



# ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

---

## PROCESSO PARTECIPATIVO

Adozione della Variante “Ambito n.2 - Risistemazione della Fiera di Roma - Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane” - Art. 4 della L.R. n. 36/87 e s.m.i. -

## DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE





## Indice

Introduzione	<i>pag. 3</i>
Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa	<i>pag. 4</i>
Assemblea partecipativa:	
- Interventi istituzionali	<i>pag. 5 e 21</i>
- Interventi dei cittadini	<i>pag. 11 e 23</i>
Sintesi delle tematiche emerse nel corso del processo partecipativo	<i>pag. 24</i>
Allegati	<i>pag. 26</i>
Contributi scritti pervenuti :	
- Camilli Fiorella	Prot. QF n.24857
- Dolfini Silvano	Prot. QF n.24861
- Vittori Valchiria	Prot. QF n.24862
- Giovagnoli Pietro	Prot. QF n.24865
- Giovagnoli Letizia	Prot. QF n.26545
- Lorenzetti Giuseppina	Prot. QF n.24867
- Associazione Culturale A.R.C.E.S	Prot. QF n.24869
- Comitato Roma Fieramente	Prot. QF n.24870
- Circolo Garbatella di Legambiente	Prot. QF n.24872



## Introduzione

Questo documento rappresenta una sintesi dei contributi presentati durante il processo di partecipazione che si è svolto in relazione all'adozione della variante urbanistica "*Ambito n.2 - Risistemazione della Fiera di Roma - Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane*" processo avviato dall'Assessorato all'Urbanistica del Comune di Roma, così come previsto dall'art. 13 del "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 02/03/2006).

L'Assessorato all'Urbanistica del Comune di Roma ha dato diffusione dell'avvio della fase di informazione (primo livello della partecipazione) tramite l'inserimento della notizia dell'inizio del processo partecipativo all'interno del portale Internet del Comune di Roma in data 13 settembre 2011, allegando alla notizia il documento contenente gli elementi fondamentali del progetto di trasformazione.

Successivamente alla pubblicazione dell'avvio del processo partecipativo sono pervenute richieste di informazione, sia telefoniche che all'indirizzo *e.mail* indicato sul sito del Dipartimento, sulle modalità di presentazione dei contributi partecipativi e sull'accesso agli atti allegati, alle quali gli Uffici hanno dato l'opportuno seguito.

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 del Comune di Roma che nel sito del Municipio Roma XIII, il giorno 28 ottobre 2011.

L'assemblea partecipativa si è svolta il giorno 17 dicembre 2011 alle 17.00 presso l'*Urban Center* del Municipio Roma XI in via Nicolò Odero, 13, durante la quale l'Amministrazione Comunale ha presentato la proposta di adozione della variante urbanistica "*Ambito n.2 - Risistemazione della Fiera di Roma - Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane*".

Erano presenti, nei rispettivi ruoli istituzionali:

- Andrea Catarci, Presidente del Municipio XI;
- Alberto Attanasio, Assessore all'Urbanistica del Municipio XI;
- Ing. Errico Stravato, Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica;
- Arch. Orazio Campo, dirigente della U.O. Pianificazione Urbanistica Generale - PRG-

Alle relazioni dei referenti istituzionali hanno fatto seguito gli interventi dei cittadini. Sempre in allegato, si accludono al presente documento i contributi partecipativi scritti pervenuti.

L'assemblea partecipativa è stata registrata integralmente, sia in audio che in video. Le registrazioni possono essere richieste alla segreteria della U.O. Pianificazione Urbanistica Generale - PRG, del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Via del Turismo, 30 - 00144 Roma - tel. 06-67106470/6626.



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

### **Interventi istituzionali:**

- Andrea Catarci, Presidente del Municipio XI;
- Alberto Attanasio, Assessore all'Urbanistica del Municipio XI;
- Ing. Errico Stravato, Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica.

### **Relatori:**

- Arch. Orazio Campo, dirigente della U.O. Pianificazione Urbanistica Generale - PRG

### **Interventi dei cittadini:**

- Francesca Barelli - Comitato Roma Fieramente
- Donato Mattei - Consigliere Municipio XI
- Maria Cristina Lattanzi - Comitato Salute Ambiente EUR
- Pietro Samperi - Cittadino
- Tommaso D'Alessio - Circolo Garbatella di Legambiente
- Maurizio Santoni - Cittadino
- Sergio Caldaretti - Comitato per un'altra EUR
- Mauro Giorgi - Cittadino

### **Interventi istituzionali:**

- Alberto Attanasio, Assessore all'Urbanistica del Municipio XI

### **Interventi dei cittadini:**

- Saba Camilletti - Giornale "CORE"



## Assemblea partecipativa

### Interventi istituzionali

- **Arch. Orazio Campo** - *dirigente della U.O. Pianificazione Urbanistica Generale PRG*.

L'arch. Campo 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 di quanto stabilito dal Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 02/03/2006).

L'atto sottoposto alla procedura di partecipazione è la proposta di adozione della variante urbanistica "*Ambito n.2 - Risistemazione della Fiera di Roma - Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane*".

L'arch. Campo illustra brevemente le modalità di svolgimento dell'assemblea.

I contributi possono essere lasciati per iscritto e gli elaborati grafici vanno consegnati all'accoglienza: alla consegna verrà rilasciata una ricevuta provvisoria per il contributo rilasciato. I contributi verranno tutti protocollati dall'ufficio nei giorni successivi. Sono state predisposte anche delle schede per chi volesse fornire il proprio contributo durante lo svolgimento dell'assemblea. Il tutto sarà raccolto nel Documento di Partecipazione che verrà predisposto e curato dall'ufficio, firmato dal Dirigente del Dipartimento e dall'Assessore all'Urbanistica, ed infine allegato alla proposta di Delibera che viene sottoposta all'approvazione dell'Assemblea Capitolina, per poi continuare l'iter amministrativo. Tutti gli interventi dei cittadini vengono registrati.

L'Arch. Campo illustra il progetto.

Passerei direttamente all'illustrazione della proposta di variante, saltando alcuni particolari descrittivi d'inquadramento dell'area, visto che ci troviamo nella zona dove avverrà questa trasformazione.

Il complesso della Nuova Fiera di Roma, situato sull'asse Roma-Fiumicino, nato per rispondere alle esigenze di sviluppo dell'economia e delle imprese soprattutto di quelle di Roma e del Lazio e dotato delle più moderne tecnologie, ha sostituito definitivamente da gennaio 2007 le strutture espositive e fieristiche ubicate sulla Via Cristoforo Colombo, che sono state dismesse dalle funzioni originariamente assegnate. In conseguenza dell'avvenuta operatività della Nuova Fiera si è determinata la necessità di procedere alla dismissione e riconversione del quartiere storico della Fiera.

Dimensionalmente parliamo di circa sette ettari che coinvolgono questa trasformazione di cui sei ettari di proprietà di Investimenti S.p.A. ed un ettaro di proprietà del Comune di Roma.

Pur essendo una società per azione, Investimenti S.p.A è di capitale prevalentemente, anzi, direi quasi al 99%, pubblico. Infatti tra le proprietà c'è la Camera di Commercio, Roma Capitale, Sviluppo Lazio S.p.A., Regione Lazio, Provincia di Roma, Unione Industriali di Roma, Azienda Promozione Turistica, Confagricoltura di Roma.



## ROMA CAPITALE

Il percorso storico/urbanistico è che partiamo con una destinazione urbanistica direzionale, con un successivo piano particolareggiato dove viene riconosciuta la dignità di polo fieristico.

Nel Piano Regolatore Generale vigente è individuato come "*Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*" ossia aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici variamenti denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG.

L'area, inoltre, risulta priva di vincoli paesaggistico-ambientali sovraordinati e non interessata da nessun tipo di tutela.

L'operazione intrapresa si configura in continuità con le passate attività che erano già state avviate dalla passata Amministrazione.

Il primo atto di questa Amministrazione prende il via con una Memoria di Giunta del 2009 che fissa alcuni criteri principali su questa trasformazione.

Il dato di partenza è il riconoscimento della cubatura esistente pari a circa 216.500 mc, ovviamente questo parametro è stato riconvertito in termini di superficie utile lorda pari a circa 67.000 mq.

Al fine di promuovere la riqualificazione, si possono riconoscere, ai sensi della vigente normativa tecnica, le seguenti maggiorazioni massime rispetto alla SUL esistente, in ragione delle caratteristiche qualitative dell'intervento. Nello specifico un incentivo con riferimento alla ristrutturazione urbanistica pari al 30% ed un ulteriore incentivo del 5% per quanto riguarda il miglioramento bio-energetico.

Le destinazioni d'uso sono state articolate in residenziale, pari al 65%, un 20% di superficie non residenziale ed un 15% di superficie flessibile, che sarà poi oggetto di chi svilupperà l'intera trasformazione scendere nel dettaglio e deciderne più esattamente la destinazione.

Questi che vedete sono gli elaborati della variante che ripercorrono un po' sinteticamente quello che ho detto pocanzi.

In realtà non vi troverete di fronte ad un progetto ma ad una variante zonizzativa, nel senso che abbiamo modificato dal punto di vista della zonizzazione il Piano di Utilizzazione delle Aree Verdi della Cristoforo Colombo.

Come procedura si è avviata una variante ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale n.36/87.

La modifica che andiamo a fare al piano particolareggiato interessa l'articolo 7 delle norme tecniche.

Sinteticamente alcuni aspetti economici di questa trasformazione, ovviamente sono presunti in quanto parliamo di stime preventive.

Un ettaro dei sette è di proprietà comunale e per sviluppare questa operazione Investimenti S.p.A. dovrà acquistarlo dal Comune di Roma per un importo di circa sei milioni e mezzo di euro, poi abbiamo circa tre milioni per gli oneri di urbanizzazione ed altri sei per quanto riguarda il costo di costruzione. A questi si aggiunge la stima preventiva di circa ventotto milioni di euro di contributo straordinario sul nuovo valore immobiliare. Tale risorse andranno impiegate per interventi di riqualificazione urbana dell'area, come ad esempio la riqualificazione dell'area verde antistante la fiera. Comunque l'impiego di tali risorse sarà oggetto di discussione e confronto per il miglior utilizzo possibile.

Vorrei infine approfittare degli ultimi 10 secondi per ringraziare tutto l'ufficio. Questa è un'operazione fatta completamente all'interno degli uffici comunali quindi, con le nostre possibilità, l'abbiamo scritta, disegnata e lavorata. Quindi consentitemi di ringraziare tutti i colleghi che hanno collaborato, ovviamente questo a prescindere che la si condivida o meno.

Grazie



## ROMA CAPITALE

- **Ing. Errico Stravato** - *Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica*

Buonasera a tutti.

Porto i saluti dell'Assessore all'Urbanistica Marco Corsini che è impegnato in aula in una sessione dell'Assemblea Capitolina per delibere urbanistiche e quindi non può partecipare questo pomeriggio all'assemblea partecipativa.

Mi associo ai complimenti e ringrazio gli uffici per il lavoro svolto con molta attenzione e professionalità.

Ribadisco solo un tema. Precedentemente il tema "Fiera di Roma" era stato affrontato direttamente con una proposta di bando di evidenza pubblica e non attraverso una variante e quindi una procedura urbanistica ma direttamente con una procedura concorsuale. Procedura questa rimasta disattesa che si basava su una proposta di privati e di vari soggetti di trasformazione.

L'intenzione di questa Amministrazione è stata quella prima di procedere attraverso una variante urbanistica; com'è stato detto una variante di zonizzazione. Definire il *mix* funzionale delle diverse funzioni: residenziali, non residenziali e quote flessibili. Quantificare gli oneri che derivano da questa trasformazione e, come è stato detto dall'architetto Campo, definire le linee guida per poter procedere successivamente alla trasformazione attraverso procedure di evidenza pubblica che devono tener conto di tutti questi elementi.

Si sta procedendo per fasi. Il primo passaggio è quello della legittimità urbanistica quindi attraverso una variante, successivamente ci sarà una fase che vi vedrà partecipi che è quella progettuale che sarà a valle di questo procedimento.

Gli oneri che sono stati quantificati ci danno l'entità e la dimensione di quello che dovrà avvenire e di quello che potrà strategicamente produrre questa trasformazione. E' importante ciò, in quanto tutti oneri ricadono all'interno del territorio municipale e, quindi, c'è bisogno di condivisione per individuare quali sono le opere strategiche fondamentali per rendere coerenti sia il progetto che il contesto urbano.

Passo la parola al presidente del Municipio e poi continuiamo questa fase partecipativa attraverso i vostri contributi.

- **Andrea Catarci** - *Presidente del Municipio XI*

Voglio esprimere un paio di preoccupazioni di tipo metodologico: la prima è che questo percorso, ossia lo strumento dell'assemblea partecipativa, sancito da una delibera tra l'altro fortemente richiesta, tanto desiderata, spesso ci ha lasciato l'amaro in bocca quando l'abbiamo attuata già una volta, anche su questa stessa ex fiera .

Un'assemblea nella quale si registra tutto, si dice tutto, poi gli effetti di caduta pratica sugli elementi sostanziali dei progetti per quanto ho visto io, da quando c'è la delibera del 2006, non hanno mai riguardato gli elementi sostanziali del progetto, ad esempio il dimensionamento, gli aspetti funzionali o gli altri elementi importanti.

Quindi, il fatto che stiamo facendo l'assemblea, che probabilmente questa assemblea resterà unica fino a passaggio successivo delle controdeduzioni, è un problema non da poco, aggravato dalla seconda preoccupazione, che ormai è in voga da quando c'è questa giunta, ossia che gli assessori a queste assemblee partecipative non ci vengono. Non vengono neanche ad altre lo ricordava qualcuno, perchè qui aspettammo l'Assessore Corsini fino all'ultimo istante per un'altra assemblea pubblica, ma quella non era un'assemblea partecipativa era



## ROMA CAPITALE

un'assemblea pubblica. Questa è invece un'assemblea partecipativa, in cui discutere senza l'Assessore, crea ancora di più un senso di inadeguatezza dello strumento come se lo strumento di per se già non l'avesse palesata.

Quindi detto ciò ringrazio della presenza, anche perché convinti di stare a discutere di una cosa da cui strategicamente dipenderà parecchio della qualità della vita del nostro territorio, e naturalmente dipenderà pure un pochino della mobilità cittadina.

Tra l'altro l'arteria Cristoforo Colombo con la sua pericolosità è andata agli onori delle cronache anche in questi giorni purtroppo, è una delle arterie che continua più o meno a funzionare nell'entrata e nell'uscita dalla città.

Ci aggiungo altre due preoccupazioni di merito.

La prima è che partire su un'area così importante, così prossima al centro della città, con tante implicazioni appunto sulla mobilità, partire di nuovo, di nuovo dico, non è che se l'è inventato questa Giunta, con l'ottica unica di tirare fuori soldi per finanziare parte del buco della nuova fiera, è una negazione in termini dell'urbanistica, della programmazione e di ogni idea di studio dei territori e degli insediamenti umani. Farlo lì, a poche centinaia di metri da Piazza dei Navigatori, farlo lì, dentro quell'equilibrio già messo a dura prova, aggravato di oneri nel momento in cui l'operazione Acqua Marcia di Caltagirone sarà definitiva, cioè funzionante da questo punto di vista, significa non dare nessun valore alla parola urbanistica, alla programmazione, all'attenzione del territorio, all'analisi degli insediamenti umani.

Non si riesce a guardare neanche ai micro contesti, non dico al contesto cittadino, al contesto di un quarto di città, ma neanche ad allargare di un chilometro il perimetro; e questo nell'ottica di programmazione dentro una città come la nostra, tanta complicata, con contraddizioni oggettive che crescono a dismisura.

La nostra non è una metropoli italiana, una delle metropoli italiane, la nostra è l'unica metropoli italiana, numeri alla mano.

E' una follia, significa portare questa città dentro un meccanismo di non ritorno perché queste aree strategiche, come l'Ex Fiera, una volta utilizzate non ce le restituirà più nessuno, e dico questo prima di entrare nel merito di quello che il Municipio sostiene, perché mi sembra che qui ci sia proprio un ragionamento di fondo che non funziona.

Quando ci sono delle operazioni come questa si deve cercare di trovare un punto di mediazione tra gli interessi, il territorio, tra gli interessi della città e tra interessi dell'Ente che fa l'opera di valorizzazione, che in questo caso l'abbiamo visto è un Ente a completo capitale pubblico malgrado la forma di Investimenti S.p.A.

Ritornare di nuovo, invece, dopo tre anni e mezzo di buco, perché la Giunta ci ha lavorato dal 2009, ma la prima forma pubblica assunta dalle riflessioni è stata a gennaio 2010, con le linee guida che tra l'altro non passavano neanche alla discussione nei consigli municipali perché non prevista. Allora, il primo vero dato oggettivo con cui la Giunta Alemanno si pronuncia, è la proposta di variante che arriva ai Municipi.

Il Municipio si trova di fronte ad una situazione diversa per alcune scelte metodologiche ma, sostanzialmente, ugualmente impattante alla precedente. Ipotesi che aveva già sollevato tanti problemi con la precedente Amministrazione.

Facendo due conti: 216.000 mc, più il 30%, più il 5%, fanno circa 292.000 mc, come mi diceva Alberto Attanasio che li ha fatti con precisione; nella precedente proposta erano 288.000 mc e dicevamo la stessa cosa.

Non sto dicendo che è così diversa, sto dicendo che dopo tre anni e mezzo di silenzio, di incredibile silenzio aggiungo, perché questo elemento è stato proprio sottovalutato anche nel suo valore strategico per la città, ci siamo trovati di fronte a



## ROMA CAPITALE

situazioni di tre anni e mezzo prima almeno, dal punto di vista dimensionale, che è l'elemento che più preoccupa il Municipio e che più preoccupa tante soggettività. Perché in questi tre anni abbiamo costruito incontri qua dentro, discussioni, tavoli di lavoro, tante intelligenze si sono prestate gratuitamente e hanno messo le loro competenze al servizio di un'idea, perché non è che potevamo fare un progetto articolato, che il Municipio ha fatto propria, ha approvato in Consiglio municipale e ha mandata a tutti e di cui, come nelle migliori assemblee partecipative di questo tipo, non ce ne è assolutamente traccia, neanche una riga che dicesse che l'idea mandata non è piaciuta.

Il nodo che più ci preoccupa è il fattore dimensionale. Il tipo di cubatura esistente, dalla documentazione sulle aree verdi della Colombo, era una cubatura che aveva un utilizzo saltuario, perché l'Ex Fiera non aveva una quotidiana attività, e quindi spesso risultava poco, anzi, per nulla impattante col resto del territorio in termini di traffico sia in entrata che in uscita.

Quando invece lì ci sarà del residenziale per il 65% , residenziale ovviamente di pregio perché in quella zona non si pensa a fare un altro tipo di residenza, quell'onere sarà un onere costante.

Ci sarà la gente che vivrà lì, che uscirà, che entrerà, che andrà a lavorare, che andrà nel resto delle attività direzionali e commerciali tutti giorni. Allora mantenere la stessa cubatura come se i valori restassero uguali, come se i valori d'impatto restassero uguali, è non vedere che la realtà è diversa. L' impatto sul territorio sarà peggiore, molto più negativo di quanto non era quello che succedeva prima, e quindi va ridotto.

Noi avevamo fatto un calcolo che avevamo sintetizzato, nei tavoli di lavoro, in cui la SUL non era 67.000 mq, ma erano 37.800 mq all'incirca, e la cubatura non erano i 216.500 mc di partenza, ma 121.000 mc, ritenendo quest'ultimo il livello massimo sostenibile per un'operazione che mantenesse quell'equilibrio sul territorio.

In questa città non c'è mai un progetto che abbia una testa e una coda; noi, con le tante soggettività che si sono esercitate in questo lavoro, vista la vicinanza dell'area alla Regione Lazio, e visto che la Regione è socia di Investimenti S.p.A., abbiamo pensato che una sinergia tra le parti potesse portare almeno ad una trasformazione imperniata sul direzionale pubblico, che avesse una caratterizzazione più positiva e meno impattante col contesto territoriale. Anche su questo non c'è nessuna traccia all'interno delle linee guida, nulla.

Noi su questo abbiamo espresso un parere fortemente critico, l'abbiamo motivato, avevamo fatto proposte precedenti senza avere elementi di dialogo.

Noi pensiamo che questo tipo di modalità non solo è una modalità non convincente ma è una modalità autoritaria, una modalità che non guarda con attenzione a quello che potrebbero essere altrimenti questi luoghi.

L'ha scritto pochi giorni fa Il Sole 24 ore, non è quindi una polemica dei Municipi di sinistra, su questi progetti non si visualizzano mai le possibili alternative né rispetto agli eventi, né rispetto a dove portare i luoghi del riuso e della riqualificazione.

Ci sono sempre bei progetti prospettici, che disegnano un percorso lineare e positivo, non c'è mai vicino un'alternativa che dice se invece facessimo questo, se invece si facesse quest'altro, se invece che investire tutti i soldi delle Olimpiadi li destinassimo in un'altra cosa o semplicemente ce le tenessimo in cassa, che cosa potrebbe succedere? Un'analisi costi e benefici di questo tipo non si fa mai.

Io penso, e quest'assemblea ne è una dimostrazione, che noi dobbiamo riuscire, al di là di quello che questa assemblea lascerà come traccia, a restituire una verità elementare. In questo progetto non c'è compromesso con il territorio, qui il territorio non c'è e non c'è come soggettività e non c'è neanche come lettura di



## ROMA CAPITALE

quello che succede intorno all'area dell'Ex Fiera. Questo spazio ce lo dobbiamo riconquistare purtroppo.

Oggi mi dispiace che non ci sia l'Assessore Corsini e che si discuta solo con la struttura tecnica. Noi vogliamo presidiare tutti i momenti con cui questo progetto si svilupperà perché altrimenti sul territorio si sta consumando un'operazione squallida, clientelare. Un'operazione che guarda più ad un interesse privato che non ad un interesse pubblico.

Attenzione poi ai servizi pubblici, perché non è possibile che un'operazione che comunque aveva, nella precedente proposta, una piccola indicazione positiva, troppo piccola dicevamo all'Amministrazione Veltroni in merito alla "Città dei Piccoli", ora non c'è ne è più neanche la traccia.

Non è possibile pensare che una questione di questa portata, parta con tanto ritardo e quindi debba portarsi a compimento con tanta fretta, perché poi tra un anno, ma forse anche tra qualche mese, ci potrebbero essere le elezioni.

Noi ci dobbiamo essere. Questo è l'appello conclusivo su tutti i processi che verranno. Dobbiamo riaffermare con la stessa convinzione con cui l'abbiamo riaffermata quando la precedente Amministrazione aveva proposto un progetto che ugualmente sollevava tante perplessità. Non c'è una volontà ad essere attivi soltanto quando si viene sollecitati a discutere su dettagli marginali, ma anche sugli elementi di merito, sostanziali, di questa proposta che, ad oggi, rischia di essere veramente un'ulteriore operazione che, insieme a quella di Piazza dei Navigatori, ci costringerà a vivere parecchio peggio per i nostri prossimi anni.



## Assemblea partecipativa

### Interventi dei cittadini

- **Francesca Barelli** - *Comitato Roma Fieramente*

Buonasera a tutti.

Io, come rappresentante del Comitato, vorrei aggiungere alcune cose alle osservazioni già presentate dal presidente Catarci.

Noi abbiamo seguito questa vicenda da parecchi anni ed effettivamente, com'è stato menzionato, è stato fatto anche un lavoro di valutazione e di ricerca di scelte alternative e di proposte per l'Amministrazione, che sono state anche codificate in qualche modo, cioè sono stati redatti dei documenti, oltre agli atti amministrativi veri e propri, quali le delibere municipali, e presentate all'Amministrazione e agli uffici tecnici.

I dati quantitativi e le osservazioni riportate in questi documenti sono più o meno quelli già espressi dal presidente Catarci. Sul dato dimensionale non ritornerò perché, comunque, è chiaramente stato fin dall'inizio il nostro punto forte di battaglia. Anche se onestamente credo che dalla documentazione degli atti amministrativi prodotti, anche durante questa presentazione, ci si rende conto che è un dato in qualche modo supportato da scelte di tipo urbanistico fatte in passato. Stiamo parlando di atti già approvati e quindi quello che io continuerò sempre a chiedere, è quale sia il margine di manovra tecnica rispetto alla riduzione di questa cubatura, quando ci sono dei documenti che in qualche modo la legittimano. Una proposta era stata quella, ad esempio, di non utilizzare un indice di riconversione di 3,20 m. di altezza su una cubatura che aveva una destinazione appunto fieristica, essendo questi valori molto alti e che producevano una superficie utile lorda molto elevata. Quindi ci sembrava un parametro non corretto da utilizzare. Su questo magari gli uffici ci potrebbero dare un chiarimento.

Il nostro documento conteneva tutta un'altra serie di indicazioni che, ferma restando la proposta alternativa di cui parlava Catarci, puntavano l'attenzione su un'altra serie di fattori.

Il dato dimensionale evidentemente non è l'unico elemento di preoccupazione come qualcuno di voi ricordava.

Un progetto è fatto di tantissime cose, si parla di destinazioni d'uso, si parla di organizzazioni funzionali, si parla di disposizione planimetrica degli edifici, di altezze, di distacchi, di quantità degli *standard* urbanistici e di tutta una serie di cose che magari per molti possono sembrare elementi astratti, ma che poi incidono invece fortemente sulla qualità complessiva dell'intervento.

A prescindere dalla sua dimensione, quindi, cosa si può fare per avere il controllo di questi elementi, cioè per riuscire a garantirci un intervento di qualità, un intervento funzionale, un intervento che risponda alle nostre esigenze e che crei degli spazi confortevoli, utili, fruibili per tutti?

Come si diceva su ognuno di questi elementi occorre andare a verificare che anche la variante urbanistica crei le premesse e le condizioni tecniche per realizzare un intervento di questo tipo.

Ora nelle linee guida alcuni di questi elementi che noi avevamo espresso, sono onesti, ecco io su questo non concordo in pieno con il presidente Catarci, cioè che non ci sia assolutamente traccia delle osservazioni che noi abbiamo presentato forse non è propriamente vero. Bisogna leggere un po' non tra le righe



## ROMA CAPITALE

ma bisogna leggere bene il documento perché le cose sono espresse molto chiaramente.

Mi riferisco al fatto che noi avevamo richiesto che fosse attribuito un ruolo fondamentale, strutturante, allo spazio pubblico all'interno di questo progetto e che l'elemento della Via Cristoforo Colombo fosse ben valutato, anche a livello funzionale, come elemento principale di distribuzione dei flussi, cercando di non far penetrare i flussi nel quartiere, ma utilizzando questa fascia antistante la Cristoforo Colombo, che tra l'altro è una fascia demaniale di 30 m, come elemento per riorganizzare tutta l'accessibilità, limitando le penetrazioni veicolari. Questa fascia è stata prevista, ci sono delle prescrizioni specifiche all'interno delle linee guida che la vincolano alla realizzazione di percorsi ciclopedonali, ad una fascia verde, alla realizzazione di parcheggi di attestamento, ecc. Questi noi li accogliamo come elementi positivi che avevamo richiesto.

C'è l'attenzione alla caratterizzazione dello spazio pubblico, anche se noto una discordanza tra alcuni indirizzi di carattere generale, che sono dati nelle linee di indirizzo, e le prescrizioni poi specifiche, come i parametri urbanistici che vengono poi riportati nella modifica dell'articolo della variante.

Mi riferisco ad esempio alle percentuali di distribuzione delle destinazioni d'uso: diamo il 65% di residenziale, un 20% di non residenziale e un 15% di quota flessibile.

Questa cosa mi preoccupa un po' nel senso che se questa quota del 15% può essere destinata in fase progettuale, visto che non c'è nessun vincolo, in quanto flessibile, sia a *non residenziale* che a *residenziale*.

Se dovesse essere destinata in fase progettuale totalmente alla destinazione residenziale si raggiungerebbe una quota dell'80% che è notevole, e ridurrebbe di molto la possibilità di introdurre all'interno di questo tessuto quelle famose funzioni di servizio di interesse collettivo che invece andrebbero ad animare gli spazi pubblici aperti.

Che cosa intendiamo per spazio pubblico? Cioè, cosa ci aspettiamo da quest'area? Noi abbiamo chiesto uno spazio con dei caratteri di centralità. Faccio un esempio per tutti, perché ci troviamo qui a Garbatella, qui c'è la piazzetta e il giardinetto che sta lungo Via delle Sette Chiese, un piccolissimo spazio con una funzionalità enorme e non sto parlando di uno spazio che ha richiesto chissà quali progetti. Non so, forse il presidente mi saprà anche dire quanto sarà costato realizzare quell'area, ma è veramente io credo uno dei luoghi più utilizzati all'interno del quartiere dove ci sono le piccole funzioni commerciali, i servizi, la chiesa e l'oratorio.

Ritornando al discorso di prima sulle destinazioni d'uso e alla flessibilità di queste, rimane solo un 20% di destinazione non residenziale.

Com'è possibile dire nelle linee di indirizzo che tutte le aree basamentali degli edifici devono ospitare funzioni di carattere pubblico, o collettivo? Forse non ci siamo con il dimensionamento, ed è la riflessione che vorrei suggerire, una verifica da fare perché potrebbe essere un elemento correttivo da introdurre.

Sempre nelle linee guida vengono poi richiamati all'attenzione anche altri elementi a titolo diciamo non obbligatorio, sulle tipologie edilizie a corte. Personalmente non so quanto vincolerei questo elemento anche perché questa tipologia invece potrebbe portare ad un'eccessiva interclusione dello spazio all'interno di questi elementi, e lo schema planimetrico lo conferma in parte.

Un'ultima invece nota secondo me importante è il discorso del contributo straordinario.



## ROMA CAPITALE

Ora tutta questa trasformazione, lascio poi alle parti politiche sottolineare come magari convenienze private vengano anteposte rispetto all'interesse pubblico, un'operazione così, come pensa all'interesse pubblico?

E' importante mantenere una forma di controllo su come i benefici economici che possono derivare da questo intervento vengano poi effettivamente utilizzati per fini pubblici. In questo senso, ciò che mancava anche nella precedente procedura, erano gli intenti dell'Amministrazione, che erano molto vaghi.

Parliamo di ventotto milioni di euro di contributo straordinario che non sono uno scherzo, e non si precisa mai su come poi questi soldi possono essere utilizzati.

Sarebbe utile cercare di mantenere un controllo su questo aspetto, e questa è proprio una proposta, ad esempio attraverso una commissione di valutazione della procedura concorsuale già prevista, come scritto nelle linee guida e nella relazione tecnica presentata, quale forma di controllo dell'Amministrazione Capitolina. Non so adesso in che termini si potrà realizzare. Intanto la possibilità che all'interno della commissione di valutazione venga prevista la presenza anche di un rappresentante dei comitati di quartiere, oltre che del municipio, perché la valutazione di questi progetti sarà un momento molto importante, sarà il momento in cui effettivamente si vedrà la rispondenza tra gli obiettivi generali di trasformazione che possono rimanere anche delle bellissime parole ed un progetto reale, cosa che adesso non abbiamo ovviamente l'opportunità di valutare.

L'altra proposta è nell'inserimento, nel bando di concorso, di un elaborato specifico di studio sull'inserimento dell'intervento all'interno del contesto urbano. Una proposta di individuazione degli interventi di riqualificazione che interesseranno il quartiere con anche una piccola quantificazione economica.

Questo potrebbe essere anche un lavoro che svolge l'ufficio preliminarmente in un documento di indirizzo alla progettazione.

È una proposta che sembra utile sottolineare.

- **Donato Mattei** - *Consigliere Municipio XI*

Buonasera.

Vi farò sicuramente recuperare qualche minuto, tanto il mio intervento sotto il profilo contenutistico è già nella delibera che abbiamo votato meno di un anno fa insieme a molte altre.

Volevo soffermarmi, in quanto consigliere delegato alle politiche della partecipazione, sul tema della partecipazione.

Ci siamo subito resi conto che questa Amministrazione non era così attenta ai temi della partecipazione. Oggi ne abbiamo la conferma visto che l'Assessore Corsini non è la prima volta che non si presenta.

E' successo anche per quanto riguarda la partecipazione inerente Colle Tintoretto. Anche lì c'era stato un problema a livello di Giunta, se non ricordo male erano dimissionari gli Assessori. Oggi non è dimissionario Corsini, comunque ha fatto una scelta, ha preferito stare lì. Forse era più importante stare lì, io non lo so, comunque ha fatto una scelta, e la scelta non è stata quella della partecipazione. Questo è un dato di fatto, poi ognuno può interpretarlo come crede, però ogni qualvolta si tratta di partecipare l'Assessore Corsini non partecipa. Gli altri sì ma l'Assessore Corsini non partecipa.

Detto questo e rimanendo sul tema della partecipazione mi piace sottolineare come nell'art. 1 della delibera si parla espressamente di non occasionalità nella partecipazione. Deve essere un processo continuo, di stimolo reciproco tra i cittadini e l'Amministrazione; invece, se già prima e lo sottolineava il presidente



## ROMA CAPITALE

Catarci, c'erano delle difficoltà, adesso queste difficoltà sembrano assolutamente insormontabili. Faccio riferimento ad un precedente, che è quello di Ottavo Colle Tintoretto. C'è qui qualcuno che lo ha vissuto sulla propria pelle, oltre che noi come Amministrazione. Non siamo riusciti a scardinare un muro che non ci ha voluto parlare, non ci ha voluto rispondere, nella fattispecie parlo dell'Assessore Corsini.

Il processo partecipativo prevede anche un momento di restituzione. Che fine hanno fatto i contributi dei cittadini? Magari l'Assessore ce lo dirà un giorno o l'altro.

All'articolo 4, ai commi 4 e 5, si fa espressamente riferimento alla costituzione di un comitato di referenti formato dei responsabili dei dipartimenti degli assessorati e del Municipio, che devono essere interfaccia continua con le associazioni con i cittadini e con tutte quelle figure in grado di portare dei suggerimenti nel corso della costruzione di un'ipotesi di trasformazione urbana. Anche questo non è stato fatto. Allora che cosa dobbiamo pensare? Che è un'amministrazione attenta alla partecipazione? Dobbiamo dire francamente di no. Noi però non ci arrendiamo. Costituiamo questo comitato di referenti che parli continuamente con i cittadini, con le associazioni, con il Municipio, possiamo fare momenti di restituzione dove l'Amministrazione Capitolina dice ai cittadini voi avete fatto queste osservazioni, noi le abbiamo tenute in considerazione, ci sono piaciute o le abbiamo rigettate, insomma che però dica ai cittadini le sorti delle loro osservazioni.

Inoltre, vi dico pure, c'è il comma 9, che dice che si può fare anche progettazione partecipata. Perché non si fa progettazione partecipata? Proviamoci. E' di talmente tanto impatto questa materia, che forse lasciare sola l'Amministrazione Comunale sarebbe sbagliato.

Infine, ho capito che con gli oneri di questa operazione si riuscirà a rifare anche il parco di fronte. Noi sapevamo un'altra cosa, oggi invece veniamo a sapere, se non ho capito male, che il parco di via Rosa Raimondi Garibaldi verrà fatto con gli oneri dell'operazione. Anche in questa occasione l'allora Assessore Visconti, ci era venuto a raccontare un'altra cosa; i soldi c'erano, sono rispariti un'altra volta, veniamo a sapere stasera che anche il parco è sparito.

Queste sono le partecipazioni.

Grazie.

- **Maria Cristina Lattanzi - Comitato Salute Ambiente EUR**

Buonasera.

Come avrete sentito il mio comitato si chiama "Salute e Ambiente EUR", quindi vengo dall'Eur e vi chiederete cosa faccia qui in questa assemblea, in un altro quartiere?

La cosa è molto semplice da spiegare. E' chiarissimo che ciò che accade qui si riflette sul ciò che accade all'Eur, ciò che accade all'Eur si ripercuote chiaramente qui.

Noi siamo legati prevalentemente dalla Cristoforo Colombo; spesso questo asse stradale, che un tempo era una via chiaramente sovradimensionata rispetto agli insediamenti e quindi permetteva uno scorrimento veloce del traffico, ora è gravata non solo da quello che già vediamo, ma anche da ciò che non vediamo ancora, ma che vedremo a breve, e sarà la paralisi completa di questo quadrante.

Noi, come comitato dell'Eur, insieme anche al comitato per Fiera di Roma, abbiamo mandato più volte all'Amministrazione, non la chiamerei una diffida, ma



## ROMA CAPITALE

insomma stiamo per arrivarci, perché non abbiamo ricevuto mai nessun tipo di riscontro abbastanza rispondente a quelle che sono le richieste. Noi abbiamo chiesto, ma visto quello che si sta costruendo e progettando su questo quadrante di Roma sud e diciamo con epicentro Eur, ma comunque a partire dalle mura e a finire nella zona sud dell'Eur, quali sono gli interventi di mobilità che si stanno progettando perché non si può procedere oltre a costruire se non si rende possibile di muoversi.

C'è arrivata, espressamente dal Dipartimento VII, un'amena risposta per interessamento diretto della sezione, nella quale si dice che nei nostri piani, programmi e progetti, non c'è assolutamente nulla per ora. Non è tollerabile, andare avanti così non è accettabile, ora vorrei ricordare che quello che è previsto qui, cioè circa se non sbaglio 67.000 mq di SUL, ce lo stiamo per trovare anche messo in un'area minuscola al Velodromo dell'Eur, dopo che il velodromo è stato esploso con le modalità che voi conoscete, quindi pensate una piccola fiera di Roma nella zona del Velodromo.

Allora naturalmente questo il motivo per cui siamo qua e annunciamo che chiaramente andremo avanti quando qualcuno impugnerà questa delibera che è stata fatta.

Adesso io non sono un urbanista purtroppo, sono una cittadina che ha iniziato a studiare e ad interessarsi di queste problematiche per cercare di capire che cosa succede, perché non sono affatto convinta che l'*iter* che è stato individuato per quest'intervento sia legittimo.

Io spero bene che questo non sia l'unico momento di partecipazione, perché è chiaro che noi intendiamo esprimerci su qualcosa di cui molto non c'è stato messo a disposizione. Dov'è l'atto della variante?

Questa prassi l'abbiamo vista anche da noi quando c'è stato presentato per esempio il progetto del Velodromo. Veniamo ritenuti dei bambini ai quali si fanno vedere dei disegni, si illustra qualche cosa ma l'atto sul quale ci dobbiamo esprimere non ci viene dato, lo dobbiamo più o meno ricevere per vie traverse e questo non va bene.

Bisogna giungere ad una progettazione partecipata perché dobbiamo conoscere nei dettagli anche lo strumento che verrà usato. Per il momento noi abbiamo una delibera di giunta e questo è il regalo che ci ha lasciato il piano veltroniano.

Abbiamo una delibera di giunta che però introduce il documento preliminare, e abbiamo già visto che delle volte, attraverso i documenti preliminari, protocolli, questo e quell'altro, si introducono elementi che poi diventano vincolanti quando vincolanti non dovrebbero essere.

Quindi ripeto ci riserviamo di conoscere alla fine il documento vero di variante e naturalmente credo troveremo argomenti di illegittimità che verranno fatti valere in alcune sedi oltre che nelle osservazioni, spero, quando verrà dato il tempo di osservare dopo l'adozione della variante.

Vorrei qui informare il direttore del dipartimento che abbiamo trovato scandaloso nella delibera del Velodromo che ci siamo dovuti procurare, addirittura il dimezzamento dei tempi di pubblicazione e perché? Perché bisognava correre, cioè dopo anni dovevano togliere anche i 15 giorni di pubblicazione perché non si doveva magari avere il tempo di vedere, di impugnare.

Altra cosa che vorrei rilevare è che sono molto preoccupata, che a questa variante, oltre agli incrementi dovuti alle norme tecniche, che nel frattempo sono entrate in vigore, quindi ai premi del 5% e del 30%, troveremo applicabile anche il "Piano Casa" della Regione e ci troveremo applicabile magari le possibilità di non realizzare le opere di urbanizzazione in base alla micidiale delibera che la Giunta ha in gestazione, quelle che sono definite le misure anticrisi.



## ROMA CAPITALE

Le misure anticrisi sono la proposta n. 116 del settembre 2011 che vanno a dare la possibilità di non realizzare, o di realizzare a rate, le opere di urbanizzazione, purtroppo c'è la crisi, quindi tutti questi motivi ci portano ad essere estremamente critici su questa proposta ed ad accettare comunque la richiesta dei comitati locali ad essere rappresentati nell'ulteriore *iter*. Chiediamo inoltre l'applicazione integrale delle norme sulla realizzazione delle opere infrastrutturali prima delle costruzioni. Grazie.

- **Pietro Samperi - Cittadino**

Devo dire finalmente che speravo, che con la nuova Giunta, questa sciagura fosse eliminata. Questa è una delusione perché non vedo neanche la buona volontà di un qualche intervento che, partendo dai precedenti di questa consultazione, perché ricordo un'assemblea formalmente convocata dal municipio nei locali della ex fiera di Roma, di alcune linee progettuali che andavano oltre gli aumenti di cubatura e la "speculazione" che sempre incriminiamo.

Tornando al merito, io ho qualche dubbio su questa procedura partecipativa, non conosco la delibera di cui si è parlato ma ero rimasto alla norma del Piano Regolatore, a cui è seguito un regolamento, per cui la partecipazione doveva avvenire attraverso un'assemblea informativa, poi una seconda assemblea per raccogliere le opinioni.

Quindi credo che in sostanza, fatta salvo la buona volontà, perché mi dispiace stasera dover dire queste cose e rivolgermi non all'Assessore ma ai funzionari, i quali sono colleghi, anche amici, che nel seguire le direttive che hanno avuto, mai riportano con precisione quello che avviene stasera.

Torno nel merito della dimensione. La dimensione non è l'unico aspetto da criticare ma è alla base del progetto perché con questa dimensione io sfido chiunque a fare un buon progetto, un progetto urbanistico moderno.

Fin dall'inizio abbiamo tenuto a precisare che non si chiedeva, come generalmente avviene, il verde. C'è un'area che rimane libera e che è patrimonio di enti pubblici: del Comune, della Regione e della Camera di Commercio. E' giusto non trattarli peggio dal punto di vista dell'edificabilità, ma è giusto anche che si colga quest'occasione per dare un esempio; e quest'esempio è anche nella localizzazione di quei locali della Regione Lazio che sappiamo avere uffici sparsi in tutto il quartiere ma che non ha fatto neanche un tentativo per cercare una soluzione del genere e che avrebbe certamente diminuito anche la necessità di standard che prendono grosse dimensioni, come gli standard per le residenze. I parcheggi per le destinazioni terziarie si possono anche fare in piani sotterranei, i servizi pubblici e il verde certamente hanno bisogno di una superficie a livello e non di essere disposti su più piani.

Concludo raccomandando che si verifichino le modalità della partecipazione, perché da quello che ho sentito stasera, francamente, non mi risultano coerenti con la norma di Piano Regolatore, art. 13 mi pare, il comma 9 e relativo regolamento.

Grazie.

- **Tommaso D'Alessio - Circolo Garbatella di Legambiente**

Noi, come molti qui, abbiamo seguito questa vertenza dall'inizio. Non possiamo essere tacciati di indulgenza verso l'una o verso l'altra amministrazione perché



## ROMA CAPITALE

abbiamo criticato da sempre anche l'iniziativa della passata amministrazione che aveva proposto la città dei bambini come intervento urbanistico devastante.

Per quello che noi sappiamo il Piano Regolatore del 1965 prevedeva all'interno dell'area dell'ex fiera di Roma 110.000 mc, già con varie deroghe non so come si è arrivati ai 216.000 mc, e poi adesso si sta arrivando a 300.000 mc. Io mi domando, tra l'altro, in linea con quello che diceva prima Pietro Samperi, qual è il senso di questa nostra partecipazione se noi siamo qui a ratificare, in qualche modo, una decisione già presa? E' una foglia di fico che non abbiamo intenzione di dare, cioè a dire lo fate, ma sappiate che siamo nettamente contrari, lo fate ma sappiate che ci state prendendo in giro.

Ricordo, inoltre, il discorso che è stato fatto sulla sostenibilità, che sta diventando un'altra foglia di fico perché si sta parlando di una sostenibilità estremamente ristretta, una sostenibilità solamente dal punto di vista degli edifici mentre, come è già stato ricordato, non c'è in nessuna parte tra le carte presentate, e il professor Samperi ha già detto a sufficienza su questo, una considerazione di quello che sia l'effettivo impatto di questo devastante complesso all'interno della Cristoforo Colombo; sia per quanto riguarda la Cristoforo Colombo a monte sia per quanto riguarda la Cristoforo Colombo a valle.

Mi fa molto piacere che ci sia la rappresentante del comitato EUR perché si vede che noi, come cittadini, abbiamo una visione molto più globale, molto più sana, molto più ingegneristica, molto più urbanistica, rispetto agli urbanisti di questa e della precedente amministrazione. Detto questo noi vogliamo un discorso di sostenibilità complessiva e così non c'è sostenibilità. Qui, con questa mole di metri cubi, non c'è sostenibilità di progetto, e non c'è qualità di progetto. Allora è estremamente grave, dal nostro punto di vista, che una società a capitale pubblico si comporti, ma purtroppo lo abbiamo già visto, esattamente come un palazzinaro; che una società a capitale pubblico tenda ad aumentare in questa maniera così abnorme la cubatura che c'è, quando 216.000 mc era già più che troppo. In questo senso quindi noi siamo pienamente d'accordo su quella che è la delibera dello scorso agosto del municipio e che condividiamo perfettamente.

Ci rendiamo conto, e quindi capisco anche perché si stia giocando in questo modo, che questo è un business da trecento, quattrocento milioni di euro, perché a conti fatti, specie se com'è stato giustamente ricordato si considera il residenziale, mi rendo conto che molte situazioni cambiano.

Abbiamo l'esperienza degli oneri concessori di Piazza dei Navigatori che non sono stati utilizzati. Siamo stati presi in giro per quanto ha riguardato l'avvenuto aumento delle cubature di Piazza dei Navigatori; di fronte, era scritto nella delibera, era previsto l'interramento della Colombo, che poi si è deciso che non si si faceva più e che poi non si faceva più niente per migliorare la viabilità. Ora stiamo in quest'identica situazione e quindi, da questo punto di vista, noi siamo assolutamente negativi su un discorso di questo genere, ma non perché ci va di dire no a priori e per principio, ma perché quello che si presenta è improponibile. Non è un qualche cosa che ha un senso, è un qualche cosa che peggiorerà nettamente la vivibilità del quartiere e del quartiere intendiamo un'arteria di cinque chilometri e tutto l'insieme all'interno di questi cinque chilometri.

Quindi, ricapitolando, a nostro avviso, arrivare qui con una proposta di variante preconfezionata, è offensivo nei riguardi delle nostre intelligenze. Noi vorremmo che questo processo di partecipazione sia una partecipazione effettiva.

Prima mi domandavo se c'era qualcuno che stava preparando un verbale, poi vedo che c'è una registrazione e ne sono contento, mi farebbe piacere anche avere un verbale perché di tutte le cose che abbiamo fatto, anche con la precedente amministrazione, non ho visto assolutamente nulla.



## ROMA CAPITALE

Siamo profondamente contrari al fatto che si ripianino i buffi di improvvise iniziative, quale la nuova fiera di Roma, che viene utilizzata per far vedere i dinosauri ma non per nient'altro che abbia un senso dal punto di vista commerciale ed industriale, ma si riduce anche il valore dell'iniziativa che si ha intenzione di mettere in atto. Secondo me il punto di partenza è la delibera di Giunta del Municipio, e poi un'attenta partecipazione, ma non ha senso partecipare quando tutto è già stato definito.

- **Maurizio Santoni - Cittadino**

Buonasera.

Io sono un cittadino che abita nel quadrante dell'ex Terminal, venduto dalle ferrovie ai privati. Adesso verrà un grosso centro commerciale, con i grossisti cinesi, in una zona che è già molto caotica, si pensi a via Capitan Bavastro, dove stanno costruendo dei palazzi in un quadrante che già è invivibile.

A breve costruiranno anche, negli ex mercati generali, la famosa città dei giovani, che sarà stravolgente per il nostro Municipio. Sappiamo dell'edificazione che devono fare a Grotta Perfetta e sicuramente mi dimentico di tante situazioni che devono essere edificate.

Però mi viene sempre in mente questo come cittadino, non sono un urbanista, io sono un pensionato bancario, di urbanistica non ci capisco niente però comprendo una cosa. Le autostrade hanno otto corsie, quattro da una parte e quattro dall'altra. La Colombo ne ha dieci di corsie, cinque da una parte e cinque dall'altra, due corsie in più, e la Colombo è una strada che è spesso bloccata dal traffico. E' intasata di traffico e queste edificazioni, come anche la "Nuvola" che dovranno costruire all'Eur, ci porteranno 3.000 persone con le loro rispettive auto. Secondo me questa non è mobilità, perché la mobilità vuol dire anche libertà di muoversi; ma un urbanista che dovrebbe avere le politiche di urbanistica praticamente nel cervello, per me urbanistica vuol dire saper vivere, migliore la qualità della vita, vivere bene, per me che sono un cittadino semplice vuol dire vivere in una città semplicemente con libertà di muoversi, semplicità della vita.

Io come cittadino dico anche che questa assemblea non ha valore, non ha valore perché non è partecipata, non è partecipata perché manca il soggetto più importante. L'area che stiamo dismettendo è pubblica, e manca il politico; i tecnici non sono responsabili, sono dei funzionari che sono stipendiati. Il politico, che è l'amministratore che deve amministrare noi che dobbiamo essere rappresentati. Io ho saputo qualche giorno fa che c'era quest'assemblea, e sono venuto. L'Assessore lo sapeva da tanto tempo, ha pagato un sacco di soldi per fare i *depliant*. Lui deve essere a nostro servizio, o sta all'ospedale o è morto, altrimenti non è giustificato e l'assemblea non è partecipata. Impediremo questa costruzione su un terreno pubblico, i privati non lo vogliono. Non vogliamo morire. Vogliamo vivere.

Grazie.

- **Sergio Caldaretti - Comitato per un'altra EUR**

Intervenire al settimo, ottavo posto, purtroppo è un problema, perché molte delle cose che uno voleva dire sono state già dette ma comunque, secondo me, alcuni elementi è importante ribadirli. Farò due rapidissime osservazioni che riguardano il metodo.



## ROMA CAPITALE

Questa vicenda dell'ex fiera di Roma è l'ennesimo esempio di un modo di progettare la città privo di alcuna strategia d'insieme. Da anni, da troppi anni, quindi non parlo soltanto degli ultimi di cui la Giunta attuale è responsabile, si sta facendo la città prendendo un posto e dicendo che cosa si deve fare lì, prendendo un altro posto e dicendo che cosa si deve fare là, senza mai ragionare sulle relazioni, sulle influenze reciproche che un intervento su un posto determina su un intervento su un altro posto. E non è soltanto una questione di traffico, come pure è stato notato, c'è un problema di vivibilità che riguarda i servizi, che riguarda la cultura, il sistema commerciale.

Rimanendo nell'ambito limitato del nostro XI Municipio, si sta assistendo tra le cose già in atto ed i progetti ancora fermi, ma che andranno avanti, ad una completa ridefinizione di quest'ambiente urbano senza ripeto che ci sia una strategia d'insieme, senza che ci sia la capacità di vedere le cose nel suo complesso, cosa che un'amministrazione che si occupa di urbanistica, di qualunque colore essa sia, dovrebbe mettere al primo posto.

Io non voglio elencare adesso, lo hanno già fatto gli interventi che mi hanno preceduto, tutto ciò che sta succedendo qui intorno, quindi sull'asse di via Cristoforo Colombo, del quale peraltro si occupa la variante nel senso che, la variante, è al Piano di Utilizzazione delle Aree della via di Cristoforo Colombo, non ce lo dimentichiamo questo, lo leggete lì: "*Variante al Piano di Utilizzazione delle Aree della via di Cristoforo Colombo, da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane*"; in realtà questa variante non è relativa a tutta l'area ma ne prende un pezzettino che è la ex fiera di Roma, e su quello parla senza curarsi minimamente ripeto delle interazioni, delle interferenze di quest'area e del suo intorno. Ci sono interventi in atto, sia ad est che ad ovest della Colombo, di enorme portata che non possono non essere considerati nel loro insieme.

Questa è una sollecitazione che voglio fare all'Amministrazione Comunale, producate finalmente un quadro strategico di sviluppo di questo quadrante urbano, e questo ovviamente vale per tutta la città, ma io adesso mi limito a questo ambito perché è di questo che stiamo parlando, senno come faremo mai a valutare per bene il senso che ha l'intervento in un luogo rispetto a quello che ha in un altro?

Qui è prevista una SUL residenziale pari al 65% dell'intervento complessivo che, fatto qualche conto, porterà a qualcosa come 600 abitazioni e 1.800 persone.

Non ritenete forse che questo tema andrebbe riflettuto prima rispetto ai problemi dell'emergenza abitativa che ha questa città, e che ha in particolare questo quadrante, no! non viene fatto. Che tipo di persone saranno che possono andare ad abitare in un luogo del genere. Si può facilmente immaginare che questa cosa non intaccherà minimamente il problema dell'emergenza abitativa, che riguarda ben altre fasce di popolazione.

Secondo punto. C'è scritto processo partecipativo, quando si legge nel comunicato che sta su internet processo partecipativo, si pensa a una cosa che parte oggi e dura forse due anni, invece il processo si limita ad un incontro, questo! ma com'è possibile? Ma scusate, ma questa è un furto alla nostra intelligenza, non lo chiamate processo, chiamatelo in un altro modo, chiamatelo: " incontro in cui i cittadini vengono a sapere che è stato deciso che c'è una variante, qualcuno parlerà, magari s'arrabbierà un pochino, come sto facendo io, e finisce lì!", e dopo di che la variante verrà approvata.

L'ultima questione riguarda il "pubblico". Tutti hanno detto che i detentori dell' ex fiera di Roma, cioè Investimenti S.p.A., sono sostanzialmente espressione pubblica. Che cosa significa, espressione pubblica? Che loro stanno lì per delega nostra, che loro manovrano fattori economici e non solo, per conto nostro; allora



## ROMA CAPITALE

mi devono spiegare in che senso pubblico si può declinare un intervento di questo tipo. Dove sta l'interesse pubblico? Che cosa ci guadagna il pubblico in quest'intervento? Niente. E non solo non ci guadagna ma ci perde! Io vorrei chiedere, ma non credo che le persone qua presenti potrebbero rispondermi, che fine faranno questi soldi che entreranno nelle casse pubbliche per la vendita di queste case? perché qui non lo ha detto ancora nessuno ma si tratta di venderle queste case. Questa è un'operazione a tutti gli effetti di speculazione immobiliare, come ce ne sono state tante altre in passato. Allora dove sta il senso pubblico di quest'intervento? Ma non si può chiedere perché tanto non c'è neanche il contraddittorio, quindi figuriamoci che processo partecipativo è?!

Io faccio la domanda ma so già che non ci sarà nessuna risposta né adesso né mai insomma, secondo me signori, qua non possiamo sperare che le cose possano aggiustarsi attraverso questo tipo di processi partecipativi. Io penso ci sia bisogno di altri processi partecipativi dove la cittadinanza venga coinvolta in prima persona, scende in piazza e attua tutte le forme di protesta che vanno attuate rispetto a questo tipo di andazzo.

- **Mauro Giorgi** - *Cittadino*

Buonasera.

Io sono un cittadino di Piazza dei Navigatori e condivido in pieno l'ultimo intervento.

Vorrei dire che questo è un film già visto perché proprio lì, a Piazza dei Navigatori, quel mostro di cemento che hanno costruito è frutto di questo iter, ha una storia molto lunga per cui ha coinvolto non solo la giunta attuale ma, dagli inizi degli anni 90, anche le giunte di centro-sinistra precedenti, in cui praticamente non solo è stata cambiata la destinazione d'uso di quell'area, non solo è stato permesso di incrementare gli indici di cubatura, per cui dai 90.000 mc si è arrivati a 150.000 mc non ancora ultimati, ma di tutte quelle opere compensative pubbliche, perdonatemi se non utilizzo termini tecnici corretti, non ne è stata vista una.

Rimarco il fatto come la Colombo sia un'autostrada a dieci corsie, quindi quando aprirà quel mostro che dista poche centinaia di metri dall'area dell'ex fiera di Roma, voglio capire proprio a livello di mobilità, a livello di inquinamento atmosferico, a livello di inquinamento acustico, che cosa succederà. Quindi abbiamo l'esperienza diretta, che dista poche centinaia di metri, che è quella del mostro che hanno costruito. E' stato dato semplicemente il permesso di fare un'opera speculativa ai soliti palazzinari: Federici, Iori e Caltagirone. La stessa cosa sta avvenendo qui alla fiera di Roma. Anche sul metodo di queste assemblee partecipative ho molto da dire, l'unica cosa è che dobbiamo trovare noi cittadini dei momenti di discussione e di partecipazione.

Sabato scorso è stata fatta un'assemblea pubblica a Piazza dei Navigatori dove chiaramente si è parlato di tutte le vicende che riguardano l'XI Municipio. Lo sforzo quindi è quello di cercare di trovare tutti quanti insieme dei modi dove si partecipa effettivamente, e non solamente in maniera virtuale.

Grazie.



## Assemblea partecipativa

### Interventi istituzionali

- **Alberto Attanasio** - *Assessore all'Urbanistica del Municipio XI*

Grazie.

Brevemente alcune riflessioni.

Noi siamo contrari, potrei aggiungere fermamente contrari, a questa ipotesi di variazione urbanistica. Per molti motivi, ma in particolare per uno, poi parlerò anche degli altri. Perché su questa vicenda il Municipio, insieme ai comitati, è partito tanto tempo fa a fare una riflessione. Io ricordo che noi tentammo di fare un'assemblea qui, invitando Corsini, i primi giorni del 2010, o forse era addirittura il 2009 con l'intento, sapendo che era in corso un ragionamento sul tema dell'Ex Fiera, di aprire da subito un processo partecipativo, come qualcuno diceva, e non un'assemblea partecipativa, invitando Corsini. Ricordo addirittura difficilissimo concordare una data per avere qui l'Assessore Corsini che poi, per motivi su cui non entro nel merito, non si presentò. Con i comitati decidemmo, in quella sede, di avviare noi un processo di partecipazione e di condivisione, e partirono una serie di tavoli che durarono mesi e che portarono alla definizione di una delibera di linee guida sullo sviluppo dell'area della fiera. E' stato un lavoro difficile, complicato, siamo partiti anche da punti di vista diversi, di tutti i comitati dei municipi, però alla fine siamo giunti a una linea condivisa su questo tema della fiera ed abbiamo approvato queste linee guida con allegato anche un documento dei comitati, il 17 giugno del 2010, quindi più di un anno fa.

Abbiamo inviato questa delibera al Dipartimento, all'Assessore Corsini, poi c'è stato il silenzio assoluto, ci siamo ritrovati ad agosto con l'emergenza della chiusura delle attività consiliari sul capo senza nessuna avvisaglia, senza nessun avvertimento, una delibera che tra l'altro non teneva assolutamente conto di nessuno dei nostri suggerimenti, delle nostre indicazioni, non parlo di quelle dimensionali, che posso immaginare che potevano non essere condivise, ma nemmeno di quelle sostanziali, su quello che immaginavamo potesse accadere all'interno di questa area.

Questo è il primo motivo per cui siamo fermamente contrari, perché il mancato rispetto di un movimento che nasce dal basso, dal Municipio, dai comitati, dai cittadini, e non se ne fa assolutamente nessuna citazione, è un elemento che ci porta ad una contrarietà.

Nel merito siamo contrari non solo per tutte le questioni dimensionali, e vengo anche a questo, ma fondamentalmente per una delle questioni, tra l'altro lo diceva un cittadino pochi minuti fa, un intervento come questo di 300.000 m<sup>3</sup> in un'area urbana già che vede una serie di altri interventi, qualcuno ricordava Piazza dei Navigatori, ma poco distante da lì c'è il tema del Campidoglio Due, e dell'area ferroviaria, c'è la questione di Giustiniano Imperatore, ci sono tante questioni in quel quadrante, che se si interviene per l'ennesima volta e non solo per mancanza di responsabilità di questa amministrazione, anche nella vecchia amministrazione c'era un atteggiamento sbagliato su questo tipo di interventi, senza fare un piano di quadrante che riesca a prevedere l'impatto che quest'intervento e gli interventi infrastrutturali necessari a evitare che l'impatto possa essere negativo sull'area, è una cosa assolutamente non condivisibile, sbagliata e che porta dei guai.

Cioè il ragionamento che sugli interventi urbanistici di trasformazione, di valorizzazione si ragiona esclusivamente sul perimetro del lotto senza ragionare



## ROMA CAPITALE

sugli effetti che quello che avviene all'interno di quel perimetro si travasa all'esterno, è un elemento che poi porta ai danni che spesso purtroppo sono accaduti in questa città, e lo ripeto non solo per colpa di questa amministrazione, ma anche delle amministrazioni precedenti.

Allora questo è un elemento fondamentale, un intervento del genere al di là del suo dimensionamento deve prevedere un assetto di quadrante, deve prevedere un piano complessivo d'area, deve prevedere un piano di interventi che non possiamo lasciare solo ad una fase successiva di programmazione.

Allora quei 44 milioni di euro di oneri devono già includere, all'interno della pianificazione, il tipo di interventi che devono calare sul territorio.

Poi c'è la questione dimensionale, partire da 216.000 mc di una destinazione fieristica e quindi con altezze reali totalmente diversi dai 3,20 m., altezza virtuale, e riportarli poi in una moltiplicazione diciamo artificiosa allo sviluppo di una superficie utile virtuale di 67.000 mq a cui poi si aggiungono i vari incentivi, noi questo lo riteniamo un errore di fondo e di approccio assolutamente non condivisibile, tant'è che nella nostra delibera abbiamo proposto un atteggiamento diverso.

Il nuovo Piano Regolatore ragiona in superficie utile. Ma il dato di partenza non può essere il volume, deve essere la superficie utile esistente e solo così si può partire con una valutazione corretta e reale dell'impatto che l'esistente provoca sul territorio.

Io ritengo che l'assenza dell'assessore sia una cosa grave, perché questa è una seduta politica, ringrazio anche i tecnici che sono venuti e diciamo che eseguono questo processo come gli è stato indicato, però non penso che questa possa essere un appuntamento soddisfacente, esaustivo, per quello che propone, per quello che affronta. Il municipio continuerà la sua battaglia coinvolgendo tutti voi e andremo avanti perché non possiamo permettere che questo tipo di intervento vada avanti senza che si costruisca un vero processo di partecipazione, una vera condivisione, partendo ovviamente da una cubatura minore, che possa permettere un impatto sostenibile, nel suo complesso, nel territorio. Per noi l'assemblea non finisce qua, ma continuerà, ci convocheremo se sarete d'accordo e continueremo, attueremo tutti gli atti necessari per poter cambiare questo tipo di intervento.

Grazie



## Assemblea partecipativa

### Interventi dei cittadini

- **Saba Camilletti** - *Giornale "CORE"*

Scusate, sarò brevissima.

In questo Municipio c'è un processo partecipato vero, fatto di tanti appuntamenti e con i cittadini. Sta avvenendo alla Casetta Rossa, dove s'è costituito il laboratorio permanente Casetta Verde. Stiamo insieme con i cittadini, con alcuni architetti e con chi ha competenze di vario tipo, pensando come riprogettare il parco di via Magnaghi, denominato il Parco Cavallo Pazzo.

A titolo informativo, chi volesse partecipare, lunedì 21, alle ore 19.00, ci sarà una nuova assemblea, sul sito CORE della casetta rossa: [www.coreonline.it](http://www.coreonline.it), trovate tutte le informazioni. Se venite, se ne avrete voglia, avrete l'opportunità veramente di toccare con mano che cos'è un processo partecipato, dove si progetta insieme, si costruisce e si cercano i finanziamenti insieme ai cittadini.

Scusate ma mi sembrava anche la sede giusta per dare un'informazione di questo tipo.



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

### • Grandezze urbanistiche

La Superficie Utile Lorda (SUL) proposta - 67.640 mq più maggiorazioni - è ritenuta eccessiva. Inoltre, non si ritiene corretto l'applicazione del coefficiente di conversione volumetrica (3.20 mt).

I contributi propongono un dimensionamento sul dato progettuale di partenza delle S.U.L. effettivamente esistenti nell'area dell'ex Fiera, e non su cubature convertite, e che tra l'altro hanno una destinazione d'uso di tipo fieristico(direzionale) e non residenziale.

### • Mix funzionale

Le destinazioni d'uso previste non si ritengono pienamente adeguate alla necessità del contesto urbano di riferimento. Nello specifico:

- la SUL residenziale, pari al 65% della SUL totale, rappresenta un carico urbanistico eccessivo per l'area; l'edilizia proposta, inoltre, non spiegherebbe l'esigenza di un intervento pubblico per finalità riguardanti l'emergenza abitativa;

- la SUL flessibile, pari al 15% della SUL totale lascia aperte delle variabili di cui è difficile il controllo. Tale quota, infatti, potendo per ipotesi essere riversata tutta nel residenziale priva tale contesto di quei servizi pubblici che garantirebbero un buon funzionamento ed una sana vivibilità all'interno dell'area di intervento, anche in relazione alle zone limitrofe;

- la variante non prevede, se non per una quota esigua, la realizzazione, a spese degli investitori, di spazi da destinare ad attività pubbliche di natura sociale, culturale ed educativa.

Si richiede uno studio sulle alternative distributive e funzionali possibili e una maggiore quantità di superficie da destinare a verde pubblico.

### • Viabilità e impatto ambientale

Si evidenzia come la realizzazione, prevalentemente residenziale, all'interno dello spazio dell'Ex Fiera di Roma, andrà inevitabilmente a compromettere una mobilità già in crisi e unicamente sostenuta dalla via Cristoforo Colombo.

Si chiede un Piano d'Assetto del quadrante EUR che verifichi la sostenibilità dei diversi interventi previsti, in *itinere* e già conclusi, sotto gli aspetti trasportistici, dei servizi offerti e dell'impatto sul paesaggio.

### • Partecipazione

Viene criticato lo strumento dell'assemblea partecipativa in quanto con essa viene presentato, un "prodotto" preconfezionato. Non è prevista nessuna procedura preliminare di partecipazione per la valutazione e condivisione della procedura di variante proposta.

Si rivendica, nella procedura concorsuale, fase finale del processo di variante, la presenza nella commissione di valutazione dei progetti, di rappresentanti dei comitati di quartiere interessati.



## ROMA CAPITALE

L'assenza della parte politica, fondamentale in un processo partecipativo che non mira al contraddittorio, ma ad una cooperazione e ad un confronto tra le parti sociali coinvolte, è fortemente criticata.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Orazio Campo

L'Assessore all'Urbanistica  
On. Marco Corsini



ROMA CAPITALE

**ALLEGATI**

---

**CONTRIBUTI SCRITTI PERVENUTI**



ROMA CAPITALE

**Camilli Fiorella**

---

Prot. QF n.24857 del 18.11.2011



# ROMA CAPITALE

## Variante Urbanistica "Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma"

Assemblea partecipativa  
Roma, 17 novembre 2011



Ente  Associazione  Altro \_\_\_\_\_  
Cognome e nome CAMILLI FIORELLA  
Recapito VIA DELL'ARCADIA 31

contributo partecipativo

VERDE  
EDILIZIA POPOLARE. MA POCA MOCTO PZER  
GIARDINI  
SERVIZI VARI  
06/51601759

firma Camilli Fiorella



ROMA CAPITALE

**Dolfini Silvano**

---

Prot. QF n.24861 del 18.11.2011



# ROMA CAPITALE

## Variante Urbanistica "Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma"

Assemblea partecipativa  
Roma, 17 novembre 2011



Ente  Associazione  Altro \_\_\_\_\_

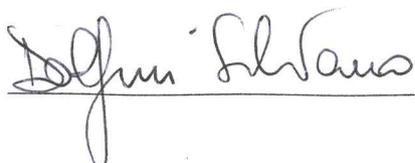
Cognome e nome DOLFINI SILVANO

Recapito VIA DELL'ARCADE, 31 ROMA

### contributo partecipativo

SOLO VERDE BASTA COL CEMENTO  
e I CENTRI COMMERCIALI

06/51601759

firma 



ROMA CAPITALE

**Vittori Valchiria**

---

Prot. QF n.24862 del 18.11.2011



# ROMA CAPITALE

## Variante Urbanistica "Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma"

Assemblea partecipativa  
Roma, 17 novembre 2011



Ente  Associazione  Altro PRIVATO  
Cognome e nome VITTORI VALCARRA  
Recapito 340/0016488

### contributo partecipativo

DUE QUESTIONI DI METODO  
2) LA PIATTAFORMA DELLE RICHIESTE  
3) UN POSSIBILE PERCORSO DI REVISIONE DEL PROGETTO

firma V. Valcarra

## MEMO SU “ LINEE GUIDA PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELLA EX FIERA DI ROMA”.

In primo luogo tre questioni di metodo.

1. La deliberazione di Giunta presenta tre allegati: le linee guida progettuali, oggetto dell'approvazione; una relazione tecnica urbanistica che presenta al cap. 4 “motivazioni e descrizione della variante urbanistica” e al cap.5 “Variante urbanistica”, un terzo elaborato di “presentazione” della variante urbanistica (variante alle norme del piano della Colombo e relativi grafici ai sensi art. 4 legge 36/87). La deliberazione nelle premesse richiama l'esigenza di ripianificare l'area ma nel dispositivo non fa menzione della variante urbanistica e approva le linee guida progettuali.

Che cosa stiamo approvando? Se sono solo le linee guida va bene una delibera di Giunta, se approviamo (adottiamo) una variante serve una delibera di Consiglio. *E' sicuro che delle linee guida progettuali non possono contenere una variante urbanistica, semmai può essere vero il contrario.*

2. Gli elaborati pubblicati come linee guida sembrano *talmente dettagliati da sembrare un progetto già fatto e concluso. E' evidentissimo* che quanto proposto ha già trovato l'equilibrio economico finanziario, l'accordo fra soggetti, la morfologia urbana adeguata a massimizzare le convenienze.
3. Chiarire il ruolo del Comune di Roma sia come *proprietario di aree* che come soggetto della compagine societaria.

Sia nel testo della deliberazione che nella descrizione della “relazione tecnica urbanistica” (pag. 8) che nel cap.1 delle “Linee guida” vengono enunciati i principi della trasformazione e alcuni punti non sembrano in coerenza:

- L'intervento deve aprirsi alla città come luogo di incontro e ciò si ottiene con un adeguato trattamento delle strade e degli spazi pubblici. Di seguito si afferma che la permeabilità non deve compromettere gli spazi privati e la loro qualità. Ciò sembra significare che gli spazi privati sono concepiti come

*cittadelle del lusso riservate a chi le paga e gli spazi pubblici sono quelli di risulta sicuramente esterni ad esse. (In questo senso abbiamo già visto il progetto di Acilia Madonnetta e, in parte, anche quello di Romanina).*

- Si afferma inoltre che l'intervento è concepito come spazio da usare a piedi "riducendo al minimo il traffico in entrata e isolando i percorsi in maniera da garantire sicurezza e tranquillità". Da quanto affermato *il contributo di riqualificazione dell'area ai quartieri circostanti sembra piuttosto scarso e la tranquillità è solo interna al nuovo intervento.*
- Si mette in evidenza l'assenza di collegamenti trasversali tra i quartieri e l'altro lato della Colombo, *ma ciò non viene enunciato come bisogno e non viene mai affrontato in chiave progettuale.*

Ci si sofferma sul capitolo -3.4 Indirizzi e regole- delle "linee guida" enunciando le scelte punto per punto e commentando in corsivo al fine di evidenziare le criticità e abbozzare possibili soluzioni.

a) Il sistema degli spazi aperti è il tessuto connettivo e guida il progetto.

In realtà *il progetto è a tipologia rigidamente bloccata* e distribuito da un sistema *strada \_ corridoio*, il verde e gli spazi aperti (esclusi quelli in fregio alla Colombo) *sono contenuti dentro agli edifici*

b) Gli spazi aperti devono migliorare le relazioni con il contesto e il superamento della barriera degli edifici lungo la Colombo.

Va bene l'arretramento del filo stradale e il verde attrezzato / alberato fino a Piazza dei Navigatori *ma non basta: è un verde attrezzato urbano e di arredo stradale, altra cosa è il verde pubblico attrezzato degli standard. Non si può computare due volte la stessa area.*

c) Deve essere garantita una permeabilità trasversale dai varchi nel tessuto di progetto.

Nel progetto *non ci sono varchi che garantiscano la continuità visiva e funzionale* con il fronte di Via dell'Arcadia, è tutto molto compatto (vedi profili e sezioni pag. 20).

d) Devono essere valorizzate le relazioni trasversali, il progetto deve connettere lato Arcadia con R.R. Garibaldi.

Il progetto *non fa nulla* di tutto ciò se non evidenziare percorsi *già esistenti e scomodissimi* (tav. pag. 17) *oltre che privi di qualunque figurabilità urbana.*

*Si richiede che l'esigenza dei collegamenti trasversali, enfatizzata nei tre punti precedenti sia soddisfatta con un mezzo di trasporto in sede propria (da una semplice corsia riservata fino a un vettore a guida vincolata ci sono infinite alternative con diversi costi ma altrettanto efficaci) che da piazza del Caravaggio (Regione) lambisca l'area a nord, traversi la Colombo e porti a una delle due stazioni metro: a S Paolo percorrendo via Giustiniano Imperatore, a Garbatella percorrendo R.R. Garibaldi 7 Chiese.* Questo toglierebbe domanda di traffico privato dalla Colombo, convogliando direttamente sul servizio pubblico su ferro una bella fetta di utenza anche dei quartieri circostanti l'area in esame.

e) la soluzione proprietaria finale dovrà garantire l'equilibrio spazio pubblico – spazio privato con soluzioni che consentano l'uso pubblico dello spazio aperto, dei piani terra, dei servizi collettivi interni agli edifici.

Il progetto *non differenzia gli spazi pubblici da standard di legge* (PK verde scuole e attrezzature di interesse comune) con generici spazi di uso pubblico. La continuità degli spazi al *piano terra sembra in realtà un volume edificato (pag.20) o verde privato (pag.19).*

f) Seguire il filo stradale circostante, evidentemente arretrato rispetto all'attuale. Ad una lettura incrociata dei tre documenti risulta che la fascia lungo la Colombo di 12776 mq è di proprietà del Comune, è oggetto delle demolizioni e non è più edificabile per rispettare l'allineamento originario. Nella trattazione tuttavia non è mai esplicitato come viene ristorato il Comune da questa rinuncia alle aree ed all'edificazione. Dato che nella deliberazione n.14/2004 si dichiara che tutta la

volumetria edificabile verrà arretrata e concentrata nell'area residua, ne consegue che *per la quota di cui il Comune è proprietario* si danno tre possibilità:

- Viene resa identificabile nel progetto la quota di spettanza del Comune di Roma, che compartecipa dei valori fondiari,
- Il Comune rinuncia alla propria quota contro la realizzazione di housing sociale o di servizi pubblici aggiuntivi da parte del promotore,
- Il Comune (come esplicitato nella relazione di Variante pag.9) ha fatto stimare l'area pari a 501,71 €/mq per un ammontare complessivo di 6.409.846,9 € che può incassare dal promotore e utilizzare per opere pubbliche nell'area o lasciare al promotore per realizzare ulteriori opere pubbliche.

*Sicuramente il Comune non si può permettere il lusso di perdere tali valori fondiari, deve solo dichiararne il modo con cui ne rimane in possesso e come li usa.*

g) Rapporto tra Colombo, Arcadia, R.R. Garibaldi, Parco Tormarancia .

*Di che è fatto? di aree verdi ma già ci stanno.*

h) Altezza massima edifici: 6 piani su Arcadia e 7 piani su Colombo.

i) Rispetto norme di igiene edilizia: luminosità soleggiamento....

j) Uso di fonti energetiche rinnovabili.

*Oltre che ormai obbligatorio dà un premio pari al 5% della sul.*

k) Uso di materiali riciclabili e riciclati.

Il capitolo 3.4.1. ricorda che quanto finora espresso è disciplina urbanistica. *Ma allora che stiamo approvando? Linee guida progettuali o variante?*

Successivamente il testo precisa le quote premiali aggiuntive rispetto ai 216.450 mc esistenti per 67.640 mq di sul. (+5% +30%). Esplicitiamo i conti:

mc esistenti	H teorica	Mq esistenti	MiglBEcol.	Riq Urb	Mq premio	Mc premio
<b>216.450</b>	H 3,20	67.640	5%	30%	91.314	<b>292.204,8</b>

Le volumetrie aumentano di circa 80.000 mc. Si ricorda che la quota premiale di RU può essere concessa per intero non *deve*. Si ricorda che trattandosi di capannoni la

derivazione della SUL dall'altezza virtuale di mtl. 3,20 e impensabile, si può pensare ad un incremento del 15% della SUL preesistente.

Il documento prosegue richiamando l'esigenza del rispetto degli standard pubblici di legge. Assumendo il tetto massimo (tutto residenziale) ed il tetto delle linee guida (80 % residenziale) svolgiamo ora una semplice quantificazione delle aree a standard necessarie. *Esse devono stare ed essere identificate (zonizzate) nell'area di progetto.*

Mc edificati	Abitanti circa	Pk pubblici	Scuole	Attrez.comuni	verde
292.204,8	3.000	7.300	13.151,25	5.845	26.302
233.764	2350	5875	10.575	4.700	21.150

Il calcolo è svolto sommariamente sulla base del DM per 18 mq / abitante (il minimo di legge) mentre le linee guida propongono il rispetto del PRG che aumenta le dotazioni a 22 mq / abitante.

Il documento precisa che il 20% della sul rimane non residenziale e normalmente si ripartisce al 5% commerciale per mq 4.565 e 15% per uffici e servizi privati per circa 13.696,5 mq. *Sorvoliamo sul reperimento degli standard per il non residenziale data la base di calcolo piuttosto incerta.*

Inoltre il documento richiama l'esigenza del contributo straordinario pari al 66% del valore immobiliare conseguito, che può essere versato in opere aggiuntive all'Amministrazione (*e potrebbe finanziare il mezzo pubblico in sede propria fino alla metro*).

Al punto 3.4.2.vengono date prescrizioni edificatorie specifiche.

In particolare vengono indicate come preferibili le tipologie edilizie a corte. *Ciò contraddice i principi precedenti della fruibilità continua a piano terra, delle visuali aperte sulla Colombo, della permeabilità del tessuto.*

*Il basamento non residenziale sembra esasperare la questione, malgrado i richiami alla sicurezza ed alla continuità.*

Nella fascia di 30 mtl lungo la Colombo si danno per realizzabili i parcheggi.

*Ma non erano aree di verde urbano? L'ipotesi sembra favorire una sistemazione come quella davanti all'ACI, la cui qualità non è entusiasmante.*

Infine si sostiene che gli spazi pavimentati e gli spazi pedonali sono articolazioni dello spazio aperto in continuità con il progetto.

*Se si vuole sostenere che gli spazi pavimentati aperti equivalgono al verde ciò non è consentito dalla legge e vanno scalati dal calcolo degli standard. Tuttavia un ragionamento di buon senso lo potrebbe far ritenere accettabile : ma allora va esplicitato quali spazi, quanti mq, e per quali usi (piazza arredata, spazio giochi pavimentati, intrattenimento.....).*

#### LA PIATTAFORMA DELLE RICHIESTE E' QUESTA:

1. Differenziare il pavimentato pedonale ed il verde da standard, almeno il 60-70% deve essere verde piantumato. Non vanno conteggiati nel verde pubblico il verde di arredo e di rispetto stradale (la fascia dei 30 mt sulla Colombo).
2. Esplicitare esattamente i distacchi lungo via dell'Arcadia, non convincono.
3. Non realizzare piani terra con corpi di raccordo continui non residenziali, anche se con eventuali bucatore.
4. Non tipologie a corte ma tipologie libere scelte dal progettista e liberamente disposte nel verde, con opportuna alternanza di verde pubblico e privato.
5. L'opera pubblica aggiuntiva su cui concentrare le risorse è il mezzo pubblico in sede propria di raccordo trasversale dei quartieri fino alla fermata della metro. (Caravaggio, Colombo, R.R. Garibaldi Garbatella; oppure Caravaggio, Colombo, Giustiniano Imperatore, S.Paolo). In caso di contributo straordinario deve essere dichiarato in € il valore del 66% della trasformazione e vincolato all'opera, eventualmente assieme ai valori immobiliari in possesso del Comune.
6. Differenziare gli elaborati e le procedure urbanistiche da elaborati e procedure alla base di gara di progettazione e scelta del contraente.  
Se sono insieme ci vuole una deliberazione di Consiglio.
7. Esplicitare i destini delle quote immobiliari di spettanza del Comune di Roma.

## UN POSSIBILE PERCORSO DI REVISIONE DEL PROGETTO.

Vedendo la compagine societaria e ricordando la storia della nascita della nuova Fiera è evidente che l'iniziativa serva a ripianare alcune anticipazioni già fatte, o già ottenute, per realizzare la Nuova Fiera di Roma; ipotesi possibile e ragionevole date le ingenti somme di capitale da investire senza immediati rientri.

Lavorando in uno scenario di assoluta trasparenza la cosa potrebbe andare così :

- Esplicitare con il Comune i fabbisogni finanziari a copertura delle anticipazioni o a ripianamento del debito,
- Costruire degli scenari di trasformazione dell'area assieme a quelli economico finanziari, accompagnati da una fase d'ascolto della cittadinanza, ad uno studio *miratissimo* sull'accessibilità, ed alla costruzione di uno scenario di modernità per Roma.
- Prescindere per un attimo dai soli valori di cassa e ragionare sui valori aggiunti di modernità, scegliendo il profilo più vantaggioso non solo per i soldi ma anche per un certo appeal internazionale. (Un esempio banale : l'area è molto interessante per una operazione di intrattenimento, le norme del PRG ci consentirebbero di parlare di un "parco a tema" o "parco del loisir" con rientri da biglietti venduti ed anche con un certa affinità con la nuova Fiera di Roma, parco nel quale con una variante si può consentire anche del residenziale di lusso. Si integrano le funzioni dei quartieri, si arricchisce la città, si cura l'accessibilità, se no queste funzioni non vendono, non si consuma altro suolo, non si fa il solito pastrocchio di funzioni-fritto- misto- urbano...e poi, ...e poi, ..e poi).
- Implementare le scelte in un modello urbanistico ed economico che dichiara e mette anche i cittadini di fronte alla realtà e alle esigenze di equilibrio economico finanziario, di fronte alla chiarezza tutti sono in grado di capire.
- Aprire una consultazione e scegliere. Se l'equilibrio non si raggiunge al 100% si avanza un debito che in qualche modo verrà estinto, bisogna conoscerne l'ammontare con esattezza.

Oppure, con un altro percorso, mettere a bando l'area:

- esplicitando le modalità di calcolo degli standard e di pochissimi vincoli indispensabili (es: l'allineamento Colombo),
- precisare nel bando i requisiti di qualità del progettista,
- precisare nel bando il fabbisogno di provvista finanziaria,
- fare una bella procedura aperta, premiando chi spunta di più nel quadro economico finanziario associato alla qualità progettuale.

Il tutto a garanzia della concorrenza e in assoluta trasparenza.

Questo tipo di interventi, per quanto resi accattivanti, non riescono a nascondere una ricaduta diretta sui rischi di inglobamento della finanza nella rendita e sulla difficoltà, omai evidentissima, di proporre progetti i cui valori morfologico progettuale riescano ad essere allineati con i valori economico finanziari attesi.

Ormai qualunque previsione urbanistica che conservi qualche barlume di legittimità non basta a ripianare i valori fondiari già spesi o attesi.

Purtroppo come la finanza si è completamente distaccata dall'economia (ossia i soldi si sono distaccati dai prodotti) è altrettanto vero che i valori finanziari delle rendite si sono distaccati da un qualunque ragionevole uso urbano.

Roma 16 novembre 2011

LUIGI CORVISIERI   
VITTORIO VALENZANO   
.....  
.....



ROMA CAPITALE

**Giovagnoli Pietro**

---

Prot. QF n.24865 del 18.11.2011



# ROMA CAPITALE

ROMA CAPITALE  
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE  
E ATTUAZIONE URBANISTICA  
18 NOV. 2011  
DIP. PROGRAM. E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
Prot. n. QF 24865

Variante Urbanistica

"Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma"

Assemblea partecipativa

Roma, 17 novembre 2011

Ente  Associazione  Altro \_\_\_\_\_ 06 5115597  
Cognome e nome GIOVAGNOLI PIETRO  
Recapito VIA C. COLOMBO 221 ROMA

contributo partecipativo

AREA VERDE - MINIMO CEMENTO

firma *Giuseppe V. V...*



ROMA CAPITALE

**Giovagnoli Letizia**

---

Prot. QF n.26545 del 13.12.2011



# ROMA CAPITALE

ROMA CAPITALE  
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE  
E ATTUAZIONE URBANISTICA  
13 DIC. 2011  
DIP. PROGRAM. E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
Prot. n. CF 26545

## Variante Urbanistica "Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma"

Assemblea partecipativa  
Roma, 17 novembre 2011

Ente  Associazione  Altro 065126184  
Cognome e nome GIOVAGNOLI LETIZIA  
Recapito VIA DELL'ARCADEA 29A ROMA

### contributo partecipativo

VERDE, GIARDINI  
SERVIZI  
PARCO PER I BAMBINI  
POCO CEMENTO

firma Giovagnoli Letizia



ROMA CAPITALE

**Lorenzetti Giuseppina**

---

Prot. QF n.24867 del 18.11.2011



# ROMA CAPITALE

## Variante Urbanistica "Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma"

Assemblea partecipativa  
Roma, 17 novembre 2011



Ente  Associazione  Altro \_\_\_\_\_

Cognome e nome LORENZETTI GIUSEPPINA

Recapito VIA DELL'ARCADIA, 29 ROMA

### contributo partecipativo

CIRCOLO ANZIANI

CIRCOLO CULTURALE

ATTIVITA SOCIALI E VERDE TANTO VERDE

06/5125407

firma Lorenzetti Giuseppina



ROMA CAPITALE

**Associazione Culturale A.R.C.E.S**

---

Prot. QF n.24869 del 18.11.2011



# ROMA CAPITALE

## Variante Urbanistica "Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma"

Assemblea partecipativa  
Roma, 17 novembre 2011



Ente  Associazione  Altro ARGES. teatro  
Cognome e nome BERTI FAUSTO  
Recapito Via NAPOLEONE III - h/E ROMA - 00185

### contributo partecipativo

Richiesta di trasferire la Sala Conferenze di  
Via dell'ARCADIA 40 in sala teatrale per un  
Teatro Stabile -  
In allegato la proposta ufficiale.

firma

A.R.C.E.S.

ASSOCIAZIONE REGIONALE CULTURA E SPORT

**ALL'ON. PRESIDENTE DEL  
XI MUNICIPIO DI ROMA**

**A TUTTE LE ORGANIZZAZIONI INTERESSATE**

**RICHIESTA SALA CONFERENZE  
EX FIERA DI ROMA**

Nel quadro delle proposte presentate circa la ristrutturazione e la nuova destinazione del complesso dell'ex FIERA DI ROMA di Via Cristoforo Colombo, la scrivente Associazione Culturale A.R.C.E.S.

**CHIEDE**

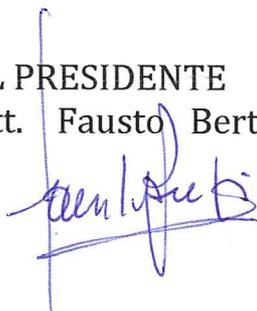
di poter gestire e trasformare l'attuale SALA CONFERENZE sita nel suddetto complesso, con ingresso in Via dell'Arcadia 40, in un TEATRO STABILE.

L'utilizzo di detta sala, andrebbe a colmare il vuoto culturale dello "spettacolo dal vivo", determinato dalla mancanza di adeguati spazi, che comprende tutta la fascia abitativa dall' EUR ad oltre Piazza San Giovanni in Laterano.

La nostra Associazione che opera sin dal 1987 nel campo dello spettacolo è in grado di gestire questo nuovo spazio teatrale favorendo, nel contempo, anche i cittadini residenti nella zona con particolari sconti e abbonamenti speciali.

Si resta in attesa di cortese cenno di riscontro.  
Distinti saluti.

**IL PRESIDENTE**  
( Dott. Fausto Berti )



Roma 16 Novembre 2011





A.R.C.E.S.

ASSOCIAZIONE REGIONALE CULTURA E SPORT

00185 ROMA - VIA NAPOLEONE III 4/5 - TEL. 06 / ~~3240191~~

### Chi siamo

*Prima di sottoporre la nostra richiesta, ci sentiamo in dovere di fornire una seppur breve cronistoria della nostra attività, precisando che anche Enti istituzionali, come la **Regione Lazio**, si sono avvalsi, più volte, della nostra collaborazione in occasione di particolari eventi, perchè hanno sempre trovato risposte chiare e precise alle diverse aspettative, sapendo che si poteva contare sulla nostra professionalità e serietà che ci ha sempre contraddistinto.*

*Ogni nostra azione è infatti mirata all'ottenimento della massima correttezza e precisione lavorativa. Siamo esigenti e pretendiamo da chi lavora per noi la massima affidabilità. Le nostre esperienze passate ci hanno permesso di portare a Londra e Edimburgo con la commedia "**Sembra facile tradire!**" artisti ( tanto per citarne alcuni) del calibro di Silvio Vannucci, Paola Tiziana Cruciani, Antonella Laganà, Pasquale Anselmo ed altri, mentre a Lione e a Parigi hanno preso parte alla nostra commedia con musiche **Una bustina di cachet**" di Cinzia Berti, Claudia Vegliante, Andrea Garinei. In Francia e in Belgio, rispettivamente a Metz, Bruxelles e Liegi, abbiamo rappresentato, in tempi diversi, la commedia brillante "**Stasera non esco!**" con Gaia Casanova, Monica Cacciamano, Lucrezia Carro. Inoltre, con il contributo della **Comunità Europea** abbiamo organizzato negli anni 1991 - 1993 un Corso di Formazione Professionale per Attrici e Attori affidando la Direzione Artistica a **Enzo Garinei** e assumendo Insegnanti nella varie discipline artistiche, Isa Di Marzio, Tony Ventura, Gabriele Villa, Carlo Di Stefano, Cinzia Berti, Cal Taormina, Lorie Parisini ed altri. Ultimamente, nel nostro Teatro Piccolo Esquilino di Roma abbiamo organizzato il **1° Stage Sulla Comicità** condotto direttamente da **Enrico Montesano**.*

*Altrettanta serietà anche nella scelta delle opere da rappresentare. Per esempio la commedia "**Stasera non esco!**" scritta e diretta da **Cinzia Berti** ha ottenuto ben sette anni di repliche sia a Roma che in Europa. L'Autrice e Regista Cinzia Berti nasce come Autrice teatrale con Eros Macchi con il quale scrive la commedia musicale "Hostaria" e perfeziona il suo stile di drammaturgia sotto la guida di **Pietro Garinei (Garinei & Giovannini)** che le insegna tutti i segreti della Commedia Musicale Italiana. La critica teatrale che si è occupata delle sue opere ha scritto per il testo "**Stasera non esco!**": La commedia trova la sua peculiarità in uno stile di scrittura brillante e immediato che rende Cinzia Berti una delle Autrici italiane più promettenti (CORRIERE LAZIALE) e ancora Un'ora e venticinque minuti di divertimento e di battute brillanti, alternati a momenti di riflessione e di tenerezza, assicurano uno svago intelligente. (IL TEMPO di Roma) Spettacolo godibilissimo da non perdere (ITALIA SERA) ed altri commenti che si possono leggere nelle note allegate. Anche a New York, nel corso del mese della Cultura Italiana è stata in scena il giorno 11 Ottobre del 2010 la commedia "**La nostra Amicizia**" di Cinzia Berti con la Regia di Stefano Meglio presso il THEATRE FOR NEW CITY. Sempre a New York nell'ottobre del 2011 è andata in scena **La Stazione di Cinzia Berti**.*



ROMA CAPITALE

**Comitato Roma Fieramente**

---

Prot. QF n.24870 del 18.11.2011

VIA MIA DEUSA  
Bartolozz, consigliere



# ROMA CAPITALE

## Variante Urbanistica "Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma"

Assemblea partecipativa  
Roma, 17 novembre 2011



Ente  Associazione  Altro \_\_\_\_\_  
Cognome e nome COMITATO ROMA FIERAMENTE  
Recapito BARELLI FRANCESCA 334/3662006

### contributo partecipativo

Il comitato Aeeis ha prelevato una nota  
scritta composta da

\* Proposta per le linee guida  
(prelucato con prot. 9107 del 30/05/2010)

\* Ipotesi di organizzazione planimetrice  
alternative

\* OSSERVAZIONI CONCLUSIVE ALE LINEE  
GUIDA E ALLA VARIANTE

firma

Francesca Barelli

**VARIANTE URBANISTICA AMBITO 2 – RISISTEMAZIONE DELLA FIERA DI ROMA  
PIANO DI UTILIZZAZIONE DELLE AREE DELLA VIA C. COLOMBO DA PORTA  
ARDEATINA A VIA TRE FONTANE  
ART.4 DELLA L.R. 36/87 ss.mm.ii**

ASSEMBLEA PUBBLICA PERCORSO DI PARTECIPAZIONE 17 NOVEMBRE 2011

**SINTESI DELLE PROPOSTE DEI COMITATI DI QUARTIERE**

**Comitato ROMA FIERAMENTE, Comitato Piazza dei Navigatori,  
Comitato Parco Scott, Comitato salute e ambiente Eur**

- ⇒ **Proposta per la redazione delle linee guida per la riqualificazione dell'area dell'ex Fiera di Roma** (*presentata all'ufficio tecnico U.O. Pianificazione urbanistica generale – PRG. Prot. 9107 del 30 aprile 2010*)
  
- ⇒ **Ipotesi di organizzazione planimetrica dell'area alternative a quella allegata alle Linee guida redatte dall'Amministrazione comunale 24 gennaio 2011** (*presentata all'ufficio tecnico U.O. Pianificazione urbanistica generale – PRG. Prot. 12089 del 08 giugno 2011*)
  
- ⇒ **Osservazioni conclusive alle linee Guida e alla variante urbanistica predisposta** (*presentate durante l'incontro pubblico del 17 novembre 2011*)

## OSSERVAZIONI CONCLUSIVE ALLE LINEE GUIDA E ALLA VARIANTE URBANISTICA PREDISPOSTA

In primo luogo i Comitati esprimono una cauta soddisfazione rispetto all'articolazione delle linee guida presentate dall'Amministrazione che mostrano di aver accolto i seguenti punti fondamentali richiesti dai comitati e richiamati nel sistema di indirizzi e regole

⇒ **Ruolo strutturante dello spazio pubblico nel progetto di trasformazione**

*Indirizzi e regole definite nelle linee guida*

⇒ **Asse colombo come elemento prioritario di accessibilità e organizzazione dei flussi veicolari/ ciclopedonali**

*Prescrizioni specifiche*

*Sistema del verde e degli spazi aperti*

- Una fascia di rispetto di massimo 30 mt lungo la via C. Colombo. Tale rispetto deve garantire gli allineamenti sui fronti stradali e la possibilità di inserire in questo spazio alberature, soste di mezzi pubblici, pista ciclabile, parcheggi, marciapiedi, verde attrezzato, ecc.

⇒ **Riallacciare/rafforzare le relazioni tra i contesti insediativi esistenti e l'area di progetto**

A nostro avviso purchè tale permeabilità sia intesa soprattutto in termini di ciclopedonalità.

g) Il progetto deve proporre un rapporto con la via Cristoforo Colombo, con via dell'Arcadia, l'area verde di via Rosa Raimondi Garibaldi e il parco di Tor Marancia.

⇒ **Altezze dei nuovi fabbricati e distacchi congrui**

- Il contenimento delle altezze degli edifici fino a un massimo di n.6 piani in corrispondenza di via dell'Arcadia e di n.7 piani su via Cristoforo Colombo;

Un ulteriore segno di apertura e condivisione delle scelte è scaturito dalle osservazioni emendate dalla commissione urbanistica con particolare riguardo a

⇒ Diminuzione di un ulteriore piano di altezza dei nuovi edifici con fronte su via dell'Arcadia e aumento del distacco dagli edifici esistenti di ulteriori 5 metri

⇒ Previsione di uno spazio pubblico con carattere di centralità locale (verde e piazza)

**A tal proposito il comitato richiede con quali modalità tali osservazioni siano state assunte (o saranno assunte dalle linee guida e dalla variante).**

**RIMANGONO ALCUNE PERPLESSITÀ' INVECE SUI SEGUENTI ASPETTI SPECIFICI:**

⇒ **la disposizione di una quota di edificabilità a destinazione d'uso flessibile pari al 15%**

(nell'ipotesi che detta quota fosse in fase di progetto totalmente devoluta al residenziale questo comporterebbe una % relativa a tale destinazione pari all'80% dell'intervento complessivo, riducendo le potenzialità legate all'introduzione di funzioni di servizio e di interesse pubblico che dovrebbero animare e connotare lo spazio pubblico aperto previsto).  
Tale quota dovrebbe essere piuttosto vincolata a destinazioni di maggior interesse collettivo.

⇒ **la prescrizione (seppur a titolo preferenziale) di tipologie edilizie a corte**

Tale indicazione potrebbe prefigurare soluzioni progettuali con grandi spazi interclusi/preclusi all'uso pubblico

⇒ **l'articolazione della viabilità**

L'esemplificazione proposta e l'assenza di indicazioni prescrittive specifiche, prefigurano ancora soluzioni che favoriscono il conferimento dei flussi di attraversamento e distribuzione su via dell'Arcadia, invece di privilegiare l'accessibilità dal tratto libero di via dei Georgofili a sud e via Tor Marancia a nord.

Infine, con l'obiettivo di rendere ancora più efficace il percorso di partecipazione e le forme di condivisione e monitoraggio della qualità dell'intervento, nonché la tutela dell'interesse pubblico, nelle fasi successive

### **I COMITATI RICHIEDONO**

- ⇒ **la possibilità di inserire almeno un rappresentante dei comitati all'interno della commissione di valutazione prevista per la procedura competitiva per la selezione del progetto definitivo di trasformazione;**
- ⇒ **che nel bando concorsuale sia inserito come elaborato fondamentale anche una tavola di inquadramento nel contesto urbano con individuazione e quantificazione sommaria degli interventi di riqualificazione da attuare con il contributo straordinario.**

## **Rete di coordinamento Comitati di quartiere – Municipio XI** **Proposte delle linee guida per la riqualificazione dell'ex Fiera di Roma (12-6-2009)**

### **Premessa**

Il progetto presentato dal Comune nel 2007 per la riqualificazione dell'ex Fiera di Roma in via C. Colombo, allarmò i cittadini dell'XI Municipio, soprattutto per l'enorme cubatura prevista. Su esso non risulta che l'attuale Giunta si sia espressa. La dimensione dell'intervento proposto preoccupò non solo i cittadini residenti nelle aree immediatamente circostanti per la congestione che si verrebbe a produrre nella zona, ma anche quelli del più vasto ambito urbano gravitante su via C. Colombo, unica infrastruttura viaria di rilievo per il collegamento con la città, che raccoglie anche il notevole flusso dalla via Pontina. Tale ambito si estende dalle Mura Aureliane al mare, per una larghezza compresa praticamente dal Tevere al Parco dell'Appia Antica. Al suo interno negli ultimi 20 anni si sono sviluppati insediamenti residenziali per molte decine di migliaia di abitanti e terziari per qualche centinaio di migliaia di metri quadrati di superfici utili, soprattutto della grande distribuzione commerciale, grandi attrattori di traffico. Il nuovo PRG non ha neppure previsto incrementi delle infrastrutture di trasporto né viarie, anzi ha eliminato la linea metropolitana D che collegava il citato ambito urbano con il quadrante est della città.

Precedenti posizioni assunte unanimemente dai cittadini nelle assemblee del 2007 presso il Municipio, condivise, pur con qualche comportamento equivoco iniziale, da quest'ultimo (vedi i comunicati stampa del Presidente del 6 e 13 marzo 2008), manifestano una netta opposizione a quella proposta, dettata dalle esigenze finanziarie della proprietà (Investimenti s.p.a.), che non possono determinare una soluzione urbanistica assolutamente inaccettabile, per la quantità e le destinazioni delle cubature. Non si possono attribuire ai cittadini le conseguenze finanziarie dell'infelice collocazione della nuova Fiera, il cui sito fu scelto solo perché il PRG vi prevedeva un centro merci legato alla vocazione dell'area all'arrivo dell'autostrada tirrenica, presso il GRA, che nulla ha a vedere con una Fiera, in realtà spazio espositivo e per manifestazioni di massa.

Le posizioni dei cittadini del Municipio furono riassunte in un breve documento presentato fin dall'assemblea del 23 novembre 2007, organizzata in base all'art. 15 (ora 13), comma 8 delle Norme tecniche del nuovo PRG in materia di partecipazione pubblica alla realizzazione delle scelte urbanistiche. Il documento, oltre a dimostrare l'assoluta impossibilità dell'area ad accogliere la cubatura proposta, che richiede, per rispettare gli standard urbanistici minimi di PRG, spazi pubblici addirittura superiori alla stessa superficie complessiva dell'area, proponeva un ridimensionamento della cubatura massima ammissibile, in base a una serie di riferimenti obiettivi assunti dalla normativa nazionale, dagli strumenti urbanistici comunali, da nozioni elementari di tecnica urbanistica, dalla reale situazione dell'area e del soprasuolo, ecc.

Di fronte al silenzio attuale sulla vicenda, i cittadini non si limitano a confermare un atteggiamento critico, ma, sempre ai sensi della citata norma di PRG sulla partecipazione popolare, intendono assumerne uno propositivo, invitando il Municipio a presentare al Comune una proposta ragionevole, aggiornata, approfondita, sulla base di riferimenti fondamentali, basati su altre valutazioni e integrazioni, al fine di fornire una griglia per le "linee guida" del progetto necessarie per avviare la fase realizzativa dell'operazione.

### **Primi contenuti delle linee guida per un progetto sostenibile**

#### 1) Dimensioni dell'intervento

Le dimensioni volumetriche dell'intervento, che costituiscono il **dato fondamentale** del progetto, si richiamano alle conclusioni cui era giunto il documento citato in premessa, che, sulla base di un insieme di valutazioni, aveva individuato un indice territoriale di 1,50 mc/mq, corrispondente praticamente alla conservazione della reale, legittima superficie utile coperta attuale. Sulla base di esso, considerata la superficie totale di mq. 73.958 dell'area di proprietà della Investimenti s.p.a., si ottiene una cubatura utile di circa 110.000 mc, esclusi i servizi pubblici.

#### 2) Destinazioni delle aree del compendio

I contenuti del nuovo complesso edilizio dovrebbero essere diversificati secondo un mix integrato di funzioni urbane idoneo a creare **un polo di servizi e di incontro** per i cittadini residenti nelle aree circostanti, in un "ambiente urbano" di utile e piacevole frequentazione. A tal fine si prevede una quota di residenze (un nucleo di edilizia economica e popolare, uno di

“edilizia sociale” per abitazioni a costo moderato e riscatto e uno abitazioni in proprietà o in affitto). Una parte di questa edilizia, ai piani terreni degli edifici che circondano lo **spazio pubblico pedonale strutturato e arredato come “piazza”**, intesa in senso tradizionale e non di nodo di traffico o parcheggio, fiancheggiata anche da uno spazio di verde pubblico, ospiterà attività commerciali e paracommerciali di livello locale, a servizio della popolazione e per vitalizzare il centro. Si prevede anche una quota di edilizia per uffici al fine di riunificare le sedi della Regione sparse nel quartiere, nonché quella del Consiglio decentrata alla Pisana. La Regione trarrebbe vantaggio dalla unificazione degli uffici, mentre la vendita del complesso della Pisana e il risparmio degli affitti delle altre sedi le consentirebbe di ripristinare la sua quota di proprietà nella Investimenti s.p.a.

Circa i servizi pubblici, appare felice l’idea di prevedere un centro di servizi socio-culturali, comprendente anche uno definibile “città dei piccoli”, connessa con un’asilo nido e scuola materna.

### 3) Composizione urbanistica delle varie funzioni nell’area

La composizione è determinata anzitutto dalla posizione dell’area rispetto a via C. Colombo, da una parte, dal nucleo residenziale estensivo esistente dall’altra. Ciò suggerisce di collocare, per ovvii motivi, gli edifici per uffici lungo via C. Colombo, articolati in più corpi di fabbrica, intervallati ma collegati fra loro, con un’immagine architettonica degna della quinta di una strada come via C. Colombo. Le residenze e i servizi, con un’attigua zona di verde pubblico attrezzato per il gioco dei più piccoli, saranno collocati lungo la tranquilla parallela via dell’Arcadia. In posizione baricentrica vi sarà un ampio spazio pubblico pedonale, intorno al quale sarebbero disposte le attività terziarie, come esercizi commerciali tradizionali e paracommerciali, attività artigianali, servizi, ecc., che potrebbero prolungarsi anche lungo la viabilità interna, prevalentemente pedonale, con penetrazioni veicolari a fondo cieco, fino a via di Tormarancia e via dei Georgofili.

### **Verifica degli standard urbanistici**

Anzitutto, ipotizzando una suddivisione della cubatura prevista (mc. 110.000) attraverso le seguenti destinazioni d’uso e le relative percentuali, prescindendo da alcuni contenuti indicati nella originale presentazione dell’operazione, come la città dei piccoli o ampie zone verdi:

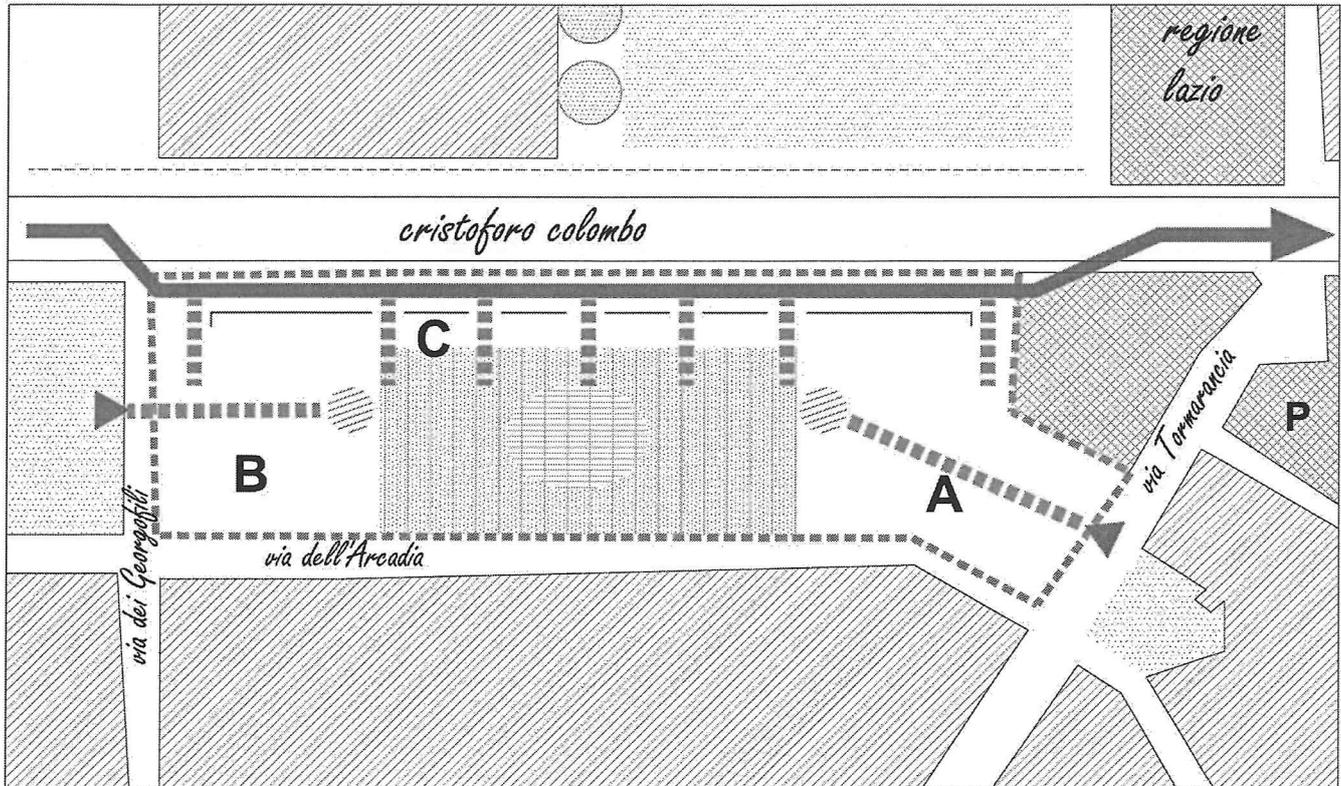
- uffici: 50%, pari a 55.000 mc.;
- residenze: 40%, pari a 44.000 mc.;
- attività commerciali e paracommerciali (ai piani terreni): 10%, pari a 11.000 mc.;

si otterrebbe una domanda minima di spazi pubblici per standard urbanistici pari a:

- uffici: mc. 55.000 : 3 m. (di altezza) = 18.300 mq. x 0,8 mq./mq. =	14.640 mq.
- residenze: mc. 44.000 : 96 mc./abit. = 460 abit. x 22 mq./abit. =	10.120 “
- commercio: mc. 11.000:3,50 m. (di altezza = 3.150 mq. x 0,8 mq./mq. =	2.520 “
- allineamento di via C. Colombo al filo esistente in tutti i tratti costruiti, comprendente anche una quota (9.000 mq,) di parcheggi pubblici:	14.700 “
- rete viaria veicolare/pedonale interna comprendente anche spazi verdi:	<u>19.600 “</u>
Totale	61.580 “

Dei 73.958 mq. complessivi disponibili ne resterebbero quindi soltanto 11.778 edificabili. Per realizzare le cubature ipotizzate, pur ridotte rispetto a quelle del progetto comunale, per non avere densità fondiaria eccessive va considerata una quota di verde pubblico nelle limitrofe aree verdi a sud, comprendendo negli spazi pubblici di standard i parcheggi lungo via C. Colombo e realizzando i parcheggi privati e parte di quelli pubblici in strutture a 2 piani, di costo limitato e facile gestione e utilizzazione. Si ottiene un accettabile indice fondiario medio di 5 mc./mq., che consente indici minori per l’edilizia lungo via dell’Arcadia, per tipologia e altezze affini a quelle fronteggianti.

# RETE DI COORDINAMENTO DEI COMITATI MUNICIPIO ROMA XI



## SCHEDA DI SINTESI DELLA PROPOSTA DI LINEE GUIDA PER LA TRASFORMAZIONE DELL'EX FIERA DI ROMA

### IL CONTESTO

-  TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
-  SISTEMA DELLE AREE VERDI
-  UFFICI
-  AREA DI INTERVENTO (COMPARTO EX FIERA DI ROMA)

### LA PROPOSTA: PRIORITÀ ED INDIRIZZI PROGETTUALI A CARATTERE PRESCRITTIVO

- 1  SPAZIO PUBBLICO PEDONALE CON CARATTERE DI CENTRALITÀ INTERQUARTIERE  
 a) PIAZZA CON FRONTI COMMERCIALI  
 b) POLO DI SERVIZI E DI INCONTRO verde, spazi attrezzati, servizi pubblici e di interesse collettivo (asilo, biblioteca, servizi culturali ricreativi etc.)
- 2  ASSE PRINCIPALE DI ACCESSIBILITÀ E PARCHEGGIO (controviaie, parcheggi pubblici, pista ciclabile, sistema dei percorsi di accesso pedonale)
- 3  ACCESSI PEDONALI E VIABILITÀ LOCALE (limitate penetrazioni veicolari a fondo cieco - area parcheggio)
- 4  QUINTA ARCHITETTONICA CON FRONTI DISCONTINUI (UFFICI)

### POSSIBILE DISTRIBUZIONE DELLE FUNZIONI

- A** EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE / A RISCATTO ED EDILIZIA CONVENZIONATA
- B** EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA
- C** FRONTE DIREZIONALE

### OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ SOCIALE AMBIENTALE ED ECONOMICA DA PERSEGUIRE

**Equa ripartizione del mix funzionale e dare maggior forza allo spazio pubblico.**

**Distribuzione delle destinazioni d'uso coerente rispetto ai caratteri del contesto urbano e funzionale a riallacciare/rafforzare le relazioni tra i contesti insediativi residenziali esistenti e le aree di progetto.**

- spazio pubblico con carattere di centralità (posto in posizione baricentrica) con funzioni di connessione tra il nuovo intervento e i tessuti residenziali circostanti;
- localizzazione preferenziale delle funzioni terziarie lungo la C. Colombo, (nuovo asse funzionale della città istituzionale - polo regione, campidoglio 2, eur);
- diversificazione delle categorie di intervento residenziale (edilizia sociale, privata e convenzionata)
- altezze dei nuovi fabbricati residenziali e distacchi congrui rispetto alle residenze esistenti.

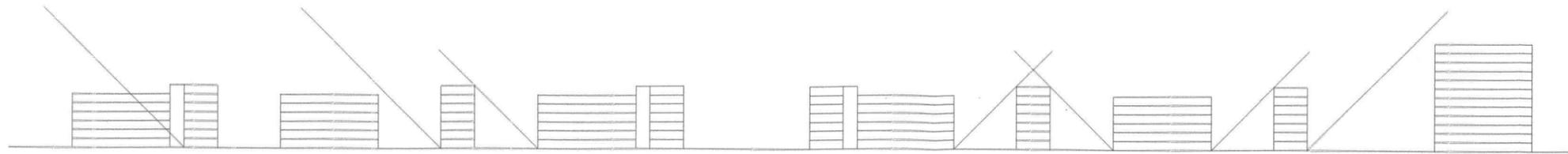
**Minimizzare l'impatto dei flussi veicolari indotti dalle nuove funzioni.**

- ottimizzare l'accessibilità dalla Colombo attraverso una fascia filtro con funzioni di smistamento e attestamento (controviaie, parcheggi e pista ciclabile, percorsi pedonali verso la nuova centralità)
- limitare la viabilità interna alle sole strade di penetrazione verso lo spazio pubblico (con un sistema di entrata/uscita verso le aree a parcheggio)

**Dare massima continuità allo spazio pubblico e creare le condizioni per una fruizione sicura e diversificata (nelle diverse ore del giorno)**

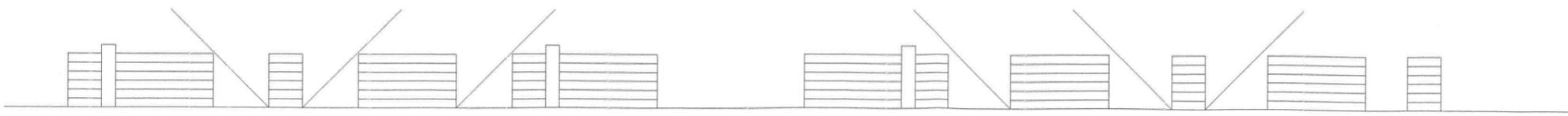
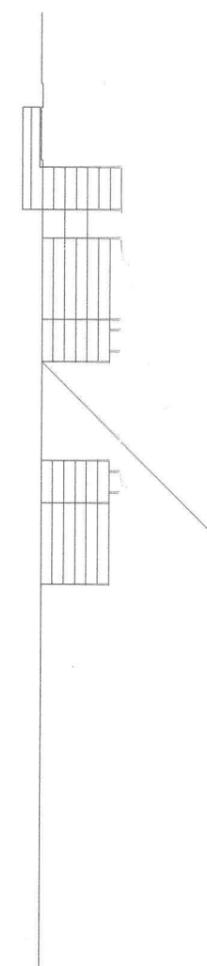
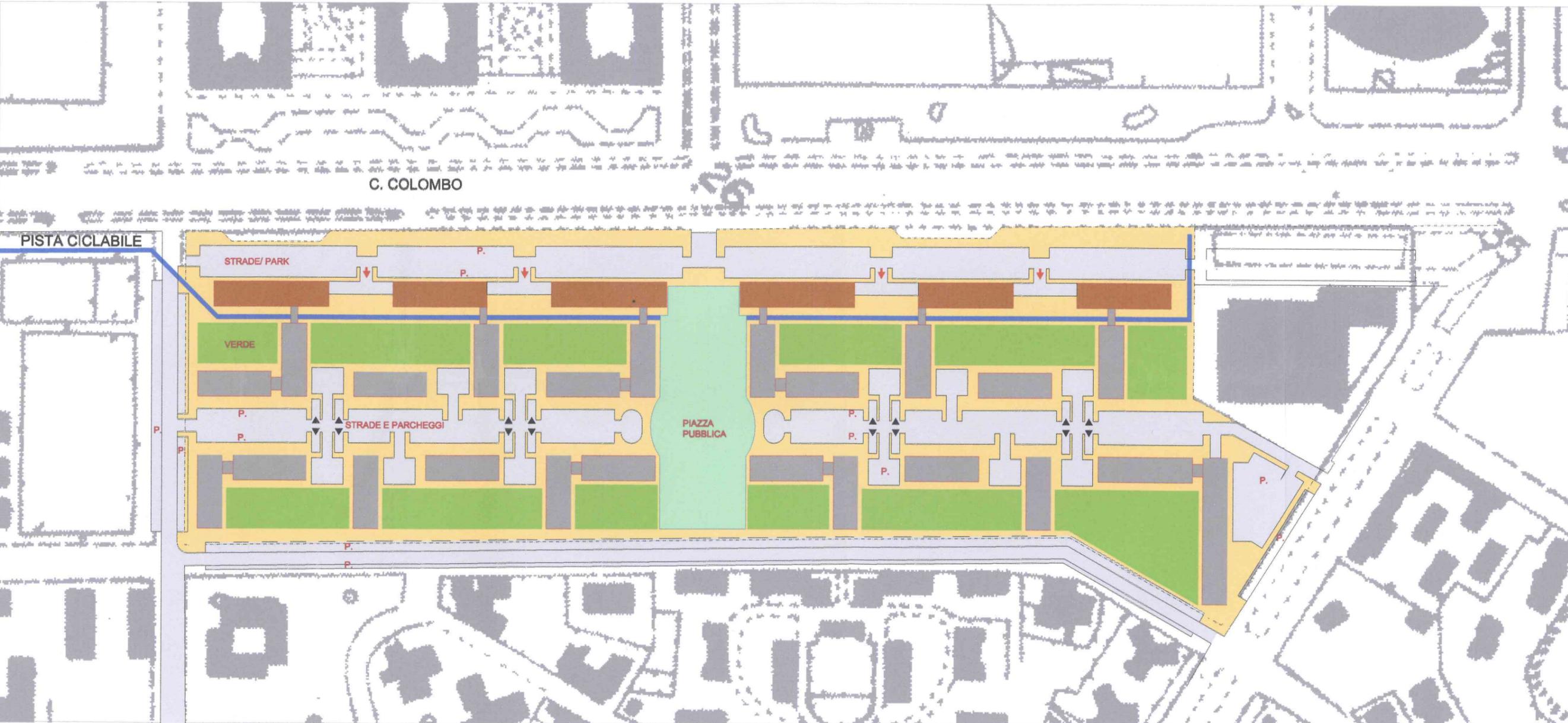
- continuità e qualità del sistema dei percorsi pedonali
- integrazione dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo con le aree verdi
- definire e qualificare le quinte architettoniche dello spazio aperto pavimentato con funzioni di servizio ed esercizi commerciali di vicinato

Sarebbe infine auspicabile una connessione diretta tra i due fronti della Colombo ovvero tra la Regione e i nuovi uffici con la nuova centralità.



# PROPOSTA PER LA RIQUALIFICAZIONE EX FIERA DI ROMA

-  UFFICI E COMMERCIO
-  RESIDENZE
-  ACCESSI GARAGE INTERRATI RESIDENZE
-  ACCESSI GARAGE INTERRATI UFFICI



## COMITATO ROMAFIERAMENTE



ROMA CAPITALE

**Circolo Garbatella di Legambiente**

---

Prot. QF n.24872 del 18.11.2011



# ROMA CAPITALE

ROMA CAPITALE  
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE  
E ATTUAZIONE URBANISTICA  
10 NOV. 2011  
DIP. PROG. NE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
POL. D. QF  
2467C

## Variante Urbanistica "Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma"

Assemblea partecipativa  
Roma, 17 novembre 2011

Ente  Associazione  Altro Circolo CARBATTUARI (L'Ambrosiano)  
Cognome e nome D'Angelo Tommaso  
Recapito Via R. Gamboldi 30

### contributo partecipativo

~~il circolo familiare di Legambiente ribelle e  
la propria decisione nell'assemblea partecipativa  
sembra la classica faglia di ferro, con cui lo  
era, con la presidenza finta, la "otta di com-  
uni".~~

~~Abbiamo scritto da sempre questo bando, all'ex  
fino di Ponte, denunciando le costruzioni  
speculative dell'istituto.~~

~~Ribadiamo la nostra cautela nel non  
lanciare un intervento di 200.000 m<sup>2</sup>, nessun  
no considerazione nella realtà reale,  
comprensiva dell'istituto stesso.~~

~~1 216.000 m<sup>2</sup> già edificati erano più che%~~

firma

(Segue)

troppi anche in ball' edilizia sicura  
il vecchio PRG.

Ammore è m<sup>3</sup>, senza una strategia ed  
una valutazione globale dell'impatto, desta-  
bilmente e duramente la sensibilità nelle  
zone, a monte ed a valle.

Schiamano di condurre preliminarmente  
il documento redatto in data 4/8/2011 (del  
21/2011) del Consiglio municipale di Roma

Chiediamo che il processo fattivo  
na uchi e non un voto numero,  
per evitare decisioni prese senza  
alcun rispetto per i cittadini.

Chiediamo di avere copia del verbale  
della riunione.

Alm