



## **IL COMPENSORIO CASILINO SDO: UNA OCCASIONE PER RIQUALIFICARE LA PERIFERIA ORIENTALE DEL COMUNE DI ROMA.**

### **1. IL CONTESTO GENERALE**

Il presente Dossier è stato elaborato dall'Osservatorio Casilino, sulla base del Dossier "Il Compensorio archeologico Ad duas lauros: una occasione per riqualificare la periferia orientale del Comune di Roma" redatto dalla struttura territoriale locale WWF Pigneto Prenestino nel 2012, consultabile sul sito del WWF Lazio, assieme agli allegati ed alla bibliografia richiamati:

<http://regionali.wwf.it/client/regionali.aspx?content=0&root=8728&lang=it-IT>

Il presente Dossier intende esaminare la situazione urbanistico-ambientale del settore orientale della periferia del Comune di Roma, e la possibilità offerta dal Compensorio Casilino SDO ai fini della riqualificazione ambientale di questo settore, attraverso la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali in esso presenti.

Il settore orientale della periferia romana, come del resto tutta la periferia della Capitale, è caratterizzato al tempo stesso da un fitto tessuto urbano, densamente popolato e povero di verde e servizi, da un elevato livello di inquinamento atmosferico dovuto al traffico veicolare, da un notevole grado di impermeabilizzazione del suolo con pesanti ricadute sul microclima locale (sovratemperature nei mesi estivi), e dalla presenza di beni culturali ed ambientali di notevole importanza. La salvaguardia e la valorizzazione di questi beni è l'occasione per riqualificare l'intero settore urbanistico, attraverso la realizzazione di vasti parchi urbani che interrompano la continuità di tessuto edificato che si estende dal centro storico della città fino alle più lontane periferie oltre il Grande Raccordo Anulare. La realizzazione di detti parchi permetterebbe di migliorare la qualità dell'aria e le condizioni microclimatiche.

Nel presente Dossier ricostruiamo la storia urbanistica del settore orientale ed in particolare del Compensorio Casilino SDO. Detto Compensorio Casilino SDO ricade all'interno del Compensorio archeologico "Ad duas lauros", il quale interessa vaste aree dello SDO medesimo all'interno dei Compensori Tiburtino, Casilino e Centocelle (Parco archeologico di Centocelle).

#### **1.2. Scopi del dossier**

Il presente Dossier, nell'esaminare la situazione del Compensorio Casilino SDO, estende quindi l'esame anche allo stato di tutela del Compensorio "Ad duas lauros", per verificare cosa sia stato fatto e cosa si intenda fare nei riguardi di questa area di interesse archeologico ed ambientale, sia in termini di salvaguardia e valorizzazione dei beni culturali in essa presenti, sia come occasione di riqualificazione ambientale ed urbanistica nei riguardi dei quartieri adiacenti, fittamente popolati e poveri di verde pubblico (Pigneto, Prenestino, Torpignattara, Quadraro, Centocelle, Collatino).

La ricerca si concentrerà così in particolare su una area significativa del Comprensorio Ad duas lauros, oggetto di un lungo impegno da parte di cittadini, associazioni, istituzioni preposte alla tutela e forze politiche per la sua tutela, salvaguardia e valorizzazione in termini culturali, urbanistici ed ambientali, ossia l'area del Comprensorio Casilino dello SDO, compreso tra la Via Prenestina a nord e la via Casilina a sud.

Questa area, che costituisce una possibilità di riqualificazione ambientale per l'intera periferia orientale del Comune di Roma, è stata ed è tuttora oggetto di potenziali minacce alla sua integrità in modi e forme diverse, sia come degrado conseguente al suo abbandono e ad usi non conformi alla sua tutela, sia come previsioni urbanistiche finalizzate a trasformazioni che potrebbero stravolgere la sua integrità.

### **1.3 La situazione ambientale della periferia orientale del Comune di Roma, con particolare riferimento all'ex Municipio VI**

La periferia orientale del Comune di Roma, compresa tra il centro storico ad ovest ed il Grande Raccordo Anulare ad est e delimitata dalla linea ferroviaria Roma-Pescara a nord e dalla Via Tuscolana a sud, presenta dal punto di vista ambientale notevoli criticità.

Si tratta infatti di un territorio pesantemente urbanizzato, con densità abitative elevatissime, che nell'ex Municipio VI (area compresa grosso modo tra linea ferroviaria Roma-Pescara a nord, Via Tor de Schiavi ad est e Via Casilina a sud) raggiunge la densità di 15.600 abitanti al Km<sup>2</sup>, una delle più alte d'Italia.

La disponibilità di verde pubblico nell'ex VI Municipio è ben al di sotto dei limiti minimi prescritti dai vigenti standard urbanistici. Infatti mentre il D.I. 1444 del 2.4.1968 prescrive una dotazione minima per abitante di 9 mq di verde di quartiere e di 15 mq di verde urbano, nell'ex VI Municipio sono al momento disponibili complessivamente solo 54 ettari di verde pubblico, corrispondenti ad una dotazione procapite di soli 4 mq per abitante, che è la più bassa tra i 19 Municipi del Comune di Roma.

Il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, adottato nel 2003 ed approvato nel 2008, si è posto l'obiettivo di dotare la città di uno strumento urbanistico per quanto possibile conforme agli standard urbanistici prescritti dal citato D.I. 1444 del 1968. Stante la situazione urbanistica presente, costituita da densità abitative altissime e da carenza di spazi liberi, è stato tuttavia possibile raggiungere nelle previsioni del PRG solo un risultato di complessivi 8,8 mq di verde pubblico per abitante, pur destinando nel Piano Particolareggiato del 2002 a verde pubblico quasi tutta la superficie disponibile del Comprensorio Casilino SDO, ossia ben 90 ettari su una estensione complessiva di 136 ettari del Comprensorio, dei quali 105 ettari non edificati.

La carenza di verde pubblico si accompagna purtroppo ad un elevato inquinamento atmosferico ed acustico, causato sia dal traffico automobilistico locale sia dal traffico automobilistico di attraversamento. Infatti le arterie stradali che collegano radialmente il centro con il GRA e la periferia (Via Casilina e Via Prenestina), e le arterie di collegamento tra periferia e periferia (Via Tor de Schiavi-Viale della Primavera; tangenziale est; Via di Tor Pignattara-Via dell'Acqua Bullicante-Via di Portonaccio) sono per molte ore al giorno oggetto di un traffico veicolare molto intenso, con conseguente notevole inquinamento atmosferico ed acustico. I dati rilevati dalla centralina di monitoraggio dell'inquinamento atmosferico ubicata in Via Perestrello indicano una concentrazione di inquinanti nell'atmosfera tra le più alte della città di Roma. La suddetta centralina, per inciso, viene indicata ufficialmente con la denominazione "Largo Preneste", in quanto fino ad alcuni anni fa si trovava effettivamente nell'omonima piazza su Via Prenestina: se tale centralina avesse mantenuto la precedente ubicazione i dati di inquinamento atmosferico sarebbero, con ogni

probabilità, ancora più allarmanti, considerando l'enorme volume di traffico che attraversa Largo Preneste, incrocio di importanti vie di comunicazione sia sull'asse nord-sud che su quello est-ovest.

L'elevata densità abitativa, la carenza di verde ed il notevole inquinamento atmosferico ed acustico sono la conseguenza di una gestione del territorio urbano nel quale ha prevalso nel corso degli anni l'interesse privato nella gestione del suolo (rendita fondiaria e speculazione edilizia) ed il trasporto privato su gomma rispetto al trasporto pubblico su ferro.

Va inoltre tenuto presente che l'elevato grado di impermeabilizzazione del suolo, conseguente all'urbanizzazione di vaste porzioni del territorio, determina delle pesanti alterazioni nel microclima dei quartieri interessati, con innalzamento della temperatura ambientale nel corso di tutto l'anno, ed in particolare con elevati picchi della temperatura effettiva o percepita nei mesi estivi.

La pianificazione urbanistica della città si è dimostrata inadeguata, oppure non ha trovato attuazione. D'altra parte lo sviluppo urbanistico reale si è realizzato senza salvaguardare in modo adeguato l'immenso patrimonio culturale ed ambientale costituito dall'Agro romano al di fuori delle mura aureliane.

Nel presente Dossier si fa esplicito riferimento al territorio dell'ex Municipio VI, oggi inglobato assieme all'ex Municipio VII nel nuovo Municipio 5, sia per la particolare criticità ambientale del territorio in questione, sia perché il territorio degli ex 19 Municipi esistenti prima del recente accorpamento è stato preso a riferimento dal nuovo Piano Regolatore Generale di Roma per la verifica e l'adeguamento degli standard urbanistici per verde e servizi.

#### **1.4 Gli anni 60. Il piano regolatore del 1962**

Nel Piano Regolatore del 1962 del Comune di Roma era prevista la localizzazione nella periferia orientale (Pietralata e Centocelle) ed in quella meridionale (Via Cristoforo Colombo – EUR) di alcune aree da destinare a strutture direzionali (uffici pubblici e privati). In quelle previsioni i tre centri direzionali di Pietralata, Centocelle ed EUR erano collegati tra loro dal cosiddetto "asse attrezzato", una vera e propria autostrada urbana, interconnessa sia alla rete stradale circostante, sia all'Autostrada per Firenze a Nord ed a quella per Napoli a sud.

In corrispondenza di questo asse attrezzato venivano ad essere previsti circa 40 milioni di metri cubi da destinare prevalentemente ad uffici, ma anche ad attività commerciali, residenze e servizi. L'asse attrezzato ed i relativi centri direzionali avrebbero dovuto determinare l'espansione della città nel settore orientale, evitandone l'espansione radiocentrica a macchia d'olio. In tal modo si veniva altresì ad offrire una alternativa alla incontrollata utilizzazione terziaria del centro storico, ed al suo conseguente progressivo soffocamento. Vedi **Allegato "SDO nelle previsioni PRG 1971.pdf"**.

Le previsioni urbanistiche non hanno tuttavia trovato attuazione nei decenni successivi: si è verificata una espansione della città nel settore orientale, ma questa è avvenuta senza regole, senza forma, senza asse attrezzato e senza centri direzionali. Infatti ad est del centro storico sono state costruite quasi soltanto case, d'iniziativa pubblica, privata ed abusiva, fino a formare gli enormi quartieri dormitorio della periferia romana, poveri di verde, di servizi e di strutture di aggregazione sociale (centri culturali e sociali, piazze e strade riservate ai pedoni, etc).

Al tempo stesso le funzioni direzionali della capitale hanno continuato a concentrarsi nelle aree centrali, ed in parte all'EUR.

## **1.5 Gli anni 80 e 90. Lo SDO e il Progetto Direttore**

All'inizio degli anni ottanta è stata ripresa l'indicazione di trasferire parte delle strutture direzionali dal centro storico nella periferia orientale della città, in quello che è stato definito il Sistema Direzionale Orientale (SDO), articolato nei quattro Comprensori da nord a sud:

- Comprensorio Pietralata, esteso per 175 ettari
- Comprensorio Tiburtino, esteso per 188 ettari
- Comprensorio Casilino, esteso per 143 ettari
- Comprensorio Centocelle – Torre Spaccata, esteso per 302 ettari

La nuova sensibilità nei confronti dell'idea di città sostenibile e della tutela dei beni culturali, e la situazione urbanistica venutasi a creare di fatto nella periferia orientale (una crescita urbana andata anche oltre le aree destinate dal Piano Regolatore alla sua realizzazione) hanno portato a dover ridimensionare l'operazione di decentramento del centro storico ed a dover ridefinire la funzione dei quattro comprensori anche nei riguardi dei quartieri circostanti.

Le linee guida per la pianificazione dei quattro Comprensori, da realizzarsi attraverso l'elaborazione, l'adozione e l'approvazione di singoli Piani Particolareggiati, sono state quindi definite all'interno del "Progetto Direttore dello SDO" del 1995, adottato dal Comune di Roma con D.C. n. 75 del 20.4.1995 e richiamato nella bibliografia.

Tenendo conto della inattuabilità delle previsioni del PRG del 1962 e della nuova sensibilità ambientale, il Progetto Direttore punta alla riqualificazione ambientale della periferia orientale attraverso una pianificazione dei quattro Comprensori finalizzata alla salvaguardia e valorizzazione dei beni ambientali e culturali in essi presenti e al reperimento di aree per adeguare agli standard urbanistici di verde e servizi le aree già urbanizzate adiacenti ai Comprensori medesimi.

Il Progetto Direttore dello SDO delinea quindi "una strategia di intervento che tende a privilegiare la individuazione nei quattro Comprensori direzionali (Pietralata, Tiburtino, Casilino e Centocelle-Torre Spaccata) di vaste aree verdi irrinunciabili, organizzate in parchi urbani, con funzione di riequilibrio territoriale e ambientale del settore orientale".

Il Progetto Direttore propone pertanto in ciascuno dei quattro Comprensori l'istituzione di nuovi parchi urbani, con un ruolo fondamentale per il riequilibrio ambientale dell'intero settore orientale della periferia romana:

1. Il Parco di Pietralata nel Comprensorio Pietralata
2. Il Parco Tiburtino nel Comprensorio Tiburtino
3. Il Parco Casilino nel Comprensorio Casilino
4. Il Parco di Centocelle nel Comprensorio Centocelle-Torre Spaccata.

L'insieme costituito da nord a sud dal sistema di parchi sopraindicati è di fatto un sistema di verde urbano che collega il Parco dell'Aniene a nord con il Parco degli Acquadotti e dell'Appia antica a sud, costituendo al tempo stesso una interruzione del territorio cementificato della periferia orientale tra il centro storico ed il Grande Raccordo Anulare. La realizzazione di questo sistema di parchi, oltre a riqualificare in termini ambientali la periferia orientale, è l'occasione per salvaguardare e valorizzare i beni culturali (archeologici e storici) ed ambientali in essi presenti.

Il Progetto Direttore conferma a tale riguardo la omogeneità dei territori dei Comprensori Pietralata e Tiburtino e la loro diversità da quelli altrettanto omogenei dei Comprensori Casilino e Centocelle – Torre Spaccata, caratterizzati questi ultimi dalla presenza di beni ambientali e culturali di notevole rilievo.

La pianificazione urbanistica dei quattro Comprensori viene demandata all'adozione ed all'approvazione di corrispondenti Piani Particolareggiati, da redigere appunto secondo le linee guida indicate dal Progetto Direttore.

## **1.6 La Pianificazione urbanistica dei Comprensori dello SDO ed il Piano Regolatore del 2008**

Anche il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, adottato nel 2003 e poi approvato nel 2008, si pone l'obiettivo di dotare la città di uno strumento urbanistico che garantisca livelli accettabili di vivibilità e di qualità urbana. Viene assunto come obiettivo generale uno sviluppo urbano sostenibile, attraverso il conseguimento degli standard minimi di verde e servizi prescritti dal D.l. 1444 del 1968, l'ampliamento degli spazi verdi, pubblici e privati, e la creazione di una "rete ecologica" che garantisca ampi spazi destinati a verde ed adeguati livelli di permeabilità del suolo.

Ovviamente gli obiettivi suddetti vengono raggiunti nel nuovo PRG in misura diversa nelle varie parti della città. Nella prima periferia, quella compresa tra il centro storico ed il Grande Raccordo Anulare, soprattutto nelle fasce urbane più prossime al centro storico, non è più possibile raggiungere l'obiettivo di garantire gli standard minimi di verde di quartiere (9 mq per abitante) e di verde urbano (15 mq per abitante) proprio per la presenza di settori urbani ormai densamente edificati e fittamente popolati.

A tale riguardo il caso dell'ex Municipio VI è esemplare. Si tratta di un territorio esteso nella prima periferia del Comune di Roma per 7,92 Km<sup>2</sup>, abitato da 134.000 abitanti, con una densità abitativa di 15.600 abitanti al Km<sup>2</sup>. Si tratta della densità abitativa più alta tra i Municipi del Comune di Roma, paragonabile solo a quella dell'ex Municipio IX. La disponibilità attuale di verde pubblico è di soli 54 ettari, con una disponibilità procapite di soli 4 mq per abitante, la più bassa tra quelle dei 19 Municipi del Comune di Roma.

Per quanto attiene al territorio dell'ex Municipio VI, il nuovo PRG del Comune di Roma assume come definita la pianificazione dei Comprensori Tiburtino e Casilino SDO, sebbene solo la pianificazione del Comprensorio Tiburtino si sia conclusa con l'approvazione del corrispondente Piano Particolareggiato da parte della Regione Lazio con D.G.R.L. n. 4 dell'11.2.2002. Invece il Piano Particolareggiato del Comprensorio Casilino SDO, sebbene sia stato approvato dal Comune di Roma con D.C. n. 148 del 21.10.2002, non è mai stato trasmesso alla Regione Lazio per la necessaria approvazione.

Il nuovo PRG del Comune di Roma riesce comunque a raggiungere nell'ex Municipio VI la previsione di 8,8 mq di verde per abitante a fronte di una popolazione prevista di 144.000 abitanti, portando a 127 ettari la consistenza complessiva prevista di verde pubblico. Rispetto ai 54 ettari di verde oggi effettivamente disponibili, viene pertanto previsto un incremento di ben 73 ettari. Questo risultato viene ottenuto soprattutto sulla base delle previsioni urbanistiche del Piano Particolareggiato Casilino SDO, adottato dal Comune di Roma nel 2002 ma mai trasmesso alla Regione Lazio per la necessaria approvazione, il quale destina a verde pubblico ben 90 ettari dei 105 ettari disponibili (non ancora edificati) e dei 136 dell'intero Comprensorio. Il Piano Particolareggiato prevede peraltro nuove cubature per 265.000 metri cubi, da realizzare in tre aree marginali del Comprensorio, ed un conseguente incremento di popolazione di 1.800 abitanti.

Il WWF, in ogni caso, in considerazione della scarsa disponibilità di verde pubblico per abitante nell'ex Municipio VI, oltre che dei sopracitati dati relativi alla densità di popolazione e all'inquinamento atmosferico e acustico, ritiene che nell'ambito del Comprensorio Casilino SDO, e più in generale dell'intero Comprensorio "Ad duas lauros", in via di principio dovrebbe essere contrastato qualsiasi progetto di nuove edificazioni.

## **1.7 Il Comprensorio archeologico “Ad duas lauros”**

I territori dei Comprensori Tiburtino, Casilino e Centocelle – Torre Spaccata dello SDO sono interessati dal Comprensorio “Ad duas lauros”, una vasta area prevalentemente non edificata e presente nella periferia orientale del Comune di Roma, estesa dalla linea ferroviaria Roma-Tivoli a nord fino al quartiere di Cinecittà a Sud, a ridosso della via Tuscolana. Il comprensorio interessa i territori degli ex Municipi VI e VII è localizzato tra il centro storico e il GRA, ed è attraversato da ovest ad est dalle vie consolari Prenestina e Casilina (ex Labicana). Vedi allegato **“SDO e Comprensorio archeologico Ad duas Lauros.pdf”**.

L’area in questione costituisce “un comprensorio di eccezionale valore paesistico conservando in larga parte intatte le caratteristiche ambientali del paesaggio storico della campagna romana a est di Roma tra le valli del fosso della Maranella e del fosso di Centocelle, nell’area dell’antico praedium imperiale denominato “Ad duas lauros” tra le consolari Prenestina e Labicana”.

Il territorio in questione contiene “testimonianze innumerevoli di mausolei e sepolcri dell’età repubblicana, imperiale nonché di età post-antica, in elevato ed interrati lungo le vie consolari Prenestina e Labicana Antica come il mausoleo di Sant’Elena, l’edificio antico cosiddetto Rotonda di Centocelle, i mausolei lungo la Casilina, il mausoleo nell’area di Villa De Sanctis, il circuito delle catacombe dei SS. Pietro e Marcellino lungo la Via Labicana Antica, il mausoleo cosiddetto Torrione, il mausoleo Tor de Schiavi, il colombario di Largo Preneste, il colombario di Via Olevano Romano lungo la Via Prenestina”. Inoltre nell’area “sono presenti innumerevoli e importantissimi resti di complessi residenziali antichi come la villa dei Gordiani lungo la via Prenestina, la villa imperiale nell’ex aeroporto di Centocelle, la villa prospiciente la via Papiria lungo la via Labicana, i resti in elevato dell’acquedotto alessandrino nonché casali e ville come Villa Lauricella, casale Ambrogetti, villa De Sanctis, villa Sudriè, villa Silenzi, casale Somaini, ed altresì la Batteria di Porta Furba; ed è inoltre presente il monumento moderno del Forte Casilino”.

Tutto il territorio del comprensorio “Ad duas lauros” è stato compreso tra le aree di interesse archeologico indicate dall’Art. 1, lettera m) della Legge n. 431 del 8.8.1985 (Legge Galasso) ed è stato quindi sottoposto a vincolo paesistico attraverso il D.M. del 21.10.1995 del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali. Vedi allegato **“vincolo Ad duas lauros DM 211095”**.

Di fatto il Comprensorio Ad duas lauros costituisce una larga fascia di territorio non edificato, presente nella periferia orientale del Comune di Roma a ridosso della prima fascia di periferia (Pigneto-Prenestino ed Appio-Tuscolano), che collega da nord a sud il Parco dell’Aniene con il Parco dell’Appia e degli Acquedotti. Lo stesso Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato nel 2008, nelle sue previsioni urbanistiche destina a verde pubblico la quasi totalità del Comprensorio, così come evidenziato negli allegati Fogli **“Foglio 4 06 Rete ecologica PRG con ad duas lauros.pdf”** e **“Foglio 4 18 Rete ecologica PRG con ad duas lauros.pdf”**.

## **1.8 Il Comprensorio archeologico “Ad duas lauros” ed il Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio**

Il Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio è finalizzato alla conoscenza, tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici del Lazio, attraverso l’individuazione dei beni da tutelare e la pianificazione paesaggistica del territorio regionale. Esso è stato redatto ed adottato con DGRL n. 556 del 25.7.2007 e con successiva DGRL n. 1025 del 21.12.2007. Il PTPR effettua tra l’altro il rilievo delle aree sottoposte a vincolo paesistico, cartografandole nella serie di Tavole B. Il rilievo

delle aree sottoposte a vincolo paesistico attraverso atti della Pubblica Amministrazione (Ministero dei Beni e delle Attività Culturali oppure Regione Lazio) oppure disposizioni legislative, è avvenuto in collaborazione con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e con le Soprintendenze per i beni paesaggistici e per i beni archeologici competenti per territorio.

Anche il Comprensorio archeologico “Ad duas lauros” è stato censito e registrato nella allegata **Tavola B 24, Foglio 374** come area di notevole interesse pubblico in quanto zona di interesse archeologico ai sensi dell’Art. 13, punto 3, lettera b della Legge Regionale n. 24 del 6.7.1998. Pertanto sulla base del punto 4 di detto Art. 13 “ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all’autorizzazione paesistica ai sensi dell’Art. 25 (della Legge medesima), 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 del PTP o del PTPR”.

Il PTPR attraverso la definizione dei sistemi ed ambiti del paesaggio, nella allegata **Tavola A 24, Foglio 374**, classifica quasi tutta l’estensione del Comprensorio archeologico “Ad duas lauros” come area di “paesaggio naturale di continuità”. L’area corrispondente alla pineta della ex Snia-Viscosa viene classificata invece come “paesaggio naturale”. La parte centrale del Parco di Centocelle viene classificata “paesaggio dell’insediamento storico diffuso”, mentre invece la Parte meridionale dell’ex aeroporto di Centocelle, non ricadente nel perimetro del Parco ed occupata dagli insediamenti dell’Aeronautica Militare, viene classificata paesaggio degli insediamenti urbani.

Le Norme del PTPR definiscono per ciascuna tipologia di paesaggio i limiti entro i quali possono avvenire le trasformazioni del territorio e quindi il rilascio delle corrispondenti autorizzazioni paesaggistiche da parte della Soprintendenza competente per materia e territorio.

## **2. L’ AREA DEL COMPENSORIO CASILINO SDO – FUTURO PARCO ARCHEOLOGICO PRENESTINO-CASILINO**

### **2.1. Inquadramento territoriale**

Il territorio del Comprensorio Casilino dello SDO si estende per 143 ettari nel territorio dell’ex Municipio VI del Comune di Roma, tra la via Prenestina e Via Anagni a nord e la Via Casilina a sud, e tra Viale della Primavera e Via dei Gordiani ad est e Via dell’Acqua Bullicante a ovest. Si tratta di un territorio prevalentemente non edificato, che ricade completamente all’interno del Compendio “Ad duas lauros”, area di interesse archeologico vincolata con D.M. del 21.10.1995 del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali. Vedi **allegato “Inquadramento Comprensorio Casilino SDO nella periferia est”**.

La caratteristica principale di questo territorio è quella di trovarsi all’interno di un ambito cittadino quasi completamente edificato e fittamente popolato: assieme al Parco delle Energie ed alla Villa dei Gordiani costituisce l’unico spazio non edificato nel settore della periferia orientale del Comune di Roma compreso tra Porta Maggiore, Via Casilina, Via Prenestina e Viale Palmiro Togliatti. Il Comprensorio Casilino dello SDO costituisce quindi una occasione unica per riqualificare

in termini ambientali non solo i quartieri adiacenti (Prenestino, Pigneto, Torpignattara, Centocelle, Tor de Schiavi), ma l'intero settore della periferia orientale.

A tale riguardo il Progetto Direttore del 1995 riconosce la particolarità del Comprensorio Casilino nei riguardi delle esigenze di adeguamento dello strumento urbanistico rispetto agli standard per verde e servizi definiti dal D.I. 1444 del 2.4.1968: "le quantità di spazi pubblici a verde e servizi necessarie a soddisfare i fabbisogni espressi nelle aree contermini sono addirittura superiori alla stessa superficie del comprensorio".

Di conseguenza la pianificazione urbanistica del Comprensorio Casilino dello SDO deve essere rivolta soprattutto alla riqualificazione del tessuto urbano adiacente per dotarlo dei necessari standard di verde e servizi.

L'altra caratteristica specifica del Comprensorio Casilino, che lo accumuna a quello adiacente di Centocelle – Torre Spaccata, è quella della presenza di beni culturali ed ambientali di notevole interesse. Esso ricade interamente all'interno del Comprensorio "Ad duas lauros", precedentemente descritto, e sottoposto a vincolo paesistico attraverso il D.M. del 21.10.1995 del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, in quanto area di interesse archeologico ai sensi dell'Art. 1, lettera m, della Legge 431/1985. Pertanto la pianificazione urbanistica del Comprensorio Casilino deve necessariamente orientarsi verso la creazione di ampi spazi a verde pubblico, non solo per dotare del necessario verde urbano i quartieri limitrofi, ma anche per tutelare in modo adeguato i beni culturali ed ambientali in esso presenti.

Sotto questo aspetto il Comprensorio Casilino può essere suddiviso in tre parti distinte che si sviluppano in modo continuo da nord a sud.

**La parte settentrionale del Comprensorio Casilino** è quella che costeggia la Via Prenestina tra Via Maddaloni e Viale Telese, e si estende a sud fino a Via Teano. Si tratta di un'area nella quale sono presenti un sepolcro ed una cisterna di età romana, e che è attraversata dal tracciato della Via Prenestina Antica. Il DPR del 18.12.1965, con cui fu approvato il PRG del Comune di Roma adottato nel 1962, in relazione alle osservazioni e proposte formulate dall'allora competente in materia Ministero della Pubblica Istruzione – Direzione Generale Antichità e Belle Arti contenute nella nota n. 705 del 20.7.1965, contiene una prescrizione tesa alla tutela dei beni culturali presenti in detta area ed allora interessata dalla realizzazione dell'asse attrezzato: "nella realizzazione dell'asse attrezzato ... b) dall'incrocio con la Via Prenestina in direzione sud deve essere creata una zona di rispetto ai lati dell'asse attrezzato per una realizzazione flessibile del medesimo ai fini della tutela del basolato della Via Prenestina Antica e della adiacente zona di ruderi".

**La parte centrale del Comprensorio Casilino** è quella compresa tra Via Teano e Via Anagni a nord, e via Belmonte Castello e Via Labico a sud, e che si estende da Via dei Gordiani ad est fino a Via della Marranella ad ovest. In questa area ricadono degli antichi casali costruiti anche su preesistenze di età romana, come Casale Rocchi, Casale Mengoni-D'Antoni, Villa Sudriè e Villa Silenzi, nonché numerose aree di frammenti fittili. In questa parte del Comprensorio Casilino sono presenti numerose cave sotterranee di pozzolana, risalenti a varie epoche storiche. Adiacente a questa parte centrale del Comprensorio Casilino si estende l'area del Casale Somaini tra Via dei Gordiani e Viale della Primavera, anch'esso costruito su preesistenze romane e circondato da una vasta area di frammenti fittili.

Un recente Decreto della Direzione Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio del 11.10.2012 (vedi **allegato vincolo archeologico Via dei Gordiani**) ha sottoposto a vincolo archeologico due aree lungo la Via dei Gordiani, per la presenza dei resti di un insediamento agricolo di età romana "al centro dell'ager inter duas lauros tra le valli del fosso della maranella e



del fosso di Centocelle, che conserva ancora leggibili le caratteristiche ambientali del paesaggio storico della campagna romana”.

**La parte meridionale del Comprensorio Casilino** è quella che costeggia la Via Casilina, ed è compresa tra Via Capua, Via Labico e Via dei Gordiani. Si tratta di un’area di grandissima importanza archeologica, sottoposta al vincolo archeologico della Legge 1089/39 con D.M. 10.3.1994. In quest’area sono presenti il Mausoleo di S.Elena (comunemente definito “Torpignattara”), le Catacombe dei SS. Marcellino e Pietro, i resti di una basilica cristiana adiacente al Mausoleo di S.Elena, i resti del cimitero degli Equites Singulares e alcuni tratti dell’antica via Labicana (oggi denominata Via Casilina), il mausoleo nell’area di Villa De Sanctis. Inoltre nell’area ricadono anche alcuni antichi casali, come Villa De Santis e Casale Ambrogetti, costruiti su preesistenze di età romana. Questa area è stata pertanto individuata dal Progetto Direttore come area verde irrinunciabile per la realizzazione del cosiddetto Parco Casilino.

La parte settentrionale, quella centrale e quella meridionale costituiscono da nord a sud una fascia non edificata la cui salvaguardia e valorizzazione potrebbe portare a realizzare il Parco Archeologico Prenestino-Casilino, di collegamento tra i parchi sulla Prenestina (Torrione, Parco delle Energie e Villa dei Gordiani) ed il Parco di Centocelle sulla via Casilina. Vedi **allegato “Comprensorio Casilino e circostanti aree destinate a verde pubblico”**.

## **2.2 Analisi delle minacce**

Sulla base degli indirizzi contenuti nel Piano Direttore, e del successivo vincolo di tutela “Ad duas lauros” apposto con D.M. 21.10.1995 e finalizzato alla tutela, il Comune di Roma ha elaborato il Piano Particolareggiato del Comprensorio Casilino–SDO, adottato dal Comune di Roma con Delibera Consiliare n. 148 del 21.10.2002, nel quale si destina a verde pubblico la quasi totalità dell’area interessata, prevedendo livelli minimi per le cubature da realizzare. Vedi allegato **“Comprensorio Casilino e aree per PP 2002”**.

Tuttavia il Piano Particolareggiato del Comprensorio Casilino–SDO, adottato dal Comune di Roma con Delibera Consiliare n. 148 del 21.10.2002, non è stato mai trasmesso alla Regione Lazio per la necessaria approvazione, e risulta quindi essere decaduto.

Nei riguardi dell’apposizione del vincolo di tutela “Ad duas lauros”, limitatamente alle aree ricadenti all’interno del Comprensorio Casilino dello SDO, alcuni privati hanno fatto ricorso al TAR del Lazio in data 4.12.1996, chiedendo l’annullamento del D.M. 21.10.1995 del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali per due tipi di motivazione:

1. per l’inapplicabilità giuridica dello strumento di tutela adottato (vincolo paesistico ex Art. 1, lettera m della Legge 431/85),
2. per l’insussistenza della necessità della tutela delle aree in questione.

Il ricorso è stato accolto con Sentenza del TAR Lazio n. 12334 del 11.10.2006 solo per il primo dei due motivi. Infatti la necessità della tutela delle aree in questione è confermata anche dal fatto che la parte meridionale del Comprensorio Casilino, ossia l’area compresa tra Via Casilina, Via Labico e Via dei Gordiani era già stata sottoposta a vincolo archeologico diretto ed indiretto sulla base della Legge 1089/39 con D.M. 18.3.1994 del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali. Sulla parte di detta area circostante il Mausoleo di S.Elena (“Torpignattara”) e sovrastante le Catacombe di S. Marcellino il Comune di Roma ha peraltro già realizzato il Parco “Villa De Sanctis” su aree di proprietà comunale. Vedi **allegato “Comprensorio Ad duas lauros e parchi realizzati al 2012”**.

Contro la Sentenza del TAR Lazio del 11.10.2006 l'Avvocatura di Stato non ha purtroppo inoltrato ricorso al Consiglio di Stato.

La motivazione della Sentenza che ha portato all'annullamento è l'inapplicabilità del vincolo di tutela paesistico ex Legge 1497/39 prescritto dalla Legge 431/85, Art. 1 lettera m, sulle zone di interesse archeologico. Infatti detto vincolo non si applica alle zone omogenee di tipo A e B di cui al D.I. 1444/68 (centri storici e zone già urbanizzate) ed alle zone oggetto di PPA (Piani Poliennali di Attuazione dello strumento urbanistico). Le aree relative allo SDO, e quindi anche il Comprensorio Casilino, erano state inserite nel II PPA del Comune di Roma con D.C. 2359 del 26.7.1984. Sebbene la Legge n.10 del 28.1.1977 attraverso l'Art. 13 avesse limitato a cinque anni l'efficacia dei PPA che non avessero ancora avuto attuazione, la Legge Regionale del Lazio n. 35 del 1978 ha disposto che detta efficacia permanga senza limiti fino all'attuazione del PPA medesimo. Il TAR del Lazio ha quindi ritenuto non applicabile al Comprensorio Casilino il vincolo di tutela "Ad duas lauros" apposto con D.M. 21.10.1995.

A tale riguardo va tuttavia segnalato che le previsioni del II PPA nei riguardi dello SDO e quindi anche del Comprensorio Casilino non solo non sono mai state attuate, ma lo stesso Comune di Roma, attraverso le linee guida del Progetto Direttore, adottato con D.C. n. 75 del 20.4.1995, aveva riconosciuto non essere più attuabili, individuando obiettivi e prescrizioni nuovi rispetto a quelli previsti dall'allora vigente PRG e quindi dal II PPA per le zone I di PRG (aree dello SDO). In sostanza per quanto attiene al Comprensorio Casilino il II PPA non era più giuridicamente efficace dopo la D.C. del 20.4.1995, e quindi il vincolo di tutela apposto con successivo D.M. 21.10.1995 avrebbe dovuto essere ritenuto legittimo.

Ne consegue comunque che a seguito della Sentenza del TAR, peraltro non impugnata dall'Avvocatura di Stato presso il Consiglio di Stato, le aree oggetto della tutela del vincolo "Ad duas lauros" restano ad oggi tutelate solo all'esterno del perimetro del comprensorio Casilino dello SDO, mentre le aree comprese all'interno di detto perimetro restano prive di questo strumento, pur essendo meritevoli di tutela, al pari delle aree esterne, facendo parte dell'unico Comprensorio archeologico "Ad duas lauros".

Pertanto, mentre la parte meridionale del Comprensorio Casilino (area compresa tra Via Casilina, Via Labico e Via dei Gordiani) è tutelata dal vincolo archeologico diretto ed indiretto sulla base della Legge 1089/39, apposto con D.M. 18.3.1994 del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, la parte centrale e quella settentrionale restano prive dello strumento di tutela costituito dal vincolo apposto con D.M. 21.10.1995. Vedi **allegato "Situazione aree Comprensorio Casilino 2012"**.

### **2.3. Dalle minacce alle vie di fatto: la proposta di variante del Piano Particolareggiato del 2002 del Comprensorio Casilino.**

Sulla base dell'annullamento del vincolo di tutela disposto dalla Sentenza del TAR Lazio n. 12334 del 11.10.2006, **la passata Amministrazione del Comune di Roma ha nel 2012 ha elaborato una proposta di Variante** del Piano Particolareggiato adottato con Delibera Consiliare n. 148 del 21.10.2002, la quale prevede la trasformazione urbanistica di tutta la parte centrale del Comprensorio, attraverso la realizzazione di ben 1.500.000 metri cubi di edifici e di numerose strade. Restano destinate a parco pubblico solo la parte settentrionale e quella meridionale del Comprensorio. Vedi **allegato "Previsione 2012 Variante a PP Casilino"**.

La proposta di Variante poggia la sua giustificazione, oltre che sull'annullamento del vincolo di tutela, sulla presenza di tre fermate della metro C ai margini del Comprensorio (Gardenie, Teano

e Malatesta) e sulla necessità di acquisire le aree private da destinare a parco e le risorse economiche per la realizzazione e la manutenzione dei parchi medesimi.

Il preliminare di assetto per la Variante al Piano Particolareggiato del Comprensorio Casilino SDO è stato presentato nella Conferenza dei Servizi del 24.5.2012, nel corso della quale l'ex VI Municipio ha presentato il proprio parere negativo nei riguardi del contenuto della proposta e dell'ex modo con cui è stata avanzata.

#### **2.4. Gli effetti devastanti della proposta di Variante al Piano Particolareggiato del 2002.**

L'esame della proposta di variante al Piano Particolareggiato del Comprensorio Casilino SDO fa scaturire le seguenti considerazioni:

- Viene proposta l'edificazione di tutta la parte centrale del Comprensorio Casilino, interessando un'area di ben 40 ettari, interrompendo così sia la continuità territoriale del Comprensorio archeologico "Ad duas lauros", sia la continuità territoriale della fascia di verde dal Parco dell'Aniene a nord al Parco degli Acquadotti e dell'Appia Antica a sud. Vedi **allegati "Situazione al 2012 del Comprensorio archeologico Ad duas lauros" e "Comprensorio Casilino e aree secondo previsione di Variante al PP 2002"**.
- Viene proposta l'edificazione di una zona archeologica senza il preventivo parere delle Istituzioni preposte alla tutela, e senza che sia stati effettuati dei saggi preventivi nel sottosuolo, finalizzati alla individuazione ed alla tutela dei beni in questione. Va tenuto presente che saggi preventivi sono stati invece realizzati nel territorio degli altri tre Comprensori dello SDO.
- L'edificazione della parte centrale del Comprensorio non risulta garantire in modo adeguato i casali presenti (Casale Rocchi, Casale Mengoni-D'Antoni, Villa Silenzi, Casale Somaini e Villa Sudriè) e le aree archeologiche ad essi pertinenti.
- Viene proposta la destinazione ad edifici di un'area limitrofa a quartieri densamente popolati, saldando in modo continuo il tessuto edificato dal centro storico fino a Viale Togliatti. A tale riguardo non è stata effettuata alcuna valutazione sugli effetti ambientali dell'operazione, in termini di impermeabilizzazione del suolo e di ripercussioni sulle condizioni climatiche locali.
- Le aree destinate a verde pubblico e impianti sportivi vengono portate a soli 57 ettari, con un decremento di ben 33 ettari rispetto alle previsioni di 90 ettari del Piano Particolareggiato Casilino SDO del 2002, assunte anche del nuovo PRG del 2008. La popolazione insediabile nel Comprensorio Casilino viene fatta passare da 1.800 abitanti a 14.000, con un incremento di ben 12.200 abitanti rispetto alle previsioni del Piano Particolareggiato. Di conseguenza la popolazione prevista nell'ex Municipio VI passerebbe dai 144.000 previsti dal PRG a 156.000 abitanti. Il verde pubblico previsto per l'ex Municipio VI scenderebbe da 127 ettari a 94 ettari; di conseguenza la dotazione di verde per abitante si ridurrebbe dagli 8,8 mq procapite previsti dal PRG del 2008 a soli 6 mq per abitante. Questo decremento del verde disponibile allontanerebbe ulteriormente la dotazione procapite di verde dagli standard di legge, e costituirebbe di fatto uno stravolgimento delle previsioni del PRG, tese a riqualificare il territorio comunale e quindi anche il territorio dell'ex Municipio VI.
- L'insediamento di ben 14.000 abitanti al posto dei 1.800 previsti dal Piano Particolareggiato del 2002, pur in presenza di tre fermate della linea C della metropolitana, avrebbe pesanti ripercussioni sul traffico automobilistico dell'ex Municipio VI e dell'intero settore orientale della città, con conseguenze sull'inquinamento acustico e atmosferico che non risulta siano state valutate preventivamente.

- Va evidenziato che la proposta destinazione ad edifici residenziali di ben 55 ettari del Comprensorio Casilino SDO contrasta apertamente con le linee guida del Progetto Direttore adottato dal Comune di Roma con D.C. 75 del 20.4.1995, le quali hanno rimarcato con forza la necessità di perseguire la riqualificazione ambientale dei quartieri limitrofi al Comprensorio e dell'intera periferia orientale.
- Infine va segnalato che la destinazione ad edifici residenziali privati, da realizzare solo se compatibili con la tutela del Comprensorio Ad duas lauros e con le esigenze di riqualificazione urbana, contrasta con l'esigenza urbanistica di trasferire per quanto possibile nel settore orientale le strutture direzionali che ancora oggi gravano sul centro storico della città di Roma

Va comunque riscontrato come il Comune di Roma risulti procedere nei progetti di trasformazione del territorio e nella valutazione degli stessi come se la parte centrale del Comprensorio Casilino SDO non fosse sottoposta alla tutela relativa alle aree di interesse archeologico, così come definito dal PTPR. L'area infatti è sottoposta alla tutela dell'Art. 13, punto 3, lettera b della Legge Regionale n. 24 del 6.7.1998, così come risulta dagli elaborati cartografici del PTPR (Tavola B 24, Foglio 374 relativa al rilievo dei beni paesaggistici). L'area in questione è classificata come "paesaggio naturale di continuità", rispetto al quale l'Art. 23 delle Norme del PTPR prescrive particolari limitazioni alle trasformazioni urbanistico-edilizie, finalizzate appunto alla tutela ed alla valorizzazione del paesaggio.

### 3. CONCLUSIONI

A conclusione del presente Dossier l'Osservatorio Casilino, dopo aver esaminato in dettaglio la situazione del Comprensorio Casilino SDO e per quanto attinente anche la situazione del Comprensorio archeologico "Ad duas lauros", formula alcune proposte e richieste che riguardano il territorio del Comprensorio Casilino SDO.

E' necessario **salvaguardare l'unitarietà del Comprensorio archeologico Ad duas lauros**, impedendo la cementificazione dell'area centrale del Comprensorio Casilino SDO. Destinando detta area a verde pubblico è possibile salvaguardare detta porzione del Comprensorio Ad duas lauros ed è possibile garantire un collegamento tra i parchi sulla Via Prenestina (Parco delle Energie, Villa dei Gordiani) ed i parchi sulla Via Casilina (Parco Villa De Sanctis e Parco di Centocelle). Tutta la **parte settentrionale e quella centrale del Comprensorio Casilino SDO**, oltre ad essere prive di destinazione urbanistica definitiva, al momento sono al momento tutelate dal solo strumento di tutela costituito dal vincolo paesistico, essendo zona di interesse archeologico ai sensi dell'Art. 13, punto 3, lettera b della Legge Regionale n. 24 del 6.7.1998, così come registrato nella allegata **Tavola B 24, Foglio 374** del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, redatto ed adottato con DGRL n. 556 del 25.7.2007 e con successiva DGRL n. 1025 del 21.12.2007. Trattandosi di uno strumento di pianificazione solamente adottato, ma non ancora approvato in via definitiva, si rende necessario pervenire alla approvazione del PTPR, al fine di garantire all'area in questione la necessaria tutela.

La parte settentrionale e centrale del Comprensorio Casilino SDO debbono essere al più presto dotate nuovamente di vincoli da parte delle Amministrazioni pubbliche preposte alla loro tutela (Soprintendenza Speciale per i Beni archeologici di Roma, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, Ministero per i Beni e le Attività Culturali). Un recente Decreto della Direzione Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio del 11.10.2012 (vedi **allegato vincolo archeologico Via dei Gordiani**) ha sottoposto a vincolo archeologico due piccole aree lungo la Via dei Gordiani, per la presenza dei resti di un insediamento agricolo di età romana "al centro *dell'ager inter duas lauros* tra le valli del fosso della maranella e del fosso di Centocelle, che conserva ancora leggibili le caratteristiche ambientali del paesaggio storico della campagna romana".

È necessario infine definire al più presto la pianificazione urbanistica del Comprensorio Casilino SDO, in quanto questo territorio risulta, al momento, essere l'unica area del Comune di Roma rimasta priva di destinazione urbanistica definitiva. Occorre fermare, innanzitutto, la proposta di variante urbanistica al Piano Particolareggiato (adottato dal Comune di Roma nel 2002 e mai trasmesso alla Regione Lazio per la necessaria approvazione) avanzata dalla passata Amministrazione Comunale nel corso del 2012, la quale prevede una diminuzione delle aree a verde di ben 33 ettari ed un contestuale aumento di popolazione di 12.800 abitanti. L'Osservatorio

Casilino chiede che l'intero territorio del Comprensorio Casilino SDO sia destinato alla **realizzazione del Parco archeologico Casilino-Prenestino, che valorizzi i beni culturali e ambientali** in esso presenti, e permetta all'ex VI Municipio l'avvicinamento agli standard minimi procapite di 9 mq. di verde di quartiere e 15 mq di verde urbano, come prescritto dalla vigente normativa urbanistica (D.I. 1444 del 1968). La pianificazione territoriale definitiva del Comprensorio Casilino SDO, trattandosi di un'area sottoposta a vincolo paesistico, dovrà comunque risultare conforme alle previsioni contenute nel Piano Paesistico della Regione Lazio, il quale attraverso la definizione dei sistemi ed ambiti del paesaggio, nella allegata **Tavola A 24, Foglio 374**, classifica quasi tutta l'estensione del Comprensorio archeologico "Ad duas lauros" come area di "paesaggio naturale di continuità". Pertanto la pianificazione urbanistica dovrà risultare conforme alle prescrizioni di tutela contenute nell'Art. 23 delle **Norme del PTPR** allegate.

Nel breve/medio periodo è necessario completare il **Parco Villa De Santis**, già realizzato dal Comune di Roma nella parte più meridionale del Comprensorio Casilino all'angolo tra Via Casilina e Via dei Gordiani, procedendo alla delocalizzazione dell'attività produttiva ancora presente al centro del Parco in prossimità del Mausoleo di S.Elena, e provvedendo alla sua estensione fino a Via Labico verso nord e verso ovest, mettendolo così in collegamento con i quartieri di Torpignattara e del Predestino.

Nell'immediato è necessario creare un passaggio pedonale tra Via Labico e l'attuale Parco Villa De Santis, così da stabilire già un collegamento con i suddetti quartieri.

## BIBLIOGRAFIA

D.C. 148 2002  
D.I. 1444 1968  
D.P.R. 16.12.1965 approvazione PRG 1962  
Legenda Tavola A Sistemi ed ambiti del Paesaggio del PTPR  
Legenda Tavola B Beni Paesaggistici del PTPR  
Norme del PTP Regione Lazio  
Preliminare Variante PP Casilino maggio 2012-10-31  
Progetto Direttore SDO 1995  
Relazione del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, Novembre 2007  
Relazione Generale PP Casilino 2002  
Relazione PRG Roma 2003  
SDO WWF maggio 1994  
Sentenza TAR Lazio 11.10.2006  
Vincolo Ad duas lauros D.M. 21.10.1995  
Vincolo D.M. 23.3.1968 pineta snia  
Vincolo Torpignattara D.M. 18.3.1994  
Vincolo Via dei Gordiani D. 11.10.2012