



# ROMA CAPITALE

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

SPQR Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. Città Storica
03 DIC. 2012
Prot. N. QFH ... 24.805 ...

## PROCESSO PARTECIPATIVO

### PIANO DI RECUPERO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ROMA IN VIA BONCOMPAGNI

## DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE



**Indice:**

**Introduzione:** pag. 3

**Assemblea partecipativa:**

- **Interventi istituzionali** pag. 5

- **Interventi dei cittadini** pag. 8

## Introduzione

Il presente documento rappresenta una sintesi dei contributi emersi nel corso del processo partecipativo relativo alla proposta del Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma in Via Boncompagni, avviato dall'Assessorato all'Urbanistica di Roma Capitale, così come previsto dall'art. 13 del "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (Allegato A alla deliberazione del Consiglio Comunale n.57 del 2 marzo 2006).

L'Assessorato all'Urbanistica di Roma Capitale e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica hanno comunicato l'avvio della prima fase del processo partecipativo (primo livello della partecipazione), tramite l'inserimento della notizia dell'inizio del processo partecipativo in data 7 agosto 2012, sia sul portale Internet di Roma Capitale che sul sito Internet del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, allegando i documenti contenente gli elementi fondamentali dell'intervento:

- *"Presentazione dell'intervento"*
- *"Relazione tecnica"*
- *"Stato di fatto area d'intervento"*
- *"Planivolumetrico esemplificativo"*.

Il processo di consultazione (secondo livello della partecipazione) è stato avviato con la convocazione dell'assemblea pubblica, la cui data è stata comunicata alla cittadinanza tramite l'inserimento della notizia, sia nella *home page* del portale Internet di Roma Capitale che nella *home page* Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica il giorno 19 settembre 2012.

L'assemblea partecipativa si è svolta il giorno 4 ottobre 2012 alle ore 16.30 presso la sala riunioni in Via Boncompagni n.71, durante la quale l'Amministrazione Capitolina ha presentato la proposta del Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma in Via Boncompagni, alla presenza di circa 30 cittadini.

Erano presenti, nei rispettivi ruoli istituzionali:

- L'ingegnere Paolo Capozzi, Direttore della Direzione del Dipartimento Programmazione e Pianificazione del Territorio e Dirigente della U.O. Città Storica;
- L'ingegnere Marco Lozzi, ingegnere dell'Ufficio Città Storica e Responsabile Unico del Procedimento;

Alle relazioni dei referenti istituzionali hanno fatto seguito gli interventi dell'arch. Lorenzo Busnengo (progettista) e dei cittadini intervenuti.

L'assemblea partecipativa è stata registrata integralmente, sia in audio che in video.

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

### **Intervento istituzionale:**

- Ing. Paolo Capozzi, Direttore della Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio e Dirigente della U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica.

### **Relatori:**

- Arch. Lorenzo Busnengo (Progettista)
- Ing. Sergio Schisani (Rappresentante della Proprietà)
- Ing. Marco Lozzi (Responsabile Unico del Procedimento)

### **Interventi dei cittadini:**

- La signora Sara Tesciuba (Presidente della Consulta Handicap Municipio I)
- Il signor Vittorio Ceradini (Consulta Handicap Municipio I)

## Assemblea Partecipativa

- ✓ **Ing. Paolo Capozzi. Direttore della Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio e Dirigente della U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica.**

L'ing. Paolo Capozzi dà inizio all'assemblea partecipativa, convocata secondo quanto previsto dall'art.13, comma 9, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente e in applicazione da quanto stabilito dalla deliberazione del Consiglio Comunale n.57 del 2 marzo 2006: "*Regolamento per l'attivazione del processo di partecipazione dei cittadini alle scelte di trasformazione urbana*" (Allegato A)).

L'atto sottoposto alla procedura di partecipazione è la proposta di un Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma in via Boncompagni.

L'ing. Paolo Capozzi illustra brevemente le modalità di svolgimento dell'assemblea.

"I contributi scritti e gli elaborati grafici possono essere consegnati al desk di accoglienza ed al momento della consegna verrà rilasciata una ricevuta provvisoria, verranno protocollati nei nostri uffici nei giorni che seguono. Abbiamo anche predisposto delle schede di interventi per chi vuole fornire il proprio contributo partecipativo nel corso dello svolgimento di questa assemblea".

I contributi e gli interventi, saranno raccolti nel "Documento di Partecipazione" che sarà predisposto a cura del Responsabile del Procedimento l'ing. Marco Lozzi.

Tale documento, che verrà sottoscritto dall'Assessore all'Urbanistica, avv. Marco Corsini, sarà allegato alla proposta di deliberazione che verrà sottoposta all'approvazione dell'Amministrazione Capitolina, per poi continuare l'iter amministrativo.

La registrazione va fatta al desk dell'accoglienza, l'esposizione va fatta usando il microfono, accomodandosi qui al tavolo. Tutti gli interventi saranno registrati per essere poi sintetizzati e inseriti nel documento di partecipazione.

Gli interventi, in formato audio, saranno inseriti nel sito del Dipartimento per poter essere ascoltati anche da chi non ha potuto partecipare a questa assemblea. Per questo motivo nel form di registrazione deve essere firmata la liberatoria alla pubblicazione dell'intervento corredato da una piccola foto.

Vi preghiamo di contenere gli interventi e passo la parola all'arch. Lorenzo Busnengo il progettista, che illustrerà sotto il profilo tecnico l'intervento.

- ✓ **Arch. Lorenzo Busnengo. Progettista.**

Insieme alla descrizione dell'intervento l'architetto mostra le tavole per rendere più semplice la comprensione dell'intervento.

Tav. 1) ... è una tavola illustrativa del PRG previgente che individuava questo isolato come zona "B", quindi non facente parte del centro storico; mentre nella Tav. 2) che è l'estratto del PRG vigente tutto il quartiere Boncompagni/Ludovisi è classificato come Città Storica, in particolare l'isolato di cui stiamo parlando è classificato come Tessuto T6 (tessuto di espansione novecentesca a fronti continue).

L'isolato è anche segnalato nella "Carta per la Qualità" del PRG vigente e i beni ricadenti nell'area in oggetto sono individuati come: edifici con tipologia edilizia speciale, ad impianto nodale - EC: edificio per il culto, "edifici con tipologia speciale, ad impianto seriale - CO: Convento "e" edifici con tipologia edilizia speciale ad impianto seriale – US: edificio per servizi e uffici.

Queste classificazioni ci permettono di intervenire con il Piano di Recupero (strumento indiretto di pianificazione) per poter realizzare il cambio di destinazione d'uso di un complesso immobiliare prevalentemente ad uso ufficio e portarlo ad uso residenziale; proprio in conformità ai principi del Nuovo Piano Regolatore per cui è prevista la reintroduzione di abitazioni nel Centro Storico, specialmente in quartieri come il "Boncompagni/Ludovisi" che rischiano di diventare quartieri monofunzionali, solo per uffici o di rappresentanza o solo per turisti.

Nella Tav. 3) è possibile vedere che il mix funzionale finale, in questo isolato, sarà per l'85% residenziale, oltre, ovviamente un minimo di destinazione non residenziale ai piani terra che sono i piani più facilmente fruibili da parte della cittadinanza; parliamo di piccoli negozi o di servizi alle persone, non si parla di grande distribuzione, parliamo sempre di negozi a carico urbanistico basso (sotto i 250 mq.)

Questo è un isolato realizzato gran parte ad uffici (progetto realizzato negli anni 70), la Chiesa (naturalmente sconsacrata) e l'ex Convento dei Cappuccini sono del 1912. L'ex Convento non è più un convento, negli anni 70 è stato svuotato (rimane solo la facciata) e all'interno è stato ricostruito con funzioni di Residence.

Un'altra cosa che occorre sottolineare è la presenza all'interno del cortile ed anche negli interrati, di opere in muratura di epoca romana (che sono già stati conservati nel momento dell'edificazione) e che saranno oggetto di ulteriore riqualificazione, perché i pareri avuti dalle Sovrintendenze Archeologiche impongono questo.

La relazione sulla mobilità, va detto che introducendo le residenze, a fronte dell'attuale destinazione ad uffici, il carico veicolare diminuisce, inoltre nel progetto è previsto, nei quattro piani interrati, una adeguata dotazione di parcheggi privati.

Per quanto riguarda la disciplina della sosta e degli ingressi, viene razionalizzata con un sistema di segnaletica sempre a carico della Proprietà. (illustra e fa vedere le foto).

Il tipo d'intervento prevede un cambio di destinazione d'uso da direzionale ad abitazioni, nonché, un incremento della SUL (Superficie Utile Lorda) del 14% e questo incremento avviene all'interno della sagoma esistente, quindi, non ci sono modifiche in termini di altezza o di sporgenze verso terzi e verso la viabilità pubblica.

Si tratta di un intervento di ristrutturazione edilizia all'interno della sagoma esistente.

La dotazione di standard urbanistici, calcolata come differenziale della dotazione di verde pubblico/servizi pubblici e parcheggi pubblici dovuti al cambio di destinazione d'uso viene interamente monetizzata e versata all'Amministrazione, che li utilizzerà per la riqualificazione sempre del quartiere "Boncompagni/Ludovisi".

Nel descrivere la Tav. 16) è necessario considerare che La Proprietà, considerato che detto intervento si va ad inserire all'interno di un quartiere tra i più prestigiosi della Capitale, ha ritenuto opportuno indire un concorso ad inviti fra tre studi di progettazione particolarmente qualificati allo scopo di raggiungere un obiettivo di qualità architettonica e ambientale adeguato alle caratteristiche del complesso e del contesto urbano in cui è inserito. Sono stati presentati tre progetti:

- 1) GRIMMSHAW (Studio inglese)
- 2) MAD (Studio cinese)
- 3) PROGETTO CMR MASSIMO ROJ ARCHITECTS (Studio milanese)

Il progetto prescelto è stato quello dello Studio MAD per la capacità di ideare un intervento armonico in grado di conferire un'identità unitaria alle varie parti che compongono il progetto, creando un dialogo sia tra corte interna e piano strada, sia tra le nuove facciate e quelle preesistenti dell'ex chiesa e dell'ex Convento dei Cappuccini.

✓ **Ingegnere Sergio Schisani. Rappresentante della Proprietà.**

Buonasera a tutti. Dopo un lavoro durato due anni, ci siamo trovati davanti una "location" di questo tipo: uno stabile che ha una sua personalità. Analizzare le possibilità tra un profilo conservativo o un qualche cosa che fosse di tipo diverso, è stato per noi un momento di profonda criticità decisionale e, quindi, vi ringrazio di aver ricevuto un segno di apprezzamento. Abbiamo fatto un lavoro enorme, insieme ai nostri collaboratori, per arrivare ad esprimere un qualche cosa che fosse di qualità importante. Sarà sicuramente un intervento di pregio per Roma a livello di altre capitali europee. Quindi vi ringrazio di nuovo tutti.

✓ **Ingegnere Paolo Capozzi.**

Parla degli oneri evidenziando le opere che si potranno realizzare nel quadrante. Spiega che per il Patto di Stabilità, anche se la Proprietà versa tutta la somma non si potrà utilizzare tutta nello stesso anno.

Seguiremo, comunque, le indicazioni del Municipio Centro Storico o di chi proporrà soluzioni per il quartiere. Una volta deciso quali interventi fare, si progetteranno e saranno messi in opera (sempre rispettando i tempi e le norme del patto di Stabilità). L'Amministrazione farà tutto ciò che è possibile fare.

## Assemblea partecipativa – Interventi dei cittadini

### ✓ Signora Sara Tesciuba. Presidente della Consulta Handicap del Municipio I.

La signora si presenta dicendo che è il Presidente della Consulta Handicap del I Municipio: le persone che mi hanno accompagnato rappresentano ognuno di loro un'associazione, associazione dei genitori (anche loro stessi) o familiari di disabili.

Su questo progetto di via Boncompagni, diciamo che da un punto di vista di speranze abbiamo fatto un grandissimo investimento.

Sono sei anni che aspettiamo un centro nel nostro municipio e non siamo ancora riusciti ad averlo.

Nella riunione della consulta di aprile, il Presidente Orlando Corsetti (che oggi non è presente) ha detto che stava cercando di individuare uno spazio dove poter aprire questo centro all'interno del municipio.

Nella riunione di maggio, sempre della consulta, riunione istituzionale con verbali, il Presidente Corsetti ha inviato una nota al Direttore dell'Ufficio Città Storica e al Responsabile del Procedimento con la richiesta di questo spazio che ci occorre.

In questi tre mesi siamo venuti a vedere lo stabile di via Boncompagni, angolo via Emilia Romagna, e abbiamo immaginato e sognato quali potevano essere questi 250 mq.

Per avere questo spazio faremo di tutto e in questa assemblea chiediamo qualcosa che ci garantisca la nostra richiesta. In mano, abbiamo solo la nota del Presidente Corsetti, dove parla di questo spazio riservato ai servizi alla persona.

Qui, oggi, ci sono associazioni, anche a livello nazionale, e siamo disposte anche a metterci tutte insieme pur di ottenere questo spazio e poterlo gestire per fare del bene a delle persone che ne hanno bisogno. Non ci vogliamo speculare, non ci vogliamo guadagnare, vogliamo dare un servizio a delle persone altamente svantaggiate, stiamo parlando di disabili giovani, che fino a 20 anni vanno a scuola, ma dopo che a scuola non potranno più andare non sappiamo dove mandarli. Dopo un percorso scolastico, costato veramente lacrime, sangue, soldi è impensabile mandarli in un centro diurno, dove la maggior parte dei disabili ha 60 anni. Quindi, per noi, questo spazio rappresenta tantissimo.

La proposta della consulta è semplice direi banale, chiediamo un "*Centro Aggregante*" per questi ragazzi che terminata la scuola, non possono andare a lavorare. Questo spazio ci darà la possibilità di creare successivamente una "*casa famiglia*", cioè fare in modo che questi ragazzi tra di loro formino una famiglia e un giorno che noi genitori non ci saremo più abbiamo un punto di riferimento che farà in modo di non lasciarli soli e abbandonati.

Questa è la nostra richiesta, che credo abbia dei risvolti umani, ed è una cosa più necessaria in questo quartiere, invece di fare uffici.

Noi siamo tutti residenti al I° Municipio e faccio i complimenti per questo progetto per il seguente motivo: tutta Piazza Fiume sembra un cubo, non si vede un balcone, non si vede una pianta, un filo d'erba, giusto se lo mettono artificiale. Questo progetto, come impatto visivo, da un senso di apertura, di gioia, per cui è bellissimo.

Vi chiediamo la cortesia concedeteci questo spazio.

✓ **Signor Vittorio Ceredini. Consulta Handicap Municipio I**

Sono il tecnico della consulta disabili del I° Municipio.

Il I° Municipio ha questo grosso problema rispetto a tutti gli altri Municipi: avere a disposizione luoghi dove poter avere servizi alla persona/sociali e avere uno spazio che sia pubblico, finora, è stato impossibile.

Per quanto riguarda il progetto, mi sembra strano che questo spazio possa essere utilizzato per uffici; deve essere utilizzato per noi e possiamo mettere a vostra disposizione anche la nostra competenza tecnica. Possiamo, insieme, tirare fuori da questi 250 mq, qualcosa che sia all'avanguardia, visto che il progetto ha un certo carattere.

✓ **Ingegnere Paolo Capozzi**

L'ingegnere esprime tutta la sua solidarietà alla Consulta offrendo il suo aiuto per la progettazione di questo spazio, da proporre alla Proprietà, ritenendolo un servizio utilissimo per il I° Municipio. Ringrazia tutti per la loro partecipazione.

✓ **Arch. Lorenzo Busnengo**

Nel parere del Municipio Centro Storico, espresso in sede di Conferenza dei Servizi c'era la richiesta del Presidente Corsetti di destinare questi 250 mq a "*Servizi alla persona – servizi sociali – assistenziali*".

Il progetto ha già preso atto di questo parere e invece di 250 mq ne ha assegnati 274mq.

Nel momento in cui l'Amministrazione Capitolina approverà il Piano di Recupero, si avrà la certificazione della destinazione dei 274 mq sono per servizi assistenziali.

Definita la fase approvativa da parte dell'Amministrazione Capitolina, noi come progettisti e la Proprietà ci rendiamo disponibili ad incontri per passare alla fase di progettazione di questo spazio naturalmente con i vostri suggerimenti.

✓ **Ing. Marco Lozzi**

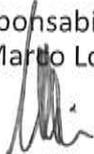
L'ingegnere ricorda, infine, quale sarà l'iter del Piano di Recupero:

dopo la Partecipazione, si predisporrà il "*Documento della Partecipazione*", recante le informazioni sui temi emersi. Tale documento accompagnerà il provvedimento per l'approvazione del Piano di Recupero, in tutto l'iter previsto (Giunta Capitolina, Commissione Consiliare, Consiglio Municipale, Assemblea Capitolina).

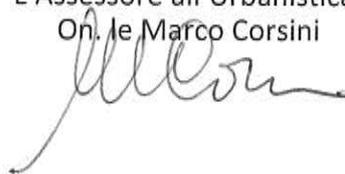
Da la sua piena disponibilità per la realizzazione e l'utilizzazione dei 250 mq.

Constatato che non ci sono altre interventi o altre domande dei partecipanti dichiara chiusa l'assemblea partecipativa, ringrazia tutti e saluta.

Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Marco Lozzi



L'Assessore all'Urbanistica  
On. Le. Marco Corsini



Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche  
Piano di recupero di un complesso immobiliare sito in Via Boncompagni: avvio del  
processo partecipativo



Roma, 7 agosto 2012

L'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Storica comunicano l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il **Piano di recupero di un complesso immobiliare sito in Roma - Via Boncompagni.**

**Approfondimenti:** Piano di recupero di un complesso immobiliare sito in Via Boncompagni: processo partecipativo

## Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

### Piano di recupero di un complesso immobiliare sito in Via Boncompagni: convocazione dell'incontro pubblico

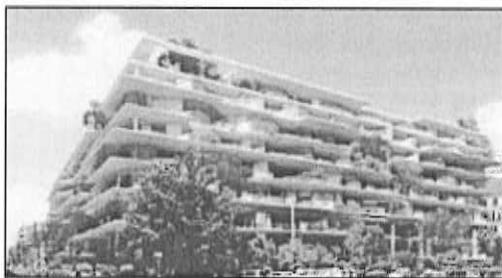


Roma, 19 settembre 2012

L'iter del processo partecipativo riguardante il Piano di recupero di un complesso immobiliare sito in Roma - Via Boncompagni prosegue con la convocazione dell'**incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno 4 ottobre 2012 alle ore 16.30 presso la sala riunioni in via Boncompagni, 71.**

**Approfondimenti:** Piano di recupero di un complesso immobiliare sito in Via Boncompagni: processo partecipativo

## Piano di recupero di un complesso immobiliare sito in Via Boncompagni: processo partecipativo



In data 7 agosto 2012 l'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Storica hanno comunicato l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il **Piano di recupero di un complesso immobiliare sito in Roma - Via Boncompagni**.

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

L'iter del processo partecipativo riguardante il Piano di recupero di un complesso immobiliare sito in Roma - Via Boncompagni è proseguito con la convocazione, avvenuta il 19 settembre 2012, dell'**incontro pubblico** aperto alla cittadinanza **che si è tenuto il giorno 4 ottobre 2012 alle ore 16.30 presso la sala riunioni in via Boncompagni, 71**. Nel corso dell'incontro è stato illustrato alla cittadinanza il progetto urbanistico e sono stati raccolti i contributi partecipativi (osservazioni e proposte, anche scritte). Gli interventi e i contributi partecipativi presentati verranno recepiti nel Documento della Partecipazione, che accompagnerà la proposta di delibera in tutto l'iter procedurale.

Le informazioni sul Piano di Recupero possono essere richieste a:  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
U.O. Città Storica  
Casino dell'Orologio - Piazza di Siena, 1 - 00197 Roma  
Telefono 06.6710.8512 - Fax 06.8415368  
E-mail: marco.lozzi@comune.roma.it

### Documenti scaricabili:

Presentazione dell'intervento (f.to Pdf - Mb 11,43)  
Relazione tecnica (f.to Pdf - Kb 715)  
Stato di fatto area d'intervento (f.to Pdf - Mb 1,08)  
Planivolumetrico esemplificativo (f.to Pdf - Mb 2,85)