

**ASSEMBLEA PUBBLICA  
LA RIQUALIFICAZIONE DELLE EX  
CASERME DI VIA GUIDO RENI**

**Martedì 28 gennaio 2014  
17:30 alle 19:30  
Cinema Tiziano - via Guido Reni 2/A**



**FLAMINIO**

ROMA CAPITALE

27 MAR. 2014

PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA

n. 01 45704

Con queste brevi note si intende richiamare il valore della partecipazione cittadina ai processi di trasformazione urbana: sono quindi da intendersi come stimolo ed implementazione degli atti di pianificazione del Comune di Roma nel quartiere Flaminio e, come modello, nella Città in genere.

Il 27 dicembre 2013 la Giunta Comunale ha approvato un "... programma di messa a valore previsto per lo *Stabilimento Militare Materiali Elettrici e di Precisione*" ovvero "un intervento di trasformazione in grado di realizzare un nuovo disegno urbano, inserito nel contesto di riferimento e verificato da un punto di vista della fattibilità urbanistica attuativa, delle funzioni e delle caratteristiche economico-finanziarie".

L'intervento prevede la costruzione di un nuovo polo museale determinato "Città della Scienza" per un costruito pari a 27 mila mq; il costo di questo intervento pubblico sarà coperto da investimenti privati secondo il Decreto di dismissione della Difesa del 23 dicembre 2013 pubblicato su Gazzetta Ufficiale Repubblica Italiana del 3 gennaio 2014.

Il soggetto od i soggetti privati interessati potranno realizzare, secondo la scheda tecnica allegata sul sito di Roma Capitale, volumi residenziali per 29 mila mq, alloggi sociali per 6 mila mq, spazi commerciali per 5 mila mq, spazi per la ricezione turistica per 5 mila mq; le quantità espresse sono di Superficie Utile Lorda ovvero riferite ad un volume costruito la cui altezza virtuale è determinata in 3,20m: questo significa che le residenze avranno un volume virtuale di  $29 \text{ mila} \times 3,20 = \text{mc } 92.800$ ; in totale, quindi avremo una nuova cubatura pari a  $72.000 \text{ mq} \times 3,20 = 230.400 \text{ mc}$ .

La volumetria esistente indicata dal Comune di Roma è pari a 223.058 mc come riportato dalla scheda redatta dalla *Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. Pianificazione e Riqualificazione delle aree di interesse pubblico* per gli Ambiti di Valorizzazione di cui l'area di via Guido Reni è parte con il numero ordinativo E1.

A questo si aggiunge una voce definita "Attrezzature pubbliche di quartiere" per 14 mila mq di superficie e per la quale sembra che non sia prevista, ad oggi, una nuova volumetria in quanto si ipotizza il recupero di alcuni edifici di cui non è specificata la volumetria.

L'attuatore di questo scenario sarà la Cassa Depositi e Prestiti.

Il Comune, per attuare quanto sopra descritto sinteticamente, dovrà approvare una variante di PRG

A seguito di queste informazioni e primi dati Cittadinanza Attiva Flaminio esprime le seguenti proposte, dubbi e sollecitazioni verso una Pubblica Amministrazione che non deve essere considerata "controparte" ma "parte comune" della Cittadinanza di Roma.

Alcune considerazioni di carattere generale, da sviluppare ed ampliare in successivi incontri.

### **Partecipazione**

Chiediamo di essere parte del processo di partecipazione, non solo informati, secondo quanto deliberato dal Comune di Roma nella delibera n.57 del 2 marzo 2006. Chiediamo quindi:

- partecipare al progetto di trasformazione spazi/servizi/attrezzature pubbliche con riunioni con i

progettisti e con gli Uffici Comunali preposti;

- Che il Comune, nel definire i criteri alla base della stesura del progetto, tenga presente non soltanto le normative vigenti, ma anche alcune priorità segnalate dai cittadini;
- partecipare alla futura e necessaria variante urbanistica in termini di valutazione di trasformazione o di sostanziale mantenimento delle strutture esistenti;
- prevedere, nell'ambito della variante, la sistemazione e la riqualificazione degli ambiti pubblici circostanti (via Guido Reni, via Flaminia/viale Tiziano, piazza Apollodoro, via Masaccio ...) come per altro già indicato dalla scheda relativa all'ambito di valorizzazione E1;
- effettuare studi dei flussi di mobilità e delle nuove funzioni da inserire nell'area di trasformazione per valutare e possibili influenze positive e negative per i residenti: questo come base analitica del processo di trasformazione in sé e per la redazione del bando di assegnazione dell'area ai privati;
- attuare una procedura trasparente per l'assegnazione dei diritti di costruzione: questo significa un concorso pubblico di *project financing* che preveda la redazione di un vero progetto urbano ed architettonico così da poterne valutare le ricadute sull'area e sul quartiere;
- contemplare, nell'accordo con i privati, una clausola di esplicita esclusione del ricorso al Piano Casa per il quale la demolizione e ricostruzione è premiata con un incremento di cubatura pari al 30%.

#### **Città della Scienza: 27000 mq**

Sarebbe opportuno ed interessante realizzare un collegamento funzionale in rete/sinergia con strutture e funzioni analoghe a Roma e fuori (per esempio con il Museo della Scienza a Trento, Università delle Idee di Biella/Pistoletto). Chiediamo inoltre:

- informazione circa l'attuale stato di pianificazione e progettazione;
- indizione di un concorso pubblico (non ad inviti per archi-star);
- di essere parte della valutazione quale parte "competente ed interessata" alla trasformazione.

#### **Residenze: 29000 mq**

- parcheggi nell'ambito dell'area stessa e vincolati agli appartamenti, con vincolo di possesso per 30 anni;
- redazione di un quadro prescrittivo per tipologie e materiali, in un quadro di previsione architettonica del costruito e di preventiva ricerca di compatibilità e qualità urbana.

#### **Residenze sociali: 5000 mq**

- residenze speciali per giovani ed anziani ed, in generale, per soggetti socialmente deboli;
- rispetto della destinazione d'uso (vincolo d'uso a 15 o 20 anni);
- parcheggi nell'ambito dell'area stessa e vincolati agli appartamenti, con vincolo di possesso;
- redazione di un quadro prescrittivo per tipologie e materiali, in un quadro di previsione architettonica del costruito e di preventiva ricerca di compatibilità e qualità urbana.

#### **Ricezione turistica 6000 mq**

- le camere dovranno essere tutte completamente accessibili (non solo il 10% per i disabili);
- parcheggi vincolati, con vincolo di destinazione d'uso;
- ricezione turistica per giovani, ad esempio ostelli;
- redazione di un quadro prescrittivo per tipologie e materiali, in un quadro di previsione architettonica del costruito e di preventiva ricerca di compatibilità e qualità urbana.

#### **Commerciale: 5000 mq**

Poco lontano dall'area dell'ex Stabilimento Militare Materiali Elettrici e di Precisione esiste la realtà del mercato Flaminio II: 2200 mq di vendita con due progetti di trasformazione presentati al Comune di Roma nel luglio 2011 e nell'agosto 2012. Esiste inoltre il Mercato Rionale Flaminio I che andrebbe rivitalizzato e sostenuto. Cittadinanza Attiva Flaminio suggerisce quindi sia una valutazione delle superfici necessarie che della possibile concorrenza di esercizi simili. In ogni caso si raccomanda:

- nessuna deroga al divieto di realizzare ipermercati, supermercati e centri commerciali di medie e grandi strutture di vendita;
- verificare, mantenendo il valore commerciale delle nuove costruzioni, la possibilità di sostituire lo spazio commerciale con uno spazio legato alla produzione/artigianato più che al commercio.

#### **Attrezzature di servizio: 14000 mq**

Lascia qualche dubbio il fatto che, nella scheda tecnica, siano assegnati soltanto come area, superfici, anche se nel testo si parla anche di edifici forse compresi nella superficie fondiaria;

- si richiede di conoscere l'iter amministrativo per determinare gli importi necessari e la fonte finanziamento;

Utilizzare una sezione di tali spazi per:

- mantenere il Centro di Igiene Mentale, considerato una necessità sociale ed una risorsa umana;
- realizzare un Centro Anziani;
- realizzare uno spazio per laboratori di produzione e sperimentazione legati, per esempio, a innovazione, green economy, ed arte.
- realizzare un "laboratorio di città" come previsto dal programma del Sindaco Marino, che ci sembra indispensabile in un'area dove sono previste grandi trasformazioni, come luogo di incontro dei cittadini con le istituzioni e spazio di progettazione partecipata, e anche Laboratorio di Quartiere, punto di incontro per le Associazioni Civiche del Flaminio.

#### **Verde pubblico**

Le piante in situ hanno circa 100 anni e la struttura del verde, i "viali" alberati, costituiscono una forma storica della struttura urbana cui il progetto originario dell'area, evidentemente, si rifà.

Quindi chiediamo:

- rispetto alberature e pianificazione nuovi giardini e percorsi verdi interni;
- progetto e costruzione della struttura viaria e del verde pubblico realizzati *prima* delle altre strutture private, quale infrastruttura necessaria alla qualità della trasformazione.
- in caso di impossibilità di mantenere alberi di pregio in situ, provvedere all'espianto tramite le tecniche speciali per le grandi alberature e ripiantare gli alberi nella stessa zona, in viali dove sono stati abbattuti altri alberi identici.
- ricalibrare la quantità/qualità di spazi verdi nella nuova progettazione dello spazio affinché, in relazione alla cubatura del costruito, siano più ampi e bilanciati;

#### **Sostenibilità dell'intervento**

- pianificare una gestione futura efficiente, facile manutenzione, flessibilità di funzioni per adattarsi a nuove esigenze;
- realizzazione di tecnologie valutate come adatte al risparmio ed indirizzate verso l'auto-mantenimento energetico per gli edifici pubblici e per l'edilizia privata.

*Cittadinanza Attiva Flaminio  
Roma 28 Gennaio 2014*