tutte le caratteristiche per affermare e potenziare la sua vocazione in qualità di **Polo per la salute, il benessere e l'agro-alimentare**, modulato sulla *green economy*, sulla *circular economy* e sulla *sharing economy*.

In particolare, la presenza del vasto territorio agricolo di Casal del Marmo, cui fa da contraltare la strutturale carenza di strutture specifiche all'interno del territorio comunale, suggerisce di puntare sulle valenze sociali di inclusione e aggregazione, con valenza didattica ma anche ambientale, sulla sostenibilità, la tecnologia e lo sviluppo economico.

L'area è significativamente vocata a diventare un *Polo per la Salute, il benessere e l'Agro-Alimentare*, coerentemente con la candidatura di Roma per il Summit sui Sistemi Alimentari delle Nazioni Unite.

Un'attenzione particolare è stata rivolta all'individuazione delle funzioni possibili e aderenti al carattere insediativo e ambientale e al loro ruolo di filtro - collegamento con le funzioni insediabili o da confermare all'interno del complesso del Santa Maria della Pietà.

Nel dettaglio:

- è confermata la destinazione a parcheggio nell'area che costeggia via Sebastiano Vinci;
- l'area a sud ovest del complesso del Santa Maria è individuata come area a servizio delle funzioni della centralità urbana;
- viene confermato l'impianto sportivo in corso di progettazione da parte di Città Metropolitana;
- l'area oggi impegnata dal Villaggio Lombroso, per il quale è stato dato indirizzo alla sua dismissione, potrà essere utilizzato e riqualificato come sistema di spazi aperti da adibire per esempio a mercato all'aperto a KM 0, installazione di serre per la sperimentazione di forme di agricoltura urbana, orti didattici, altro;
- le aree a sud della Centralità, con la presenza di costruzioni isolate e parzialmente impegnate da forme di coltivazione agricole potranno vedere rafforzata la loro vocazione naturale ed essere qualificate con funzioni ludiche e sportive, come un maneggio e pet therapy, ambientali agricole, con l'inserimento di fattorie didattiche vista la presenza, nell'ambito prossimo di riferimento di importanti strutture scolastiche come ad esempio l'istituto alberghiero, e/o di ricettività diffusa;
- l'area a nord ovest compresa tra il complesso e l'area di fondo valle del fosso dove, oltre agli orti già presenti è previsto un progetto strutturato di orti urbani sempre a cura di Città

Metropolitana, nella parte più prossima al complesso del Santa Maria, saranno destinati a spazi aperti per percorsi benessere, percorsi vita e azioni di inverdimento ambientale.

## 5.3. Indicazioni e prescrizioni

Le soluzioni di progetto dello Schema di assetto sono caratterizzate, per le aree esterne al complesso monumentale, dalla riqualificazione di un territorio senza identità e che ha perso i suoi caratteri originari; per il complesso dell'ex ospedale psichiatrico, dalla conservazione e tutela delle componenti naturali e antropiche di pregio.

Anche attraverso le indicazioni per l'attuazione sono state e saranno prese tutte le cautele per porre la massima attenzione alle componenti ambientali del territorio.

In particolare, negli ambiti funzionali a valenza paesaggistica e naturalistica dovranno essere previste azioni di protezione delle specie arboree e vegetative presenti, così come individuate nella Convenzione stipulata tra il Centro di Ricerca Interuniversitario Biodiversità, Fitosociologia ed Ecologia del paesaggio della Sapienza, Università di Roma e il Dipartimento VI – Governo del Territorio della Provincia di Roma, per la redazione della cartografia della *Serie di vegetazione e della vegetazione naturale potenziale della provincia di Roma per la valutazione dello stato di conservazione del territorio*.

Più in generale, per tutti gli ambiti saranno date alcune prescrizioni specifiche quali:

- le visuali sui panorami del Fosso delle Campanelle e verso il Parco agricolo di Casal del Marmo dovranno essere tutelate;
- le sistemazioni a verde/agricoltura dovranno garantire la presenza di specie vegetative autoctone;
- nelle aree agricole si dovrà tener conto delle coltivazioni limitrofe (Parco Agricolo di Casale del Marmo);
- ogni ambito sarà connesso agli altri attraverso percorsi viabili di tipo rurale e con tracciati ciclopedonali;
- eventuali parcheggi saranno realizzati con criteri di minimo impatto sul paesaggio;
- dovrà essere assicurata la massima permeabilità dei suoli;
- le strutture turistico-ricettive connesse con la vocazione agricola e ambientale avranno un'altezza massima di due piani fuori terra e dovranno essere preservati i caratteri tipologici delle architetture tradizionali tipiche dell'Agro Romano.

Più in dettaglio, per ogni ambito di progetto, si segnalano di seguito gli elementi più rilevanti ai fini della tutela dell'ambiente e del paesaggio.

### Ambito funzionale i1

Per le componenti relative alle parti edificate, è prevista la riqualificazione mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo per una SUL complessiva di mq 60.279.

Per le componenti relative agli spazi aperti e sistema della viabilità è prevista la conservazione e tutela degli spazi aperti (Parco Monumentale).

La vegetazione e le parti arboree interne al complesso del "Santa Maria della Pietà", sono tutelate ope legis come "Territori coperti da foreste e da boschi" ai sensi del D. Lgs. Di n. 42/2004 e ss.mm.ii. art. 136, comma 1, lett. g ex L. 431 del 8 agosto 1985.

Anche i tracciati distributivi interni di impianto originaria essendo parti integranti del Parco Monumentale risultano vincolati.

Le categorie d'intervento ammesse devono garantire la conservazione dei caratteri tipologici, architettonici delle volumetrie preesistenti e la conservazione della tipologia dei luoghi.

### **Ambiti funzionali i3 e b1**

Questi ambiti corrispondono a due parcheggi, di cui il primo con funzione di parcheggio di scambio, che si affacciano su via Sebastiano Vinci.

- per l'ombreggiatura delle aree per la sosta, è richiesta la piantumazione di essenze arbustive autoctone, che abbiano scarsa necessità di manutenzione, quali: albizia, acero campestre, orniello, leccio, tiglio e robinia;
- le aree verdi libere o attrezzate previste all'interno dell'ambito presenteranno un'adeguata sistemazione a prato, con siepi miste di media taglia.

### **Ambito funzionale E1 Impianto sportivo**

L'ambito è destinato a strutture all'aperto per attività sportive, spogliatoi, uffici a supporto, punto ristoro, parcheggi pertinenziali alle strutture sportive e parcheggi pubblici.

- le strutture artificiali in elevato (comprese eventuali tribune per il pubblico) non dovranno limitare la connessione percettiva, la visuale e l'affaccio verso le aree naturali circostanti e verso il Complesso monumentale del Santa Maria della Pietà;
- i distacchi delle parti edificate dal confine dell'ambito verso l'ambito i1 (Complesso Santa Maria della Pietà) e verso il Fosso delle Campanelle saranno tali da non interrompere la continuità fisica delle aree a verde;
- le caratteristiche edilizie dei manufatti si dovranno integrare con il paesaggio circostante e dovranno essere realizzate secondo criteri di bio edilizia al fine di integrare materiali e tecniche costruttive per realizzare edifici a basso impatto energetico e una ottimizzazione dei consumi;
- per gli elementi della viabilità e della sosta previsti, si dovrà tener conto delle particolari condizioni locali, ambientali, paesaggistiche e archeologiche;
- i percorsi vita e i tracciati pedonali e ciclabili dovranno essere in continuità con gli altri tracciati previsti e saranno di tipo rurale, in terra battuta o stabilizzato;
- anche i parcheggi dovranno consentire la massima permeabilità dei suoli;
- la piantumazione di essenze arbustive autoctone che abbiano scarsa necessità di manutenzione dovranno essere integrate con la vegetazione di contesto;
- le recinzioni non dovranno costituire barriere visuali e dovranno essere integrate con sistemazione a verde.

### **Ambiti funzionali a1 e b2 – verde pubblico**

Questi ambiti, destinati a verde pubblico attrezzato, si affacciano entrambi sul Fosso delle Campanelle e, per la differenza di quote, godono di ampi panorami sia sulla vegetazione del Fosso, sia verso il territorio agricolo di Casal del Marmo.

Al loro interno è prevista la realizzazione di strade di collegamento locale e di piste ciclabili.

Al fine di valorizzare e preservare le qualità peculiari di queste aree, si dovrà prevedere:

- i parcheggi pubblici dovranno essere localizzati, secondo idoneo disegno di suolo, in adiacenza alla viabilità carrabile prevista e dovranno consentire la massima permeabilità dei suoli;
- i percorsi vita e i tracciati pedonali e ciclabili dovranno essere in continuità con gli altri tracciati previsti e saranno di tipo rurale, in terra battuta o stabilizzato;
- la piantumazione di essenze dovranno essere integrate con la vegetazione di contesto, che garantiscano un'adeguata ombreggiatura;
- le recinzioni non dovranno costituire barriere visuali e dovranno essere integrate con sistemazione a verde.

### **Ambiti funzionali a2 ed E3 - Aree verdi a tema ambientale - agricolo**

Questi ambiti rappresentano più di ogni altro la risposta concreta alla esigenza di recuperare, attraverso il ritorno agli usi agricoli che qui si svolgevano, il valore tradizionale di questo territorio e la sua componente paesistica e ambientale più propria.

Le destinazioni d'uso previste sostituiranno le funzioni che oggi vi sono condotte che richiamano i tipici paesaggi periurbani privi di identità e di valore dove, nel tempo, sono stati sovrapposti usi di "scarto" spesso illegittimi.

I due ambiti saranno infatti sede di funzioni che puntano a valorizzare i mestieri dei settori artigianali di eccellenza del Made in Italy.

Oltre alla realizzazione di un'area di concentrazione di nuovi servizi accessori alla Centralità (con una SUL di mq 2.000), si è prevista anche la possibilità di utilizzare la SUL legittima presente negli ambiti per realizzare, attraverso demolizione e ricostruzione, delle attività turistiche e ricettive limitatamente alle strutture extra-alberghiere (agriturismi) con caratteristiche compatibili con la vocazione ambientale-agricola e culturale-turistica, integrati con l'offerta di beni e servizi complementari presenti sul territorio.

Sarà inoltre possibile realizzare attività ricreative e attività culturali connesse alla storia e alle tradizioni del territorio (es. museo didattico del paesaggio agricolo urbano e periurbano, fattoria didattica).

Per garantire la alta valenza ambientale dei luoghi, gli interventi sul patrimonio edilizio dovranno essere accompagnati da sistemazione d'area e/o di valorizzazione ambientale (VLA) e restauro ambientale (REA) inclusi quelli necessari per la realizzazione delle strutture di servizio ammesse.

## 6. Sintesi delle variazioni ambientali indotte dalle opere

Considerando quanto illustrato nei precedenti paragrafi, si possono trarre le seguenti conclusioni.

Il progetto, che prevede la riqualificazione di un'area oggi abbandonata o utilizzata con usi a volte impropri, che ammette, oltre alla SUL esistente e legittima un aumento di 2.000 mq, che prevede solo interventi di conservazione e tutela dei manufatti di pregio e consente la demolizione e ricostruzione secondo regole certe e orientate al ripristino degli usi tradizionali (agricoltura e agri food) dei manufatti in disuso o in abbandono mostra coerenza con le caratteristiche geomorfologiche del territorio e, anzi, ne valorizza le qualità.

Anche per quanto riguarda le aree a parcheggio previste nelle aree interne e in vicinanza al Fosso delle Campanelle, la scelta di utilizzare terra battuta e dare loro caratteristiche naturali, limita l'impatto visivo e consente la permeabilità dei suoli.

Le stesse soluzioni progettuali sopra descritte individuano e valorizzano le relazioni spaziali e visive tra gli elementi di progetto e il tessuto edilizio esistente anche in rapporto con il paesaggio, naturale e antropizzato, circostante.

Ancora, le soluzioni progettuali che riguardano i percorsi ciclopedonali danno forza e rendono fruibili la continuità spaziale tra le aree a valore naturalistico, il Santa Maria della Pietà, la via Francigena e le altre componenti di pregio del paesaggio.

Le azioni e le prescrizioni illustrate risultano tutte sottese alla conservazione, alla valorizzazione ed al recupero delle qualità peculiari del territorio compreso nella Centralità.

Le stesse azioni e prescrizioni limitano la vicinanza tra la struttura storico monumentale del Santa Maria della Pietà con gli interventi di ristrutturazione edilizia (impianto sportivo) e favoriscono la libertà delle visuali (sui Padiglioni dell'ex Manicomio, sul Fosso e verso il panorama agricolo), il rispetto delle tipologie e dei valori estetici tradizionali.

Date le caratteristiche progettuali e normative dello Schema di Assetto Preliminare, **gli interventi previsti in relazione al contesto urbanistico, ambientale e paesaggistico sono tali da non mostrare alcun elemento o interferenza negativa con i caratteri peculiari del territorio.**

La salvaguardia e la tutela di elementi di rilievo storico architettonico e di pregio ambientale e vegetazionale, nonché il recupero verso forme di agricoltura di ambiti dismessi e degradati mostrano piena compatibilità con le vocazioni dell'area e con i principi e le norme del PTPR, in particolare con gli artt. 28 e 29 delle stesse.