

25/00

Atto di Significazione ed Intervento nel procedimento

Il sottoscritto Luciano Belli Laura, cittadino indipendente (ma riconoscente) ad Associazioni e Comitati, in considerazione sia d'eventi sorprendenti sia di dichiarazioni usanti l'impattante trasformazione urbana di Tor di Valle come strumento di propaganda o di scontro tra fazioni politiche, in merito alla possibile conclusione del procedimento autorizzativo, aperto fin dal 12 settembre 2016 ed ora improvvisamente in chiusura senza plausibile ragione, condividendo appieno le prese di posizioni espresse in Comunicato stampa dal Comitato "Salviamo Tor di Valle", in Nota dal WWF Lazio ed in Appello da Carteinregola, esprime innanzitutto:

A. avversità al progetto che mette a rischio lo stato di fatto urbanistico-ambientale dell'Ansa del Tevere. Per realizzarvi una speculazione fondiaria, camuffata da finalità realizzative d'impianti sportivi per e NON, come prevede la c.d. "Legge Stadi", di società sportive. Avversità aggiornate e pertinenti sul progetto definitivo che, ora, si vorrebbe approvare anche attenuando le minime condizioni prescrittive e non specificando rigorose modalità di controllo per il rispetto di leggi e regolamenti vigenti. Innanzitutto, di salvaguardia ambientale, paesistica, culturale;

B. perplessità sulla dilatazione *extra legem* dei tempi d'un procedimento iniziato il 12 settembre 2016. E dall'Amministrazione procedente già interrotto il 5 aprile 2017 con il preavviso di diniego al "progetto definitivo", esaminato in Conferenza di Servizi dal 3 novembre '16 al 3 Marzo '17; riaperto prima per l'esame d'un "progetto definitivo adeguato" con le osservazioni del proponente, giunte stranamente il 15 giugno (anziché il 15 aprile) 2017, onde portarlo all'esame d'una Conferenza di servizi asincrona semplificata; indi, tenuto aperto per l'esame d'un "progetto definitivo adeguato", ulteriormente adeguato e più volte integrato, ora all'esame della Conferenza di Servizi, avviata il 29 settembre 2017, in forma simultanea e modalità sincrona. Anche, perché, dai pareri espressi dai Rappresentanti Unici non è stato possibile (ovvero consentito) estrapolare nella loro naturale etereogenità un'emergenza qualitativa di assenso o di dissenso netta oltre che motivata. Pareri etereogeni e finanche contrastanti riproposti nella seconda seduta dell'ultima CdS. Pareri, ora, stranamente considerati "tutti favorevoli". Sebbene, non sia affatto chiaro come altri procedimenti paralleli (vincoli MIBACT e di rischio idrogeologico) o prodromici (V.I.A. e V.A.S.) potranno essere definiti durante e/o prima del procedimento base sul progetto, proprio ai sensi del comma 304, art. 1, L. 147/2013, oltre che nel rispetto della L. 241/1990 e s.m.i.l

C. contrarietà al varo di variante urbanistica con procedura inconsueta, onde facilitare l'approvazione del masterplan 2.0. Considerato contrario al pubblico interesse soprattutto dal punto di vista ecologico, culturale ed ambientale. Contrarietà all'ipotesi di qualsivoglia Variante Urbanistica al vigente Piano Regolatore soprattutto per la sua eventuale *adozione* in sede di Conferenza di Servizi. Prassi che, sebbene non sia possibile (vista la recente facoltà, solo, eventualmente prevista dal comma 2-bis dell'art. 62 L. 96/2017) definire *extra legem*, dovrebbe essere considerata contraria ai principi costituzionali. Se l'adozione finale in CdS non fosse anticipata - a monte - da adozione formale e sostanziale nella sede prevista dall'art. 8 della Legge Urbanistica 1150/1942. Cioè dal precetto non messo in discussione da norma specifica e contingente, di snellimento di procedure, tra l'altro varata in "manovrina" economica-finanziaria di sapore balneare o per nulla urbanistico-ambientale.

Anche perché il mega progetto edilizio denominato masterplan 2.0 non può essere legittimato con semplici variazioni alle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del P.R.G.: destinazione d'uso, indici, parametri edilizi, standard, ecc.. Nel caso specifico, la Variante comporterebbe una diversa Tipologia di Attuazione dallo Strumento Urbanistico Generale: non attraverso "intervento diretto", bensì con Piano Esecutivo o Piano di Recupero o Piano Particolareggiato, ovvero tramite Comparto Edificatorio, già previsto dagli artt. 23 e 28 della Legge Urbanistica 1150/1942 e dagli artt. 21, 22 e 23 della Legge Regione Lazio 35/1978.

Vale a dire, uno strumento finalizzato anche alla ripartizione di oneri e benefici tra proprietari consoziati per realizzare un intervento di trasformazione urbana compatibile. Anziché, permettere la realizzazione di valori immobiliari di singole proprietà a scapito d'altre, che verrebbero anche iniquamente espropriate.

In buona sostanza, con un piano esecutivo che preveda la contestuale esecuzione delle infrastrutture e delle opere edilizie private, da contemplare in apposita CONVENZIONE, anche secondo le prescrizioni della Legge 96/2017. Inoltre, tale piano esecutivo dovrebbe essere essenzialmente esteso territorialmente ben oltre l'ambito interessato dal progetto edilizio. Esteso, pertanto, a comprendere ad esempio tutto il Fosso di Vallerano, da arginare preventivamente e non solo nel tratto finale. Esteso, finanche, a comprendere tutte le aree di sedimi viari d'accesso all'area di progetto e realizzabili contestualmente o prima delle opere private.

Allo stato attuale, però, una Variante urbanistica di tale portata potrebbe essere messa in cantiere solo ed esclusivamente se fosse indispensabile a legittimare un progetto approvabile. E la qualcosa non pare affatto plausibile e, financo, possibile. Se ben altre questioni sono emerse in Conferenza di Servizi decisoria. Questioni che dovrebbero tradursi in pareri negativi insuperabili. Cioè da comportare un altro preavviso di diniego anche sull'ultima versione del progetto. Ché il Proponente ha ritenuto debba essere approvato senza che almeno fossero rimossi rilevanti motivi ostativi.

Motivi ostativi in precedenza evidenziati in "pareri" dei Rappresentanti Unici delle Amministrazioni partecipanti al procedimento autorizzativo, che inspiegabilmente si trascina dal 12 settembre 2016. Motivi ostativi che, ora, pare possibile obnubilare con elementi di "mitigazione" inspiegabilmente individuati per trasformare valutazioni di diniego nette e precise in valutazioni di assenso comunque ed a prescindere. Contenuti, adesso, anche nei pareri di Amministrazioni pubbliche non trasformatesi (come, Roma Capitale) in "committenti" del progetto del proponente privato.

Un progetto privato adeguato esclusivamente a generiche riduzioni dell'impatto del c.d. Busines Park. Con semplice abbattimento dell'altezza di tre prismi (o parallelelepipedi), prima foggiate a "torri". Con estensione delle basi di più prismi (o parallelelepipedi), adesso formanti "corti", ma sempre dalla stessa archistar siglati.

Un progetto privato adeguato artatamente a:

- ignorare il rischio idrogeologico determinante l'inedificabilità delle aree classificate "r4" e le prescrizioni cautelative sulle aree classificate "r3"; rischio idrogeologico non attenuabile o rimovibile senza la preventiva e totale realizzazione della messa in sicurezza del Fosso di Vallerano, come prescritto dall'autorità di Bacino, e per tutti i suoi 23 km. d'estensione; rischio idrogeologico non esorcizzabile con *escamotage* progettuali che fan riferimento al piano di campagna (solitamente considerato a quota $\pm 0,00$) ma posizionato a - 7,50 m., onde realizzare autorimesse sovrapposte al livello attuale del terreno, ricoperte da scarpate di terra per occultarle alla vista come se fossero "interrate", mentre sono sottostanti il piano di calpestio artificiale della soprastante piastra pedonale, ingannevolmente elevata a + 7.5 m., per mantener i piedi sempre asciutti;

- Il programma d'indagine archeologica preventiva sia sulle aree interessate all'edificazione sia su quelle inerenti le opere di urbanizzazione, come prescritto dal MIBACT;

- la salvaguardia delle tribune di Lafuente, Rebecchini e Birago né adeguatamente vincolate come previsto dal MIBACT diretto da Margherita Eichberg né da procedimento per il riconoscimento *"dell'importante carattere artistico (...) sulla protezione del diritto d'autore"*. Da alcuni settori del MIBACT considerate: *"un'opera di architettura contemporanea di notevole rilievo, che nonostante il forte degrado, ancora presenta integre e ben identificate le strutture in cemento armato testimonianza tecnologicamente ardita ed avanzata per l'epoca di costruzione"*. Da altri settori dello stesso MIBACT, demolibili solo perché pare siano state accettate le "osservazioni" del proponente, sollecitanti archiviazione e/o dichiarazione d'irricevibilità d'ogni proposta di vincolo e di salvaguardia di strutture esistenti. Da demolire senza riguardo alcuno solo per far posto ad altre strutture in progetto non altrove collocabili. Da ricostruire, in simulacro aberrante travisando funzione, struttura, forma e relazione con il contesto dell'ippodromo; benché, una sola porzione delle tribune sia staticamente irrealizzabile e sia inadeguato localizzarla in area di rispetto dei "casali";

- non rispettare la fascia di rispetto delle sponde del Tevere, sebbene ritenuta non derogabile per le opere il progetto, sia dal P.R.G. sia dal P.T.P. vigenti; e pertanto, assolutamente non superabile con fasulli elementi di mitigazione d'elementi così alti e tanto prossimi al fiume come in nessuna altra parte di Roma; proprio dove *"ci sono sponde naturali, con vegetazione ripariale fortemente caratterizzata, e un letto scavato che conferisce al corso d'acqua la sua connotazione di segno 'inclinato'"*;

- a considerare accessibile comunque un'area con un complesso commerciale-terziario rilevante e con un impianto sportivo per cinquanta mila spettatori; affluenti e/o defluenti al 50% su mezzi pubblici inadeguati e al 50% su strade solo in minima parte attrezzate. Aree accessibili con infrastrutture aggiunte, poi sopresse, indi rinviate *sine die* e calibrate solo in ragione di quanta volumetria compensativa debba essere concessa; senza neppure un'analisi seria dei flussi di traffico riguardanti gli insediamenti esistenti già precari;

- ad impiegare in modo improprio e/o illecito i proventi del costo di costruzione dovuto; tra l'altro conteggiato al ribasso e ad esclusivo vantaggio del proponente.

Un progetto privato adeguato, chiaramente, soltanto a raddoppiare la Superficie Utile Lorda permessa dallo Strumento Urbanistico vigente. Onde, semplicemente esaltare la valorizzazione delle aree acquistate da un privato al prezzo di realizzo, per realizzarvi ciò che il Piano Regolatore non consente, ma vuole il proponente. Anche se, magari, lo stadio di roma-calcio resterà solo sulle carte progettuali modificate ad ogni stagione. Anche se, forse, tale speculazione fondiaria d'altri tempi sarà fermata o rimandata solo da inevitabili "ricorsi". Anche se, tuttavia, chi l'osteggiava nella precedente versione (né più né meno riprovevole dell'attuale) non ha saputo sottrarsi alla pressione di forze immobilistiche, palazzinare, bancarottiere perpetuanti "mani sulla città", non ha voluto pretendere un po' di "onestà", ma ha dovuto piegarsi indegnamente e soltanto alle "opportunità".

Arch. Luciano Belli Laura