



MONDIALI DI NUOTO ROMA 2009

IMPIANTO SPORTIVO ‘BABEL’

via Traetta, 70 – 00124 Roma (località ‘Il Macchione, Infernetto’)

RELAZIONE TECNICA

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

1.1 Ubicazione e vincoli

L'area è ubicata in Via Traetta 70 (Infernetto, Municipio XIII) e risulta vincolata ai sensi dell'art. 142 comma 1 punto c) del D.Lgs. 42 del 22.01.2004 (ricade nella fascia di rispetto del corso d'acqua denominato Fosso del Confine, che segna appunto il confine con la tenuta presidenziale di Castel Porziano), come risulta anche nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato con DGR 556 del 25.7.2007, modificato e integrato con DGR 1025 del 21.12.2007. Il Fosso del Confine, ‘*corso d’acqua*’ iscritto nell’apposito Repertorio Regionale (ID_RL: c058_0262), impone una fascia di rispetto di 150 metri su entrambe le sponde, da mantenere integra e ineditata. Tale fascia vincola interamente l’area dove invece verrà costruito Babel.

In sovrapposizione a tale fascia, esiste una seconda fascia di rispetto, quella della tenuta presidenziale di Castel Porziano, regolata dall’art.69 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG) del Comune di Roma. Poiché l’area di Babel è all’esterno dei Piani di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, dovevano essere ammessi esclusivamente gli interventi di recupero degli edifici esistenti, che, nel caso di Babel, era solo un modesto fabbricato.

Inoltre, in relazione a una possibile doppia lettura urbanistico e/o paesistica del PTPR, il Comune di Roma aveva proposto di salvaguardare la disciplina urbanistica delle aree agricole, presente nel proprio NPRG, utilizzando la disciplina di tutela del PTPR come integrazione di quella comunale, includendo le aree tipizzate in Paesaggio Agrario di Continuità (PAC) come Agro Romano (parte residua) per mantenerne l’inedificabilità. Per tali ragioni, l’area di Babel è stata tipizzata come PAC, cioè area agricola.

1.2 Cambio di destinazione e PTPR

Nell’elaborato ‘3.24 Sistemi e regole 1:10.000’ del NPRG vigente, con codice 20464 è riportato per l’area in questione il cambio di destinazione da ‘Area agricola’ a ‘Verde Privato Attrezzato’ (osservazione 280/1, prot. 13011).

Ottenuto questo cambio di destinazione, come più avanti descritto, il Comune di Roma ha sottoposto alla Regione Lazio (ai sensi dell’art. 23 comma 1 della Legge Regionale n.24 del 06.07.1998), dopo la pubblicazione del PTPR in data 14.02.2008, 160 osservazioni riguardanti le previsioni del NPRG per le aree destinate a “Verde Privato Attrezzato” (VPA), tra cui appunto l’area in questione, indicata come VPA_XIII_3C nella tavola “D” del PTPR (foglio 29_387). Il tutto ha trovato conclusione nella delibera n.32 del Consiglio Comunale di Roma, in data 29.07.2008, che ha ratificato la Relazione Istruttoria alle osservazioni presentate dal Comune di

Roma al PTPR del Lazio. In tale Relazione, l’area di Babel è citata in tabella 5b tra le ‘*Aree di nuova edificazione*’, ancora però da contro dedurre al tempo della delibera (solo più tardi all’area verrà attribuito il codice regionale 058091_P865).

In ultimo, per le porzioni delle aree VPA ricadenti nella fascia di rispetto dei corsi d’acqua iscritti nell’apposito Repertorio Regionale, sono stati consentiti dalla Regione Lazio gli interventi previsti dall’articolo 87 delle Norme Tecniche di Attuazione del NPRG del Comune di Roma, limitatamente ai soli commi 1, 2 e 3, con particolare restrizione del comma 2, *Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche*. Sempre nelle stesse aree, la localizzazione di qualsiasi manufatto edilizio è stata regolamentata, prima della pubblicazione del PTPR, dal comma 11 dell’art.7 (*Protezione dei corsi delle acque pubbliche*) della Legge Regionale n.24 del 06.07.1998, di cui parleremo più avanti.

Con questi passaggi, l’area da totalmente inedificabile, è diventata edificabile.

Ad individuare l’indice di edificabilità territoriale (ET), che rappresenta la Superficie Utile Lorda (SUL) massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie Territoriale (ST, misura in mq della superficie di un’area), intervengono le NTA del NPRG con il comma 8, lett. b) dell’art.72 (*Rete Ecologica*): “*nelle aree a Verde Privato Attrezzato, di cui all’art. 87, se ricadenti nella componente primaria o secondaria, la nuova edificazione è consentita fino all’indice ET=0,03 mq/mq*”. Nel caso di Babel, l’area risulta essere “*componente primaria (area “A”)*”.

Altre grandezze urbanistiche per questa area, facilmente percepibili anche da un profano, sono costituite dal numero di alberi di alto fusto e il numero di arbusti da mettere a dimora, rispettivamente 40 e 80 per ettaro, dal calcolo dei parcheggi e dall’altezza massima di 10 mt dei fabbricati. Tutte queste grandezze sono state ampiamente ignorate in fase di attuazione.

2. LE AUTORIZZAZIONI

2.1 Il vecchio impianto

Sul terreno dove è stato realizzato Babel esisteva un impianto sportivo (datato 1973) che nessuno, nel quartiere Infernetto, ha in realtà mai frequentato. Ad inizio cantiere nel 2008, su quel terreno, erano presenti solo due campi da tennis e tre da calcetto completamente invasi da vegetazione spontanea per l’abbandono dell’area. Neppure esisteva alcuna struttura agibile adibita a spogliatoio od altro, come si evince da ampia documentazione fotografica.

L’impianto sportivo privato, dapprima compreso nella delibera del C.C. n.405 del 13.12.1981 “*Variante alle N.T. del P.R.G. per la sanatoria degli impianti sportivi*”, sembra esser stato successivamente condonato con concessione edilizia nn. 251272 del 29.12.2000, 270901 del 17.12.2001 e 257619 del 28.3.2001.

E’ a questo punto che la Cassa Previdenza tra Dipendenti Banca M.P.S. Conc. Serv. Tributi ha presentato l’osservazione n.280 prot. QF 13011 al Nuovo PRG (Adozione Del. C.C. n.33 del 19-20.03.2003) per le Particelle 2252, 2268 del Foglio Catastale 1115, Allegato F, chiedendo “*che l’area in oggetto venga inserita nel Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare 13.8 Infernetto - Via Lotti o, in subordine, che venga destinata a Verde Privato Attrezzato*”. Strano però che l’impianto di Babel sia invece censito al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio Catastale 1115, Allegato F, particelle 2252 e 2786.

Tale osservazione n.280 prot. QF 13011 è stata accolta dal Comune di Roma “*relativamente alla richiesta in subordine, a condizione che gli immobili ricadenti nell’area oggetto della richiesta risultino legittimamente realizzati e/o che per gli immobili realizzati senza titolo esistano i presupposti per la sanatoria ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, previa verifica della piena legittimità dell’esercizio e a condizione che l’attività esercitata interessi effettivamente l’intera area oggetto dell’osservazione*”.

Ora, l’unico immobile dell’area era un fabbricato subito a ridosso della sponda in destra del Fosso del Fontanile, che non sarebbe potuto pertanto rientrare in alcuna sanatoria. Da qui il dubbio sull’effettivo condono e sul conseguente cambio di destinazione d’uso. In ogni caso, all’inizio del 2008 sull’area di 39.403 mq risultavano presenti 81 mq di SUL, pari a 244 mc.

2.2 Il nuovo impianto

Senza addentrarci nei meandri di delibere comunali, pareri di compatibilità, affiliazioni e quant’altro, va premesso che la realizzazione dell’impianto sportivo Babel ha visto come società proponente la Riserva Macchione srl e come società sportiva affiliata alla FIN, indicata dal soggetto proponente per lo svolgimento dell’attività dilettantistica, la ASD A.Ge.Pi. srl.

Ciò si è reso necessario in quanto la delibera del Consiglio Comunale nr.85 del 21.05.2007, con cui si sono formulati gli indirizzi al Sindaco in funzione dell’intesa con il Commissario delegato per l’approvazione del Piano delle Opere e degli interventi occorrenti per lo svolgimento dei Mondiali di Nuoto, prevedeva che la realizzazione di ulteriori strutture sportive di proprietà pubblica e privata funzionali allo svolgimento del Grande Evento dovevano essere proposte “*da soggetti pubblici o privati singoli o consorziati riconosciuti dalla FIN*”.

Per quanto riguarda l’impianto sportivo Babel, regna sovrana la confusione circa l’inoltro dell’istanza di partecipazione alla selezione di proposte. Ne risultano due inviate direttamente dalla ASD A.Ge.Pi. srl, come “*ampliamento e potenziamento degli impianti esistenti*”: una del 29.05.2006 (prot. 63/RM2009), l’altra del 04.10.2006 (prot.223/RM2009). Una settimana dopo, in data 04.10.2006, compare per la prima volta l’istanza di partecipazione della coppia Riserva Macchione srl - ASD A.Ge.Pi. srl (prot.245/RM2009). Numerose anche le conferenze dei servizi chiamate dal Commissario Delegato in funzione di progetti preliminari e integrazioni aggiuntive presentate di volta in volta. Per ovviare a tale confusione, partiremo dalla Relazione Istruttoria del 27.05.2008 redatta dalla Regione Lazio, Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, *Area 2B.5 Urbanistica e Beni Roma e Provincia* (d’ora in avanti, DRT).

Gli atti preliminari relativi all’intervento in oggetto sono stati trasmessi dal Commissario Delegato (con nota n.922/RM2009 del 10.07.2007) alla DRT che li ha recepiti il 28.08.2007 (prot.n.145199), mentre il progetto definitivo è stato trasmesso il 29.04.2008 (nota n. 2649/RM2009) e recepito il 02.05.2008 (prot.n.76932).

Il Commissario Delegato, dopo aver convocato proprio in data 29.04.2008 apposita Conferenza di Servizi per il giorno 16.05.2008 ed essendo risultato positivo l’esito dell’iter procedurale, ha sottoscritto il Provvedimento di Autorizzazione in data 01.08.2008 (prot. n.3387/RM2009).

Il progetto preliminare, inviato a luglio 2007 prevedeva l’implementazione di una struttura sportiva esistente di proprietà privata, con realizzazione di un impianto natatorio integrato da una struttura di supporto logistica, destinata ad uso foresteria per 36 posti letto più ristorazione, compatibile con la natura sportiva dell’intervento (piani interrato, terra e primo). Il progetto prevedeva una SUL pari a 3.545 mq, relativi ad una volumetria pari a 19.951 mc (ET=0,09 mq/mq, maggiore dello 0,03 consentito) e 5.184 mq di parcheggi.

Il progetto definitivo “*nuovi tipi*”, inviato ad aprile 2008, apportava al preliminare variazioni consistenti nell’incremento della superficie della zona sportiva (piscine, spogliatoi, palestra, uffici, ecc.) e nello stralcio della foresteria, destinando l’area nord completamente a verde. La nuova SUL è dunque risultata pari a 5.576 mq (ET=0,14 mq/mq) eccedendo ancor più di quanto consentito. A fronte dell’intervento venivano reperite aree da destinare a parcheggi pubblici e pertinenziali per 5.637 mq, “*soddisfacendo in tale modo le richieste dettate dagli standards urbanistici*”, secondo quanto sostenuto dalla DRT.

Ma c’è la ciliegina sulla torta, messa dal Commissario Delegato che, all’interno della *Relazione di Accompagnamento* del ‘Piano delle Opere’, aggiornato al 24.06.2009, finisce per creare ulteriore confusione. L’esito è quello della nuova conferenza dei servizi del 19.11.2008 a seguito della integrazione progettuale presentata dalla Riserva Macchione S.r.l. (A.GE.PI.) “*per rendere l’impianto più funzionale*”

Innanzitutto l’area risulta come “*componente secondaria*” invece che primaria e viene dichiarata una ‘*SUL preesistente*’ di ben 4.867 mq. Ma il vero ‘*numero*’ è la dichiarazione della SUL complessiva: 7.486 mq (ET= 0,19 mq/mq). L’autorizzazione a costruire di più viene giustificata da parte del Commissario Delegato in funzione della deroga riportata al comma 2 dell’articolo 1 dell’OPCM 3489/2005.

2.3 La deroga sulla fascia di inedificabilità

Dentro questo balletto di numeri, si inserisce anche la deroga ai sensi dell'art. 7 comma 11 della Legge Regionale n.24 del 06.07.1998, rilasciata dal DTR il 31.10.2007 (prot. 145199/2007) e che così recita: *“Nell'ambito delle fasce di rispetto, gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono eccezionalmente prevedere infrastrutture o servizi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti”*. In altre parole, il DTR ha ritenuto di *‘pubblico interesse’* la realizzazione di un impianto sportivo in un'area in corso di riqualificazione, compromettendo però l'inedificabilità dell'area stessa. La deroga infatti prevede che siano rispettate delle condizioni, tra cui: mantenimento di una fascia di inedificabilità di soli metri 50 a partire dall'argine e la comprovata esistenza di aree edificate contigue. L'altra condizione imposta dal DTR era quella che le aree destinate a parcheggi dovevano essere posizionate fuori della fascia di rispetto del corso d'acqua mantenendo, detta area, ad ospitare la sistemazione a verde.

Così se per più di 30 anni l'area era rimasta agricola a ridosso della tenuta di Castel Porziano, garantendo l'unicità del paesaggio, le case abusive costruite sui terreni limitrofi a Babel hanno giustificato la riduzione della fascia di inedificabilità garantendo quindi la seconda condizione richiesta: *“comprovata esistenza di aree edificate contigue”*, edificate ma non urbanizzate. Quello che infine lascia perplessi è la tempistica dei lavori: autorizzati dal Commissario Delegato il 01.08.2008, iniziati il 26.08.2008 dovevano finire il 31 Marzo 2009 (7 mesi), come prescritto dalla delibera del Consiglio Comunale n.85 del 21.05.2007: *“l'autorizzazione agli interventi deve essere subordinata alla sottoscrizione di atto d'obbligo di ultimazione dei lavori, collaudo degli stessi e omologazione da parte della Federazione Italiana Nuoto entro il 31 marzo 2009”*. Così non è stato.

3. LE INDAGINI DELLA PROCURA

Sollecitata da diversi esposti dei cittadini, la Procura di Roma nell'indagine sui Mondiali di Nuoto ha incluso anche l'impianto sportivo di Babel, inaugurato il 24.06.2009 a poco più di 10 mesi di distanza dalla firma del Commissario Delegato per l'approvazione del progetto. In realtà i lavori sono proseguiti mesi e mesi anche dopo l'inaugurazione, che si è potuta tenere solo grazie all'impiego di gruppi elettrogeni, alla presenza del Commissario Delegato, Claudio Rinaldi, del Delegato allo Sport del Comune di Roma, Alessandro Cochi, dell'Assessore alle Attività Produttive del Comune di Roma, Davide Bordoni, e di tutta la giunta del XIII Municipio (Vizzani, Olive, Innocenzi, Pallotta). Presente anche il Comandante del XIII Gruppo dei Vigili Urbani, Angelo Moretti, appena spostato (febbraio 2009) dall'analogo incarico nel IV Municipio (novembre 2006), dove si trova il famigerato impianto del Salaria Sport Village., sequestrato il 24.05.2009. Notevole l'imbarazzo dei partecipanti il 09.10.2009, data del sequestro di Babel, che però neanche 10 giorni dopo veniva fatto riaprire, assieme agli altri impianti, su intercessione presso la Procura di Roma dell'Assessore all'Urbanistica del Comune di Roma, Marco Corsini, come riportato dalla stampa nazionale.

Il sequestro è avvenuto per la fascia di inedificabilità dei 50 metri, non rispettata da Babel. Oggi, su quella fascia, ci sono parcheggi (in superficie ed interrati), 3 campi da calcetto con gli spogliatoi e un edificio (quello originario del vecchio impianto) adibito a *‘baby parking’* (5 euro all'ora per ogni bambino di età compresa tra i 2 e gli 8 anni). Nella fascia dei 50 metri ci sono anche i locali tecnici, ma nessuno, in fase di costruzione, ha visto nulla.

La Procura di Roma il 17.7.2009 nominava un proprio Consulente Tecnico (CTU) per conoscere se l'impianto di Babel sorgesse su un'area soggetta a vincoli paesistici. La relazione, consegnata il 30.11.2009, ha concluso che Babel *“sorge su area che non è soggetta a vincoli paesistici”* e che *“quindi, sotto il profilo strettamente paesistico, l'unico concreto limite da dover osservare è l'inedificabilità della fascia di 50 metri dalla sponda del fosso, per il resto è permessa anche la realizzazione di nuovi centri sportivi. L'opera è pertanto compatibile con il sistema di tutela”*. Viene giustificata cioè la riduzione della fascia di inedificabilità da 150 a 50 metri per

l’assimilazione, a nostro avviso molto discutibile, dell’area a ‘*zona territoriale omogenea*’ di tipo F (parte del territorio destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale) e dunque soggetta all’applicazione del comma 8 (e non 11) dell’art. 7 della Legge Regionale n.24 del 06.07.1998. Nella relazione, non viene neppure menzionata la fascia di rispetto della tenuta presidenziale di Castel Porziano, regolata dall’art.69 delle NTA del NPRG.

4. MANCANZA DEI REQUISITI (INFRASTRUTTURE E SERVIZI)

L’Infernetto, la località di Roma dove sorge Babel, è il nome della Zona Urbanistica 13i del XIII Municipio del Comune di Roma, delimitata dal confine con la tenuta presidenziale di Castel Porziano, Via del Lido di Castelporziano e la Via Cristoforo Colombo. Il settore compreso tra la tenuta presidenziale di Castel Porziano e Via E. Wolf Ferrari è conosciuto come ‘Il Macchione’. Quest’area è quasi tutta completamente fuori dal perimetro del Piano Particolareggiato della Zona ‘O’ N.51, pertanto la maggior parte dei terreni risulta ancora essere a destinazione agricola e da venti anni i proprietari dei singoli lotti, riunitisi in un Consorzio di autorecupero urbanistico, lottano per ottenerne l’edificabilità (Toponimo 13.8 Infernetto-Via Lotti) che altri, per vie ‘spontanee’ hanno già raggiunto. La stessa tenuta di Castel Porziano si oppone all’edificabilità dei terreni subito a ridosso del confine, chiedendo una congrua fascia di rispetto, a tutela della fauna e della flora della tenuta stessa. All’interno della zona “Il Macchione”, l’area di Via Traetta 70, dove sorge Babel, è completamente a ridosso della tenuta presidenziale di Castel Porziano. L’area non è servita da alcun mezzo pubblico ad eccezione della linea ATAC 06, la cui fermata più vicina dall’ingresso di Babel è a circa 600 metri.

Tutto questo in contrasto con i requisiti minimi richiesti per gli impianti dei Mondiali di Nuoto, indicati nella delibera nr. 85 del Consiglio Comunale di Roma (seduta pubblica del 21.05.2007): *“gli interventi devono essere compatibili con i vincoli paesistici, storici e ambientali vigenti sul territorio o comunque assentiti dagli enti competenti e dovranno essere localizzati in aree facilmente accessibili, dotate di grande viabilità, parcheggi e servite dal trasporto pubblico”*.

5. DANNO IDRICO

Il paradosso: si costruiscono piscine a ridosso della tenuta presidenziale di Castel Porziano che è in emergenza idrica. Recenti indagini nella tenuta presidenziale di Castel Porziano, infatti hanno messo in evidenza cambiamenti significativi nella composizione floristica e vegetazionale delle boscaglie costiere legate alle infiltrazioni di acqua salata che vanno ad interessare la falda di acqua dolce. L’Autorità di Bacino del Fiume Tevere (ABT), tra gli interventi di compensazione ambientale e di gestione delle aree naturalistiche, ha incluso l’intervento denominato TEIA 08, per un importo di 5 milioni di euro, relativo al monitoraggio e gestione dell’acquifero costiero nella tenuta presidenziale di Castel Porziano. Eppure, con nota n.720/SG27.31 assunta agli atti dell’Ufficio del Commissario Delegato con prot. n. 501/RM2009 del 02.03.2007, l’ABT comunicò che allo stato degli studi non sussistevano incompatibilità tra quanto proposto e gli atti di pianificazione redatti dall’Autorità medesima, nella fattispecie il P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) ed il P.S.5 (Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce). Attualmente la rete di monitoraggio delle acque sotterranee della tenuta di Castel Porziano è costituita da 44 piezometri, distribuiti su un territorio di circa 60 kmq. Le anomalie riscontrate negli ultimi dieci anni sono molteplici, dovute soprattutto alle zone di confine esterno aggredite da una urbanizzazione selvaggia e da un utilizzo improprio delle acque di falda, motivo per cui, oggi, l’ABT sta monitorando anche il caso dell’impianto sportivo di Babel.

dr.Ing. Andrea Schiavone