



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica



PROCESSO PARTECIPATIVO

Programma di Intervento Urbanistico "Paglian Casale"

DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE



Indice

Introduzione	pag. 2
Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa	pag. 3
Assemblea partecipativa	pag. 4
Sintesi delle tematiche emerse nel corso del processo partecipativo	pag. 44
Contributi scritti pervenuti	pag. 47
<ul style="list-style-type: none">• Nando Bonessio: prot. n. QI 1704 del 08.01.2013• Turriziani Marcello: prot. n. QI 1709 del 08.01.2013• Belvisi Mirella: prot. n. QI 1711 del 08.01.2013• Roma Capitale-Municipio XII (Matilde Spadaro): prot. n. QI 4046 del 15.01.2013• Ciocca Silvana; prot. n. QI 5018 del 17.01,2013 (prot. Municipio XII n. CN 1120 del 07.01.2013)	
Allegati	pag. 48
<ul style="list-style-type: none">• Avviso avvio processo partecipativo• Convocazione incontro pubblico• Presentazione proposta di intervento	

Introduzione

Il presente documento rappresenta una sintesi dei contributi emersi nel corso del processo partecipativo relativo al Programma Urbanistico APPD "Paglian Casale – In Via Ardeatina Km. 18+500", avviato dall'Assessorato all'Urbanistica di Roma Capitale così come previsto dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 02.03.2006). L'Assessorato all'Urbanistica di Roma Capitale ha dato notizia della fase di avvio della fase di informazione (primo livello della partecipazione), tramite la pubblicazione sul portale Internet di Roma Capitale in data 18 ottobre 2012, allegando alla notizia un documento di "Presentazione dell'Intervento".

Il processo di consultazione (secondo livello della partecipazione) è stato avviato con la convocazione dell'incontro pubblico, la cui data è stata comunicata alla cittadinanza tramite l'inserimento della notizia sul portale Internet di Roma Capitale il giorno 20 dicembre 2012. L'incontro si è tenuto il giorno 07 gennaio 2013 alle ore 16.30 presso la Sala Consiliare del Municipio XII in Via Ignazio Silone, Primo Ponte.

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

- Ingegnere Roberto Botta, Dirigente U.O. Città Consolidata, Responsabile del Procedimento
- Architetto Stefania Schiavoni – Posizione Organizzativa U.O. Città Consolidata
- Geometra Stefano Spinelli
- Funzionario Amministrativo Giorgio Ceccarelli
- Istruttore Amministrativo Rosilena Felici

Alla relazione di apertura del Dirigente della suddetta Unità Organizzativa e alle relazioni tecniche dell'Arch. Francesco D'Asaro, dell'Arch. Alberto Sansi e dell'Arch. Rufo Cicala, progettisti del Programma Urbanistico APPD "**Paglian Casale – In Via Ardeatina Km. 18+500**", hanno fatto seguito gli interventi dei cittadini.

L'incontro è stato registrato integralmente sia in audio che in video e le registrazioni audio sono disponibili sul sito del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica all'indirizzo web: <http://www.urbanistica.comune.roma.it/partec-pagliancasale/partec-pagliancasale-audio.html>.

Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa

Relatori:

Ing. Roberto Botta:	Dirigente della U.O. Città Consolidata, Responsabile del Procedimento
Arch. Francesco D'Asaro:	Progettista del Programma Urbanistico
Arch. Alberto Sansi:	Progettista del Programma Urbanistico
Arch. Rufo Cicala:	Progettista del Programma Urbanistico

Interventi dei cittadini:

- Mauro Veronesi, Legambiente Lazio
- Marcello Turriziani, Comitato di zona Palazzo Morgana, Certosa, Paglian Casale
- Silvio Talarico, Comitato di Quartiere Castel di Leva - Casal Fattoria
- Valentino Valentini, Sinistra Ecologia e Libertà – Pomezia
- Mirella Belvisi, Italia Nostra
- Bruno Ceccarelli, Associazione CALMA, La Stanza della Partecipazione
- Antonio Di Lisa, responsabile Urbanistica SEL Pomezia
- Giacomo Castro, Associazione Latium Vetus
- Matilde Spadaro, Consigliera XII Municipio
- Andrea Tardito, Rinascita Ferratella
- Nando Bonessio, Presidente dei Verdi nel Lazio
- Silvio Talarico, Comitato di Quartiere Castel di Leva - Casal Fattoria;

Assemblea partecipativa

L'Ing. Botta dà inizio all'assemblea partecipativa, convocata secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 9, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e in applicazione di quanto stabilito dall'Allegato A del Regolamento sulla Partecipazione, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 2.03.2006.

La proposta di intervento sottoposta alla procedura di partecipazione riguarda il Programma Urbanistico APPD "Paglian Casale – In Via Ardeatina Km. 18+500".

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

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

Tutti gli interventi dei cittadini verranno registrati.

Ing. Roberto Botta, Dirigente della U.O. Città Consolidata, Responsabile del Procedimento

Buonasera, benvenuti. Io sono l'Ingegnere Roberto Botta del Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica della U.O. Città Consolidata, che è l'Unità Organizzativa titolare del procedimento urbanistico di cui parliamo questa sera. Siamo nella fase dell'Assemblea Partecipativa del Programma di Trasformazione Urbanistica di Paglian Casale.

Prima di cominciare vorrei intanto ringraziare dell'ospitalità l'Istituzione Municipale, vedo il Presidente del Municipio e ho visto prima il Presidente del Consiglio. Credo che siano in sala anche dei Consiglieri che saluto. Porto il saluto dell'Assessore On. Marco Corsini e del Direttore del Dipartimento Ing. Errico Stravato che sono impegnati in altre riunioni e in altri incontri istituzionali e quindi non parteciperanno a questa Assemblea.

Una notazione preliminare sullo svolgimento dei lavori, tutti i presenti possono proporre un proprio contributo partecipativo, sia in forma scritta che verbale, con l'unica avvertenza che prima di prendere la parola dovrebbero accreditarsi ed esprimere le proprie generalità qui al banco alla mia destra e sottoscrivere anche un'autorizzazione alla registrazione fonica degli interventi. Non ho altro da aggiungere sulle informazioni preliminari.

Entriamo subito nel merito del procedimento urbanistico. Siamo nella fase della Assemblea Partecipativa. Il programma è stato già pubblicato sul sito dall'Ottobre scorso; il procedimento della partecipazione prevede che dopo la pubblicazione per estratto del programma, si svolga questa Assemblea Partecipativa, il tutto si conclude con la stesura del documento della partecipazione che accompagnerà il programma urbanistico nelle successive fasi di approvazione.

Il Programma di Trasformazione Urbanistica di Paglian Casale è un programma piuttosto antico, che arriva alla conclusione solo in questa fase. E' un programma urbanistico, intanto, previsto fin dal Piano Regolatore del '65, poi confermato dal Piano delle Certezze e ancora confermato dal Piano Regolatore vigente di Roma Capitale approvato nel 2008. In particolare ci troviamo alle prese con un programma di trasformazione urbanistica che verrà approvato con la formula dell'Accordo di Programma perché lo strumento attuativo nasce in variante di P.R.G. per il fatto di ospitare delle volumetrie provenienti da compensazioni urbanistiche.

La Delibera di Indirizzi al Sindaco, con la quale il Consiglio Comunale di Roma ha dato mandato al Sindaco di sottoscrivere l'Accordo di Programma relativo al programma di trasformazione urbanistica di Paglian Casale, risale al 2005 ed in particolare è la Delibera numero 299 del 2005. Con quella Delibera il Consiglio Comunale di allora dava mandato al Sindaco di procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per il programma di trasformazione urbanistica di Paglian Casale, riconoscendo che su questo programma potessero atterrare, oltre alle potenzialità edificatorie riconosciute dal Nuovo Piano Regolatore, che nel frattempo era stato adottato e che prevedevano per Paglian Casale l'Ambito di Trasformazione Ordinaria I64, anche la S.U.L. aggiuntiva derivante da tre compensazioni urbanistiche: la compensazione urbanistica della ex sottozona M2 di Via dei Buonvisi, che il Piano delle Certezze aveva trasformato in "verde pubblico"; la compensazione urbanistica relativa ad una parte dell'ex comprensorio E1 Tormarancia, che era stata nel frattempo inserita nel Parco Regionale dell'Appia Antica e l'ultima compensazione quella delle ex sottozone G4 ed L1 di Casetta Mistici che, nel Piano delle Certezze, erano state trasformate in "verde pubblico".

Naturalmente con questa Delibera di Indirizzi al Sindaco il Consiglio Comunale confermava la previsione edificatoria dell'A.T.O. I64 di Paglian Casale, aggiungeva la previsione edificatoria proveniente dalle tre compensazioni urbanistiche di cui vi ho detto, approvava il preliminare di atto d'obbligo con il quale i proponenti si erano già impegnati nei confronti dell'Amministrazione Comunale e il Consiglio Comunale imponeva degli ulteriori oneri. Questi ulteriori oneri consistevano nella obbligatorietà della realizzazione della fermata sulla linea ferroviaria Roma - Formia, nel riservare una quota pari al 5% della SUL ad affitto a canone concordato ed una ulteriore quota ad affitto a canone concordato e solidale, oltre alla previsione di opere di urbanizzazione diverse tra asili, verde ecc. Quindi questa era la Delibera di Indirizzi al Sindaco che sostanzialmente potremmo definire di adozione del programma urbanistico. Il programma

urbanistico in variante fu pubblicato all'Albo Pretorio per il periodo di legge durante il quale non furono presentate osservazioni e opposizioni.

Sulla base della Delibera di Indirizzi al Sindaco è stata aggiornata la proposta urbanistica che prevedeva una S.U.L. complessiva di circa 288.000 metri quadrati di cui circa 230.000 provenienti dall'A.T.O. I64 di Paglian Casale, circa 46.100 provenienti dalle compensazioni e circa 11.500 di S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione Comunale, il tutto su una superficie territoriale di circa 87 ettari.

Nel frattempo il Comune di Roma imponeva ai proponenti anche l'obbligo di redigere i progetti di alcune opere di urbanizzazione attraverso la procedura del concorso di progettazione ed in particolare venivano richiesti due concorsi, uno relativo al Boulevard urbano e uno relativo al Parco Radicelli, per i quali i proponenti si impegnavano a procedere con il concorso di progettazione.

Su questa proposta il Comune di Roma nel 2007 indisse una Conferenza di Servizi che arrivò ad acquisire una serie di pareri favorevoli, fino anche alla valutazione favorevole di impatto ambientale datata luglio 2008. Nel frattempo il Piano Regolatore, che veniva approvato a febbraio 2008, confermava le previsioni edificatorie della Delibera di Indirizzi al Sindaco e classificava l'area come Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita con le potenzialità edificatorie a suo tempo indicate nella Delibera di Indirizzi. Successivamente al 2008, oltre alla conferma della potenzialità edificatoria in circa 288.000 mq di S.U.L., vedevano la conclusione i due concorsi di progettazione; per il Boulevard urbano risultava vincitore il progetto dell'Arch. Pedrali e per il parco Radicelli risultava vincitore il progetto dell'Arch. Kipar.

Nel 2009 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Ministero dei Beni Culturali propone di classificare l'area interessata dall'Accordo di Programma di Paglian Casale nell'area di notevole interesse pubblico dell'ambito meridionale dell'Agro Romano, compreso tra la Via Laurentina e la Via Ardeatina. Questa prima proposta del 2009 viene osservata dai proponenti, e successivamente comunque sull'area si abbatte il vincolo del Decreto del Ministero per i Beni e Attività Culturali del 25 gennaio 2010, con cui viene dichiarato il notevole interesse pubblico dell'Ambito meridionale dell'Agro Romano tra la Via Laurentina e la via Ardeatina, ma viene altresì accolta parzialmente l'istanza dei proponenti con la quale viene chiesto il mantenimento della potenzialità edificatoria originaria.

In base a questo parziale accoglimento viene quindi mantenuta l'edificazione originaria ma viene esclusa dall'edificazione una porzione dell'area compresa tra la divaricazione della Via Ardeatina e la linea ferroviaria poste a nord del Fosso Radicelli, che vengono dichiarate, dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, come meritevoli di peculiare tutela. Quindi, sostanzialmente, viene confermata l'intera potenzialità edificatoria del programma ma viene preclusa l'edificabilità di una parte della superficie territoriale originariamente interessata dall'intervento.

A questo vincolo sopravvenuto segue una rielaborazione della proposta urbanistica, o meglio un aggiornamento della proposta urbanistica di adeguamento della proposta originaria al vincolo sopravvenuto e questo adeguamento sortisce la presentazione dell'ultima stesura che risale al 2010, poi integrata nel 2011, nella quale stesura vengono conservate alcune invarianti del progetto originario. In modo particolare viene mantenuto il perimetro dell'intervento e la superficie territoriale, viene mantenuta la S.U.L. totale del progetto e l'indice di edificabilità territoriale, vengono mantenute le S.U.L. relative all'Ambito di Trasformazione Ordinaria A.T.O. I64 e così pure le S.U.L. in compensazione di cui abbiamo detto, così come viene mantenuta la S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione Capitolina. Vengono altresì mantenuti gli impegni relativi alla realizzazione della stazione ferroviaria e tutti gli altri obblighi, compresi quelli delle opere di urbanizzazione relative al "Verde Pubblico", inerenti il Boulevard urbano e il fosso Radicelli che erano state oggetto di concorso.

Ovviamente questi nuovi tipi di adeguamento al vincolo sopravvenuto comporta inevitabilmente delle variazioni al progetto originario, ma variazioni che non contengono alcun elemento di discrezionalità ma solo mero recepimento delle sopravvenute disposizioni normative. Possiamo sintetizzarle in tre modifiche sostanziali: la modifica alla viabilità di progetto con alcuni tratti di strada che vengono eliminati, altri che vengono un po' rivisitati alla luce del mantenimento del vincolo, ci sono delle modifiche ai comparti edificatori privati, che ovviamente vengono modificati per ospitare la porzione di edificazione privata che non viene più realizzata nella parte dichiarata inedificabile dal vincolo paesaggistico e viene effettuata altresì una rimodulazione delle aree destinate a standard urbanistici che vede un aumento del verde pubblico, una riduzione lieve delle aree per i servizi pubblici e una riduzione lieve delle aree per parcheggi pubblici.

Tutto questo procedimento, con i nuovi tipi progettuali, è stato sottoposto a una riedizione dell'espressione dei pareri di tutti gli enti preposti e sono stati acquisiti circa 21 pareri. Il programma urbanistico così come rideterminatosi per effetto del vincolo paesaggistico, ha ottenuto tutti i pareri di competenza. Oltre a questo è stato aggiornato il procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale che ha visto la sua conclusione il 20 dicembre u.s. con il giudizio di compatibilità ambientale positivo espresso con prescrizioni dal Dipartimento Ambiente della Regione Lazio; il progetto è stato esaminato altresì alla luce delle tematiche della Valutazione Ambientale Strategica e si sono ravvisati gli estremi perché il programma fosse escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica, sia perché adottato antecedentemente alla data di entrata in vigore della normativa e sia perché comunque soggetto a Valutazione di Impatto Ambientale. Su questa esclusione il Dipartimento Ambiente della Regione Lazio non ha avuto un nulla da eccepire.

Entrando più nel merito tecnico, il programma, detto in modo sintetico rispetto a quanto poi verrà successivamente meglio e più approfonditamente illustrato dai progettisti presenti, dicevamo prevede una S.U.L. complessiva di circa 288.000 metri quadrati di cui circa 243.000 di S.U.L.

residenziale e circa 45.000 di S.U.L. non residenziale. Di questa una parte è una S.U.L. privata e quindi destinata ad una attuazione libera per circa 190.000 mq; la S.U.L. residenziale in affitto è 44.000 mq di cui circa 10.000 a canone concordato e circa 34.000 a canone concordato solidale; infine ci sono 8.000 mq di S.U.L. a disposizione all'Amministrazione Comunale e i 44.000 mq di S.U.L. non residenziale sono per il 90 % di privati e per il 10% circa sono a disposizione dell'Amministrazione.

Per quanto riguarda gli obblighi che la proposta progettuale assume nei confronti di Roma Capitale viene mantenuta l'obbligazione relativa alla stazione ferroviaria per la quale si sono espressi favorevolmente sia R.F.I. che il Dipartimento Infrastrutture e Mobilità della Regione Lazio; sulla stazione ferroviaria esiste la possibilità che rimangano in vita le due stazioni, quella di Santa Palomba e questa di Paglian Casale con una probabile differenziazione del traffico, cioè su Santa Palomba rimarrebbe il traffico merci e su Paglian Casale verrebbe invece dirottato tutto il traffico passeggeri della zona.

Per quanto riguarda le altre opere di urbanizzazione, a livello di infrastrutturazione generale, oltre alla fermata ferroviaria c'è anche l'interramento di tutti gli elettrodotti presenti nell'area; a fronte di oneri dovuti per circa 50 milioni di euro sono previste opere di urbanizzazione tra primaria, secondaria e infrastrutture per circa 62 milioni di euro. Le opere di urbanizzazione primaria sono articolate, come potete immaginare, in rete stradale e parcheggi con rotatorie di innesto concordate con la provincia di Roma sulla via Ardeatina, rete fognaria e depuratore e rete idrica e pubblica illuminazione. Dal punto di vista della dotazione delle urbanizzazioni secondarie il progetto prevede la realizzazione a scomputo di due asili nido da 60 bambini, due scuole materne da tre sezioni e una scuola elementare da 15 aule. Sono previsti, altresì, il mantenimento degli obblighi alla realizzazione dei Boulevard urbano e del parco Radicelli per un valore complessivo di circa 4 milioni di euro secondo le risultanze progettuali dei due progetti vincitori del concorso oltre a opere di verde pubblico per circa 1,2 milioni di euro e un centro sportivo.

Quindi questo è il quadro delle opere di urbanizzazione che vengono realizzate a scomputo e questa è la sintesi illustrativa del programma urbanistico di Paglian Casale. Io per il momento mi fermerei qui e darei la parola, per il prosieguo dell'illustrazione, ai progettisti. Vedo qui l'Arch. Sansi, l'Arch. Cicala, l'Arch. D'Asaro e l'Arch. Moauro; non so chi è che vuole prendere la parola per primo, forse l'Arch. D'Asaro che ha seguito il progetto fin dalla sua genesi.

Arch. Francesco D'Asaro, Progettista

Io volevo ricordare brevemente la storia di quest'insediamento che come ha ricordato l'ingegner Botta nasce dal Piano Regolatore del '65 con un intento preciso, che era quello dei cinque progettisti di dotare l'area di sviluppo industriale Roma – Latina, quella che sta al di là dell'incrocio con la via di Albano, di una vera e propria struttura residenziale.

Nel corso degli anni alcune di queste previsioni lungo la via Ardeatina sono state cancellate un po' per importanti ritrovamenti archeologici e un po' perché obiettivamente il peso urbanistico che era stato previsto con l'area industriale si è andato ridimensionando, quindi la necessità di avere delle residenze vicino ai luoghi della produzione è stato opportunamente ridimensionato. L'unica previsione che è rimasta in questo quadrante, a servizio dello sviluppo dell'area industriale, è stata questa di Paglian Casale.

Essendo stato studente del professor Lugli, una delle prime preoccupazioni quando abbiamo cercato di impostare il progetto urbanistico è stata proprio quella di risolvere le linee fondamentali di quest'insediamento compatibilmente con l'archeologia. Questo progetto è nato da una profondissima ricerca archeologica che ha chiarito quali erano gli orientamenti fondamentali sin dai tempi più antichi. Attraverso Paglian Casale passa infatti uno dei più antichi sentieri, quello che collegava praticamente il comprensorio dei Monti Albani con il mare. Naturalmente di questo sentiero non è rimasta altro che una labilissima traccia che gli archeologi hanno immediatamente ricoperto e qualche struttura di conservazione dell'acqua che nei tempi antichi era un servizio fondamentale.

Quindi i disegni che vedete non è che nascono da un capriccio pseudo artistico, da un tratto di pennarello su un foglio di carta; il Boulevard ripercorre esattamente il tracciato antico di collegamento, oggi purtroppo non più visibile in alcuna parte, però ecco ricalca quell'antico segno, così come il resto dell'impostazione è stata riportata ortogonalmente, un po' come se la fondazione la facessero ancora dei romani antichi, è stata presa il Boulevard la via come cardo, come cardine dell'insediamento e compatibilmente con l'ottima geologia del luogo, perché anche questo è una delle caratteristiche che è stata vista fin dall'inizio, è stata organizzata una struttura urbana che ripercorre i segni antichi del territorio. Come ce ne accorgiamo? Se uno facesse un sopralluogo li vedrebbe che il boulevard è esattamente nella direzione fra mare e monti.

Premesso che queste indagini sono partite e si sono concluse nel 1995, quindi stiamo parlando di molti anni fa, l'ulteriore preoccupazione che è alla base di questo disegno è stata quella di creare una forte infrastrutturazione di mobilità. Già fin d'allora i piani di R.F.I., delle ferrovie, si andavano modificando per cui molte delle ferrovie che conosciamo, faccio l'esempio della Roma-Viterbo, è stata trasformata in ferrovia metropolitana in pratica a nord, e a sud la Roma Formia, questo tratto della Roma Formia, di fatto ha un bellissimo programma di far diventare praticamente il treno una vera e propria metropolitana con frequenza molto assidua. Si parla di 10, 15 minuti. L'altro vantaggio è che la sede ferroviaria è interrata, è infossata, quindi il difetto del rumore, dell'inquinamento che possono portare i convogli ferroviari molto frequenti viene attutita dal fatto di essere il percorso in un vero e proprio vallo.

Da queste impostazioni e dal rispetto assoluto delle dimensioni che il nuovo Piano Regolatore ha dato, è nato questo disegno. Su questo disegno si sono innestate le esperienze di tanti colleghi, fra questi mi piace ricordare l'esperienza dei due colleghi che hanno vinto i relativi concorsi, sia del Boulevard urbano e sia soprattutto del parco di Radicelli. Perché due mi erano sembrati i lati più importanti di questo pezzo di territorio: uno le memorie antiche riportate da questo antico percorso che collegava Lavinio praticamente con Monte Albano e l'altro il fosso dei Radicelli. Il fosso dei Radicelli è stato abbandonato per diversi decenni, il suo corso è stato alterato da lavori agricoli anche abbastanza profondi, però presenta ancora delle parti di naturalità molto importanti. La collaborazione e lo scambio di esperienze con i colleghi ha fatto sì che sia il Boulevard urbano possa mantenere questa memoria storica dei luoghi, sia soprattutto l'attrezzaggio del fosso sia rispettoso della naturalità, attorno al fosso nella parte più rialzata è stato previsto un centro sportivo e nella parte di fondovalle del fosso è stata prevista una rinaturalizzazione di grande interesse, proprio perché ancora c'è l'acqua e quindi ci sono delle specie vegetali abbastanza particolari.

Da ultimo mi piaceva di ricordare che tutti questi procedimenti sono stati portati avanti parallelamente. Non è che si è scelta una strada e poi si è cercato di perseguirla senza modifiche. Questo progetto dall'inizio è stato modificato almeno cinque volte e io sono sicuro che è stato migliorato senz'altro in ogni singolo aspetto, dall'accessibilità, grazie al contributo della Provincia che ha disegnato i raccordi stradali, grazie all'ufficio tecnico di R.F.I. che ha dimensionato la fermata e grazie ai funzionari della Regione che nella procedura di impatto ambientale hanno segnato e migliorato tutte le previsioni che noi avevamo fatto in quantità e in qualità soprattutto per il verde pubblico. Grazie.

Arch. Alberto Sansi, Progettista

Buonasera noi abbiamo, dico noi intendendo me e l'Arch. Cicala, che parlerà del progetto dopo questo mio intervento, abbiamo cominciato a seguire il progetto sin da lungo tempo quando appunto l'Arch. D'asaro, come ha spiegato, ha tracciato le prime forme e la prima essenza di Paglian Casale. Tuttavia il nostro apporto si è fatto più forte, si è fatto più presente, nel momento in cui c'è stata la dichiarazione di notevole interesse pubblico da parte degli enti. Da quel momento il modo di progettare è stato cambiato nella forma di una maggiore integrazione con tante, con tantissime altre figure professionali che ci hanno guidato anche per tutti gli aspetti naturalistici ed ambientali che riguardano il territorio in quanto era necessario coniugare l'aspetto dell'utilità di questo insediamento, pensato sin dagli anni 60, e la sopraggiunta dichiarazione di notevole interesse pubblico, che non può e non deve, senza dubbio, non tener presente i valori paesaggistici di quest'area.

Sicché il processo che è cominciato a partire dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico è stato di revisione totale del lavoro fatto, andando a prenderne tutte le peculiarità e tutte le caratteristiche formali fondanti, che appunto caratterizzavano il primo progetto, quindi anche tutti i valori storici che venivano sapientemente messi alla base del nuovo tessuto urbano e andare a rivederli per renderli compatibili con un inserimento in un contesto di pregio ambientale. Questo è avvenuto non tanto da parte nostra come progettisti quanto da parte di un lavoro di gruppo che è stato fatto insieme all'Amministrazione e, vorrei dire, alle Amministrazioni in quanto ogni nostro passo è stato veramente condiviso con la Soprintendenza. Questa Soprintendenza che ha commentato il nostro lavoro, lo ha guidato, lo ha indirizzato e ha fatto sì che le scelte da noi prese fossero coerenti con gli obiettivi di tutela, per giungere quindi non ad un prodotto fatto, diciamo da noi e presentato agli enti, bensì un prodotto condiviso è fatto man mano in modo pubblico.

In questo senso noi abbiamo sicuramente indirizzato la nostra attenzione in primis alle prescrizioni che c'erano nel vincolo, per cui abbiamo immediatamente rivisto tutte quelle parti del progetto che contraddicevano, diciamo così, quegli elementi a cui il Decreto dava la maggior rilevanza. Come diceva anche l'Ingegnere Botta appunto, è stata liberata tutta la parte a nord dell'insediamento e contemporaneamente è stato liberato tutto il corso del fosso dei Radicelli su cui prima era prevista una rotatoria e uno snodo viario. Questo assicura una quantità di verde che viene lasciato totalmente ad uso agricolo, come è l'originaria vocazione di questo territorio all'interno di tutta la superficie dell'A.T.O.. Quindi una considerevole parte di tutto il territorio viene mantenuta a scopo agricolo, dopodiché tutte le altre aree che dal Decreto di notevole interesse pubblico sono state indicate come aree di attenzione, sono state trattate attraverso un processo scientifico di ridefinizione delle strategie progettuali.

Con questo indico principalmente le strade di bordo cioè quelle che costeggiano la ferrovia e quella che è l'Ardeatina anche se ci sono, diciamo così, dei lunghissimi tratti in trincea e quindi non c'è una percezione visiva, tutto il nostro lavoro è stato volto a valorizzare questa percezione visiva, andando anche a valorizzare quello che è il sistema di quei casali preesistenti che si snodano lungo la Via Ardeatina. Tutto questo lavoro è continuato andando a guardare gli aspetti sociali anche di questo borgo, perché questo nuovo insediamento non si presentasse come un quartiere dormitorio bensì come una risposta a un hinterland che non ha ovviamente le caratteristiche del centro e quindi i servizi del centro, ma ha delle caratteristiche di marginalità. Queste caratteristiche di marginalità un insediamento di circa 6.500 abitanti non può averle, altrimenti rischia di diventare un dormitorio, un posto in cui le persone arrivano, dormono e poi se ne vanno per andare a lavorare.

Al contrario qui ci sono insediamenti industriali, c'è tutto un sistema che funziona e quindi Paglian Casale, nella sua essenza, vuole dare risposta diventando un nucleo, un centro e come tale ci siamo ispirati anche a tutti i borghi della tradizione romana che hanno piazze, che hanno vie, che

hanno strade commerciali e abbiamo riproposto lo stesso. Abbiamo ripreso i tessuti dei vecchi paesi, non abbiamo fatto altro, questo sempre condividendo ogni passaggio con la Soprintendenza per cui il progetto di Paglian Casale è stato arricchito di due piazze, una detta la Piazza del Mercato, perché è ricca di portici e potrà ospitare dei mercati e un'altra è chiamata Piazza della Chiesa, perché appunto ci sarà la Chiesa e ci potranno essere ovviamente tutte quelle relazioni sociali che sono caratteristiche delle piazze dei paesi della nostra tradizione.

Anche tutta la zona commerciale è stata posta, non solo vicino alla ferrovia, in modo che ci sia il minore impatto possibile di trasporto su gomma, ma è stata posta anche vicino a queste piazze, a questo sistema di borgo con i negozi di vicinato in modo che ci sia una cura particolare degli aspetti sociali. Tutti aspetti che, ovviamente, si coniugano con l'attività sportiva e l'attività di godimento del verde che sono state appunto progettate dall'Arch. Kipar e dall'Arch. Pedrali all'interno dei due concorsi summenzionati e che, appunto, arricchiscono ulteriormente la qualità del quartiere perché sono intersecati e collegati con qualsiasi via all'interno del borgo.

Quindi è con quest'idea del borgo che abbiamo eseguito la progettazione, andando a sistemare ovviamente nelle posizioni più consone i servizi e gli spazi pubblici, partendo quindi da un concetto di distanza del centro dai servizi, quindi ogni casa ha comunque vicino a sé sia dei servizi che degli spazi pubblici da godere, per poi passare a tutto il concetto di definizione dell'insediamento. Se questo insediamento può essere considerato come un borgo la sua architettura non deve essere da meno e quindi sempre con la Soprintendenza abbiamo elaborato una serie di studi che vanno a riprendere tutti i materiali e i caratteri architettonici della tradizione locale in modo che l'impatto visivo di Paglian Casale non sia quello di uno scenario lunare bensì sia quello di uno scenario più simile possibile a quello dei nostri paesi; è ovvio che non si arriverà mai un paese medioevale.

Attenzione parliamo di un insediamento moderno, stavo appunto dicendo, e un insediamento moderno non può, per come è concepito, avere le caratteristiche di un paese come può essere un paese dei castelli ma se noi andiamo a vedere i borghi che hanno quattro piani nei castelli romani noi abbiamo delle caratteristiche simili, materiali e tradizioni che si vanno ad accompagnare alle stesse caratteristiche.

Questo ripeto è un processo che abbiamo portato avanti con la Soprintendenza. Questo è testimoniato anche da tutti i nostri atti che ci sono stati nel tempo rilasciati e da tutti i permessi che ci sono stati dati a seguito di queste presentazioni, presentazioni che non sono necessarie in un progetto qualsiasi. Io concludo e lascio la parola all'Arch. Cicala per descrivere la quantità anche delle caratteristiche.

Arch. Rufo Cicala, Progettista

Buonasera a tutti. Io dico solo pochi numeri perché in realtà tutti i dati tecnici erano stati ampiamente illustrati dall'Ing. Botta. Volevo soltanto evidenziare che rispetto alle dotazioni minime di standard noi abbiamo come servizi pubblici circa una volta mezzo il minimo richiesto; per quanto riguarda il verde pubblico tre volte tanto, contro i circa 70.000 mq di standard richiesti ne abbiamo 211.000 di verde pubblico, abbiamo un verde privato che quasi fa triplicare la dotazione totale e per parcheggi, fra pubblici e privati, sono circa 220.000 mq.

Altra cosa importante è che tutti quanti i parcheggi privati residenziali sono tutti quanti posti nei piani interrati. Cioè non abbiamo il classico quartiere di periferia con i piloty e con le macchine parcheggiate sotto.

Il quartiere è dotato di una pista ciclabile perimetrale di circa 5 km di estensione su vari percorsi e una pista ciclopedonale, per cui con delle aree poi anche ludiche poste lungo il perimetro per cui è perfettamente fruibile degli abitanti.

Ing. Roberto Botta, Dirigente della U.O. Città Consolidata, Responsabile del Procedimento

Prima di cominciare l'intervento di Veronesi vi pregherei di essere sintetici perché mi pare di aver capito che la sala chiude alla 19.15 – 19.30

Mauro Veronesi, Legambiente Lazio

Naturalmente grazie. Appena mi dilungherò può interrompermi. Buonasera, sono Mauro Veronesi responsabile di Legambiente Lazio e devo dire che sono d'accordo con quello che ha detto l'Arch. D'Asaro, se non ho equivocato il suo cognome, nel senso che questo è un progetto di archeologia, sì ma di archeologia urbanistica perché parliamo del residuo del piano del '65.

Tutte le associazioni ambientaliste, poi le altre parleranno per loro conto, hanno osservato questa parte del Piano Regolatore Norma Tecnica Attuativa articolo 1 "il Nuovo Piano Regolatore assume e disciplina il residuo di piano". Questa è la parte peggiore del nuovo Piano Regolatore di Roma perché è la parte che ricade in contesti agricoli, area edificabile piano '65 ma ricadenti in contesti agricoli. Tanto è vero che fu osservata per chiederne il taglio totale al contrario del MIBAC il quale si conferma essere persone di mondo, che sanno stare a questo mondo.

L'imprenditore di Paglian Casale si chiama Caltagirone, come noto, non è un mistero, Edoardo Caltagirone, e quindi chiaramente davanti a questo nome anche il MIBAC mette i vincoli e poi contratta, tanto è vero che il vincolo l'hanno messo sulla parte di verde pubblico, cioè la parte di Radicelli è la parte che compone lo standard urbanistico dalla parte edificatoria che non è stata

minimamente toccata, ma che il MIBAC sia un organismo che sa stare al mondo, perché sia fatta di persone di questo mondo questo è un fatto noto.

I giornali ingannano in questo senso, ma è inutile prendersela con il MIBAC; l'errore, il tragico errore, fu fatto in sede di Nuovo Piano Regolatore di Roma, dall'Amministrazione precedente, non c'è nessun problema nel dire questo. Nel confermare l'edificabilità del cosiddetto residuo di piano che in termini tecnici si chiama "Ambiti di Trasformazione Ordinaria", poi c'è il piatto di lenticchie di qualche emendamento del Consiglio Comunale per l'edilizia sovvenzionata, per un po' di canone concordato, ma sono come dire piatti di lenticchie per giustificare un intervento per dare già una vestigia pubblicistica a un intervento di edilizia privata. Di questo stiamo parlando.

Dal punto di vista urbanistico, c'è un grande errore in questa lottizzazione. Come è del tutto evidente siamo a ridosso del Comune di Pomezia. Allora gli urbanisti colti questa la chiamano conurbazione, che vuol dire? Vuol dire saldare Roma col suo hinterland, con la sua provincia. In questo quadrante urbano la saldatura tra Roma e Pomezia ancora non era avvenuta. Attraverso questi 921.600 metri cubi, perché 288.000 mq di S.U.L., in termini di indice di edificazione di piano significa 921.600 metri cubi, 7.680 nuovi residenti vuol dire saldare Roma con Pomezia.

Si consideri una cosetta, il Comune di Pomezia, che non è un Comune brillantissimo dal punto di vista urbanistico perché ogni tanto qualche membro dell'ufficio tecnico diciamo che passa dei guai, tagliò 700.000 metri cubi nell'area della Sughereta che è esattamente l'area davanti a Paglian Casale. Mentre il Comune di Pomezia, comune non esattamente brillante dal punto di vista della qualità urbanistica, taglia 700.000 metri cubi il Consiglio Comunale di Roma non ha il coraggio di tagliare una archeologia urbanistica risalente al Piano del 1965 e questo, diciamo, la dice molto lunga sull'aria che tira e sull'aria che tirerà.

Concludo perché, diciamo sole le cose essenziali, anche perché noi osservammo questa edificabilità, non solo perché la parte del Piano Regolatore del '65 era la parte più in sofferenza dal punto di vista del rapporto tra l'edificabile e il contesto agricolo, per cui allungare il sistema insediativo della città a ridosso dei comuni della provincia significa ottenere lo stesso effetto che per esempio c'è a Roma sud, dove ormai tra Roma e i Castelli ci sono 4 ettari di vigneto a Tor Vergata, per cui ormai la saldatura è assolutamente completa.

Questa roba, questa lottizzazione, scusate lo dico per rispetto dei progettisti che fanno il loro mestiere ma anche loro sbagliano, questa roba ottiene solo quest'effetto: di saldare Roma con il Comune di Pomezia, in una direttrice che per ora era libera e ripeto mentre il Comune di Pomezia, non brillantissimo dal punto di vista urbanistico, taglia 700.000 metri cubi nella Sughereta, Roma conferma questa scelta. E' un grande errore questa roba. Secondo, il piatto di lenticchie delle case con edilizia con canone concordato eccetera, non rende l'interesse pubblico in un intervento privato.

Sia chiara una cosa: questa roba con l'emergenza abitativa non c'entra niente, non c'entra niente con quella edilizia a basso costo che invece dovremmo realizzare.

Un'ultima cosetta: il bando dell'housing sociale, che è vero che non fa parte dello sciagurato pacchetto urbanistico di 64 delibere che arriverà in Consiglio Comunale il 18, riaprendo la partita delle compensazioni, di fatto, riapre tutte le aree dell'housing sociale. Tutte quante, perché nel momento in cui si riapre la stura delle compensazioni che pensavamo di aver chiuso con il piano delle certezze e con il Nuovo Piano Regolatore, di fatto, tutte le aree del bando dell'housing sociale rientrano in ballo. Per quanto riguarda questo Municipio, e concludo veramente così tutti hanno la possibilità di dire quello che hanno intenzione di dire, sul 12° Municipio noi abbiamo 1.377.785 mq cioè 137 ettari per 1.267.678 metri cubi equivalente a 10.663 nuove stanze, nuovi residenti, aggiungeteci questa, lo dico al Presidente del Municipio, che saluto caramente, beh... l'aspettano un po' di problemi Presidente.

Marcello Turriziani, Comitato di zona Palazzo Morgana, Certosa, Paglian Casale

Buona sera a tutti, sono il Presidente del Comitato di zona Paglian Casale, qui rappresento anche i consorzi di Palazzo Morgana 2, l'Associazione Consortile di Palazzo Morgana, nonché il Consorzio dei proprietari di Certosa Paglian Casale. Ora, aldilà di quello che ho ascoltato finora e che ha anticipato pure alcune domande che noi, come cittadini, ci facciamo quando vediamo un programma così complesso sul quale non abbiamo l'ardire di compenetrarlo come hanno fatto gli illustri architetti che mi hanno preceduto, però diciamo che noi esponiamo una serie di preoccupazioni laddove vediamo che questi programmi non si possono arrestare, non si possono modificare però abbiamo il dovere di dire la nostra.

Rispetto al discorso di vincolo archeologico che ho sentito dire, dico solo una cosa, un'espressione molto cittadina, a 100 metri da questo programma se un cittadino volesse mettere un pannello solare sul tetto scoppia il finimondo cioè non si può assolutamente modificare nulla. Qui stiamo parlando di 1 milione di metri cubi, però la Sovrintendenza probabilmente ha fatto tutti i sondaggi e fatto tutti i rilievi. Il vincolo Bondi andrà bene per il singolo cittadino, probabilmente per queste cose può anche soprassedere e così via. Dico questo e la faccio finita qui, noi siamo preoccupati invece di un'altra cosa. Dell'impatto che questo complesso ha su viabilità, su un discorso di vivibilità, su un impatto che ha nel contesto del quadrante.

Ora io personalmente, insieme agli uomini del Municipio, stiamo lavorando da anni affinché in quell'area si potesse raggiungere un colloquio fra una serie di strumenti urbanistici rispetto ai quali ci sia, esca fuori, un coordinamento di servizi ed infrastrutture tali da poterci consentire in futuro, e poter consentire ai nostri figli e ai nostri nipoti, di avere una vivibilità tale che consenta loro una miglior vita, meglio della nostra e che non siano oppressi invece da tir e una serie di nocività anche

ambientali che già esistono. Per cui abbiamo stilato un piccolo documento di sintesi che io mi appresto leggere perché non ho, come ripeto, l'ardire e la loquacità di quelli che mi hanno preceduto, per cui questo documento peraltro lo lascio agli atti, è indirizzato a Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, oggetto "Programma Intervento Urbanistico Paglian Casale - via Ardeatina km 18.500", processo partecipativo.

Per quanto in oggetto il Comitato, Consorzio ed Associazione associati tra loro, con il presente documento intendono far osservare alcuni elementi di dubbia rispondenza alle necessità ed opportunità urbanistiche di viabilità del sistema nel suo insieme ancorché indicare alcune priorità. L'intervento prevede, all'interno del programma, la presenza di un'importante infrastruttura quale la fermata della linea ferroviaria Roma Napoli. Su tale previsione si auspica un'effettiva volontà da parte delle Ferrovie dello Stato a voler realizzare tale fermata, cioè non bastano il "pour parler", ecco perché lo abbiamo messo per iscritto. Vogliamo le certezze che questa stazione poi e questa fermata poi si realizzi.

La rotatoria prevista sull'Ardeatina presenta un raggio di curvatura notevolmente ridotto, pertanto ci si domanda se essa è stata valutata dimensionalmente, in maniera tale da non costituire un punto di eccessivo rallentamento dei flussi di traffico confluyente. Il suo posizionamento risulta essere collocato in un punto che presenta alcune criticità. Chi non la conosce, quella rotatoria è situata in un tratto in discesa di Via Ardeatina ed in prossimità di un'area di servizio e non costituisce occasione per la risoluzione di alcuni aspetti riguardanti altre istanze attuative del quartiere, quali la vicina confluenza di Via Villa Ricca su via Ardeatina in direzione verso Roma, prima della stazione di servizio, costituente l'asse di attraversamento del nucleo ex abusivo 12.10 Via Ardeatina, Villa Balbotti che è peraltro di imminente approvazione.

Da uno studio eseguito recentemente in concomitanza del programma integrato complessivo di Santa Palomba, peraltro male accolto dalla Soprintendenza in maniera immotivata, per la Soprintendenza qui sembra che sta tutto a posto, abbiamo proposto un Programma Integrato complessivo di Santa Palomba, la Soprintendenza ha avuto da eccepire non dando motivazioni. In questo Programma Integrato, dicevo, promosso dal XII Municipio dietro la richiesta degli scriventi si è potuto stabilire quali riflessi i prossimi pesi insediativi avrebbero sulla viabilità, sia verso la città fino al raccordo anulare, sia verso i castelli romani, sia verso i litorali romano e pontino. Lo stesso studio indica quali priorità d'intervento siano necessarie sulla viabilità direzionale e trasversale, proponendo le opportune soluzioni. In riferimento al programma in questione il Dipartimento competente indicava un adeguamento di sezione del tratto della provinciale Via del Mare, strada provinciale 101, dopo l'incrocio di Via Ardeatina in direzione Pomezia e Via Porta Medaglia da Via Ardeatina a Via Laurentina, si richiede pertanto che tale previsione venga inserita nel programma stesso.

Qualcuno parlava di abitanti. Noi abbiamo, pressappoco, diciamo può sfiorare di un 10%, la realtà nel prossimo anno di quelli che saranno i pesi insediativi nell'area nel quadrante, parliamo di distanze che hanno un diametro forse di un paio di chilometri. La verifica della densità residenziale nei prossimi anni appare significativa. Sono previsti oltre 7.000 abitanti nel programma in analisi, 3.000 abitanti nel toponimo Villa Balbotti, 4.000 abitanti nei piani di zona C.31 e C.32 ed ancora 6.000 abitanti circa per effetto del PRINT numero 3 ambito 1 e 2 e toponimo Palazzo Morgana, PRINT numero 3 ambito 1 e 2 diciamo ha lo stesso nome Santarelli Caltagirone. Tutto ciò impone una verifica più appropriata sia della viabilità che dei servizi.

Dal programma Paglian Casale oggi in analisi devono scaturire vitalità sinergiche con il quartiere. Prima ho sentito l'architetto che lo accennava, ma ci devono essere proprio delle certezze. Le vitalità sinergiche del quartiere devono essere tali da costituire una limitazione del traffico in uscita da esso, ovvero con la creazione di un ciclo produttivo all'interno, che possa favorire l'occupazione e posti di lavoro, decentramento amministrativo, vigilanza urbana, poliambulatori, ufficio postale eccetera anziché fornire esclusivamente opportunità residenziali. Perché se no vuol dire che la mattina si alzano 7.000 persone, siccome l'abitudine è una cultura forse romana, ma forse italiana, si va al lavoro con una macchina e teoricamente usciamo da quel quartiere con 7.000 macchine. Insomma il programma deve essere, deve avere una serie di servizi tali da rendere lo stesso programma autosufficiente.

Infine nell'ambito dei servizi ed in particolare nell'assegnazione dei locali adibiti a pubblica utilità si richiede di tener conto di spazi e locali da adibire ad attività sociali e di pubbliche aggregazioni. Per quanto su esposto, risulta ancora più indispensabile un coinvolgimento di tutti i programmi attuativi in fase di approvazione dell'intero quadrante per far concorrere gli stessi all'esatta definizione sia della viabilità che dei servizi, onde evitare duplicazioni e sprechi evitando così un dispendio dissennato di energie e di risorse.

Questo documento è stato firmato dal sottoscritto e dal Presidente del Consorzio Palazzo Morgana 2 Franco Tosti, dall'Associazione Consortile presidente Carlo Dettorre e dal Consorzio di proprietà di Certosa Paglian Casale Francesco Arona. Io lo consegno e lo deposito in atti con la preghiera al XII Municipio. Quindi finisco qui il saluto ringrazio ancora per avermi ascoltato.

Silvio Talarico, Comitato di Quartiere Castel di Leva - Casal Fattoria

Buonasera a tutti, buonasera Arch. Schiavoni, auguri di buon anno a tutti quanti, ai politici presenti, al Presidente del Municipio, ai Consiglieri e a voi tutti. Il mio predecessore del Comitato di quartiere ha concluso facendo due nomi Santarelli e Caltagirone, che sono veramente una garanzia qui a Roma; e in effetti noi che siamo del Comitato di Castel di Leva, dice che c'entrate? Adesso vi spiego subito che cosa c'entriamo.

Come ha segnalato chi mi ha preceduto - Casal Fattoria, Castel di Leva, tanto per capire dove si trova - l'impatto che avrà un quartiere di tanti metri cubi, che sono 7.000 – 8.000 abitanti, ovviamente l'impatto che ha sia sul paesaggio, che sul patrimonio, che sulla viabilità. Diciamo che siete fortunati voi di Paglian Casale, perché siete fortunati? Perché qui si fa perlomeno una parvenza, o meno, di processo partecipativo, per il quale ci siamo battuti e si fa in base, attenzione, a una Direttiva Europea, la n. 42 che è stata approvata nel 2001, il Comune di Roma, tanto per rendervi un'idea, ha diciamo adottato con una sua Delibera di Consiglio Comunale, la n. 57, nel 2006 e sono passati cinque anni.

Poi abbiamo dei piani di tutela paesaggistica approvati nel '98, con decine e decine di osservazioni soltanto qui nei dintorni, presentate dal Comune di Roma, che chiedono di togliere le tutele paesaggistiche e questa cosa è veramente molto particolare. Il Comune di Roma, che dovrebbe fare l'interesse pubblico, invece di rafforzare la tutela, visto che all'articolo 1 del suo Statuto prescrive appunto la tutela del patrimonio, qua chiede di togliere le tutele, per armonizzarle a quanto si decide nel Piano Regolatore del 1965.

Ci sarebbe tanto da parlare anche sulle compensazioni, di Tor Marancia addirittura, compensazioni che hanno previsto la triplicazione delle cubature iniziali con la seguente motivazione: siccome lì è un'area è di maggior pregio, adesso tu, Comune di Roma mi compensi da un'altra parte, in quest'altra parte, siccome valgono meno le aree, invece di costruire 1 milione ne costruisco 5. Più o meno è successo questo con Tor Pagnotta, siamo arrivati a quattro milioni e mezzo di compensazione. Ma nel '65 crescevamo (diciamo io sono un figlio degli anni 60), era previsto uno sviluppo demografico mostruoso che non c'è stato, Roma è rimasta sostanzialmente invariata allora perché mantenere queste previsioni?

Quindi noi ci siamo trovati un'altra cosa del genere, che si chiama Tor Pagnotta che prevedeva tante belle cose; prevedeva l'obbligo e le prescrizioni contenute nella deroga alla V.I.A., in tutta Europa si fa la V.A.S., la Valutazione Ambientale Strategica, noi invece facciamo ancora la deroga alla V.I.A. Tutto quello che vedo è la fotocopia di un qualcosa già visto e forse la battuta più significativa è stata quella che dice: un vincolo dell'Agro Romano che impedisce di fare un pannello fotovoltaico 3 mt. di fianco la lottizzazione e questi mi fanno un milione di metri cubi. Questa veramente la rende tutta, insomma, sul fatto che gli Uffici, cioè la mano pubblica, noi facemmo una puntata di Report dal titolo i "Re di Roma" dove facemmo vedere, che a Parigi non si muove una foglia finché non si fa la viabilità.

Tor Pagnotta Delibera n. 148 del 2005 punto primo: "si determina di subordinare - ve la cito a memoria - il rilascio delle concessioni alla realizzazione di tutta la viabilità esterna", cioè il costruttore Caltagirone e Santarelli, dovevano realizzare tutte queste cose prima di avere le concessioni.

Hanno avuto le concessioni nel 2010, oggi nel 2012 non ci sta neanche la traccia di queste opere e qualcuno mi dovrebbe spiegare, qualcuno dei funzionari del Comune com'è stato possibile disattendere una cosa prevista nel Piano Regolatore, ecco non vogliamo che si ripetono le cose che sono già successe

Ing. Roberto Botta, Dirigente della U.O. Città Consolidata, Responsabile del Procedimento

Scusi Sig. Talarico la invito ad attenersi al programma di questa sera altrimenti si può parlare di qualsiasi cosa.

Silvio Talarico, Comitato di Quartiere Castel di Leva - Casal Fattoria

Non parliamo di qualsiasi cosa. E' la preoccupazione di chi ha visto già disattendere degli impegni presi in una Delibera di un Consiglio Comunale dove dice: "non ti posso dare dalle concessioni fino a che non mi fare queste opere". Invece le concessioni arrivano e le opere non ci stanno, col risultato che una filovia da 170 milioni di euro sta qui, sotto inchiesta; un filobus costa 1 milione di euro, quando abbiamo visto che costa 300.000 da un'altra parte. Insomma ci sono tante cose che ci rendono veramente preoccupati, perché Roma sta morendo di traffico, in queste zone la mattina siamo segregati in casa cioè non riusciamo ad uscire di casa e voi invece di dirci: "adesso ci impegniamo, il Comune s'impegna a fare qualcosa", lo scrissi in "quattro ruote" la città cresce senza regole nel 2005/2006, invece di fare qualcosa, per dire facciamo in modo che questa città non muoia di traffico, continuiamo a costruire, dicendo forse si impegneranno a fare delle opere che non fanno e noi continuiamo a morire di traffico.

Un filobus inutile, uno sperpero di 170 milioni di euro, per fare un filobus che fa un piccolo tratto in corsia protetta, con un ponte che non entrerà mai nel quartiere. Queste cose non si può dire che non c'entrano niente caro Direttore perché, c'entra, eccome se c'entra. Facciamo come a Piazza dei Navigatori dove il Sindaco e Corsini sono venuti dicendo: "Talarico, adesso ti faccio vedere". Sono passati due anni, Caltagirone doveva fare il sottopasso alla Colombo come contropartita di quella lottizzazione fatta con usucapione su un'area preusucapita, questo è veramente straordinario, di fare il sottopasso, del sottopasso non ci sta traccia.

C'è un'altra cosa, la lottizzazione Tor Pagnotta Due, si è andata ad espandere su quelle che erano le aree, non le faccio vedere ve le risparmio, su quelle che erano le aree destinate a parco pubblico. Sono state fatte pagare € 3.000 a persona residenti di Fonte Laurentina che con sette Varianti si sono visti sottrarre tutta le zone destinate a servizi, già pagati.

La Gav di Trigoria sta sotto inchiesta per le piscine dei mondiali, sapete a chi hanno affidato il parco pubblico fatto con un milione e mezzo di oneri? alla Gav di Trigoria, favoloso! È quella che dà i locali per fare le feste a tutti politici di tutti i colori, gratis.

Allora non né usciamo più fuori se non si cambia questo sistema, qui ci vuole che l'interesse pubblico debba prevalere. Non si può dire c'ho un diritto edificatorio, quando il TAR e il Consiglio di Stato hanno detto che non esiste il diritto edificatorio. Non si può costruire sotto una torre medioevale, come sta succedendo adesso con Tor Pagnotta Due, facendo un palazzo di otto piani sotto una torre, medievale, su un'area destinata a parco pubblico pagata 3.000 euro a persona dai cittadini. Con le scuole elementari che avevano vinto del concorso "Adotta un monumento" su quell'area, i bambini delle scuole avevano diritto ad aver in quell'area un parco archeologico vincolato e protetto. Lo hanno incendiato tre volte quest'estate, per l'ennesima volta perché lo devono distruggere a tutti i costi. Adesso hanno messo le impalcature fino a sotto alla torre.

L'altro giorno è venuta la Soprintendente, sono stato minacciato non solo da lei, anche da una persona di un ufficio comunale, questo è veramente mostruoso, non solo dai personaggi dell'impresa. Alla Soprintendente avevo chiesto di portare le misure per vedere quanto stavano dentro il vincolo, i vigili urbani e l'ufficio tecnico non hanno portato niente per misurare, non si può più andare avanti così. Il patrimonio è tutelato dall'articolo 9 della Costituzione.

Quindi adesso io mi fermo per dire che il processo partecipativo, e io sono esperto di processi partecipativi, non può essere mettere di fronte ai cittadini una cosa già impacchettata e preconfezionata. Il processo partecipativo, previsto dalla direttiva CEE, significa che i cittadini vanno lì e con i progettisti si confrontano giorno per giorno, dicendo e valutando l'impatto che ha quest'opera sulla viabilità e non che adesso si raccolgono tutte queste cose si mettono la dentro e noi abbiamo legalizzato una procedura, anche perché le altre procedure non sono state legalizzate.

A Tor Pagnotta il processo partecipativo non è stato fatto. Su Tor Pagnotta il processo partecipativo non solo non è stato fatto, ma non è stato rispettato il codice dei Beni Culturali, perché i terreni erano dell'IRI, e non potevano passare a Caltagirone e Santarelli finché non si faceva una procedura che è stata saltata a piedi pari. Non è stato dato il diritto di prelazione agli Enti Pubblici. Allora, vogliamo continuare così oppure vogliamo cambiare. Ecco questo è il discorso. Non si possono sottrarre parchi ai cittadini, non si può dire faccio questo progetto e poi si cambiano le carte in tavola, non si può dire ti prometto che apro una ferrovia che magari non aprirà mai. Perché lì era prevista la fermata della metropolitana e non la filovia, la filovia era una deroga provvisoria che diede Veltroni, provvisoria in attesa che si facesse la metropolitana che invece non si farà mai, perché qui ci sono 15.000 abitanti che non hanno una via d'uscita.

Adesso è stata aperta dal Municipio una strada in un cantiere, perché questi ci hanno messo la gente ad abitare con le fogne che fanno uscire degli effluvi pazzeschi, sono state messe dentro le persone ad abitare a Tor Pagnotta Due, facendo aprire una strada e non voglio parlare, perché qua ci doveva essere il Presidente del Municipio a dire che cosa è successo, quando lui ha

provato ad opporsi ha detto che gli stroncavano la carriera, ma che stiamo scherzando! Non spetta a me denunciare chi l'ha minacciato in questa maniera, però lui è arrivato all'Assemblea a dirci questa cosa.

Non si può andare avanti così. Noi cittadini chiediamo che si cambino le cose, perché questa città non può morire, non possiamo morire, non possiamo essere sequestrati dal traffico perché la mattina su Via Laurentina, su Via Castel di Leva, se qualcuno di noi si sente male l'ambulanza neanche arriva a prenderci. quindi basta chiediamo la moratoria di tutte le cubature finché i servizi non vengono portati effettivamente. Grazie.

Valentino Valentini, Sinistra Ecologia e Libertà – Pomezia

Arrivato alla soglia della quarta età mi sono stancato di ascoltare insulti alla mia intelligenza e agli interessi dei cittadini. Questa lottizzazione qui di dietro, è l'ennesima riprova che il piano urbanistico di Roma non viene fatto nelle sedi politiche, ma viene fatto negli studi di architettura dei grandi costruttori romani. O per amore di parcella, o per amore di stipendio. Per indorare la pillola vengono fatte delle considerazioni, vengono scomodati illustri personaggi come Lugli, uno dei padri dell'archeologia moderna italiana, ma si dimentica la lezione che proviene da uno dei più grandi urbanisti moderni italiani che è Insolera. Evidentemente nel piano di studi di questi professionisti la figura di Insolera era non era prevista.

Questo insediamento poi è letteralmente demenziale perché fa una inaudita violenza ad un territorio che è stato molto importante per la città di Roma, in questo territorio che ha avuto sempre una vocazione agricola, insistevano la Domus Calvisiana e la Domus Edistiana, istituzioni che risalgono al settimo secolo d.C. e che hanno sempre provveduto a rifornire di derrate alimentari la città di Roma. Per l'ennesima volta si fanno gli insediamenti scaricando poi il peso dei servizi alla parte pubblica, cioè si massimizzano i profitti privati e si mortificano invece gli interessi pubblici.

E' stato parlato poi della nuova stazione ferroviaria. Signori miei mi dispiace che il rappresentante di Legambiente sia andato via, ma la ferrovia Roma-Formia su cui insiste anche la linea ferroviaria Nettuno-Campo Leone-Roma, ho sentito parlare anche della linea Roma-Viterbo da parte Sua Architetto, benissimo sono piazzate molto ben piazzate in classifica nel premio Caronte che Lega Ambiente ogni anno assegna alle peggiori ferrovie locali. Perché qui costruite, espellete gente da Roma. Ma i servizi dove sono? Avete mai preso un treno il mattino sulla Roma Nettuno, avete mai preso un treno il mattino sulla Roma Viterbo? Vi dovrete letteralmente vergognare quando fate certe affermazioni, avete mai pensato a quella che è la viabilità? La Via Ardeatina in che condizioni sta? Avete mai visto anche questo quartiere in che condizioni si trova? La Provincia ha fatto i cosiddetti corridoi della immobilità, ma fin tanto che il trasporto pubblico dovrà viaggiare in commistione con il trasporto privato potremo parlare solo di corridoi della immobilità.

Ho abbastanza memoria per ricordare questo territorio e il territorio di Pomezia in cui vivo adesso, perché espulso da Roma, avete esercitato delle continue violenze e dovrete semplicemente vergognarvi di essere complici di costruttori irresponsabili.

Mirella Belvisi, Italia Nostra

Prima di entrare nel merito di Paglian Casale, io qui denuncio per l'ennesima volta che questo non è un vero processo partecipativo. L'abbiamo già detto all'Assessore Corsini, in sede del cosiddetto processo partecipativo dell'ex ATAC di Piazza Bainsizza. È stato tradito continuamente il regolamento della partecipazione che non era un granché. Fu votato prima del Piano Regolatore di Veltroni, però dava almeno alcune indicazioni reali, che erano quelle per cui il processo partecipativo doveva iniziare dall'inizio, non dalla fine. Qui ci portano un progetto che ha già avuto tutti gli ok, per cui ci stanno prendendo in giro. Non è partecipazione questa, non è informazione, non si fa così. Roma non ha democrazia da tempo, non ci dà il diritto all'informazione, non ci danno il diritto alla vera partecipazione. Se voi prendete il regolamento della partecipazione, qualcosa diceva. Diceva che nei Municipi dovevano esserci dei locali chiamati Case dei Municipi in cui questi progetti all'inizio dovevano essere esposti da tecnici.

Non come oggi che qui abbiamo visto una sfilata di architetti, per carità non sono colpevoli loro, ma non è così che si fa l'informazione. I cittadini del 12° non ne sanno niente che qui c'è un cosiddetto processo di partecipazione. Dovevano esserci manifesti che dicevano: "nella Casa del Municipio c'è questo progetto per tanti giorni, ci sono dei tecnici che vi mostreranno tutto, vi diranno i pro e i contro, voi chiederete ed altro". Poi addirittura dovevano esserci dei tecnici specializzati che contribuivano al lavoro dei cittadini. Questo non c'è per niente, con tutto che è una Delibera Comunale, nessuna forza politica in Consiglio Comunale fa una battaglia perché ci sia una vera partecipazione. A Bologna, a Torino da tempo si iniziano i progetti, all'inizio, con i cittadini. Si chiamano da una parte i costruttori da un'altra i cittadini e discutono insieme i pro e i contro, certe volte c'è l'opzione zero come in questo caso.

Allora entro in merito al problema e dico che qui la cosa più indegna di questa vicenda, è oltre a un Piano Regolatore di Veltroni da cui dipende questa robbaccia, che purtroppo viene riconfermata dal Sindaco Alemanno, che invece ha fatto campagna elettorale dicendo che avrebbe rivisto tutto il Piano Regolatore di Veltroni, invece lo sta peggiorando, per cui veramente una serie di amministratori locali e di Sindaci, che non ci hanno dato la tutela del territorio. Ma qui la colpevole maggiore, in questa situazione, è la Soprintendenza dei Beni Culturali di Roma e la Direzione Generale del Ministero dei Beni Culturali. Questo territorio era tutelato da un vincolo del Ministero dei Beni Culturali, messo, qui dicono, dal cosiddetto, Ministro destro, a me non importa nulla che appartenesse alla destra, era il Ministro Bondi, che dietro sollecitazione anche della nostra

Associazione, aveva posto un vincolo paesaggistico, di bene paesaggistico, per cui questa cubatura non ci doveva essere più.

Questa cubatura ci viene da Veltroni, addirittura aumentata con l'arrivo della compensazione, non solo di Tor Marancia ma anche di una altra zona, ma non ci doveva essere più, perché il vincolo del Ministero parlava di questo territorio, non solo di Paglian Casale ma di tutto il territorio che va dalla Via Ardeatina fino al confine di Pomezia. Ne parlava come di un brano ancora intatto di campagna romana, ancora non distrutta dalla urbanizzazione, che aveva una vocazione agricola da valorizzare, questo diceva il vincolo.

Ho letto veramente in modo allucinante, una controdeduzione della Direzione Regionale del Ministero dei Beni Culturali che nel confermare l'estremo valore di quest'area, poi dice che però siccome la ditta, ha in qualche modo accettato di valutare il paesaggio, allora che facciamo? Non è neanche che diminuiscono la cubatura, come dovevano eventualmente fare, per carità, qui, nemmeno un metro cubo, ma dice, va bene, mettete tutta la cubatura da una parte alzando l'altezza dei palazzi; è così che tuteliamo il paesaggio. Ma questa è follia, è un'assurdità, non si tutela il paesaggio mettendo quello che voi avete visto rispetto a una area di questo enorme valore, è un atto che noi sicuramente denunceremo, questo che sta avvenendo a Roma, non è solo questo il caso.

Qui Sergio Talarico, ha denunciato quello che sta avvenendo a Tor Pagnotta, nel silenzio totale. Devo dire che Sergio Talarico è quasi un eroe perché sta facendo una battaglia quasi da solo contro un potentissimo costruttore romano che è Caltagirone, il famoso Francesco, mentre qui abbiamo il Leonardo Caltagirone, ma sono sempre loro. Quello che è stato detto da Talarico è vero, la città purtroppo è in mano a questi potentissimi personaggi che quando intervengono vogliono avere tutto e ottengono da strutture pubbliche di averlo.

La cosa gravissima è che la Soprintendenza non ha fatto il suo dovere che doveva essere quello: "non puoi edificare in quel luogo perché lo diceva vincolo". Certamente mi dispiace dire anche che l'Ufficio dell'Urbanistica, l'Assessore all'Urbanistica, doveva essere il primo a dire: "caro Soprintendente mi sembra che quello che sta avvenendo non è valido". La cosa ancora peggiore è che siccome qui c'è stata una Valutazione di Impatto Ambientale e Italia Nostra ha fatto le osservazioni puntuali, anche l'Ufficio di Valutazione Ambientale, che è della Regione Lazio, pure quello, non fa il suo dovere, in quanto doveva valutare, che questo intervento è un intervento terribile per il territorio.

Qui ho sentito dire dai cittadini, che si illudono che arrivi la stazione ferroviaria, che arrivi la rotatoria che arriva quello e arriva quell'altro. Ma cittadini miei. 7000 nuovi abitanti qui! Ma sapete quello che vorrà dire, per il territorio! È insostenibile! La ferrovia è già strapiena, per cui la piccola stazione che dovrebbe esserci ma perché non la fa le Ferrovie dello Stato che ha la possibilità di

farla, invece di fare l'alta velocità. Ma perché dobbiamo dire che ce li dà il costruttore romano, non è possibile andare avanti così.

Un ultima cosa e poi chiudo. In atto al Consiglio Comunale c'è una forte opposizione nella città di tutti i quartieri, in particolare periferici, che stanno protestando per dire che questi 100 milioni di metri cubi che stanno per piovere, in particolare nelle periferie, non faranno altro che rendere la vita dei cittadini sempre più invivibile e, purtroppo, distruggeranno quello che è rimasto di un pregio enorme. Questa è la campagna romana, che venivano a vedere da tutta Europa, con il Gran Tour, la campagna romana che hanno dipinto, la stanno distruggendo, per cosa? Per cosa? Per un quartiere che rimarrà vuoto, perché ci sono ormai quartieri a Roma, Talenti, totalmente vuoti, non comprano più, allora perché continuano a voler costruire? Perché le banche continuano a voler finanziare, dare prestiti, a questo modo di andare avanti che ci porta sempre di più ad alzare il debito pubblico che poi pagheremo sempre noi?

Bruno Ceccarelli, Associazione CALMA, La Stanza della Partecipazione

Buonasera a tutti, a chi mi sta a fianco in questo momento, alla Presidenza e a tutti i cittadini che come me sono venuti ad ascoltare, esprimere, cercare di partecipare. La cultura della democrazia è una cultura così difficile che ogni tanto ci fa pensare male. Debbo dire la verità prima di iniziare a dire qualcosa e fare qualche considerazione, mi chiedevo, ascoltando gli interventi, se l'umanità si è divisa in due; c'è chi crede di essere saggio e c'è chi crede di essere saggio. Il problema è di stabilire quale dei due elementi siano saggi davvero o altri no. Perché non c'è dubbio che i problemi sono seri e inizio proprio dai problemi seri.

Si è fatto riferimento, la cosa anche dal punto di vista storico è interessante, si è fatto riferimento a territori che hanno una straordinaria storia dietro le spalle. Si è fatto riferimento anche a una sorta di collegamento tra quella storia e la modernità. Io non so, appartengo a quelli che non ci crede a queste cose, non so se il collegamento storico può avvenire in questo modo. Nel senso che, non so dire, se aggredire il territorio in questo modo, in cui ci viene proposto, questo sta a significare che abbiamo fatto il collegamento storico, è un'altra cosa.

È vero o no che Roma non cresce più da almeno 20 anni e non ha nemmeno 3 milioni di abitanti. È vero o no che a Roma attualmente ci sono 280.000, c'è qualcuno che dice 300.000, appartamenti vuoti? L'altro giorno ho fatto una riunione all'INPS perché sto per organizzare un'iniziativa appunto collegata alla tragedia di politiche recessive rispetto al taglio delle pensioni. È vero o no che le costruzioni sono uno dei settori maggiormente in difficoltà nel nostro paese, nel senso che non tira più, c'è un abbassamento delle vendite del 30 del 40%? E allora, che vuol dire? Altra cosa, ma se questo è un piano del 1965, io non sono un grande matematico credo siano passati 47 anni, ma in questo periodo è rimasto tutto in modo identico? Non è accaduto

niente in questo Paese? Allora io faccio riferimento, vorrei entrare perfino nel merito perché alcune sciocchezze le ho sentite, io sono un esperto di trasporti, e una delle più grandi sciocchezze è questa assenza culturale, totale che troviamo a Roma, su come si risolvono i problemi della mobilità c'è una cultura assente, ovvero non c'è cultura.

Parentesi piccola piccola, e non lo faccio per fare il pavone, se viaggiate in bus con il biglietto integrato, io sono quello che lo ha inventato. Ora non voglio ragionare sulle questioni dei trasporti perché la domanda più stupida che vorrei fare è: quella stazioncina che avete previsto chi la paga? Perché non è una stazione da € 20.000, ma presuppone una serie di programmi, sia addirittura per metterlo negli orari deve essere prevista una procedura che modifica tutti i nomi che sono in Europa per i viaggiatori delle stazioni. In sostanza se deve essere inserita una nuova stazione c'è una procedura spaventosamente complicata per le ferrovie e costa un sacco di soldi, tutta questa roba chi la paga? Ma questo diciamo a livello teorico, l'altro aspetto ancora più pratico: fare una stazione in una situazione di trasporto già complicata, è stato già detto da altri e non voglio entrare nel merito, questo è davvero come giocare con l'acqua calda.

Io vorrei fare delle osservazioni di altro genere. Io credo che noi dobbiamo tener presente, e lo dico perché, e mi rivolgo ai funzionari, dirigenti qui presenti, agli architetti, ed è un giudizio che non è benevolo, io credo che mi posso permettere di dire che ho avvertito anche una qualità nel parlare e nel fare progettazioni, e però debbono anche essere consapevoli, che spesso essere di qualità non vuol dire portare, la propria cultura a disposizione di gente che ci dà indirizzi sbagliati. Può darsi pure che sia necessario, non dico porre ostacoli perché la burocrazia non deve fare questo, ma aiutare questa politica inadeguata, questi politici eletti che sono il niente. Hanno portato il Paese alla crisi perché sono il niente, allora un elemento di aiuto io credo che gli vada dato.

Allora è vero o no che ci sono due o tre questioni fondamentalmente che cambiano lo scenario. La prima è che siamo sotto elezioni, ma sotto elezioni a Roma. La seconda è che è stato approvato non in via definitiva il Decreto Legislativo per la difesa del consumo di suolo, cioè il "Progetto Campagna", ovvero è stata perfino approvato dalla Conferenza delle Regioni.

È vero o no che Roma sta per diventare area metropolitana? E tutte queste questioni ma non contano nulla? Il Progetto Campagna prevede una cosa piccola piccola che è stata chiesta dalle Regioni, prevede che ci sia la sospensione o quello che loro chiamano "la moratoria", per tre anni, dei progetti di edificazione, perché l'area metropolitana ha bisogno di rivisitare se stessa. Perché Pomezia sta facendo analoga cosa nel suo territorio, Latina sta facendo analoga cosa nel suo territorio, Albano sta facendo... Ma bisognerà rivedere tutta questa baracca o no? Allora il punto quale diventa? Oggi i romani, circa 600.000, non abitano più Roma, sono romani ma non abitano più Roma. Tutte le mattine entrano a Roma tornando nella loro città, ma sono andati ad abitare fuori.

Ma una progettazione di grande qualità deve progettare questo o avere un'idea diversa dell'assetto del territorio? È quindi in sostanza, ma davvero la progettazione è collegata a 150.000 m² o bisogna avere una dimensione di cultura vasta per progettare in modo adeguato, considerando che non c'è questa spinta alla crescita dimensionale?

E allora basta! Quale è lo slogan che da oggi dovremmo cominciare dire a tutti i politici che si presentano alle elezioni: basta consumo di suolo, basta consumo di suolo. Facciamo tutte le infrastrutture necessarie, quelle materiali a quelle immateriali, creiamo condizioni di vita migliore per ciascuno di noi, ma basta consumo di suolo o almeno la moratoria.

Allora io vi chiedo e chiudo, a voi che siete persone di qualità, o almeno ho avvertito questa presenza: rallentate questo percorso, mettere pure nel verbale che siamo tutti contrari, ma rallentatelo pure, perché la litigata la vogliamo fare con i nuovi eletti perché dovranno essere eletti a condizione che dicano insieme a noi "basta consumo di suolo"!

Antonio Di Lisa, Responsabile Urbanistica SEL Pomezia

Buonasera, saluto tutti. Intervengo in qualità di geologo responsabile urbanistica e territorio di Sinistra Ecologia Libertà del Comune di Pomezia. In effetti perché il mio intervento? Perché stiamo parlando di un territorio, quindi di un Piano Urbanistico che si va ad inserire esattamente nel crocevia di tre Comuni, il territorio di Roma, il territorio di Albano e il territorio di Ariccia in parte e il territorio di Pomezia. Vorrei ricordare che in effetti il primo intervento diceva che, se anche Pomezia ha tagliato nel suo Piano Urbanistico circa 800.000 metri cubi, in effetti poi sei mesi fa, otto mesi fa, ha festeggiato per l'approvazione in Regione di 400.000 mq di nuovi siti industriali esattamente al confine di questo comprensorio.

In questo comprensorio, stiamo parlando di una zona, io non sono, mi permetto di criticare, non sono un architetto e quindi vorrei cercare di interpretare. Come si coniuga un insediamento abitativo in una zona, come vedete lì, in una zona industriale, con tre siti industriali ad altissimo rischio di incidenti, tre siti. C'è stata una conferenza di servizi sei mesi fa nel comune di Pomezia proprio per l'individuazione, attraverso il Prefetto, del rischio di incidente rilevante di tre siti industriali proprio a 100 m da lì. Stiamo parlando di una zona le cui caratteristiche peculiari paesaggistiche archeologiche sono già state in qualche modo esposte da altri che sono intervenuti. Stiamo parlando di una zona, e mi piacerebbe commentare questa zona, con questa cartina qui, non con quella di su, con questa qui. Stiamo parlando di una zona che ha delle peculiarità incredibili. La toponomastica, se vediamo la toponomastica del sito che si sta cercando di approvare, quindi di intervenire, parla di Tor Tignosa. Stiamo parlando del santuario di Tor Tignosa, e poco lontano è presente il sito dove Virgilio ambienta l'Oracolo di Fauno quindi siamo

parlando di una zona che ha una importanza storica notevole. Tutto questo dalla Soprintendenza è stato acclarato, dichiarato che è tutto a posto.

Ci dobbiamo fermare qui? No che non ci dobbiamo fermare qui. Sei mesi fa, mi dispiace che non c'è il Presidente Calzetta, sei mesi fa mi pare, che si è messo a capo di un comitato che si è opposto alla realizzazione della discarica di Malagrotta che doveva andare a finire esattamente nel sito della solfatara, che poi è chiamata di Pomezia ma che invece è del Comune di Roma.

Io non riesco a collegare le due cose. In quella sede io ho cercato, e infatti qui ho portato la mia opposizione, quindi al Prefetto Sottile, che quella era una scelta scellerata. Una scelta scellerata perché ci sono delle condizioni ambientali pericolosissime, pericolosissime. La famosa ex cava di zolfo, cioè ex miniera di zolfo, c'è un sito esaltativo di importanza regionale, nazionale. Ciò significa che c'è un'altissima radioattività diffusa, diffusa. Acclarata da tantissimi studi scientifici, una quantità di radon impressionante, impressionante. Nella zona di Santa Palomba, quindi affianco a questa zona qui, è stata chiusa dall'inizio di settembre la scuola perché i risultati hanno fornito, dietro studi precedentemente eseguiti, hanno fornito valori incompatibili con la legislazione. Allora vogliamo parlare o meno. Ecco mi pare che effettivamente voglio raccogliere l'appello e l'accorato, insomma, appello della signora.

Questo momento è di partecipazione vera oppure in questo momento chi siede qui a proporre sta sopportando le nostre critiche dopodiché si mette questi fascicoli sotto il braccio e li porta ad approvazione? E' una farsa, è una farsa. La partecipazione significa che si mette in discussione sul modo di condurre e quindi si cerca di mettere insieme, non è che con una V.I.A. approvata e una V.A.S., attenzione perché qui si nasconde qualcosa di strano. Chi ha cercato di parlare e ha esposto ha detto la V.I.A. è stata approvata la V.A.S. siccome è del '65 non rientra, cioè qual è la differenza? La Valutazione di Impatto Ambientale e la Valutazione Ambientale Strategica, perché si è introdotto nella normativa la Valutazione Ambientale Strategica? Perché devono confluire moltissime altre informazioni per una compatibilità. Allora se si tiene conto, non c'è il vincolo più paesaggistico, oppure si può limitare a estromettere la zona del fosso e farla rimanere campagna romana, ma tutto il resto invece è urbanizzato, quella è una presa in giro.

Stiamo parlando di una zona che se si va sul sito dell'Autorità di Bacino viene classificata ad altissimo rischio idrogeologico perché tutte le acque che drenano dai colli Albani confluiscono in questa rottura di pendio, e basta sapere, chi ci passa lo sa, che basta un acquazzone tutte le macchine vanno sott'acqua lì esattamente nella rotatoria, vanno sott'acqua. Allora di che cosa stiamo parlando? Ci stiamo prendendo in giro?

Mi ricollego un attimo anche con quello che ha detto chi mi ha preceduto, insomma gestire un territorio cercando ogni comune di fare per se, tant'è vero il Comune di Pomezia non è che venuto qui con il suo rappresentante a dire: "mi pare che lei Comune di Roma sta facendo qualcosa ai

margini del mio Comune che io non condivido”. No per carità perché anche poi il Comune di Pomezia quando approva un piano industriale cercherà di avere il favore del Municipio 12° perché così ci si dà una mano. Ma non è così, non è così che si può gestire un territorio. Stiamo parlando, insomma, e mi piacerebbe arrivare finalmente a dare le responsabilità a chi le ha.

Ma chi paga per i danni di questo mangiare continuamente il suolo, ma chi pagherà mai, chi pagherà mai, il fatto che si fanno certe scelte scellerate. Chi pagherà nel futuro per i danni che vengono provocati da questo consumo, esattamente, di suolo incredibile. herà mai? Se non altro i cittadini, se non altro quelli che dovranno poi sopportare anche le spese degli interventi per ripristinare tutto ciò che la natura in qualche modo ripiana perché così la natura prima o poi ti fa ripianare tutto quello che l'uomo è capace di stravolgere. Grazie.

Giacomo Castro, Associazione Latium Vetus

Buongiorno a tutti quanti io sono il Geometra Giacomo Castro Presidente della Associazione Latium Vetus. Ci occupiamo di tutela e valorizzazione della campagna romana, quindi proprio in quel territorio noi abbiamo, forse, una superficie che conosciamo bene. Noi siamo stati come associazione anche a Paglian Casale e abbiamo anche visitato quelle zone che reputiamo estremamente importanti, che conosciamo. Tanto è vero che, così come è scritto all'interno del vincolo Bondi del 2010, io avrei anche piacere di leggervi molto brevemente, quello che è descritto nel vincolo, che non è casuale, e si dice che nella parte, appunto, relativa a Paglian Casale, qui più che mai si determina quel caratteristico paesaggio della campagna romana caratterizzato dal distendersi di amplissime estensioni ondulate punteggiate da radi, radi, radi insediamenti rurali e scenograficamente dominate dal profilo dei Colli Albani.

Allora, la zona di Paglian Casale come si è detto prima, da chi mi ha preceduto e mi riferisco all'Arch. D'Asaro, è effettivamente inserita in una zona estremamente importante perché è una zona di tratturi, una zona di transumanza antica ma ora non è più così. Basti pensare come citava, ad esempio, Di Lisa, abbiamo l'Antro del Fauno a pochissima distanza dal sito di Paglian Casale. Di fronte a Paglian Casale troviamo un altro sito molto importante che è quello dei Triaafata, che è una zona dove sono state trovate delle iscrizioni che sono esposte al Museo Nazionale Romano, perché era una zona di confine tra Albalonga e le terre di Lavinium.

Il punto è questo, lei ha citato che il boulevard ricalca un antico tracciato, allora anzitutto il boulevard di Paglian Casale, abbiamo visto anche il progetto, non ricalca nessun antichissimo tracciato, perché l'antico tracciato è la Via dei Castelli Romani molto semplicemente. Poi c'erano tutto un insieme di altre strade minori ad esempio una sicura strada è l'antica Via che andava verso Ardea, verso Satricum, quindi l'antica Satricana, uno dei due rami passa nella collina di

fronte a Paglian Casale, dove c'è un monumento che è la Torre delle Grotte, che è un monumento sepolcrale romano, una tomba a tempietto, dominata sopra da un'antica torre medievale.

Quello che io invito a fare in questa sede, tipico del processo partecipativo è di porsi dei dubbi, molti in passato non se li sono posti e poi hanno sbagliato e mi riferisco ad architetti anche illustri, io sono un ingegnere, anche la mia categoria ha preso delle belle toppe, nel senso, cerchiamo di porci anche il dubbio se stiamo facendo la cosa giusta. Io mi rivolgo, sarò idealista, forse, anche alla Dottoressa Santarelli, sono sicuro che in qualche modo ci sta ascoltando, in quanto è addirittura titolare con la sua famiglia, di una fondazione culturale importante, quindi è una donna di cultura, che fa cultura. Mi rivolgo a lei perché gli interessi pubblici valgono sino a quando non si scontrano con i miei. Questa è la classica frase dell'italiano medio, che io non voglio applicare sicuramente alla Dottoressa Santarelli, al Dottor Caltagirone e quanti altri, però indubbiamente quando c'è un bene culturale, c'è un bene culturale e non è che possiamo scegliere noi che cosa è un bene culturale. Un bene paesaggistico è un bene culturale a tutti gli effetti, come una statua romana che lei dona ai musei capitolini o presta ai musei capitolini, quindi io mi rivolgo anche a lei, al Dott. Caltagirone, ed anche tutti quanti i tecnici che hanno lavorato al progetto la Dott.ssa Schiavoni, l'Ing. Botta, siamo tutte persone di studio.

Io ho avuto anche il piacere di parlare con la Dott.ssa Schiavoni, è so che è una persona estremamente disponibile, so che c'è disponibilità. Però, insomma, poniamoci anche il dubbio, se stiamo facendo effettivamente la cosa giusta, anche se non voglio accusare nessuno, vi dico che questo progetto è effettivamente un errore. Ve lo dico chiaramente, perché così come avviene nelle capitali europee, la conservazione del verde e soprattutto dei beni di pregio è estremamente tenuta in seria considerazione.

Tutelare vuol dire tre cose. Vuol dire riconoscere, quindi appunto emettere dei vincoli, vuol dire conservare e vuol dire salvaguardare. Cioè vuol dire conservare quello che già c'è e salvaguardare in base a ciò che faccio oggi. Questo progetto tutela appieno, o no? E' bastata l'autorizzazione paesaggistica a metterci la coscienza al riparo dalle critiche? Stiamo tutelando veramente, o no? Nel senso, io ho sentito, e queste sono le mie opinioni, e anche io ritengo di no ovviamente. Ho sentito alcune affermazioni importanti, ed altre le ho lette nel SIP, nello Studio di Inserimento Paesistico che è estremamente importante, e sono frasi sconcertanti.

Sansi, mi rivolgo direttamente a lei perché è lei che ha fatto anche queste affermazioni in questa sede. Io ho letto anche all'interno del SIP che è un documento estremamente importante, perché in qualche maniera ci permette di vedere gli impatti che ha questo intervento hanno sul bene culturale, frasi da agenzia immobiliare, voglio dire: "Borgo ispirato alla tradizione locale" e mi citate anche Lugli? "gli edifici avranno i caratteri architettonici vicini alla tradizione locale"?

Ma stiamo parlando di edifici di sette piani, signori, ma voi avete idea della definizione di borgo? borgo rurale? "borgo murato in cui la cinta muraria è sostituita dall'anello viario principale", ma allora anche Roma lo è, Roma ha sostituito alla sua cinta muraria il Grande Raccordo Anulare, è un borgo murato Roma? In qualche maniera sono frasi che fanno pensare. Potrei citare il Marchese del Grillo "se mi freggi qui, mi freggi su tutto". Vorrei dire che se in questi documenti che hanno un'importanza centrale si leggono frasi del genere!

Vorrei sottolineare alcune cose, avete citato che avete lavorato sempre a stretto contatto con la Soprintendenza, sicuramente è così, a parte che non è citato da nessuna parte che è stato fatto un ricorso inizialmente, la proprietà si era opposta al vincolo e lo ha perso, tutto questo perché la tutela, e il TAR lo ha riconosciuto, la tutela è previgente ed è cogente, a qualsiasi forma di governo del territorio. Quindi la tutela viene prima degli interessi della Santarelli, viene prima degli interessi di Caltagirone, viene prima degli interessi di tutti, perché sono interessi pubblici ed è estremamente importante che noi ce lo ricordiamo.

Inoltre, al di là se sia importante o meno fare questo intervento, vorrei accennare anche al metodo con il quale si è fatta, per lo meno, questa operazione sempre a livello della tutela dei beni culturali, campo di cui mi occupo maggiormente. Se potete mettere la slide relativa al PTPR. Nelle Norme Tecniche di Attuazione del vincolo si dice che può essere permessa cubatura, volumetria quindi interventi urbanistici in zone che sono in continuità con altri insediamenti urbani significativi, nel senso è importante che se noi abbiamo una parte di insediamenti che non sono stati ancora completati, terminati, è importante che si possa fare e che in qualche maniera non contrasti con il vincolo paesaggistico ed è effettivamente a tutti gli effetti così.

Ora guardare cosa è stato fatto: è stata vincolata l'area, che inizialmente era un paesaggio agrario, di valore, quindi gialla. La Sovrintendenza ha utilizzato quella strisciolina che si trova sulla destra di Via Ardeatina per includere, non qualche casetta che mancava da costruire, ma tutta l'area della collina di Paglian Casale, che lei stessa cita essere una zona di importantissimo pregio paesaggistico, ma non come paesaggio degli insediamenti urbani in evoluzione, ma un paesaggio di radi insediamenti rurali. Non c'è qui qualcosa che non funziona? E' chiaro che questa norma tecnica e per la precisione l'articolo n. 16 delle NTA del vincolo, è chiaro che è stata palesemente forzata.

Altre cose, le controproposte: queste terre si possono utilizzare in maniera diversa? Io penso di sì, anzi noi come Associazione Latium Vetus pensiamo di sì. Perché al di là degli interessi economici che chiaramente ci sono, ma è vero anche che l'ultima Via Francigena del Lazio in questa zona è la Via Appia, a sud non ci sono Vie Francigene o per lo meno non sono state riconosciute. In realtà, come aveva detto prima l'Architetto, questa zona è ricca di vie antiche e ci sono tutto un insieme di torri medievali la cui leggibilità non si trova così facilmente: S. Maria in Fornarola, la

Torre delle Grotte che è di fronte, nel Comune di Pomezia abbiamo Tor Maggiore, Tor Cerqueto, prima si citava L'Antro del Fauno, ho anche citato anche il Santuario dei Triafata.

Ma è chiaro che sul percorso dell'antica Via Satricana che sorge lì di fronte, è chiaro che c'è la possibilità di un recupero culturale dell'area ed è un recupero che permetterebbe anche il recupero di tutto un insieme di altri monumenti che sono questi monumenti romani/medievali. Ed è chiaro che a livello regionale potrebbe essere fatto, potrebbe essere proposto ed è chiaro che un quartiere come questo, con palazzi di sei, sette piani già in posizione orografica elevata andranno in qualche maniera ad impattare questa situazione, cioè renderanno questa zona totalmente antropizzata e metteranno in pericolo i valori di civiltà che sono contenuti in essa, proprio per la presenza di geometrie regolari che sono tipiche di un quartiere come quello, che sono avulse dal contesto e questo non è, non è fare tutela. Quindi io mi auguro, auspico, che in qualche maniera ci possa essere un ripensamento, forse sono un idealista? Non lo so, me lo auguro!

Sappiate, ultimissima cosa: stazione ferroviaria, in continuità con chi mi ha preceduto dico che non sono le stazioni ferroviarie il nostro problema, perché abitando in zona sono andato spesso a prendere il treno nella stazione di S. Palomba, quindi non è "il problema" la stazione di S. Palomba, i problemi sono i trasporti, sono i treni il problema. Le ferrovie hanno dovuto modernizzare i treni, e si ritrovano comunque sempre nel problema di avere un volume, un'offerta agli utenti di quella linea, "inferiore". Per non parlare della Via Ardeatina che è riammodernata a livello degli anni 60/70, quindi abbiamo ed avremmo anche qui un problema di viabilità, di mobilità. Quindi problemi di mobilità, di consumo agrario, di conservazione dei Beni Culturali, problemi di conservazione di beni culturali come beni paesaggistici che non sono per niente tutelati. Grazie.

Matilde Spadaro, Consigliere XII Municipio

Sarò brevissima, perché in realtà la presentazione che stiamo facendo questa sera, come ha già detto molto bene Mirella Belvisi, non corrisponde ai criteri della delibera 57/2006, che fu l'unico antidoto al Piano Regolatore di Veltroni, e fu ottenuto, e lo ricordo benissimo perché eravamo tutti quanti nel coordinamento Roma Ambiente, con grandissimi sacrifici da parte di tutti. Non ritorno quindi su questa querelle, che è una querelle vecchia all'interno di questo Municipio, perché noi avevamo chiesto, per la prima partecipazione che facemmo qui che era sulle "torri delle finanze", l'attuazione della delibera di Giunta del 2006, che prevedeva la partecipazione demandata a tutti i Municipi con tutti i criteri che ha detto prima Mirella, e che in realtà sono stati sempre purtroppo trasgrediti, anche prima quando c'era la precedente Giunta. Ovvero i criteri di massima pubblicizzazione dell'evento, e quindi il fatto che diciamo le riunioni dovessero essere tenute in giorni e non vicine giorni festivi, tutta una serie di prerogative che chiaramente purtroppo, sono state, come dire, più o meno abbandonate.

Però questo non interessa sicuramente il dibattito di stasera, come d'altra parte è triste constatare che chiaramente l'attuazione del Piano Regolatore era quella che noi già prevedevamo nel 2006. E lo voglio ricordare perché la battaglia contro il Piano Regolatore noi l'abbiamo fatta non dal 2006 ma dal 2000, e abbiamo fatto un sacco di cortei e tante manifestazioni, alle quali tante persone che stanno qua non c'erano, e quindi forse magari non se lo ricordano. Alcuni c'erano, c'era Paola Badessi sicuramente, c'era Gualtiero Alunni che vedo qua, ma tanti non c'erano. Quindi non sanno che effettivamente il Piano Regolatore Generale di Veltroni non è stata una cosa banale, non lo abbiamo digerito con grande ardore e con grande passione, no tutt'altro, noi lo abbiamo combattuto, purtroppo ne siamo usciti sconfitti. Io ricordo personalmente quando, e non ero un Consigliere, ero un cittadino, quando abbiamo fatto l'ultima manifestazione sotto al Campidoglio, e la Polizia ci ha pure caricato. Quindi come dire tanto per chiudere il quadro, e dire quanto effettivamente è stata dura questa battaglia. Che poi è proseguita con le osservazioni, la formulazione delle osservazioni, delle controdeduzioni etc.

Quindi arriviamo all'oggi, arriviamo anche alla richiesta di esprimere, noi non esprimeremo un parere chiaramente come Municipio, però in Commissione Urbanistica il progetto lo avevamo già visto, e diciamo oltre considerare l'impatto pesante, molto pesante sulla mobilità, e come chi mi ha preceduto e giustamente ha detto c'è un problema di mobilità collettiva, e il problema di mobilità collettiva è enorme perché in realtà le linee ferroviarie che sono state citate se la Roma Viterbo, tanto tanto mantiene un servizio decente anche se molto spesso salta le corse, per l'altra linea che è stata prima nominata la Roma - Formia, il servizio dire scadente è dire poco, è un servizio che come dire forse terzomondista, non si dovrebbe neanche definirlo così. Io lo dico perché in realtà molto spesso la prendo, e viaggio solo con i mezzi pubblici perché io non guido proprio la macchina, quindi purtroppo aimè sono estremamente schiava dei mezzi pubblici di Roma, quindi il problema di quest'insediamento, che è un insediamento molto pesante, e poi va appunto a gravare su più comuni e qui e in questa sede. Allora qua diciamo e mi ricollego a quanto è stato detto prima, e per una volta faccio anche una piccola polemica politica, perché in realtà il Presidente del Municipio non dice oggi una parola, e qua ci devono essere anche i rappresentati degli altri Comuni, perché è giustissimo quello che è stato detto in precedenza, l'intervento avviene al confine e quindi chiaramente l'impatto è su più aree non è soltanto Comune di Roma. Questo è il primo punto.

Il secondo punto invece, e sul quale diciamo sono contenta che, appunto, già ci sia stato un breve ragionamento, è quello relativo all'inquinamento della zona. In questa sede, cioè in questo Consiglio, noi abbiamo fatto un Consiglio specifico sul problema del radon, proprio in quelle aree, e allora io mi chiedo e quindi questo lo chiedo, perché non mi piace sprecare il mio tempo, ne far sprecare tempo e denaro ad altri che per altro pagano i nostri gettoni, o noi buttiamo i soldi dalla finestra quando facciamo i Consigli sul radon e il Consiglio sulla discarica che prevede nel suo

ordine del giorno delle premesse stupende, splendide, che riconosco il prestigio e l'ambito paesaggistico degno di nota e di tutela dell'area, oppure appunto noi siamo abituati a buttare i soldi dalla finestra. Proprio per questa ragione, proprio perché l'area effettivamente dal punto di vista della situazione dell'inquinamento del radon, è soggetta, proprio per via della sua composizione geologica, ci troviamo di fronte ad un primo grosso problema.

Ci troviamo di fronte ad un secondo grosso problema con l'inquinamento e quindi qui diciamo pongo proprio un problema sul piatto della bilancia in modo pesante che travalica anche il Municipio e come dovrebbe interessare anche tutti gli altri enti.

Terzo Punto, invece che riguarda perfettamente il Municipio, perché io diciamo su questa fattispecie di tutela del Decreto Bondi, io ho fatto un Ordine del Giorno, quando qui in questa sala, e purtroppo non vidi tante delle persone che oggi dicono consumo di suolo zero, perché eravamo veramente pochi a difendere il vincolo Bondi, io feci il mio Ordine del Giorno, che fu regolarmente bocciato da quest'Assise.

Quindi come dire, da questo punto di vista, la storia purtroppo, che qua è stata ampiamente citata, lascia delle tracce e sono delle tracce pericolose, perché è chiaro che se forse sul vincolo Bondi questo Consiglio Municipale si fosse espresso in un altro modo, se i cittadini fossero stati di più, forse se ci fosse stata un po' più di partecipazione, magari oggi non saremmo arrivati a questo punto. Però tralasciando anche questo, e tralasciando il fatto che come dire, sento dire zero consumo di suolo, da di chi qui non c'ha mai messo piede, da cinque anni quando votavamo, e da quando abbiamo cominciato votando Tor De Cenci Sud, Tor De Cenci Nord.

Anche qua, come dire un pizzico di rabbia mi viene, perché, scusate, il fatto di dover difendere sempre tutto da sola, anche davanti ad una platea di costruttori, non è una meraviglia, è lo dico a onor del vero, perché mi è capitato tante e tante volte, io parlo proprio per esperienza diretta. Però a prescindere da questo, adesso uno strumento c'è perché è stato approvato questo bellissimo Ordine del Giorno, giustissimo Ordine del Giorno, contro la discarica che dovrà essere fatta in quella zona, bene le premesse sono delle premesse importantissime, perché viene ridetto chiaramente che c'è tutta una serie di beni archeologici che sono presenti nell'area.

C'è un bene paesaggistico, c'era e c'è quindi un'area è una zona da tutelare, allora se queste premesse valgono e sono giudicate importanti da questo Municipio quando si tratta della discarica, io credo che le stesse identiche premesse valgano esattamente per questo caso. Perché, allora, come giustamente qualcuno ha detto, e faccio i complimenti a chi è intervenuto prima a sollevato esattamente questo punto, e non può essere che si facciano due pesi e due misure, perché se la Grotta del Fauno c'è, la Grotta del Fauno c'è sempre, non è che c'è perché c'è la discarica e c'è magari "forse", e qua metto un punto ipotetico grosso come una casa, il costruttore

di Paglian Casale, che guarda caso con le case non ci farebbe niente se ci fanno vicino la discarica, e faccio proprio il discorso della serva e il conto della serva in questo momento.

Quindi allora a maggior ragione io credo che sia necessario qui in questa sede ribadire questo punto, in altre sedi, ovvero anche in sede regionale, ribadire il punto relativo all'inquinamento da Radon, perché appunto ripeto, altrimenti noi ci siamo stati a prendere in giro qua un pomeriggio intero, e i contribuenti hanno pagato il nostro gettone per fare un allegro Consiglio, che poi di fatto non serve a niente.

Per cui io su questi tre punti, che ritengo siano i tre punti principali, e voglio dire, non dico che ho già fatto un'interrogazione alla quale il Presidente ha risposto, sempre su Paglian Casale, eccetera eccetera. Queste cose non le dico, però io credo che questo caso vada sollevato sulla base di questi tre specifici punti, perché altrimenti se noi ricorriamo, a quello che è diciamo un sentito dire, o un come dire agitare motivi che non sono obiettivamente sostanziali rischiamo come al solito di fare un buco nell'acqua. Io credo che tutti movimenti che sono nati, come giustamente ha ricordato Mirella, in opposizione a tutte le delibere che stanno adesso arrivando pian piano in Consiglio Comunale, e ci metto dentro anche quella pericolosa dell'housing sociale che personalmente diciamo per quanto riguarda alcuni ambiti, sto combattendo quasi in totale solitudine, a parte Mirella che è una persona eroica, veramente la persona più eroica stasera qui dentro, è Mirella Belvisi che ha seguito questo procedimento dall'inizio, e non farà mai vanto di tutto lavoro che ha fatto, perché io la conosco benissimo, e lo so. Quindi io ritengo che questo processo va iniziato e va iniziato in questo modo, e in questo modo perché altrimenti si corre il rischio di dar fiato alle parole, e a me questa cosa personalmente non piace, quindi io da par mio, diciamo la cosa che farò sicuramente riprenderò l'Ordine del Giorno sulla base di quelle premesse.

Approfondirò indubbiamente tutta la questione che riguarda il radon perché quello ritengo che sia proprio l'inquinamento che esiste all'interno della zona, perché ritengo che siano proprio le premesse imprescindibili dalle quali partire, perché non solo il radon, per il quale avevamo fatto qui un Consiglio apposito, volevo solo precisare questo. Grazie.

Andrea Tardito, Rinascita Ferratella

Buonasera credo di essere l'ultimo iscritto a parlare. Sarò brevissimo soprattutto essendo uno degli ultimi a parlare, tante cose che avrei voluto dire sono state già dette, con una incredibile precisione anche da persone tecniche molto valide, che hanno detto delle cose molto condivisibili. Però forse questo è anche un vantaggio perché anche io sono un tecnico, sono un architetto, però vorrei portare la parola di un cittadino normale, perché quello forse che è mancato qui è il parere l'opinione di un cittadino normale, uno che come me oggi ha visto questo intervento.

Vediamo di che si tratta, perché avevo abbandonato questa problematica di Paglian Casale dal 2000, quando si facevano gli incontri partecipati all'EUR con l'architetto Modigliani sulla bozza del Piano Rutelli. Si saranno fatte le battaglie già all'epoca su tutti gli interventi speculativi che c'erano già in itinere all'epoca, che poi purtroppo abbiamo visto confermati e venir fuori nel tempo, però ecco, allora oggi riprendendo questa documentazione, mi sono guardato la presentazione, ma purtroppo arrivando tardi per motivi di lavoro non ho potuto sentire la presentazione, però me la sono letta, e devo dire che già un cittadino normale che si prende lo street view e google maps e guarda l'area, guarda intorno, non ha bisogno di grosse conoscenze tecniche per capire che questo intervento veramente non sta né in cielo né in terra. Perché stiamo parlando di realizzare un qualche cosa che assomiglia più a Viale Marconi, trasportato in mezzo all'Agro Romano, che a un intervento di borgo come veniva illustrato nella presentazione e questa è una cosa veramente agghiacciante. Mentre questi discorsi urbanistici si dovevano fare al 2000 quando c'era ancora la bozza di questo Piano Regolatore, adesso stiamo veramente discutendo di qualcosa di anacronistico.

Siamo in un'epoca in cui c'è veramente una carenza ormai di fonti energetiche, c'è una carenza di suoli per l'agricoltura suoli buoni per poter dare da mangiare alla gente e noi ancora andiamo a portare avanti distruzione del territorio, devastazione ancora con l'abuso delle colate di cemento. Però signori è proprio così, continuiamo a distruggere con il cemento. Purtroppo questo discorso che parte, abbiamo visto, dal Piano adottato dal '62, poi approvato nel '65 e poi ancora ripresentato successivamente, purtroppo con il Nuovo Piano Regolatore che l'amico Silvio chiama "regalatore", io chiamerei anche "derogatore" perché in realtà con il concetto del pianificar facendo, sta portando adesso proprio in luce tutti gli aspetti di questa pianificazione che non è una pianificazione. Adesso effettivamente chiunque si alza, individua un lotto e propone qualche cosa se ha dei buoni agganci in certi uffici riesce a costruire qualsiasi cosa ovunque, questo non va bene. Bisogna andare verso una moratoria assoluta di tutti, è già stato detto da qualcuno, ribadisco con forza, una moratoria di tutti gli interventi urbanistici di questo peso, assolutamente bisogna fermare tutto, non si può continuare con questi interventi a pioggia sul territorio, questi sono interventi a pioggia.

Io non ho assistito alla presentazione ma qualcuno ha parlato comunque che, perché si vede la planimetria che già è aberrante di per se, con quella densità edilizia spaventosa, ma qualcuno ha detto che comunque sull'altro lato della Via Ardeatina ci sono già altri interventi previsti.

Da Nord verso Sud abbiamo un Programma Integrato Prevalentemente Residenziale denominato Paglian Casale, sempre, dove, tra l'altro non previsto neanche nel Piano Regolatore, ma a seguito delle Osservazioni è stato trasformato da Area Agricola ad Ambiti di Programmi Integrati, quindi anche lì, non sono riuscito ripeto, ho avuto pochissimo tempo per controllare questa documentazione, ho valutato che siamo circa su 85/90.000 mq non ho idea poi effettivamente

quanto potrà essere la cubatura realizzata. Scendendo abbiamo ancora dei Nuclei di Edilizia ex abusiva da recuperare eppure lì, benché si parla più che altro di recupero però sappiamo che sulle aree libere viene consentito anche una edificazione di circa 0,4 mc a mq, anche quello avrà un suo inquadramento urbanistico, io ritengo di sì. Più a sud abbiamo addirittura un'area che il Piano Regolatore, sempre in zona agricola con vincolo paesaggistico, questi servizi urbani, servizi pubblici di livello urbano addirittura, che mi piacerebbe sentire da qualcuno dell'amministrazione se ha idea di cosa si preveda. Perché ci può stare tutto.

Però questo qua per dire, per fare un esempio di come avanti oggi giorno la realizzazione degli interventi sul territorio e la programmazione, si fa una programmazione senza valutare se nel frattempo, ci stanno le cose attorno, mi sembrano tutte schegge impazzite, che possano partire da qualsiasi punto del mondo imprenditoriale, trovano sicuramente un ambito amministrativo abbastanza rassegnato, forse, ho sentito persone che conosco personalmente, che si sono battute, io gli rendo merito, come ad esempio Matilde, l'ho conosciuta da tempo ed è una persona che si è data veramente da fare, ma poi anche queste persone si arrendono. Ecco quindi noi come cittadini, ripeto non parlo da tecnico ma parlo da cittadino, vorremmo veramente che questo Piano Regolatore fosse bloccato fino a un ripensamento generale di tutte le strategie che vanno messe in atto soprattutto per recuperare terreni all'agricoltura, rilanciare l'imprenditoria agraria.

E finiamola anche col demonizzare poi i costruttori, i costruttori, fanno il loro mestiere noi cittadini dobbiamo fare il nostro, che è quello di chiedere che vengano fatte dagli imprenditori le cose che servono alla cittadinanza, le costruzioni l'hanno detto già in tanti e non mi voglio ripetere, soprattutto palazzine, non servono più.

Nando Bonessio, Presidente dei Verdi nel Lazio

Buonasera allora io credo che oggi abbiamo, come dire, assunto l'informazione che oramai l'Amministrazione Comunale di Roma ha riscritto nel vocabolario della lingua italiana la parola valorizzazione. Una parola che è, come d... si è abusato, il cui senso iniziale rispetto ad una Amministrazione Pubblica, così come una prima sensazione dovrebbe dire, una ricaduta positiva su tutti, un qualcosa per cui tutti quanti traggono beneficio e hanno la possibilità di godere di quel bene comune che dovrebbe essere il territorio, anche se di proprietà privata, è comunque risorsa necessaria che deve essere lasciata alle generazioni future e più o meno salvaguardata. Ebbene oramai il concetto di valorizzazione passa attraverso unicamente un metro di tipo commerciale, economico, per cui valorizzazione ha senso semplicemente se genera profitto se genera flussi di denaro se va a implementare questo PIL. Questo prodotto interno lordo, questo mantra che ha condizionato la politica economica finanziaria del nostro Paese portandoci alla crisi attuale, ebbene sembra proprio che non abbiamo imparato niente.

Questo concetto di valorizzazione non parte da quest'Amministrazione, non ne hanno responsabilità i tecnici che sicuramente hanno fatto un lavoro egregio, io sono convinto, non ho approfondito, ma avranno anche adottato le tecniche migliori in termini di bioedilizia di risparmio energetico di approvvigionamento attraverso fonti di energia da fonti rinnovabili. Tutto questo però non attiene col concetto di bene comune. Il bene comune, io credo che qui questa sera, molti gli interventi sono stati esaurienti da questo punto di vista, attiene quello che noi consegniamo alle persone che vivono quei territori, che li vivono quotidianamente, che in realtà ogni giorno subiscono i disservizi legati a mancanza del trasporto pubblico, ai disservizi legati ad un territorio che con una presenza indiscriminata di impianti industriali vicino a situazioni residenziali di fatto realizza un ambiente che è invivibile. Invivibile per chi ogni giorno dovrebbe avere la garanzia che le Istituzioni Pubbliche possano dare la possibilità di vivere in un ambiente adatto.

Abbiamo affrontato, come Verdi Ambientalisti del Lazio, questo tema di Paglian Casale, ma insieme a tutte le altre Delibere, e allora è necessario che mettiamo alcune puntualizzazioni perché siamo stanchi di pensare che questo Piano Regolatore, recente, non possa trovare una verifica. Non possa trovare una verifica rispetto alle necessità edificatorie che erano previste all'interno di quel Piano Regolatore perché l'invenduto di adesso, l'invenduto che è concreto, che è un invenduto che è censito con gli ultimi dati Eurispes, è un invenduto che va oltre qualsiasi possibilità di continuare su questa linea per quanto riguarda l'economia di questa Città e di questo Paese.

A che cosa risponde questo intervento? Forse alla possibilità di dare soddisfazione all'emergenza abitativa? Non crediamo, perché al di là di una quota parte dell'edificato, ma in realtà il valore metro quadro delle abitazioni di quel luogo è inaccessibile, soprattutto in questo momento di grande crisi economica. Allora a chi è a vantaggio? A chi ancora una volta, quei pochi che hanno la possibilità di investimento, che sanno benissimo che questa realizzazione costa 10, e ha una possibilità di produrre un ricavo di 100 sul mercato immobiliare, ammesso che questo mercato regga, e se questo mercato non regge? In questo momento queste cubature diventeranno proprietarie del sistema bancario nazionale che garantirà i mutui per una nuova avventura edificatoria con consumo di territorio.

Basta! Dobbiamo rompere questo sistema, noi siamo con tutti coloro associazioni, reti, comitati, con tutti i colori che chiederanno alle prossime amministrazioni che governeranno questa città di dire stop al consumo di territorio, e dire moratoria subito del Piano Regolatore Generale con revisione delle previsioni edificatorie in questa città una volta per tutte. È l'unica possibilità che ci convince ed è l'unica possibilità di introdurre alcune modifiche.

La delibera sulla partecipazione è precedente all'approvazione finale del Piano Regolatore, la 57 del 2006, aveva dei presupposti positivi, lo ricordava bene Mirella Belvisi che ci lavorò come Associazione Italia Nostra, dando un forte contributo, però voleva essere qualcosa che

riconosceva la possibilità ai cittadini di intervenire sul processo di approvazione, questo non c'è. Questo processo partecipativo di oggi finirà sul sito del Comune di Roma con la registrazione di questi interventi, e finirà con una crocetta nei documenti che sono allegati alla delibera dove in quella crocetta sbarrata ci sarà scritto è stato realizzato il Processo Partecipativo. Di tutte queste osservazioni, di tutti questi contributi precisi, capillari, che danno un apporto vero concreto per affrontare in modo diverso le questioni di quel quadrante della città non ci saranno.

Per non parlare di che cosa, di un elemento che non viene mai considerato, quello della contabilità socio-ambientale che questi interventi hanno sul quadro economico della città. Ebbene questo quadro deve tener conto di tutto ciò che attiene, quindi per quello la Valutazione Ambientale Strategica che tiene insieme, come diceva prima De Lisa, tutte quelle situazioni che attengono a questo quadrante, per cui la questione del trasporto, per cui è impensabile credere che gli oneri concessori di questo intervento possano realizzare la futura stazione, anche perché la realizzazione di questa futura stazione non è consona a quel progetto, a pochissimi chilometri di distanza, che attiene alla più grande opera inutile del sud della provincia di Roma, l'Autostrada Roma Latina, in gestione per quarant'anni a un privato, con un pedaggio destinato a, come dire, rimborsare gli investimenti effettuati all'inizio, che non permetteranno l'investimento sul trasporto pubblico perché proprio in antitesi. Perché o noi radicalmente ci opponiamo con delle scelte che vanno contro l'intendimento attuale, come esempio investire sul trasporto pubblico, ridare possibilità ai territori di vivere, di avere dei servizi efficienti, oppure non ci riusciremo.

Vogliamo parlare del debito consolidato di oltre 11 miliardi del Comune di Roma? Pensiamo veramente che gli oneri concessori con la realizzazione dell'urbanizzazione primaria e secondaria all'interno della lottizzazione poi soddisferà le spese che dovrebbe sostenere l'Amministrazione Comunale o l'Amministrazione Pubblica in genere? Ma perché le scuole, il personale, i servizi, il trasporto da organizzare come rete, non sono tutte spese sulla collettività, non è quella distribuzione con occupazione di territorio che di fatto ha portato, ha contribuito a portare sul lastrico la finanza la finanza comunale? Allora su questo, su questi elementi che dobbiamo necessariamente tentare di imporre un cambio, un cambio di rotta, un cambio di passo, che ci rimetta al centro di una programmazione del territorio e riconosca alla politica, una politica capace di guardare al futuro, quello che dovrebbe realmente fare: pianificare il territorio nell'interesse comune e diffuso ritenendo il territorio bene comune inalienabile.

E purtroppo, come dire, debbo dire a Bruno Ceccarelli, che è andato via, ma con cui ho una sana amicizia, che non ci basta il decreto del Ministro Catania di salvaguardia dei terreni agricoli. Perché purtroppo questo Governo, con il consenso delle forze che l'hanno sostenuto, è lo stesso Governo che ha autorizzato il silenzio assenso per la concessione dei permessi di costruire nelle aree protette. E voi sapete che se da un lato io taglio i soldi a quella che è la vigilanza sulle aree protette a livello di guardia parco, a livello di strutture tecniche che devono vigilare sulla aree

protette, è chiaro che poi una struttura non potrà dare mai in tempo, nel tempo previsto dalle normative vigenti, una risposta per chi chiede di poter edificare.

Allora questi strumenti vanno letti, vanno diffusi e bisogna comunicarli. C'è necessità di cambiare, io invito chi questa sera ha assistito a questo dibattito, ha avuto queste informazioni di diffondere, perché noi abbiamo a differenza di chi ci amministra e ci governa la difficoltà di accedere alla comunicazione pubblica diffusa, dobbiamo recuperare questa comunicazione diffusa attraverso il nostro passa parola, attraverso la sensibilizzazione, e far comprendere che cosa c'è in gioco. È in gioco il futuro delle prossime generazioni, è in gioco il futuro dei nostri figli. Io non me la sento di avere come responsabilità, la mia generazione quella dei cinquantenni, di lasciare questa atroce verità, quella di consegnare ai nostri figli, ed è la prima generazione della storia dell'umanità a farlo, un ambiente peggiore di come noi l'abbiamo ereditato dai nostri genitori. Grazie.

Ing. Roberto Botta, Dirigente della U.O. Città Consolidata, Responsabile del Procedimento

Allora, in realtà, il programma è conforme al P.R.G. gli unici aspetti di variante sono gli aumenti di S.U.L. derivanti dalle compensazioni. Tutte le compensazioni edificatorie fatte dal Comune di Roma sono state attuate con la procedura di Accordo di Programma.

Quindi in questo caso si sommano la previsione di Piano Regolatore e la compensazione edificatoria, non è un Accordo di Programma su un'area libera per il quale è necessario la motivazione dell'interesse pubblico, in questo caso è un'area riconosciuta edificabile dal P.R.G., adesso possiamo discutere se l'area fosse stata vincolata a parco e servizi pubblici il programma forse si deve.....

Silvio Talarico, Comitato di Quartiere Castel di Leva - Casal Fattoria

Allora avevo chiesto l'Accordo di Programma da quale interesse pubblico è supportato dal punto di vista giuridico, e se un'area è destinata a verde servizi se e come si fa a trasportare una cubatura lassù?

Ing. Roberto Botta, Dirigente della U.O. Città Consolidata, Responsabile del Procedimento

Allora l'Accordo di Programma è motivato esclusivamente dal fatto che su un area edificabile, riconosciuta come edificabile dal Piano Regolatore non si edifica la potenzialità edificatoria prevista, ma se ne edifica una più alta, derivante dalle compensazioni edificatorie.

Diverso sarebbe stato il caso che cita lei di un'area destinata a verde e servizi pubblici, che quindi non esprime una potenzialità edificatoria propria ma che diverrebbe edificabile in virtù di un Accordo di Programma, allora in quel caso ci dovrebbe essere a sorreggere l'Accordo di

Programma una evidente motivazione pubblica. In questo caso l'Accordo di Programma sana solo gli aspetti di Variante Urbanistica derivanti dalla applicazione della compensazione edificatoria.

Silvio Talarico, Comitato di Quartiere Castel di Leva - Casal Fattoria

Un ultimo circa dubbio, lei parlava della deroga alla V.I.A., noi abbiamo notato che date le prescrizioni, chi deve far rispettare queste prescrizioni contenute nella deroga alla V.I.A.? l'ufficio concessioni? Perché se non sono rispettate cosa deve fare l'ufficio, revocare, sospendere concessioni?

Ing. Roberto Botta, Dirigente della U.O. Città Consolidata, Responsabile del Procedimento

Tutti i pareri che il Programma Urbanistico ha acquisito nel corso del procedimento costituiscono parte integrante del provvedimento di Accordo di Programma e di autorizzazione, quindi vengono automaticamente recepiti all'interno dell'atto approvativo. Quindi le prescrizioni risultanti dalla V.I.A., ma al pari di quelle risultanti dai pareri espressi da tutti gli altri enti, diventano cogenti per il Programma Urbanistico e diventano recepiti nella futura Convenzione Urbanistica e verranno fatti rispettare al momento dell'attuazione.

Per concludere io volevo fare una brevissima sintesi di tutto. Intanto ringrazio i partecipanti per il contributo di elevato livello culturale che è stato portato al Programma. Devo dire che tutti gli interventi hanno evidenziato un livello di approfondimento e hanno posto l'attenzione su tematiche sulle quali è difficile non essere d'accordo. Anche l'ufficio, che è un ufficio che non ha capacità di indirizzo né di scelta politica, a volte si trova a dover dare attuazione a provvedimenti, previsioni, su cui una qualche forma di perplessità ce l'ha.

Però poi deve fare i conti con che cosa? Con le previsioni del Piano Regolatore che sono quelle, io non lavoravo neanche a Roma Capitale quando qualcuno se le è date quelle previsioni, adesso, perché e per come, la maggioranza del Consiglio Comunale dell'epoca si è dato quelle e quelle sono cogenti fino a che qualcuno non le cambi.

La programmazione quindi le previsioni del Piano Regolatore, poi ci sono gli atti di indirizzo politico che orientano l'azione poi esecutiva e danno le linee di indirizzo agli uffici per gli aspetti attuativi. Pure su questo, non mi pare che noi, o almeno l'ufficio, il Dipartimento, noi nelle persone qui presenti, che stasera stanno qui e mettono la faccia su questa cosa, non mi pare che noi ci muoviamo in autonomia o di moto proprio rispetto a queste iniziative. Abbiamo indirizzi di attuazione di queste previsioni del Piano Regolatore che è difficile disattendere.

Qui non è che noi parliamo di nuove previsioni, non è che stiamo dicendo prevediamo nuove edificazioni, è vero che questo programma viene a maturazione in un momento in cui su Roma

vanno in approvazione numerose delibere di urbanistica, alcune delle quali anche in variante sostanziale rispetto alle previsioni del Piano Regolatore. Ma nel caso specifico non c'è nulla di tutto questo, adesso possiamo discutere della bontà della previsione del Piano Regolatore possiamo, pure essere tutti d'accordo che è una previsione che non ci doveva essere, però la previsione c'è, e c'è dal '65, è stata più volte confermata non è stata mai smentita.

Su questo si è espresso il Consiglio Comunale nel 2003, si è ri-espresso nel 2005 dando gli indirizzi al Sindaco, si è espresso nel 2008 approvando il Piano Regolatore e riconoscendo questo ambito come l'ambito a pianificazione particolareggiato definita con quella previsione edificatoria. Dopo di che arriva il vincolo; il vincolo non è che lo gestisce l'Unità Organizzativa Città Consolidata, è chiaro che se il vincolo dice che è sufficiente rispettare la dichiarazione di notevole interesse concentrando l'edificazione, salvaguardando, non interessando la parte nord dell'edificato, di fatto viene modificato il progetto per aderire a quelle prescrizioni e quel progetto ottiene dall'ente preposto alla tutela del vincolo il parere favorevole.

Noi non abbiamo il potere di andare a sindacare quello che fa il MIBAC o quello che dice la Direzione Regionale del Ministero. Poi forse questo vincolo si poteva esplicitare un altro modo, diversamente, fatto sta che si è esplicitato in questo modo e questo modo determina questo tipo di programma che ha ottenuto il nulla osta di rispondenza alle previsioni del vincolo. Francamente più di questo è difficile sostenere; ci sono poi diritti e legittime aspettative.

La questione del radon è una questione che devo dire non abbiamo preso in considerazione. Io vi inviterei a produrci, ora la prendiamo in considerazione. Sto dicendo siccome io non ho elementi documentali su questa questione del radon, possiamo parlare del radon come possiamo parlare delle polveri sottili. Allora per questa rilevanza del radon mi dovrete dare della documentazione, mi dite qual è lo studio, quale riferimento, qual è il sito, qual è l'area di influenza, però me la dovrete dare stasera, domani mattina, come documento in appendice, come contributo scritto, all'assemblea partecipativa. Noi lo prendiamo in considerazione, come prenderemo in considerazione anche le altre argomentazioni, ma nei limiti di quelle che sono le competenze di una fase attuativa e non programmatica. La previsione Piano Regolatore di 280 mila mq non è che ce la sto mettendo stasera in questo procedimento, c'è da Piano Regolatore più volte confermata dai vari Piano Regolatori non solo ma il Consiglio Comunale ha anche detto che lì ci ospitava pure delle compensazioni, non bastasse. Non è che noi oggi possiamo mettere in discussione tutto quello che nel frattempo è stato programmato, deliberato.

Sul piano partecipativo, mi pare che tutti si siano espressi, su molte questioni. Viene celebrato adesso come viene celebrato in questa fase in tutti i programmi del Comune di Roma coerentemente con il regolamento, dopo di che, dopo di che il regolamento non ci piace? Forse dovremo lavorare per cambiare regolamento le dico è una grande fatica anche fare questa di

partecipazione perché ci sono correnti di pensiero che sostengono che non dovremmo fare neanche questo.

Quindi sull'aspetto radon che è forse l'elemento nuovo, io invito il consigliere Spadaro se magari domani mattina o con la mail o viene con un documento protocollato, noi riceviamo queste informazioni, faremo gli approfondimenti, è chiaro che se lì c'è un inquinamento da radon tutte queste questioni non si possono fare.

Nessuno ha interesse di mandare i cittadini ad abitare in una parte che non è idonea alla residenza, da tutti pareri che sono stati acquisiti nel corso del procedimento questa idoneità è stata più volte certificata, adesso siccome siamo liberi da condizionamenti vediamo se ci sono elementi rilevanti di cui dobbiamo tener conto, e senz'altro ne terremo conto. Se questi elementi che ci porterete non dovessero essere ritenuti rilevanti, il procedimento andrà avanti, avendo poi esaminato tutte le altre considerazioni che questa sera sono state esposte.

Un'ultima considerazione io la vorrei fare sulla moratoria, perché la moratoria è una cosa bellissima, perché non è che al all'Ingegnere Botta o all'Architetto Schiavoni o forse anche gli architetti proponenti disturba. La moratoria è un fatto culturale di politica urbanistica del Paese; non è di Roma, non è della Regione Lazio ma è del Paese; mi pare che qualche persona più illuminata ne parli, molte altre tacciano sull'argomento; è chiaro che quando diventerà cogente, la moratoria, noi saremo i primi a conformarci, ma fino a che rimane un movimento di opinione che non si traduce in una prescrizione, in un dettato normativo, in una cogenza sul Piano Regolatore, noi uffici non abbiamo grandi margini di manovra.

Anche rispetto alla verifica del dimensionamento, è chiaro che può darsi pure che si possa anche essere d'accordo, vogliamo fare una verifica del dimensionamento? Ma non è che la fa l'ufficetto la verifica del dimensionamento, la fa probabilmente il Sindaco, la guida politica, che decide, programma, che nei suoi atti di indirizzo mette al numero uno la verifica dimensionamento. Quando questo avverrà gli uffici saranno i primi a conformarsi a queste nuove direttive, al momento non mi pare di registrarle.

Adesso mi pare che abbiate colto anche voi che questo è il frutto di diverse amministrazioni che si sono stratificate. Io non mi sento di addossare la colpa né al Sindaco Rutelli, né al Sindaco Veltroni, né al Sindaco Alemanno, mi pare che ci sia stata una, vogliamo chiamarla, continuità? E non mi pare che ci siano stati dei salti, nel ritenere, ritornando al caso specifico, che Paglian Casale fosse edificabile e con i limiti di densità edilizia che abbiamo illustrato questa sera.

Con ciò io credo di non avere altro da aggiungere, vi ringrazio per i contributi che avete espresso civilmente e con elevato senso culturale e civico. Attendo per domani mattina il contributo scritto sulle questioni del radon. Considerate che noi dobbiamo fare la sintesi di tutti questi argomenti,

fare poi conseguentemente delle valutazioni, quindi, diciamo, doveva essere consegnato stasera, non viene consegnato stasera, consegnatelo domani al più dopodomani, non tra 15 giorni. Grazie a tutti buonasera.

Sintesi delle tematiche emerse nel corso del processo partecipativo

Nel corso del processo partecipativo relativo al Procedimento Urbanistico di Paglian Casale, sia attraverso gli interventi esposti nel corso dell'assemblea pubblica, sia in seguito con le note come di seguito protocollate:

- 8 gennaio 2013 – prot. 1704, da parte di: Gruppo No Paglian Casale;
- 8 gennaio 2013 – prot. 1709, da parte di: Comitato di zona Palazzo Morgana – Certosa - Paglian Casale, Consorzio dei proprietari Palazzo Morgana 2, Associazione consortile Palazzo Morgana, Consorzio dei proprietari Certosa Paglian Casale;
- 8 gennaio 2013 – prot. 1711, da parte di: Italia Nostra Onlus;
- 15 gennaio 2013 – prot. 2046, da parte di: Matilde Spadaro, Capogruppo della Sinistra Arcobaleno Municipio XII;

sono emersi contributi dei cittadini che hanno espresso contrarietà all'approvazione della proposta, formulando in sintesi le seguenti osservazioni.

In particolare Matilde Spadaro, Capogruppo della Sinistra Arcobaleno al Municipio XII, ha segnalato tre situazioni delle quali chiede contezza: la prima è relativa alla presenza di acido solfidrico nella zona della Solfatara di Pomezia che coinvolgerebbe anche l'area di Paglian Casale, la seconda è la presenza di radon nel sottosuolo, la terza è relativa alla presenza di cinque siti industriali nell'area immediatamente prossima all'insediamento, classificati nella Tavola RT sad 3.7 del PTPG della Provincia di Roma come a "rischio incidente rilevante: Elementi Generatori ed Elementi Vulnerabili."

In merito alle citate osservazioni l'Amministrazione di Roma Capitale rappresenta che le Amministrazioni competenti in materia ambientale si sono positivamente espresse sul programma urbanistico in discussione, sia nell'ambito della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale conclusasi nel dicembre 2012 con giudizio di compatibilità ambientale con prescrizioni (una prima Valutazione di Impatto Ambientale si era conclusa positivamente già nel 2008 prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico), sia nell'ambito del rilascio del parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 relativo agli aspetti geologici e sismici.

E' utile, inoltre, precisare in questa sede che il Legislatore Regionale è particolarmente attento alla problematica sul rischio salute derivante dalla presenza di gas endogeni già da diverso tempo, in particolare attraverso l'emanazione di regolamenti e leggi regionali. Tra detta legislazione trova particolare rilievo la Determinazione Regionale A00271 del 19.01.2012. E' importante evidenziare che in nessuna di queste regolamentazioni l'area di Paglian Casale risulta essere indiziata di rischio.

L'Associazione Italia Nostra Onlus, Associazione Nazionale per la Tutela del Patrimonio Storico, Artistico e Naturale, nel merito dell'intervento Urbanistico di Paglian Casale, ribadisce già quanto osservato in sede di procedura V.I.A. "di non permettere l'ulteriore distruzione dell'Agro Romano proprio in un sito di particolare valore paesaggistico che era stato tutelato dal Ministero dei Beni Culturali e che la Soprintendenza di Roma e la Direzione Regione del MIBAC hanno stravolto in sede di controdeduzioni alle osservazioni della Società Edilizia con motivazioni inaccettabili".

Giova al riguardo ricordare che l'originario progetto di trasformazione urbanistica ottenne, nel 1995, una valutazione di compatibilità paesaggistica, da parte dell'Amministrazione Regionale e, nel 2008, ha ottenuto una valutazione positiva da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici ai fini del prosieguo della procedura.

Il Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 25 gennaio 2010, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 25 dell'1 febbraio 2010, che ha approvato la "Dichiarazione di notevole Interesse pubblico dell'Ambito Meridionale dell'Agro Romano compreso tra le Vie Laurentina e Ardeatina" ha affermato l'assoluta inedificabilità dell'ambito per "l'area compresa tra la divaricazione tra la via Ardeatina e la linea ferroviaria, posta a nord del Fosso di Radicelli, che è meritevole di peculiare tutela in quanto mantiene ancora intatti i caratteri percettivi identitari dell'Agro Romano" e ha acconsentito invece, ad una rilocalizzazione del progetto nella restante porzione d'ambito, previa presentazione di apposito piano attuativo con valenza paesaggistica, conforme alle previsioni della L.R. Lazio n. 24/1998 che prestasse particolare attenzione ai profili di cooperazione interistituzionale ai fini del suo esame e della sua approvazione, anche tenuto conto delle problematiche connesse alla presenza della ferrovia, di alcuni tronchi di viabilità e dell'elettrodotto, impianti, questi, che già compromettevano notevolmente il territorio sotto il profilo della sua valenza paesaggistica

Per quanto attiene alle osservazioni prodotte, in particolare dal Gruppo No Paglian Casale e dal Comitato di zona Palazzo Morgana – Certosa - Paglian Casale, Consorzio dei proprietari Palazzo Morgana 2, Associazione consortile Palazzo Morgana, Consorzio dei proprietari Certosa Paglian Casale, per la parte in cui queste attengono ad aspetti afferenti il sistema della mobilità e gli effetti che su di esso produrrebbe la realizzazione dell'intervento è doveroso rilevare che gli studi sul traffico relativi all'intervento sono stati condotti sin dalle prime stesure dello stesso, verificati dal competente Dipartimento Mobilità dell'Amministrazione Capitolina e dall'Ufficio competente per la Provincia di Roma.

Riguardo alla previsione della fermata ferroviaria, di cui chiede conferma, tra gli altri, il Comitato di zona Palazzo Morgana – Certosa - Paglian Casale, si rileva che essa origina dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 299/2005 con cui è stato adottato il piano urbanistico e formulati gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma. La citata previsione è stata valutata

positivamente dagli Enti competenti ed in particolare approvata e confermata da RFI e dalla Direzione Trasporti della Regione Lazio. Inoltre, a garanzia della sua concreta realizzabilità è necessario precisare che la realizzazione della fermata ferroviaria è parte integrante del progetto urbanistico oggetto dell'Accordo di Programma e sarà inserita nella Convenzione Urbanistica che i proponenti dovranno stipulare con Roma Capitale per dare attuazione all'intervento.

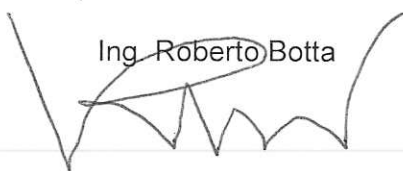
In merito alla configurazione della rotatoria sulla Via Ardeatina, anch'essa evidenziata, tra gli altri, dal Comitato di zona Palazzo Morgana - Certosa - Paglian Casale, si prende atto che questa è stata oggetto di specifici approfondimenti progettuali e di esame favorevole da parte degli Enti comunali e provinciali competenti che hanno reso specifico parere tecnico positivo sulla funzionalità e sulle caratteristiche morfologiche e dimensionali della rotatoria stessa.

Per quanto concerne la richiesta di porre particolare attenzione al tema dei servizi pervenuta dal Comitato di zona Palazzo Morgana - Certosa - Paglian Casale - ed altri, è utile precisare che l'obiettivo primario della previsione del programma di trasformazione urbanistica di Paglian Casale, in qualità di area individuata dal P.R.G. come Ambito a Trasformazione Ordinaria (ATO) Integrato, è quello di fornire un mix funzionale ed una risposta all'ambito locale in grado di portare non solo residenze, ma anche servizi pubblici, attività commerciali, aree di verde attrezzato e nuovi luoghi di aggregazione. In questo senso il programma contempla tutte le funzioni citate prevedendo, oltre all'insediamento residenziale e di attività commerciali, anche la realizzazione di edifici scolastici, di attrezzature sportive, di verde attrezzato e la disponibilità di area per la realizzazione di un nuovo centro parrocchiale. Questi obiettivi erano stati imposti sin dalle originarie previsioni urbanistiche del P.R.G. del 1965 e sono stati riconfermati nel tempo fino a confluire nel nuovo Piano Regolatore Generale di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 12 febbraio 2008.

Per tutti i motivi sopraesposti il programma urbanistico in esame è stato sottoposto al parere di n. 22 Uffici ed Enti interni ed esterni all'Amministrazione Capitolina e, nella seduta conclusiva della Conferenza di Servizi del 31 gennaio 2013, il procedimento urbanistico afferente l'area di Paglian Casale è stato definitivamente approvato in forma collegiale. Ulteriori valutazioni gli uffici ed enti competenti formuleranno successivamente all'Accordo di Programma nella fase della progettazione delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione.

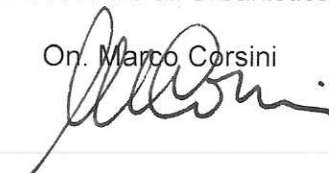
Il Responsabile del Procedimento

Ing. Roberto Botta



L'Assessore all'Urbanistica

On. Marco Corsini



Contributi scritti pervenuti



ROMA CAPITALE
 03 GEN. 2013
 DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE
 E ATTUAZIONE URBANISTICA
 Prot. n. 01

Programma Urbanistico "Paglian Casale"

Incontro pubblico
 Roma, 7 gennaio 2013

ricevuta per contributo partecipativo

Ente Associazione Altro

Cognome e nome NAND BONESSI D

Recapito 328883564 f. bonessid-cons@

regione.lazio.it



Oggetto: Osservazioni al Progetto Urbanistico "Paglian Casale". Processo Partecipativo del 07 gennaio 2013

Nella giornata del 07 gennaio 2013 si è tenuto il Processo Partecipativo per il Progetto Urbanistico "Paglian Casale", durante la quale il GRUPPO NO PAGLIAN CASALE consegna le seguenti osservazioni che vanno intese quale contributo motivato da parte degli aventi diritto, finalizzato all'interesse generale nello spirito della partecipazione nella gestione degli strumenti del Piano Regolatore Generale e nell'attuazione dei singoli piani e progetti e dell'effettivo dialogo anche al fine dell'uso più appropriato delle risorse.

La realizzazione del progetto di Paglian Casale, al 18° km della via Ardeatina in direzione Santa Palomba, prevede l'edificazione di una ottantina di palazzi di 6/7 piani, una chiesa, una piccola stazione ferroviaria ed un centro commerciale. Circa 60 ettari di verde agricolo vincolato lasceranno il posto a 922.000 mc di nuovo cemento.

In sede di valutazione del progetto urbanistico non appare tuttavia che tali scelte urbanistiche, sottese all'esercizio del potere di pianificazione di settore, abbiano soddisfatto il criterio di razionalità nell'interesse pubblico, nella definizione delle linee di assetto territoriale e dell'assetto pubblico alla sicurezza delle persone e dell'ambiente e non sembra pienamente perseguita la tutela dei beni culturali e paesaggistici nonostante il contesto paesaggistico fosse vincolato (Tutela dei Beni culturali cogente al governo del territorio così come previsto dalla legislazione nazionale ed obblighi avverso la tutela assunti anche dallo Statuto del Comune di Roma) per i punti che inoltre si enumerano e si motivano:

- 1) **CONSUMO DI SUOLO VERDE E AGRICOLO:** Enorme consumo di suolo e terreno di pregio agricolo tutelato dal vincolo paesaggistico emesso dal MIBAC nel 2010. La trasformazione appare irreversibile: non sarà più possibile ripristinare la situazione antecedente alla trasformazione che pertanto sarà definitiva. Un così ampio consumo di suolo appare in totale contrasto con le scelte delle capitali europee che contrariamente tendono a valorizzare la propria superficie verde.
- 2) **RISCHIO PER LA SITUAZIONE IDROGEOLOGICA:** Completo stravolgimento della situazione idrogeologica della Collina di Paglian Casale su cui viene concentrata l'intera cubatura dell'EX A.T.O I 64 di 922.000 mc originariamente prevista in parte anche sull'altura di Radicelli.
- 3) **METODOLOGIA NEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA:** Si contestano le motivazioni che hanno permesso il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica

da parte della Direzione per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio del M.I.B.A.C. In tal caso l'Art. 16 delle N.T.A. del Vincolo paesaggistico appare ad un'attenta valutazione sostanzialmente violato in quanto è stata permessa l'edificazione dell'enorme cubatura del quartiere in una zona non in contiguità con altro insediamento urbano significativo dal punto di vista della cubatura\ volumetria. Ad una prima analisi inoltre non sembra minimamente garantito l'adeguato inserimento nel contesto paesaggistico circostante, con particolare riguardo alla visibilità dell'insediamento medesimo dai paesaggi di pregio adiacenti, naturali ed agrari (Art. 16 NTA del Vincolo Paesaggistico): le rilevanti altezze dei manufatti situati già in un contesto orografico rialzato (collina di Paglian Casale) non permetteranno alcuna sufficiente schermatura delle rigide geometrie dell'edificato che appariranno completamente estranee ed avulse al contesto agricolo tutelato.

- 4) **METODOLOGIA NELLA VALUTAZIONE DELL'INSERIMENTO PAESISTICO:** Si reputano opinabili alcune affermazioni contenute nel S.I.P. (Studio di Inserimento Paesistico) nel quale il quartiere nonostante le altezze rilevanti, la cubatura immensa, l'ampiezza dell'edificato, il numero di persone a cui darà alloggio viene definito "BORGHI ISPIRATO ALLA TRADIZIONE LOCALE" in cui "GLI EDIFICI AVRANNO I CARATTERI ARCHITETTONICI VICINI ALLA TRADIZIONI LOCALE", ovvero "BORGHI MURATO IN CUI LA CINTA MURARIA E' SOSTITUITA DALL'ANELLO VIARIO PRINCIPALE". Si fa presente che quest'ultima definizione sarebbe applicabile anche all'intera metropoli di Roma che certamente non appare un borgo murato nonostante la cerchia muraria sia stata sostituita da un'arteria stradale (GRA). All'interno del S.I.P. inoltre non si dà adeguata risposta all'introduzione nel contesto tutelato della collina di Paglian Casale di specie vegetazionali non autoctone ponendo così seri dubbi sulla conservazione e valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali presenti.
- 5) **PERDITA DEI VALORI DI CIVILTÀ TUTELATI DAL VINCOLO PAESAGGISTICO:** Le enormi altezze, le pesanti volumetrie e anche la situazione orografica elevata dove è prevista la realizzazione del complesso edilizio andrà a rimodellare completamente il paesaggio. Verranno completamente perse le ampie visuali sulla campagna romana e quelle che da queste sono visibili verso i colli albani. I valori di civiltà tutelati dal Vincolo Paesaggistico del 2010 verranno persi, in contrasto con qualsiasi moderna concezione di TUTELA dei Beni Culturali ed in dispregio al D.lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio") secondo la quale la conservazione, la protezione e la salvaguardia sono previgenti e cogenti rispetto qualsiasi forma di governo del territorio.

- 6) **PERDITA DEL VALORE DELLA RISORSA PAESAGGISTICA:** Si rimarca con forza infatti che l'area della trasformazione prevista risulta completamente all'interno di un territorio protetto dal Vincolo Paesaggistico dell'"Agro Romano" emesso nel 2010 (appena due anni fa) dall'allora Ministro per i Beni e le Attività culturali. Nella relazione del vincolo è possibile leggere al paragrafo dedicato all'area di Paglian Casale: *"L'ambito è identificato dal medio corso del Fosso della Falcognana, del Fosso dei Radicelli, e dell'estremo sud, del Fosso della Solforata, che scorrono tutti con andamento parallelo est-ovest, e dai tre ampi altopiani ondulati tra essi interclusi, con pendici sovente piuttosto acclivi, ma nude. Sia i fondovalle che gli altopiani sono infatti tenuti a seminativo nudo; qui più che mai determinando quel caratteristico paesaggio della Campagna Romana caratterizzato dal distendersi di amplissime estensioni ondulate, punteggiate da radi insediamenti rurali e scenograficamente dominate da profilo dei Colli Albani. Anticamente afferente alle tenute di Casal Giudeo, Porta medaglia, Schizzanello, Solforata e Solforatella, il territorio conserva resti di torri medievali e numerosi casali storici quali quelli: di Abbrucciato, di Ovile, di Paglian Casale, di Donna Olimpia, di Monte Migliore, della Solforata.*
- 7) **RISCHIO PER LA DECONTESTUALIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI:** L'area del Boulevard Urbano oggetto di concorso nonostante abbia previsto la valorizzazione di alcuni resti dell'età romana (ville agricole, canalette di scolo) né ha in realtà stravolto il contesto di fatto non permettendo appieno protezione, conservazione e salvaguardia del contesto prettamente agricolo in cui in origine erano inseriti, ponendoli invece in un ambiente completamente urbanizzato, inseriti all'interno di un contesto con palazzi di elevata altezza li ha decontestualizzati completamente.
- 8) **RISCHIO PER LA SALUTE PUBBLICA:** Tutto il quartiere, che dovrebbe dare alloggio a circa 7000 persone sorge tra l'altro in un area **a rischio per la salute degli abitanti a causa della presenza di gas Radon nel sottosuolo.**
- 9) **MOBILITA':** L'area appare servita da vie di trasporto obsolete e già alla data odierna congestionate. La linea metropolitana FR7 Roma Napoli che il piano presenta come la soluzione alla mobilità del quartiere è in realtà già oggi deficitaria per l'alto numero di pendolari e per l'esiguo numero di mezzi operanti sulla tratta. Nel recente passato le FS sono state obbligate a potenziare la tratta aumentando il numero delle corse e potenziando le vetture in servizio, ma già oggi tale intervento appare non sufficiente alla sempre maggiore richiesta dell'alto numero di viaggiatori da e per Roma verso tutta l'area sud delle province di Roma e Latina. Parimenti la via Ardeatina e la via dei Castelli Romani (Pomezia – Albano) risultano oggi assolutamente sottodimensionate per i volumi di traffico cui devono far fronte così come furono concepite riammodernate negli anni '60/'70. Il progetto non

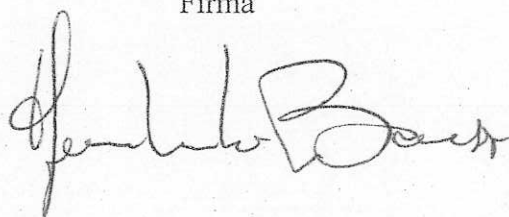
analizza sufficientemente i problemi relativi alla modernità che un così alto numero di cittadini residenti porterà a tutto il quadrante.

Italia Nostra ha contestato tale progetto urbanistico nella procedura di V.I.A. regionale tramite redazione e presentazione di osservazioni che si reputano nella direzione dell'interesse generale, della salute dei cittadini, della tutela dei beni culturali ed in ultima analisi della qualità della vita.

Per le motivazioni precedentemente illustrate non si identifica alcuna scelta relativamente al presente progetto urbanistico "Paglian Casale" che possa dare adeguate risposte ai dubbi e ai rischi elencati: CONSUMO DI SUOLO VERDE E AGRICOLO, RISCHIO PER LA SITUAZIONE IDROGEOLOGICA, METODOLOGIA NEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, METODOLOGIA POCO ATTENTA ALLA VALUTAZIONE DELL'INSERIMENTO PAESISTICO, PERDITA DEI VALORI DI CIVILTÀ TUTELATI DAL VINCOLO PAESAGGISTICO, PERDITA DEL VALORE DELLA RISORSA PAESAGGISTICA, RISCHIO PER LA DECONTESTUALIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI, RISCHIO PER LA SALUTE PUBBLICA E MOBILITÀ'.

Si richiede pertanto di attuare relativamente al progetto "Paglian Casale" L'OPZIONE ZERO.

Firma

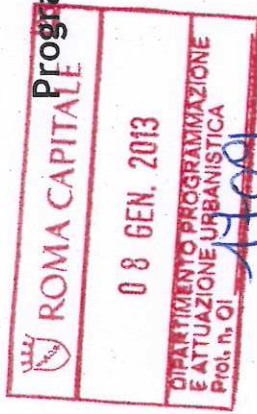


NANDO BONESSIO 3289883564

✉ f.bonessio-cons@regione.lazio.it



ROMA CAPITALE



Programma Urbanistico "Paglian Casale"

Incontro pubblico
Roma, 7 gennaio 2013

ricevuta per contributo partecipativo

Ente <input type="checkbox"/> Associazione <input type="checkbox"/> Altro <input checked="" type="checkbox"/>	Pres. Comit. Quart. Paglia Casale
Cognome e nome	TORREZIANI MARCELLO
Recapito	329/2610295

COMITATO DI ZONA PALAZZO MORGANA-CERTOSA-PAGLIAN CASALE

00134 Roma Via Scampitella, 19

CONSORZIO DEI PROPRIETARI PALAZZO MORGANA 2

Via Grottolella, 298 00134 Roma

ASSOCIAZIONE CONSORTILE PALAZZO MORGANA

00134 Roma Via Grazzanise, 209

CONSORZIO DEI PROPRIETARI CERTOSA PAGLIAN CASALE

Via Caivano, 50 00134 Roma



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
V.le del Turismo, 30

00144 Roma

Oggetto: Programma Intervento Urbanistico "PAGLIAN CASALE" Via Ardeatina Km. 18.500:
"Processo Partecipativo"

Per quanto in oggetto, Comitato, Consorzi ed Associazione associati fra loro, con il presente documento intendono far osservare alcuni elementi di dubbia rispondenza alle necessità ed opportunità urbanistiche e di viabilità del sistema nel suo insieme, ancorché indicare alcune priorità.

- L'intervento prevede all'interno del programma, la presenza di un importante infrastruttura quale la fermata della Linea Ferroviaria Roma-Napoli. Su tale previsione si auspica un effettiva volontà da parte delle Ferrovie dello Stato a volere realizzare tale fermata.
- La rotatoria prevista sulla Via Ardeatina presenta un raggio di curvatura notevolmente ridotto, pertanto ci si domanda se essa è stata valutata dimensionalmente in maniera tale da non costituire un punto di eccessivo rallentamento dei flussi di traffico confluenti. Il suo posizionamento risulta essere collocato in punto che presenta alcune criticità (tratto in discesa della Via Ardeatina in prossimità di un'area di servizio) e non costituisce occasione per la risoluzione di alcuni aspetti riguardanti altre istanze attuative del quartiere, quali la vicina confluenza di Via di Villaricca su Via Ardeatina in direzione verso Roma centro, prima della stessa stazione di servizio, costituente l'asse di attraversamento del Nucleo Ex Abusivo n. 12.10 Via Ardeatina - Villa Balbotti .
- Da uno studio eseguito recentemente, in concomitanza del "Programma Integrato Complessivo S. Palomba", peraltro mal accolto dalla Sovrintendenza in maniera immotivata, promosso dal Municipio XII dietro richiesta degli scriventi, si è potuto stabilire quali riflessi i prossimi pesi insediativi avrebbero sulla viabilità sia verso la città fino al G.R.A., sia verso i Castelli Romani, sia verso i litorali Romano e Pontino. Lo stesso studio indica quali priorità d'intervento siano necessarie sulla viabilità direzionale e trasversale, proponendo le opportune soluzioni. In riferimento al Programma in questione, il Dipartimento competente indicava un adeguamento in sezione del tratto della provinciale Via del Mare S.P. 101a, dopo l'incrocio con Via Ardeatina in direzione Pomezia e di Via Porta Medaglis da Via Ardeatina a Via Laurentina. Si richiede pertanto che tale previsione venga inserita nel Programma stesso.
- La verifica sulla densità residenziali dei prossimi anni appare significativa: Sono previsti oltre ai 7.000 abitanti del Programma in analisi, 3.000 abitanti nel Toponimo Villa Balbotti, 4.000 abitanti nei Piani di Zona C31 e C32 ed ancora 6.000 abitanti circa per effetto del PR.INT. n. 3 (Ambiti 1 e 2) e Toponimo Palazzo Morgana. Tutto ciò impone una verifica più appropriata sia della viabilità, che dei servizi;

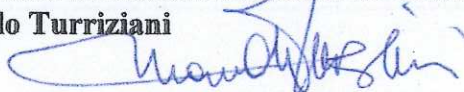
- Dal Programma "PAGLIAN CASALE", oggi in analisi, devono scaturire vitalità sinergiche con il quartiere, tali da costituire una limitazione del traffico in uscita da esso , ovvero con la creazione di un CICLO produttivo all'interno, che possa favorire occupazione e posti di lavoro, decentramento amministrativo, vigilanza urbana, Poliambulatori, Ufficio Postale etc., anziché fornire esclusivamente opportunità residenziali. Insomma il Programma deve avere una serie di servizi, tali da rendere lo stesso Programma autosufficiente;
- Infine, nell'ambito dei servizi ed in particolare nell'assegnazione dei locali adibiti a pubblica utilità, si richiede di tenere conto di spazi e locali da adibire ad attività sociali e di pubblica aggregazione.

Per quanto suesposto risulta ancor più indispensabile un coinvolgimento di tutti i Programmi attuativi in fase di approvazione nell'intero quadrante, per far concorrere gli stessi all'esatta definizione della viabilità e dei servizi onde evitare duplicazione e sprechi, evitando così un dispendio dissennato di risorse.

Roma 07/01/2013

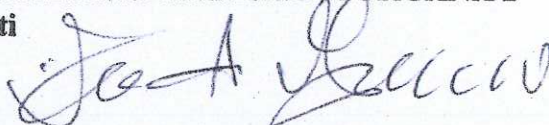
COMITATO PALAZZO DI ZONA MORGANA-CERTOSA-PAGLIAN CASALE

Il Presidente Marcello Turriziani



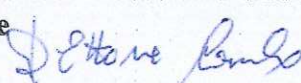
CONSORZIO DEI PROPRIETARI PALAZZO MORGANA 2

Il Presidente Franco Tosti



ASSOCIAZIONE CONSORTILE PALAZZO MORGANA

Il Presidente Carlo D'Ettorre



CONSORZIO DEI PROPRIETARI CERTOSA PAGLIAN CASALE

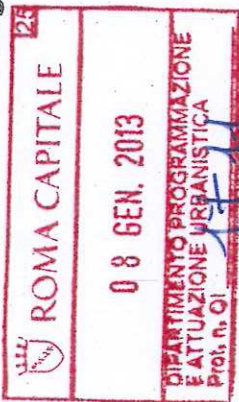
Il Presidente Francesco Arona





ROMA CAPITALE

Programma Urbanistico "Paglian Casale"



Incontro pubblico
Roma, 7 gennaio 2013

ricevuta per contributo partecipativo

Ente <input type="checkbox"/> Associazione <input checked="" type="checkbox"/> Altro <input type="checkbox"/>
Cognome e nome <u>BELVISI MIRELLA</u>
Recapito <u>V. dei Giacchi 187 - 00182 ROMA</u>

Mirellabellini@yahoo.it roma@italianurbis.org

ItaliaNostra
Onlus

Associazione Nazionale per la Tutela
del Patrimonio Storico, Artistico e Naturale

Sezione di Roma

00192 - Roma - Via dei Gracchi 187

Tel. 06/3208706 - Fax 06/32647299

e-mail: italianostra@italianostraroma.it



Roma, 07.01.13

Al Sindaco di Roma
All'Assessore all'Urbanistica del Comune di Roma,
Marco Corsini

OSSERVAZIONI E RICHIESTE IN MERITO AL PROCESSO PARTECIPATIVO PER L'INTERVENTO URBANISTICO SULLA COLLINA DI PAGLIAN CASALE

Si rinnovano in questa sede le osservazioni e le richieste consegnate durante il processo partecipativo per l'area ex ATAC di Piazza Bainsizza, sul mancato rispetto delle prescrizioni del Regolamento della Partecipazione.

Premessa sulla mancata applicazione delle parti più qualificanti del "Regolamento di Partecipazione" (Del.C.C. n.57/2006)

All'Art.1- Principi generali e finalità - comma 4 - " si pone l'obiettivo di garantire ai cittadini, attraverso un'informazione tempestiva e preventiva, la massima partecipazione"

Art. 4 - Competenze organizzative - comma 3 - con deliberazione della Giunta Comunale, da adottare entro tre mesi dall'approvazione del Regolamento, viene definito un piano operativo per l'attivazione e l'organizzazione del processo di partecipazione con riferimento alle strutture e agli strumenti di cui agli articoli 5

- comma 4- Il Comune di Roma costituisce un gruppo di referenti, che sia interlocutore dei cittadini su tutte le questioni che riguardano gli interventi di cui all'Art.3-

Il gruppo di referenti partecipa a tutti gli incontri che si tengono ai sensi dell'Art.8 sulla Consultazione.

Art. 5 - La Casa della Città si fa riferimento all'intero testo dell'articolo.

Art. 6 - Il sistema informativo - comma 1-la Casa della Città promuove l'attivazione nell'ambito del sito Internet del Comune della necessaria informazione sulle caratteristiche tecniche e localizzative e sullo stato di avanzamento dell'iter procedurale degli interventi.

Art. 7 - Informazione - comma 3 - " L'informazione comprende documentazione idonea ad illustrare le caratteristiche essenziali del programma e del progetto"

al – comma 4 – “Entro 15 giorni dalla data in cui si renda disponibile la progettazione relativaquesta viene trasmessa dall’Unità Organizzativa competente alla Casa della Città e alla struttura Municipale (Casa del Municipio)

Art. 8 – Consultazione -comma 5 – Tutti gli atti relativi alla fase di consultazione vengono raccolti nel Documento della Partecipazione, predisposto e curato dal Responsabile del Procedimento con il supporto della Casa della Città

Art. 9 – Progettazione Partecipata -comma 5 – le attività di progettazione partecipazione potranno svolgersi mediante l’organizzazione di incontri , forum, laboratori di quartiere e territoriali, utilizzando metodologie appropriate, persone specializzato interno o se necessario, esterno all’Amministrazione Comunale, ed il supporto tecnico della Casa della Città.

Gli articoli e i commi relativi segnalati denunciano l’assenza dei punti più qualificanti del Regolamento e pregiudicano di fatto l’esistenza per questo progetto (come per tutti gli interventi urbanistici passati presenti e futuri dell’Assemblea Capitolina) di una vera informazione e partecipazione dei cittadini come prevede sia la nostra Costituzione che le leggi europee.

Entrando nel merito dell’intervento urbanistico Italia Nostra ribadisce già quanto osservato in sede di procedura VIA , (documento che si allega all’intervento di oggi) come parte integrante **della richiesta di non permettere l’ulteriore distruzione dell’Agro romano proprio in un sito di particolare valore paesaggistico** che era stato tutelato dal Ministero dei Beni culturali e che la Soprintendenza di Roma e la Direzione regionale del Mibac hanno stravolto in sede di controdeduzioni alle osservazioni della Società edilizia.con motivazioni inaccettabili.

Mirella Belvisi
Vicepresidente

per Italia Nostra Roma

Osservazioni alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale riguardante il programma di intervento urbanistico "PAGLIAN CASALE" Via Ardeatina km 18.500 - Roma Capitale.

1. PREMESSA: CONSIDERAZIONI SUI VALORI PAESAGGISTICI RIGUARDANTI L'AREA DI PAGLIAN CASALE IN RAPPORTO AL QUADRANTE VINCOLATO A CUI APPARTIENE

L'area oggetto del progetto di intervento urbanistico "PAGLIAN CASALE" in esame, insiste sull'area di Paglian Casale e dei Radicelli, si raggiunge uscendo da Roma percorrendo la via Ardeatina in direzione sud-est per 18 km fino ad arrivare all'incrocio con la strada provinciale Albano - Torvajonica dopo aver attraversato la tenuta della Falcognana.

Il perimetro dell'intervento urbanistico di Paglian Casale, che ha un'estensione di circa 86,5 ettari è delimitato dalle via Ardeatina (est), dalla ex Ferrovia Roma-Formia ora linea ferroviaria FM7 (Ovest), dalla strada provinciale Albano - Torvajonica (sud).

Tale area ha forti caratteri di pregio, storico, ambientale e paesaggistico ne è prova come si vedrà il disposto dei vari piani territoriali e paesaggistici approvati dalla Regione Lazio (P.T.P., P.T.P.R.) e in ultimo, soprattutto, l'inclusione all'interno del quadrante territoriale i cui valori paesaggistici sono stati vincolati tramite Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico (DNIP) emessa dal Ministero dei Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'art. 136 (Beni Paesaggistici) del D.lgs. 42/2004 ("Codice dei Beni e del Paesaggio"), primo caso in Italia, il 25 gennaio 2010.

Nelle Motivazioni Tecnico Scientifiche della proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico facenti parte della Relazione di Sintesi dell'istruttoria (di seguito definita semplicemente "Relazione della DNIP") si può leggere che *"la proposta di vincolo de qua reca una disciplina organica e graduata di tutela paesaggistica di un intero quadrante dell'Agro Romano, volta precipuamente a salvaguardare i beni costitutivi del caratteristico paesaggio identitario dell'Agro stesso, tuttora non assoggettati ad irreversibili trasformazioni urbanistiche"* (pag. 32 della Relazione della DNIP).

Le caratteristiche generali del quadrante posto sotto tutela, l'analisi della stratificazione degli elementi costitutivi del paesaggio che hanno definito i caratteri di permanenza su cui si basa la sua stessa percezione identitaria, nel senso più volte richiamato dalla Convenzione Europea sul paesaggio del 2000, fanno sì che esso possa essere configurato come un territorio che ancora conserva ALTA QUALITA' PAESAGGISTICA riconducibile ai tratti tipici del paesaggio agrario della Campagna Romana. Si può infatti continuare a leggere nella Relazione della DNIP (pag. 4), *"il paesaggio è particolarmente caratterizzato dall'ampiezza dei quadri panoramici, oltre che dalla ricca e stratificata articolazione del sistema insediativo storico, con notevole diffusione tanto dei beni archeologici che architettonici"*. Fra i beni storici, archeologici e architettonici non si possono non citare le innumerevoli torri medievali, realizzate a partire dall'VIII sec. d.C. in gran parte riutilizzate nei secoli seguenti come punti di vedetta (ancora una volta "vedette" legate intimamente alla definizione di paesaggio) nonché punto d'organizzazione delle innumerevoli fattorie la cui costante presenza è testimonianza dalla vocazione agricolo, silvio - pastorale di

questa terra lungo tutto il corso della storia: dall'età romana in cui erano presenti numerose ville rustiche, alle torri medievali, ai "casalia" rinascimentali, per finire ai casali più recenti risalenti al tempo delle bonifiche realizzate a cavallo tra Otto e Novecento. Un vero unicum italiano, degno di tutela da parte dello Stato, quale testimonianza dei rapporti unici fra Roma e la sua campagna, unico caso al mondo fra le capitali mondiali.

Le caratteristiche geomorfologiche e vegetazionali, citate nella Relazione della DNIP sono le fondamentali categorie morfologiche rinvenibili nella Campagna Romana:

- **Vallate ampie e regolari** con pendici soventi poco acclivi dovute alla congiungente di due fattori, la natura vulcanica dell'area e l'azione modellatrice dei fossi (Fosso di Tor Pagnotta, della Castelluccia, del Rio Petroso, dei Radicelli, e della Solfarata) che ha inciso il paleo-altopiano fino a determinare un mosaico di pianori, più o meno vasti ne debolmente modellati.
- **Il suggestivo paesaggio ondulato e senza netta soluzione di continuità** è il risultato di tale combinazione geomorfologica, insieme alla **profondità delle visuali** che tale debole ma variegata ondulazione consente, dominante dai Colli Albani e nell'orizzonte più lontano delle catene appenniniche.
- **La vocazione Agricola dell'area** e le colture agricole costituiscono la copertura vegetale dominante, relegando la vegetazione naturale alle pareti più acclivi delle valli e alle sponde dei corsi d'acqua; leggendo la Relazione della DNIP si ha conferma che questo è il principale se non unico fattore antropico che contraddistingue significativamente l'area: *"tale fenomenologia (delle colture agricole) costituisce l'altro potente motore, stavolta antropico, che ha contribuito a determinare l'immagine paesaggistica tipica"...* "prevale, come detto, l'utilizzazione agricola del suolo, nell'ambito della quale la coltura qualitativamente e quantitativamente più rilevante è il seminativo nudo, che copre gli altipiani vallivi"..."Eredità della strutturazione fondiaria a latifondo, questo modo di conduzione dei suoli svolge un ruolo fondamentale nel determinare, assieme alla più volte richiamata profondità delle visuali dominante nel piano di fondo dal profilo dei Colli Albani, quei caratteri scenici di aperta vastità e quasi di solenne monumentalità che anche in passato tanto colpivano i visitatori e i vedutisti dell'Agro: caratteri che nel territorio in questione, peraltro, appaiono sovente anche in felice contrappunto con i casali e gli altri manufatti storici posti alla sommità delle ondulazioni" (pag. 5 della Relazione della DNIP).
- **Impianti di vegetazione ornamentale** possono essere considerati di altissima rilevanza dal punto di vista paesaggistico, *"in particolare filari di pini ad ombrello (pinus pinea) che segnano le vie di accesso alle tenute ed i loro percorsi sommitali e che tanto più in un territorio debolmente ondulato a coltura estensiva acquistano una straordinaria rilevanza percettiva"*. (pag. 5 della Relazione della DNIP)

2. L'AMBITO OGGETTO DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO URBANISTICO: AREA DI PAGLIAN CASALE E DEI RADICELLI

L'area oggetto della proposta di intervento urbanistico, sulle colline di Paglian Casale e dei Radicelli è ubicata esattamente al centro del confine sud del quadrante posto sotto vincolo paesaggistico, fra l'area occidentale in direzione ovest (via Laurentina) e l'area pedemontana dei colli Albani in direzione Est e si situa all'interno di uno dei quattro "sistemi paesaggistici", che nella Relazione della DNIP sono definiti come *"ambiti spaziali caratterizzati da una configurazione omogenea e riconoscibile – sia per struttura geomorfologica che per i caratteri dell'insediamento storico, che"* (notare bene) *"con il provvedimento de quo (Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico), si intendono salvaguardare"*.

In particolare nelle Motivazioni tecnico scientifiche della Relazione della DNIP è possibile leggere relativamente a "L'ambito dei Fossi della Falcognana, dei Radicelli e della Solfarata" in cui ricade l'area di

Paglian Casale la seguente descrizione (da intendersi come descrizione degli elementi costitutivi il paesaggio che hanno definito i caratteri di permanenza su cui si basa la sua stessa percezione identitaria, nel senso più volte richiamato dalla Convenzione Europea sul Paesaggio del 2000):

*“L’ambito è identificato dal medio corso della Falcognana, del Fosso dei Radicelli, e all’estremo sud, del Fosso della Solforata, che scorrono tutti con andamento parallelo est-ovest, e dai tre altopiani ondulati tra essi interclusi, con pendici sovente piuttosto acclivi, ma nude. Sia i fondovalle che gli altopiani sono infatti tenuti a seminativo nudo: **qui più che mai determinando quel caratteristico paesaggio della Campagna Romana** caratterizzato dal distendersi di amplissime estensioni ondulate, punteggiate da radi insediamenti rurali e scenograficamente dominate dal profilo dei Colli Albani. Anticamente afferente alle tenute di Casal Giudeo, Porta Medaglia, Schizzanello, Solforata e Solforatella, il territorio conserva resti di torri medievali e numerosi casali storici quali quelli: di Abbruciato, di Ovile, di Paglian Casale, di Donna Olimpia, di Monte Migliore, della Solforata”.* (pag. 11 della Relazione della DNIP, paragrafo 1.3.3)

Lungi quindi dall’aver caratteristiche dissimili a quelle sopra descritte per tutto il quadrante del Comune di Roma interessato dal provvedimento di tutela (vallate naturali dovute alla natura vulcanica e all’azione dei fossi, suggestivo paesaggio ondulato senza soluzione di continuità, profondità delle visuali, vocazione agricola individuata in tutto l’arco storico, impianto di pregevoli ornamentazioni vegetali), il territorio in esame è menzionato essere luogo *in cui più che mai è determinato quel caratteristico paesaggio tipico della Campagna Romana*. L’importanza e l’unicità paesaggistica dell’area di Paglian Casale sono ulteriormente testimoniate dalla caratterizzazione dei propri confini:

- (a nord) **l’area dei Radicelli**: riconosciuta di grandissima importanza paesaggistica, tanto da meritare una peculiare tutela che ne mantenga i caratteri identitari della campagna romana.
- (ad est) **la Via Ardeatina**: identificata nella cartografia della DNIP quale area o punto visuale ed individuata nella Tavola B del PTPR – Beni Paesaggistici come “m) aree di interesse archeologico già individuate- beni lineari con fascia di rispetto ai sensi dell’art. 13 co. 3 lettera a della L.R. 24/98”.
- (ad ovest) **il tracciato della ferrovia FM7**: nella tavola C del PTPR della Regione Lazio - Beni patrimonio Naturale e Culturale - quale percorso panoramico facente parte degli ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale, ai sensi dell’art. 143 D.lgs. 42/2004.
- (a sud) **la strada provinciale Albano - Torvajonica**: identificata nella cartografia della DNIP quale area o punto visuale ed in direzione del parco di Decima Malafede in diretto contatto con l’area vincolata dal Ministero dei Beni e le Attività Culturali.

Vanno quindi rifiutate le accezioni negative con cui si descrive la zona, contenute nello Studio di Inserimento Paesistico (SIP) allegato al Progetto Urbanistico in cui si descrive l’area come “...parte di campagna Romana, di qualità non eccelse...” così come quanto scritto nella Relazione Agronomica allegata al Progetto, in cui l’area considerata viene considerata “collocata in un comprensorio fortemente connotato dalla presenza antropica”.

L’area, come abbiamo visto, è connotata da un utilizzo antropico prettamente ed esclusivamente agricolo, sua caratteristica fondamentale nonché valore identitario permanente di civiltà nella costituzione degli elementi paesaggistici, salvaguardati dalla Dichiarazione di Notevole interesse Pubblico rilasciata ai sensi dell’art.136 del D.lgs. 42/2004.

La zona urbanizzata, posta a sud verso la zona industriale di Santa Palomba, risulta nettamente separata dall’area in oggetto e non in diretto contatto visivo, sviluppandosi in lontananza lungo il tracciato della via Ardeatina esterno all’area della DNIP ed oltre la congiungenza con la S.P Albano –Torvajonica.

Ad ovest le caratteristiche paesaggistiche risultano ancora notevoli, così testimoniato dal PTPR della Regione Lazio, che in perfetta sintonia con la cartografia della DNIP qualifica l'ambito paesaggistico quale "Paesaggio Agrario di Valore" in direzione del Parco di Decima-Malafede. Notare inoltre la presenza in tale area di due torri medievali, Tor Tignosa e Torre delle Grotte, quest'ultima costruita su un sepolcro romano accanto ai resti di una villa romana (tavola della carta archeologica dell'Agro Romano foglio 32-33). Come dimenticare poi l'Antro del Fauno luogo in cui secondo l'illustre scrittore romano Vitruvio si deve riconoscere il sito dell'antica Albunea, ove il Re Latino poco prima dell'arrivo di Enea consultava l'oracolo di Fauno.

Parimenti ad est dell'Ardeatina, il perimetro, coincidente con il confine comunale di Roma, dell'ambito del quadrante tutelato dalla DNIP che prende il nome di "Ambito pedemontano di Santa Fumia e di Santa Maria in Fornarolo" è descritto come *"una porzione di quella che può definirsi come fascia pedemontana del Vulcano laziale, caratterizzata – fra la strada del Divino Amore e la zona di Santa Fumia – da estese e compatte colture a vigneto"*. Permane quindi la vocazione anche della fascia ad est dell'area in esame, caratterizzata *"da una rada e sparsa edilizia spontanea"* (abusiva), *"ambito peraltro ancora suscettibile di recupero"* (pag. 9 della Relazione allegata alla proposta alla Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico interamente confermata e richiamata nella Relazione della DNIP), le cui volumetrie sono assolutamente scarse e non costituiscono quindi elemento di degrado per l'area in esame. **L'assenza di significativi elementi antropici e la conseguente omogenea caratterizzazione dell'area nel "verde", vera e propria "porta sull'Agro Romano"** può essere apprezzata già dagli allegati fotografici.

L'assenza di elementi di degrado è testimoniata anche da quanto asserito nella controdeduzione del Ministero per i beni e le attività Culturali, all'osservazione n.10, presentata dalle ditte titolari del progetto urbanistico in esame: riferendosi quindi strettamente all'area oggetto delle proposte attuative urbanistiche i tecnici scrivono *"La proposta di vincolo de qua reca una disciplina organica di tutela paesaggistica di un intero quadrante dell'Agro Romano, volta precipuamente a salvaguardare i beni costitutivi del caratteristico paesaggio identitario dell'Agro stesso, tuttora non assoggettati ad irreversibili trasformazioni urbanistiche"*.

A riprova in ultimo di quanto detto, vanno ricordate le considerazioni della Relazione Agronomica allegata al Progetto di intervento urbanistico, secondo la quale nell'area oggetto della proposta di intervento edilizio *"sono presenti anche se in misura minore, specie che indicano un processo dinamico in atto verso la ricostituzione della vegetazione potenziale dell'area: individui sparsi di *Imula viscosa* (tipica dei primissimi stadi di ricolonizzazione di pascoli abbandonati) e piccolissimi nuclei a rovo che spesso costituisce i primi stadi di vegetazione arbustiva preforestale"* (pag. 17 della Relazione Agronomica) e ancora *"Benché apparentemente banali, le comunità erbacee rappresentano un particolare tipo di paesaggio, la "steppa antropica" che caratterizza le aree rurali della Capitale e gran parte della Campagna Romana"* (pag. 18 della Relazione Agronomica) oltre all'importanza della vegetazione ripariale e di alcuni esemplari arborei presenti lungo il Fosso dei Radicelli.

Il paesaggio dell'area della proposta di intervento urbanistico si configura pertanto, come il **tipico paesaggio agrario della Campagna Romana** di notevole valore per essere in qualche modo ancora miracolosamente scampato a qualsiasi trasformazione urbanistica. Il valore agrario dei luoghi era riconosciuto coerentemente da entrambi i piani territoriali della Regione Lazio: il P.T.P. prescrive per l'area in oggetto tutela TPc/15 – Tutela Paesaggistica mentre il PTPR della Regione Lazio considera l'intera area (sia quella a nord del Fosso dei Radicelli sia quella di Paglian Casale) entro il Sistema del Paesaggio Agrario di tipo Paesaggio Agrario di Valore.

Alla luce di tutte le considerazioni sopra menzionate, non si capisce pertanto quali sono state le considerazioni tecniche e scientifiche che hanno portato a considerare nella cartografia allegata alla

Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico l'area di Paglian Casale quale parte del Sistema del Paesaggio Insediativo e nella fattispecie Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione.

3. IL PROGETTO URBANISTICO "PAGLIAN CASALE"

Il progetto urbanistico "PAGLIAN CASALE" in corso di valutazione, insiste su un area di 870.061 mq e prevede la realizzazione di una cubatura complessiva di 922.012 mc per l'edificazione di un area urbana periferica per circa 7000 persone.

Il progetto è stato materia di compensazione edilizia proveniente dalle aree di Tor Marancia e M1 Bonvisi, alla cubatura inizialmente prevista di 737.609 mc si ha avuto l'atterraggio di una cubatura aggiuntiva di 184.402 mc, per un totale di appunto 922.012 mc.

Per meglio considerare la portata di tali volumetrie è utile ricordare, quando scritto nella controdeduzione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, all'osservazione n.10 alla proposta di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico dell'area, presentata dalle ditte titolari del progetto urbanistico in esame. In quella sede, i tecnici del Ministero dei BB.AA.CC. riferendosi alla medesima cubatura scrivevano "*Ritenuto che in relazione sia all'estensione spaziale sia alla rilevantissima entità delle volumetrie previste, l'intervento, nella sua attuale configurazione non possa essere ritenuto compatibile con le esigenze di tutela espresse nella proposta*" (pag. 5 delle controdeduzioni all'osservazione n.10 della DNIP).

Il successivo intervento del Ministero dei Beni e le Attività Culturali ha ridotto la Superficie Utile Lorda (S.U.L.) tramite l'esclusione dell'area a nord del Fosso di Radicelli, andando quindi ad aumentare ancora la densità sull'area rimasta a disposizione senza intaccare minimamente il volume della cubatura che è rimasta pari a quella prevista nel vecchio progetto, pari a 922.012 mc. Va ricordato inoltre che la zona urbana principale del progetto è rimasta sostanzialmente invariata rispetto al progetto ante DNIP.

Alla luce di quanto letto come può essere ritenuto compatibile con la tutela dei valori paesaggistici il nuovo progetto "PAGLIAN CASALE", diverso dal precedente solamente per un aumento della densità dei volumi dell'edificato nell'unica area disponibile?

Il nuovo progetto prevede in sintesi la realizzazione di:

- Circa 84 palazzi di forma allungata e a torre. Le altezze dei palazzi oscillano fra i 4+PT e i 6+PT.
- Un centro commerciale da realizzarsi a nord dell'edificato.
- 1 chiesa
- 1 stazione ferroviaria
- Vari edifici scolastici (nido, scuola elementare, medie inferiori)
- Parcheggi

Il progetto così come sottolineato nello Studio di Inserimento Paesistico (SIP) trasformerà una vasta area in ambito urbano, in linea con le tendenze immobilistiche dell'ultimo decennio che hanno portato al consumo di notevoli porzioni di suolo e al sacrificio di numerose aree di pregio dell'Agro Romano. Dalle ricostruzioni virtuali visibili nel SIP l'edificato appare come un corpo a sé stante, le enormi volumetrie concentrate nella superficie disponibile non hanno eguali con le aree circostanti, **il complesso urbanistico appare assolutamente non integrato con gli spazi circostanti e in totale incoerenza con essi, determinando un vero e proprio scempio urbanistico all'interno del sistema paesaggistico del vincolo "Ambito dei Fossi della Falcognana, dei Radicelli e della Solforata".**

4. CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLO STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO – S.I.P.

In questa sede si vuole altresì denunciare come spiazzante ed avvilente, quanto scritto nello Studio di Inserimento Paesistico (SIP) secondo il quale:

- il nuovo quartiere può essere definito “*borgo ispirato alla tradizione locale*”, oppure in cui “*gli edifici avranno i caratteri architettonici vicini alla tradizione locale*” (paragrafo 2.1 del SIT). Come è possibile che moderni palazzi di 4/6 piani possano essere considerati vicini alla tradizione locale?
- un “borgo” che seppure non vuole emulare un tessuto medievale può definirsi “**borgo murato, in cui la cinta muraria è sostituita dall’anello viario principale...**”. Secondo questa definizione anche l’intera città di Roma potrebbe essere considerata un borgo murato, circondata non più dalla cinta muraria ma dal circuito del G.R.A. Emerge tutta l’inconsistenza di tali affermazioni tutt’altro che scientifiche.

Il S.I.P. è un importantissimo documento che ha lo scopo di approfondire le analisi sviluppate nella fase di redazione del progetto e di ridurre o compensare gli effetti dell’intervento sull’ambiente onde riqualificare e migliorare le qualità ambientale e paesaggistica del contesto territoriale. Dalle frasi sopra menzionate sembra che l’approccio di questo strumento sia stato abbastanza superficiale e non sia andato nella direzione auspicata. E’ bene ricordare invece quanto scritto nella “Relazione allegata alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico” che nella Relazione della DNIP è stata interamente confermata e richiamata, in essa il Soprintendente per i Beni Architettonici e Paesaggistici riferendosi alle aree edificate all’interno dell’intero quadrante vincolato tramite la DNIP dichiara: “*Lo stesso non dicasi per ville e residenze unifamiliari di recente edificazione i cui impianti di vegetazione a carattere ornamentale appaiono quasi sempre incongrui e intrusivi sia per l’introduzione di specie estranee e discordanti, sia per la rigida rispondenza degli impianti a geometrie di lottizzazione avulse dai caratteri morfologici del contesto*” (pag. 4 della Relazione allegata alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico).

Alla luce di quanto sopra, quello che viene definito “borgo” nel S.I.P. deve essere considerato in ultima istanza per quello che è: **UN’AREA URBANA PERIFERICA AVULSA DAL CONTESTO DI FORTE VALENZA PAESAGGISTICA, CARATTERIZZATA DA RILEVANTISSIME VOLUMETRIE VISIBILI ANCHE A GRANDE DISTANZA, LE CUI RIGIDE GEOMETRIE APPARIRANNO COME ELEMENTO INTRUSIVO SUI CARATTERI MORFOLOGICI E PAESAGGISTICI DELL’AGRO ROMANO E CONTRIBUIRANNO AL PROCESSO DI DEGRADO E ALLA PERDITA DI QUEI VALORI IDENTITARI PAESAGGISTICI CHE INVECE SI INTENDEVA SALVAGUARDARE TRAMITE IL PROVVEDIMENTO DI TUTELA DEL MINISTERO DEI BB.AA.CC.**

5. LA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA E LA PROCEDURA DI RILASCIO DELLA RELATIVA AUTORIZZAZIONE

In tale sede si intendono sollevare forti perplessità sul procedimento che ha portato al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica del progetto urbanistico da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e prima ancora sull'inserimento dell'area di Paglian Casale nel Sistema del Paesaggio Insediativo ed in particolare nel Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione della cartografia e contestualmente nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) della Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico.

5.1 La mancata Tutela e l'obbligo per tutti gli Enti della Salvaguardia e della Conservazione dei valori identitari

Come emerso anche all'interno del S.I.P. le aree in oggetto sono titolari di peculiarità che hanno acquistato *“un valore più profondo, in linea con le esigenze di preservazione del paesaggio agrario tipico della Capitale che, rischiando di essere modificato in modo in proprio dalle azioni antropiche, è attualmente oggetto di specifiche azioni di tutela da parte degli Enti, primi tra i quali il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Lazio i quali nel 2010 hanno dichiarato il Notevole Interesse Pubblico ...”* (Paragrafo 2.1 del S.I.P.).

La DNIP si configura proprio come un'azione di tutela per garantire *“la conservazione di aree agricole e periurbane che hanno costituito tradizionalmente il contorno prossimo territoriale di accesso alla città di Roma e che hanno, in tal senso, da sempre contribuito in modo determinante a far parte integrante dell'immagine e della forma territoriale d'insieme della stessa ‘Citta Eterna’”* (pag. 16 della Relazione della DNIP).

L'art. 131 co. 4 del D.lgs. 42/2004 (“Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”) definisce l'attività di **tutela del paesaggio** come *“volta a riconoscere, salvaguardare e ove necessario recuperare i valori culturali che esso esprime. I soggetti indicati al comma 6 (lo Stato, le Regioni e gli altri enti pubblici) qualora intervengono sul paesaggio, assicurano la conservazione dei suoi caratteri e aspetti peculiari”*. L'attività di tutela insomma si esplica nelle tre fasi principali della conoscenza, conservazione e protezione non delle aree ma dei valori espressi dal loro insieme in un dato luogo (Tar Lazio Sezione II Quater n.33741 del 22/11/2010).

I valori in questione relativamente all'area di Paglian Casale sono chiaramente indicati nella Relazione della DNIP, da intendersi come motivazione dell'atto amministrativo di tutela nonché come riferimento tecnico scientifico dello stesso, ove l'ambito in cui ricade anche l'area di Paglian Casale ossia l'”Ambito dei Fossi della Falcognana, dei Radicelli e della Solforata” è così definito *“L'ambito è identificato dal medio corso della Falcognana, del Fosso dei Radicelli, e all'estremo sud, del Fosso della Solforata, che scorrono tutti con andamento parallelo est-ovest, e dai tre altopiani ondulati tra essi interclusi, con pendici sovente piuttosto acclivi, ma nude. Sia i fondovalle che gli altopiani sono infatti tenuti a seminativo nudo: **qui più che mai determinando quel caratteristico paesaggio della Campagna Romana caratterizzato dal distendersi di amplissime estensioni ondulate, punteggiate da radi insediamenti rurali e scenograficamente dominate dal profilo dei Colli Albani**. Anticamente afferente alle tenute di Casal Giudeo, Porta Medaglia, Schizzanello, Solforata e Solforatella, il territorio conserva resti di torri medievali e numerosi casali storici quali quelli: di Abbruciato, di Ovile, di Paglian Casale, di Donna Olimpia, di Monte Migliore, della Solforata”*. (pag. 11 della Relazione della DNIP).

La conservazione e la salvaguardia e dei valori identitari dell'area di Paglian Casale sopra menzionati devono essere assicurate al di là di qualsiasi forma di valorizzazione, che è attuata nel rispetto delle esigenze di tutela.

L'articolo 131 co 5 del D.lgs. 42/2004 enuncia: "La Valorizzazione del Paesaggio concorre a promuovere lo sviluppo della cultura. A tale fine le amministrazioni pubbliche promuovono e sostengono, per quanto di rispettiva competenza, apposite attività di conoscenza, informazione e formazione, riqualificazione e fruizione del paesaggio nonché ove possibile, la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati. La valorizzazione, che è attuata nel rispetto delle esigenze di tutela".

Sono soprattutto i terreni rurali a dover essere salvaguardati (art. 135 co.4 lett. d) D.lgs. 42/2004), mentre i soggetti (lo Stato, le Regioni e gli altri enti pubblici) qualora intervengono sul territorio informano la loro attività ai principi di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati e coerenti rispondenti a criteri qualità e sostenibilità. (art. 131 co.6 D.lgs. 42/2004).

E' FATTO OBBLIGO PER TUTTI GLI ENTI, IN PARTICOLARE PER LE SOPRINTENDENZE STATALI E GLI UFFICI REGIONALI COMPETENTI, ASSICURARE LA SALVAGUARDIA E LA CONSERVAZIONE DEI VALORI IDENTITARI DELL'AREA DI PAGLIAN CASALE SOPRA MENZIONATI E DI NON ESPORRE GLI STESSI AI GRAVI FATTORI DI RISCHIO RAPPRESENTATI DAL PROGETTO URBANISTICO CHE COME SI E' DIMOSTRATO SOPRA NON APPARE RISPONDENTE DEGLI OBBLIGHI DELLA TUTELA, DI COERENZA, INTEGRAZIONE NONCHE' SOSTENIBILITA' COL TERRITORIO CIRCOSTANTE.

5.2 L'accoglimento dell'Osservazione presentata alla DNIP dalle ditte titolari del progetto

In tale sede si entra nel merito di quanto osservato nella controdeduzione all'osservazione n. 10 presentata dalle società titolari del progetto (Sol Aureum S.r.l., Sol Argentum S.r.l., Sol Ferrum S.r.l., Sol Cuprum S.r.l., Sol Ligneum S.r.l., Centro Commerciale Taranto due S.r.l., Pro-Edificante S.r.l., Stahler 2005 S.r.l., Urbe 87 S.r.l., Prima S.r.l.). Nel documento redatto dai tecnici del Ministero infatti è scritto:

"Rilevato, peraltro che – per quanto qui interessa – l'applicazione, nella fattispecie, del meccanismo della compensazione edificatoria comporterebbe un forte incremento delle volumetrie edificabili originariamente previste. Ribadito che l'esistenza di previsioni di PRG che consentono la trasformazione edificatoria dei suoli non può ovviamente, precludere l'esercizio della funzione di tutela dei beni paesaggistici". (pag. 2 delle Controdeduzioni all'osservazione 10)

Tuttavia nella parte finale dove per giustificare la permanenza della cubatura non più compatibile si scrive *"Tenuto conto del fatto che le società osservanti hanno maturato una ragionevole aspettativa circa una qualche trasformabilità delle aree sotto il profilo paesaggistico. Ritenuto che, in relazione sia all'estensione spaziale sia la rilevante volumetria delle cubature previste l'intervento, nella sua attuale configurazione non possa essere ritenuto compatibile con le esigenze di tutela espresse nella proposta. Ritenuto, in particolare che debba essere esclusa dalle trasformazioni l'area compresa tra la divaricazione del Fosso di Radicelli, che è meritevole di peculiare tutela in quanto mantiene ancora intatti i caratteri percettivi identitari dell'Agro Romano. Tutto ciò premesso, e nei limiti spaziali da ultimo indicati, ovvero nelle aree classificate nella cartografia della dichiarazione finale di notevole interesse pubblico come Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione. L'osservazione è da ritenersi accoglibile..."*.

Aver accolto l'osservazione delle ditte titolari del progetto urbanistico di Paglian Casale da parte della Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio è in totale contrasto con la stessa Relazione della DNIP, in cui nel paragrafo 4 – Controdeduzioni: Profili Giuridici a pagina 27 si dichiara *"Soprattutto non può- la tutela – esser condizionata dagli 'scambi urbanistici' (cd. Compensazioni) intercorsi tra il Comune e privati in ordine alla destinazione edificatoria di aree"*. Come si può giustificare a questo proposito la concessione dell'autorizzazione paesaggistica per il nuovo progetto con addirittura l'aumento della cubatura per compensazioni?

In modo contraddittorio la controdeduzione esclude dalle trasformazioni l'area compresa a nord del Fosso di Radicelli in quanto mantiene ancora intatti i caratteri percettivi identitari dell'Agro Romano mentre si ammette la compromissione dell'area rimanente di Paglian Casale che ha valore paesaggistico unitario (si fa riferimento a quanto scritto nella Relazione della DNIP per l'ambito in questione dove si dichiara al paragrafo 1.3.3 (Motivazioni Tecniche della proposta), che qui più che mai si determina quel caratteristico paesaggio della Campagna Romana).

In particolare verificando il progetto presentato come si può accettare in un'area totalmente intatta di Campagna Romana la presenza di 922.012 mc di cemento e come si spera che questi non avranno delle ricadute negative sull'area a nord del Fosso dei Radicelli tutelata con particolare riguardo. Le bellezze della zona infatti non sono da considerarsi "bellezze individue" ma "bellezze d'insieme", i paesaggi sono pertanto strettamente correlati e il fattore di interazione tra di essi risulta notevole: un degrado o anche un semplice mutamento antropico dei valori o delle morfologie a sud del Fosso dei Radicelli costituirà elemento di degrado o di antropizzazione anche per l'area a nord. **Non si tutela certamente così il valore del paesaggio che il vincolo del ministero intendeva salvaguardare.**

5.3 La non corretta applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) della DNIP

Non può essere considerata valida l'applicazione dell'art. 16 delle NTA della DNIP all'area in esame e parimenti la sua inclusione nella Cartografia della DNIP fra il "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione" in quanto l'area di Paglian casale **non e né parzialmente edificata né inserita in un tessuto urbano esistente anche circostante. Essa pertanto non può essere ritenuta compatibile con un programma di sviluppo urbano (co. 01)**

Inoltre sembra completamente disatteso quanto prescritto al comma 04 riguardo la tutela di tale area rivolta alla conservazione dei beni del patrimonio, quando tramite l'approvazione del programma edificatorio si accoglie la distruzione e la perdita e lo sconvolgimento dei valori paesaggistici dell'intero comprensorio ancora miracolosamente esistente sulla collina di Paglian Casale.

5.4 Esposizione dell'area ai fattori di rischio

L'aver inserito l'area di Paglian Casale nell'ambito dei "Paesaggi degli insediamenti in evoluzione" rende ancora più assurdo il rispetto della tutela previsto per quelle zone, in quanto contemporaneamente si espongono gli elementi di vulnerabilità del paesaggio ai fattori di rischio individuate alla Tabella A relativa all'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). Ne citiamo alcuni:

1. Intrusione di elementi estranei ed incongrui con il paesaggio dell'insediamento in evoluzione e costruzioni sovradimensionate rispetto all'ambiente circostante con conseguente modificazione dell'aspetto percettivo, scenico e panoramico.
2. Modificazioni della morfologia dei luoghi.
3. Interruzione di processi ecologici e paesistici

Tutto questo verrà realizzato proprio dall'insediamento urbano di Paglian Casale .

6. ELENCAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

6.1 ECOSISTEMI PAESAGGIO ED ASSETTO DEL TERRITORIO

- **Pianificazione poco rispettosa del Paesaggio e del Territorio e rischio di perdita dei valori identitari agricoli tutelati:** Si ritiene il progetto "PAGLIAN CASALE", attualmente in esame, assolutamente incompatibile con il livello di tutela imposto dalla Dichiarazione di Notevole interesse Pubblico per le motivazioni che solo brevemente e per punti si intende riportare, per una trattazione esauriente si rimanda a quanto scritto nelle premesse e nei paragrafi relativi alla compatibilità paesaggistica:
 - a) Inapplicabilità dell'art. 16 delle N.T.A. della DNIP all'area di Paglian Casale. (vedi motivazioni esposte sopra)
 - b) Riduzione della S.U.L. e mantenimento della cubatura originaria di proporzioni enormi che espongono l'area tutelata ai fattori di rischio individuate nelle N.T.A. della DNIP.
 - c) Morfologia dell'edificato a tessuto denso e articolato con geometrie a lottizzazione avulse dal contesto originario che appariranno come elemento intrusivo e aumenteranno il processo di degrado dell'area i cui valori identitari sono tutelati dalla DNIP.
 - d) Regime delle altezze dell'edificato assolutamente eccessivo che modificherà il paesaggio circostante. Il progetto urbanistico in oggetto (per di più posto su una collina il cui dislivello rispetto alle aree circostanti rientra nell'ordine dei 20 m) apparirà come un unico corpo estraneo a se stante, altamente impattante e avulso dal contesto circostante agricolo e sarà percepito come cesura nel paesaggio.
 - e) Perdita della profondità delle visuali, degli effetti scenici e del suggestivo paesaggio ondulato e senza netta soluzione di continuità individuati come valori identitari percettivi costituenti elementi essenziali del paesaggio dell'area tutelata dalla DNIP. Perdita della visuale dei Colli Albani dalla via Ardeatina e dalla S.P Albano - Torvajonica qualificate nella Cartografia della DNIP come aree e punti visuali. Perdita della visuale dell'Agro Romano dalla zona di Santa Fumia a nord, e impatto sulla visuale verso sud da Castel Gandolfo a soli 6 km di distanza.
 - f) La fruizione seppure parziale dell'area a nord del Fosso di Radicelli è da considerarsi fattore di rischio per la vegetazione ripariale del fosso, e per i valori identitari tutelati della zona nord. La stessa fruizione risulterebbe tra l'altro difficoltosa per le persone anziane o per i portatori di handicap per via dell'orografia e dell'altezza considerevole delle due colline.
 - g) Le bellezze della zona non sono da considerarsi "bellezze individue" ma "bellezze d'insieme", i paesaggi sono pertanto strettamente correlati e il fattore di interazione tra di essi risulta notevole. Un degrado o anche un semplice mutamento antropico dei valori o delle morfologie a sud del Fosso dei Radicelli costituirà elemento di degrado o di antropizzazione anche per l'area a nord, specificatamente interessata dall'intervento stringente di tutela del Ministero dei BB.AA.CC.
 - h) L'intervento si configurerà come un'operazione irreversibile di modificazione della morfologia del territorio e del paesaggio da agricolo a prettamente urbano. Non sarà più possibile tornare alla situazione originaria per i volumi di suolo movimentati, per i volumi dei materiali edilizi introdotti, per il numero estremamente elevato dei cittadini residenti (circa 7000 persone). Tale considerazione è da ritenersi secondo noi assolutamente NON sostenibile.
 - i) La fruizione dei beni culturali archeologici ritrovati (boulevard urbano) risulterà completamente avulsa dal contesto originario stabile per tutto il corso della storia fino ai giorni nostri. L'operazione edificatoria consiste nella perdita dei valori identitari originari costituenti il paesaggio agrario dell'area di Paglian Casale (tutelati tramite la DNIP) o in una loro mutazione antropica contraria alle esigenze della tutela imposte dal D.lgs. 42/2004. Secondo tale codice i proprietari sono tenuti a garantire la conservazione dei valori identitari dei beni paesaggistici tutelati, mentre tale forma di

valorizzazione dei beni culturali viola palesemente il principio della tutela e della conservazione dei beni paesaggistici.

- j) Violazione della Convenzione Europea sul Paesaggio firmata a Firenze nel 2000 che impone la conservazione dei caratteri identitari del paesaggio nelle aree tutelate.
- k) Violazione della Convenzione Europea di Parigi firmata nel 1972 sulla conservazione del patrimonio culturale e naturale.
- **Consumo di suolo irreversibile:** Il consumo di suolo agricolo appare ingiustificato per via del basso fabbisogno odierno testimoniato dall'alto numero di abitazioni sfitte nella città di Roma e per la crisi economica di ormai nota larga portata che ha fatto notevolmente contrarre i volumi del mercato immobiliare. Tale consumo di suolo sarà irreversibile ed è secondo noi da considerarsi NON sostenibile.

6.2 AMBIENTE E MOBILITA'

- **Traffico:**
 - a) A causa delle notevoli distanze del progetto urbanistico con tutti i principali centri abitati: sia Roma (24 km), sia Pomezia (11 km), Albano Laziale (8 km) i volumi di traffico su ruota risulteranno massimizzati e con essi il livello di inquinamento emesso dagli autoveicoli.
 - b) Nel SIA si fa riferimento alle importanti arterie (Via Ardeatina, S.P. Albano- Torvajonica) su cui insiste l'area della proposta urbanistica; va tuttavia precisato che tali arterie sono da ritenersi "importanti" solo storicamente poiché già oggi assolutamente inadeguate a sostenere i volumi di traffico odierni composti prevalentemente dal trasporto pesante diretto e proveniente dalla zona industriale di Santa Palomba. Tali arterie sono state pianificate negli anni '60 e mai seriamente rimodernate per far fronte ai mutamenti della mobilità. Bisogna infine sottolineare la probabile impossibilità di un serio adeguamento in futuro della Via Ardeatina a causa dei vincoli regionali e paesaggistici che insistono su di essa oltre alla presenza di elementi difficilmente eliminabili (percorso sotto ponte della ferrovia).
- **Linea Ferroviaria FM7:** La linea FM7 presentata quale peculiarità notevole del progetto urbanistico quale "presenza del ferro" è già oggi notevolmente fruita da un traffico di viaggiatori pendolari negli ultimi anni cresciuto enormemente proprio per l'aumento dei residenti a sud del Provincia di Roma (Nettuno, Anzio, Lavinio, Campoleone, Pomezia, Ardea) e della Provincia di Latina (Aprilia, Latina, Minturno, Terracina). Recentemente le FS hanno dovuto ammodernare i vagoni, utilizzando carrozze a due piani che potessero far fronte alla sempre maggiore richiesta. Un ulteriore gravame su tale struttura è secondo noi da considerare NON sostenibile.

6.3 SUOLO E SOTTOSUOLO

- **Rischio Simico:** nel SIA è riportato che "Il Comune di Roma risulta compreso negli elenchi dei Comuni a rischio sismico 3, come da allegato alla deliberazione della Giunta regionale del Lazio 18 maggio 1999, n.2649 "Linee guida e documentazione per l'indagine geologica e vegetazionale", tuttavia si fa presente in tale sede che l'area in esame insiste sulla parte del Comune di Roma al confine con i comuni di Castel Gandolfo e Albano Laziale, di categoria sismica 2, in particolar modo si fa presente che la vicina area pedemontana del Vulcano laziale risulta essere interessata sovente da fenomeni tellurici.
- **Rischio Gas Radon:** Nel 2000 il comune di Pomezia commissionava un progetto di monitoraggio della presenza del gas radon sul territorio comunale e zone limitrofe. Dalla "Carta del potenziale rischio di radon" emerge che l'area in cui insiste il progetto urbanistico "PAGLIAN CASALE" è divisa tra **rischio alto** (porzione nord dell'area) e **rischio molto alto** (porzione sud dell'area, dove il progetto prevede l'edificazione dei complessi scolastici). Il pericolo per la salute pubblica dovuto alla presenza di gas Radon nel sottosuolo è da considerarsi molto serio e potenzialmente molto nocivo: nel 2010 un monitoraggio commissionato dal comune di Pomezia delle scuole insistenti

nelle aree a rischio dei quartieri di S. Procula e S. Palomba, portò alla stesura di una relazione (gennaio 2011), che riporta testualmente: "*Il plesso della Primaria Santa Palomba mostra, in tutti e quattro i punti monitorati, un valore circa doppio del valore di attenzione con concentrazioni di Gas Radon di circa 1000 Bq/mc. Sulla base di quanto rilevato si ritiene di suggerire, in attesa dal dato finale ed attuando il principio di precauzione, una pronta mitigazione del sito contaminato*". L'area contaminata sorge a circa 100 m dal previsto edificato del progetto "PAGLIAN CASALE".

- **Rischio inquinamento da discarica:** E' rilevante il pericolo per la salute pubblica dovuto alla presenza di discariche. Entro un raggio di 4 km dall'area del progetto urbanistico sorgono infatti due discariche: una in via degli Argonauti (Comune di Roma – S. Palomba) e nella zona di Ronciliano (Comune di Albano Laziale). Nella zona di Ronciliano è inoltre in corso di realizzazione un termovalorizzatore. Le emissioni inquinanti di questi siti vanno intese come elementi di rischio per la salute della popolazione residente nell'area di Paglian Casale.

6.4 VEGETAZIONE FLORA E FAUNA

- **Introduzione ad opera dei cittadini residenti di aiuole, siepe e piante avulsi** dal contesto originario tutelato dalla DNIP in palese contrasto con le NTA.

6.5 METODOLOGIA ED ELABORATI

- E' veramente inaccettabile che la Regione Lazio non rispetti il diritto costituzionale confermato anche dalle leggi europee in merito all'informazione e alla partecipazione dei cittadini alle scelte urbanistiche e ambientali che le amministrazioni decidono sul loro territorio relativamente al fatto che il materiale inserito sul portale regionale non corrisponda all'intera documentazione della procedura V.I.A.
- In particolare risulta assente proprio il documento relativo alla **Sintesi non Tecnica che è lo strumento di riferimento essenziale per un pubblico più vasto non necessariamente munito di competenze tecnico scientifiche**. Inoltre si considera grave che nella Sintesi Non tecnica, pur citando l'esistenza del Decreto di Notevole Interesse Pubblico manchi un qualunque approfondimento in merito allo stesso come invece effettuato per gli altri vincoli regionali (PTP, PTPR).

Per quanto sopra descritto ed espresso, l'Associazione ITALIA NOSTRA chiede di esprimere un Giudizio di Compatibilità Ambientale Negativo riguardo il programma di intervento urbanistico "PAGLIAN CASALE" Via Ardeatina km 18.500 – Roma Capitale.

Roma, 01.09.2012.

Per ITALIA NOSTRA


Mirella Belvisi
Vicepresidente



ROMA CAPITALE

Municipio XII EUR
Presidenza

MUNICIPIO ROMA XII EUR
16 GEN 2013
PROT. CN 4223

5018/13
17/1/13

Al Dipartimento Programmazione e Attuazione
Urbanistica
U.O. Città Consolidata
Ing. Roberto Botta

Oggetto: Contributi partecipativi della cittadinanza su intervento urbanistico Paglian
Casale.

Si inoltra, in quanto di Vostra competenza, la nota giunta a questa Presidenza,
prot. n. CN1120 del 7 gennaio u.s. che si allega alla presente.

Cordiali saluti.

Il Presidente del Municipio Roma XII EUR
Pasquale Calzetta

RO Arch. Schiavoni
Assemblee Partecipative
Paglian Casale
21.01.2013

MUNICIPIO ROMA XII EUR
- 7 GEN 2013
PROT. CN. 1120

PESIO

Al XII Municipio del Comune di Roma

Ufficio Protocollo

Via Ignazio Silone, 1

00143 - Roma

Fax: 06 / 5016436

Oggetto: Contributi partecipativi della cittadinanza su intervento urbanistico Paglian Casale.

In riferimento alla convocazione dell'incontro pubblico odierno sull'intervento urbanistico Paglian Casale e la raccolta di contributi partecipativi della cittadinanza, sia scritti che orali, si fa presente la piena contrarietà di chi scrive all'attuazione del suddetto progetto, in quanto la città di Roma ha bisogno del mantenimento del paesaggio naturale e storico dell'agro romano, per il rispetto paesaggistico del verde e della situazione geologica, già precaria per natura, essendo l'Italia un territorio geologicamente giovane, quindi a tutela della salute della cittadinanza stessa. Si fa presente che già l'Associazione ambientalista e culturale Italia Nostra ha fatto presente ciò all'Amministrazione comunale di Roma e il T.A.R. le ha dato ragione. Si invita, pertanto, codesta Amministrazione pubblica a rispettare le leggi regionali e statali della Costituzione della Repubblica Italiana, essendovi dei vincoli paesistici e rammentando l'articolo 9 dei Principi fondamentali e inalienabili della nostra Costituzione ("La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica. Tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione.") Si ricorda, altresì, che il ruolo di capitale della città di Roma, che quest'ultima ha dal 1870, secondo la stessa Costituzione Italiana, le permette di essere: città, comune, capoluogo di provincia, capoluogo di regione e capitale d'Italia; non è quindi né una regione né lo Stato, per cui non può e non deve emanare leggi ma attenersi a quelle già esistenti; inoltre, tutte le leggi, sia quelle minori regionali che quelle superiori statali, debbono obbligatoriamente non essere contro la Costituzione stessa, che è superiore a tutte.

Roma, 7 / 1 / 2013



ROMA CAPITALE

Programma Urbanistico "Paglian Casale"

Incontro pubblico
Roma, 7 gennaio 2013

ROMA CAPITALE
08 GEN. 2013
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE
E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. 01
125

ricevuta per contributo partecipativo

Ente <input type="checkbox"/> Associazione <input type="checkbox"/> Altro <input checked="" type="checkbox"/>
Cognome e nome <u>NANDO BONFESSIO</u>
Recapito <u>3288883564</u> <u>P. bonfessio-consul@regione.lazio.it</u>



ROMA CAPITALE

Municipio XII EUR
Ufficio Gruppo Consiliare SINISTRA
ARCOBALENO
IL Capo Gruppo Matilde Spadaro



All'Ing. Errico Stravato

Direttore dipartimento programmazione e attuazione strumenti
urbanistici
Sede

All'Ing. Roberto Botta

Dirigente della U.O. Città Consolidata
Sede

Oggetto: osservazioni circa il progetto urbanistico "Paglian Casale"

Gent.mi Sigg.ri,

a seguito dell'incontro del 7 gennaio scorso relativo al procedimento di partecipazione effettuato in merito al progetto urbanistico "Paglian Casale", accludo alla presente alcune mie note citate già nell'intervento in merito al rischio geochimico e radioattivo presente nell'area di riferimento del piano.

Grata per la vostra disponibilità, attendo un vostro riscontro.

In fede,

Matilde Spadaro

Capogruppo della Sinistra Arcobaleno al Municipio XII

Per contatti:

Matilde Spadaro

3355453988

Uff. 06/69612226

Fax 06/69612211

Matildespadaro@gmail.com

*Per le osservazioni
consegnate
15.01.2013*

La letteratura scientifica indica come impatto ambientale “il complesso delle modificazioni indotte da attività antropogeniche sull’ambiente naturale”. In alcuni casi però, e ciò è particolarmente vero per la situazione italiana, l’intreccio tra fattori storico-urbanistici ed ambiente naturale è così fitto che ad esempio le emanazioni gassose naturali vengono percepite, erroneamente a mio dire, come un fattore quasi estraneo all’ambiente stesso, ormai rimodellato dall’uomo attraverso plurime attività secolari.

Ciò che si chiede in questa sede a Codesta Amministrazione è la verifica della situazione inerente le emissioni gassose e di radon relative alla zona di “Paglian Casale” in particolar modo ribadendo la necessità di un’analisi scientifica che avrebbe dovuto far parte della valutazione di impatto ambientale. Pertanto detto, la sottoscritta, sulla base degli studi scientifici in proprio possesso, segnala tre situazioni particolari relative all’area oggetto del progetto edificatorio “Paglian Casale” della cui influenza combinata sull’ambiente e sulla possibilità di edificare un intero quartiere, chiede contezza.

La prima è relativa alla presenza di acido solfidrico nella zona della Solforata di Pomezia (I) che coinvolgerebbe anche l’area di Paglian Casale, la seconda è invece intrinsecamente legata all’area di Paglian Casale rappresentata come area a rischio alto per la presenza di radon nel sottosuolo(II), la terza è relativa alla presenza di cinque siti nell’area immediatamente prossima all’insediamento classificati come “a rischio incidente rilevante” (III).

I) Nel quadro della fisiologia dei mammiferi, l’acido solfidrico, per ordine di importanza, è probabilmente il terzo trasmettitore-neuromodulatore gassoso prodotto per via endogena dopo l’ossido di azoto e il monossido di carbonio (Wang, 2002). Questo gas è stato riconosciuto come una potente neurotossina per il sistema nervoso ed effetti cronici dell’esposizione ad H₂S sono stati osservati anche a bassa concentrazione (100 ppbv). Uno degli effetti più noti è l’aumento dei lattati nel sangue, indice di inibizione della citocromo ossidasi, l’enzima responsabile della trasmissione dell’ossigeno alle cellule.

Nel caso dell’esposizione acuta, il rischio principale per l’uomo è dovuto alla stretta scala di sensibilità olfattiva alle concentrazioni che superano le decine di ppmv, la quale non permette di avvertire il passaggio alle concentrazioni letali.

Per quanto riguarda le possibili conseguenze a lungo termine, le domande principali sono se l’esposizione acuta (short-term high-concentration) possa causare un deficit neuro comportamentale

e se anni di esposizione sottovento all' H₂S a basse dosi (long-term low- concentration) possano causare un deficit permanente.

Orbene nel caso in esame, rappresenta un fattore di rischio la presenza della Solforata di Pomezia accanto alla zona nella quale si vuole insediare il complesso abitativo di Paglian Casale?

Alcuni studi ed in particolare quelli condotti da Voltaggio negli anni, individuano la Solforata di Pomezia come una zona nella quale si registrano valori di concentrazione di H₂S al suolo superiori a 30 ppmv. Qui alcune scelte passate non avrebbero tenuto conto della situazione geochimica e la zona è ora attraversata da un metanodotto che si può prevedere facilmente esposto nel prossimo futuro ad una severa corrosione da acido solforico. (Voltaggio M., 2004, p. 17 – figura 1).

Per questo sito è stata fatta una valutazione di rischio geochimico connesso ad un rilascio improvviso di tutto il gas (98 % CO₂, 1-1.5 % H₂S) contenuto negli strati vulcanici (Voltaggio et alii, 2001). Tale massa di gas, calcolata dal prodotto del flusso giornaliero ed il tempo di residenza del gas nel reservoir, ammonta a circa 20.000 T di CO₂ e 200 T di H₂S. (Voltaggio M., 2004, p. 18) Assumendo che il gas sia rilasciato in 15 minuti e nelle condizioni atmosferiche prevalenti, il diametro dell'area soggetta ad una concentrazione media di CO₂ pari al 5 % in volume è di circa 1.5 km. Pertanto questo hazard, secondo Voltaggio, interesserebbe un'area ben più grande dell'area di degassamento, causando un alto rischio per la popolazione circostante considerando soprattutto che oltre agli alti livelli di anidride carbonica, si raggiungerebbe all'interno del diametro di 1.5 km una concentrazione media letale di H₂S pari a 550 ppmv.

Un'interessante descrizione del possibile scenario di un evento di questo tipo si può leggere nell'articolo di Ponzi (1857) riguardante l'eruzione gassosa di Lepignano del 1856. (Voltaggio M., 2004, p. 19)

Sempre Voltaggio nello stesso studio ritiene che "Per quanto riguarda le azioni di mitigazione del rischio, le aree che per ragioni naturali registrano stabilmente valori al di sopra dei limiti dovrebbero essere precluse a tentativi di urbanizzazione o al loro utilizzo come discariche". (Voltaggio M., 2004, p. 20)

II)

La presenza di radon in concentrazioni piuttosto elevate è stata testimoniata in numerosi studi condotti sull'area del vulcano del Colli Albani. Tutto ciò ha favorito una maggiore presa di coscienza del potenziale rischio connesso le emanazioni relative a quest'area.

Nel 1994 un'indagine eseguita sul versante occidentale del vulcano ha mostrato un massimo di sollevamento verticale di circa 30 cm. rispetto ad una precedente indagine del 1951.

Attualmente anche se esiste un dibattito aperto a proposito dello stato di quiescenza di quest'apparato la comunità scientifica ed ancora di più le amministrazioni locali, aggiunto, hanno il dovere di informare la popolazione residente circa i rischi connessi per i fenomeni che sono connessi al vulcanesimo. (Voltaggio M., Di Lisa G.A. & Voltaggio S., 1998) Numerose emissioni gassose e di vapore sono state registrate durante l'età moderna lungo una cintura allineata N-S tra Bagni di Tivoli e la Solforata e l'alta frequenza di queste manifestazioni e la quasi continua attività sismica in tale zona suggerisce l'importanza di monitorare le attuali emissioni gassose al fine di stimare il rischio connesso ad un improvviso rilascio di gas e alla possibilità di un'eruzione freatica. La presenza, tra i gas emessi, del gas radon (Rn) esige una valutazione specifica del rischio per l'esposizione prolungata della popolazione a livelli medio alti.

Numerosi studi epidemiologici hanno dimostrato la cancerogenicità del gas radon. Tale gas è ritenuto dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come il maggior responsabile di tumori polmonari subito dopo il fumo di tabacco.

La Commissione CEE ha emanato in merito disposizioni legislative:

Raccomandazione 143/90/Euratom del 21/2/1990 e la Dir.va 29/96/Euratom (G.U. n.64 del 22/8/1996).

Mediante la Raccomandazione la Commissione invita gli Stati membri a verificare la situazione nazionale sulla concentrazione di radon nelle abitazioni; fissa dei valori di riferimento per la protezione del pubblico contro l'esposizione al radon :

- 400 Bq/m³ per gli edifici esistenti
- 200 Bq/m³ per gli edifici nuovi.

La Direttiva stabilisce norme fondamentali di sicurezza per la protezione della popolazione e dei lavoratori contro i pericoli derivanti dalle radiazioni ionizzanti ed impegna gli Stati membri di recepirla entro il 13 maggio 2000.

Entrando nello specifico, occorre sottolineare come l'apparato vulcanico dei Colli Albani, attraverso l'alto contenuto di radio (genitore del radon) delle rocce e l'elevata porosità dei prodotti tufacei, contribuisce alla produzione di flussi radon dal suolo 15 volte superiori a quelli della media europea.

L'area della Solforata, nei pressi di Pomezia, è caratterizzata dall'emissione di CO₂ e H₂S, in corrispondenza della zona di faglia di Ardea (Ardea fault zone), un sistema di faglie normali attive fin dal Pleistocene medio.

Ricerche condotte recentemente hanno evidenziato che i flussi gassosi giornalieri di radon, anidride carbonica e acido solfidrico della Solforata sono paragonabili a quelli esistenti in un'area craterica attiva come quella di Vulcano in Sicilia.

Sono stati misurati valori di concentrazione di radon di circa 150.000 Bq/m³ ed un quantità di CO₂, considerando un'area di 4 ha, pari a 175 tonnellate/giorno. (Votaggio M., Di Lisa G.A. & Voltaggio S., 1998)

Intorno all'area della Solforata sono state individuate moltissime sorgenti idriche ad alto contenuto di CO₂ che dimostrano l'estensione del fenomeno. Esse si estendono in una fascia che va dalla Pontina sino alla Laurentina.

Considerando ancora gli studi prodotti da Giuseppe Antonio Di Lisa e da Mario Voltaggio occorre sottolineare che "Alla Solforata, la concentrazione di Rn nell'aria raggiunge addirittura un valore inferiore a quello massimo raccomandato per le concentrazioni di Rn indoor solo a circa 600 m di distanza dal punto di emissione. La vulnerabilità connessa ad esposizioni a lungo termine di Rn e dei suoi figli, considerando che la concentrazione outdoor di Rn può raggiungere valori sottovento di circa 100 Bq/m³ fino ad 1 km di distanza, può essere stimata tra 0.02 e 0.085 in termini di probabilità di morte per cancro polmonare.", (De Lisa A., Voltaggio M. et alii, 1999, p. 149)

La zona di Paglian Casale si presenta nella Carta del potenziale di radon presente all'interno dello studio come area ad alto rischio. (figura 2)

Nell'analisi realizzata da Giuseppe Antonio Di Lisa (Di Lisa G.A., 2000, p. 21) circa il monitoraggio del Radon nel territorio comunale di Pomezia si evidenzia come "i valori più elevati, maggiori di 1550 µGy/anno, si riscontrano soprattutto nelle zone a NE della S.S. 148 Pontina, in parte ricadenti nel territorio del comune di Pomezia ed in parte in quello confinante del comune di Roma. In particolare essi sono ubicati nella Solforata, nella zona denominata Tenuta di Torre Tignosa, Tenuta di Monte di Leva e Quarto della Zolforatella (...) E' importante sottolineare che il limite di 1300 µGy/anno corrisponde al valore oltre il quale le aree possono essere considerate ad elevato contenuto di NORM (naturally occurring radioactive materials)." A conclusione di ciò si sottolinea come "(...) è emerso che sino a 2 km dall'area di emissione si possono avere concentrazioni di questi gas anche 20 volte superiori al limite raccomandato dalla Organizzazione Mondiale della Sanità", (Di Lisa G.A., 2000, p. 24). Tutto ciò evidenzia la necessità di operare un'attenta valutazione del rischio sanitario connesso alla presenza massiccia di radon.

III)

Nella zona prospiciente l'area dell'intervento si nota come siano presenti numerosi siti industriali classificati come "sito a rischio incidente rilevante" nella tavola Tavola RT sad3.7 del PTPG della Provincia di Roma:

tav RT sad 3.7 Rischio Incidente Rilevante: Elementi Generatori Ed Elementi Vulnerabili

Liquigas S.p.a. Via della Zoologia 17 (Comune di Pomezia)
Consorzio CONDECO Loc. Santa Palomba (Comune di Pomezia)
Procter & Gamble Italia S.p.s. (Comune di Pomezia)
Ric.re. via delle Gerbere 01 (Comune di Roma)
Chimec S.p.a. via Ardeatina km. 22 (Comune di Pomezia)

In conclusione, si ritiene di dover richiedere a Codesta amministrazione una verifica puntuale della valutazione degli impatti ambientali prima di poter procedere con qualsivoglia iter amministrativo, in particolare per quanto attiene la situazione complessiva della zona in termini di inquinamento da H₂S e da Rn in quanto, come precisano i più accreditati studiosi dell'area in uno studio piuttosto completo (Votaggio M., Di Lisa G.A. & Votaggio S., 1999, p. 376) la stima per modello della dispersione di CO₂, H₂S e Rn in funzione dell'area di emissione e di condizioni atmosferiche prevalenti "mostra che la concentrazione di H₂S, la cui tossicità è stata ampiamente dimostrata, oltrepassa di circa 70 volte i valori raccomandati dalla WHO ad una distanza di circa 1 km dall'area di emissione. Sono stati infine confrontati i rischi vulcanici e geochimici di questa area; questi ultimi prevalgono in termini di numero di persone danneggiate dal punto di vista fisico-sanitario, soprattutto per quanto riguarda i danni provenienti da esposizione a breve e a lungo termine ad alte concentrazioni nell'aria di H₂S e Rn. Dal momento che è possibile mitigare i danni provenienti da questi due gas attraverso soluzioni tecnologiche appropriate, la comunità scientifica e le autorità locali devono cooperare per diminuire il rischio geochimico in questa area non solo attraverso programmi di monitoraggio e di mappatura geochimica, ma anche con interventi permanenti di risanamento ambientale." A ciò va però aggiunto il fattore relativo ai siti a rischio incidente su individuati. Il tutto è stato ricompreso all'interno di una carta riassuntiva atta a specificare le diverse cause di inquinamento dell'area. (figura 3) Per i motivi suesposti si richiede una mappatura precisa dei rischi geochimici, radioattivi e chimici connessi al progetto di insediamento urbano nell'area in particolar modo riguardo al coesistente nucleo industriale e alla presenza del metanodotto.

BIBLIOGRAFIA:

DI LISA G.A., VOLTAGGIO M. et alii, 1999, La Solforata di Pomezia (Colli Albani): un'area associata ad un elevato rischio geochimico, in: Plinius, n. 22, 1999, p. 149

DI LISA G.A., Monitoraggio del Radon sul territorio comunale: rilievo della radioattività gamma naturale ed individuazione delle aree potenzialmente a rischio, Pomezia, 2000

Provincia di Roma, PTPG, Roma 2010

VOLTAGGIO M., DI LISA G. A., VOLTAGGIO S., 1998, "The Volcano of the Alban Hills : its social influence from the pre-roman age to the present", poster presentato al Meeting on Quaternary Volcanism and its climatic and societal impacts : forcings and feedbacks, on 29-30 Settembre 1998 - Cambridge

VOLTAGGIO M., DI LISA G.A. VOLTAGGIO S., 1999, Studio dei disequilibri radioattivi della serie dell'uranio in un'area di manifestazioni gassose (Solforata di Pomezia, Colli Albani): implicazioni per il rischio vulcanico e geochimico, in: Plinius n. 22, p. 376

VOLTAGGIO ET AL., 2001, "impatto ambientale e sanitario di emanazioni gassose naturali: effetti dell'acido solfidrico" in: Geochimica 2000, pp. 1- 23

WANG R., 2002, "Two's company, three's a crowd: can H₂S be the third endogenous gaseous transmitter?" In: The Faseb Journal 16, pp. 1792-1798

me
re si
che

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55

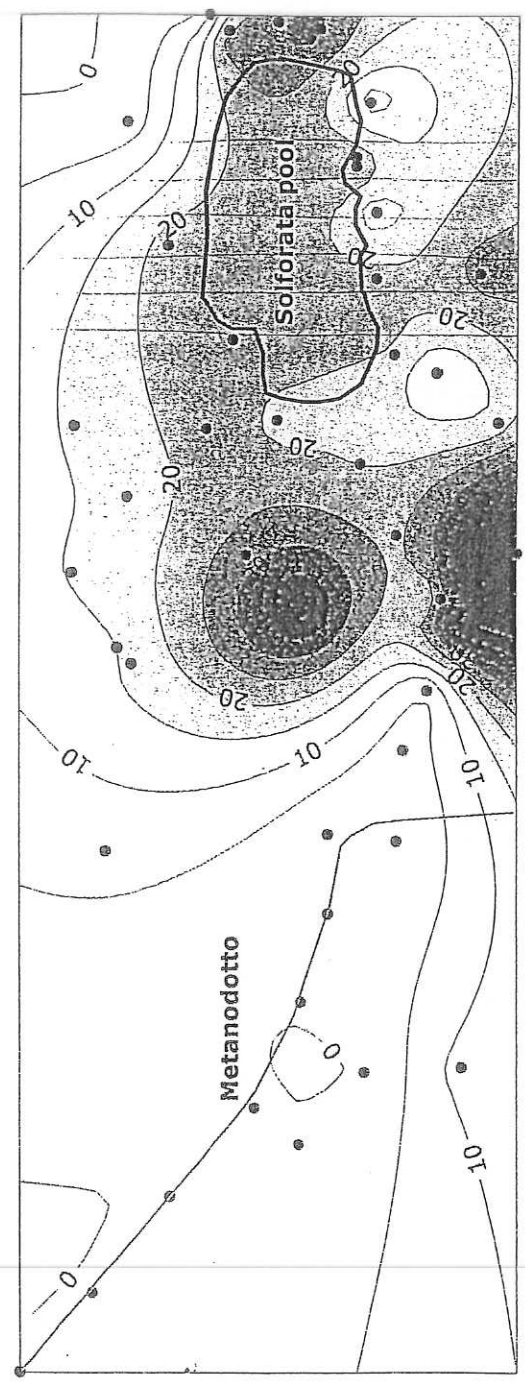
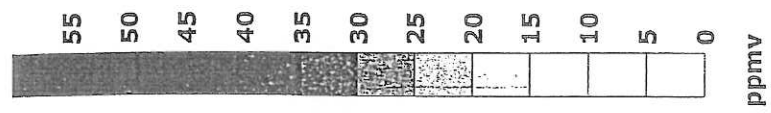


Fig. 6 -- Mappa della concentrazione di H₂S in aria nel mese di febbraio 2003 nella Solfiorata. di Pomezia (Roma).

DISCARICA DI VIA
G. CANESTRINI

CAVA

2800 mt

2800 mt

CAVA

500 mt

SITO ESALATIVO
DELLA SOLFORATA

2200 mt

1200 mt

SITO A RISCHIO
INCIDENTE RILEVANTE
LIQUIGAS S.P.A.

800 mt

SITO A RISCHIO
INCIDENTE RILEVANTE
CONSORZIO CONDECO

Santa Palomba

1800 mt

SITO A RISCHIO
INCIDENTE RILEVANTE
PROCTER & GAMBLE ITALIA

4000 mt

2400 mt

SITO A RISCHIO
INCIDENTE RILEVANTE
CHIMEC S.P.A.

Stazione di Pavona-palazzo Margana

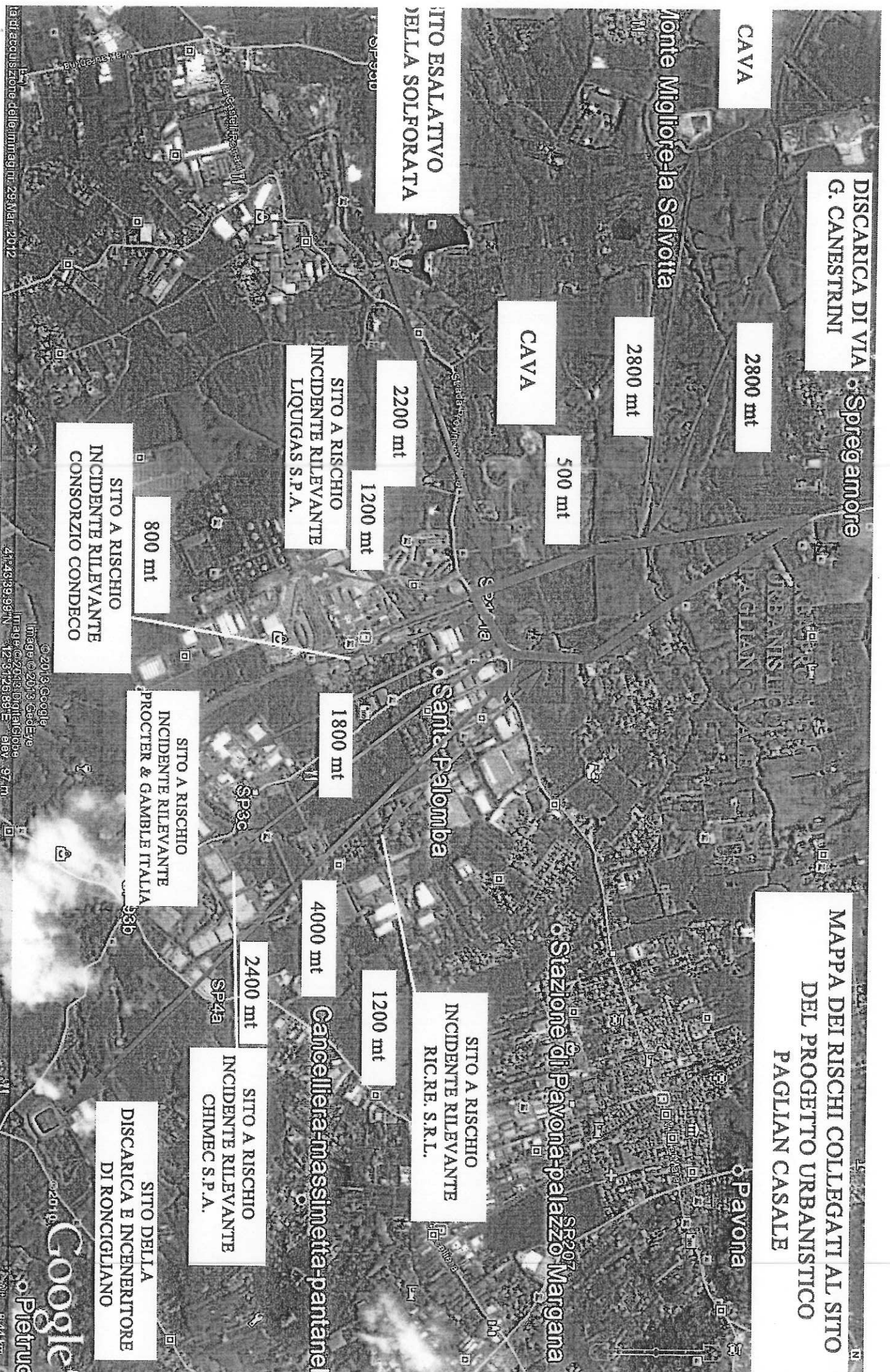
SITO A RISCHIO
INCIDENTE RILEVANTE
RICRE. S.R.L.

1200 mt

Cancelliera-massimetta-pantanelle

SITO DELLA
DISCARICA E INCENERITORE
DI RONCIGLIANO

MAPPA DEI RISCHI COLLEGATI AL SITO
DEL PROGETTO URBANISTICO
PAGLIAN CASALE



dati/acquizione delle immagini: 29 Mar. 2012

© 2013 Google
Imagery © 2013 GeoEye
Map data © 2013 DigitalGlobe
Aerial photography © 2013 GeoEye

Google
Petrucce

Allegati

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Programma di Intervento Urbanistico "Paglian Casale": avvio del processo partecipativo



Roma, 18 ottobre 2012



L'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Consolidata comunicano l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Programma di Intervento Urbanistico "Paglian Casale".

Approfondimenti: Programma di Intervento Urbanistico "Paglian Casale": processo partecipativo

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Programma di Intervento Urbanistico "Paglian Casale": convocazione dell'incontro pubblico



Roma, 20 dicembre 2012



L'iter del processo partecipativo riguardante il Programma di Intervento Urbanistico "Paglian Casale" prosegue con la convocazione dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno **7 gennaio 2013 alle ore 16.30 presso la Sala Consiliare del Municipio XII in Via Ignazio Silone, primo ponte.**

Approfondimenti: Programma di Intervento Urbanistico "Paglian Casale": processo partecipativo

PROGRAMMA D' INTERVENTO URBANISTICO
"PAGLIAN CASALE"
Via Ardeatina, km 18.500



Programma di Intervento Urbanistico
"Paglian Casale"
Via Ardeatina, Km 18.500
Presentazione

Dipartimento: Ing. Roberto Ballo
Via del Tuosino 201, 00144 - Roma
Tel. 06.67106438
www.urbanistica.comunicom.it

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



ROMA CAPITALE

PROGRAMMA DI INTERVENTO URBANISTICO "PAGLIAN CASALE"

Il Programma Urbanistico "Paglian Casale" si estende su un'area di circa 87 ettari secondo le previsioni urbanistiche già riportate nel Piano Regolatore Generale di Roma del 1965 e confermate dal PRG vigente, ove il Programma è inserito negli elaborati prescrittivi "Sistemi e Regole" come "Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita", disciplinato dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il Programma prevede l'insediamento di quasi 6.500 in 288.129 mq totali di Superficie Utile Lorda, di cui 230.503 mq già previsti dal PRG del 1965 e riconfermati dal Nuovo PRG adottato, e 57.626 mq aggiunti con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 299 del 2005 quali Compensazioni Urbanistiche, ovvero atterraggio di diritti edificatori cancellati dalla Pubblica Amministrazione in altri comprensori romani per sopraggiunte esigenze di interesse pubblico, e S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione Capitolina.

Il mix funzionale di progetto prevede 243.181 mq di S.U.L. residenziale e 44.948 mq di S.U.L. non residenziale per attività commerciali e servizi, oltre ad aree per servizi pubblici per complessivi mq 47.044, aree per verde privato a vocazione agricola per 122.414 mq, aree per parcheggi pubblici per complessivi 114.556 mq e area per verde pubblico attrezzato e parchi pubblici per complessivi 229.163 mq.

La S.U.L. residenziale prevista include 44.948 mq destinata all'affitto (11.756 mq a canone concordato e 33.192 mq a canone concordato e solidale).

Il progetto, la cui stesura risale agli inizi degli anni '90, si è evoluto nel tempo in virtù dei progressivi aggiornamenti della Disciplina Urbanistica e Paesaggistica fino alla versione attuale, in cui prevale l'idea di un borgo ispirato ai caratteri dei centri rurali locali con una forte componente naturalistica.

L'edificio è concentrato in un nucleo centrale con disegno ispirato a un borgo, ambiente urbano a misura d'uomo ad elevata fruibilità pedonale (centro urbano), che si sviluppa intorno a due piazze pedonali, e da un sistema edilizio che si allarga e si abbassa nelle altezze verso i margini del borgo, fino a raggiungere il sistema lineare del verde perimetrale.

Tale sistema è compreso nel "Sistema del verde e dei servizi" del comprensorio, che contiene la maggior parte dei servizi pubblici, ha funzione connettiva e distributiva e qualifica tutto l'insediamento assicurandone la continuità con il paesaggio agrario circostante. Il sistema, nelle sue diverse componenti, valorizza le presistenze archeologiche e i beni tipizzati presenti nell'area attraverso sistemi di fruizione ciclopedonale con valenza panoramica.

Il Sistema include un'attenta progettazione del verde, caratterizzata da percorsi con visuali sull'agro romano, che culmina con la realizzazione del verde attrezzato nelle aree oggetto dei concorsi di Idee "Meno e più 5", banditi dal Comune di Roma, riguardanti il nucleo verde all'interno del sistema dei lotti residenziali (il Boulevard Urbano) e la valorizzazione paesistica del fosso di Radiceoli (il Parco Radiceoli).

Tutte le aree verdi, pubbliche e private, all'interno del progetto urbanistico, rispondono alla logica di creare un sistema continuo ed omogeneo. In tal senso il "Sistema dei Casali", compreso nel suddetto "Sistema del verde e dei servizi", è un percorso ciclopedonale attrezzato progettato per dare continuità di fruizione, anche visiva, di tutti i casali storici esistenti nel comprensorio. Il percorso, realizzato nel rispetto della forma altimetrica del territorio, permette anche la fruizione visiva del paesaggio dell'Agro romano esterno all'ambito.

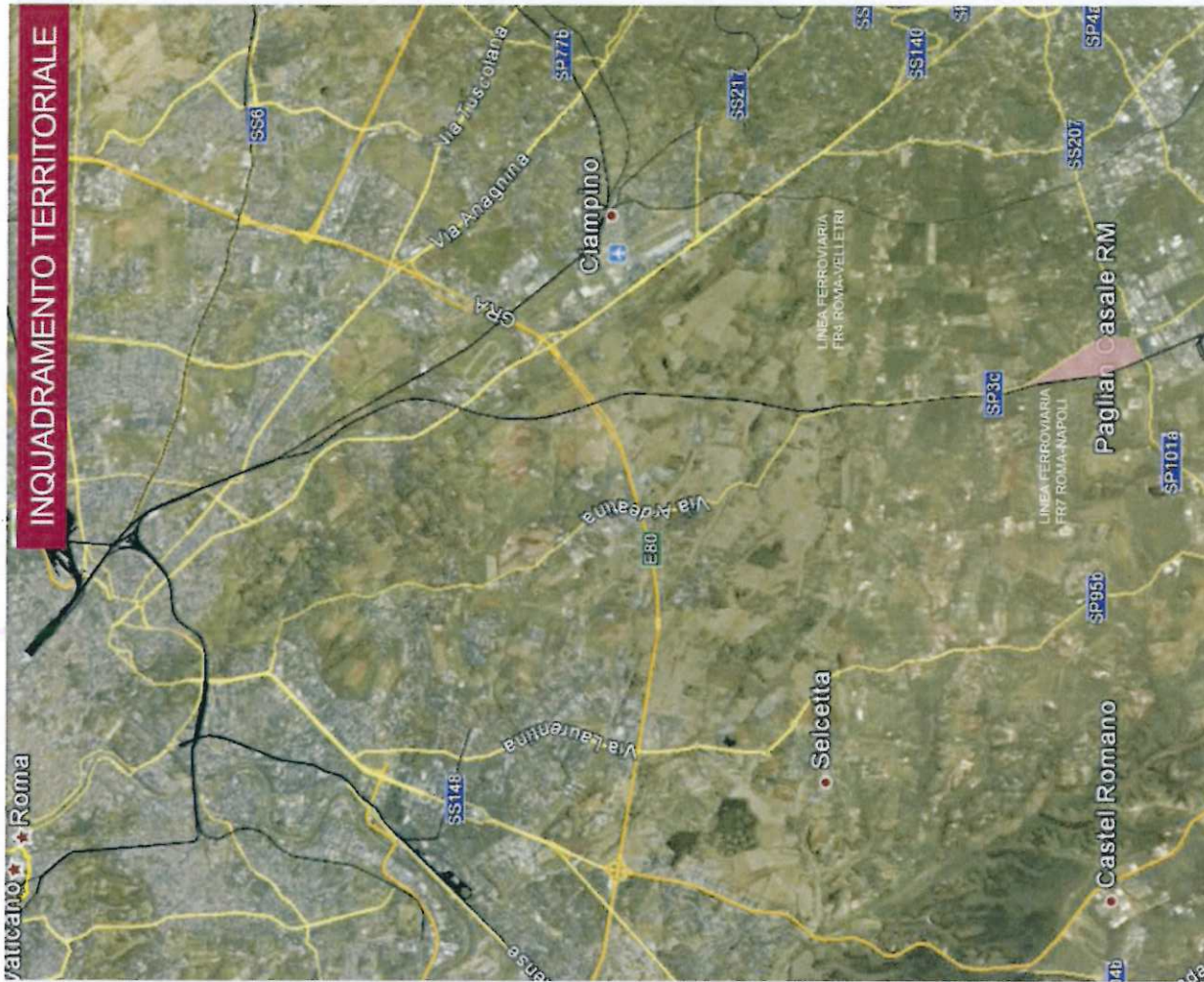
Il Sistema caratterizza il nuovo insediamento, rendendo Paglian Casale un polo di attrazione per i vicini nuclei residenziali e non (Casal Bruciato, Santa Furmia, Santa Palomba etc.) attraverso una notevole proposta di servizi pubblici con scuole (nido, materna, elementare, media inferiore), un polo commerciale multifunzionale e le già citate aree oggetto dei bandi "Meno e più 5", concorsi internazionali di idee indetti dal Comune di Roma per la progettazione dei due più importanti parchi

dell'insediamento: il Boulevard Urbano, parco verde urbano attraversato da percorsi pedonali, progetto dell'Arch. Padrali, vincitore del concorso, e il Parco Radiceoli, comprendente la sistemazione paesistica delle aree verdi limitrofe al fosso di Radiceoli ed un centro sportivo con spazi ricreativi e culturali, progetto dell'Arch. Kippar, vincitore del concorso. Tutte queste aree sono poste a breve distanza dai comparti residenziali per una migliore fruizione pedonale.

All'interno dell'abitato sono previste due piazze pedonali e un corso porticato che le congiunge, pensati come spazi di relazione, dove sono situate le attività commerciali di vicinato.

Il Progetto Urbanistico ha ottenuto pareri tecnici positivi da tutti gli enti preposti, tra cui la Regione Lazio - Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia di Roma e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio; Soprintendenza per i Beni Archeologici e Paesaggistici per il Comune di Roma; Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma) che ne hanno positivamente valutato l'impatto ambientale e dichiarato la conformità con il sistema vincolistico del territorio e gli strumenti per la tutela del paesaggio.





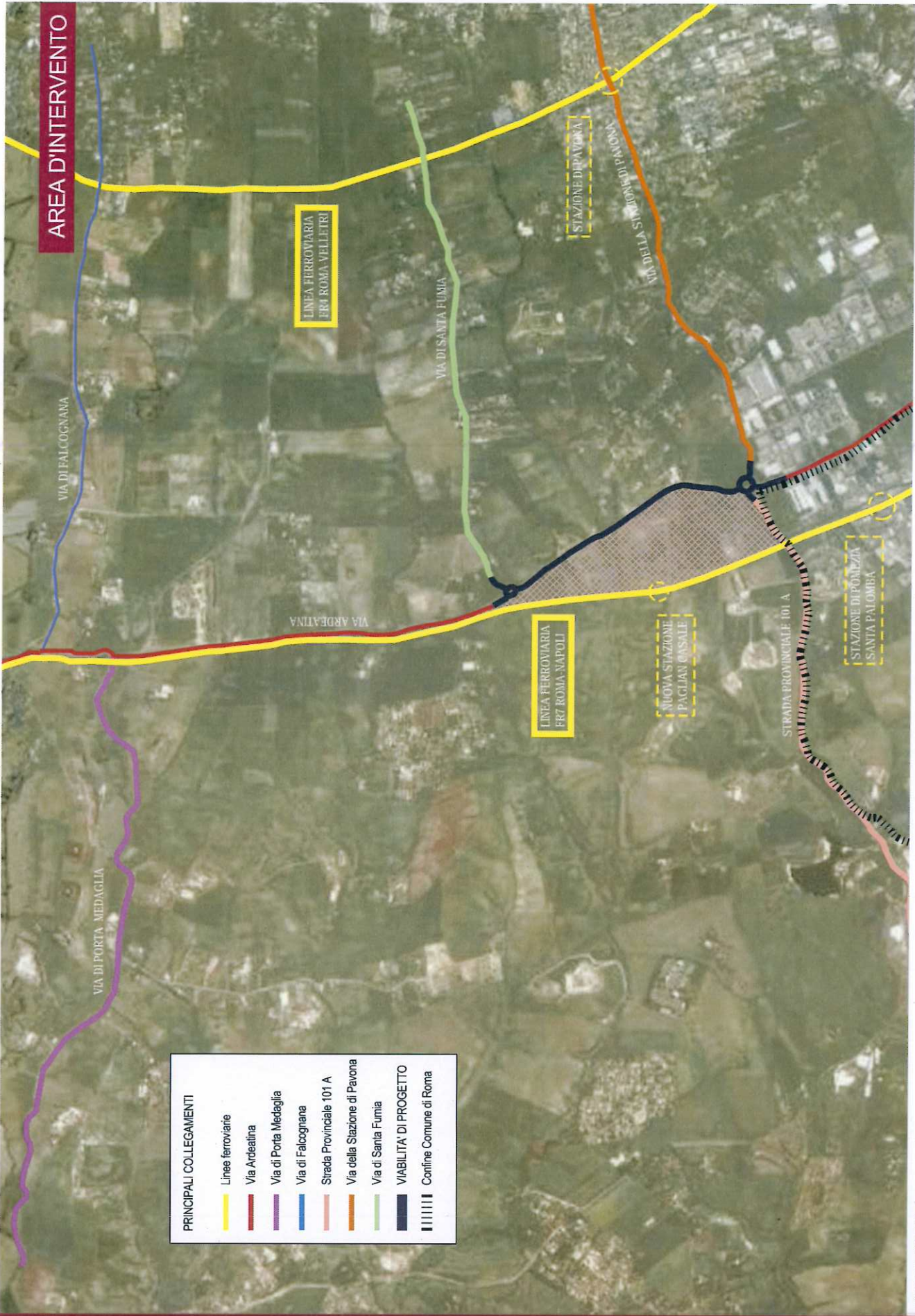
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Direttore: Ing. Roberto Bolli
 Via del Turismo 30, 00144 - Roma -
 Tel. 06/67100426
 www.urbanistica.comune.roma.it

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

Programma di Intervento Urbanistico
 "Paglian Casale"
 Via Andotina, km. 18,500
 Presentazione

AREA D'INTERVENTO

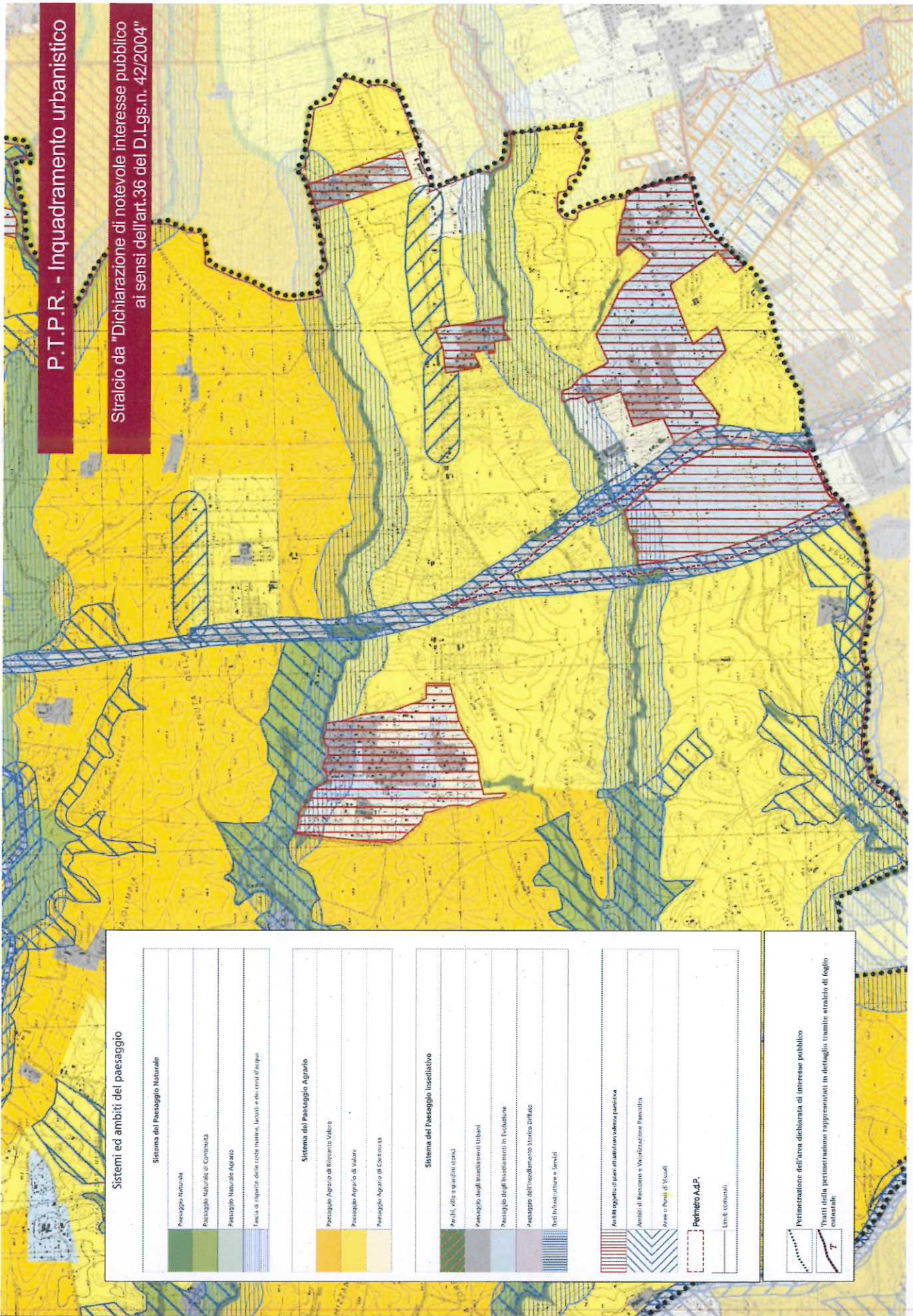


PRINCIPALI COLLEGAMENTI	
	Linee ferroviarie
	Via Ardeatina
	Via di Porta Medaglia
	Via di Falcognana
	Strada Provinciale 101 A
	Via della Stazione di Pavona
	Via di Santa Fumia
	VIABILITA' DI PROGETTO
	Confine Comune di Roma

Programma di Intervento Urbanistico
 "Paglian Casale"
 Via Ardeatina, km 16,500
Presentazione

Dirigente: Ing. Roberto Botta
 Via del Turismo, 30 - 00144 - Roma
 Tel. 06/67700408
 www.urbanistica.comunicazioni.it

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

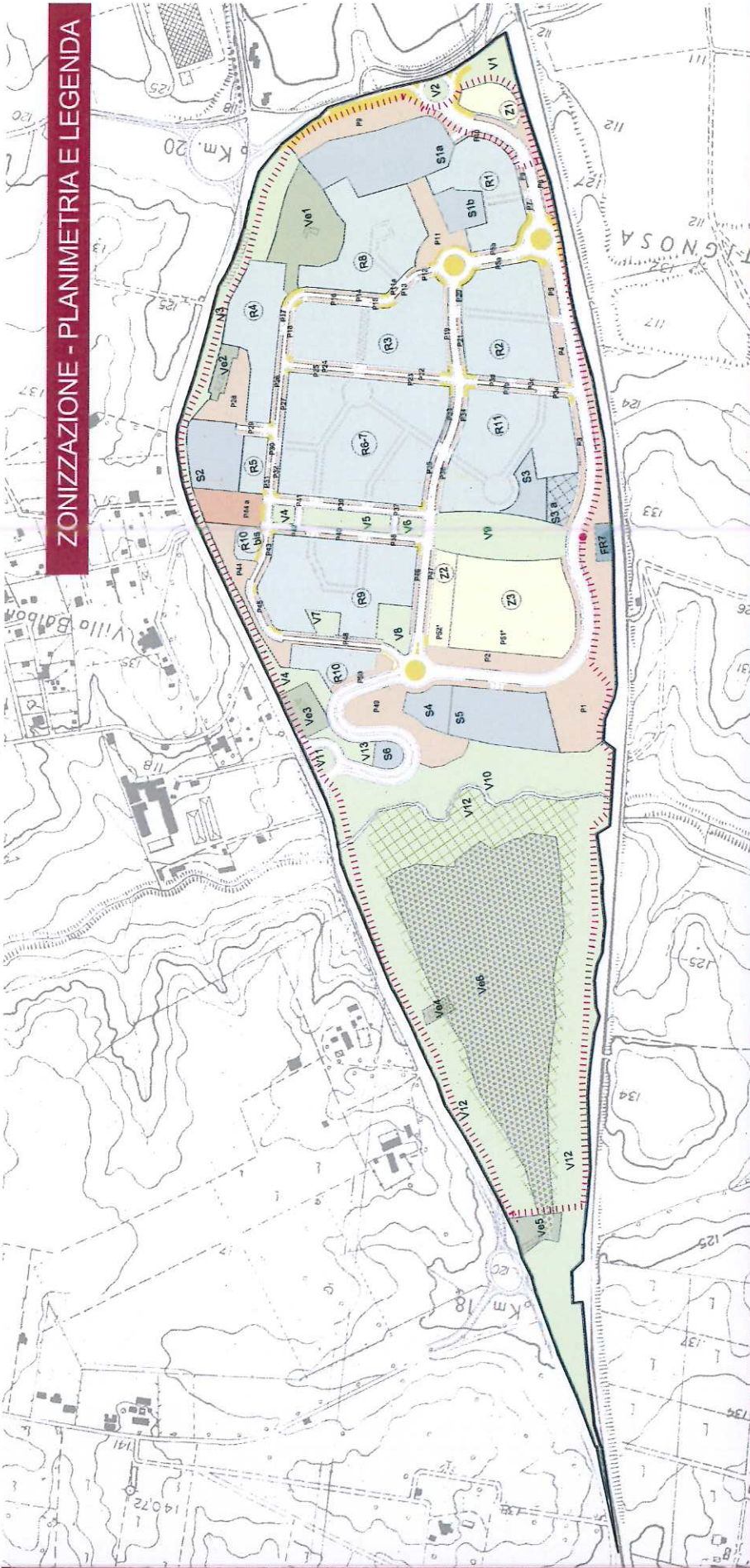


P.T.P.R. - Inquadramento urbanistico

Stralcio da "Dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.36 del D.Lgs.n. 42/2004"

Sistemi ed ambiti del paesaggio	
	Sistema del Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale e Comunità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Fascia di rispetto delle coste marine, lacustri e dei corsi d'acqua
	Sistema del Paesaggio Agrario
	Paesaggio Agrario di Rilievo Culturale
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Confini Urbani
	Sistema del Paesaggio Insediativo
	Perimetri, ville e giardini storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'insediamento storico diffuso
	Reti Infravillaggio e Servizi
	Per il rispetto di particolari valori paesaggistici
	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesaggistica
	Aree o Punti di Vista
	Perimetro Ad.P.
	Linee centrali
	Perimetrazione dell'area dichiarata di interesse pubblico
	Perimetri della perimetrazione rappresentati in dettaglio tramite stralcio di foglio catastale

ZONIZZAZIONE - PLANIMETRIA E LEGENDA



	PERIMETRO DEL PROGRAMMA DI INTERVENTO URBANISTICO		SERVIZI PUBBLICI CON TUTELA BENI ARCHEOLOGICI
	LIMITE DEI COMPARTI FONDIARI		PARCHEGGI PUBBLICI CON TUTELA BENI ARCHEOLOGICI
	COMPARTO / SUB-COMPARTO RESIDENZIALE (PROPRIETA' PROPONENTI, COMPENSANDI, AMMINISTRAZIONE COMUNALE)		SERVIZI PUBBLICI
	COMPARTI NON RESIDENZIALI		PARCHEGGI PUBBLICI
	VERDE PUBBLICO		VIABILITA' PUBBLICA DI COMPETENZA DELLA PROVINCIA
	VINCOLO PAESAGGIO AGRARIO DI VALORE		SERVIZI PUBBLICI GENERALI (FERMAPIA FERROVIARIA)
	VERDE PRIVATO		
	VINCOLO PAESAGGIO AGRARIO DI VALORE		
	VERDE DI ARREDO STRADALE		
	PISTA CICLABILE E PERCORSO ATTREZZATO		

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

Dirigente: Ing. Roberto Gotta
 Via del Tolero, 30, 00144 - Roma
 Tel. 06/57105418
 www.urbanistica.comuniroma.it

Programma di Intervento Urbanistico
 "Pugliese Casale"
 Via Actolina, km 10,500

Presentazione

DATI E FUNZIONI DI PROGETTO

RIEPILOGO DATI E FUNZIONI DI PROGETTO ADEGUATI ALLA DELIBERA C.C. n. 299 del 30/11/2005 Emendamento n° 5

TOT S.U.L. RESIDENZIALE :		mq	190.165,5	pari al 79,29 % della S.U.L. Resid. Totale
SUL RESIDENZIALE PRIVATA DESTINATA A MERCATO LIBERO		mq	44.948	pari al 18,55 % della S.U.L. Resid. Totale
SUL RESIDENZIALE PRIVATA DESTINATA ALL'AFFITTO		mq	8.087,5	pari al 3,30 % della S.U.L. Resid. Totale
SUL RESIDENZIALE DELL'AMM. COMUNALE		mq	243.181	pari al 84,4 % della S.U.L. TOTALE
TOT S.U.L. NON RESIDENZIALE :				
SUL NON RESIDENZIALE PRIVATA		mq	41.490,5	pari al 52,31 % della S.U.L. Non Resid. Totale
SUL NON RESIDENZIALE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE		mq	3.457,5	pari al 7,68 % della S.U.L. Non Resid. Totale
SUL NON RESIDENZIALE DELL'AMM. COMUNALE		mq	44.948	pari al 15,6 % della S.U.L. TOTALE
CAPACITA' INSEDIATIVA (art.3, comma 5 N.T.A. del P.R.G. VIGENTE) (S.U.L. residenziale/37,5ab/mq = 243.181 mq / 37,5 ab/mq)				
INDICE DI EDIFICABILITA' TERR. (ET)				
		mq	276.604	n° ab. 6.485
		mq	11.525	(922.012 mc / 870.081 mq)
		mq	1.773	(288.129 mq / 870.081 mq)

SUPERFICIE DEI COMPARTI FONDIARI E AREE DESTINATE A STANDARD

AREA A CONCENTRAZIONE EDILIZIA	TOTALE	mq	265.547
SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE	TOTALE	mq	226.924
SUPERFICIE FONDIARIA NON RESIDENZIALE	TOTALE	mq	38.623
VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA	TOTALE	mq	122.341
TOTALE VIABILITA', VERDE E SERVIZI PUBBLICI	TOTALE	mq	486.946
SERVIZI PUBBLICI		mq	62.164
VERDE PUBBLICO		mq	211.315
PARCHEGGI PUBBLICI		mq	110.881
VIABILITA' PUBBLICA (VIABILITA' E VERDE DI ARREDO STRADALE)		mq	102.586

DATI DI P.R.G.

SUPERFICIE A.T.O.	mq	870.081
SUPERFICIE UTILE LORDA DELL'A.T.O.	mq	230.503

DATI DI PROGETTO

SUPERFICIE A.T.O.	mq	870.081
FOSSI	mq	4.176
FERROVIE DELLO STATO	mq	2.882
AREA DEL PROGRAMMA DI INTERVENTO	mq	863.023
SUPERFICIE UTILE LORDA DELL'A.T.O.	mq	288.129
CUBATURA TOTALE (S.U.L. x 3,20 m)	mc	922.012
CAPACITA' INSEDIATIVA (S.U.L. residenziale/ 37,5ab/mq)	n° ab.	6.485
INDICE DI EDIFICABILITA' TERR. (ET)	(CUBATURA DI PROGETTO / S.T.)	1,06 mc/mq
	(SUP. UTILE LORDA DI PROGETTO / S.T.)	0,33 mq/mq

SUPERFICIE UTILE LORDA COMPLESSIVA PRIVATA	mq	276.604
SUPERFICIE UTILE LORDA COMPLESSIVA e disposizione dell'A.C.	mq	11.525

Nella SUPERFICIE UTILE LORDA COMPLESSIVA PRIVATA sono inclusi:
CASALI ESISTENTI (ve1, ve2, ve3, ve4, ve5)

RESIDENZIALE (276.604 x 70%)	mq	193.623	70 % della S.U.L. Tot.Privata
NON RESIDENZIALE (276.604 x 30%)	mq	82.981	30 % della S.U.L. Tot.Privata
RESIDENZIALE (11.525 x 70%)	mc	8.087,5	70 % della S.U.L. Tot. A.C.
NON RESIDENZIALE (11.525 x 30%)	mq	3.457,5	30 % della S.U.L. Tot. A.C.

FUNZIONI SUL PRIVATA (colt.residenziale parzialmente dedicato ad affitti a canone concordato e canone concordato e affitto)	mq	193.623	70 % della S.U.L. Tot.Privata
FUNZIONI SUL e disposizione dell'A.C.	mq	82.981	30 % della S.U.L. Tot.Privata

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

Direttore Ing. Roberto Botta
Via del Tolentino 301, 00144 - Roma
Tel. 06 67706256
www.urbanistica.comune.roma.it

Programma di Intervento Urbanistico
"Paglian Casale"
Via Ardeatina, km 18,500
Presentazione

SERVIZI PUBBLICI

- N ASILO NIDO
- M SCUOLA MATERNA
- E SCUOLA ELEMENTARE
- I SCUOLA MEDIA INFERIORE
- ▲ ATTIVITÀ RICREATIVE
- ▯ ATTIVITÀ CULTURALI
- ▶ ATTIVITÀ SPORTIVE
- ⊕ CHIESA
- F FERMATA FS

PLANIVOLUMETRICO FUNZIONALE



COMPARTO RESIDENZIALE

COMPARTO NON RESIDENZIALE

COMPARTO RESIDENZIALE - COMPENSAZIONE

COMPARTO NON RESIDENZIALE - COMPENSAZIONE

COMPARTO RESIDENZIALE - COMUNE DI ROMA

COMPARTO PER SERVIZI PUBBLICI

SAGOME INDICATIVE EDIFICI

SAGOME INDICATIVE EDIFICI - RESIDENZE A CANONE CONCORDATO

SAGOME INDICATIVE EDIFICI - RESIDENZE A CANONE CONCORDATO E SOLIDALE

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

Dirigente: Ing. Roberto Botta
Via del Trionfo 361, 00144 - Roma
Tel. 06-671054338
www.urbanistica.comune.roma.it

Programma di Intervento Urbanistico
"Pajula Casale"
Via Ardeatina, km 18,550

Presentazione



ROMA CAPITALE

PLANIMETRIA - SISTEMI E COMPONENTI



<p>PERIMETRO DEL PROGRAMMA DI INTERVENTO URBANISTICO</p> <p>ASSI DI PENETRAZIONE VISIVA</p> <p>PUNTI DI VISUALE</p> <p>RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI</p> <p>CONCORSO MENO È PIÙ - PARCO RADICELLI <small>perimetro di concorso basato sul progetto del 29 maggio 2007</small> PROGETTO VINCITORE: "BLOOM" DI ANDREAS KIPAR</p> <p>CONCORSO MENO È PIÙ - BOULEVARD URBANO <small>perimetro di concorso basato sul progetto del 29 maggio 2007</small> PROGETTO VINCITORE: "OTTUM" DI PAOLO PEDRALI</p> <p>PERCORSI PEDONALI E CICLABILI</p> <p>SISTEMA DEI CASALI</p>	<p>SISTEMA DEL VERDE E DEI SERVIZI</p> <p>AREE PER SERVIZI PUBBLICI</p> <p>SERVIZI PUBBLICI</p> <p>POLO DI SERVIZI "PARCO DI RADICELLI"</p> <p>AREE VERDI PRIVATE</p> <p>VERDE PRIVATE</p> <p>VERDE PRIVATE AGRICOLO</p>	<p>AREE VERDI PUBBLICHE</p> <p>VERDE PUBBLICO</p> <p>VERDE ARREDO STRADE</p> <p>"BOULEVARD URBANO"</p> <p>PARCHEGGIO PUBBLICO CON VALENZA ECOLOGICA</p>	<p>SISTEMA URBANO</p> <p>ASSE PEDONALE URBANO E PIAZZE</p> <p>RETE PREVALENTEMENTE PEDONALE URBANA</p> <p>VERDE PRIVATE URBANO</p> <p>COLLEGAMENTI VISIVI TRA COMPARTI</p>
--	---	--	---

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

Diligente: Ing. Roberto Botta
 Via del Trionfo 30, 00144 - Roma
 Tel. 06/67106236
 www.urbanistica.comune.roma.eu

Programma di Intervento Urbanistico
 "Pagliara Casale"
 Via Avellaneta, km 18,500

Presentazione

OPERA A CONCORSO : BOULEVARD URBANO

CONCORSO "MENO E PIU' 5" BANDITO DAL COMUNE DI ROMA - VINCITORE: ARCH. PAOLO PEDRALI



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

Dipartimento Ing. Roberto Botta
 Via del Tuscolano 30, 00144 - Roma
 Tel. 06 67126236
 www.urbomilica.comune.roma.it

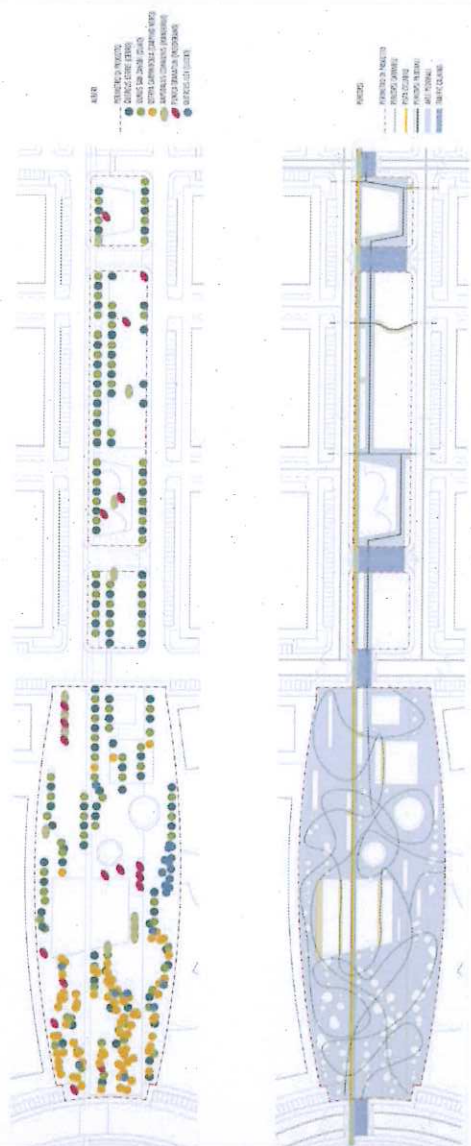
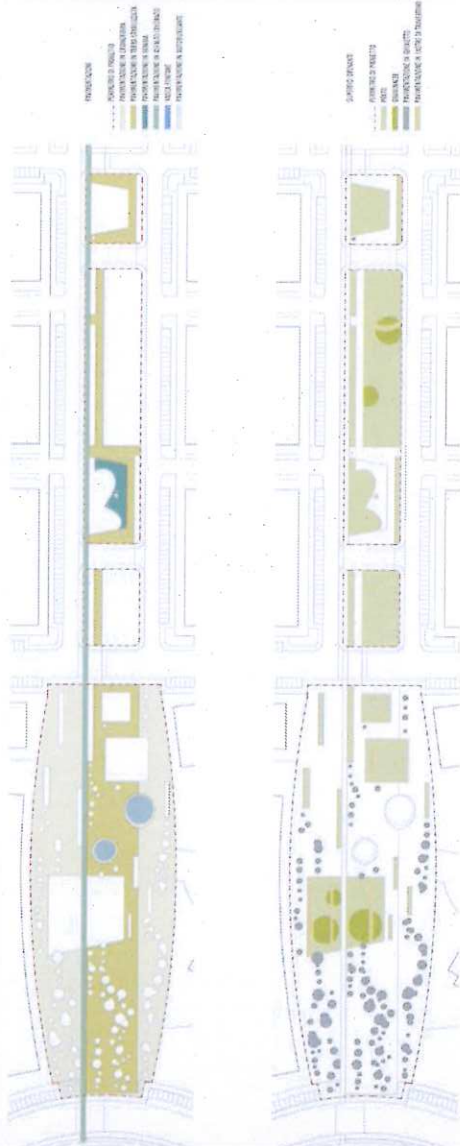
Programma di Intervento Urbanistico
 "Pignone Casale"
 Via Ardeatina, km 18,500
 Presentazione



ROMA CAPITALE

OPERA A CONCORSO : BOULEVARD URBANO

CONCORSO "MENO E PIÙ 5°" BANDITO DAL COMUNE DI ROMA - VINCITORE: ARCH. PAOLO PEDRALI



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

Diligente Ing. Roberto Botta
Via del Tuscolano, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.671064438
www.urbanistica.comunia.roma.it

Programma di Intervento Urbanistico
"Paglin Casale"
Via Arcadina, km 18,500

Presentazione



ROMA CAPITALE

OPERA A CONCORSO : PARCO RADICELLI

CONCORSO "MENO E PIU' 5" BANDITO DAL COMUNE DI ROMA - VINCITORE: ARCH. ANDREAS KIPAR



SERVIZI

VEGETAZIONE

PERCORSI PEDONALI E ACCESSI

ATTIVITA'



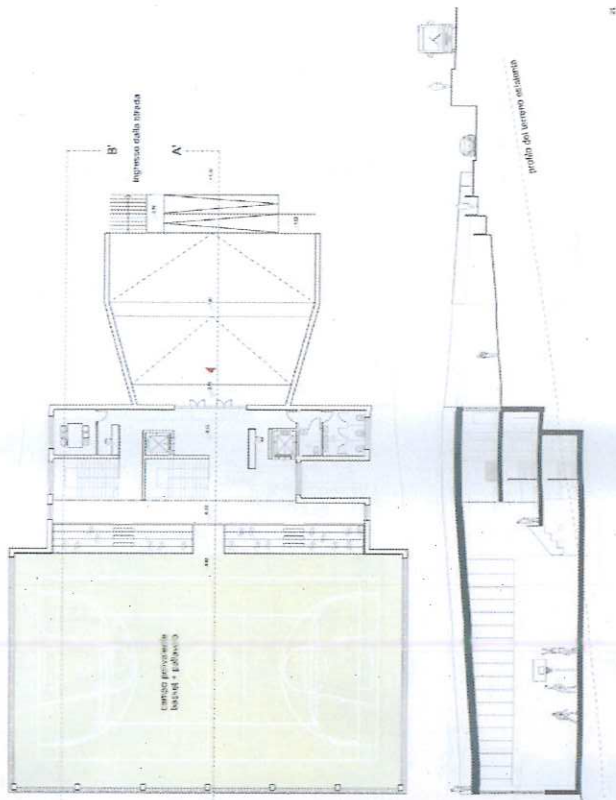
Diligente: Ing. Roberto Botta
Via del Turismo 301, 00144 - Roma
Tel. 06/67706436
www.urbanistica.comune.roma.it

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

Programma di Intervento Urbanistico
"Paglian Casale"
Via Ardaballi, km 18,500
Presentazione

OPERA A CONCORSO : CENTRO SPORTIVO

CONCORSO "MENO E PIÙ 5" BANDITO DAL COMUNE DI ROMA - VINCITORE: ARCH. ANDREAS KIPAR



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

Dalgentile Ing. Roberto Brilla
Via del Turpino 30 - 00144 - Roma
Tel. 06/67106188
www.urbanistica.comune.roma.it

Programma di Intervento Urbanistico
"Pigianno Casale"
Via Ardeatina, km 18,500
Presentazione



ROMA CAPITALE

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO



percorso sportivo

nodo di scambio bici

skatepark

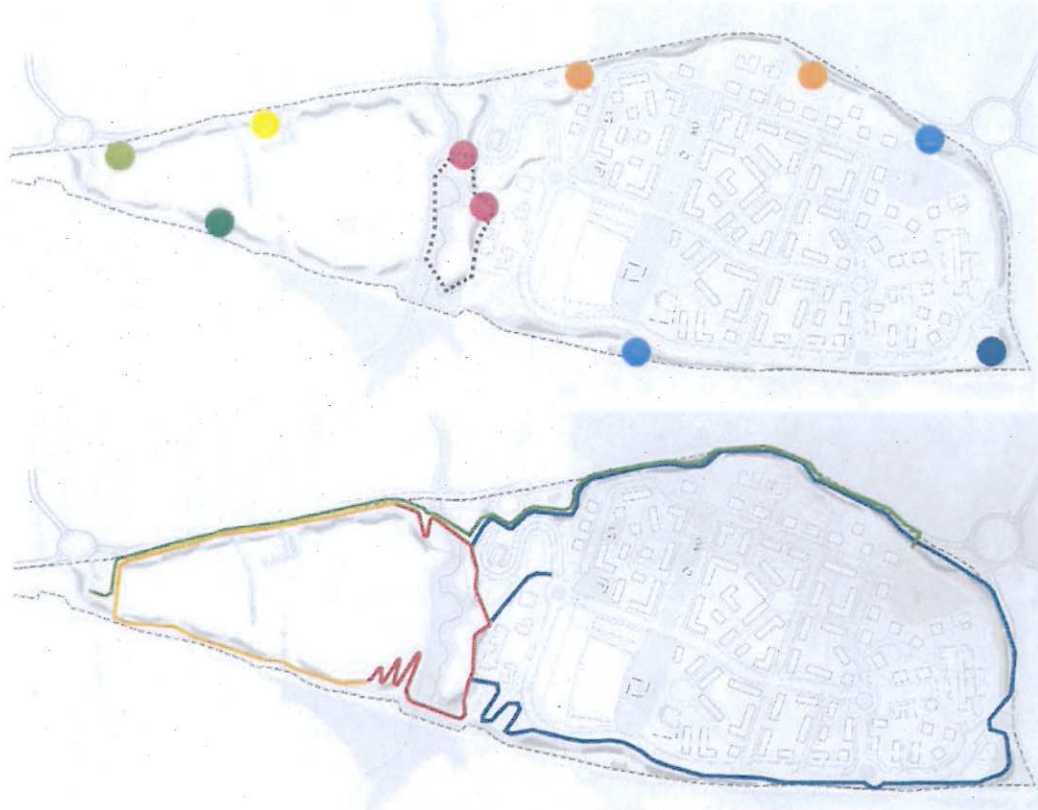
punti dei Casali

area gioco bimbi

punto Natura

area sosta alberata

area pic nic



- Percorso Pedonale
- Percorso Ciclabile
- Percorso Sportivo
- Percorso Permeabile
- Percorso Permeabile
- Percorso Permeabile
- Percorso Permeabile
- Percorso Permeabile

Dirigente: Ing. Roberto Botta
 Via dei Turchini 30, 00144 - Roma
 Tel. 06 67109328
www.urbanistica.comune.roma.it

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

Programma di Intervento Urbanistico
 "Pugliesi Casale"
 Via Ardeatina, km 18,500
 Presentazione

PERCORSO CICLOPEDONALE ESTERNO



Progetto di la Rambla, Venezia

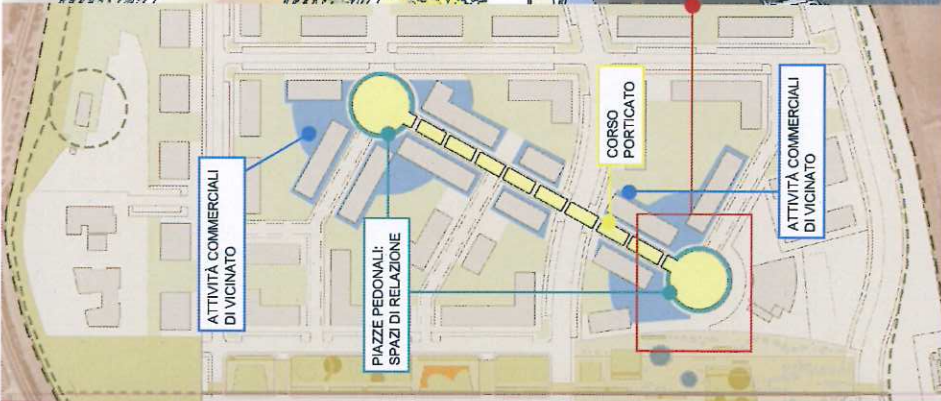
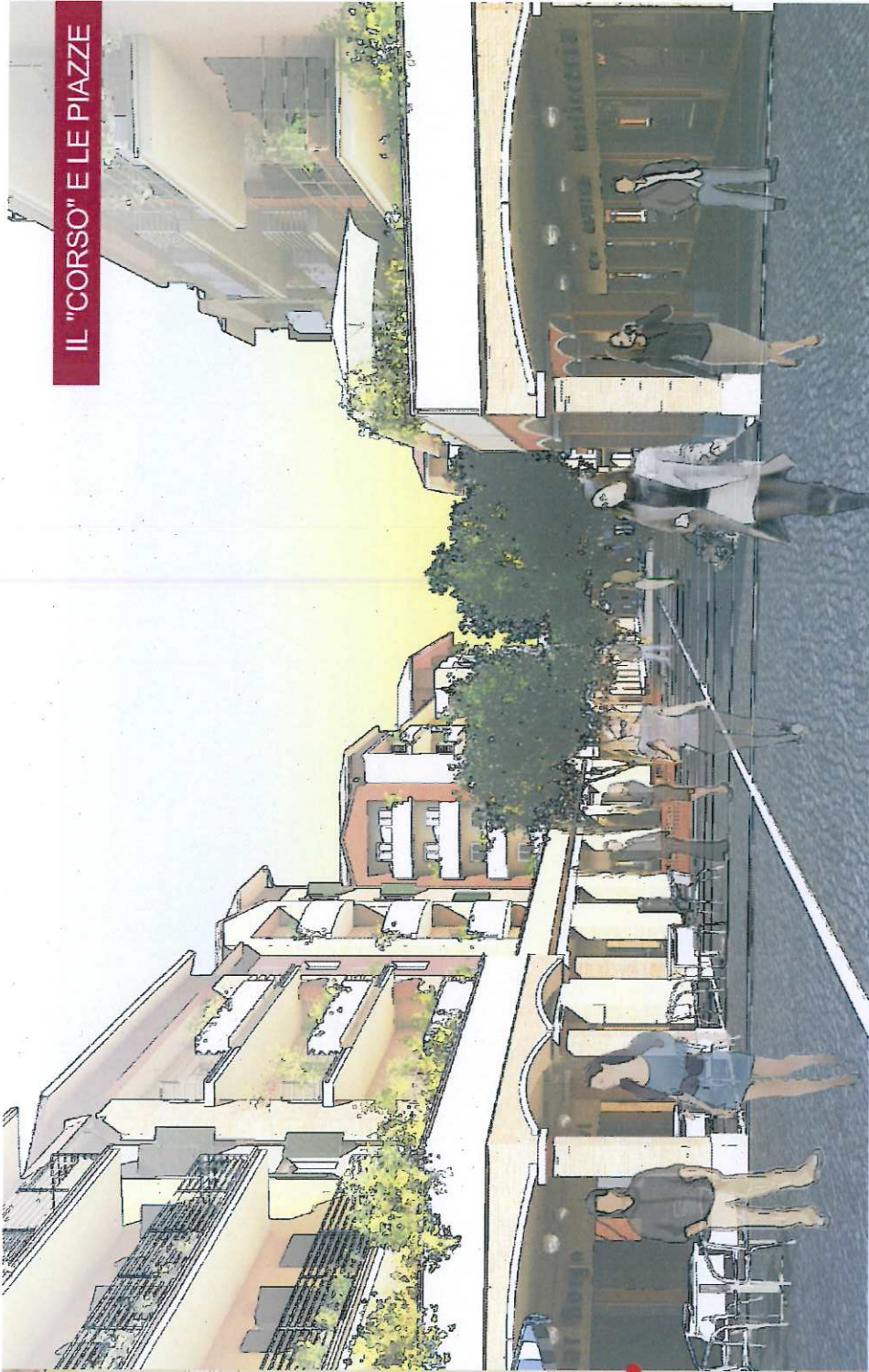
Realizzazione, Sede Veg.

Programma di Intervento Urbanistico
 "Pignone Casale"
 Via Ardeatina, km 18,500
 Presentazione

Difensore Imp. Rivolto Esito
 Via del Turco 30, 00144 - Roma
 Tel. 06.67106438
 www.urbanistica.comando.roma.it

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

IL "CORSO" E LE PIAZZE



ROMA CAPITALE

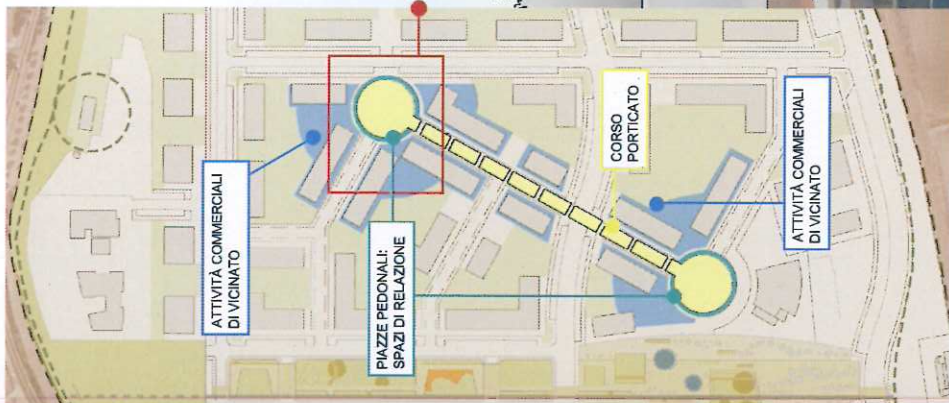
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Concettuale

Diligenti, Ing. Roberto Botta
Via del Trionfo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.67105403
www.urbanistica.com-piacenti.it

Programma di Intervento Urbanistico
"Papilio Casale"
Via Ardeatina, km 18,500

Presentazione

IL "CORSO" E LE PIAZZE



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

Dipartimento Ing. Roberto Esposito
Via del "C" 100 00144 - Roma
Tel. 06.671954308
www.urbanistica.comunicazione.comunicati

Programma di Intervento Urbanistico
"Paghian Casale"
Via Arcigolaia, km 18,500

Presentazione



ROMA CAPITALE

FERMATA FERROVIARIA "PAGLIAN CASALE"



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

Città metropolitana di Roma
Via del Torinese 30, 00144 - Roma
Tel. 06/67106438
www.urbanistica.comune.roma.it

Programma di Intervento Urbanistico
"Paglian Casale"
Via Ardeatina, km 18,500
Presentazione

SCUOLA - COMPARTO S2



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

Diligente, Ing. Roberto Bolli
Via del Turinno 30, 00144 - Roma
Tel. 06.67106438
www.urbanistica.comunicom.it

Programma di Intervento Urbanistico
"Pugliese Casale"
Via Ardeatina, km 16,500
Presentazione



ROMA CAPITALE

IL "BORGO" DI PAGLIAN CASALE

Entrambe le piazze sono dotate di spazi porticati (in continuità con il corso pedonale) atti ad accogliere le attività commerciali di vicinato.

Si distingue dunque nel progetto un "centro urbano", il cuore dell'insediamento, costituito dai lotti intorno alle piazze e al "corso", distribuiti da percorsi irregolari, spazi urbani prevalentemente pedonali che verranno trattati con materiali ed arredo urbano di qualità, caratterizzati da un edificio regolato da norme planivolumetriche rigide quali fronti obbligati, piani terra con negozi di vicinato porticati, assi delle strade private obbligati. Le tipologie edificatorie sono disposte ai margini dei lotti per una chiara definizione degli spazi pubblici.

All'interno dell'anello viario, che come una cinta muraria circonda la maggior parte dell'insediamento, si colloca, oltre al "centro urbano", il resto della "città murata", contraddistinta da lotti impostati su norme planivolumetriche meno rigide rispetto al "centro urbano", finalizzate a regolare gli allineamenti visuali e le quinte urbane, con un edificio caratterizzato dal piano terra con giardini e ampie corti verdi all'interno dei lotti.

Entro l'anello viario trova anche luogo il principale polo non residenziale (commerciale, servizi privati), la progettazione del quale sarà oggetto di un concorso di idee, come prescritto dalla Direzione Regionale per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del MIBAC.

All'esterno dell'anello viario, dove il terreno è caratterizzato da maggiori movimenti allometrici, si dispongono i lotti della "città diffusa", caratterizzata da comparti di forma irregolare con edilizia puntiforme, con edificazioni disposte sia ai bordi che all'interno dei lotti, in modo da assecondare il naturale andamento del terreno.

sistemato a verde pubblico, che conserva gli unici, modesti resti archeologici rinvenuti durante i sondaggi: il "Decumano" è il viale che attraversa tutto l'insediamento da nord a sud. La regolarità del tessuto parallelo al cardo e al decumano viene interrotta, nei Nuovi Tipi, dall'introduzione di due piazze ed un asse che le collega, in posizione obliqua rispetto alla trama, con la conseguente formazione di un tessuto irregolare composto da strade locali private, aperte al pubblico transito, interne ai maggiori comparti centrali. Oltre a dare un andamento più articolato al tessuto, i nuovi spazi urbani introdotti sono finalizzati a qualificare l'ambiente, conferendo all'insediamento i necessari luoghi d'aggregazione (il "corso", che congiunge la "piazza della chiesa" e la "piazza del mercato", due piazze pedonali larghe circa cinquanta metri).

Le due piazze si trovano in posizione baricentrica nell'insediamento e rappresentano i due poli urbani: la "piazza della Chiesa", posta ad ovest rispetto alla viabilità centrale, e la "piazza del Mercato", posta ad est. La "piazza della Chiesa", che prende il nome dall'unità costituita da edificio ecclesastico e spazio verde per l'oratorio, si pone in relazione con il verde pubblico del Boulevard Urbano attraverso un'apertura dell'edificio e si apre verso il lotto commerciale polifunzionale, raggiungibile attraversando lo spazio verde. La piazza si trova in stretta relazione con i parcheggi posizionati sulla viabilità ad ovest e con la fermata ferroviaria RFI, si caratterizza dunque come la piazza di accoglienza alla nuova urbanizzazione.

L'altro polo, la "piazza del Mercato", è immersa nel contesto urbano e per questo motivo ha vocazione maggiormente commerciale per i visitatori, che possono agevolmente recarvisi passeggiando. Si pone come punto d'arrivo e culmine del corso pedonale ed è il vero luogo di aggregazione degli abitanti dell'insediamento.

L'assetto previsto dal Piano Regolatore Generale del 1965, da cui ha preso le mosse il progetto urbanistico di Paglian Casale nei primi anni '90, rappresentava la continuità del tessuto urbano a cavallo della Via Ardeatina, in cui era inclusa l'area in oggetto che si integrava con i tessuti in continuità morfologica con essi, formando un esteso e significativo ambito residenziale in adiacenza al rilevante insediamento produttivo di Santa Palomba; l'ambito di Paglian Casale costituiva il naturale filtro tra tutto l'insediamento residenziale pianificato e l'ASI di Santa Palomba.

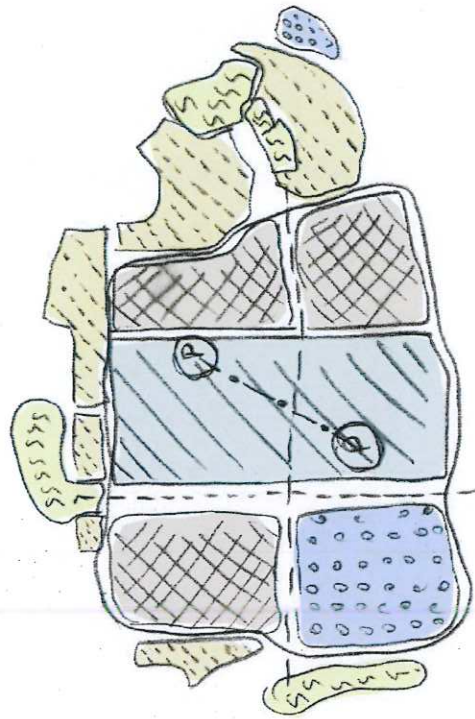
Il comprensorio di Paglian Casale, per l'assenza di reperti archeologici significativi, per la vicinanza all'ASI e per la sua interclusione tra l'Ardeatina e la Ferrovia Roma-Napoli e la presenza di un elettrodotto, non è stato mai di fatto considerato, nel processo pianificatorio, parte del sistema dell'Agro Romano, ed ha conservato nel tempo l'edificabilità delle aree e assunto la connotazione di un autonomo centro residenziale, unico ambito qualificato nel PRG a dare risposta alle esigenze abitative e di servizi dell'intero quadrante urbano a cui appartiene, ricco di attività produttive e di nuclei residenziali spontanei. In quest'ottica, l'insediamento pianificato ha mutato progressivamente la sua natura configurandosi non già come un brano di tessuto di un più ampio settore urbano, bensì come un autonomo nucleo dotato di collegamento ferroviario.

Con la Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico intervenuta nel 2010, il progetto è stato adeguato alle prescrizioni d'uso dei suoli emanate con il provvedimento. Al fine di preservare integri i caratteri identitari dell'agro riscontrabili nella parte a nord del fosso di Radiceili, l'intera volumetria di progetto è stata ricollocata nell'ambito sud del comprensorio e concentrata in un nucleo nel cuore dell'area e distanziata dai margini per mantenere nel prescritto distacco dalle infrastrutture a confine (Via Ardeatina, Ferrovia Roma Napoli) le aree libere necessarie ad agevolare la penetrazione visiva dall'esterno verso i casali rurali presenti. Nel quadro fornito dalle prescrizioni del Vincolo è stata sviluppata una morfologia urbana finalizzata a conferire al nucleo di Paglian Casale i caratteri di un borgo rurale della tradizione locale, con spazi pubblici e servizi che lo rendano vivibile ed attrattivo, un ambiente urbano a misura d'uomo ad elevata fruibilità pedonale.

Il "borgo" di Paglian Casale

Il Progetto prevede un anello viario che racchiude il nucleo dell'insediamento come una cinta muraria, due rotatorie, una a nord e una a sud, concettualmente simili a porte urbane, di allaccio alla viabilità esterna (Via Ardeatina, Via della Solfarata). Non è previsto tessuto edificato a nord del fosso di Radiceili, dove è prevista un'ampia area di verde ad uso agricolo.

Il "Cardo" dell'insediamento è l'asse archeologico (il "Boulevard urbano"), l'ampio parco lineare che taglia il tessuto da est a ovest












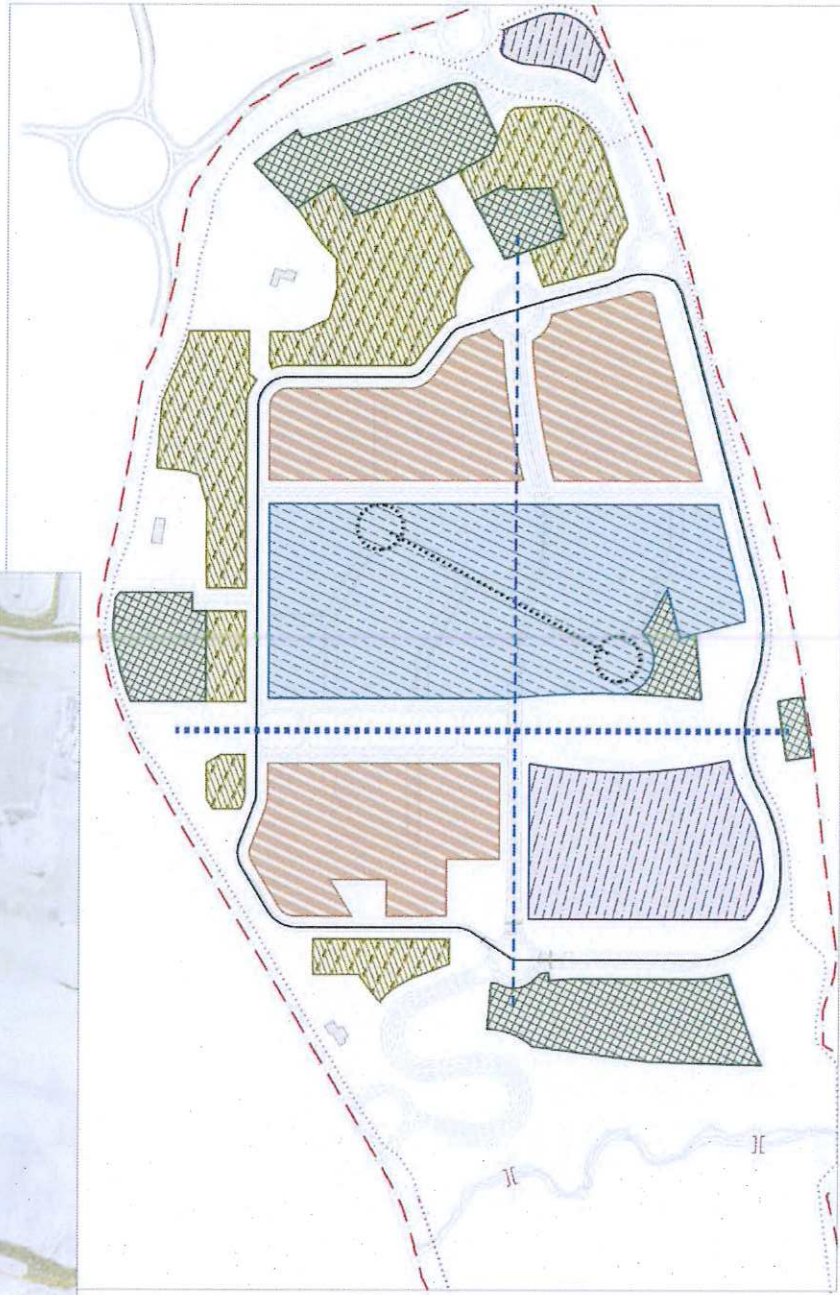
IL "BORGO" DI PAGLIAN CASALE



TESSUTO URBANO AMBITI DELL' EDIFICATO

IL "BORGO" DI PAGLIAN CASALE

-  "centro urbano"
-  "città murata"
-  "città diffusa"
-  commercio e servizi privati
-  servizi pubblici
-  "cardo"
-  "decumano"
-  "corso"
-  piazza



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

Direttore: Ing. Roberto Botta
 Via del Turismo 30, 00144 - Roma
 Tel. 06/67705438
 www.urbanistica.comune.zona.it

Programma di Intervento Urbanistico
 "Paglian Casale"
 Via Ardeatina, km 18,500
 Presentazione



ROMA CAPITALE

ESEMPI DI COMPARTI

ESEMPIO DI COMPARTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
"CITTÀ MURATA"

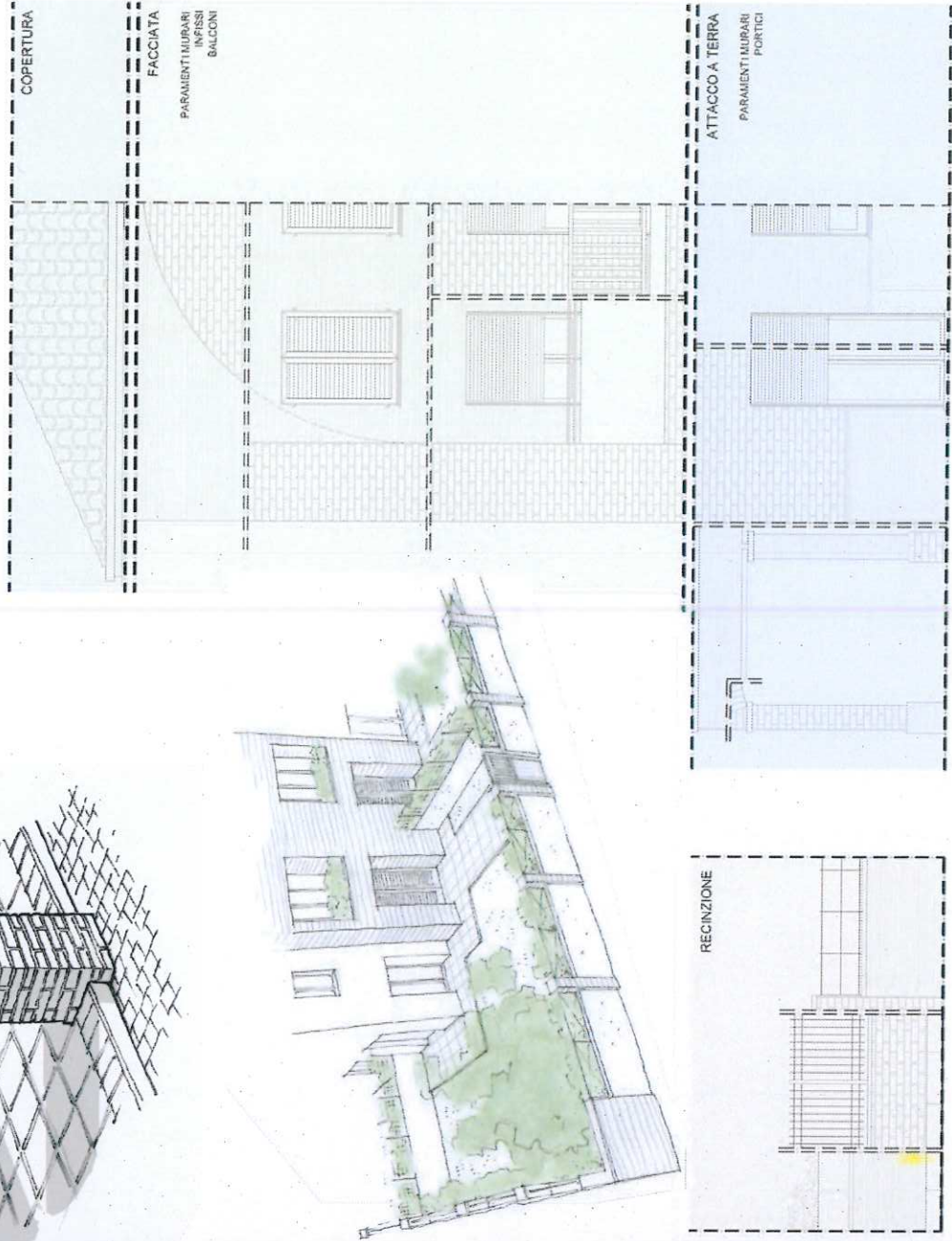
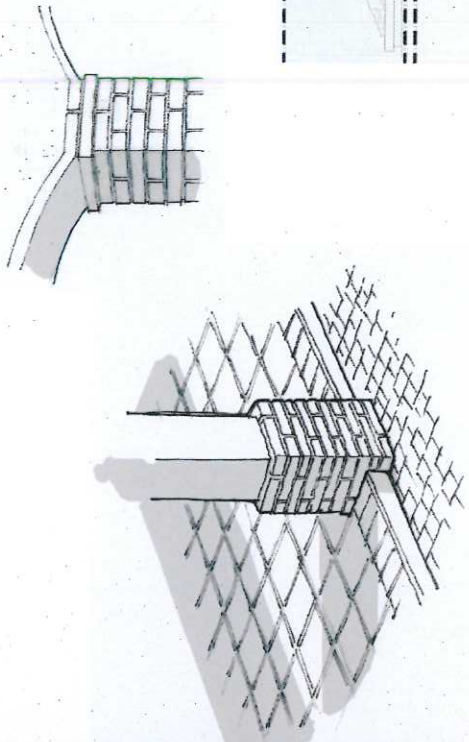


ESEMPIO DI COMPARTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE
"CENTRO URBANO"

ESEMPIO DI COMPARTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
"CITTÀ DIFFUSA"



ELEMENTI ARCHITETTONICI



COPERTURA

FACCIATA
PARAMENTI AURABARI
INFISSI
BALCONI

ATTACCO A TERRA
PARAMENTI AURABARI
PORTICI

RECINZIONE

Diligenza: Ing. Roberto Billa
Via del Turismo 39, 00141 - Roma
Tel. 06 6776938
www.danifella.comunicano.it

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

Programma di Intervento Urbanistico
"Poggiore Casale"
Via Ardeatina, km 18,500
Presentazione

PIANO DEL COLORE

Il Piano del Colore è uno strumento di controllo che regola e coordina gli aspetti cromatici e materici degli interventi di nuova costruzione in relazione all'ambiente, ed è un elemento fondamentale nella definizione della qualità del progetto urbanistico.

L'utilizzo di gamme cromatiche che non si adattano alla cultura del colore tradizionale delle costruzioni dell'Agro Romano, il pericolo rappresentato dalla scelta libera dei materiali, possono portare ad interventi di colorazione senza regole, con esiti di immagine complessiva distanti dalle caratteristiche storiche e culturali del luogo.

Allo stesso tempo, nella sua natura di strumento di coordinamento, il Piano non può progettare le tinte esatte da utilizzare per ogni intervento di nuova costruzione. Imporre dei colori in via definitiva nel corso della fase urbanistica, benché caratterizzata da un notevole approfondimento di tipo morfologico, potrebbe portare ad errori di valutazione in quanto anticiperebbe in modo improprio un aspetto della successiva fase di progettazione architettonica.

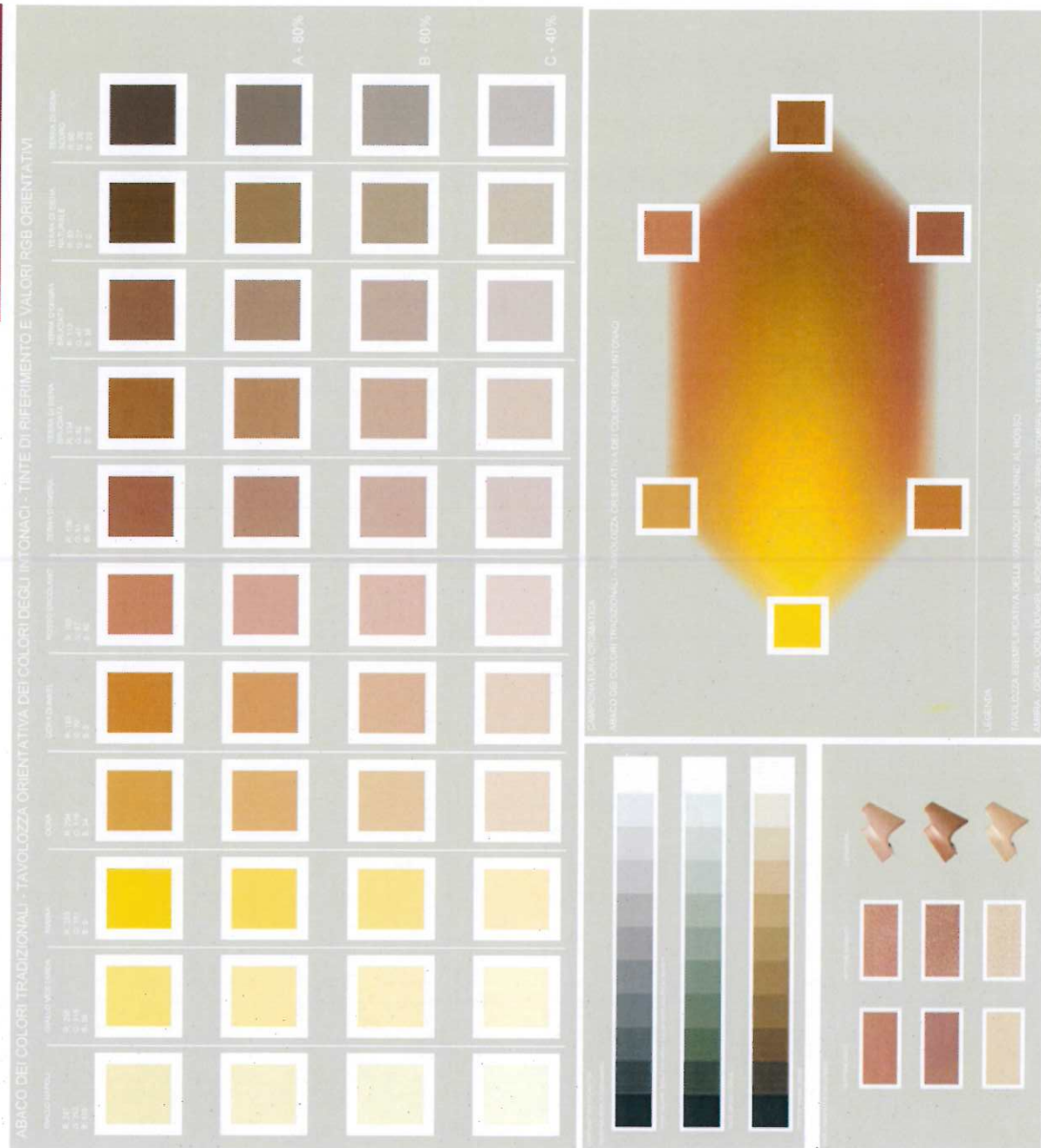
Il Piano del Colore non è quindi semplicemente "disegnato", ma contiene regole e margini di azione flessibili.

Lo scopo del Piano del colore è creare un quadro generale unitario di riferimento, all'interno del quale operare un attento controllo ed un corretto indirizzo di intervento delle tinteggiature sulle facciate, in relazione allo stile e all'uso dei materiali.

Negli elaborati del Piano del Colore si stabiliscono i campioni di colore di riferimento (campsaldi cromatici) tra i quali operare la scelta nella fase di progettazione architettonica.

Il Piano individua le tinte di base, che costituiscono la guida per intonaci, laterizi e i ferri/legni.

Le tinte descrivono gli estremi di una tavolozza, all'interno della quale il progettista potrà lavorare, variando l'intensità della tinta o ponendosi tra due tinte diverse. Sono ammesse tinte di progetto derivate dall'unione delle tinte della tavolozza o derivate dalla variazione di intensità delle stesse. La tavolozza definisce i limiti cromatici entro i quali la progettazione si dovrà muovere.



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

Programma di Intervento Urbanistico
"Pignone Casale"
Via Ardenaria, n. 18.500
Presentazione

VISTA AEREA



Programma di Intervento Urbanistico
"Poggiore Casale"
Via Ardossini, km 18,500
Presentazione

Dipartimento Ing. Roberto Botta
Via del Turismo 30, 00144 - Roma
Tel. 06/67106428
www.urbanistica.centrom.com.it

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

IL BOULEVARD



IL CENTRO URBANO



Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attualizzazione Urbanistica
Direzionale Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Cliente: Ing. Roberto Botta
Via del Turismo 30, 00144 - Roma
Tel. 06 67166238
www.urbanistica.comune.roma.it

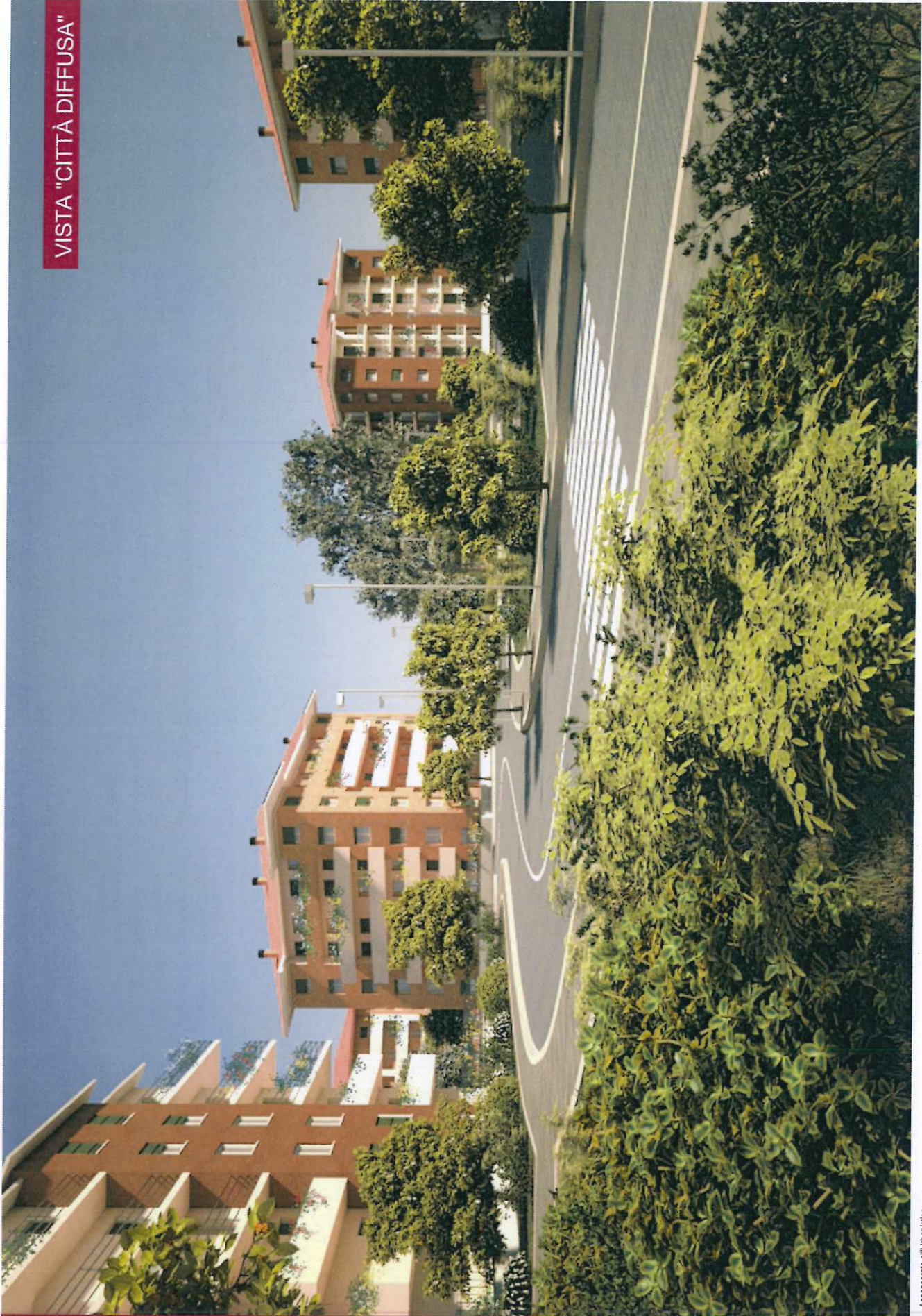
Programma di Intervento Urbanistico
"Pignone Casale"
Via Ardenina, km 10,500

Presentazione



ROMA CAPITALE

VISTA "CITTÀ DIFFUSA"



Diligentz Ing. - Roberto Botta
Via del Tevere 30, 00144 - Roma
Tel. 06/67106438
www.urbanitalia.com/urbanitalia

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

Programma di Intervento Urbanistico
"Piedilini-Capelli"
Via Ardeatina, km 18,500

Presentazione