

STADIO DELLA ROMA - TOR DI VALLE

Studio di Inserimento Paesistico – SIP (art.29

L.R. 6 luglio 1998 n.24) - 15 giugno 2015



Numero Emissione	1
Numero Revisione	0
Data Emissione	15/06/2015
Motivazione della Emissione	Richiesta del Permesso di Costruire
Redatto da	Arch. Vittorio Minio Paluello Coordinatore: Andrea Birindelli



REGISTRO DELLE REVISIONI

E	R	Data	Descrizione	Redige	Verifica	Approva
1	0	15.06.2015	Emissione per permesso di costruire		ABi	VMP

CODIFICA ELABORATO

TDV	G	GEN01	00	G00000	PD	AM	0000	BRD	01401	00
-----	---	-------	----	--------	----	----	------	-----	-------	----

Indice

Indice	3
1. PREMESSA.....	4
2. BENI PAESAGGISTICI E BENI CULTURALI.....	5
2.1. Beni Paesaggistici	5
2.2. Il P.T.P. n. 15/8 – Valle del Tevere	8
2.3. Legge Regionale 6 luglio 1998, n.24	9
2.4. Il P.T.P.R.	12
2.5. BENI CULTURALI.....	20
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	21
3.1. lettera a, c 304, art 1 della legge n. 147/2013 – “Procedura Stadio”	21
3.2. Pianificazione comunale	21
4. PIANO D’ASSETTO DELLA RISERVA NATURALE TENUTA DEI MASSIMI..	25
5. IL PROGETTO.....	28
5.1. Descrizione dell’intervento	28
6. PAESAGGIO	32
6.1. Definizione dell’area di studio	32
6.2. Inquadramento metodologico	33
6.3. Aspetti Geomorfologici.....	33
6.4. Aspetti ambientali naturalistiche vegetazionali	36
6.5. Sintesi della vicenda storica inerente in contesto	37
6.6. Le emergenze antropiche	42
6.7. Il sistema infrastrutturale viario	43
6.8. Il sistema insediativo.....	43
6.9. Studio percettivo visivo	43
7. CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE PAESISTICA.....	45
8. COMPATIBILITÀ DEL PROGRAMMA CON LE FINALITÀ DI TUTELA	46
8.1. Compatibilità	46
8.2. Aspetti percettivi simbolici.....	46
8.3. Ottimizzazione Compensazioni.....	47
8.4. Mitigazioni.....	47
9. CONCLUSIONI.....	48
10. ELABORATI GRAFICI	49

ALLEGATI:

Allegato 1 - Elaborati Grafici

1. PREMESSA

Il presente documento raccoglie le indagini e le valutazioni in ordine al progetto - **Piano urbanistico per l'individuazione di un nuovo stadio in località "Tor di Valle"**. L'intervento consiste nella realizzazione del nuovo stadio della Società A.S. Roma S.p.A., e ad una serie di interventi indirizzati al raggiungimento dell'equilibrio economico oltre alle infrastrutture e le opere ambientali connesse, localizzato in zona Tor di Valle, dove attualmente è situato il non più attivo ippodromo omonimo.

L'impianto di nuova creazione si presenta come intervento di pubblico interesse ai sensi del comma 304 dell'articolo 1 della Legge 27 dicembre 2013 (Legge di stabilità) *"Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato"*, come riconosciuto in ordine allo Studi di Fattibilità (nel prosieguo anche SdF) dalla Delibera di Consiglio Comunale n.132 del 22 dicembre 2014.

L'intervento previsto è illustrato negli elaborati progettuali. L'obiettivo primario dello Studio di Inserimento Paesistico, in riferimento agli art. 29 e 30 della l.r. 24/98, è di illustrare i requisiti progettuali dell'opera e di fornire gli elementi necessari ai fini dell'accertamento della conformità degli interventi proposti con gli indirizzi della tutela paesaggistica e la normativa paesaggistica presenti nell'area; evidenziando inoltre le finalità, i criteri ed i contenuti del progetto, affinché, attraverso la valutazione delle opere previste in riferimento agli elementi del contesto, ne sia valutata la compatibilità paesaggistica.

Si precisa sin d'ora che la proposta insediativa consta di una duplice definizione dell'area di intervento:

- Perimetro Superficie Territoriale, che riguarda oltre la realizzazione dello Stadio, un complesso immobiliare sinteticamente riassumibile in una serie di esercizi commerciali e in un polo terziario (business park), le opere di urbanizzazione attinenti, per un'estensione complessiva di circa 55 ha.
- Perimetro Opere di interesse generale - sistema viario, nel quale ricadono opere infrastrutturali connesse, giustapposto al precedente che ha un'estensione complessiva di circa 55 ha.

Nel prosieguo la Superficie Complessiva viene considerata come sommatoria dei due perimetri specificati.

Oltre a detti perimetri il progetto prevede alcune opere complementari di mitigazione e ottimizzazione costituite da:

- messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano;
- parco fluviale;
- opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale;
- collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
- adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte di ATAC;

comunque oggetto della valutazione complessiva, condotta attraverso questo documento

Si rimanda alla relazione urbanistica per le specifiche di maggior dettaglio in ordine ai citati perimetri

2. BENI PAESAGGISTICI E BENI CULTURALI

2.1. Beni Paesaggistici

Dalla lettura della Tavola B di PTPR si evidenzia la presenza di beni paesaggistici presenti sul Perimetro Superficie Territoriale e sul Perimetro Opere di interesse generale - sistema viario, evidenziando i casi specifici di presenza o meno del bene in questione; viene di seguito estrapolata una specifica degli stessi attraverso una scheda sintetica, tratta dal Webgis della Regione Lazio, inerente la stessa tavola B:

Art.8, (beni paesaggistici art. 134 co1 lett. a del Codice)

Comma 1: I beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite la dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 134 lettera a) e dell'art. 136 del Codice riguardano:

ID Regione Lazio	cd058_142a
Nome GU	Valle dei Casali
allegati	PTPR_art8

ID Regione Lazio	c058_131
Nome	Villa Doria Pamphili, Villa Carpegna e Valle dei Casali
Data decreto	22/2/1986
Data GU o BURL	26/5/1986
N° GU o BURL	120
Soprintendenza	SAR
Comune	Roma
Allegati	PTPR_art8

Aree tutelate per legge: lett. c) corsi delle acque pubbliche:

ID Regione Lazio	c058_0001
Riferiremo Legge	R.D. 17/2/1910
Nome GU	Fiume Tevere e canale navigabile di Fiumicino
N° GU	146
Data GU	6/22/1910
Comuni	Capena, Castelnuovo di Porto, Fiano Romano, Filacciano, Fumicino, Montelibretti, Monterotondo, Nazzano, Ponzano Romano, Riano, Sant'Oreste, Torrita
Allegati	PTPR_art35

ID Regione Lazio	c058_0075
Riferiremo Legge	R.D. 12/5/1939

Nome GU	Fosso della Magliana di Maglianella, di S.Spirito e della Palmarola
N° GU	230
ID GU	191
Data GU	10/2/1939
Comuni	Roma
Allegati	PTPR_art35

ID Regione Lazio	c058_0246
Riferiremo Legge	R.D. 17/2/1910
Nome GU	Fosso di Vallerano di rio Petroso e della Torre
N° GU	146
ID GU	467
Data GU	6/22/1910
Comuni	Marino, Roma
Allegati	PTPR_art35

Quest'ultimo bene sopracitato risulta essere presente solo sul Perimetro Opere di interesse generale - sistema viario e non sul Perimetro Superficie Territoriale.

Aree tutelate per legge: lett. m) aree di interesse archeologico già individuate – beni areali, puntuali e lineari con fascia di rispetto:

ID Regione Lazio	ml_0888
Nome	Antico tracciato della Via Ostiense
VINCOLO	Linee_archeo
allegati	PTPR_art41

ID Regione Lazio	m058_0424
Nome	Area compresa tra via Pisana e il Tevere
VINCOLO	Aree Archeologiche
allegati	PTPR_art41

ID Regione Lazio	mp058_1617
Nome	Sito preistorico
VINCOLO	Punti Archeologici
allegati	PTPR_art41

Quest'ultimo bene sopracitato risulta essere presente solo sul Perimetro Opere di interesse generale - sistema viario e non sul Perimetro Superficie Territoriale.

Aree tutelate per legge: lett. g) aree boscate:

VINCOLO	Aree boscate
allegati	PTPR_art38

Quest'ultimo bene sopracitato risulta essere presente solo sul Perimetro Opere di interesse generale - sistema viario e non sul Perimetro Superficie Territoriale.

Aree tutelate per legge: lett. f) parchi e riserve naturali:

ID Regione Lazio	F073
Dispositivo	L.R.n.29 del 6.10.97
Vincolo	Riserva Naturale Regionale
Nome	Tenuta dei Massimi
Data GU o BURL	Suppl. Ordin. N.2 al B.U. n. 31 del 10.11.97
allegati	PTPR_art37

Quest'ultimo bene sopracitato risulta essere presente solo sul Perimetro Opere di interesse generale - sistema viario e non sul Perimetro Superficie Territoriale.

Beni lineari testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri e Beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri:

ID Regione Lazio	tl_0335
VINCOLO	Linee_archeo_tipizzate
allegati	PTPR_art45

ID Regione Lazio	tl_0342
VINCOLO	Linee_archeo_tipizzate
allegati	PTPR_art45

ID Regione Lazio	trp_0086
NOME	Casale presso la stazione della Magliana
allegati	PTPR_art44

ID Regione Lazio	trp_0619
NOME	Casale presso l'ippodromo di Tor di Valle ???
allegati	PTPR_art44

ID Regione Lazio	trp_0620
NOME	Casale presso l'ippodromo di Tor di Valle
allegati	PTPR_art44

ID Regione Lazio	trp_0621
NOME	Casale presso l'ippodromo di Tor di Valle ???
allegati	PTPR_art44

ID Regione Lazio	trp_0630
NOME	Casale in via del Mare
allegati	PTPR_art44

Quest'ultimo bene sopracitato risulta essere presente solo sul Perimetro Opere di interesse generale - sistema viario e non sul Perimetro Superficie Territoriale.

Pertanto la presenza di beni paesaggistici ai sensi dell'Art. 134 del D.lgs. 42/04, presenti su tutto il Perimetro Superficie Intervento, si possono così riassumere:

- Beni di cui al comma 1 lettera a) (immobili e le aree di cui all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141) – **presenti beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite la dichiarazione di notevole interesse pubblico;**
- Beni di cui al comma 1 lettera c) (aree di cui all'articolo 142) – **presenti zone di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto, corsi d'acqua pubblici e relativa fascia di rispetto, aree boscate e parchi e riserve naturali;**
- Beni di cui al comma 1 lettera c) (ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156) – **presenti beni lineari testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri e Beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri.**

Questi beni complessivamente interessano una superficie pari al 53% circa del totale, considerando come totale la sommatoria della aree ricomprese nel Perimetro Superficie Territoriale e nel Perimetro Opere di interesse generale - sistema viario.

2.2. Il P.T.P. n. 15/8 – Valle del Tevere

L'intervento ricade nel P.T.P. n. 15/8 "Valle del Tevere", adottato con DGR 5580/98 e approvato con DGR/c 527/2000.

Nella tavola E1 il Perimetro Superficie Territoriale risulta privo di tutela, mentre il Perimetro Opere di interesse generale - sistema viario, in minima parte, risulta interessato da: "Fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. 1775/37", "Parchi e riserve nazionali e regionali nonché i territori di protezione esterna" punto f) art.1 L. 431/85 e "Zone di interesse archeologico punto m) art. 1 L. 431/85 – M47 e M55.

Nella tavola E3 il Perimetro Superficie Territoriale risulta interessato dalle seguenti zone di tutela:

- TPa/29 TUTELA PAESAGGISTICA dei margini, dei crinali e delle emergenze panoramiche. *"Porzione di territorio comprendente la parte della piana di Tor di Valle posta a ovest degli impianti sportivi ...";*
- TLa/34 TUTELA LIMITATA con trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti. *"Porzione di territorio comprendente gli impianti sportivi dell'ippodromo di Tor di Valle ...".*

Ed inoltre l'area risulta interessata da Aree di rispetto dei beni d'interesse naturalistico (artt.12, 19 delle Norme del PTP).

Nella tavola E3 il Perimetro Superficie Intervento risulta interessato dalle seguenti discipline di tutela:

- TI/30 TUTELA INTEGRATA. *"Tre porzioni di territorio comprendenti l'asta fluviale del Tevere dalla confluenza del fosso della Maglianella fino al limite occidentale del territorio comunale, nonché lo sbocco del Rio Galeria ...";*
- TPa/29 TUTELA PAESAGGISTICA dei margini, dei crinali e delle emergenze panoramiche. *"Porzione di territorio comprendente la parte della piana di Tor di Valle posta a ovest degli impianti sportivi ...";*
- TPa/30 TUTELA PAESAGGISTICA dei margini, dei crinali e delle emergenze panoramiche. *"Porzione di territorio comprendente la parte della piana di Tor di Valle posta a ovest degli impianti sportivi ...";*
- TPa/35 TUTELA PAESAGGISTICA dei margini, dei crinali e delle emergenze panoramiche. *"Porzione di territorio comprendente il canale di confine tra la parte della piana di Tor di Valle posta a sud/ovest degli impianti sportivi ed il Depuratore di Roma Sud;*
- TOa/15 TUTELA ORIENTATA alla riqualificazione dei percorsi. *"Porzione di territorio comprendente una porzione del tratto urbano dell'Autostrada Roma-Fiumicino";*
- TOa/16 TUTELA ORIENTATA alla riqualificazione dei percorsi. *"Porzione di territorio comprendente una porzione di via Ostiense interna al GRA";*
- TOb/42 TUTELA ORIENTATA alla riqualificazione dei sistemi idro-morfologico-vegetazionali. *"Due porzioni di territorio comprendenti le pendici che orlano il lato a monte di via Ostiense lungo i due lati del GRA ...";*
- TLa/28 TUTELA LIMITATA con trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti. *"Porzione di territorio occupata dallo svincolo viario del tratto urbano dell'Autostrada Roma-Fiumicino con Viale Castello della Magliana";*
- TLa/30 TUTELA LIMITATA con trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti. *"Porzione di territorio occupata dalla stazione di Tor di Valle relativa alla Ferrovia Roma Lido".*

Ed inoltre l'area risulta interessata da Aree di rispetto dei beni d'interesse naturalistico (artt.12, 19 delle Norme del PTP).

2.3. Legge Regionale 6 luglio 1998, n.24

L'art. 1 della Legge Regionale 6 luglio 1998, n. 24 "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico" recita:

Con la presente legge, la Regione, in attesa dell'approvazione del piano territoriale paesistico regionale, PTPR, ha dettato disposizioni al fine di garantire una tutela omogenea sul territorio regionale delle aree e dei beni sottoposti a vincolo paesistico, con particolare riguardo ai beni diffusi.

La condizione transitoria delle tutele relative ai beni diffusi determinate attraverso la l.r.24/98 viene in sostanza confermata in salvaguardia attraverso le NORME del P.T.P.R., in particolare per quanto attiene alla fattispecie dei beni tutelati per legge considerati. Come precedentemente evidenziato, l'area di intervento risulta interessata dal vincolo di protezione dei corsi delle acque pubbliche, la cui tutela di P.T.P. vigente si determina per gli effetti dell' art. 7 della l.r. 24/98, che di seguito si riporta in estratto, evidenziando i passaggi della norma significativi, rispettati dal programma ai fini della valutazione della conformità:

"Art. 7 (Protezione dei corsi delle acque pubbliche)

1. Ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera c), del D.P.R. 616/1977 sono sottoposti a vincolo paesistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto.

2. Nella categoria di beni paesistici di cui al comma 1 rientrano i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche riportati nelle Gazzette Ufficiali relativi ai cinque capoluoghi di provincia della Regione; sono inoltre da tutelare ai fini paesistici tutte le sorgenti iscritte negli elenchi delle acque pubbliche individuate con le modalità del presente articolo.

3.(omissis)

4. Il riferimento cartografico per l'individuazione della fascia di rispetto è costituito dalle mappe catastali; qualora le suddette mappe non risultino corrispondenti allo stato dei luoghi si fa ricorso alla carta tecnica regionale o a rilievi aerofotogrammetrici in scala non inferiore a 1:5.000.

5. In tutto il territorio regionale è fatto divieto di procedere all'intubamento dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo; è ammesso l'intubamento, per tratti non eccedenti i 20 metri e non ripetibile a distanze inferiori ai metri 300, di corsi d'acqua pur vincolati ma di rilevanza secondaria, previa autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 1497/1939. Sono fatti salvi i tratti già intubati con regolare autorizzazione alla data di entrata in vigore della presente legge.)

5.(omissis)

6. I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e ineditati per una profondità di metri 150 per parte; nel caso di canali e collettori artificiali, la profondità delle fasce da mantenere integre ed inedificate si riduce a metri 50.

7. (omissis).

8. Per le zone C, D ed F, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori vincolati ma sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della presente legge nonché per le aree individuate dai PTP o dal PTPR, ogni modifica allo stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:

a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;

b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;

c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico."

9. Nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, fatto salvo quanto previsto dal comma 14 ter, gli interventi di cui ai commi successivi devono prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali propri dei luoghi.

10(omissis)

10bis (omissis)

11. Nell'ambito delle fasce di rispetto di cui al comma 1, gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono eccezionalmente prevedere infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, previo parere dell'organo competente, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, e alle seguenti condizioni:

a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;

b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;

c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico.

12. I progetti relativi alle infrastrutture o ai servizi di cui al comma 11 sono corredati del SIP di cui agli articoli 29 e 30.

13. (omissis)

14. Le opere idrauliche e di bonifica indispensabili per i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesistico, le opere relative allo scarico e alla depurazione delle acque reflue da insediamenti civili e produttivi conformi ai limiti di accettabilità previsti dalla legislazione vigente nonché le opere strettamente necessarie per la utilizzazione produttiva delle acque sono consentite, previo nulla osta rilasciato dagli organi competenti. Qualora, in presenza di eventi eccezionali o di rischi di esondazione, si debbano eseguire opere di somma urgenza o di sistemazione idraulica, i soggetti esecutori sono tenuti a darne avviso al momento dell'inizio delle opere e a dimostrare all'autorità preposta alla tutela del vincolo paesistico l'avvenuto ripristino dello stato dei luoghi o a presentare un progetto per la sistemazione delle aree.

14-bis. Le opere e gli interventi relativi alle attrezzature portuali, alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete sono consentite, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, anche al fine dell'attraversamento dei corsi d'acqua. Il tracciato dell'infrastruttura deve mantenere integro il corso d'acqua e la vegetazione ripariale esistente, ovvero prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali dei luoghi. Tutte le opere e gli interventi devono essere corredati del SIP di cui agli articoli 29 e 30

14-ter. (omissis).

L'area risulta inoltre interessata dal vincolo di rispetto dei parchi, la cui tutela è esplicitata all'art.9 della l.r. n°24/98, che di seguito si riporta in estratto:

"Art. 9 (Protezione dei parchi e delle riserve naturali)

1. Ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera f), del D.P.R. 616/1977, sono sottoposti a vincolo paesistico i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi.

2. Nella categoria dei beni paesistici di cui al comma 1, di seguito denominata aree naturali protette, vanno ricompresi i parchi e le riserve naturali nazionali nonché i relativi territori di protezione esterna, i parchi, le riserve e i monumenti naturali, le relative aree contigue rispettivamente istituiti e definite con provvedimento regionale nonché le aree naturali protette individuate nel piano regionale approvato.

3. L'accertamento dell'esatta perimetrazione cartografica dei beni di cui al presente articolo spetta all'organo regionale o statale competente in materia.

4. Ai sensi delle vigenti leggi regionali in materia, la disciplina di tutela dei beni paesistici di cui al presente articolo si attua mediante le indicazioni contenute nei piani delle aree naturali protette.

Questo bene sopracitato risulta essere presente solo sul Perimetro Superficie Intervento e non sulla Superficie Territoriale di proprietà.

L'area risulta inoltre interessata dal vincolo di rispetto delle aree boscate, la cui tutela è esplicitata all'art.10 della l.r. n°24/98, che di seguito si riporta in estratto:

" Art. 10 (Protezione delle aree boscate)

1. Ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera g), del D.P.R. 616/1977, sono sottoposti a vincolo paesistico i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

2. Nella categoria di beni paesistici di cui al comma 1, rientrano i boschi, come definiti al comma 3 e i terreni soggetti a vincolo di rimboschimento ed i territori percorsi o danneggiati dal fuoco.

3. Si considerano boschi:

a) i terreni di superficie non inferiore a 5.000 metri quadrati coperti da vegetazione forestale arborea e/o arbustiva, a qualunque stadio di età, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50 per cento;

b) i castagneti da frutto di superficie non inferiore a 5 mila metri quadrati, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50 per cento;

c) gli appezzamenti arborati isolati di qualunque superficie, situati ad una distanza, misurata fra i margini più vicini, non superiore a 20 metri dai boschi di cui alla lettera a) e con densità di copertura delle chiome a maturità non inferiore al 20 per cento della superficie boscata.

(omissis)

5. Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il comune certifica la presenza del bosco, così come individuato nel comma 3 e accerta se la zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento.

...

8. Nei territori boscati e nei territori percorsi o danneggiati dal fuoco l'autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 della l. 1497/1939 è rilasciata solo per il recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, per l'esecuzione degli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, per la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi con progetto e relativo fabbisogno documentati ed approvati, secondo le leggi vigenti, per la realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozioni dei valori naturalistico-ambientali, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea.

8.1. La superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici.

Questo bene sopracitato risulta essere presente solo sul Perimetro Superficie Intervento e non sulla Superficie Territoriale di proprietà; ne va determinata l'effettiva consistenza in base al comma .

L'area risulta inoltre interessata dal vincolo di rispetto dei beni di interesse archeologico, in particolare un bene areale e uno lineare già individuati nel PTP, la cui tutela è esplicitata all'art.13 della l.r. n°24/98, che di seguito si riporta in estratto:

"Art. 13 (Protezione aree di interesse archeologico)

1. Ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera m), del D.P.R. 616/1977 sono sottoposti a vincolo paesistico le zone di interesse archeologico.

2. Sono qualificate zone di interesse archeologico, ai sensi al comma 1, quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.

3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2:

a) le aree ed i beni puntuali e lineari nonché le relative fasce di rispetto individuati dai PTP o dal PTPR;

b) le aree individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione dei PTP o del PTPR.

3bis. La carta tecnica regionale in scala 1:10.000 costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione dei beni e delle aree di cui al comma 3.

4. Nelle zone di interesse archeologico ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'autorizzazione paesistica ai sensi dell'articolo 25, integrata, per le nuove costruzioni, dal preventivo parere della competente soprintendenza archeologica. In tal caso il parere valuta l'ubicazione degli interventi previsti nel progetto in relazione alla presenza ed alla rilevanza dei beni archeologici, mentre l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesistico, in conformità alle specifiche disposizioni dei PTP o del PTPR...

2.4. II P.T.P.R.

2.4.1. Generalità

Il nuovo strumento di tutela paesaggistica regionale è stato adottato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 25 luglio 2007, n.556 modificata, integrata e rettificata con deliberazione 21 dicembre 2007, n.1025 entrambe pubblicate sul supplemento ordinario n.14 del B.U.R. n.6 in data 14/02/2008.

Il PTPR è stato redatto secondo i contenuti della L.R. 24/1998 e sottopone a specifica normativa d'uso l'intero territorio della Regione Lazio con la finalità di salvaguardia dei valori del paesaggio ai sensi dell'art. 135 e 143 del DLgs 42/2004.

2.4.2. Efficacia

Il PTPR produce tutela paesaggistica solo ove insistono beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati dall'art. 134, lettere a), b), c) del D.Lgs 42/2004. come chiarito anche dagli artt. 5 e 6 delle NORME di PTPR, ove, nell'art. 5 viene anche definita puntualmente la normativa di tutela da applicare per ciascun tipo di bene:

Art. 5

1. Il presente PTPR esplica efficacia diretta limitatamente alla parte del territorio interessato dai beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati nell'art. 134, lettere a), b), c) del Codice.

2. Sono beni paesaggistici:

a) i beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente di cui all'art. 136 del Codice; in tali beni si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al capo II delle presenti norme.

b) i beni paesaggistici inerenti aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del Codice; per tali beni si applicano le modalità di tutela di cui al capo III delle presenti norme.

c) i beni paesaggistici inerenti immobili ed aree tipizzati, individuati e sottoposti a tutela dal presente PTPR in base alle disposizioni di cui all'articolo 143 del Codice ed ai sensi dell'articolo 134 lettera c) del Codice; per tali beni si applicano le modalità di tutela di cui al capo IV delle presenti norme.

Art. 6 (efficacia del PTPR nelle aree non interessate dai beni paesaggistici)

1. Nelle parti del territorio che non risultano interessate dai beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 lettere a), b), c) del Codice, il PTPR costituisce un contributo conoscitivo ed ha efficacia esclusivamente propositiva e di indirizzo per l'attività di pianificazione e programmazione della Regione, delle Province e dei Comuni, nonché degli altri soggetti interessati dal presente Piano.

2. Nelle parti del territorio di cui al comma 1, gli strumenti di pianificazione e programmazione degli enti sopra indicati e le loro varianti possono recepire le proposte e gli indirizzi del PTPR adeguandoli alle specifiche realtà locali.

3. Nelle aree che non risultano interessate dai beni paesaggistici le scelte operate in sede di piani urbanistici o di piani settoriali possono costituire un contributo al quadro conoscitivo del PTPR.

Per agevolazione di lettura e di procedimento logico di comprensione della situazione paesaggistica si illustrano di seguito in prima istanza i contenuti della tavola B, ove si determinano con valore ricognitivo i beni paesaggistici e quindi le porzioni in cui opera la tutela, in quanto in una parte dell'area risulta un bene dichiarativo (DECRETO 20 giugno 1988 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico per la Valle dei Casali) quindi i beni paesaggistici presenti risultano essere tutti cogenti, ed inoltre sono cogenti i paesaggi indicati nel PTPR, salvo quanto determinato dall'accoglimento delle citate proposte comunali ex art. 23 comma 1 della l.r. 24/98. La tutela conseguente è indicata nel successivo paragrafo relativo ai paesaggi segue l'illustrazione della Tavola A e dei suoi effetti. La tavola C di PTPR contiene 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", non costituisce pertanto elemento prescrittivo ai fini della tutela.

2.4.3. Beni dichiarativi

Come già illustrato una porzione della Superficie Territoriale di Proprietà, ricade all'interno dell'area di un Bene Dichiarativo; questo determina la cogenza in tale area, sia della normativa di PTP, come anche rideterminato in sede di controdeduzioni delle proposte dei comuni, che del PTPR.

2.4.4. Beni tutelati per legge

L'area di intervento è interessata dai seguenti beni paesaggistici, come evidenziato nelle Tavole B del PTPR:

A - Fascia di rispetto di corsi delle acque pubbliche.

Il sopracitato bene paesaggistico è disciplinato dall'art.9 Capo I e dall'articolo 35 Capo III che di seguito si riportano in estratto, evidenziando i passaggi della norma significativi, rispettati dall'intervento, ai fini della valutazione della conformità:

"...art. 9 (beni paesaggistici art. 134 co1 lett. b del Codice)

1. I beni paesaggistici inerenti le aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 134 lettera b) e del comma 1 dell'articolo 142 del Codice, nella Regione Lazio riguardano:

...c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna....

3) I beni ... sono individuati nelle Tavole B e descritti nei relativi repertori con riferimento alla L.R. 24/98...

4) Ai beni ... individuati nelle Tavole B si applicano le modalità di tutela di cui al Capo III..."

"... art.35 (protezione dei corsi delle acque pubbliche)

1. Ai sensi dell'articolo 142 co1, lettera c), del Codice sono sottoposti a vincolo paesistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto.

2. I fiumi i torrenti e i corsi d'acqua sono costituiti da quelli iscritti negli elenchi delle acque pubbliche riportati nelle Gazzette Ufficiali relativi ai cinque capoluoghi di provincia della Regione; sono inoltre da tutelare ai fini paesistici tutte le sorgenti iscritte negli elenchi delle acque pubbliche individuate nelle tavole B del PTPR.

omissis

5. In tutto il territorio regionale è fatto divieto di procedere all'intubamento dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo; è ammesso l'intubamento, per tratti non eccedenti i 20 metri e non ripetibile a distanze inferiori ai metri 300, di corsi d'acqua pur vincolati ma di rilevanza secondaria, previa autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 1497/1939. Sono fatti salvi i tratti già intubati con regolare autorizzazione alla data di entrata in vigore della legge regionale 24/98. I comuni individuano sulla carta tecnica regionale i suddetti tratti intubati, specificando il nome ed il numero identificativo del corso d'acqua interessato e trasmettono la documentazione alla Regione ai fini dell'aggiornamento del sistema informativo di cui all'articolo 3 della LR 24/98.

6. I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e ineditati per una profondità di metri 150 per parte; nel caso di canali e collettori artificiali, la profondità delle fasce da mantenere integre e inedificate si riduce a metri 50...

(omissis)

7. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi dell'articolo 25, le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTP o dal PTPR, ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 31quinquies, commi 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili.

8. Per le zone C, D ed F, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della l.r. 24/98 nonché per le aree individuate dal PTPR, ogni modifica allo stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:

a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;

b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;

c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico."

In merito alla estensione di detto bene paesistico, riscontrando una discrepanza fra quanto cartografate dal PTP e dalla tavola B di PTPR, e dalla attenta lettura della norma, la quale prevale sull'elaborazione, occorre precisare quanto segue:

Dalla lettura della norma il comma 1 appare chiaro nell'esplicitare che il vincolo riguardi il corso d'acqua, e una fascia comprendente ("per una fascia") le relative sponde o piede degli argini; sembra potersi confermare tale lettura se considerato in combinato disposto con il comma 4, il quale fa riferimento per la definizione topografica, in via prioritaria, alla cartografia catastale, ove ovviamente non sono riconoscibili né le sponde né, solitamente, gli argini. È stato quindi prodotto un elaborato di specifica delle presenze di beni paesaggistici a corredo dell'estratto della Tavola B dove sono specificati i beni paesaggistici e in particolare è evidenziata tale situazione, ai fini dell'applicazione dell'art. 26 comma 4 della l.r.24/98

B - Aree di interesse archeologico.

Il sopracitato bene paesaggistico è disciplinato dall'art.13 Capo I e dall'articolo 41 Capo III che di seguito si riportano in estratto:

"Art. 13 (Protezione aree di interesse archeologico)

...

2. Sono qualificate zone di interesse archeologico, ai sensi al comma 1, quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.

3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2:

a) le aree ed i beni puntuali e lineari nonché le relative fasce di rispetto individuati dai PTP o dal PTPR;

b) le aree individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione dei PTP o del PTPR...."

"Art. 41(protezione aree di interesse archeologico)

1. Ai sensi dell'articolo 142 co1, lettera m), del Codice sono sottoposti a vincolo paesistico le zone di interesse archeologico.

2. Sono qualificate zone di interesse archeologico quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.

3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2:

a) le aree, gli ambiti ed i beni puntuali e lineari nonché le relative fasce di rispetto già individuati dai PTP vigenti come adeguati dal PTPR con le rettifiche, le eliminazioni e gli spostamenti, segnalati dalle Soprintendenze Archeologiche in attuazione dell'Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali o introdotte d'ufficio;

b) (omissis)

4. La carta tecnica regionale in scala 1:10.000 costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione dei beni e delle aree di cui al comma 3.

5. Nelle zone di interesse archeologico ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice, integrata, per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma degli edifici esistenti compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, dal preventivo parere della competente soprintendenza archeologica, anche in ottemperanza delle disposizioni di cui agli articoli 152 comma 2 e 154 comma 3 del Codice. In tal caso il parere valuta l'ubicazione degli interventi previsti nel progetto in relazione alla presenza ed alla rilevanza dei beni archeologici, mentre l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesistico, in conformità alle seguenti specifiche disposizioni.

6. Il PTPR ha individuato, ai sensi del comma 3 lettera a) del presente articolo, le aree nonché i beni, puntuali e lineari, di interesse archeologico e le relative fasce o ambiti di rispetto, che risultano censiti nel corrispondente repertorio e cartografati nelle tavole della serie B; tali beni comprendono:

a) (omissis)

b) beni puntuali o lineari noti da fonti bibliografiche, o documentarie o da esplorazione di superficie seppur di consistenza ed estensione non comprovate da scavo archeologico e le relative aree o fasce di rispetto preventivo, dello spessore di ml. 100.

c) (omissis)

7. Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3 lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice con le procedure di cui al precedente comma 5, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:

a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell'articolo 3 del DPR 380/01) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica;

b) per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;

c) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici da determinarsi dalla Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica;

(omissis);

(omissis)

(omissis)

9) In tutti i "Paesaggi" individuati dal PTPR, per le aree tutelate per legge di cui al presente articolo nonché per i beni paesaggistici tipizzati come beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici, sono comunque ammessi interventi volti alla salvaguardia, valorizzazione e fruizione dei beni archeologici esistenti o ritrovati, isolati e d'insieme; tali interventi effettuati esclusivamente d'iniziativa ovvero sotto la sorveglianza della competente Soprintendenza Archeologica riguardano in particolare attività di:

- protezione; con la realizzazione di steccate in legno, recinzioni, coperture dirette, coperture indirette sia provvisorie che definitive con strutture indipendenti dai manufatti archeologici, eliminazione di alberi arbusti e siepi, movimenti di terra;
- recupero; con interventi di demolizione ed eventuale ricostruzione, ristrutturazione, ripristino murario, edilizio e volumetrico con e senza cambio di destinazione d'uso, eliminazione di superfetazioni, realizzazione di schermature arboree;
- accessibilità: con realizzazione di percorsi pedonali e carrabili strettamente funzionali alla fruizione ed alle opere provvisorie, realizzazione di reti per l'urbanizzazione primaria ed i necessari attraversamenti per gli allacci;
- ricerca e sistemazione: con interventi di esplorazione, scavo, saggi e perforazione, nonché di rimodellamento del terreno realizzazione di terrazzamenti funzionali ai beni;
- valorizzazione con realizzazione di manufatti adibiti a servizi igienici e logistici di prima necessità nonché i parcheggi strettamente necessari alla fruizione del bene.
(omissis)...."

"Art. 45 (beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini)

1. I beni identitari archeologici e storici puntuali e lineari sono costituiti da strutture edilizie comprensive di edifici e spazi ineditati, nonché da infrastrutture territoriali che testimoniano fasi dei particolari processi di antropizzazione del territorio. Essi sono ubicati anche al di fuori delle strutture urbane e costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio.

a) beni individuati costituiti da beni scavati, resti architettonici e complessi monumentali conosciuti, nonché beni in parte scavati e in parte non scavati o con attività progressive di esplorazione e di scavo e al fine di tutelare possibili estensioni delle parti già note le relative aree o fasce di rispetto preventivo hanno una profondità di ml. 100 (cento);

b) beni individuati noti da fonti bibliografiche, o documentarie o da esplorazione di superficie seppur di consistenza ed estensione non comprovate da scavo archeologico e le relative aree o fasce di rispetto preventivo, dello spessore di ml.100 (cento).

c) ambiti di rispetto archeologico costituiti da perimetri che racchiudono ridotte porzioni di territorio in cui la presenza di beni di cui al presente comma è integrata da un concorso di altre qualità di tipo morfologico e vegetazionale, che fanno di questi luoghi delle unità di paesaggio assolutamente eccezionali, per le quali si impone una rigorosa tutela del loro valore, non solo come somma di singoli beni ma soprattutto come quadro d'insieme, e delle visuali che di essi e che da essi si godono.

2. Tali beni sono sottoposti alle disposizioni previste dal precedente articolo 41 per le zone di interesse archeologico di cui al comma 3 lettera a) del medesimo articolo.

3. In tali aree è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica, di impianti per l'erogazione di carburanti ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela.

4. In tali aree sono consentiti, in rapporto ai programmi di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica..."

C - Aree boscate

Il sopracitato bene paesaggistico è disciplinato dall'art.9 Capo I e dall'articolo 38 Capo III che di seguito si riportano in estratto:

"...art. 9 (beni paesaggistici art. 134 co1 lett. b del Codice)

1. I beni paesaggistici inerenti le aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 134 lettera b) e del comma 1 dell'articolo 142 del Codice, nella Regione Lazio riguardano:

...g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

....

3) i beni ... sono individuati nelle Tavole B e descritti nei relativi repertori con riferimento alla L.R. 24/98...

"Art. 38(protezione delle aree boscate)

...

3. Si considerano boschi:

a) i terreni di superficie non inferiore a 5.000 metri quadrati coperti da vegetazione forestale arborea e/o arbustiva, a qualunque stadio di età, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50 per cento;

b) i castagneti da frutto di superficie non inferiore a 5mila metri quadrati, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50 per cento;

c) gli appezzamenti arborati isolati di qualunque superficie, situati ad una distanza, misurata fra i margini più vicini, non superiore a 20 metri dai boschi di cui alla lettera a) e con densità di copertura delle chiome a maturità non inferiore al 20 per cento della superficie boscata.

Questo bene sopracitato risulta essere presente solo sul Perimetro Superficie Intervento e non sulla Superficie Territoriale di proprietà.

D - Parchi e Riserve Naturali

Il sopracitato bene paesaggistico è disciplinato dall'art.9 Capo I e dall'articolo 37 Capo III che di seguito si riportano in estratto:

"...art. 9 (beni paesaggistici art. 134 co1 lett. b del Codice)

1. I beni paesaggistici inerenti le aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 134 lettera b) e del comma 1 dell'articolo 142 del Codice, nella Regione Lazio riguardano:

...f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;....

3) i beni ... sono individuati nelle Tavole B e descritti nei relativi repertori con riferimento alla L.R. 24/98...

"Art. 37(protezione dei parchi e delle riserve naturali)

...

2. Nella categoria dei beni paesistici di cui al comma 1, di seguito denominata aree naturali protette, vanno ricompresi i parchi e le riserve naturali nazionali nonché i relativi territori di protezione esterna, i parchi, le riserve e i monumenti naturali, le relative aree contigue rispettivamente istituiti e definite con provvedimento regionale nonché le aree naturali protette individuate nel piano regionale approvato.

3. L'accertamento dell'esatta perimetrazione cartografica dei beni di cui al presente articolo spetta all'organo regionale o statale competente in materia.

4. Ai sensi delle vigenti leggi regionali in materia, la disciplina di tutela dei beni paesistici di cui al presente articolo si attua mediante le indicazioni contenute nei piani delle aree naturali protette.

5. Nei territori di cui al comma 2, nelle more dell'approvazione dei piani delle aree naturali protette si applicano sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi o legislativi generali, sia la normativa relativa alle classificazioni per zone delle aree ove prevista dai PTP o dal PTPR; in caso di contrasto prevale la più restrittiva.

Questo bene sopracitato risulta essere presente solo sul Perimetro Superficie Intervento e non sulla Superficie Territoriale di proprietà.

2.4.5. Beni Tipizzati

L'area di intervento è interessata da beni tipizzati, come evidenziato nella Tavola B del PTPR, i quali sono disciplinati dagli artt. 44 e 45 Capo IV che di seguito si riportano in estratto:

"art. 44(Borghi dell'architettura rurale e beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di territorio contermini)

1. Costituiscono beni identitari del paesaggio regionale i borghi dell'architettura rurale e beni singoli identitari dell'architettura rurale individuati nelle tavole B ed elencati nel relativo Repertorio.

2. Per i beni di cui al comma 1 del presente articolo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento, restauro e risanamento conservativo e, limitatamente alle trasformazioni interne, di ristrutturazione edilizia.

3. Tali interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie tradizionali e tenere conto di quanto prescritto all'art. 43 per i manufatti di interesse estetico tradizionale.

4. Nei casi di borghi rurali la struttura urbanistica e viaria, gli impianti vegetazionali e le opere di arredo devono essere conservate nella loro originaria integrità.

5. I beni identitari dell'architettura rurale hanno una fascia di rispetto percettivo e paesaggistico di una profondità di metri 50 (cinquanta); all'interno delle fasce di rispetto dei manufatti di valore estetico-tradizionale censiti, legati alla conduzione agricola dei suoli, è consentita, previa autorizzazione dei competenti organi di tutela, la ubicazione di nuovi edifici, pure legati all'uso agricolo del suolo, e purché siano prioritariamente recuperati i manufatti esistenti con i quali i nuovi debbono formare un nuovo complesso unitario."

"art. 45(beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini)

1. I beni identitari archeologici e storici puntuali e lineari sono costituiti da strutture edilizie comprensive di edifici e spazi ineditati, nonché da infrastrutture territoriali che testimoniano fasi dei particolari processi di antropizzazione del territorio. Essi sono ubicati anche al di fuori delle strutture urbane e costituiscono poli riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio.

a)beni individui costituiti da beni scavati, resti architettonici e complessi monumentali conosciuti, nonché beni in parte scavati e in parte non scavati o con attività progressive di esplorazione e di scavo e al fine di tutelare possibili estensioni delle parti già note le relative aree o fasce di rispetto preventivo hanno una profondità di ml. 100 (cento);

b)beni individui noti da fonti bibliografiche, o documentarie o da esplorazione di superficie seppur di consistenza ed estensione non comprovate da scavo archeologico e le relative aree o fasce di rispetto preventivo, dello spessore di ml.100 (cento).

c)ambiti di rispetto archeologico costituiti da perimetri che racchiudono ridotte porzioni di territorio in cui la presenza di beni di cui al presente comma è integrata da un concorso di altre qualità di tipo morfologico e vegetazionale, che fanno di questi luoghi

delle unità di paesaggio assolutamente eccezionali, per le quali si impone una rigorosa tutela del loro valore, non solo come somma di singoli beni ma soprattutto come quadro d'insieme, e delle visuali che di essi e che da essi si godono.

2. Tali beni sono sottoposti alle disposizioni previste nell'art comma 3 lettera a) delle zone di interesse archeologico di cui all'art.41 il preventivo parere della Soprintendenza archeologica deve determinare:

a) I movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'estensione e la consistenza del bene archeologico.

b) gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, recupero statico e igienico e restauro conservativo consentiti nei casi in cui comportino un'alterazione dello stato dei luoghi,

c) la eventuale ubicazione o l'inibizione delle nuove costruzioni nonché degli ampliamenti di quelle esistenti, in base al risultato dei saggi e degli scavi preventivi effettuati dal richiedente sotto la supervisione della Soprintendenza stessa.

3. In tali aree è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica, di impianti per l'erogazione di carburanti ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela.

4. In tali aree sono consentiti, in rapporto ai programmi di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica.

Questo bene sopracitato risulta essere presente solo sul Perimetro Superficie Intervento e non sulla Superficie Territoriale di proprietà.

2.4.6. Paesaggi

Secondo quanto enunciato in precedenza si ha la coerenza dei paesaggi, più precisamente:

A - Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione per la quasi totalità dell'area di cui all'art.28 delle NORME del PTPR in salvaguardia si legge:

5.7	impianti sportivi coperti	valorizzazione promozione della qualità del paesaggio o ,dell'insediamento in evoluzione
5.7.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	consentiti manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo, con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coperture, finiture. Sono consentiti ampliamenti inferiori al 20%
5.7.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	<u>consentita la realizzazione di impianti sportivi coperti e dei servizi necessari alla loro fruizione.</u>
5.8	impianti sportivi all'aperto e servizi di pertinenza	valorizzazione promozione della qualità del paesaggio o ,dell'insediamento in evoluzione
5.8.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	consentiti manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (lettere a,b,c,d, art. 3 del DPR380/01), con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coperture, finiture. Sono consentiti inoltre ampliamenti inferiori al 20%
5.8.2	nuova realizzazione nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	<u>consentita la realizzazione di impianti sportivi all'aperto e dei servizi necessari alla loro fruizione.</u>

Rileva evidenziare che le caratteristiche della tutela e le sue finalità sembrano sussistere pienamente nell'area in esame, come dimostrato al punto 5.8.2 della Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela delle NORME di PTPR, e quindi si ritiene sussistere la piena conformità con le norme.

B - Paesaggio Naturale di continuità per la restante parte dell'area di cui all'art.23 delle NORME del PTPR in salvaguardia si legge:

5.6	impianti sportivi coperti	Fruizione dell'area nel rispetto del patrimonio naturale e culturale
5.6.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentiti la manutenzione ordinaria, straordinaria e il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia. l'ampliamento degli impianti sportivi esistenti sono consentiti previo SIP.
5.6.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	<u>E' consentita la realizzazione di servizi strettamente indispensabili alla fruizione di impianti sportivi esistenti</u> nonché la realizzazione di modesti impianti sportivi previo SIP nel rispetto della vegetazione arborea e del sistema morfologico esistente con indice di fabbricabilità di 0,001 mc per ha e altezza massima di m 7,00 . Le strutture devono avere preferibilmente carattere precario.
5.7	impianti sportivi all'aperto e servizi di pertinenza	Fruizione dell'area nel rispetto del patrimonio naturale e culturale
5.7.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	E' consentita la realizzazione di servizi strettamente indispensabili alla fruizione di impianti sportivi esistenti nonché la realizzazione di modesti impianti sportivi previo SIP nel rispetto della vegetazione arborea e del sistema morfologico esistenti.
5.7.2	nuova realizzazione	<u>E' consentita la realizzazione di servizi strettamente indispensabili alla fruizione di impianti sportivi esistenti</u> nonché la realizzazione di modesti impianti sportivi previo SIP nel rispetto della vegetazione arborea e del sistema morfologico esistente. Le strutture devono avere preferibilmente carattere precario

Rileva evidenziare che le caratteristiche della tutela e le sue finalità sembrano sussistere pienamente nell'area in esame, come dimostrato al punto 5.7.2 della Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela delle NORME di PTPR, e quindi si ritiene sussistere la piena conformità con le norme.

Inoltre la restante area di intervento, interessante principalmente la viabilità di progetto di connessione con la viabilità esistente, risulta interessata da Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica, da Aree o Punti di Visuali, dal Paesaggio degli Insediamenti Urbani e Rete infrastrutture e servizi.

In ordine ai Paesaggi non risulta nessuna differenza di tutela fra il Perimetro Superficie Territoriale e il Perimetro Superficie Intervento.

2.4.7. Tavola C

Per completezza si vuol fare semplice menzione di quanto rilevabile sulla tavola C di PTPR, elaborato che costituisce mero riferimento propositivo e di indirizzo e il cui natura è definita all'art.3, comma2 lettera e) delle NORME di PTPR che recita: La tavola C ha natura descrittiva, propositiva e di indirizzo nonché di supporto alla redazione dello studio di inserimento paesistico.

Nel caso in esame il Perimetro Superficie Territoriale risulta interessato da:

1. Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campeggi, ecc.);
2. Filari alberature.

Nel caso in esame il Perimetro Superficie Intervento risulta interessato da:

3. Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campeggi, ecc.);
4. Filari alberature;
5. Pascoli, rocce, aree nude;
6. Reticolo idrografico;
7. Ferrovia;
8. Zone a conservazione speciale (SIN);
9. Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico;
10. Percorsi panoramici;
11. Parchi archeologici e culturali.

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

2.4.8. Modifiche ai P.T.P. di cui all'art. 23 c.1 della l.r. 24/98

Il PTPR stabilisce infatti (art. 3 comma 2 lettera f) delle Norme) che:

“... i criteri di valutazione per l'esame delle osservazioni comunali, preliminari alla pubblicazione del PTPR e le controdeduzioni alle medesime con i relativi stralci cartografici hanno natura prescrittiva e prevalente rispetto alle classificazioni di tutela indicate nella tavola A e nelle presenti norme ...”

L'art.65 delle norme chiarisce più specificamente le conseguenze di questa procedura:

“... art.65 (modifiche ai PTP art. 23 comma 1 della LR 24/98)Il PTPR indica nelle Tavole A, con un particolare soprassegno, le porzioni di territorio oggetto di proposta di modifica dei PTP vigenti e del medesimo PTPR, presentate dai Comuni con deliberazione di Consiglio entro il 20 novembre 2006, ai sensi dell'articolo 23 comma 1 della LR 24/98. ...”

L'esito delle proposte di modifica dei PTP vigenti, individuate nelle tavole D, è contenuto nell'Allegato 3 delle proposte comunali di modifica dei PTP vigenti, costituito dalle schede di ciascun Comune raggruppate per ambito provinciale, contenenti la sintesi descrittiva delle proposte, le relative controdeduzioni definitive e dagli allegati stralci cartografici nonché dai Quadri provinciali riepilogativi.

In particolare gli stralci cartografici evidenziano le parti della proposta respinte e quelle accolte o parzialmente accolte; i contenuti delle controdeduzioni prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso dei “Paesaggi” del PTPR di cui al capo II delle presenti norme e sulle modalità di tutela dei beni paesaggistici tipizzati da PTPR.

I criteri di valutazione dei contributi dei Comuni (allegato 2 alle proposte Comunali di modifica ai PTP vigenti) contengono le indicazioni inerenti le modalità di accoglimento delle singole proposte e costituiscono, limitatamente alle aree interessate dalle proposte accolte in tutto o in parte, integrazione alle presenti norme.

Con atto n.41 del 31/07/07 il Consiglio Regionale del Lazio ha deliberato, ai sensi dell'art.36 com.1ter della l.r. 24/98, la variante ai PTP vigenti per le medesime porzioni di aree con controdeduzioni accolte e parzialmente accolte delle proposte comunali.

La proposta n. 058091_P865 (Aree destinate a “Verde privato Attrezzato” art. 81 NTA del PRG, segnalate dal Comune di Roma ai sensi dell'articolo 23 comma 1 LR 24/98, ricadenti all'interno dei Beni Paesaggistici, art.134 lett. a) e b) del Dlgo n. 42/2004) contenuta nell'Allegato 3HB della D.C.R. n.41/07, riguarda la quasi totalità parte dell'area oggetto di intervento.

Con la citata delibera il Consiglio regionale nella proposta in oggetto cita:

“... Il Comune di Roma ha segnalato ai sensi dell'art. 23 comma 1 della LR 24/98 n. 160 osservazioni riguardanti le previsioni di PRG per aree destinate a “Verde privato Attrezzato” art. 81 NTA del PRG individuate nella tavola “D” con perimetro rosso e sigla relativa alla proposta comunale.

Al riguardo, per le porzioni delle aree ricadenti all'interno dei Beni Paesaggistici, di cui all'art 134 lett. a) e b) del Dlgo n. 42/2004, sono consentiti gli interventi previsti nel citato articolo 81 del PRG del Comune di Roma limitatamente ai commi 1, 2 e 3 nel rispetto del Capo II della LR 24/98 e in particolare: nel caso di aree ricadenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua applicazione del comma 8 dell'art. 7 della LR 24/98 per la localizzazione di qualsiasi manufatto edilizio ivi compresi gli impianti coperti; l'esclusione delle aree boscate, il rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici.

Ulteriori prescrizioni, nei limiti applicativi di cui sopra, sono rinviate alle decisioni assunte in sede di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche in relazione alla consistenza ed alla natura del bene da tutelare.

Sono escluse dal presente esito le aree ricadenti nel PTP 15/12 a cui si rinvia. ...”

La proposta n. 058091_P492 (L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n. 16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/8: ambito di trasformazione ordinaria residenziale I68 Muratella (trasformato in APPD P36)) contenuta nell'Allegato 3HB della D.C.R. n.41/07, riguarda parte dell'intervento finalizzato all'allargamento del tratto urbano dell'Autostrada Roma Fiumicino.

2.5. BENI CULTURALI

Non si riscontra la presenza di Beni Culturali tutelati all'interno dell'area di intervento, e nell'immediato contesto limitrofo.

Appare tuttavia necessario considerare la presenza di un bene individuato nella Carta per la Qualità del NPRG del Comune di Roma, tav. G1 foglio 17, ricadente nella categoria "EDIFICI COMPLESSI MODERNI - Complessi specialistici di rilevante interesse urbano", comprendente l'intera area dell'impianto dell'ippodromo di Tor di Valle. A tal riguardo si ritiene che l'unico elemento di certo interesse storico architettonico ivi presente sia la struttura stessa delle tribune dell'ippodromo opera dell'Ing. Rebecchini, con strutture dell'ing. Benedetti, successivamente rimaneggiato ai fini di una rifunzionalizzazione che ne ha fatto perdere parte dell'unitarietà originaria.

Si prende atto che tale struttura in cemento armato, in disuso e abbandono, non è sicura dal punto di vista sismica alla luce della normativa vigente e che è di pressoché impossibile attuazione un suo consolidamento.

Infine appare utile sottolineare che l'intervento proposto costituisce certamente un "complesso specialistico di rilevante interesse urbano"; che pertanto l'aspetto semantico nell'aggregato urbano nonché le funzioni simboliche e tipologiche in riferimento al contesto, attualizzate alle necessità odierne, vengono mantenute.

Si precisa, come meglio più avanti analizzato, che una piccola parte del Perimetro Superficie Intervento ricade in Aree Protette Regionali: APR 25 Riserva Naturale Tenuta dei Massimi.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

3.1. lettera a, c 304, art 1 della legge n. 147/2013 – “Procedura Stadio”

Con Deliberazione n. 132 del 22 dicembre 2014 avente ad oggetto “Stadio della Roma a Tor di Valle” – Studio di fattibilità. Dichiarazione di pubblico interesse della proposta, ai sensi della legge n. 147/2013, art. 1, c 304, lett. a. l'Assemblea Capitolina ha riconosciuto il Pubblico Interesse per la proposta, in variante al PRG ed in deroga al PGTU, oltre ad individuare una serie di condizioni necessarie da ottemperare nelle successive fasi dell'iter approvativo.

La lettera a, c 304, art 1 della legge n. 147/2013 prevede che l'intervento sia strettamente funzionale al raggiungimento dell'equilibrio economico – finanziario dell'intera operazione imprenditoriale oltre ovviamente alla valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici; Sono esplicitamente escluse le realizzazioni di nuovi complessi di edilizia residenziale.

La lettera b, c 304, art 1 della legge n. 147/2013 prevede che sulla base dell'approvazione del Pubblico Interesse, il soggetto proponente debba presentare il progetto definitivo al comune affinché successivamente la Regione, attraverso apposite conferenze dei servizi, possa deliberare l'approvazione del progetto, con Atto che sostituisce ogni altro permesso o autorizzazione.

3.2. Pianificazione comunale

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

In ordine al Perimetro Superficie Territoriale, lo strumento urbanistico comunale, nella tavola “Sistemi e Regole” prevede le seguenti destinazioni:

- Servizi - Verde privato attrezzato;
- Infrastrutture per la mobilità – Strade.

In ordine al Perimetro Superficie Intervento, lo strumento urbanistico comunale, nella tavola “Sistemi e Regole” prevede le seguenti destinazioni:

- Città della trasformazione – Ambiti di trasformazione ordinaria I68 Muratella (trasformato in APPD P36);
- Servizi - Verde privato attrezzato;
- Servizi – Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale;
- Infrastrutture per la mobilità – Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto;
- Infrastrutture per la mobilità – Strade;
- Parchi istituiti e Tenuta di Castel Porziano.

Tali classificazioni di territorio sono disciplinate nelle Norme Tecniche di PRG ai seguenti articoli:

“Titolo II, Capo 5°

Art.53. Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali

1. Gli Ambiti di trasformazione ordinaria riguardano aree libere già edificabili secondo il PRG '62 cui il presente Piano conferma il carattere di edificabilità, destinandole o a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o a funzioni integrate. Sono, quindi, ammessi gli interventi di categoria NIU, come definiti dall'art.9.

2. Gli Ambiti di trasformazione ordinaria sono soggetti a strumento esecutivo di iniziativa privata, che utilizza le modalità di formazione e attuazione di cui all'art.15, ovvero di iniziativa pubblica, nel caso di Piani di zona di cui alla legge 167/1962. Per gli ATO d'iniziativa privata con ST inferiore a 5 Ha e con SUL inferiore a 5.000 mq, lo strumento urbanistico esecutivo può essere sostituito da un progetto unitario, corredato dal parere favorevole del Municipio e da atto d'obbligo relativo agli impegni del soggetto attuatore in ordine agli oneri e alle obbligazioni stabilite dall'art.15, commi 11 e 12.

3. Negli Ambiti di trasformazione viene sempre garantita la compresenza, definita come mix funzionale, di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole e produttive), regolate da percentuali minime inderogabili per ciascuna tipologia di Ambito; la quota percentuale eccedente quelle minime garantite, definita quota flessibile, è assegnata in sede di strumento esecutivo ad una o più delle funzioni previste. Eventuali funzioni incompatibili con le varie tipologie di Ambito sono esplicitamente escluse.

...

“Titolo IV, Capo 3°

Art.85. Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

1. Le aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale sono individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature:

- a) Istruzione di base (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, pubbliche e di interesse pubblico);
- b) Attrezzature di interesse comune (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, mercati in sede fissa o saltuari, altri locali di uso o di interesse pubblico: tra le attrezzature sociali, sanitarie e assistenziali, possono essere ricomprese le residenze sanitarie per anziani);
- c) Attrezzature religiose (edifici di culto e complessi parrocchiali con le relative funzioni riconosciute: sociali, formative, culturali, assistenziali, ricreative e sportive a essi connesse ai sensi della normativa di legge vigente);
- d) Verde pubblico (parchi naturali, giardini ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per il tempo libero degli adulti: eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, con esclusione del verde pubblico di arredo stradale; orti urbani sociali, secondo la definizione di cui all'art.75, comma 1, nota 14, in misura non superiore al 5%);
- e) Verde sportivo (impianti sportivi coperti e scoperti);
- f) Parcheggi pubblici (da realizzarsi a raso, alberati con DA=2 alberi ogni 100 mq);
- g) Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani (escluso quelle elencate all'art. 106, comma 3);
- h) Parcheggi privati (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989).

2. Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, escluso quelle di cui alle lett. f), g), h), si applicano i seguenti parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:

- ET: 0,5 mq/mq; 0,05 mq/mq per il verde pubblico; 0,25 mq/mq per il verde sportivo; 0,6 mq/mq per le attrezzature religiose (per le strutture esistenti sono consentiti interventi diretti di categoria MO, MS, RC, RE, nonché interventi di categoria DR ed AMP fino all'indice EF di 0,6 mq/mq);
- IP (ST): 30%; 75% per il verde pubblico;
- DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha;
- Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'art.7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1; per il verde sportivo, si applica l'art.87, commi 2 e 3.

...
Art.87. Verde privato attrezzato

1. Le aree per Verde privato attrezzato, individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000, sono destinate al mantenimento e/o alla messa a dimora di alberature, accompagnate dalla realizzazione di attrezzature sportive e di servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, magazzini) e complementari (bar, ristoro, mini-shop; servizi culturali, didattici e ricreativi; foresterie, alloggio custode).

2. Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:

- ET = 0,09 mq/mq, di cui non oltre 0,03 mq/mq per servizi complementari (sono esclusi dal computo della SUL gli impianti sportivi scoperti o con copertura pressostatica);
- H max = m.10, salvo impianti sportivi coperti;
- IC max = 15% (impianti sportivi coperti, servizi connessi e complementari);
- IP = 70%;
- DA = 40 alberi/Ha; DAR = 80 arbusti/Ha;
- Parcheggi privati = 3 mq/10 mq SUL;
- Parcheggi pubblici = un posto auto, pari a 20 mq, ogni 2,5 unità di capienza degli impianti, calcolata come numero massimo di praticanti e spettatori, con le modalità di cui al comma 3; è consentito sostituire un posto auto con 3 posti moto di 5 mq ciascuno.

...
5. Gli interventi di cui al comma 1 si attuano con modalità diretta convenzionata...

...
Titolo III, Capo 1°

Art.69. Aree naturali protette nazionali e regionali

1. Nelle riserve naturali statali del Litorale romano e della Tenuta presidenziale di Castel Porziano, individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, fino all'approvazione dei relativi "Piani di gestione" si applica la disciplina della legge n.394/1991 e del DM Ambiente 29 marzo 1996.....

4. Nelle Aree naturali protette regionali, individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, fino all'approvazione dei Piani di cui all'art.26 della LR n.29/1997 o fino all'adozione, da parte degli Enti competenti, di specifiche norme di salvaguardia, si applica la disciplina transitoria costituita dall'art.9 della LR n.24/1998 e dagli articoli 8, 44, commi 13 e 14, della LR n.29/1997. Si applica altresì, ove più restrittiva o ad integrazione, la disciplina urbanistica del PRG pre-vigente; per le zone già destinate ad Agro romano, in luogo delle norme tecniche previgenti, si applicano quelle del presente PRG.

5. Se i Piani delle Aree naturali protette sono approvati con modificazione dei perimetri originari, oppure se il perimetro dell'area naturale protetta risulti erroneamente riportato, le rispettive aree stralciate o erroneamente incluse, salvo che non si tratti di adeguamento ai confini morfologici o catastali, assumono la disciplina urbanistica come definita al comma 4, secondo periodo, fino a eventuale ripianificazione da parte del Comune...."

Nello schema di "Rete Ecologica" il Perimetro Superficie Territoriale ricade interamente all'interno della Componente di Completamento C – 819.

All'articolo 72 delle NTA del PRG di Roma, tale componente viene così definita:

"Art. 72. Rete ecologica

Definizione, obiettivi e componenti

1. La Rete ecologica rappresenta l'insieme dei principali ecosistemi del territorio comunale e delle relative connessioni. Le misure, le azioni, gli interventi nella Rete ecologica sono volti a preservare, valorizzare, ripristinare, in modo coordinato, i valori e i livelli di naturalità delle aree, nonché ad assicurare l'integrazione secondo criteri e obiettivi di continuità geografica e di funzionalità ecologica....

2. Le aree costituenti la Rete ecologica sono individuate nell'elaborato 4. "Rete ecologica", con la seguente articolazione in componenti, definite in base ai livelli di naturalità, di funzionalità ecologica, di continuità geografica:

...

c) componenti di completamento (aree "C"): sono gli elementi che completano e ulteriormente connettono la Rete ecologica e questa al "Sistema insediativo", e comprendono aree ricadenti in varie componenti del "Sistema insediativo" e del "Sistema dei servizi, infrastrutture e impianti", con particolare riguardo alle aree con rischio di esondazione...."

Al comma 4 dello stesso articolo si definiscono chiaramente le azioni da prevedere in tali componenti di Completamento (C), per lo più finalizzate alla preservazione o ampliamento dei valori naturalistici, nonché all'integrazione con le altre componenti della Rete ecologica e tra queste e il "Sistema insediativo", secondo criteri di mobilità sostenibile a prevalenza ciclo-pedonale.

Nello schema di **"Rete Ecologica"** il Perimetro Superficie Intervento ricade in:

- Componente di Completamento C – 819;
- Componente di Completamento C – 1026;
- Componente Secondaria B – 817;
- Componente Primaria A.

All'articolo 72 delle NTA del PRG di Roma, la Componente di Completamento C viene così definita:

"Art. 72. Rete ecologica

Definizione, obiettivi e componenti

1. La Rete ecologica rappresenta l'insieme dei principali ecosistemi del territorio comunale e delle relative connessioni. Le misure, le azioni, gli interventi nella Rete ecologica sono volti a preservare, valorizzare, ripristinare, in modo coordinato, i valori e i livelli di naturalità delle aree, nonché ad assicurare l'integrazione secondo criteri e obiettivi di continuità geografica e di funzionalità ecologica....

2. Le aree costituenti la Rete ecologica sono individuate nell'elaborato 4. "Rete ecologica", con la seguente articolazione in componenti, definite in base ai livelli di naturalità, di funzionalità ecologica, di continuità geografica:

...

c) componenti di completamento (aree "C"): sono gli elementi che completano e ulteriormente connettono la Rete ecologica e questa al "Sistema insediativo", e comprendono aree ricadenti in varie componenti del "Sistema insediativo" e del "Sistema dei servizi, infrastrutture e impianti", con particolare riguardo alle aree con rischio di esondazione...."

Al comma 4 dello stesso articolo si definiscono chiaramente le azioni da prevedere in tali componenti di Completamento (C), per lo più finalizzate alla preservazione o ampliamento dei valori naturalistici, nonché all'integrazione con le altre componenti della Rete ecologica e tra queste e il "Sistema insediativo", secondo criteri di mobilità sostenibile a prevalenza ciclo-pedonale.

All'articolo 72 delle NTA del PRG di Roma, la Componente Secondaria B viene così definita:

"Art. 72. Rete ecologica

Definizione, obiettivi e componenti

1. La Rete ecologica rappresenta l'insieme dei principali ecosistemi del territorio comunale e delle relative connessioni. Le misure, le azioni, gli interventi nella Rete ecologica sono volti a preservare, valorizzare, ripristinare, in modo coordinato, i valori e i livelli di naturalità delle aree, nonché ad assicurare l'integrazione secondo criteri e obiettivi di continuità geografica e di funzionalità ecologica....

2. Le aree costituenti la Rete ecologica sono individuate nell'elaborato 4. "Rete ecologica", con la seguente articolazione in componenti, definite in base ai livelli di naturalità, di funzionalità ecologica, di continuità geografica:

...

b) componenti secondarie (aree "B"): sono le aree di medio livello di naturalità e alto livello di integrazione tra le componenti primarie e tra le stesse componenti secondarie e comprendono principalmente: parte delle aree agricole e del reticolo idrografico; le aree del "Sistema insediativo" e del "Sistema dei servizi, infrastrutture e impianti", con valori naturalistici da preservare o ripristinare, ovvero necessarie ad assicurare continuità alla Rete ecologica...."

Al comma 4 dello stesso articolo si definiscono chiaramente le azioni da prevedere in tali componenti secondarie (B), prevalentemente di ripristino e riqualificazione ambientale delle aree compromesse o degradate, anche al fine di garantire continuità della Rete ecologica.

All'articolo 72 delle NTA del PRG di Roma, la Componente Primaria A viene così definita:

"Art. 72. Rete ecologica

Definizione, obiettivi e componenti

1. La Rete ecologica rappresenta l'insieme dei principali ecosistemi del territorio comunale e delle relative connessioni. Le misure, le azioni, gli interventi nella Rete ecologica sono volti a preservare, valorizzare, ripristinare, in modo coordinato, i valori e i livelli di naturalità delle aree, nonché ad assicurarne l'integrazione secondo criteri e obiettivi di continuità geografica e di funzionalità ecologica....

2. Le aree costituenti la Rete ecologica sono individuate nell'elaborato 4. "Rete ecologica", con la seguente articolazione in componenti, definite in base ai livelli di naturalità, di funzionalità ecologica, di continuità geografica:

*...
b) componenti primarie (aree "A"): sono gli ecosistemi a più forte naturalità e comprendono principalmente: le Aree naturali protette di cui all'art. 69; i Parchi agricoli di cui all'art. 70 e, se non incluse tra questi, le aree proposte quali Parchi regionali dalle deliberazioni di Consiglio comunale nn. 39/1995 e 162/1996, al netto delle riduzioni operate con successivi provvedimenti; il reticolo idrografico, di cui all'art. 71, meno compromesso e di maggiore connessione; le aree agricole di cui al Capo 2° di maggior valore ambientale e paesaggistico, contigue o connesse alle aree precedenti...."*

Al comma 4 dello stesso articolo si definiscono chiaramente le azioni da prevedere in tali componenti primarie (A), prevalentemente di tutela e salvaguardia degli ecosistemi.

Si evidenzia, inoltre, che la maggior parte del Perimetro Superficie Territoriale ricade nella **"Carta per la Qualità"**, all'interno della classificazione "Edifici e complessi edilizi moderni", come "Complessi specialistici di rilevante interesse urbano".

Si evidenzia, inoltre, che il Perimetro Superficie Intervento ricade nella "Carta per la Qualità", all'interno della classificazione "Edifici e complessi edilizi moderni", come "Complessi specialistici di rilevante interesse urbano" e in "Preesistenze archeologiche monumentali" come "Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano" e come "Preesistenze visibili certe da perimetrare".

A tal riguardo, l'elaborato G2 di PRG descrive tale categoria come comprendente "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 del Santa Maria della Pietà o l'ippodromo delle Capannelle...", i cui interventi previsti si auspica non rientrino in normali operazioni di routine, ma siano il "risultato di una riflessione progettuale attenta alle caratteristiche di identità urbana oltre che funzionali, che queste attrezzature hanno assunto, nel tempo, nel disegno della città."

In ordine a detta situazione di pianificazione urbanistica si prende atto che l'intervento si pone in variante per le fattispecie considerate, prevedendo un cambio di destinazione d'uso, diversi parametri insediativi, una modifica alla carta della qualità e presumibilmente una variante alla rete ecologica; non si riscontrano a riguardo motivi ostativi alla variante per le fattispecie presenti.

4. PIANO D'ASSETTO DELLA RISERVA NATURALE TENUTA DEI MASSIMI

Il Piano d'Assetto della Riserva Naturale Tenuta dei Massimi, adottato con delibera di consiglio direttivo dell'Ente Regionale Roma Natura in data 8/4/2002 n.8 e approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.61 del 13/03/2009, in attuazione della L.R. 6 ottobre 1997 n. 29 e ss.mm.ii., è finalizzato alla tutela e alla promozione dei valori naturali, paesistici e culturali presenti nell'area stessa. Inoltre, ai sensi del comma 6. dell'art.26 della L.R. n.29/97, "il piano ha valore anche di piano paesistico e di piano urbanistico ... e ... sostituisce i piani paesistici ed i piani territoriali o urbanistici di qualsiasi livello."

Gli obiettivi generali del Piano sono elencati all'articolo 1 delle NTA:

art. 1 - Finalità, effetti ed efficacia del Piano

1. Il Piano ha la finalità di assicurare la tutela dell'area naturale protetta, delle sue risorse e dei suoi beni paesaggistici, disciplinandone l'uso ed il godimento, nonché prevedendo le azioni e gli interventi necessari e/o opportuni. In particolare il Piano: stabilisce la perimetrazione definitiva della Riserva Naturale prevede l'organizzazione generale del territorio e la sua articolazione in zone ed eventuali sottozone, nonché le azioni e gli interventi necessari ed opportuni per garantire la tutela, il godimento e l'uso dei beni e delle risorse dell'area naturale protetta definisce gli indirizzi ed i criteri per gli interventi sulla flora, sulla fauna, sul paesaggio e sui beni naturali e culturali.....

L'area dell'intervento ricade all'interno del perimetro della Riserva e risulta inquadrata territorialmente a ridosso dell'estremo confine meridionale, all'interno di un lotto posto a sud di Via della Magliana, che separa quest'area dal resto della Riserva. Il lotto risulta delimitato a est e a ovest da ambiti urbanizzati, a sud dal Fiume Tevere e a nord come anticipato da Via della Magliana. Inoltre, la continuità ecologica verso sud, ovvero verso il Fiume Tevere risulta interrotta dal tracciato autostradale della Roma Fiumicino.

Con riferimento alle finalità di carattere generale di cui all'articolo 1 delle NTA, le specificità della Riserva e gli obiettivi perseguiti con la sua istituzione vengono definiti al successivo art. 2

Art. 2 Identità specifica della Riserva e obiettivi generali

L'identità specifica della Riserva tenuta dei Massimi è costituita da forti valenze storico paesistiche, oltre che dal prevalere dell'uso agricolo del suolo.

.....la conservazione delle biodiversità, la tutela delle specie animali, vegetali e degli ecosistemi....

L'area di progetto si innesta nell'area Parco attraverso il tracciato Autostradale Roma Fiumicino già zonizzato, ai sensi dell'art.1 comma 2 delle NTA e della relativa cartografia TAV. 4 - Articolazione in zone della riserva, come zona D – Zone di promozione economica e sociale, sottozona D2 – Adeguamento viabilità carrabile esistente e nuova viabilità pedonale / ciclabile attrezzata.

L'intervento previsto dal presente progetto, confermando lo stesso tipo di zonizzazione/destinazione del Piano Parco, prevede l'ampliamento della sezione stradale, e di conseguenza l'interessamento, se pur marginale, delle aree confinanti la strada definite alla Zonizzazione di Piano Parco come: zona A riserva integrale, sottozona A2 Riserva integrale fruibile e zona C zona di protezione, sottozona C2 Aree agricole urbane e periurbane.

La zona A di riserva integrale e la relativa sottozona A2 Riserva integrale fruibile sono definite dall'art.24 delle NTA che riporta:

Art. 24 zona A di riserva integrale e relative sottozone

1. La zona A comprende tutte le aree di rilevante pregio naturalistico e ambientale, nonché tutte le aree fortemente caratterizzanti il territorio della Riserva dal punto di vista ecologico e che formano un'unità paesistica e territoriale omogenea, meritevole di conservazione nel suo insieme.

2. Si tratta di un sistema forestale rappresentato da porzioni di territorio che presentano una forte potenzialità a ricostruire un formazione boschiva integra.

3. nelle zone A le azioni di tutela sono finalizzate alla conservazione e tutela dell'ambiente nella sua integrità.

13. La disciplina delle zone A è articolata con riferimento alle seguenti sottozone:.....

13.2 Sottozona A 2 riserva integrale fruibile

La sottozona A 2 comprende e i nuclei di vegetazione delle zone umide del settore meridionale della riserva (Magliana Vecchia).

Gli indirizzi di tutela sono volti a ricostruire e tutelare il sistema forestale e le relative zoocenosi, ottenendo nel tempo la trasformazione in aree boschive strutturate.

La zona C di protezione e le relative sottozone e la sottozona C2 Aree agricole urbane e periurbane sono definite dall'art. 26 delle NTA che riporta:

Art. 26 - Zona C di protezione e relative sottozone

1. Le zone C di protezione sono quelle parti del territorio dove, pur non essendo prevalenti i valori naturalistici permangono tuttavia caratteri ed aspetti di valore paesaggistico, storico e ambientale che concorrono a formare un paesaggio rurale pregevole

nel suo complesso. In questa zona sono previsti interventi di riconversione del suolo ad uso agricolo ed interventi di riqualificazione ambientale.

2. Nelle zone C di protezione, l'azione di tutela è volta ad annullare o mitigare gli impatti delle attività umane sul paesaggio, preservando la vegetazione e la fauna di particolare interesse naturalistico e mantenendo e valorizzando le vocazioni produttive sostenibili.

12 La disciplina generale delle zone C è articolata con riferimento alle seguenti sottozone:.....

12.2 Sottozona C 2 - Aree agricole urbane e periurbane

Si tratta di aree connotate da una significativa presenza di attività agricole di tipo intensivo. Appartengono alla sottozona C 2 le aree caratterizzate dalla presenza di orti urbani, vivai e le aree agricole a carattere urbano e periurbano connotate da coltivazioni tipo orto-frutticolo a servizio delle comunità locali.

Per quanto concerne la disciplina degli interventi ammessi il citato art.24 al comma 5 riporta:

5. Nelle zone A vige il divieto di modifica del territorio, alterazione o degrado dell'ambiente naturale e del paesaggio e ogni attività di edificazione o trasformazione edilizia o urbanistica secondo quanto previsto dall'art. 8 della L.R. 29/97 e ss.mm.ii.

Il testé riportato rinvio all'articolo 8 della Legge Regionale n.29/97, fa ritenere che ne sia applicabile la disciplina in quanto norma a regime di Piano di Assetto, per quanto concerne il caso di specie, in particolare, la disciplina di cui al comma 4, lettera c); di seguito si riporta l'estratto della citata norma:

L.R. 29/97 e ss.mm.ii. - Art. 8(Misure di salvaguardia)

4. All'interno delle zone A, previste dall'articolo 7, comma 4, lettera a), numero 1), sono consentite:

a) la realizzazione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti generali ed attuativi nelle zone territoriali omogenee A) e B) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968;

b) la realizzazione di opere pubbliche e di interventi pubblici di recupero ambientale ed in particolare di tutela idrogeologica volti a prevenire rischi documentati per l'integrità dell'ambiente e per la pubblica incolumità, con particolare riguardo agli impianti di adduzione idrica, all'illuminazione pubblica, alle reti di telecomunicazione, alle opere igienico-sanitarie, alla soppressione ed interrimento di linee elettriche. Tali opere ed interventi devono essere accompagnati da uno studio di compatibilità ambientale redatto secondo direttive da approvare da parte della Giunta regionale e da pubblicare sul Bollettino Ufficiale della Regione e che tengano conto delle direttive già contenute nella deliberazione della Giunta regionale 28 maggio 1996, n.4340;

c) la realizzazione di interventi per le infrastrutture ferroviarie e viarie nell'ambito dei tracciati esistenti o di limitate modifiche di questi;

d) le attività agricole e gli interventi strutturali previsti dai piani di miglioramento aziendale autorizzati dagli organi tecnici competenti; gli interventi di imboscamento, di utilizzazione dei boschi e dei beni silvo-pastorali possono essere realizzati purché non siano in contrasto con le finalità di cui all'articolo 2.

9. In caso di necessità ed urgenza o per ragioni di sicurezza pubblica, il Presidente della Giunta regionale, con provvedimento motivato, può autorizzare deroghe alle misure di salvaguardia di cui al presente articolo, prescrivendo le modalità di attuazione di lavori ed opere idonei a tutelare l'integrità dei luoghi e dell'ambiente naturale.

La valutazione di merito dell'applicabilità della predetta norma al caso di specie rientra nelle specifiche competenze dell'ente preposto all'emissione del relativo parere che dovrà valutare sia se l'intervento di innesto previsto sulla rete autostradale costituisca "limitata modifica" sia se l'opera viaria prevista consenta di garantire, attraverso un ordinato deflusso dei fruitori dell'impianto sportivo, le indispensabili condizioni di sicurezza pubblica per la fruibilità dell'impianto sportivo, nonché le eventuali interferenze con le valenze ambientali tutelate dallo stesso Piano, che come risulta dalle analisi ambientali specialistiche prodotte in allegato allo studio di fattibilità, non risultano di particolare rilevanza in quanto allo stato attuale.

In riferimento al primo punto di valutazione si ritiene che l'opera prevista, consistente nel rampa di immissione del nuovo tratto di viabilità prevista dal progetto esterna all'area protetta, debba essere intesa come parte integrante dell'esistente tracciato della rete autostradale esistente e marginale rispetto all'insieme di detto tracciato, sia in riferimento agli aspetti dimensionali che funzionali.

In caso di applicazione dell'art.24 comma 5 delle NTA del Piano di Assetto, ovvero del comma 4 o del comma 9 dell'art.8 della 29/97 citati, nelle more del procedimento approvativo potrebbero essere individuate ulteriori misure compensative orientate alla fruizione del Piano di Assetto in quanto tale fattispecie costituisce uno degli obiettivi del piano stesso per le aree in questione.

L'area dell'INTERVENTO, come anticipato, ricade in gran parte in sottozona A2 e marginalmente in sottozona C2 e sulla base delle indagini preliminari effettuate è emerso che, attualmente gli obiettivi specifici del PdA, non sono stati pienamente raggiunti, in quanto:

- nella zona A2, nonostante le limitazioni previste per la riserva integrale, non si è concretizzato il processo riqualificazione ambientale attraverso lo sviluppo di un'area boscata di genesi spontanea e la realizzazione di servizi integrati di gestione e fruizione compatibile;
- nella zona C2 non è stato realizzato l'intervento previsto dal PdA, né tantomeno l'area è stata restituita all'uso agricolo.

Pertanto, dato lo stato di fatto dell'area, che a seguito dell'istituzione della riserva non ha acquistato la valenza ecologica e ambientale perseguita e verificato che in ogni caso, l'area non presenta continuità territoriale con il resto della riserva; nell'ambito delle STRATEGIE di PROGETTO in coerenza con gli obiettivi del PdA, e fermo restando il necessario iter autorizzativo, attraverso la realizzazione degli obiettivi pianificati in fase di redazione del PdA, si prevede:

- di concorrere all'integrazione della Riserva ai contesti urbanizzati, attraverso la riqualificazione dell'area non interessata dal progetto;
- di promuovere l'interconnessione eco-biologica-paesistica ed urbana attraverso la tutela ed il rafforzamento dei corridoi ecologici esistenti;
- di concorrere alla salvaguardia della fitodiversità della riserva.

5. IL PROGETTO

5.1. Descrizione dell'intervento

5.1.1. Localizzazione

L'area oggetto dell'intervento è situata all'interno del IX municipio di Roma Capitale ed è delimitata dal fiume Tevere a nord, dalla SS8 Via Ostiense a sud-est e da aree destinate a verde privato ad ovest.

L'area risulta attualmente occupata in parte dalle strutture del complesso sportivo dell'ippodromo di Tor di Valle e, in parte, da aree incolte. L'ambito paesaggistico è caratterizzato dal corridoio ambientale del fiume Tevere e delle aree golenali adiacenti.

La presenza di importanti infrastrutture a livello urbano ed extraurbano (Grande Raccordo Anulare, Via Ostiense, autostrada A91 Roma-Fiumicino), la prossimità della rete del trasporto pubblico (ferrovia metropolitana Roma- lido, ferrovia regionale FR1 Orte-Fiumicino aeroporto, linea metro b) oltre alla vicinanza dell'aeroporto Leonardo da Vinci sono elementi determinanti per ipotizzare nell'area la localizzazione della nuova struttura secondo principi di sostenibilità.

5.1.2. Lo studio di fattibilità

Lo Studio di Fattibilità già effettuato e consegnato dal proponente all'Amministrazione Capitolina per l'avvio del procedimento per la realizzazione dell'INTERVENTO è stato strutturato secondo una scelta metodologica ben precisa, distinguendo due ipotesi programmatiche distinte, definite Quadri progettuali:

- Quadro Progettuale A (QPA), riferibile all'opzione base di realizzazione del solo stadio e delle opere di urbanizzazione attinenti,
- Quadro Progettuale B (QPB), determinato dall'analisi di fattibilità economica, comprendente oltre allo stadio, un complesso immobiliare sinteticamente riassumibile in una serie di esercizi commerciali e in un polo terziario (business park).

Dallo studio condotto su questi presupposti è emerso che l'unica ipotesi percorribile per la realizzazione dello Stadio, che consenta, come previsto dalla norma speciale, l'equilibrio economico, è quella di cui al Quadro Progettuale B, analizzato nel presente SIP.

5.1.3. Il programma

Il programma propone la realizzazione del nuovo stadio della A.S. Roma oltre ad un nuovo insediamento con destinazione direzionale, commerciale e per servizi.

Nel complesso il nuovo insediamento si configura come una nuova centralità, confermando una trasformazione già in atto nel quadrante meridionale della città di Roma tra l'Eur e l'aeroporto Leonardo da Vinci.

La filosofia che è alla base del progetto è quella di considerare lo stadio non solo una struttura dedicata allo sport ma anche un polo di aggregazione di altre attività compatibili sviluppando sinergie con ricadute positive sullo sviluppo della città, sulla vivibilità degli spazi, sull'occupazione e sulle relazioni sociali.

Il progetto prevede degli interventi finalizzati a garantire una corretta accessibilità all'area per tutti gli utilizzatori della nuova struttura sia per il trasporto su gomma che per quello su ferro.

Gli interventi principali consistono in:

- revisione e potenziamento dell'asse stradale di Via Ostiense - via del mare nell'area di intervento fino al GRA;
- realizzazione di una nuova infrastruttura di collegamento tra la Via Ostiense e l'autostrada A91 Roma-Fiumicino con la costruzione di un nuovo ponte sul fiume Tevere;
- potenziamento della linea ferroviaria Roma-Lido con ristrutturazione della stazione Tor di Valle.

Dal punto di vista funzionale il nuovo insediamento è costituito da tre elementi complementari che si configurano come comparti morfologicamente definiti:

1. lo stadio con i suoi annessi;
2. un nucleo direzionale (business park);
3. le aree dedicate al tempo libero, al commercio, all'intrattenimento ed alla ristorazione i tre elementi sono collegati da percorsi e spazi pubblici pedonali e perimetrati da aree destinate a parco.

5.1.4. Il dimensionamento

E' stata ritenuta ammissibile una Superficie Utile Lorda massima pari a 354.000 mq, con le caratteristiche riportate nella scheda allegata alla delibera, articolata in 49.000 mq per il così detto "Stadio" e in 305.000 mq per i comparti costituenti il "Business district".

Scheda "Stadio della Roma"		
Municipi IX-XI		
Dati generali		
Superficie Territoriale	(St) mq	890.808
Superficie Utile Lorda massima	(SUL) mq	354.000
Destinazioni d'uso ammesse		
		SUL (mq)
Servizi - direzionale privato*	Cu/b	247.097,00
Servizi - servizi alle persone	Cu/m	20.000,00
Servizi - pubblici servizi	Cu/m	4.760,00
Servizi - connessi all'impianto sportivo (Stadio)	Cu/a	30.140,00
Servizi - (Trigoria)	Cu/a	13.840,00
Totale Servizi		315.837,00
Commerciale	Cu/a	17.943,00
Commerciale (Stadio)	Cu/a	5.020,00
Totale Commerciale		22.963,00
Turistico ricettivo	Cu/m	15.200,00
Prescrizioni		
E' esclusa la destinazione residenziale.		
L'area di intervento è esclusa dal campo di applicazione della Legge Regionale n. 21/2009 e sue modifiche e integrazioni.		
*La SUL indicata nello Studio di Fattibilità dal Promotore è stata decurtata ad esito delle verifiche effettuate dalla Pubblica amministrazione.		

Il Progetto Definitivo prevede il rispetto dei dati vincolanti della Tabella quali la SUL massima di 354.000 mq, la SUL per servizi connessi all'impianto sportivo (Stadio) pari a 49.000 mq e l'esclusione della destinazione d'uso residenziale/abitativa.

E' prevista una diversa sottoclassificazione della restante SUL non abitativa al fine di un migliore mix funzionale in grado di accentuare la caratterizzazione dell'offerta funzionale della "Nuova Centralità".

Nello specifico la SUL risulta suddivisa nei singoli comparti con le seguenti modalità:

Comparto A1 "Stadio" – il comparto A1 "Stadio" è un comparto privato non abitativo destinato prevalentemente ad attrezzature collettive per lo sport, con una SUL complessiva di 49.000 mq, ed è caratterizzato dalle seguenti sottoclassificazioni: Servizi – attrezzature collettive per lo sport (Stadio), Servizi – attrezzature collettive per lo sport (Trigoria) e Commerciale – grandi strutture di vendita.

Comparto B1 "Business park" – il comparto B1 "Business Park" è un comparto privato non abitativo destinato prevalentemente a direzionale privato, con una SUL complessiva di 285.000 mq, ed è caratterizzato dalle seguenti sottoclassificazioni: Servizi – direzionale privato, Servizi – pubblici esercizi, Servizi – servizi alle persone, Commerciale – piccole strutture di vendita in quanto costituite da non più di tre negozi con 250 mq di superficie di vendita ciascuno, non collegati tra loro e con accesso indipendente da spazio libero e Turistico ricettivo – strutture ricettive alberghiere.

Comparto C1 "Convivium" – il comparto C1 "Convivium" è un comparto privato non abitativo destinato prevalentemente ad attrezzature collettive per lo spettacolo e ricreative, con una SUL complessiva di 20.000 mq, e caratterizzato dalle seguenti sottoclassificazioni: Servizi – attrezzature collettive per lo spettacolo, la cultura, ricreative e congressuali, Servizi – pubblici esercizi e Commerciale – piccole strutture di vendita in quanto costituite da non più di tre negozi con 250 mq di superficie di vendita ciascuno, non collegati tra loro e con accesso indipendente da spazio libero.

Scheda "Stadio della Roma"		
Municipi IX-XI		
Dati generali		
Superficie Territoriale	(St) mq	890.808
Superficie Utile Lorda massima	(SUL) mq	354.000
Destinazioni d'uso ammesse		
		SUL (mq)
Servizi - direzionale privato	Cu/b	250.065,00
Servizi - servizi alle persone	Cu/m	8.372,00
Servizi - pubblici esercizi	Cu/m	11.005,00
Servizi - connessi all'impianto sportivo (Stadio)	Cu/a	32.245,00
Servizi - (Trigoria)	Cu/a	12.001,00
Servizi - attrezzature collettive	Cu/a	15.000,00
Totale Servizi		328.688,00
Commerciale	Cu/a	9.755,00
Commerciale (Stadio)	Cu/a	4.754,00
Totale Commerciale		14.509,00
Turistico ricettivo	Cu/m	10.803,00
Prescrizioni		
E' esclusa la destinazione residenziale.		
L'area di intervento è esclusa dal campo di applicazione della Legge Regionale n. 21/2009 e sue modifiche e integrazioni.		

N.B. Le quantificazioni specifiche dettagliate dei parametri e delle superfici urbanistiche sono in corso di definizione, potrebbero subire alcune variazioni.

A-Standard e Urbanizzazioni

L'intera dotazione di Standard Urbanistici risulta reperita all'interno della Superficie Territoriale. Una quota parte della Superficie dei parcheggi a standard, così come precisato dall'art. 7 comma 6 delle NTA di PRG, rimarrà privata di uso pubblico. Risulta altresì garantita l'intera dotazione di parcheggi privati prevista dalle NTA di PRG nonché la dotazione di parcheggi prevista da specifiche normative di settore, Coni e Legge Regionale 33/99 sul commercio. Nello specifico la ripartizione dei parcheggi risulta reperita con le seguenti modalità:

Parcheggi Comparto C1 "Convivium": i parcheggi da standard sono privati di uso pubblico e sono reperiti in parte di P11, nel secondo livello del sottopista di C1, per complessivi 27.100 mq superiori ai minimi richiesti pari a 25.000 mq; i parcheggi privati sono reperiti nella restante parte di P11, nel sottopista di C1, per complessivi 8.097 mq superiori ai minimi richiesti pari a 5.000 mq.

Parcheggi Comparto B1 "Business park": i parcheggi da standard sono pubblici e a raso e sono reperiti in P3, P4 e P5 per complessivi 124.375 mq superiori ai minimi richiesti pari a 119.536 mq; i parcheggi privati sono reperiti in P10, nel sottopista di B1, per complessivi 114.800 mq superiori ai minimi richiesti pari a 114.000 mq.

Parcheggi Comparto A1 "Stadio": i parcheggi dello Stadio, propriamente detto, da standard sono in parte pubblici e a raso e sono reperiti in P7, P8 e P9 per 42.300 mq e in parte sono privati di uso pubblico reperiti nei multipiani P1 e P2 per 77.336 mq, il tutto per complessivi 119.636 mq superiori ai minimi richiesti pari a 48.368 mq; i parcheggi privati sono reperiti in P14, P15 nel sottopista di A1, per 2.318 mq, in P18, principalmente nel sottopista di A1, per 9.426 mq e in P17, principalmente nel sottopista di C1, per 32.999 mq, per complessivi 44.743 mq superiori ai minimi richiesti pari a 6.449 mq. Sono inoltre reperiti in P6 12.445 mq di parcheggi pubblici extrastandard a raso che con i precedenti determinano una superficie complessiva a parcheggi per lo Stadio pari a 176.824, superiore alla superficie determinata dalla normativa CONI e dai relativi parametri, definiti di massima, atti a determinare la superficie minima per parcheggi, che risulta pari a 138.848 mq. Sempre in ottemperanza alla normativa CONI e agli studi trasportistici sulla ripartizione modale di arrivo degli spettatori, degli utenti e del personale addetto è stato verificato che nei 176.824 mq di parcheggi afferenti lo Stadio sono stati reperiti gli stalli necessari ai mezzi individuati dalla stessa analisi di ripartizione modale.

I parcheggi della SUL a servizi, denominata "Trigoria", da standard sono privati di uso pubblico e sono reperiti in P16, a raso in A1, per complessivi 21.000 mq superiori ai minimi richiesti pari a 18.002 mq; i parcheggi privati sono reperiti in P13, nel sottopista di A1, per complessivi 3.740 mq superiori ai minimi richiesti pari a 2.400 mq. I parcheggi della SUL a commerciale, individuata come grande struttura di vendita, da standard sono privati di uso pubblico e insieme a quelli privati sono reperiti unitariamente in P12, principalmente nel sottopista di A1, per complessivi 14.357 mq, comprensivi di area carico e scarico merci con ingressi e uscite separate, superiori ai minimi richiesti dalla normativa regionale sul commercio pari a 10.459 mq.

Il verde pubblico da standard e la viabilità pubblica, compresi nella superficie Territoriale, saranno cedute all'amministrazione capitolina. Il Verde pubblico è localizzato in V1, V2, V3, quest'ultimo piastra pedonale verde di collegamento tra gli altri verdi, ed ha una superficie complessiva pari a 190.469 mq superiore ai minimi richiesti pari a 141.600 mq.

Il costo delle Opere di urbanizzazione primaria sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti. Così come previsto dal punto 11 del deliberato, dell'Assemblea Capitolina n 132/2014, nel Progetto Definitivo è stato compreso il progetto denominato "Landscape Plan" per i 34 ettari di parco che circondano l'area e si affacciano sul Tevere, per la cui realizzazione l'amministrazione comunale si riserva di utilizzare una quota del Contributo sul Costo di Costruzione. L'ulteriore quota del Contributo sul Costo di Costruzione dovrà garantire la realizzazione dell'adeguamento del sottopasso ferroviario di via Luigi Dasti e l'eventuale parte residua di tale contributo dovrà essere utilizzata, in tutto o parte, per far fronte agli eventuali maggiori costi delle opere pubbliche di interesse generale o per la realizzazione di due attracchi per imbarcazioni fluviali in servizio pubblico, uno per lo Stadio ed uno per il Parco Fluviale.

6. PAESAGGIO

Il presente capitolo è indirizzato alla descrizione del Paesaggio nelle sue componenti naturali ed antropiche con particolare riguardo alla descrizione degli elementi di pregio del paesaggio rurale ed alla individuazione di eventuali criticità indotte dall'inserimento del programma in esame sul sistema dei beni paesaggistici dell'ambito di afferenza e la sussistenza di interferenze con le vedute panoramiche dagli assi infrastrutturali dell'Autostrada Roma -Fiumicino, del G.R.A., di Via Ostiense e di Via Di Decima.

6.1. Definizione dell'area di studio

Avendo come obiettivo la caratterizzazione della qualità del paesaggio con riferimento sia agli aspetti storico-testimoniali e culturali, sia a quelli legati alla percezione visiva, per poter definire le azioni di inserimento esercitate dal progetto e le modifiche apportate alla qualità dell'ambiente, nella fase di studio, è stata analizzata un'area più ampia rispetto a quella di progetto, intesa come porzione del territorio che si suppone suscettibile d'impatto. Pertanto per quanto riguarda le possibili interazioni del progetto con il paesaggio è stata presa in considerazione in particolare l'area che ha rapporti di intervisibilità con il sito di progetto ricompresa dell'Autostrada Roma-Fiumicino, del G.R.A., di Via Ostiense e di Via Di Decima.

L'area di studio si confronta, con zone residenziali di diversa densità insediativa, le citate infrastrutture viarie, zone produttive dismesse, nonché aree interessate da servizi e simili; infine rileva sin d'ora evidenziare che l'intervento si inserisce interstizialmente in dette aree già compromesse ed andando a creare un completamento come chiaro segno di riqualificazione per le zone limitrofe e non di territorio in stato di abbandono e degrado, pur con l'obiettivo di preservare le valenze naturalistiche e paesaggistiche presenti prevalentemente costituite dalla zona golena le del Fiume Tevere e più marginalmente, in quanto esterni distaccati dall'area di intervento, da elementi della rete ecologica come il fosso di valleranno e il fosso della Magliana.

Sulla scorta degli studi ambientali correlati, di VIA e di VAS, sono state individuati diversi ambiti di studio, i quali possono essere di interesse anche opere le valutazioni relative al presente documento; sono le seguenti:

Area vasta

Viene determinata fin da questa fase in relazione agli effetti dell'intervento sulla componente mobilità per gli effetti diretti di tale tema e di quelli correlati della qualità dell'aria e del rumore.

- Area di indagine di legge

Fascia di un km dagli ambiti degli interventi progettuali previsti, ovvero: ambito delle infrastrutture correlate e area di Intervento

- Area di influenza dei processi insediativi

Quadrante di riferimento determinato in sede di VAS.

- Ambito percettivo

Ambito di intervisibilità significativa determinato in base a parametri geometrici e parametri visivi, costituisce l'ambito di riferimento principale per il presente Studio.

- Ambito delle infrastrutture correlate

Ambito in cui si sviluppano le infrastrutture correlate all'intervento.

- Ambiti delle mitigazioni

Aree in cui si sviluppano interventi di mitigazione compensazione esterni all'area di intervento.

- Area di Intervento

Ambito di intervento determinato in funzione dei criteri urbanistici

6.2. Inquadramento metodologico

Si intende con paesaggio, ai fini della valutazione, la manifestazione apparente dell'ambiente, ovvero la realtà territoriale percepita dall'osservatore/fruitori, da considerarsi sia come singolo che come comunità. La valutazione del paesaggio non può limitarsi a considerazioni d'ordine estetico, giudizio soggettivo e variabile nel tempo, ma deve essere eseguita analizzando un insieme di fenomeni evolutivi e di processi interattivi, naturali ed antropici, che comprendono l'uomo, le sue azioni modificatrici e le origini storiche di tali modificazioni.

La componente paesaggio è infatti una stratificazione di fenomeni legati a più componenti e ad una molteplicità di dinamiche ambientali: le configurazioni geologiche e naturalistiche, le configurazioni insediative, i caratteri della visualità ed il patrimonio storico-artistico ed archeologico. Per questo motivo l'indagine condotta è stata articolata secondo i seguenti livelli di analisi:

- l'inquadramento storico-topografico, utile in generale per la definizione di una valenza storico archeologica dell'area di studio, ma anche per le sue influenze nella sfera semiologica;
- l'indicazione degli aspetti paesaggistici e morfologici, degli aspetti insediativi e infrastrutturali, delle emergenze naturalistiche e antropiche, nonché delle configurazioni percettive, volte a definire i rapporti visuali tra l'area dell'intervento e gli elementi al contorno.

Tale analisi presuppone l'acquisizione e l'interpretazione dei dati emersi dallo studio di tutte le componenti ambientali per verificare le interazioni sul territorio che hanno determinato la configurazione dell'attuale quadro percettivo. Lo studio storico delle condizioni naturali ed umane che hanno condizionato la forma del paesaggio ci consente, laddove possibile, di ricostruirne la nascita ed il processo evolutivo avendo come obiettivo l'individuazione degli elementi paesaggistici e percettivi, antropici e naturali del territorio interessato dall'opera in progetto, per evidenziarne sia gli eventuali elementi di unicità e pregio, sia le forme di degrado in atto, sia infine le problematiche legate ad interferenze di tipo visivo ed ambientale con il nuovo assetto e con il paesaggio inteso nei suoi processi dinamici.

Questo approccio consente anche di approcciare la soluzione progettuale più idonea, studiarne la compatibilità con lo scopo di verificare se e quanto la nuova opera potrà alterare la situazione esistente e formulare il quadro opportuno degli interventi di mitigazione per ridurre l'intrusione nell'ambiente.

Per lo studio degli indicatori che caratterizzano il paesaggio, i rilevamenti sono stati effettuati sulla base di sopralluoghi mirati a conoscere adeguatamente le qualità del territorio, sulla base di campagne ricognitive e sulla documentazione bibliografica e fotografica esistente. Inoltre si è fatto riferimento agli strumenti di prescrizione e pianificazione esistenti: il Piano Territoriale Paesaggistico ed il Piano Regolatore Generale.

6.3. Aspetti Geomorfologici

Sulla scorta della Relazione specialistica geologica si illustrano i principali caratteri geomorfologici del contesto e dell'area di intervento.

6.3.1. Inquadramento Contesto

Il territorio del Comune di Roma si estende su un'area vastissima che va dal complesso Sabatino a Nord, ai primi contrafforti dell'Appennino a Est, al margine dei Colli Albani a Sud, fino al litorale a Ovest. Nel corso della sua bimillenaria storia la città si è espansa, quasi senza continuità, dagli originari Sette Colli fino a ben oltre l'attuale tracciato del Grande Raccordo Anulare e il suo territorio è stato stravolto e modificato nel tempo. La zona in esame si inserisce in sponda sinistra del Fiume Tevere, all'interno di un suo meandro, e quindi in un contesto geologico particolare caratterizzato dalla piana alluvionale del Fiume.

A - Quadro geologico generale

L'area su cui sorge la città di Roma dal centro storico fino alla periferia è caratterizzata da una complessa storia geologica, legata all'evoluzione geodinamica dell'area mediterranea tuttora in corso, che ha determinato un assetto del territorio molto articolato. Da un punto di vista geologico-strutturale l'area romana è legata all'evoluzione del margine tirrenico che a partire dal Pliocene viene interessato da un progressivo processo di rifting, che porta ad un notevole assottigliamento crostale. A causa di tale processo l'intera area viene sommersa da un mare piuttosto profondo, dal quale emergevano alti strutturali rappresentati

dalle isole del Monte Soratte e dei Monti Cornicolani, in cui si accumulava nel tempo una potente serie di terreni prevalentemente argilloso-marnosi dello spessore di diverse centinaia di metri.

Durante il Pleistocene inferiore, si assiste ad un mutamento delle condizioni paleogeografiche del bacino di sedimentazione dovute sia a movimenti tettonici sia dal ripetersi di periodi glaciali e interglaciali che provocarono oscillazioni del livello marino. Tali mutamenti portarono ad una diversificazione dei prodotti di sedimentazione che da depositi prevalentemente argillosi marini passarono progressivamente verso l'alto a sedimenti limosi e sabbiosi di origine continentale. Tali terreni costituiscono oggi le unità più antiche che affiorano sul territorio comunale formando una serie ritmica di depositi argilloso-marnosi, argilloso-sabbiosi e sabbiosi conosciute in letteratura con diversi nomi: Argille Vaticane, Argille Azzurre, Unità di Monte Vaticano, sabbie dell'Astiano.

Dopo una fase glaciale (emersione - avanzamento della linea di costa - periodo erosivo), databile a circa 750.000 anni fa, con l'interglaciale (immersione – arretramento della linea di costa – periodo deposizionale) si instaura su gran parte del territorio un ambiente di tipo continentale con deposito di sedimenti argillosi, sabbiosi e ghiaiosi, che ricoprono i sottostanti orizzonti marini del Plio-Pleistocene.

A tale sequenza sedimentaria continentale di colmamento viene dato il nome di Unità del Paleotevere 1 e 2 o Formazione di Ponte Galeria (In questa unità sono state inserite anche altre formazioni conosciute in letteratura con i termini Unità di Santa Cecilia, Monte Ciocchi e fosso della Crescenza).

A questo periodo seguono altre glaciazioni e periodi interglaciali, con variazioni del livello del mare e colamenti delle zone precedentemente incise.

Al termine di uno dei cicli glaciali (erosione e poi deposito), si ha la formazione di due distinti distretti vulcanici, i Colli Albani a sud-est e i Sabatini a nord-ovest, della città di Roma, che manifestano la loro attività quasi contemporaneamente. I materiali dei due apparati ricoprono migliaia di km² di territorio, con spessori variabili da pochi metri nelle zone distali, a diverse centinaia di metri nelle aree prossimali ai centri eruttivi.

L'attività vulcanica ha dato luogo a vari tipi di depositi: piroclastiti di ricaduta, colate piroclastiche, colate di tipo idromagmatico e colate laviche. A sud e ad est di Roma si hanno prevalentemente i prodotti vulcanici legati all'attività dei Colli Albani, mentre a nord e a ovest quelli dei numerosi centri eruttivi dei Sabatini (Baccano, Bracciano, Sacrofano, Trevignano e molti altri centri minori). La sequenza dei terreni vulcanici non è continua e le eruzioni si susseguono con intervalli, che durano anche più di 100.000 anni, durante i quali si hanno episodi di sedimentazione di terreni continentali alluvionali a colmamento delle valli. Si depositarono così formazioni contenenti vulcaniti rimaneggiate, paleosuoli e sedimenti lacustri tra le quali assume importanza per l'area romana l'Unità di San Paolo.

Alla messa in posto di questi terreni fa seguito un nuovo periodo erosivo cui segue una fase deposizionale di sedimenti argillosi e sabbiosi, l'Unità Aurelia.

Dopo un lungo periodo di stasi, l'attività vulcanica riprende con l'emissione di materiale vulcanico frammisto a brandelli di materiali lapidei delle serie sedimentarie presenti in profondità. Si tratta degli ultimi prodotti degli apparati vulcanici sia dell'area Sabatina che Albana.

Un sollevamento generale dell'area precede l'ultimo glaciale che tanta importanza ha rivestito nella geologia romana.

L'ultimo glaciale è il responsabile dell'assetto morfologico del territorio così come noi lo osserviamo attualmente infatti durante questo periodo si assiste ad un abbassamento del livello del mare che ha provocato una forte erosione e modellamento del territorio con la formazione di profonde valli in corrispondenza dei principali corsi d'acqua.

La successiva risalita del livello del mare ha portato al riempimento delle valli, dei principali corsi d'acqua (Tevere, Aniene, Galeria, Magliana ecc..) precedentemente scavate dai fiumi, con l'accumulo di ingenti spessori (fino a 70-80 m) di materiale alluvionale.

B - Geologia di dettaglio dell'area in studio

L'area oggetto di studio si identifica con l'attuale area occupata dall'ippodromo di Tor di Valle ed è delimitata grosso modo ad ovest da Via dell'Ippica a NE dall'argine del Fiume Tevere a SE da altra proprietà privata e a S dalla Via del Mare.

Dal punto di vista stratigrafico nell'area più vasta anche esterna a quella in studio si riscontrano diversi complessi geologici mostrati nella Carta Geologica che dall'alto verso il basso sono costituiti dai seguenti termini:

Depositi antropici: Depositi eterogenei dovuti all'ammassamento e allo spostamento dei materiali per rilevati stradali, ferroviari, terrapieni, colmate. Spessore fino a 30 m. OLOCENE;

Depositi alluvionali in evoluzione: Depositi alluvionali all'interno delle arginature artificiali del Fiume Tevere e del Fiume Aniene. Spessore fino a 10 m. OLOCENE;

Depositi alluvionali: Nella piana alluvionale del Fiume Tevere e del Fiume Aniene. Spessore fino a 60 m. OLOCENE;

Formazione di Vitinia: Sabbie fluviali ad elementi vulcanici, ghiaie calcaree e silicee a matrice sabbiosa ad elementi vulcanici, limi con abbondanti resti di vertebrati e concrezioni travertinose. Spessore fino a 20 m. PLEISTOCENE MEDIO p.p.;

Formazione di Fosso del Torrino: Ghiaie, sabbie e limi poligenici in facies fluviale e fluvio-lacustre a riempimento di canali, con elementi vulcanici derivanti prevalentemente dall'erosione delle Pozzolane Rosse, delle Pozzolane Nere e del Tufo Rosso a Scorie Nere Sabatino; silt calcarei a luoghi fortemente cementati e argille in alternanze irregolari che passano lateralmente a depositi di travertini fitoclastici e livelli cementati. "Formazione di S. Cosimato" Auctt. p.p.; "Unità di S. Paolo" Auctt. p.p. Spessore fino a 20 m. PLEISTOCENE MEDIO p.p.;

Pozzolane rosse: Unità piroclastica massiva e caotica, semicoerente, da rosso a viola vinaccia a grigio scuro, a matrice scoriacea povera della frazione cineritica, con scorie di dimensioni fino a 24 cm, litici lavici, sedimentari termometamorfosati e olocristallini di dimensioni fino a 20 cm e abbondanti cristalli di leucite, clinopirosseno e biotite, Composizione da tefritica a tefritico-foiditica (6). Spessore fino a 15 m in affioramento e 35 m da dati di sondaggio. Nella parte alta del deposito sono frequenti le strutture da degassamento ("gas pipes"). La geometria del deposito è tabulare. L'unità è riferibile ad una eruzione ignimbritica di grande volume del litosoma Vulcano Laziale. "Pozzolane inferiori"; "Pozzolane di S. Paolo" Auctt. L'età radiometrica è stimata a 457 ± 4 ka (3). PLEISTOCENE MEDIO p.p.;

Tufi stratificati Varicolori di Sacrofano: Successione di depositi piroclastici lapillosi e cineritici in strati contenenti scorie e litici lavici di dimensioni centimetriche da ricaduta, intercalati a livelli vulcanoclastici rimaneggiati, orizzonti pedogenizzati e depositi limno-palustri. Nella parte intermedia della successione i livelli primari sono costituiti da pomici di ricaduta bianco-giallastre a sanidino e clinopirosseno in tre banchi con areali di affioramento differenziati (Granturchi Auctt.). La provenienza prevalente dei depositi di questa successione è dai vulcani Sabatini. Spessori fino a 14 m. L'età radiometrica di uno dei livelli di pomici da ricaduta è stimata 488 ± 2 ka (3). PLEISTOCENE MEDIO p.p.;

Formazione di Valle Giulia: La formazione è costituita alla base da livelli di ghiaie minute poligeniche a stratificazione incrociata, passanti a sabbie e limi sabbiosi a concrezioni carbonatiche con stratificazione suborizzontale. Verso l'alto sono presenti travertini fitoclastici in banchi ("tartaro"), inglobanti lenti di sabbie e ghiaie vulcanoclastiche (Valle Giulia – Collina Parioli). In zona Vigna Clara – Flaminia, sono presenti livelli ricchi in fluorite. Ambiente fluviale e fluvio-palustre. Spessore fino a 30 m. PLEISTOCENE MEDIO p.p.;

Formazione Di Ponte Galeria: La formazione di ponte galeria è suddivisa in 3 sub-litofacies che sono:

Litofacies sabbiosa - Sabbie e sabbie limose, silicee, locali stone lines composti da ciottoli silicei, con frequenti patine di ossidazione, rubefatte o grigiastre. Ambiente eolico e di piana braided. Spessori compresi tra 10 m nella zona di Casalotti e 4-5 m nell'area compresa tra La Giustiniana e Palmarola. ("Sabbie salmonate" Auctt. p.p).

Litofacies argilloso-sabbiosa - Alternanze irregolari di argille grigie e limi sabbiosi, più sabbiose verso il tetto, con abbondanti resti di Cerastoderma Lamarkii, Ostrea edulis e Venerupis senescens. Ambiente da lagunare a litorale. Spessore 5 m ("Argille a Venerupis senescens" Auctt.).

Litofacies conglomeratico-sabbiosa - Ghiaie a stratificazione incrociata a basso angolo in matrice sabbiosoquarzosa, costituite da ciottoli eterometrici, arrotondati e/o appiattiti, calcarei (80%) e silicei, con intercalate lenti sabbiose. Ambiente fluvio-deltizio. Spessore massimo 35 m, zona Valle della Breccia ("Sabbie e ghiaie a laminazione incrociata" Auctt.) PLEISTOCENE MEDIO p.p.

6.3.2. Area di intervento

Nell'area di indagine, oggetto della proposta d'intervento, per tutta la sua estensione affiorano esclusivamente i *Depositi Alluvionali della piana del Fiume Tevere* dell'Olocene.

Si tratta di depositi molto eterogenei di natura siltoso-sabbiosa e siltoso-argillosa, prevalentemente costituiti da depositi fini siltoso-argillosi alternati a livelli sabbiosi e a livelli di torbe a diversa profondità. Alla base sono frequenti livelli ghiaiosi e sabbiosi, che possono ospitare una falda in pressione. Da letteratura lo spessore di questi depositi può arrivare fino a 60-70 m.

Tali dati sono stati confermati in pieno dalle indagini effettuate in sito, infatti i sondaggi geognostici e le prove CPTU hanno messo in evidenza la presenza di limi, limi argillosi, argille e sabbie fini, riconducibili ai depositi alluvionali del Fiume Tevere, mentre le due misure tromometriche eseguite rispettivamente a N e a S del sito mettono in evidenza la presenza di un bedrock sismico ($V_s > 700$ m/s) a profondità di circa 65-70 mt.

La zona è pianeggiante e non presenta nessun indizio di rischio morfologico o di instabilità dovuta a forme del paesaggio.

Dal punto di vista della percezione paesaggistica è del tutto riconoscibile il meandro e la paleogolena contornata dall'argine artificiale di origine antropica che delimita puntualmente l'unità di paesaggio in cui si inserisce completamente a meno di alcune connessioni infrastrutturali, l'intervento progettato.

Appare rilevante la forte connotazione determinata dall'appartenere delle aree interessate dall'intervento e dalle opere complementari e di mitigazione dalla presenza del Fiume Tevere e come queste aree, già golene, siano riferibili alla componente idrica. Non può a proposito essere sottaciuto che il PAI, pur avendo diverse finalità rispetto alla pianificazione paesistica contempli in ogni caso questi aspetti riferendoli alla prospettazione della individuazione quale parco fluviale.

6.4. Aspetti ambientali naturalistiche vegetazionali

Sulla scorta delle elaborazioni specialistiche relative agli aspetti naturalistici e vegetazionali si illustrano i principali caratteri ecologici del contesto e dell'area di intervento.

6.4.1. Contesto

In riferimento all'ambito di studio, dal punto di vista del sistema naturalistico, l'area di intervento oltre ad essere inclusa nel corridoio fluviale del Tevere risulta essere una zona di confluenza tra il corridoio fluviale del Tevere ed il corridoio ambientale dei suoi affluenti tracciato in direzione che va da sud-est e nord ovest rispetto all'area di progetto. In tal senso, dal punto di vista degli aspetti ecologici, l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere con il Piano Stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce (P.S.5), individua l'area di progetto nell'ambito del corridoio fluviale del Tevere, definendo il "corridoio fluviale" come l'area di pertinenza del fiume.

Nello specifico, il corridoio ambientale posto a nord-ovest dell'area di progetto è il "Magliana" affluente del Tevere in destra idrografica, con lunghezza dell'asta fluviale di 16,914 km e superficie di bacino 55,92 kmq; tale corridoio ambientale scorre nel territorio dell'area protetta Tenuta dei Massimi.

Il corridoio ambientale posto a sud-est dell'area di progetto è il "Vallerano" affluente del Tevere in sinistra idrografica, con lunghezza dell'asta fluviale di 24,428 km e superficie di bacino 68,19 kmq; tale corridoio ambientale scorre nel territorio dell'area protetta Laurentino-Acqua Cetosa.

Questo corridoio ecologico vede la presenza di specie faunistiche residenti in ambienti acquatici e/o di vegetazione ripariale, fattore che costituisce un elemento da rafforzare in termini qualitative.

6.4.2. Area di intervento e terreni attigui

L'area risulta priva di vincoli dal punto di vista vegetazionale, in quanto non presenta specie individuate dal PRG del comune di Roma come "emergenze vegetazionali", specie "gravemente minacciate" o "minacciate" o "vulnerabili". Per quanto riguarda infatti l'uso del suolo di tale area, alla "Relazione vegetazionale" del PRG vigente del comune di Roma risulta allegata la "Carta dell'uso del suolo e delle fisionomie vegetazionali del territorio comunale" basata sulla legenda del progetto Corine Land Cover, dalla quale si evince che gran parte dell'area di progetto è interamente cartografata come area artificiale (rif. codice 1) e nello specifico "zone verdi artificiali non agricole" (rif. codice 1.4).

L'area a sud ovest e quella circostante quella di progetto risulta classificata come superficie agricola utilizzata nello specifico "seminativi in aree non irrigue".

A sud-est e a nord-ovest dell'area di progetto, invece, sono individuati due corridoi ambientali. Il "corridoio ambientale" è la perimetrazione riguardante la valle fluviale del Tevere e dei suoi affluenti.

6.5. Sintesi della vicenda storica inerente in contesto

Come già accennato rileva determinare un campo di applicazione sul quale condurre l'indagine, per quanto riguarda il fenomeno insediativo della crescita urbana che ha portato all'attuale stato di fatto. Si ritenuto pertanto doveroso integrare una conoscenza della vicenda storica del processo evolutivo del contesto urbano afferente. L'elemento principe di riferimento per questa fenomenologia in ordine alla porzione di territorio investita dall'intervento e senz'altro la via Ostiense, la quale, fin dall'antichità connette Roma con il litorale posto a sud della foce del Tevere, instaurando con il rilevante elemento morfologico naturalistico del corso fluviale una dialettica insediativa diretta che si esplica in particolare nel rapporto fra l'andamento pressoché rettilineo dell'antica viabilità con i meandri che solcano la pianura alluvionale. In coerenza con tali considerazioni ci si è determinati a mantenere un raffronto, almeno per ciò che concerne la sfera simbolica e semantica, con l'antico tracciato fin dalla sua origine rispetto alla cinta Aureliana – porta San Paolo e la Piramide Cestia fino all'attuale "barriera" fisica e simbolica costituita dall'anello del GRA e oltre.

Il nome Tor di Valle indica una area delineata da una delle anse del Tevere a sud di Roma, a circa sei chilometri dalle mura aureliane. Il nome con il quale si identificava la zona inizialmente sembra essere Vallora, mentre la denominazione di Turris di Vallora viene citato per la prima volta a metà del 1300, evolvendo poi in Tor di Valle, spesso associato alle tenute chiamate le Madalene (o Maddalene).

Questa area si inserisce all'interno di quel tratto di terra tra Roma ed il mare che segue il bacino del Tevere e presenta delle caratteristiche peculiari che hanno segnato un percorso di sviluppo autonomo rispetto alle altre zone suburbane della città. E' qui che i romani avevano insediato l'emporio ed è la via Ostiense, insieme alla via Portuense, che collegava la città al porto di Roma, Ostia.

I caratteri morfologici della zona, perlopiù pianeggiante, la marginalità rispetto al centro insieme alle vie di comunicazione, naturali o costruite, hanno, quindi, da sempre facilitato l'insediamento di attività produttive o commerciali utili alla vita della capitale.

Come allora, così in epoca moderna e contemporanea la zona dell'Ostiense vive una storia che per alcuni tratti presenta alcune specificità rispetto al resto della città. Come è noto fino all'arrivo dei piemontesi la popolazione di Roma viveva in una piccola porzione di territorio all'interno delle mura aureliane, mentre al di fuori di queste le campagne sono perlopiù zone deserte, difficilmente vivibili e solo in alcuni casi destinate a forme di allevamento estensivo.

Le parole di scrittori, viaggiatori e pellegrini che attraversavano l'Agro Romano descrivono Roma come desolata, situata in mezzo a una pianura disabitata e malsana; la vista, spaziando attorno, abbraccia soltanto steppa e deserto... (R. Rey ripreso in Roma Italiana). Non solo, in molte porzioni il territorio dell'agro risulta essere paludoso, malsano e soggetto a infestazioni malariche. La presenza d'acqua dovuta al fiume rende l'area di campagna romana verso il litorale particolarmente insalubre e di conseguenza gli insediamenti risultano essere pochi e legati alla stagionalità.

Nel 1783 la zona di Tor di Valle secondo il catasto annonario è divisa tra il Collegio Germanico Ungarico, la famiglia Borghese e la famiglia Serlupi ma l'uso che se ne fa è minimo e anzi i documenti riportano che si è stimato bene lasciarla nello stato in cui trovasi, per pascipascolo di bestiame grosso; mentre si è considerato che la medesima può servire di posa alle cavalle e boci che trasportano il carbone ed altro per dette due strade. Apparentemente diverso, ma sostanzialmente simile, risulta la

situazione al di là del fiume, dove si estende la zona della Magliana. La descrizione fornita dal Nibby a metà dell'Ottocento racconta di un'area che sarebbe amena e ricca di boschi, adatta alla caccia, ma che a causa dell'abbandono e dell'incuria appare irreversibilmente in rovina ed inabitabile.

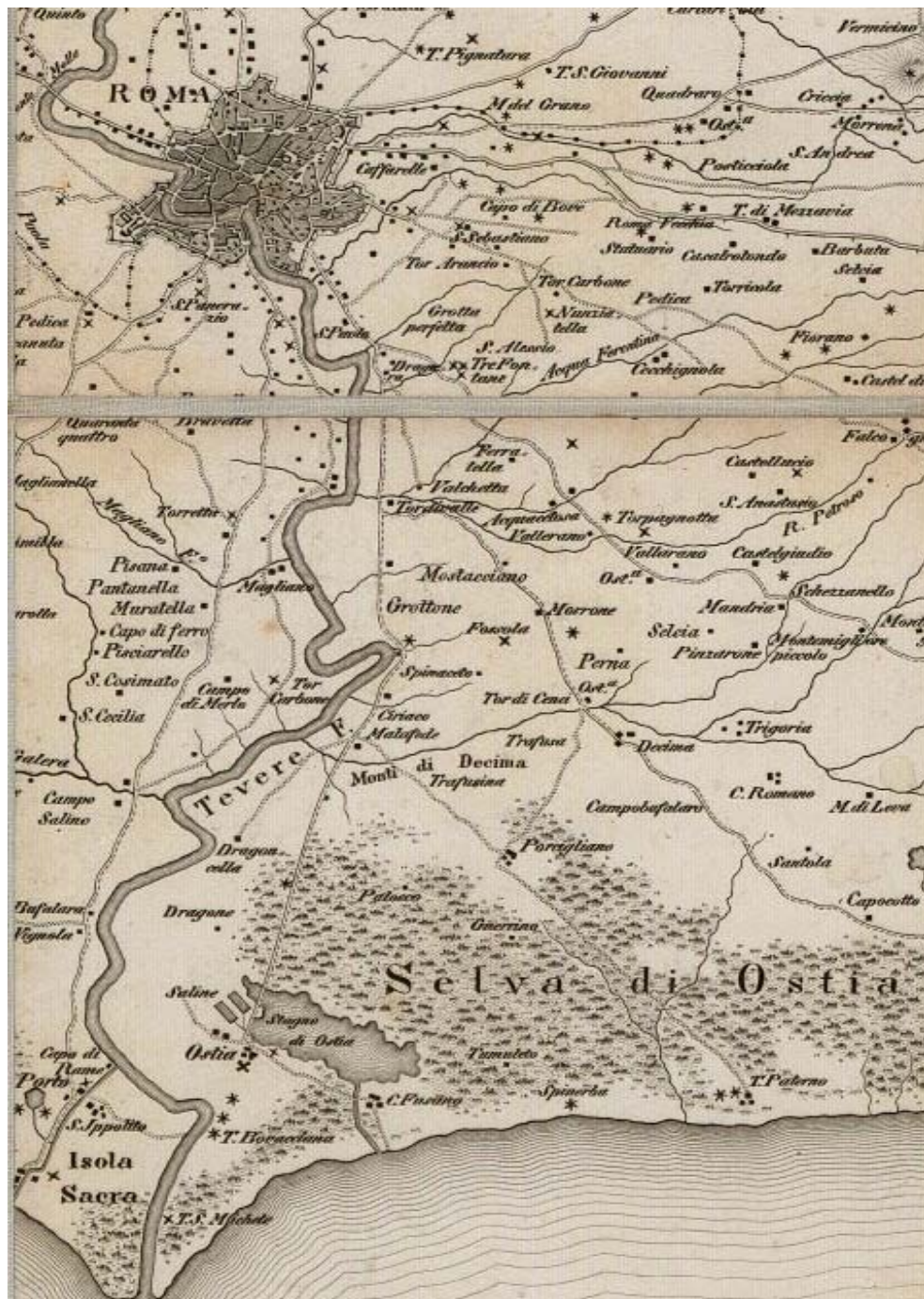


Immagine 1 – Contorni di Roma Moderna. 1820. Autori: G.E.Westphal, C.F. Wolff; particolare

Questa condizione di immobilità della campagna romana non riguarda solo le terre lungo la via Ostiense, ma tutto l'Agro, e quando, nel 1870, Roma diventa italiana, la questione di sanare i dintorni della capitale diventa centrale nel dibattito politico, soprattutto nel tentativo di risolvere due importanti questioni: l'assetto proprietario dei fondi e la bonifica di questi. La forte concentrazione proprietaria delle terre in mano ai soliti pochi, aristocratici ed enti ecclesiastici (si pensi che nella porzione di territorio al di fuori di porta S. Paolo le proprietà della chiesa coprivano quasi il 50% dei terreni), aveva arroccato l'agricoltura romana a modelli quasi feudali, organizzati secondo la tradizione latifondista del centro della penisola.

La fine del dominio dello Stato della Chiesa diventa un modo, quindi, per cercare di riorganizzazione parti importanti dell'Agro Romano con l'auspicio di frammentarlo e avviarlo verso una gestione più moderna delle colture.

In tal verso vengono approvate le leggi di eversione dell'asse ecclesiastico, con le quali si intende mettere all'asta il vasto patrimonio della Chiesa, le quali, tuttavia, non portano ai risultati attesi: il tasso di concentrazione di proprietari nel 1913 risulterà pressoché identico a quello antecedente le leggi di liquidazione di tali proprietà. Questa inossidabilità del tessuto suburbano è dovuta in parte alla mancanza di acquirenti e in parte alla presenza di prestanome che si sostituivano agli enti religiosi in sede di asta, ma che facevano comunque riferimento ad uno di questi enti, soprattutto per quanto poteva riguardare la possibilità finanziaria.

La tenuta di Tor di Valle può funzionare da esempio al meccanismo del prestanome. Fino al 1877 infatti questa fa parte del Collegio Germanico-Ungarico e viene affidata in asta ai fratelli Pietro Paolo e Gaetano Mascalchi, due religiosi di origine napoletane che ne fanno aumentare il valore da 14290 a 21420 lire. Il terreno, vincolato da un obbligo di miglioria poi rafforzato dalle leggi sulle bonifiche del 1883, rimane nelle condizioni malsane dei tempi dell'acquisto, tanto che le ispezioni del Ministero dell'Agricoltura e Commercio del 1887 valutanti gli esiti della bonifica lo considerano ampiamente al di fuori dei canoni richiesti. Alla morte dell'ultimo dei Mascalchi, Gaetano, sopraggiunge, ad ogni modo, come unico erede un sacerdote di Napoli, domiciliato presso il Collegio Germanico-Ungarico, facendo sostanzialmente tornare il fondo sotto l'ala della Chiesa.

La seconda questione da affrontare era quella delle bonifiche. L'obiettivo di sanare la situazione idrica e agraria della campagna romana viene da subito concepita come essenziale alla vita della nuova capitale italiana, in modo tale da proseguire quell'opera di modernizzazione del suburbio, e soprattutto per migliorare le condizioni di ordine estetico e sanitario. Anche questa seconda operazione vive diverse difficoltà, date sia dalla scarsità dei mezzi sia dalla labilità delle azioni predisposte dai singoli conduttori e dall'amministrazione.

Nel 1878 cominciano le prime leggi, che si pongono l'obiettivo di riqualificare le terre con sistemi di canalizzazione e prosciugamenti, che partono da impulsi dello stato e che vanno a coinvolgere i singoli proprietari, ma numerose altre azioni legislative saranno intraprese fino ai primi anni del Novecento.

I lavori per un motivo o per l'altro vanno a rilento tra pochi successi e numerosi fallimenti. L'inezia dei proprietari prima di tutto rappresenta il primo ostacolo ad un serio recupero delle terre: per molti le terre sono solo una piccola parte del patrimonio e rappresentano una rendita soddisfacente così com'è. E' doveroso tuttavia sottolineare come anche nei casi in cui c'è stata proattività da parte dei conduttori delle terre, la situazione spesso non è migliorata di tanto.

A riguardo due esempi riguardanti la zona di Tor di Valle. Il primo riguarda l'Abbazia delle Tre Fontane dove le azioni di bonifica girano intorno alla coltura della pianta di eucalipto, nota per la sua particolare "sete" d'acqua con cui si riteneva poter prosciugare naturalmente le terre. Queste azioni sono condotte dalla comunità religiosa, che per l'occasione cambia natura per diventare comunità commerciale, aggirando così anche le leggi di liquidazione del patrimonio ecclesiastico. Anche a fronte di una diminuzione dei livelli delle acque, i numerosi casi di febbri malariche sia tra i frati sia tra i lavoratori forzati, rendono impossibili i lavori che di lì a poco si fermeranno.



Immagine 2 – Piano regolatore di massima delle strade comunali occorrenti al bonificamento dell'Agro Romano. MAIC. Autore: IGM, 1906. Particolare. Fascia rosa: limite della zona soggetta al bonificamento agrario.

Simile a questo è anche un altro tentativo di bonifica che riguarda proprio la zona di Tor di Valle. Alla fine dell'Ottocento il mercante di campagna Settimio Mancini, deriva l'acqua del fosso di Pontebuttero e riesce nell'impresa di rendere coltivabili circa duecento ettari di terra. A dirigere i lavori vi è il lombardo Paolo Bonfichi che impianta marcite, risaie e uno stabile per allevamento. Secondo le cronache dell'epoca in pochi anni sembra che si sia riusciti a trasformare la campagna romana in un pezzo di pianura padana; il successo dura poco poiché in breve tempo la zona torna ad essere deserta ed inabitata come pochi anni prima, ancora una volta per la diffusione della malaria tra i lavoratori ed il bestiame.

Come detto precedentemente le bonifiche possono dirsi compiute solo nel nuovo secolo. Di nuovo nel 1905 si riavvia una normativa speciale, la quale impone di rendere salubre una fascia di dieci chilometri intorno a Roma (Figura 2) grazie a nuovi strumenti ed incentivi da parte dello Stato e che fa forza sulle nuove scoperte scientifiche sia su sistemi di bonifica, sia sulla cura e la prevenzione della malaria.

La tenuta di Tor di Valle in questo periodo si avvia al risanamento, grazie alla dedizione della famiglia Corsetti, nuovo proprietario, che avvia anche i lavori di ammodernamento del casale e della relativa torre che si trovano sulla sinistra della via Ostiense. Nel terreno contiguo ancora protagonista è Settimio Mancini che grazie ad un mutuo a tasso di favore di 50.000 lire riesce a bonificare quasi interamente i propri possedimenti.

Contemporaneamente all'opera di bonifica, il quadrante meridionale della città, inizialmente in prossimità delle mura, viene identificato come quello ideale all'insediamento della zona industriale della capitale. Il quartiere di Testaccio è il primo quartiere operaio della città e nasce a ridosso del porto e vicino al mattatoio, così come il quartiere delle conce subito al di fuori delle mura pochi anni dopo.

I criteri che portano a tale decisione sono quelli accennati in precedenza: l'area si presenta vuota, vicino a due importanti vie di comunicazione, la ferrovia Roma-Pisa e il fiume, sufficientemente lontana dal centro per installare fabbriche rumorose e inquinanti e, non ultimo, per tenere lontani gli operai dalla città amministrativa.

Sia il Testaccio sia il quartiere delle conce non vanno nella direzione voluta: se il programma residenziale si sviluppa, malgrado non poche difficoltà, il tessuto produttivo o commerciale non riesce a radicarsi. Tuttavia il programma di industrializzazione dell'Ostiense prosegue per tutto il primo quarto del Novecento.

Il 1907 è un anno importante da questo punto di vista. A luglio vengono approvate provvedimenti per la città di Roma, legge 502 dell' 11 luglio, con le quali si insiste sullo sviluppare l'area produttiva lungo la via Ostiense: si concede al Comune in uso perpetuo e gratuito la zona costiera di Ostia e si stanziavano i finanziamenti per la realizzazione di una strada di collegamento più funzionale e per lo spostamento del porto fluviale a valle del ponte dell'Industria (ponte di ferro).

Nello stesso anno la Società Anglo Romana per l'illuminazione a gas progetta gli impianti da sistemare sulla via Ostiense e viene eletto sindaco Ernesto Nathan, la cui amministrazione prenderà alcune decisioni decisive nell'indirizzare l'attività produttiva nel quartiere. Durante il quinquennato di giunta del Blocco Popolare vengono iniziati i lavori per i Mercati Generali (conclusi nel 1921), per i Magazzini Generali (inaugurati nel 1912) e per l'Azienda elettrica municipale voluta dall'assessore Giovanni Montemartini (inaugurata anche essa nel 1912 in presenza del Re), e si concludono i lavori del porti fluviale.

Pur garantendo occasioni di profitto per alcune industrie pesanti, il conflitto bellico arresta il secondo tentativo di industrializzazione del quartiere e di Roma. Malgrado alcuni tentativi a cavallo delle due guerre, la scarsa tradizione imprenditoriale della capitale impedisce quasi del tutto la possibilità di sviluppo di un polo produttivo. Un altro grande fallimento risulta essere quello dell'ente portuale SMIR (Sviluppo Marittimo e Industriale di Roma) istituito nel 1919 e condotto dal ligure Paolo Orlando, il quale ottiene la gestione di tutta la fascia di terra lungo la via Ostiense fino ad Ostia per realizzare un sistema portuale-industriale. Il visionario imprenditore intendeva costruire due porti, uno sul litorale ed uno vicino la basilica di S. Paolo, collegati tra loro e supportati da una ferrovia lungo la via Ostiense dove sviluppare l'area industriale (Figura 3, in giallo la ferrovia, in rosa le zone industriali, in blu i porti ed il canale). L'Ente dura quattro anni durante i quali riesce a ottenere pochi soltanto successi: si realizza il primo insediamento della Garbatella come quartiere degli operai, una cinquantina di fabbriche vanno ad installarsi nell'area, incentivate da un sistema di agevolazioni tributarie e la ferrovia Roma-Lido è quasi terminata quando nel 1923 l'ente viene smantellato.

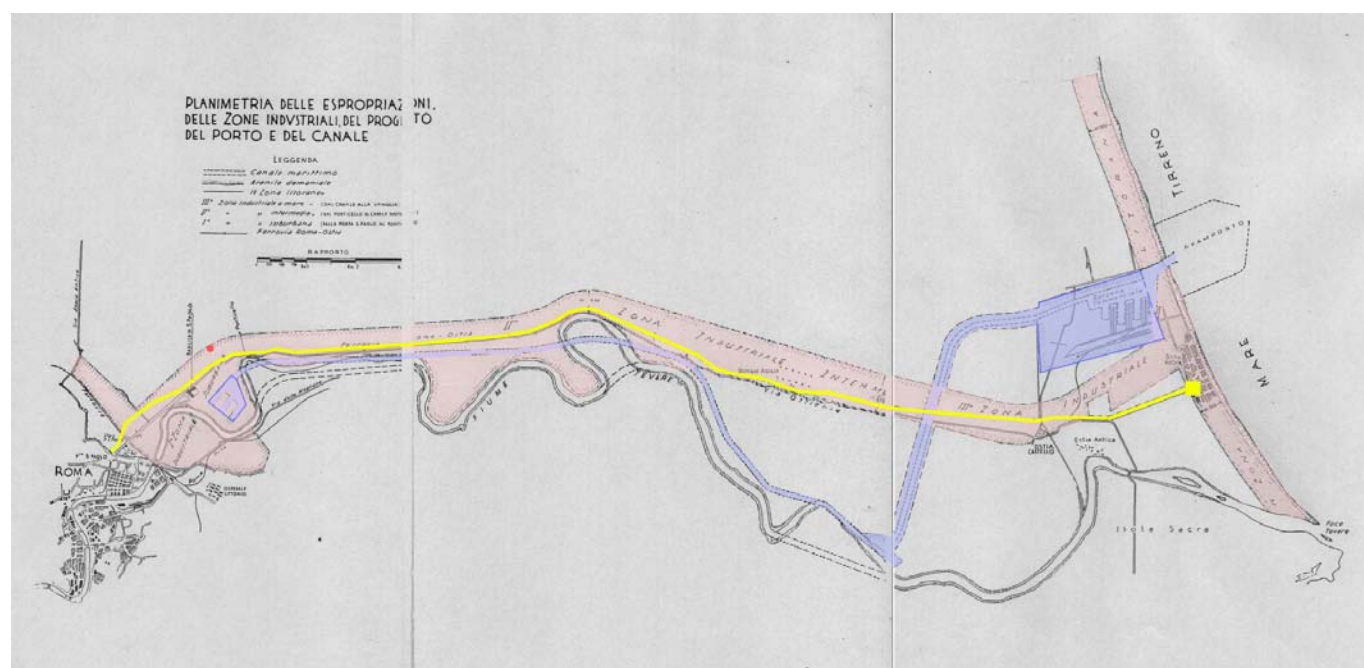


Immagine 3 – Planimetria delle espropriazioni delle zone industriali del progetto del porto e del canale, progetto SMIR del 1919. Fonte: P. Orlando, *Alla conquista del mare di Roma, Roma, Camera dei Fasci e delle corporazioni*, 1941.

Finito l'episodio dello SMIR, un ultimo tentativo di intervento da parte dell'autorità centrale viene fatto nel 1928. Fino a questa data gran parte degli stabilimenti sono installati tra la Piramide e la zona della Montagnola, mentre con il Regio Decreto legge 30 settembre 1928, n.2427 si ridefiniscono i confini della zona industriale, che viene spostata più a sud, al di là del ponte della Magliana, ma gli effetti di tale provvedimento non riescono ad essere colti dato che due anni dopo vengono aboliti i dazi, esentati nella zona industriale, e quindi viene a cadere la convenienza all'insediamento. *Delle circa 70 imprese e ditte merci all'ingrosso presenti nel 1928, quelle che ancora beneficiavano delle esenzioni fiscali, appena 5 anni dopo, erano meno di 30, delle quali 3 in fallimento e 3 soltanto presenti nel nuovo confine stabilito oltre il ponte della Magliana.*

La crisi economica degli anni Trenta e l'approvazione della zona delle Tre Fontane come sede dell'esposizione universale segnano un ulteriore colpo d'arresto allo sviluppo della direttrice industriale; alcuni insediamenti produttivi continueranno in maniera sempre più sporadica a localizzarsi nell'area senza mai riuscire a realizzare una compiuta zona industriale; la lunga costruzione dell'EUR quindi porterà sempre più l'area verso una destinazione residenziale.

Per anni, dunque, l'area di Tor di Valle resta nei piani di una industrializzazione che però non si realizza. Anni dopo, inoltre, con il fermento edilizio delle olimpiadi, la zona è interessata dalla costruzione dell'Ippodromo, su progetto dell'architetto I. Lafuente e degli ingg. G. Rebecchini ed A. Birago, e della relativa stazione ferroviaria.

La struttura benché presenti una certa chiarezza compositiva, insieme con una struttura ben evidenziata nasce da subito con un certo grado di indeterminatezza: per motivi di tempi gli accessi al nuovo Ippodromo di Tor di Valle sono per provvisori. Al momento della realizzazione era infatti in corso uno studio da parte dell'ANAS, d'intesa con l'Ufficio per il nuovo Piano Regolatore, per l'ammodernamento dell'autostrada Roma-Lido di Ostia, nonché delle vie Ostiense e dei Romagnoli ad essa

parallele. In seguito a tale ammodernamento era anche previsto lo svincolo del traffico autostradale da quello riguardante gli accessi al nuovo Ippodromo di Tor di Valle. (verbali Consiglio Comunale, seduta pubblica 1 marzo 1960).

Oltre alla pista del trotto, in via di smantellamento, lungo il Tevere all'altezza dell'ansa di Tor di Valle negli anni più recenti sono nati il depuratore dell'Acea di Roma Sud e al di là del fiume un centro direzionale, un golf club ed un ospedale.

6.6. Le emergenze antropiche

In termini di testimonianza storico-architettonica, sia da un punto di vista storico-archeologico, sia architettonico moderno e contemporaneo, si riscontra la presenza di alcuni elementi di rilievo. In particolare, rileva sottolineare la sostanziale assenza di tali elementi insistenti sia sull'area destinata all'edificazione, sia sulla superficie generale di intervento, comprendente anche le viabilità e i parcheggi.

Tuttavia, si prende atto della sussistenza dell'ippodromo di Tor di Valle, ad oggi non più funzionante, inaugurato il 26 dicembre del 1959, sostituiti, come ippodromo del trotto a Roma, l'ippodromo di Villa Glori, nella cui zona era in costruzione il villaggio olimpico, per le Olimpiadi del 1960. Con i suoi 420.000 m² era uno degli ippodromi più grandi d'Europa. Ad oggi è visibile la tribuna in stato di completo abbandono.

Si ritiene utile distinguere l'analisi secondo due ambiti territoriali concentrici, uno immediatamente limitrofo alla superficie di intervento, l'altro più ampio, per poter meglio individuare le singole emergenze e la loro interferenza percettiva e non con il progetto in esame.

La localizzazione dell'intervento non può prescindere dal considerare le preesistenze centrali proprie dell'ambito territoriale stesso, pertanto si ritiene opportuno mettere in rilievo primariamente la viabilità storica della Via Ostiense, adiacente all'area di intervento (con tutti gli elementi annessi ad essa), nonché alcuni manufatti rurali individuabili nelle immediate vicinanze dell'area, tra cui alcuni casali situati nell'ansa formata dal Fiume Tevere ed in particolare il casale denominato Turris della Vallora, situato lungo la Via Ostiense e ben riconoscibile proprio grazie alla presenza della torre (da cui si presume provenga proprio il nome della località "Tor di Valle").

La presenza di emergenze isolate di torri e casali, più o meno distanti dall'area nell'intorno considerato, è strettamente collegata ad esigenze di difesa, presidio e controllo del territorio, alcune delle quali diventeranno in seguito sede di osteria (Osteria della Magliana o di Mezzavia, Osteria di Tor di Valle, Osteria di Mezzocammino, Osteria di Malafede, ecc).

Lungo la sponda opposta del fiume invece, si cita il famoso Ponte Morandi, il più antico ponte sospeso di Roma, e l'unico a tracciato curvilineo, costruito tra il 1963 ed il 1967.

Considerando un ambito territoriale un po' più ampio, appare necessario estendere l'analisi delle emergenze ai principali insediamenti urbani che oramai contraddistinguono fortemente l'intera zona; in particolare:

- il quartiere EUR (in origine acronimo di Esposizione Universale di Roma): progettato negli anni trenta del Novecento, sotto il regime fascista, in previsione di un'Esposizione Universale mai svoltasi; come ben noto, il complesso ospita alcuni esempi di architettura monumentale, che convivono con edifici moderni edificati nei decenni successivi.
- il quartiere di Decima, il cui nome deriva da "decimo" (ovvero il decimo miglio dalla città di Roma), costruito agli inizi degli anni '60 dall'INCIS per far fronte alla crescente richiesta di alloggi, in seguito all'ampliamento dei centri direzionali ministeriali nella periferia, con la volontà di avvicinare i dipendenti al luogo di lavoro; il progetto architettonico fu una proposta innovativa e coerente con le linee filosofico-architettoniche di quel periodo.
- il nuovo complesso commerciale di Castellaccio, nei pressi della via Cristoforo Colombo.

Tutti e tre localizzati ad est dell'area di intervento, sul lato opposto rispetto alla Via del Mare e alla Via Ostiense.

6.7. Il sistema infrastrutturale viario

Le principali infrastrutture di collegamento presenti nell'area di intervento sono di seguito descritte.

La viabilità a carattere autostradale è rappresentata da:

- l'Autostrada Roma- Fiumicino
- Grande Raccordo Anulare (GRA).

La viabilità a carattere principale, non autostradale nell'ambito dell'area di studio è rappresentata dalle infrastrutture descritte di seguito.

- Via Portuense collega l'abitato di Fiumicino al centro della Capitale e, nel tratto interno al G.R.A., è definita dal PGTU strada di quartiere.
- Viale Isacco Newton collega Piazzale Eugenio Morelli a via della Magliana.
- Via della Magliana si estende da Ponte Galeria fino al centro cittadino..
- Via Ostiense collega Roma al Lido di Ostia.
- La SP 8 via del Mare si sviluppa parallelamente a via Ostiense e ne presenta le medesime caratteristiche geometriche
- Via di Decima collega via Cristoforo Colombo all'asse via Ostiense - via del Mare.
- Via Cristoforo Colombo.

Il testé descritto sistema viario principale e i due tracciati ferroviari che delimitano i margini della piana alluvionale del Tevere, la Roma Ostia e la linea Fara Sabina Fiumicino, conferiscono al contesto una significatività specifica in riferimento a questa particolare componente del sistema insediativo Territoriale, già presente nell'antichità con la Via Ostiense e la Via Portuense.

6.8. Il sistema insediativo

Come già accennato l'area di intervento si colloca a margine di tessuti insediativi urbani caratterizzati prevalentemente da aree residenziali di diversa tipologia insediativa e da strutture dedicate alle attività di servizio, per cui l'intervento risulta di completamento coerente, anche in termini morfologici e quindi proponendo un corretto inserimento paesaggistico; si mette in luce l'opportunità che detto completamento prevenga l'effetto di determinazione di aree abbandonate, con scarso interesse paesaggistico e sovente costituenti elementi di degrado del paesaggio.

6.9. Studio percettivo visivo

Per quanto in particolare gli aspetti percettivi - visivi è importante valutare la loro importanza nei due termini di:

- percezione-culturale: attraverso un processo d'interpretazione dei segni che caratterizzano il territorio;
- qualità fruitiva, individuando quelle visuali che in virtù della accessibilità, meritano una particolare attenzione in termini di salvaguardia: si tratta dei percorsi panoramici e dei punti di belvedere attualmente fruibili.

L'attenzione rivolta a questo particolare bene, si espleta attraverso il riconoscimento sia dei percorsi o punti di belvedere stessi sia tramite l'individuazione del bacino di intervisibilità o parte del territorio effettivamente percepibile soprattutto in base alle caratteristiche morfologiche; lo studio inoltre ha condotto ad identificare i caratteri paesaggistici coinvolti considerando, in virtù dell'intervisibilità, tanto gli osservatori esterni quanto gli utenti dell'opera. L'ambito più ristretto è quello che interessa la sola area di intervento, dunque la zona individuata dal perimetro indicante la variante stessa, nella quale inevitabilmente, sono previsti impatti dovuti all'edificazione.

Da un punto di vista di percezione paesaggistica, si può affermare che la porzione di territorio considerata sensibile ai fini dell'ambito di intervisibilità viene valutata nel raggio di 1-2 km intorno all'area in esame: tale raggio risulta spesso inferiore, in quanto la morfologia del terreno, l'urbanizzazione dei luoghi, nonché le barriere naturali e antropiche presenti ne occultano notevolmente la percezione.

Tale ambito, come riscontrabile anche nel grafico allegato, interessa la fascia in adiacenza al fiume Tevere a partire dall'altezza dello svincolo della Via Cristoforo Colombo con l'Autostrada A91 e prosegue a sud, fino al quartiere Eur Torrimo, dal quale

risulta ben visibile l'intero intervento. La percezione dell'intervento può considerarsi ancora parziale sul fronte occidentale, oltre l'Autostrada Roma-Fiumicino, al livello delle località di Muratella, Parco dei Medici ed Infernaccio, sino a Colle del Sole più a nord, ovvero sino alla quota morfologica appartenente alla piana dal fiume Tevere.

Si è poi considerato l'Ambito Territoriale Urbanistico, la cui estensione areale risulta pressappoco coincidente con quella percettiva, pur ricomprendente qualche ambito urbanistico ulteriore, quale, ad esempio tutta la zona dell'Eur Torrino nord (compreso la centralità di Euroma2) e la piana di Spinaceto a sud-ovest.

Per quanto riguarda potenziali impatti a più vasta scala, è opportuno esaminare la situazione anche dal punto di vista socio-economico fruitivo del contesto territoriale, considerando le ripercussioni che l'intervento possa avere sulla popolazione locale.

Come succede per i più "tradizionali" interventi di sviluppo o rinnovo urbano, anche la realizzazione di un nuovo stadio comporta ricadute sul territorio coinvolto che vanno attentamente valutate in funzione dell'individuazione delle azioni più opportune per:

- attivare tutte le possibili sinergie con il tessuto esistente,
- valorizzare al meglio le risorse presenti,
- favorire la maggiore integrazione possibile con i residenti e il loro coinvolgimento,
- determinare un incremento della qualità ambientale e, più in generale, del benessere complessivo della comunità,
- rivitalizzare il tessuto commerciale circostante e generare nuove opportunità di sviluppo economico, grazie alla realizzazione di funzioni d'eccellenza,
- creare occasioni di intrattenimento e di svago per un pubblico ampio e differenziato,
- mettere in atto tutte le soluzioni necessarie a mitigare eventuali effetti sfavorevoli eventualmente indotti dall'opera...

In particolare, per le loro intrinseche caratteristiche, i nuovi stadi rappresentano spesso vere e proprie icone architettoniche all'interno del paesaggio urbano e, sovente, rappresentano un driver che permette la riqualificazione di aree urbane depresse o degradate, diventando elementi caratterizzanti la città e l'intero territorio circostante.

I nuovi impianti, poi, tendono a connotarsi come luoghi di socialità per la comunità, sono infatti concepiti come destinazioni per tifosi, clienti corporate, famiglie e bambini non solo in occasione delle partite di calcio, ma anche per altri eventi, sportivi e no, grazie alla presenza di una vasta gamma di strutture e di servizi (bar, ristoranti, negozi, sky box), all'utilizzo di tutte le nuove forme di tecnologie e di confort in grado di assicurare un'esperienza indimenticabile in un contesto di sicurezza e divertimento.

Uno dei fattori più frequentemente indicati tra le componenti della qualità urbana è la dotazione di verde e di aree assimilabili, mentre uno degli elementi che contribuisce a determinare il grado di vivibilità/attrattività di un territorio è la sua vivacità socioculturale: la presenza di cinema, musei, teatri, locali notturni, aree per concerti, impianti sportivi, grandi centri commerciali, università e biblioteche attrae flussi di persone, generando reddito e, soprattutto, rendendo la città affascinante per figure professionali qualificate e ad alto livello di istruzione (e capacità di spesa).

L'inserimento di un'opera significativa come quella proposta in questa sede non può e non deve essere determinata su posizioni di mimetismo o di mascheramento della percezione. Prevale senz'altro la scelta progettuale di addivenire alla definizione di un elemento percepibile, riconoscibile, semanticamente congruo e attinente alle funzioni superiori insediate. Non di meno l'impostazione compositiva deve proporre una soluzione di corretto inserimento nel contesto.

In primo luogo appare doveroso puntualizzare sul fatto che nessuna delle funzioni a forte concentrazione insediativa insiste su componenti paesaggistiche tutelate in ordine agli aspetti percettivi.

Si ritiene inoltre che il modello insediativo applicato, in riferimento alle volumetrie previste proponga correttamente una composizione "crescente", per la quale gli elementi dell'intervento interessati da beni paesaggistici o naturalistici o posti in prossimità di questi sono quelli a minor densità insediativa, e quindi, via via che ci si approssima al sistema insediativo consolidato, nonché alle emergenze morfologiche a sud ovest, si intensifica la densità insediativa.

Infine, come anche illustrato dai fotoinserti, la scelta di elementi edilizi verticali, oltre all'elemento specifico dello Stadio propone un fattore di riconoscimento in rapporto dialettico con il sistema insediativo dell'EUR e delle diverse emergenze che vi si riscontrano: Palazzo della Civiltà e del lavoro, S.Giovanni e Paolo, e le torri presenti nell'unico contesto "Moderno" della Capitale; oltre a rappresentare una forte rottura con le vaste zone a carattere produttivo insediate a macchia d'olio proliferanti nel contesto di tale porzione della valle del Tevere.

7. CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE PAESISTICA

In riferimento alla precedente esposizione dei beni paesaggistici presenti e alle discipline di tutela precedentemente illustrate l'intervento proposto si pone in conformità con le norme di Piano Territoriale Paesistico vigente e con quelle del Piano Territoriale Paesistico Regionale in salvaguardia.

In particolare rileva evidenziare alcuni passaggi normativi fondamentali ai fini della conformità:

1. Una parte dell'area di intervento, consistente nell'innesto sulla viabilità Roma-Fiumicino ricade nella Riserva Naturale della Tenuta dei Massimi di cui all'art. 26 della legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 "Norme in materia di aree naturali protette regionali" e successive modifiche e integrazioni, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.61 del 13 marzo 2009. A tal proposito rileva evidenziare che il tracciato in questione attraversa una porzione del Parco, in un'area che, se pur interessata nel Piano di Assetto approvato da zonizzazione a tutela integrale con fruizione, non presenta formazioni vegetali di particolare importanza. Facendo riferimento alla specifica trattazione di cui al capitolo 3 alla quale si rimanda, ritiene che l'opera sia conforme alla normativa del Piano di Assetto, ovvero eventualmente oggetto di deroga prevista, e pertanto conforme alla pianificazione paesaggistica.

2. per la parte dell'area a nord ricadente nel DECRETO 20 giugno 1988 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico per la Valle dei Casali si deve rispettare l'accoglimento della proposta comunale ex art. 23 comma 1 della l.r. 24/98, in particolare evidenzia che sono consentiti gli interventi previsti nell'articolo 81 del PRG del Comune di Roma limitatamente ai commi 1, 2 e 3 nel rispetto del Capo II della LR 24/98 e nel caso di aree ricadenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua si applica il comma 8 art. 7 della LR 24/98, che non prevede la localizzazione di qualsiasi manufatto edilizio ivi compresi gli impianti coperti. Rileva evidenziare che l'intervento, per la parte ricadente nel bene dichiarativo risulta conforme alle norme di PRG, infatti l'area ricade in Verde privato attrezzato, in cui sono consentite le attrezzature sportive e la fascia di rispetto del corso d'acqua è stata totalmente salvaguardata, non prevedendo nessun intervento edificatorio nei 50 mt dalla sponda del Tevere. Rileva inoltre evidenziare riguardo al corso d'acqua, che nel PTPR il 150 mt di rispetto sono disegnati dalla sponda, come nel catasto, ma visto che in questa zona il Tevere ha argini artificiali si segnala che gli interventi edificatori sono fuori dai 50 mt, fosse anche questa considerata dal ciglio dell'argine artificiale.

3. In ordine al corso d'acqua, per quanto riguarda le trasformazioni previste nella fascia di rispetto dei 50 m soccorre quanto enunciato al comma 14 bis, dell'art.7 della legge regionale 24/98 e al comma 16 dell'art. 35 delle NORME di PTPR, di seguito citati, ove si riscontra che le infrastrutture viarie sono consentite:

14-bis. Le opere e gli interventi relativi alle attrezzature portuali, alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete sono consentite, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, anche al fine dell'attraversamento dei corsi d'acqua. Il tracciato dell'infrastruttura deve mantenere integro il corso d'acqua e la vegetazione ripariale esistente, ovvero prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali dei luoghi. Tutte le opere e gli interventi devono essere corredati del SIP di cui agli articoli 29 e 30.

16. Le opere e gli interventi relativi alle attrezzature portuali, alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete sono consentite, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, anche al fine dell'attraversamento dei corsi d'acqua. Il tracciato dell'infrastruttura deve mantenere integro il corso d'acqua e la vegetazione ripariale esistente, ovvero prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali dei luoghi. Tutte le opere e gli interventi devono essere corredati del SIP di cui agli articoli 53 e 54 delle presenti norme.

4. L'area di intervento è interessata da alcuni beni tipizzati "I borghi dell'architettura rurale, i beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di territorio contermini di 50 (cinquanta) metri." Per la quale è prevista: Nei casi di borghi rurali la struttura urbanistica e viaria, gli impianti vegetazionali e le opere di arredo devono essere conservate nella loro originaria integrità, tale condizione viene rispettata dal progetto proposto.

5. Appare necessario proporre una specifica in ordine alla proposta di superficie lacustre presente nel progetto delle aree a verde pubblico, meglio approfondita nel capitolo relativo alla compatibilità dell'intervento.

A tal proposito occorre precisare che il bacino idrico proposto in sede di Studio di Fattibilità procede dalla necessità di dare soluzioni a problematiche di natura idraulica riferibili alla invarianza idraulica da tenere in particolare conto in un'area ove l'Autorità di Bacino ha prescritto la messa in sicurezza, alla luce dell'attuale rischio esondativo, eliminato dalla realizzazione di opere idonee attraverso il progetto complessivo in esame.

Lo specchio lacuale si presenta quindi prevalentemente come opera idraulica il che ne determina la conformità alle discipline di tutela sia del paesaggio naturale di continuità che della fascia di rispetto del corso d'acqua.

8. COMPATIBILITÀ DEL PROGRAMMA CON LE FINALITÀ DI TUTELA

8.1. Compatibilità

L'inserimento del progetto, nel descritto ambito paesaggistico, con le specifiche componenti del paesaggio presenti potrà essere considerato compatibile in quanto non in contraddizione con gli indirizzi di tutela presenti, prendendo atto che la compatibilità deriva dall'effetto dell'inserimento del progetto nel contesto paesaggistico vagliato dalla espressione della preposta soprintendenza, che valuta la qualità dell'opera in relazione a detto contesto.

La proposta è finalizzata alla riqualificazione urbanistica attraverso la ridefinizione di una identità locale, ad oggi zona di transizione tra un contesto insediativo in evoluzione e, considerato che il quadro urbano di riferimento è interessato da diverse trasformazioni; la proposta comprende una importante opera di riqualificazione e valorizzazione ambientale, essendo attualmente l'area di insediamento soggetta ad abbandono.

Una trattazione autonoma, in ordine alla conformità va espressa in riferimento alla proposta di superficie lacustre presente nel progetto delle aree a verde pubblico.

Si ribadisce la funzione primaria di detto specchio d'acqua, ovvero di dare soluzioni a problematiche di natura idraulica riferibili alla invarianza idraulica in un'area attenzionata dall'autorità di bacino e dal PAI.

Lo specchio lacuale si presenta quindi prevalentemente come opera idraulica, quindi conforme, oltre a questa funzione primaria viene valutato come sostanziale elemento di rafforzamento della rete ecologica in questo punto nodale precedentemente descritto; in ultimo, ma non di minor leva come interesse ambientale, è la capacità di serbatoio termico atto alla riduzione dei consumi energetici e pertanto alla emissione di inquinanti nell'aria.

Tutto ciò considerato, visto il parere soprintendentizio in fase di SdF, ove si prescrive: *"non dovranno essere previsti bacini idrici artificiali e/o aree di accumulo d'acqua a vista"*, si ritiene doveroso e ragionevole riproporre un valutazione complessiva della presenza dello specchi lacuale, alla luce dei rilevanti benefici ambientali di cui è portatore, con impatti positivi sulla componente atmosfera, sulla componente acque e sull'ecosistema.

In ordine alla rilevata imponente altezza egli edifici dedicati al terziario, si rappresenta che tale soluzione, a parità di edificabilità determina una riduzione del consumo di suolo e, paradossalmente una miglior e fruizione dei quadri di paesaggio a fronte dell'ampiezza del raggio percettivo.

8.2. Aspetti percettivi simbolici

La valutazione degli impatti percettivi fa riferimento alle situazioni diurna nella fase di esercizio, e prende avvio dalla quantificazione della perturbazione esercitata dalle opere sullo scenario visivo. La valutazione dell'invasione visiva, afferente ai punti di vista sensibili, si assume analizzando gli aspetti più significativi legati al rapporto tra opera e contesto in cui si colloca; essa fonda le sue basi sugli aspetti geometrico - fisici della percezione.

Come già enunciato l'inserimento dell'opera in esame non può e non deve essere determinata su posizioni di mimetismo o di mascheramento della percezione, prevalendo la scelta progettuale di addivenire alla definizione di un elemento percepibile, riconoscibile, semanticamente congruo e attinente alle funzioni superiori insediate. Non di meno l'impostazione compositiva propone, come già illustrato una soluzione di corretto inserimento nel contesto.

La zona sottoposta vincolo con provvedimento apposito (DGR 16.2.88 Valle dei Casali) all'estremo nord dell'area di intervento è quella di maggiore attenzione dal punto di vista dei beni paesaggistici, pertanto si è evitato, in considerazione della tutela presente evitare in tale zona edificazione in elevazione o comunque trasformazioni fortemente impattanti in ambito percettivo

In considerazione di tali scelte si prende atto che l'intervento prevede impatti significativi in termini percettivi pur nel rispetto degli aspetti simbolici e semantici determinata dal proporsi come sostituzione, con attualizzazione morfologica e funzionale di un organismo esistente dedicato agli eventi sportivi; si potrà riconoscere una certa analogia tipologica di intervento con quanto

avvenuto nella realizzazione del villaggio olimpico nell'ansa Flaminia del Tevere per la quale fu smantellato l'impianto ippico di villa glori,e ove successivamente fu realizzato l'auditorium.

Tali fattori di impatto sono ineliminabili, possono essere mitigati dalla qualità del progetto proposto e dalle opere di mitigazione rilevanti previste per la componente ecologica che riducono gli effetti percettivi dell'inserimento. Infatti una serie di misure mitigative e compensative, facendo leva sull'implementazione delle potenzialità della rete ecologica,propongono un quadro di inserimento qualificato.

8.3. Ottimizzazione Compensazioni

Gli aspetti considerati, in fase di progettazione urbanistica, in merito all'inserimento del progetto previsto nell'ambiente, sono relativi al paesaggio, alla morfologia e agli aspetti ecologici relativi quindi a copertura vegetale e fauna.

Le misure previste in ambito naturalistico sono relative alla quantificazione della massa vegetale ponendo in essere una vasta area a verde pubblico complementare all'intervento, dove saranno localizzate le essenze di alto e medio fusto, con funzione di mitigazione e compensazione.

Inoltre la dotazione di aree a servizi pubblici costituisce di per sé una misura di ottimizzazione/compensazione sia in termini ecologici che in termini di qualità sociale per gli insediamenti limitrofi.

8.4. Mitigazioni

Nello Studio di Fattibilità sono state definite le mitigazioni come azioni correttive in base agli elementi e criticità di natura paesaggistico ambientale ivi emersi e consistono in:

- A. Sistemazione idraulica fosso Valleranello;
- B. Fascia ripariale corridoio ecologico;
- C. Fascia di rafforzamento del corridoio ecologico;
- D. Zona umida e area verde fruibile;
- E. Barriera verde mitigazione percettiva e olfattiva;
- F. Specchio Lacuale.

Tali mitigazioni di prevalente carattere naturalistico hanno effetti migliorativi determinanti intermini di percezione paesaggistica.

9. CONCLUSIONI

Come precedentemente dimostrato il progetto insediativo è conforme con la disciplina di tutela dei beni paesaggistici, in particolare con il Piano Territoriale Paesistico vigente con il Piano Territoriale Paesistico Regionale in salvaguardia.

L'inserimento del progetto, nel descritto ambito paesaggistico, con le specifiche componenti del paesaggio presenti, non comporta impatti negativi sui beni paesaggistici e non si pone in contrasto con gli indirizzi della tutela, proponendo effetti qualificanti per l'area vasta di riferimento, e quindi le condizioni per la compatibilità dell'intervento.

10. ELABORATI GRAFICI

La presente serie di elaborati grafici contiene estratti di: cartografie topografiche, aereofoto, strumenti di pianificazione territoriale e ambientale nonché alcuni elementi illustrativi del progetto.

Segue l'Allegato 1 **Elaborati Grafici** con le seguenti tavole:

Tav. A	Perimetri e graficizzazione degli interventi
Tav. B	Perimetri degli interventi
Tav. 1.1	Inquadramento territoriale su CTR 100.000 nn. 3 e 4
Tav. 1.2	Inquadramento territoriale su IGM 149 II NE
Tav. 1.3	Inquadramento territoriale su CTR nn. 374130 e 374140
Tav. 1.4	Inquadramento territoriale su CTR 5.000 nn. 374143 e 374144
Tav. 1.5	Estratto Carta dei Dintorni di Roma Gell – Nibby
Tav. 2	Inquadramento territoriale su fogli catastali nn. 761, 857, 858, 862
Tav. 3	Inquadramento territoriale su Foto Aerea
Tav. 4.1	Inquadramento territoriale su PTP/E1
Tav. 4.2	Inquadramento territoriale su PTP/E3
Tav. 4.3	Inquadramento territoriale su PTP/E3bis
Tav. 4.4	Inquadramento territoriale su PTP/E3ter
Tav. 4.5	Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti <i>art23 comma1 LR24/98</i>
Tav. 5.1	PTPR – Estratto tavola A24 foglio 374
Tav. 5.2	PTPR – Estratto tavola B24 foglio 374
Tav. 5.3	PTPR – Estratto tavola C24 foglio 374
Tav. 6.1	PTPG – Disegno programmatico di struttura – Estratto Tav TP2 5e
Tav. 6.2	PTPG – Rete Ecologica Provinciale REP – Estratto Tav TP2.1 5e
Tav. 7.1	PRG – Sistemi e Regole – Estratto Tav 3*.17
Tav. 7.2	PRG – Rete Ecologica – Estratto Tav 4*.17
Tav. 7.3	PRG – Carta per la qualità – Estratto Tav G1.17
Tav. 8	Carta dell'Uso del Suolo
Tav. 9	Carta dell'agro romano tavola 23S
Tav. 10	Ambiti di potenziale interferenza
Tav. 11.1	Documentazione Fotografica Localizzazioni
Tav. 11.2	Documentazione Fotografica
Tav. 11.3	Documentazione Fotografica
Tav. 12	Elementi di lettura del Paesaggio
Tav. 13.1	PAI Stralcio PS5 - Tav P1bi
Tav. 13.2	PAI Stralcio PS5 - Tav P3-cf
Tav. 14.1	Parco "Valle dei Casali" Piano di Assetto - Zonizzazione
Tav. 14.2	Parco "Valle dei Casali" Piano di Assetto – Interventi di fruizione
Tav. 14.3	Parco "Valle dei Casali" Piano di Assetto – Interventi di riqualificazione
Tav. 15.1.1	Progetto – Zonizzazione su base catastale – LIV 0
Tav. 15.1.2	Progetto – Zonizzazione su base catastale – LIV -1
Tav. 15.1.2	Progetto – Zonizzazione su base catastale – LIV -2
Tav. 15.2	Progetto – Schema della viabilità
Tav. 15.3	Progetto – Planivolumetrico esemplificativo
Tav. 16	Fotoinserimento su foto aerea
Tav. 17.1	Fotoinserimento su CTR con indicazione dei punti di vista
Tav. 17.2	Fotoinserimento Punti di vista 1
Tav. 17.3	Fotoinserimento Punti di vista 2
Tav. 17.4	Fotoinserimento Punti di vista 3
Tav. 17.5	Fotoinserimento Punti di vista 4
Tav. 17.6	Fotoinserimento Punti di vista 5-6

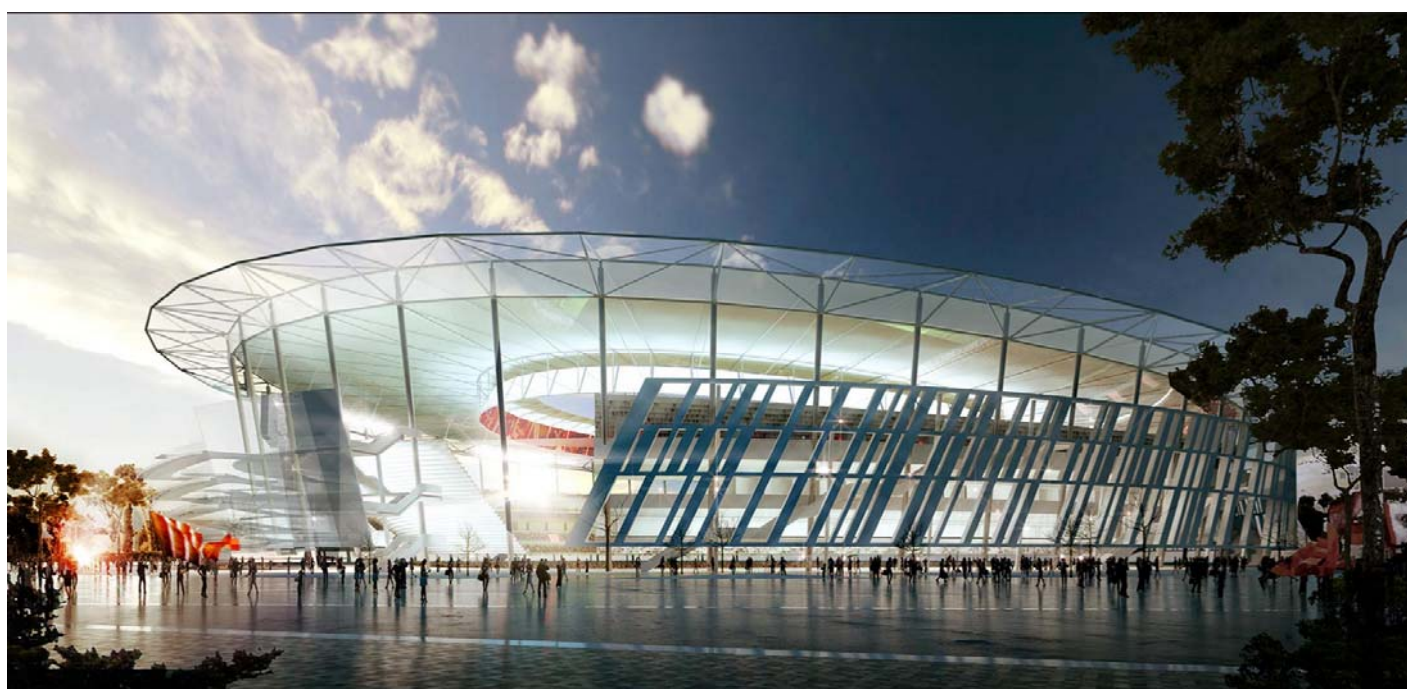
STADIO DELLA ROMA – TOR DI VALLE

Studio di Inserimento Paesistico - SIP

(art.29 L.R. 6 luglio 1998 n.24)

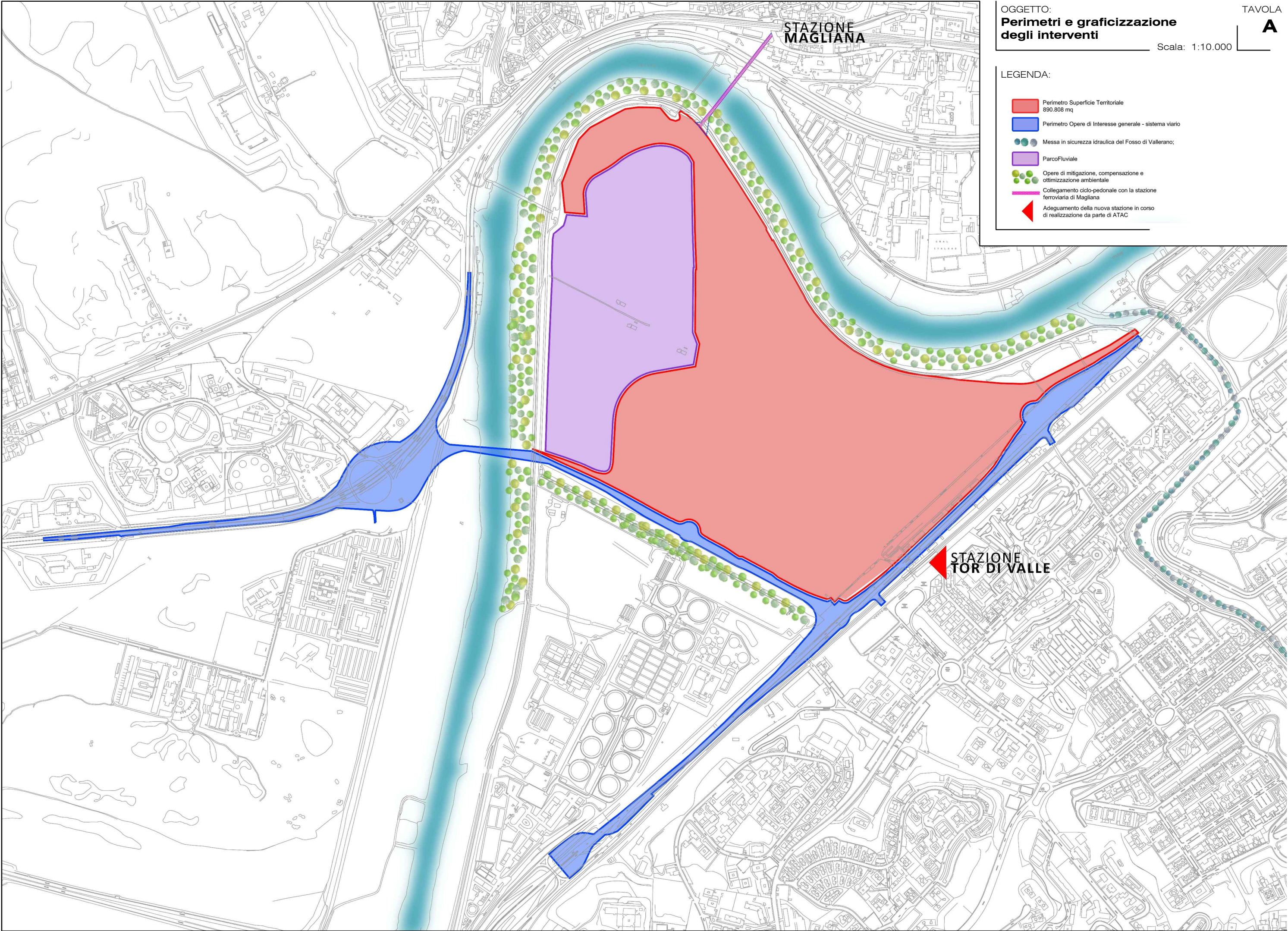
15 Giugno 2015

Allegato 1 – Elaborati Grafici



L'Allegato 1 **Elaborati Grafici** contiene le seguenti tavole:

Tav. A	Perimetri e graficizzazione degli interventi
Tav. B	Perimetri degli interventi
Tav. 1.1	Inquadramento territoriale su CTR 100.000 nn. 3 e 4
Tav. 1.2	Inquadramento territoriale su IGM 149 II NE
Tav. 1.3	Inquadramento territoriale su CTR nn. 374130 e 374140
Tav. 1.4	Inquadramento territoriale su CTR 5.000 nn. 374143 e 374144
Tav. 1.5	Estratto Carta dei Dintorni di Roma Gell – Nibby
Tav. 2	Inquadramento territoriale su fogli catastali nn. 761, 857, 858, 862
Tav. 3	Inquadramento territoriale su Foto Aerea
Tav. 4.1	Inquadramento territoriale su PTP/E1
Tav. 4.2	Inquadramento territoriale su PTP/E3
Tav. 4.3	Inquadramento territoriale su PTP/E3bis
Tav. 4.4	Inquadramento territoriale su PTP/E3ter
Tav. 4.5	Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti <i>art23 comma1 LR24/98</i>
Tav. 5.1	PTPR – Estratto tavola A24 foglio 374
Tav. 5.2	PTPR – Estratto tavola B24 foglio 374
Tav. 5.3	PTPR – Estratto tavola C24 foglio 374
Tav. 6.1	PTPG – Disegno programmatico di struttura – Estratto Tav TP2 5e
Tav. 6.2	PTPG – Rete Ecologica Provinciale REP – Estratto Tav TP2.1 5e
Tav. 7.1	PRG – Sistemi e Regole – Estratto Tav 3*.17
Tav. 7.2	PRG – Rete Ecologica – Estratto Tav 4*.17
Tav. 7.3	PRG – Carta per la qualità – Estratto Tav G1.17
Tav. 8	Carta dell'Uso del Suolo
Tav. 9	Carta dell'agro romano tavola 23S
Tav. 10	Ambiti di potenziale interferenza
Tav. 11.1	Documentazione Fotografica Localizzazioni
Tav. 11.2	Documentazione Fotografica
Tav. 11.3	Documentazione Fotografica
Tav. 12	Elementi di lettura del Paesaggio
Tav. 13.1	PAI Stralcio PS5 - Tav P1bi
Tav. 13.2	PAI Stralcio PS5 - Tav P3-cf
Tav. 14.1	Parco "Valle dei Casali" Piano di Assetto - Zonizzazione
Tav. 14.2	Parco "Valle dei Casali" Piano di Assetto – Interventi di fruizione
Tav. 14.3	Parco "Valle dei Casali" Piano di Assetto – Interventi di riqualificazione
Tav. 15.1.1	Progetto – Zonizzazione su base catastale – LIV 0
Tav. 15.1.2	Progetto – Zonizzazione su base catastale – LIV -1
Tav. 15.1.2	Progetto – Zonizzazione su base catastale – LIV -2
Tav. 15.2	Progetto – Schema della viabilità
Tav. 15.3	Progetto – Planivolumetrico esemplificativo
Tav. 16	Fotoinserimento su foto aerea
Tav. 17.1	Fotoinserimento su CTR con indicazione dei punti di vista
Tav. 17.2	Fotoinserimento Punti di vista 1
Tav. 17.3	Fotoinserimento Punti di vista 2
Tav. 17.4	Fotoinserimento Punti di vista 3
Tav. 17.5	Fotoinserimento Punti di vista 4
Tav. 17.6	Fotoinserimento Punti di vista 5-6



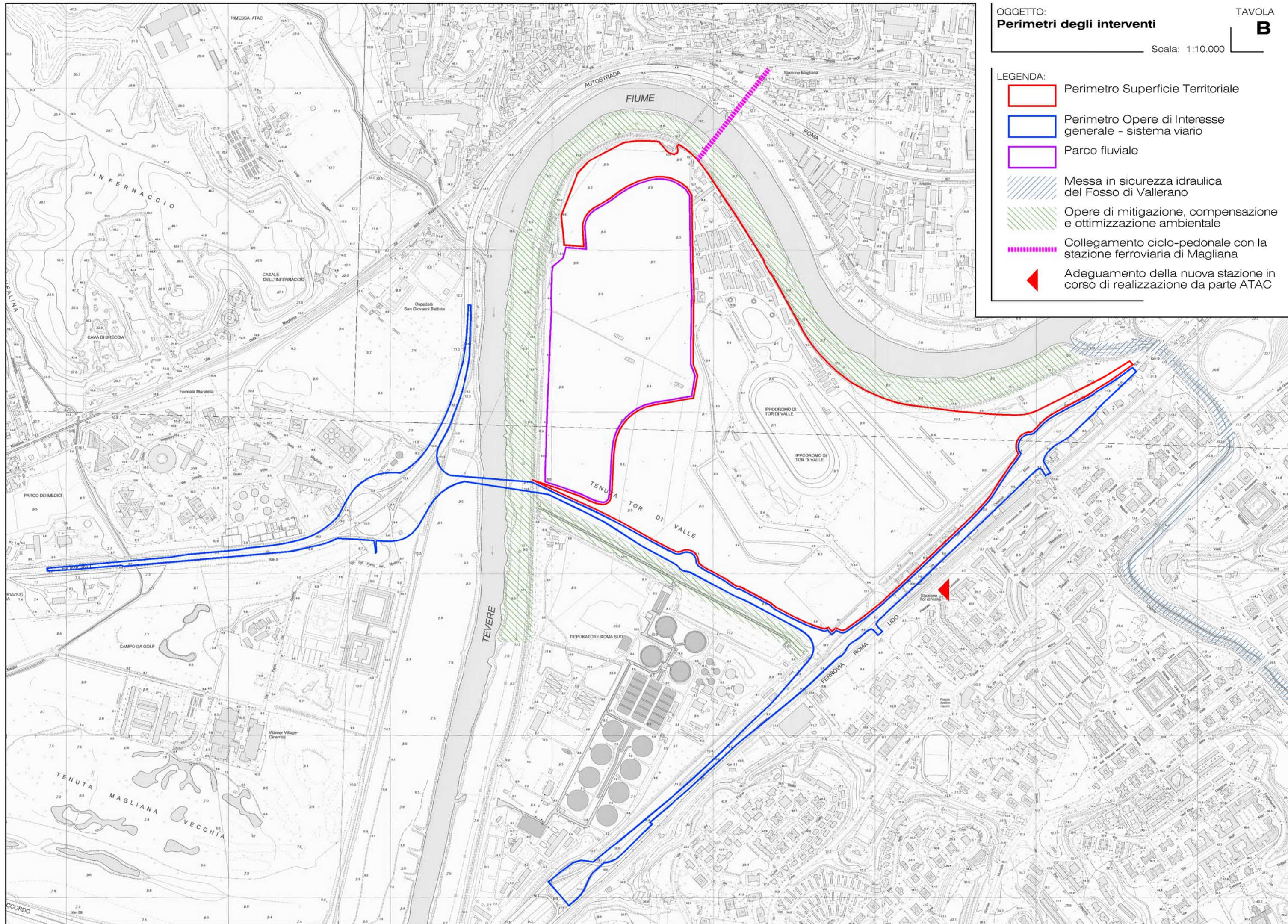
OGGETTO:
**Perimetri e graficizzazione
degli interventi**

Scala: 1:10.000

TAVOLA
A

LEGENDA:

- Perimetro Superficie Territoriale
890.808 mq
- Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
- Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano;
- Parco Fluviale
- Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
- Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
- ◀ Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte di ATAC



OGGETTO:
Perimetri degli interventi

TAVOLA
B

Scala: 1:10.000

LEGENDA:

Perimetro Superficie Territoriale

Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario

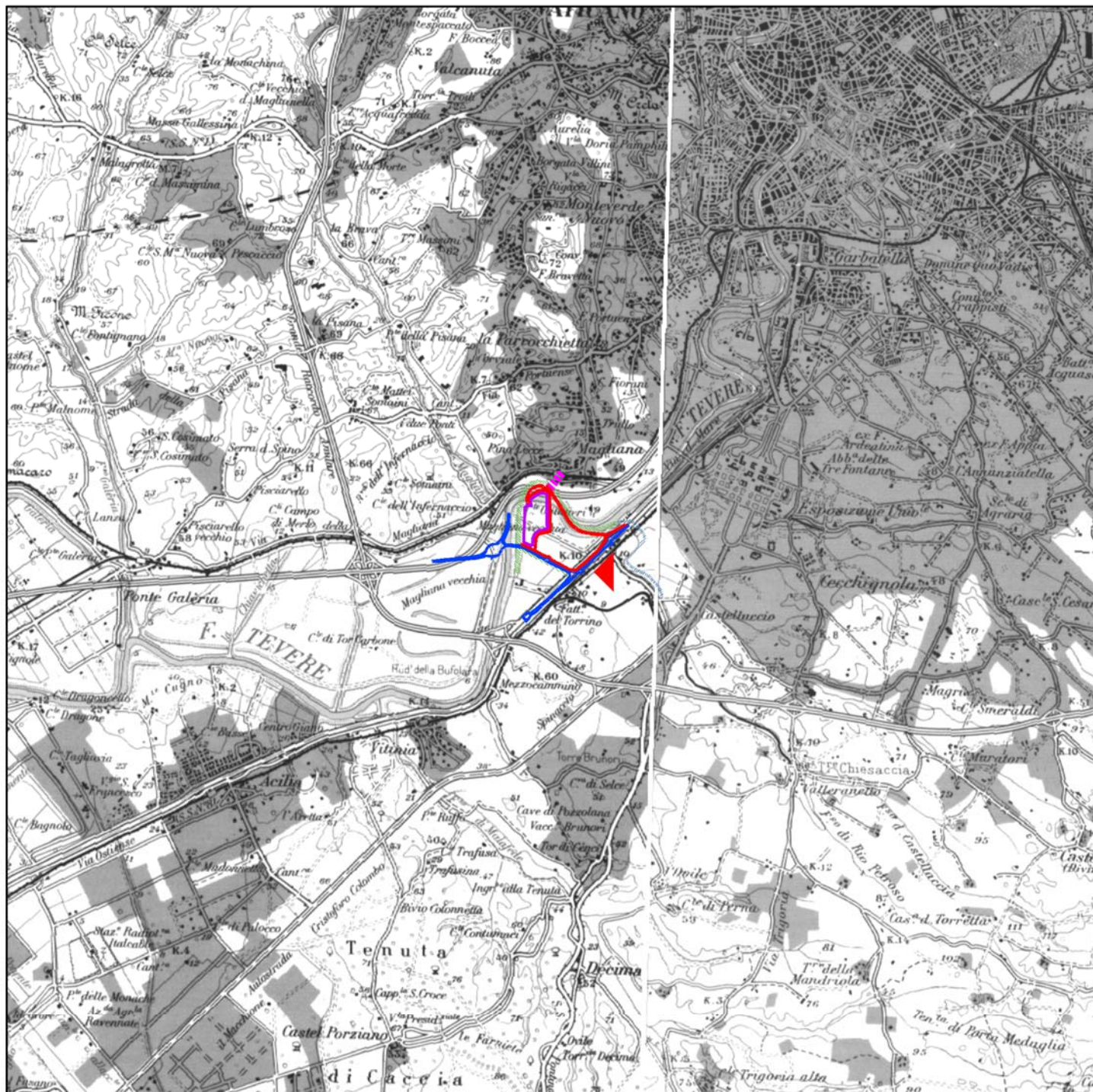
Parco fluviale

Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano








Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale

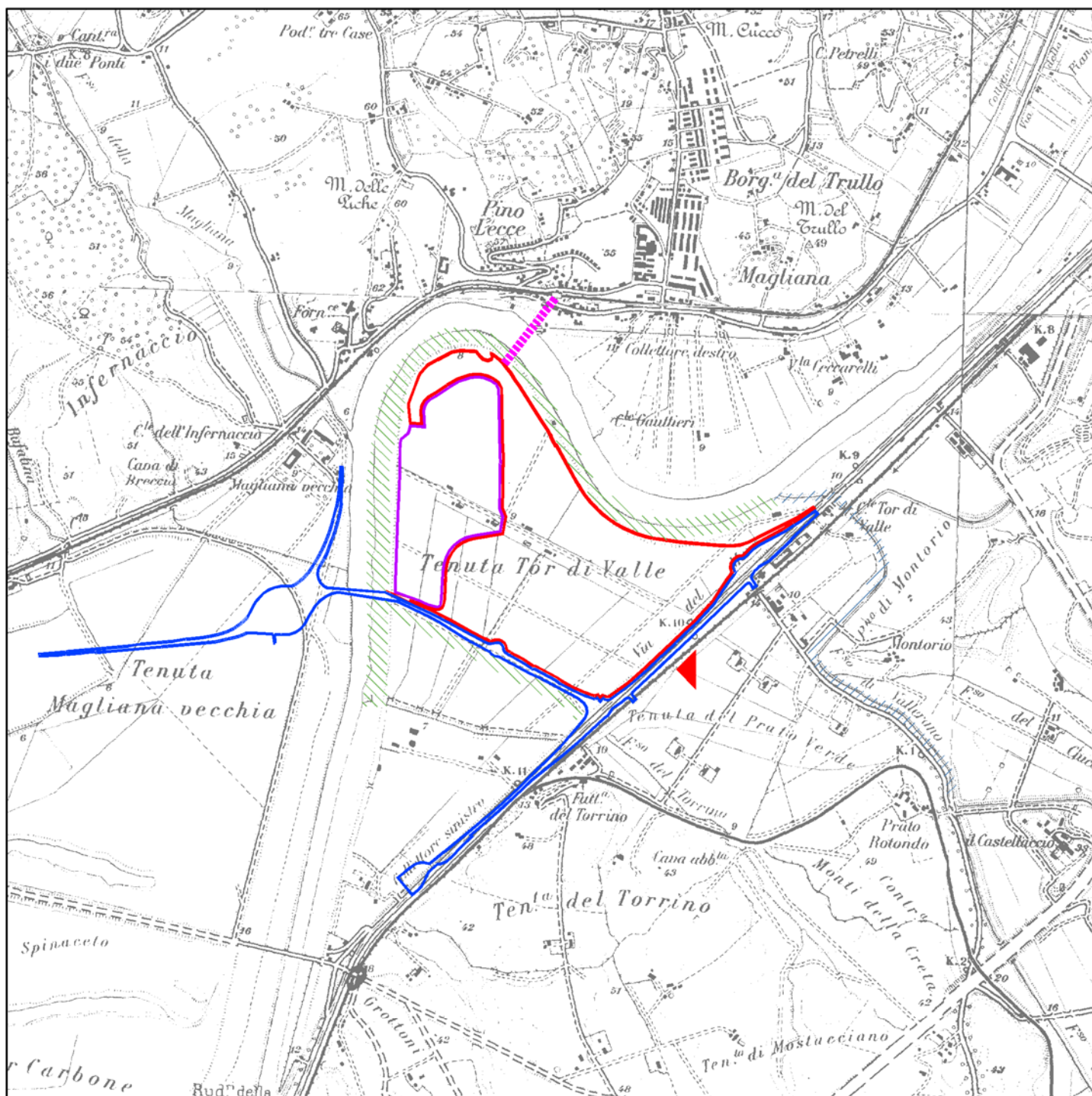
Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana

Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC










LEGENDA:

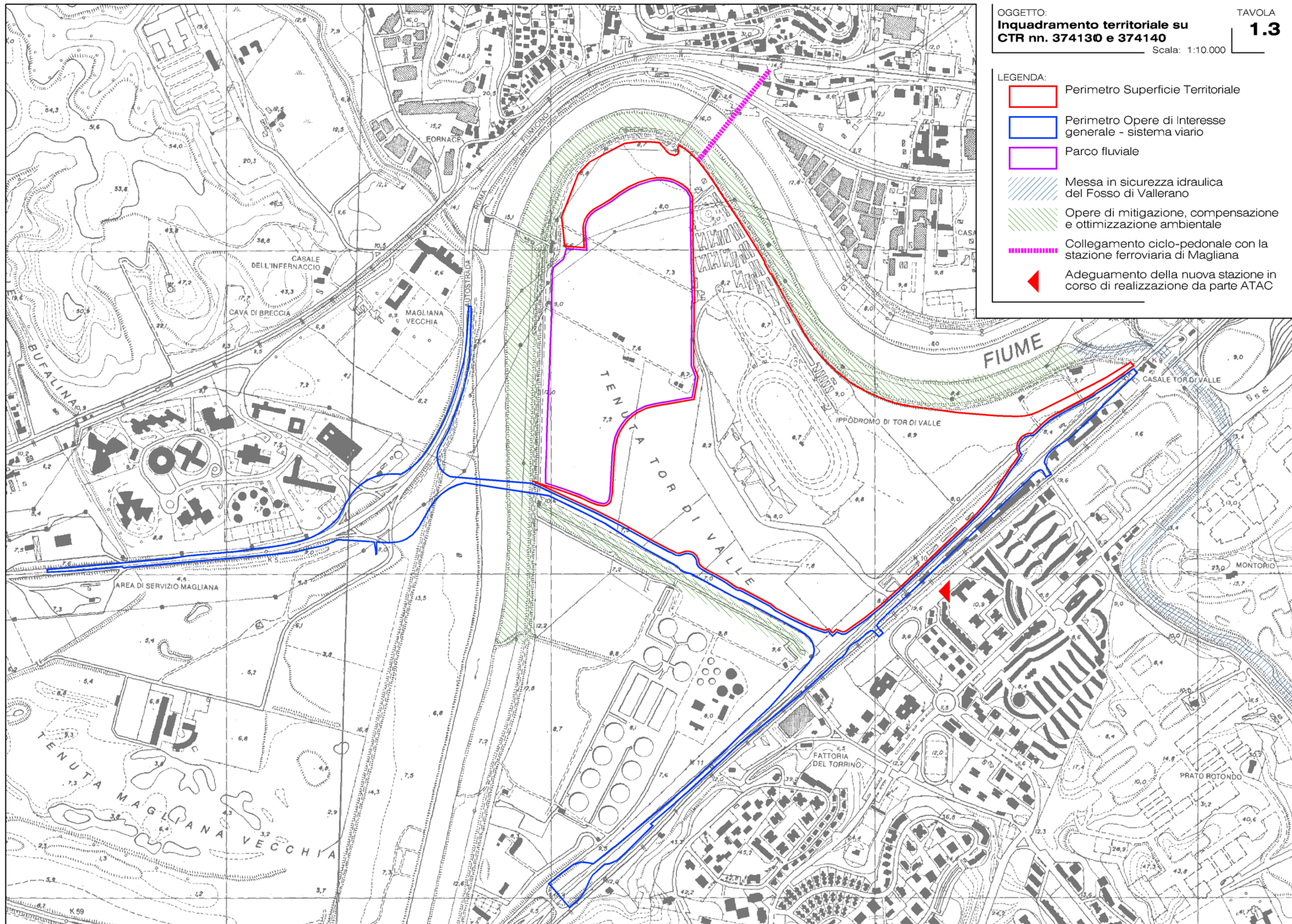
-  Perimetro Superficie Territoriale
-  Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
-  Parco fluviale
-  Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
-  Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
-  Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
-  Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC

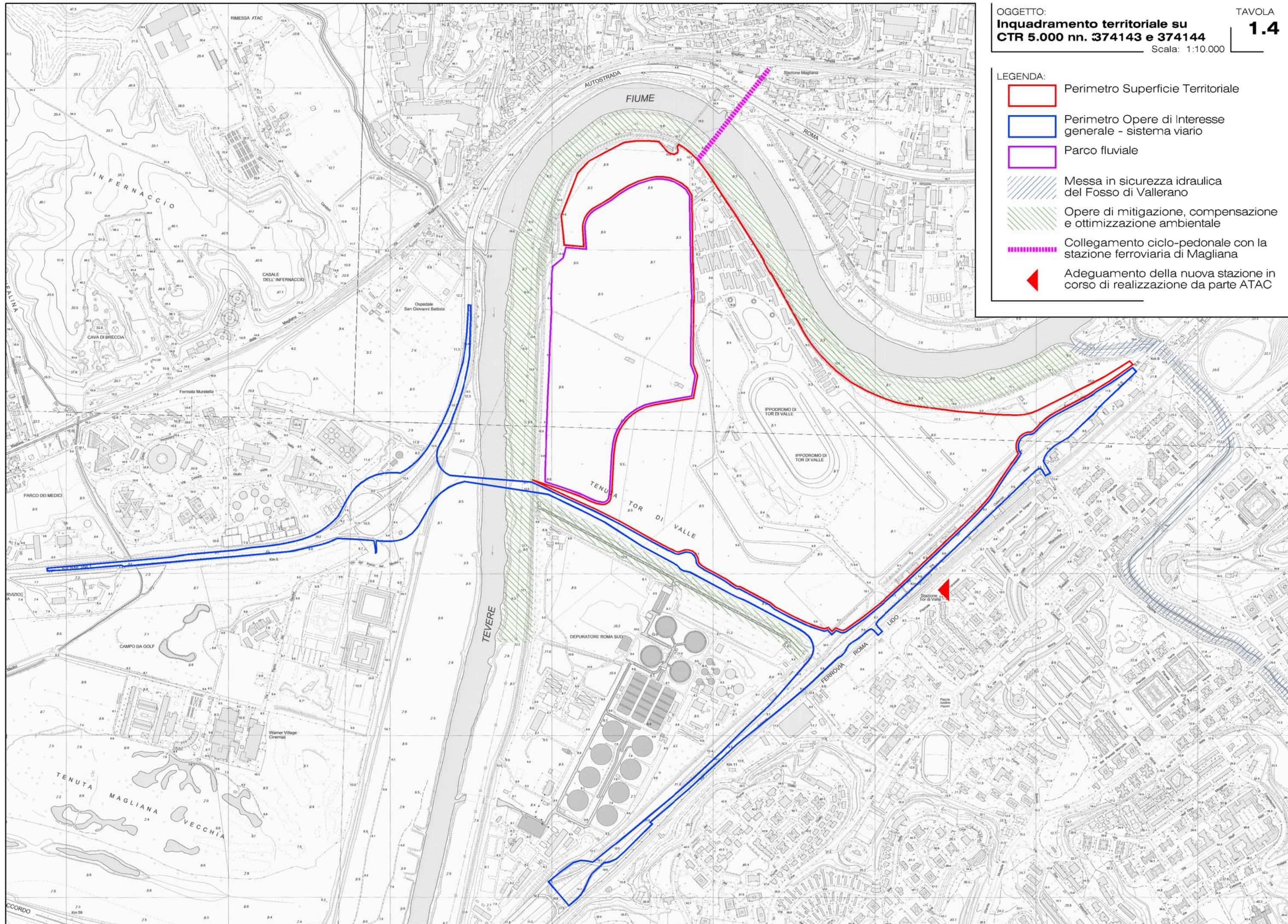


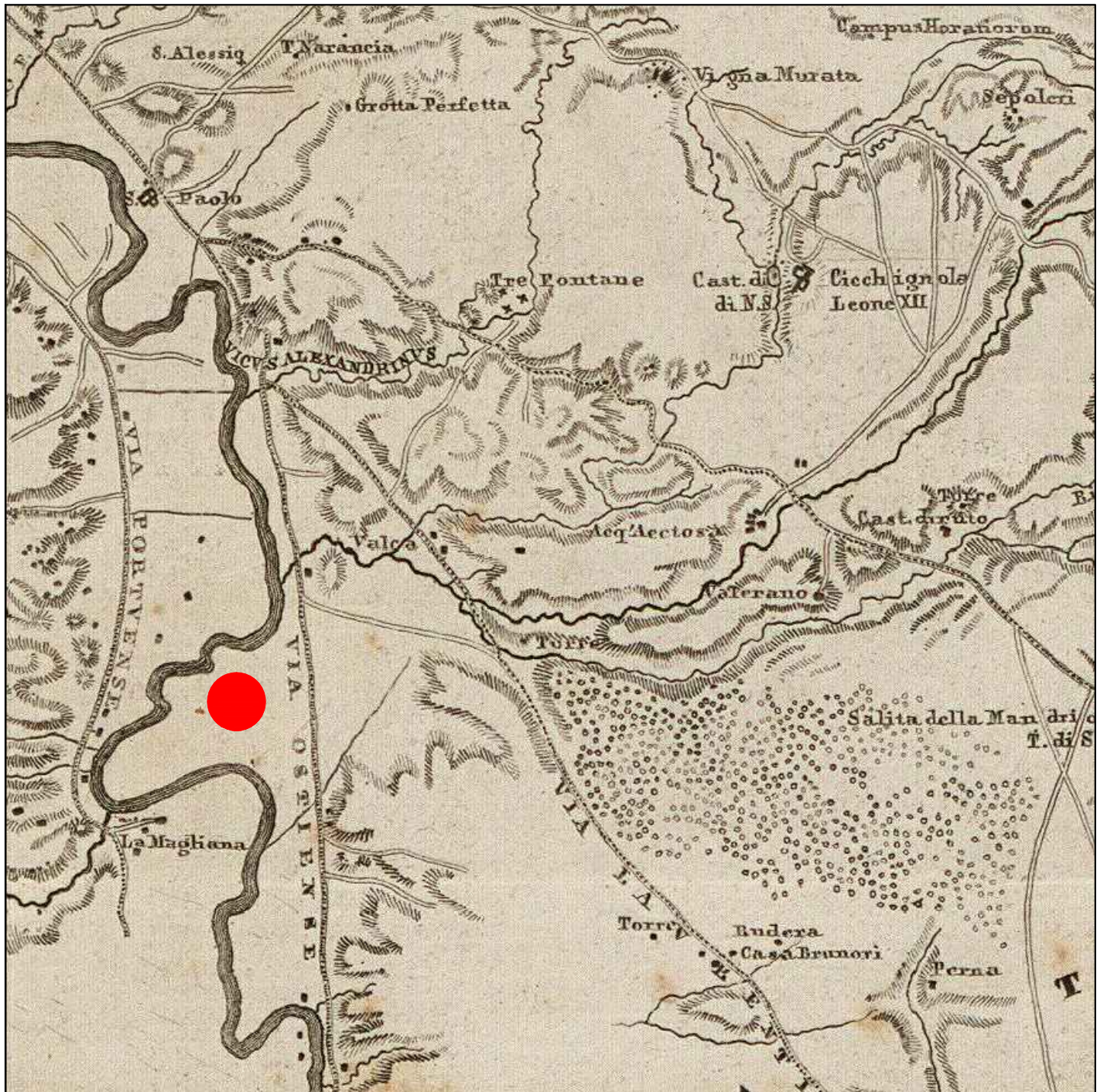
LEGENDA:

-  Perimetro Superficie Territoriale
-  Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
-  Parco fluviale
-  Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
-  Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
-  Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
-  Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC

- LEGENDA:
- Perimetro Superficie Territoriale
 - Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
 - Parco fluviale
 - Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
 - Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
 - Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
 - Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC





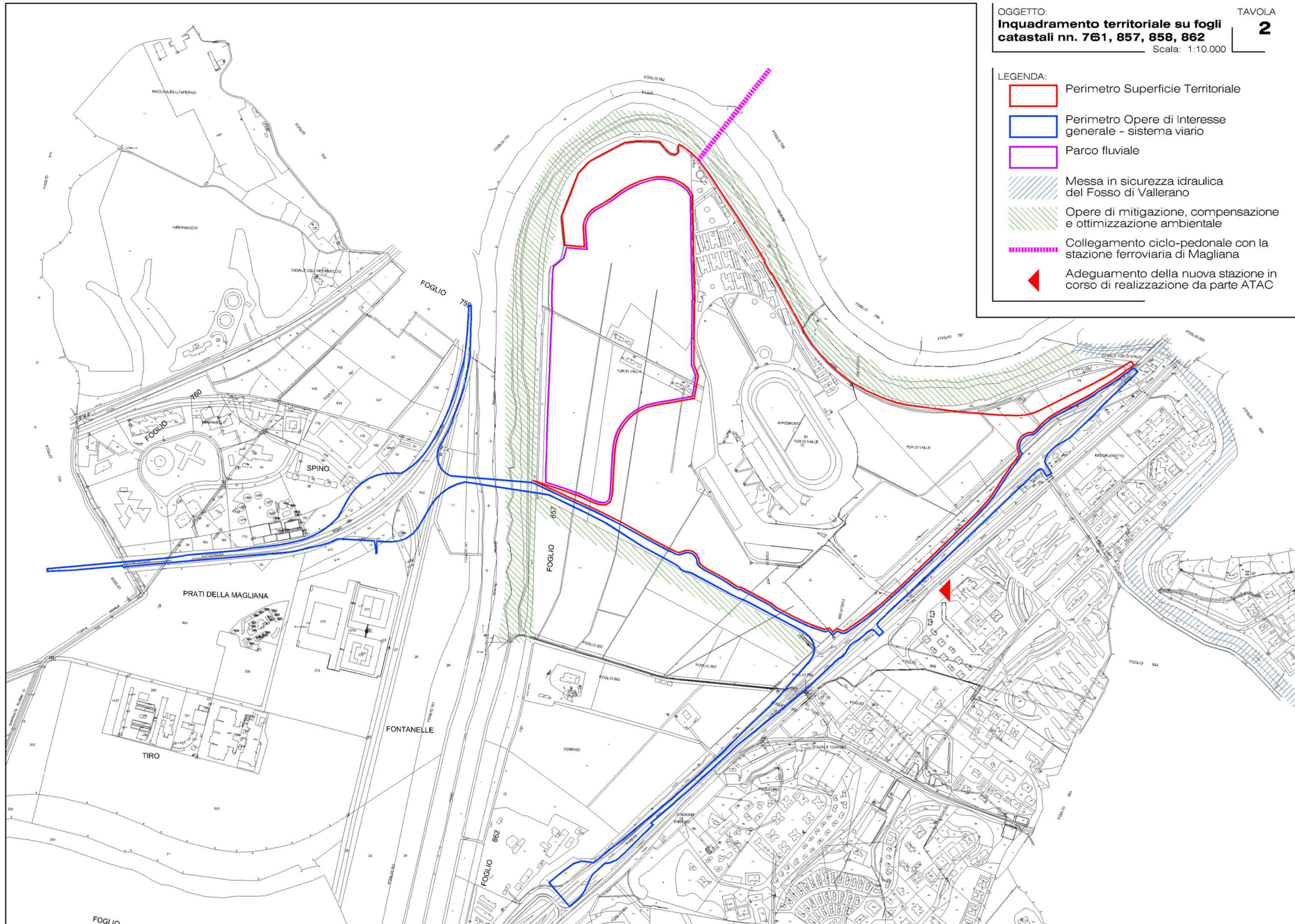


LEGENDA:








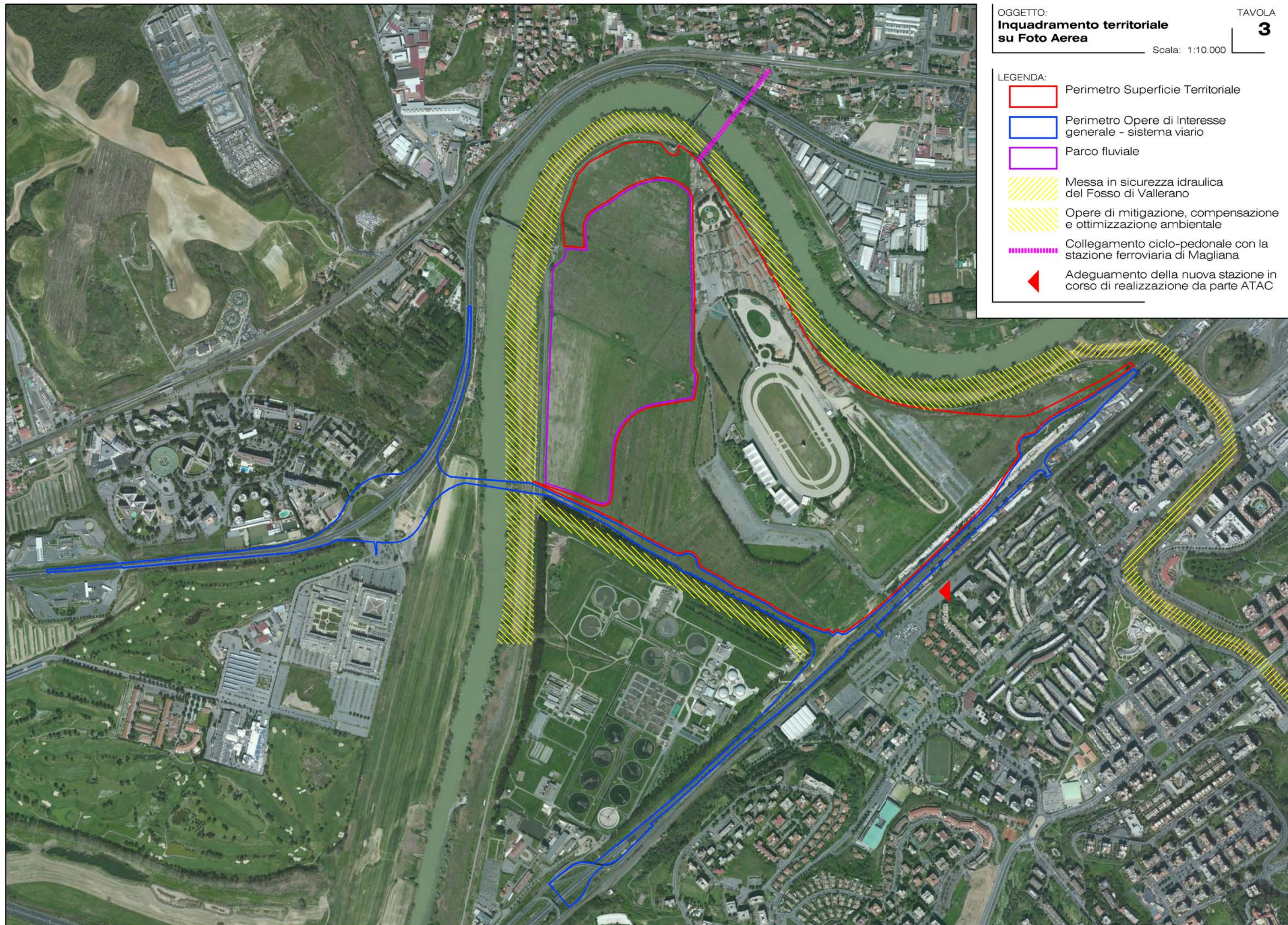
Localizzazione area

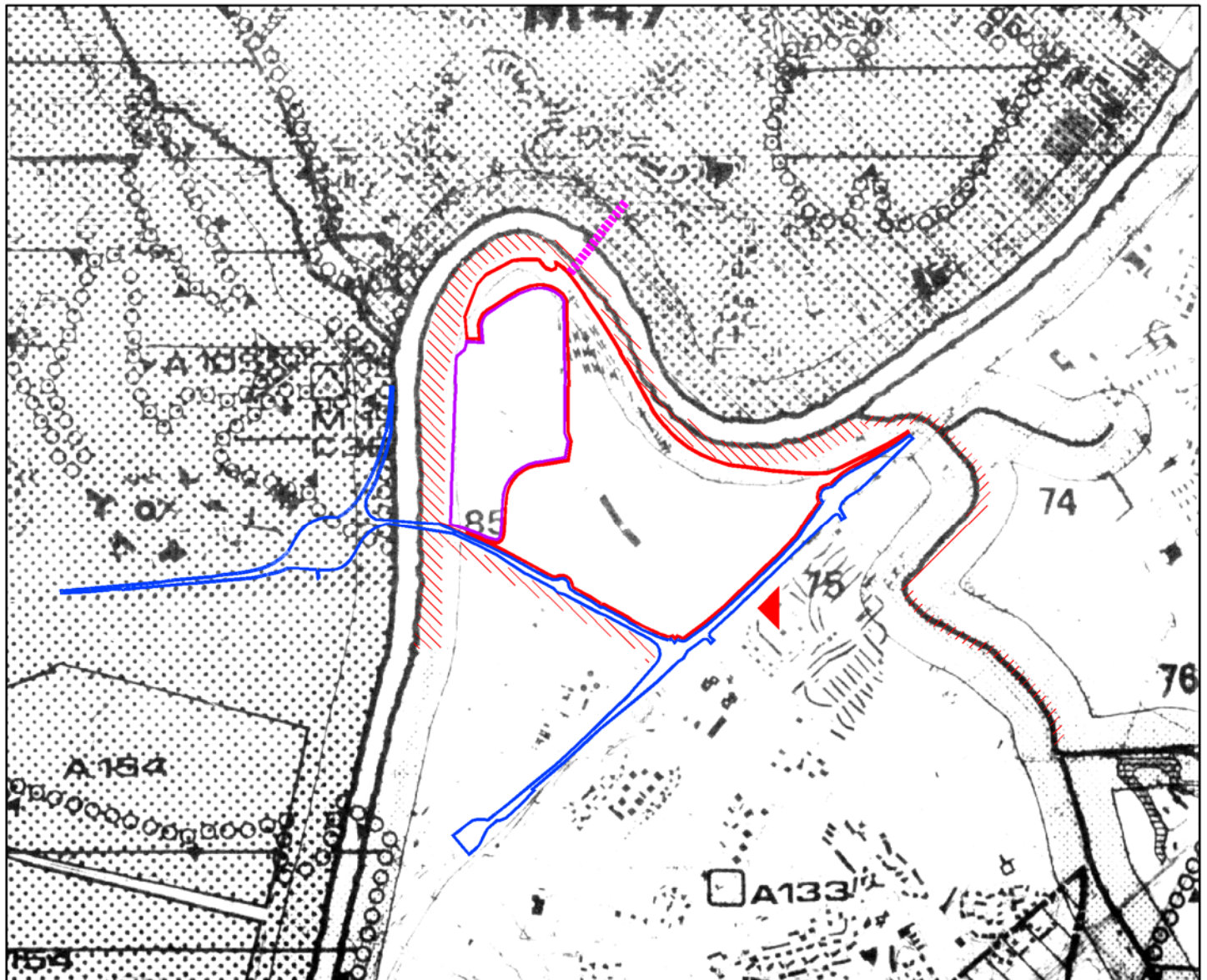
- LEGENDA:
- Perimetro Superficie Territoriale
 - Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
 - Parco fluviale
 - Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
 - Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
 - Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
 - Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC










LEGENDA:

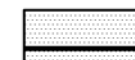
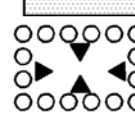

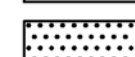

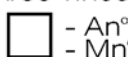
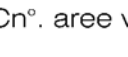
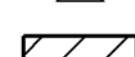
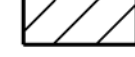

-  Perimetro Superficie Territoriale
-  Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
-  Parco fluviale
-  Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
-  Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
-  Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
-  Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC

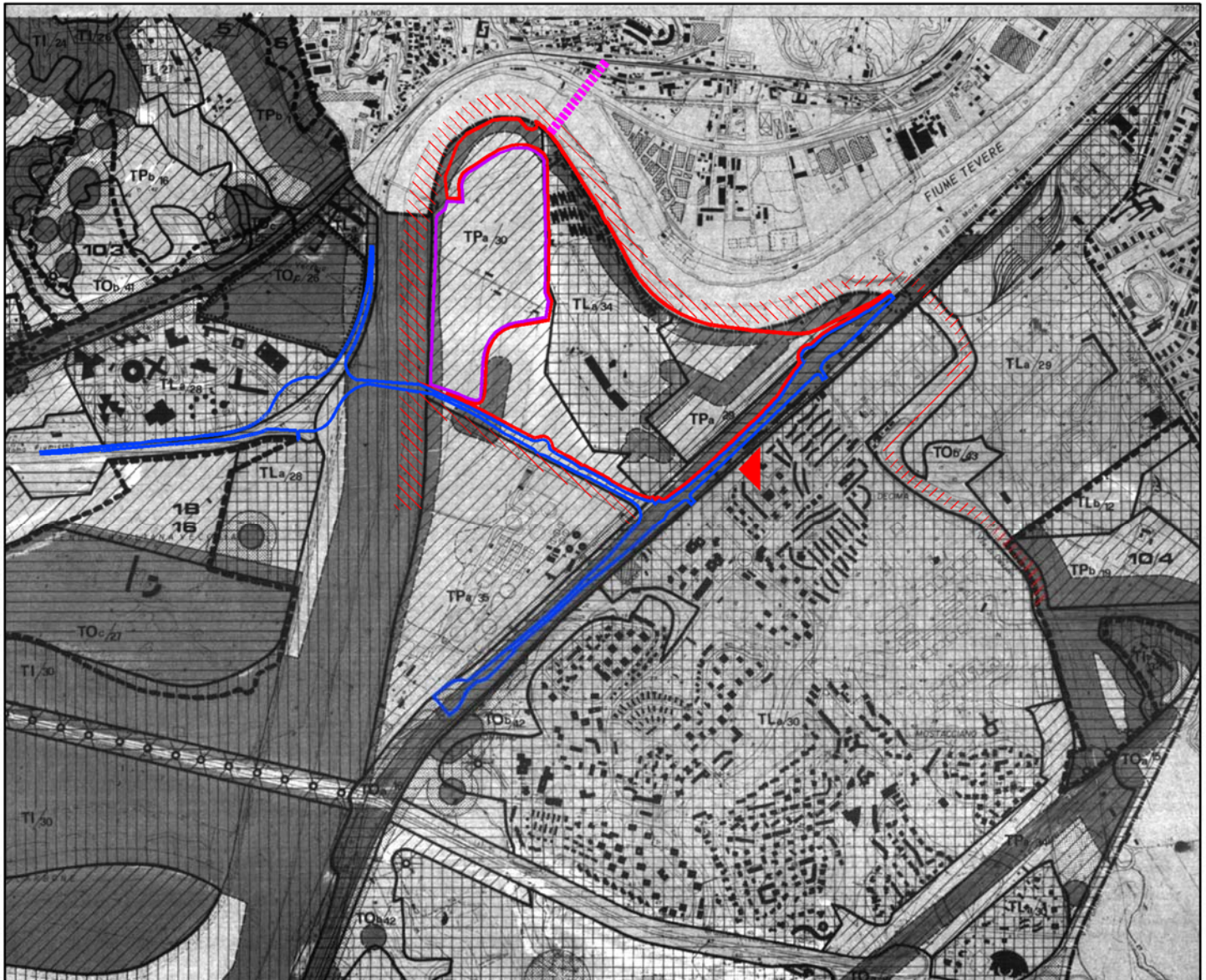




LEGENDA:

-  Perimetro Superficie Territoriale
-  Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
-  Parco fluviale
-  Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
-  Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
-  Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
-  Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC

-  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D.1775/37 punto c) art.1 L.431/85
-  Parchi e riserve nazionali e regionali nonché i territori di protezione esterna punto f) art.1 L.431/85
-  Territori coperti da boschi e foreste o sottoposti a vincolo di rimboschimento punto g) art.1 L.431/85
-  Zone di interesse archeologico punto m) art.1 L.431/85
-  Aree vincolate DD.MM. ex lege 1089/39
 -  - An°. ARCHEOLOGICHE;
 -  - Mn°. MONUMENTALI; (2)
-  Cn°. aree vincolate ai sensi della L.R.68
-  Aree sottoposte a vincolo di inedificabilità temporanea ai sensi degli artt.1ter e 1quinqies della L.431/85
-  Aree già sottoposte a vincolo paesaggistico ex lege 1497/39



LEGENDA:

Perimetro Superficie Territoriale

Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario

Parco fluviale

Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano

Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale

Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana

Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC

Aree di rispetto preventivo dei beni di interesse archeologico (artt.12,13,15)

Aree di rispetto dei beni di interesse naturalistico (artt.12,19)

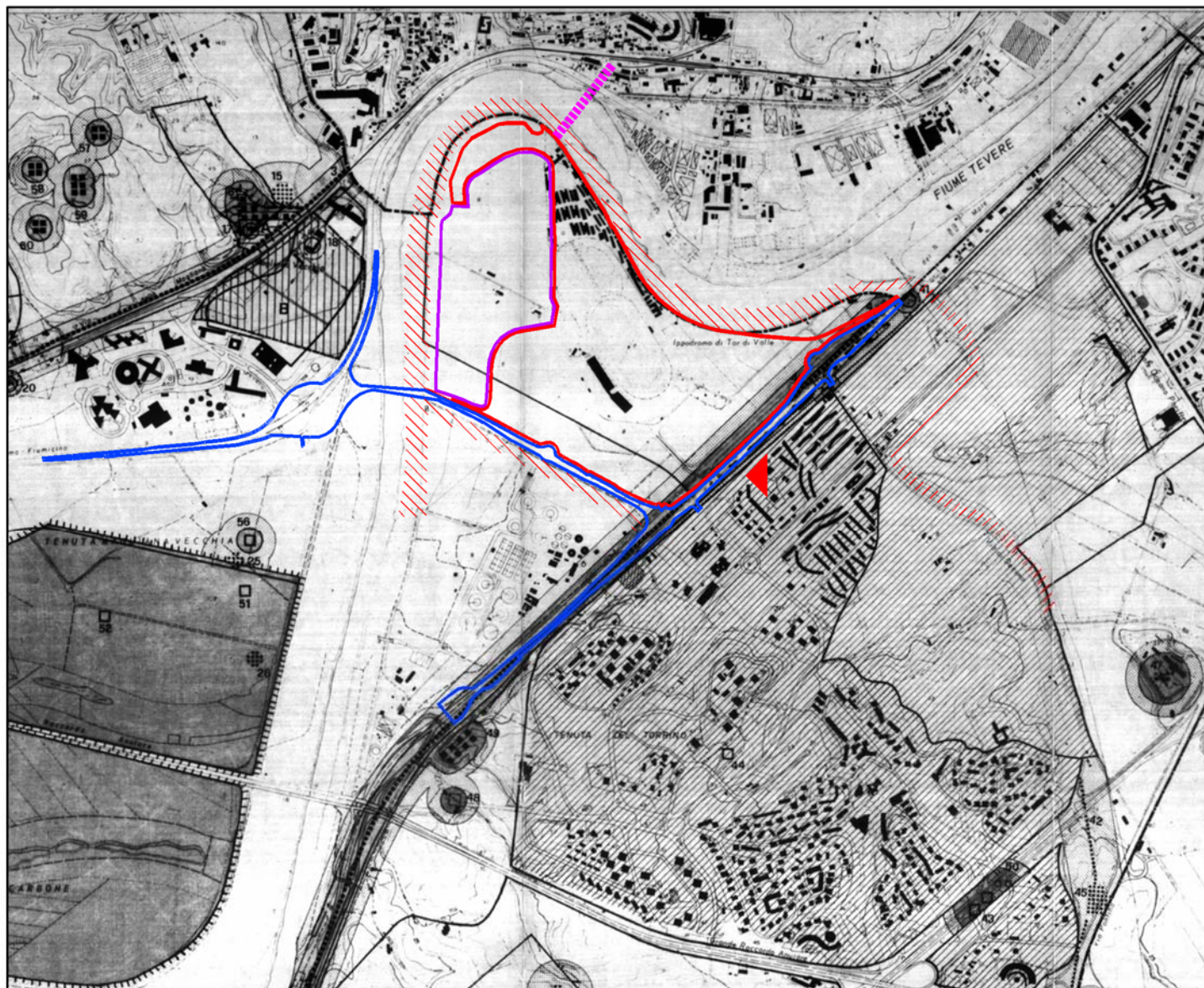
Zone di Tutela Integrale (Titolo III, Capo II)

Zone di Tutela Paesaggistica sottozona TPa: tutela dei margini, dei crinali e delle emergenze panoramiche


Zone di Tutela Orientata sottozona TOa: riqualificazione dei percorsi


Zone di Tutela Orientata sottozona TOc: ripristino e valorizzazione dei sistemi storico-archeologici


Zone di Tutela Limitata sottozona TLa: tutela limitata con trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti




LEGENDA:


 Perimetro Superficie Territoriale


 Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario

 Parco fluviale


 Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano

 Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale


 Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana

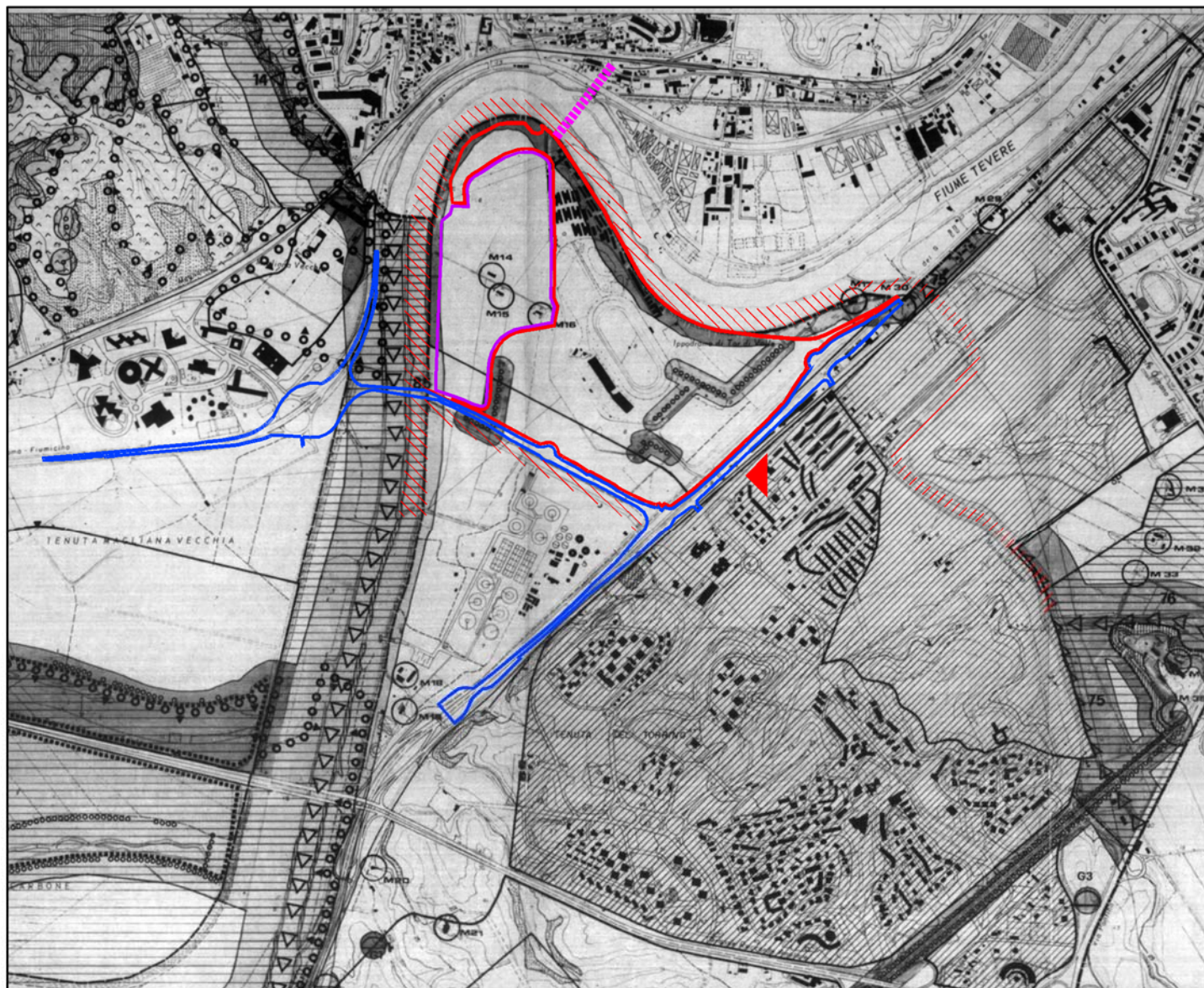
 Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC

 Beni di interesse archeologico
estensione lineare: percorsi







 Ambiti di rispetto di rilevante interesse ambientale (art.13) - storico-monumentali





 Area di rispetto dei beni di interesse archeologico

 Area di rispetto dei beni di interesse storico monumentale d'età medievale e moderna



LEGENDA:

-  Perimetro Superficie Territoriale
-  Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
-  Parco fluviale
-  Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
-  Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
-  Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
-  Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC

-  Corsi d'acqua d'interesse idrografico, geo- morfologico e naturalistico (artt. 2c, 28)
-  Filari e gruppi arborei isolati (art. 21)
-  Manufatti di valore estetico tradizionale
-  Aree di rispetto dei beni di interesse ambientale di tipo geomorfologico e naturalistico (artt.12,19)

Comune:
ROMA

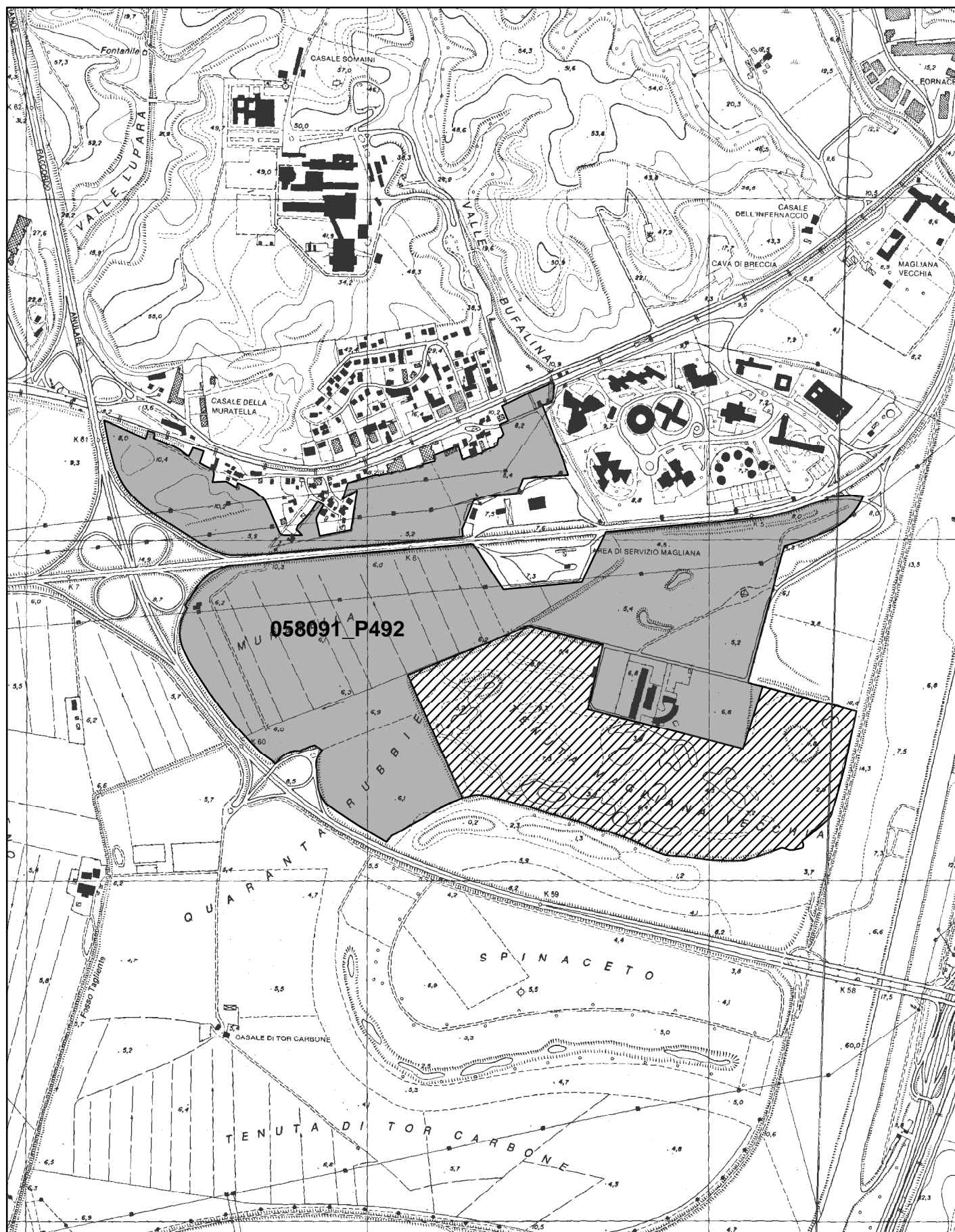
Provincia:
ROMA

PTP:
15/8

Proposta numero:
058091_P492

C.T.R.
374130 - 374140 - 387010 - 387020

Scala:
1:15000



Legenda



accolta/accolta parzialmente



respinta

Note:

492**Proposta**

15/8

0

0

0

0

L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n.16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/8: ambito di trasformazione ordinaria residenziale I68 Muratella (trasformato in APPD P36)

Esito**Parere****Accolta Parzialmente**

Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni che potranno imporre limitazioni alle trasformazioni in base alla consistenza e natura dei beni archeologici. In relazione alla presenza del corso d'acqua si applicano le disposizioni di cui al co 6 (150 m di inedificabilità) dell'art. 7 L.R. 24/98. E' altresì esclusa la porzione dell'area su cui insiste l'impianto del campo da golf.

058091_P492**493****Proposta**

15/8

0

0

0

0

L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n.16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/8: ambito di trasformazione ordinaria residenziale I71 Via di Ponte Galeria (trasformato in APPD P34)

Esito**Parere****Accolta**

Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici. In relazione alla presenza del corso d'acqua si applicano le disposizioni di cui al co 8 dell'art. 7 L.R. 24/98.

058091_P493**494****Proposta**

15/8

0

0

0

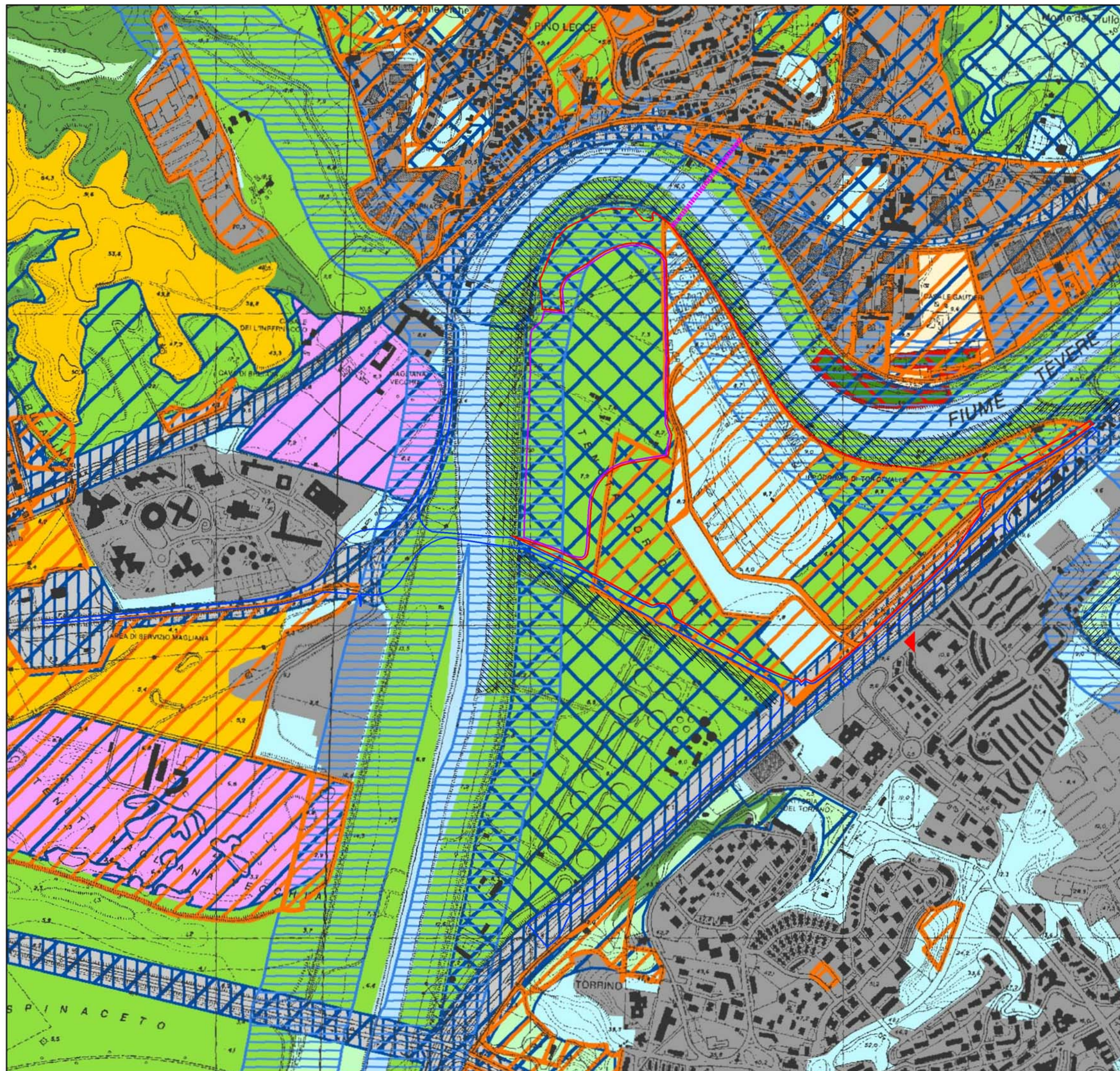
0

L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n.16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/8: ambito di trasformazione ordinaria residenziale R23 Via di Villa Troli (trasformato in APPD P64)

Esito**Parere****Accolta**

Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici e del bosco








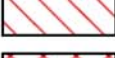

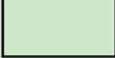

058091_P494



LEGENDA:




-  Perimetro Superficie Territoriale
-  Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
-  Parco fluviale
-  Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
-  Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
-  Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
-  Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC
-  Paesaggio Naturale di Continuità
-  Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua
-  Paesaggio degli insediamenti in evoluzione
-  Paesaggio dell'insediamento storico diffuso
-  Reti infrastrutture e servizi
-  Aree o Punti di Visuali
-  Proposte Comunali di modifica dei PTP vigenti
-  Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica

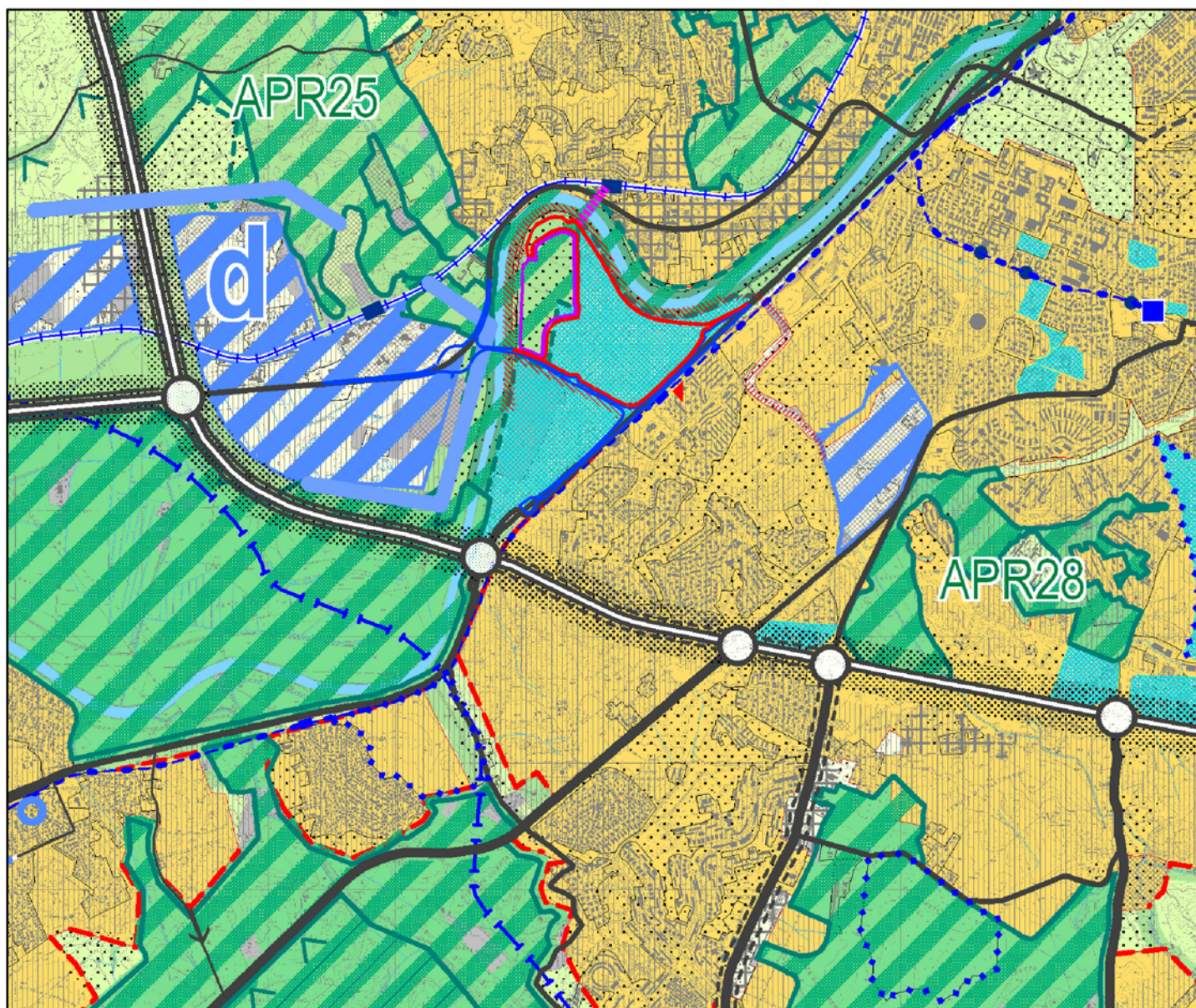


- | | |
|---|---|
|  | Perimetro Superficie Territoriale |
|  | Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario |
|  | Parco fluviale |
|  | Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano |
|  | Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale |
|  | Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana |
|  | Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC |
|  | Lett c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche |
|  | Lett c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico |
|  | Corsi d'acqua pubblici |
|  | Parchi e riserve naturali |
|  | Aree boscate |
|  | Aree di interesse archeologiche già individuate - beni lineari con fascia di rispetto (ml) |
|  | Ambiti di interesse archeologiche già individuati (m) |
|  | Beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri |
|  | Beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri (tl) |










- LEGENDA:**

 -  Perimetro Superficie Territoriale
 -  Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
 -  Parco fluviale
 -  Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
 -  Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
 -  Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
 -  Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC
 -  Filari alberature
 -  Pascoli, rocce, aree nude (CUS)
 -  Zone a conservazione speciale Siti di Interesse Nazionale (SIN)
 -  Reticolo idrografico
 -  Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campeggi ecc)
 -  Ferrovia
 -  Viabilità antica (fascia di rispetto 50 mt)
 -  Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico (puntuali fascia di rispetto 100 mt)
 -  Percorsi panoramici
 -  Parchi archeologici e culturali



LEGENDA:

-  Perimetro Superficie Territoriale
-  Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
-  Parco fluviale
-  Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
-  Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
-  Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
-  Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC

1. SISTEMA AMBIENTALE


 Area di connessione primaria

AREE PROTETTE VIGENTI E PROPOSTE

 **Aree protette regionali**
 APR25: Riserva Naturale Tenuta dei Massimi

 **Aree protette regionali proposte**

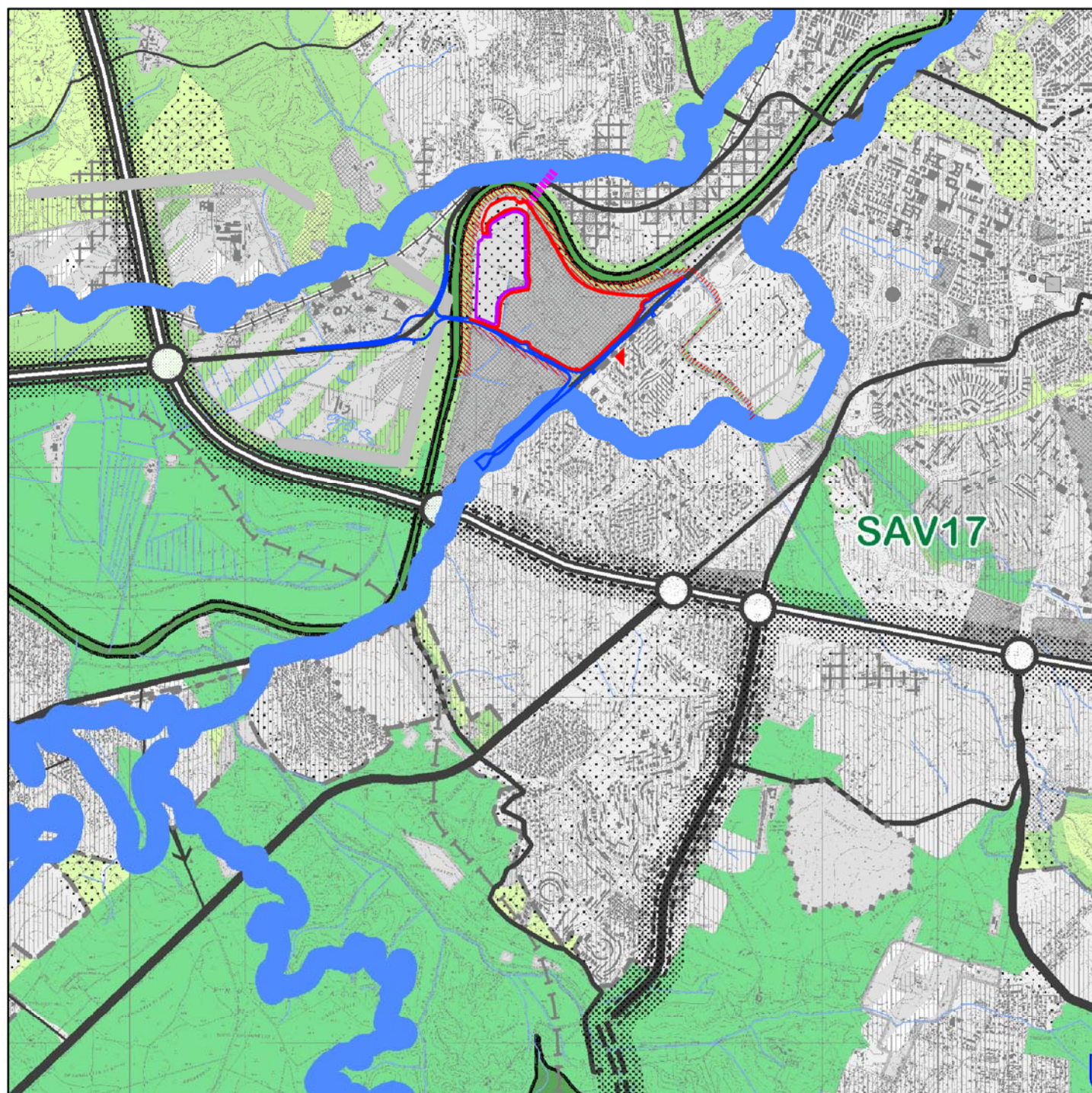
2. SISTEMA DELLA VIABILITÀ

 Rete 1° livello metropolitano




4. SISTEMA INSEDIATIVO FUNZIONALE

SEDI DEI SERVIZI GENERALI DI INTERESSE PROVINCIALE ED INTERCOMUNALE

 **Sanità, Scuole superiori, servizi tecnologici centri per l'impiego, servizi ambientali attività culturali sportive, turistiche, per il tempo libero**



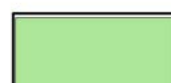
LEGENDA:

-  Perimetro Superficie Territoriale
-  Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
-  Parco fluviale
-  Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
-  Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
-  Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
-  Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC

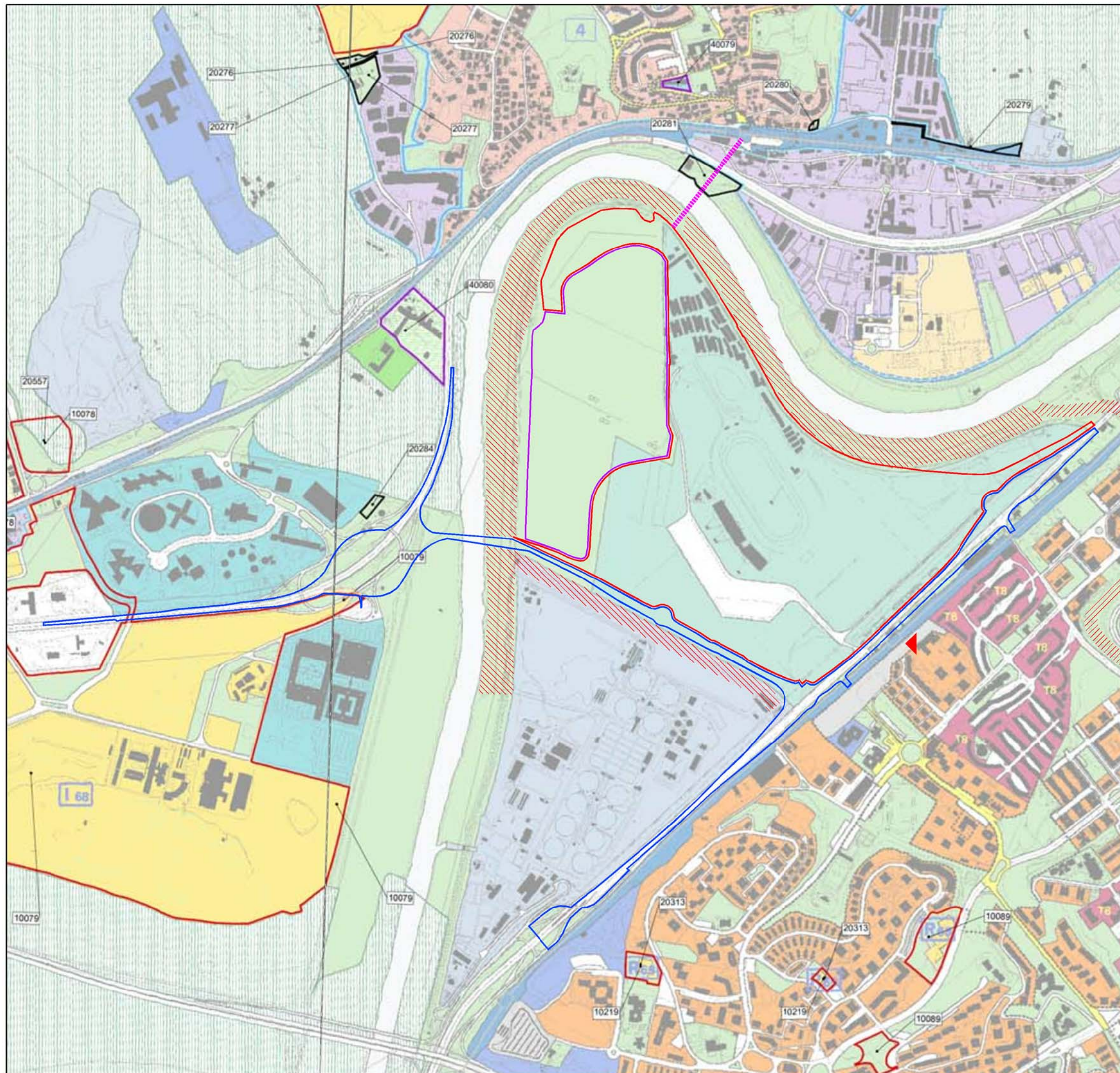
RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Componenti primarie della Rete

Area Core: AC24 Fiume Tevere



Area di connessione primaria



LEGENDA:

- Perimetro Superficie Territoriale
- Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
- Parco fluviale
- Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
- Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
- Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
- Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC

Sistema insediativo

CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE

- Ambiti di trasformazione ordinaria
- Integrati

Sistema ambientale

ACQUE

- Fiumi e laghi

PARCHI

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture

SERVIZI

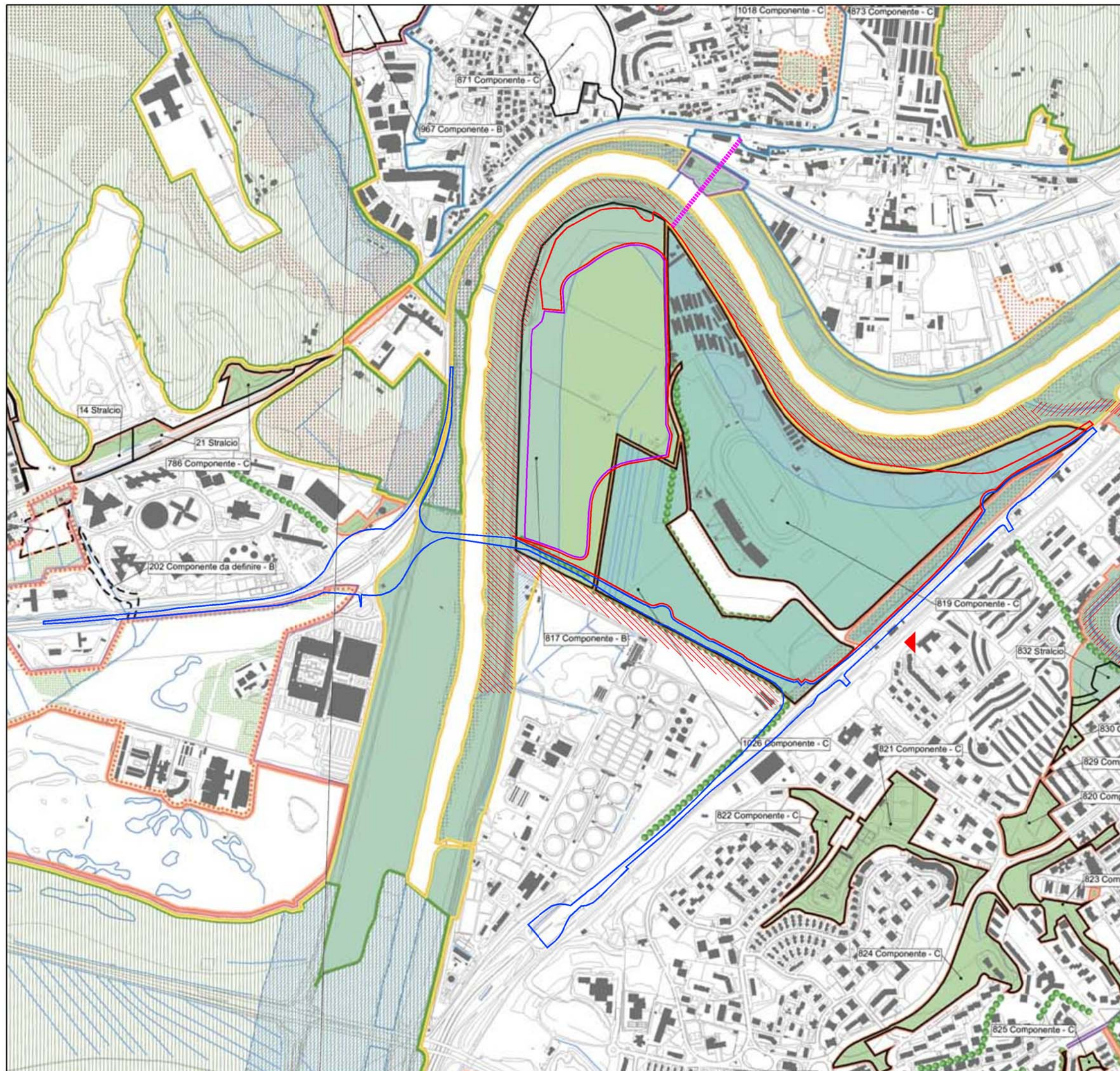
- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- Verde privato attrezzato
- Servizi privati

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

- Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto
- Strade
- Nodi di scambio

INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE




- Infrastrutture tecnologiche



LEGENDA:

-  Perimetro Superficie Territoriale
-  Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
-  Parco fluviale
-  Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
-  Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
-  Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
-  Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC


STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA

-  Componente Primaria (A)
-  Componente Secondaria (B)
-  Componente di Completamento (C)


**COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA
DA SISTEMI E REGOLE**

SISTEMA AMBIENTALE

Acque


-  Reticolo idrografico principale

Parchi

-  Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

Servizi

-  Verde privato attrezzato - localizzazione prescrittiva/indicativa

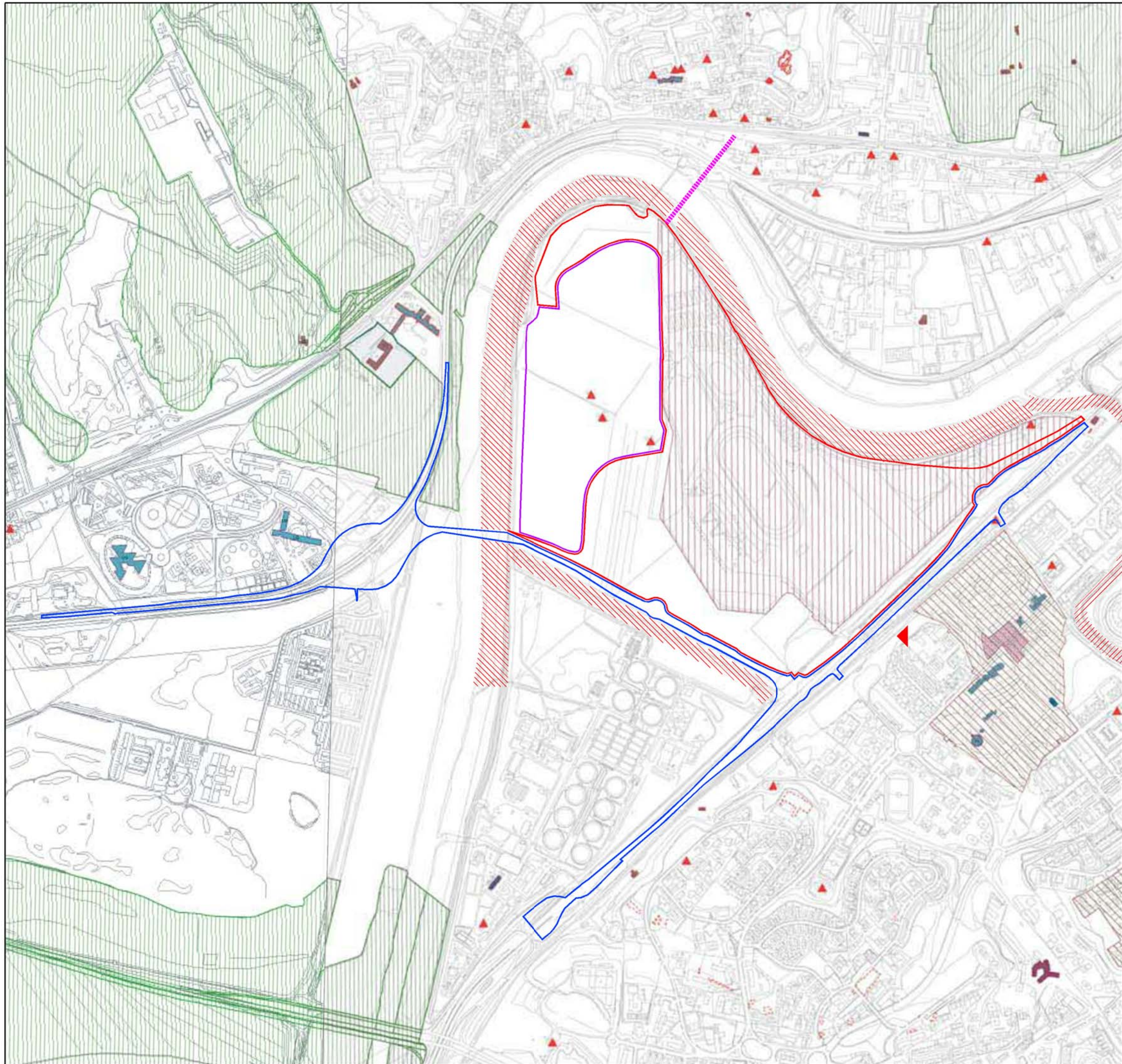
DALLA CARTA DELL'USO DEL SUOLO

TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMI-NATURALI







-  Cespuglieti
-  Filari alberati

Modifiche ed integrazioni della struttura della Rete ecologica



-  Componente A, B, C




LEGENDA:

-  Perimetro Superficie Territoriale
-  Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
-  Parco fluviale
-  Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
-  Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
-  Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
-  Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC



MORFOLOGIA DEGLI IMPIANTI URBANI

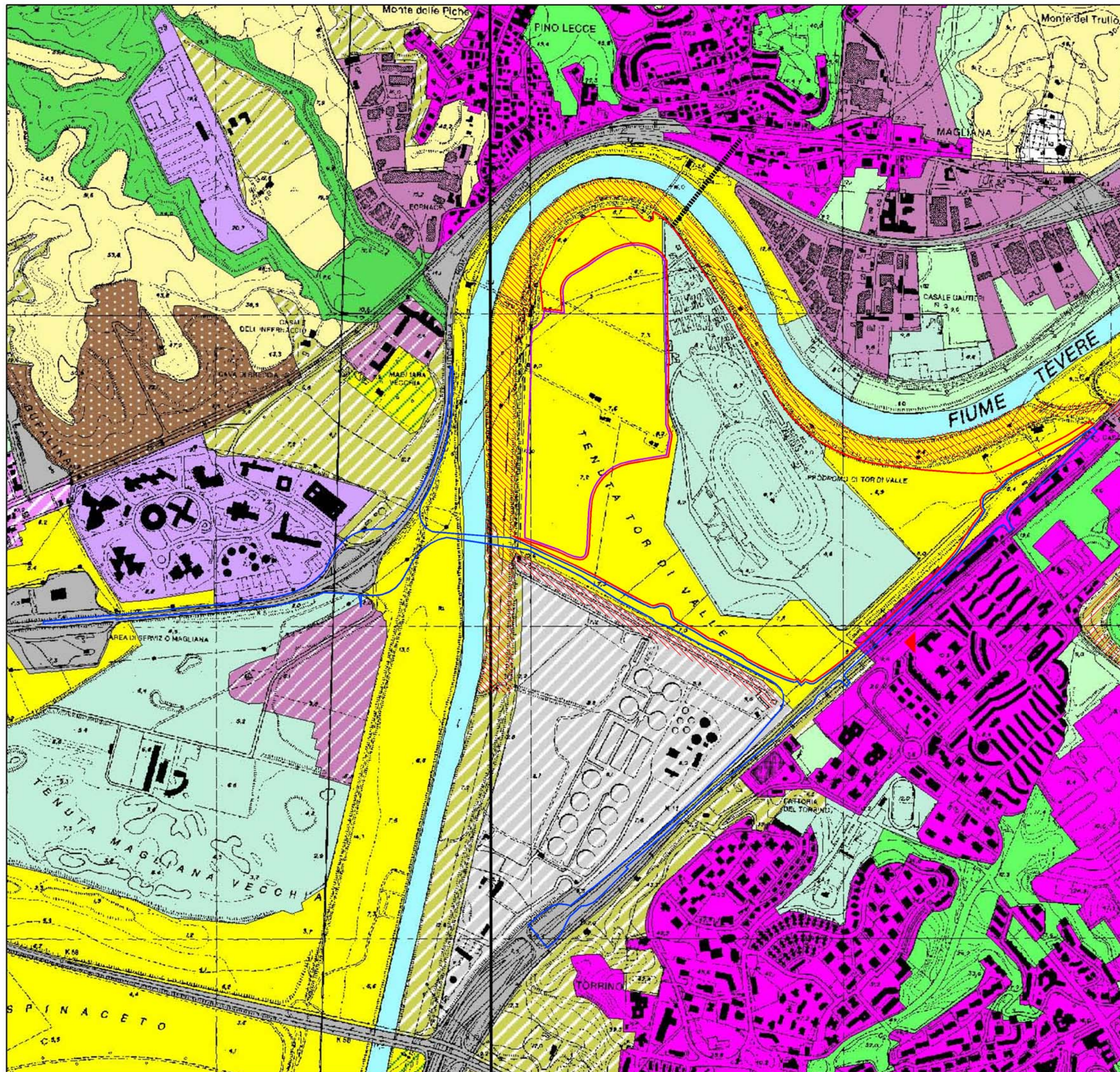
-  Tessuti medievali condizionati da preesistenti edifici speciali di epoca romana
-  Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI

-  Complessi specialistici di rilevante interesse urbano

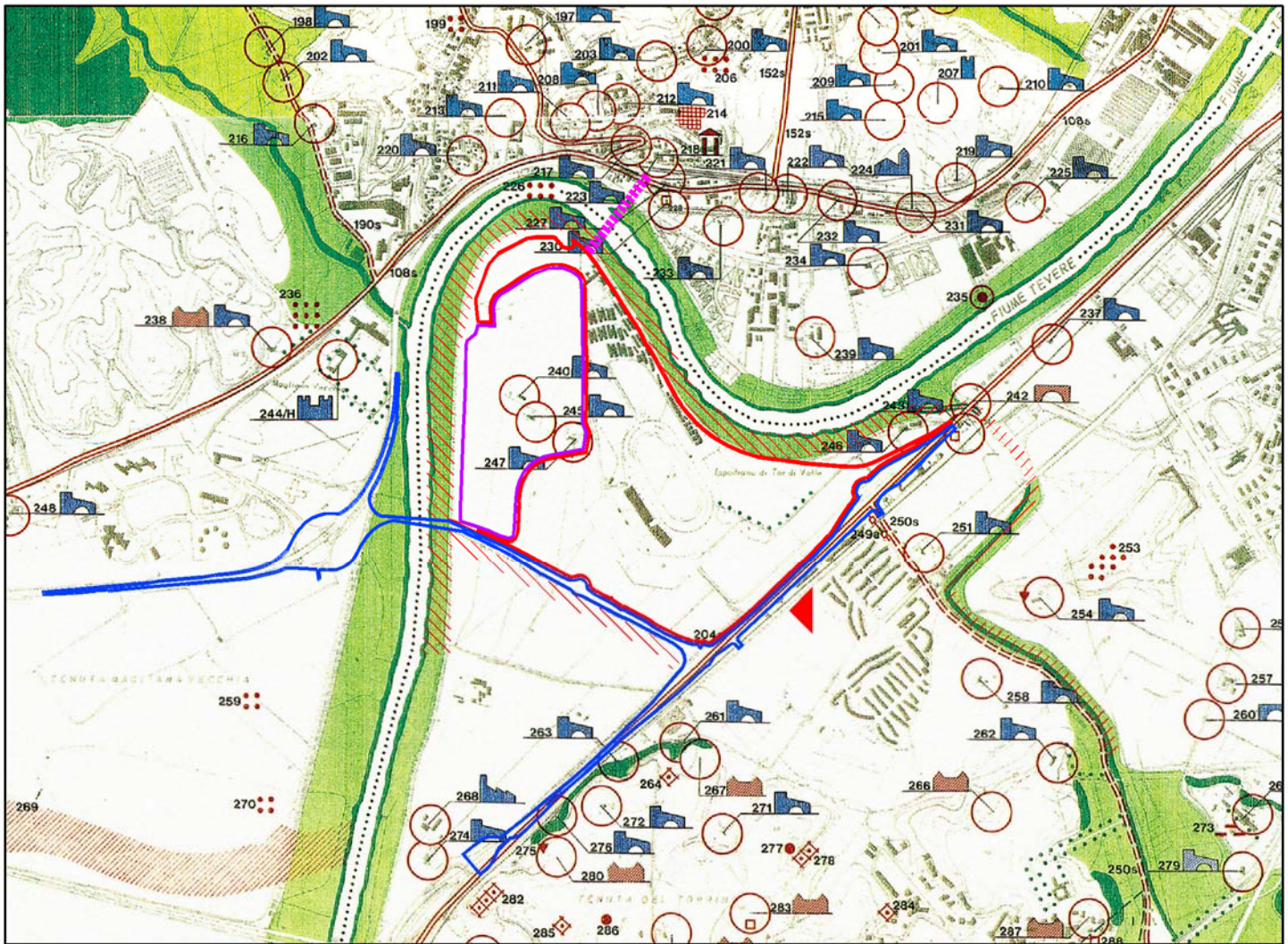
PREESISTENZE ARCHEOLOGICO MONUMENTALI

-  Preesistenze visibili certe da perimetrare
-  Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano



LEGENDA:

- Perimetro Superficie Territoriale
- Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
- Parco fluviale
- Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
- Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
- Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
- Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC
- Tessuto residenziale continuo e denso
- Insediamenti degli impianti tecnologici
- Reti stradali e territoriali con zone di pertinenza
- Strutture di sport e tempo libero
- Seminativi in aree irrigue
- Cespuglieti ed arbusteti
- Fiumi, torrenti e fossi



LEGENDA:

- Perimetro Superficie Territoriale
- Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
- Parco fluviale

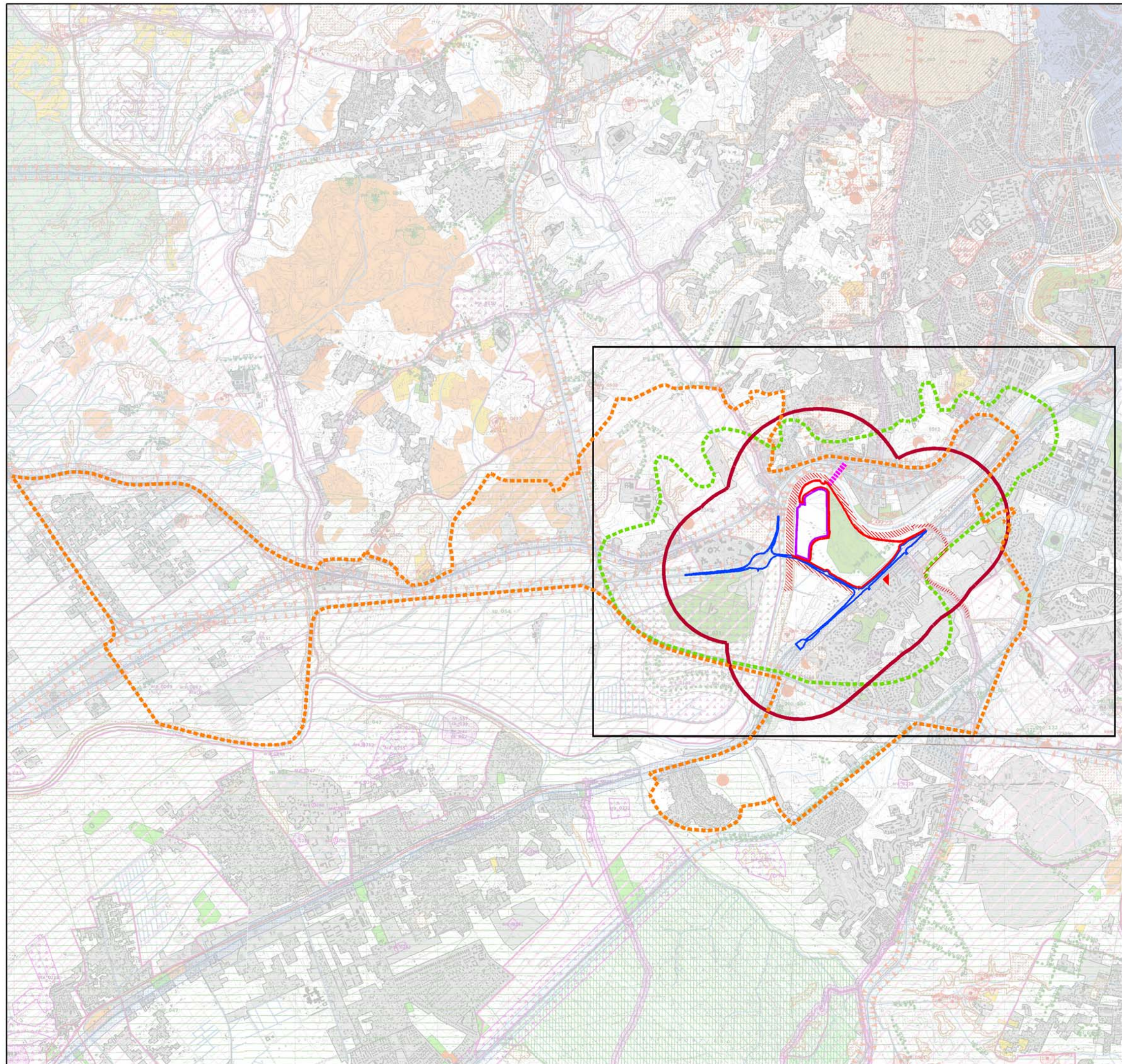
- Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
- Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
- Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
- Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC

LINEARI	
a) INTERESSE STORICO-MONUMENTALE:	2 - ACQUEDOTTI
1 - VIABILITÀ (il colore non indica la cronologia)	
 tratto basilato/tagliato	 tracciato emergente
 antico tracciato	 tracciato sotterraneo
 probabile tracciato antico	 tracciato probabile
b) INTERESSE NATURALISTICO e/o PAESISTICO	 cunicolo
 alberature	 linea di costa
 fossato	

AREALI	
a) INTERESSE STORICO-MONUMENTALE:	
 area archeologica	 insediamento unitario d'interesse storico-archeologico-tipologico
 necropoli	 sito preistorico
 catacombe	 ritrovamento preistorico sporadico
 area di interesse storico-paesistico	
b) INTERESSE NATURALISTICO e/o PAESISTICO	
 bosco e/o macchia	 fondo valle

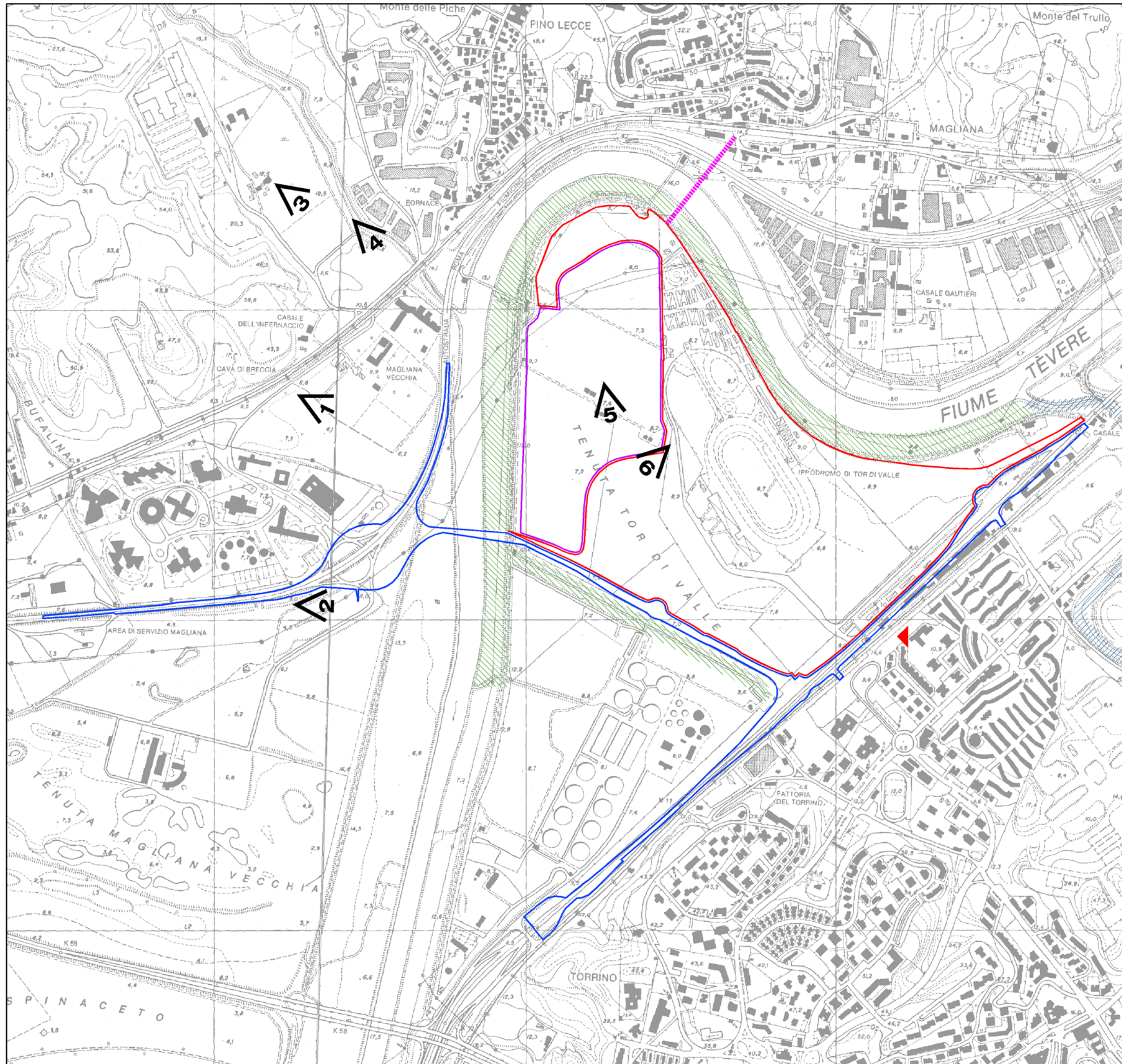
PUNTIFORMI	
a) INTERESSE STORICO-MONUMENTALE-PAESISTICO	
 borgo	 manufatto industriale e/o di servizio
 capello	 monumento funerario
 torre	 tomba
 casale	 resti di muratura
 chiesa	 elemento storico-monumentale
 tempio	 materiale archeologico erratico
 ponte	 elemento storico-paesistico
 villa o residenza	

LIMITI CRONOLOGICI	
 antico - fino al V° sec. d.C.	 conservato
 medievale - V°-XIV° sec.	 resti
 moderno - oltre XV° sec.	 tracce








LEGENDA:

-  Perimetro Superficie Territoriale
-  Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
-  Parco fluviale
-  Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
-  Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
-  Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
-  Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC
-  Area indagine VIA di legge (1km distante dall'area d'intervento)
-  Area indagine VIA legata agli aspetti del traffico (qualità dell'aria, rumore, ecc)
-  Ambito di intervisibilità
-  Ambito di interferenza con i processi di sviluppo urbanistico

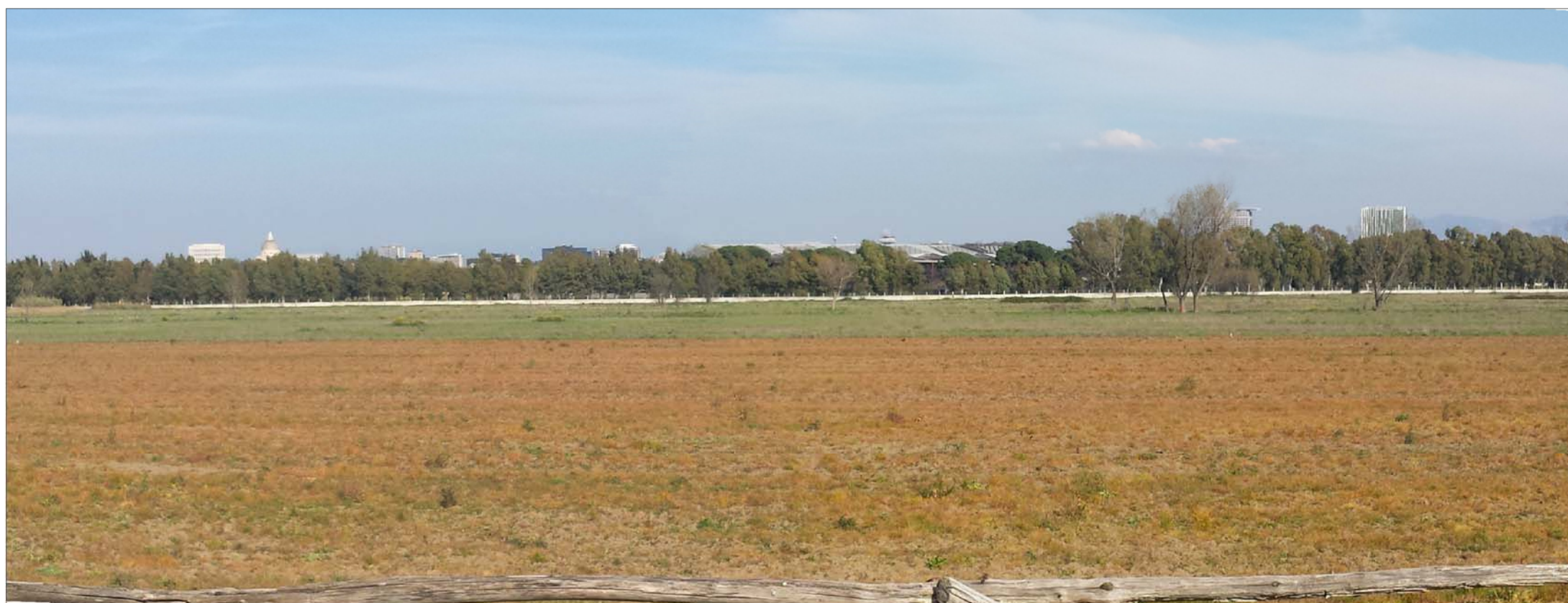


LEGENDA:

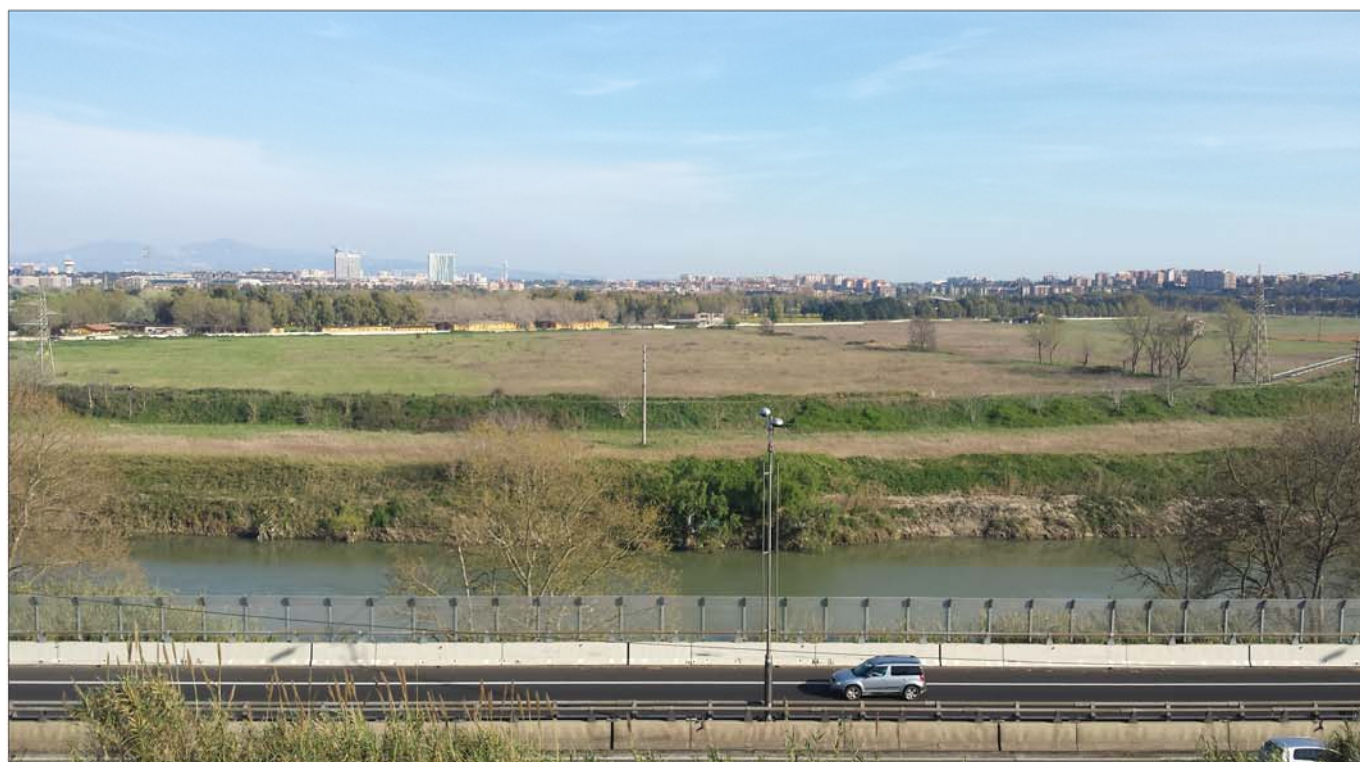
-  Perimetro Superficie Territoriale
-  Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
-  Parco fluviale
-  Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
-  Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
-  Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
-  Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC
-  Localizzazione Viste



Vista 1



Vista 2



Vista 3



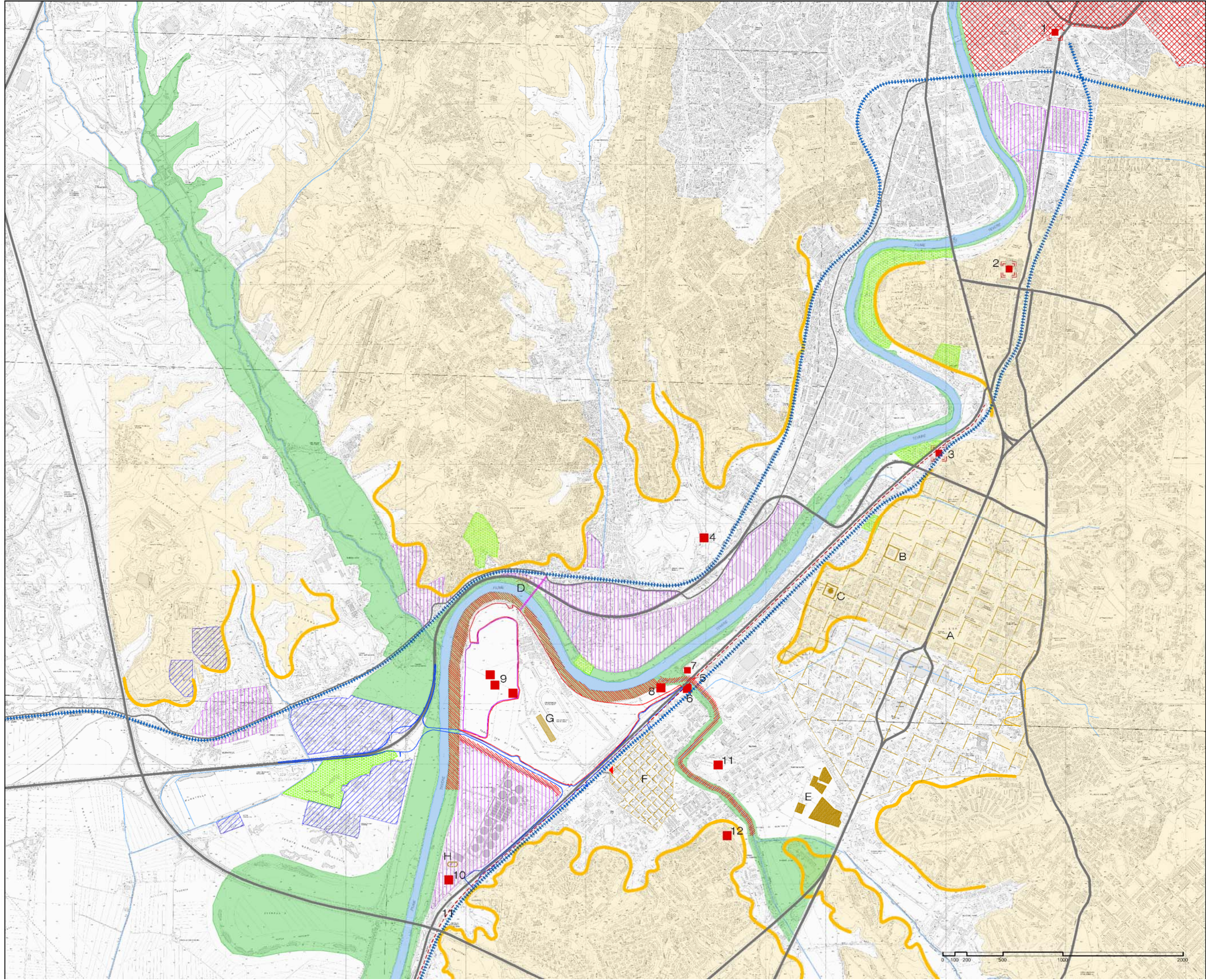
Vista 4



Vista 5



Vista 6



OGGETTO:
Elementi di lettura del Paesaggio

TAVOLA
12

Scala: -

LEGENDA:

Perimetro Superficie Intervento

Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario

Parco fluviale

Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Valeriano

Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale

Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana

Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC

OROGRAFIA - MORFOLOGIA

Margini collinari

Principali corsi d'acqua

ZONE VERDI

Fasce ripariali dei corsi d'acqua

Vegetazione

SISTEMA ANTROPICO: VALENZE STORICO-ARCHEOLOGICHE

Centro storico all'interno della cinta muraria

1 Piramide Costia

2 Basilica di San Paolo fuori le mura

3 Villa

4, 8, 9, 10, 11, 12 Casali

6 Casale Turris della Valoria

5 Ponte di Valeriano

7 Basoli romani

11 Viabilità storica Via Ostiense

SISTEMA ANTROPICO: VALENZE MODERNE E CONTEMPORANEE

Tessiture principali degli insediamenti urbani moderni e contemporanei

A EUR: estensione originale E42

F Quartiere Decima

B Palazzo della Civiltà e del Lavoro

C Chiesa dei Santi Pietro e Paolo

D Ponte della Magliana

E Insediamento Euroma2

G Tribuna ippodromo Tor di Valle

H Fornace

SISTEMA FUNZIONALE

Servizi

Insediamenti produttivi/artigianali in funzione e/o dismessi

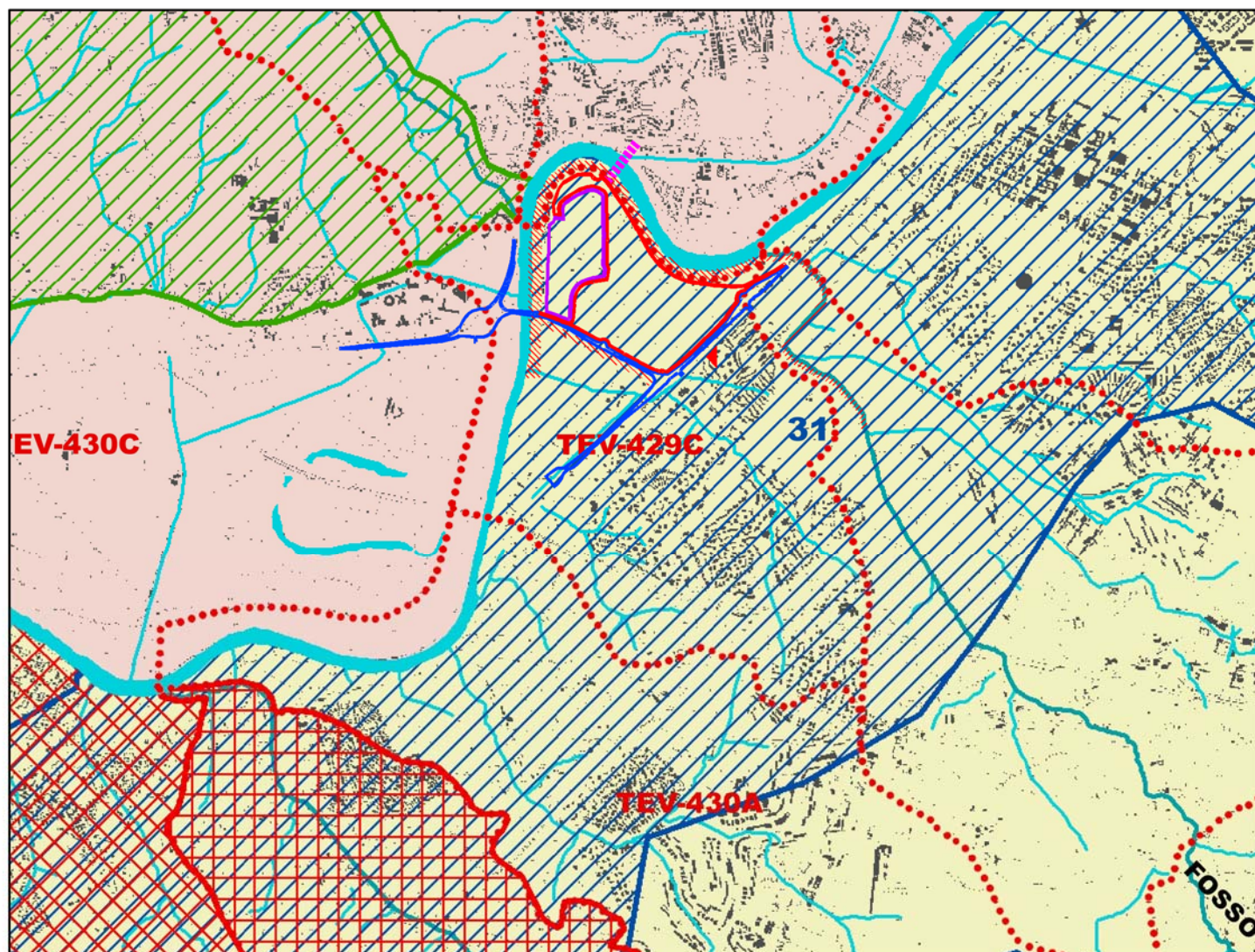
Aree verdi attrezzate

Verde per attività sportive








Viabilità principali

Linea ferroviaria






0 100 200 500 1000 2000



LEGENDA:

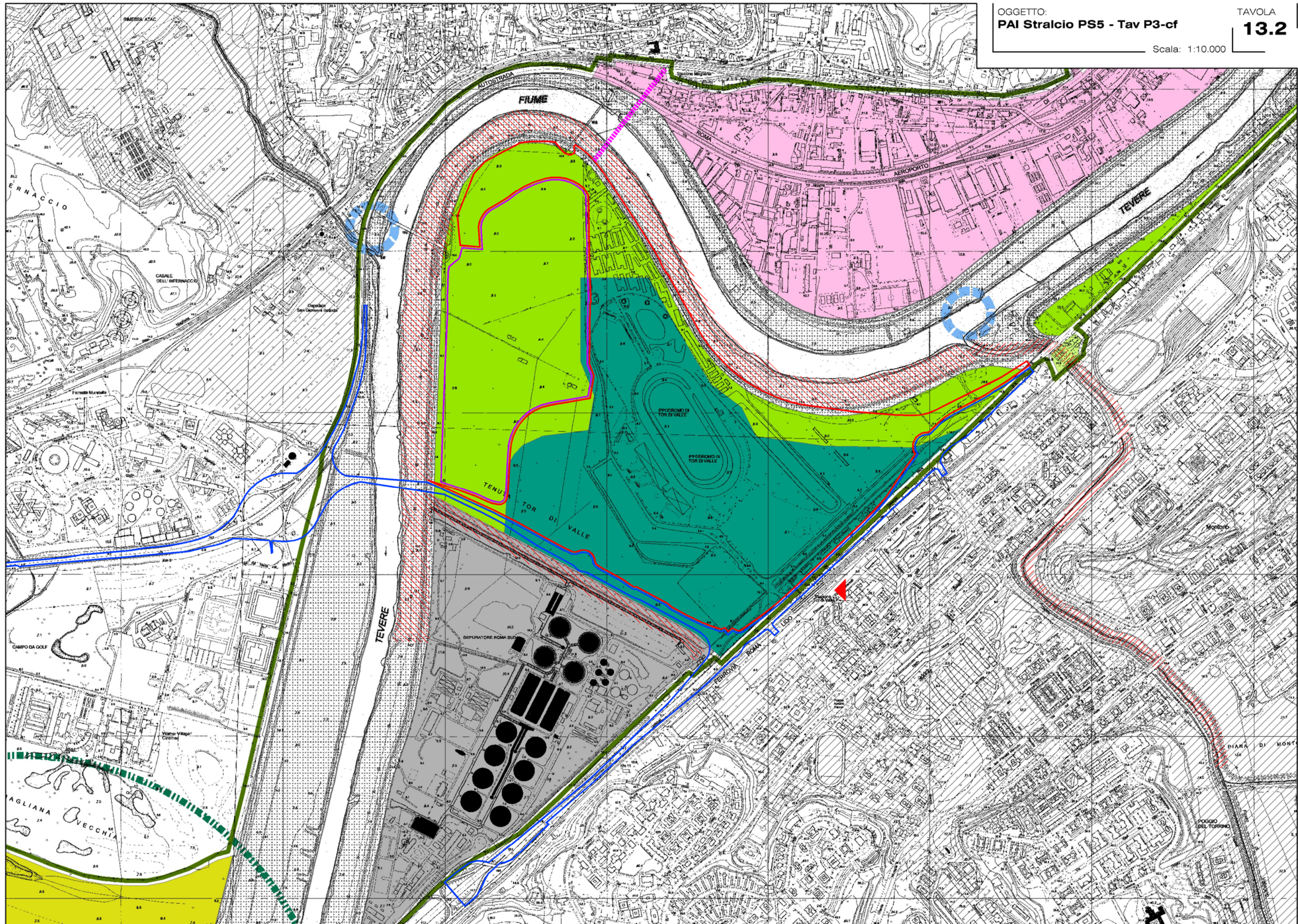
-  Perimetro Superficie Territoriale
-  Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
-  Parco fluviale
-  Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
-  Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
-  Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
-  Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC

AREE A REGIME IDRAULICO ALTERATO








-  area critica
-  area di attenzione
-  area estrattiva
-  area a rischio di intrusione salina
-  area di salvaguardia della tenuta di Castel Porziano



BACINI IDROGEOLOGICI

-  Cesano-Fiumicino
-  Formello-Tomba di Nerone
-  Marino-Castel Porziano
-  San Cesareo-Colonna
-  Cesarina - S. Basilio
-  Pratolungo
-  Tivoli-Guidonia (Acque albule)















LEGENDA:

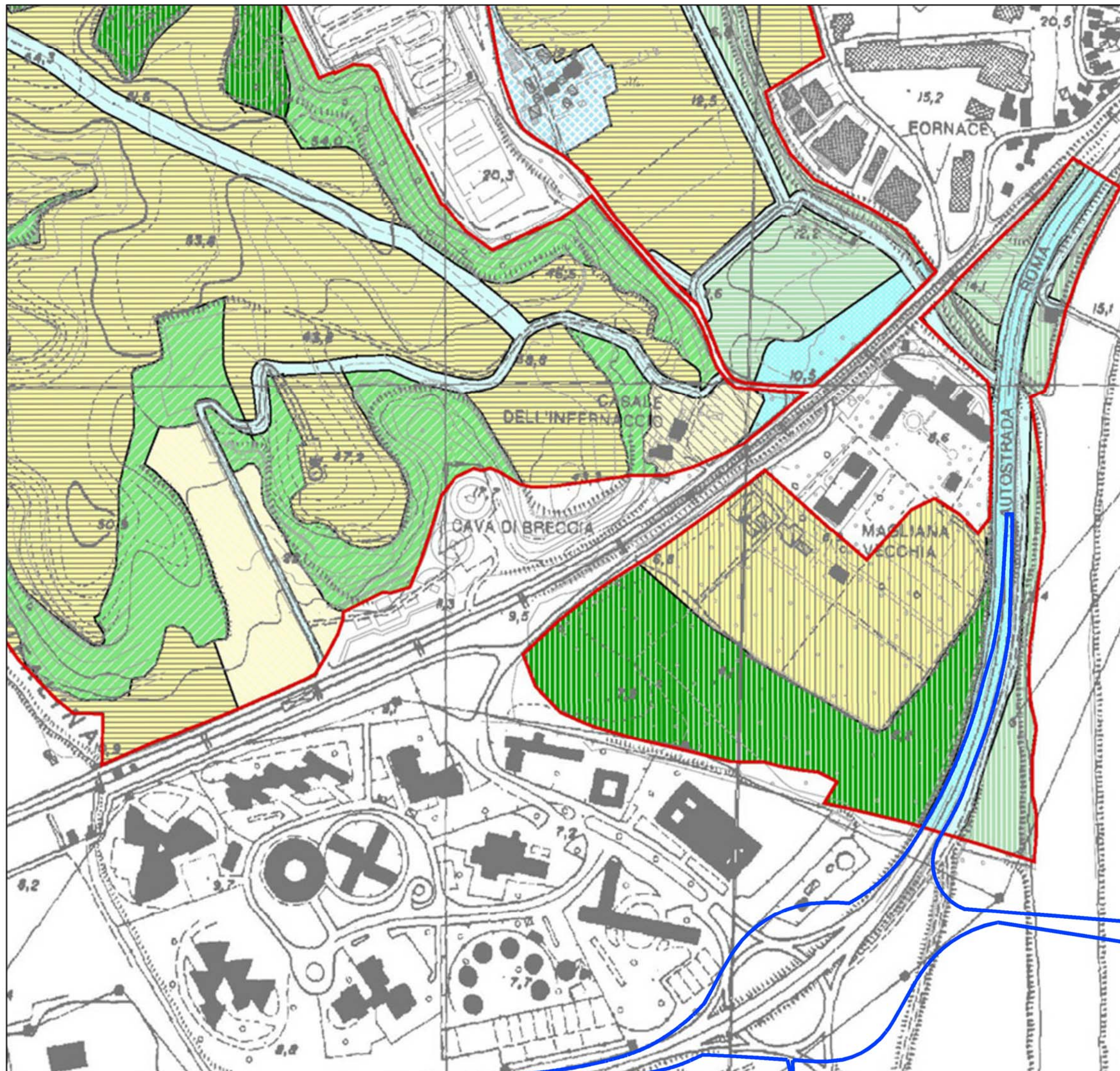
-  Perimetro Superficie Territoriale
-  Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
-  Parco fluviale
-  Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
-  Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
-  Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana.
-  Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC

-  Limiti del Comune di Roma
-  Limiti del PS5

ZONAZIONE DEL CORRIDOIO FLUVIALE TEVERE

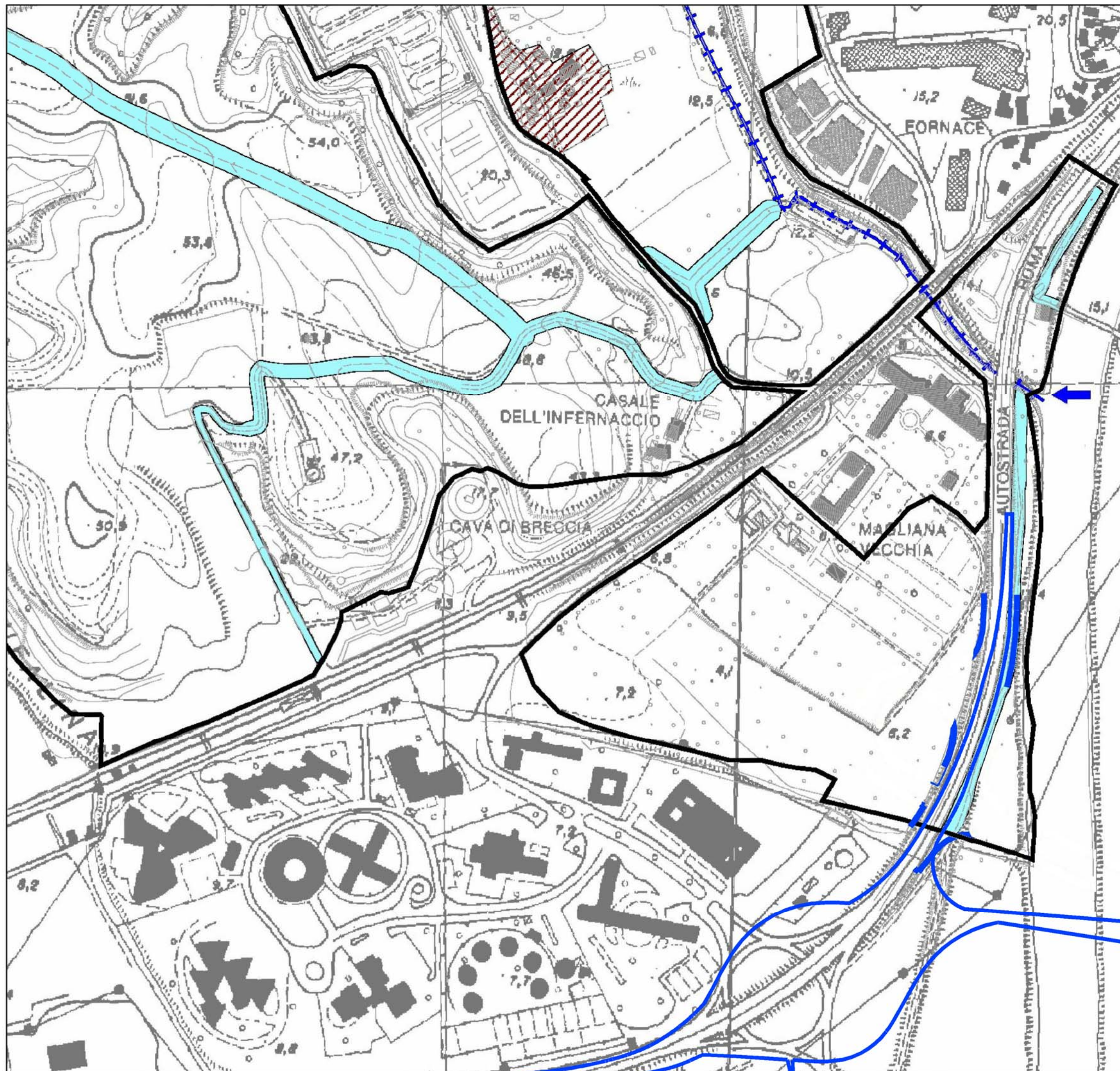
-  Area archeologica
-  Area soggetta a Piano di Recupero Urbano e/o a Programma Integrato
-  Area soggetta a disciplina specifica
-  Area soggetta a rischio di esondazione
-  Complesso sportivo ed attrezzatura per manifestazioni sportive e ricreative
-  Depuratore
-  Zona agricola della bonifica storica
-  Zona lineare attrezzata
-  Zona naturalistica con attrezzature a carattere estensivo
-  Zona naturalistica di protezione
-  Zona per attività ricreative, sportive e del tempo libero
-  Zona umida

-  Ambiti dei corridoi fluviali
-  Altri Corridoi fluviali
-  Altri Corridoi ambientali
-  Nodi strategici
-  Nodi di confluenza






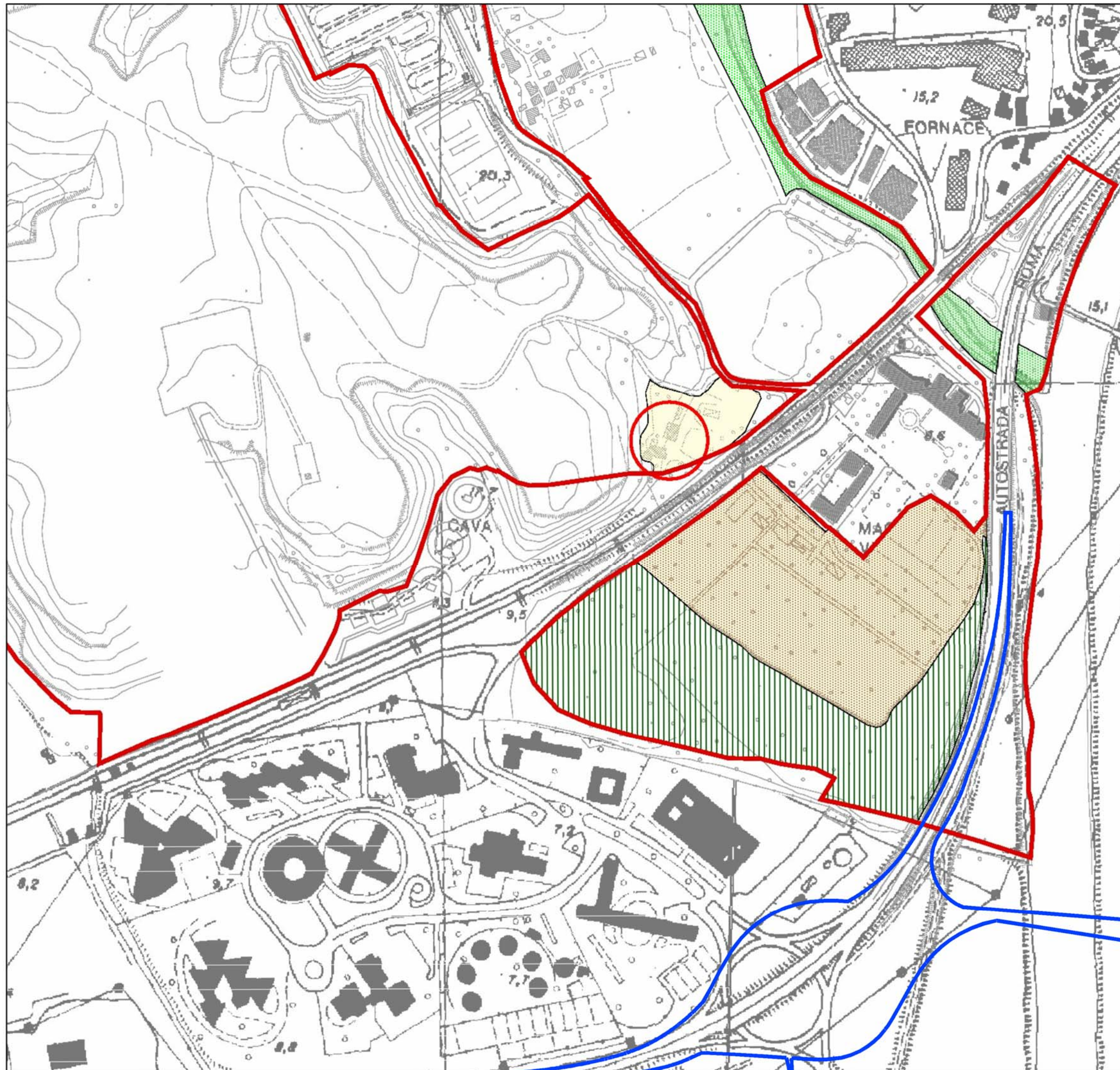
LEGENDA:

-  Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
-  Perimetro della riserva
-  **A - Riserva integrale**
A2 - Riserva integrale fruibile
-  **B - Riserva generale**
B1 - Corsi d'acqua e fondivalle umidi
-  **C - Zone di protezione**
C2 - Aree agricole urbane e periurbane
-  **D - Zone di promozione economica e sociale**
D2 - Adeguamento viabilità carrabile esistente e nuova viabilità pedonale / ciclabile attrezzata



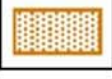



LEGENDA:

-  Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
-  Perimetro della riserva
-  FA/01 Adeguamento viabilità carrabile esistente e nuova viabilità pedonale e/o ciclabile da realizzare



LEGENDA:

-  Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
-  Perimetro della riserva
-  Realizzazione di un vivaio per la produzione di specie autoctone
-  Organizzazione di un'oasi naturalistica

Scala: 1:6.000

LEGENDA:

- LEGENDA
- Perimetro Superficie Territoriale
 - Perimetro Superficie Opere di interesse generale - Infrastrutture viarie
 - Perimetro Comparto fondiario privato non abitativo prevalentemente ad attrezzature collettive per lo sport **A1** (cd Stadio)
 - Perimetro Comparto fondiario privato non abitativo prevalentemente a direzionale privato **B1** (cd Business Park)
 - Perimetro Comparto fondiario privato non abitativo prevalentemente ad attrezzature collettive **C1** (cd Convivium)
 - Superficie Comparto fondiario privato non abitativo prevalentemente ad attrezzature collettive per lo sport **A1** (cd Stadio)
 - Superficie Comparto fondiario privato non abitativo prevalentemente a direzionale privato **B1** (cd Business Park)
 - Superficie Comparto fondiario privato non abitativo prevalentemente ad attrezzature collettive **C1** (cd Convivium)
 - Verde Pubblico (V1, V2, V3)
 - Verde privato (Vp1)
 - Parcheggi (P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18)
 - Viabilità pubblica

TABELLA A DATI DI PROGETTO			
Superficie Territoriale (ST)	800.808 mq		
Indice di Edificabilità Territoriale (ET)	0,4 mq/mq		
Superficie Utile Lorda (SUL)	324.000 mq		

TABELLA B DESTINAZIONE D'USO E SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) DI PROGETTO			
Zona	Destinazione d'Uso	SUL	
A1 (cd Stadio)	Servizi - attrezzature collettive (Stadio)	32.245 mq	
	Servizi - attrezzature collettive	12.001 mq	
	Commerciale - grandi strutture di vendita	4.754 mq	
	Totale	49.000 mq	
	Servizi - pubblici esercizi/servizi alle persone	10.877 mq	
B1 (cd Business Park)	Turistiche ricettive - strutture ricettive alberghiere	200.360 mq	
	Servizi - direzionale privato	10.803 mq	
	Commerciale - piccole strutture di vendita	2.250 mq	
	Totale	213.413 mq	
	Servizi - pubblici esercizi	2.500 mq	
C1 (cd Convivium)	Servizi - attrezzature collettive	15.000 mq	
	Commerciale - piccole strutture di vendita	2.500 mq	
	Totale	17.500 mq	
	Totale	354.000 mq	

TABELLA C DOTAZIONE MINIMA STANDARD URBANISTICI E PARCHeggi PRIVATI PRO			
Zona	Destinazione d'Uso	Verde Pubblico mq/ha	Parcheggi Pubblici mq/ha
A1	Servizi - attrezzature collettive (Stadio) - (SUL)	12.888 mq (13,9 ha)	40.368 mq (4,3 ha)
	Servizi - attrezzature collettive - (SUL)	4.800 mq (5,2 ha)	15.002 mq (1,6 ha)
	Commerciale - grandi strutture di vendita - (SUL)	1.902 mq (2,1 ha)	9.508 mq (1,0 ha)
	Totale	19.600 mq	64.878 mq
	Servizi - pubblici esercizi/servizi alle persone - (SUL)	6.751 mq (7,3 ha)	10.126 mq (1,1 ha)
B1	Turistiche ricettive - strutture ricettive alberghiere - (SUL)	4.321 mq (4,7 ha)	6.482 mq (0,7 ha)
	Servizi - direzionale privato - (SUL)	100.028 mq (108,2 ha)	100.028 mq (10,8 ha)
	Commerciale - piccole strutture di vendita - (SUL)	2.902 mq (3,1 ha)	2.902 mq (0,3 ha)
	Totale	107.251 mq	209.438 mq
	Servizi - pubblici esercizi - (SUL)	1.000 mq (1,1 ha)	1.000 mq (0,1 ha)
C1	Servizi - attrezzature collettive - (SUL)	6.000 mq (6,5 ha)	22.500 mq (2,4 ha)
	Commerciale - piccole strutture di vendita - (SUL)	1.000 mq (1,1 ha)	1.000 mq (0,1 ha)
	Totale	7.000 mq	23.500 mq
	Totale	266.851 mq	297.816 mq

TABELLA D DOTAZIONE DI MASSIMA AREE DI SOSTA NORME CON 1403208			
Atribuzione	Mezzo di trasporto	%	Numero Utenti
A1	auto a motore	22	13.500
	autotreno	23	14.000
	autotreno	3	2.018
	trasporto pubblico	52	32.200
	Totale	100	61.718

TABELLA F DOTAZIONE PARCHeggi PUBBLICI, PRIVATI DI USO PUBBLICO E PRIVATI DI PROGETTO					
Zona	Livello	Pubblici mq/ha	Parcheggi		Totale
			Pubblici Privati di uso pubblico	Privati	
P1	-2	0 mq	0 mq	9.986 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq	7.220 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq	7.700 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq	7.155 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq	7.700 mq	0 mq
P2	-2	0 mq	0 mq	5.205 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq	5.205 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq	6.655 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq	6.655 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq	6.655 mq	0 mq
P3	-2	0 mq	0 mq	6.655 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq	6.655 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq	6.655 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq	6.655 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq	6.655 mq	0 mq
P4	-2	0 mq	0 mq	17.897 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq	17.897 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq	42.217 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq	42.217 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq	42.217 mq	0 mq
P5	-2	7.388 mq	0 mq	0 mq	7.388 mq
	-1	0 mq	0 mq	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq	12.955 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq	14.100 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq	14.100 mq	0 mq
P6	-2	0 mq	0 mq	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq	114.000 mq	114.000 mq
	0	0 mq	0 mq	27.100 mq	27.100 mq
	+1	0 mq	0 mq	10.500 mq	10.500 mq
	+2	0 mq	0 mq	3.740 mq	3.740 mq
P7	-2	0 mq	0 mq	1.158 mq	1.158 mq
	-1	0 mq	0 mq	1.158 mq	1.158 mq
	0	0 mq	0 mq	21.000 mq	21.000 mq
	+1	0 mq	0 mq	32.399 mq	32.399 mq
	+2	0 mq	0 mq	9.420 mq	9.420 mq
Totale		7.388 mq	185.361 mq	305.861 mq	493.326 mq

Scala: 1:6.000

LEGENDA:

- LEGENDA
- Perimetro Superficie Territoriale

Perimetro Superficie Opere di interesse generale -
Infrastrutture viarie

Perimetro Comparto fondiario privato non abitativo
prevalentemente ad attrezzature collettive per lo sport **A1** (cd Stadio)

Perimetro Comparto fondiario privato non abitativo
prevalentemente a direzionale privato **B1** (cd Business Park)

Perimetro Comparto fondiario privato non abitativo
prevalentemente ad attrezzature collettive **C1** (cd Convivium)

Superficie Comparto fondiario privato non abitativo
prevalentemente ad attrezzature collettive per lo sport **A1** (cd Stadio)

Superficie Comparto fondiario privato non abitativo
prevalentemente a direzionale privato **B1** (cd Business Park)

Superficie Comparto fondiario privato non abitativo
prevalentemente ad attrezzature collettive **C1** (cd Convivium)

Verde Pubblico
(V1, V2, V3)

Verde privato
(Vp1)

Parcheggi
(P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10,
P11, P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18)

Viabilità pubblica

TABELLA A DATI DI PROGETTO			
Superficie Territoriale (ST)	800.808 mq		
Indice di Edificabilità Territoriale (ET)	0,4 mq/mq		
Superficie Utile Lorda (SUL)	324.000 mq		

TABELLA B DESTINAZIONE D'USO E SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) DI PROGETTO			
Zona	Destinazione d'Uso	SUL	
A1 (cd Stadio)	Servizi - attrezzature collettive (Stadio)	32.245 mq	
	Servizi - attrezzature collettive	12.001 mq	
	Commerciale - grandi strutture di vendita	4.754 mq	
	Totale	49.000 mq	
	Servizi - pubblici esercizi/servizi alle persone	10.877 mq	
B1 (cd Business Park)	Turistiche ricettive - strutture ricettive alberghiere	200.360 mq	
	Servizi - direzionale privato	10.803 mq	
	Commerciale - piccole strutture di vendita	2.200 mq	
	Totale	213.363 mq	
	Servizi - pubblici esercizi	2.500 mq	
C1 (cd Convivium)	Servizi - attrezzature collettive	15.000 mq	
	Commerciale - piccole strutture di vendita	2.500 mq	
	Totale	17.500 mq	
	Totale	354.000 mq	

TABELLA C DOTAZIONE MINIMA STANDARD URBANISTICI E PARCHeggi PRIVATI PRO			
Zona	Destinazione d'Uso	Verde Pubblico mq (V1, V2, V3)	Parcheggi Pubblici mq (P1-P18)
A1	Servizi - attrezzature collettive (Stadio) - (SUL)	(0,4 + SULA) 32.245 mq	(0,2 + SULA) 40.368 mq
	Servizi - attrezzature collettive - (SUL)	(0,4 + SULA) 12.001 mq	(0,2 + SULA) 6.440 mq
	Servizi - attrezzature collettive - (SUL)	(0,4 + SULA) 4.754 mq	(0,2 + SULA) 2.400 mq
	Commerciale - grandi strutture di vendita - (SUL)	(0,4 + SULA) 1.902 mq	(0,2 + SULA) 951 mq
	Totale	19.800 mq	75.877 mq
B1	Servizi - pubblici esercizi/servizi alle persone - (SUL)	(0,4 + SULA) 6.751 mq	(0,2 + SULA) 6.751 mq
	Turistiche ricettive - strutture ricettive alberghiere - (SUL)	(0,4 + SULA) 4.321 mq	(0,2 + SULA) 4.321 mq
	Servizi - direzionale privato - (SUL)	(0,4 + SULA) 100.026 mq	(0,2 + SULA) 100.026 mq
	Commerciale - piccole strutture di vendita - (SUL)	(0,4 + SULA) 2.902 mq	(0,2 + SULA) 2.902 mq
	Totale	114.000 mq	119.536 mq
C1	Servizi - attrezzature collettive - (SUL)	(0,4 + SULA) 6.000 mq	(0,2 + SULA) 3.000 mq
	Commerciale - piccole strutture di vendita - (SUL)	(0,4 + SULA) 1.000 mq	(0,2 + SULA) 1.000 mq
	Totale	8.000 mq	5.000 mq
	Totale	141.600 mq	120.413 mq

TABELLA D DOTAZIONE DI MASSIMA AREE DI SOSTA NORME CON 1493208			
Atribuzione	Mezzo di trasporto	%	Numero Utenti
A1	auto a motore	22	13.500
	autotreno	23	14.000
	autotreno	3	2.018
	trasporto pubblico	52	32.200
	Totale	100	61.718

TABELLA F DOTAZIONE PARCHeggi PUBBLICI, PRIVATI DI USO PUBBLICO E PRIVATI DI PROGETTO			
Zona	Livello	Pubblici extra-standard	Pubblici
P1	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P2	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P3	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P4	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P5	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P6	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P7	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P8	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P9	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P10	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P11	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P12	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P13	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P14	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P15	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P16	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P17	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P18	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
Totale			

TABELLA G DOTAZIONE DI PROGETTO VERDE PUBBLICO			
Zona	Livello	Superficie Verde Pubblica	
V1	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
V2	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
V3	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
Totale			

TABELLA E DOTAZIONE AREE DI SOSTA PROGETTO DEFINITIVO - Numero Mezzi (auto)			
Atribuzione	Mezzo di trasporto	%	Numero Mezzi
A1	auto a motore	22	13.500
	autotreno	23	14.000
	autotreno	3	2.018
	trasporto pubblico	52	32.200
	Totale	100	61.718

TABELLA H VERIFICA DOTAZIONE STANDARD URBANISTICI			
Atribuzione	Zona	Superficie	Dot. minima
A1 + B1 + C1	V1	122.047 mq	141.600 mq
	V2	60.540 mq	141.600 mq
	V3	2.762 mq	141.600 mq
	Totale	185.349 mq	141.600 mq

Parcheggi Pubblici + Parcheggi privati di uso pubblico			
Atribuzione	Zona	Progetto	Dot. minima
A1	P1	40.368 mq	141.600 mq
	P2	37.000 mq	141.600 mq
	P3	12.000 mq	141.600 mq
	P4	14.100 mq	141.600 mq
	P5	17.667 mq	141.600 mq
B1	P6	114.000 mq	141.600 mq
	P7	114.000 mq	141.600 mq
	P8	114.000 mq	141.600 mq
	P9	114.000 mq	141.600 mq
	P10	114.000 mq	141.600 mq
C1	P11	8.000 mq	141.600 mq
	P12	8.000 mq	141.600 mq
	P13	8.000 mq	141.600 mq
	P14	8.000 mq	141.600 mq
	P15	8.000 mq	141.600 mq
Totale	Totale	114.000 mq	141.600 mq

TABELLA I VERIFICA DOTAZIONE PARCHeggi PRIVATI			
Atribuzione	Zona	Progetto	Dot. minima
A1	P16	1.100 mq	141.600 mq
	P17	1.100 mq	141.600 mq
	P18	1.100 mq	141.600 mq
	P19	1.100 mq	141.600 mq
	P20	1.100 mq	141.600 mq
B1	P21	114.000 mq	141.600 mq
	P22	114.000 mq	141.600 mq
	P23	114.000 mq	141.600 mq
	P24	114.000 mq	141.600 mq
	P25	114.000 mq	141.600 mq
C1	P26	8.000 mq	141.600 mq
	P27	8.000 mq	141.600 mq
	P28	8.000 mq	141.600 mq
	P29	8.000 mq	141.600 mq
	P30	8.000 mq	141.600 mq
Totale	Totale	114.000 mq	141.600 mq

TABELLA L VERIFICA DOTAZIONE DI MASSIMA AREE DI SOSTA			
Atribuzione	Mezzo di trasporto	%	Numero Mezzi
A1	auto a motore	22	13.500
	autotreno	23	14.000
	autotreno	3	2.018
	trasporto pubblico	52	32.200
	Totale	100	61.718

TABELLA M SUPERFICI FONDIARIE			
Atribuzione	Zona	Superficie	Dot. minima
A1 (cd Stadio)	P1	40.368 mq	141.600 mq
	P2	37.000 mq	141.600 mq
	P3	12.000 mq	141.600 mq
	P4	14.100 mq	141.600 mq
	P5	17.667 mq	141.600 mq
B1 (cd Business Park)	P6	114.000 mq	141.600 mq
	P7	114.000 mq	141.600 mq
	P8	114.000 mq	141.600 mq
	P9	114.000 mq	141.600 mq
	P10	114.000 mq	141.600 mq
C1 (cd Convivium)	P11	8.000 mq	141.600 mq
	P12	8.000 mq	141.600 mq
	P13	8.000 mq	141.600 mq
	P14	8.000 mq	141.600 mq
	P15	8.000 mq	141.600 mq
Vg1 Verde privato	P16	1.100 mq	141.600 mq
	P17	1.100 mq	141.600 mq
	P18	1.100 mq	141.600 mq
	P19	1.100 mq	141.600 mq
	P20	1.100 mq	141.600 mq
Totale	Totale	114.000 mq	141.600 mq

Scala: 1:6.000

LEGENDA:

- LEGENDA
- Perimetro Superficie Territoriale

Perimetro Superficie Opere di interesse generale -
Infrastrutture viarie

Perimetro Comparto fondiario privato non abitativo
prevalentemente ad attrezzature collettive per lo sport **A1** (cd Stadio)

Perimetro Comparto fondiario privato non abitativo
prevalentemente a direzionale privato **B1** (cd Business Park)

Perimetro Comparto fondiario privato non abitativo
prevalentemente ad attrezzature collettive **C1** (cd Convivium)

Superficie Comparto fondiario privato non abitativo
prevalentemente ad attrezzature collettive per lo sport **A1** (cd Stadio)

Superficie Comparto fondiario privato non abitativo
prevalentemente a direzionale privato **B1** (cd Business Park)

Superficie Comparto fondiario privato non abitativo
prevalentemente ad attrezzature collettive **C1** (cd Convivium)

Verde Pubblico
(V1, V2, V3)

Verde privato
(Vp1)

Parcheggi
(P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10,
P11, P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18)

Viabilità pubblica

TABELLA A DATI DI PROGETTO			
Superficie Territoriale (ST)	800.808 mq		
Indice di Edificabilità Territoriale (ET)	0,4 mq/mq		
Superficie Utile Lorda (SUL)	324.000 mq		

TABELLA B DESTINAZIONI D'USO E SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) DI PROGETTO			
Zona	Destinazione d'Uso	SUL	
A1 (cd Stadio)	Servizi - attrezzature collettive (Stadio)	32.245 mq	
	Servizi - attrezzature collettive	12.001 mq	
	Commerciale - grandi strutture di vendita	4.754 mq	
	Totale	49.000 mq	
	Servizi - pubblici esercizi/servizi alle persone	10.877 mq	
B1 (cd Business Park)	Turistiche ricettive - strutture ricettive alberghiere	200.360 mq	
	Servizi - direzionale privato	10.803 mq	
	Commerciale - piccole strutture di vendita	2.200 mq	
	Totale	213.363 mq	
	Servizi - pubblici esercizi	2.500 mq	
C1 (cd Convivium)	Servizi - attrezzature collettive	15.000 mq	
	Commerciale - piccole strutture di vendita	2.500 mq	
	Totale	17.500 mq	
Totale		364.000 mq	

TABELLA C DOTAZIONE MINIMA STANDARD URBANISTICI E PARCHeggi PRIVATI PRO			
Zona	Destinazione d'Uso	Verde Pubblico mq (V1, V2, V3)	Parcheggi Pubblici mq (P1-P18)
A1	Servizi - attrezzature collettive (Stadio) - (SUL)	(0,4 + SUL) 12.888 mq	(1,3 + SUL) 40.368 mq
	Servizi - attrezzature collettive - (SUL)	(0,4 + SUL) 5.200 mq	(0,2 + SUL) 6.400 mq
	Servizi - attrezzature collettive - (SUL)	(0,4 + SUL) 4.800 mq	(1,3 + SUL) 18.000 mq
	Commerciale - grandi strutture di vendita - (SUL)	(0,4 + SUL) 1.902 mq	(0,2 + SUL) 9.504 mq
	Totale	19.800 mq	75.272 mq
B1	Servizi - pubblici esercizi/servizi alle persone - (SUL)	(0,4 + SUL) 6.751 mq	(0,9 + SUL) 10.126 mq
	Turistiche ricettive - strutture ricettive alberghiere - (SUL)	(0,4 + SUL) 4.321 mq	(0,9 + SUL) 6.482 mq
	Servizi - direzionale privato - (SUL)	(0,4 + SUL) 100.028 mq	(0,4 + SUL) 100.028 mq
	Commerciale - piccole strutture di vendita - (SUL)	(0,4 + SUL) 2.902 mq	(0,2 + SUL) 2.902 mq
	Totale	114.000 mq	119.538 mq
C1	Servizi - attrezzature collettive - (SUL)	(0,4 + SUL) 6.000 mq	(1,3 + SUL) 22.000 mq
	Commerciale - piccole strutture di vendita - (SUL)	(0,4 + SUL) 1.000 mq	(0,2 + SUL) 1.000 mq
	Totale	8.000 mq	35.000 mq
Totale		141.600 mq	129.810 mq

TABELLA D DOTAZIONE DI MASSIMA AREE DI SOSTA NORME CON 1493208			
Atribuzione	Mezzo di trasporto	%	Numero Utenti*
A1	veicoli a motore	22	13.500
	autotreno	23	14.000
	autotreno	3	2.016
	trasporto pubblico	52	32.200
	Totale	100	61.716

TABELLA F DOTAZIONE PARCHeggi PUBBLICI, PRIVATI DI USO PUBBLICO E PRIVATI DI PROGETTO			
Zona	Livello	Pubblici extra-standard	Pubblici
P1	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P2	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P3	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P4	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P5	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P6	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P7	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P8	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P9	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P10	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P11	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P12	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P13	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P14	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P15	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P16	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P17	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
P18	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
Totale		7.388 mq	108.385 mq

TABELLA G DOTAZIONE DI PROGETTO VERDE PUBBLICO			
Zona	Livello	Superficie Verde Pubblica	
V1	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
V2	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
V3	-2	0 mq	0 mq
	-1	0 mq	0 mq
	0	0 mq	0 mq
	+1	0 mq	0 mq
	+2	0 mq	0 mq
Totale		190.460 mq	190.460 mq

TABELLA H DOTAZIONE AREE DI SOSTA PROGETTO DEFINITIVO - Numero Mezzi (veicoli)			
Atribuzione	Mezzo di trasporto	%	Numero Utenti*
A1	veicoli a motore	22	13.500
	autotreno	23	14.000
	autotreno	3	2.016
	trasporto pubblico	52	32.200
	Totale	100	61.716

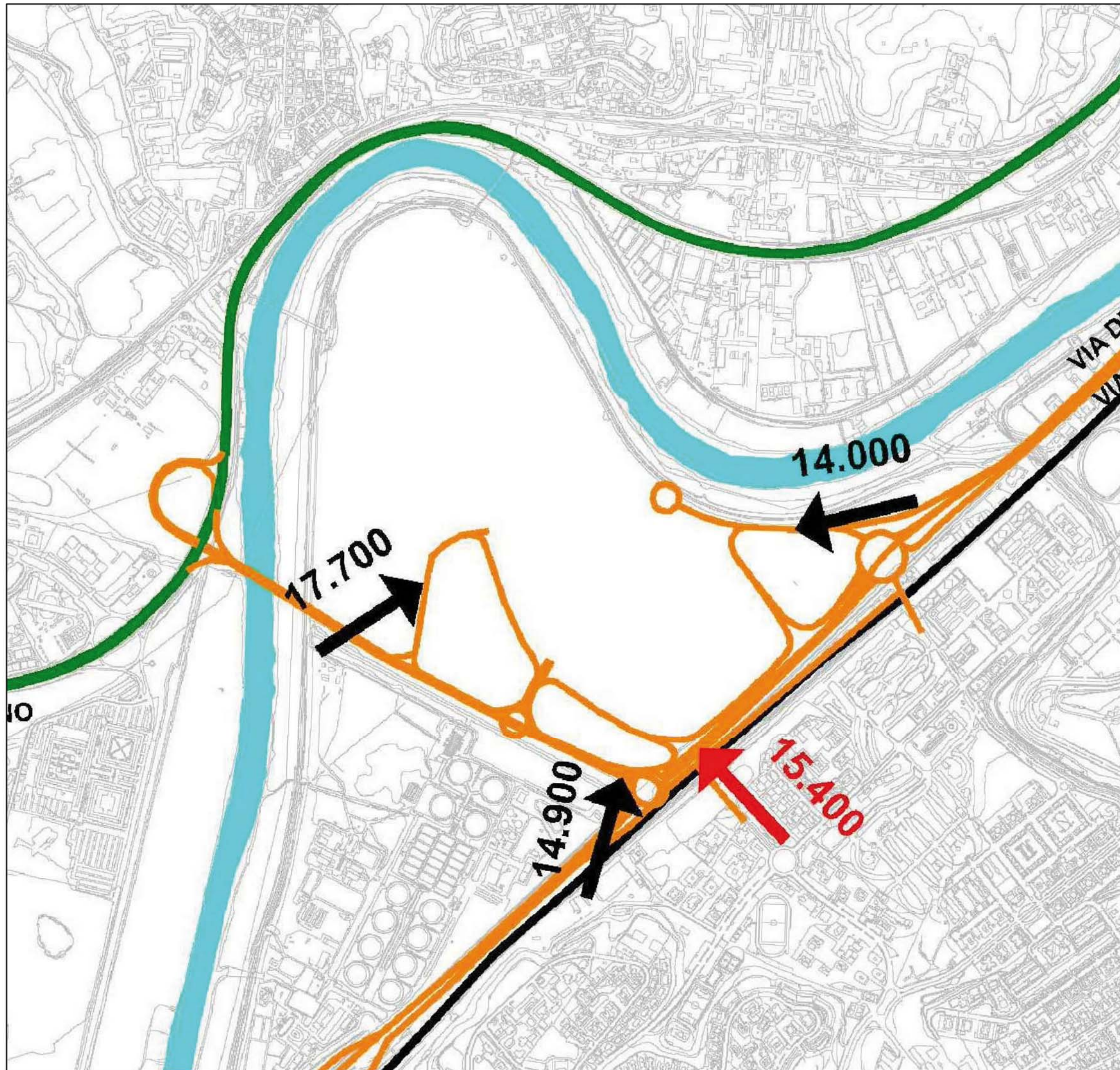
TABELLA I VERIFICA DOTAZIONE STANDARD URBANISTICI			
Atribuzione	Zona	Superficie	Dot. minima
A1 + B1 + C1	V1	122.047 mq	122.047 mq
	V2	60.540 mq	60.540 mq
	V3	2.762 mq	2.762 mq
	Totale	185.349 mq	185.349 mq

TABELLA J VERIFICA DOTAZIONE PARCHeggi PRIVATI			
Atribuzione	Zona	Superficie	Dot. minima
A1	P1	40.306 mq	40.306 mq
	P2	37.000 mq	37.000 mq
	P3	12.000 mq	12.000 mq
	P4	14.100 mq	14.100 mq
	P5	21.000 mq	21.000 mq
B1	P6	64.296 mq	64.296 mq
	P7	17.697 mq	17.697 mq
	P8	14.100 mq	14.100 mq
	P9	14.100 mq	14.100 mq
	P10	14.100 mq	14.100 mq
C1	P11	27.100 mq	27.100 mq
	P12	27.100 mq	27.100 mq
	P13	27.100 mq	27.100 mq
	P14	27.100 mq	27.100 mq
	P15	27.100 mq	27.100 mq
Totale		300.881 mq	300.881 mq

TABELLA K VERIFICA DOTAZIONE DI MASSIMA AREE DI SOSTA			
Atribuzione	Zona	Mezzo di trasporto	Numero Mezzi
A1	P1 + P2 + P3 + P4 + P5 + P6 + P7 + P8 + P9 + P10 + P11 + P12 + P13 + P14 + P15 + P16 + P17 + P18	veicoli a motore	13.500
		autotreno	14.000
		autotreno	2.016
		trasporto pubblico	32.200
	Totale	100	61.716

TABELLA L VERIFICA DOTAZIONE DI MASSIMA AREE DI SOSTA			
Atribuzione	Zona	Mezzo di trasporto	Numero Mezzi
A1	P1 + P2 + P3 + P4 + P5 + P6 + P7 + P8 + P9 + P10 + P11 + P12 + P13 + P14 + P15 + P16 + P17 + P18	veicoli a motore	13.500
		autotreno	14.000
		autotreno	2.016
		trasporto pubblico	32.200
	Totale	100	61.716

TABELLA M SUPERFICI FONDIARIE			
Atribuzione	Zona	Superficie	Dot. minima
A1 (cd Stadio)	P1	40.306 mq	40.306 mq
	P2	37.000 mq	37.000 mq
	P3	12.000 mq	12.000 mq
	P4	14.100 mq	14.100 mq
	P5	21.000 mq	21.000 mq
B1 (cd Business Park)	P6	64.296 mq	64.296 mq
	P7	17.697 mq	17.697 mq
	P8	14.100 mq	14.100 mq
	P9	14.100 mq	14.100 mq
	P10	14.100 mq	14.100 mq
C1 (cd Convivium)	P11	27.100 mq	27.100 mq
	P12	27.100 mq	27.100 mq
	P13	27.100 mq	27.100 mq
	P14	27.100 mq	27.100 mq
	P15	27.100 mq	27.100 mq
Totale		300.881 mq	300.881 mq



LEGENDA:

Rete infrastrutturale del trasporto privato

— Viabilità autostradale

— Viabilità principale

Rete del trasporto pubblico

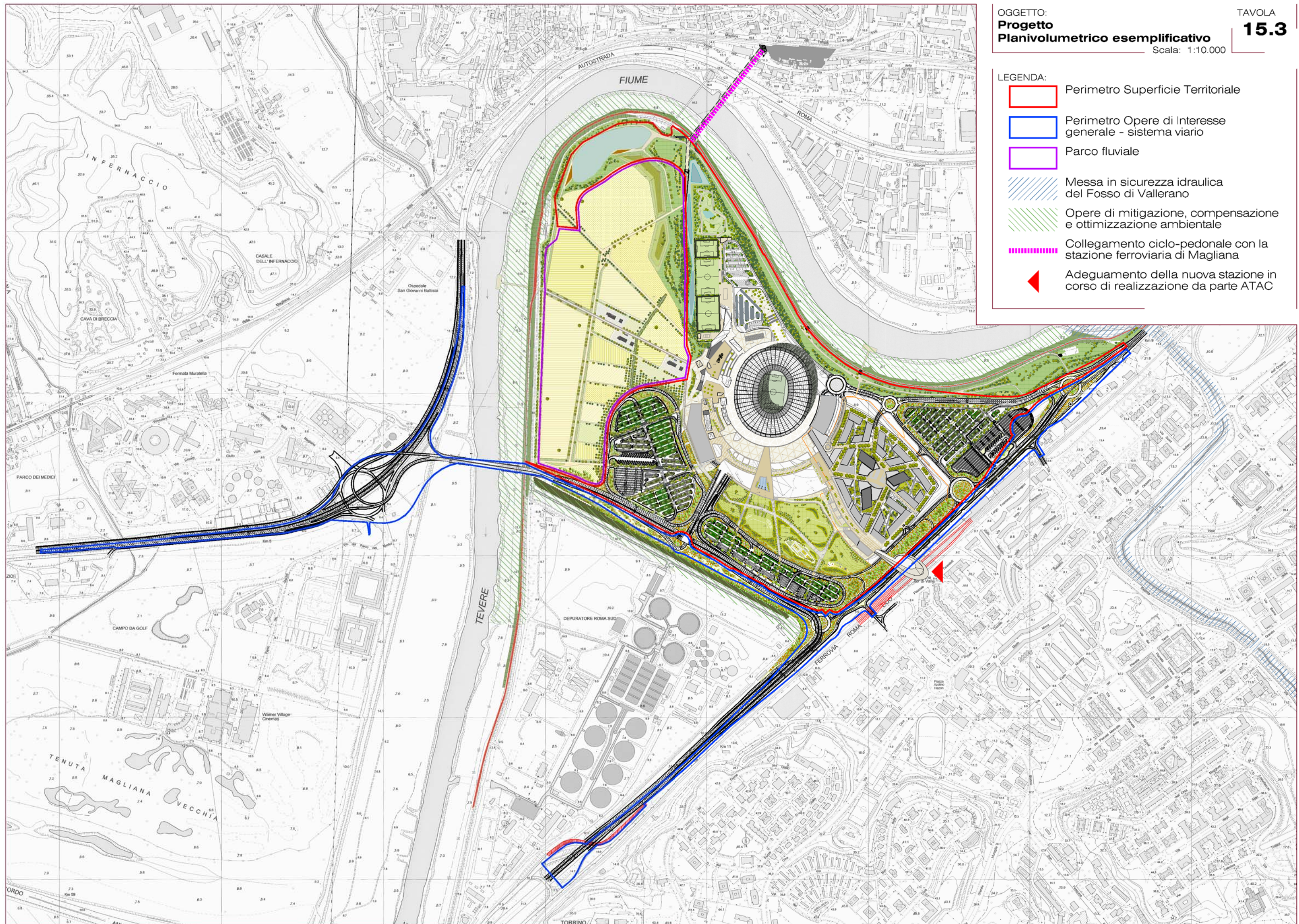
— Ferrovia Roma - Lido

FLUSSI DI UTENTI DELLO STADIO



→ Trasporto privato (auto/moto)

→ Trasporto pubblico

- LEGENDA:
- Perimetro Superficie Territoriale
 - Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
 - Parco fluviale
 - Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
 - Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
 - Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
 - Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC



LEGENDA:

-  Perimetro Superficie Territoriale
-  Perimetro Opere di Interesse generale - sistema viario
-  Parco fluviale
-  Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano
-  Opere di mitigazione, compensazione e ottimizzazione ambientale
-  Collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana
-  Adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte ATAC

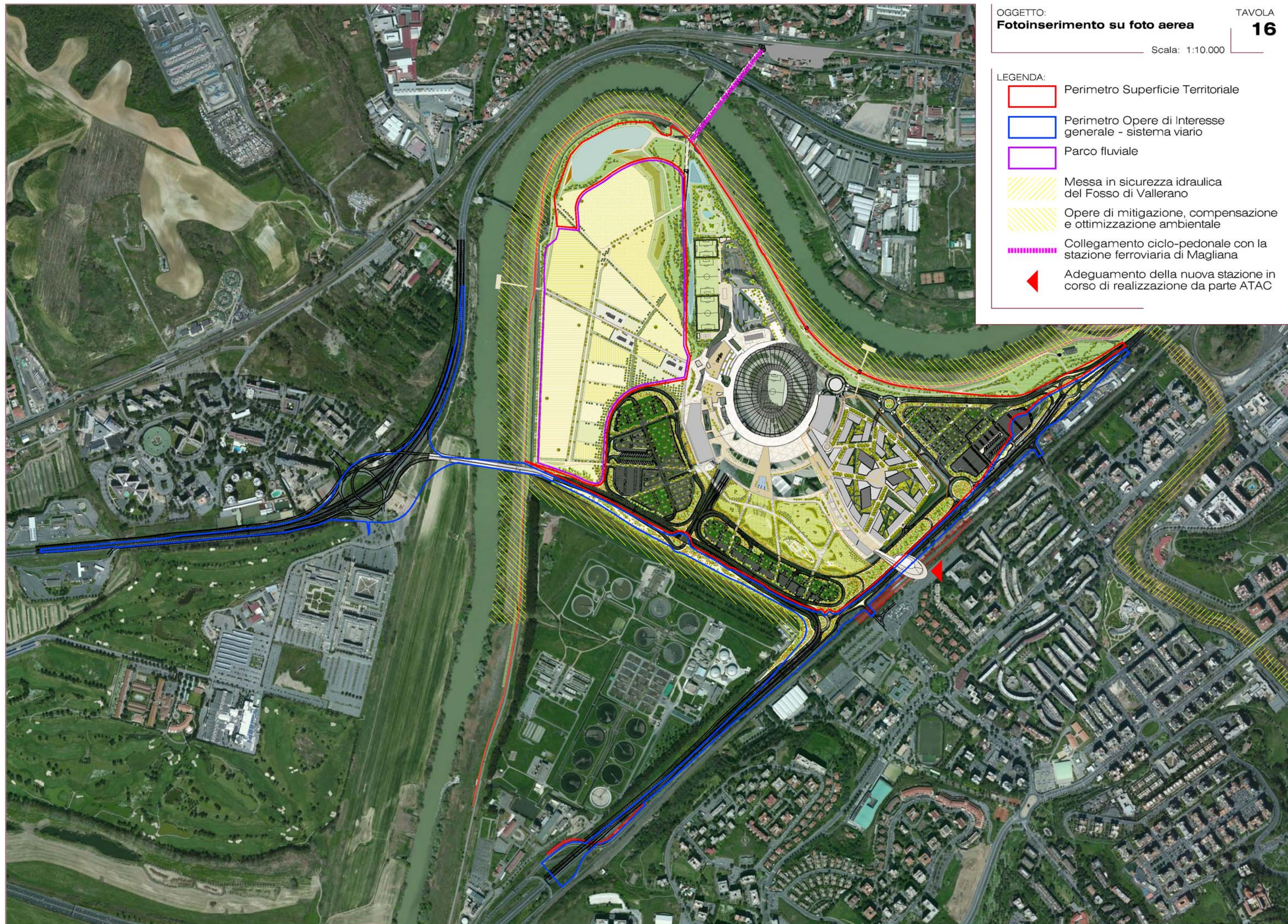






Foto dello stato attuale

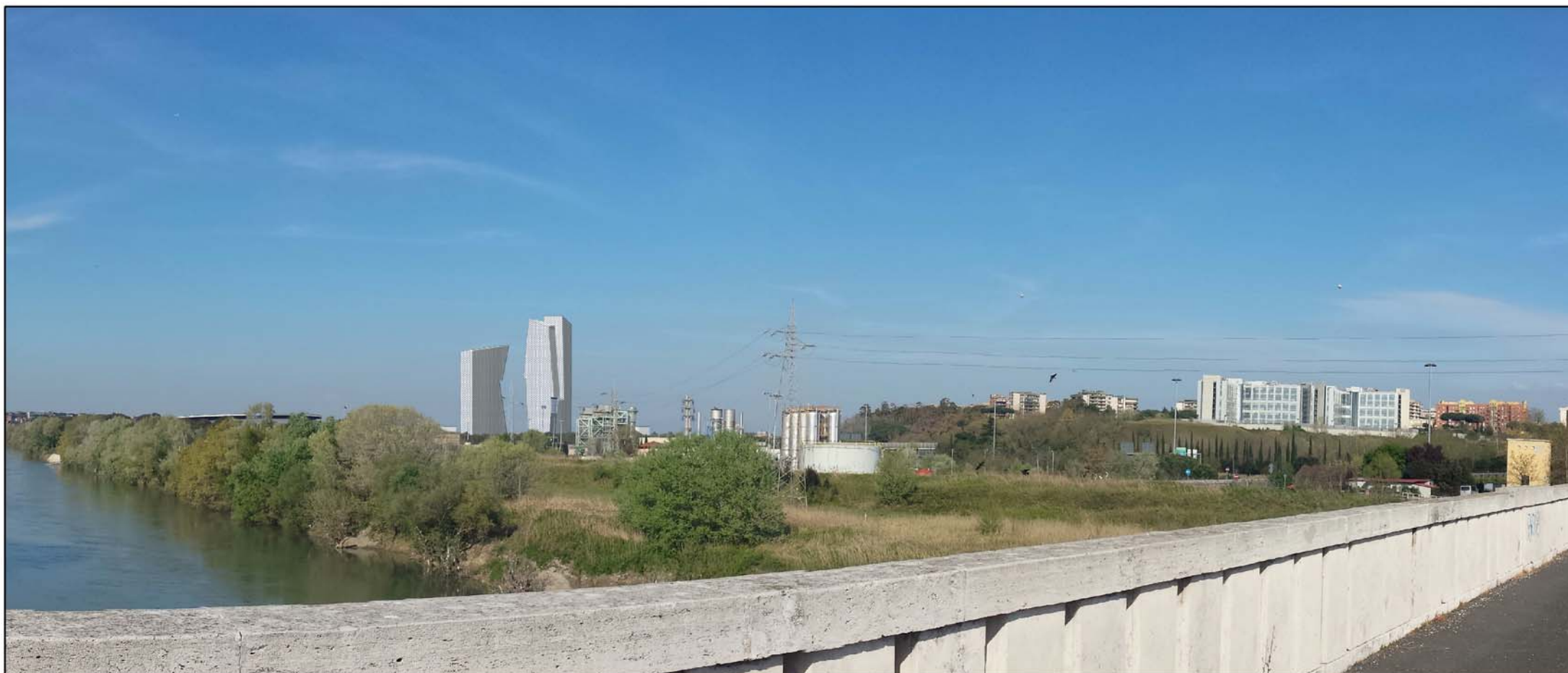


Foto dello stato attuale con inserimento dell'intervento



Foto dello stato attuale



Foto dello stato attuale con inserimento dell'intervento



Foto dello stato attuale



Foto dello stato attuale con inserimento dell'intervento e fascia di mitigazione



Foto dello stato attuale



Foto dello stato attuale con inserimento dell'intervento



Foto dello stato attuale con inserimento dell'intervento (Vista 5)



Foto dello stato attuale con inserimento dell'intervento (Vista 6)