



ROMA CAPITALE

COMUNE DI ROMA  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

24 GEN. 2012

Prot. n.

GF/1541

Assessorato all'Urbanistica

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

## PROCESSO PARTECIPATIVO

VARIANTE URBANISTICA RELATIVA ALLA RILOCALIZZAZIONE  
DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DAL PARCO DELL'APPIA ANTICA  
NELLE AREE DI FIORANELLO (TENUTA CALANDRELLA)  
E DI CASTEL DI LEVA (PRINT "CECCHIGNOLA TOR PAGNOTTA")

## DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE



# Indice

|   |                |
|---|----------------|
| <b>Introduzione.....</b>  | <b>pag. 3</b>  |
| <b>Elenco degli interventi dell'incontro pubblico.....</b>                      | <b>pag. 4</b>  |
| <b>Assemblea partecipativa:</b>   |                |
| - <b>Interventi istituzionali.....</b>  | <b>pag. 5</b>  |
| - <b>Interventi dei cittadini.....</b>  | <b>pag. 10</b> |
| <b>Sintesi delle tematiche emerse nel corso del processo partecipativo.....</b> | <b>pag. 16</b> |
| <b>Allegati: Contributi scritti pervenuti</b>                                   |                |
| - <b>Eco Logica 2000 s.r.l.</b>   |                |

## Introduzione

Questo documento rappresenta una sintesi dei contributi presentati durante il processo di partecipazione che si è svolto in relazione alla variante urbanistica relativa alla rilocalizzazione delle attività produttive dal Parco dell'Appia Antica nelle aree di Fioranello (Tenuta Calandrella) e di Castel di Leva (Print "Cecchignola Tor Pagnotta"), processo avviato dall'Assessorato all'Urbanistica di Roma Capitale, così come previsto dall'art. 13 del "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 2.03.2006).

L'Assessorato all'Urbanistica di Roma Capitale ha dato diffusione dell'avvio della fase di informazione (primo livello della partecipazione) tramite l'inserimento della notizia dell'inizio del processo partecipativo nella *home page* del portale Internet di Roma Capitale, nella *home page* del sito del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica e nel sito del Municipio Roma XII in data 6.10.2011, allegando alla notizia gli elaborati con gli elementi fondamentali del progetto di trasformazione.

Successivamente alla pubblicazione dell'avvio del processo partecipativo sono pervenute richieste di informazioni, alle quali gli Uffici hanno dato l'opportuno seguito.

Il processo di consultazione (secondo livello della partecipazione) è stato avviato con la convocazione dell'incontro pubblico, la cui data è stata comunicata alla cittadinanza il giorno 1.12.2011 tramite l'inserimento della notizia nella *home page* del portale Internet di Roma Capitale, nella *home page* del sito del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica e nel sito del Municipio Roma XII.

L'incontro pubblico si è svolto il giorno 21.12.2011 alle 17.00 presso la Sala Consiliare del Municipio Roma XII in Via Ignazio Silone, primo ponte, durante il quale l'Amministrazione ha presentato la proposta di adozione della variante urbanistica, alla presenza di un gruppo di cittadini.

La relazione sul procedimento è stata svolta dall'arch. Vittoria Crisostomi, Dirigente dell'Ufficio "Litorale di Roma".

Alla relazione hanno fatto seguito gli interventi dei cittadini.

L'assemblea partecipativa è stata registrata integralmente, sia in audio che in video. Le registrazioni possono essere richieste alla segreteria della U.O. Programmazione Grandi Opere Strategiche, presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Via del Turismo, 30 - 00144 Roma - tel. 06-6710.6432/33.

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

### **Relatori:**

- Arch. Vittoria Crisostomi, Dirigente dell'Ufficio "Litorale di Roma"

### **Interventi dei cittadini:**

- Mauro Mariani – Comitato di Quartiere “Molino – Bel Poggio”
- Massimiliano De Iuliis – Consigliere del Municipio Roma 12
- Silvio Talarico - Comitato di quartiere “Fattoria - Castel di Leva”

## Assemblea partecipativa

### Interventi istituzionali

- **Arch. Vittoria Crisostomi - Dirigente dell'Ufficio "Litorale di Roma"**

L'arch. Crisostomi informa i partecipanti che l'assemblea partecipativa è stata convocata secondo quanto previsto dall'articolo 13 delle Norme Tecniche e all'allegato "A" al Regolamento della Partecipazione. Ha per oggetto il programma di delocalizzazione delle attività incompatibili nel parco regionale dell'Appia Antica, finalizzate all'acquisizione da parte dell'amministrazione delle aree di elevato valore paesistico.

Le modalità di organizzazione di quest'assemblea di partecipazione sono le seguenti: i contributi scritti, già predisposti, possono essere consegnati e verrà rilasciata una ricevuta provvisoria; gli interventi che vengono redatti durante la seduta, utilizzando un apposito modulo, possono essere consegnati e verrà rilasciata anche in questo caso una ricevuta provvisoria; per quanto riguarda gli interventi orali, è necessario prenotarsi, cercando di non sovrapporsi nel parlato per non compromettere le registrazioni e recandosi presso la postazione predisposta. Deve essere firmata l'autorizzazione alla diffusione dell'audio e dell'immagine perché tutta questa seduta verrà registrata e resa pubblica sul sito Internet del Comune di Roma.

L'arch. Crisostomi passa ad illustrare il provvedimento: le origini, le ragioni e le modalità con cui è stata organizzata la procedura.

Il Parco dell'Appia Antica, di importanza internazionale e notoriamente oggetto di tutela e di pianificazione, ha visto una pianificazione negli anni 2003- 2004. Uno degli elementi fondamentali, nel momento in cui bisogna riorganizzare la fruizione dell'area archeologica, era quello di rimuovere una serie di attività che nel tempo si erano andate stratificando; soprattutto attività produttive non più compatibili con la fruizione turistica e con le attività che devono essere svolte in un parco archeologico. Dunque, parco di inestimabile valore: la foto d'epoca proiettata ci ricorda il paesaggio senza città che poteva essere oggetto di attenzione. Il Piano Regolatore di Roma già dal 1965 individuava queste aree oggetto di tutela; il Parco dell'Appia antica è stato istituito nel 1988 e, divenuto un Parco Istituito, è entrato *ope legis* tra i vincoli ricognitivi oggetto di tutela del decreto legislativo 42/2004. A questo punto è stato istituito l'Ente Parco, ente di gestione a cui partecipa anche il Comune di Roma, che ha redatto il piano del Parco nel 2002 e trasmesso alla Regione nel 2003. Il piano è stato controdedotto ma non è ancora stato approvato.

Per quanto riguarda la zonizzazione, il Parco ha predisposto il piano di gestione. In questo piano di gestione è stata prevista la delocalizzazione di tutte le attività incompatibili ed era necessario mettere in piedi delle misure organizzative gestionali per lo spostamento di queste attività. Pertanto il piano del parco, e successivamente le attività delle istituzioni (il Comune, la Regione) hanno portato a concludere un protocollo d'intesa per ..concordare le procedure per la delocalizzazione delle attività produttive e la riconversione delle aree in aree divenute di nuovo fruibili in coerenza con le attività del parco archeologico.

Gli obiettivi della procedura sono:

- trasferire le attività incompatibili
- acquisire le aree interne al perimetro di Parco in mano pubblica.

I contenuti del protocollo d'intesa, sottoscritti da Ciampino, Marino, la Regione Lazio, il parco regionale dell'Appia e il Consorzio Appia Antica, che è stato individuato dalla Regione come l'unico interlocutore istituzionale delle diverse amministrazioni interessate al procedimento, e il Comune di Roma, che aveva per compito, in questa procedura, di individuare le aree di rilocalizzazione per la destinazione d'uso e di individuare gli strumenti e le procedure per acquisire le aree interne al parco e per assegnare le aree all'esterno del Parco.

L'operazione ha un doppio obiettivo:

- da una parte garantire e acquisire tutte le aree oggetto di tutela paesistica all'interno del Parco dell'Appia e quindi una funzione pubblica di miglioramento e completamento di un procedimento e di una serie di attività all'interno del parco che non potevano essere completate;
- dall'altra tutelare le imprese e l'occupazione in maniera che le attività possano continuare ad operare, continuare a lavorare in un regime non più di transitorietà e di assoluto contenimento delle possibilità di espansione, ma sviluppandosi in territori idonei urbanizzati, attrezzati e adeguati alle esigenze di sviluppo.

Questa operazione è stata aiutata anche dalle possibilità date dalle Norme Tecniche del PRG di Roma, in quanto nell'Ambito di Programmazione Strategica "Parco archeologico monumentale dei Fori e dell'Appia antica", che ricopre perfettamente una parte del piano del parco, era consentito già spostare le attività incompatibili con le aree e rilocalizzarle da un'altra parte.

Ovviamente non era facile: il passaggio più delicato è stato capire quante aree del Parco dell'Appia venivano liberate e quante aree di atterraggio dovevano essere individuate e destinate a questa attività.

I criteri che sono stati utilizzati sono quattro.

- Il primo: lavorare soltanto sulle aree riconosciute con una perimetrazione esatta dal Parco dell'Appia antica.
- Il secondo: dare una priorità assoluta alle aree dei soggetti già aderenti al Consorzio Appia antica, in quanto una fascia di soggetti non ha ancora aderito all'operazione.
- Terzo: perimetrare come aree oggetto di rilocalizzazione, e quindi di passaggio al Parco, i fabbricati e le aree di pertinenza alla data di stipula del protocollo di intesa.
- Quarto: escludere le aree che, sebbene interessate da un punto di vista catastale alle attività, non erano compromesse e potevano già svolgere per conto loro attività di fruizione del Parco, quindi senza aumentare il fabbisogno di aree di atterraggio, poiché le aree nel Parco erano già idonee e utilizzabili per gli scopi.

Le principali aree che dovrebbero essere oggetto di cessione sono la zona di Casal rotondo Torricola, parte della zona della Travicella.

Le nuove localizzazioni dovevano avere i seguenti requisiti:

- una fattibilità urbanistica sotto il profilo normativo-ambientale,
- la facilità di acquisire le aree: meglio un proprietario unico piuttosto che localizzarsi su proprietà slabbrate e molto articolate di piccoli proprietari;
- il mantenimento nella zona del bacino d'utenza delle imprese e quindi una buona accessibilità è una buona visibilità della localizzazione.

Dopo un censimento svolto dall'ente Parco e l'applicazione dei criteri di perimetrazione prima accennati, abbiamo individuato come superficie utile lorda in dotazione delle attività produttive comprese le pertinenze produttive 48.103 mq e una quota che viene mantenuta dal Comune

di 19.465 mq, riservata per le unità produttive ancora non consorziate che si dovrebbero consorziate successivamente e partecipare al processo di rilocalizzazione.

Rimane fermo quindi il principio che il consorzio è l'unico interlocutore del Comune di Roma e che per beneficiare dell'operazione è necessario appartenere a un unico soggetto abilitato ..... ad interagire con la pubblica amministrazione. Quindi il totale delle superfici di progetto è pari a 67.568 mq.

I vantaggi per l'amministrazione: rispetto a 32,7 ettari di aree messi a disposizione per la rilocalizzazione, vengono ceduti all'amministrazione nel Parco 50 ettari e vengono comunque liberati da attività 54 ettari.

Le aree di rilocalizzazione.

La più grande è quella di Fioranello tenuta Calandrella che ha il vantaggio della vicinanza alle reti di accessibilità e consente un'estensione ampia con un'articolazione progettuale piuttosto ricca.

Un'altra a Castel di Leva, molto più piccola, che utilizza delle aree già destinate al Comune di Roma e che presenta lo stesso una buona accessibilità, ma soprattutto un'enorme visibilità dal GRA quindi può essere utile per famiglie di attività che hanno bisogno di un effetto-vetrina lungo i percorsi.

La prima area è situata presso via di Fioranello tenuta Calandrella, all'incrocio subito fuori dalla GRA tra via di Fioranello e l'Ardeatina.

Queste aree sono state il risultato di un lungo processo di selezione che ha visto almeno quattro passaggi, di cui il primo è stato quello del censimento delle aree produttive fatto addirittura all'epoca della formazione del piano nel 1995 e poi rivisto nel 2001. Poi una verifica su tutte le aree di viale Kennedy (le zone di Ciampino) e poi una serie di verifiche più dettagliate, che ha portato a selezionare queste due aree.

Per ciò che concerne i numeri del programma, la superficie territoriale totale dell'operazione è pari a 32 ettari: per quanto riguarda il Consorzio Appia Antica abbiamo a disposizione 16 ha con 48.103 mq di superficie utile lorda. Il proprietario dell'area in questo caso è l'Ente Santa Caterina della Rosa e avrà una superficie fondiaria di 28.640 mq e 17.000 mq di superficie utile lorda. Il Comune manterrà per i nuovi consorziati e i fabbisogni aggiuntivi, che dovessero venire fuori da indagini più dettagliate nel momento dell'attuazione, una superficie di 41 mila mq e una SUL di 19.465 mq. Ovviamente il grosso è su Fioranello, mentre l'altra è un'operazione molto più specializzata di dimensioni senz'altro più contenute. L'area di Fioranello Calandrella è situata lungo la via di Fioranello a partire dall'incrocio con l'Ardeatina e subito fuori dal raccordo anulare ed è di 32 ettari perché non consideriamo l'area di Cecchignola che è soltanto una superficie, con 15 ha di superficie fondiaria e il grosso delle aree viene localizzato qui.

Per quanto riguarda la parte della valutazione dei rispetti delle tutele, delle aree tutelate e dei beni naturalistici, l'area appartiene a una zona di un vincolo paesistico M49 denominata "La Giostra". Era un vincolo imposto all'epoca di formazione dei PTP per salvaguardare la zona tra il Parco dell'Appia e l'adiacente Parco di Cecchignola-Vallerano.

Esisteva un'area, uno spicchio fuori dal GRA, che non era oggetto di nessun elemento di tutela e che andava regolamentato. E' intervenuto questo vincolo di tipo generalizzato e quest'area è uno dei bordi a questa zona. Nelle verifiche fatte nel corso della redazione del piano paesistico di queste aree, viene individuata proprio la sottozona di tipo TPa, TOb e TOc in cui lo stesso piano paesistico consente di attuare il protocollo d'intesa relativo alla

delocalizzazione delle attività produttive incompatibili site nel Parco dell'Appia, la bonifica, la riqualificazione delle aree dismesse.

Quindi c'è una coerenza con gli strumenti sovraordinati che ci consente di portare avanti questo tipo di operazione. Ovviamente il PTP non ha individuato le aree, lasciando liberi i comuni di scegliere i perimetri, ma comunque lo stesso PTP ha preso atto e ha proposto in più occasioni alcune aree oggetto di rilocalizzazione.

Rispetto alla storia urbanistica dell'area, essa in precedenza era oggetto di una previsione di un insediamento residenziale: la variante delle certezze introduce e allarga la dimensione agricola della zona. Queste sono aree dell'IPAB Santa Caterina della Rosa che arriva a una compensazione tabellata per 96.000 m<sup>3</sup> : quindi la cessione del terreno a favore della localizzazione delle imprese consente di scalare, dalle compensazioni riconosciute, circa 60.000 m<sup>3</sup> che vengono già riconosciuti in zona e attuati.

La variante è una variante per Programmi Integrati per attività in zone della Città della Trasformazione (nella diapositiva proiettata è lo striato lilla) e in più, avendo già svolto tutta la pianificazione urbanistica di dettaglio, è stata definita pure una zonizzazione in grado di rappresentare completamente l'organizzazione all'interno dell'area.

Ovviamente i comparti sono divisi per cui il proprietario dell'area avrà questa parte con un accesso specializzato e separato rispetto a quello dell'area produttiva.

Il Comparto IPAB ha una superficie di 46.000 mq, una SUL di 17.000 mq, un indice fondiario di 0,59 mq/mq.

Nelle diapositive proiettate sono presentate delle viste, con la localizzazione e un planivolumetrico dettagliato e la vista del vialetto centrale.

Per ciò che riguarda l'area specializzata delle attività produttive, ovviamente viene idoneizzato lo svincolo su via di Fioranello, viene individuata la rete principale con le opere di urbanizzazione. In questo caso noi abbiamo una superficie di 28 ettari: su questa abbiamo un indice fondiario del Comune di 0,37 mq/mq e un indice per il consorzio di 0,26 mq/mq.

L'indice è piuttosto basso perché tenendo presente che molti dei consorziati hanno bisogno di piazzali di manovra, parti non costruite ma ampie per poter spostare i mezzi, si è abbassato l'indice e l'area riservata, situata sul lato del comparto.

C'è anche una parte riservata al Comune per i successivi eventuali consorziati.

E' stato realizzato anche un planivolumetrico con lo sviluppo della progettazione urbanistica completa con il quale può essere realizzato e dimensionato l'intervento.

Nell'area di Castel di Leva siamo in una condizione molto diversa.

L'obiettivo qui è quello di favorire alcune imprese che hanno bisogno dell'effetto-vetrina.

Siamo in un Print già individuato dal Piano "Cecchignola-Tor Pagnotta" e in una variante per consentire una compensazione. All'interno c'era una superficie di 12.000 mq di proprietà del Comune di Roma, che il Comune di Roma, intervenendo sulla delibera della compensazione, ha dichiarato che, data la priorità dell'esigenza di rilocalizzazione delle attività produttive, veniva riservata al consorzio Appia Antica. E' quindi una superficie di 12.000 mq, con 9000 mq di Superficie Utile Lorda. Anche qui è stata mantenuta una piccola quota per il Comune di Roma: su 5377 mq abbiamo 4400 mq di SUL.

L'area è proprio sul fronte del GRA, un po' tormentata dal punto di vista dell'andamento del terreno, un po' tormentata -come del resto tutta l'area circostante- per quanto riguarda l'accessibilità, ma comunque presenta una serie di qualità che non erano proponibili nell'area

di Fioranello.

Nella diapositiva proiettata vi è l'individuazione del comparto Z4 dove abbiamo dichiarato, anche intervenendo durante le Conferenze di Servizi, che veniva destinata all'utilizzo da parte dei consorziati, mentre il resto è la zonizzazione del Print oggetto della compensazione "Monti della Caccia"

Le fasi del procedimento sono piuttosto complicate:

- il vincolo dei compendi era l'impegno dall'assunto Comune di Roma nel protocollo d'intesa del 2004;
- ....dopo l'accordo di programma ci dovrà essere una convenzione urbanistica in cui vengono regolamentate la cessione delle aree;
- quindi vengono realizzate le opere di urbanizzazione;
- successivamente le attività di bonifica, con un progetto da presentare e validare al 10° Dipartimento;
- vanno regolati i rapporti tra proprietari e affittuari;
- la rinuncia al condono, che automaticamente deve comportare la presentazione di una DIA per le demolizioni,(che va riportata nel permesso di costruire), in maniera che venga garantita, da una parte la possibilità di costruire prima di abbandonare le sedi delle imprese, e dall'altra garantisca comunque che l'operazione vada a buon fine anche da parte di chi deve acquisire i terreni;
- quindi viene rilasciato il permesso di costruire e viene edificato;
- vengono trasferiti gli artigiani;
- viene fatta la demolizione finale, atto già preliminarmente garantito dalle operazioni di fideiussione e dalla convenzione urbanistica;
- a questo punto c'è il passaggio di proprietà: infatti per cinque anni c'è soltanto un'occupazione dell'area in diritto di superficie e non un trasferimento delle proprietà mentre si svolge tutta questa procedura;
- dopodiché ci sarà il completo passaggio della proprietà delle aree.

## **Assemblea partecipativa**

### **Interventi dei cittadini**

- **Mauro Mariani – Comitato di Quartiere “Molino – Bel Poggio”**

Io rappresento sia il Comitato di Quartiere “Molino – Bel Poggio”, che si trova sotto il GRA di fronte a Via di Fioranello, che le attività, quindi una doppia funzione.

In quel posto io ci sono nato, ci ho vissuto e da anni sogno di poter svolgere lì un'attività.

Secondo me, in questa fase di declino del lavoro, è il momento giusto per far ripartire il lavoro, una parola che andrebbe santificata. E questa è l'occasione.

Qualche anno fa abbiamo studiato delle soluzioni per le attività del Parco e ora diciamo che questo programma deve essere realizzato.

Però bisogna stare molto attenti a come paracadutiamo queste attività, perché in quella zona ci sono problemi gravissimi di viabilità.

Quindi, in primo luogo, i servizi. Lì si muore di traffico e la viabilità è essenziale.

Quindi il quadrifoglio del GRA con le complanari, che è un progetto che oramai ha 20 o 30 anni: in questa fase bisognerà insistere con gli enti preposti per realizzarlo.

Inoltre vanno realizzati gli impianti fognari, i marciapiedi su Via di Fioranello.

Noi che abitiamo lì e che abbiamo delle attività vorremmo essere partecipi e vorremmo essere anche vicini a coloro i quali porteranno delle attività, in modo da poterli sostenere ed eventualmente correggere.

- **Massimiliano De Iuliis – Consigliere del Municipio Roma 12**

Chi mi ha preceduto ha evidenziato un punto importantissimo che è quello della viabilità, forse è la cosa che più interessa quel quadrante.

Vorrei innanzitutto far notare che lo svincolo GRA-Ardeatina, se non ricordo male, è l'unico svincolo del GRA dove non è previsto il quadrifoglio, benché sulla via Ardeatina insiste, ad esempio, la zona industriale di Santa Palomba e questa strada venga utilizzata come collegamento con Pomezia.

Questa via è trafficata giornalmente da una quantità di mezzi pesanti superiore a quella delle auto: quindi, per assurdo, oggi ancora manca lo svincolo a quadrifoglio che doveva essere fatto per primo.

Va ricordato che sulla Via Ardeatina sono in fase di realizzazione le rotatorie che riguardano la parte extra GRA di competenza provinciale, ma è in fase di definizione anche l'appalto riguardante la realizzazione delle quattro rotatorie all'interno del GRA. Questo perché, ed è una cosa molto importante, nel momento in cui verranno realizzate queste rotatorie che fluidificheranno il traffico su tutta la Via Ardeatina, sia all'esterno che all'interno del GRA, questo punto rimarrebbe come un tappo, un collo di bottiglia.

Va ricordato che attualmente questo è già così: chiunque percorre la Via Ardeatina dalle 6.40 del mattino in poi si accorge che in quel tratto c'è già una fila di auto e di mezzi pesanti che arriva oltre il Divino Amore e che talvolta può raggiungere anche Falcognana. Quindi un ambito, dal punto di vista della mobilità, molto critico.

E' vero che vengono rilocalizzate delle attività incompatibili con il Parco dell'Appia, è vero che

ci sono tutta una serie di costi per coloro che verranno delocalizzati, ma noi del Municipio, ormai quasi un anno fa, abbiamo fatto delle osservazioni che per noi erano dei punti vincolanti per la Delibera, in quanto il punto nevralgico riguarda proprio la mobilità. Avevamo richiesto che, in contemporanea alla realizzazione di questo intervento urbanistico, fosse realizzato lo svincolo del GRA ed anche le complanari, così come previsto dal Piano Regolatore.

Avevamo chiesto anche l'adeguamento di Via di Fioranello e di Via Ardeatina nei tratti che insistono su quelle aree e la costituzione immediata di un tavolo di lavoro tra Dipartimenti del Comune, ANAS e Municipio 12, al fine di riavviare questo processo che deve vedere, come punto finale, la realizzazione dello svincolo. Dalla risposta ufficiale che ci è pervenuta e vista la rilevanza finanziaria dell'opera, è difficile in questo momento finanziare lo svincolo del GRA e far sì che un intervento di tipo privato sia soggetto poi a delle autorizzazioni e a dei finanziamenti comunali. Naturalmente noi speriamo che, e questo lo chiediamo con forza come Municipio così come lo richiedono con forza anche i cittadini, la progettazione dello svincolo del GRA e anche delle complanari venga avviata o terminata nel momento in cui parte l'intervento urbanistico.

Tra l'altro, durante le commissioni urbanistiche che ci sono state, sia del Comune che del Municipio, avevamo anche discusso di un intervento che si poteva fare sulla Via Ardeatina e quindi la realizzazione (questa è una delle cose che sono state accettate e di cui chiedo la conferma) di una rotatoria tra Via di Fioranello e Via Ardeatina, che è uno di quei punti che su quello svincolo crea enormi problemi. Deve essere quindi realizzato, e ci è stato già risposto in maniera affermativa:

- l'allargamento di Via di Fioranello insieme alla rotatoria di Via di Fioranello,
- l'adeguamento sulla Via Ardeatina
- la rotatoria tra Via Ardeatina e Via di Fioranello.

Questa è la condizione, minima ed essenziale, che potrebbe permettere la realizzazione di questo intervento. Fermo restando che deve essere avviata la progettazione prima che inizi l'intervento.

Non conosco i dettagli del progetto, anche se una fase approssimativa della progettazione dello svincolo è stata già avviata. Se noi andiamo a realizzare con questo intervento una rotatoria tra Via Ardeatina e Via di Fioranello noi potremmo, in attesa dello svincolo, alleggerire il problema per chi percorre il GRA in direzione dell'Appia provenendo dall'Eur: per entrare in città, non essendoci il quadrifoglio, scende dalla rampa e poi per attraversare deve bloccare i flussi dalla parte opposta per poi rientrare in città. Invece, se noi andiamo a realizzare una rotatoria tra Via Ardeatina e Via di Fioranello, faremo sì che coloro che devono rientrare in città possano andare per i primi 100 metri fuori della città, fare la rotatoria e quindi rientrare. In questo modo avremo già migliorato la condizione del traffico per chi deve uscire da Via di Fioranello e per chi deve entrare in città dal GRA.

Anche se l'intervento non genera tantissimi oneri, secondo me in questa fase, in attesa che si arrivi a una progettazione definitiva dello svincolo, dovremmo cercare di inserire sull'Ardeatina una rotatoria speculare anche all'interno del GRA, dove è piazzale con il deposito di camion. Con queste due rotatorie avremmo tolto dallo svincolo del GRA, in assenza di un quadrifoglio, quest'incrocio di auto che si forma per forza di cose.

Quindi questa sarebbe una situazione che non solo ci permetterebbe di fare quest'intervento e quindi di "ripulire" il Parco dell'Appia Antica, ma renderebbe anche sostenibile per tutti

coloro che ogni mattina lasciano almeno 40 minuti del loro tempo sulla Via Ardeatina. Quindi condizione minima: adeguamento di Via di Fioranello, rotatoria tra Via Ardeatina e Via di Fioranello, e la possibilità di inserire un'altra rotatoria sulla Via Ardeatina all'interno del GRA. Va ricordato che l'intervento totale è di circa 270.000 metri cubi, dei quali circa 50.000 metri cubi di residenziale: facendo due conti spiccioli, arriveranno ulteriori 1000 abitanti circa, e questo andrà ad intasare ancor di più uno svincolo che è già al collasso. Dunque, al di là di tutto ciò che è stato il processo che ha portato alla definizione di questo progetto, noi dobbiamo ribadire a tutti gli enti, a tutti gli uffici, al Comune di Roma nel momento in cui si porterà all'approvazione dell'Assemblea Capitolina, questi interventi minimi affinché l'intervento sia sostenibile.

- **Silvio Talarico - Comitato di quartiere "Fattoria - Castel di Leva"**

Il mio cruccio è quello di non essere riuscito a studiare bene né il progetto né la situazione dei vincoli in quell'area ovvero dei piani di tutela paesaggistica, delle varianti ai piani di tutela paesaggistica e della situazione di destinazione d'uso delle aree del Piano Regolatore. Ovviamente avendo visto delle cose veramente incredibili, come ad esempio quella di costruire su aree a tutela integrale, qualcosa di peggio rispetto a questo intervento. Quando si parla di agro romano la mia preoccupazione. Quello che volevo capire, essendo arrivato in ritardo perché da Castel di Leva a qui ho impiegato qualcosa come tre quarti d'ora, e oggi mi è andata bene perché negli ultimi due giorni ho fatto un'ora e un quarto da Castel di Leva a via della Cecchignola, in quanto, come al solito a Roma e io l'ho denunciato giornalmente su programmi televisivi come *Report* o su periodici come *Quattroruote Roma-Lazio* parlando di una città che cresce senza regole, a differenza di come si fa all'estero, dove prima si portano le strade e i servizi e poi si concepisce un progetto urbanistico, qui si fa l'esatto contrario: si fanno i progetti, si dice che forse ci faremo le rotatorie, ecc. Quella è un'area, come hanno sottolineato con le persone che sono intervenute prima di me, che oramai è al collasso ed è soggetta a vincoli ben specifici: la via Ardeatina ad esempio non può essere allargata perché è una strada sottoposta a fortissimi vincoli paesaggistici.

Io so che questa società Santa Rita, perché l'ho vista passare in Regione, ha chiesto sicuramente una deroga al vincolo dell'Agro Romano, quindi prima di continuare l'intervento volevo chiedere all'architetto Crisostomi se lei sapeva se quest'area è all'interno o meno del famoso vincolo "agro romano", parzialmente o totalmente.

- **Arch. Vittoria Crisostomi - Dirigente dell'Ufficio "Litorale di Roma"**

L'arch. Crisostomi precisa meglio quanto precedentemente solo accennato. Per l'area di Fioranello, in particolare, si è detto che è una destinazione "Agro romano" di Piano Regolatore. E' una zona che all'epoca fu oggetto di uno dei decreti denominati "Galassini" ed è oggetto di un vincolo archeologico generalizzato di tipo paesistico, chiamato "M 49 - La giostra". Era un vincolo molto ampio, perché aveva il compito di salvaguardare non un singolo oggetto archeologico ma un'area interclusa e non protetta da pianificazione paesistica, che si trovava tra il perimetro del Parco dell'Appia e il perimetro Cecchignola-Vallerano. Questo vincolo ha avuto la forza di mantenere integra, e quindi oggetto di attenzione, anche quest'area che altrimenti sarebbe stata completamente priva di qualunque tipo di tutela. Di questo vincolo riportato nel Piano Paesistico Regionale attualmente approvato ne è stato

tenuto conto, infatti le Norme Tecniche assoggettano l'area a una tutela paesistica Tpa/117 "Zona di tutela paesistica dei paesaggi agrari". Il vincolo concorda con quanto praticato dal Comune di Roma, in primo luogo ponendosi sul limite del vincolo M49, perché il vincolo si estende all'esterno verso sud, precisando poi che, poiché non era stato possibile individuare all'interno del perimetro del Parco una zona di delocalizzazione e concentrazione delle imprese, consentiva in quest'area (per le zone di tipo, TOb e Toc, ma soprattutto la TPa "Tutela di paesaggio agrario"), la possibilità di individuare aree funzionali a svolgere le procedure del protocollo d'intesa, sottoscritto con la Regione Lazio per la delocalizzazione degli artigiani del Parco dell'Appia.

Quindi una possibilità espressa dalla Regione, ovviamente non localizzata perché è compito dei comuni quello di progettare e di pianificare e non della Regione, ma comunque rilevava il problema e tentava di risolverlo non potendo in via diretta imporre attraverso la L.R. 24/98 i perimetri di aree di riserva all'interno del Parco dell'Appia. Infatti una delle prime ipotesi affrontata, proprio per non sconvolgere tutti gli equilibri, era quella di trovare delle aree già compromesse all'interno del parco, da consolidare, regolamentare e pulire senza uscire dai perimetri. Questa azione non è stata possibile e quindi c'è stata questa soluzione, ovvero la ricerca del minor male possibile

- **Silvio Talarico - Comitato di quartiere "Fattoria - Castel di Leva"**

Da quello che io so, ovviamente se il vincolo è cogente, la zona TP come la zona TI sono due zone dove è vietato assolutamente non solo costruire ma anche installare delle strutture di tipo provvisorio, inclusi -recita testuale il Piano Paesistico- i cartelloni pubblicitari.

Però sono stati capaci di fare palazzi di otto piani dietro a una torre medievale: è vero che si chiama Caltagirone però insomma... E' vero che anche Caltagirone dovrebbe rispettare le regole, ma questa è ovviamente una cosa che sta all'attenzione degli organi competenti, inclusa la magistratura. Per evitare anche ai consorziati delle noie, vorrei che si guardasse con attenzione questa cosa.

Come si deve guardare, ovviamente con attenzione ancora maggiore, a uno studio d'impatto ambientale, ma soprattutto con una VAS, con uno studio preventivo del carico della viabilità che, a occhio, è veramente molto pesante, specialmente per quanto riguarda i Tir: io inorridisco quando vedo quella mole di Tir che entrano sulla storica Via Ardeatina. Purtroppo noi non siamo come Vienna che i Tir li fa girare intorno alle città: noi li facciamo entrare praticamente dentro Roma, quasi sotto il Colosseo, ma su questo bisognerebbe fare un discorso che esula da questa povera sala municipale dove si fa un processo partecipativo. L'altro discorso invece mi riguarda proprio come rappresentante, oltre che del comitato Casal Fattoria, che si affaccia su Castel di Leva e siamo preoccupati delle ricadute che ha il traffico, perché da una parte abbiamo la Via Laurentina che nei prossimi anni, se saranno attuate tutte le previsioni urbanistiche, arriveranno qualcosa come 60.000 abitanti: è come prendere la città di Viterbo e spalmarla ai bordi di una strada che è al collasso. Se sotto Natale noi dobbiamo impiegare un'ora e un quarto per percorrere 1 chilometro e mezzo o 2 chilometri, pensiamo un po' cosa succederà...

In quell'area era prescritta una *conditio sine qua non*: io sono uno di quelli che aveva presentato un'osservazione di variante al Piano Regolatore per il prolungamento della Metro B, che si doveva attestare ai bordi del Grande Raccordo Anulare ma dalla parte interna, laddove Caltagirone ha costruito il direzionale che non affittava a nessuno, se non che ha

fatto svuotare il Ministero delle Finanze, portando là i poveri impiegati che prima arrivavano all'Eur in Metro e ora arrivano lì con la macchina privata aggravando ancor di più il funzionamento di un intero quadrante cittadino. Perché quando tutti gli impiegati delle Finanze arrivano lì la mattina e viceversa vanno via la sera, andate lì con una macchina fotografica ma andateci a piedi perché se andate con la macchina rimarrete imbottigliati. Questo è un ragionamento che faccio e che ho già fatto all'assemblea partecipativa sulla Centralità Romanina, e inaspettatamente, dopo il mio intervento, il costruttore Scarpellini mi ha fermato e mi ha dato il suo biglietto e mi ha chiesto di poterlo incontrare perché voleva ascoltare le mie idee. Ma le mie idee sono molto semplici: se non si trova il coraggio da parte di un'amministrazione di riprendere in mano la situazione e di pianificare nell'interesse pubblico dicendo: "per qualsiasi operazione che viene fatta, anche nell'interesse degli operatori che costruiscono, dobbiamo fare una buona viabilità". Anche perché gli operatori porteranno lì dentro delle attività dove chi ci viene ci viene col lanternino cui ciò oppure, se si deve fare un'ora di traffico e soltanto per fare una rotatoria ci impiego mezz'ora, allora tenetevi la carrozzeria e l'attività artigianale là dentro e ve la cantare e ve la suonate. E' importantissima questa cosa, così come sarebbe importante, ma purtroppo quell'area mi sembra un po' distaccata dal resto: sarebbe stato importante ideare -e questo è il contributo che voglio dare- un riferimento culturale per un'area che, ricordiamolo, è stata costruita tutta spontaneamente per non dire abusivamente.

Mi ricordo tanti anni fa mio padre rinunciò a fare anche lui l'abusivo: disse "io sono uno che rispetta le regole". Rifiutò un affare: un suo collega con quattro soldi costruì una villa che adesso si è venduto a un milione mezzo di euro, mentre mio padre non lo fece. Lui rispettava le regole e non ha ceduto a questa cosa.

Quindi un quartiere che avrà dei problemi soprattutto per i giovani, se ne verranno: perché i giovani, dove vanno? Si andranno a drogare sul muretto sotto casa oppure avranno una biblioteca o un centro culturale? Perché anche questa può essere un'attrazione da integrare con le attività commerciali. Come diceva l'amico Mariani, col quale ci siamo confrontati alcuni anni fa, l'idea era quella di fare una scuola artigianale o professionale che potesse comunque attirare l'interesse dei giovani e anche dell'amministrazione. Come a dire "Guarda, caro Comune, che gli operatori ma anche le persone che vivono e sono nate in quel posto, vorrebbero anche un punto di riferimento culturale per queste zone, dove sia il pensionato che il ragazzo si possono incontrare".

Io sono contrario sia ai centri anziani che agli asili nido: nei paesi la cosa bellissima era che gli anziani potessero trasmettere la loro esperienza ai ragazzi. Io sono stato fortunatissimo perché ho riscritto la storia vera della Prima Guerra Mondiale, e anche della Seconda, raccontata da chi l'ha vissuta, mentre sui libri di storia si dice ben altro. Ad esempio, io rimasi scioccato quando scoprii che, come mi raccontava il mio bisnonno, durante la Prima Guerra Mondiale, se non si usciva dalle trincee per non rischiare le pallottole degli austriaci, si prendevano alle spalle quelle dei carabinieri! Io non pensavo che i Carabinieri avessero questa funzione: nei libri di storia non l'ho mai letto, perché ovviamente sarebbe stata una pessima pubblicità nei confronti dell'Arma.

Concludo con questa considerazione: che in questa città finalmente si cominci a lavorare nell'interesse pubblico, che si facciano delle cubature ma si facciano con particolare attenzione alle fasce più deboli. Io scrissi "Il Piano Regolatore", nel senso che, misurando le cubature, i 70 milioni di metri cubi progettati su tutta la città corrispondevano a case per

600.000 abitanti, come se Roma dovesse incorporare una popolazione pari a quella dell'Umbria, ma di queste cubature soltanto 700.000 mc purtroppo sono stati destinati agli scopi sociali. Questa è una cosa molto pesante, perché un giovane che si deve comprare casa, coi tempi che corrono, non lo può fare se non ha il papà gli dà l'anticipo oppure se non si indebita per una vita, ammesso che abbia un lavoro così fisso da garantire a una banca il quinto dello stipendio. Ormai le banche hanno stretto i cordoni e, tranne se uno è amico dell'amico, non concedono i mutui.

Ovviamente io sono contento, perché sono uno di quelli che si sono battuti per i processi partecipativi, che sono previsti addirittura dall'anno 2001 con la direttiva 42/2001 della CEE, direttiva purtroppo recepita soltanto nel 2006 dal Comune di Roma con la delibera 57 e applicata adesso finalmente, ma soltanto con un messaggio su Internet e con un "gira voce". Sarebbe il caso di fare queste assemblee come fanno all'estero direttamente all'interno dei quartieri per coinvolgere le persone che sono del quartiere e che potrebbero dire la loro.

- **Arch. Vittoria Crisostomi - Dirigente dell'Ufficio "Litorale di Roma"**

L'arch. Crisostomi precisa che, per quanto riguarda la richiesta del Municipio di una soluzione transitoria in attesa della realizzazione degli svincoli e soprattutto la prima rotatoria tra la Via di Fioranello e la Via Ardeatina, questo era stato, già dall'inizio, uno degli argomenti di attenzione in fase di progettazione e può senz'altro essere ripreso con una certa facilità. Per quanto riguarda invece le previsioni della soluzione più radicale e più complessa sul Grande Raccordo, le informazioni che in questo momento si possono comunicare sono che il Dipartimento Lavori Pubblici e Manutenzione Urbana ha continuato a lavorare sull'argomento e sono pronti, così dicono, a sottoscrivere il protocollo d'intesa con Anas per la progettazione, che le linee guida di questa progettazione ripartono non dal progetto Anas, più costoso, ma da quello originario (databile intorno al 2007) rivisto, aggiornato e, soprattutto, alleggerito di alcune criticità. Quindi hanno già individuato una linea di lavoro e una bozza di protocollo d'intesa. Non vi sono i documenti in quanto sono informazioni di circa una settimana fa.

## Sintesi delle tematiche emerse nel corso del processo partecipativo

### **Mobilità**

I cittadini hanno evidenziato le problematiche relative alla viabilità nella zona, riguardanti in particolar modo la Via Ardeatina, congestionata sia dalle automobili che dai mezzi pesanti e spesso bloccata in corrispondenza dello svincolo con il Grande Raccordo Anulare (De Iuliis, Talarico).

E' stata rilevata, pertanto, la necessità di progettare e realizzare sia lo svincolo a quadrifoglio tra Ardeatina e GRA (Mariani, De Iuliis) che le complanari previste dal PRG (De Iuliis).

Nell'immediato, al fine di rendere più fluido il traffico in corrispondenza dello svincolo tra il GRA e l'Ardeatina, sicuramente destinato ad un incremento in seguito alla realizzazione del programma urbanistico, con inevitabili ricadute anche nei quartieri limitrofi (Talarico), vengono sollecitati alcuni interventi più facilmente realizzabili con gli oneri derivanti dall'intervento. Tra questi:

- a) l'adeguamento di Via di Fioranello e di Via Ardeatina nei tratti che insistono sull'area,
- b) una rotonda tra Via di Fioranello e Via Ardeatina;
- c) una seconda rotonda lungo la Via Ardeatina appena all'interno del GRA (De Iuliis).

Rispetto questi interventi, viene sollecitata la costituzione di un tavolo di lavoro tra i Dipartimenti del Comune, l'ANAS e il Municipio Roma 12 (De Iuliis).

### **Impatto ambientale**

Si evidenzia la necessità di uno studio d'impatto ambientale, soprattutto attraverso una VAS (Talarico).

### **Stato dei luoghi**

Viene segnalato che quanto rappresentato nello stato dei luoghi, a seguito di autorizzazioni successive al rilievo e di lavorazioni all'epoca già avviate, è sensibilmente modificato, e pertanto andrebbe effettuata una verifica con sopralluogo congiunto (Eco Logica 2000).

### **Servizi**

Tra i servizi necessari vengono segnalati: la realizzazione degli impianti fognari mancanti e i marciapiedi lungo Via di Fioranello (Mariani), una scuola artigianale o professionale e uno spazio per l'incontro tra giovani e anziani (Talarico).

### **Strumenti per la partecipazione**

E' stata espressa la disponibilità a partecipare alla fase attuativa della delocalizzazione, fornendo anche un supporto alle aziende e ai singoli che si insedieranno (Mariani).

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Vittoria Crisostomi



L'Assessore all'Urbanistica

On. Marco Corsini





ECO  
LOGICA  
2000 s.r.l.

ROMA CAPITALE - 6° DIPARTIMENTO  
Programmazione e Attuazione Urbanistica

17 GEN. 2012

UFFICIO DI PROGETTO: "LITORALE DI ROMA"  
Prot. n. QF 904



## TELEFAX

**A:** ARCH. V. CRISOSTOMI

**Alla c. a.:** .....

**Numero fax:** 06. 6710 6538

**Da:** ING. M. PUGNATI

**Oggetto:** CONTRIBUTO PARTECIPATIVO

**Messaggio:** .....

Data: 17.01.2012 Ora: 13.15

Numero di pagine, inclusa la presente: 2



# ROMA CAPITALE

ROMA CAPITALE - 6° DIPARTIMENTO  
Programmazione e Attuazione Urbanistica

Variante Urbanistica Fioranello-Castel di Leva

17 GEN. 2012

Incontro pubblico  
Roma, 21 dicembre 2011

UFFICIO DI PROGETTO - "LITORALE DI ROMA"  
Prot. n. QF 907

Ente  Associazione  Altro

Cognome e nome ECOLOGICA 2000 S.R.L.

Recapito CORSO D'ITALIA, 83

## contributo partecipativo

ECOLOGICA 2000 S.R.L. SEGNALE CHE QUANTO RAPPRESENTATO  
NELLO STATO DEI LUOGHI, A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONI  
SUCCESSIVE AL RILIEVO E DI LAVORAZIONI ALL'EPOCA  
GIÀ AVVIATE, E' SENSIBILMENTE MODIFICATO E CHIEDE UNA  
VERIFICA CON SOPRALLUOGO CONGIUNTO

ECOLOGICA 2000 S.R.L.  
L'Amministratore Unico

firma