



# ROMA CAPITALE

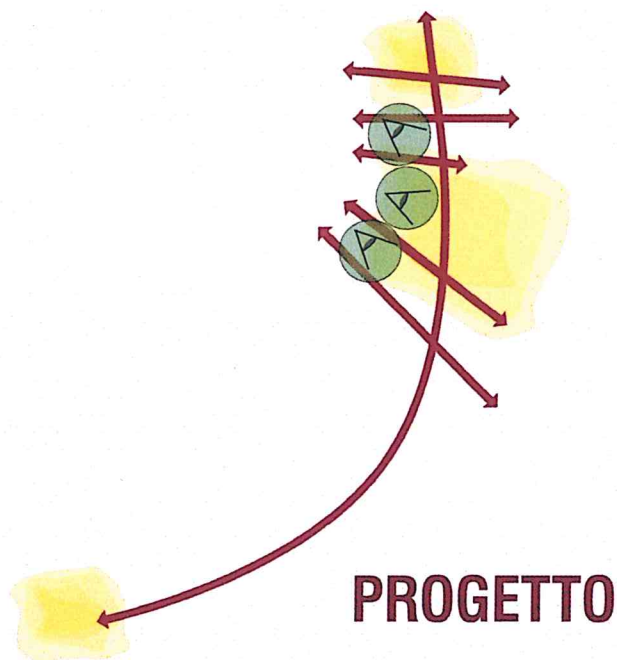
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Trasformazione Urbana  
U.O. Città storica e ambiti di tutela e riqualificazione



## PROCESSO PARTECIPATIVO

“Ambito di valorizzazione B12 del PRG vigente. Piano di Recupero, di iniziativa privata. (D.G.C. n. 152 del 19 aprile 2013)”

## DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE



## Indice

1. Introduzione	pag. 3
2. Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa	pag. 4
3. Assemblea partecipativa: gli interventi	pag. 5

### Allegati:

1. Avviso avvio processo partecipativo
2. Avviso convocazione incontro pubblico
3. Deliberazione Giunta Capitolina n.152 del 19 aprile 2013

## 1. Introduzione

Il presente documento rappresenta una sintesi dei contributi emersi nel corso del processo partecipativo relativo alla proposta del Piano di Recupero, di iniziativa privata, dell'Ambito di valorizzazione B12 del PRG vigente, avviato dall'Assessore alla Trasformazione Urbana di Roma Capitale, così come previsto dall'art. 13 del "Regolamento per l'attivazione del processo di partecipazione dei cittadini alle scelte di trasformazione urbana" (Allegato A alla Delibera di C.C. n. 57 del 2 marzo 2006).

L'Assessorato alla Trasformazione Urbana di Roma Capitale e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica U.O. Città storica e ambiti di tutela e riqualificazione ha dato notizia dell'avvio della fase di informazione (primo livello della partecipazione), tramite pubblicazione sul portale Internet di Roma Capitale in data 12 giugno 2014, allegando il documento di "presentazione dell'intervento" e la deliberazione di adozione del Piano di Recupero della Giunta Capitolina n. 152/2013.

Il processo di consultazione (secondo livello della partecipazione), è stato avviato con la convocazione dell'incontro pubblico, la cui data è stata comunicata alla cittadinanza tramite pubblicazione sul portale Internet di Roma Capitale il 2 luglio 2014.

L'incontro pubblico si è svolto il giorno **17 luglio 2014 alle ore 17.00** presso la sala riunioni della Parrocchia Sacra Famiglia al Portuense in Via Filippo Tajani n. 10.

In tale occasione l'Amministrazione Capitolina ha presentato la proposta del Piano di Recupero, di iniziativa privata, dell'Ambito di valorizzazione B12 del PRG vigente.

Erano presenti, nel ruolo istituzionale, in rappresentanza del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:

- Arch. Porfirio Ottolini, Dirigente della U.O. Città storica e ambiti di tutela e riqualificazione e Responsabile del Procedimento.
- Arch. Italia Giuliana La Camera, Assessorato Trasformazione Urbana.
- F.A. Rita Valerio della U.O. Città storica e ambiti di tutela e riqualificazione.

In rappresentanza dell'Amministrazione locale, era presente il Presidente del Municipio XI (ex XV) Maurizio Velocchia e il Vice Presidente del Municipio XI (ex XV) Ileana Izzillo.

Alla presentazione del Piano da parte dei referenti istituzionali hanno fatto seguito gli interventi dei cittadini intervenuti e dell'arch. Fabio Martellino progettista dell'intervento.

L'incontro pubblico è stato registrato integralmente, sia in audio che in video. Le registrazioni sono disponibili sul sito *internet* di Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica.

Il Documento della partecipazione, recante le informazioni sui temi emersi, accompagna il provvedimento in tutto l'iter previsto (Giunta Capitolina, Commissioni Consiliari, Consigli Municipali, Assemblea Capitolina).

## **2. Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa**

### **Interventi istituzionali**

- On. le Maurizio Velocchia, Presidente del Municipio XI (ex XV).
- Arch. Porfirio Ottolini, Dirigente della U.O. Città storica e ambiti di tutela e riqualificazione e Responsabile del Procedimento.
- On. le Ileana Izzillo, Vice Presidente del Municipio XI (ex XV).
- Arch. Italia Giuliana La Camera, Assessorato Trasformazione Urbana.

### **Interventi dei cittadini**

- Gaetano Cellamare, Consigliere Municipio XI (ex XV)
- Franco Colonna, Presidente Comitato di Quartiere "Portuense Vigna Pia"
- Alberto Ciucci, residente
- Giovanna Romeo, Comitato di Quartiere "Portuense Vigna Pia"
- Jacopo Manfredi, residente
- Stefania Crea, residente
- Filippo Felli, residente
- Maurizio D'Ippolito, residente
- Federico Rocca, residente
- Mariella Galleni, residente

### **Intervento del soggetto proponente il Piano di Recupero**

- Arch. Fabio Martellino, progettista dell'intervento

### **3. Assemblea partecipativa: gli interventi**

#### **Gaetano Cellamare (Consigliere XI Municipio)**

Buonasera a tutti,  
questa sera presenteremo la riqualificazione dell'area di Via Belluzzo, della quale si parla da anni, e le opere di compensazione che ne derivano.  
Non mi dilungo perché vi voglio far salutare dal Presidente del Comitato di Quartiere il signor Franco Colonna che insieme a me si è impegnato a diffondere questo messaggio di partecipazione e ringrazio tutti, anche a nome suo, e gli passo la parola.

#### **Franco Colonna (Comitato di Quartiere "Portuense Vigna PIA")**

Signori e signore buonasera,  
sono il Presidente del Comitato di Quartiere. Come voi sapete, operiamo da tanti anni sul territorio e stasera ho l'onore di avere il nostro nuovo Presidente del Municipio, la Vice presidente e i rappresentanti del Comune di Roma, nonché il costruttore e il progettista.

Il motivo della riunione, vi prego, è solo strettamente ed esclusivamente per la presentazione del progetto, quindi, ogni micro o macro problema che ci sia lo rimandiamo in altra sede. Da ottobre ricominceremo a fare le nostre riunioni, il Presidente ci ha assicurato la sua presenza, e di conseguenza lo investiremo di tutte le problematiche del territorio. Ripeto, oggi cortesemente parliamo solo ed esclusivamente del progetto e di quello che ne deriva.

Ringrazio il costruttore e il progettista, noi abbiamo già fatto una pre-riunione per conoscere gli umori dei cittadini del quartiere. Tra l'altro con il nostro Presidente del Municipio XI abbiamo fatto un'ulteriore opera compensativa, insieme con il costruttore per quanto concerne il Parco Alibrandi. Vi ringrazio e passo la parola al Presidente del Municipio.

#### **Maurizio Veloccia (Presidente del XI Municipio)**

Io, ringrazio per questo saluto il Presidente del Comitato di Quartiere, perché effettivamente siamo qui, ospiti della parrocchia e del Comitato di Quartiere.

Darei avvio all'iter istituzionale di questa riunione. La giornata di oggi è una giornata in cui si avvia un processo partecipativo, che è normato dal regolamento di partecipazione del Comune di Roma e che prevede per l'appunto, che nei progetti urbanistici che il Comune avvia e realizza, ci sia un passaggio formalizzato con il territorio, con i cittadini ai quali questi progetti vengono illustrati. Vengono illustrate le opere private che si propone di realizzare, vengono illustrate anche le opere pubbliche, il progetto nel suo complesso e poi, ovviamente, si apre una discussione, una interlocuzione con la cittadinanza per poter accogliere eventuali proposte, suggerimenti, osservazioni e poter così approvare definitivamente la progettazione. Da parte del Municipio c'è stata la massima disponibilità affinché questo processo fosse il più possibile partecipato, nonostante il periodo, che non è agevole per un'ampia partecipazione civica, però si tratta di un intervento importante.

Voglio ringraziare i Dipartimenti che sono intervenuti, in particolare il Dirigente della Città Storica architetto Porfirio Ottolini e l'architetto Giuliana La Camera, che ci illustreranno nel dettaglio questo progetto.

Si tratta, permettetemi di dire due parole generali, di un progetto di recupero che prevede una parte di realizzazione di edilizia residenziale, ma prevede anche la realizzazione di molte opere pubbliche che potranno migliorare la vita e la qualità di questo quartiere e di questo territorio in generale.

Il progetto è in conformità al PRG del Comune di Roma e questo è molto importante, perché negli ultimi anni e nel passato ci sono stati tanti progetti che tentavano di derogare al Piano Regolatore, cioè di derogare alle regole che ci siamo dati come comunità cittadina, invece questo è un progetto pienamente conforme a quanto prescritto dal PRG.

Siamo di fronte a una iniziativa privata, ovviamente, all'interno di una cornice regolata dal PRG, che ha fatto un iter piuttosto lungo e anche un po' travagliato, ora siamo alla fase finale ossia alla partecipazione con la cittadinanza e poi ci sarà la fase di attuazione.

Cedo subito la parola all'arch. Ottolini che entrerà nel merito del progetto, questa riunione prevederà, oltre all'illustrazione del progetto, la partecipazione da parte vostra attraverso domande, interventi, suggerimenti, osservazioni che verranno tutte riprese e trascritte nel Documento di Partecipazione.

### **Arch. Porfirio Ottolini.**

**(Dirigente della U.O. Città storica e ambiti di tutela e riqualificazione).**

Buona sera a tutti.

Il Piano di Recupero è un piano di iniziativa privata all'interno dell'ambito di valorizzazione previsto dal PRG. Come diceva il Presidente, non prevede nessuna deroga al PRG.

È stato presentato dalla società ECG, che possiede il 95% dei diritti edificatori ed è stato adottato dalla Giunta Capitolina nell'aprile del 2013. Siamo nella fase del processo partecipativo, seguirà poi l'approvazione, che acquisirà le vostre osservazioni.

Il Piano di Recupero riguarda un ambito territoriale di circa 11 ettari, costituito da aree libere in stato di abbandono e con connotazione morfologica variegata, con salti di quota che raggiungono anche i 7/ 8 metri; dislivelli che il PRG prevede di superare creando collegamenti trasversali all'interno di quest'area.

Come potete osservare nella slide, a Nord dell'ambito, è presente il tessuto residenziale del quartiere Portuense, ad est la linea ferroviaria, a sud Via Cucchini, a ovest Via Tajani e Via Pellati. Inoltre l'ambito è attraversato longitudinalmente, da nord a sud, da Via Belluzzo e nella parte centrale si trova il centro parrocchiale, la Sacra Famiglia e il centro sportivo.

Le previsioni del PRG per quest'ambito, sono recepite nel Piano di Recupero; l'ambito di valorizzazione è di tipo "B" della città storica, disciplinato dall'art. 43 delle N.T.A.. Gli ambiti di tipo "B" sono costituiti da tessuti urbanistici incompiuti nei quali operare con progetti di completamento/trasformazione. Sono consentite nuove costruzioni residenziali e individuazione di servizi. In questo caso, la scheda urbanistica di questo ambito di valorizzazione B12 prevede:

- la riorganizzazione delle aree in prossimità della linea ferroviaria che attualmente sono abbandonate e sottoutilizzate;
- la riqualificazione degli spazi aperti con percorrenza pedonali trasversali e belvedere terrazzati;
- l'intervento di nuova edificazione residenziale, finalizzato al completamento della testata d'angolo tra Via Greppi e Via Pellati. In questa area, oltre alla realizzazione di residenze, sono previsti anche servizi commerciali e servizi per la popolazione di quartiere.

Il PdR prevede la concentrazione di tutta la volumetria da realizzare nella zona nord; nella proposta di Piano oggetto della presentazione odierna, l'edificato si dispone e si struttura intorno ad una nuova piazza pubblica, concepita come

elemento di cerniera tra la parte urbana del quartiere consolidato e il nuovo insediamento che si apre nella parte retrostante su un nuovo parco pubblico.

Il parco previsto nella proposta si compone, per circa 2.000 mq, del verde a standard generato dall'intervento e, per circa 14.000 mq, di aree che il soggetto proponente rende disponibili mediante l'acquisizione onerosa da parte del Comune; per l'acquisizione di tali verrà utilizzato parte del contributo straordinario a carico del costruttore.

Altre opere pubbliche previste a scemputo degli oneri di urbanizzazione primaria riguardano la riqualificazione e l'adeguamento dei parcheggi e delle strade.

Questo quanto previsto nella deliberazione di adozione, ma ciò non toglie che alcune risorse economiche possono essere allocate in altri ambiti, in considerazione del fatto che la situazione è cambiata dal momento della progettazione iniziale ad oggi, infatti alcune strade sono già state sistemate e altre potrebbero essere le priorità da parte del municipio.

L'attuazione del piano produce 6 milioni di euro di contributi, di cui 4 milioni e mezzo di contributo straordinario; sono tutte risorse da utilizzare qui in loco, da destinare oltre all'attrezzatura del parco ad opere che saranno decise e definite con il Municipio.

Passo la parola all'arch. Giuliana La Camera del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, punto di riferimento dell'Assessore Caudo che illustrerà tecnicamente il progetto.

**Arch. Italia Giuliana La Camera  
(Assessorato alla Trasformazione Urbana)**

Buonasera,

l'arch. Ottolini ha già fatto una esposizione generale del progetto molto esaustiva, rimangono pochi punti da illustrare e alcuni solo da approfondire.

L'architetto ha citato la deliberazione di adozione del Piano di Recupero dell'aprile 2013; il Piano è stato pubblicato è seguito il periodo di raccolta delle osservazioni, durante il quale non sono state presentate osservazioni. Siamo ora nella fase della partecipazione, così come ha introdotto il Presidente del Municipio; in questa fase è possibile raccogliere i vostri contributi per apportare dei miglioramenti o comunque delle variazioni, soprattutto per quanto riguarda il quadro delle opere pubbliche previste dal Piano.

Dal punto di vista urbanistico ci sono delle questioni abbastanza rilevanti e innovative introdotte dalla pianificazione generale e che interessano questo Ambito oggetto del Piano di Recupero: riguardano la perequazione urbanistica e il contributo straordinario. Quest'ultimo costituisce un onere ulteriore rispetto a quelli ordinari ed è previsto dal piano regolatore nei casi di valorizzazione immobiliari rilevanti, introdotti dalla nuova pianificazione rispetto a quella previgente. Un altro principio perequativo che viene adottato da questo Piano di Recupero è la ripartizione pro-quota dei diritti edificatori legati all'ambito, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree.

Altro tema sul quale farei un approfondimento riguarda l'iter procedurale di approvazione: per l'approvazione si passerà in Assemblea Capitolina, così come già previsto nella delibera di adozione, successivamente verrà stipulata la convenzione urbanistica che disciplinerà i reciproci impegni tra le parti: tra l'amministrazione e il soggetto privato.

Riguardo agli obiettivi di riqualificazione definiti dal piano regolatore mi sembra che siano stati affrontati dal Piano di Recupero, attraverso la proposta del grande parco urbano che si svilupperà dietro la parte edificata, concentrata nella testata nord. Per gli approfondimenti sul progetto passerei la parola al progettista che ci potrà illustrare meglio le opere previste.

### **Arch. Fabio Martellino**

#### **(Progettista)**

(mentre parla fa vedere le immagini del progetto)

Buona sera a tutti,

ho piacere a sottolineare che il Piano Attuativo in questione è un Piano di Recupero che rientra all'interno del perimetro del piano regolatore: "l'Ambito di valorizzazione B12".

La morfologia di questo luogo è caratterizzata da rilevanti salti di quota, come anticipato dall'arch. Ottolini. Questa morfologia caratterizza tutto l'Ambito Portuense, all'interno del sistema dei Colli Portuensi che degradano verso la valle del Tevere; in particolare il luogo dove si concentra l'opera principale è stato anche oggetto di uno sbancamento, che ha determinato, come noto, un forte salto di quota che varia da 7 a 9 metri.

Inoltre attualmente l'area presenta numerosi punti di degrado, nella slide si può osservare un esempio che evidenzia questo salto di quota. Sono aree, sostanzialmente in stato di abbandono, prive di qualsiasi funzione, private e recintate, comunque inaccessibili.

Un limite del luogo è la linea ferroviaria che genera un ulteriore salto di quota, e rappresenta un elemento di barriera verso il sottostante quartiere Marconi.

L'assetto delle opere pubbliche previste dal Piano di Recupero prevede, per buona parte della sua superficie, un grande parco urbano attrezzato, a livello di verde di quartiere, realizzato attraverso dei terrazzamenti, che consentono di recuperare il valore paesaggistico di questo luogo.

Chiaramente il parco non potrà ricostruire le antiche pendici che sono state sbancate dal comune negli anni 80, ma sicuramente potrà recuperare l'accessibilità di questa area verde.

A partire dalla quota alta del quartiere si potrà scendere attraversando il parco trasversalmente, arrivando così a Via Belluzzo. Si potrà realizzare un ulteriore collegamento longitudinale verso i due estremi dell'ambito, mettendo in evidenza centralità importanti, che verranno realizzate attraverso un sistema di spazi aperti, spazi pubblici, spazi attrezzati ed infine una piazza. Questa si colloca nel tessuto già urbanizzato e attraverso il grande parco arriva fino al giardino pubblico, previsto su Via Cucchini. Si recupererà il belvedere verso la valle del Tevere, verso il resto della città, verso l'Eur in particolare.

Il progetto interviene anche con un altro sistema di opere di ristrutturazione viaria, per permettere un miglior collegamento con il tessuto circostante. Che potranno essere oggetto di revisione, visto che molte di queste opere durante il periodo trascorso dalla redazione all'adozione del Piano sono state realizzate.

Ad esempio il Piano prevedeva la riqualificazione Via Cucchini e la Via Cucchini è stata già rifatta (il manto stradale, i marciapiedi), stessa cosa o per Via Tajani.

Da questo schema che vediamo proiettato, possiamo ripercorrere un ragionamento che abbiamo fatto e condiviso (percorso interno di collegamento del verde); quando fu redatto il progetto, non c'era la possibilità, di fare questo collegamento, completare il circuito interno al sistema verde, dalla piazza, tutto l'ambito con un percorso ciclopedonale fino all'altra area verde e da qui, facilmente, arrivare alla realizzazione del parco Alibrandi a cui si accennava in apertura.

Cos'è questo parco attrezzato? Lo definirei una specie di grande soggiorno verde del quartiere. Dentro questo parco si prevede la realizzazione di un piccolo servizio, un fabbricato di piccole dimensioni 150 mq circa, adibito a servizi per il parco, a disposizione del Municipio, che potrà utilizzare, come spesso si fa per permettere la



manutenzione delle aree verdi, attraverso un bando, di realizzare un chiosco per garantire la manutenzione nel tempo. La realizzazione di un'area cani, nella parte bassa dell'intervento del parco riqualificando un'area a margine della ferrovia, inserendo attrezzature per lo sport, in particolare un play ground.

Ci saranno inoltre piantumazioni, sistema di irrigazione, percorsi ciclopedonali, e andremo a intervenire su tutte le fasce di età con un area giochi per bambini, e attrezzature fitness, "percorsi vita" e quant'altro.

Qui vediamo alcune esemplificazioni (foto), su cosa può significare intervenire sulle aree di margine sulla viabilità di margine: significa dare continuità, diffondere, anche nelle strade limitrofe, la novità di questo nuovo intervento, cerchiamo di mettere a sistema tutto, evitando punti di cesura. Non vogliamo che superata la linea dell'intervento nuovo, superato il ciglio del marciapiede, sembri di tornare in un altro posto. Il parco sarà gradonato dalla parte alta (Via Pellati / Via Tajani verso Via Belluzzo) in questo modo chi risiede nella parte alta del quartiere potrà accedere direttamente al parco, il marciapiede potrà allargarsi e offrire la possibilità di belvedere già a questo livello e poi alle quote intermedie fino ad arrivare a Via Belluzzo.

Per Via Belluzzo si è pensato a una riqualificazione, un parziale adeguamento della sezione stradale, la realizzazione del marciapiede dove manca sul lato verso la ferrovia, la razionalizzazione dei parcheggi con l'inserimento di un arredo verde che sarà il confine con quello che vediamo qui (render), un percorso di collegamento che dal parco principale porta al giardino pubblico dietro l'asilo.

Questo è un esempio una esemplificazione di quello che potrà diventare il giardino su Via Cucchini (render), parliamo in questo caso di un giardino pubblico, con la possibilità di percorsi, messa in sicurezza, accessibilità all'area, che ha una discreta inclinazione e attrezzature per stare.

La sezione dell'intervento che osserviamo ora è una esemplificazione del parco, con punto di vista spalle alla ferrovia, in cui si vede l'importanza della piazza urbana come elemento di continuità del tessuto con il parco.

In quest'altra vista, vediamo la quota intermedia di progetto, che conduce a Via Belluzzo, che si trova 2/3 metri più in basso.

Questa è un'altra sezione del grande parco, si vede l'area "Playground", una sistemazione a verde gradonata da dove sarà possibile osservare chi gioca, e utilizzabile come spalti per eventuali manifestazioni che potranno essere organizzate all'aperto. Questo è il controcampo che fa comprendere il tema di passaggio di quote, dalla Via Pellati verso la Via Belluzzo e intravediamo di nuovo il grande portale ai piedi di questo edificio che marca il passaggio fra la piazza urbana e il parco. E con questo penso di aver concluso. Grazie.

**Alberto Ciucci  
(Residente)**

Buonasera,

Avrei una domanda molto specifica, una domanda a monte che prende spunto da un altro argomento che oggi non è all'ordine del giorno e che assolutamente non voglio affrontare. Un riferimento lo devo fare, cioè secondo me c'è uno scoordinamento degli interventi che sono stati effettuati nel famoso ponticello dal punto di vista dei sondaggi e scavi archeologici, e qui mi fermo, può darsi che io sbagli, però ripeto siccome non è all'ordine del giorno non voglio proseguire su questo argomento.

Domando ai responsabili del Comune, del Municipio e all'Impresa, che porterà avanti questo lavoro, se sono stati fatti sufficienti sondaggi preliminari, archeologici, poiché tutti sappiamo che questa zona è a notevole impatto con la presenza di reperti archeologici trovandosi su una direttiva di uno dei più grandi cimiteri, (diciamo all'aperto) che partiva da Via Ettore Rolli e viene su. Forse qui sotto c'è pure qualche cosa, abbiamo visto dal ponticello, l'altra zona verso Via Ludovisi da Gubbio.

La tomba non si è più vista, io l'ho vista 40 anni fa, non ho mai capito perché siano state richiuse. C'era forse un mercato proprio all'angolo tra Via Belluzzo e Via Portuense, bellissime, affrescate. E salendo abbiamo (vicino al ristorante la Carovana) qui c'era un insediamento funerario tra i più grandi di Roma, ed è chiaro che vicino c'era il Porto Fluviale per secoli. Moriva un sacco di gente sia romani che gente che veniva da fuori, era logico fare un cimitero all'esterno.

Fatta questa premessa torno a chiedere, sono stati fatti dei sondaggi o ci troveremo, come ci stiamo trovando in altre zone, che quando il costruttore partirà e dovrà fare sicuramente degli scavi, non vorrei che all'improvviso esce fuori qualche cosa, perché a Roma sappiamo che è una cosa molto frequente.

**L'arch. Giuliana La Camera** interviene spiegando che per gli interventi bisogna prenotarsi al desk dalla Sig.ra Valerio e parlare con il microfono per la registrazione.

**Giovanna Romeo**  
**(Comitato di Quartiere "Portuense Vigna Pia")**

Buonasera,

parecchi di voi mi conoscono faccio parte del Comitato di Quartiere, volevo dire che, per quanto riguarda gli scavi archeologici, mi risulta che questi sono stati avviati, tra l'altro, c'è uno studio pubblicato dall'archeologo Cianfriglia (se non erro), dove risulta che non c'è praticamente nulla sotto l'area interessata, non parliamo del ponte o di altro, parliamo dell'area interessata a questo progetto. Quindi per quello che riguarda, questa area, questa fase è già stata superata, tra l'altro mi risulta anche che è stata fatta una richiesta esplicita di parere di rilascio di autorizzazione ecc.. che dovrebbe essere rilasciata entro il 28 luglio, comunque la cosa è molto ben monitorata, non dovrebbero esservi problemi su questo punto, per quello che riguarda la Soprintendenza, ma poi qui c'è qualcuno, sia del Dipartimento e quant'altro, che meglio di me può avallare questa mia tesi.

**Arch. Giuliana La Camera**  
**(Assessorato alla Trasformazione Urbana)**

Volevo precisare, riguardo a questo aspetto che precedentemente non abbiamo riferito riguardo alla pianificazione sovraordinata, mi riferisco al Piano Territoriale Paesistico Regionale che individua in questo ambito urbano, appunto, una zona di interesse archeologico nonché la fascia di rispetto legata al fiume Tevere. Il Comune ha già avviato la richiesta di parere paesaggistico alla Regione e contestualmente la comunicazione riguardo la valutazione ambientale strategica (VAS) sempre da definire con l'ufficio referente della Regione; riguardo alla questione specifica degli scavi archeologici sono già iniziati i sondaggi e la campagna scavi e c'è una interlocuzione con la Soprintendenza archeologica statale.

**Arch. Fabio Martellino**  
**(Progettista)**

A tal proposito dico semplicemente che le campagne di indagini concordate con la Soprintendenza, sono state espletate.

Sono stati eseguiti i carotaggi preliminari già nel 2010, e successivamente concluse le trincee con gli scavi per verificare la presenza o meno dei reperti, non è stato trovato nulla.

Gli esiti di tutte le indagini sono stati depositati. Le indagini sono state eseguite sotto sorveglianza archeologica. Le relative documentazioni scientifiche spiegano che non c'è stato nessun ritrovamento. Abbiamo inoltrato la richiesta del nulla osta e siamo in attesa che questo venga rilasciato.

**Arch. Giuliana La Camera:** aggiungo che in assenza di questi pareri, chiaramente, non si potrà procedere all'approvazione del piano, infatti nella stessa Delibera di adozione è specificato che per procedere con l'approvazione Piano è necessario acquisire il Parere Paesistico.

**Arch. Jacopo Manfredi  
(Residente)**

Buonasera,  
per concludere il discorso relativo agli scavi, io vorrei sapere se si sono effettuati degli scavi /sondaggi relativi alla solidità della collina perché noi abitiamo in questi palazzi che nel corso degli anni hanno misurato degli slittamenti in avanti. Questa è una considerazione che mi auguro sia stata già fatta.

**Arch. Fabio Martellino  
(Progettista)**

Prima di fare degli scavi all'interno del territorio sarà fondamentale andare a controllare e nel caso andare ad aumentare la solidità.

Adesso, siamo in una fase di progettazione urbanistica, per cui studi di dettaglio legati ad aspetti così specifici, chiaramente in questo momento non sono stati effettuati. Si può dire che sicuramente il tipo di intervento previsto, non potrà che migliorare questa situazione perché quando noi andiamo a realizzare il parco, ricostruiremo, seppur gradonato, l'andamento del terreno com'era prima dello sbancamento. Probabilmente questi cedimenti che voi avete notato sono successivi alla realizzazione dello sbancamento. C'è da fare una considerazione importante, realizzare il parco, così com'è stato proposto va a contenere, va a creare un contrasto su quella parete. Stesso ruolo potrà svolgere la realizzazione del fabbricato che avrà bisogno necessariamente di un'opera di contrasto del terreno. Sarà così approfondita e valutata l'eventuale possibilità che ci possa essere questo spostamento.

**Stefania Manfredi Crea  
(Residente)**

Il problema del cedimento della collina è molto grave e serio, che sta interessando la zona, in particolare, su Via Pellati. Da circa una decina di anni, ci sono stati messi, dalla parte di Via Pellati dei piloni di cemento armato per far sì che questa collina non cedesse totalmente. Noi come condominio stiamo procedendo autonomamente ad una valutazione, con un nostro ingegnere che si occupa di stabilità, il quale ha denunciato che sotto alla collina c'è il vuoto.

Il campo sportivo di calcio dell'Associazione Vigna Pia poggia sul vuoto, è tutto vuoto per cui ben venga questa opera di riqualificazione, però attenzione perché lì si rischia di portare via tutto.

Noi abbiamo interessato, come condominio, il Comune, la Regione e la Provincia, tutto tace da anni, nessuno se ne interessa, infatti abbiamo detto più volte, dobbiamo aspettare che crolli un altro palazzo e piangere i morti e poi dire perché mai perché? Perché c'è un problema serio. In questo momento la nostra amministratrice la ragioniera Farelli ha inviato tutta quella che è la documentazione, interessando anche la parrocchia, l'Associazione Culturale Embrit perché bisogna agire, noi speriamo che attraverso queste opere vengano fatti dei lavori finalmente conclusivi di riassetto di tutta la collina, ce lo auguriamo speriamo che non venga poi giù tutto.

**Arch. Giuliana La Camera  
(Assessorato Trasformazione Urbana)**

A questo proposito volevo fare una precisazione, tra gli elaborati del Piano c'è la relazione geologica che riguarda tutti gli aspetti che state portando all'attenzione.

**Arch. Fabio Martellino  
(Progettista)**

Vorrei aggiungere che c'è anche un parere sulla natura geomorfologica.

Abbiamo presentato la documentazione necessaria per ottenere il nulla osta ai sensi dell'art. 89 del testo unico, il DPR 380/2001, che, sostanzialmente verifica la compatibilità geomorfologica.

Conosciamo il caso particolare, sappiamo che questa è una zona dove ci sono cavità molto estese, praticamente su quasi tutto questo quadrante del quartiere. Saranno effettuate altre verifiche in sede di progettazione strutturale, ma già in questa fase è stato affrontato il tema, ottenendo il nulla osta regionale.

**Arch. Filippo Felli  
(Residente)**

Buonasera,

volevo solo delle delucidazioni sulla parte urbana perché mi chiedo intanto che dai prospetti si vede, addirittura dal livello volumetrico, poi quello che si realizzerà per primo sarà la parte edilizia e una stecca che sarà, addirittura, una doppia stecca che crea una corte interna così come sembra dal planivolumetrico; mi sembra interessante questo dislivello che recupera le quote fino a Via Belluzzo e che dà comunque lo spazio alla vista però sembra che di fronte ci sia un grande volume edilizio che non fa trasparire/non c'è la permeabilità o forse c'è un piano Piloti vuoto che consente questa doppia interpretazione?

Mi chiedevo anche la parte urbana. Poi capisco il parco urbano, la grande sistemazione però poi si va a un collegamento in fondo a Via Belluzzo, qual'è la priorità, nel senso il collegamento trasversale e i trasversali, va bene che recuperano le diverse quote, il longitudinale che ricuce questa parte qua. Diciamo che attualmente Via Belluzzo è una strada completamente scarica e utilizzata a discarica, per cui spero che negli approfondimenti successivi ci sia una valutazione corretta a livello urbano del collegamento, cioè si fa una cosa che non arriva a nulla o il fruitore non ha l'obiettivo di arrivare dall'altra parte o non si avventura più dall'altra parte perché sono finiti i soldi e non si fa più niente e quindi c'è un problema realizzativo importante

Volevo sapere se la parte edilizia ha già un livello di approfondimento elevato o è solo un planivolumetrico. Sembra una tipologia che nel quartiere non esiste perché il quartiere è fatto da palazzine che hanno forse una corte interna, Via Pellati ecc.. ma comunque fundamentalmente sono delle palazzine che hanno delle corti grandi. Mentre nella slide vedo una stecca tipo case in linea che non appartiene per nulla alla tipologia edilizia del quartiere per cui attenzione a una sensibilità urbana alle tipologie, che poi sarà la prima cosa che verrà realizzata perché posso immaginare che essendo un privato ed essendo edilizia saranno le prime cose che verranno realizzate per essere vendute.

**Arch. Giuliana La Camera  
(Assessorato Trasformazione Urbana)**

Ringrazio l'architetto per questo intervento che ci dà ancora la possibilità di chiarire alcuni elementi.

Avevo citato prima la convenzione urbanistica che sarà stipulata dopo l'approvazione del piano di recupero e sarà l'atto mediante il quale le parti si obbligano per gli impegni reciproci. Questa convenzione stabilirà anche la tempistica di attuazione, e le modalità di realizzazione delle opere con specifici impegni da parte dell'operatore; quindi l'ipotesi che si realizzi solo la parte privata dei volumi edilizi non dovrebbe verificarsi.

Sulla questione tipologica mi pare opportuno ribadire che il planivolumetrico, attualmente definito a livello di progetto urbanistico, è stato sottoposto al comitato per la qualità urbana (COQUE) e ottenuto i pareri preliminari da parte delle Soprintendenze statali e di quella Capitolina. Sicuramente si sono operate delle

scelte, come la piazza che raccorda il tessuto esistente e il nuovo intervento. Il collegamento che prima si indicava in senso longitudinale, cioè tra la testata nord fino ad arrivare a sud, ci è sembrato un collegamento di qualità per mettere in relazione il sistema del verde; le indicazioni che sono state sviluppate mi sembrano coerenti con quelli che erano gli obiettivi della riqualificazione, individuati e definiti in sede di pianificazione generale.

### **Arch. Fabio Martellino**

#### **(Progettista)**

Una considerazione: il progetto, anche nella parte privata, dà molta importanza alla realizzazione della piazza, la piazza come luogo aperto al pubblico. Chiaro che per fare questo, e comunque, adempiere al programma funzionale dato dal Piano Regolatore, dobbiamo intervenire anche sulla tipologia. Capisco il riferimento, capisco il ragionamento di guardare il carattere tipologico e morfologico del tessuto circostante, tuttavia, credo che, anche in riferimento alle schede relative a quest'ambito, che sia importante l'inserimento di una nuova spazialità, che qui è assente da molto tempo. Una spazialità che possa essere rivolta ai residenti. Per fare questo dobbiamo necessariamente intervenire, ragionare su un nuovo modello tipologico perché altrimenti non sarebbe fisicamente possibile realizzare la piazza in quanto l'ambito è dato, non possiamo allargarci oltre.

Questo è importante ed è bene che sia così.

Credo che sia più importante recuperare dello spazio dedicato al pubblico. La piazza adempie a questo proposito, permette una sistemazione pedonale più urbana si parla di uno spazio pavimentato che permetterà un primo passaggio al parco, il soggiorno verde del quartiere.

### **Ileana Izzillo**

#### **(Vice Presidente Municipio XI)**

Buonasera,

forse quello che ci aspettavamo, come cittadini e forse ci è un po' mancato, ma non è detto che non si possa recuperare, perché mi diceva il Presidente che questo è l'unico incontro previsto per la partecipazione, però forse una deroga la possiamo trovare, quello che ci mancava è quello che probabilmente voi avete preciso e che invece pure noi vorremmo conoscere. Ci sono degli elementi, l'edificio che pure è residenziale e che non riguarda il parco e che sicuramente ha dei criteri complessi nella scelta della volumetria, ma anche della modalità che deve essere necessariamente rispettosa del resto del contesto ma che non è detto che debba essere uguale. Tutta l'urbanistica che sta stravolgendo le capitali europee funziona anche bene. Però ci sarebbe piaciuto vedere qualche prospetto, capire dov'è la parte commerciale; perché è vero che è edilizia privata però è anche vero intanto, che forse l'abiterà qualcuno che viene da fuori ma anche chi è dentro. Quell'edilizia è visibile tanto quanto il parco e fa paesaggio tanto quanto il parco, e dove sia la parte commerciale per noi è importante, ci viviamo in quei luoghi, si può augurare per coloro che li affitteranno o li compreranno o ci metteranno le loro imprese, ci dovremmo andare a comprare, qualcuno ci potrebbe anche andare a vendere, per noi questa parte mancante è mancante e io sono certa che sarà ottima però vorrei vederla prima che sia costruita. Così come vorrei sapere, dove sono disposti i garage e qual è la scelta, perché in questo quartiere in questi posti è stata fatta una scelta non di entrate per un garage distribuiti all'interno, ma 4 garage in facciata quindi con la perdita di posti auto. Ci piacerebbe vederlo e qualche paura motivata ce l'abbiamo, vorremmo fugarla. Così come ci piacerebbe sapere quello che voi sicuramente sapete, che tipo di piantumazione ci sarà e la quantità di questa piantumazione. Sono tutte cose che ci rassicurano e siccome noi vogliamo essere rassicurati come cittadini ma anche come amministrazione, forse un altro appuntamento che comunque ci sono dei visti che devono arrivare, altri che sono arrivati, insomma abbiamo un lasso di tempo per un altro appuntamento verso la fine di settembre,

potrebbe essere prevedibile in modo tale di avere noi qualche informazione in più e permettere al altri cittadini di essere presenti qui.

**Maurizio D'Ippolito  
(Residente)**

Abito in Via Belluzzo e quindi penso, come parecchi di voi, ci hanno impacchettato il parco per 1 ora e mezza senza parlarci di cosa verrà fuori, cosa verrà fatto, perché io non sono un tecnico e da quello che vedo non capisco assolutamente niente. Nel versante dove viene costruito io non capisco niente. Ci avete impacchettato di una pista ciclabile che al massimo verrà di 700 metri, quindi, chi usufruirà di questa pista ciclabile di 700 metri? Vorremmo delle informazioni, ci avete tenuto 1 ora e mezza parlando solo del parco, parlateci anche di cosa verrà fuori, dove sarà l'ingresso del nuovo condominio? Che struttura avrà? Perché io non riesco a capire e come me altra gente.

Capisco che il costruttore è privato però non potete farci passare il parco. Io non ho capito un tubo, avrei gradito che quest'incontro fosse stato fatto un anno fa o 2 anni fa per chiedere anche il parere del quartiere non che arrivate a cose fatte ok facciamo l'incontro. È stato fatto l'incontro? Non l'avete pubblicizzato. Questa è la prima volta che trovo i fogli attaccati all'attività commerciale. Ok non lo metto in dubbio però non potete farci passare queste cose come le state descrivendo fino a adesso.

Il problema dei signori che abitano in Via Pellati credo che sia un problema molto importante. Quindi se magari facciamo un incontro. Ma credo che voi abbiate già delle indicazioni di come fare, fatecelo sapere anche a noi, fateci vedere qualcosa, un progetto, qualcosa avrete. Allora chiediamo a 10 persone vediamo chi capisce qualcosa. Non so se ci sono ingegneri, architetti che capiscono perché vista così non sembra assolutamente niente..... Che lunghezza ha quel fabbricato da nord a sud? Chi mi risponde? I piani? Ma come mai queste cose sono state dette apertamente dopo.

**Giovanna Romeo  
(Comitato di Quartiere Portuense Vigna Pia)**

Chiedo scusa,

Solo per ribadire ma per chi non era presente a novembre 2013 come comitato di quartiere abbiamo pubblicizzato la cosa poi, aimè se tutti non hanno partecipato, noi abbiamo fatto di tutto per rendere note le cose. Una riunione specifica del comitato di quartiere per parlare esclusivamente di questo progetto. In ogni caso forse avremo modo anche in questa occasione di ridefinire un attimo quali sono i dettagli che chiedeva il signore perché noi come comitato abbiamo fatto il possibile e al di là di tutto c'è stata una riunione dove la cosa è stata presa favorevolmente all'unanimità. C'è il verbale, c'è tutto, in ogni caso se l'architetto, vuole illustrare di nuovo velocemente un po' quello che sono i dubbi manifestati dal signore ma non solo. Grazie.

**Federico Rocca  
(Residente)**

Buonasera,

preliminarmente non c'è una contrarietà al progetto però credo che sia legittimo da parte dei cittadini chiedersi, in fase di partecipazione, che cosa viene in forma propositiva, ma sapere che cosa viene è utile nonostante lo sforzo del comitato di quartiere fatto a novembre ma la partecipazione che fa fede per l'iter amministrativo del progetto è questo ed è oggi. Quindi io voglio farvi una domanda per dare a voi la possibilità di spiegare ai cittadini qual è l'iter del progetto da oggi in poi dopo la partecipazione, cosa accade, la tempistica, la convenzione. Ma questo perché lo dico perché magari a settembre qualcuno vi viene a bussare, ci viene a bussare dicendoci ma com'è non sono partiti i lavori dov'è il parco dov'è la pista

ciclabile, quindi spiegate bene qual è l'iter dell'opera, qual è il percorso, in quale fase, che è quella dove i cittadini possono dire qualcosa. Quello che viene detto oggi è quello che rimane agli atti del verbale dell'Amministrazione dell'Assessorato all'Urbanistica. Quindi è come nei matrimoni che chi ha qualcosa da dire lo deve dire oggi o taccia per sempre. Lo dico perché magari i cittadini pensano di poter dire alcune cose a settembre, sollevare delle obiezioni o alcuni suggerimenti propositivi, si può fare, ma siamo fuori tempo utile, magari spieghiamo le tempistiche.

E' bene dire oggi tutto perché se a settembre dicono che mettono 200 alberi piuttosto che 20 o viceversa non gli possiamo dire più nulla, perché non l'abbiamo detto oggi in questa sede, allora se spiegate anche ai cittadini l'iter amministrativo perché sono le fasi più complesse perché i cittadini non hanno modo di dialogare con l'amministrazione l'iter amministrativo è quello che spaventa più di tutti ed è quello dove poi ognuno di noi un po' si perde per tentare di capire. Qual è il percorso che fa quest'opera e presumibilmente quando verrà posta la parola fine e quindi quando voi potrete partire con i lavori in modo che anche il quartiere abbia un'idea di massima rispetto a tutto ciò che si sta sviluppando sul territorio dal parco Alibrandi, il Ponticello, il mercato. Insomma è bene avere un quadro d'insieme quando si progetta un'opera e si cala su un quadrante un quadro d'insieme che non deve essere Via Pellati, Via Belluzzo, ma deve essere largo la Loggia, ponticello, Via Portuense, quando si parla di Portuense le opere vanno ragionate e comunque articolate e pensate, io presumo che si parli di tutte le altre opere però spiegatele perché magari per gli addetti ai lavori e chi sta nell'amministrazione questi passaggi possono sembrare semplici per un cittadino no, magari questi passaggi sfuggono quindi perdeteci un po' di tempo in più per spiegarceli. Grazie.

### **Mariella Galleni**

#### **(Residente)**

Buonasera,

esco dal discorso che si è fatto fino adesso, anche l'ultimo dopo l'intervento del signore che non aveva capito se si costruivano delle palazzine. Ritorno un po' di passi indietro, quando è stata fatta l'illustrazione dall'architetto Ottolini. Nell'ambito della somma di 6 milioni di euro che erano stati stanziati anni fa, erano previsti alcuni lavori di riqualificazione delle strade, c'era una previsione di spesa da cui si potevano stornare. In questo momento alcune quote non so quanto, dal momento che sono stati fatti nel frattempo alcuni lavori di manutenzione delle strade dei marciapiedi e qualche altro intervento, visto quello che voi avete mostrato e dato che questa zona si collega bene a parco Ruspoli: è possibile pensare che una parte del denaro che può avanzare dai lavori, che già sono stati fatti e che giustamente non è che si butteranno per rifarli di nuovo, possano essere finalizzati a completare questo polmone verde attraverso il corridoio che dicevate prima, in modo da arrivare fino, andando avanti, anche alla sistemazione di parco Ruspoli? Un'area molto grande, abbandonata da tanto tempo e che è destinato a quell'uso, questa è la richiesta che voglio farvi.

### **Arch. Porfirio Ottolini**

#### **(Dirigente della U.O. Città storica e ambiti di tutela e riqualificazione)**

Dobbiamo fare delle precisazioni, noi stiamo vedendo un progetto urbanistico, non architettonico, voi chiedete come sono le facciate, com'è la piazza, siamo però nell'ambito del livello urbanistico. Quest'intervento è conforme al PRG che prevede 5000 mq di SUL nella parte nord; questa previsione è stata approvata a suo tempo.

Gli operatori privati proprietari in gran parte di questo ambito hanno proposto una Piazza centrale con dei negozi intorno e l'edificazione; questo è un planivolumetrico che andrà definito a livello architettonico successivamente.

Le fasi sono il confronto con i cittadini, successivamente si farà una disamina di quello che emerge e quindi si proporrà l'approvazione in Assemblea Capitolina del progetto urbanistico; successivamente si procederà con l'elaborazione del progetto

architettonico, e quindi si acquisiranno tutti i pareri compreso quello delle Sovrintendenze. Ci sarà il nostro archeologo che seguirà tutti i lavori e se in sede di scavo ci saranno dei ritrovamenti, sarà la stessa sovrintendenza a decidere per l'eventuale e/o conservazione; chiaramente eventuali ritrovamenti di interesse possono anche determinare una variazione degli edifici.

Nel momento in cui si rilascia il permesso di costruire, il costruttore deve pagare gli oneri che sono di natura straordinaria, un contributo straordinario di 4 milioni e mezzo, le risorse non sono pubbliche, le risorse sono private.

Chi parlava di stanziare 6 milioni? Nessuno li ha stanziati, le casse comunali non si possono permettere i 6 milioni che invece escono dal privato ovvero da chi fa queste operazioni. Quindi sono 4,5 milioni di contributo straordinario la differenza di oneri di urbanizzazione; oltre a questi soldi ci sono le realizzazioni dei parcheggi dell'area a verde prevista dagli standard urbanistici, dal servizio pubblico inteso con determinati mq per il municipio. Quindi se voi volete sapere le dotazioni precise del parco pubblico, quanti alberi, che tipo di alberazione ma questo sarà in una fase successiva con il servizio giardini, il quale dovrà acquisire questo progetto dividerlo con gli operatori e scegliere il sistema migliore, perché poi la manutenzione di questi servizi pubblici è molto delicata ed onerosa, poi sarà il Municipio a decidere, queste sono scelte locali.

**Arch. Giuliana La Camera**  
**(Assessorato Trasformazione Urbana)**

Quando l'Arch. Ottolini ha fatto l'introduzione, ha parlato della parte dell'edificazione privata prevista dal Piano Regolatore: sono 5.000 mq di SUL (superficie utile lorda) e sono destinati prevalentemente ad uso residenziale, la realizzazione del parco rappresenta la parte rilevante dal punto di vista dell'interesse pubblico.

**Arch. Porfirio Ottolini**  
**(Dirigente della U.O. Città storica e ambiti di tutela e riqualificazione)**

Tutto rientra nell'ambito territoriale di valorizzazione, cioè come previsto dal PRG, e intervenire con i fondi del privato, che avrà un suo tornaconto, ritorna come valorizzazione del parco, ma mi sento di dire anche della piazza. E' vero che la tipologia di questo quartiere è la palazzina, però se noi vogliamo realizzare una piazza come punto d'incontro e non uno slargo per far parcheggiare le macchine, perché gli slarghi sono questo, allora punterei sulla qualità data da un punto di incontro per la popolazione del quartiere, dove ci siano attività commerciali, ma anche punti dove poter stazionare incontrarsi, vedersi. Al progetto chiediamo una piazza pedonale dove i cittadini si possono incontrare la sera, c'è il bar aperto senza andare a Campo de Fiori, un punto di incontro del quartiere. Questo è argomento di dibattito, se fosse il mio quartiere vorrei avere un punto di incontro con i miei vicini di casa, con gli altri del quartiere dove li posso incontrare, che non sia il circolo o il campo di bocce del centro anziani, è una piazza dove stare la sera con i giovani, gli anziani i cittadini; in questo senso costituisce un elemento di valorizzazione oltre al parco. Certamente il parco è un punto centrale del progetto, ad esso andrà destinata la maggior parte del contributo straordinario per le sistemazioni e per attrezzarlo.

C'è anche il discorso della piazza e quindi la tipologia edilizia intorno a questa piazza; la palazzina è una tipologia edilizia poco adatta a definire spazialmente la nuova piazza. Deve essere un punto che diventerà qualificante del quartiere, questo però è un discorso che dovrà essere affrontato nel futuro: quando si arriverà alla fase architettonica, noi adesso siamo a livello urbanistico.

**Arch. Filippo Felli**  
**(Residente)**

Interessante questo discorso della piazza dell'arch. Ottolini, perché c'è già una piazza o comunque l'hanno cercata di fare, è venuta monca - Piazza Mengarini - è



uno slargo, una grande corte tra vari palazzi. Poi malauguratamente ci hanno messo, anni fa, una fontana alta che con il vento buttava l'acqua a chi stava sulle panchine sotto Piazza Cavalieri.

Il mio non è un intervento di critica è solo di sensibilizzazione. Il quartiere ha delle centralità urbane. Quella piazza che si è cercato di fare ma è venuta male, prima c'erano belle panchine di una forma contemporanea, poi hanno messo dei gazebo, e hanno rovinato tutto.

Il quartiere è dotato di servizi, ha un bocciofilo, che io non sapevo e ci fanno dei campionati nazionali è una cosa di rilievo, per cui attenzione anche a capire che tipo di servizi ha bisogno il quartiere, perché ha già il centro sportivo, la scuola inglese, ha tante cose, per cui bisogna focalizzare bene, questi obiettivi pubblici, per non far sovrapporre delle cose che poi non servono.

Ricollegandoci al tema della piazza e quindi alla tipologia, lungi da me criticare la tipologia "a stecca", mi sembra importante l'intervento del vice presidente sulla riqualificazione urbana europea non romana perché purtroppo a Roma non sono presenti. Per cui non è che io sono spaventato per quella stecca perché me la immagino con dei brise soleil in legno cose che a me appartengono e che sono belle. Però attenzione a capire che non è necessario che una piazza debba essere tra due palazzi grandi, Barcellona ci insegna ce ne stanno grosse con tipologie totalmente differenti, lo so però bisogna puntare a questo visto che grazie a Dio ci sono questi interventi partecipativi per cui possiamo intervenire, allora la piazza non deve essere tra due corti di due stecche per cui sempre a livello di sensibilizzazione per cui attenzione a capire che tipo di servizi questo quartiere ha bisogno.

### **Gaetano Cellamare (Consigliere XI Municipio)**

Scusate, siccome tra 10 minuti dobbiamo chiudere, vorrei ringraziare per la partecipazione: il Comitato di Quartiere, il Presidente e il Vice presidente del Municipio. Volevo precisare che il bocciofilo non fa nessuna gara internazionale, ma è un luogo dove ci sono 4 signori che giocano a carte e che giocano a bocce. Noi dobbiamo valorizzare questo centro di aggregazione, perché è una cosa che manca in questo quartiere, con gli oneri concessori, vorremmo questo per poterlo far usufruire da tutta la cittadinanza, perché attualmente, con tutto il rispetto, viene fruito da 4/5 persone che si divertono a giocare a carte. Quindi quei campi internazionali che lei citava non sono attualmente fruibili, perché non c'è niente, giocano tra di loro, invece noi dobbiamo valorizzarlo.

La seconda cosa è questa, sono state fatte tante domande su quello che dovrà essere realizzato in quell'ambito B12 di valorizzazione, che prima c'era il piano delle certezze, tanti anni fa dove è stata destinato come zona a verde, poi è stata rimodificato il PRG e quindi alla fine, dopo tante peripezie, oggi abbiamo questa notizia che sarà realizzato all'interno un complesso di appartamenti residenziali e una parte commerciale e opere a scomputo.

Per quanto riguarda le perplessità di tutti noi, sono dissipate perché qui tutti i rappresentati, i funzionari delle varie strutture all'interno del Comune di Roma che hanno attentamente esaminato e dovranno ancora esaminare per avere dei nulla osta particolari, avranno tutte le caratteristiche di sicurezza e soprattutto rispondere a tutte le esigenze, ivi comprese la parte idrogeologica, in particolare Via Pellati che cede.

Quindi noi avremo con questo intervento urbanistico privato (ricordatevi che io non sono stato mai d'accordo con il privato) ma questa è la prima volta che una connessione tra privato e pubblico può garantire a tutti i cittadini qualcosa di diverso visto che le risorse economiche da parte del Comune non ci sono più. E' un bene che il privato intervenga affinché questa area venga riqualificata.

Noi ci possiamo vedere anche a settembre alla riapertura come diceva il Presidente Colonna del Comitato di Quartiere con il nuovo parroco. Ringraziamo Padre Franco che ci ha dato anche oggi la possibilità di riceverci in questa sala, a fine luglio ci sarà

il cambio del parroco e noi chiederemo al parroco di poter avere una continuità. Creeremo anche un sito dedicato proprio al Comitato di Quartiere Portuense Vigna Pia, così attingiamo notizie anche dai cittadini che seppur non partecipando possano darci suggerimenti. Grazie a tutti di essere intervenuti.

**Maurizio Veloccia**  
**(Presidente XI Municipio)**

Io direi che si può chiudere qui questo processo di partecipazione. Come ha detto l'arch. Ottolini, in realtà questa è una prima fase, in seguito ci sarà la parte architettonica che esamineremo, anche noi abbiamo delle osservazioni sugli arredi, su come verrà gestita questa struttura, sui tempi di manutenzione. Insomma ci saranno da dire tante cose, credo che la cosa più opportuna è che si continui coinvolgendo i cittadini, anche grazie all'apporto di realtà territoriali.

Per quanto concerne in particolare le opere pubbliche, poiché si tratta di un piano redatto diversi anni fa, alcune opere pubbliche pensate vanno aggiornate, perché alcune di esse sono state realizzate nel tempo, come il rifacimento di alcuni marciapiedi e il rifacimento di alcune strade.

La proposta che vien fatta di dare una continuità al parco, sicuramente, può essere presa in considerazione, anche perché noi abbiamo concluso un anno fa un altro processo partecipativo, che è relativo al parco Ruspoli, che riguarda tutta l'area Alibrandi e scende giù. Sappiamo che è un parco che, per quanto riguarda i finanziamenti è sottodimensionato, per cui è del tutto evidente che ad esempio eventuali economie potrebbero essere ricondotte anche all'attrezzatura di quell'opera per dare appunto anche un corridoio verde al quadrante Portuense. Questo lo prevede anche il PRG nelle sue NTA, tutto ciò che è un onere di urbanizzazione, un contributo di costruzione, dovrà essere speso nel nostro ambito, all'interno di questo territorio.

Sicuramente i soldi e i fondi che sono tanti, sono cospicui, che verranno impegnati dal privato in cambio di questa costruzione, saranno fondi che devono essere spesi in questo quadrante.

**Franco Colonna**  
**(Presidente Comitato di Quartiere Portuense Vigna Pia)**

Io come Presidente vi ringrazio della partecipazione, ringrazio il presidente, il vice presidente del Municipio.

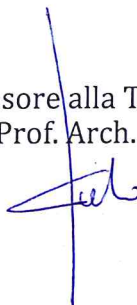
Ribadisco quello che ha detto prima la nostra segretaria: a novembre abbiamo avuto un incontro con i cittadini, hanno partecipato più di 100 persone e hanno approvato all'unanimità questo intervento, tant'è che io ho scritto all'Assessore Caudo, dicendo che la partecipazione era stata quasi plebiscitaria. La rappresentanza dei cittadini ha accettato in toto questo progetto. Adesso vorrei rivolgere l'invito ufficiale, al Presidente Veloccia, per la nostra riunione nel mese di ottobre, perché in quel contesto affronteremo quei problemi che riguardano il nostro territorio.

Vi ringrazio nuovamente della vostra presenza e vi saluto a tutti.

Il Dirigente  
Arch. Porfirio Ottolini



L'Assessore alla Trasformazione Urbana  
Prof. Arch. Giovanni Caudo





# ROMA CAPITALE

Assessore alla Trasformazione Urbana



Al Presidente del Municipio XI  
Dott. Maurizio Velocchia

Al Direttore del Dipartimento  
Programmazione e Attuazione  
Urbanistica  
Dott.ssa Anna Maria Graziano

Al Direttore della U.O Città Storica  
Arch. Porfirio Ottolini

**Oggetto: Incontro Pubblico**

Piano di Recupero - Ambito di valorizzazione B12 - Località Arvalia-Portuense.

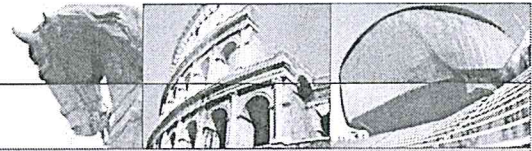
Si comunica che in data 17 luglio 2014 alle ore 17:00, presso la sala riunioni della Parrocchia Sacra Famiglia al Portuense - Via Filippo Tajani, 10, è convocato l'incontro pubblico, previsto dall' art. 8 del *Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana* - Allegato A alla Deliberazione di C.C. n. 57 del 02/03/2006, relativo al processo partecipativo del Piano di Recupero- Ambito di valorizzazione B12 - Località Arvalia-Portuense.

Si invita a dare informazione della data dell'incontro attraverso il sito web del Comune di Roma, l'Albo del Municipio interessato nonché le ulteriori forme che si riterranno opportune.

 Assessore alla Trasformazione Urbana  
( Prof. arch. Giovanni Caudo)

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO STAFF

  
Luca Lo Bianco



Home

**Struttura Organizzativa**

Struttura Organizzativa e Poteri Sostitutivi

Accesso civico

Organigramma

Direzione del Dipartimento

Direzione Pianificazione generale

Direzione Trasformazione urbana

Direzione Edilizia

Dove siamo

Modulistica

Atti e delibere

Normativa

**Gli argomenti**

Agibilità

Agibilità Condono

Archivio Progetti

Autorizzazioni paesaggistiche

Cemento armato

Certificazione di PRG

Città storica

Co.Q.U.E.

Condono edilizio

Contributi Superamento Barriere

Architettoniche

D.I.A.

Dichiarazione Conformità Impianti

Diritto di superficie

Espropri

Housing sociale

Informazioni al pubblico

Monitoraggio Campi

Elettromagnetici

Permessi di Costruire

Piani di Zona

Processi Partecipativi

Programmi di Recupero Urbano

Programmi Integrati

P.R.U.S.S.T.

Toponimi

Zone "O"

**Le mappe**

Processi Partecipativi

Municipi di Roma Capitale

**Ambito di valorizzazione - Piano di Recupero B12 - Località Arvalia Portuense. Processo partecipativo**

In data 12 giugno 2014 l'Assessorato alla Trasformazione Urbana e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città storica e ambiti di tutela e riqualificazione hanno comunicato l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante l'Ambito di valorizzazione - Piano di Recupero B12 - Località Arvalia Portuense.

L'avvio del processo partecipativo è avvenuto secondo quanto previsto dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (f.to Pdf - Kb 60), Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 02.03.2006 (f.to Pdf - Kb 232).

L'iter del processo partecipativo è proseguito con la convocazione, avvenuta il 2 luglio 2014, dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza che si è tenuto **giovedì 17 luglio 2014 alle ore 17:00** presso la sala riunioni della Parrocchia Sacra Famiglia al Portuense, in via Filippo Tajani 10. Nel corso dell'incontro è stato illustrato alla cittadinanza il progetto urbanistico e sono stati raccolti i contributi partecipativi. Gli interventi e i contributi partecipativi presentati saranno recepiti nel Documento della Partecipazione, che accompagnerà la proposta di delibera in tutto l'iter procedurale.

Le informazioni sul Piano di Recupero possono essere richieste a:

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
U.O. Città storica e ambiti di tutela e riqualificazione  
Casino dell'Orologio - Piazza di Siena, 1 - 00197 Roma  
Telefono 06.6710.8512 - Fax 06.8415368

**Documenti scaricabili**

Presentazione dell'intervento (f.to pdf - Mb 32,5)

Deliberazione della Giunta Capitolina n. 152 del 19.4.2013 - Adozione del Piano di Recupero (f.to pdf - Kb 54)

Ricerca nel sito...

**Processi Partecipativi in corso**

Presentazione

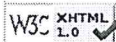
ATO I 78 - Tenuta Pisana

Conferenza Urbanistica  
Cittadina**Piano di Recupero B12 -  
Arvalia-Portuense**

Ascolto audio

Print "Tomba di Nerone"

Print "Xa2 - Ciampino"

Progetto Urbano "San  
Lorenzo"Quartiere Città della Scienza  
- Via Guido Reni

| AR | INTRANET DIPARTIMENTALE |

# Portale di Roma Capitale

---

[Home](#) / [Municipi](#) / [ex Municipio XV](#) / Attualita'

---

## Piano di valorizzazione B 12 Arvalia Portuense


### INCONTRO PUBBLICO CONVOCATO PER IL 17 LUGLIO ALLE ORE 17.30



2 luglio 2014 - Si comunica che in data **17 luglio 2014** alle ore 17.30, presso la sala riunioni della *Parrocchia Sacra Famiglia al Portuense* - Via Filippo Tajani, 10, è convocato l'incontro pubblico, previsto dall' art. 8 del Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana - Allegato A alla Deliberazione di C.C. n. 57 del 02/03/2006, relativo al processo partecipativo del **Piano di**

**Recupero - Ambito di valorizzazione B12 - Località Arvalia-Portuense.** Nel corso dell'incontro sarà illustrato alla cittadinanza il progetto urbanistico e saranno raccolti i contributi partecipativi. Gli interventi e i contributi partecipativi presentati saranno recepiti nel Documento della Partecipazione, che accompagnerà la proposta di delibera in tutto l'iter procedurale.

Per tutti gli approfondimenti <http://www.urbanistica.comune.roma.it/partecipazione-piano-recupero-b12.html>

 [Invia questo articolo](#)



Protocollo RC n. 6138/13

## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 19 APRILE 2013)

L'anno duemilatredici, il giorno di venerdì diciannove del mese di aprile, alle ore 11,50, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 ALEMANNO GIOVANNI.....	<i>Sindaco</i>	8 FUNARI LUCIA.....	<i>Assessore</i>
2 BELVISO SVEVA.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 GASPERINI DINO.....	“
3 BARBUSCIA BARBARA.....	<i>Assessore</i>	10 GHERA FABRIZIO.....	“
4 BORDONI DAVIDE.....	“	11 LAMANDA CARMINE.....	“
5 CAVALLARI ENRICO.....	“	12 SENSI ROSELLA.....	“
6 CORSINI MARCO.....	“	13 SPENA MARIA.....	“
7 DE PALO GIANLUIGI.....	“		

Sono presenti gli Assessori Cavallari, Corsini, De Palo, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda e Spena.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

### Deliberazione n. 152

#### **Ambito di valorizzazione B12 del PRG vigente. Adozione del Piano di Recupero, di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 30 della legge n. 457/1978 e dell'art. 1bis, comma 1, della L.R.L. n. 36/1987.**

Premesso che il PRG vigente di Roma Capitale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, nelle sue previsioni grafiche e normative, suddivide la Città Storica in quattro componenti: Tessuti, Edifici e Complessi Speciali, Spazi Aperti, Ambiti di valorizzazione;

Che gli “Ambiti di valorizzazione” sono disciplinati dall'art. 43 delle NTA del PRG e, in tale norma, definiti quali luoghi della Città Storica che non presentano i caratteri di identità storico-culturale e di qualità tipo-morfologica, morfogenetica, architettonica e funzionale, proprie dei Tessuti, essendo invece generalmente caratterizzati dall'assenza di una struttura urbana compiuta e consolidata e dalla presenza di manufatti o aree in stato di degrado fisico e funzionale;

Che gli “Ambiti valorizzazione” sono articolati in quattro categorie (A, B, C, D), tra le quali gli “Ambiti di valorizzazione di tipo B” sono “costituiti da tessuti, edifici e spazi aperti, caratterizzati da incoerenze e squilibri di tipo morfologico e funzionale, nei quali operare con progetti di completamento/trasformazione in grado di conseguire nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale, orientati al consolidamento/rilancio dell'uso residenziale e della complessità funzionale dei contesti” (art. 43, comma 2);

Che, tra i suddetti Ambiti di valorizzazione, quelli individuati con sigla B2, B3, B11, B12, beneficiano di una capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella esistente, volta a incentivare la trasformazione dell'area, la formazione di un Tessuto, l'acquisizione di aree e la realizzazione di infrastrutture, secondo gli obiettivi e le indicazioni fornite dallo stesso PRG e raccolte in apposite schede in Appendice 1 alle NTA;

Che, in particolare, la scheda dell'Ambito di valorizzazione "B12 – Via Mengarini, Via Tajani, Via Belluzzo", oggetto della presente deliberazione, ricadente nel territorio del Municipio XV, prevede i seguenti obiettivi urbanistici:

- a) riorganizzazione e riqualificazione delle aree in prossimità della linea ferroviaria FM1, anche in funzione dei nuovi tracciati di collegamento viabilistico;
- b) attrezzamento degli spazi aperti non funzionalizzati compresi nell'ambito con percorrenze pedonali trasversali e belvedere terrazzati;
- c) intervento di nuova edificazione con tipologie speciali finalizzato al completamento della testata d'angolo tra Via Greppi e Via Pellati;

Che, per i motivi anzidetti, la stessa Scheda prevede una S.U.L. (Superficie Utile Lorda) aggiuntiva pari a 5.000 mq., nonché il seguente mix funzionale: Funzioni Abitative: minimo 50%; Funzioni Commerciali Servizi, Turistico-Ricettive: minimo 20%; Funzioni Produttive: massimo 10%; Quota flessibile: 20% e una serie di destinazioni escluse: grandi strutture di vendita; attrezzature collettive con S.U.L. maggiore di 500 mq.; sedi della Pubblica Amministrazione; sedi e attrezzature universitarie; commercio all'ingrosso; depositi e magazzini;

Che, con riguardo alla predetta S.U.L. aggiuntiva, la U.O. n. 2, inizialmente competente per il Piano di Recupero in oggetto, nel corso dell'istruttoria dello stesso, avendo rilevato un contrasto tra la quantità (2.000 mq.) riportata nella pubblicazione tipografica delle NTA, Scheda in Appendice 1, e quanto invece avrebbe potuto evincersi dagli atti di formazione, adozione, controdeduzione e approvazione del PRG (5.000 mq.), ha richiesto sul punto un parere all'Avvocatura Comunale, con nota n. 3103 del 20 febbraio 2009;

Che l'Avvocatura Comunale, con nota n. 30531 del 27 aprile 2009, deduceva che dagli atti relativi all'iter approvativo del PRG "emerge come la volontà urbanistica comunale si è univocamente espressa, nei suoi atti tipici (adozione, controdeduzioni, approvazione) per il riconoscimento di una S.U.L. pari a 5.000 mq.", demandando alla deliberazione di approvazione del Piano di Recupero la presa d'atto, con effetto dichiarativo, della S.U.L. correttamente attribuibile, non avendo ciò alcun effetto modificativo, ma solo attuativo del PRG;

Che, tale assunto è stato confermato nel parere della U.O. Pianificazione Urbanistica Generale – PRG del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica (PAU) rilasciato in data 31 luglio 2012 (prot. n. 16446) in risposta alla nuova richiesta di parere dell'Ufficio procedente del 12 luglio 2012 (prot. n. 14772);

Che l'area oggetto del Piano di Recupero ricade nel Sistema del Paesaggio Insediativo di cui alla Tavola A "Sistemi ed ambiti del paesaggio" del PTPR come adottato con deliberazioni di Giunta Regionale n. 556/2007 e n. 1025/2007, ed in particolare: "Parchi, ville e giardini storici" per l'area interessata dalla parrocchia Sacra Famiglia al Portuense e dall'asilo nido comunale, per la quale il Piano di Recupero prevede la conservazione dello stato di fatto, "Paesaggi degli insediamenti Urbani" per l'area interessata dall'edificazione pubblica e privata, che rispetta le relative prescrizioni e "Reti, infrastrutture e Servizi" per l'area interessata dalla riqualificazione dell'asse di Via Belluzzo e dal Parco pubblico di progetto;

Che, per quanto concerne detto intervento per la riqualificazione dell'asse di Via Belluzzo e dal Parco Pubblico di progetto, l'area interessata ricade, secondo i vincoli

riportati originariamente nella Tavola B “Beni paesaggistici” del citato PTPR, nella fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche (in particolare per il sottostante fiume Tevere), istituita ai sensi dell’art. 142, comma 1, lett. c), del Decreto Legislativo n. 42/2004;

Che, a seguito di apposita istanza avanzata dal Comune di Roma, la Regione Lazio, con deliberazione del Consiglio Regionale n. 41 del 31 luglio 2007, in accoglimento della stessa istanza, ha modificato il PTP vigente prevedendo l’applicazione al sito in questione delle disposizioni di cui all’art. 7, comma 7, della L.R. n. 24/1998, che dispongono la disapplicazione alle aree urbanizzate delle prescrizioni di cui ai commi 5 e 6 del medesimo articolo 7; relativamente invece al bene di interesse archeologico, vincolato ai sensi dell’art. 142, comma 1, lett. m), del Decreto Legislativo n. 42/2004, insistente nella medesima area e anch’esso contemplato nella Tavola B del citato PTPR, la citata deliberazione del Consiglio Regionale n. 41/2007 rinvia alla disciplina di tutela degli stessi;

Che, in coerenza con la nota della Regione Lazio – Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali del 30 marzo 2010 (prot. regionale n. 64999), dopo la deliberazione di adozione e comunque prima della deliberazione di approvazione verrà richiesto il parere paesistico sullo strumento urbanistico esecutivo (in questo caso Piano di Recupero) come previsto dall’art. 25 della Legge Regionale n. 24/1998 e dall’art. 11 delle Norme dello stesso PTPR;

Premesso altresì che gli Ambiti di valorizzazione, ai sensi dall’art. 43, comma 3, delle NTA del PRG, sono ad intervento indiretto e si attuano mediante Programma Integrato, Progetto Urbano, Piano di Recupero o altro strumento urbanistico esecutivo, estesi all’intero ambito;

Che la Società ECG ha la disponibilità di immobili, all’interno dell’ambito di valorizzazione in oggetto, pari all’88,11 % in termini di imponibile catastale e all’86,40% in termini di superficie territoriale, di gran lunga superiore, quindi, ai limiti minimi per la promozione di Piani Attuativi richiesti dall’art. 13, comma 15, delle NTA del PRG e dalla legislazione statale;

Che la Società ECG (di seguito: Soggetto proponente) ha presentato, in data 19 maggio 2005, all’allora competente U.O. n. 2 “Programmazione e progettazione generale” del Dipartimento VI, una prima proposta di Piano di Recupero cui hanno fatto seguito, dopo l’approvazione del PRG, i Nuovi Tipi grafici del 15 aprile 2008;

Che, nel corso e ad esito dell’istruttoria, l’Ufficio procedente:

- a) ha rilevato il problema relativo alla quantificazione della S.U.L. ammissibile, richiesto e ottenuto parere dall’Avvocatura Comunale e riconfermato dalla UO Pianificazione Urbanistica Generale, nei termini particolareggiati in precedenza descritti;
- b) ha concordato con il Soggetto proponente una modesta variazione del perimetro dell’ambito, escludendo un’area di mq. 1800 posta oltre la ferrovia FR1 (limite fisico per la funzionalità con le altre aree dell’ambito in questione) e avente un dislivello tale (di circa 15 ml) da renderla funzionalmente e morfologicamente non connessa con l’ambito B12 bensì omogenea ed in continuità funzionale e orografica con l’adiacente ambito B13;
- c) ha concordato con a soggetto proponente una serie di criteri di azionamento e assetto interno dell’ambito;

Che il Piano di Recupero in oggetto è il risultato finale di una lunga istruttoria interna e che per ogni dettaglio relativo ai pareri della conferenza e al loro recepimento all’interno della proposta di Piano di Recupero si rinvia agli atti della Conferenza e alla Relazione Tecnica predisposta dal responsabile del procedimento;



Che in particolare, sono state prese in considerazione, ove possibile, le prescrizioni indicate dal Municipio territorialmente competente, ivi incluse quelle presentate con nota del 27 luglio 2012 prot. n. QF 16256;

Che, con riguardo ai pareri esterni all'Amministrazione Capitolina, in data 22 novembre 2010 prot. n. DA/08/06/058576, l'area Difesa del Suolo della Regione Lazio ha rilasciato, sul Piano di Recupero in oggetto, parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999;

Che la Legge Regionale n. 12 del 13 agosto 2011, all'art. 1, comma 147 ha confermato che, fino alla data di entrata in vigore del Regolamento previsto dall'articolo 1, comma 22 bis, della L.R. n. 14/2008, continuano ad applicarsi le disposizioni delle D.G.R. 15 maggio 2009, n. 363 e 5 marzo 2010, n. 169, relative a disposizioni in materia di VIA e di VAS;

Che di conseguenza, per le disposizioni sopra richiamate, considerato che la proposta di Piano in oggetto, risulta conforme alle previsioni di PRG, se non per lo stralcio di un'area di limitata entità come sotto descritto e non contiene opere soggette a procedure di VIA e Verifica di assoggettabilità a VIA previste dalla normativa vigente, la stessa non deve essere soggetta a VAS, in base alle disposizioni di cui al paragrafo 1.3, punto 5, lett. h della deliberazione Giunta Regionale n. 169 del 2010;

Considerato, con riguardo ai parametri urbanistici;

Che lo stralcio delle aree, di mq 1.800 circa, poste oltre la ferrovia alla quota di 15 mt. della sottostante Via della Magliana, e il conseguente accorpamento all'adiacente ambito di valorizzazione B13, il tutto effettuato per ragioni geo-morfologiche e per la presenza della linea ferroviaria quale limite fisico dell'ambito di intervento, non comportano variante al PRG, in quanto rientrano nella fattispecie di cui all'art. 13, comma 18, delle NTA del PRG, formulate a recepimento dell'art. 40 L.R. n. 38/1999. Tale stralcio rientra, peraltro, nelle modifiche elencate al comma 2, dell'art. 1bis, della Legge Regionale n. 36/1987 e precisamente nella lettera n) in quanto inferiore al 2% della superficie territoriale del piano;

Che successivamente, la Società ECG, con nota del 2 agosto 2012 prot. n. 16563 ha depositato, oltre all'aggiornamento degli elaborati, una promessa di vendita e mandato irrevocabile (registrato il 12 luglio 2012 al n. 21044, trascritto a Roma il 13 luglio 2012 R.G. n. 73590 – R.P. n. 54140), riguardante aree ricomprese all'interno dell'ambito del Piano di Recupero per complessivi 8.161 mq. (aggiuntive rispetto a quelle già dichiarate nella proposta di Piano di Recupero);

Che la S.U.L. aggiuntiva di 5.000 mq., prevista dal PRG, viene ripartita tra le diverse proprietà secondo la rispettiva superficie catastale, come da parere della U.O. n. 2 dell'ex Dipartimento VI, determinando una quota pari all'86,40% a favore del soggetto proponente ECG Costruzioni (a cui va aggiunta una ulteriore quota corrispondente al 8,93% relativa all'atto di promessa di vendita) e una quota pari al 4,67% a favore di proprietari terzi e dell'Amministrazione Capitolina (salvo successiva verifica) per effetto di quanto sopra esposto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 17, comma 6, primo periodo, delle NTA del PRG, come meglio individuati nella Tav. 06;

Che, a tal fine, il Piano di Recupero prevede due sub-ambiti A1 e A2 di attuazione autonoma, il primo riservato interamente ad ECG, l'altro riservato in quota parte ad ECG, in quota parte ai proprietari terzi e all'Amministrazione Capitolina, suddividendo tra essi sia i diritti edificatori, sia gli oneri corrispondenti, come da art. 17, comma 6, secondo periodo, delle NTA del PRG, e con i conseguenti parametri urbanistici:

Parametri urbanistici	Sub-Ambito A1	Sub-Ambito A2	Totale PdR
S.U.L. (Superficie utile lorda)	4.438,00	562,00	5.000,00
– destinazione abitativa	3.550,40	449,60	4.000,00
– destinazione commerciale e servizi	887,60	112,40	1.000,00
Standard urbanistici	2.792,03	354,64	3.146,67

Che il Piano di Recupero prevede la piena dotazione e cessione gratuita di standard minimi, tutti interamente reperibili su aree già nelle disponibilità della promotrice ECG Costruzioni S.r.l., generati dalla suddetta S.U.L. aggiuntiva privata, pari a complessivi 3.146,67 mq.;

Che il Piano di Recupero inoltre prevede la cessione extra standard di 16.403,33 mq. tutti interamente nella disponibilità della ECG Costruzioni S.r.l., finalizzati a raggiungere uno degli obiettivi principali dell’iniziativa, come previsti dal PRG, e cioè “attrezzamento degli spazi aperti non funzionalizzati compresi nell’ambito con percorrenze pedonali trasversali e belvedere terrazzati”;

Considerato altresì, con riguardo agli aspetti economici;

Che la S.U.L. aggiuntiva, è assoggettata dal PRG a contributo straordinario commisurato all’entità della valorizzazione immobiliare, ai sensi e per gli effetti degli articoli 20 e 43, comma 7, delle NTA del PRG vigente, e dell’art. 14, comma 16, lett. f), del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con legge n. 122/2010;

Che, ai fini del calcolo del contributo straordinario, in coerenza con la circolare del Direttore del Dipartimento PAU del 20 dicembre 2012 (prot. n. 26562), l’Ufficio procedente ha richiesto, con nota del 7 febbraio 2013 (prot. n. 13019), alla U.O. Pianificazione Generale la verifica del calcolo del contributo straordinario proposto dal soggetto proponente;

Che successivamente con nota del 4 marzo 2013 (prot. n. 22395), la U.O. Pianificazione Generale, applicando il metodo analitico del valore della trasformazione stabilito nella Decisione di Giunta Capitolina n. 20 del 1° marzo 2013, ha calcolato l’importo del contributo straordinario dovuto per il Piano di Recupero in oggetto, quantificandolo nella somma di Euro 4.682.269,75; nello specifico gli importi unitari di contributo straordinario sono pari a 915,65 Euro/mq. per le destinazioni abitative (dest. OMI residenziali) e a 1.019,66 Euro/mq. per destinazioni a servizi/commerciali (dest. OMI terziarie/commerciali);

Che, comunque l’importo definitivo verrà stabilito ad esito dell’approvazione da parte dell’Assemblea Capitolina del “Disciplina per la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all’art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente e all’art. 14, comma 16, lett. f) della legge 30 luglio 2010 n. 122”, pertanto la ECG Costruzioni S.r.l. si impegna ad adeguare ed accettare l’importo che sarà rideterminato sulla base di tale Regolamento;

Che, inoltre, è stato necessario considerare la cessione di aree extra-standard per complessivi 16.403,33 mq., di cui già si è detto in precedenza finalizzati a ospitare, tra l’altro, un’importante opera straordinaria del Piano Urbanistico;

Che, a tal fine, occorre fare riferimento alla norma contenuta nell’art. 20, comma 6, delle NTA del PRG, la quale stabilisce che: “se le opere da portare a scomputo sono realizzate su aree del soggetto attuatore, il Comune ne compensa il valore secondo il dispositivo della cessione compensativa, di cui all’art. 22, se l’area viene acquisita dal soggetto attuatore in qualità di “soggetto promotore” secondo il Testo Unico sulle

espropriazioni per pubblica utilità, il Comune ne compensa le spese sostenute incorporandole nel costo dell'opera pubblica.”;

Che l'applicazione del dispositivo della cessione compensativa, considerando la fattispecie di intervento indiretto, determina una S.U.L. di compensazione pari all'indice 0,06 mq./mq., che corrisponde, per l'area in questione, ad una S.U.L. edificabile di 984,20 mq.; Tale edificabilità viene articolata, in relazione alla destinazioni d'uso, in: 787,36 mq. a destinazione residenziale e 196,84 mq. a destinazioni non residenziale, che rappresenta lo stesso mix funzionale della proposta di Piano di Recupero, ovvero 80% residenziale e 20% non residenziale;

Che, non essendo possibile – per motivi di sostenibilità urbanistica e per la totale avversione del Municipio – aumentare ulteriormente la capacità edificatoria prevista dal PRG, si è proceduto a determinare il valore dell'area extra-standard in funzione del valore della S.U.L. derivante dalla cessione compensativa;

Che, considerando le assunzioni di cui sopra, tale valore è stato ricavato sulla base dell'importo contributo straordinario unitario (Euro/mq.) per la S.U.L. aggiuntiva, considerando che quest'ultimo rappresenta il 66,66% (ossia il 2/3) del valore dell'edificabilità unitaria per l'ambito di riferimento;

Che quindi il valore unitario dell'edificabilità per l'ambito di riferimento risulta essere pari a:

- Euro 1.373,48 per mq. di S.U.L. edificabile a destinazione residenziale (ossia il valore del contributo straordinario unitario per destinazioni residenziali per 3/2 – Euro/mq.  $915,65 \cdot 3/2$ );
- Euro 1.529,49 per mq. di S.U.L. edificabile a destinazione non residenziale (ossia il valore del contributo straordinario unitario per destinazioni non residenziali per 3/2 – Euro/mq.  $1.019,66 \cdot 3/2$ );

Che di conseguenza il valore dell'area extra-standard si ottiene moltiplicando i valori unitari come sopra quantificati per la S.U.L. edificabile derivante dalla cessione compensativa, distinta per le diverse destinazioni d'uso considerate, ossia: valore area extra-standard =  $(1.373,48 \text{ Euro/mq.} \cdot 787,36 \text{ mq.}) + (1.529,49 \cdot 196,84) = \text{Euro } 1.382.488,02$  (Euro unmilionetrecentoottantaduemilaquattrocentoottantotto/02), fermo restando che il valore definitivo verrà stabilito ad esito del calcolo definitivo del contributo straordinario come sopra citato;

Che il valore corrispondente alla cessione extra-standard di 16.403,33 mq., essendo queste interamente nella disponibilità della ECG Costruzioni, sarà detratto dalla quota di contributo straordinario afferente alla proponente ECG;

Che gli oneri ordinari provvisoriamente calcolati ai sensi della deliberazione di Assemblea Capitolina n. 31/2012, ammontano a Euro 747.817,92 di oneri di urbanizzazione primaria e a Euro 440.536,32 di oneri di urbanizzazione secondaria, fermo restando che tali importi saranno rideterminati in sede di Convenzione Urbanistica e, quindi definitivamente calcolati in sede di rilascio dei titoli abilitativi, sulla base della normativa in quel momento applicabile;

Che il contributo sul costo di costruzione è stato provvisoriamente stimato in Euro 247.580,00 fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato in sede di rilascio del titolo abilitativo, sulla base della normativa in quel momento applicabile;

Che, di conseguenza, il quadro complessivo degli oneri ordinari e straordinari è così determinato:

Oneri ordinari e straordinari (in Euro)	Sub-ambito A1	Sub-Ambito A2	Totale PdR
Contributo sul costo di costruzione	219.751,74	27.827,96	247.579,70
Oneri di urbanizzazione primaria	663.763,19	84.054,73	747.817,92
Oneri di urbanizzazione secondaria	391.020,04	49.516,28	440.536,32
Totale oneri ordinari	1.274.534,97	161.398,97	1.435.933,94
Contributo straordinario di urbanizzazione	4.155.982,63	526.287,12	4.682.269,75
Totale oneri ordinari e straordinari	5.430.517,60	687.686,09	6.118.203,69

Che la destinazione degli importi suddetti alle opere pubbliche corrispondenti è riportata nella “Relazione per il calcolo di scomputi e versamenti di oneri e contributi”, cui si rinvia per ogni approfondimento, allegata al presente provvedimento;

Che le opere ordinarie e straordinarie, cui sono destinati gli oneri corrispondenti, sono riepilogate nel seguente prospetto riassuntivo:

Opere ordinarie e straordinarie	Importo (Euro)
1. Opere di urbanizzazione primaria	648.578,54
2. Opere di urbanizzazione secondaria	397.221,19
3. Opere di urbanizzazione straordinaria, di cui:	2.902.160,08
3.1. Parco pubblico attrezzato	1.684.848,39
3.2. Viabilità esterna all'ambito	1.217.311,69

Che pertanto il contributo straordinario è devoluto alla realizzazione delle relative OO.PP. straordinarie previste dal PdR, nonché per l'acquisizione delle aree extra-standard necessarie a realizzare delle stesse, come previsto dall'art. 20, comma 6, delle NTA di PRG vigente;

Che tutte le opere ordinarie e straordinarie individuate vengono realizzate a scomputo degli oneri corrispondenti, ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici e alle condizioni previste nella Convenzione Urbanistica;

Che l'importo delle opere pubbliche individuate è stato stimato, con metodo parametrico, nei “Documenti preliminari delle opere pubbliche”, corredati da quadro tecnico-economico, allegato al Piano di Recupero;

Che, per quanto indicato, il Piano di Recupero è interamente finanziato con risorse private degli operatori che vi partecipano, garantendo la sostenibilità finanziaria degli interventi privati e pubblici in esso previste, nonché il raggiungimento degli obiettivi posti dal PRG e dal relativo Piano Attuativo;

Che il Piano di Recupero in oggetto viene deliberato ai sensi dell'art. 1bis della Legge Regionale n. 36/1987 e ss.mm.ii., ferme restando le competenze dell'Assemblea Capitolina in ordine all'accettazione delle aree aventi destinazione pubblica, all'individuazione delle opere pubbliche previste dallo strumento nonché in ordine alla finalizzazione del contributo straordinario dovuto in base alla normativa vigente;

Che in data 4 aprile 2013 il Dirigente della U.O. "Città Storica" del Dipartimento "Programmazione e Attuazione Urbanistica" ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: P. Capozzi";

Che in data 4 aprile 2013 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. h) e i) del Regolamento sugli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato";

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretariato Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97 del T.U.E.L.;

## LA GIUNTA CAPITOLINA

### DELIBERA

- 1) di adottare il Piano di Recupero dell'Ambito di valorizzazione B12, di iniziativa privata, ai sensi dall'art. 30 della legge n. 457/1978 e con le procedure e competenze stabilite dall'art. 1bis della Legge Regionale n. 36/1987; il Piano di Recupero contenente le modifiche non essenziali indicate in premessa e comportante ristrutturazione urbanistica, è composto dai seguenti elaborati:
  01. Tav. 01 – Inquadramento urbanistico – Estratti degli strumenti urbanistici (rapp. 1:10.000/1:5.000);
  02. Tav. 02 – Inquadramento urbanistico territoriale – Carta della Qualità (rapp. 1:10.000);
  03. Tav. 03 – Inquadramento territoriale paesaggistico – preesistenze storiche e dei vincoli (rapp. 1:10.000);
  04. Tav. 04 – Inquadramento del sistema ambientale (rapp. 1:10.000/1:20.000/1:50.000);
  05. Tav. 05 – Inquadramento infrastrutturale – mobilità (rapp. 1:5.000);
  06. Tav. 06 – Planimetria catastale e ripartizione dei diritti edificatori (rapp. 1:1.000);
  07. Tav. 07 – Stato di fatto (rapp. 1:1.000);
  08. Tav. 08 – Zonizzazione su base catastale (rapp. 1:1.000);
  09. Tav. 09 – Aree pubbliche verde, viabilità, parcheggi e individuazione delle principali OO.PP. (rapp. 1:1.000);
  10. Tav. 10 – Planivolumetrico esecutivo (rapp. 1:500);
  11. Tav. 11 – tipologie edilizie (rapp. 1:200);
  12. R1 – Relazione Tecnica Illustrativa;

- 13 R2 – Norme Tecniche di Attuazione;
- 14 R3 – Relazione Geologica;
- 15 Documento preliminare delle OO.PP. e relativa stima parametrica dei costi;
- 16 Relazione per il calcolo di scomputi e versamenti di oneri e contributi;
- 2) di autorizzare, ai sensi dall'art. 43, comma 9, delle NTA del PRG, l'articolazione dell'Ambito di valorizzazione in due sub-ambiti di attuazione, A1 e A2, autonomi dal punto di vista operativo gestionale, da attuare anche con separate convenzioni, ferma restando l'unitarietà del progetto urbanistico, il necessario coordinamento delle fasi attuative il rispetto dei parametri urbanistici e la partizione di diritti edificatori e oneri connessi stabiliti dal Piano di Recupero;
- 3) di autorizzare preventivamente l'acquisizione, delle aree extra-standard da destinare prevalentemente a parco pubblico attrezzato, obiettivo prioritario già stabilito dal PRG; per tali aree, di estensione complessiva pari a mq. 16.403,33, ne viene compensato il valore pari Euro 1.382.488,02 (Euro unmillionetrecentoottantaduemilaquattrocentoottantotto/02), fermo restando che il valore definitivo verrà determinato ad esito del calcolo definitivo del contributo straordinario come indicato in premessa;
- 4) di stabilire che gli oneri ordinari connessi al permesso di costruire, e cioè contributo sul costo di costruzione, oneri di urbanizzazione primaria e oneri di urbanizzazione secondaria, presuntivamente quantificati nel complesso in Euro 1.435.933,94 (Euro unmilionequattrocentotrentacinquemilanovecentotrentatre/94) saranno rideterminati in sede di Convenzione Urbanistica e, quindi, definitivamente calcolati in sede di rilascio dei permessi di costruire;
- 5) di stabilire, in analogia al precedente punto 4), che gli importi definitivi delle opere pubbliche, cui vengono destinati gli oneri ordinari e straordinari, provvisoriamente stimati nella "Relazione per il calcolo di scomputi e versamenti di oneri e contributi" allegata alla presente deliberazione, saranno definitivamente determinati ad esito della progettazione definitiva e in sede di Convenzione Urbanistica;
- 6) di stabilire che gli oneri di urbanizzazione primaria, provvisoriamente stimati in Euro 747.817,92 (Euro settecentoquarantasettemilaottocentodiciasette/92), sono destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione primaria individuate nella "Relazione per il calcolo di scomputi e versamenti di oneri e contributi" allegata alla presente deliberazione, fermo restando che in caso di saldo positivo tra l'ammontare degli oneri e l'importo delle opere, le somme residue andranno ad integrare il contributo straordinario, di cui al successivo punto 10), e le sue medesime destinazioni; in caso contrario, il maggior costo delle opere rimane a carico del Soggetto attuatore privato, senza essere portato a riduzione di altri oneri;
- 7) di stabilire che gli oneri di urbanizzazione secondaria, provvisoriamente stimati in Euro 440.536,32 (Euro quattrocentoquarantamilacinquecentotrentasei/32) sono destinati al finanziamento alle opere di urbanizzazione secondaria individuate nella "Relazione per il calcolo di scomputi e versamenti di oneri e contributi" allegata alla presente deliberazione, provvisoriamente stimate in Euro 397.219,00 (Euro trecentonovantasettemiladuecentodicianove/00) la differenza (eventuale) tra l'ammontare degli oneri e l'importo delle opere, come eventualmente rideterminata in sede di nuova Convenzione Urbanistica, è portata ad integrazione del contributo straordinario, di cui al successivo punto 10), e delle sue medesime destinazioni;
- 8) di determinare in Euro 4.682.269,75 (Euro quattromilioniseicentoottantaduemiladuecentosessantanove/75) l'importo del contributo straordinario di

urbanizzazione, come risultante dal calcolo effettuato dalla U.O. Pianificazione Urbanistica Generale sulla base del metodo e dei criteri stabiliti – Circolare Interna del 20 dicembre 2012 (prot. n. 26562); fermo restando che l'importo definitivo sarà calcolato ad esito dell'approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina della disciplina sulla determinazione del contributo straordinario richiamata in premessa;

- 9) di destinare l'importo del contributo straordinario di cui al precedente punto 10), nonché le (eventuali) somme residue degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in parte per l'acquisizione delle aree ex-standard secondo il valore definito al precedente punto 5) e alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione straordinaria:

Opere straordinarie	Importo (Euro)
1. Parco pubblico attrezzato (OP 7a/parte, OP8, OP9)	1.684.848,39
2. Viabilità esterna all'ambito (OP1, OP2, OP5/parte, OP6, OP11)	1.217.311,69

- 10) di recepire l'atto unilaterale d'obbligo prot. Dipartimento PAU n. 16387 del 31 luglio 2012 e successiva integrazione prot. n. 32229 del 26 marzo 2013 sottoscritto dal Soggetto attuatore privato, mediante il quale vengono assunti e dettagliati gli oneri e le obbligazioni stabiliti nella presente deliberazione, fatte salve tutte le ulteriori e necessarie condizioni e specificazioni che saranno stabilite in sede di Convenzione Urbanistica;
- 11) di autorizzare che le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e straordinarie, vengono realizzate dal Soggetto attuatore, a scomputo degli oneri predetti, ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici e secondo le condizioni che saranno stabilite nella Convenzione Urbanistica;
- 12) con successivi atti dirigenziali, in sede di approvazione delle convenzioni, verranno previste le esatte entrate per gli oneri e contributi straordinari, imputandole alle corrispondenti risorse dei PEG di competenza; nonché verranno inserite nel Piano investimenti le opere da realizzare a scomputo dei suddetti oneri.

Il Piano di Recupero in oggetto viene deliberato ai sensi dell'art. 1bis della Legge Regionale n. 36/1987 e ss.mm.ii., ferme restando le competenze dell'Assemblea Capitolina in ordine all'accettazione delle aree aventi destinazione pubblica, all'individuazione delle opere pubbliche previste dallo strumento nonché in ordine alla finalizzazione del contributo straordinario dovuto in base alla normativa vigente.

La presente deliberazione è sottoposta alla pubblicazione e alla formulazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati, secondo quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 30 della legge n. 457/1978 e dell'art. 15 della legge n. 1150/1942.

*L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.*

*Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità, immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.*

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE  
C. Lamanda

IL SEGRETARIO GENERALE  
L. Iudicello



La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Capitolina nella seduta del  
**19 aprile 2013.**

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....