

PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPENSORIO "CASILINO"

Inquadramento territoriale ed urbanistico

Si tratta di una vasta area nel Sesto Municipio già destinata al Sistema Direzionale Orientale che costituisce gran parte di un comprensorio delimitato a nord dalla Via Prenestina (verso il quartiere di Villa Gordiani) a sud dalla Via Casilina, a est da Via della Primavera (verso Centocelle) ed ad ovest da Via dell'Acqua Bullicante (verso il Pigneto).

I confini della zona soggetta a pianificazione sono più ristretti rispetto al trapezio toponomastico suddetto, costretti ad ovest dallo sfrangiarsi del Pigneto oltre Via dell'Acqua Bullicante e a nord dal complesso di Villa Gordiani, ad Est dalla programmata Centralità Locale e dal Piano di Zona "Casilino".

Il Piano Particolareggiato include nei suoi confini 136 ettari per buona parte non edificati salvo il complesso trapezoidale del Borghetto di Via Formia.

Prima l'inclusione nel Sistema Direzionale Orientale, che prevedeva, con l'esproprio generalizzato, la realizzazione di 1,5 milioni di metri cubi a destinazione prevalentemente direzionale, poi l'imposizione di un vincolo archeologico areale (*ad duas lauros*), successivamente decaduto, hanno di fatto per più di 30 anni sottratto l'area ad una effettiva trasformazione pianificata ed indotto uno stato di abbandono e marginalità, con la progressiva dismissione di tutte le attività agricole ancora presenti, la progressiva trasformazione residenziale intensiva ai margini ed una edificazione più o meno spontanea, a carattere artigianale e sportivo, al suo interno. Tale indeterminatezza ha indotto una forte aspettativa verso un utilizzo più o meno generalizzato a verde dell'area, anche a servizio dei quartieri ad alta densità circostanti, alimentata dalla presenza di vaste aree ancora libere, di un esteso vincolo archeologico residuo su buona parte della porzione meridionale dell'ambito, del complesso di Villa Gordiani e da una serie di interventi fatti (Villa De Santis) o annunciati dall'Amministrazione in termini di tutela e valorizzazione degli spazi aperti.

Aspetti archeologico-culturali

L'area è parte importante del suburbio noto come *ager ad duas lauros*, caratterizzato all'interno da monumenti riferibili all'epoca tardo antica (mausoleo di Sant'Elena, Catacombe dei Santi Pietro e Marcellino, Tor de Schiavi, Villa dei Gordiani, Acquedotto Alessandrino), territorio di fondi agricoli, non tutti di età imperiale, oggetto di una fruizione prevalentemente funeraria ai bordi, lungo le consolari Prenestina, Labicana e Collatina.

Oggi la parte meridionale dell'ambito è interamente impegnato da un vasto complesso archeologico marcato dal Mausoleo di Sant'Elena, caratterizzato da resti funerari romani e dalle successive catacombe di Marcellino e Pietro; la porzione settentrionale è invece caratterizzata dall'emergenza di Tor de' Schiavi e dal complesso della Villa dei Gordiani.

Testimoniano l'antico uso agricolo dell'area, mantenutosi sino a tempi recenti, una dozzina di casali di diverso pregio sparsi su tutta la parte inferiore dell'area.

Aspetti ambientali

L'effettivo valore storico-culturale ed ambientale dell'area, ormai parte integrante della città consolidata, anche se singolarmente priva di una effettiva e riconoscibile configurazione urbana ha indotto ed alimentato una forte opzione verso un utilizzo a parco dell'intero comprensorio, anche a servizio dei quartieri d'alta densità circostanti in particolare il Pigneto e Centocelle, opzione che ha improntato, come detto, le stesse iniziative di recupero e valorizzazione intraprese dall'Amministrazione negli anni novanta (Parco di Villa De Santis). L'effettivo perseguimento di tale intento deve tuttavia fare i conti con la proprietà delle aree, prevalentemente privata, con i

problemi connessi all'acquisizione delle stesse a causa degli elevati valori di mercato imposti negli espropri, ma anche con i costi di realizzazione, manutenzione e gestione. Tale problematica e la sua soluzione sono uno temi centrali di questo piano.

Previsioni urbanistiche precedenti

L'inclusione dell'ambito nel Sistema Direzionale Orientale ha portato in più di quarant'anni ad avvicinarsi di previsioni urbanistiche pubbliche complesse ed a volte divergenti, agitate anche dall'intervento, con diversi ricorsi amministrativi, di un consistente consorzio dei proprietari che alla attuazione tutta pubblica ha sempre opposto, in maniera più o meno vigorosa a seconda delle circostanze, la disponibilità ad operare direttamente o di concerto con la Pubblica Amministrazione.

Il Progetto Direttore del '95 prevedeva l'edificazione sull'area di 1,07 milioni di metri cubi di cui poco meno della metà di spettanza del consorzio; il Piano delle Certezze, adottato nel 1997 prevedeva, per un'area più vasta (143 ettari), la realizzazione di circa 1,44 milioni di metri cubi non residenziali e di 715.000 metri cubi residenziali. L'imposizione quasi contemporanea del vasto vincolo archeologico areale *Ad duas lauros* sulla quasi totalità del Casilino ha reso tuttavia impossibili quelle ipotesi, sicché il piano particolareggiato, adottato nel 2002, è stato costretto ad una edificazione molto più limitata: 265.000 metri cubi concentrati in tre interventi intensivi ai margini dell'area.

Il venir meno del vincolo archeologico nel 2006 a seguito di una sentenza del TAR, ripristinando sostanzialmente le condizioni precedenti, anche "nell'esigenza di tutelare il preminente interesse della collettività ad utilizzare a fini urbanistici edificatori l'area" e contemporaneamente il concreto avvio della realizzazione della nuova linea metropolitana C, hanno reso superato quel piano, del resto mai perfezionato, e posto la questione di una concreta, seppur parziale, utilizzazione edificatoria dell'area. Nel risolvere questa situazione il Piano Regolatore Generale vigente (2008) inserisce il comprensorio in questione tra gli Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita (sic!), integrandolo con una Centralità Locale posta in fregio Via della Primavera, tra questa e Via dei Gordiani.

Indirizzi dell'Amministrazione: il voto della Giunta Comunale del dicembre 2009

Di tale situazione si è fatta carico una memoria della Giunta Comunale (n. 100 del 2/12/2009) che ha dato gli indirizzi per la revisione e l'aggiornamento del Piano Particolareggiato del comprensorio, sulla base delle seguenti indicazioni:

- il recepimento della nuova situazione di fatto e di diritto venutasi a creare a seguito della decadenza del vincolo *Ad duas lauros*
- la necessità di ridare efficienza trasportistica all'investimento pubblico della linea C, con la presenza di ben tre fermate della stessa linea a distanza pedonale
- l'incongruenza, in tale quadro, di una destinazione dell'area prevalentemente a verde pubblico
- l'opportunità viceversa che le aree contigue alle stazioni metropolitane assumano un ruolo di centralità urbana, caratterizzata dalla compresenza di abitazioni, uffici e servizi di livello urbano facilmente accessibili
- l'opportunità di valorizzare le aree pubbliche confinanti con la stazione Teano
- la convenienza di accogliere la proposta del consorzio "Centro Direzionale Casilino" di cedere gratuitamente le aree e rinunciare al contenzioso pendente a fronte della possibilità di realizzare in regime comprensoriale un complesso polifunzionale di attività, attrezzature e residenze anche in parte sociali
- l'attuazione del Piano Particolareggiato anche mediante convenzionamento con i privati, riuniti in sub-comprensori attuativi

- la necessità di una riqualificazione dell'area attraverso il potenziamento dei collegamenti interquartiere, la realizzazione di standard urbanistici, la qualificazione dei centri sportivi e delle attrezzature esistenti, l'attuazione un mix funzionale di servizi pubblici e privati.

I temi del piano: gli interventi principali

Dalla memoria della Giunta Capitolina discendono tre obiettivi urbanistici generali affidati alla Variante al Piano Particolareggiato:

- A. acquisire e riqualificare l'ampia dotazione di aree verdi esistenti a servizio dell'intero intorno urbano
- B. valorizzare il sistema delle stazioni metro C completando il tessuto urbano in riconnessione dei quartieri limitrofi
- C. potenziare il sistema viario di accesso all'area e di distribuzione interna

A. acquisizione e riqualificazione delle aree verdi esistenti

La tutela e la valorizzazione dei grandi spazi verdi viene ottenuta con la realizzazione di un vasto ed articolato Parco archeologico-ambientale esteso a tutta la parte meridionale dell'area dalla Casilina a Via di Labico, attraverso alcune operazioni fondamentali:

- a) la rilevazione delle aree vincolate, di pregio, con permanenti potenzialità ambientali e sportive, al fine di limitare le aree trasformabili a quanto in avanzato stato di compromissione. Il risultato è una carta della trasformabilità dell'area che limita circa a un terzo del disponibile (37%) il territorio edificabile destinando a verde, più della metà (54%) dell'area ancora disponibile, pari a circa 57 ettari.
- b) la valutazione dei costi di acquisizione, bonifica ed attrezzamento di tali spazi aperti (oggi per il 70% di proprietà privata), anche con elementi altamente qualificanti (recupero delle catacombe e museo archeologico, potenziamento degli impianti sportivi, etc) assumendo la copertura di questi, attraverso i proventi derivanti dalla concessione di diritti edificatori nelle altre aree, come requisito essenziale anche del progetto immobiliare del piano.
- c) la valorizzazione degli elementi di rilevanza archeologico-documentale presenti (recupero delle catacombe e creazione del museo archeologico, rifunzionalizzazione del sistema dei casali e della viabilità minore storica) e riqualificazione delle attività esistenti (potenziamento del sistema dei campi sportivi, recupero delle aree artigianali e produttive).
- d) la compiuta evoluzione a parco del compendio di aree libere poste sul lato Nord-Ovest dell'area (via Telese, via Maddaloni).

B. valorizzazione del sistema delle stazioni della metro C

Il potenziamento del sistema delle stazioni lungo il tracciato della metro C viene ottenuto tramite il completamento del tessuto urbano in riconnessione dei quartieri limitrofi; tale completamento prevede la concentrazione dell'edificazione lungo la direttrice Est-Ovest, nella fascia di naturale espansione dell'edificato tra Torpignattara e Centocelle. Tale completamento viene realizzato attraverso alcuni interventi primari:

- a) Creazione di una dorsale portante di tale sviluppo, una sorta di triangolazione tra le tre nuove stazioni della Metro C attraverso un viale, quasi un arco a tre cerniere, che le connette, esaltando così anche la fruizione pedonale del sistema.
- b) Creazione di tre piazze di rilevanza urbana, destinate a diventare i poli di questo sistema, insistenti sulle tre stazioni: quella Delle Gardenie, cerniera con Centocelle, quella di Malatesta all'innesto con Torpignattara, quella di Teano al vertice del sistema, che,

