



Comune di Roma

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio

PROGETTO URBANO

SAN LORENZO CIRCONVALLAZIONE INTERNA VALLO FERROVIARIO

DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE

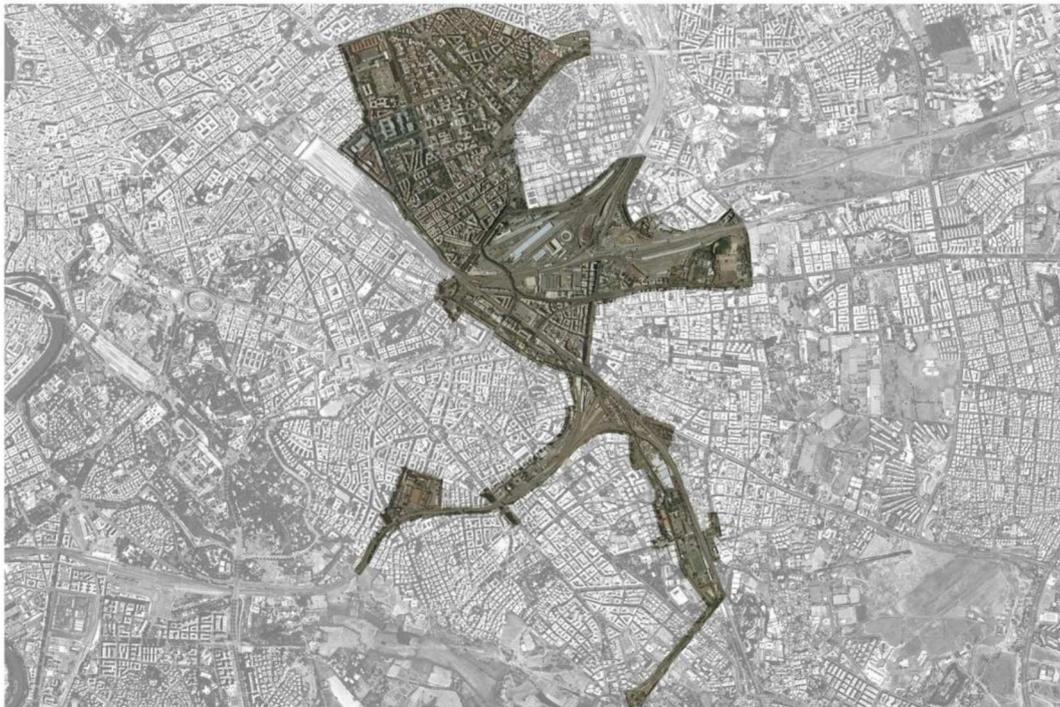
Fase della consultazione preventiva finalizzata alla redazione dello
Schema di Assetto Preliminare – SAP (art. 15 NTA)

Allegato 4

Municipio III

Casa della Partecipazione San Lorenzo

- 4a) Locandina inaugurazione
- 4b) Brochure Casa della Partecipazione
- 4c) Sintesi degli incontri dei mesi di gennaio e febbraio 2010



maggio 2010

apre la

Partecipazione

Casa della Partecipazione

San Lorenzo

18 dicembre 2009
ore 17,30
via dei Sabelli 88/a



Comune di Roma

Municipio Roma III

Dipartimento
Programmazione e Attuazione Urbanistica
Ufficio per la Città Storica



Casa della Partecipazione
San Lorenzo
via dei Sabelli 88a



La Casa della Partecipazione

del Quartiere San Lorenzo è stata promossa per iniziativa congiunta del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Ufficio Città Storica e del Municipio III. Questo luogo costituisce lo spazio in cui avviare, attraverso un'attività di informazione, confronto e scambio costruttivo con i cittadini, il processo di partecipazione connesso con la redazione del Progetto Urbano "San Lorenzo – Circonvallazione Interna – Vallo Ferroviario".

La grande estensione del Progetto Urbano, che interessa un ambito territoriale con una superficie di circa 416 ettari e comprende parte dei Municipi I, III, V, VI e IX, impone di coinvolgere le diverse realtà locali ciascuna con la propria specificità. In tal senso la "Casa della Partecipazione" di via dei Sabelli sarà prevalentemente orientata verso le problematiche che, nell'ambito del Progetto Urbano, interessano maggiormente il quartiere San Lorenzo al fine di rendere questo spazio un effettivo luogo di confronto e di scambio costruttivo.

Il processo di partecipazione sarà articolato in diverse sezioni tematiche finalizzate a coniugare, in uno sviluppo coerente, gli aspetti più squisitamente locali (la storia del quartiere fino all'analisi e le principali criticità che incidono sulla qualità della vita dei cittadini) con le grandi questioni che interessano la scala urbana (mobilità e grandi infrastrutture) così come definite dalle scelte strategiche del Nuovo Piano Regolatore e di cui il Progetto Urbano costituisce il momento di sintesi e di equilibrio.



Nella prima fase di apertura la Casa della Partecipazione ospita una mostra sulla storia e i caratteri identitari del quartiere, a partire dalle origini fino ai nostri giorni, e pannelli illustrativi che sintetizzano i risultati dell'analisi socio-economica con l'obiettivo di offrire un quadro dei bisogni e dei desideri degli abitanti di San Lorenzo nell'imminente prospettiva della redazione del Progetto Urbano.



“Il Comune di Roma riconosce nella partecipazione popolare un metodo fondamentale per la formazione delle decisioni in materia di trasformazioni urbane e per la promozione dell'inclusione sociale. (...)”

(Regolamento di Partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana. Deliberazione n. 57 del 2 marzo 2006. Titolo 1, art. 1)

Allegato 4c

Casa della Partecipazione San Lorenzo

Sintesi degli incontri dei mesi di gennaio e febbraio 2010

AMBITO DI VALORIZZAZIONE B7 – VIA DEI LUCANI

20 gennaio 2010

Partendo dalle definizioni di Ambito di Valorizzazione della Città Storica i tecnici dell'Amministrazione comunale e di Risorse RpR SpA hanno descritto l'ambito di valorizzazione B7, le attuali destinazioni d'uso presenti nell'area in esso ricompresa e le relative previsioni del PRG (obiettivi, grandezze urbanistiche, mix funzionale).

Le domande dei cittadini presenti all'incontro, primo di una serie di tre dedicati agli ambiti di valorizzazione, hanno riguardato diversi temi così sintetizzabili:

1) mix funzionale previsto dalle NTA

Con il mix funzionale previsto dal PRG l'attuale presenza delle attività artigianali all'interno del Borghetto dei Lucani pari a circa il 90% della superficie trasformabile, verrebbero ridotte al 10%. Valore eccessivamente basso per poter tutelare la presenza degli artigiani e la loro permanenza all'interno del quartiere. Inoltre, la percentuale del 50% prevista per il residenziale è ritenuta un valore estremamente alto.

Dove sarà possibile riallocare le attività artigianali presenti nel borghetto a seguito della valorizzazione dell'area?

Per esempio in zona Scalo?

E' possibile avere garanzie rispetto a questa ipotesi?

Oppure si potrebbe tentare di concentrare le attività artigianali nel Borghetto dei Lucani, dove la presenza è molto forte?

Questa prospettiva comporterebbe, però, una variazione delle percentuali del mix funzionale previsto dalle NTA il che costituisce variante al PRG.

Ma quali sono state le logiche che hanno determinato le quantità del mix funzionale?

Superare la vecchia logica delle "zonizzazioni", mantenendo aree poliedriche e "sempre vive" con funzioni differenziate.

Il dubbio di alcuni cittadini è che la vera logica sia quella del profitto dei proprietari delle aree trasformabili.

Riconoscendo che la maggior parte di queste trasformazioni avverranno per opera di soggetti privati e quindi interessati al profitto, si suggerisce che un mix possibile potrebbe portare ad avere un 50% di artigianato e produttivo e un 50% di residenziale.

La possibilità di poter espropriare le aree da parte del Comune appare lontana data la scarsità delle risorse economiche.

La maggior parte degli artigiani occupano spazi in locazione.

Potranno questi artigiani continuare a lavorare nel borghetto senza subire vertiginosi aumenti degli affitti o essere sfrattati?

Certo è che in assenza dell'ambito di valorizzazione gli spazi occupati dagli artigiani avrebbero potuto essere acquistati, liberati e riutilizzati in assenza di regole.

Una soluzione percorribile per tutelare la presenza degli artigiani nel quartiere potrebbe essere quella di individuare un'area da dedicare agli artigiani, una "cittadella dell'artigianato", da collocare ad esempio nell'area dell'ex Dogana (ambito di valorizzazione C4). Questa prospettiva richiederebbe di individuare un interlocutore in RFI o negli attuali proprietari dell'ex Dogana per comprendere la reale disponibilità di aree.

Sarebbe opportuno comprendere anche se il Municipio ha le capacità economiche per farsi carico degli spazi per gli artigiani stabilendo affitti a un prezzo accettabile. Ma il Municipio non ha autonomia finanziaria, può solo fare proposte al Comune che si riserva se accettare o meno. Il Municipio si impegna a presentare richieste specifiche su un ambito sul quale si ritiene di fare investimenti.

Per poter fare delle ipotesi progettuali che tengano conto della presenza degli artigiani risulta assolutamente necessario procedere ad un censimento delle attività artigianali attualmente in essere nel borghetto ed alla superficie occupata;

2) tempi per l'attuazione e possibilità di arginare la speculazione edilizia

L'attuazione avverrà per comparti.

I cittadini propongono di introdurre, se possibile, meccanismi di calmierazione del mercato immobiliare, imponendo, ad esempio, tipologie tipo co-housing. Oppure all'interno del meccanismo di incentivazione, ragionare sulla possibilità di diminuire il valore di incremento dei valori immobiliari, ad esempio, vincolando affitti e prezzi di vendita;

3) controllare le trasformazioni "striscianti"

Il quartiere assiste ormai da tempo a quelle che possono essere definite trasformazioni "striscianti": l'Università, ad esempio, "occupa" molti spazi del quartiere ma continua a non realizzare alloggi per gli studenti. E' necessario che la volontà politica si esprima sul progetto complessivo del quartiere, che il Municipio si prenda l'impegno di tutelare le istanze dei

cittadini, che si impegni a limitare le trasformazioni di destinazione d'uso (le attività artigiane sono ormai troppo spesso sostituite da locali per la ristorazione). Nonostante le segnalazioni dei cittadini sugli abusi edilizi, non si sono mai visti i vigili...;

4) richieste dei cittadini = richieste vincolanti per l'Amministrazione?

Il Regolamento della Partecipazione chiarisce che le indicazioni dei cittadini non sono vincolanti come i pareri del Municipio. Si deve tentare di raggiungere, pertanto, accordi soddisfacenti sia con l'Amministrazione che con i soggetti proprietari o imprenditoriali coinvolti nella futura trasformazione del quartiere.

Alla luce di questo aspetto si ritiene di fondamentale importanza costituire un gruppo di lavoro misto tecnico-politico per stilare proposte alternative. Ad esempio per quanto riguarda il residenziale si potrebbe proporre di realizzare appartamenti di superficie non inferiore ai 60 mq. Le diverse proposte provenienti dai cittadini potrebbero essere sottoposte ai proprietari delle aree e comunque potrebbe essere prodotto un documento da portare in discussione e quindi votato dal Consiglio del Municipio.

AMBITO DI VALORIZZAZIONE C11 – VIA DEI RETI

25 gennaio 2010

Descrizione dell'Ambito di Valorizzazione C11, dei relativi obiettivi e del mix funzionale previsto dal PRG. Negli ambiti di tipo C a differenza di quelli di tipo B, il mix funzionale prevede funzioni abitative pari al 20%, commerciali, servizi, turistico-ricettive al 50%.

Temi emersi durante l'incontro:

1) vocazione produttiva/artigianale dell'area

Per questa area il nuovo PRG indica una vocazione fundamentalmente produttiva contrariamente alla reale tendenza in atto nella zona in cui molti fabbricati che ospitavano attività artigiane sono stati trasformati in residenze.

Anche in questo caso, come per il borghetto dei Lucani, è sollevato il tema della salvaguardia degli artigiani del marmo: quelli che oggi sono in affitto hanno paura che i loro laboratori vengano trasformati in loft. Si propone di pensare ad una nuova collocazione (le attività artigiane presenti nel borghetto dei Reti, essenzialmente marmisti, sono circa 167) di questi artigiani. Si segnala come ultimamente una di queste botteghe è stata trasformata in ristorante.

Nell'Ambito C11 sono stati realizzati loft in sequenza sulla base della norma che cita che "l'artigiano può avere il letto nel locale in cui lavora..." Si specula proprio mantenendo l'immobile accatastato come artigianato!

2) Mobilità e ciclopeditonalità

Richiesta di presentare, da parte del Municipio, un progetto complessivo sul quartiere che contenga soluzioni relativamente al volume di traffico, alla costruzione di un sistema per la viabilità, ridurre i rumori, aumentare il verde, costruire un percorso pedonale-ciclabile, nel verde, interno al quartiere.

3) Conserviamo il "ragno"?

Quale il futuro del "ragno", l'edificio progettato dall'arch. Pazzaglini per l'istituto di Neuropsichiatria e mai utilizzato: demolizione o riutilizzo?

AMBITO C10 – VIA TIBURTINA – VIA DE LOLLIS

27 gennaio 2010

All'incontro, oltre ai tecnici dell'Amministrazione comunale e di Risorse erano presenti l'arch. Geusa, dirigente della U.O Pianificazione e Riqualificazione delle Aree di Interesse Pubblico del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, l'arch. Conti e l'arch. Valenti del Provveditorato alle Opere Pubbliche del Lazio, il direttore amministrativo e il direttore tecnico, arch. Di Bisceglie, dell'Università degli Studi di Roma "La Sapienza".

Al termine della descrizione dell'Ambito di Valorizzazione C10, dei relativi obiettivi e del mix funzionale previsto dal Piano Regolatore Generale è seguita la presentazione del progetto del parcheggio interrato con predisposizione della sovrastante piscina. Le indagini archeologiche sono state completate, gli scavi si concluderanno in 10 giorni. L'indagine topografica evidenzia la presenza di 2 cavità che forse andranno ulteriormente indagate.

Per il completamento della piscina sarà necessario trovare fondi e finanziamenti idonei poiché con la cifra a disposizione dell'Università sarà possibile realizzare il solo parcheggio e le predisposizioni superficiali. La stazione appaltante è il Provveditorato alle Opere Pubbliche, il finanziamento scade nel 2011. Per non perdere il finanziamento è necessario pervenire ad un accordo generale con l'Amministrazione Comunale (poiché l'area su cui sarà realizzato il parcheggio coinvolge le proprietà demaniali e comunali) che includa anche una convenzione da stipulare con il Municipio III per l'uso, durante le ore serali, del parcheggio a prezzi calmierati da parte degli abitanti del quartiere.

Ma la condizione posta dai cittadini, di fronte alla prospettiva di avere solo la predisposizione e non la piscina, è stata quella di assoluta contrarietà rispetto alla realizzazione del parcheggio.

Secondo gli abitanti del quartiere presenti all'incontro, tutti gli interventi realizzati dall'Università risultano in deroga agli strumenti urbanistici vigenti. Da questo nasce la diffidenza dei cittadini nei confronti dell'Università. Anche la realizzazione del parcheggio non tiene in alcun conto gli obiettivi prefissati dal Piano per l'ambito di valorizzazione.

Inoltre il Prorettore, durante il processo partecipativo che ha coinvolto gli abitanti di San Lorenzo per una volta a settimana per 18 mesi, aveva preso l'impegno di realizzare la piscina contestualmente al parcheggio.

Secondo i cittadini l'arrivo del Rettore Frati ha cancellato un anno e mezzo di lavoro condiviso con gli abitanti: il progetto di un'isola pedonale, la demolizione delle mura di recinzione, gli stessi obiettivi dell'Ambito derivano dalla mediazione del processo partecipativo nel corso dell'approvazione del PRG. Secondo gli accordi raggiunti con la cittadinanza, la piscina, per la

cui realizzazione c'era disponibilità di fondi, doveva essere pronta per i Mondiali di Nuoto, e invece nell'assemblea odierna si evince che i fondi a disposizione dell'Università sono sufficienti per la realizzazione del solo parcheggio.

I cittadini propongono di rivedere i costi dichiarati per il parcheggio forse sovrastimati e comunicano che si opporranno in tutti i modi alla realizzazione del parcheggio se, contestualmente, non sarà realizzata la piscina.

I cittadini evidenziano la carenza di impianti sportivi nel quartiere e sottolineano che l'area dell'Ambito C10 rappresenta l'unica possibile collocazione di questo servizio pubblico.

Inoltre la realizzazione della piscina da parte dell'Università viene vista come una forma di risarcimento per il quartiere. Si chiede, pertanto di arrivare rapidamente alla redazione di uno schema d'assetto relativo all'intera area che ripristini quest'opera pubblica essenziale per il quartiere. Inoltre, nel caso in cui il parcheggio venga realizzato, si deve tener conto che sull'area di via dei Dalmati insiste l'unico parcheggio a raso riservato ai residenti: sarebbe pertanto opportuno che l'accesso al parcheggio interrato non avvenisse da questa via.

Come in tutti incontri, anche in questo caso i cittadini chiedono tempi certi di realizzazione degli interventi.

Il problema della disponibilità dei fondi per la realizzazione del parcheggio si pone con la massima urgenza poiché o si raggiungerà un accordo tra le parti o i fondi non saranno più disponibili dal 2011. In questo caso si ripristinerà il campo di calcio e il resto rimarrà invariato.

Si suggerisce all'Università di far pervenire, come per tutti i soggetti interessati dal Progetto Urbano, un contributo progettuale ma i cittadini chiedono di poter dedicare un ulteriore incontro al tema della piscina e degli interventi dell'Università, coinvolgendo anche l'ADISU che potrebbe essere il soggetto gestore della futura, auspicata, piscina.

Legambiente richiede un incontro sulla strategia globale dell'Università nel quartiere e sulla possibilità di acquisire l'ex cinema Palazzo per trasformarlo in polo culturale e chiede all'Università di accettare i cittadini come interlocutori.

Il Direttore Amministrativo dell'ufficio Tecnico dell'Università propone un incontro con il Rettore, un incontro a livello politico, non solo tecnico anche alla presenza dell'ADISU che potrebbe concorrere al finanziamento per la piscina.

Si evidenzia comunque che il nuovo PRG fissa degli obiettivi per l'ambito, obiettivi definiti e condivisi con il Municipio e i cittadini che rappresentano invariati progettuali. Gli "attori

principali” non possono cambiare queste invarianti fondamentali. Potrebbe essere opportuno produrre un documento in cui si ribadiscono le invarianti e si inserisce tra queste la piscina.

L'associazione Action evidenzia l'aspetto politico del tema e la necessità di coinvolgere nel dibattito sulla piscina il Comune di Roma, nella figura dell'Assessore ai LL.PP. Ghera, e l'Università. Rivendica una risposta certa in tempi brevi oppure non si potrà evitare di manifestare in Consiglio Comunale.

L'incontro si conclude ricordando ai cittadini che è fondamentale avere tempi brevi per la redazione del Progetto Urbano perché è all'interno di questo che si definiscono i criteri di intervento e si approfondisce la progettazione, anche per comparti, dell'ambito.

AMBITO DI VALORIZZAZIONE B7

Laboratorio con i cittadini sul tema del Borghetto dei Lucani

28 gennaio 2010

AMBITO DI VALORIZZAZIONE C11

Laboratorio con i cittadini sul tema del Borghetto dei Reti

1 febbraio 2010

AMBITO DI VALORIZZAZIONE B7 E C10

Sintesi degli esiti dei laboratori

8 febbraio 2010

Il lavoro del gruppo impegnato sul tema del Borghetto dei Lucani è ancora in itinere ma si ritiene necessario procedere con un accurato censimento delle superfici attualmente in uso alle attività artigiane di: Bellori, il pairo, la locanda di Atlantide, 3 carrozzieri e un falegname. Inoltre si ritiene necessario verificare la proprietà delle aree poste a destra e sinistra del Borghetto nonché gli esiti delle indagini archeologiche eseguite nell'area posta sull'incrocio di via dei Campani/via dei Siculi.

Anche per quanto riguarda l'Ambito di valorizzazione C10 il lavoro è in itinere. Viene però approfondito il tema del recupero dell'edificio rinascimentale di Giuseppe Sartorio, che i proprietari (tre famiglie) vorrebbero restaurare e trasformare le superfici attualmente occupate dallo smorzo e dal fabbro in atelier per artisti.

Gli incontri successivi, che si sono tenuti durante tutto il mese di febbraio fino al giorno di chiusura della fase di consultazione preventiva (28 febbraio) hanno portato alla stesura del documento che ha portato alla Risoluzione n. 3 approvata dal Consiglio Municipale il 24 febbraio 2010.