



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica

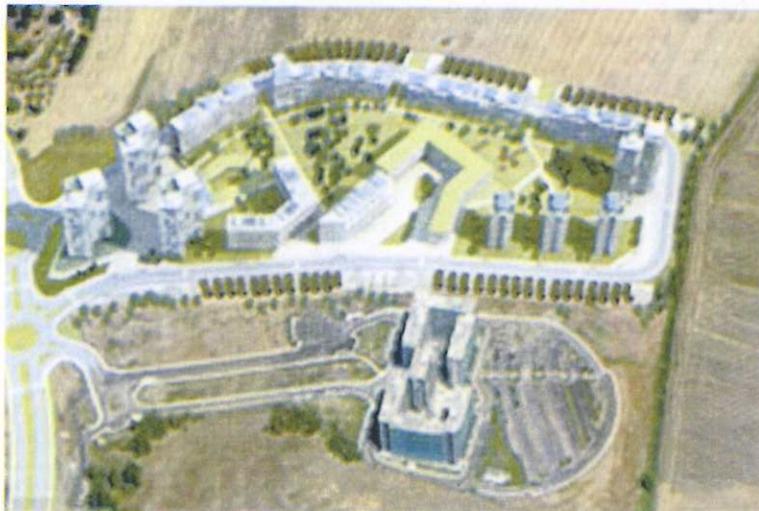
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica



## PROCESSO PARTECIPATIVO

*"Programma d'Intervento Urbanistico residenziale Casal Boccone"*

## DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE



## Indice

Introduzione	pag. 2
Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa	pag. 3
Assemblea partecipativa	pag. 4
Sintesi delle tematiche emerse nel corso del processo partecipativo	pag. 27
Allegati	pag. 29
• Avviso avvio processo partecipativo	
• Avviso convocazione incontro pubblico	
• Articolo processo partecipativo	
• Presentazione proposta di intervento	
• Relazione tecnica	

## Introduzione

Il presente documento rappresenta una sintesi dei contributi emersi nel corso del processo partecipativo relativo al Programma di Intervento Urbanistico "Casal Boccone", avviato dall'Assessorato all'Urbanistica di Roma Capitale così come previsto dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 02.03.2006). L'Assessorato all'Urbanistica di Roma Capitale ha dato notizia della fase di avvio della fase di informazione (primo livello della partecipazione), tramite la pubblicazione sul portale Internet di Roma Capitale in data 20 aprile 2012, allegando alla notizia un documento di "Presentazione dell'Intervento" e una Relazione tecnica.

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 l'inserimento della notizia sul portale Internet di Roma Capitale il giorno 18 giugno 2012 per il giorno 10 luglio 2012, incontro che non si è tenuto per una improvvisa indisponibilità della sala consiliare del IV Municipio. L'iter del processo partecipativo riguardante il Programma di Intervento Urbanistico "Casal Boccone" è proseguito con la convocazione, pubblicata in data 27 luglio 2012, di un nuovo incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno 4 settembre 2012 alle ore 16.30.

L'incontro pubblico si è svolto il giorno 04 settembre 2012 alle ore 16.30 presso la Sala Gonzaga del Comando di Polizia Municipale in Via della Consolazione, 4. Erano presenti, in rappresentanza del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:

- Ing. Roberto Botta, Dirigente U.O. Città Consolidata, responsabile del procedimento
- Funzionario Geometra Franco Di Pietro
- F.P.I. Stefano La Riccia
- Geom. Francesco Laudiero
- Funzionario Direttivo Amministrativo dott.ssa Valeria Varone
- Funzionario Amministrativo Simonetta Rosito.
- Istruttore Amministrativo Rosalba Zaccarini

In rappresentanza del Municipio Roma IV era presente:

- Cristiano Bonelli, Presidente.

Alla relazione di apertura del Dirigente della suddetta Unità Organizzativa, al saluto del Presidente del Municipio Roma IV e alla relazione tecnica dell' Arch. Paolo Caputo, progettista del Programma di Intervento Urbanistico "Casal Boccone, hanno fatto seguito gli interventi dei cittadini.

L'incontro è stato registrato integralmente sia in audio che in video.

Le registrazioni audio sono disponibili sul sito del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica all'indirizzo web:

<http://www.urbanistica.comune.roma.it/partecipazione-casalboccone/partecip-casalboccone-audio.html>

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

#### **Relatori:**

Ing. Roberto Botta, Dirigente della U.O. Città Consolidata, responsabile del procedimento

Cristiano Bonelli, Presidente IV Municipio

Avv. Marco Corsini, Assessore all'Urbanistica

Arch. Paolo Caputo, Progettista dell'intervento urbanistico "Casal Boccone"

#### **Interventi dei cittadini:**

Domenico D'Orazio, Comitato Serpentara

Mauro Veronesi, Legambiente Lazio

Domenico D'Orazio, Comitato Serpentara

Carlo Maggini, Coordinamento Rete Ecologica

Francesco Amato, cittadino

Mirella Belvisi, Italia Nostra

Nicola Vito De Russis, Associazione Diritti dei Pedoni

Cristiano Bonelli, Presidente IV Municipio

Roberta Berti, cittadina

Domenico D'Orazio, Comitato Serpentara

## **Assemblea partecipativa**

L'Ing. Botta dà inizio all'assemblea partecipativa, convocata secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 9, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e in applicazione di quanto stabilito dall'Allegato A del Regolamento sulla Partecipazione, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 2.03.2006. La proposta di intervento sottoposta alla procedura di partecipazione riguarda il Programma di Intervento Urbanistico "Casal Boccone,.

L'Ing. Botta illustra le modalità di svolgimento dell'assemblea e spiega che i contributi scritti e gli elaborati grafici vanno consegnati all'accoglienza e alla consegna verrà rilasciata una ricevuta provvisoria per il contributo rilasciato. I contributi verranno tutti protocollati dall'ufficio nei giorni successivi.

L'Ing. Botta informa che sono state predisposte anche delle schede per chi volesse fornire il proprio contributo scritto durante lo svolgimento dell'assemblea. Oltre ai contributi scritti, anche gli interventi orali verranno inseriti nel Documento di Partecipazione, predisposto e curato dal Responsabile del Procedimento.

Il Documento, sottoscritto dall'Assessore all'Urbanistica e dal Responsabile del Procedimento e protocollato, verrà allegato alla proposta di Delibera di adozione del Piano attuativo e seguirà tutto l'iter del procedimento in argomento.

Tutti gli interventi dei cittadini verranno registrati.

### **Ing. Roberto Botta, Dirigente U.O. Città Consolidata, responsabile del procedimento**

Siamo nell'ambito del processo partecipativo riguardante il "Programma d'Intervento Urbanistico residenziale denominato Casal Boccone". Questo incontro è stato convocato secondo l'art. 13 comma 9 delle N.T.A. del P.R.G. ed in applicazione del Regolamento di Partecipazione approvato dal Comune di Roma con Deliberazione C.C. n. 57/2006. I contributi partecipativi che i cittadini presenti possono presentare dovranno essere consegnati all'Ufficio Accoglienza e al momento della consegna verrà rilasciata una ricevuta provvisoria; i contributi acquisiti verranno protocollati presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, U.O. Città Consolidata nei prossimi giorni. Sono state anche predisposte delle schede che possono essere utilizzate dai presenti per fornire il loro contributo in forma scritta. Oltre ai contributi scritti gli interventi orali saranno inseriti nel documento di partecipazione e verranno registrati. Quindi per intervenire bisogna accreditarsi ed esprimere il proprio consenso a che il proprio intervento venga registrato in forma audio e video.

Questo incontro costituisce la 2<sup>a</sup> fase della procedura di partecipazione e rappresenta l'Assemblea pubblica. La 1<sup>a</sup> fase è stata quella relativa alla pubblicazione sul sito, dove da tempo è stato pubblicato il documento sintetico. Tutta quest'attività si concluderà con il documento finale che accompagnerà i provvedimenti che l'Amministrazione Capitolina intenderà assumere. Prego chi dovrà esporre il proprio contributo di accreditarsi, l'intervento dovrà essere svolto nei limiti del Codice in materia del trattamento dei dati personali. Gli interventi in formato audio corredati da una foto saranno inseriti sul sito del Dipartimento Urbanistica in modo da rendere possibile l'ascolto degli interventi anche a chi non è potuto intervenire. Vi prego infine di contenere la durata degli interventi perché la disponibilità della sala dovrebbe essere fino alle ore 19.00.

Non so a questo punto se il Presidente del Municipio vuole che io introduca e illustri sommariamente il programma urbanistico in argomento o vuole intervenire subito.

### **Cristiano Bonelli, Presidente del IV Municipio**

Chiedo di essere accreditato e registrato come intervenuto quindi come contributo dell'Istituzione locale che dovrebbe, come da progetto, ospitare l'intervento urbanistico. Ricordo a tutti i presenti che questo tipo di progetto è già stato valutato dalla Commissione Ambiente del IV Municipio, dal Consiglio Municipale e da tutti i gruppi politici e tutti hanno espresso parere negativo. Oggi si chiede a questa Assemblea di esprimere tutte le valutazioni e giudizi senza nessun vincolo.

A proposito dell'Assemblea di questa sera mi sembra doveroso rilevare l'aspetto legato alla sede. Io dirò delle cose in modo leggero e sereno proprio perché vorrei che questa Assemblea, pur avendo molti pareri contrari, possa elaborare un concetto finale e definitivo sull'intenzione che le realtà locali, che sono presenti, possano dare un contributo, accettando il fatto che siamo a un processo partecipativo; e di questo dobbiamo parlare questa sera, del coinvolgimento delle realtà locali, dei cittadini che esprimono una opinione.

L'opinione, come detto poco fa, è la stessa che l'Ente Locale ha espresso. In realtà ci sono dei motivi per cui esistono delle contrarietà, motivi tecnici, politici e generici. Sui motivi tecnici ci saranno delle persone che faranno una serie di interventi e spiegheranno le motivazioni delle scelte tecniche, riguardo i motivi politici potrò io delineare l'aspetto più generale, fare la fotografia più allargata del quadrante del territorio, direi del Municipio per andare a confortare il parere negativo. Io sono assai rispettoso del ruolo che ricopro, vale a dire Presidente del Municipio, ruolo che mi comporta una serie di deleghe che io incarno che sono quelle dei cittadini, dei Consiglieri Municipali, della Giunta che rappresento. E' un ruolo che in un Municipio così popoloso, 250.000 residenti, è importante e quindi quando si parla si deve tener conto di tante persone che mi hanno voluto dare la delega, quindi con molta serenità e rispetto pongo una domanda, che ha già una risposta: l'idea di fare il processo partecipativo e delocalizzare al centro di Roma l'Assemblea,

cozza con il principio partecipativo. Capite bene che questa sera non sono potuti essere qui, per motivi di lavoro o per motivi familiari o altro, molte persone che avrebbero sollecitato con molta facilità l'interesse dei cittadini alle scelte che l'Amministrazione prende. Più che una polemica è un dato di fatto, io direi che questa Assemblea si possa replicare con l'impegno del sottoscritto a non fare quello che ha fatto a luglio, di dare la disponibilità della sede dell'Istituzione locale per dar modo a quei cittadini che questa sera non possono essere qui per spiegare e approfondire.

Nessuno esclude che il progetto ha dei risultati positivi che possono convincere i cittadini a dire che è un progetto da supportare però bisogna dar modo ai cittadini, in un processo partecipativo, di esprimere un'opinione, di rendersi conto da vicino di questo progetto, credo sia un punto sul quale non si può discutere. Inoltre, secondo me bisogna prevedere un ulteriore passaggio, a livello locale, perché in questo modo non si può chiamare processo partecipativo; non a caso il Municipio ufficialmente ha deciso di venire qua addirittura con il camper del Municipio, anche per trasportare alcuni cittadini che ne hanno usufruito.

Tutto ciò fa capire che c'è una volontà di ascolto, una volontà di interesse ma questa volontà deve corrispondere alla volontà dell'Amministrazione di calarsi nel territorio per poi poter spiegare a tutti i cittadini, ed è la cosa più difficile da fare, che la partecipazione non è soltanto uno slogan, ma una cosa vera e concreta.

Garantisco io per mettere a disposizione i locali per far sì che questo processo partecipativo sia realmente così. Ultima considerazione, senza fare troppe polemiche politiche: il IV Municipio insieme ad un altro Municipio di Roma, con esclusiva sconcertante negli ultimi anni, da 10 anni a questa parte, salvandogli ultimi 4, è stato bombardato di cemento, sono oltre 5 milioni di mc sommati nei vari interventi urbanistici. Nel nostro Municipio là dove c'erano degli spazi liberi, si decise di aumentare e fare strategicamente una serie di interventi urbanistici e commerciali che hanno di fatto appesantito e incastrato quel territorio con una serie di interventi che vanno, da Settebagni con un anello che è andato a congiungere una fetta aggiuntiva. Tant'è che negli ultimi 32 anni i residenti del IV Municipio sono aumentati di oltre 35.000 unità.

Questo vuole dire che nuovi quartieri, nuove famiglie con nuove esigenze si sono sommati ai già residenti che popolavano il territorio e come detto in premessa è il Municipio più popoloso di Roma, come la città di Parma, di Taranto. Immaginare lo sviluppo di oltre 5 milioni di mc, lo capite bene, è difficile per chi ha l'onere di amministrare un territorio, ancora più difficile da immaginare sono altri interventi che andrebbero ad appesantire quella situazione di impatto ambientale, di mobilità, di tutto ciò che vuole dire per l'Amministrazione dare dei servizi a questi cittadini, senza parlare di efficienza.

Per concludere io ho reputato fin dall'inizio o quasi, che questo progetto andava congelato e sospeso, in attesa di fare delle valutazioni più attente. Sono anche disponibile ad una micro

apertura in termini percentuali intorno al 5% per valutare delle possibilità, giocando al ribasso. Mi piace il progetto di Housing sociale, mi piace una tipologia nuova di intervento, non mi piace immaginare nel mio territorio di avere altri 250 mila mc di residenziale che sarebbero insopportabili da contenere. Ci avviciniamo alla prossima scadenza elettorale e al di là di chi sarà al Governo di quel territorio, posso garantire che è impossibile poterlo governare e gestire già oggi, ancora più incredibile è immaginare che l'Amministrazione non abbia fotografato alcuni quadranti di questa città, si spera che cominci a depennare alcune zone e prevedere nei prossimi 20 anni l'esclusione di nuovi interventi, se non di riqualificazione e di infrastrutture perché degli errori fatti ne stiamo pagando e ne pagheremo le conseguenze nei prossimi anni e immaginare di appesantire di più significa essere statici, quindi con tutto il rispetto di cui in premessa e con la serenità che spero tutti vogliono dare al contributo di questa sera, io credo di dover lasciare questa parte dell'Assemblea condividendo, con molti cittadini, il parere contrario a questo intervento.

### **Marco Corsini, Assessore all'Urbanistica di Roma Capitale**

Ringrazio i presenti e il Presidente del IV Municipio e ricordo che già gli atti parlano di una posizione contraria del Municipio, ma questa non è una sorpresa, in tutto questo comunque il Presidente Bonelli ha avuto sempre un atteggiamento pacato e di questo lo ringrazio. Io devo dire che ho sentito parlare di argomenti a me già noti, abbiamo avuto più scambi di idee su questo argomento e su questo quadrante, quando si dice un quadrante già bombardato di cementificazione si deve tener presente che la storia parla chiaro, la vocazione che due P.R.G. hanno assegnato all'area, sia quello vigente che il precedente, non era di verde assoluto, era una destinazione che già prevedeva questa cubatura, pur avendo una destinazione diversa, l'espressione della cubatura dell'area era l'attuale.

Noi non andiamo a cementificare un'area destinata a verde, andiamo ad intervenire, a valutare una proposta d'intervento che incide su un'area che aveva destinazione M2 e che già aveva avuto una Convenzione pregressa con l'Amministrazione precedente, la quale consentiva l'edificazione di circa 220.000 mc, certo a destinazione non residenziale invece che residenziale; ma il fatto che l'area esprimesse diritti edificatori era un fatto conclamato ed acquisito.

La proposta che noi abbiamo positivamente valutato è secondo noi più conforme all'interesse pubblico perché è vero che imprime una nuova destinazione all'area e le consente di esprimere una vocazione residenziale con attrazione di ulteriori abitanti, però è una vocazione residenziale fortemente indirizzata verso l'edilizia convenzionata e l'housing sociale ed è una proposta, come diceva anche il Presidente, in quanto a qualità dell'edificato, rispettosa di nuove frontiere di risparmio energetico e di qualità costruttiva e che porta attraverso questo processo tra oneri e contributo straordinario una consistentissima dose di risorse economiche a vantaggio del Comune e di riflesso anche del territorio, poiché queste risorse vengono reinvestite nel territorio e quindi

vanno a soddisfare quel bisogno di infrastrutture e di servizi che il Presidente ribadiva in questa sede e che tutta la città reclama ad alta voce e che da tutti gli interventi che andiamo a collocare sul territorio ci viene richiesta. Ovviamente noi siamo qui per sentire le valutazioni che il territorio esprime attraverso i cittadini oltre a prendere atto di quella espressa dal Municipio, devo dire che questo è un progetto nella cui bontà l'Amministrazione crede e vorrei a questo punto suggerire uno spunto di riflessione.

Come già ci siamo detti più volte nelle competenti sedi istituzionali, indipendentemente da questo strumento urbanistico, già la legge Regionale sul Piano Casa consentirebbe il cambio di destinazione d'uso con effetti meno vantaggiosi per il territorio, quindi potrebbe essere un risultato cui la proprietà potrebbe tendere, utilizzando uno strumento più breve, più vantaggioso per il privato meno per la città. Detto ciò, al cambio di destinazione d'uso della vocazione urbanistica dell'area ci si potrebbe arrivare anche per una diversa strada senza nessuna possibilità di stabilire il contraddittorio con il privato, qualità, quantità e finalizzazione dell'intervento.

Questa proposta è partita prima del Piano Casa Regionale e quindi noi abbiamo potuto nell'interlocuzione con il promotore, chiedere che fosse mantenuta questa impostazione rispetto a quella più rapida e più comoda del Piano Casa e certamente meno appetibile per l'amministrazione e stiamo insistendo su questa strada. Se si abbandonasse questa strada dovremmo cedere a parte delle richieste di quella parte che vuole abbandonare l'intervento e non per questo ci sarebbe la garanzia che l'area rimarrebbe con la vocazione che ha adesso poiché già lo strumento normativo regionale consentirebbe il cambio di destinazione d'uso e quindi la trasformazione dei diritti edificatori che il P.R.G. consente in una destinazione diversa.

Questo offro alla riflessione di tutti quanti come un elemento alla cui stregua valutare tutte le valutazioni che abbiamo fatto noi.

### **Ing. Roberto Botta, Dirigente U.O. Città Consolidata, responsabile del procedimento**

Buonasera, direi di passare all'illustrazione del programma urbanistico: come già detto il programma urbanistico prevede il cambio di destinazione d'uso della ex zona M2 di Casal Boccone. La zona M2 aveva già dal precedente PRG una vocazione edificabile per una volumetria di 220.000 mc, nel 2005 è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica che è tuttora vigente e che però non è stata ad oggi attuata quindi sull'area in esame ad oggi i proponenti potrebbero andare ed edificare la potenzialità edificatoria precedentemente assentita. Il Piano Regolatore attualmente vigente entrato in vigore nel 2008 ha confermato la potenzialità edificatoria di quell'area classificandola come APPD Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita, cioè un ambito per il quale esiste già una pianificazione ed era quella della precedente convenzione del 2005 tuttora in vigore.

La convenzione 2005 prevedeva 220.000 mc che si articolavano secondo questo mix funzionale: 80.000 mc di uffici, 51.000 mc di case-albergo e 88.500 mc per attività amministrativa di servizi e commercio per una SUL superficie utile lorda di 68.750 mq che è quella che viene riproposta nella proposta urbanistica di cambio di destinazione d'uso.

Nella proposta di cambio di destinazione d'uso di cui parliamo questa sera e che forma oggetto del procedimento urbanistico in esame questi 68.750 mq di SUL vengono trasformati prevalentemente in residenziale con un residuo che resta non residenziale per una percentuale del 5% in coerenza con la Delibera dell'Assemblea Capitolina n. 9/2012 che prevede l'attuazione del Piano Casa con un residuo 5% che possa non essere trasformato; la proposta prevede altresì l'applicazione dell'incremento del miglioramento bioenergetico del 5% riconosciuto dall'art. 10 delle N.T.A. del PRG, oltre ad un diverso e nuovo impianto planivolumetrico dell'area. L'area non è più servita da un'unica strada a fondo cieco da Via di Casal Boccone come nella precedente convenzione ma viene servita da una viabilità nuova ad anello, che tra l'altro si presterebbe anche al passaggio di mezzi pubblici, tra l'altro ricalcata anche da una pista ciclabile e da una fascia perimetrale di parcheggi ed alberature.

Il mix funzionale che si determina a seguito della proposta è un mix funzionale che vede il 95% della SUL che diventa residenziale ma con una articolazione di diverse modalità di edilizia residenziale, in particolare viene prevista edilizia residenziale libera per circa il 55% della SUL complessiva, edilizia residenziale convenzionata quindi equiparata ai prezzi di convenzione dei Piani di Zona 167 per circa il 22%, edilizia con affitto con diritto di riscatto per circa il 10% della SUL complessiva e poi nella premialità prevista, peraltro confermata anche dal Piano Casa Regionale, è previsto circa un altro 10% di edilizia per housing sociale.

L'articolazione del programma è perfettamente sovrapponibile all'applicazione del Piano Casa Regionale cioè quello che consente il programma urbanistico di cui parliamo questa sera è esattamente realizzabile nelle stesse entità attraverso l'applicazione diretta delle leggi di Piano Casa Regionale (L.R. n. 21/2009 e successive modifiche ed integrazioni nel frattempo intervenute), la differenza è che con il procedimento che abbiamo intrapreso esiste un contraddittorio con il proponente in termini di organizzazione, pianificazione ed articolazione del mix funzionale, individuazione delle aree a standard delle opere di urbanizzazione, di contributo straordinario; tutto questo non avviene o avviene in termini molto più contenuti nel caso di applicazione del Piano Casa dove l'intervento avviene su iniziativa diretta con Conferenza di Servizi e con Permesso di Costruire e bypasserebbe tra l'altro tutti i procedimenti istituzionali di espressioni del Municipio, espressioni della Partecipazione, espressioni dell'Assemblea Capitolina, Pubblicazione e anche approvazione Regionale con la stipula dell'Accordo di Programma.

La SUL complessiva del programma parte quindi dai 68.750 mq della convenzione e, attraverso la previsione premiale di housing sociale e l'incentivo del miglioramento bioenergetico, giunge ad un insediamento di circa 79.000 mq di SUL su una superficie territoriale di poco superiore ai 12 ettari; sulla base dei correnti parametri urbanistici il programma prevede l'insediamento di circa 2.000 abitanti e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria variamente articolate. Le opere di urbanizzazione primaria sono: la viabilità con gli innesti a rotatoria su Via di Casal Boccone, le infrastrutture relative alla rete idrica e di fognatura, le reti elettriche e di illuminazione, i parcheggi e le aree attrezzate a verde pubblico; per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria è prevista la realizzazione di un asilo nido per 60 bambini, di una scuola materna di 3 sezioni oltre ad un edificio destinato a servizio pubblico di 500 mq di SUL per il quale non è stata ancora individuata una destinazione e anzi questa potrebbe essere l'occasione per suggerire una qualche utilizzazione di questo servizio, oltre alla dotazione abbiamo detto per circa 7.000 mq di housing sociale e il verde pubblico che ha assunto una connotazione unitaria che ne consente la utilizzazione come un vero e proprio parco pubblico.

Dal punto di vista degli oneri il programma prevede la corresponsione di oneri per circa 14 milioni di euro tra oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che vengono scomputati con opere di valore circa pari a 19 milioni di euro; l'intervento è altresì soggetto al contributo straordinario previsto dall'art. 20 del PRG e il calcolo del contributo straordinario ha prodotto un valore di 10,6 milioni di euro.

L'intervento sarebbe stato possibile anche con il bando per il cambio di destinazione d'uso delle aree che il Comune aveva pubblicato un paio di anni fa e in quel caso avrebbe generato un contributo straordinario a quei parametri di circa 8 milioni di euro; viceversa se fosse realizzato con il Piano Casa Regionale determinerebbe un contributo straordinario di soli 6 milioni di euro, quindi il Dipartimento e Roma Capitale, nell'aver ormai compreso la realizzabilità del programma secondo diverse procedure, predilige la via della programmazione urbanistica del presente procedimento che consente di governare il procedimento urbanistico nei limiti della sostenibilità e consente di ottenere risorse, infrastrutture, urbanizzazioni che seguendo altre procedure verrebbero precluse.

Per quanto riguarda l'illustrazione specifica puntuale del programma sono presenti i proponenti con i tecnici che hanno redatto la proposta e io passerei la parola al tecnico progettista Arch. Caputo che meglio di me potrà illustrare il programma urbanistico anche con contributi di natura architettonica e contributi relativi agli aspetti bioenergetici e di inserimento paesaggistico.

Concludo con un'ultima annotazione riguardo al procedimento di VAS: naturalmente il programma è assoggettato alla verifica di assoggettabilità a VAS che è attualmente in corso di espletamento presso il Dipartimento Ambiente della Regione Lazio e anche in quella sede riteniamo che

possano venire dagli Enti istituzionalmente competenti contributi migliorativi rispetto alla proposta iniziale del programma.

### **Arch. Paolo Caputo, Progettista**

Sono qui con l'Arch. Cattaneo che rappresenta la Società di Progettazione URBAM che io rappresento e firmataria di questo progetto. Dopo l'illustrazione molto chiara ed esaustiva, dal punto di vista delle procedure dell'inquadramento all'interno del processo pianificatorio che ormai data diversi anni se non decenni, rispetto agli aspetti più strettamente qualitativi sul piano del disegno urbano, dell'architettura, del paesaggio, innanzitutto vorrei dire che la proposta che oggi vado ad illustrare è il prodotto non dell'isolato lavoro di 2 studi di progettazione urbanistica e architettonica integrati da tutta una serie di competenze nel campo ambientale, nel campo della progettazione dei controlli dei sistemi del traffico come accade in questi progetti complessi, ma è frutto di un cammino che abbiamo condiviso con le istituzioni preposte al controllo dello sviluppo e della trasformazione del territorio. Quindi questo assetto planivolumetrico è quello al quale siamo giunti dopo circa 2 anni di lavoro e quello a cui siamo giunti attraverso modificazioni, prescrizioni, indicazioni molto precise che ci sono pervenute da uffici comunali e non solo, per cui il progetto si è modificato nel tempo e preferisco illustrarvi l'esito finale del lavoro. Ho deciso poc'anzi di togliere tutta una parte relativa alla trasformazione che il progetto ha subito e che posso, anche in maniera sintetica, illustrare.

Noi abbiamo ereditato un progetto che a suo tempo era stato approvato, che aveva determinate quantità che abbiamo ribadito, come è stato detto, che prevedeva determinate funzioni come è stato ricordato e che aveva un assetto planivolumetrico su cui noi abbiamo puntato tutte le nostre osservazioni e la nostra critica. Il lavoro che abbiamo svolto e la critica che abbiamo fatto è che il progetto prevedeva una sorta di occupazione privatistica di tutto l'ambito a disposizione di proprietà, quindi tutti i 12 ettari, sostanzialmente gli spazi aperti erano funzionali alle attività amministrative che vi sarebbero state insediate, quindi non c'era nessun pensiero di tipo urbano e socio urbano, non c'era un'idea di città o meglio l'idea di un pezzo di città.

Come vedete non si può pensare a una viabilità a fondo cieco, evidentemente è una viabilità di lottizzazione, non si può pensare ad uno spazio aperto caratterizzato per la quasi totalità da spazi a parcheggi che vanno ad occupare indiscriminatamente lo spazio, senza nessuna considerazione sulla morfologia originaria del territorio e si presentano come degli spazi a totale servizio delle attività private. Il verde è utilizzato quasi a filtro tra i due interventi quello lineare e quello a corte, è un verde di risulta sul fronte di Casal Boccone e sul fronte Est dell'area.

Il lavoro da noi fatto, in funzione e nel rispetto della trasformazione funzionale dell'area, è stato quello di valutare come costruire un pezzo di città, come poter organizzare un verde in una

situazione non proprio da centro urbano, presidiato dal punto di vista sociale, quindi fruibile in tutta tranquillità da tutti i cittadini, come articolare le aree a verde con le aree a piazza, questa piazza alta disegnata nel punto più alto dell'area, la piazza d'ingresso su cui si affacciano le funzioni commerciali che sono quelle al piede di questo edificio e su cui si affaccia l'Asilo Nido / Scuola Materna che con il proprio giardino fa da apertura al sistema del verde sulla piazza alta; qui la questione sociale di quei 500 e rotti metri di cui abbiamo parlato prima, in attesa di una destinazione funzionale, che sarà frutto del processo partecipativo.

Come vedete, la scelta è stata quella di disegnare una viabilità che serve tutto l'insediamento che non interferisca con gli spazi per i pedoni e per le piste ciclabili che sono qui disegnate, la pista ciclabile di relazione con l'esterno accompagna tutto l'anello all'esterno e quindi ha una valenza sovralocale e all'esterno di questo percorso di gronda c'è tutto il sistema dei parcheggi pubblici per circa 16.000 mq che quindi vanno a costruire attraverso le piantumazioni previste in Relazione, una sorta di corona paesaggistica che fa da cerniera con l'Agro Romano.

Il verde poi evidentemente caratterizza anche le aree fondiarie quindi c'è un'estensione di principio del verde che finisce al di sotto degli edifici, all'interno delle aree fondiarie c'è una forte integrazione tra spazi aperti pubblici e spazi aperti privati. Gli spazi a percorsi, a piazza e a verde sono circa 42.000 mq e quindi corrispondono a circa il 30% della superficie fondiaria territoriale dell'atto di proprietà, quindi c'è stato da parte nostra uno sforzo di costruire uno spazio aperto pubblico, a differenza di quello che abbiamo visto e che normalmente è stato fatto intorno a questa area.

Non è un peccato soltanto romano purtroppo molto spesso si lavora in funzione degli interessi privati e non tanto in funzione della ricerca di uno spazio di relazione funzionale a chi verrà ad abitare qui, sono stati ricordati circa 1.800/2.000 abitanti, ma anche funzionale a tutto il quartiere. Questa soluzione di viabilità è stata studiata anche in maniera molto dettagliata e questa è stata una delle modificazioni che ci sono state lungo il percorso di questi 2 anni, la viabilità è stata disegnata nei calibri, nelle pendenze e in tutte gli aspetti di tipo tecnico, viabilistico affinché qui possa entrare il servizio pubblico di trasporto su gomma e ne possa uscire, a differenza della soluzione precedente, assolutamente privatistica, qui si crea un servizio che sarà positivamente fruito anche dai 2.500 occupati dell'area terziaria Almaviva che è qui localizzata. Abbiamo già accordi con l'altra proprietà per creare la connessione pedonale tra la viabilità e l'area sottostante, diciamo a Sud. La parte con destinazione commerciale è aperta da via Casal Boccone e aperta sulla piazza, al di sotto di questo ambito come al di sotto di tutti gli ambiti fondiari sono previsti parcheggi di pertinenza, per cui noi non abbiamo l'occupazione di spazi all'aperto dei parcheggi di tipo privato ma sono tutti localizzati all'interno dei lotti e sotto gli edifici.

Gli edifici hanno carattere lineare, si chiudono a corte sono di tipo puntuale con tipologia a torre, in alcuni casi le torri sono di altezza bassa e media, in altri casi sono un po' più alte ma tutte al massimo di 16 piani, di questa altezza ci sono 4 edifici. Noi avevamo previsto in precedenti planivolumetrici che ci sono stati osservati dagli Uffici centrali e periferici, un numero di piani maggiore a favore di minore occupazione di suolo per avere qualche mq in più da fornire come spazio a parco, c'è stata richiesta invece una omologazione, un contenimento di piani rispetto a quello che è il numero di piani tendenzialmente medio nell'area. Nell'area ci sono molti interventi di 16-17-18 piani, noi siamo stati nei 16 piani e ci siamo attenuti a questa altezza.

In dialettica con questi edifici puntuali si collocano gli edifici in linea che sono tutti edifici più bassi, questi edifici sono studiati in rapporto al terreno per cui hanno tutti la stessa linea di coronamento, la stessa linea di orizzonte qui il piano di campagna è più basso, più alto, qui torna a scendere e l'edificio è più basso, più alto, ancora più basso. Questa è una scelta paesaggistica per evitare il disordine edilizio e urbanistico. Si mostra una vista dall'alto dove si comincia a vedere più chiaramente qual è l'assetto planivolumetrico dell'area con la linea di orizzonte regolare, il nucleo di ingresso disegnato dalle 3 torri che incorniciano la piazza d'ingresso e poi il sistema del parco che sale e discende verso Est nel piazzale che ospita la 4<sup>a</sup> torre.

Come vedete abbiamo cercato di avere anche una connessione di carattere morfologico con l'edificio preesistente, recuperandone la giacitura attraverso il braccio di questo sistema a corte che va a chiudere una piazza su cui si apriranno molti servizi alle persone oltre al servizio pubblico di carattere privato e negozi, perché la concentrazione delle parti commerciali avviene da questa parte, proprio perché vogliamo che si crei una dinamica di carattere sociale degli spazi aperti, sia quanto più vissuto possibile lo spazio aperto dell'area.

Tutti i percorsi che si vedono dalle foto sono attrezzati per consentire attività fisica strutturata, una sorta di percorso vita e sono previsti anche dei partner che possono essere utilizzati come piccoli orti/giardini per gli anziani. Una delle caratteristiche direi originali di questo intervento rispetto ai precedenti non è soltanto l'integrazione tra spazi privati e spazi aperti e tra spazi aperti e piazze e spazi aperti a parco ma è l'inclusività che il progetto prevede, non è un progetto esclusivo, non è un ghetto per ricchi né un ghetto per poveri, non c'è una zona per l'edilizia libera, una zona per l'edilizia convenzionata e una zona per l'edilizia a riscatto, anzi al centro di tutto il sistema è stato posto l'intervento di social housing con al piede i negozi e quindi la parte più viva di tutto il quartiere, sarà la parte destinata alle fasce sociali meno protette e più bisognose: quindi per quanto mi riguarda, sono progettista di progetti complessi come questo da molti anni e in molte città d'Italia e del mondo devo dire che questo mi sembra un punto di arrivo molto importante perché mi sembra che dal punto di vista sociale ci sia una integrazione favorita anche dall'assetto urbanistico.

La Sovrintendenza Regionale ci ha chiesto una progettazione rispettosa delle continuità dei punti di vista e delle prospettive tra interno ed esterno, quindi non la cortina edilizia e cementizia che in qualche maniera esclude spazio con spazio e quindi ci hanno chiesto anche questi strumenti di comunicazione proprio per verificare la qualità della nostra progettazione in rapporto a queste esigenze perciò gli aspetti paesaggistici sono stati tra le priorità poste al nostro progetto. La zonizzazione e l'area di pertinenza dell'Asilo Nido/Scuola Materna, le aree a piazza, le aree a verde hanno avuto alcune prescrizioni importanti dal punto di vista morfologico ovvero gli allineamenti per cui non si potrà sgarrare rispetto a questi principi che sono stati imposti dalla successiva attuazione. Per le aree aperte su cui si affacciano le torri di media altezza l'edificio di 16 piani, come vi dicevo prima, anche dal punto di vista dell'architettura ci è stata richiesta una forte connotazione di identità e dei caratteri di leggerezza che non si riscontrano generalmente negli interventi di torri o all'esterno del centro di Roma per cui noi sostanzialmente abbiamo progettato degli edifici che saranno realizzati con materiali di tipo locale, cotto, travertino, ferro, vetro con forte componente delle parti vetrate che caratterizzeranno anche tutta una serie di serre bioclimatiche che fanno parte di quei principi di carattere di sostenibilità di recupero delle energie naturali e di salvaguardia del consumo di energia e di utilizzo di energia alternativa. Infatti tantissime di queste coperture e di queste pergole sono caratterizzate da lastre di vetro laminato con cellule fotovoltaiche, per cui anche dal punto di vista energetico oltre che dal punto di vista della qualità dell'architettura c'è stata forte attenzione e forte pressione da parte degli Uffici competenti. Le serre bioclimatiche caratterizzano tutti i fronti dei vari edifici secondo un disegno di rotazione e di alleggerimento delle parti verticali. Gli edifici che accompagnano il terreno attraverso un colonnamento regolare anche questi edifici sono tutti con cotto, pannellature in legno e anche in questo caso abbiamo delle forature che consentono di alleggerire i volumi e anche delle serre bioclimatiche in queste aree. Concludo dicendo che noi non abbiamo voluto fare blocchi, contenitori senza qualità, masse volumetriche poggiate sul terreno senza nessun rispetto della morfologia preesistente del paesaggio.

### **Domenico D'Orazio, Comitato Serpentara**

Buonasera a tutti, volevo fare un paio di considerazioni a parte la prima brevissima sul fatto che è stato organizzato questo incontro del processo partecipativo in una zona in cui la gente ha avuto un po' di difficoltà a partecipare: questa è una considerazione così soltanto di carattere logistica, la seconda considerazione che volevo fare è questa, sull'importanza del processo partecipativo. Il processo partecipativo è una parte fondamentale della vita democratica di una popolazione quindi non credo che basti presentare un progetto nudo e crudo come se fossimo al cinema oltretutto come ha sottolineato il Presidente Bonelli, il IV Municipio è devastato ed è stato devastato da opere e da interventi che hanno portato al collasso la qualità della vita, la viabilità i mezzi di trasporto quindi questa è una considerazione importante che dobbiamo prendere

quando andiamo a presentare dei progetti del genere. Oltretutto nel IV Municipio c'è un inventuto tra Porte di Roma del 70% per cui giustificare un altro intervento del genere con 235.000 mc di autorizzato terziario che si sta cercando di trasformare in residenziale perché sappiamo tutti che questa manovra è fatta solo per salvare Ligresti e il Monte dei Paschi di Siena con la Società che forse non tutti sanno: la Società Casal Boccone è di proprietà della Fondazione del Monte dei Paschi e quindi qui già c'è un primo vizio di forma perché le fondazioni non possono per statuto e in applicazione dell'art. 4 del D. Lgs. 153 costruire a fondo di lucro, ma possono costruire a fini propri cioè strumentali.

Queste osservazioni che sto dicendo e che stiamo dicendo come Comitato le abbiamo presentate in questo esposto che ho chiesto di mettere agli atti e che è stato trasmesso alla Procura della Repubblica e alla Corte dei Conti quindi già qui c'è una prima anomalia perché una fondazione o comunque una società che è di proprietà di una fondazione non può svolgere un'attività a scopo di lucro; la seconda cosa che volevo far presente è che qualcuno ci deve spiegare dov'è la pubblica utilità di questo intervento, ancora non ce lo ha detto nessuno, quindi se qualcuno ci spiega dov'è la pubblica utilità noi ne saremmo grati.

Un'altra cosa che volevo sottolineare sono le incongruenze delle delibere presentate perché è stata presentata una prima delibera con delle cose diverse, allora brevemente sono state nell'arco dell'iter di questo accordo di programma; ricordiamoci inoltre che l'accordo di programma deve avere un interesse pubblico quindi gradirei che qualcuno ci spiegasse dov'è questo interesse pubblico. Nelle due delibere presentate c'è un passo importante che non è stato detto ed è che la quota parte di housing sociale potrebbe essere rivenduta, quindi ci sono delle anomalie e secondo me dei vizi di forma importanti in questo Accordo di Programma e comunque sostanzialmente torno a ripetere il IV Municipio non ha bisogno di ulteriore cementificazione non ha bisogno di ulteriori cubature ma ha bisogno di verde.

### **Mauro Veronesi, Legambiente Lazio**

Buonasera sono Mauro Veronesi responsabile del territorio di Lega Ambiente Lazio per brevità andiamo per punti, solo una cosa va detta subito per dirla come il grande Edoardo De Filippo Natale in Casa Cupiello "O' presepe 'nce piace..." traduzione il presepe non ci piace: non ci piace perché già era difficile la scelta che fece il Piano Regolatore approvato precedentemente perché salvava un M2 con servizi privati è vero che i servizi privati hanno un indice edificatorio di 2 mc/mq è vero che in questo modo invece il mix funzionale permetteva di abbattere quelle cubature è altrettanto vero che questa nuova versione del progetto peggiora l'impianto del precedente perché compone un baffo in Agro Romano che non è appunto sostanziato da alcun interesse pubblico se non un asilo nido praticamente, perché questa è l'unica componente di interesse pubblicistico oltre

al 10% del cosiddetto housing sociale che poi può essere commercializzato successivamente come abbiamo sentito e come è.

Questo è il primo elemento; il secondo c'è una pianificazione interrotta nel IV Municipio non sapevano e non sapete che pesci prendere sul milione di mc che vi manca a Bufalotta: la moneta urbanistica tanto cara all'Assessore Corsini prevede 2 milioni di mc per finanziare il prolungamento della metropolitana fino a Bufalotta e siamo a 3 milioni; ci aggiungiamo questa crescita edificatoria a Casal Boccone e va detto anche che la proposta 153 dello sciagurato bando per l'housing sociale prevede 72.000 mc di residenza davanti esattamente al progetto urbanistico di Casal Boccone, quindi a questa cubatura vanno aggiunti altri 75.000 mc circa per la proposta 153 del bando dell'housing sociale i cui risultati sono stati resi noti molto recentemente sul sito del Comune di Roma.

Per una corretta informazione su tutte le aree e una esauriente cartografia quindi bisogna mettere insieme tutte queste cose quando si parla diciamo di una città che appunto, area archeologica a parte, sono ormai 790 milioni di mc di costruito a Roma. Poi Lega Ambiente non conta il Colosseo a mc né conta il Foro Romano a mc ma diciamo che siamo vicini a 800 milioni di mc di residenziale e non abbiamo risolto il problema della casa: c'è questa piccola contraddizione; aggiungo, forse l'Assessore Corsini non lo sa anche se ha ricevuto il materiale di Lega Ambiente, che quest'area di 80 ettari di Casal Boccone fu proposta dal Consiglio direttivo di Roma Natura, per quel che può contare, nel 2009 come area di ampliamento insieme a Lega Ambiente e di Associazioni del territorio quale area di ampliamento del Parco della Marcigliana e che c'è un tavolo con l'Assessore all'Ambiente del Comune di Roma Visconti: sono già state fatte due riunioni nelle quali l'Assessore ha preso un impegno a nome dell'Amministrazione Comunale, pensavamo perché insieme al suo collega regionale Mattei provi a discutere dell'ampliamento esattamente su tutti gli 80 ettari di Casal Boccone per ampliare il Parco della Marcigliana.

Chiaramente veniamo messi davanti al fatto compiuto poi siamo abituati al fatto che a Roma tra l'Assessore all'Ambiente e l'Assessore all'Urbanistica decide l'Assessore all'Urbanistica, però diciamo che una formalizzazione un po' brutale per dire questa proposta non ci piace magari ce l'aspettavamo visto che c'è un suo collega di Giunta impegnato in questa cosa, questa la discuta con il suo collega Assessore non la deve discutere con me nel senso che se il suo collega Assessore vota difformemente da quello che dice nei tavoli evidentemente non siete molto uniti come amministrazione questo è molto evidente, questi sono problemi suoi Assessore ognuno fa il suo mestiere, ognuno fa il suo lavoro, come dire queste ve le risolvete in sede di Giunta e l'Assessore Visconti evidentemente ne risponderà. Verificheremo quello che ci ha detto, chiaramente avremo il nostro momento di confronto anche con l'Assessore Visconti perché chiaramente gli impegni presi per lo meno si dice no non si lasciano le cose a bagnomaria.

Dò un ultimo elemento: manca in queste tavole il paesaggistico regionale che è stato adottato ed è vero che è stato osservato dal Comune di Roma, amministrazione precedente, tanto è vero che il paesaggistico regionale fu come dire il Piano Regolatore di Roma Nuovo, costituì una unica grande osservazione al Piano Paesaggistico Regionale di fatto un unico blocco di osservazioni tutto intero. Il Paesaggistico Regionale adottato, strumento Paesaggistico è superiore ai Piani Regolatori codici urbani. Lega Ambiente prevede su quelle aree, ecco perché abbiamo fatto insieme ad altre associazioni presenti insieme al circolo Lega Ambiente Aniene per questo proponemmo di inserirlo nel parco della Marcigliana, perché la realizzazione paesaggistica era in parte paesaggio agrario di valore e in parte paesaggio agrario di rilevante valore dove in termini di cubature altro che 220.000 o 235.000 lotto minimo 50 ettari 0,005 mq vuol dire che puoi fare 7.000 mc a destinazione agricola quindi vuol dire rimessaggi capannoni questo tipo di cose qua, la crescita edificatoria quindi è consistente rispetto al paesaggistico va conteggiata diciamo come crescita edificatoria.

L'ultimo elemento, questo piuttosto antipatico per la pubblica amministrazione, è stato detto è stato oggetto di alcune fortunate trasmissioni televisive questa area era del costruttore Ligresti, il fallito diciamo così capita a tutti di fallire a Ligresti capita molto spesso, per tappare il buco con il Monte dei Paschi di Siena chiaramente ha dato questa area nella disponibilità del braccio edilizio del Monte dei Paschi di Siena e cioè il gruppo Sansedoni, ora dov'è l'interesse pubblico in una pubblica amministrazione che garantisce la riapertura attraverso un Accordo di Programma di un'area per azione da parte regionale definita, dov'è l'interesse pubblico nel fatto che l'amministrazione pubblica si fa garante di un costruttore fallito rispetto alla sovraesposizione bancaria, questo errore è appartenuto ai suoi predecessori perché quando fu fatta Bufalotta, Parnasi aveva gli stessi problemi con le Banche la sovraesposizione dei costruttori con le Banche che fa sì che ormai a Roma non si possa più parlare, e concludo, di rendita fondiaria forse bisognerebbe cominciare a parlare di rendita bancaria, domanda ma dov'è l'interesse pubblico in questa roba.

### **Carlo Maggini, Coordinamento Rete Ecologica**

Buonasera, io mi riallaccio a quello che diceva testé Mauro Veronesi e cioè partiamo da un contesto poi proviamo ad arrivare anche al progetto. La contrarietà a questo intervento deriva da un piano territoriale paesistico che ben chiaramente definisce questa area all'interno di un cuneo verde come elemento di continuità tra quello che è il Parco Talenti e il Parco della Marcigliana sono 80 ettari e c'è stata un delibera di Roma Natura nel 2009 quindi neanche tanto tempo fa che pone come obiettivo l'inglobamento di questa superficie a parco. Se voi lo visitate oggi quello è Agro Romano a tutti gli effetti è coltivato, ci sono coltivazioni preziose, è uno degli ultimi cunei di verde agrario di quel decantato da Goethe e dagli altri Agro Romano che entra all'interno del

raccordo anulare quindi è uno delle ultime possibilità, in particolare poi per il IV Municipio di conservare un paesaggio e il PTPR Piano Territoriale Paesistico Regionale, quindi non di un'altra nazione, ne fotografa la situazione e ne propone il vincolo: quindi un vincolo c'è e bisogna con questo confrontarsi, quindi l'invito è a dare una risposta in merito a questo.

Altro discorso abbiamo già detto: il IV Municipio è saturo è completamente pieno di previsioni urbanistiche edificatorie; non era necessario prevedere nuove edificazioni non era necessaria in particolare una nuova edificazione residenziale: questa è un M2 come diceva Veronesi, salvata dal 62 e arrivata ad oggi, un M2 oggi non ha valore: hanno costruito Bufalotta Porta di Roma, uno dei più grandi centri commerciali europei, quindi qui oggi una vocazione a servizi privati sarebbe difficile esprimerla ecco lì che nasce la volontà e la richiesta da parte della proprietà di cambiarne destinazione d'uso questo per il territorio non fa bene, fa cadere qualunque idea qualunque ipotesi di pianificazione siamo arrivati alla barbarie siamo arrivati all'inutilità dell'urbanistica perché quello che programma nel tempo, quindi lo sviluppo che fa di una città può essere vanificato da un momento all'altro senza nessuna reale vocazione dell'area oltre al fatto che comunque sarebbe stato sbagliato anche l'M2; quindi dichiariamo questa serie di cambi di destinazione d'uso come la morte dell'urbanistica: che senso ha pianificare che senso ha programmare, dobbiamo gestire soltanto l'emergenza allora per quello esistono e bastano i condoni ce lo insegna la storia di questo paese, quindi contrarietà al cambio di destinazione d'uso in maniera assoluta al livello di progetto: entrerei anche un minimo nel progetto chiedendo scusa ai progettisti perché ne capisco le difficoltà hanno dovuto difendere un intervento difficilmente difendibile perché di urbano non ha nulla, qui siamo nella campagna romana inventare un insediamento urbano nella campagna romana è molto difficile.

La proposta ha creato un'enclave: il discorso di anulare a me ricorda tantissimo il Laurentino 38 col suo anello, anche nelle altezze nelle dimensioni nell'imponenza delle cubature rispetto alla superficie mi ricorda quegli insediamenti degli anni 70-80 che sarebbero i Piani PEP i Piani di Edilizia Economica e Popolare anche se quelli erano realmente destinati a cooperative e housing sociale... in caso io smetterei e questa è una preghiera poi che faccio e con la quale concludo: pregherei di smettere di parlare di housing sociale: il 10% su un 70% di edilizia libera è housing sociale? No, assolutamente no, è un intervento immobiliare di messa a profitto di territorio e che di sociale non ha niente quindi l'anello, capisco i progettisti, era l'unico modo per distribuire questo intervento ma l'anello è l'anti-urbano, mi chiudo e faccio chiudere dalla strada il mio ambito e mi difendo dal resto del mondo e quello c'è fuori è un altro mondo anche gli edifici si pongono tutti sul perimetro e difendono per la vendita: sono necessari offrono la migliore vista il parco l'Agro Romano. Loro si che forse lo vedranno l'Agro Romano togliendolo a tutti gli altri abitanti e la torre è una tipologia che a Talenti Monte Sacro non esiste.

L'altra Nazione è quella che sta costruendo la città di Tor Bella Monaca e Corviale. È il sistema Antiurbano

che distrugge la città, la polverizza e annulla qualunque rapporto con la città con questo chiudo anzi con il tema della mono funzionalità, ho sentito parlare di mix funzionale qui di mix funzionale non c'è niente anche questo è contestabile 5% di servizi è niente, sono case, 2.000 abitanti con un asilo da 30 posti cosa ci fanno, queste sono solamente case non c'è nessun mix funzionale semmai possiamo parlare di un mix tipologico di un mix di destinazione residenziale ci sono il 10% di housing sociale il resto è a convenzione quindi mix non c'è assolutamente: con questo concludo.

### **Francesco Amato, cittadino**

Buonasera, dunque solamente due concetti, il problema non è solo la costruzione di milioni di metri cubi di cemento o migliaia a Casal Boccone o in giro per Roma, peraltro appunto in un piano regolatore approvato dalla Giunta precedente avallato da quella attuale, il problema secondo me è che in questa città non è stato costruito un metro cubo di cemento di edilizia popolare pubblica non è stato costruito un quartiere di edilizia popolare pubblica che non passasse attraverso i soliti costruttori, che non passasse attraverso le banche quindi il problema è soprattutto questo, al di là ovviamente degli spazi verdi e degli spazi che vengono deturpati e al di là delle costruzioni orribili che ne escono fuori, l'edilizia popolare pubblica non è quella sicuramente di Corviale o di Tor Bella Monaca, non è quella dei quartieri dormitorio, dei quartieri cementificio costruiti secondo una logica sovietica e massificante. Quello che serve a questa città per risolvere anche il problema abitativo è un edilizia popolare pubblica, cioè uno Stato che si assume l'onere di costruire edilizia popolare, case popolari per la cittadinanza, per venire incontro al problema di emergenza abitativa visto che in questa città c'è questo problema qualcuno se ne deve fare carico e non si può passare attraverso la costruzione di esempio come in questo caso di vari costruttori dove alla fine fanno i propri interessi dove poi si inventano housing sociale, gli spazi verdi, le piste ciclabili che fanno il giro del palazzo, quindi per quanto mi riguarda il problema Talenti più o meno in generale per Roma è proprio la mancanza di edilizia popolare pubblica attraverso un mutuo che passa per le banche, ma un mutuo che si può definire sociale che sarebbe la soluzione migliore e vincente.

### **Mirella Belvisi, Italia Nostra**

Buonasera, io intervengo per l'Associazione Italia Nostra che, con 40 Comitati di cittadini, aveva chiesto a Veltroni di non approvare quell'orrendo Piano Regolatore che, in realtà, era stato chiesto dai proprietari di aree ormai quasi tutte in mano ai grandi costruttori romani. Alemanno è diventato Sindaco anche perché aveva assicurato alla città che lui non avrebbe portato avanti il Piano Regolatore di Veltroni, ha tradito la promessa elettorale e sta facendo di peggio, perché nei vari progetti di Veltroni si assiste ad aumento di cubature come alla Romanina mentre, in questo caso

assistiamo ad un'ulteriore modifica di destinazione da M2 a residenziale, come chiedono i costruttori, in quanto gli immobili non residenziali non si vendono più, a Roma si vendono essenzialmente solo alloggi e appartamenti di un certo valore.

Noi non attacchiamo i progettisti: non sono loro i colpevoli di quello che succede a Roma ma, purtroppo, l'Amministrazione Comunale e lo stesso Consiglio Comunale che non hanno più neanche una opposizione.

Andando invece a fondo relativamente a questo progetto si evidenzia come non dialoghi con la città: non vi è un'idea di città; è un progetto a sé stante completamente autonomo e va a distruggere ulteriormente quello che rimane dell'Agro Romano. Roma ha il grande valore paesaggistico dell'Agro Romano: alcuni anni fa la stessa direzione Regionale del Ministero dei Beni Culturali aveva effettuato uno studio molto ben fatto che poi però non è stato portato avanti. Ne deriva che una delle accuse più dure che dobbiamo fare è che la Direzione Regionale, che dovrebbe tutelare il paesaggio, non fa il suo dovere.

C'era una indicazione paesaggistica nel Piano della Regione ma ho sentito dal progettista che la Sovrintendenza ha lodato le visuali paesaggistiche, le quali però sono visuali paesaggistiche si proiettano esternamente dai palazzi, il paesaggio che c'è oggi lì verrà chiaramente distrutto. Allora noi faremo le osservazioni: sicuramente denunceremo l'ulteriore scempio e, ripeto, non è colpa del paesaggista, ma di una Amministrazione e di un Consiglio Comunale che non reagisce a queste soluzioni urbanistiche inaccettabili.

Non possiamo più tollerare che la città veda questi progetti veramente infami: dico all'Assessore all'Urbanistica Corsini che l'altro giorno ho presentato le osservazioni alla VIA di un altro progetto orrendo che è "Paglian Casale" e sono rimasta veramente stupefatta nel vedere che sempre la Sovrintendenza ha permesso di edificare, in una zona che aveva un vincolo ottenuto con grande fatica, 900.000 mc in area di Agro Romano. Voi capite che, se si continua così, questa città perderà continuamente il suo territorio più prezioso. Ultima cosa, Assessore Corsini, l'Associazione Meritoria Salviamo il Paesaggio che è nata da poco ma è molto attiva, ha chiesto da mesi al Comune di avere finalmente il censimento degli edifici e degli alloggi vuoti non utilizzati pubblici e privati della città di Roma, ma non ha ancora ricevuto nessuna risposta, io chiedo qui ufficialmente che il censimento, che è un diritto d'informazione dei cittadini e non solo dell'associazione, parta da un censimento di tutti gli edifici vuoti del Municipio IV.

Ultima cosa: se è vero che l'operazione viene effettuata dalla fondazione collegata al Monte dei Paschi, io ricordo a tutti che il Governo Monti non ha voluto applicare l'IMU alle fondazioni bancarie; questa è veramente una cosa da denunciare immediatamente: le fondazioni ormai bancarie fanno il lavoro dei costruttori, per cui bisogna anche cambiare il modo di opporsi a quello che avviene.

## **Nicola Vito De Russis, Associazione Diritti dei Pedoni**

Buonasera, io sono De Russis e parlo a nome dell'Associazione diritti dei Pedoni. Sono contento che stiano facendo un ghetto per i pedoni. In tutta Roma non si può circolare perché mancano le strisce pedonali, i marciapiedi sono inagibili, e stanno facendo il ghetto a nord est per i pedoni perché almeno al suo interno si potrà circolare a piedi. Meno male che ci avete chiamato quando avete già concluso i lavori! Perché senz'altro se noi avessimo partecipato voi vi sareste trovati in difficoltà, non potevate fare le cose meravigliose che ci avete detto, con nessuna cosa fuori posto e tutto perfetto, avete trovato dei costruttori e dei proprietari del terreno che via hanno seguito perfettamente. Ci avete fatto vedere una cosa vergognosa, meno male che è intervenuta la Sovrintendenza perché altrimenti realizzavate la fotocopia di Corviale 2.

La Sovrintendenza ha preteso di far vedere un po' di luce, ma stiamo parlando del IV Municipio, sapete qual è il IV Municipio? E' quel Municipio che pur avendo avuto speculazione edilizia dei palazzinari, hanno avuto il coraggio di intestare una piazza al Sig. Talenti, uno dei più grandi speculatori edilizi del IV Municipio, per ricordare ai posteri che qualcuno ha edificato quella piazza. Bene, anche su una ipotetica nuova piazza che sicuramente faranno, bisognerebbe già da adesso cercare il nome, non ci sono problemi. Perciò ci chiamano a partecipare quando tutti i giochi sono fatti e non si può più fare niente, se non fare una rivoluzione: ma qui in Italia la rivoluzione non la fa nessuno.

Lunedì scorso è morto Italo Insolera, che è stato uno dei combattenti per la tutela del Parco dell'Appia Antica: si prevedeva un'aggressione sul Parco dell'Appia Antica, ma la gente di Tor Marancia, che non è quella del IV Municipio ma gente che ha qualche attributo in più, si ribellò, fu fatta una bella lotta, e il milione di metri cubi di cemento che doveva aggredire il Parco dell'Appia Antica praticamente fu trasferito in altri posti. La metà di quei metri cubi furono trasferiti nel IV Municipio. Ascoltando le belle relazioni e le belle parole, come facciamo noi a criticarvi quando avete lavorato tre anni per fare tutto questo bel lavoro?

In questo Municipio c'è stato in 48 ore il soddisfacimento della richiesta di 6 o 7 costruttori del IV Municipio al Comune di Roma per varianti di destinazione di oltre 1 milione di metri cubi di cemento, formalizzato con la Deliberazione 218 del 2007. Allora si è mosso il IV Municipio, si sono mossi i partiti, i Consiglieri Comunali, Municipali; poi, nel periodo delle elezioni del 2008, si pensava che di questa delibera non se ne facesse più nulla. Sapete come è andata a finire con la delibera 218? La variazione è stata attuata. L'albergo a Porta di Roma ha avuto destinazione residenziale.

Parliamo di legalità, di rispetto del Piano Regolatore: la metropolitana B1 passa nelle case, passa in mezzo alla gente che ha bisogno di un mezzo pubblico, l'hanno dirottata e adesso si dirige verso il deserto, verso l'ultimo pezzo di verde che sta nel IV Municipio: queste sono le regole? Ma le

regole vanno rispettate non vanno fatte oggi e annullate domani mattina. Allora, noi pedoni oltre al mezzo pubblico prendiamo anche la bicicletta, quella bella pista ciclabile che hanno fatto è bellissima, vi dobbiamo ringraziare perché invece di farci fare quei 30 metri facciamo 3 km. Roma non ha piste ciclabili, le piste promiscue, l'importante è che si lasci la strada alle auto, perché Roma è fatta per le auto non per le persone, non per il genere umano, ma per i cavalli meccanici è fatta Roma.

Dal 1957 Roma è gemellata con Parigi, il 14 luglio 2007 giorno della presa della Bastiglia, con un progetto finalizzato per la mobilità ciclistica fissato al 15% della mobilità a Parigi fu inaugurato il bike sharing, 15.000 biciclette in centinaia di stazioni, e in aggiunta c'era il contributo comunale per l'acquisto delle nuove biciclette private; a luglio 2008 le biciclette Comunali del bike sharing erano diventate 20.000 e la vendita delle biciclette aveva avuto in un anno l'incremento del 60%. Allora va bene il bike sharing, va bene la vendita, proseguiamo su questa strada. Il 28 luglio 2008 il Comune di Parigi gemellato con Roma con una deliberazione prevede che entro dicembre 2010 tutte le strade a senso unico devono avere la pista ciclabile in senso contrario.

Nel IV Municipio adesso è in atto una rivoluzione del mezzo pubblico e ci sono dei tavoli aperti con la Camera di Commercio, non si conosce cosa sia la corsia riservata per il mezzo pubblico, non si conosce cosa significhi pista ciclabile per i ciclisti, non si conosce cosa sia l'attraversamento pedonale, dove c'è pericolo che ammazzino i pedoni. Si parla di marciapiedi, di macchine, del problema delle strisce blu e dei parcheggi, e il commerciante che viene da Monte Verde e non sa dove mettere la macchina. Questo è il IV Municipio: in questo ambito si pone Casal Boccone.

Siamo già rovinati quindi non è che noi facciamo un'opposizione per non avere un miglioramento, perché un miglioramento nel IV Municipio sarà difficile averlo. La metropolitana in nessuna parte del mondo la fanno nel deserto: la metro B1 proseguirà nel deserto, questo è il modello Roma.

### **Cristiano Bonelli, Presidente del IV Municipio**

Volevo fare le ultime considerazioni conclusive, le previsioni sono state confermate dalle varie realtà locali che non sono solo i cittadini residenti, sarebbe stato facile prevederlo, ma le realtà locali hanno rappresentato una volontà assolutamente contraria a questo intervento. Inutile ribadire le varie considerazioni, come vi dicevo, dal punto di vista tecnico, politico, sociale è ovvio ci sarebbe molto da dire su molte considerazioni fatte, anche non pertinenti. In realtà il Municipio IV per quanto riguarda la sicurezza dei pedoni è l'unico a Roma, che a costo di essere molto impopolare ha voluto mettere degli ok a tutela dei pedoni. Non denigriamo sempre questa città, Roma non avrà una pista ciclabile dignitosa come quella di Parigi e Londra ma non ha neppure l'emergenza sociale che Parigi e Londra hanno.

Per essere pertinenti alla materia ormai questa storia è nota a tutti, ora credo ci sia un ulteriore passaggio che è quello politico vale a dire che questo progetto andrà in Commissione, poi in Consiglio, dopo andrà in Regione poi ci sarà la ratifica in Consiglio Comunale. I tempi saranno quelli usuali. Tutti questi passaggi prevedono almeno 2 anni.

Questa Assemblea questa sera, nonostante questo luogo non idoneo, è riuscita a concretizzare una serie di concetti che saranno sicuramente utili, ecco perché nella sostanza di tutti questi interventi vorrei concentrare le motivazioni che sono state esposte e le vorrei sottoporre alla Commissione Ambiente Urbanistica del Municipio che ha espresso contrarietà, al Consiglio Municipale che all'unanimità ha espresso contrarietà. Tutte queste cose insieme, l'espressione a livello locale, il processo partecipativo sommano una serie di no che noi vorremmo sapere, se è vero come è vero che il Consiglio Municipale ha un parere su queste cose non vincolante, ci domandiamo ma il processo partecipativo quanto influisce sulle decisioni finali, o meglio, ovvio che influirà sul singolo consigliere Comunale che dovrà esprimere in Commissione e poi in aula del Consiglio del Campidoglio un parere e quindi dovrà tenere conto del fatto che ormai siamo tutti un po' contrari, fra l'altro vorrei sapere se c'è una persona favorevole a parte quelli che la dovranno fare questa operazione.

L'Amministrazione pubblica rappresenta i cittadini al di là delle posizioni politiche diverse, l'Amministrazione ha la delega dei cittadini ad amministrare la città, se la città o quel quadrante interessato nel caso specifico esprime una contrarietà noi in qualche modo, politici, amministratori, tecnici che poi devono prendere atto della volontà dell'Amministrazione in qualche modo noi Assessore dobbiamo rappresentarlo e non può essere rappresentato solo per le vie e i passaggi istituzionali che ha già fatto e con oggi abbiamo chiuso la 1<sup>a</sup> fase.

Mi domando e domando a che punto siamo nella sostanza di tutte queste interessantissime considerazioni che sono state fatte, da una parte dalla spiegazione del progetto e dall'altra nelle contrarietà dei cittadini? Perché ho una difficoltà oggettiva anche io, la prima difficoltà è quella di appartenere ad un ambiente politico che amministra anche la città a livello centrale, la seconda difficoltà è quella della rappresentatività cioè io faccio il Presidente del Municipio, ho la fortuna di essere stato nominato dalla gente e non dal partito, ho anche dei doveri. Non è solo imbarazzo ma è anche fastidio a rappresentare una volontà e a questa volontà non darle nessun seguito di sostanza ma soltanto formale.

Allora io chiedo con forza, l'ho già fatto negli incontri con la Giunta e con tutti i tecnici a suo tempo, con oggi credo di poter ufficializzare ad alta voce che c'è una forte contrarietà che deve essere rappresentata in maniera altrettanto forte nelle sedi opportune. Questo messaggio più chiaro di così non poteva arrivare, ho voluto ufficializzare nuovamente la mia posizione in rappresentanza non mia ma del Consiglio Municipale e dell'Amministrazione locale.

## **Marco Corsini, Assessore all'Urbanistica di Roma Capitale**

Sebbene nominato, come dice il Presidente, io sono e rimango un tecnico e quindi un minimo, nelle cose che ci siamo detti oggi, vorrei entrare perché qualcuno ha detto rimaniamo senza risposte. Oggi si potrebbe rimanere senza risposte perché la partecipazione è fatta per raccogliere contributi e non per proporre, ma mi pare abbastanza doveroso che alla fine io possa dire le mie valutazioni sulle cose che ci siamo detti.

Parto dall'inizio, sono state affacciate alcune questioni, mi sa dire qualcuno qual è l'interesse pubblico: è una domanda interessante che postula però un'altra domanda, chi è che definisce l'interesse pubblico o meglio chi è che definisce un certo interesse pubblico.

Allora io ripercorro la storia di questa Amministrazione e ricordo a me stesso che il Consiglio Comunale all'unanimità ha indicato l'housing e l'emergenza abitativa come uno dei suoi obiettivi, per questa emergenza abitativa il Consiglio Comunale ha indicato una serie di operazioni tra le quali c'era il bando per il cambio di destinazione d'uso di aree e fabbricati e fino a prova contraria l'Amministrazione all'unanimità definisce il carattere pubblico dei suoi obiettivi.

Ora rispetto a quello che consente il bando di cambio di destinazione d'uso, quindi l'operazione era già prevista come funzionale all'interesse pubblico, questa operazione l'abbiamo definita coerente con l'interesse pubblico perché va nella stessa direzione, noi qualificiamo questo come interesse pubblico, l'altro soggetto legittimato a qualificarlo, o a non qualificarlo, è la Regione; se la Regione riterrà che l'interesse pubblico non sta alla base di questa proposta di Accordo di Programma. ricuserà la sottoscrizione, ma ripeto per noi è difficile non qualificare di interesse pubblico una cosa che va nel segno degli obiettivi di interesse pubblico che noi ci siamo dati.

Devo dire una cosa in più, forse qualcuno dimentica, l'ho già detto ma non sono stato abbastanza incisivo, c'è una legge Regionale approvata dal Consiglio Regionale che attribuisce il diritto di cambiare destinazione d'uso degli immobili e dei fabbricati al proprietario di questa area che, indipendentemente da qualunque nostra iniziativa, quindi avrebbe potuto farlo e lo può fare.

Altra cosa interessante che viene fatta è l'incidenza del PTPR su questa vicenda, a me pare che il PTPR facesse salve le Convenzioni già stipulate, quindi l'edificabilità di questa area, secondo la vocazione del P.R.G. ribadisce che il titolare dell'interesse protetto dal PTPR è la Regione per cui se ci dovessero essere obiezioni ostantive, impeditive la Regione le farà valere.

Non voglio rispondere sulla storia di Ligresti e del Monte di Paschi, io ho sempre cercato di fare urbanistica innominata, non mi interessa minimamente a chi appartiene l'operazione, se è fatta per salvare qualcuno, l'operazione è buona o cattiva indipendentemente se deve salvare qualcuno. Noi avremmo voluto insistere in questa nostra politica di risposta all'emergenza abitativa sull'edilizia pubblica e anche chi ne ha fatto la questione ha detto giustamente che lo Stato

dovrebbe provvedere. Noi abbiamo cercato risorse continuamente nel dialogo con il Ministero, il quale ci ha anche detto di mettere a disposizione le aree che poi il Ministero stesso avrebbe trovato le risorse. Noi queste aree le abbiamo anche enucleate ma il Ministero di soldi non ne ha dati.

Veniamo alla fine della questione. Ora il vero problema della partecipazione è che oggi io non ho sentito una sola obiezione in merito al progetto come prevedibile, ho solo sentito invocazioni verso l'opzione zero; se questo è, è evidente che se vi chiamavamo prima del progetto il progetto non si faceva. D'altra parte non si costruisce niente, dal punto di vista politico se l'unica alternativa è l'opzione zero. Noi facciamo sempre processi partecipativi e tante volte richieste e osservazioni di merito della cittadinanza sono state recepite nella progettazione, ma un conto è intervenire nel merito e dire io voglio fare questo, preferirei che si facesse meglio quest'altro e un conto è dire non voglio nulla. D'altra parte è vero il parere del Municipio che gli interventi in partecipazione non sono vincolanti, c'è una sede in cui tutto questo avviene cioè il Consiglio Comunale.

Se prevarrà nella sede politica l'opzione zero noi ne prenderemo atto, in questo l'Amministrazione non ha nessun interesse personale. Noi abbiamo ricevuto una proposta la riteniamo meritevole di essere coltivata, l'abbiamo ritenuta coerente con l'interesse pubblico, l'abbiamo ritenuta coerente con i nostri obiettivi e questa proposta con tutti i contributi la portiamo al Consiglio Comunale. Se il Consiglio Comunale deciderà di non approvare questa proposta sarà stato tutto nella logica democratica, se deciderà di approvarla sarà stato tutto nella logica democratica.

Il Municipio IV fa parte di una città sulla quale governa il Consiglio Comunale. Questa è un'area che aveva una vocazione edificatoria da due P.R.G. quindi è una situazione già conclamata, noi non abbiamo fatto cemento del verde, anzi facciamo un cemento di qualità ben superiore a quello che sta vicino.

### **Roberta Berti, cittadina**

Buona sera, è la prima volta che parlo, sono laureata in Architettura e laureanda in Urbanistica. Mi dispiace sentire alcune affermazioni, all'Università insegnano che l'opzione zero è una opzione politica, se qualcosa non va perché ci sono dei diritti sociali, ambientali e culturali da mandare avanti, io ho studiato e mi dispiace che lei Assessore ha detto che l'opzione zero non porta avanti progetti dal punto di vista politico. allora io sono stupida e i miei genitori anche, dal momento che mi hanno pagato le tasse per farmi studiare, ma sorvoliamo.

Il problema io l'ho capito e mi faccio una domanda, avete mai risolto un problema, quando questo non viene risolto si passa a livelli superiori, forse bisogna tornare all'apice delle cose. Il problema, infatti, in questa città, in questo Stato sono le regole. Nel momento in cui si risolve un problema si attua un dibattito. Un progetto architettonico se non è buono e non piace alla socialità, alle

persone, ci si ferma ad uno standard e poi emergono altri problemi, problemi politici che non sono stati discussi in questa sede, però esistono. Quindi chi sta nelle Amministrazioni ogni volta invece di attuare il P.R.G. viene fatto e demandato come delle macchine, ad attuare leggi ci si può domandare se queste leggi siano giuste o meno. Grazie

### **Domenico D'Orazio, Comitato Serpentara**

Io volevo solo replicare: il processo partecipativo, come ho detto in premessa, è la massima espressione del rapporto tra cittadinanza e Amministrazione e come diceva prima la Signora, l'opzione zero va presa in considerazione, ovvero prima di presentarci un progetto bello e fatto, faraonico, fantasmagorico, forse era opportuno chiederci, noi dobbiamo fare questo che ne pensate? Lavorare insieme, questo forse manca nel rapporto tra Amministrazione e cittadino. Presentare una cosa del genere è chiaro che è devastante per il territorio, forse era più utile metterci seduti e dire che cosa volevamo fare.

## **Sintesi delle tematiche emerse nel corso del processo partecipativo**

Nel corso del processo partecipativo relativo al Programma di Intervento Urbanistico "Casal Boccone" in variante al vigente P.R.G. e da approvare in Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 sono emersi contributi dei cittadini che hanno espresso la netta contrarietà all'approvazione della proposta. Tale contrarietà è stata espressa anche dal Presidente del Municipio IV e dal Consiglio del Municipio all'unanimità con Delibera n. 10 del 19 aprile 2012.

Nessun intervento espresso ha fornito alcun contributo nel merito del programma, non ci sono state indicazioni sulle categorie sociali a cui destinare gli alloggi di social housing, non c'è stata alcuna proposta sul servizio pubblico da localizzare nel locale di 500 mq che i proponenti si sono obbligati a realizzare sulla piazza pubblica del programma, non c'è stata infine nessuna indicazione sulla possibile utilizzazione del contributo straordinario.

Tutti i partecipanti, dal Presidente del Municipio ai rappresentanti delle associazioni fino ai singoli cittadini intervenuti, hanno invocato l'opzione zero: il diniego della proposta.

Questa opzione non è praticabile in quanto l'area oggetto di trasformazione è già edificabile in virtù di una convenzione urbanistica stipulata nell'anno 2005; detta edificabilità è stata peraltro confermata dal vigente P.R.G. che classifica l'area oggetto dell'intervento come Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita.

Non solo ma il cambio di destinazione d'uso censurato dal Municipio e dagli intervenuti all'Assemblea partecipativa sarebbe attualmente realizzabile in applicazione dell'art. 3-ter comma 3 della L.R. n. 21/2009 e successive modifiche ed integrazioni (il cosiddetto Piano Casa della Regione Lazio).

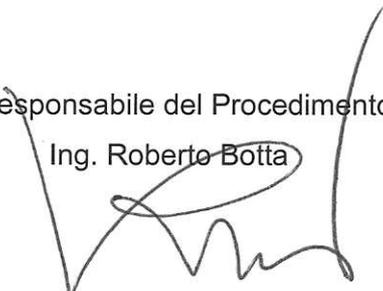
In applicazione del Piano Casa della Regione Lazio l'intervento sarebbe comunque fattibile con una procedura semplificata di natura edilizia, attraverso la Conferenza di Servizi e il Permesso di Costruire, che lascerebbe a Roma Capitale modesti spazi di programmazione ed orientamento della proposta, sia in termini di distribuzione planivolumetrica delle edificazioni private e delle aree a standard, sia in termini di opere di urbanizzazione primarie e secondarie da realizzare. Il mix funzionale della trasformazione operata in applicazione del Piano Casa Regionale sarebbe 70% edilizia residenziale libera e 30% edilizia residenziale sociale; da questo punto di vista il mix della proposta in esame potrebbe essere migliorato per avvicinarsi, quanto più possibile in relazione alla sostenibilità finanziaria dell'intervento, alle percentuali previste dalla Regione Lazio.

Infine il contributo straordinario, che nella proposta di accordo di programma in discussione è stato determinato in circa 10,7 mln €, si ridurrebbe in applicazione della Delibera dell'Assemblea Capitolina n. 9 del 30 gennaio 2012 a circa 6,4 mln €.

La proposta urbanistica in esame è conforme all'interesse pubblico perché introduce sull'area, edificabile con destinazione non residenziale, una vocazione residenziale fortemente indirizzata verso l'edilizia convenzionata, l'edilizia a riscatto e l'housing sociale, improntata a nuove frontiere di risparmio energetico e di qualità costruttiva con una forte ricaduta di infrastrutture e servizi sul territorio dovuta agli oneri di urbanizzazione e al contributo straordinario. E' stata infine assoggettata, con esito favorevole, a tutte le verifiche di compatibilità e sostenibilità urbanistica, ambientale e nel sistema della mobilità e dei servizi.

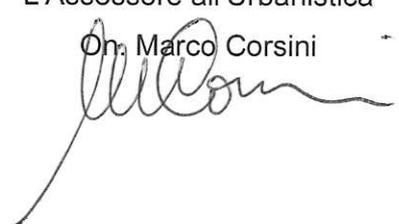
Il Responsabile del Procedimento

Ing. Roberto Botta



L'Assessore all'Urbanistica

On. Marco Corsini



## Allegati



# ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Consolidata  
Direzione

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI U.O.S. Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio
23 MAR. 2012
OFF. Prot. n. 6299

e p.c.

All' Assessore  
alle Politiche Urbanistiche

Al Direttore del Dipartimento  
Programmazione e Attuazione  
Urbanistica

Al Direttore di Direzione Programmazione  
e Pianificazione del Territorio

Al Dirigente della U.O. Programmazione  
Grandi Opere Strategiche

Oggetto: Avvio del processo partecipativo concernente l'Accordo di Programma, con variante urbanistica, relativo al Programma d'intervento urbanistico residenziale denominato "Casal Boccone".

Con riferimento all'oggetto, si rappresenta alla S.V. che, nell'ambito della pianificazione di questa U.O. Città Consolidata, si stanno espletando gli atti relativi alla definizione dell'Accordo di Programma con variante urbanistica dell'intervento residenziale "Casal Boccone".

In considerazione di quanto stabilito dalla Deliberazione di C.C. n. 57/06, riguardante il "Regolamento per l'attivazione del processo di partecipazione dei cittadini alle scelte di trasformazione urbana", si deve avviare la procedura della consultazione preventiva.

Il citato regolamento dispone che: l'Assessore competente o il Presidente del Municipio provvedono a darne pubblica informazione ed a promuovere la conseguente consultazione dandone notizia in apposita sezione del sito web di Roma Capitale e del Municipio interessato per il territorio dall'intervento urbanistico in argomento.

Al fine di promuovere la consultazione del Programma di Intervento Urbanistico residenziale "Casal Boccone" si trasmette la documentazione informativa in copia cartacea e su supporto digitalizzato (CD).

Si resta in attesa delle disposizioni in merito.

IL DIRIGENTE  
Ing. Roberto Botta



# ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Consolidata



- All' Assessore all'Urbanistica  
On. Marco Corsini
- Al Presidente del Municipio IV  
On. Cristiano Bonelli
- e.p.c. Al Direttore del Dipartimento Programmazione e  
Attuazione Urbanistica  
Ing. Errico Stravato
- Al Direttore di Direzione Programmazione e  
Pianificazione del Territorio  
Ing. Paolo Capozzi
- Al Dirigente della U.O. Programmazione Grandi Opere  
Strategiche  
Arch. Cinzia Esposito

**Oggetto:** Accordo di Programma ex. art. 34 del T.U.E.L. per l'approvazione del Programma d'Intervento Urbanistico residenziale denominato Casal Boccone – Convocazione assemblea per la consultazione partecipativa.

In data 20 aprile 2012, ai sensi dell'art. 7 del "Regolamento di Partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" – Allegato A della Delibera C.C. n. 57 del 02.03.2008, è stato dato avvio alla fase di informazione, primo livello di partecipazione, pubblicando sul Portale del Comune di Roma l'avvio del processo partecipativo della proposta di Accordo di Programma in oggetto.

Per dare seguito alla fase di consultazione, secondo livello di partecipazione, si comunica che per il giorno **martedì 3 luglio 2012 alle ore 17.00** presso la sala del Consiglio Municipale del IV Municipio sita in Piazza Sempione n. 15 è stata convocata l'assemblea pubblica inerente la consultazione partecipativa dell'Accordo di Programma ex. art. 34 del T.U.E.L. per l'approvazione del **Programma d'Intervento Urbanistico residenziale denominato Casal Boccone**, ai sensi degli artt. 8 e 13 dell'allegato A della citata delibera di C.C. n. 57/08.

Il Dirigente  
Ing. Roberto Botta

## Programma urbanistico "Casal Boccone": processo partecipativo



L'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Consolidata hanno comunicato in data 20 aprile 2012 l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Progetto di intervento urbanistico "Casal Boccone".

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).

Il 18 giugno 2012 era stato convocato un incontro pubblico per il giorno 10 luglio 2012, incontro che non si è tenuto per una improvvisa indisponibilità della sala consiliare del IV Municipio.

L'iter del processo partecipativo riguardante il Programma di Intervento Urbanistico "Casal Boccone" prosegue quindi con la convocazione, pubblicata in data 27.7.2012, di un nuovo incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno **4 settembre 2012 alle ore 16.30** presso la **Sala Gonzaga del Comando di Polizia Municipale** in Via della Consolazione, 4.

Nel corso dell'incontro verrà illustrato alla cittadinanza il progetto urbanistico e verranno raccolti i contributi partecipativi (osservazioni e proposte, anche scritte). 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 Consolidata

Viale del Turismo, 30 - 00144 Roma

Telefono 06.6710.6438

Fax 06.6710.6642



Un modello di progetto integrato per  
l'Edilizia Residenziale: "Housing Sociale"  
imprenditorialità al servizio del bene comune



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Consolidata

Direttore: Ing Roberto Bottà  
Via del Turismo 30, 00144 - Roma  
Tel. 06.67106438  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Progetto di intervento urbanistico  
località Casal Boccone  
Presentazione

Accordo di Programma con Variante Urbanistica ai sensi della L.R. 38/1999



La proposta di progetto riguarda un'area complessiva di 13710mq. di cui buona parte interessata da un Piano Attuativo e convenzionato nel 2005. Il PRG vigente (2008) conferma l'edificabilità dell'area disciplinata nelle Norme Tecniche come "Ambito a pianificazione particolareggiata definita" all'interno della "Città della trasformazione".

L'impianto urbanistico in essere prevedeva la realizzazione di 220.000 mc., (68750 mq di Sul) organizzati secondo tre funzioni prevalenti: il 37% uffici, il 23% case albergo ed il restante 40% attività amministrative e commercio.

La nuova proposta prevede il cambio di destinazione d'uso il cui mix delle tipologie previste (residenza libera 60%, convenzionata 25%, a riscatto 10% e commercio/servizi 5%) viene integrato dalla realizzazione da parte dell'operatore di Social Housing, asilo/scuola materna e servizi pubblici a servizio dei cittadini.

In questi ultimi anni l'Amministrazione Capitolina è impegnata nell'avvio di nuovi progetti di edilizia sociale nel tentativo di rispondere alla crescente domanda di abitazioni a costo "calmierato" rimasta insoddisfatta negli anni passati. La proposta si fonda su di un mix sociale e funzionale che possa diventare un modello di progetto integrato per l'edilizia residenziale nella città di Roma, realizzato attraverso il cambio di destinazione funzionale dell'area in oggetto. L'intento progettuale è finalizzato alla creazione di quartieri integrati che siano in grado di offrire un reale equilibrio sociale all'interno di un corretto rapporto tra l'uomo e l'ambiente che lo circonda, generando così spazi di nuova vivibilità. Il progetto fonda le proprie ragioni sulle relazioni che instaura con il contesto, siano queste di ordine morfologico e spaziale che visivo. Non solo: tende a costruire un brano di città aperto agli insiemi e sistemi all'intorno e non ad identificarsi come l'ennesimo "recinto urbano" chiuso in se stesso, incapace di attivare relazioni con i poli circostanti, bensì di accogliere al proprio interno sia la popolazione insediata e residente, ma anche cittadini "esterni" sollecitati a fruire degli spazi e delle funzioni aperte al sociale ed agli usi collettivi.

Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta  
Via del Turismo 30, 00144 - Roma  
Tel. 06.67106438  
www.urbanistica.comune.roma.it

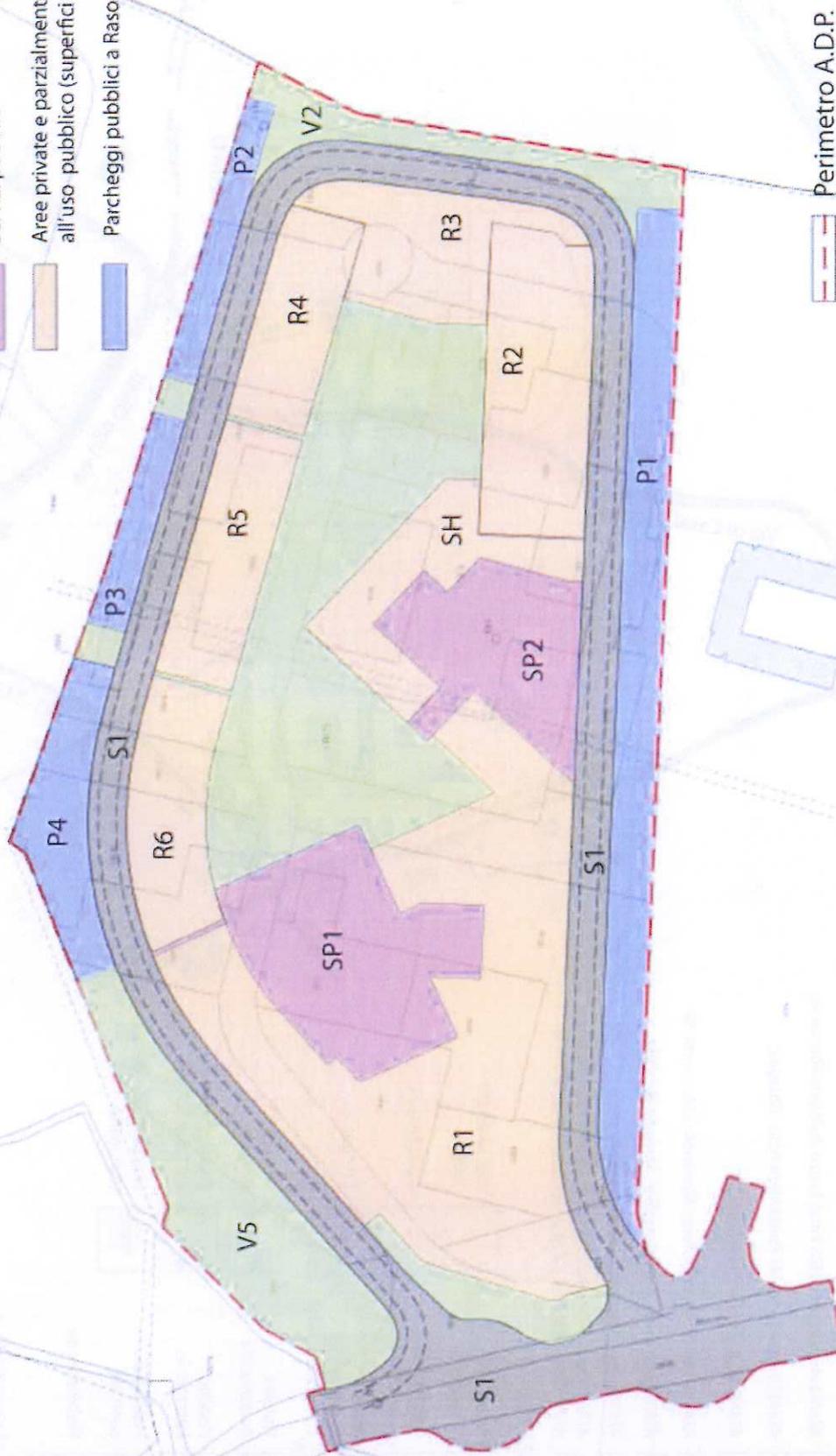
Progetto di intervento urbanistico  
località Casal Boccone  
Presentazione





## Zonizzazione su base catastale

-  Viabilità e ciclopedonali
-  Verde pubblico attrezzato
-  Servizi pubblici
-  Aree private e parzialmente asservite all'uso pubblico (superfici fondiarie)
-  Parcheggi pubblici a Raso



Perimetro A.D.P.

Assessorato all'Urbanistica  
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
 U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta  
 via del Turismo 30, 00144 - Roma  
 Tel. 06.67106438  
 www.urbanistica.comune.roma.it

Progetto di intervento urbanistico  
 località Casal Boccone  
 Presentazione

# Planivolumetrico funzionale



	Sagoma massimo ingombro e numero piani		Social Housing		Commercio-Servizi
	Residenza libera		Massimo ingombro asilo/materna		Perimetro fondiarie
	Residenza riscatto		Massimo ingombro servizi al cittadino		Perimetro A.D.P.
	Residenza convenzionata				
				*	

## Progetto di intervento urbanistico località Casal Boccone *Presentazione*

Dirigente: Ing. Roberto Botta  
via del Turismo 30, 00144 - Roma  
Tel. 06.67106438  
www.urbanistica.comune.roma.it

Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Consolidata



Vista ovest



**Progetto di intervento urbanistico  
località Casal Boccone  
Presentazione**

Dirigente: Ing. Roberto Botta  
via del Turismo 30, 00144 - Roma  
Tel. 06.67106438  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Consolidata



ROMA CAPITALE

Vista sud



**Progetto di intervento urbanistico  
località Casal Boccone  
Presentazione**

Dirigente: Ing. Roberto Botta  
via del Turismo 30, 00144 - Roma  
Tel. 06.67106438  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Consolidata



ROMA CAPITALE



ROMA CAPITALE



Vista nord/ovest

Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto botta  
Via del Turismo 30, 00144 - Roma  
Tel. 06.67106438  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Progetto di intervento urbanistico  
località Casal Boccone  
Presentazione