

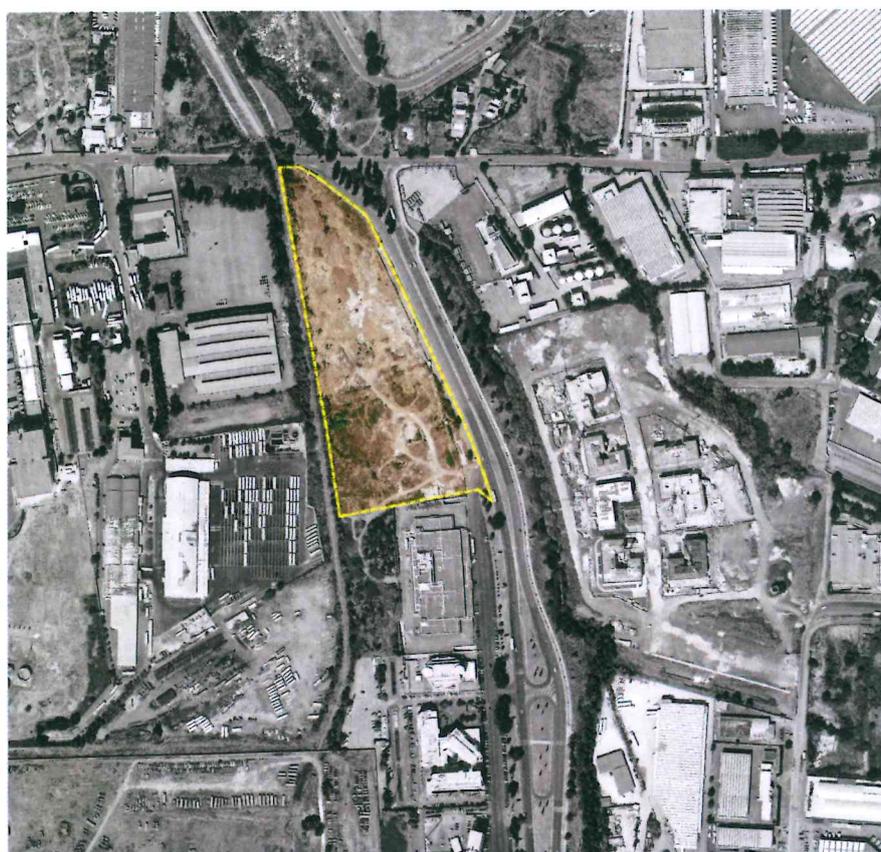


**ROMA CAPITALE**

**Assessorato all'Urbanistica**

**Dipartimento Programmazione  
e Attuazione Urbanistica**

## **PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DENOMINATO "VIA LONGONI"**



**Processo Partecipativo – Assemblea con la Cittadinanza  
20 ottobre 2009**

Presso la sala dell'Hotel Eurostars Roma Congress – Via  
Predestina, 944 ROMA

**DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE**

## **Introduzione**

Questo documento rappresenta una sintesi dei contributi partecipativi presentati e discussi nell'ambito della fase della consultazione che si è svolta in relazione al programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Via Longoni".

### **Fase dell'informazione**

Nell'ambito della procedura partecipativa è stata svolta un'attività di informazione, ai sensi di legge, dal Municipio competente e dall'Assessorato all'Urbanistica del Comune di Roma, rispettivamente con l'apposizione di cartelloni informativi in prossimità dell'area di intervento, a partire dall'11 agosto 2009, e con la diffusione di informazioni attraverso il sito internet (a partire dal 7 agosto 2009).

Attraverso i cartelloni posti sull'area e la diffusione on line di un elaborato illustrativo, è stato consentito ai cittadini di comprendere e valutare adeguatamente la proposta progettuale.

### **Fase della consultazione**

La fase della consultazione della cittadinanza, così come previsto nel Regolamento di Partecipazione cittadini alla trasformazione urbana (Delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 2 marzo 2006), si è svolta il giorno 20 ottobre 2009, alle ore 17,30, presso la sala dell'Hotel Eurostars Roma Congress - Via Prenestina, 944, dove si è tenuta un'assemblea pubblica nella quale l'amministrazione Comunale ha illustrato il progetto alla presenza di una cinquantina di cittadini intervenuti.

All'Assemblea erano presenti i seguenti referenti istituzionali:

- Arch. Carla Caprioli, Direttore U.O. 4, Compensazioni edificatorie e Partecipazione, del Dipartimento VI;
- Roberto Mastrantonio, Presidente del Municipio VII;
- Fausto Anniballi dell'Assessorato all'Urbanistica, Politiche della Programmazione e Pianificazione del territorio, Roma Capitale, in rappresentanza dell'Assessore Marco Corsini;

Inoltre, in rappresentanza dell'U.O. 4 del Dipartimento VI - Compensazioni edificatorie e Partecipazione - erano presenti Pasquale Giannini e Maria Cioffi.

Oltre ai referenti istituzionali, era presente l'Arch. Roberto Sartori in qualità di Progettista.

A seguito della presentazione del progetto, sono state esposte dai presenti le osservazioni sull'intervento su ciascuna delle quali si è svolto un dibattito.

Il testo di seguito riportato rappresenta una sintesi degli interventi e delle problematiche emerse e trattate nel corso dell'assemblea.

### **Fase successiva alla chiusura dell'assemblea**

Successivamente alla chiusura dell'assemblea è pervenuta agli Uffici dell'Amministrazione una osservazione che viene inclusa nella parte finale del presente provvedimento ad integrazione dello stesso.

## **Presentazione del Programma di Trasformazione Urbanistica**

### **Arch. Carla Caprioli**

#### **Responsabile Unico del Procedimento**

L'Arch. Caprioli, dopo aver ringraziato tutti coloro che hanno contribuito alla redazione del Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Via Longoni" ed i cittadini presenti, anche da parte dell'Assessore Marco Corsini che non ha potuto essere presente per impegni istituzionali, illustra in sintesi il Programma.

In particolare fa presente che l'intervento di cui trattasi va ricondotto alla Variante delle Certezze, approvata con Del. G.R.L n. 856/04, che prevedeva il principio compensativo finalizzato alla tutela di quelle aree che, ancorché ricadenti in comprensori interni a

perimetri dei parchi e comunque ritenuti di alto valore paesaggistico, sviluppavano una capacità edificatoria in base al PRG previgente. Il principio compensatorio è stato ribadito nel NPRG approvato con Delibera C.C. n. 18/2008, che all'art. 19 delle norme tecniche individua strumenti e localizzazioni idonee a trasferire in ambiti specifici l'edificabilità da compensare, previo accordo tra proprietari e titolari di compensazioni.

Fa presente poi che il programma attualmente in esame interessa un'area di circa tre ettari compresa nel territorio nel Municipio VII, tra Via Collatina e Via Longoni, che è stata inclusa dal NPRG in uno degli ambiti per i programmi integrati nella città da ristrutturare.

Prima di predisporre il provvedimento deliberativo da sottoporre al Consiglio Comunale, ai sensi del Regolamento della Partecipazione dei cittadini, previsto dal nuovo Piano regolatore, l'Amministrazione deve e vuole promuovere e garantire la partecipazione dei cittadini alle trasformazioni urbane. Quindi in questa occasione potranno essere proposte e valutate, fin dalla fase preliminare, le osservazioni della cittadinanza.

Prende, quindi, la parola l'Arch. Roberto Santori progettista del programma che, anche avvalendosi di alcune slides, illustra l'intervento di trasformazione urbana denominato Via Longoni.

## **Arch. Roberto Santori** **Progettista del Programma di Trasformazione Urbanistica**

### **Presentazione del Progetto**

L'Arch. Santori fa presente che l'intervento di Via Longoni è di modesta entità, dal momento che si sviluppa su un'area di circa 36 mila metri quadri, di forma trapezoidale, attualmente occupata in buona parte da un elettrodotto. Il Progetto prevede la realizzazione della viabilità pubblica di collegamento, per l'entrata e l'uscita da Via Longoni, di parcheggi pubblici, verde pubblico e servizi privati, nonché l'edificazione suddivisa per comparti.

I due comparti privati hanno l'uno destinazione residenziale e l'altro non residenziale. Oltre alla viabilità pubblica, ai parcheggi e al verde pubblico da standard, è prevista la realizzazione di un Asilo Nido per 60 bambini. Si prevede, infine, lo spostamento dell'elettrodotto verso il confine della Ferrovia in modo da liberare tutta l'area e consentire l'insediamento.

### **Dati Quantitativi**

Sull'area di mq. 36.117 è previsto un insediamento di 10835 mq. di SUL, di cui il 60% (6501 mq.) è destinato alla compensazione edificatoria dei diritti spettanti ai proponenti proprietari delle aree ricomprese nel Parco urbano della Marcigliana, e il restante 40% (4334 mq.) è destinato alla proprietà dell'area di intervento.

La distribuzione, in termini di destinazione d'uso, è di 80% residenziale e 20% non residenziale.

Nell'ambito dell'intervento saranno cedute all'Amministrazione Comunale due aree destinate a verde pubblico di mq. 5240, l'area di mq. 3070 dove sarà realizzato l'asilo nido, e quella destinata a parcheggi pubblici per mq. 3973.

## **Roberto Mastrantonio** **Presidente del Municipio VII**

Interviene, quindi, il Presidente del Municipio VII che, dopo aver ringraziato i cittadini per la partecipazione passa a parlare del progetto in esame.

L' intervento, di modesta entità, rientra nelle previsioni del Nuovo Piano Regolatore e, in questa fase di partecipazione, prima della presentazione in Giunta e poi in Consiglio della delibera, è possibile conoscere bene le funzioni presenti nel comparto. La destinazione commerciale viene limitata in modo da non creare, come avveniva nel passato, dei seri contraccolpi sul territorio. È inoltre importante la realizzazione di un asilo nido in un'area, quella di Tor Sapienza e la Rustica, dove c'è carenza di tali strutture.

Ha potuto constatare, con un gruppo di cittadini, che se da una parte vi sono importanti servizi quali la sede dell'INPS, l'ambulatorio del campus biomedico e residenze private ben fatte, la parte destra di via Longoni, venendo da via Collatina, è attualmente un'area in stato di degrado con baracche e insediamenti abusivi, dove l'intervento privato può concretamente garantire la riqualificazione ed il recupero.

Peraltro, nella fase che interesserà direttamente il Municipio, dopo l'approvazione della delibera in Giunta, ci sarà modo di fare una riflessione più approfondita. Sottolinea, infine di ascoltare i cittadini, anche se non sempre le loro proposte sono pertinenti. Ci saranno poi valutazioni da parte del Dipartimento e del Municipio sperando che questo programma si concluda al più presto e che l'intervento venga realizzato proprio per eliminare lo stato di degrado dell'area.

## **Osservazioni dei cittadini**

### **Sig. Terenzi Sandro** **Abitante di Tor Sapienza**

Prende quindi la parola un abitante di Tor Sapienza, il Sig. Terenzi, il quale evidenzia che l'intervento di Via Longoni, come già sottolineato dal Presidente, è un piccolo intervento ben equilibrato, poco invasivo.

Pone la riflessione su due aspetti, l'uno riguardante la compensazione edificatoria attuata, ed a tale proposito chiede di sapere se ce ne siano altre sulla medesima area, l'altro concernente l'uso dell'Asilo Nido, dal momento che altre realtà limitrofe, come il nuovo Piano di Zona di via Longoni, non prevedono la realizzazione di destinazioni residenziali, né commerciali e neppure un asilo nido.

In tal senso intende sensibilizzare le autorità presenti sul fatto che quello in esame è un piccolo intervento, ma inserito in un contesto in cui sono presenti altri interventi: dietro Via Bindi sarà attuata una compensazione edificatoria più consistente; tra Via Petiti e l'istituto Bottardi e Via Collatina vi sono attività residenziali; ci sono capannoni che devono custodire gli scenari del Teatro dell'Opera; a Casale Rosso si è appena costruito. Quindi si tratta di una zona in grande espansione e ciò che lo preoccupa, come attuale cittadino, ma anche per i futuri abitanti, la situazione della viabilità.

Fa, altresì, presente che occorre mettere in comunicazione tale intervento con il Piano di Zona, magari con un attraversamento pedonale, meglio se munito di un semaforo a chiamata.

Per quanto riguarda l'asilo nido va valutata l'ipotesi di realizzare una costruzione polifunzionale: oggi può servire l'asilo nido, poi può diventare un centro giovani dai 14 ai 18 anni.

## **Sig. Scalia Sergio**

### **Abitante di Tor Sapienza**

Interviene, poi, un altro abitante di Tor Sapienza il Sig. Scalia che intende evidenziare prima gli aspetti positivi e poi quelli di criticità.

Come primo aspetto positivo rileva che con il NPRG si è introdotto il meccanismo della compensazione secondo il quale viene ceduta all'Amministrazione comunale una grande area (es. nel VII Municipio il parco della Mistica) senza esborsi per il Comune, ma in cambio di cubature che erano previste su quell'area e che vengono trasferite altrove.

Con il Nuovo Piano i diritti edificatori relativi alle compensazioni sono rilocalizzati in aree che hanno una vocazione edificatoria: questo è un aspetto positivo perché non si convertono aree inedificabili in edificabili.

Il secondo punto positivo è connesso alla trasformazione di aree destinate alle fabbriche, in aree per residenze, invece che in aree per centri commerciali.

In questo caso, per l'area di Via Longoni, era prevista una destinazione per attività (già ci sono ospedali-commerciali ecc.), quindi la scelta è condivisibile.

Il punto di criticità è, invece, legato alla realizzazione della viabilità. Una parte del progetto concernente la viabilità è stata già approvata dal Commissario Straordinario (compensazione del Teatro dell'Opera) con la previsione di una nuova rotatoria e del prosieguo di via Longoni fino al raccordo anulare, alleggerendo così la via Collatina. Sicuramente tali interventi dovrebbero essere attuati prima della realizzazione dell'intervento, visto che sono stati già approvati.

Poi vi sono i fondi previsti da Roma Capitale per il completamento di Via Longoni fino alla A24 e bisogna capire come verranno utilizzati perché sicuramente consentiranno di avere una viabilità migliore. Propone, infine, di chiedere alla proprietà che oltre alla costruzione dell'asilo nido venga realizzata una viabilità pedonale per raggiungere detto manufatto.

## **Sig. Comandatore Francesco**

### **Cittadino**

Interviene poi il Sig. Comandatore, che fa presente di abitare da poco meno di un anno a Via Fidia, una stradina interna, tra Via del Maggiolino e Via Longoni, dove risiedono più di tremila abitanti.

Via del Maggiolino è una via intasata e dissestata, le aziende che ci sono non rispettano regole e per gli abitanti, sia per chi percorre Via Prenestina sia per chi passa per via Collatina, la situazione è critica.

È una zona nuova, ci sono parcheggi, le abitazioni sono molto funzionali ma è priva di servizi essenziali. In particolare, non ha uno sfogo su via Longoni e chi deve prendere un autobus deve percorrere tutta via del Maggiolino, un pezzo di via Prenestina e poi andare su via Longoni o viceversa percorre tutta via Boglioni per andare al capolinea vicino all'ufficio finanziario.

Altro problema è capire la zona che è stata delimitata, dove c'è il sito archeologico, a cosa sarà destinato, perché non c'è un posto per gli anziani e il Municipio dovrebbe intervenire.

## **Intervento Conclusivo**

### **Arch. Carla Caprioli**

La riunione si conclude con l'intervento conclusivo dell'Arch. Carla Caprioli che fa presente che gli interventi faranno parte integrante del Documento della Partecipazione, redatto a seguito di questo incontro.

La cittadinanza potrà comunque seguire l'iter del procedimento attraverso il sito internet del Dipartimento.

### **Intervento Successivo**

**Sig. Terenzi Sandro**

**Abitante di Tor Sapienza**

A seguito dell'intervento nel corso dell'assemblea, il Signor Terenzi ha fatto pervenire agli Uffici comunali una integrazione alle osservazioni formulate concernente la posizione dell'elettrodotto. Sulla base dei chiarimenti avuti dal progettista dopo la conclusione della riunione manifesta perplessità per la scelta di TERNIA di non interrare gli elettrodotti e di spostarli in un'area vicina alle abitazioni. Chiede allora se TERNIA o ARPA non possano fare una valutazione dell'inquinamento elettromagnetico che ne conseguirebbe per i futuri abitanti. Sarebbe preferibile, alternativamente, posizionare la linea elettrica al centro di Via Longoni, o invertire la posizione di abitazioni e parcheggi. Quest'ultima soluzione consentirebbe di allontanare gli edifici dal rumore del traffico e dallo smog. Chiede all'Assessore all'Urbanistica di impegnarsi a che venga realizzata la viabilità prima dell'intervento edificatorio.

**Il Responsabile del Procedimento**  
**Arch. Carla Caprioli**



**L'Assessore all'Urbanistica**  
**On.le Marco Corsini**

