



ROMA CAPITALE

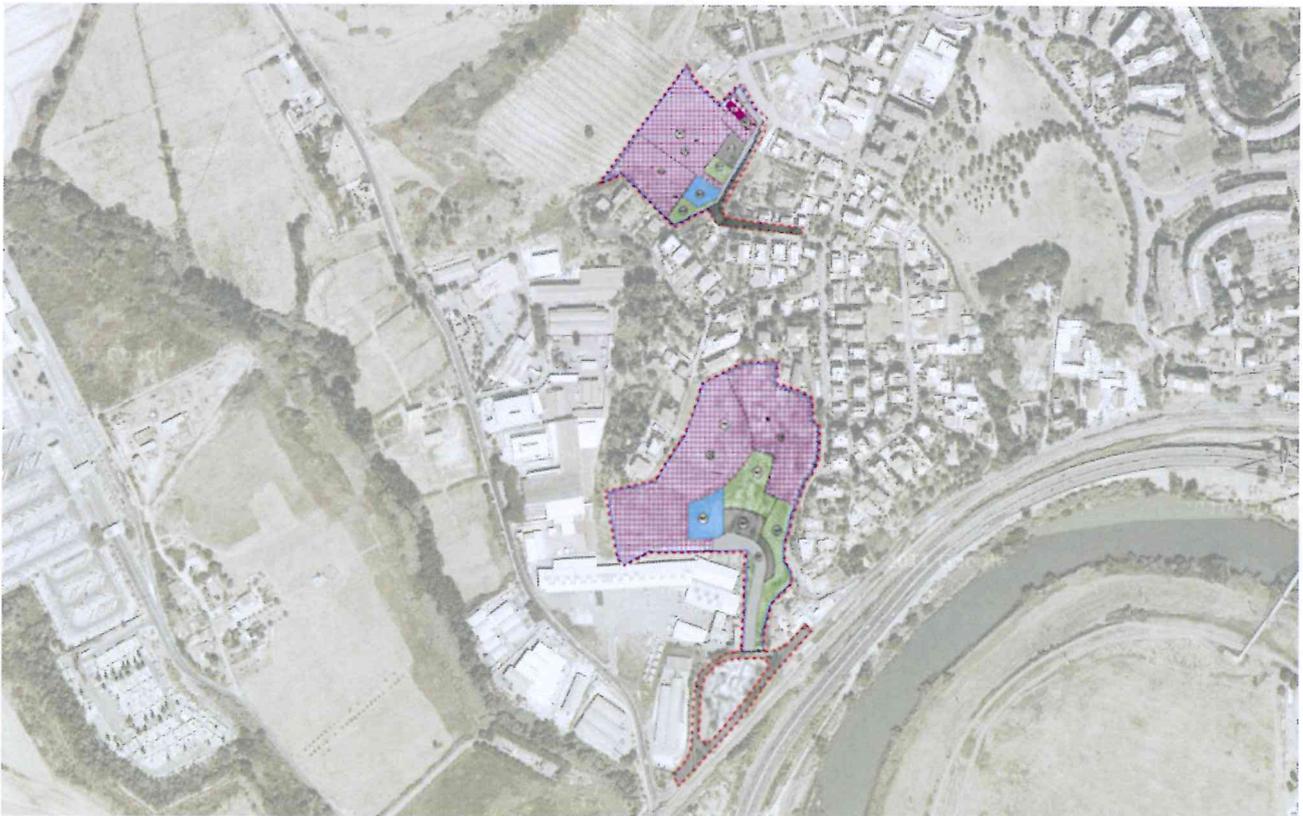
Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica



**PROCESSO PARTECIPATIVO**

**PROGRAMMA URBANISTICO  
"MONTE DELLE PICHE"**

**DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE**



## Indice

<b>Introduzione.....</b>	<b>pag. 3</b>
<b>Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa.....</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>Allegati:</b>	
Nota prot. 25927/2011 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di avvio processo partecipativo	
Pubblicazione avvio processo partecipativo sul sito di Roma Capitale	
Nota prot. 2274/2012 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di convocazione Assemblea partecipativa	
Pubblicazione dell'Assemblea Partecipativa sul sito di Roma Capitale	
Pubblicazione della partecipazione/ convocazione Assemblea Partecipativa sul portale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica	
Elenco Interventi	
Contributo scritto pervenuto ( prot. n. 4179 del 29 febbraio 2012 )	

## Introduzione

Questo documento rappresenta una sintesi dei contributi presentati durante il processo di partecipazione che si è svolto in relazione al Programma Urbanistico "Monte delle Piche", processo avviato dall'Assessorato all'Urbanistica del Comune di Roma, così come previsto dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 2.03.2006).

L'Assessorato all'Urbanistica del Comune di Roma e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica hanno dato diffusione dell'avvio della fase di informazione (primo livello della partecipazione) tramite l'inserimento della notizia dell'inizio del processo partecipativo in data 22 dicembre 2011, sia sul portale Internet del Comune di Roma che sul sito Internet del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, allegando alla notizia il documento contenente gli elementi fondamentali del progetto di trasformazione.

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 nella *home page* del portale Internet del Comune di Roma e nella *home page* del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica il giorno il 9 febbraio 2012.

L'assemblea partecipativa si è svolta il giorno 29 febbraio 2012 alle ore 16:30, presso la sala del Consiglio del Municipio XV, Via M. Mazzacurati n. 75, Roma, durante la quale l'Amministrazione Comunale ha presentato il programma urbanistico, alla presenza di circa 30 cittadini.

Erano presenti, nei rispettivi ruoli istituzionali:

- Gianni Paris, Presidente del Municipio Roma XV Arvalia
- Arch. Carla Caprioli, Dirigente della U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, Dirigente responsabile del procedimento;
- F.A. Maria Cioffi e Ing. Marilena Grassadonia (U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana )

Alle relazioni dei referenti istituzionali hanno fatto seguito gli interventi dell'arch. Riccardo Armezzani, progettista dell'intervento, e dei cittadini intervenuti.

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 consultate, previa richiesta, presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Via del Turismo, 30 - 00144 Roma - tel. 06-6710.6432/33.

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

### **Interventi istituzionali:**

Gianni Paris, Presidente del Municipio Roma XV

### **Relatori:**

Arch. Carla Caprioli, Dirigente della U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, Dirigente responsabile del procedimento

Arch. Riccardo Armezzani, progettista dell'intervento

### **Rappresentanti Amministrazione Capitolina:**

F.A. Maria Cioffi e Ing. Marilena Grassadonia (U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana )

### **Interventi dei cittadini:**

- Sig. Elio Bovati - Comitato di Quartiere "Magliana - Arvalia"
- Sig. Michele Colangelo - Cittadino
- Sig. Antonio Fronzetti - Cittadino
- Sig.ra Emanuela Mino - Comitato di Quartiere "Muratella"
- Sig. Pietro Corrias - Cittadino

## **Assemblea partecipativa – Interventi istituzionali**

### **• Gianni Paris, Presidente del Municipio Roma XV Arvalia**

Buonasera a tutti, abbiamo voluto procedere come Municipio XV alla organizzazione di questa fase dell'approvazione di un progetto urbanistico di trasformazione del nostro territorio, su richiesta dell'Assessorato all'Urbanistica del Comune di Roma, per avviare questa fase della partecipazione dei cittadini alla trasformazione, alle proposte di trasformazione, che vedono come protagonisti parti di territorio della città. Qui siamo di fronte ad una proposta che è arrivata all'amministrazione comunale da parte di privati proprietari di porzioni di territorio.

La trasformazione in questo caso riguarda l'area limitrofa a Via Monte delle Piche, quindi abbiamo voluto rendere nota questa fase e permettere a tutti quanti la partecipazione a questo confronto. L'Arch. Riccardo Armezzani, che è il progettista che per conto della proprietà ha redatto il progetto, ci illustrerà le caratteristiche di questa operazione. Come dicevo questa è una fase del processo approvativo di questo progetto, nel senso che poi il Municipio dovrà ancora dare il proprio parere, e qui si produrranno quelle che vengono chiamate osservazioni alla proposta. In base a queste osservazioni che farete voi, che può fare chiunque (altri proprietari, cittadini, associazioni ecc.), l'Amministrazione produrrà delle controdeduzioni e cioè delle risposte alle osservazioni che verranno fatte; e comunque il complesso della proposta sarà arricchito dal dibattito di questa sera, che è un fatto importante. Abbiamo chiesto che questa fase della partecipazione avvenisse qui a Corviale perché ci sembrava giusto creare meno disagio possibile a chi voleva

partecipare a conoscere il progetto e la proposta che è in atto. Quindi è una proposta che non è stata ancora verificata dal Municipio, deve arrivare in Municipio dopo questa fase e verrà poi verificata dalla Giunta, dal Consiglio che esaminerà appunto la proposta e darà un voto: l'approverà o la boccherà a secondo se la ritiene conveniente o meno per lo sviluppo e la modernizzazione equilibrata del nostro territorio.

- **Arch. Carla Caprioli, Dirigente della U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, Responsabile del procedimento**

Buonasera, sono Carla Caprioli e dirigo l'ufficio denominato Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, tra virgolette "l'Ufficio Compensazioni". Leggo ora un sunto normativo sul processo partecipativo.

Questo incontro è stato convocato secondo quanto previsto dall'art. 13 comma 9 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale e in applicazione di quanto stabilito dall'allegato "A" Regolamento di partecipazione della Delibera del consiglio comunale n. 57 del 2.03.2006. L'atto sottoposto alla procedura partecipativa di oggi è il "Programma Urbanistico Monte delle Piche". I contributi scritti e gli eventuali elaborati grafici vanno consegnati al desk dell'accoglienza che è alla mia destra e alla vostra sinistra. Al momento della consegna verrà rilasciata una ricevuta provvisoria. I contributi verranno protocollati presso i nostri uffici nei prossimi giorni. Abbiamo anche predisposto delle schede per chi vuole fornire il proprio contributo partecipativo nel corso dello svolgimento di questo incontro. Oltre i contributi scritti anche gli interventi orali saranno inseriti nel documento di partecipazione predisposto e curato dal Responsabile del procedimento. Tale documento sottoscritto dall'Assessore all'Urbanistica e dal Responsabile del procedimento e protocollato è allegato alla proposta di deliberazione che sarà sottoposta all'approvazione dell'assemblea capitolina e seguirà tutto l'iter del procedimento in argomento oggi, compreso poi la discussione nel municipio, discussione formale dell'atto deliberativo che verrà mandato dal segretariato generale.

Lo svolgimento dell'incontro: la registrazione degli interventi potete farla al desk dell'accoglienza, che trovate alla mia destra. L'esposizione va fatta utilizzando il microfono, quindi preghiamo chi deve esporre il proprio contributo di andare alla postazione predisposta per gli interventi; c'è una postazione particolare.

Tutti gli interventi verranno registrati per essere poi sintetizzati e inseriti nel documento della partecipazione. Inoltre gli interventi in formato audio, corredati da una foto, verranno inseriti nel sito del Dipartimento di Urbanistica in modo da rendere possibile l'ascolto di questo incontro anche a chi non è potuto intervenire oggi. Per questo motivo chi si iscrive a parlare troverà nel modulo "Elenco interventi" lo spazio per firmare l'autorizzazione alla pubblicazione dell'audio del proprio intervento e della propria immagine. L'intervento varrà quindi come assenso a quanto sopra specificato. Vi preghiamo, naturalmente, di contenere la durata degli interventi. Ora io darei la parola al progettista, l'arch. Riccardo Armezzani, che vi esporrà la nostra proposta con l'ausilio delle slides che vengono proiettate dall'ufficio.

- **Arch. Riccardo Armezzani, progettista dell'intervento**

Buonasera a tutti, io sono l'Arch. Riccardo Armezzani, ho curato il progetto che illustriamo oggi che si chiama appunto Monte delle Piche: riguarda un complesso di aree collocate, (dove vedete questo pallino rosso), un complesso di aree collocate nel quadrante sud-ovest della città all'interno del Municipio XV, in un ambito compreso tra Via della Magliana e la Via Portuense. Il programma di trasformazione denominato Monte delle Piche riguarda due aree, quelle bordate di rosso: questa che vedete qui e quella più in basso. Quest'area qui che abbiamo denominato Via Chiusdino in

quanto è in prossimità di Via Chiusdino (che è una traversa di Via delle Vigne) è un'area diciamo libera da volumetrie e da costruzioni, inserita all'interno di una destinazione urbanistica di PRG che si chiama appunto programma integrato per residenze. Mentre l'area più a valle, questa qua bordata di rosso, che abbiamo denominato Monte delle Piche per distinguerla dall'altra, è un'area invece ancora oggi interessata da una serie di edifici che si trovano in uno stato decadente e fatiscente. Un tempo occupavano delle attività di tipo produttivo e industriale: c'era una vecchia fornace, ci sono degli uffici, ci sono dei capannoni oggi completamente dismessi. L'andamento di quest'area invece è un andamento molto diversificato: ci sono dei salti di quota anche abbastanza pronunciati, ha un'orografia variegata e sostanzialmente è accessibile direttamente da Via delle Vigne che la costeggia per tutto quanto questo lato. Via delle Vigne si innesta su Via della Magliana quindi è un'area accessibile direttamente da Via della Magliana attraverso Via delle Vigne; proseguendo Via delle Vigne si arriva poi a Via Chiusdino, attraverso cui si accede poi a questa seconda area. Questa seconda area ha anche un ulteriore accesso che è Via Riffredi. Poi diciamo che a quest'area è possibile accedere anche attraverso una serie di strade interne che sono però private e non a norma con il codice della strada e quindi con tutte le problematiche relative a queste zone che stanno dentro la città da ristrutturare, per le quali appunto i programmi integrati si propongono l'obiettivo di ristrutturare le infrastrutture da dare a questi quartieri, dei servizi di aree verdi attrezzate, dotarle di parcheggi pubblici e comunque di tutti quegli standard che servono per riqualificare l'intero ambito. Andiamo avanti. Nella fattispecie questo è un ingrandimento in cui appunto viene evidenziato il programma di intervento urbanistico Monte delle Piche, area di intervento Monte delle Piche - Via Chiusdino. L'Amministrazione comunale ha previsto appunto come strategia di intervento quello dell'uso del programma integrato, attraverso l'attuazione di ambiti inseriti all'interno dei tessuti della città da ristrutturare, collocando all'interno di questi ambiti per risolvere delle problematiche di tipo pubblico (come possono essere quelle delle compensazioni) alcune questioni pregresse che hanno la necessità come priorità di essere risolte ed avere un esito attraverso la pianificazione del PRG. E questo è stato proprio lo spirito con il quale appunto la delibera di consiglio comunale che ha approvato poi il PRG, la n. 18 del 2008, ha inteso operare su questi ambiti, che sono ambiti diffusi della città, individuati come programmi integrati, vale a dire come programmi complessi all'interno dei quali è possibile, attraverso una pianificazione concertata fra pubblico e privato e partecipata come appunto l'avvenimento di oggi, addivenire ad una serie di risposte che i cittadini aspettano da tempo (come possono essere quelle appunto della dotazione dei servizi del miglioramento delle infrastrutture e della dotazione di standard, parcheggi, spazi comuni ecc). Allora questa è l'individuazione anche toponomastica per inquadrare le due aree interessate dal programma urbanistico: come dicevo prima, si trovano nel quadrante sud ovest della città e sono servite una da Via Chiusdino e da Via delle Vigne (che come dicevo prima costeggia le due aree) e l'altra area a valle è servita da Via del Fosso della Magliana ad ovest (che si innesta su Via della Magliana) dalla quale poi si accede all'area, e da Via della Magliana stessa attraverso la quale poi salendo si arriva a Via delle Vigne. A seguire, praticamente viene evidenziato come nelle immediate vicinanze delle due aree sono comunque in corso dei programmi urbanistici, perché l'intero ambito è comunque un ambito in trasformazione; ci sono stati programmi di recupero urbano, gli articoli 11, che hanno interessato alcuni lotti in prossimità di via delle Vigne e c'è l'attuazione del lato di Via delle Vigne che sta in questa area qui e ci sono una serie di previsioni di qualificazione di queste porzioni di territorio; questo è un print per attività che stanno andando in attuazione proprio nel senso che il PRG si è proposto, cioè quello di riqualificare poi ambiti che per come si sono sviluppati sono privi di tutti gli elementi qualificanti delle trasformazioni urbane: appunto gli spazi pubblici, gli spazi attrezzati, le infrastrutture e quant'altro. Andiamo avanti. Questa è una carta che individua la rete ecologica del PRG, come poi potete ben vedere, queste due aree in quanto aree poi compromesse, soprattutto questa, non sono interessate da aspetti di tipo ambientale o paesaggistico di particolare rilevanza come potrebbero essere ad esempio questa in

prossimità del Tevere, ad esempio questo è il Parco della Tenuta dei Massimi, cioè si tratta di aree che per la loro storia e per la sedimentazione nel tempo che hanno avuto in termini di uso del suolo non rivestono alcuna peculiarità da un punto di vista ambientale, per questo invece hanno una forte vocazione ad essere trasformate nel senso del programma urbanistico che andiamo a presentare oggi, cioè nel senso di demolizione e ricostruzione per quanto riguarda gli edifici esistenti qui, nel senso della trasformazione con individuazione di standard per quanto riguarda quest'altra area. Andiamo avanti. Questo è un approfondimento per quanto riguarda le aree di verde e servizi pubblici individuati dal PRG o all'interno della pianificazione già preconstituita, come può essere il programma integrato per residenze, oppure esistenti già di per sé, come il Parco Pino Lecce, le anse del Fiume del Tevere o il Parco Tenuta dei Massimi. All'interno di queste due aree in particolare, che sono quelle che interessano noi oggi, sono individuate le aree verdi in maniera programmatica, vale a dire che da un punto di vista delle volontà e degli obiettivi dell'Amministrazione si intende individuare all'interno di queste aree degli spazi da rendere fruibili per i cittadini, attrezzati per la partecipazione pubblica che il programma urbanistico ha inserito all'interno della proposta che oggi andiamo a presentare.

A seguire, questa è una carta che individua la destinazione di PRG dell'ambito di cui ci occupiamo noi oggi, sia questa di Monte delle Piche sia quella di Via Chiusdino sono inserite all'interno: si vede un perimetro indicato in blu, di un ambito che si chiama ambito di programma integrato per residenze. Tutto questo qua è un unico ambito in parte in rosa, rosa indica i tessuti residenziali, in parte verde come appunto sono queste aree, per rappresentare quelle che devono essere aree da destinare a spazi pubblici, spazi fruibili per i cittadini; nell'immediato intorno di queste due aree come si vede c'è lato di via delle Vigne; questo è un programma di articolo 11, questo e questo, questo è un print, un programma integrato per attività, questo è il Parco della Tenuta dei Massimi quindi diciamo che intorno all'area individuata dal print, ci sono una serie di destinazioni urbanistiche che individuano una vocazione alla trasformabilità del territorio: ATO, articoli 11, print per attività, print per residenze.

Questa invece è una carta tecnica: è la zonizzazione della proposta, qui siamo entrati nella illustrazione della proposta urbanistica che riguarda le due aree. Quale è stato l'indirizzo progettuale eseguito per la pianificazione urbanistica? Quello che si vede in viola sono le aree che verranno destinate per l'edificazione, quindi le aree private, quelle dove verranno realizzate le volumetrie assegnate ai proprietari o ai compensandi. Invece quelle che vedete colorate in verde, in celeste e quadrettato grigio, sono aree pubbliche; vale a dire che l'impostazione del programma prevede che in prossimità delle aree esterne all'area di intervento, quindi a ridosso dell'edificato esistente, si sono collocati i servizi pubblici, in modo che possano essere fruiti non solo dai nuovi abitanti ma anche da quelli che già sono residenti sulla zona, in modo tale da renderle territorio di confine fra chi c'è e chi ci sarà. Questa è stata una impostazione anche un po' concertata, richiesta dal Municipio: la volontà di servire attraverso questi due programmi urbanistici anche i residenti che già abitano nei quartieri limitrofi, che spesso sono carenti, come ho detto all'inizio, di servizi, infrastrutture, verde e spazi attrezzati. In modo da renderli facilmente accessibili c'è una permeabilità fra l'edificato esistente e le aree pubbliche individuate, in modo tale da renderle aperte e di immediato collegamento e fruibilità con l'abitato esistente. Nella fattispecie queste aree individuano in verde aree di verde pubblico attrezzato, accessibile direttamente sia da Via della Magliana sia da tutto quanto l'abitato di Via delle Vigne, perché qui non ci sono recinzioni, c'è un accesso diretto dall'esistente al verde, così come qua dall'abitato esistente si accede direttamente alle aree pubbliche di verde, di servizio pubblico. Ciò che è evidenziato in celeste indica il servizio pubblico, che attraverso anche un confronto serrato con l'Amministrazione è stato individuato in un centro anziani in questa area di Via Chiusdino e in un complesso scolastico in questa area di Monte delle Piche (su richiesta anche qui del Municipio). Mentre le aree quadrettate di grigio rappresentano le aree di parcheggio pubblico che sono state collocate in prossimità

delle aree di verde in servizio proprio per rendere particolarmente agevole anche il collegamento con il servizio. Tutti quanti noi portiamo i figli a scuola abbiamo la necessità di arrivare di corsa nei posti dei servizi pubblici e di trovare delle aree di parcheggio in prossimità dei servizi come in questo caso, e poi in prossimità dei servizi: collocare il verde pubblico proprio in contiguità col servizio in modo tale da renderlo pertinente al servizio pubblico è stato un po' l'obiettivo che ha guidato la pianificazione, in modo da individuare un cuore di aree pubbliche proprio al centro di tutto quanto il comparto a disposizione, e qui invece avere un fronte di servizi pubblici prima di accedere al comparto privato. Le due aree sono servite da una viabilità pubblica, chiaramente individuata all'interno dell'area, alla quale si accede direttamente da Via della Magliana, e da una viabilità pubblica anche qui, questa di PRG, che il programma attua in coerenza con le previsioni di PRG, dalla quale si accede direttamente da Via Chiusdino o da Via Rifredi; a Via Rifredi è prevista la riqualificazione e la messa a norma secondo il codice della strada ed il piano generale del traffico urbano quindi con marciapiedi, asfalto ecc. ecc.; mentre quest'altra area qui ha un sistema di viabilità molto più complesso, anche per ovviare alla immissione e all'uscita all'area direttamente su Via della Magliana, cosa che sarebbe stata magari più problematica in quanto è un innesto a "T" che potrebbe dare delle complicazioni dal punto di vista della sicurezza del traffico. Per cui il piano si fa carico di un sistema di viabilità che prevede sostanzialmente un tratto a senso unico da Via della Magliana, in direzione fuori Roma, ed un tratto a senso unico in direzione Roma sul lembo che costeggia la ferrovia, in modo da realizzare sostanzialmente una rotatoria che snellisce i flussi di traffico, alleggerisce i carichi del trasporto su tutti e due i sensi, ma soprattutto mette in sicurezza anche l'ingresso e l'uscita all'area. Questa viabilità è particolarmente complessa, per cui è un onere che è stato messo a carico dei proponenti, così come le aree di cui la proprietà non ha disponibilità, in quanto sono proprietà terze, e quindi andranno soggette a esproprio per realizzare l'intervento, ma costituiscono però un onere straordinario che il Municipio e l'Amministrazione hanno dato ai proponenti del programma urbanistico per realizzare la trasformazione prevista.

Questa è la stessa tavola di prima, di lettura non proprio agevole: sostanzialmente qui sono riportati i dati quantitativi del programma urbanistico, riassumendo, diciamo che sono dei dati che danno un po' l'idea dell'intervento da un punto di vista numerico. Praticamente parliamo di una trasformazione che interessa circa 7 ettari, parliamo di 70.000 mq che con l'aggiunta delle due viabilità di cui ho detto prima, quella su Via della Magliana e quella su Via di Rifredi, arriveranno a circa 78.000 mq. L'indice è l'indice di PRG previsto per i programmi integrati, cioè 0,3 mq per mq di superficie territoriale per un totale complessivo di SUL tra tutti e due i programmi di 21.200 mq, di cui una parte 352 è esistente e viene mantenuta perché è una abitazione di uno dei proponenti del programma urbanistico. Dal punto di vista degli standard, qui c'è una dimostrazione di come gli standard individuati nel programma siano superiori a quelli previsti secondo le norme di PRG, parliamo di circa 4.000 e rotti mq in più di verde pubblico che sono stati individuati proprio per dotare il programma urbanistico di una quantità di standard in grado di soddisfare non solo la richiesta dei futuri abitanti che saranno insediati, ma anche di quelli esistenti, e quindi la quantità complessiva di standard sono 16.600/16.400 rispetto ai 12.000 previsti, quindi c'è un surplus di circa 4.000 mq in più di verde. Questa è la specifica della quantità di superficie destinata ai comparti privati per la trasformazione degli edifici: sono circa 42.000 mq e questo è il verde 9.300 mq, poi 3.300 mq di parcheggi pubblici, 3.600 mq di servizi pubblici, per un totale di 16.400 mq di standard complessivi. Qui c'è la viabilità pubblica che serve per accedere ai due comparti o per realizzare gli interventi di trasformazione già menzionati, Via della Magliana e Via di Rifredi. L'intervento è di tipo residenziale, le volumetrie previste sono tutte volumetrie residenziali, in coerenza con quanto previsto dal PRG, che prevede appunto per queste aree un programma integrato per residenze. Dalla tavola successiva si vede la ripartizione delle superfici per comparti, insomma è molta tecnica e non credo che interessi i partecipanti. C'è poi la tavola che individua le regole di attuazione planovolumetrica dell'intervento, vale a dire i distacchi dei fabbricati, le sagome di massimo ingombro, le

altezze degli edifici, l'accessibilità alle aree di viabilità pubblica con i parcheggi, sostanzialmente poi lo vedremo nella tavola successiva che credo sia l'ultima, il programma prevede un intervento di tipo estensivo in quest'ambito qua, vale a dire edifici con tipologia a schiera, quindi bifamiliare monofamiliare, edifici a due piani sostanzialmente, e invece un edificio di tipo palazzine per quest'area qua, anche perché il piano tiene conto della divisione delle volumetrie tra proprietari e compensandi, individuate (secondo quanto richiesto anche dagli uffici dell'Arch. Caprioli) in maniera univoca. Mentre l'area sottostante, per la sua conformazione sia orografica sia di collocazione paesistica nella città, è un'area in elevato rispetto all'altra che è più pianeggiante (e da qui si vede molto bene tutto quello che è il paesaggio verso la piana del Tevere gli edifici dell'Eur i Castelli). Quindi questo è un intervento sostanzialmente realizzato con della tipologia a palazzina che sfrutta anche l'orografia del terreno e che quindi si adagia alle curve di livello in modo da, non dico mimetizzarle, perché né dobbiamo né possiamo fare la mimetizzazione, visto che parliamo di volumetrie, però in modo da integrarle in maniera coerente con quello che è l'andamento del terreno. Quindi, come detto, al centro i servizi pubblici e intorno una corona di edifici che sfruttano il pendio e quindi in pratica realizzano dei terrazzamenti in modo tale che dalla quota più alta risultino soltanto edifici di tre piani e nella parte interna si sviluppano per altri due piani, quindi sono cinque piani. Questa è la viabilità di cui ho detto prima, di Via della Magliana che diventa la parte integrante del progetto insieme a Via di Rifredi, quindi il programma urbanistico riguarda le due aree, ma anche le aree esterne alle aree di proprietà ma interne al perimetro del programma di intervento. A seguire c'è la tavola della simulazione planivolumetrica indicativa di quella che potrebbe essere la trasformazione, come già detto, dietro il fronte dei servizi pubblici, di verde parcheggi e servizi come centro anziani, sono previste appunto le volumetrie per le proprietà: queste che vedete lineari sono appunto di tipo estensivo, basse a due piani tipologia unifamiliari, queste sono palazzine servite da una viabilità privata di accesso direttamente da questa via di PRG, queste qua sono le palazzine collocate in modo tale che, se vediamo questo schema, ne capiamo la logica, perché qui si capisce esattamente l'impostazione progettuale del programma: come detto, quelle evidenziate in viola sono le visuali, ciò che si vede dagli edifici, i campi delle visuali. Gli edifici sono orientati proprio a raggiera in modo tale da godere il più possibile della vista verso valle e creare una composizione architettonica tale da avere dei rimandi sia prospettici che visuali fra edificio ed edificio e quindi arrivare a dare luogo ad una nuova composizione che al suo interno risponde anche ad una logica anche geometrica di assi e di percorrenze sia carrabili che pedonali; a livello urbanistico, invece, si rapportano con il sistema delle visuali e dei campi prospettici in modo da valorizzare anche la collocazione geografica delle aree che per la loro conformazione (sono alte rispetto a Via della Magliana) e per la loro posizione, possono diciamo favorire un rimando e una relazione visiva con l'esterno.

L'ultima tavola: qui al centro sono indicate le sezioni tipo del terreno che fanno capire come il sistema di questi edifici si rapporti con l'intorno attraverso il sistema dei terrazzamenti, e con l'esistente; quindi praticamente l'area interna di questa che viene definita Monte delle Piche viene rimodellata in modo da attenuare i forti dislivelli di cui vi parlavo in premessa e renderla più in relazione con l'edificato esistente, che sta ai margini della proposta di trasformazione. Io chiuderei così. Poi apriamo la discussione ai contributi della platea.

- **Arch. Carla Caprioli, Dirigente della U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, Responsabile del procedimento**

Volevo precisare che non è un dibattito questo incontro: noi recepiamo le osservazioni, le considerazioni, ma non diamo delle risposte, se non ascoltare quello che voi ci proponete di miglioramento a partecipazione al processo urbanistico. Grazie

## **Assemblea partecipativa – Interventi dei cittadini**

- **Sig. Elio Bovati - Comitato di Quartiere "Magliana - Arvalia":**

Una domanda mi viene immediatamente di fare. Mi scusi, sono Bovati Elio, Presidente del Comitato di Quartiere "Magliana - Arvalia". Mi aspettavo che ci fosse più folla perché è un problema molto importante che abbraccia tutto il nostro quartiere, quindi mi meraviglia che ci sia pochissima partecipazione: mi interesserebbe sapere che modulo è stato usato per invitare i cittadini a questa Riunione e questa è una delle cose. Un'altra questione: vorrei dire che il problema non è tanto la piacevolezza dell'illustrazione che ha fatto l'Architetto di questa realizzazione, è fuori discussione che saranno delle opere piacevolissime, il problema è sapere come si innestano in un tessuto di viabilità urbana limitatissimo e già adesso con grosse criticità e tutto quello che è stato detto riguarda l'interno di questi comprensori. Lì su via della Magliana è stato inventato un modulo viario che probabilmente metterà a riparo da qualunque pericolo, perché è uno dei punti peggiori di via della Magliana, come ben sa l'architetto, e questo va benissimo; ma queste persone non è che vivranno recluse in questi ambienti, dovranno circolare nel nostro territorio che è soggetto in questi ultimi anni ad un enorme incremento di edilizia abitativa senza nessun adeguamento delle strutture viarie, dei trasporti e con un piano parcheggi decente. Questo è quello che vorremo appunto affrontare come tema e vorremo, se fosse possibile, discutere queste problematiche incontrando le commissioni competenti e discuterne con i cittadini in modo concreto, serio; non soltanto con l'illustrazione del progetto che, come ripeto, è piacevolissimo e non abbiamo nulla da eccepire ovviamente sulla professionalità dell'architetto che l'ha presentato, però vorremo appunto sapere come si innesta questo tipo di enorme incremento abitativo sul nostro territorio, su delle questioni che sono molto critiche già adesso, e che tenderanno a diventare sempre più critiche e difficili con l'aumento, la crescita, enorme crescita abitativa, che si sta sviluppando già da ora. Grazie.

- **Arch. Carla Caprioli, Dirigente della U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, Responsabile del procedimento:**

Io rispondo soltanto sul discorso della pubblicità del nostro incontro: sul sito è stata pubblicata per 30 giorni una brochure che raccontava il programma che oggi è stato esposto con maggior dettaglio. Per quanto riguarda il giorno, se non erro, ci sono state anche delle locandine che hanno reso noto questo incontro; poi, se c'è la partecipazione che vediamo, vuol dire che qualcuno l'ha letto e ha visto queste locandine, ha visto il sito e, per quanto riguarda l'interesse, questo io non lo posso commentare. Per il resto accogliamo l'osservazione nelle sedi opportune che sarà quello che diceva il Presidente: potete fare le vostre considerazioni sul programma, ma noi non possiamo rispondere alle domande sullo specifico, ma ascoltare solamente. Grazie.

- **Sig. Michele Colangelo - Cittadino:**

Sono Michele Colangelo e volevo chiedere un po' di cose: una in riferimento a quello che diceva prima sulla pubblicità e secondo me, essendo una problematica molto importante e di impatto urbanistico abbastanza forte, per quanto riguarda la pubblicità penso che sia non sufficiente pubblicare solamente sul sito l'evento cioè questo incontro, ma pubblicizzare il più possibile per cercare di coinvolgere più cittadinanza possibile. Per quanto riguarda in merito l'intervento illustrato dall'Architetto allora avrei da fare le seguenti osservazioni: la prima è che l'architetto, parlando del lotto di Monte delle Piche, lo ha definito di scarsa rilevanza paesaggistica e su questo non sono d'accordo, in quanto, come l'architetto sa, c'è la convenzione di Firenze del 2000 che afferma che ogni paesaggio, anche il più degradato, va valorizzato attraverso la ricerca di risorse identitarie. E va valorizzato in tutti i suoi aspetti, per cui anche il paesaggio di via di Monte delle Piche, essendo degradato, non può essere riqualificato solamente parlando di nuovi insediamenti abitativi. Per quanto riguarda un altro aspetto, sempre che ci ha illustrato l'architetto, io abito a via delle vigne come molti di voi e in via delle vigne, mi rivolgo in particolare al Presidente del Municipio, ci sono delle problematiche legate al traffico. Chi abita in via delle vigne nella parte finale (non dalla parte di via Portuense, ma di via della Magliana) ha il capolinea dell'autobus 228: quindi inviterei anche l'architetto a fare un sopralluogo nelle ore di punta di maggior traffico, vale a dire alle 8 di mattina e alle 18 di sera, per verificare che il traffico si paralizza, cioè non c'è lo spazio di manovra dell'autobus, per cui i cittadini che ci abitano lo sanno, quindi si crea il panico, oltre alla mancanza cronica di parcheggi e di verde pubblico. Il quartiere di Monte delle Piche è un insieme di case sparse: non c'è un'identità di quartiere, non c'è una piazza, non c'è una scuola, non c'è un parcheggio; per quanto riguarda l'imbuto che si crea tra via delle Vigne e via della Magliana, risolto in modo egregio dall'architetto attraverso il disegno, quello stesso imbuto che è stato risolto con il doppio senso noi ce l'abbiamo attualmente nell'innesto tra via delle Vigne e via della Magliana, e quell'innesto dove transitano gli autobus e centinaia di macchine non viene assolutamente risolto dai progettisti.

La seconda osservazione, e chiudo perché non vorrei annoiarvi, riguarda il sistema illustrato dall'architetto per via Monte delle Piche: praticamente tra via delle Vigne e il lotto c'è un salto di quota di circa (e non esagero) 20 mt, per cui un sistema si fatto va ad isolare noi che abitiamo su via delle Vigne, attraverso quella barriera, e crea un comprensorio abitativo, un'oasi verde all'interno della nostra area; cioè crea un nuovo pezzo di città vicino a noi, ma chiuso, perché loro entrano da via della Magliana e hanno il loro bel verde, il parcheggio etc. etc, invece noi nella parte superiore siamo completamente messi da parte, così come è avvenuto più su di via delle Vigne, al centro dove sono state realizzate delle abitazioni che sono un corpo estraneo e non dialogano con il resto del tessuto urbano. Noi abbiamo delle problematiche oltre ai parcheggi etc. etc., quindi questo intervento secondo me, sono franco, si maschera attraverso una riqualificazione dell'area cercando di risolvere quelli che sono i nostri problemi ma non li risolve, consumando suolo e insediando nuovi abitanti che, anzi, insieme a noi, avranno gli stessi problemi nostri ma saranno meglio risolti dal bel progetto dell'architetto. Grazie

- **Sig. Antonio Fronzetti - Cittadino:**

Buonasera io sono un proprietario di un terreno posto in Via Riffredi: è stata chiamata in causa dall'architetto via Riffredi come una via di accesso al programma, uno degli appezzamenti delle aree destinate di cui discutiamo oggi nel

programma. In realtà Via Rifredi è un cul de sac, è un problemino anche penso per i residenti, perché se noi andiamo a chiudere il nostro terreno, lì neanche si fa manovra per tornare indietro; è stato utilizzato dall' Acea il nostro terreno che abbiamo ceduto bonariamente per la realizzazione di una stazione di pompaggio, per poter consentire l'installazione dell'impianto fognante sulla via. Oggi noi abbiamo constatato, e abbiamo anche inviato le nostre osservazioni, quindi mi rifaccio alle stesse, abbiamo constatato che il terreno rientrerebbe (sia nel lato di monte delle Picche, sia nel programma che stiamo discutendo) per una fascia centrale in un'area verde e per la parte bassa invece nel piano integrato per attività produttive. Riteniamo invece, proprio perché l'architetto ne ha fatto riferimento, e anche guardando la planimetria, guardando anche un aerofotogrammetria, che il nostro terreno sia invece più omogeneo con il piano integrato di cui oggi stiamo discutendo. E riteniamo anche che, stante la proposta che abbiamo fatto, la cessione del nostro terreno, l'inserimento nel piano del nostro terreno e la cessione per gli utilizzi pubblici di cui necessita via Rifredi, oggi sia una soluzione interessante per l'amministrazione e andrebbe a risolvere insomma bei problemi. Quindi ecco mi riporto a quanto già scritto e qui chiudo.

- **Sig.ra Emanuela Mino - Comitato di Quartiere "Muratella":**

Intanto Muratella è un quartiere che non è nella cartina, però è un quartiere che attualmente è totalmente privo di servizi e tutti i servizi di cui noi usufruiamo sono al di là di queste nuove edificazioni di questo piano nuovo, quindi le scuole dei bambini sono al di là di via delle vigne e così come tutto, dal medico a qualunque altra cosa. Attualmente, siccome noi siamo su via della Magliana, i tempi di percorrenza la mattina dalle 7.45 fino oltre le 9.00 sono di mezz'ora / quaranta minuti per fare 4 o 5 km per arrivare lì. I bambini prendono lo scuolabus e arrivano alla scuola che è sopra via delle Vigne in 30 minuti. La viabilità che voi avete studiato è perfetta per il nuovo quartiere se gli abitanti non si muovono dal nuovo quartiere: quindi volevo sapere se i piani che ci sono erano previsti dal comune per l'allargamento di via della Magliana, se verranno portati avanti o no, perché sono stati effettuati rilievi archeologici e i lavori risultano bloccati per il ritrovamento di una villa romana. Grazie.

- **Sig. Pietro Corrias - Cittadino:**

Buonasera, sono Pietro Corrias e abito sul quartiere di via delle Vigne. Alcune precisazioni: condivido il secondo intervento per quanto riguarda la viabilità, diciamo che non credo che i vostri interventi possano migliorare la viabilità su via delle Vigne che è veramente congestionata con il capolinea del 228; a via Monte delle Picche, con le auto che sono parcheggiate sia sul lato destro sia su quello sinistro, praticamente il doppio senso non esiste; inoltre, tutti coloro che devono arrivare a via Monte delle Picche devono sicuramente passare per via delle Vigne; c'è poi il capolinea che ha fatto notare il signore del secondo intervento; inoltre, per quanto riguarda il progetto, ho qualche perplessità, forse non ho capito bene, ma lei dice che, riguardo il comprensorio di via Monte delle Picche, la raggiera posta sul lato destro potrebbe anche funzionare, ma quella che poi lei mette sul lato sinistro secondo me no, essendoci uno strapiombo di 20 mt, anzi quella di sinistra ok, però quella di destra, che praticamente confina con via delle Vigne dove c'è uno strapiombo di 20 metri, qualora dovesse essere effettuato un edificio come quelli che vediamo anche lì sulle sezioni, io penso che vada a coprire la visibilità: le nuove residenze avrebbero la visibilità, ma le case ora esistenti su via delle Vigne all'incirca dal civico 44 sino alla curva che porta a Monte delle Picche, verrebbero coperti. Inoltre il verde che viene messo non è adiacente alle abitazioni di via delle Vigne, perché da ciò che vedo questo verde che sta sulla parte

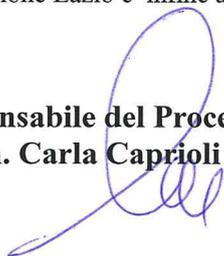
totalmente in discesa dove c'è una scarpata; detto ciò, anche per quanto riguarda il degrado è vero che c'è il degrado, però tra la parte nord di via delle Vigne dove c'è un casale del 1938 e la parte estrema su ai confini di via della Magliana c'è tutt'ora esistente un'abitazione: sono entrambe private e il casale a nord è del '38, l'abitazione giù è del '20, quindi c'è un degrado sulla vecchia fabbrica dismessa, però credo che vadano rivalutate anche quelle che sono già esistenti. Chiudo il mio intervento.

- **Arch. Carla Caprioli, Dirigente della U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, Responsabile del procedimento:**

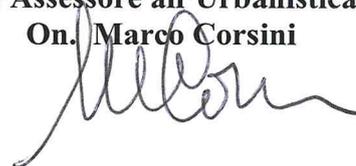
Terminati gli interventi, si farà tesoro di tutte le osservazioni presentate, quindi insieme ai progettisti e ai proponenti si vedrà di far sì che contributo apportato possa fornire un prodotto migliore.

L'Arch. Comunica che si ritiene chiusa la partecipazione del programma di Monte delle Piche e ricorda infine quale sarà l'iter del Programma Urbanistico: dopo la Partecipazione, la proposta viene presentata alla Giunta Capitolina che deve deliberare, poi al Municipio che per competenza dovrà esprimere parere formalmente mediante deliberazione, quindi all'esame delle Commissioni Consiliari Urbanistiche ed infine giunge all'Assemblea Capitolina per la approvazione. In seguito si terranno degli incontri con gli uffici esterni all'A.C. per arrivare all'Accordo di Programma con la Regione Lazio e infine alla Convenzione.

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



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



## **ALLEGATI**



# ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana



E p.c.

- All' Assessore all'Urbanistica e alla Programmazione e Pianificazione del Territorio
- Al Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
- Al Direttore di Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
- Al Dirigente U.O. Programmazione Grandi Opere Strategiche

**Oggetto:** avvio del processo partecipativo, art. 7 della Deliberazione di C.C. n. 57/06, concernente la compensazione edificatoria del programma Urbanistico "Monte delle Piche" (Accordo di programma ex art. 34 Dlg. 267/2000).

Con riferimento all'oggetto si rappresenta alla S.V. che, nell'ambito della pianificazione di questa U.O. – "Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana", si stanno espletando gli atti relativi alla definizione del P.U. "Monte delle Piche".

Considerando quanto stabilito dalla Deliberazione di C.C. n. 57/06, riguardante il "Regolamento per l'attivazione del processo di partecipazione dei cittadini alle scelte di trasformazione urbana" si deve avviare la procedura della consultazione preventiva.

Il citato regolamento dispone che l'Assessore competente o il Presidente del Municipio provvedano a darne pubblica informazione ed a promuovere la conseguente consultazione dandone notizia in apposita sezione del sito web del Comune di Roma e del Municipio interessato per il territorio dall'intervento urbanistico in argomento.

Al fine di promuovere la consultazione del Programma di Trasformazione Urbana "Monte delle Piche" si trasmette la documentazione informativa in copia cartacea e su supporto digitalizzato (CD).

Si resta in attesa delle disposizioni in merito.

Arch. Carla Caprioli  
Dirigente

## **Avvio processo partecipativo sul Programma di Intervento Urbanistico "Monte delle Piche"**

Roma, 23 dicembre - L'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana comunicano l'avvio della prima fase (informativa) del processo partecipativo riguardante il Programma di Intervento Urbanistico "Monte delle Piche".

L'iter del processo partecipativo proseguirà con la convocazione dell'assemblea partecipativa aperta alla cittadinanza. Nel corso dell'assemblea verrà illustrato alla cittadinanza il programma di intervento urbanistico e verranno raccolti i contributi partecipativi (osservazioni e proposte, anche scritte). Gli interventi e i contributi partecipativi presentati saranno recepiti nel Documento della Partecipazione, che accompagnerà la Proposta di delibera in tutto l'iter procedurale.

Per maggiori informazioni sul Programma di Intervento Urbanistico "Monte delle Piche" [cliccare qui](#)

23 DIC 2011 - MGS

[Invia questo articolo](#)



# ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana



All'Assessore all'Urbanistica  
On. Marco Corsini

Al Presidente del Municipio XV  
On. Giovanni Paris  
Fax 115211

e p. c.:

Al Direttore del Dipartimento  
Programmazione e Attuazione  
Urbanistica  
Ing. Errico Stravato

Al Dirigente U.O. Programmazione  
Grandi Opere Strategiche  
Arch. Cinzia Esposito

**Oggetto:** Convocazione assemblea pubblica inerente la consultazione partecipativa del Programma di Trasformazione Urbana "Monte delle Piche"

Premesso che la scrivente U.O. ha dato diffusione dell'avvio della fase di informazione, (primo livello della partecipazione) ai sensi dell'art. 7 del "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" - Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 2.03.2008, con pubblicazione di apposito avviso e relativa documentazione di dettaglio sul Portale del Comune di Roma, si comunica che il giorno **29 febbraio 2012** alle ore 16,30, presso la Sala Consiliare di Via Marino Mazzacurati, 71/73 (XV Municipio) è stata fissata l'assemblea pubblica inerente la consultazione partecipativa del Programma di Trasformazione Urbana " Monte delle Piche ", ai sensi dell'art. 8 e 13 dell'Allegato A della citata delibera di C.C. n. 57/08 .

Arch. *Cinzia* Caprioli  
Il Dirigente

# Portale di Roma Capitale

---

Percorso: / Avvisi e ordinanze

---

## "Monte delle Piche", convocazione dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza



Roma, 9 febbraio – L'assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana hanno comunicato l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Programma di Intervento Urbanistico "[Monte delle Piche](#)".

L'iter del processo partecipativo prosegue con la convocazione dell'assemblea partecipativa aperta alla cittadinanza per il giorno **29 febbraio 2012 alle 16.30 presso la Sala Consiliare del Municipio Roma XV, in via C. Mazzacurati, 75.**

Nel corso dell'assemblea verrà illustrato alla cittadinanza il programma di intervento urbanistico e verranno raccolti i contributi partecipativi (osservazioni e proposte, anche scritte). Gli interventi e i contributi partecipativi presentati saranno recepiti nel Documento della Partecipazione, che accompagnerà la Proposta di delibera in tutto l'iter procedurale.

9 FEB 2012 - PI

 [Invia questo articolo](#)



In data 22 dicembre 2011 l'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana hanno comunicato l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Programma di Intervento Urbanistico "Monte delle Piche".

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

Roma, 9 febbraio 2012

L'iter del processo partecipativo prosegue con la convocazione dell'assemblea partecipativa aperta alla cittadinanza per il giorno **29 febbraio 2012 alle ore 16.30 presso la Sala Consiliare del Municipio Roma XV, in Via M. Mazzacurati, 75**. Nel corso dell'assemblea verrà illustrato alla cittadinanza il programma di intervento urbanistico e verranno raccolti i contributi partecipativi (osservazioni e proposte, anche scritte).

Gli interventi e i contributi partecipativi presentati saranno recepiti nel Documento della Partecipazione, che accompagnerà la Proposta di delibera in tutto l'iter procedurale.

Le informazioni sul Programma di Intervento Urbanistico "Monte delle Piche" possono essere richieste a:

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana

Piazza Kennedy 15 - 00144 Roma

Telefono 06.6710.6528

E-mail: [eleonora.mani@comune.roma.it](mailto:eleonora.mani@comune.roma.it)

**Documenti scaricabili:**

- Presentazione dell'intervento (f.to Pdf - Mb 24,40)
- Relazione (f.to Pdf - Mb 4,82)



# ROMA CAPITALE

Programma Urbanistico "Monte delle Picche"

Roma, 29 febbraio 2012

Atti Pubblica

## Elenco interventi

Ente, Associazione, Altro	Cognome e Nome	Recapito	Firma	Firma Autorizzo la pubblicazione dell'intervento in formato audio sul sito internet del Dipartimento.
COMUNALITÀ DI BIRLANDA Municipalità-Armani	BONNIBIO	VIA FONTE DEVI 20 00148 ROMA		
PRIVATO	COLMAREZZO MICHELE	VIA DELLE VICINE 32 00148 ROMA		
PRIVATO	FRONZETTI ANTONIO	CASA URBATA 00010 MANTOVANA		
COMUNALITÀ DI BIRLANDA Municipalità-Armani	EMANUELA MINO	VIA DESSA ROCCAPIA		
PRIVATO	CORRIAS PIETRO	VIA DEL PIAZZO DI FILIPPO		

Arch. Pirelli

All'Assessore all'Urbanistica di ROMA CAPITALE  
On.le Marco Corsini

Al Presidente del Municipio ROMA XV  
On.le Gianni Paris



Al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
Direttore Ing. Paolo Capozzi

- SEDI -

**OGGETTO:** "Monte delle Piche", processo partecipativo per il Programma Urbanistico - Osservazioni.

I sottoscritti Antonio Fronzetti, nato a Roma il 29/12/1960, Giuseppe Fronzetti, nato a Roma il 02/04/1968 e Francesca Fronzetti, nata a Roma il 04/02/1963, tutti residenti in Montelibretti (Roma), Corso Umberto n. 48, sono proprietari, in qualità di coeredi di Fronzetti Luigi, di un appezzamento di terreno sito in Roma, Via Riffredi, località Monte delle Piche.

L'immobile in oggetto, distinto al N.C.T. del Comune di Roma al Foglio n. 770 con le particelle 199, 204, 182, si estende per una superficie complessiva di 7.794 mq come riportato in evidenza nello stralcio di planimetria catastale (ALLEGATO A).

Il terreno in oggetto ricade nel vigente Piano Regolatore Generale di Roma Capitale in parte in zona destinata ad attività produttive, in parte in zona destinata a verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e per le restanti minime parti nella zona denominata *Città da ristrutturare* con tessuto prevalentemente residenziale e nella zona *Città della trasformazione* Ambiti di trasformazione ordinaria.

Il terreno di proprietà dei sottoscritti presenta alcune problematiche di carattere manutentivo e di utilizzo improprio da parte della comunità residente che appresso verremo a descrivere.

Recentemente siamo venuti a conoscenza che in data 22 dicembre 2011 l'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, hanno comunicato l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Programma di Intervento Urbanistico "Monte delle Piche".

Leggiamo altresì dal sito [www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it) che l'avvio del processo partecipativo è avvenuto secondo quanto previsto dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana", Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 02/03/2006 e che l'iter del processo partecipativo proseguirà con la convocazione dell'assemblea partecipativa aperta alla cittadinanza per il giorno 29 febbraio 2012 alle ore 16.30 presso la Sala Consiliare del Municipio Roma XV, in Via Mazzacurati 75, nel corso della quale verrà illustrato alla cittadinanza il programma di intervento urbanistico e verranno raccolti i

contributi partecipativi, osservazioni e proposte, anche scritte. Tutti gli interventi e i contributi partecipativi presentati saranno recepiti nel Documento della Partecipazione, che accompagnerà la proposta di delibera in tutto l'iter procedurale.

Proprio nello spirito di contribuire al processo partecipativo in atto, tentando al contempo di risolvere le problematiche relative ai terreni di nostra proprietà, formuliamo le seguenti

### OSSERVAZIONI:

#### Programmi urbanistici in corso e in fase propositiva

In prossimità del terreno di proprietà dei sottoscritti sono in corso o in fase di processo partecipativo alcuni programmi urbanistici, finalizzati alla trasformazione di tre grandi aree.

A nord è in corso una iniziativa urbanistica già approvata dalle Amministrazioni competenti, Roma Capitale e Regione Lazio, l'Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita (APIDD) di Via delle Vigne, che prevede la trasformazione di diversi ettari le cui opere di urbanizzazione lambiscono il terreno di proprietà dei sottoscritti.

A nord-est e a sud è in corso la progettazione del programma urbanistico "Monte delle piche", programma di ampio respiro che prevede la trasformazione e il recupero di due ampi settori urbani tra la via Portuense a nord, via del Trullo a est e via del Fosso della Magliana a ovest.

In particolare il programma di trasformazione urbana presentato riguarda essenzialmente due complessi localizzati il primo, con estensione circa di due ettari, in prossimità di via Chiusdino (individuato nelle cartografie con la lettera A) e il secondo, che si sviluppa per circa cinque ettari, lungo via delle Vigne, in località Monte delle Picche, (individuato sulle cartografie con la lettera B).

Tali aree, che oggi risultano inaccessibili in quanto perlopiù recintate lungo tutto il perimetro, sono servite: la prima (Area A) dalla via Chiusdino e da via Manciano, la seconda (Area B), già dotata direttamente di un ingresso lungo via della Magliana.

L'ambito di riferimento dell'intera area di intervento si caratterizza per una vocazione prevalentemente residenziale, anche se nel corso degli anni si sono sviluppate una serie di attività orientate verso il settore commerciale e produttivo artigianale lungo il margine sud e ovest, favorite dalla vicinanza di arterie stradali importanti quali via della Magliana e via Fosso della Magliana.

Per quanto riguarda il complesso localizzato lungo via Chiusdino (Area A), che è quello più direttamente collegato all'area di proprietà dei sottoscritti, questo è delimitato da via Chiusdino a nord; da una viabilità di nuova previsione di PRG a est, da un complesso di edifici esistenti lungo Via Riforma a sud e dalla previsione urbanistica dell'APPD Via delle Vigne, in fase di attuazione, a ovest.

Tale area è servita direttamente da un ingresso lungo via Chiusdino ma è previsto che con lo sviluppo del Programma sarà possibile individuare ulteriori accessi lungo la viabilità di nuova previsione di PRG.

Anche l'andamento orografico dei terreni è strettamente collegato a quello dell'area di proprietà dei sottoscritti in quanto l'Area A presenta un andamento degradante in maniera costante, con differenze di altezza che, soprattutto nella zona centrale, arrivano a determinare dislivelli anche di 6 metri, secondo l'andamento nord/nord-est -sud/sud-ovest, mentre il secondo complesso (Area B), è anch'esso caratterizzato da un andamento irregolare con forti sbalzi di quota, soprattutto nella zona centrale dove il dislivello è rappresentato da una scarpata con andamento nord/nord-ovest -sud/sud-est, la cui

prosecuzione interessa l'area di proprietà dei sottoscritti e si ricongiunge con l'area dell'APDD di Via delle Vigne.

Leggiamo testualmente che la proposta di programma urbanistico "Monte delle Piche" si colloca all'interno della *Città da ristrutturare*, per la quale secondo l'Art. 51 delle N.T.A. del PRG approvato con Delibera C.c. n. 18 del 12 febbraio 2008 s'intende: *"quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento e integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici"*.

Nella *Città da ristrutturare* gli interventi sono finalizzati alla definizione e al consolidamento dei caratteri morfologico - funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli d'identità nell'organizzazione dello spazio e al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione dell'accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

#### L'area in via Riffredi di proprietà Fronzetti

L'appezzamento di terreno di proprietà dei sottoscritti è in sostanza l'area di risulta di una vecchia cava di argilla, che presenta un discreto dislivello fra il livello superiore, lungo via Riffredi, e quello intermedio e inferiore, costituito dal fronte della cava esaurita. E' inserito nella fascia di terreni periferici compreso fra l'abitato di Via Riffredi a monte, e un insediamento produttivo a valle e confina direttamente con l'area interessata dall'APDD di Via delle Vigne.

A livello di via Riffredi, per un'estensione di circa 1.000 mq, il terreno è perfettamente pianeggiante e si presenta come un grande spiazzo nella parte terminale della via, che notoriamente è senza via di uscita.

Naturalmente, data la morfologia del sito, quest'area viene utilizzata dai residenti come parcheggio e come spazio di manovra per effettuare la conversione di marcia per uscire dal *cul del sac* rappresentato da via Riffredi.

Recentemente è anche stato steso su tale piazzale un manto di asfalto da ACEA ATO2 Spa nell'ambito dei lavori di realizzazione di un collettore fognario che ha come terminale una stazione di pompaggio realizzata dal gestore del Servizio Idrico Integrato su un'area di mq 100 che i sottoscritti, in uno spirito di collaborazione indotto anche dalle pressioni della comunità locale, hanno bonariamente ceduto ad ACEA ATO2 Spa senza frapporre ostacoli di sorta, evitando una macchinosa procedura espropriativa. Il tutto è avvenuto fra l'anno 2006 e il 2010, anno in cui è stata formalizzata la cessione ed è avvenuta la realizzazione della cabina collegata alla stazione di pompaggio, mentre già dal 2007 era stata realizzata l'asfaltatura (non richiesta né assentita) dell'area di ns. proprietà.

In sintesi, ad oggi i sottoscritti sono proprietari di un terreno al centro di un complesso programma di trasformazione urbana che coinvolge, fra quelle in corso di realizzazione e quelle in fase propositiva, tre grandi aree poste a nord, a nord-est e a sud dello stesso, quasi circoscrivendolo ma senza minimamente coinvolgerlo.

Allo stesso tempo si profila un complesso sistema viario, fra quello in corso di realizzazione e quello in fase propositiva, che non tiene conto dell'esistenza di una strada

che serve un agglomerato residenziale, Via Rifredi, senza uscita, sulla quale l'unica possibilità di uscita è quella di effettuare manovra sul piazzale di proprietà dei sottoscritti.

Appare evidente come tale spazio venga attualmente utilizzato come spazio pubblico, in un regime giuridico che comporta per i sottoscritti le conseguenti gravi responsabilità circa eventuali danni che potrebbero derivare a persone o cose da eventi incidentali. Per fare solo un esempio, il piazzale non offre nessuna protezione ai veicoli che vengono parcheggiati nei pressi della sottostante scarpata che affaccia sulla zona destinata ad attività produttive.

A nostro avviso il terreno in oggetto è in stretta relazione sia con il programma di trasformazione "Monte delle Piche", trovandosi in una posizione intermedia fra l'Area A in prossimità di via Chiusdino e l'Area B lungo via delle Vigne, che con l'APPD Via delle Vigne, con il quale confina.

Questa posizione centrale ed intermedia dell'area potrebbe favorire una ulteriore dotazione di servizi pubblici lungo via Rifredi, in particolare, secondo i criteri enucleati per gli interventi sulla *Città da ristrutturare*: l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato, il miglioramento e l'integrazione dell'accessibilità e della mobilità, la caratterizzazione degli spazi pubblici.

Fra questi la possibilità di un collegamento diretto fra Via Rifredi, l'APPD Via delle Vigne e l'area A del programma "Monte delle Piche" su via Chiusdino e inoltre la possibilità di realizzazione di uno spazio pubblico lungo Via Rifredi senza ricorrere ad onerose e complesse procedure espropriative.

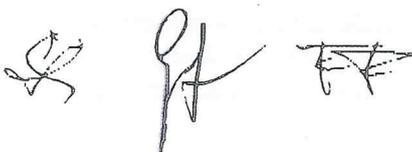
Siamo fermamente convinti che esista una disparità di trattamento che la pianificazione urbanistica ha sempre provocato tra coloro cui viene attribuita una potenzialità edificatoria, e quindi una valorizzazione della proprietà immobiliare, e coloro cui vengono imposti vincoli espropriativi, e quindi un sacrificio patrimoniale per consentire l'edificabilità ad altri.

Vorremmo a questo punto, per supportare la proposta che veniamo ad esplicitare, dare spazio ad una riflessione circa gli istituti vigenti nelle procedure pianificatorie. Quanto agli istituti classici (onerosità degli espropri, procedure di partecipazione e osservazione) non vi sono state innovazioni concettuali sostanziali, semmai solo procedimentali. Tuttavia non può essere trascurato che negli ultimi anni si sono affermati criteri che danno spazio, nella fase partecipativa, a ragionevoli proposte di cittadini e interessati nell'ambito di un processo di concertazione basato sul concetto di perequazione edilizia e fondiaria.

A nostro avviso tale metodo è l'unico sistema pianificatorio da applicare alle aree di ristrutturazione ed espansione ed è auspicabile ampliarne l'applicabilità ad ambiti vasti. All'interno della logica pianificatoria dei "comparti", da attuarsi col metodo della "perequazione", esiste anche la soluzione al tema degli standards urbanistici e quella per superare il problema degli espropri per pubblica utilità.

In sostanza, la nostra proposta consiste nella disponibilità, nell'ambito della inclusione all'interno di uno dei comparti in corso di realizzazione o in fase propositiva, alla cessione delle aree che possono risultare di pubblico interesse, in cambio di una equa compensazione edilizia.

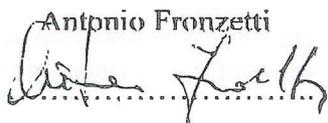
Siamo certi che la tale proposta, tesa principalmente a risolvere il conflitto in essere fra proprietà privata ed uso pubblico della stessa, possa essere favorevolmente accolta.

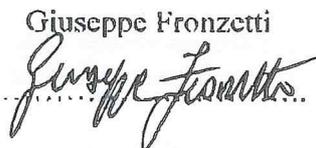


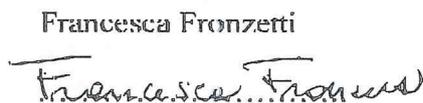
considerandone l'esiguità in rapporto alla complessità delle trasformazioni urbane previste nel quadrante urbano in esame.

In caso di mancato accoglimento, ci vedremo costretti a tutelare i nostri interessi, principalmente sotto il profilo della responsabilità civile e penale derivanti dall'improprio uso pubblico di un'area di proprietà privata, procedendo alla completa recinzione della stessa, anche a tutela della pubblica incolumità, con i conseguenti disagi alla circolazione su Via Rifredi.

In attesa di un cortese urgente riscontro alla presente, porgiamo distinti saluti.

Antonio Fronzetti  


Giuseppe Fronzetti  


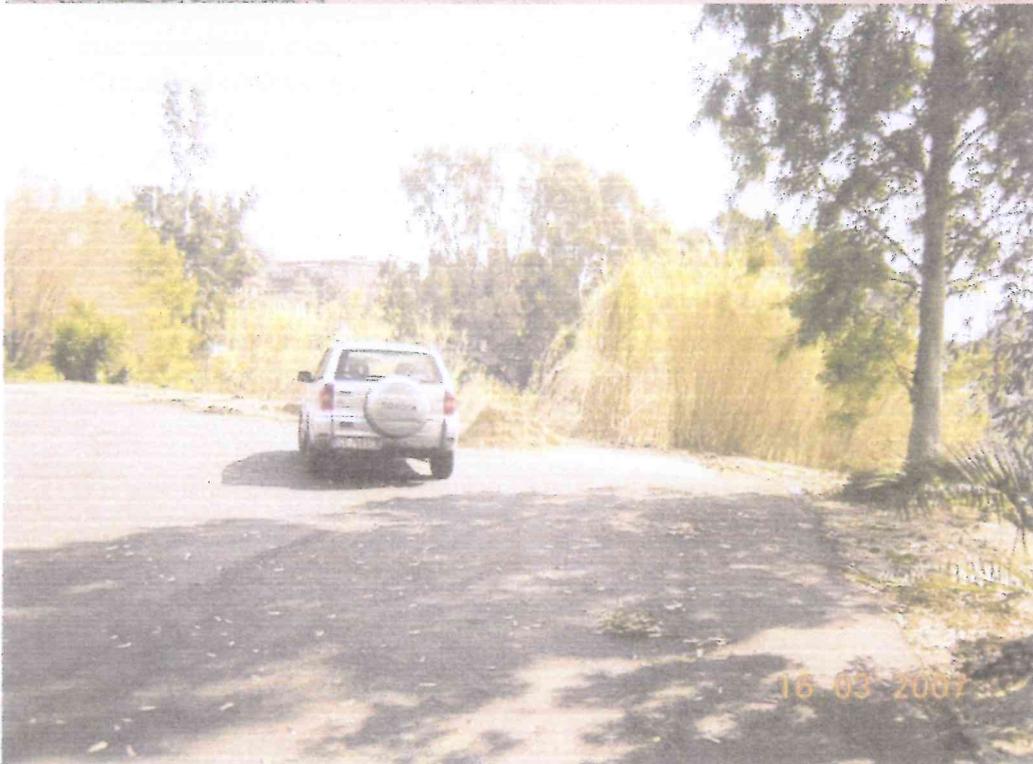
Francesca Fronzetti  


Allegato A: stralcio planimetria catastale Foglio n. 770

Allegata documentazione fotografica (n. 4 foto)



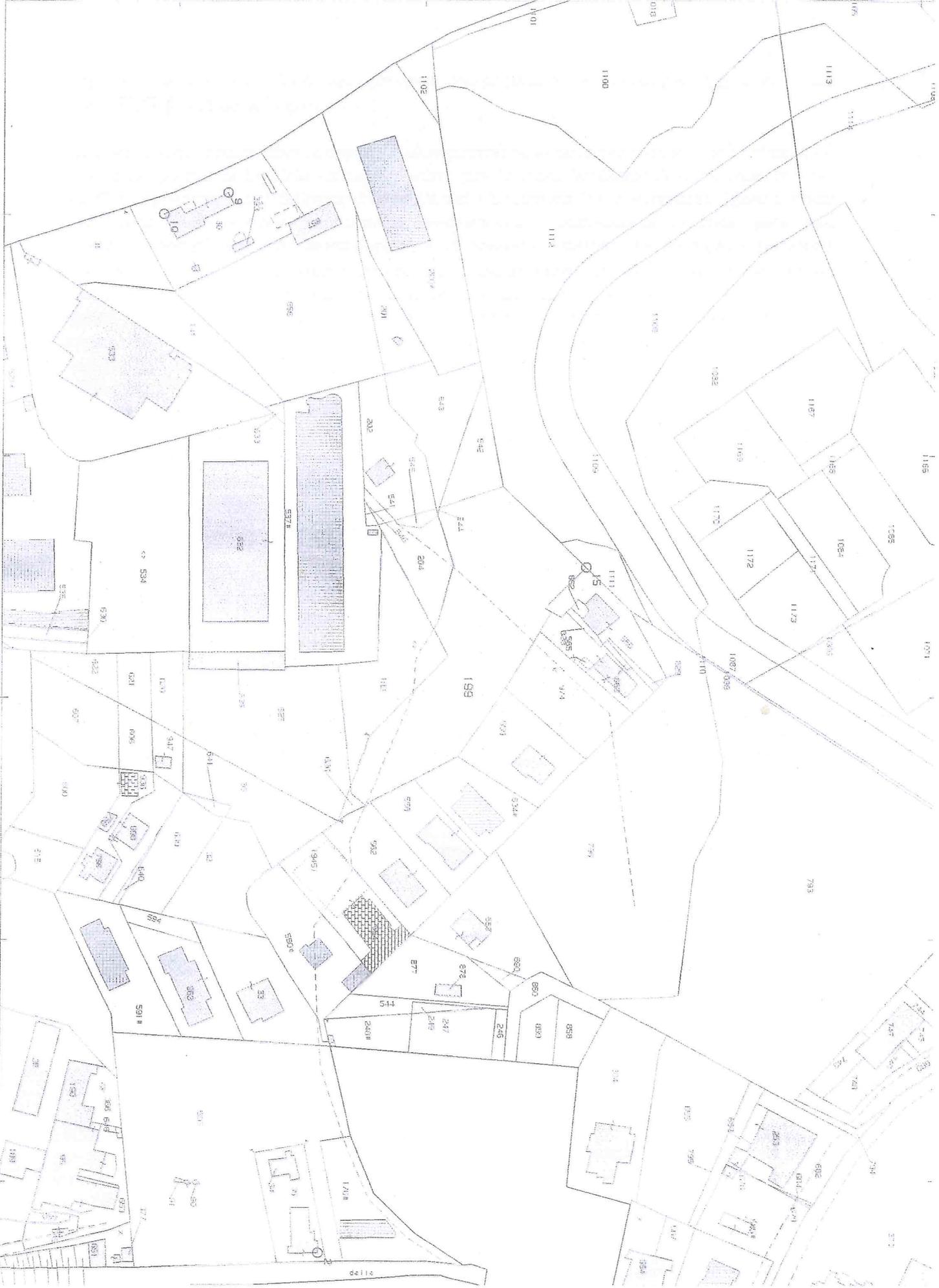
Handwritten signatures or initials in black ink, consisting of three distinct marks.



R JH TB

D=3000

Particella: 19



Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a stylized signature and some scribbles.