



Comune di Roma

Assessorato all'Urbanistica

Dipartimento Programmazione
e Attuazione Urbanistica



PROCESSO PARTECIPATIVO

PROGRAMMA INTEGRATO DELLA TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE "PORTUENSE - SPALLETTE"

DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE



Indice

Introduzione.....	pag. 3
Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa.....	pag. 4
Assemblea partecipativa:	
- Interventi istituzionali.....	pag. 5
- Interventi dei cittadini.....	pag. 9

Introduzione

Questo documento rappresenta una sintesi dei contributi presentati durante il processo di partecipazione che si è svolto in relazione al Programma Integrato della Trasformazione prevalentemente residenziale "Portuense - Spallete", 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 ha dato diffusione dell'avvio della fase di informazione (primo livello della partecipazione) tramite l'inserimento della notizia dell'inizio del processo partecipativo all'interno del portale Internet del Comune di Roma in data 25.09.2009, 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 3.03.2010.

L'assemblea partecipativa si è svolta il giorno 24.03.2010 alle 18.00 presso la Sala Gonzaga del Comando Generale dei Vigili Urbani, in Via della Consolazione, 4 a Roma, durante la quale l'Amministrazione Comunale ha presentato il programma urbanistico, alla presenza di circa 15 cittadini.

Erano presenti, nei rispettivi ruoli istituzionali:

- Ing. Errico Stravato, Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica;
- Ing. Stefano Tarquini, Dirigente della U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo, in sostituzione dell'arch. Carla Caprioli, Dirigente responsabile del procedimento;
- Pasquale Giannini, U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, referente tecnico del procedimento.

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

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:

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

Relatori:

Ing. Stefano Tarquini, Dirigente della U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo, in sostituzione dell'arch. Carla Caprioli, Dirigente responsabile del procedimento

Arch. Lorenzo Busnengo, progettista dell'intervento

Interventi dei cittadini:

Giulio Romoli

Claudio Sicari

Assemblea partecipativa Interventi istituzionali

- **Ing. Stefano Tarquini, Dirigente della U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo**

INTRODUZIONE

Questa assemblea di presentazione del Programma è convocata secondo quanto previsto dall'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, in applicazione di quanto stabilito dall'art.8 nel Regolamento di Partecipazione, allegato alla Delibera di C.C. n. 57/2006.

L'atto sottoposto alla procedura partecipativa, è il Programma Integrato della Trasformazione prevalentemente residenziale "Portuense - Spallette".

Gli eventuali contributi presentati vanno consegnati al desk di accoglienza. Al momento della consegna, verrà rilasciata una ricevuta provvisoria e successivamente i contributi verranno protocollati presso i nostri uffici. Abbiamo predisposto delle schede per chi vuole fornire il proprio contributo.

I contributi verranno raccolti nel Documento di Partecipazione, predisposto e curato dal responsabile del procedimento. Tale documento, sottoscritto dall'Assessore all'Urbanistica e allegato alla proposta di deliberazione che sarà sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale, seguirà tutto l'iter del Procedimento.

LOCALIZZAZIONE

Il Programma Integrato della città della trasformazione prevalentemente residenziale "Portuense - Spallette" è localizzato in Via Portuense, nel XV Municipio, in località Spallette, ed ha una superficie territoriale di circa 5,6 ettari. Attraverso la stessa Via Portuense, l'area è collegata con via della Magliana, l'autostrada Roma-Fiumicino con le sue complanari e il Grande Raccordo Anulare. A breve distanza (1,5 km) è situata la stazione di Ponte Galeria della linea FR1 Orte/Fara Sabina – Fiumicino Aeroporto.

PROPRIETA' E COMPENSAZIONE

Ai sensi dell'art. 50 della NTA di PRG vigente a tutti gli Ambiti per i Programmi Integrati della città della trasformazione è attribuito un indice di edificabilità territoriale ET pari a 0,3 mq/mq. In base ad uno specifico accordo tra le parti, ed in considerazione delle ultime sentenze del TAR Lazio, la quota di edificabilità privata è stata definita con un indice pari a 0,12 mq/mq, la società compensanda usufruirà di parte del differenziale rispetto all'indice generale di 0,30 mq/mq (0,18).

I diritti compensativi derivano dall'ex comprensorio E1 "Monti della Caccia" attualmente ricompreso nella Riserva Naturale di Decima-Malafede, di cui è prevista la cessione gratuita all'amministrazione comunale. La superficie di cessione di mq 34.419 moltiplicata per l'indice di 0,936 mc/mq sviluppa una volumetria di mc 32.216,18; la stima effettuata determina per l'atterraggio della volumetria a Spallette un parametro pari a 0,90 che determina la volumetria per la società compensanda di mc 28.994,57 (SUL pari a mq 9.060,80). Si ricorda, altresì, che la società compensanda in quanto titolare di diritti edificatori del comprensorio "Monti della Caccia", in ottemperanza alla deliberazione di C.C. n. 11 del 26 gennaio 2004, è soggetta a destinare ad affitti a "canone concordato", per 8 anni, il 15% della SUL.

QUADRO URBANISTICO GENERALE

Il Comune di Roma ha approvato con delibera di C.C. n.18 del 12/02/2008 il PRG di Roma che ha destinato l'area ad "Ambito per Programmi integrati della Città della Trasformazione prevalentemente residenziale". Tale destinazione rientra fra gli "Ambiti di Compensazione" così come definiti dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Ai sensi dell'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione, gli ambiti per i Programmi integrati della Città della Trasformazione sono finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno di insediamenti, al conseguimento degli obiettivi di compensazione e all'attivazione del concorso privato nel finanziamento e nella realizzazione di opere e servizi pubblici.

Nell'Appendice 3 alle Norme Tecniche di Attuazione "Parere Geologico-Vegetazionale" si prescrive che sia "predisposta una fascia di rispetto dal ciglio della scarpata pari al doppio dell'altezza della stessa".

QUADRO AMBIENTALE

L'area in oggetto è un'ex area agricola al margine della zona "O" di Spallete. Su tale area non è praticata alcuna coltura agricola da decenni e non presenta caratteristiche ambientali specifiche: sono presenti solo alcune alberature isolate, in stato semiarbustivo, di salici.

La localizzazione delle superfici fondiarie e delle relative tipologie è caratterizzata nelle aree più pianeggianti da edifici in linea e a palazzina alti cinque piani e nella zona più prossima al pendio aree destinate a verde pubblico e a verde privato. Questo permette un basso impatto paesaggistico e un'ottimale integrazione ambientale, in quanto i manufatti si pongono in continuità con i declivi esistenti non modificando l'orografia del territorio e la percezione di questo dall'esterno.

ELEMENTI PROGETTUALI DI MAGGIOR RILIEVO

Il progetto è fondato su percorsi pedonali di connessione tra i principali spazi urbani dell'intervento. Tali percorsi mettono in connessione i parcheggi pubblici con il servizio pubblico e con le aree destinate a verde privato con valenza ecologica.

Il verde privato con valenza ecologica comprende un'area semiboschiva e arbustiva che viene preservata e che garantisce un'alta permeabilità dei suoli; queste presenze arboree sono l'elemento vegetale di pregio su cui è articolato l'intero piano.

Tali percorsi nel verde raggiungono il tracciato di via Arzana e si connettono con gli spazi a destinazione pubblica del limitrofo piano particolareggiato di Zona "O" Spallete. La scelta progettuale del percorso pedonale oltre a determinare l'impianto morfologico dell'intervento in termini di allineamenti principali e di tipologie edilizie è, quindi, l'elemento di connessione tra le diverse funzioni previste: parcheggio pubblico, servizio pubblico, residenze, verde pubblico, viabilità pubblica e aree pubbliche del vicino insediamento.

Inoltre, l'intervento si caratterizza anche attraverso i seguenti elementi strutturali e funzionali:

- l'intervento si inserisce in un contesto ambientale da riqualificare e prevede uno schema planimetrico a basso impatto;
- l'intervento si pone in stretta relazione con le previsioni del limitrofo Piano Particolareggiato di Zona "O" Spallete, sia in termini di accessibilità al sistema dei parcheggi, sia rispetto alla localizzazione degli spazi e delle dotazioni pubbliche;

- è prevista la razionalizzazione del sistema viario della Zona "O" con la completa ristrutturazione di Via Arzana che diventerebbe la viabilità principale di ingresso a scapito dell'attuale tortuoso tracciato di Via Senorbi;
- il quadro infrastrutturale è ottimale per un intervento residenziale sotto l'aspetto della mobilità su gomma e su ferro in direzione del centro di Roma e di Fiumicino;
- l'intervento si caratterizza per un alto grado di qualità sia sotto il profilo dell'impianto urbano sia sotto quello più squisitamente architettonico, con unità immobiliari dotate di tutti i comfort.

Per quanto riguarda i dati quantitativi del progetto, a fronte di circa € 3.300.000,00 di oneri dovuti per urbanizzazione primaria e secondaria, si realizzano opere per circa € 6.000.000,00; tra queste opere principali è previsto un asilo nido per 60 bambini e non per 40 come era previsto originariamente, a seguito anche delle prescrizioni degli uffici comunali.

Altre opere principali dell'intervento sono: la strada di connessione con la zona "O", la viabilità principale, i parcheggi e l'adeguamento di via Arzana.

Si può indicare il dato importante per l'Amministrazione, e cioè che il 15% della SUL, che deriva dalla compensazione "Monti della Caccia", va a formare un nucleo di alloggi a canone concordato, per circa 62-63 mq ad alloggio, per un totale di 1.350 mq. Inoltre, a questo si aggiungono ulteriori 20 alloggi, pari a circa 1.200 mq, per *housing* sociale. Tutti gli edifici di natura residenziale sono al massimo di cinque piani.

Passo ora la parola al Direttore del Dipartimento, Ing. Errico Stravato

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

L'ing. Stravato, dopo aver portato i saluti dell'Assessore Corsini, che non è potuto intervenire all'assemblea, ringrazia gli uffici e i proponenti e inizia il suo intervento.

Come è stato detto, questa è una delle prime procedure di attuazione del Piano Regolatore, inserita all'interno della manovra delle Compensazioni e, in parte, vi è una prima anticipazione del Piano Casa Comunale.

Infatti, sono state inserite, oltre alle previsioni del Piano Regolatore, che stabilisce di destinare il 15% della SUL dei compensandi ad alloggi in affitto a canone concordato e, per volere dell'Amministrazione, in accordo con i proponenti, è stata inserita nell'intervento una ulteriore quota di SUL da destinare a *housing* sociale così come prevede la recente Delibera approvata dal Consiglio Comunale denominata "Piano Casa". Per *housing* sociale si intendono alloggi sempre in proprietà che da parte dell'operatore vengono messi in affitto ad un canone di tipo ribassato o possono essere messi in vendita con la formula del riscatto.

Questa è una prima manovra che va nella direzione del Piano Casa.

E' un intervento contenuto nel suo complesso perché sono circa 17.000 mq di SUL complessivi fra proprietà, compensando e manovra di *housing*. Per mantenere una relazione con il contesto, l'intervento ha sviluppato oneri aggiuntivi che serviranno per i collegamenti, per migliorare l'accessibilità e la fruibilità, per

l'attrezzaggio delle aree a verde e per i servizi. Quindi l'intervento non è finalizzato solo alle aree interne ma si integra con il contesto.

Questa fase partecipativa rende chiari tutti gli obiettivi e le motivazioni di questo intervento e quindi è importante recepire i contributi di tutti i cittadini interessati.

Assemblea partecipativa Interventi dei cittadini

- **Giulio Romoli**

Non conoscendo il progetto, si era prenotato per l'intervento ma dopo la spiegazione dei relatori ha ritenuto esaustive le spiegazioni sul progetto.

- **Lorenzo Busnengo, progettista dell'intervento**

Ribadendo quello già detto dall'ufficio, rispetto alla Zona "O" Spallete, dove il Piano Particolareggiato è stato già approvato e sono in corso molti interventi privati, oltre la realizzazione di alcuni comparti è prevista l'integrazione con l'ambito del Programma Integrato.

L'accessibilità attuale da via Portuense alla zona "O" Spallete è rappresentata esclusivamente da via Senorbi. Via Senorbi è molto degradata mentre via Arzana, che non presenta passi carrabili e non ha le caratteristiche proprie di una strada interna di zona "O", essendo esterna al nucleo urbanizzato, diventerà, attraverso l'adeguamento della sezione e la realizzazione della rotonda, una reale alternativa di accessibilità e di collegamento tra via Portuense e via della Pisana.

Va detto che il mezzo pubblico transita su via Portuense ed è prevista, sempre a carico del nostro intervento, la realizzazione della fermata ATAC, come da parere, che servirà sia gli abitanti insediati che quelli previsti dal nuovo intervento.

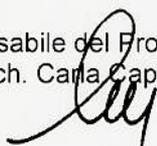
- **Claudio Sicari**

Il parcheggio che si vede sulla sinistra tra via Arzana e via Senorbi è collegato con via Senorbi o rimane chiuso e accessibile solo da via Arzana?

- **Lorenzo Busnengo, progettista dell'intervento**

Quel parcheggio in realtà è previsto dal Piano Particolareggiato di zona "O" Spallete, ed è accessibile solo da via Senorbi; nella nostra proposta è prevista la doppia accessibilità che renderebbe più fruibile l'accesso al parcheggio.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Carla Caprioli



L'Assessore all'Urbanistica
On. Marco Corsini

