

Osservazioni relative alla Variante al Piano Regolatore Generale vigente derivante dall'approvazione del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili militari" approvato ai sensi dell'art. . 58, comma 1, legge 6.8.2008 n. 133 di conversione del D.L. 25.06.2008 n. 112 e art. 2, comma 191, legge 23.12.2009 n. 191 e ss. mm. ii.

I sottoscritti, a seguito della pubblicazione a cura del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, dell'avviso inerente l'approvazione del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili militari" con le relative implicazioni in termini di Variante al vigente PRG depositato e pubblicato presso l'Albo Pretorio in data 23-12-2010, considerano che:

- visto il suddetto "Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili militari nella città di Roma" ai sensi dell'art. 58 comma 1 della legge 6.8.2008 n. 133 di conversione del decreto-legge 25.6.2008 n. 112;
- vista la Relazione Illustrativa del Piano di cui sopra;
- viste le schede degli ambiti di valorizzazione da E1 a E10, ed in particolare la scheda E9 concernente la Caserma Ulivelli;
- visto che in tali ambiti di valorizzazione – in recepimento alla Variante di PRG assunta ai sensi del art. 58 comma 2 primo periodo della Legge n. 133 del 6 agosto 2008 – sono previsti interventi di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio verde ed edilizio;
- visto il Protocollo d'Intesa fra il Ministero della Difesa e il Comune di Roma per la Valorizzazione e l' Alienazione degli immobili militari del 4.06.2010 (ai sensi dell'art. 2 comma 191 della Legge 191 del 23 dicembre 2009);
- vista la Deliberazione 8 del Consiglio Comunale del 28/29 ottobre 2010 (d'ora in poi Deliberazione), che ha approvato la Proposta 60a (Dec. G.C. del 25 giugno 2010 n. 51);
- visto che la Deliberazione prevede tra i beni dismessi la Caserma Ulivelli (denominata comunemente e di seguito "Forte Trionfale"), per la quale il Consiglio Comunale ha votato con l'art. 2 la nuova destinazione urbanistica: da "servizi pubblici di livello urbano, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e città consolidata Tessuti T2" a "Città Storica Ambito di Valorizzazione E9";
- vista che la Deliberazione prevede che la "nuova destinazione urbanistica deve es-

sere ricercata in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, in modo che possa costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione per lo sviluppo locale”;

- e vista la Deliberazione 57 del Consiglio Comunale del 2 marzo 2006 che ha approvato il “Regolamento per l'attivazione del processo di partecipazione dei cittadini alle scelte di trasformazione urbana” - Proposta 254a (Dec. G.C. del 13 ottobre 2005 n. 205), meglio noto come “Regolamento della partecipazione”;

OSSERVANO CHE:

1- In generale per i Forti della città di Roma è indispensabile perseguire un comune denominatore che ponga alla base delle decisioni e degli interventi che vengono stabiliti - quale criterio per l'utilizzo delle aree e/o degli edifici da dismettere da parte dell'Amministrazione Militare (così come già individuato per quelli interessati dalla permuta con l'Agenzia del Demanio e quelli già in proprietà all'Amministrazione Comunale) - il prioritario soddisfacimento delle esigenze della cittadinanza in termini di servizi di interesse pubblico di livello locale ed urbano. Tra questi vanno menzionati l'istruzione a vari livelli, gli asili nido, le RSA, il verde attrezzato e i parcheggi pubblici, i servizi culturali, gli Uffici Comunali e altri servizi socio sanitari. Ciò al fine di conferire a queste strutture dei Forti, un carattere di centralità e di cerniera con il tessuto urbano, a volte disomogeneo, in cui sono inserite. Tali strutture sono infatti spesso caratterizzate da degrado fisico e funzionale e dalla presenza di manufatti in disuso che potrebbero costituire un'importante occasione di riqualificazione locale e urbana e di promozione dello sviluppo della Città storica. E' quindi imprescindibile operare in modo tale che nell'ambito di opportune future convenzioni si inserisca un meccanismo che garantisca contemporaneamente sia la dismissione reale dei beni e il loro conseguente restauro/recupero (ove necessario), sia gli oneri di urbanizzazione derivanti dal processo di valorizzazione delle singole aree.

2- In particolare per quanto riguarda il Forte Trionfale, si richiede la valorizzazione ed il recupero del manufatto principale, oggi in discreto stato di conservazione, e dell'Hangar per dirigibili, con l'obiettivo di dare vita a nuove centralità con funzioni miste e qualificanti e l'inserimento di attrezzature e servizi di interesse pubblico (per le quali si rimanda al punto precedente).

3- Vista la presenza del tracciato dell'antica via Trionfale e di reperti archeologici di

grande rilievo, si richiede un attento e approfondito esame del territorio sotto il profilo archeologico che potrebbe richiedere l'applicazione di vincoli di tutela da parte della Sovrintendenza archeologica, come peraltro previsto dalle norme vigenti.

4- Come detto in termini generali anche al punto 1, non sono attualmente note le modalità con le quali gli investimenti sul Compendio del Forte Trionfale si legheranno ad un imprescindibile restauro/recupero del Forte stesso e si sottolinea la necessità - prima di dare l'avvio a qualsiasi tipo di programmazione di natura pubblica o privata - di:

- effettuare un'analisi realistica degli investimenti, stimando il valore effettivo del Forte Trionfale (si fa riferimento alla struttura Forte ed a tutto il Compendio);
- fare maggiore chiarezza sui passaggi legati al fondo comune d'investimento immobiliare, così come previsto dall'art. 2 comma 189 dalla Legge 191/2009, ed al funzionamento degli investimenti necessari per il processo di recupero e valorizzazione;
- legare l'inizio degli interventi ad una Convenzione sul trasferimento effettivo di tutte le funzioni militari oggi presenti, per evitare situazioni di interventi che si realizzano solo in parte, determinando il fallimento del progetto a livello urbano. Ad oggi non vi sono decisioni in merito alla ricollocazione strategica del 3°Reggimento Trasmissioni, un reparto operativo dell'Esercito che garantisce le comunicazioni anche attraverso i ponti radio collocati nel Forte Trionfale e nel Forte Monte Mario.

Per quanto concerne gli obiettivi contenuti della specifica scheda E9 allegata al Piano citato nelle premesse, i sottoscritti osservano che:

5- Relativamente al punto A degli obiettivi *“Restauro conservativo del Forte con inserimento di nuove funzioni compatibili con i caratteri tipo-morfologici”*, va assicurato l'impegno a mantenere e valorizzare la natura di bene pubblico, prevedendone la fruibilità da parte di un'utenza il più possibile allargata, che permetta di individuare il Forte come elemento di richiamo per i vari ed eterogenei quartieri che vi gravitano intorno.

Del Forte e dell'Hangar vanno mantenuti la morfologia e l'impianto originario per cui le categorie di intervento ammissibili possono essere solo MS e RC. Per la palazzina insistente sopra il fronte principale del Forte, data la sua scarsa valenza edilizia, si ritiene ammissibile, in una logica di rinnovamento del patrimonio edilizio anche secondo i moderni contenuti dell'architettura bioclimatica e per il rapporto con il manufatto storico del Forte, la categoria RE, mantenendone però altezza massima e sagoma planimetrica attuali.

Si richiede che per gli interventi sulle altre strutture del Compendio, venga prevista la ripartizione della maggiorazione della SUL del 30%, nei casi di RE, DR e RU, come segue: il 10% di maggiorazione da destinare ad attività pubblica ed il restante 20% da destinare ad attività privata.

6- Prima di qualsivoglia intervento, si richiede che vengano rese note la S.U.L. realizzata e la superficie dell'intero Compendio, al fine di poter valutare compiutamente – dato un ET massimo di 0,6 mq/mq – la consistenza degli interventi futuri (Deliberazione 8 dell'Assemblea Capitolina del 28/29 ottobre 2010, pag. 5).

Relativamente al seguente passaggio della Deliberazione succitata *“Che per quanto riguarda la dotazione di verde pubblico e servizi pubblici di livello locale compresa nei compendi di Forte Boccea e della Caserma “Ulivelli” occorre assicurare equivalente quantità e destinazione urbanistica”* si richiede di specificare tali quantità in relazione agli standard urbanistici di legge.

Si richiede la verifica della fattibilità degli interventi proposti.

7- Relativamente al punto B degli obiettivi *“Migliorare il mix funzionale con funzioni residenziali speciali, studenti, co-housing, ecc. in relazione alla prossimità di grandi attrezzature urbane come Foro Italico e il Policlinico Gemelli.”* è da specificare - a proposito del mix funzionale da realizzare - a quale parte dell'area si fa riferimento: se al solo Forte o al Compendio nel suo insieme. Si ribadisce che, al fine di rendere il Complesso una cerniera di raccordo e un punto di identificazione per la comunità, sono da individuare attività e servizi di interesse pubblico di richiamo trasversale che vadano dagli asili nido per i più piccoli, alle RSA per i più maturi, alla casa dello studente per i giovani.

Si esprime, inoltre, la necessità di abolire la parola “ecc...” dal periodo, in modo che si diano linee univoche e chiare sugli interventi consentiti. Si richiede inoltre che venga contemplata la destinazione di una quota – seppur simbolica – finalizzata all' Edilizia Residenziale Pubblica.

8- Relativamente al punto C degli obiettivi *“Migliorare la dotazione di verde e servizi pubblici di livello locale”*, vanno considerate le condizioni di parziale abbandono in cui versa ad oggi il sistema degli spazi aperti dell'intera area, che generano l'esigenza di prevedere uno studio/progetto specifico con proposte di architettura del paesaggio mirate a potenziare la fruibilità e l'accessibilità del Forte: piste ciclabili, percorsi pedonali, verde attrezzato, giardini per l'infanzia. Si sottolinea inoltre l'esigenza di riqualificazione del verde

esistente per integrarlo alle aree del Pineto e dell'Insugherata, come aree verdi di penetrazione dall'Agro circostante verso la città e il Parco del Tevere. Nella scheda E9 viene individuata come area verde pregevole la parte a Sud Ovest che in realtà non presenta caratteri emergenti né per la morfologia del terreno, decisamente scosceso, né per lo stato attuale di totale abbandono del verde stesso. Si ritiene comunque necessario preservarne il carattere di inedificabilità mantenendo e potenziando l'attuale assetto di macchia boschiva, sia quale cornice paesaggistica apprezzabile dalla Valle degli Scolopi, all'interno del Parco del Pineto, sia quale filtro verso la Via Trionfale, ora allargata in considerazione di una futura fruizione del piano coperture del Forte.

Di converso si sottolinea la necessità di individuare come area a verde fruibile la parte situata a Nord Est oltre il piano coperture del Forte, nella quale realizzare quanto precedentemente descritto.

9- Per quanto concerne le prescrizioni specifiche contenute nella scheda E9 del Piano, laddove si enuncia *“Compensare in sede di strumento urbanistico attuativo la quantità di verde pubblico fissata dal PRG approvato con DCC n. 18 del 12.2.2010.”* i sottoscritti propongono la seguente osservazione:

- in sede di definizione del perimetro del piano attuativo, è necessario l'allargamento dell'ambito ad alcune aree comprendenti parti edificate e non, utili al parziale reperimento locale del verde di standard così da permettere che l'area militare - ora indifferente alle dinamiche urbane - possa trovare in futuro un sistema di relazioni possibili e auspicabili, con un disegno di suolo organico atto a permettere, a livello ciclopedonale, la connessione dei quartieri adiacenti al forte. A titolo meramente indicativo, si citano :
 - l'area dei cd. “Giardini di S.Onofrio” (facente parte del Parco Regionale Urbano del Pineto);
 - l'area in adiacenza dell'Ufficio Postale di Via Sappada;
 - l'area verde in adiacenza al Comando C4 Difesa;
 - il sedime di Pieve di Cadore fino a comprendere l'area verde pensile posta sopra la galleria Giovanni XXIII in corrispondenza di Piazza del Passo del Pordoi.

Lo strumento urbanistico da adottare potrebbe essere quello individuato dal PRG relativo alle Centralità Locali, impiegato ad esempio per il compendio del Forte Portuense inserito nel perimetro della Centralità locale XV/5 “Largo La Loggia” , comprendente edifici e

parchi pubblici ed aree di sedime stradale.

I sottoscritti osservano inoltre che:

10- relativamente ai Parametri Urbanistici riportati nella Proposta DGC del 25 giugno 2010 n. 51, è da approfondire la proposizione riferita alla quota flessibile pari al 50% della SUL;

11- in merito alla classificazione degli esercizi di vendita, sulla base della L.R. Lazio n. 33 del 1999 Art. 24, nella programmazione degli interventi vanno previsti come realizzabili solo gli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 mq oltre alle medie strutture di vendita, con superficie di vendita fino a 2500 mq, mentre vanno escluse le grandi strutture di vendita, con superficie di vendita superiore a 2.500 mq (pertanto non sono realizzabili nelle aree dei forti gli esercizi fino a mq. 5.000, gli esercizi fino a mq. 15.000, i centri commerciali di quartiere, i centri commerciali intersettoriali ed i centri commerciali metropolitani).

All'interno dell'area del Forte Trionfale andrà disciplinata la tipologia delle attività che andranno ad insediarsi, previa analisi legata agli effetti che avrebbero sulla popolazione e sull'ambiente.

Infine, i sottoscritti evidenziano come nel "Piano" citato in premessa non siano state adottate le pur previste procedure di partecipazione ai sensi del "Regolamento della partecipazione" (vedasi l'art. 7 della Deliberazione citata nelle premesse).

Di tale Regolamento, per chiarezza espositiva, si riportano i seguenti passaggi:

- il "Regolamento è finalizzato a garantire ai cittadini, attraverso una informazione tempestiva e preventiva, la massima trasparenza nella informazione e gestione degli strumenti del piano e nell'attuazione dei singoli piani e progetti, un effettivo dialogo e coinvolgimento, tramite la consultazione, nell'interesse pubblico e nell'ottica dell'efficienza, poiché diretto ad un uso appropriato delle risorse, senza sprechi e con adeguata programmazione condivisa. La partecipazione degli abitanti alle trasformazioni urbane, intesa come partecipazione diffusa degli attori sociali dei territori interessati ai processi decisionali relativi ai piani strategici, agli strumenti di pianificazione e ai progetti di trasformazione urbana, costituisce fattore determinante ed ineludibile della trasformazione urbana da applicare nelle relative procedure tecnico-amministrative dell'Amministrazione" (art. 1, Deliberazione n.

57 del 2 marzo 2006);

- Il presente Regolamento è vincolante per tutti gli Uffici, Dirigenti, Responsabili del Procedimento dell'Amministrazione Centrale e dei Municipi, che ne assicurano l'osservanza, secondo le norme di seguito definite (art. 1, comma 7, Allegato A, Deliberazione n. 57 del 2 marzo 2006);

Non risultano infine adottati gli strumenti di informazione e partecipazione previsti dall'art. 7 (comma 1, 2 e 3) dell'Allegato A dello stesso "Regolamento della partecipazione":

1. *L'informazione costituisce il primo livello della partecipazione e deve essere garantita a tutti i cittadini.*
2. *Ai fini della sottoposizione alla Giunta Comunale ovvero alla Giunta Municipale competente degli atti di cui all'art. 3 l'Assessore competente o il Presidente del Municipio interessato provvedono a darne pubblica informazione ed a promuovere la conseguente consultazione.*
3. *La pubblica informazione avviene mediante inserimento della notizia in apposita sezione del sito Internet del Comune di Roma e del sito Internet del Municipio competente. L'informazione comprende documentazione idonea ad illustrare le caratteristiche essenziali del programma o progetto, al fine di poter utilizzare, per la loro definizione, anche proposte ed indirizzi dei soggetti di cui all'art. 2.*

Per tutte le suddette ragioni, i sottoscritti richiedono che vengano chiarite e definite le osservazioni esposte nei punti dall'1 all' 11, e che vengano attivate senza ulteriori indugi gli strumenti e le modalità previste dal già citato "Regolamento della partecipazione". Questo approccio, previsto dalle norme comunali, garantisce il coinvolgimento della popolazione interessata secondo criteri di trasparenza e informazione per tutte le fasi, compresa quella legata ai piani attuativi.

Lo scopo finale degli interventi dovrà essere quello del soddisfacimento di interessi e bisogni collettivi pubblici che devono risultare prioritari rispetto a quelli privatistici.

Infine, i sottoscritti richiedono di pubblicare anche sul sito web comunale del Dipartimento Urbanistica:

- tutte le schede descrittive delle singole aree, le planimetrie con il perimetro di variante al PRG e la/le foto aeree con l'individuazione dell'esatto perimetro delle stesse;

- nel mese successivo alla scadenza, tutte le osservazioni presentate al predetto piano mediante semplice scansione ottica della documentazione pervenuta.

Roma, 15 febbraio 2011

I sottoscritti: