

**SCHEDA SULLE OSSERVAZIONI  
DELLA SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL  
PAESAGGIO (SBAP) PER IL COMUNE DI ROMA**

**Osservazioni e proposte della SBAP Roma  
per il nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio**

**A cura dell'Arch. Roberto Banchini**

**Il Soprintendente  
Arch. Federica Galloni**

**LE TEMATICHE**

1. Le richieste di modifica dei vigenti Piani Territoriali Paesistici avanzate dal Comune di Roma nell'ambito della procedura di elaborazione del nuovo PTPR  
Valutazioni e considerazioni generali  
Le principali "criticità": i contesti territoriali da non compromettere
  2. I beni "diffusi": i beni monumentali, i filari arborei
  3. Le perimetrazioni degli "insediamenti spontanei"
  4. Il nuovo strumento offerto dall'art. 134, comma 1, lett. c del D.Lgs. 42/04, "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio"
- 
1. Le richieste di modifica dei vigenti Piani Territoriali Paesistici avanzate dal Comune di Roma nell'ambito della procedura di elaborazione del nuovo PTPR  
Le principali "criticità": i contesti territoriali da non compromettere  
Non sempre e non necessariamente le proposte comunali elencate in corrispondenza di ogni "criticità" devono giudicarsi da respingere; per alcune di esse si è indicata la necessità di rettifiche e/o di assoggettamento a regole che ne consentano un adeguato inserimento paesaggistico.  
Il presente elenco ha carattere di sintesi e di esemplificazione delle principali problematiche; per il dettaglio si rinvia alle note di trasmissione delle controdeduzioni alle proposte comunali.
1. La piana alluvionale del Tevere
  2. Contorni della Riserva Naturale "Tenuta dei Massimi"
  3. Ambito vallivo del Fosso della Questione e Tenuta della Massa Gallesina (Via Aurelia)
  4. Territorio lungo via della Storta, tra via di Boccea e via Cassia/via Braccianese
  5. Altopiano di Casal Monastero e Valle di Pratolungo
  6. Castello di Lunghezza e Valle dell'Aniene
  7. Tor Tre Teste, Tenuta La Mistica, Castello di Torrenova
  8. Borgo di S. Vittorino e territorio circostante
  9. Gabii, Pantano Borghese, Tenuta Pallavicina
  10. Pendici dei Colli Tuscolani, Torre Iacova
  11. Pedica di Gregna

12. Via Laurentina/dintorni di Frigoria

13. Via Ardeatina/Castello della Cecchignola, Falcognana di sotto, Divino Amore

14. Via Ardeatina/S. Fumia, Palazzo Morgano, La Certosa

### **1.LA PIANA ALLUVIONALE DEL TEVERE – Proposta Comune di Roma P492/P68/P141**

Fondamentali “unità di paesaggio” del territorio romano, si ritiene che le vaste aree pianeggianti percorse dai meandri del fiume Tevere tanto a Nord che a Sud della città non possano che mantenere la loro vocazione agricola ed eventualmente ricreativa con modeste e limitate attrezzature. E’ importante che resti ferma la valutazione negativa espressa dalla Regione Lazio nella prima fase istruttoria in merito alla proposta P68, coinvolgente un’ampia porzione della piana a Nord. A Sud va evitato l’ampliamento del nucleo edificato già esistente tra il Tevere, l’autostrada per Fiumicino e il GRA, prossima peraltro all’ansa morta del fiume, elemento di valore anche storico-testimoniale.

### **2.CONTORNI DELLA RISERVA NATURALE “TENUTA DEI MASSIMI” – Proposta Comune di Roma P153, P145, P146, P103, P77/c, P106, P198, P112, P218, P93, P77/b, P77/d**

Già varie “riserva naturali” del territorio comunale si presentano come *enclaves* residuali nel contesto edificato, con varie interferenze edilizie tanto ai margini che al loro interno, sovente con grave compromissione di quella profondità e vastità delle vedute e dei quadri panoramici che sono una delle caratteristiche peculiari del paesaggio dell’Agro; l’interclusione nell’edificato cancella anche quella indispensabile “rete ecologica” che le aree naturali dovrebbero comporre tra di esse e con il restante territorio per il tramite – ad esempio – della rete idrografica. Nel caso della Tenuta dei Massimi appare obiettivo di rilievo evitare dunque il processo di accerchiamento che, per ora, è relativamente contenuto (anche se già se ne colgono gli effetti negativi), e che verrebbe indotto dall’attuazione delle proposte sopra indicate.

### **3.AMBITO VALLIVO DEL FOSSO DELLA QUISTIONE E TENUTA DELLA MASSA GALLESINA (VIA AURELIA) – Proposta Comune di Roma P471, P417**

L’area, al di là della stretta fascia a ridosso della statale Aurelia occupata da insediamenti produttivi/commerciali, conserva un paesaggio agrario sostanzialmente integro e di notevole qualità paesaggistica, tuttora in totale continuità con il più ampio contesto della valle del Rio Galeria verso il quale sono percepibili, dalla statale, ampi quadri panoramici.

### **4.TERRITORIO LUNGO VIA DELLA STORTA, TRA VIA DI BOCCEA E VIA CASSIA/VIA BRACCIANESE – Proposta Comune di Roma P117, P157, P434, P62, P421, P409; P61, P469, P415, P32/b, P418, P419, P472, P829, P414, P426, P838**

Trattasi di un ampio brano del tipico pregevole paesaggio collinare del settore occidentale della Campagna Romana, percorso dal fitto e articolato reticolo idrografico dell’Arrone e dei suoi affluenti, con lunghe forre bordate da sughere, lecci e altra tipica vegetazione mediterranea, solo parzialmente intaccato da insediamenti, per ora

estensivi e tra loro distanziati. Occorre evitare il rafforzamento e/o la tendenza alla saldatura della rete insediativi, specie lungo via della Storta che tuttora si snoda in un paesaggio di notevole suggestione. Per quanto concerne interventi quali le “centralità” sarebbe necessario garantirne quanto meno l’inserimento nel contesto paesaggistico con riguardo in particolare al controllo delle visuali anche lontane, onde evitare esiti gravi di compromissione dei valori percettivi del tipo di quelli documentati dalle fotografie scattate lungo via di Boccea, nelle quali spiccano incongrui e intrusivi volumi edilizi in un contesto di notevole pregio ambientale e paesaggistico.

#### **5.ALTOPIANO DI CASAL MONASTERO E VALLE DI PRATOLUNGO – Proposta Comune di Roma P322, P324, P834, P832, P833, P347, P297, P325, P71/e**

L’Altopiano di Casal Monastero, nonostante in alcuni tratti di margine sia stato oggetto di varie trasformazioni edilizie (specie verso il GRA, ove sorge l’omonimo Piano di Zona, per il resto estensive e attualmente scarsamente interferenti), conserva i caratteri dei tipici, vasti pianori dell’Agro Romano connotati dalla prevalente conduzione agraria a seminativo nudo a cui fanno da contrappunto i filari o i complessi arborei isolati, con valori panoramici qui di indiscutibile rilievo per la vastità e la profondità delle vedute, nelle quali possono cogliersi ancora quegli accenti di grandiosità tante volte celebrati in una plurisecolare tradizione di descrizioni letterarie, di vedute e di raffigurazioni pittoriche.

Le propaggini meridionali dell’altopiano (bordate nel tratto prossimo alla Centrale del Latte da un lunghissimo duplice filare di pini che accompagna suggestivamente un caratteristico percorso di crinale) si affacciano sull’ampia **Valle di Pratolungo**, percorsa dal fosso omonimo, sulla cui alta qualità paesaggistica la fascia dei consistenti insediamenti commerciali e industriali lungo la Tiburtina non induce per ora significative turbative (più intrusivi risultano i nuovi insediamenti residenziali realizzati o in corso di realizzazione all’altezza di Settecamini, attorno al Casale Forno).

Presenze medievali di assoluto rilievo nella valle, di alta pregnanza storica e architettonica ma anche e più emergenti sotto il profilo propriamente percettivo-panoramico-costituendo esse degli straordinari “punti di forza” nella trama paesaggistica del territorio – sono il Casale fortificato di Pratolungo (presso il quale Jean Coste, l’autorevole studioso di topografia storica della Campagna Romana recentemente scomparso, ha localizzato la *Domusculpta Sanctae Caeciliae*), e la torre in parte diruta posta alla sommità di un suggestivo affioramento tufaceo nel tratto centrale della valle.

#### **6.CASTELLO DI LUNGHEZZA E VALLE DELL’ANIENE – Proposta Comune di Roma P356, P357, P306, (P329, P358, P376 parz.)**

La valle dell’Aniene a est del nucleo abitato di Lunghezza si snoda tuttora in un paesaggio agrario intatto e di notevole qualità, di cui alcune proposte di urbanizzazione avvierebbero la compromissione.

All’interno dell’abitato sarebbe inoltre opportuno non occupare con nuova edilizia l’unica area libera prossima al Castello. Nell’area tra la ferrovia e il fiume, ricadente nel perimetro vincolato con DM 22.05.85, va evitata ogni compromissione

mantenendo un livello di tutela che consenta di controllare l'inserimento dei raccordi stradali provenienti dal non lontano centro commerciale di nuova costruzione. A ovest dell'abitato e del Castello appare incongrua la localizzazione del nuovo cimitero nel tratto della valle di cui è necessario mantenere per quanto possibile la continuità – già alterata dalla linea ferroviaria dell'Alta velocità – con il pregevole contesto di Salone Vecchio (qualificato tra l'altro dalla presenza della rinascimentale Villa Trivulzio attribuita come noto al Peruzzi), incluso nel nuovo vincolo da inserire nel PTPR ai sensi dell'art. 134, comma 1 lett. c del D.Lgs 42/04.

**7.TOR TRE TESTE, TENUTA LA MISTICA, CASTELLO DI TORRENOVA – Proposte Comune di Roma P317, P335, P841, P503, parz. P334, P377, P22c, P22d**  
Trattasi di una vasta *enclave* tra Casilina e Tiburtina di altissimo pregio: un brano di paesaggio classico dell'Agro Romano attraversato dai resti dell'Acquedotto Alessandrino, ma anche caratterizzato da significativi monumenti medievali quali il Torraccio del Rischiaro o il complesso "Le due torri", nonché da significative architetture rurali quali il grande casale a corte della Tenuta La Mistica. E' indispensabile garantirne la conservazione, mantenendo il più possibile la continuità fra i due settori in cui il contesto è separato dal GRA. L'area è anche in parziale continuità con il Castello di Torrenova, in relazione al quale andrebbe conservata libera l'area circostante.

**8.BORGO DI S. VITTORINO E TERRITORIO CIRCOSTANTE – Proposte Comune di Roma P316, P337**  
Raccolto su di uno sperone roccioso naturalmente difeso da forre ricche di vegetazione, il borgo è circondato da uno dei più suggestivi e intatti paesaggi laziali (via Maremmana, Castello di Passerano, Castello di Corcolle, ecc); ne va evitata qualsiasi compromissione edilizia.

**9.GABI, PANTANO BORGHESE, TENUTA PALLAVICINA – Proposte Comune di Roma P401, P402, P313, P303, P515, P514, P637, P638, P673**  
E' indispensabile conservare l'integrità e la continuità territoriale attorno all'invaso dell'ex lago di Castiglione e all'importantissima area archeologica di Gabii, nonché attorno a quello di Pantano Borghese e della Tenuta Pallavicina, assicurando l'integrità dei vasti e profondi quadri panoramici che caratterizzano tutta la zona, ed evitando incrementi e rafforzamenti dei nuclei spontanei perimetrali.

**10.PENDICI DEI COLLI TUSCOLANI, TORRE IACOVA – Proposte Comune di Roma P632, P631, P636, P644, P646, P647, P677, P835**  
Va evitato ogni incremento e rafforzamento delle attuali consistenze edilizie nell'ambito territoriale che, ancora caratterizzato da estese colture a vigneto, comincia a risalire le pendici dei Colli Tuscolani, specie nel settore qualificato dalla presenza della medievale Torre Iacova.

**11.PEDICA DI GREGNA – Proposte Comune di Roma P648, P676, P44a, P44b**

Anche in questo caso si tratta ormai di una vasta enclave, di notevole pregio e sottoposta a tutela con DM 16.10.1998, prossima al comprensorio dell'Appia Antica, nella quale non vanno ammessi interventi edilizi.

### **12.VIA LAURENTINA/DINTORNI DI TRIGORIA – Proposte Comune di Roma P531, P546, P547, P594, P595, P584, P599, P827**

Varie previsioni edilizie – peraltro sparse così da coinvolgere un ambito territoriale più ampio di quello già vasto occupato dalle previsioni stesse – comprometterebbero un contesto pregiato, alcune di esse ricadendo peraltro anche nel comprensorio della Riserva Naturale Decima-Trigoria e nel nuovo vincolo da inserire nel PTPR ai sensi dell'art. 134, comma1, lett. c del D.Lgs. 42/04.

### **13.VIA ARDEATINA/CASTELLO DELLA CECCHIGNOLA, FALCOGNANA DI SOTTO, DIVINO AMORE – Proposte Comune di Roma P532, P549, P54d1, P552, P575**

Va integralmente stralciata la parte della proposta ricadente nel vincolo attorno al Castello della Cecchignola, e garantita almeno integralmente la fascia di rispetto del corso d'acqua nella contigua proposta P549. Oltre il GRA, va evitato il rafforzamento edilizio dei nuclei per ora abbastanza isolati e contenuti attorno al Santuario del Divino Amore (già complesso medievale di Castel di Leva, di cui si conserva come noto la cinta fortificata), e all'importante Casale medievale-rinascimentale della Falcognana di Sotto, al centro di un paesaggio agrario ancora integro.

### **14.VIA ARDEATINA/S. FUMIA, PALAZZO MORGANO, LA CERTOSA – Proposte Comune di Roma P585, P586; P591, P598, P601, P604**

La zona, specie a nord della via di S. Fumia, è caratterizzata da un eccezionale paesaggio agrario costituito da colture a vigneto a perdita d'occhio, con splendide aperture panoramiche sui Colli Albani. Le vaste estensioni coinvolte nelle proposte lungo l'Ardeatina subito all'esterno di tale comprensorio, oltre a consumare ulteriore territorio agrario ancora intatto, appaiono potenzialmente lesive per la conservazione di tale contesto, unitamente alla proposta dei comuni limitrofi e alla saldatura indotta a sud con l'area industriale di Pavona.

Va inoltre evitato il rafforzamento e l'espansione dei nuclei spontanei nella fascia più meridionale verso la provinciale per Albano, ove insistono tra l'altro la Torre di Spregamore e i Casali "La Certosa" e "Palazzo Margano".

### **2.I BENI "DIFFUSI": LE ARCHITETTURE, I FILARI ARBOREI**

I rischi di compromissione e perdita definitiva riguardano non solo la complessiva qualità paesaggistica del territorio, ma anche le singole testimonianze monumentali, specie post-classiche: esemplare al riguardo è il caso delle torri e delle altre strutture fortificate medievali, censite in numero di oltre trecento presenze già nel 1969 da G.B. De Rossi in uno studio ancora fondamentale e tali da configurare tra XII e XIII secolo, come è stato suggestivamente di recente espresso, "*una seconda, impressionante città turrita*" (S. Carocci, M. Vendittelli) rispetto a quella che fu la Roma medievale contenuta entro le mura urbane: allo stato di rudere, fondamentali per l'immagine paesaggistica della Campagna oltre che di alta pregnanza storica, esse sono in

abbandono e man mano falciate dai crolli e/o aggredite da incongrui interventi nei loro immediati dintorni.

A tale patrimonio si aggiungono i casali cinque-seicenteschi e quelli della bonifica a cavallo tra Otto e Novecento, ville e giardini, chiese e cappelle.

E' necessario che il censimento e l'individuazione cartografica di tali beni contenuta negli attuali PP.TT.PP. – compresi i casali di interesse estetico-tradizionale – resti ferma nel nuovo PTPR, garantendo la cogenza di un'area di rispetto almeno nelle aree vincolate con provvedimento dell'autorità competente.

Gli attuali PP.TT.PP. censiscono opportunamente anche i filari arborei, i quali contribuiscono in modo determinante a “costruire” l'immagine paesaggistica della Campagna Romana: si propone che l'individuazione cartografica degli stessi sia travasata nel nuovo PTPR e che l'area di rispetto attorno ad essi torni ad essere cogente anche in questo almeno nelle aree vincolate.

### **3.LE PERIMETRAZIONI DEGLI “INSEDIAMENTI SPONTANEI”**

Le perimetrazioni dei “nuclei spontanei” risultano effettuate non di rado comprendendo brani di territorio contermini o intercluso ancora ineditati (talora peraltro le perimetrazioni contenute nelle proposte comunali pervenute risultano più ampia di quelle indicate nelle tavole del PRG nella forma adottata a marzo 2003).

Oltre a rivedere alcune perimetrazioni, occorrerebbe introdurre, almeno nel caso delle perimetrazioni più recenti e inserite in contesti ancora integri, regole tese ad evitare il rafforzamento del peso insediativi di tali nuclei, limitando la possibilità di saturarne i lotti, specie ai margini.

### **4.IL NUOVO STRUMENTO OFFERTO DALL'ART. 134, COMMA 1, LETT. C DEL D.LGS. 42/04, “CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO”**

#### **Quadrante Est**

Ambito di Salone Vecchio, lungo la via Collatina

#### **Quadrante Est**

Valle dell'Aniene (Casale S. Eusebio)

#### **Quadrante Est**

Valle di Pratolungo

#### **Quadrante Est**

Tenuta Pallavicina

#### **Quadrante Ovest**

Paesaggio lungo Via della Storta. Borgo di Galeria Vecchia e la campagna circostante, unica area sottoposta a vincolo, di ridotta estensione, attualmente esistente.

#### **Quadrante Sud**

Vigneti lungo Via di S. Fumia

#### **Quadrante Sud**

Il Casale della “Falcognana di sotto” nel suo contesto paesaggistico.

Nella stessa zona la campagna lungo via di Porta Medaglia