



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica



PROCESSO PARTECIPATIVO

«Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto di Roma Capitale, ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000, concernente il “Programma Unitario di Riqualficazione Urbanistica della Stazione ferroviaria di Due Ponti” e compensazione edificatoria dell'ex sottozona “F1-Monte Arsiccio”» (Decisione di Giunta Capitolina n. 26 del 21 marzo 2012).

DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE



Indice

Introduzione	pag. 1
Elenco degli interventi effettuati nel corso dell'incontro pubblico	pag. 2
<i>Report</i> degli interventi:	
- Interventi istituzionali	pag. 3
- Interventi della cittadinanza	pag. 8
Relazione tecnica di valutazione dei temi emersi dal processo partecipativo	pag. 16
Allegati :	pag. 22
1. Avviso avvio processo partecipativo	
2. Avviso convocazione incontro pubblico	
3. Articolo processo partecipativo	
4. Presentazione proposta di intervento	
5. N. 2 contributi inviati a mezzo di posta elettronica e n. 1 contributo scritto consegnato in sede di incontro pubblico (e successivamente ritrasmesso via posta elettronica)	

Introduzione

Il presente documento rappresenta una sintesi dei contributi emersi nel corso del processo partecipativo relativo alla proposta finalizzata alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000, concernente il "Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della Stazione ferroviaria di Due Ponti" e compensazione edificatoria dell'ex sottozona "F1-Monte Arsiccio", avviato dall'Assessorato all'Urbanistica del Comune di Roma, così come previsto dall'art. 13 del "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (Allegato A alla Delibera di C.C. n. 57 del 2/03/2006).

L'Assessorato all'Urbanistica di Roma Capitale ha dato notizia dell'avvio della fase di informazione (primo livello della partecipazione), tramite pubblicazione sul portale Internet del Comune di Roma in data 3 aprile 2012, allegando alla notizia un documento di "Presentazione dell'intervento", una "Relazione tecnica illustrativa", contenenti le caratteristiche essenziali della proposta, e un apposito "Modulo per l'invio del contributo partecipativo",.

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 del Comune di Roma il giorno 20 aprile 2012.

L'incontro pubblico si è svolto giorno 8 maggio 2012 alle ore 17.00 presso la Sala Consiliare del Municipio Roma XX, Via Flaminia, 872. In tale occasione l'Amministrazione Comunale ha presentato la proposta di "Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della Stazione ferroviaria di Due Ponti".

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

- Arch. Maurizio Geusa, Dirigente della U.O. Programmi complessi e sistema insediativo;
- Ing. Gaetano Gallone, Responsabile dell'attuazione del programma;
- Arch. Rossana Corrado, Referente per il processo partecipativo.

In rappresentanza dell'Amministrazione locale, era presente il Presidente del Municipio XX Gianni Giacomini e l'Assessore all'Urbanistica del Municipio XX Giuseppe Mocci.

All'apertura del Presidente del Municipio e alla relazione del Dirigente dell'Unità Organizzativa incaricata hanno fatto seguito gli interventi dei cittadini.

In allegato, si accludono al presente documento i documenti partecipativi pervenuti via posta elettronica e consegnati a mano in sede di incontro pubblico.

L'incontro è stato registrato integralmente, sia in audio che in video. Le registrazioni sono disponibili sul sito *internet* di Roma Capitale dal 13 maggio 2012.

Elenco degli interventi effettuati nel corso dell'incontro pubblico

Interventi istituzionali

- Gianni Giacomini., Presidente del Municipio XX
- Maurizio Geusa, Dirigente della U.O. Programmi complessi e sistema insediativo

Interventi della cittadinanza:

- Vincenzo Pira (Cittadino)
- Rodolfo Bosi (Associazione "Verdi, Ambiente e Società")
- Gabriella Cristofalo (Unità Organizzativa Tecnica Municipio XX)
- G. Carlo Crialesi (Cittadino)
- Paola Marmo (Comitato "Cittadini Roma XX")
- Paolo Salonia (Cittadino)
- Elisa Paris (Consigliere Municipio XX)
- Andrea Antonini (Consigliere Municipio XX)
- Erminio D'Agostini (Comitato di Quartiere "Karol Wojtyla - XX Municipio Valle Muricana")

Interventi istituzionali

GIANNI GIACOMINI - Presidente del Municipio XX

“Buonasera a tutti, oggi qui abbiamo il Dipartimento, che è venuto in Municipio per questa Assemblea Partecipata, che riguarda la Stazione di Due Ponti.

Questo progetto parte dall'anno 2003 per poi proseguire con la Regione ed arrivare al 2009 e fare l'accordo con il Comune.

Prima di procedere, per quello che mi riguarda, oggi vorrei sentire prima il Dipartimento così l'architetto ci può spiegare tutta la situazione.

Si tratta appunto di un'assemblea partecipata, su quelli che sono i pareri delle persone, per poi decidere con il Municipio il da farsi. Già ho visto, per quello che mi riguarda, il progetto e ci sono delle osservazioni che noi riteniamo di fare, ma non è questo il momento che io dica queste cose. Ascoltiamo loro e nell'attimo in cui ci sarà il Consiglio di Municipio su questa vicenda, dirò quello che sarà il nostro pensiero. Ringrazio di essere qui l'Assessore Architetto Mocci, che ha seguito giornalmente la situazione.”

GIUSEPPE MOCCI - Assessore Urbanistica Municipio XX

“Ringrazio il Presidente, tutti i partecipanti a questa assemblea pubblica, ringrazio il Dipartimento: c'è l'architetto Geusa del Dipartimento, che è responsabile del procedimento e che ha seguito tutto l'iter.

Questo è un momento importante della partecipazione che è iniziata il 3 Aprile e nell'arco dei 30 giorni, previsti dalla normativa, già era possibile da parte della cittadinanza fare osservazioni riguardo al progetto che è stato pubblicato sul sito del Dipartimento di Urbanistica di Roma Capitale. Nell'iter della partecipazione c'è questo incontro pubblico, organizzato dal Dipartimento e dall'Assessore all'Urbanistica di Roma Capitale insieme al Municipio, così come previsto. Quindi oggi è un momento, un ulteriore passaggio per approfondire il progetto della trasformazione urbana e fare eventuali osservazioni, anche da parte della cittadinanza. Questa è una conferenza, da quello che ho capito, video e audio registrata, quindi gli interventi della cittadinanza saranno utili e verranno acquisiti direttamente dal Dipartimento.

Noi come Municipio già stiamo approfondendo il progetto, già ci siamo riuniti nella Commissione Urbanistica, stiamo snocciolando tutte le sue parti per approfondire e rilevare quelle problematiche che non sono state del tutto risolte, per poi arrivare ad un voto consiliare.

Aldilà del voto che viene dato, che dipende dai consiglieri, positivo o negativo che sia, comunque fare nelle parti in cui abbiamo rilevato delle incongruità, delle osservazioni anche come Municipio. Quindi, fare delle osservazioni da parte dei cittadini e da parte dell'Amministrazione Municipale, per poi arrivare all'approvazione definitiva o meno, in base a quello che sarà, da parte dell'Amministrazione centrale, che con una delibera del Consiglio di Assemblea Capitolina, darà l'ok o meno riguardo al progetto.

Ringrazio nuovamente tutti voi che avete partecipato e il Dipartimento.”

MAURIZIO GEUSA - Dirigente U.O. Programmi complessi e sistema insediativo

“Buonasera a tutti, come anticipato dal Presidente, sono l'Architetto Maurizio Geusa, responsabile dell'Unità Organizzativa “Programmi Complessi”, che ha gestito questa prima parte della procedura relativa all'Accordo di programma, per l'approvazione del progetto di ristrutturazione della Stazione Due Ponti.

Preliminarmente, devo dare alcune informazioni riguardanti l'incontro di questa sera, che è stato convocato secondo quanto previsto dall'Art. 13 comma 9 delle Norme Tecniche del Piano Regolatore, in applicazione di quanto stabilito dall'allegato A del regolamento di partecipazione deliberato dal Consiglio Comunale il 2 marzo 2006 con la deliberazione n.57.

L'atto sottoposto alla procedura partecipativa è la Proposta di deliberazione n. 40/2012 (prot. 1574/2012) dal titolo “Indirizzi al Sindaco, ai sensi dell'Art. 24 dello Statuto comunale per la

sottoscrizione dell'accordo di programma con la Regione Lazio, ex Art. 34 del decreto legislativo 267/2000, concernente il "Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria Due Ponti".

I contributi scritti e gli eventuali elaborati grafici, vanno consegnati al *desk* dell'accoglienza, che è qui in prima fila alla mia destra. Abbiamo anche predisposto delle schede per chi vuole fornire il proprio contributo partecipativo nel corso dello svolgimento di questo incontro. Oltre ai contributi scritti, anche gli interventi orali saranno inseriti nel Documento di Partecipazione, predisposto e curato dal responsabile del procedimento. Tale documento, sottoscritto dall'Assessore all'Urbanistica e dal responsabile del procedimento, sarà protocollato e allegato alla proposta di deliberazione e sottoposto all'approvazione dell'Assemblea Capitolina, che seguirà tutto l'iter del procedimento in argomento oggi.

La registrazione degli interventi va effettuata al *desk* dell'accoglienza, come abbiamo detto; l'esposizione va fatta utilizzando il microfono e preghiamo chi deve esporre il proprio contributo di venire qui alla postazione, dove sono io in questo momento. Tutti gli interventi verranno in tal modo registrati per poi essere sintetizzati ed inseriti nel documento di partecipazione. Oltre agli interventi in formato audio corredati da una foto, che verranno inseriti nel sito del Dipartimento di Urbanistica, di modo da rendere possibile l'ascolto di questo incontro anche a chi non è potuto intervenire oggi. Per questo motivo, chi si iscrive a parlare troverà nel modulo elenco interventi, lo spazio per firmare l'autorizzazione alla pubblicazione dell'audio del proprio intervento e della propria immagine. Ovviamente, vi preghiamo di contenere la durata degli interventi.

Chiuso questo preambolo procedimentale, passiamo al programma di questa sera, che riguarda la riqualificazione della Stazione Due Ponti. Credo che questo sia un esempio storico di intervento di una stazione minore della rete ferroviaria, e in particolare delle ferrovie in concessione di Roma. Come noto, Roma da lungo tempo è ampiamente dotata di una rete ferroviaria secondaria, che non ha mai raggiunto l'efficienza di una vera e propria rete metropolitana. In questo caso, parliamo della linea cosiddetta Roma Nord, ovvero la ferrovia concessa Roma – Prima Porta – Civita Castellana – Viterbo, esercitata nel tratto urbano come linea metropolitana. L'offerta di trasporto attuale con fermata alla Stazione Due Ponti è di circa duecento corse nell'arco della giornata, con la frequenza nell'ora di punta di circa sette minuti. Pertanto questa linea si può definire ed è una vera e propria diramazione della Linea metropolitana A dalla stazione di Piazzale Flaminio.

Pertanto la finalità principale di questo intervento è di quella di adeguare il livello di servizio delle stazioni alle potenzialità offerte dal trasporto pubblico su ferro.

La collocazione della fermata/stazione è nota a tutti, sulla Via Flaminia all'intersezione con Via di Tor di Quinto, in una posizione baricentrica, all'interno di un Municipio che è uno dei più estesi dal punto di vista territoriale. Infatti, risulta baricentrica all'interno del nucleo insediativo prima artigianale, oggi prevalentemente terziario. Inoltre si trova in prossimità della nuova sede del Municipio e di conseguenza non sarà tanto una stazione da intendersi come nodo di scambio, quanto una stazione di accesso a diverse destinazioni e di conseguenza punti attrattori di traffico.

L'area interessata dall'intervento è un cuneo, compreso tra la Via Flaminia e la linea ferroviaria. Al cuneo principale si aggiunge un'ulteriore piccola area destinata a parcheggi per una estensione totale di circa 7.000mq.

L'accesso all'attuale Stazione Due Ponti, avviene attraverso Via Vitorchiano, senza un accesso diretto dalla Via Flaminia. Quindi, oggi per raggiungere la stazione occorre arrivare al sovrappasso della Flaminia, tornare indietro lungo Via Vitorchiano fino all'ingresso della stazione. Pertanto manca la possibilità di accedere alla stazione dal fronte principale, che è proprio quello della Flaminia percorso dal trasporto pubblico su gomma.

Dal punto di vista urbanistico, questa zona nasce come area industriale, "L2 per piccole industrie e artigianato" e c'erano delle preesistenze di capannoni industriali. Nel 2003 viene rilasciato un permesso di costruire per attività artigianali, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico, ma questo permesso di costruire non si è attivato, in quanto si è inserito l'intervento di potenziamento della linea ferroviaria.

Con il nuovo Piano Regolatore del 2008 l'intero settore, inizialmente industriale, assume la nuova destinazione di "Programma integrato per attività". La nuova destinazione allarga lo spettro delle destinazioni anche alle attività terziarie.

Alcune immagini descrivono l'area come si presenta nella situazione attuale, con il cantiere Metro Stazione Due Ponti. Le opere in corso di realizzazione, riguardano le banchine e i marciapiedi della stazione in quanto comprese nel programma di potenziamento della linea ferroviaria di cui è parte principale il potenziamento del capolinea di Piazzale Flaminio. Infatti la maggiore disponibilità di testata a Piazzale Flaminio consentirà di incrementare ulteriormente il numero dei treni e l'efficienza del servizio. Questa stazione intermedia, non svolgerà mai la funzione di nodo di scambio, in quanto tale funzione è svolta dalla stazione di Saxa Rubra e da tutte le stazioni esterne al Raccordo Anulare.

Altre immagini riguardano le condizioni di degrado generale dell'area, la carenza di accessibilità alla stazione, gli scarsi servizi di supporto alla stazione. Infatti, sono stazioni essenziali, con esigenze ben diverse da quel di una moderna stazione di metropolitana.

Si può osservare il residuo della demolizione dei capannoni preesistenti, l'area attualmente è un cantiere, ci sono in corso i lavori di potenziamento della linea.

In prossimità alla stazione, oltre alla sede del Municipio, si trova anche il Camping Flaminio, che genera altri potenziali passeggeri. Attualmente i turisti per raggiungere il Camping devono percorrere direttamente la Flaminia, peraltro senza marciapiede. Il programma di riqualificazione prevede espressamente la realizzazione del marciapiede per raggiungere lungo la Flaminia tra la stazione e il Camping.

Per quanto riguarda gli attuali servizi della stazione sono praticamente inesistenti, non ci sono servizi igienici né tanto meno la possibilità di acquistare i biglietti. La stazione è rappresentata dal solo marciapiede di banchina. Di conseguenza la mancanza di qualunque presidio induce fenomeni di abbandono e di degrado delle stazioni che sono andate sulle pagine dei giornali e che hanno dato diversi spunti di cronaca.

Nel 2008, il primo protocollo d'intesa tra la Regione Lazio e la Rete Ferroviaria Italiana rappresenta un accordo complessivo, che riguarda il potenziamento di tutta la rete ferroviaria, finalizzata ad incrementare la quota degli spostamenti dei passeggeri sulla rete. Per tale scopo sono individuati gli obiettivi di: sostenere il riequilibrio modale, ridurre la congestione e puntare, infine, allo sviluppo sostenibile, migliorando l'accessibilità alla struttura ferroviaria.

Questo accordo quadro del 2008, ha poi sviluppato un successivo accordo procedimentale specifico per quanto riguarda la Stazione Due Ponti in quanto, si trova in questa condizione particolare di avere una piccola porzione di area ferroviaria inglobata all'interno di un'area privata con destinazione artigianale. Questa peculiarità è stata l'occasione per concordare con la Regione questo programma complessivo che avesse come obiettivo anche le aree e gli immobili circostanti, finalizzandoli a realizzare servizi di supporto alla stazione, aumentandone l'accessibilità e la conseguente dotazione di parcheggi. Obiettivi ampiamente condivisibili, per quanto riguarda le stazioni ferroviarie.

Nel 2010 l'Accordo procedimentale ha dato luogo al progetto che esaminiamo questa sera. Il progetto prevede la realizzazione di una nuova stazione, la sistemazione stradale e la realizzazione degli accessi, la riqualificazione dell'area con un intervento di dimensioni contenute o, comunque, compatibili con quelle che sono le caratteristiche dell'area, una dotazione di parcheggi sufficienti a soddisfare la domanda di standard. E questo intervento si configura come intervento totalmente a carico del soggetto privato attuatore.

Il miglioramento dell'accessibilità alla stazione: avviene attraverso il sovrappasso pedonale, che mette in collegamento l'altro fronte della Via Flaminia con la Stazione; l'accesso alla stazione con il sottopassaggio, che prosegue per arrivare all'altra piccola area di parcheggio; il marciapiede lungo la Flaminia, che consente in sicurezza di collegare gli utenti del Camping fino alla stazione; il nuovo golfo di fermata realizzato davanti alla stazione ed infine, forse la cosa più importante, è l'accesso diretto sul fronte della Via Flaminia.

Alcune immagini illustrano la configurazione della nuova stazione. Il sovrappasso pedonale e l'area di parcheggio prospiciente il nuovo edificio che costituisce l'accesso diretto alla stazione. I servizi di stazione sono costituiti dal bar, dalla sala d'aspetto al coperto.

Sottostanti al fabbricato sono due livelli interrati di parcheggio per circa 400 posti auto.

Nel dettaglio il progetto, prevede un'area commerciale di 1.300 mq, per una distribuzione di vicinato, non certamente un "centro commerciale", a cui si aggiungono altri otto negozi di qualche decina di mq ciascuno. Per cui è un servizio di offerta di vicinato, destinato ai passeggeri in transito.

L'immediato intorno è caratterizzato da un'edificazione per uffici, con la presenza di importanti Federazioni sportive e sedi direzionali che hanno sostituito gli impianti artigianali. In questo contesto si inserisce il nuovo edificio, che è un unico corpo di fabbrica, con piano terreno commerciale, tre piani per uffici e un ultimo piano come spazio conferenze, sul tetto.

L'edificazione è limitata dalla dimensione dell'area, dalla prossimità del Tevere, e dalla necessità di mantenere sagome contenute. Dal punto di vista quantitativo, sono circa 9.000 mq, che originano in parte dai 5.000 mq del permesso di costruire originale del 2003, mentre i rimanenti 4.000 mq sono un trasferimento di una compensazione dalla zona dell'Insugherata. Con questa ricollocazione in un'area centrale, quelli che erano gli iniziali 5.000 mq di superficie utile lorda all'Insugherata, si riducono a 4.000 mq. Completano l'offerta altri 300mq di spazi pubblici per i servizi di stazione. Sottostante a questo fabbricato, ci sono due piani a livello interrato di parcheggio per circa 400 posti auto.

Questo intervento comporta circa € 3.000.000 di contributi tra oneri concessori e contributi straordinari che il Municipio potrà destinare ad opere da realizzare nell'ambito dello stesso settore urbano."

GIANNI GIACOMINI - Presidente del Municipio XX

"Scusate un attimo: l'architetto ha esposto il progetto. Io ripeto questa è una cosa che nasce da lontano, perché viene dal 2003; ecco, c'è questa assemblea partecipata e io vorrei sentire chiaramente i cittadini, perché è giusto che si sentano i cittadini.

Già ho detto che anche io ho visto con l'Assessore e presto ci vedremo anche in giunta, perché abbiamo delle osservazioni da fare: non è che sia tutto quanto bene quello che ci viene proposto, quindi noi poi ci uniremo come assemblea con il Consiglio del Municipio e ognuno dei consiglieri dirà quello che si deve fare.

Oggi appunto è un'assemblea partecipata, per sentire i cittadini, come Presidente devo dire quello che è il nostro pensiero come giunta. Naturalmente ci sono delle osservazioni che intendiamo fare come Municipio, come Presidente e come Assessore all'urbanistica, la commissione e tutti i consiglieri.

Questo per dare ordine ai lavori, perché i tempi sono quelli che sono, stretti: era stato detto che praticamente ognuno può prendere la parola, ma preferisco non disquisire a livello politico, perché poi avremo il tempo in cui verremo convocati e ogni consigliere del Municipio potrà quel giorno dibattere e fare tutte le osservazioni che vuole.

Ecco quello che volevo era questo: era stato detto prima di dare 3 minuti a ciascuno - siamo tanti, siete tanti - per sentire praticamente i cittadini che vogliono parlare e dirci quali sono le osservazioni. Ho sentito delle cose che noi condividiamo, che noi abbiamo visto e condividiamo: vorrei sentire tutti quanti voi. Tu sei un cittadino ed è giusto che prendi la parola."

MAURIZIO GEUSA - Dirigente U.O. Programmi complessi e sistema insediativo

"In risposta a chi chiede se è inserita in questo progetto l'area di Marco Nonio Macrino, rispondo che sarà certamente un bene tutelato da un punto di vista archeologico e questo penso che sia evidente; di conseguenza quei 3 milioni di contributi straordinari, di contributi economici, potranno essere indirizzati proprio per valorizzare questa preesistenza.

Ho detto all'inizio che ci sono questi contributi e nel testo della deliberazione c'è scritto che verranno investiti secondo le decisioni del Municipio nello stesso settore urbano, per cui penso che

sia l'occasione per precisare; noi ci aspettiamo invece che insieme ai cittadini il Municipio decida su quali opere concentrare questi investimenti.

(omissis)

Scusate, io credo che se andiamo in ordine avrete modo di esprimervi tutti. Adesso abbiamo risposto alla domanda ma non può trasformarsi in un'assemblea: questa è una raccolta di contributi, non un'assemblea, non c'è un dibattito.

(omissis)"

Interventi della cittadinanza

VINCENZO PIRA - Cittadino

“Io tutti i giorni passo in questa linea ferroviaria, ho l’abbonamento annuale e per cui usufruisco del servizio ferroviario. Qui c’è scritto nel titolo del programma: “Programma Unitario di Riquilificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria Due Ponti”. Quindi su questo l’intervento principale dovrebbe essere fatto e se è priorità mi aspetto che come quantità e come qualità, l’attenzione fosse messa su questo.

Se entrate in Via Vitorchiano c’è un cartello, un cartello di lavori di un cantiere, 39 milioni di euro di riquilificazione della stazione, che doveva essere finito ad Ottobre del 2010, così c’è scritto lì, in questo cartello. Siamo nel 2012, il lavoro non è stato fatto. Che le stazioni ferroviarie siano veramente in uno stato di degrado è un dato di realtà.

Nel progetto si prevede un intervento di 9.213 mq, la superficie pubblica della stazione è soltanto di 317 mq, che è una sproporzione.

Mi dispiace ma questo intervento non è di utilità pubblica e se bisogna guardare alla riquilificazione, qualità della vita dei cittadini, già sappiamo i problemi di traffico che ci sono. Portare un nuovo centro commerciale di cui non c’è bisogno, perché purtroppo la crisi sta portando a chiudere quelli che ci sono intorno, portare nuovi uffici in una zona che ha appunto dei vincoli è una forzatura e questa è una richiesta di variante al Piano Regolatore Generale vigente, per creare appunto dei centri commerciali e uffici: mi sembra che non porteranno né a una riquilificazione né a un miglioramento della qualità della vita dei cittadini di questa zona. La riquilificazione della fermata è già prevista e lo dice lo stesso progetto che è stato presentato dalla Regione Lazio: lo facciano, e lo facciano bene, non come hanno fatto a Prima Porta che doveva essere già inaugurato e devono aver sbagliato l’altezza dei binari ed è ferma e anche questo andrebbe valutato e verificato perché succedono queste cose.

Il sovrappasso era già previsto, è scritto qua: ma perché dicono in un progetto di questo genere cose che sono già previste in altri progetti e non sono state realizzate? A me sembra veramente un’operazione legata più a speculazione e non ad interesse pubblico. Prendano, chi ha la responsabilità, le dovute decisioni perché riquilificazione e qualità della vita non si trattano con questo tipo di progetti che si devono fare, grazie.”

ROOLFÒ BOSI - Associazione “Verdi, Ambiente e Società”

“(omissis)”

La riquilificazione della stazione e l’edificazione dell’edificio in rosso, che è in proprietà privata, è *project financing*, cioè caccia i soldi, tradotto per i più semplici, il soggetto privato.

Tra i chiarimenti che io non ho avuto, in che misura questo accordo di programma è legato all’altro accordo di programma con il soggetto privato, in base al quale - voi ne parlate perché fate un collegamento pedonale con il sovrappasso a quello che dovrebbe essere la futura sede del Municipio, che doveva essere realizzata.

Il privato ha costruito, in cambio del sistema dell’urbanistica contrattata, quello che voleva a Ostiense; vuole costruire quattro palazzine sull’area della Flaminia, dove c’è scoperto un tratto dell’antico basolato, e manca ancora da scoprire e mi risulta che sia stato dato il nulla-osta a due di queste quattro palazzine con semplici scavi in trincea: il che significa che ho scavato semplicemente così, senza andare alla profondità dell’attuale strada romana con il Mausoleo di Nonio Macrino.

Dopodiché: quel nulla-osta è in violazione di una risoluzione che questo Consiglio municipale ha fatto (il n. 21 dell’anno scorso), dove chiede al Comune di non edificare su tutta un’area che fa salva questa, perché è al di là della ferrovia; quindi vorrei capire che conta il Municipio.

In termini di metodo, Presidente, siccome sono uno degli autori del regolamento della partecipazione, strappato dall’allora Sindaco Veltroni nel 2006, mi permetta di farle presente una cosa: non potete scindere il parere che esprimerete come Consiglio Municipale lunedì prossimo da ciò che oggi si dice, perché altrimenti questa è una sceneggiata e una presa in giro e non è partecipazione; nel mio testo, art. 14, c’è scritto: “In tutte le premesse delle delibere di giunta e di

Consiglio municipale e comunale, deve essere citato il documento di partecipazione e soprattutto in che misura è recepito - in tutto, in parte o per niente - motivatamente". Quindi, se stasera prevalesse, per esempio, a maggioranza un no, variamente motivato, voi dovete spiegare eventualmente se siete invece per un parere favorevole, perché sì. Cioè non è che basta che sì, perché uno a maggioranza assoluta lo fa; chiusa parentesi non voglio entrare in politica.

Veniamo al discorso: sono d'accordissimo con l'intervento di Pira, che vorrei integrare, perché qui si parla, nella definizione del progetto, completamente sbagliata, mi scusi.

Lui ha già dato le percentuali. Qui stiamo parlando di tre cose, il progetto è fatto di tre cose: circa quattro piani di uffici, che sono serviti ad essere fatti proprio perché andiamo sopra la stazione e quindi serviva a mettersi sopra, altrimenti non c'era spazio e quindi è la prima priorità in termini di volumi, poi abbiamo tutta la parte a terra a negozi, quindi viene per seconda e per ultima e che invece viene fatta passare per prima per definizione, è la stazione.

Ma un tratto di ferrovia, io sono un ex ferroviere, quindi la cosa la conosco perfettamente, quando si va da Roma a Milano si dice che i tratti intermedi sono fermate, non stazioni. Questa è una fermata incustodita, che voi innalzate in quel momento a livello di stazione. Allora la domanda è, se parliamo di riqualificazioni, e perché non la facciamo a Grotta Rossa? O meglio ancora a Saxa Rubra? Se qui ci devono venire, in un futuro, gli utenti della lottizzazione di Grotta Rossa, possono andare benissimo a Saxa Rubra. Chiusa questa parentesi, non mi interessa.

Io parlo come associazione ambientalista, che rappresenta interessi diffusi. A me interessa la legalità di tutto ciò che voi portate avanti: io questa legalità non la vedo. Voi procedete in variante dello strumento urbanistico, in variante di tutto. Perché, la compensazione che trascinate, perché dalla riserva dell'Insugherata ci portiamo quella cubatura, quella nel Piano Regolatore è prevista in appositi ambiti di compensazione. Però, conviene portarla qui, tanto siamo in variante.

La concessione del 2003 - lo ripeto non ho avuto chiarimenti e me li aspettavo, almeno, che mi si motivassero - per il D.P.R. 380/2001, cioè il Testo Unico delle leggi urbanistiche, dopo 3 anni se non hai costruito, scade. Vorrei capire perché, dopo 6 anni, è stata riesumata. Nella relazione c'è scritto, genericamente, che, mentre sono stati iniziati i lavori nel 2003, è stata occupata da extracomunitari. È impossibile che a casa mia degli extracomunitari mi ci stanno per 6 anni e me li fate diventare, oggi, causa di forza maggiore per considerare rinnovate quelle volumetrie. C'è di peggio, ma questa è la cosa più importante. Nel 2003 era già zona vincolata, in base al vincolo della Valle del Tevere, c'era già il Piano Paesistico, la destinava a tutela orientata con inedificabilità.

Lei non l'ha detto, ma a mio giudizio c'è un'autorizzazione paesaggistica rilasciata e viziata di legittimità.

Quello che invece devo dire, è che quest'area oggi è edificabile di diritto, perché, quando è stato adottato il Piano regolatore nel 2003 e controdedotto nel 2006 ed era nel momento che stava redigendo la Regione Lazio il Piano Territoriale Paesistico, tutti i Comuni del Lazio avevano diritto a presentare osservazioni per togliersi i vincoli. Il Comune, per l'intera area che ha fatto vedere lei prima, per l'intera ex-L2, ha chiesto per esempio, parlando della tutela orientata di inedificabilità, di toglierla: ed è stata accolta; è stata accolta subordinatamente a due fattori: parere paesaggistico, perché siamo in zona vincolata e rispetto dei resti archeologici, aspetto che nessuno ha considerato.

Anche da un punto di vista ingegneristico, se scendete di due piani sotto terra addosso al Tevere (che siamo pure dentro la fascia dei 150 metri dalla sponda destra del Tevere), avete tenuto conto se trovate o no l'acqua? E se troviamo dei resti come si fa? E il sovrappasso, in che misura tiene conto dei Saxa Rubra vincolati dal 1968? Cioè, oltre allo scempio di quelle barriere anti-rumore, ci facciamo pure un sovrappasso?

Ricordo semplicemente che quando sono state costruite quelle due palazzine di fronte, si prevedeva di collegarsi, per i suoi futuri abitanti, con la Stazione Due Ponti, con un sottopasso, per evitare l'impatto ambientale. E oggi, che facciamo, aumentiamo l'impatto su questa cosa? I Saxa Rubra ormai sono solamente un *optional*.

Ora il punto è questo: siccome qui siamo nell'illegalità più completa, la proposta che io faccio, il diritto di chi è proprietario di quest'area va fatto nel rispetto di quello che prevede il Piano

Regolatore. Cosa prevede il Piano Regolatore: tutta una serie di vincoli. Mi è stato tolto un intervento aggiuntivo che avevo portato per protocollarlo, ad ogni modo, se andiamo alla "Città da Ristrutturare", alla previsione di "Tessuti prevalenti per attività" e andiamo a vedere quali sono i vincoli che pone, il progetto, mi sembra, non ne rispetta nemmeno uno: ci vuole un albero ogni 200 metri quadrati, ci vuole una copertura che è pari alla metà della superficie fondiaria, ci vuole un'altezza media (qui siamo a 4 piani), un'altezza media pari a quella preesistente o a quella immediatamente vicina, le scavalchiamo tutte.

Dopodiché, ripeto, che noi andiamo in variante di tutto, per i motivi che non sono pubblici, io non sono d'accordo.

Ultimo discorso, in cui so perfettamente che a Roma il Piano Regolatore approvato è un *optional*, perché poi chi ha forza economica, leggi le grandi ditte di costruzione, se ne frega di quelle regole, perché attraverso gli accordi di programma ottiene quello che vuole e in variante. Ma l'accordo di programma che voi citate - mentre l'accordo di programma in base alla legge 241 è possibile, cioè, si può andare in variante di quel Piano Regolatore con quello strumento - ma se voi mi citate l'Art. 34 del T.U.E.L., cioè del Testo Unico delle Leggi degli Enti Locali, quello dice che si può andare in variante di Piano Regolatore per interessi pubblici, solo fra soggetti pubblici. Il proponente che c'entra? È un soggetto pubblico? Non mi risulta.

Dopodiché, la mia proposta è: rigettiamo per vizi di legittimità l'intero progetto; se vuole costruire, costruisce come Piano Regolatore prevede con quello che già il Comune ha ottenuto, scavalcando già vincoli paesistici che c'erano prima. Grazie."

GIANNI GIACOMINI - Presidente del Municipio XX

"Volevo dire questo: mi sembra in premessa di aver detto che volevo sentire i cittadini, le osservazioni che hanno da fare e qui sono state fatte; io stesso avevo delle perplessità, dei problemi. Al momento opportuno, nell'attimo che si riunisce il Consiglio, dirò la mia personale, quello che penso, poi dopo il Consiglio è libero delle proprie scelte delle proprie cose; e per questo intendo procedere in questo modo: queste risposte dovrebbe darle più il Dipartimento perché come lo vedete voi questo progetto lo vediamo noi, lo stiamo osservando da qualche giorno.

Ecco c'è stato dato molto tardi, addirittura mi sembra che io ho dovuto scrivere al Dipartimento all'Assessore competente dicendo: non è possibile in 4 giorni darvi una risposta. Ed è per questo che doveva essere già, doveva essere l'assemblea oggi, questa cosa che era l'8 e noi il 10 già la dovevamo votarlo: ditemi se è una cosa seria nell'attimo in cui non abbiamo, sentite le osservazioni, neanche 24/48 ore di tempo, che le dobbiamo portare in aula. E' per questo che in qualità di presidente ho chiesto d'intesa col presidente del Consiglio del Dipartimento, di darci qualche giorno in più.

Praticamente Lunedì ci incontriamo, con le osservazioni che avete fatto, perché poi uno che deve essere obiettivo su tutto. C'è chi dice una cosa e chi ne dice un'altra, ecco io non voglio fare nessuna affermazione nei confronti dell'imprenditore o di altre cose. Vedremo poi se sono state rispettate tutte quante le normative e tutte quante le leggi. Però io voglio dire, siccome lei ha detto "Presidente", magari decidessi solo io!"

GABRIELLA CRISTOFALO - Unità Organizzativa Tecnica Municipio XX

"Incredibilmente sono, non per la modalità delle cose, mi trovo molto d'accordo su alcune cose che ha detto Bosi.

Infatti la domanda che mi ponevo quando ho visto il progetto: ma rispetto all'archeologico, cioè rispetto al vincolo archeologico (che non va mai in deroga perché c'è l'art. 41 del PTPR che di fronte all'archeologico c'è una serie di procedure da seguire).

Quindi indipendentemente da cose che dovremo verificare negli uffici per capire se la procedura è esatta o non esatta, a parte quello, quindi mi appello ai politici per darci il tempo di verificare alcune cose sollevate da Bosi e da altre persone che sono intervenute prima, dal punto di vista proprio tecnico, architettonico, urbanistico; quello che mi ha lasciato perplessa in prima battuta quando ho visto il progetto l'altro giorno sono gli accessi. Questa cosa è sovradimensionata in tutti i sensi, perché quella era una fermata o una stazioncina o qualcosa che poteva essere un punto

vivo in un posto che non è vivo perché ci sono solo uffici, ci sono solo attività. Cioè una cosa monofunzionale non ha vitalità per sé, quindi la sera alle cinque si spengono le luci degli uffici, alle cinque e mezza non c'è nessuno.

Dal punto di vista proprio urbanistico e degli accessi, c'è un solo accesso quello a Via Vitorchiano e c'è uno sproposito tra i rapporti di costruito, cioè di edificato e non edificato.

Quello che non ho visto è: ma rispetto al fatto che siamo in una zona paesaggistica di grande rilievo? Poi uno può anche andare in deroga, però allora fa delle mitigazioni, ma lì non c'è neanche lo spazio per farle le mitigazioni.

Quindi, non lo so, non so a che punto sia l'accordo e se è inutile quello che diciamo in questa sede, però secondo me c'è molto da rivedere.

Una delle cose da rivedere è lo sproposito di un grande centro commerciale: che senso ha un grande centro commerciale in una stazioncina con un carico di passeggeri di un certo tipo? Intanto quando io parlo di "negozi di vicinato" vuol dire che c'è una residenza vicino perché quelli che stanno in ufficio non possono uscire a fare la spesa, altrimenti vengono "le lene"... Di vicinato per chi? Che cosa sono i negozi di vicinato? In un quartiere abitato anche con gli uffici, ma abitato, perché così mi sembra sproporzionato: secondo me c'è molto da rivedere."

G. CARLO CRIALESI - Cittadino

"Io volevo far notare solamente che, dei tre blocchi di cui parlava il signore prima, cioè la stazione, il parcheggio e tutta la parte centro commerciale, uffici e negozi, la nuova Stazione di Due Ponti - io ho fatto un sopralluogo questa mattina proprio - è praticamente terminata: mancano solamente opere di rifinitura, potrebbe essere utilizzata tra un mese o due.

Volevo chiedere, nel frattempo, nelle more della costruzione di tutto questo mega complesso, sarà utilizzata o no? Questa è la domanda. Perché è finita, la stazione è finita. Cioè, l'obiettivo era la riqualificazione della stazione, la stazione è finita. E i lavori non interferiscono? Essendo l'accesso solo da Via Vitorchiano, sarà accesso al cantiere e alla stazione? Non vedo come potrà essere utilizzata. Sì ma lei, Via Vitorchiano la conosce perfettamente, è larga 4 m. In questa tipologia non sarà il primo, ma sarà il secondo caso. (In altri casi *ndr*) C'erano aree a disposizione, qui stiamo in tutt'altra condizione; io non vorrei che nelle more non si utilizzasse la stazione che è pronta, mancherebbero solamente i parcheggi."

MAURIZIO GEUSA - Dirigente U.O. Programmi complessi e sistema insediativo

"Sarà utilizzabile subito: rimarrà sempre funzionante durante tutto il periodo dei lavori, non è il primo caso che avvengono lavori in soggezione di esercizio. Rimarranno comunque sempre accessibili i marciapiedi, in sicurezza e accessibili. Tutto il nodo di Termini è stato rifatto di sana pianta; le assicuro che la stazione rimarrà sempre fruibile."

PAOLA MARMO - Comitato "Cittadini Roma XX"

"Io concordo sia con quanto ha esposto prima l'architetto Bosi e l'altra signora, faccio parte di un Comitato Cittadino.

Il nostro problema per la vivibilità della zona è sempre stato il carico di traffico che c'è su queste strade, le ulteriori costruzioni che man mano si aggiungono a quelle che già c'erano, le enormi costruzioni che sono state fatte di fronte a questo. Quindi non vedo che cosa possa portare questa mega-costruzione se non un peggioramento ulteriore, un'ulteriore attrazione di traffico, in una zona che invece avrebbe necessità di essere liberata dal traffico.

In più mi spaventa anche questo ponte che deve sovrastare la Flaminia: quando già la Flaminia è stata deturpata da quelle orrende barriere anti-rumore, adesso ci si aggiunge anche questo ponticello. Quello che è l'ingresso a Roma dal Nord, dall'Europa e dovrebbe essere il più bell'ingresso alla città?!

E poi soprattutto, non solo inutile ma dannosa per la vita e per la qualità della vita dei cittadini di questa zona. Grazie."

PAOLO SALONIA - Cittadino

“Buonasera a tutti. Io sono un architetto che abita in questa zona. Non voglio parlare da architetto, quindi non voglio entrare nel merito tecnico della questione, ma voglio fare un discorso di cultura. Qui, quella che manca, in questa benedetta città, è la cultura; in questo Municipio in modo particolare. Io vivo in un comprensorio dove uno dei costruttori più noti ha devastato una zona in pieno Parco di Veio, in piena zona a tutela archeologica.

Non voglio sapere, perché li sappiamo tutti quali sono i meccanismi poi, è inutile che richiamiamo articoli, testi unici o altro, perché li conosciamo e sappiamo. Sappiamo anche come la storia di Roma, dell'ultimo, del secolo scorso, abbia trovato sempre il modo per scavalcare quello che la legge diceva e lo sappiamo e vediamo come è stata devastata questa città.

Adesso, Roma Nord, ha bisogno di un centro commerciale nell'incrocio, poi servito da cosa, da Via Vitorchiano? Ma siamo ridicoli. Allora ci sono chiaramente degli interessi sotto, lo sappiamo, siamo tutti abbastanza grandicelli, le abbiamo vissute queste storie.

E' il momento in cui, se la cittadinanza viene chiamata per dare un suo parere, sia veramente ascoltata: perché non è possibile che si continui a devastare il territorio e a devastare la vita quotidiana di tutti noi.

Se facciamo queste sceneggiate, se devono essere delle sceneggiate, va bene, allora useremo altri sistemi per farci sentire; ma altrimenti questa riunione, io ci sono venuto apposta, voglio sperare che abbia un minimo di significato reale nella presa delle decisioni. Il timore è che la decisione sia già presa largamente, perché si sa che i costruttori in questa città non si toccano.

Facciamo un discorso, non voglio farla lunga, ci sarebbero tante cose da dire, facciamo finalmente un discorso di cultura. Perché è una città questa che ha una storia, questa zona di Roma poi ha una storia molto particolare, questa zona archeologica qui a Due Ponti è importantissima; altrimenti perdiamo completamente la nostra identità, costruendo questi “non luoghi” - non sono io a dare questa definizione, persone molto più preparate di me l'hanno data - questi centri commerciali che sono la fine della nostra identità, che sono il modo per farci diventare dei consumatori e basta.

Questo è tutto, grazie.”

ELISA PARIS - Consigliere Municipio XX

“Buonasera a tutti, in questo momento io parlo da cittadina, perché fortunatamente ho avuto la possibilità in Commissione Urbanistica di visionare nel dettaglio il progetto e approfitto della presenza dell'architetto per sottolineare alcune questioni che sono già venute anche fuori.

Prima di tutto, noi in Commissione, anche con la Commissione Mobilità, ci siamo resi conto che c'è un problema di accesso e accessibilità dell'area, in quanto da progetto si evince chiaramente che si può entrare al lotto solamente dall'accesso da Via Vitorchiano, che si trova attualmente in un punto molto delicato per la viabilità, perché è il punto dove si incontra la parte che viene da Tor di Quinto e la parte della Flaminia. Noi lì abbiamo già numerosissimi problemi, dove si intasa il traffico in quel punto in particolare. Per cui il dubbio che a me viene è: è stato valutato l'impatto di 400 macchine che entrano e escono da quella via che è un incrocio perfettamente a “T” in un punto dove la visibilità non c'è? Questa è la prima domanda.

La seconda domanda: parliamo dei parcheggi. I parcheggi, a quanto è risultato da progetto, sono quelli destinati al centro commerciale e ai servizi interni, quindi agli uffici. C'è una piccolissima percentuale di parcheggi che si attesta di fronte alla stazione, quindi tra la Flaminia e il centro commerciale, dove c'è la corsia dove si dovrebbe fermare il mezzo pubblico, che è l'unico accesso diretto dalla Flaminia al centro commerciale (abbiamo visto che è stata fatta la banchina per il mezzo pubblico). Lì, sempre però entrando da Via Vitorchiano, mi sembra se non sbaglio, ci siano una quindicina-ventina di posti auto e gli altri posti auto vengono ricavati nella parte che sta oltre la ferrovia (per intenderci quel quadratino rosso di cui qualcuno chiedeva prima): quelli sono dei parcheggi che vengono conteggiati - non ho capito bene - dal progetto nel quantitativo del centro commerciale oppure se quelli sono aperti al pubblico tutto il giorno; perché dal progetto, ritorno a dire, si evince che quelli sotto siano a destinazione unica del centro commerciale e degli uffici.

Per cui mi chiedo se è in valutazione, qualora venisse realizzato il progetto - con cui, premetto, io non concordo, però questa è una valutazione nostra, politica - che una parte comunque di quei

parcheggi, se questa si pensa come una stazione e non come una fermata, come parlava l'arch. Bosi, rimanga aperta anche in orari che magari possono non essere quelli conformi ad un centro commerciale. Per esempio, lì i cittadini vanno a prendere i mezzi alle 6:00 del mattino, quindi mi immagino che un centro commerciale che possa aprire alle 9:00, qualcuno dovrà fare un accordo per farglielo aprire prima questo parcheggio. Quindi questa è una cosa, qualora venisse realizzato, da prendere in considerazione e probabilmente da mettere sul piatto immediatamente.

Poi, adesso passiamo un po' alle considerazioni a cui io, personalmente vorrei avere una risposta, ma anche altri ho sentito. Però non so se in questo momento lei è in grado di darcele: come è funzionato tutto il meccanismo del rinnovo della concessione? Perché, a prescindere da quello che uno pensa o meno dell'occupazione da parte di soggetti terzi di questo stabile, qui abbiamo una concessione data nel 2003, rinnovata nel 2009 (quindi abbiamo 6 anni e non i 3 fantomatici in cui si poteva rinnovare etc. etc., tutta la parte che noi conosciamo, poi chi è del settore tecnico la conosce bene), per cui non posso credere che sia stata rinnovata dopo 6 anni semplicemente perché qualcuno ha dichiarato che là dentro, all'ultimo secondo in scadenza di quella precedente, c'era qualcuno che occupava lo stabile, che non si è proceduto immediatamente a cacciare queste persone che lo occupavano abusivamente e quindi a rinnovargliela magari nel 2006, perché dal 2003 passiamo al 2009, quindi sono 6 anni e non 3.

In ultima considerazione, che viene fuori da una serie di cose che abbiamo affrontato nel Municipio, questo centro commerciale non è all'interno del Piano del Commercio, di tutto quello di cui si è discusso ultimamente al Comune di Roma, per cui noi avremo già un impatto enorme da parte del nuovo Piano del Commercio: questo non è stato preso in considerazione.

Non entro nelle valutazioni che lungo quell'asse sta chiudendo tutto, per cui mi chiedo per quale motivo fare un ulteriore centro commerciale in una zona dove gli uffici vanno in affitto (non per ultimo quello dove c'era la vecchia mensa dell'Università ho letto proprio l'altro ieri "Affittasi") e in più tutti i negozi Giotto, Giacomelli - chi conosce la zona lo sa - stanno andando in chiusura. Per cui mi chiedo, come questa cosa viene valutata da parte del Comune? Qualcuno ha pensato che questa cosa non è stata considerata all'interno del Piano del Commercio? Se è stata considerata, quali sono stati gli impatti che avete previsto?

Grazie."

ANDREA ANTONINI - Consigliere Municipio XX

"Volevo rivolgerle cortesemente una domanda. Nel piano - l'unico che sono riuscito a scaricare perché l'altro mi diceva che il file era danneggiato, quindi io di fatto non ho potuto prendere anche l'altro - però nella "Relazione tecnica illustrativa", è scritto in almeno un paio di passaggi, adesso li cerco così glieli posso citare virgolettati, che i 4 piani di uffici saranno affittati a: Enti Pubblici, Istituzioni Pubbliche e quant'altro.

Comunque adesso cerco la dicitura esatta. Proprio per legarmi alla domanda che ha fatto la Consigliera Paris due minuti fa: c'è la presunzione di sapere già a chi verranno affittati questi uffici, oppure no? Perché poi tutte le altre osservazioni in merito al piano, io personalmente mi riservo di esprimerle in Consiglio quando discuteremo questa cosa. Però siccome questo documento lo ha redatto il Comune di Roma e ha scritto delle cose, io vorrei sapere se il Comune di Roma è a conoscenza del fatto che questi uffici già siano destinati a Istituzioni Nazionali, Sopra-Nazionali ovvero Locali. Perché questo c'è scritto in almeno due passaggi, che io adesso ritrovo pure se vuole, però credo che Lei la conosca. Tutto qua."

MAURIZIO GEUSA - Dirigente U.O. Programmi complessi e sistema insediativo

"(omissis)

Prima di chiudere, diamo queste risposte essenziali.

E' stato richiamato più volte il Permesso di Costruire: attualmente il Permesso di Costruire è sospeso fino al completamento dei lavori della riqualificazione della Stazione.

Per quanto riguarda gli Uffici Pubblici: certo, quella è un'aspirazione, che questo diventi effettivamente un centro di servizi, di conseguenza se eroga anche altri servizi, se c'è la sede della ASL, per esempio, non mi sembrerebbe un aspetto negativo o secondario.

(omissis)

Dato che la domanda più volte è tornata su questo argomento, sulla legittimità o meno di quel titolo, davo questa informazione. Poi su quello che riguarda la localizzazione delle sedi della Pubblica Amministrazione, è un argomento di dibattito che forse non è appropriato per questa sera. Ci potremo tornare volentieri, a confrontare quelle che sono le esigenze della P.A. col Patrimonio della P.A. e con la possibilità di meglio utilizzare il proprio patrimonio. Ma questo è un discorso che ci porta lontano.

(omissis)

Questo non è un centro commerciale: per arrivare ad un centro commerciale manca qualche zero.”

ERMINIO D'AGOSTINI - Comitato di Quartiere “Karol Wojtyła - XX Municipio Valle Muricana”

“In questa zona praticamente c’ho vissuto perché mio zio lavorava all’Ultragas (non so quanti di voi conoscono l’Ultragas) che praticamente è il proseguimento di Via Vitorchiano: è stata tolta come struttura perché era pericolosa. Dietro a questo centro commerciale c’è Locatelli Ossigeno (non so quanti di voi sanno cos’è Locatelli Ossigeno) che praticamente utilizza dei gas particolari molto pericolosi.

Allora, riqualificazione di questa zona a ridosso della pista ciclabile, tanto per gradire. Conosco tutti gli uffici costruiti lì, compreso Via Vitorchiano, l’attuale Merck Sharp & Dohme perché facevo i lavori, come elettricista e come installatore, nonché Castalia che faceva parte del Gruppo IRI: conosco perfettamente tutta la zona di Via Vitorchiano.

Il cavalcavia che verrebbe fatto qui in prossimità di questa stazione, chiamata così, sta a distanza di quasi 200 m da un cavalcavia che è già esistente e che praticamente potrebbe essere utilizzato tranquillamente da quelli del Camping per andare a prendere la metro: si allungherebbe di 100 m questo percorso che dovrebbero fare.

Ma a prescindere da questo, che è uno degli aspetti marginali, quello che mi interessa a me è la parte funzionale. Già il territorio è stato deturpato da queste paratie, messe apposta da questo signore a cui è stato dato il permesso di costruire, che deturpano l’ambiente, ma poi lì c’è un incrocio nevralgico dove tutti i giorni c’è la fila e c’è un ingorgo incredibile. Quand’ero bambino, la Flaminia era ad una carreggiata, a doppio senso di percorrenza. Chi ha progettato questo raddoppio è una Società che si chiama Cantieri Industriali, e il Comune di Roma, a suo tempo, aveva pensato bene di allargarla perché la parte nord di Roma stava aumentando come popolazione e quindi andavano a soddisfare quei bisogni. Oggi, invece di guardare appunto che sta diventando impossibile vivere a Roma nord e quindi andare a guardare le infrastrutture, si guarda alle edificazioni dei costruttori, i centri commerciali etc. etc.

Io vi consiglio di andare verso Ikea, zona sopra Valmelaina, per vedere che mortorio c’è in quei palazzi alti magari 14 piani, lì sotto a quelle zone: ci sono soltanto i bar aperti, ci sono soltanto alcune attività tipo i barbieri, queste cose qua ma il resto è tutto morto.

Come installatore vi posso dire che la piccola e media distribuzione, ma parlo proprio di piccola, è una cosa fondamentale e vitale per tutte le borgate. Perché loro che fanno? Loro si vendono dei prodotti ad un costo un po’ maggiore rispetto alla grande distribuzione, ma ridistribuiscono sul territorio le risorse. Vi faccio un esempio: gli installatori non li vanno a prendere a Milano, li prendono sul posto (io sono un installatore); gli impiantisti idraulici, li prendono sul posto. Voi dite: ma che c’entra questo? Perché gli installatori che vivono sul posto vanno a Milano a lavorare? Oppure vanno da un’altra parte? Quindi le risorse di questi piccoli negozi che stanno sul territorio vengono ridistribuite non solo agli installatori ma anche ai muratori, ai pittori. La zona come la mia è piena di persone che lavorano in questo comparto. Sono muratori, pittori, idraulici, elettricisti. E quello che fa piangere è che mi vengono a chiedere lavoro. Io ringrazio Dio che ce l’ho, però vedo intorno a me poca sensibilità verso queste persone e questo è un classico esempio dove noi ce ne fregiamo di queste situazioni.

Dico un’altra cosa molto importante. Venendo al Municipio mi sono accorto che è un problema parcheggiare, mancano i parcheggi. Qui c’è la Federazione Pallavolo, poi c’è l’Euclide, quindi c’è anche il bar, la tavola calda, il supermercato, ci stanno tante cose che praticamente già servono il territorio. Essendo prevalentemente uffici, servono molti parcheggi, parcheggi soprattutto per quelli

che vanno a questi uffici, ad esempio la Protezione Civile, che è proprio lì all'angolo. E il problema è parcheggiare: io tante volte ho parcheggiato in quel pezzettino di strada che è proprio davanti agli uffici della Protezione Civile, proprio perché non trovavo parcheggio.

E poi dico un'altra cosa. Se il Municipio dovesse investire soldi qui, io preferirei dirottarli nei posti dove ci sono già i centri commerciali, ad esempio Collina Fleming, Corso Francia, ad esempio prenderei in considerazione di riqualificare la fermata di Vigna Clara, che è fondamentale per quel territorio e quindi dirottare una parte di quelle risorse in quei luoghi dove c'è necessità e lo sappiamo tutti.

Potrei dire che lo so, è vero, lì c'è il Camping e tutto quanto. Sì ok, il Camping è lì ma fanno un po' più di percorso e attraversano la strada: non serve fare megagalattiche strutture che non servono a niente.

Ma poi avete pensato ai rumori? Ai rumori che produce un treno che passa sotto a quegli uffici? Avete mai pensato alla gente che non può lavorare perché sente quei rumori?

Secondo me non c'è un modo equilibrato di ragionare ma c'è soltanto un modo affrettato di portare avanti dei progetti vecchi, sicuramente ripresi in malo modo. E spero che questa assemblea serva per prendere tanti piccoli spunti, per poi portarli all'interno del progetto, se sarà forzatamente portato a termine.

Magari prendere anche in considerazione il discorso di rinforzare un servizio a Collina Fleming, dove il traffico è enorme: per le persone che vogliono andare dentro ai centri commerciali e hanno un problema. Magari ripensare a un tipo di supporto attraverso delle navette o un qualcosa che viene pensato dal Municipio, attraverso i suoi giovani, di qualsiasi schieramento. Non è importante lo schieramento, l'importante è l'idea, l'importante è portare avanti dei discorsi che vanno a favore dell'intera comunità.

Secondo me questo qui è un progetto che non serve a quest'area. Grazie.”

Relazione tecnica di valutazione dei temi emersi dal processo partecipativo

La proposta di Variante illustrata nel corso dell'incontro pubblico del 8 maggio 2012 persegue in sintesi i seguenti obiettivi:

- riqualificazione dell'area e degli immobili circostanti la Stazione Ferroviaria "Due Ponti";
- realizzazione di servizi a supporto della stazione ferroviaria;
- localizzazione di nuovi ingressi alla stazione;
- dotazione di superfici a parcheggio.

L'importo di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, ammonta a euro 601.752,56 ed è vincolato alle destinazioni previste dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 73/2010; l'importo totale del contributo straordinario, calcolato in applicazione della deliberazione di Giunta capitolina n. 74/2011, corrisponde a euro 1.100.303,28.

I proventi complessivi della monetizzazione e dei contributi straordinari saranno utilizzati per finalità di riqualificazione urbana, su specifica indicazione del Municipio, nello stesso ambito in cui ricade l'intervento.

Oltre ai predetti oneri straordinari (monetizzazione di standard non reperiti e contributo straordinario), si devono aggiungere gli oneri ordinari relativi al contributo commisurato alle opere di urbanizzazione, stimato in euro 1.156.147, e al contributo commisurato al costo di costruzione, stimato in euro 375.043.

Tali oneri ordinari e straordinari potranno essere scomputati, alle condizioni di legge, prioritariamente per il finanziamento delle seguenti opere previste nella proposta di intervento:

- ingresso alla Stazione da Via Flaminia;
- sistemazione della viabilità adiacente alla stazione (Via Vitorchiano);
- sovrappasso pedonale su Via Flaminia;
- verde di arredo stradale;
- parcheggi pubblici di superficie;
- parcheggi pubblici interrati;
- nuovi marciapiedi su Via Flaminia Nuova, Via Flaminia Vecchia, lato Stazione e lato Camping;
- reti dei sottoservizi (idrico potabile, gas, acque nere, acque bianche, cavi Acea, Telecom);
- illuminazione pubblica;

- inserimento del golfo di fermata dell'autobus in Via Flaminia Nuova.

A seguito della propedeutica fase di "informazione", si è proceduto con il secondo livello del processo partecipativo: la "consultazione". Nel corso del periodo di consultazione risultano pervenuti n. 2 contributi partecipativi, inviati a mezzo di posta elettronica.

In sede di incontro pubblico - in data 8 maggio 2012 - sono stati raccolti n. 1 contributo in forma scritta e n. 9 contributi in forma orale provenienti da 6 privati cittadini, n. 1 Tecnico municipale e n. 2 Consiglieri municipali.

Alcuni interventi hanno messo in evidenza una questione di ordine preliminare: la scarsa utilità pubblica dell'intervento, soprattutto in merito all'insediamento di nuove funzioni commerciali e terziarie.

Temî ricorrenti sono stati:

- la ridotta importanza della "fermata ferroviaria" - per definizione, un punto in piena linea (tratto tra una stazione e l'altra) - situata in località "Due Ponti";
- l'insufficiente livello di accessibilità ai servizi ferroviari, serviti da un unico asse viario (Via Vitorchiano);

Sono emerse preoccupazioni circa l'ipotetico ulteriore aumento del flusso di traffico veicolare privato derivante dall'insediamento nel quartiere di nuove funzioni commerciali e terziarie e dall'attuale mancanza di collegamento con la rete pubblica di trasporto su gomma e di parcheggi sia di scambio che di sosta.

In merito alle questioni di ordine amministrativo, le obiezioni sollevate sono state riferite a:

- motivazione del ricorso all'istituto dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000;
- motivazione del prolungamento della validità del titolo abilitativo oltre i tre anni previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001;
- motivazione del rilascio di autorizzazione paesaggistica e nulla-osta archeologico per la realizzazione dell'intervento;
- motivazione della scelta dell'area prossima alla stazione ferroviaria "Due Ponti" quale area di compensazione edificatoria dei diritti provenienti dall'ex sottozona "F1-Monte Arsiccio", inclusa nel "Parco della Riserva naturale dell'Insugherata".

La cittadinanza ha poi fatto presente talune osservazioni riguardanti:

- la previsione di un "centro commerciale" non incluso nel "Piano del Commercio";

- l'impatto architettonico dell'intero insediamento e del sovrappasso pedonale di raccordo con l'insediamento residenziale posto sul lato opposto della Via Flaminia;
- il rischio ambientale derivante dalla vicinanza dell'insediamento con lo stabilimento "Locatelli Ossigeno";
- l'incompatibilità, in termini di inquinamento acustico, tra funzioni terziarie e servizi ferroviari.

Inoltre, nell'ipotesi di realizzazione del progetto e relativamente alla fase di esercizio, si sono evidenziate alcune problematiche conseguenziali:

- uso dei parcheggi in orari di chiusura del centro commerciale;
- interferenza tra i lavori di esecuzione e l'espletamento del servizio ferroviario;
- criteri di individuazione dei soggetti (pubblici) locatari dei locali destinati ad uso terziario.

Successivamente all'incontro dell'8 maggio 2012 è pervenuto, a mezzo di posta elettronica, n. 1 contributo partecipativo, copia del documento già consegnato nel corso dell'incontro pubblico.

Relativamente al requisito di pubblica utilità dell'intervento si fa presente che l'attuale fermata ferroviaria denominata "Due Ponti" versa in condizioni urbane tali da non riuscire a garantire un adeguato livello di sicurezza, a causa del generale stato di degrado dell'area, della carenza del sistema di scambio dei flussi pedonale, su gomma e su ferro e dell'assenza di servizi di supporto.

In considerazione dell'alta frequenza giornaliera di treni in transito (200 tra linee urbane ed extraurbane) e dell'elevato flusso di utenti del servizio, l'Amministrazione ha operato la scelta di effettuare un'integrazione funzionale del nodo "Due Ponti" da fermata a "stazione" ferroviaria, motivata anche da un apposito Accordo Procedimentale tra Regione Lazio e Comune di Roma, stipulato in data 07.12.2009 e finalizzato proprio alla riqualificazione della stazione ferroviaria "Due Ponti", in coerenza con i principi generali espressi all'interno del Protocollo d'Intesa Regione Lazio-R.F.I. del 23.04.2008.

L'aumento di traffico veicolare derivante dall'insediamento delle nuove destinazioni sarà compensato da un opportuno intervento di potenziamento del sistema viario, in particolare di accesso alla stazione ferroviaria, con la previsione di nuovi parcheggi pubblici, sia di superficie che interrati.

Sul piano delle procedure amministrative si fa notare che le motivazioni del ricorso all'istituto dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 (TUEL), sono riportate nella Memoria di Giunta Comunale n. 88 del 22.10.2009, che ha dato specifico mandato agli Uffici Comunali di predisporre un accordo procedimentale e costituire un gruppo di lavoro per la redazione di un progetto di riqualificazione dell'area della Stazione Ferroviaria "Due Ponti".

L'Accordo Procedimentale, sottoscritto in data 07.12.2009 da Regione e Comune, ha sancito la costituzione di un Tavolo Tecnico per la stipula di un apposito Accordo di Programma.

Per quanto riguarda invece le questioni sollevate in merito alla presunta illegittimità del titolo abilitativo detenuto dal privato promotore, si fa notare che, sebbene a norma del D.P.R. 380/2001, il termine di ultimazione dell'opera oggetto di permesso di costruire «non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori», allo stesso comma 2 dell'art. 15 (Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire), si specifica che tale termine può essere sottoposto a proroga «con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso».

Il titolo abilitativo in parola, concessione n. 246/c prot. 72011, relativo alla realizzazione di un "Edificio per Attività Produttive" con destinazione a Laboratori, Magazzini ed Uffici, è stato rilasciato dai competenti Uffici comunali, in data 14.03.2003. I soggetti proprietari al tempo dell'area in oggetto (Società Investimenti Immobiliari Italiani a.r.l. e la G.M.L. Immobiliare a r.l.), a seguito dell'ottenimento del titolo edilizio, data 08.03.2004, comunicavano all'Amministrazione l'inizio dei lavori (prot. 14300/2004).

I «fatti sopravvenuti» riguardavano, in un primo momento, l'occupazione abusiva dell'area, e successivamente, l'utilizzo dell'area stessa a cantiere da parte della Società Met.Ro.

Le suddette società, infatti, in data 27.12.2005, presentavano denuncia per occupazione abusiva dell'area da parte di extracomunitari.

Il 27.01.2009 la Soc. Brenta s.r.l., proprietaria dell'area a far data dal 19.12.2006, presentava istanza di proroga della concessione edilizia, a seguito dell'allontanamento degli occupanti abusivi, avvenuto in data 18.06.2008.

La concessione edilizia veniva pertanto prorogata per un periodo di 442 giorni, come da Dipartimento IX, Determinazione Dirigenziale n. 1052 del 31.07.2009.

Facendo seguito alla richiesta di occupazione temporanea di aree, prot. 14 del 21.01.2009, richiesta avanzata dalla Met.Ro SpA e confermata dalla Regione Lazio, la Brenta SrL, con Verbale di Consegna delle Aree del 10.12.2009, acconsentiva all'occupazione temporanea delle aree di sua proprietà.

Con comunicazione trasmessa da Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del 17.11.2009, prot. 74074, l'Amministrazione si impegna alla emissione di un provvedimento dirigenziale di proroga della Concessione edilizia quando l'attività edilizia potrà riprendere e cesserà l'occupazione da parte della Società Met.Ro.

Per quanto riguarda invece le questioni relative al rilascio di nulla-osta archeologico ed autorizzazione paesaggistica, questi risultano motivatamente rilasciati, rispettivamente, con provvedimento prot. n. 14145 del 28.07.1993 del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali -

Soprintendenza Archeologica di Roma e Determinazione Dirigenziale n. 68/C/3, prot. n. 21055/2001 del 28.11.2001 di Regione Lazio - Dipartimento Urbanistica e Casa.

Si fa presente che, proprio in tema di valorizzazione paesaggistica, il Municipio Roma XX con deliberazione n. 19478 del 12.04.2012 ha segnalato l'opportunità dell'utilizzo della monetizzazione degli *standard* di verde pubblico, previsti dal programma, per le seguenti finalità:

- acquisizione a patrimonio comunale di Via Tomba di Nerone e dell'area privata situata nella stessa via al fine di consentire l'accesso pubblico all'interno della Riserva Naturale dell'Insugherata, direttamente dalla Via Cassia;
- acquisizione di una porzione di terreno, il cui perimetro è ancora da definire, al fine di consentire la realizzazione di un percorso pedonale che permetta l'accesso pubblico all'interno del Parco dell'Inviolatella Borghese – Parco Regionale di Veio, direttamente da via Oriolo Romano.

Si fa presente inoltre che la proposta di provvedimento prevede che i proventi complessivi dei contributi straordinari e della monetizzazione (oneri straordinari, rimanente monetizzazione di *standard* non reperiti, contributo straordinario e contributo commisurato al costo di costruzione) siano obbligatoriamente utilizzati per la realizzazione di opere di riqualificazione urbana, da localizzare nello stesso ambito urbano in cui ricade l'intervento, su indicazione del Municipio Roma XX. Proprio in sede di incontro pubblico si è consensualmente prospettato l'utilizzo parziale di tali risorse a scopo di valorizzazione archeologica dei reperti relativi al mausoleo di Marco Nonio Macrino, sito in Via Vitorchiano.

Relativamente alla scelta dell'area quale ambito di compensazione, si fa notare che all'art. 18 delle Norme Tecniche del Nuovo Piano Regolatore Generale, alla lettera f), sono annoverati come ambiti di compensazione - ai sensi e per le finalità di cui all'art. 17, comma 2, lett. a) – anche «gli Ambiti per i Programmi integrati nella Città da ristrutturare, di cui all'art. 53», vale a dire i programmi finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. Sul piano economico-finanziario, si fa presente che il trasferimento di SUL dall'ex sottozona "F1-Monte Arsiccio" all'area di Due Ponti appare vantaggioso in quanto comporta una riduzione della stessa SUL da mq 5.184,44 a mq 3.888,33 nella nuova localizzazione e pertanto un contenimento del consumo di suolo.

Riguardo alla inclusione del nuovo insediamento commerciale nell'ambito del "Piano del Commercio" di Roma Capitale, attualmente in fase di redazione, si fa notare che questa potrà avvenire soltanto ad Accordo di Programma stipulato.

Le questioni invece relative ad impatto architettonico, rischio ambientale ed inquinamento acustico saranno trattate in fase avanzata di progettazione, tenendo conto delle fonti normative di livello

statale e regionale ma anche dei regolamenti comunali vigenti in materia, e potranno richiedere l'adozione di particolari soluzioni tecnologiche quali opportune misure di mitigazione.

Eventuali scelte relative alla modalità di gestione dei servizi previsti - soprattutto, in riferimento all'utilizzo dei parcheggi nelle fasce orarie di chiusura dell'area commerciale - potranno essere valutate in fase di pianificazione gestionale.

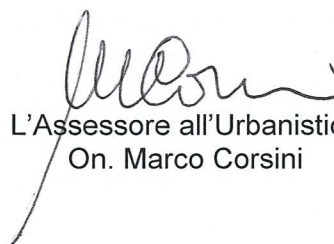
Si precisa che l'esecuzione dei lavori avverrà in fase di esercizio, senza implicare alcuna interruzione del regolare flusso ferroviario.

Infine, relativamente all'individuazione di eventuali soggetti pubblici cui cedere in locazione i locali, si fa presente che tale intenzione contrasta con i vincoli di bilancio ed il contenimento delle spese correnti per locazioni passive.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Maurizio Geusa



L'Assessore all'Urbanistica
On. Marco Corsini



Allegati

1. Avviso avvio processo partecipativo
2. Avviso convocazione incontro pubblico
3. Articolo processo partecipativo
4. Presentazione proposta di intervento
5. N. 2 contributi inviati a mezzo di posta elettronica
e n. 1 contributo scritto consegnato in sede di incontro pubblico
(e successivamente ritrasmesso via posta elettronica)



Home

La struttura

- Assessorato all'Urbanistica
- Dipartimento
- Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
- Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche**
- Grandi Opere Strategiche
- Litorale di Roma
- Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
- Contatti

Gli argomenti

- Autorizzazioni paesaggistiche
- Agibilità
- Archivio Progetti
- Atti e delibere
- Avvisi e Bandi
- Certificazione di PRG
- Condomo edilizio
- Contributi Superamento Barriere Architettoniche
- D.I.A.
- Dichiarazione Conformità Impianti
- Diritto di superficie
- Espropri
- Housing sociale
- Informazioni al pubblico
- Modulistica
- Monitoraggio Campi Elettromagnetici
- Partecipazione
- Permessi di Costruire
- Piani di Zona
- P.R.U.S.S.T.
- Toponimi
- Zone "O"

Le mappe

- Partecipazione

Novità

Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Riqualificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti": avvio del processo partecipativo



Roma, 3 aprile 2012

L'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo comunicano l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante la Proposta di Deliberazione prot. n. 1574/12, «Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto di Roma Capitale, ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000, concernente il "Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della Stazione ferroviaria di Due Ponti" e compensazione edificatoria dell'ex sottozona "F1-Monte Arsiccio"» (Dec. n. 26 del 21 marzo 2012).

Approfondimenti: Riqualificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti": processo partecipativo

Ricerca nel sito...

Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

- Presentazione
- Novità
- Contatti



| AR



La struttura

- Assessorato all'Urbanistica
- Dipartimento
- Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
- Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche**
 - Grandi Opere Strategiche
 - Litorale di Roma
- Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
- Contatti

Gli argomenti

- Autorizzazioni paesaggistiche
- Agibilità
- Archivi Progetti
- Atti e delibere
- Avvisi e Bandi
- Certificazione di PRG
- Condono edilizio
- Contributi Superamento Barriere Architettoniche
- D.I.A.
- Dichiarazione Conformità Impianti
- Diritto di superficie
- Espropri
- Housing sociale
- Informazioni al pubblico
- Modulistica
- Monitoraggio Campi Elettromagnetici
- Partecipazione
- Permessi di Costruire
- Piani di Zona
- P.R.U.S.S.T.
- Toponimi
- Zone "O"

Le mappe

- Partecipazione

Novità

Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche
Riqualificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti": convocazione dell'incontro pubblico



Roma, 20 aprile 2012
 L'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo comunicano la **convocazione dell'incontro pubblico** riguardante la Proposta di Deliberazione prot. n. 1574/12, «Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto di Roma Capitale, ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000, concernente il "Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della Stazione ferroviaria di Due Ponti" e compensazione edificatoria dell'ex sottozona "F1-Monte Arsiccio"» (Dec. n. 26 del 21 marzo 2012) per il

giorno 8 maggio 2012, ore 17:00 presso la Sala Consiliare del Municipio Roma XX, Via Flaminia, 872.

Approfondimenti: Riqualificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti": processo partecipativo

Ricerca nel sito...

Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

- Presentazione
- Novità
- Contatti



**La struttura**

Assessorato all'Urbanistica
 Dipartimento
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche
 Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
 Contatti

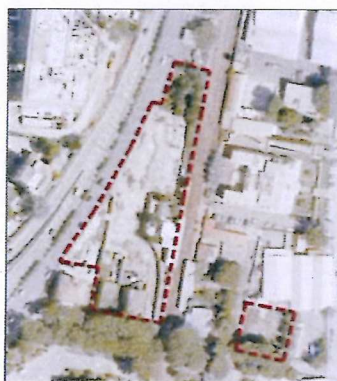
Gli argomenti

Autorizzazioni paesaggistiche
 Agibilità
 Archivio Progetti
 Atti e delibere
 Avvisi e Bandi
 Certificazione di PRG
 Condoni edilizi
 Contributi Superamento Barriere Architettoniche
 D.I.A.
 Dichiarazione Conformità Impianti
 Diritto di superficie
 Espropri
 Housing sociale
 Informazioni al pubblico
 Modulistica
 Monitoraggio Campi Elettromagnetici
 Partecipazione
 Permessi di Costruire
 Piani di Zona
 P.R.U.S.S.T.
 Toponimi
 Zone "O"

Le mappe

Partecipazione

Riquilificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti": processo partecipativo



In data 3 aprile 2012 l'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo hanno comunicato l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante la Proposta di Deliberazione prot. n. 1574/12, «Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto di Roma Capitale, ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000, concernente il "Programma Unitario di Riquilificazione Urbanistica della Stazione ferroviaria di Due Ponti" e compensazione edificatoria dell'ex sottozona "F1-Monte Arsiccio"» (Dec. n. 26 del 21 marzo 2012).

L'avvio del processo partecipativo è

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

L'iter del processo partecipativo è proseguito con la convocazione, avvenuta il giorno 20 aprile 2012, dell'incontro pubblico per il giorno **8 maggio 2012, alle ore 17:00, presso la Sala Consiliare del Municipio Roma XX, Via Flaminia, 872.**

Nel corso dell'incontro è stato illustrato alla cittadinanza il programma di intervento urbanistico e sono stati raccolti i contributi partecipativi (osservazioni, istanze, proposte). I contributi partecipativi presentati saranno recepiti nel Documento della Partecipazione, che accompagnerà la Proposta di delibera in tutto l'iter procedurale.

Richieste di ulteriori informazioni sull'intervento e contributi partecipativi potranno essere indirizzati a:

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo
 Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
 Telefono 06.6710.6625 - 6689
 Fax 06.6710.71598
 Email: maurizio.geusa@comune.roma.it - rossana.corrado@comune.roma.it

Documenti scaricabili:

Presentazione dell'intervento (f.to Pdf - Mb 5,83)
 Relazione tecnica illustrativa (f.to Pdf - Kb 939)
 Modulo per l'invio del contributo partecipativo (f.to Pdf - Kb 88)

Ricerca nel sito...

Percorsi di partecipazione in corso

Presentazione
 Capannelle: ATO R1
 Casal Boccone
 Casal Lumbroso: Piano di Recupero
Due Ponti: stazione ferroviaria
 Tor Fiscale: programma urbanistico



ROMA CAPITALE



Programma Unitario di Riquilificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti"

Programma Unitario di Riquilificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti"

Assessorato all'urbanistica
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmi Complessi e Sistema Informativo

Dirigente Arch. Maurizio Gessa
Responsabile dell'Attuazione del Programma Ing. Giuliano Gallone
Via del Turismo, 30 - 00145 Roma
www.urbanistica.civilture.roma.it

Presentazione

ROMA CAPITALE



Inquadramento territoriale

Programma Unitario di Riquilificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti"

Assessorato all'urbanistica
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmi Complessi e Sistema Informativo

Dirigente Arch. Maurizio Gessa
Responsabile dell'Attuazione del Programma Ing. Giuliano Gallone
Via del Turismo, 30 - 00145 Roma
www.urbanistica.civilture.roma.it

Presentazione

ROMA CAPITALE



Inquadramento territoriale

Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti"

Assessorato all'urbanistica
 DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E AZIUNDE URBANISTICA
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Programmi Complessivi e Sistema Inesecutivo

Direttore Arch. Maurizio Gelsa
 Responsabile dell'Attuazione del Programma Ing. Gaetano Gallone
 Via del Tusimio, 30 - 00144 Roma
 www.urbanistica.comune.roma.it

Presentazione

ROMA CAPITALE



Inquadramento territoriale

Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti"

Assessorato all'urbanistica
 DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E AZIUNDE URBANISTICA
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Programmi Complessivi e Sistema Inesecutivo

Direttore Arch. Maurizio Gelsa
 Responsabile dell'Attuazione del Programma Ing. Gaetano Gallone
 Via del Tusimio, 30 - 00144 Roma
 www.urbanistica.comune.roma.it

Presentazione

ROMA CAPITALE

Inquadramento territoriale

STAZIONE DUE PONTI

VIA FLAMINIA
VIA FLAMINIA NUOVA
VIA VITORCHIANO
FIUME TEVERE

L'intervento è localizzato nel quadrante di Roma Nord, all'interno del XX Municipio. L'area è delimitata da due infrastrutture rilevanti per i collegamenti urbani: la via Flaminia Nuova e la linea ferroviaria Roma - Viterbo. Sui lati minori è delimitata da Via Vitorchiano e da un'area di servizio.

Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti"

Presentazione

Assessorato all'urbanistica
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzioni Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmi Complessivi e Sistemi Iniziativa

Direttore: Arch. Maurizio Gelsa
Responsabile dell'Attuazione del Programma: Ing. Gaetano Gallone
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
www.urbanistica.comune.roma.it

ROMA CAPITALE

Quadro normativo di riferimento

PRG 1965 - TAV. 15N

Stralcio P.R.G. 2008 Sistemi e Regole - Tav. 10

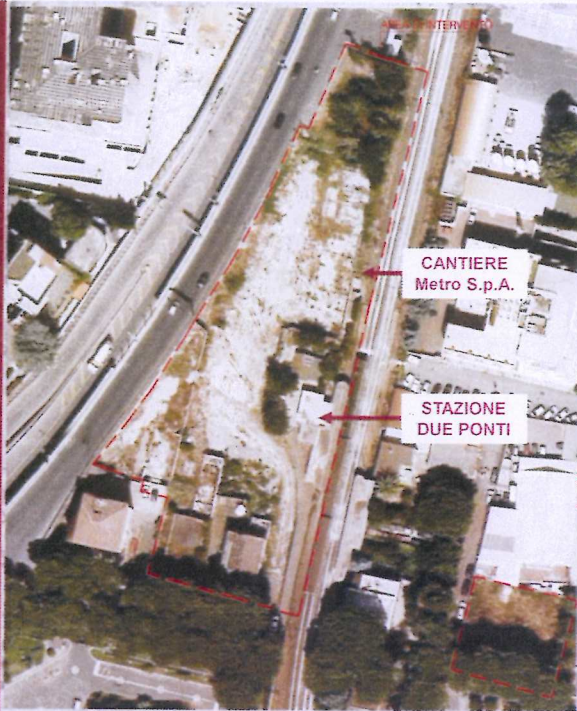
Nel P.R.G. previgente del 1965, l'area aveva una destinazione ad "L2 - Piccola industria e artigianato"; nel N.P.R.G. del 2008 l'area ricade nella Città da Ristrutturare, come "Tessuto prevalentemente per Attività", nel perimetro di un Programma Integrato di Intervento.

Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti"

Presentazione

Assessorato all'urbanistica
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzioni Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmi Complessivi e Sistemi Iniziativa

Direttore: Arch. Maurizio Gelsa
Responsabile dell'Attuazione del Programma: Ing. Gaetano Gallone
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
www.urbanistica.comune.roma.it

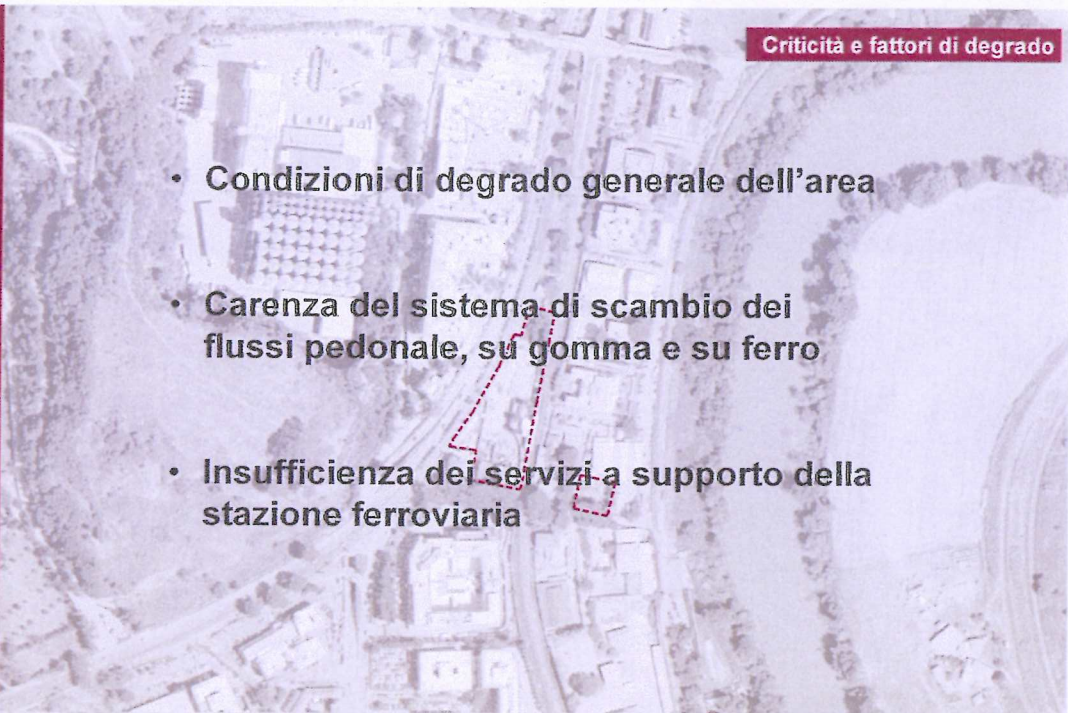


Assessorato all'Urbanistica
 DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Programmi Complessivi e Sistemi Incentivati

Direttore: Arch. Maurizio Gessa
 Responsabile dell'Attuazione del Programma: Ing. Gaetano Gallone
 Via del Turismo, 36 - 00144 Roma
 www.urbanistica.comune.roma.it

Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della
 Stazione Ferroviaria "Due Ponti"

Presentazione



Assessorato all'Urbanistica
 DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Programmi Complessivi e Sistemi Incentivati

Direttore: Arch. Maurizio Gessa
 Responsabile dell'Attuazione del Programma: Ing. Gaetano Gallone
 Via del Turismo, 36 - 00144 Roma
 www.urbanistica.comune.roma.it

Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della
 Stazione Ferroviaria "Due Ponti"

Presentazione

ROMA CAPITALE

Criticità e fattori di degrado

Condizioni di degrado generale dell'area

Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti"

Presentazione

Assessorato all'urbanistica
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Programmi Complessi e Sistema Iniziativo

Dirigente Arch. Maurizio Gelsia
 Responsabile dell'Attuazione del Programma Ing. Giordano Gallone
 Via del Tuscolano, 30 - 00144 Roma
 www.urbeserviziocommune.roma.it

ROMA CAPITALE

Criticità e fattori di degrado

Carenza del sistema di scambio dei flussi pedonale, su gomma e su ferro

Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti"

Presentazione

Assessorato all'urbanistica
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Programmi Complessi e Sistema Iniziativo

Dirigente Arch. Maurizio Gelsia
 Responsabile dell'Attuazione del Programma Ing. Carlotta Gallone
 Via del Tuscolano, 30 - 00144 Roma
 www.urbeserviziocommune.roma.it

ROMA CAPITALE

Criticità e fattori di degrado

Insufficienza dei servizi a supporto della stazione ferroviaria

Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti"

Presentazione

Accessorato all'urbanistica
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzioni Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmi Complessivi e Sistema Informativo

Dirigente: Arch. Maurizio Grassi
Responsabile dell'Attuazione del Programma: Ing. Gaetano Gallone
Via del Turismo, 39 - 00144 Roma
www.urbanistica.comune.roma.it

ROMA CAPITALE

Obiettivi generali per il miglioramento del trasporto pubblico su ferro

2008 - Protocollo d'Intesa Regione Lazio - R.F.I. per la riqualificazione delle stazioni ferroviarie

- Conservazione ed incremento della quota di spostamenti passeggeri sulla rete ferroviaria
- Riequilibrio modale di passeggeri e merci per ridurre la congestione ed assicurare uno sviluppo sostenibile
- Miglioramento dell'accessibilità all'infrastruttura ferroviaria

Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti"

Presentazione

Accessorato all'urbanistica
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzioni Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmi Complessivi e Sistema Informativo

Dirigente: Arch. Maurizio Grassi
Responsabile dell'Attuazione del Programma: Ing. Gaetano Gallone
Via del Turismo, 39 - 00144 Roma
www.urbanistica.comune.roma.it

Obiettivi generali per il miglioramento del trasporto pubblico su ferro

2009 - Accordo Procedimentale Regione Lazio - Comune di Roma per la riqualificazione della stazione ferroviaria "Due Ponti"

- Riqualificazione dell'area e degli immobili circostanti la Stazione Ferroviaria «Due Ponti»
- Realizzazione di servizi a supporto della stazione ferroviaria
- Localizzazione di nuovi ingressi alla stazione
- Dotazione di superfici a parcheggio

Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti"

Presentazione

Assessorato all'Urbanistica
 DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Programmi Complessi e Sistemi Integrativi

Dirigente: Arch. Maurizio Gessa
 Responsabile dell'Attuazione del Programma: Ing. Gaetano Gallone
 Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
 www.urbanisminformazione.it

ROMA CAPITALE

Obiettivi generali per il miglioramento del trasporto pubblico su ferro

2010 - Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della stazione ferroviaria "Due Ponti"

- Realizzazione di una nuova e moderna stazione
- Sistemazione stradale e riorganizzazione degli accessi
- Riqualificazione dell'area con un intervento di dimensioni contenute a destinazione mista
- Dotazione di parcheggi che soddisfano gli standard
- Attuazione di un intervento completamente a carico dell'investitore privato ed a zero spese per la P.A.

Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti"

Presentazione

Assessorato all'Urbanistica
 DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Programmi Complessi e Sistemi Integrativi

Dirigente: Arch. Maurizio Gessa
 Responsabile dell'Attuazione del Programma: Ing. Gaetano Gallone
 Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
 www.urbanisminformazione.it

ROMA CAPITALE

ROMA CAPITALE

Simulazione fotorealistica dell'intervento **Riqualificazione della Stazione ferroviaria «Due Ponti»**

POST OPERAM



Assessorato all'urbanistica
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTIVAZIONE URBANISTICA
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Programmi Complessivi e Sistemi Iniziativi

Direttore: Arch. Maurizio Gualini
 Responsabile dell'Attivazione del Programma: Ing. Gaetano Gallone
 Via del Tuscolano, 36 - 00144 Roma
www.urbanistica.comune.roma.it

**Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della
 Stazione Ferroviaria "Due Ponti"**

Presentazione

ROMA CAPITALE

Riqualificazione della Stazione ferroviaria «Due Ponti»

DATI DI PROGETTO	
AREA INTERVENTO	≈ mq 7.200
STAZIONE	≈ mq 320
UFFICI	≈ mq 7.290
COMMERCIALE	≈ mq 1.590
PARCHEGGI	≈ mq 9.700

Assessorato all'urbanistica
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTIVAZIONE URBANISTICA
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Programmi Complessivi e Sistemi Iniziativi

Direttore: Arch. Maurizio Gualini
 Responsabile dell'Attivazione del Programma: Ing. Gaetano Gallone
 Via del Tuscolano, 36 - 00144 Roma
www.urbanistica.comune.roma.it

**Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della
 Stazione Ferroviaria "Due Ponti"**

Presentazione

Sintesi delle Opere Previste **Riqualificazione della Stazione ferroviaria «Due Ponti»**

L'attuazione del programma prevede a carico del soggetto privato la realizzazione delle seguenti opere:

- Ingresso alla Stazione da Via Flaminia
- Sistemazione della viabilità esterna
- Sovrappasso pedonale su Via Flaminia
- Parcheggi pubblici
- Nuovi marciapiedi su Via Flaminia Nuova, Via Flaminia Vecchia, lato Stazione e lato campeggio
- Nuove fermate dell'autobus
- Reti infrastrutturali

Inoltre il proponente verserà un contributo straordinario che verrà impiegato per la realizzazione di opere di riqualificazione del contesto insediativo

Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti"

Presentazione

ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
DIPARTIMENTO PROIEZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzioni Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmi Complessivi e Sistemi Insediativi

Dirigente Arch. Maurizio Ceusa
Responsabile dell'Attuazione del Programma Ing. Gaetano Gallone
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
www.urbanistica.comune.roma.it

Grazie per l'attenzione

Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della Stazione Ferroviaria "Due Ponti"

Presentazione

ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
DIPARTIMENTO PROIEZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzioni Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmi Complessivi e Sistemi Insediativi

Dirigente Arch. Maurizio Ceusa
Responsabile dell'Attuazione del Programma Ing. Gaetano Gallone
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
www.urbanistica.comune.roma.it



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmi complessi e sistema insediativo



PROCESSO PARTECIPATIVO

(ai sensi del "Regolamento sulla partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" di cui alla DCC n. 57 del 2 marzo 2006)

Oggetto: Proposta di Deliberazione prot. n. 1574/12, «Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto di Roma Capitale, ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000, concernente il "Programma Unitario di Riqualficazione Urbanistica della Stazione ferroviaria di Due Ponti" e compensazione edificatoria dell'ex sottozona "F1_Monte Arsiccio"» (Dec. n. 26 del 21 marzo 2012).

Nome e Cognome:.....Ing. Matteo Africano.....
Recapito postale:.....Circonvallazione Clodia,126....00195 - Roma.....
Recapito telefonico (fisso e/o mobile):.....393 1010977 - 06 37350421.....
Recapito di posta elettronica:.....matteo.africano@tiscali.it.....

Qualifica:

- Residente
- Rappresentante di Ente o Associazione (specificare): membro Commissione Urbanistica Ordine Ingegneri di Roma
- Altro (specificare):.. Urbanista, Esperto in ingegneria del territorio, trasporti.....

Osservazioni, istanze, proposte:

Si rappresenta l'opportunità che il Comune ricorra per la valutazione della proposta di deliberazione in oggetto (Prot. n.1574/12 «Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto di Roma Capitale, ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000, concernente il "Programma Unitario di Riqualficazione Urbanistica della Stazione ferroviaria di Due Ponti" e compensazione edificatoria dell'ex sottozona "F1-Monte Arsiccio"», Dec. n. 26 del 21 marzo 2012) al contributo indipendente e qualificato della Commissione urbanistica dell'Ordine degli Ingegneri di Roma, concordemente con le competenze d'alto profilo nell'ambito scientifico urbanistico, normativo, progettuale della Commissione stessa ed ai sensi dell protocollo d'intesa vigente tra il Comune di Roma e l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma, al fine di garantire la massima efficacia e coerenza valutativa di ogni singolo aspetto della questione, ivi compresi gli aspetti più complessi e di natura specialistica.

Firma



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmi complessi e sistema insediativo

PROCESSO PARTECIPATIVO

(ai sensi del "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" di cui alla DCC 57 del 2 marzo 2006)

Oggetto: Proposta di Deliberazione prot. n. 1574/12, <<Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto di Roma Capitale, ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000, concernente il "Programma Unitario di Riqualificazione Urbanistica della Stazione ferroviaria di Due Ponti" e compensazione edificatoria dell'ex sottozona "F1-Monte Arsiccio">> (Dec. N. 26 del 21 marzo 2012)

Nome e cognome: **Rodolfo Bosi**

Recapito postale: **via Orte n. 12, 00189 Roma**

Recapito telefonico (fisso e/o mobile): **06 33263014 (anche fax) oppure 3339797338**

Recapito di posta elettronica: **vas.roma@alice.it**

Qualifica: **Responsabile del Circolo Territoriale di Roma della associazione ambientalista "Verdi Ambiente e Società" (VAS)**

Osservazioni, istanze, proposte

Si premette che la "Presentazione dell'intervento" e la "Relazione tecnica illustrativa" allegati sul sito del Comune alla pagina <http://www.urbanistica.comune.roma.it/partec-dueponti.html> non sono sufficienti a "leggere" il progetto in modo completo ed esaustivo ed hanno costretto a richiedere ulteriori informazioni al telefono 06.6710.6625 che non sono peraltro state sufficienti a chiarire diversi aspetti.

Dalle notizie avute per telefono il 12 aprile 2012 dal responsabile dell'attuazione del programma ing. Gaetano Gallone è emerso che la S.r.l. Brenta fa parte del Gruppo Bonifaci e che l'attuale progetto preliminare è coordinato con l'Accordo di Programma di via Flaminia km. 8+500 autorizzato dal Consiglio Comunale il 20.3.2006, poi concretizzato nella convenzione stipulata con il Comune di Roma il 25.10.2007: lo conferma il sovrappasso pedonale della via Flaminia con il percorso sempre pedonale che raggiunge la nuova sede del XX Municipio a ridosso della lottizzazione convenzionata di Grottarossa, che non è dato di sapere se e quando verrà costruita nel rispetto del suddetto accordo di Programma, considerato che il costruttore Bonifaci ha ceduto per ora in cambio l'attuale sede in via Flaminia 872 (sembra peraltro in affitto).

Come chiarito dall'ing. Gallone, per poter arrivare a realizzare un intervento su ben 9.213,28 mq. di Superficie Utile Lorda (SUL) il progetto preliminare sfrutta i 5.007,60 mq. che consentiva la Concessione Edilizia n. 246/C rilasciata il 14.03.2003 per la realizzazione di un "Edificio per Attività Produttive" con destinazione a Laboratori, Magazzini ed Uffici, nonché i 317,35 mq. della superficie pubblica della stazione ferroviaria dei "Due Ponti": per reperire i rimanenti 3.888,33 mq si chiede - mediante l'attuazione di un Accordo di Programma - di reperirli attraverso la Superficie

con diritto edificatorio pari a circa 7.334,00 mq che è in località Monte Arsiccio e che ha avuto il riconoscimento del diritto alla compensazione dopo che è stata inserita dentro la riserva naturale dell'Insugherata.

A tal ultimo riguardo il vigente P.R.G. non prevede quest'area sulla Flaminia come apposito "ambito di compensazione" dove realizzare le cubature cancellate dentro le aree naturali protette, ma con lo strumento dell'Accordo di Programma si prevede di ottenere tutte le "varianti" che si vogliono allo strumento urbanistico generale e si chiede così anche la deroga alla classificazione delle destinazioni d'uso, consentendo attività da carico urbanistico basso (CUB) a carico urbanistico medio (CUM), a dimostrazione del maggiore impegno indotto dalla diversa e ben più pesante destinazione d'uso a commercio ed uffici non solo sui parcheggi, ma anche sulle aree a verde, che per giunta non sembrano nemmeno sufficienti per cui verrebbero "monetizzati" i metri quadri mancanti.

Il punto critico è che questo progetto preliminare ha come suo fondamento di partenza una concessione edilizia che è stata rilasciata nel 2003 e che in base al 2° comma dell'art. 5 del D.P.R. n. 380/2001 aveva un termine per l'ultimazione dei lavori che *"non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori"* e può essere prorogato *"con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso"*, per cui *"decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga"*: senza nessun apparente fatto estraneo che abbia di fatto impedito in modo continuativo l'ultimazione dei lavori, la concessione edilizia n. 246/C è stata prorogata ora come "permesso di costruire" con Determinazione Dirigenziale n. 1052 del 31.07.2009.

Al sottoscritto che chiedeva di sapere le ragioni per cui dopo ben 6 anni è stato prorogato il suddetto titolo edificatorio, in assenza di notizie certe al riguardo l'ing. Gallone ha avanzato l'ipotesi di una causa di forza maggiore dovuta ai saggi di scavo della Soprintendenza Archeologica di Roma, che da me sentita per telefono sempre nella stessa giornata del 12 aprile 2012 mi ha invece assicurato che gli unici scavi eseguiti in zona negli ultimi anni sono stati esclusivamente quelli che hanno portato alla scoperta del vicino mausoleo di Marco Nonio Macrino dentro l'area dove il costruttore Bonifaci vorrebbe realizzare 4 palazzine: per 2 di queste sembrerebbe che sia stato addirittura già rilasciato il nulla osta dal Soprintendente dott. Angelo Bottini a conclusione di semplici saggi fatti in trincea, in contrasto con la risoluzione n. 21 del 16 maggio 2011 approvata all'unanimità dal Consiglio del Municipio di Roma XX, con cui si impegna <<*il Presidente e la Giunta del XX Municipio presso il Sindaco di Roma Capitale per chiedere l'annullamento di qualsiasi autorizzazione edificatoria su tutta l'area "ex Ultra Gas" compresa tra via Vitorchiano (nord), pista ciclabile (est), fosso dell'Acqua Traversa (sud) e linea ferroviaria (ovest)*>> nonché <<*per apporre, in virtù dei poteri straordinari previsti dal D.L. n. 67 25/3/1997 dall'art. 13 comma 4 bis "commissari straordinari e interventi sostitutivi", il vincolo archeologico di assoluta inedificabilità su tutta l'area succitata*>>.

L'ing. Gallone non mi ha saputo dire se per la concessione edilizia del 2003 sia stata chiesta ed ottenuta la "autorizzazione paesaggistica" che è preventiva ed obbligatoria per un'area come questa soggetta ad un doppio vincolo paesistico - quello imposto per legge sulla fascia di rispetto dei 150 metri della sponda destra del Tevere ai sensi della lettera c) del 1° comma dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e quello denominato "Valle del Tevere" imposto con Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 10591 del 5 dicembre 1989, - e che forse non poteva per quell'epoca nemmeno essere rilasciata, perché il PTP n. 15/8 "Valle del Tevere" destina l'area a sottozona di tutela orientata TOa/5, nella quale l'art. 49 delle norme prescrive che *"è consentita esclusivamente la realizzazione, la trasformazione, la riqualificazione o la valorizzazione di tracciati stradali e/o ferroviari", precisando che "ad eccezione di questi, non sono consentite nuove costruzioni"*.

Per certo non sembra essere stata acquisita la "autorizzazione paesaggistica" da parte della Soprintendenza Archeologica su un'area di così alto interesse archeologico.

A questo punto all'incontro pubblico che il XX° Municipio ha organizzato per le ore 17 del prossimo 8 maggio 2012 dovranno partecipare anche e soprattutto gli stessi progettisti o comunque i tecnici del Comune, che in quella sede si spera che diano tutte le dovute risposte ai diversi interrogativi che ci si sta ponendo riguardo al procedimento che si sta seguendo e che al momento appare poco chiaro, se non addirittura viziato di legittimità anche per i seguenti ulteriori motivi.

Come già precedentemente fatto presente, il progetto del centro commerciale nelle intenzioni di chi l'ha dovrebbe essere approvato in "variante" del P.R.G. con lo strumento dell'Accordo di Programma che è previsto dall'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 con cui è stato emanato il "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" (T.U.E.L.), ma che testualmente recita: *"Per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di COMUNI, di PROVINCE e REGIONI, di AMMINISTRAZIONI STATALI e di ALTRI SOGGETTI PUBBLICI, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuove la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento"*.

Come si può ben vedere, l'Accordo di Programma può essere utilizzato esclusivamente da soggetti pubblici e non anche da soggetti privati: il progetto che si vorrebbe invece approvare di "pubblico" ha solo la riqualificazione della stazione ferroviaria per appena 317,35 mq. che costituiscono appena il 3,44% rispetto alla intera superficie di 9.213,28 mq., dove i lavori promossi dalla Met.Ro S.p.A. riguardanti le banchine e il nuovo sottopasso pedonale ferroviario resteranno in carico alla Regione Lazio.

A carico del privato è invece il project financing per realizzare esclusivamente i nuovi locali di Stazione, con biglietteria, uffici, servizi igienici per il pubblico e per il personale, sale d'attesa ecc., con in cambio però l'enorme vantaggio di poter costruire sopra la loro altezza netta di circa 4,50 metri ben tre livelli più un livello in copertura, da destinare ad uffici, raggiungendo una altezza di 39 metri circa che farà da degna cornice al paesaggio vincolato dei Saxa Rubra, unitamente al sovrappasso pedonale della via Flaminia .

Riguardo alla riqualificazione dei "Due Ponti" su cui si basa l'Accordo di Programma, si fa presente che quella che viene chiamata "stazione di Due Ponti" altri non è che una "fermata ferroviaria" posta sulla linea Roma-Civitacastellana-Viterbo: si tratta di una fermata a richiesta che non è presenziata e consiste di due binari coperti da pensiline, con un edificio annesso usato come abitazione privata.

Per definizione la "fermata ferroviaria" è un punto in piena linea (un tratto tra una stazione ferroviaria e l'altra) dove viene effettuato servizio passeggeri: è privo di scambi e segnali e si differenzia in questo dalla "stazione ferroviaria" vera e propria.

Appare quindi del tutto improprio innalzare una "fermata ferroviaria" al livello di una "stazione ferroviaria", di cui peraltro non è dato di sapere come verranno affrontati i costi di gestione in termini di manutenzione e soprattutto di personale da impiegare *ex novo* sul posto.

Per riuscire a realizzare al piano terra anche 1.287,55 mq. di locali commerciali, si pensa di poter riesumare le cubature di una concessione edilizia rilasciata forse in violazione delle prescrizioni paesistiche e che sembra comunque definitivamente scaduta e non più prorogabile e di sfruttare le cubature di una "compensazione" che non poteva essere fatta di certo in questo luogo.

L'Italia è un paese dalle contraddizioni stridenti e paradossali perché fra i principi fondamentali della sua Costituzione pone da un lato la tutela del paesaggio, specie se vincolato dal 26 marzo 1968 come quello dei "Saxa Rubra" lungo la via Flaminia, che però ha fin qui ritenuto di avere comunque assicurato con le orrende barriere antirumore innalzate a garanzia delle palazzine realizzate dal costruttore Bonifaci, e dall'altro lato la tutela del patrimonio storico e artistico della Nazione come i resti della antica via Flaminia sotto "Monte delle Grotte" (di cui ho chiesto inutilmente l'illuminazione notturna) che secondo la "sensibilità" di qualcuno (che si spera faccia parte di una sparuta quanto insignificante minoranza) si possono valorizzare costruendovi addosso quasi un ettaro di centro commerciale (a causa per giunta dello stato di abbandono, come se una chiara colpa del privato possa diventare persino una buona giustificazione), se non addirittura vendere a pezzi al miglior offerente per farci un museo privato.

A tal ultimo riguardo si fa presente che con deliberazione n. 477 del 27.12.1991 il Consiglio Comunale ha approvato di inserire nel programma degli interventi per Roma Capitale il progetto del parco archeologico lineare della via Flaminia da Ponte Milvio a Malborghetto, che è stato redatto dal compianto dott. Gaetano Messineo e che se venisse realizzato farebbe concorrenza al parco dell'Appia Antica: per quel progetto con D.M. del 1.3.1992 è stato previsto un finanziamento di 10 miliardi delle vecchie lire, di cui non è stato poi mai operato il dovuto accantonamento.

A distanza di 20 anni esatti, malgrado il vicino ritrovamento del mausoleo di Marco Nonio Macrino a ridosso della antica via Flaminia, che dovrebbe quanto meno far tornare di attualità l'interesse a cercare di salvaguardare tutto il territorio interessato da questo enorme patrimonio archeologico, si preferisce costruire un centro commerciale dove peraltro sembra che nemmeno sia possibile in base alla attuale destinazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) di Roma

In chiusura della relazione tecnica illustrativa si parla di *"benefici e servizi per l'intera comunità"* con riferimento anche e soprattutto alla *"messa in sicurezza di un lungo tratto della via Flaminia Nuova"* che risulta invece a rischio di essere portato in futuro al collasso da traffico visto che ricade tra l'incrocio con via Flaminia-Viale di Tor di Quinto e lo svincolo con il cavalcavia di via Roccalvecce.

In attesa di avere maggiori informazioni dall'incontro pubblico fissato per il prossimo 8 maggio, in occasione del quale ci si riserva di presentare ulteriori osservazioni, istanze e proposte, si chiede intanto di voler verificare la piena legittimità tanto della procedura che si intende seguire quanto degli atti su cui la si vuole basare.

Dott. Arch. Rodolfo Bosi

Roma, 2 maggio 2012



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmi complessi e sistema insediativo

PROCESSO PARTECIPATIVO

(ai sensi del "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" di cui alla DCC 57 del 2 marzo 2006)

Oggetto: Proposta di Deliberazione prot. n. 1574/12, <<Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto di Roma Capitale, ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000, concernente il "Programma Unitario di Riquilificazione Urbanistica della Stazione ferroviaria di Due Ponti" e compensazione edificatoria dell'ex sottozona "F1-Monte Arsiccio">> (Dec. N. 26 del 21 marzo 2012)

Nome e cognome: **Rodolfo Bosi**

Recapito postale: **via Orte n. 12, 00189 Roma**

Recapito telefonico (fisso e/o mobile): **06 33263014 (anche fax) oppure 3339797338**

Recapito di posta elettronica: **vas.roma@alice.it**

Qualifica: **Responsabile del Circolo Territoriale di Roma della associazione ambientalista "Verdi Ambiente e Società" (VAS)**

Osservazioni, istanze, proposte

Ad integrazione delle osservazioni presentate il 2 maggio 2012 si fa presente che il nuovo P.R.G. di Roma è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 20/21 marzo 2003 senza tener conto del rispetto di molte prescrizioni dei Piani Territoriali Paesistici, compreso il P.T.P. n. 15/8 "Valle del Tevere" adottato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 5580/1998: ha così inserito l'area libera dell'attuale progetto nella Città da Ristrutturare, nell'Ambito per i Programmi integrati, nel Tessuto "Prevalentemente per Attività", benché ricadente nella fascia di rispetto dei 150 metri della sponda destra del Tevere e destinata dal P.T.P. n. 15/8 a sottozona di tutela orientata TOa/5.

Con deliberazione n. 64 del 21/22 marzo 2006 il Consiglio Comunale di Roma ha approvato le "Controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso il Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003": ai sensi della lettera e) del dispositivo <<i contenuti della presente deliberazione costituiscono osservazione ai sensi dell'art. 23 della legge regionale n. 24/1998>>.

Con nota di accompagnamento prot. n. 16433 del 12 ottobre 2006, che fa riferimento espresso alla deliberazione n. 64 del 21/22 marzo 2006 con cui il Consiglio Comunale di Roma ha approvato le controdeduzioni al nuovo PRG ed all'art. 23 della legge regionale n. 24/1998, le Unità Organizzative U.O. 2 ed U.O. 9 dell'allora Dipartimento VI del Comune di Roma hanno trasmesso all'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio una massa di proposte che hanno riguardato soprattutto soltanto il nuovo PRG così come controdedotto.

Fra le proposte presentate c'è stata quella distinta con il n. 058091_P149 che ha riguardato l'intero programma integrato nel tessuto "Prevalentemente per Attività" XXa1 "Grottarossa Tor di Quinto", di cui si allega alla presente la planimetria e la relativa scheda: la proposta è stata accolta limitatamente alla porzione interessata da varie tutele del P.T.P. n. 15/8 tra cui anche la TOa, ma *"subordinatamente alle prescrizioni contenute nei parerei paesistici e nel rispetto dei beni di interesse archeologico"*.

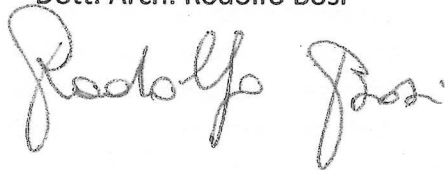
Con deliberazione n. 41 del 20 luglio 2007 il Consiglio Regionale ha così declassato di fatto a zona di tutela limitata le classificazioni del PTP n. 15/8, consentendo sull'area l'edificazione così come prevista dal nuovo P.R.G., vale a dire un indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq.

La modifica è stata recepita nel PTPR che la Giunta Regionale ha adottato con deliberazione n. 556 del 25 luglio 2007 e che è stato pubblicato il 14 febbraio 2008: nelle tavole A del PTPR sono state riportate con un apposito rigato di colore arancione i perimetri delle aree interessate dalle proposte dei Comuni, indipendentemente dal loro grado di accoglimento o meno.

Si mette in evidenza in conclusione che l'area interessata dal progetto in base al vigente P.R.G. può essere edificata non solo con un indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq., ma anche con altezza massima uguale all'altezza preesistente o all'altezza media degli edifici confinanti, un indice di copertura massimo IC uguale al 50% della superficie fondiaria SF, un indice di permeabilità IP uguale al 25% della superficie fondiaria SF, una densità arborea DA uguale ad 1 albero ogni 200 mq. di superficie fondiaria SF ed una distanza degli edifici dalle strade DS uguale a m. 5.

Il progetto di riqualificazione così come presentato non sembra rispettare quasi nessuna delle suddette condizioni, che si chiede invece di rispettare, senza nessuna deroga, acquisendo al riguardo una apposita consulenza della commissione urbanistica dell'Ordine degli Ingegneri di Roma.

Dott. Arch. Rodolfo Bosi



Roma, 8 maggio 2012

Comune:
ROMA

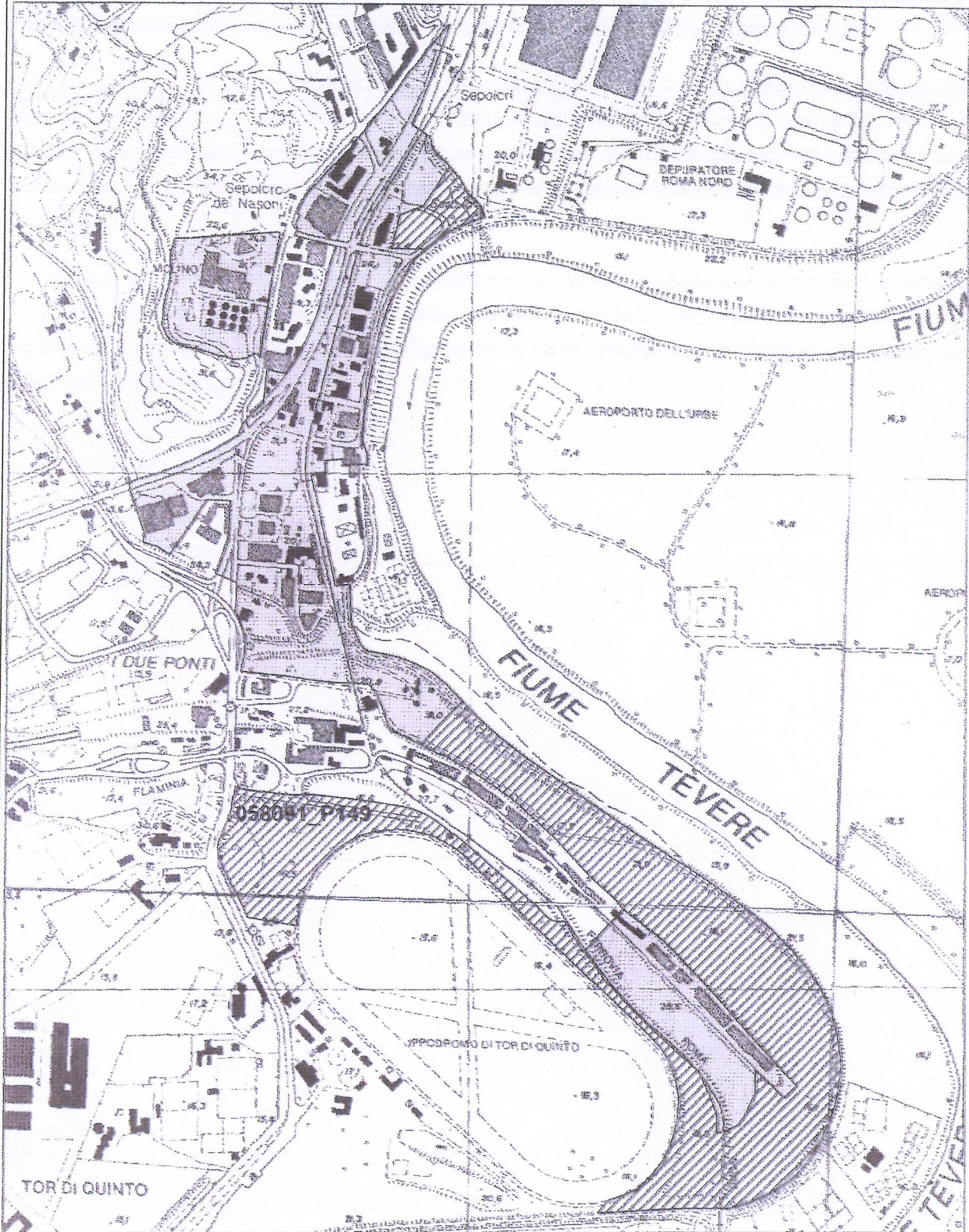
Provincia:
ROMA

PTP:
15/8

Proposta numero:
058091_P149

C.T.R.
374020 - 374030 - 374060 - 374070

Scala:
1:10.000



Legenda



accolta/accolta parzialmente



respinta

Note:

149	Proposta	15/8	0	0	0	0
------------	-----------------	------	---	---	---	---

L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n. 16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/8: programma integrato attività XXa1 Grottarossa Tor di Quinto

Esito**Parere**

Accolta Parzialmente

Accolta limitatamente alla porzione interessata dalle tutele TOa, TOd (ambiti 15/8 e 15/7), TOc9 (PTP 15/7) e parte di TOb13 (PTP 15/8) come da planimetria allegata subordinatamente alle prescrizioni contenute nei pareri paesistici e nel rispetto dei beni di interesse archeologico. Per la sottozona TOd4 restano confermate le decisioni contenute nella DCR 25 del 2006 consentendo la realizzazione degli interventi pubblici previsti. Respinta per la rimanente porzione classificata TOb13, TPa10 e TOc11e per il corso d'acqua lasciando inedificata la fascia di rispetto di 150 ml dall'argine, ad esclusione delle aree urbanizzate per le quali si applicano le disposizioni di cui al co 7 art. 7 L.R. 24/98.

058091_P149