

Prot. R.C. n.13625/2009

PRO-MEMORIA PER LA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: Revisione ed aggiornamento del Piano Particolareggiato del "Comprensorio Casilino".

Premesso

- Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 20 aprile 1995 è stato approvato il Progetto Direttore per l'attuazione dei Comprensori Direzionali avente valore programmatico e di indirizzo per la elaborazione degli strumenti attuativi dei suddetti Comprensori Direzionali;
- Che, per quanto riguarda il Comprensorio Direzionale Casilino, successivamente all'approvazione del Progetto Direttore 1995, il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, con Decreto 21 ottobre 1995, ha incluso il Comprensorio Casilino tra le aree di interesse archeologico indicate all'art. 1 lettera m) della legge 8 agosto 1985 n. 431 (ad duas lauros);
- Che la presenza del vincolo ambientale, ex L. n. 431/1985 sulla gran parte del Comprensorio Casilino, aveva indotto ad aumentare la superficie da destinare a verde pubblico, riducendo le superfici edificabili e le cubature realizzabili nel Comprensorio stesso secondo il Progetto Direttore 1995;
- Che il Piano delle Certezze, adottato con D.C.C. n. 92/1997, aveva quantificato in mc. 1.440.000 le cubature non residenziali da realizzare nell'ambito del comprensorio in questione ed in mc. 715.000 quelle residenziali, per un'area con un'estensione di 143 ha;
- Che le Norme Tecniche di Attuazione del PRG previgente prevedevano che la realizzazione di ciascuno dei Comprensori nei quali è suddivisa la zona I, tra cui il Comprensorio Casilino, avvenisse attraverso Piano Particolareggiato o altro strumento attuativo esteso al Comprensorio stesso, con particolare considerazione per gli aspetti concernenti le infrastrutture generali interne ed esterne e relative connessioni;
- Che era stato elaborato il Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale Casilino;
- Che, con deliberazione 21 ottobre 2002 n. 148, il Consiglio Comunale adottava, ai sensi dell'art. 1 della L.R.L. n. 36/1987 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale Orientale Casilino, operando una drastica riduzione delle precedenti previsioni edificatorie;
- Che, a pag. 3 della citata deliberazione di adozione del Piano Particolareggiato la riduzione delle previsioni edificatorie veniva così motivata: "Che, in particolare, la presenza del vincolo ambientale ex lege n. 431/1985 sulla quasi totalità del Comprensorio Casilino, ha indotto ad aumentare la superficie da destinare a verde pubblico, riducendo così le superfici edificabili e quindi le cubature realizzabili nel comprensorio stesso secondo il progetto Direttore 1995, già ridotte rispetto a quelle previste dal PRG vigente, all'art. 12 tabella b delle NTA... che, in particolare, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale sono state ridotte le

volumetriche edificabili di circa il 50% per tener conto del rispetto del citato vincolo ambientale ex lege n. 431/1985 art. 1 lett. m) "ad duas lauros" imposto sul territorio con D.M. 21 ottobre 1995";

- Che, con atto prot. Comune di Roma, Segretariato Generale, 28 febbraio 2003 n. 4456, il Consorzio "Centro Direzionale Casilino" presentava opposizioni avverso la succitata D.C.C. n. 14812002 chiedendo che "in conformità a quanto stabilito dalla stessa Amministrazione Comunale in sede di deliberazione di controdeduzioni al Piano delle Certezze c.c. n. 176/2000, si voglia procedere al ripristino e/o riattivazione della volumetria derivante dal Progetto Direttore di cui alla deliberazione Consiglio Comunale n. 75/1995 nell'ambito della superficie del 20% di proprietà del Consorzio,...";
- Che, con atto prot. Assessorato alle Politiche del Territorio, 4 agosto 2006 n. 3242, il Consorzio "Centro Direzionale Casilino" presentava opposizioni integrative al Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale Casilino;
- Che, con sentenza 13 novembre 2006, n. 12334 (passata in giudicato), il TAR del Lazio, Roma, Sezione II, annullava, su ricorso del Consorzio Casilino, il Decreto 21 ottobre 1995 del Ministero dei Beni Culturali di imposizione del vincolo ex art. 1 lett. m) L. n. 431/1985 c.d. "ad duas lauros" con la motivazione che a seguito dell'inclusione del comprensorio nel II P.P.A., lo stesso non poteva essere assoggettato a vincolo ambientale, stante l'esclusione normativa dal vincolo stesso prevista dal 2° comma dell'art. 1 L. n. 431/1985;
- Che, con atto di significazione ed invito notificato in data 21-22 maggio 2007, il Consorzio "Centro Direzionale Casilino", anche all'esito del succitato annullamento, invitava "il Sindaco del Comune di Roma, On.le Walter Veltroni, l'Assessore alle Politiche del Territorio del Comune di Roma, On.le Roberto Morassut e il Direttore del Dipartimento VI - Ufficio Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, Arch. Daniel Modigliani, ad esaminare quanto formalizzato dal Consorzio in sede di opposizioni integrative al Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale Casilino, presentate il 4 agosto 2006 prot. n. 3242 Assessorato alle Politiche del Territorio, il cui accoglimento comporterebbe un equo temperamento tra interesse pubblico e privato in considerazione della rinuncia che verrebbe formalizzata ed attinente sia la richiesta di indennizzo per la sostanziale inedificabilità dell'area, a far data dal 1970 a tutt'oggi, che il contenzioso pendente (ed alla conseguente azione risarcitoria), consentendo al tempo stesso al Comune l'acquisizione gratuita di ben 40 ettari, risparmiando così l'onere di dover corrispondere ai proprietari l'indennità di esproprio pari ad Euro 130 mil. (lire 251 mld.)" e nel contempo significava "che in difetto, provvederà alla tutela dei propri interessi e ragioni ivi compresa la richiesta di indennizzo per il sostanziale vincolo di inedificabilità imposto dal 1970 sul comprensorio, nonché alle richieste risarcitorie all'esito del contenzioso pendente";
- Che il Piano Particolareggiato adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 148/2002 non è mai stato approvato;
- Che è pendente un annoso contenzioso con il Consorzio "Centro Direzionale Casilino" per l'attuazione delle scelte del PRG in ordine al Comprensorio Direzionale Orientale Casilino;
- Che il PRG vigente (2008) inserisce il comprensorio in questione tra gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita;
- Che, l'art. 62, terzo comma, delle NTA del NPRG vigente prevede che in detti ambiti i programmi urbanistici in corso di approvazione "proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente".

considerato

- Che sussiste l'esigenza di modificare il Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale Orientale Casilino adottato con deliberazione 21 ottobre 2002 n. 148;
- Che, infatti, l'annullamento del vincolo "ad duas lauros" consente di adottare nuove soluzioni progettuali maggiormente soddisfacenti anche ai fini della riqualificazione dei quartieri contermini;
- Che, peraltro, il Piano Particolareggiato adottato e mai approvato non tiene conto della questione dell'efficienza trasportistica dell'investimento pubblico in corso relativo alla linea C della metropolitana e della grande accessibilità conferita in tempi brevi (2012) al Comprensorio Casilino dalla nuova fermata "Teano", come nodo in grado di connetterlo con poche fermate alle linee A (S. Giovanni) e B (Colosseo) e alle linee ferroviarie FR1 (Fiumicino Fara-Sabina), FR4 (Termini-Castelli) e FR6 (Termini-Frosinone) nel nodo di Pigneto, nonché della presenza a distanze molto minori della lunghezza dei raggi di influenza di 500 metri delle due fermate della metro C "Malatesta" e "Gardenie";
- Che, conseguentemente, l'area in questione è in fase di trasformazione ed è connotata dal miglior grado di accessibilità;
- Che, invece, il Piano Particolareggiato adottato inserisce la Stazione metro "Teano" in adiacenza ad un'area destinata a verde pubblico, annullando totalmente il beneficio del sistema di trasporto pubblico;
- Che, in sede di revisione progettuale, le aree contigue alla stazione della metropolitana dovranno assumere il ruolo di "vera" Centralità, caratterizzata da funzioni di qualità e da una compresenza di abitazioni, uffici, servizi di livello urbano e di settore facilmente accessibili ed in grado di dare un contributo effettivo alla riqualificazione degli insediamenti esistenti;
- Che la nuova soluzione progettuale potrà consentire di dare adeguata valorizzazione alle aree di proprietà pubblica immediatamente confinanti con la stazione "Teano";
- Che, in particolare, potrà essere esaminata in sede di revisione del Piano Particolareggiato adottato la proposta presentata dal Consorzio "Centro Direzionale Casilino" che prevede, tra l'altro, la cessione volontaria gratuita di aree e la rinuncia al contenzioso pendente, a fronte della possibilità di realizzare in regime comprensoriale un complesso polifunzionale di attività, attrezzature e residenze, in parte rivolta al sociale;
- Che l'attuazione del Piano Particolareggiato in variante potrà avvenire anche mediante convenzionamento con privati relativo a subcomprensori;
- Che la nuova progettazione potrà, altresì garantire la riqualificazione dell'area, l'accessibilità del Comprensorio con particolare riguardo al sistema dei collegamenti interquartiere, creando una rete di connessione tra la Via Casilina, la Via Prenestina, la Via Tor de' Schiavi - Viale della Primavera e la Via dell'Acqua Bullicante, il rispetto degli standard urbanistici, la realizzazione, riqualificazione e riorganizzazione dei centri sportivi e delle attrezzature esistenti, l'attuazione di un mix funzionale con combinazione di servizi pubblici e privati, la realizzazione di immobili con destinazione residenziale ed in parte da destinare ad interventi di edilizia sociale, nell'ottica della politica abitativa del Comune di Roma, la realizzazione di residenze per studenti e per anziani, nonché l'individuazione di una soluzione per il campo nomadi attualmente presente nel comprensorio;
- Che nel progetto del Piano Particolareggiato non dovrà essere superato l'indice di 1,30 mc/mq previsto dalla variante al PRG '74 / '79 (v. tabella B art. 12 NTA quanto previsto dall'art. 3, comma 5, delle NTA del NPRG;

Tutto ciò premesso e considerato, la Giunta Comunale con la presente Memoria conferisce mandato ai competenti uffici del Dipartimento XVI, con l'ausilio degli Uffici del Dipartimento VI, affinché provvedano a tradurre in termini tecnici e in dati urbanistici grafici, normativi e quantitativi, gli indirizzi forniti nella presente memoria predisponendo una variante al "Piano Particolareggiato per l'attuazione del "Comprensorio Casilino", adottato dal Consiglio Comunale n. 148 del 21 ottobre 2002.

Roma, 14 ottobre 2009

GLI ASSESSORI
F.to: M. Corsini, F. Ghera