



**WWF** *for a living planet*®

Wwf Pigneto-Prenestino



**Italia  
Nostra**  
STUDIO

Associazione Nazionale per la tutela del Patrimonio Storico, Artistico e Naturale della Nazione  
SEZIONE ROMA



Al Sindaco del Comune di Roma  
Al ViceSindaco del Comune di Roma  
All'Assessore all'Urbanistica del Comune di Roma  
All'Assessore all'Ambiente al Comune di Roma  
All'Assessore al Patrimonio del Comune di Roma  
Al Presidente della Regione Lazio  
Al Presidente del Municipio 5 del Comune di Roma  
All'Assessore all'Urbanistica del Municipio 5 del Comune di Roma  
All'Assessore all'Ambiente del Municipio 5 del Comune di Roma  
Al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali  
Alla Direzione Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio  
Alla Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma  
Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici per il Comune di Roma  
Ai Gruppi Consiliari del Comune di Roma  
Ai Gruppi Consiliari del Municipio 5 del Comune di Roma

**Oggetto:** Pianificazione urbanistica del Comprensorio Casilino SDO. Riqualficazione ambientale della periferia orientale di Roma. Tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali presenti.

**Allegati:** Piantina dell'area del Comprensorio Casilino SDO

Piantina dell'area del Comprensorio Casilino SDO e della pianificazione paesistica del PTPR.

Nel territorio del Municipio V del Comune di Roma, ex Municipi VI e VII, è situato il Comprensorio "Ad Duas Lauros", un'area dagli importantissimi valori ambientali, naturalistici, paesaggistici e archeologici la cui tutela è ritenuta prioritaria dalle scriventi Associazioni. L'area in questione è al centro delle proposte di riqualificazione del Wwf Pigneto-Preneestino nell'ambito dell'iniziativa "RiutilizziAmo l'Italia", promossa dal Wwf Italia.

## **1. La criticità ambientale della periferia orientale del Comune di Roma**

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**, di **realizzare una rete ecologica** attraverso corridoi che connettano le aree verdi comprese nel Comprensorio Ad Duas Lauros (vedi paragrafo 5) tra loro e con la Riserva dell'Aniene a Nord e il Parco Regionale dell'Appia Antica a Sud. Importante anche il ruolo che questo sistema di aree protette potrebbe svolgere sotto **il profilo sociale-fruitivo-educativo** in particolare nei confronti delle giovani generazioni (si veda la tematica del cosiddetto "deficit di natura" di bambini e ragazzi che vivono in contesti urbani).

## **2. La particolare criticità ambientale dell'ex Municipio VI del Comune di Roma**

In particolare il territorio dell'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) oggi inglobato nel nuovo **Municipio V** assieme all'ex Municipio VII, presenta una densità abitativa 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.l. 1444 del 2.4.1968 prescrive una dotazione minima per abitante di 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 ex 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.

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.

### **3. Il Progetto Direttore dello SDO**

La situazione urbanistica ed ambientale della periferia orientale del Comune di Roma ha reso necessario rivedere le previsioni urbanistiche del precedente PRG del 1965, ridefinendo le funzioni dei **quattro Comprensori** del Sistema Direzionale Orientale (SDO), ossia **Pietralata, Tiburtino, Casilino e Centocelle-Torre Spaccata**.

Così il "Progetto Direttore dello SDO" del 1995, adottato dal Comune di Roma con D.C. n. 75 del 20.4.1995, ha fortemente ridimensionato l'operazione di decentramento delle strutture direzionali dal centro storico alla periferia orientale, ed ha dettato le linee guida per la pianificazione dei quattro Comprensori, da realizzarsi attraverso l'elaborazione, l'adozione e l'approvazione di singoli Piani Particolareggiati, finalizzate alla riqualificazione ambientale della periferia orientale ed alla salvaguardia dei beni culturali presenti soprattutto nei Comprensori Casilino e Centocelle-Torre Spaccata.

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”, adeguando agli standard urbanistici di verde e servizi le aree già urbanizzate adiacenti ai Comprensori medesimi

In particolare il Progetto Direttore SDO 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.

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”.

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.

#### **4. Il PRG del Comune di Roma 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.I. 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.

## **5. 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).

**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.

## **6. L'articolazione territoriale del Comprensorio Casilino SDO**

Il Comprensorio Casilino SDO può essere suddiviso in tre aree distinte da nord a sud, caratterizzate da differenti forme di tutela per quanto attiene alla tutela dei beni culturali in esso presenti

**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 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.

## **7. Il Piano Particolareggiato Casilino SDO del 2002**

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.

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.

## **8. La sentenza del TAR Lazio del 11.10.2006 sul vincolo di tutela apposto con D.M. 21.10.1995**

Nei riguardi dell’apposizione del vincolo di tutela “Ad duas lauros”, 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.

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 è l’inapplicabilità del vincolo di tutela paesistico ex Legge 1497/39 prescritto dalla Legge 431/85, Art. 1 lettera m, alle zone di interesse archeologico oggetto di Piani Poliennali di Attuazione (PPA). Infatti detto vincolo in base al dettato dell’Art. 1, comma 2 della Legge 431 del 8.8.1985 (Legge “Galasso”) non si applica alle zone omogenee di tipo A e B di cui al D.l. 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 illegittima l'applicazione vincolo di tutela "Ad duas lauros" apposto con D.M. 21.10.1995 al Comprensorio Casilino SDO, disponendo l'annullamento del 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, le ha ritenute come non 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 deve essere ritenuto legittimo.

## **9. La proposta di Variante al Piano Particolareggiato Casilino SDO**

Sulla base del disposto della Sentenza del TAR Lazio n. 12334 del 11.10.2006, ritenendo annullato il D.M. 21.10.1995, la passata Amministrazione del Comune di Roma ha nel 2012 ha elaborato una ipotesi di Variante del Piano Particolareggiato già adottato con Delibera Consiliare n. 148 del 21.10.2002, prevedendo 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. 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.

L'edificazione di tutta la parte centrale del Comprensorio Casilino, interessando un'area di ben 40 ettari, interromperebbe 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 Acquedotti e dell'Appia Antica a sud.

Inoltre 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 peraltro tenuto presente che saggi preventivi sono stati invece realizzati nel territorio degli altri tre Comprensori dello SDO.

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 verrebbero 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 verrebbe 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.

Va comunque riscontrato come la passata Amministrazione del Comune di Roma abbia inteso 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.

## **10. L'interpretazione autentica della Sentenza del TAR Lazio del 11.10.2006 da parte dell'Avvocatura Generale dello Stato.**

In considerazione della proposta di Variante al Piano Particolareggiato Casilino SDO già adottato dal Comune di Roma con D.C. 148 del 21.10.2002, avanzata dal Comune di Roma nel 2002, **la Soprintendenza Speciale per i beni archeologici di Roma ha chiesto all'Avvocatura Generale dello Stato una interpretazione autentica nei riguardi dell'efficacia delle disposizioni di tutela contenute nel D.M. 21.10.1995 a seguito della Sentenza del TAR Lazio n. 12334 del 11.10.2006.**

A tale riguardo l'Avvocatura Generale dello Stato, in coerenza con i limiti soggettivi ed oggettivi del giudicato, ha precisato che la Sentenza in questione "abbia determinato **venir meno delle prescrizioni di vincolo solo con riferimento alle aree incluse nel Programma Poliennale di Attuazione e limitatamente alla completa attuazione delle relative previsioni**". Detto parere è contenuto nella nota del 3.12.2012, prot. MBAC-DR-LAZ 005-UFFTUT, della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, in risposta alla nota del 3.8.2012 con cui l'Osservatorio Casilino aveva sollecitato l'adozione di provvedimenti necessari a garantire una adeguata tutela al Comprensorio Casilino SDO proprio dopo la più volte richiamata sentenza del TAR Lazio.

Questo parere dell'Avvocatura Generale dello Stato è richiamato anche nella **Determinazione della Regione Lazio prot. G07522 del 22.5.2014**, relativa alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) della proposta di Variante urbanistica al Piano Particolareggiato del Comprensorio Casilino SDO adottato nel 2002. Infatti, a tale riguardo, **la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio con nota prot. 6067 del 21.3.2013** nell'esprimere il proprio parere nei riguardi della proposta avanzata dal Comune di Roma, **ha ribadito che "il D.M. del 21.10.1995 "Ad Duas Lauros" deve essere considerato vigente** in quanto, secondo l'interpretazione autentica dell'Avvocatura Generale dello Stato, il TAR del Lazio, con sentenza n. 12334/2006, ha determinato il venir meno del vincolo solo per le aree incluse nel Piano Poliennale di Attuazione e limitatamente alla completa realizzazione delle relative previsioni".

Nel parere della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio viene altresì segnalata la non compatibilità dell'attività edificatoria prevista con la tutela dei beni archeologici su Via dei Gordiani, rinvenuti e salvaguardati da reinterro conservativo, oggetto di vincolo archeologico tramite Decreto della Direzione Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio del 11.10.2012, nonché con la pianificazione paesistica del PTPR della Regione Lazio, ricadendo in prevalenza nel paesaggio naturale di continuità. Viene infine segnalato che "il Piano trascura il ruolo dei Casali identificati nelle Carte per la Qualità del PRG vigente e nella Carta dell'Agro romano, tutelati ai sensi dell'Art. 10, comma 4 lettera L del D.L.vo 42/2004".

## **11. Il Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio (PTPR)**

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”, perimetrato e tutelato dal D.M. 21.10.1995, è stato censito e registrato nella 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 Tavola A 24, Foglio 374, **classifica quasi tutta l’estensione del Comprensorio Casilino SDO come area di “paesaggio naturale di continuità”**.

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.

## **12. Il Piano di Zona A8 Casilino bis**

Il Comune di Roma ha adottato il Piano di Zona A8 Casilino con D.C. n. 149 del 25-26.7.2007, riguardante un’area di 0,83 ettari presente all’interno del Comprensorio Casilino SDO a ridosso di Viale Telese. Viene prevista la realizzazione di due edifici residenziali per un totale di oltre 13.000 metri cubi, e l’insediamento di 166 abitanti.

Si tratta di un’area che il Piano Particolareggiato Casilino SDO adottato nel 2002 prevedeva come edificabile. Detta area non ricade all’interno dell’area di interesse archeologico perimetrata dal D.M. 21.10.1995 e tutelata dal vincolo paesistico del PTPR. Lo stesso PTPR la classifica comunque come “paesaggio naturale di continuità”.

Con D.C. n. 13 e 14 del 21.2.2011 il Comune di Roma ha approvato la Variante urbanistica al PRG relativa al PdZ in questione, stralciando le cubature previste dal PdZ medesimo da quelle previste dal Piano Particolareggiato Casilino SDO del 2002.

Con D.G.M. n. 144 del 12.4.2013 la Giunta Capitolina ha assegnato i diritti edificatori sul Piano di Zona A8 Casilino bis.

Sebbene il Piano di Zona A8 Casilino bis riguardi soltanto una porzione minima dell’area interessata dal Comprensorio Casilino SDO, ossia solo 0,83 ettari su un totale di 136 ettari) è necessario constatare come purtroppo il Comune di Roma abbia proceduto ad autorizzare in modo puntiforme la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, senza procedere alla pianificazione comprensiva dell’intero Comprensorio, in conformità alle esigenze riqualificazione ambientale prescritte invece dal Progetto Direttore SDO.

### **13. La strada di collegamento tra Via dell'Acqua Bulicante e la nuova fermata della metro C in Via Teano.**

Recentemente è stato presentato nell'ambito del Municipio 5 il progetto della realizzazione di una nuova strada di collegamento tra Via dell'Acqua Bulicante e la nuova fermata della linea C della metro in Via Teano. Il fine della nuova strada sarebbe quello di favorire l'accesso delle auto ai nuovi parcheggi da realizzare in prossimità della fermata Teano.

La realizzazione di una nuova strada all'interno del Comprensorio casilino SDO può avvenire solo nell'ambito di una pianificazione urbanistica che definisca tutti gli aspetti del territorio interessato, in conformità alle linee guida del Progetto Direttore SDO del 1995.

### **14. Le richieste delle scriventi Associazioni**

**A)** 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 archeologico 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).

**B)** È necessario **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 in modo definitivo 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. E' necessario 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).

**C)** La pianificazione urbanistica 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 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. Trattandosi di uno strumento di pianificazione solamente adottato, ma non ancora approvato in via definitiva, si rende necessario pervenire alla **approvazione definitiva del PTPR**, al fine di garantire all'area in questione la necessaria tutela.

**D) La parte settentrionale e centrale del Comprensorio Casilino SDO debbono essere al più presto dotate dei necessari vincoli di tutela archeologica** 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 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 Marranella e del fosso di Centocelle, che conserva ancora leggibili le caratteristiche ambientali del paesaggio storico della campagna romana”.

Va infatti tenuto presente che parte settentrionale e centrale del Comprensorio Casilino SDO, sebbene ufficialmente dichiarate aree di interesse archeologico dal D.M. 21.10.1995, non sono mai state oggetto di saggi preventivi tesi ad individuare la presenza di resti archeologici nel sottosuolo, cosa che invece ha avuto luogo per ampie aree degli altri tre Comprensori SDO. In effetti gli scavi eseguiti per la realizzazione di opere pubbliche quali il campo nomadi ed i cantieri della metro su Via dei Gordiani, hanno permesso di portare alla luce beni archeologici che sono stati oggetto dell’apposizione del succitato vincolo archeologico con provvedimento del 11.10.2012 da parte della Direzione per i Beni Culturali e paesaggistici del Lazio. Peraltro anche gli scavi a ridosso di Via Formia per la realizzazione della metro C hanno permesso di portare alla luce importanti resti archeologici.

In sostanza vanno dotate dei necessari vincoli archeologici tutte le preesistenze di età romana già visibili nella parte settentrionale del Comprensorio (cisterne, sepolcri, basolato della Via Predestina antica, etc). Questa area di notevole interesse archeologico è stata peraltro oggetto delle prescrizioni di tutela contenute nella nota n. 705 del 20.7.1965, con cui l’allora competente Ministero della Pubblica Istruzione – Direzione Generale Antichità e Belle Arti, presentando le osservazioni e proposte nei riguardi del PRG adottato dal Comune di Roma nel 1962, formulava una prescrizione tesa alla tutela dei beni culturali presenti ed allora interessati 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”.

In ogni caso vanno eseguiti i necessari saggi preventivi nel sottosuolo, finalizzati alla individuazione ed alla tutela dei beni archeologici eventualmente presenti nelle aree di cui si ipotizzano trasformazioni urbanistiche. Va infatti ricordato che il Comprensorio Casilino SDO è l’unico dei quattro Comprensori dello SDO nel quale non sono mai stati realizzati saggi preventivi.

A tale riguardo va redatta una mappa precisa e dettagliata di tutte le cavità presenti nel sottosuolo, costituite da antiche cave di pozzolana.

**E) Nel breve/medio periodo è necessario completare il Parco Villa De Sanctis**, 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 Prenestino.

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

**F)** Si richiede, infine, che le Amministrazioni competenti in tema di progettazione urbanistica tengano in considerazione i contributi e le indicazioni provenienti dalle associazioni e dai comitati attivi sul territorio (Es. Ecomuseo).

Roma, 16.12.2014

WWF PIGNETO-PRENESTINO  
(Stefano Gizzi)

ITALIA NOSTRA ROMA  
(Mirella Belvisi)

LEGAMBIENTE CIRCOLO CITTA' FUTURA  
(Amedeo Trolese)

OSSERVATORIO CASILINO  
(Alessandro Bracchini)

FEDERTREK  
(Francesco Senatore)

WWF PIGNETO-PRENESTINO:

[pignetoprenestino@wwf.it](mailto:pignetoprenestino@wwf.it)

ITALIA NOSTRA ROMA:

[roma@italianostra.org](mailto:roma@italianostra.org)

OSSERVATORIO CASILINO:

[osservatoriocasilino@gmail.com](mailto:osservatoriocasilino@gmail.com)

LEGAMBIENTE CIRCOLO CITTA' FUTURA:

[citt\\_futura@libero.it](mailto:citt_futura@libero.it)

FEDERTREK

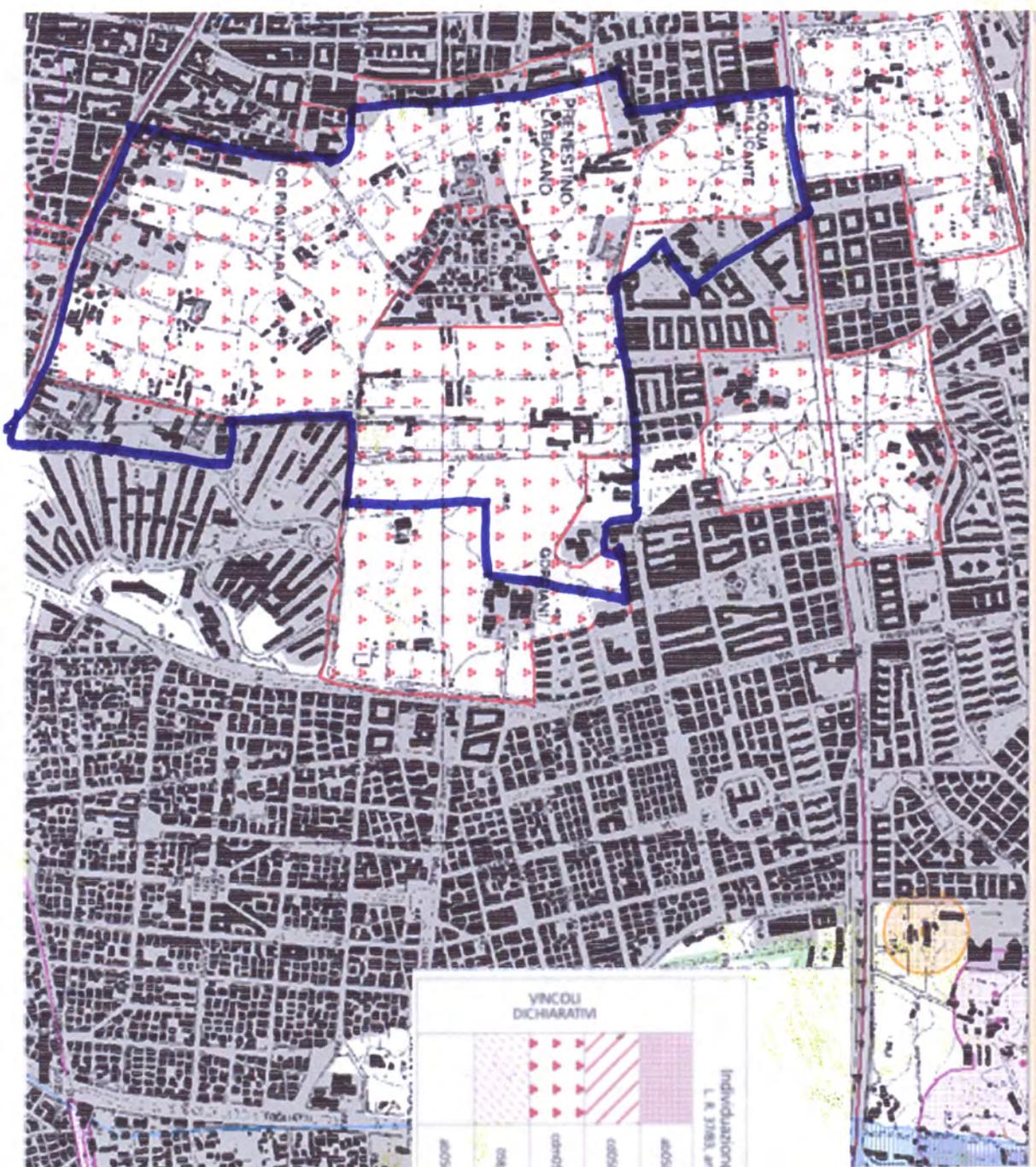
[segreteria@federtrek.org](mailto:segreteria@federtrek.org)

# Area del Comprensorio Casilino SDO

<http://www.regione.lazio.it/PTPR/PTPRB/>

Piano Territoriale Paesistico Regionale  
Beni Paesagistici - tavola B

— Perimetro del  
Comprensorio Casilino  
SDO -



VINCOLI DICHIARATIVI		
480018_001	loc. a) e b) Beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 136 Dmvo 42/04
480018_001	loc. c) e d) Beni d'interesse: vaste località con valore storico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 136 Dmvo 42/04
480018_001	loc. c) Beni d'interesse: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 136 Dmvo 42/04 art. 13 co. 3 lett. b) L.R. 24/98
480018_001	proposta di ai tecnico perimetro dei provvedimenti di applicazione art. 143 co. 5 lett. b) D. no. 42/04 in riferimento alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dmvo 42/04 058 codice ISM7 della provincia 001 numero progressivo	art. 22 co. 20m L.R. 24/98 art. 143 D. no. 42/04

Beni paesagistici

