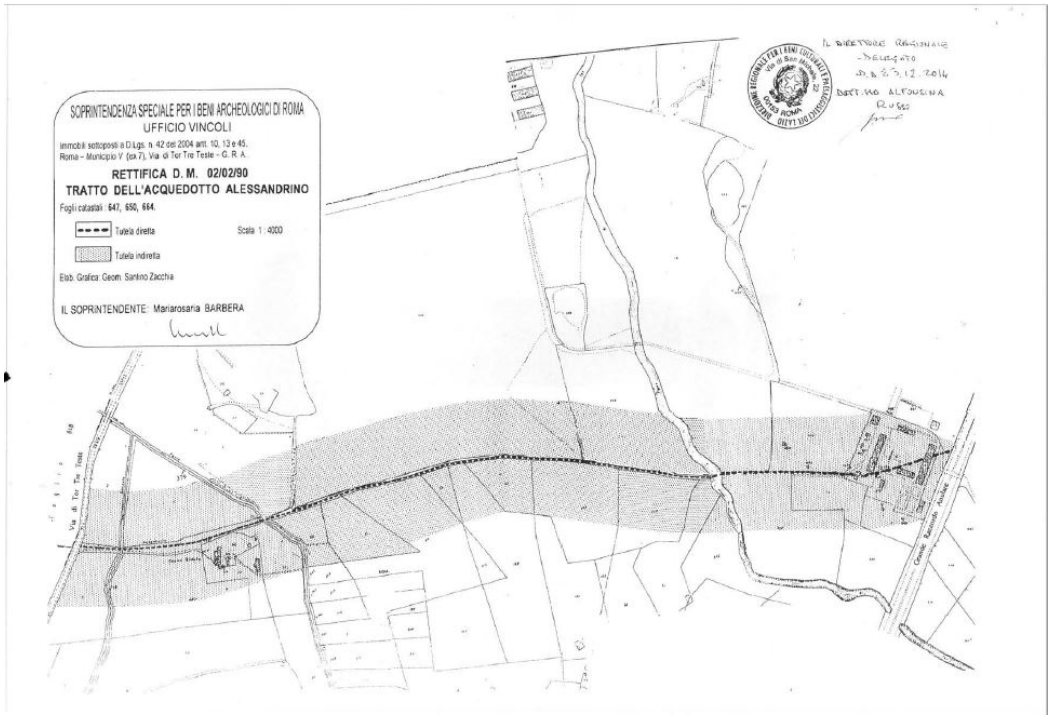
SHEDA TECNICA SULL'AREA DEL COMPRENSORIO STORICO – ARCHEOLOGICO TOR TRE TESTE, MISTICA E CASA CALDA

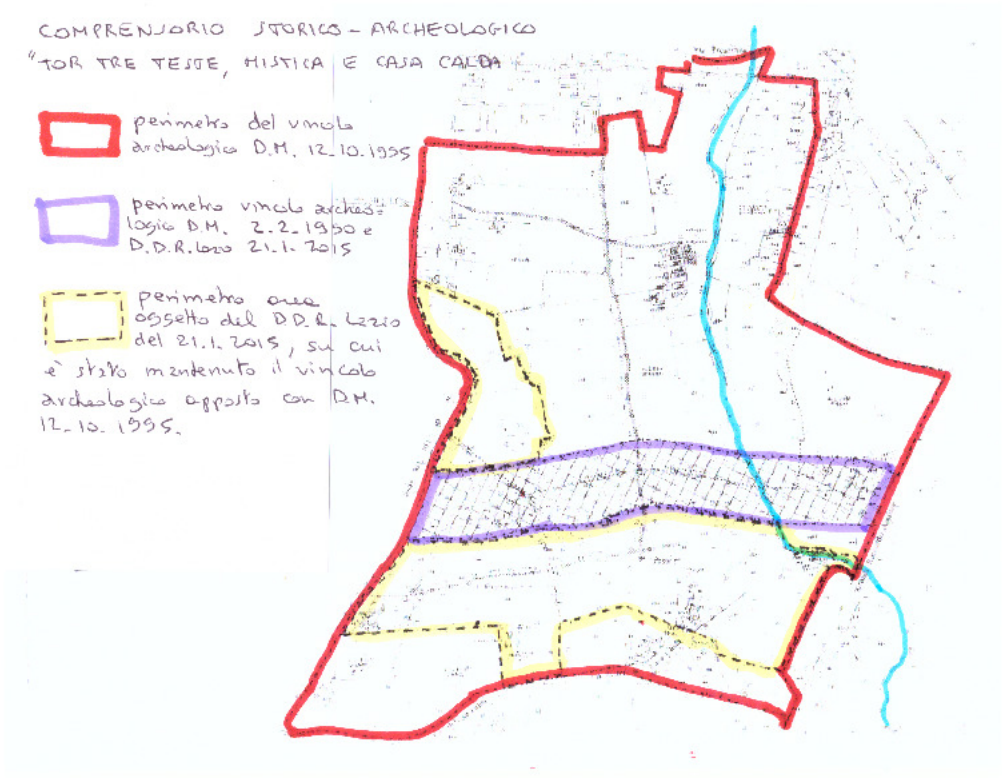
Nell'area compresa tra Via di Tor Tre Teste ad ovest, Via di Casa Calda a sud, il G.R.A. e Via Muraccio di Rischiaro a ovest e la Via Prenestina a nord è presente il Comprensorio storico-archeologico "Tor Tre Teste, Casa Mistica e Casa Calda", che presenta il paesaggio classico dell'Agro romano attraversato dai resti dell'Acquedotto Alessandrino, ma anche caratterizzato da significativi monumenti medievali quali il Torraccio del Rischiaro o il complesso delle torri di Casa Calda, nonché da significative architetture rurali quali il grande casale a corte della Tenuta La Mistica.
L' importanza culturale ed ambientale e la conseguente necessità di tutela di questo Comprensorio è stata riconosciuta dapprima dal D.M. 2.2.1990, con il quale è stato apposto il vincolo archeologico ex Lege 1089/39 sul tratto dell'Acquedotto Alessandrino compreso tra Via di Tor Tre teste ed il GRA e la corrispondente fascia di rispetto di 100 metri su ambo i lati. Detto D.M. è stato recentemente rettificato dal Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio del 21.1.2015.



Planimetria del Decreto del 21.1.2015 che ha rettificato il D.M. 2.2.1990 relativo al vincolo archeologico sul tratto dell'Acquedotto Alessandrino tra il GRA e Via di Tor tre teste.

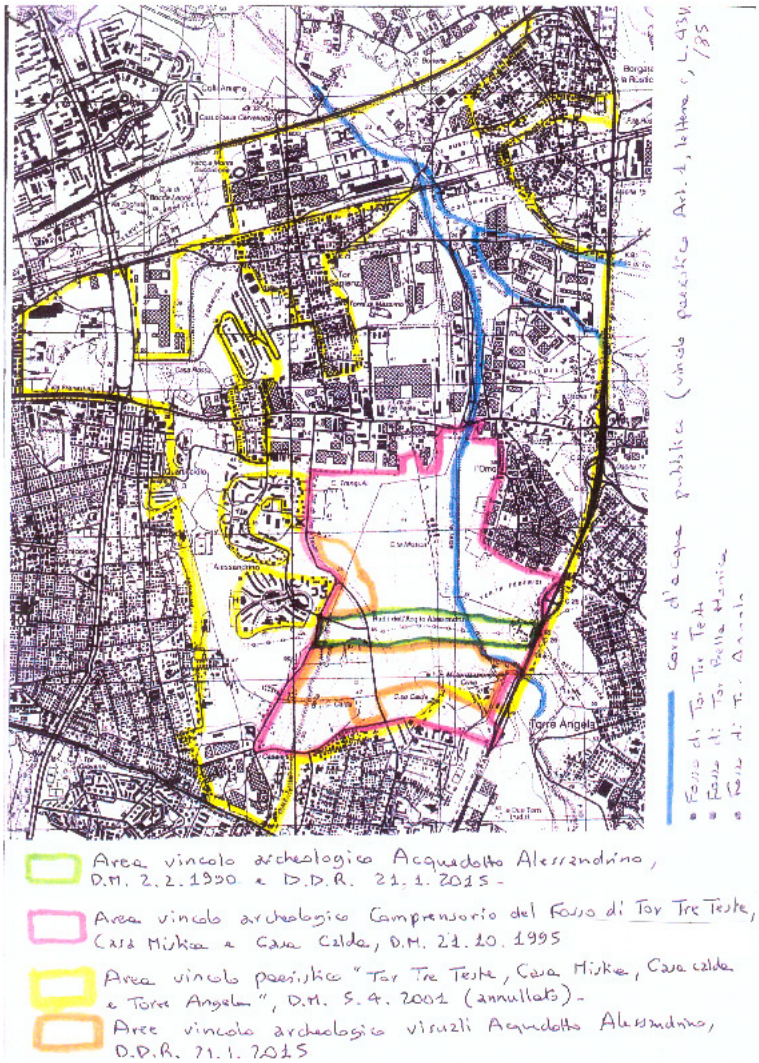
Successivamente sull'intera area in questione è stato apposto il vincolo archeologico ex Lege 1089/39 con D.M. 12.10.1995. Contro questo vincolo sono stati presentati vari ricorsi da parte di privati presso il TAR del Lazio ed il Consiglio di Stato, in quanto non tutte le porzioni dell'area in questione sono state riconosciute meritevoli del vincolo archeologico indiretto necessario a garantire la libera visione dell'Acquedotto Alessandrino da ogni prospettiva.

Pertanto la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio con Decreto del 21.1.2015 ha riformulato il D.M. 12.10.1995, limitando il vincolo di tutela alle sole fasce di territorio dalle quali si percepiscono le visuali dei resti dell'Acquedotto Alessandrino. In tal modo a nord dell'Acquedotto è stata tutelata una fascia lungo Via di Tor Tre Teste, mentre a sud dell'Acquedotto è stata tutelata una fascia che si estende mediamente a circa 300 metri dall'Acquedotto, e che si spinge fino al complesso della Torre di Casa Calda.



Vincoli archeologici sul Comprensorio storico-archeologico "Tor Tre Teste, Casa Mistica e Casa Calda"

Il Comprensorio storico-archeologico "Tor Tre Teste, Casa Mistica e Casa Calda" è stato altresì ricompreso all'interno della vasta "area comprendente il Fosso di Tor Tre Teste, Casa Mistica, Casa Calda e Torre Angela" la cui importanza culturale ed paesistica e la conseguente necessità di tutela è stata riconosciuta dal D.M. 5.4.2001, con cui il Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, su proposte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Roma e della Soprintendenza Archeologica di Roma, ha apposto il vincolo paesistico in quanto zona di interesse archeologico di cui all'art. 146, comma 1, lettera m), del Decreto legislativo n. 490 del 29.10.1999 (oggi D.L. 42 del 2004, Codice dei beni culturali e paesaggistici).



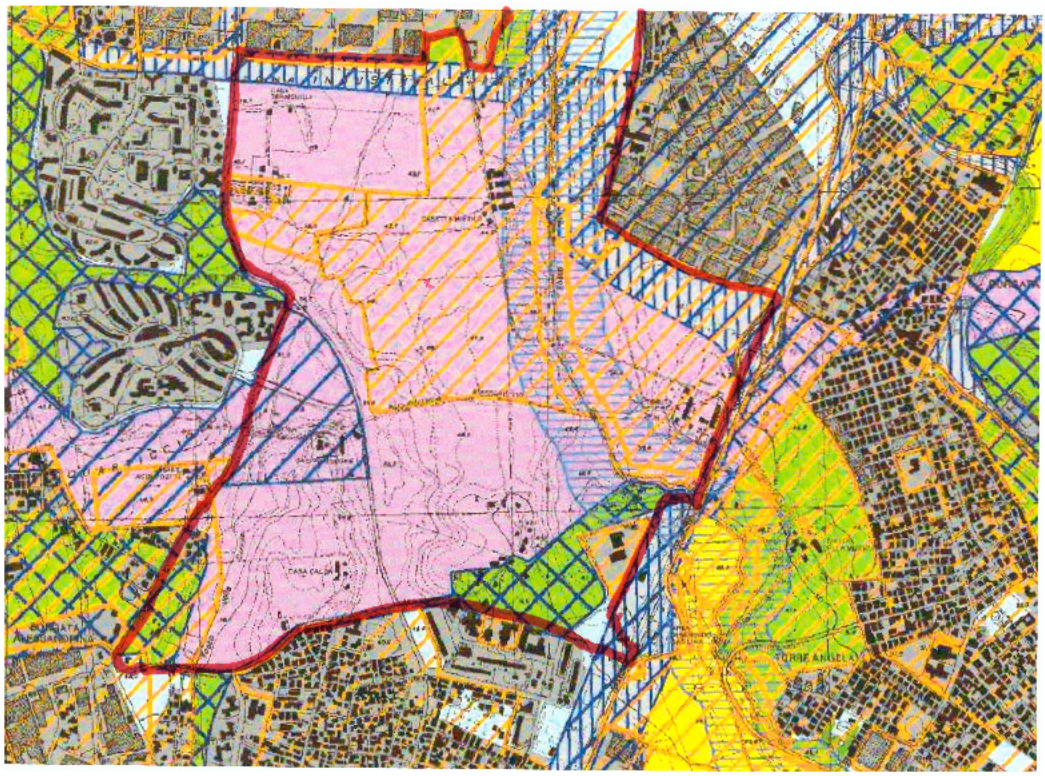
Planimetria del vincolo archeologico D.M. 2.2.1990, del vincolo archeologico D.M. 12.10.1995, e del vincolo paesistico D.M. 5.4.2001

Detto vincolo di tutela è stato impugnato da parte del Comune di Roma al TAR del Lazio, il quale con sentenza n.14578 del 10.12.2001 ha annullato il D.M. 5.4.2001 per mancato rispetto della procedura riguardante la emanazione del vincolo. Contro detta sentenza non è stato tuttavia presentato ricorso al Consiglio di Stato.

La Regione Lazio attraverso l'adozione del Piano Territoriale Paesistico 15/9 Valle dell'Aniene con DGRL 9250 del 7.11.1995, e la successiva approvazione del medesimo con la Legge Regionale n. 24 del 1998, ha riconosciuto l'importanza culturale ed ambientale dell'area in questione facendola ricadere in larga misura all'interno della zona di tutela integrale TI/38. Le zone di tutela integrale individuate dalle sigle TI/22, TI/30 e TI/38 sono disciplinate dall'art. 34, comma B1, delle Norme, Parte Prima, del PTP 15/9 Valle dell'Aniene. Dette zone di tutela integrale "sono costituite da porzioni territoriali che conservano in condizioni di sostanziale integrità ambientale il più rilevante valore e interesse archeologico e storico-monumentale. Tali zone presentano inoltre un elevato valore paesistico che discende dall'integrazione tra detti beni e il paesaggio agricolo circostante, che costituisce di esse irrinunciabile area di protezione". Le zone di tutela integrale TI/22 e TI/30 riguardano invece il crinale ed i margine esterno del cratere di Gabii con i resti della città antica, ed il pianoro retrostante Corcolle su cui è situato l'antico abitato di Querquetola. "Pertanto in dette aree costituisce priorità assoluta la conservazione e la valorizzazione di dette emergenze archeologiche e storico-monumentali".

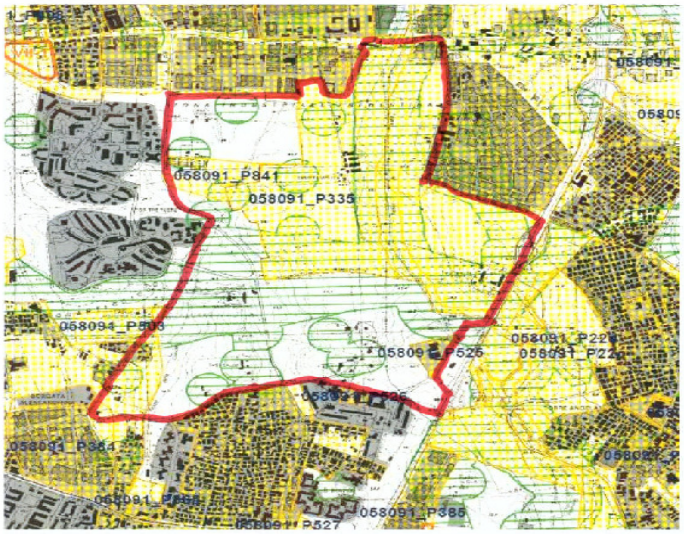
Planimetria della zona di Tutela Integrale TI 38 nel PTP 15-9 Valle dell'Aniene

E' da notare come la porzione sud ovest del Comprensorio sia interessata da una zona di tutela paesaggistica TPa/22, nella quale le Norme del PTP all'art. 50 non ammettono la costruzione di nuovi edifici. Nel successivo PTPR della Regione Lazio, adottato con DGRL n. 556 del 25.7.2007, è stata pertanto riconosciuta l'importanza storica e paesistica dell'area in questione, classificandola nella Tavola A 24 Foglio 374 in larga parte come "paesaggio dell'insediamento storico diffuso", e sottoponendola così alle limitazioni di trasformabilità contenute nell'art. 31 delle Norme del PTPR medesimo.



Comprensorio di Tor tre teste, Mistica e Casa calda nella Tavola 24 374 A del PTPR del Lazio adottato nel 2007.

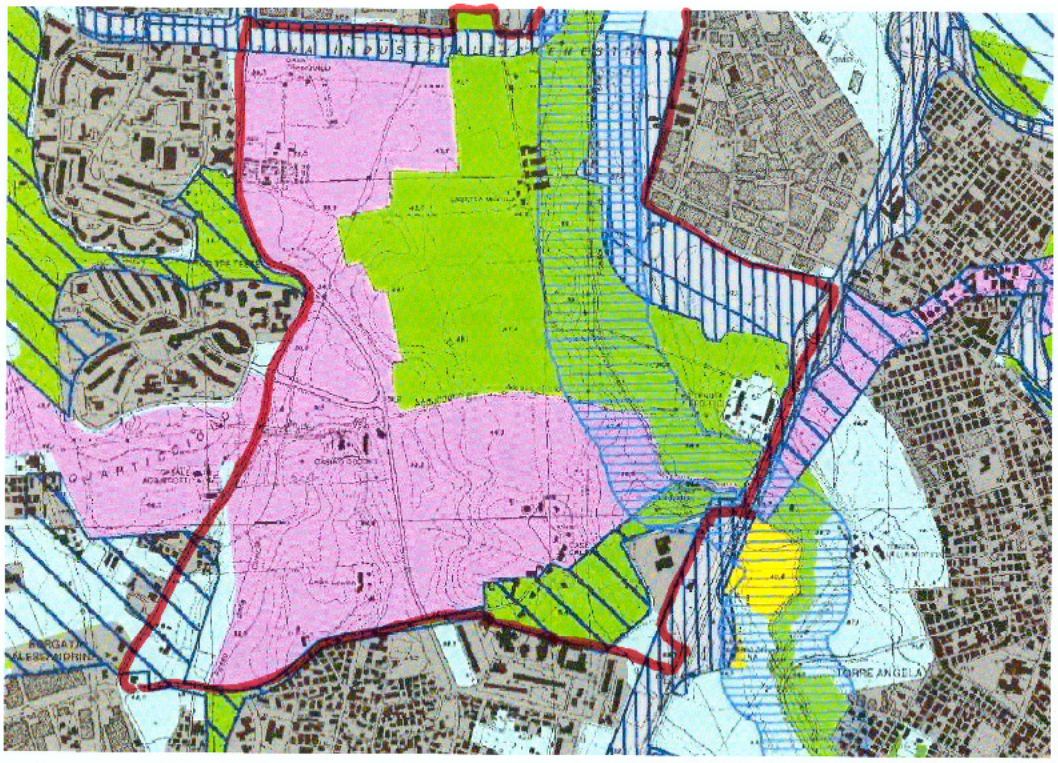
Le aree indicate con tratteggio arancione inclinato a 45 gradi sono state oggetto di richiesta di declassamento del grado di tutela nel 2007.



Comprensorio di Tor tre teste, Mistica e Casa calda nella Tavola 24 374 D del PTPR del Lazio adottato nel 2007.

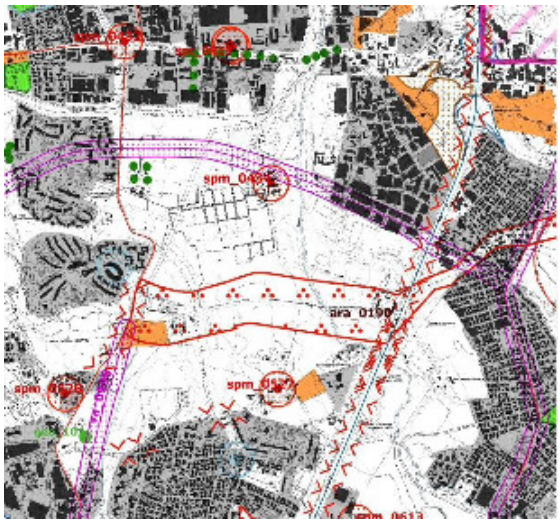
Nella Tavola D del 2007 sono rappresentate le aree oggetto di richiesta di declassamento del grado di tutela nei PTP e conseguentemente nel PTPR. Il Comprensorio in questione è stato oggetto delle richieste P 841, riguardante il Piano di Zona Tor tre teste B 68, P 335 riguardante l'area di Mistica e P 384 riguardante in pare l'area di casa Calda. Tutte queste richieste avanzate dal Comune di Roma sono state accolte con DCR 41/2007.

La Giunta Regionale con decisioni n. 42 del 9.10.2018 e n. 50 del 13.11.2018 ha approvato elaborati del PTPR aggiornati e modificati rispetto a quelli sopra descritti, proponendolo all'approvazione del Consiglio Regionale con Proposta di Deliberazione Consiliare n. 26 del 4.1.2019.
Nella nuova tavola A ampie porzioni del Comprensorio in questione lungo il fosso di Tor Tre Teste ed a fianco dell'Acquedotto Alessandrino vengono classificate come paesaggio naturale di continuità. L'area interessata dalle architetture rurali del grande casale a corte della Tenuta della Mistica, sebbene sia tutelata da vincolo archeologico e paesistico, viene classificata addirittura come paesaggio degli insediamenti in evoluzione (colore celeste). Detta tipologia di paesaggio si riferisce ad "aree parzialmente edificate e in via di trasformazione o di sviluppo urbano compatibile. Possono ricomprendere territori con originaria destinazione agricola ma ormai inseriti in tessuti urbani o immediatamente circostanti o aree già impegnate con programmi di trasformazione in cui sono consentite varianti agli strumenti urbanistici a scopo edificatorio".



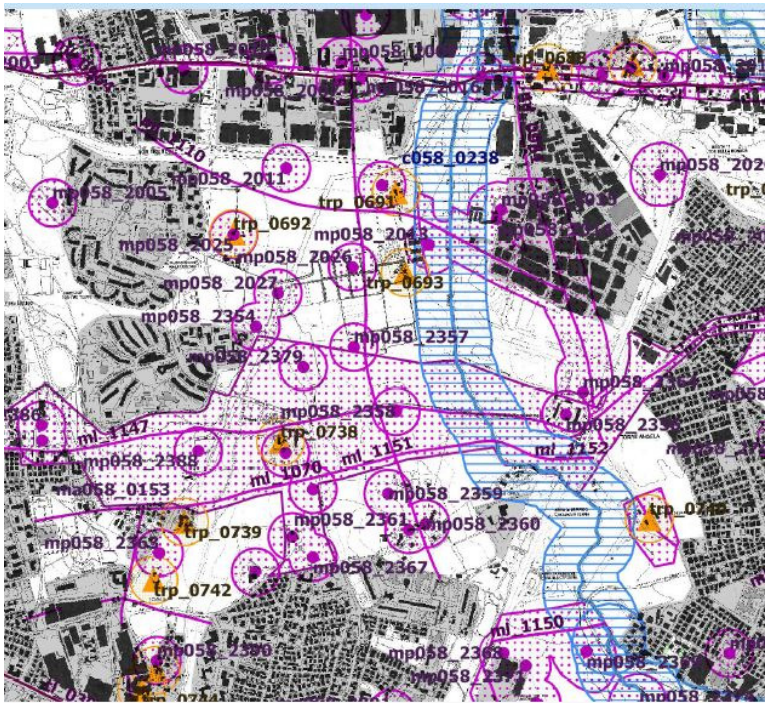
Comprensorio di Tor tre teste, Mistica e Casa calda nella Tavola 24 374 A del PTPR del Lazio proposto per l'approvazione nel 2019.

Eppure la Tavola 24 374 C relativa alla registrazione dei beni naturali e di quelli culturali, con esclusione dei beni paesistici, registra la presenza del tratto dell'Acquedotto Alessandrino presente tra Via di Tor tre teste ed il GRA, tutelato da vincolo archeologico apposto con D.M. 2.2.1990, designandolo come "ara 0190".



Comprensorio di Tor tre teste, Mistica e Casa calda nella Tavola 24 374 C del PTPR del Lazio proposto per l'approvazione nel 2019.

Il tratto dell'Acquedotto Alessandrino presente tra Via di Tor tre teste ed il GRA, tutelato da vincolo archeologico apposto con D.M. 2.2.1990, e designandolo come "ara 0190" nella Tavola C, non viene considerato bene paesistico, e quindi non viene registrato nella corrispondente Tavola B relativa al rilievo dei beni paesistici.



Comprensorio di Tor tre teste, Mistica e Casa calda nella Tavola 24 374 B del PTPR del Lazio proposto per l'approvazione nel 2019.

Il vincolo archeologico apposto con DDR 21.1.2015 non viene registrato né nella Tavola C né nella Tavola B.

Nella Tavola A proposta per l'approvazione nel 2019 relativa alla individuazione dell'ambito di paesaggio e del relativo grado di tutela, e quindi relativa alla disciplina del suolo, è possibile riscontrare in corrispondenza delle aree tutelate dal vincolo archeologico apposto con D.M. 2.2.1990 e con D.D.R. 21.1.2015 presenti a nord ed a sud dell'Acquedotto Alessandrino dei paesaggi come quello del Paesaggio Naturale di Continuità (colore verde) e soprattutto quello del Paesaggio dell'Insediamento in Evoluzione (colore celeste) non compatibili con le esigenze di tutela. Dette aree erano infatti classificate come zone di Tutela Integrale TI/38

nel PTP 15-9 Valle dell'Aniene, e come Paesaggio dell'insediamento storico diffuso (colore viola) nella Tavola A del PTPR adottato nel 2007.

Anche una parte dell'area di casa Calda compresa tra Via di Tor tre teste e Via di casa calda è classificata come Paesaggio degli insediamenti in evoluzione.
Eppure questa porzione di area, la cui importanza paesistica è stata individuata dal PTP 15/9 Valle dell'Aniene (in parte zona di tutela integrale TI/38 ed in parte zona di tutela paesistica TPa 22) è classificata dal vigente PRG del 2008 di Roma Capitale come verde pubblico. A tale riguardo va tuttavia ricordato che i vincoli urbanistici a verde e servizi del PRG sono decaduti nel 2013, ossia dopo 5 anni dall'approvazione del PRG del 2008.

Comprensorio di Tor tre teste, Mistica e Casa calda nel Foglio Sistemi e Regole del PRG di Roma Capitale approvato nel 2008.