

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI POLITICHE DEL TERRITORIO
U.O. n. 2 — UFFICIO NUOVO PIANO REGOLATORE

IL PIANO DELLE CERTEZZE
RELAZIONE TECNICA

IL PIANO DELLE CERTEZZE

INDICE

IL SIGNIFICATO DEL PIANO DELLE CERTEZZE

Premessa metodologica

Criteri e strumenti del nuovo piano urbanistico

I nuovi ambiti territoriali

La semplificazione della zonizzazione e delle procedure

La compensazione edificatoria

La manovra urbanistica complessiva

I CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

Il sistema ambientale

La modificazione delle destinazioni di piano vigenti

I criteri assunti

I parchi

Le nuove aree da tutelare

Le aree esterne ai perimetri dei parchi e alle nuove aree da tutelare soggette a vincoli cogenti

Le modificazioni complessive

La nuova normativa per le zone H

Il recepimento della Carta dell'Agro

Il recepimento dei vincoli archeologici e paesistici

La modificazione delle destinazioni di piano all'interno dei comprensori del Sistema Direzionale Orientale.

La città consolidata (zone B e zone D): normativa e standard

La riclassificazione delle zone D

La ridefinizione della disciplina urbanistica

La nuova normativa per le zone B

Gli standard urbanistici

Allegati nuovi:

A - Norme Tecniche di Attuazione

B - La classificazione delle nuove aree da tutelare

C - Elenco dei nuclei abusivi non perimetrati

D - Descrizione analitica delle variazioni

E - Osservazioni delle Circoscrizioni

F - Correzioni graficizzate

G - Elenco dei beni certi della Carta dell'Agro.

IL SIGNIFICATO DEL PIANO DELLE CERTEZZE

Con la Variante generale di PRG Piano delle certezze si avvia concretamente il processo di costruzione del nuovo Piano regolatore della città. L'ampiezza del provvedimento, che disciplina circa il 70% del territorio comunale, e la natura dei suoi contenuti hanno suggerito la nuova denominazione, che sostituisce la precedente («Variante delle certezze»).

L'attività dell'Amministrazione comunale si è sviluppata in questi anni secondo una tempistica articolata in tre periodi, concettualmente autonomi e consequenziali, anche se temporalmente almeno in parte sovrapposti:

– il primo periodo è stato dedicato alla chiusura dell'eredità più pesante, alla conclusione cioè di quella che è stata definita la «pianificazione sospesa»: la Variante di salvaguardia e la Variante per il verde ed i servizi. La scelta è stata di accelerare al massimo i tempi della loro conclusione in Consiglio Comunale e del loro invio alla Regione per la definitiva approvazione. Al tempo stesso sono stati predisposti ed approvati atti che costituiscono strumenti di garanzia per il controllo delle trasformazioni del territorio ed al contempo colmano lacune amministrative (la delimitazione del centro abitato e delle zone territoriali omogenee).

– il secondo periodo è stato dedicato all'approvazione di atti programmatici e di indirizzi per la pianificazione urbanistica: il recepimento dello schema regionale dei parchi e delle aree protette: la proposta di perimetrazione dei parchi assunta con due deliberazioni ed inviata alla Regione come proposta dell'Amministrazione; il piano di assetto generale per le

aree ferroviarie: il progetto direttore dei comprensori direzionali orientali. Atti che hanno posto le basi del lavoro per la redazione del nuovo piano e per la predisposizione di importanti progetti urbani.

– il terzo periodo si concretizza con la presente proposta di deliberazione, cioè con la predisposizione del Piano delle certezze, che costituisce la trasformazione dei ricordati atti di indirizzo programmatico in atto generale che dà loro la forza della cogenza urbanistica.

Premessa metodologica

Il contesto giuridico-amministrativo vigente costituisce lo scenario entro cui operare: esso ha una profonda influenza sulla redazione di un nuovo strumento di pianificazione ed in particolare per quello di una grande città e di un'area metropolitana. Redigere un nuovo piano in un contesto legislativo adeguato e condiviso, costruito con l'obiettivo di fornire strumenti capaci di affrontare le questioni e le dinamiche attuali, significa operare in un contesto favorevole e ricco di certezze: nel caso contrario la redazione di un nuovo strumento urbanistico, se non vuole essere un atto puramente burocratico, diventa oggettivamente l'occasione per evidenziare tutti i limiti e le contraddizioni del contesto stesso e per la proposizione delle modalità per il suo superamento ed adeguamento.

Il contesto in cui oggi l'Amministrazione comunale di Roma opera è senza dubbio il secondo: di conseguenza la redazione di un nuovo strumento di piano non può che assumere tale condizione di vetustà e rigidità del quadro legislativo vigente basato ancora sulla legge urbanistica del 1942 ed operare al suo interno individuando esplicitamente un percorso che è, al tempo stesso, di sperimentaltà e di partecipazione ad un più vasto processo di elaborazione per la rapida approvazione di una riforma urbanistica generale. Alla riforma urbanistica si deve dare un contributo chiaro e convinto, nella piena consapevolezza che la sperimentaltà non può restare a lungo tale e che senza la soluzione più generale di almeno alcune grandi questioni, la stessa redazione del nuovo piano per Roma risulterà fortemente condizionata e frenata.

Questa situazione dunque non deve costituire una remora, quanto uno stimolo in più alla già elevata valenza di sfida culturale che la redazione di un nuovo piano urbanistico per Roma costituisce: una redazione che si inserisce così, com'è giusto che sia, in un dibattito ed un confronto nazionale e internazionale, consolidando la convinzione che ogni riforma generale trova le sue radici ed i suoi contenuti più innovativi proprio nell'esperienza degli enti locali che, confrontandosi quotidianamente con i reali processi di trasformazione, esprimono bisogni e soluzioni aderenti alle dinamiche economiche e sociali in atto.

Il carattere di forte sperimentaltà e di innovazione che la redazione del nuovo piano comporta è rafforzato anche dalla dimensione stessa del territorio del Comune di Roma, dalla decisione di procedere verso un piano direttore di scala metropolitana e dalle innovazioni che, sul terreno degli strumenti attuativi, la legislazione nazionale ha comunque già prodotto.

La dimensione del territorio del Comune di Roma (129.000 ha) costituisce infatti un'anomalia che rende problematica la redazione di un Piano regolatore sulla base della legge 1150/42, tenendo contemporaneamente conto delle nuove esigenze della popolazione – che non si esprimono più solo in termini di standard quantitativi – e dei nuovi criteri della piani-

ficazione urbana, che derivano dalle trasformazioni strutturali della società contemporanea. Inoltre, l'insieme dei nuovi strumenti attuativi istituiti recentemente con le leggi n. 142/90, n. 396/90, n. 179/92 e n. 493/93 (accordi di programma, programmi integrati, programmi di riqualificazione e di recupero urbano, ecc.), rendono ancor più complessa la coerenza tra i diversi livelli di Piano e impongono elevati gradi di flessibilità ed adattabilità.

La profonda convinzione dell'Amministrazione comunale che la redazione di un nuovo piano urbanistico non possa prescindere dal livello metropolitano è confermata proprio da contenuti e dalla metodologia con cui il Piano delle certezze è costruito. Esso infatti rappresenta un deciso contributo alla definizione dell'assetto metropolitano, che trova i suoi elementi costruttivi, per comune riconoscimento, nella struttura ambientale, nella mobilità e nella riqualificazione dei tessuti edilizi, perseguita anche attraverso una localizzazione all'esterno del territorio comunale di una serie di funzioni di alta specializzazione e di rango metropolitano.

Non v'è dubbio alcuno che il sistema storico-ambientale definito dal Piano delle certezze è il contributo rilevante del Comune di Roma alla costruzione del sistema dei parchi e delle aree protette di scala metropolitana previsto dallo Schema regionale. Tale sistema costituisce al riguardo un punto fermo e certo con cui vanno semplicemente integrati i «pezzi» del sistema ambientale definiti autonomamente dagli altri Comuni dell'area metropolitana sulla base del disegno complessivo costituito dal ricordato schema regionale. Anche le previsioni relative alla mobilità costituiscono, senza dubbio, un disegno di scala metropolitana, che consentirà forti opportunità localizzative esterne al territorio comunale. Si tratta di un disegno che andrà completato all'esterno del Comune di Roma secondo una filosofia che privilegi le connessioni trasversali contribuendo così in maniera decisiva ad evitare le gravitazioni su Roma. Infine, sul punto più delicato della costruzione del piano metropolitano, quello degli insediamenti e delle funzioni, il Piano delle certezze si limita per ora ad una riduzione della capacità insediativa, ponendo l'attenzione e confermando solo i progetti coerenti con la strategia della città consolidata e con la riqualificazione delle periferie più degradate. Il resto delle scelte è volutamente demandato ad una seconda fase che riguarderà appunto le nuove centralità, le nuove funzioni, la dimensione metropolitana e che si svolgerà, nel quadro dell'autonomia di tutti gli enti locali che al piano metropolitano concorreranno, sotto il coordinamento dell'Ufficio comune istituito con la Provincia e con la Regione.

La scelta quindi di procedere per fasi nella costruzione di un nuovo Piano urbanistico, appare la più corretta sia dal punto di vista metodologico, sia perché permette una definizione attenta delle nuove parti della città e una continua verifica di coerenza con le ipotesi di assetto dell'area metropolitana in via di costruzione e con la strumentazione attuativa: ciò per rispondere in tempi accettabili alle esigenze operative di riqualificazione della città.

Il Piano delle certezze costituisce dunque uno strumento fondamentale della strategia urbanistica dell'Amministrazione comunale, poiché rappresenta la prima fase formalizzata del complesso iter di costruzione del nuovo piano per Roma.

A questa prima fase seguirà una seconda fase articolata in due tempi.

Il primo tempo è costituito dalla variante generale della mobilità su gomma e su ferro. Lo schema complessivo della mobilità è stato già pubblicizzato prima dell'estate come allegato al documento «Il Piano delle certezze, linee guida per i prossimi provvedimenti urbanistici»,

la parte relativa alla mobilità su gomma del settore orientale della città, adottata dalla Giunta comunale il 2 agosto 1996, si trova ora all'esame delle Commissioni consiliari e delle Circoscrizioni per andare presto in aula consiliare. Dopo aver raccolto tutte le osservazioni ed i contributi degli uffici comunali, si prevede di portare all'adozione del Consiglio comunale, su proposta congiunta degli Assessori alla Mobilità e alle Politiche del Territorio, lo schema definitivo della mobilità su gomma e su ferro. La nuova rete della mobilità su gomma e su ferro si integrerà con il Piano delle certezze, disegnando il sistema della mobilità e cancellando le vecchie previsioni non più ritenute valide.

Il secondo tempo riguarda invece la definitiva messa a punto delle modalità di trasformazione del terzo ambito di riferimento (la città da trasformare) con l'individuazione delle «nuove centralità», dei comparti di intervento che semplificheranno l'attuale zonizzazione e delle nuove regole per l'attuazione delle trasformazioni. A tal fine sono state già sviluppate una serie di ricerche ed è stato messo a punto un programma di lavoro sulla cui base si procederà anche in collaborazione con l'Ufficio comune creato con la Provincia e la Regione per il piano dell'area metropolitana.

Criteri e strumenti del nuovo piano urbanistico

L'ordine del giorno del Consiglio comunale n. 9 del 22 febbraio 1996 indica puntualmente i contenuti del Piano delle certezze (allora denominato ancora Variante delle certezze):

– la definizione della nuova disciplina urbanistica delle aree (parchi verdi, parchi dei quali è già stata proposta, con apposita deliberazione, la perimetrazione e altre aree proposte) eliminando, ove necessario, le previsioni edificatorie del PRG in vigore, e la predisposizione della nuova normativa per le zone H (Agro Romano);

– la nuova normativa per le zone D del PRG (Completamento):

– la risoluzione del problema degli standard urbanistici nelle zone della città consolidata;

– la individuazione delle aree per i nuovi programmi per l'edilizia residenziale pubblica sulla base di nuovi criteri che escludessero in generale il ricorso alla trasformazione di aree agricole.

Le risposte a questi specifici obiettivi non possono che essere inserite in una visione più generale, dal momento che si sta predisponendo il nuovo strumento urbanistico della città: esse vanno ricondotte ad una più ampia e rigorosa logica di piano, tale da garantire che le soluzioni proposte non siano momentanee, a carattere transitorio o con valenza puramente difensiva a fronte delle dinamiche in atto nel mercato edilizio, ma al contrario – data la loro rilevanza – costituiscano la vera prima parte del nuovo piano urbanistico della città.

Il Piano delle certezze dunque non è un momento di chiusura del vecchio Piano regolatore in attesa della redazione del nuovo, ma rappresenta il «primo pezzo», e probabilmente il più importante dal punto di vista qualitativo e quantitativo, del nuovo Piano regolatore della città.

Il Piano delle certezze chiarisce definitivamente alcune scelte di fondo dell'Amministrazione: la nuova articolazione del territorio comunale, la semplificazione della zonizzazione e delle procedure di attuazione delle previsioni del piano urbanistico, l'introduzione del concetto della compensazione urbanistica.

I nuovi ambiti territoriali

L'individuazione dei grandi ambiti territoriali e la loro nuova disciplina sono state informate a criteri di evidenza analitica e di semplificazione normativa, anche attraverso la riduzione del numero delle zone o sottozone di PRG.

In primo luogo il territorio comunale viene articolato in tre grandi ambiti di riferimento ai fini della programmazione e gestione dei processi di trasformazione: l'ambito del territorio extraurbano, l'ambito della città consolidata, l'ambito della città da completare e trasformare. Con il Piano delle certezze due dei tre ambiti (il territorio extraurbano e la città consolidata corrispondenti a circa il 70% del territorio comunale) vengono analizzati e definiti sia territorialmente che dal punto di vista normativo: il terzo ambito, quello della città da completare e trasformare è individuato come risultante della perimetrazione degli altri due ambiti: si tratta di una definizione per ora solo territoriale ma non per questo meno rilevante.

Il primo ambito di riferimento, quello del territorio extraurbano, è costituito prevalentemente dal sistema dei grandi parchi e dell'agro romano (la cintura ed i cunei verdi) per un complesso di oltre 82.000 ettari pari al 64% dei 129.000 dell'intero territorio comunale: qui il tema principale è quello della salvaguardia ambientale, della valorizzazione ed incentivazione delle attività agricole e di quelle compatibili. A tale ambito sono riconducibili tre diverse destinazioni d'uso, N (Verde Pubblico), H1 (comprendente le sottozone H1 e H2 del PRG vigente) e H2 (comprendente la sottozona H3 del PRG vigente), le cui discipline garantiscono una maggiore tutela rispetto alle vigenti norme di PRG. Le nuove norme per le zone H, infatti, oltre a prevedere una drastica riduzione dell'edificabilità, consentono trasformazioni compatibili, non direttamente collegate con gli usi agricoli, solo attraverso particolari procedure di garanzia ambientale (PAMA, Piano ambientale di miglioramento agricolo e VAP, Valutazione ambientale preventiva). In particolare, all'interno dei parchi regionali ex lege 394/91, la disciplina del Piano delle certezze prevede, oltre alle zone N, solo la destinazione H2 (e in alcuni casi G1).

Per la classificazione del territorio extraurbano ai fini della tutela e per l'inserimento di parte delle cosiddette «aree irrinunciabili» tra le previsioni della Variante, sono stati assunti criteri di natura ambientale basati sulla presenza di vincoli cogenti (L. 431/85, 1497/39, 1089/39) e sulle previsioni dei PTP. Nel capitolo dedicato al sistema ambientale tali criteri vengono esattamente dettagliati e articolati in quattro tipologie di situazioni vincolistiche rispetto alle quali l'eliminazione totale o parziale delle vigenti previsioni edificatorie produce o meno la compensazione delle volumetrie edilizie.

Nel nuovo quadro pianificatorio si inserisce sia il recepimento della carta dell'Agro come parte integrante del Piano regolatore con l'individuazione di un primo gruppo di beni certi per i quali si pongono vincoli urbanistici e con l'esercizio della tutela da parte degli organi competenti per tutti gli altri beni censiti, sia l'aggiornamento dei vincoli di natura archeologica e paesistica sulle tavole del Piano stesso.

Il secondo ambito di riferimento, quello della città consolidata, relativo a circa 6.700 ettari dell'insieme delle zone A (Conservazione e Risanamento), B (Conservazione del tessuto viario ed edilizio) e D del PRG vigente, pari a circa il 5% del territorio, è costituito dal centro storico e dal complesso dei tessuti edilizi già fortemente strutturati con una maglia viaria definita. Il Piano delle certezze elimina la zona D di PRG ormai anacronistica, assimilandola al-

la zona B2 di PRG, e definisce una nuova normativa con la quale le possibili trasformazioni sono disciplinate secondo un procedimento di concessione diretta ed è liberalizzata la possibilità del frazionamento delle unità immobiliari, in modo da incentivare il riuso del patrimonio edilizio residenziale esistente. All'interno di tale normativa è prevista un'articolazione fra zone di minore o maggiore tutela, quest'ultime disciplinate in modo più limitativo per le operazioni di demolizione e ricostruzione. Questa articolazione, e in particolare l'individuazione di una zona di maggior tutela (B1) corrisponde all'obiettivo, da formalizzare con la seconda fase, di ampliare il concetto stesso di centro storico estendendone il perimetro alla città del Sanjust, fino ad aree di più recente edificazione, ma di sicura testimonianza dei modelli insediativi.

Il terzo ambito di riferimento, che riguarda circa 40.000 ettari, pari al 31% del territorio, comprende la città costruita e non costruita – ma con ampie zone edificabili secondo il vigente Piano regolatore – caratterizzata dall'assenza di una trama portante. Esso è costituito da quella città-non città che, senza soluzione di continuità, vede accostarsi le aree semirealizzate dei piani di zona per l'edilizia pubblica, le lottizzazioni convenzionate, le zone dell'abusivismo perimetrato, le aree industriali incompiute o terziarizzate; i vuoti urbani delle aree ancora da edificare e quelle dei servizi di scala urbana e locale (verde, parti di tracciati stradali incompiuti e incompletabili, ecc). In questo ambito si concentra dunque l'edificabilità residua di Piano regolatore, da cogliere come occasione e volano per un più generale processo di riqualificazione dell'intera periferia.

Si tratta di un territorio che, per ora, resta governato dalla disciplina vigente di PRG ed in cui agiranno una volta adottate, le nuove regole per la trasformazione tendenti a coinvolgere le risorse private nella riqualificazione della città; un territorio dove, nell'attesa del nuovo assetto normativo che sarà definito nella seconda fase di costruzione del nuovo PRG, potranno svilupparsi i programmi di riqualificazione urbana (art. 2 L. n. 179/92), quelli di recupero urbano (art. 11 L. n.493/93) ed in generale i nuovi strumenti dell'intervento concertato pubblico-privato, specificati attraverso idonei «progetti urbani». In particolare, questi ultimi avranno la finalità, oltre che di definire l'inquadramento urbanistico ed ambientale dei rispettivi ambiti, di precisare i ruoli, i compiti e le convenienze di ciascun operatore rispetto ai vantaggi ed agli oneri dei processi di trasformazione.

La semplificazione della zonizzazione e delle procedure

Il Piano delle certezze persegue dunque la linea dell'Amministrazione comunale circa la questione della semplificazione della zonizzazione e delle procedure attuative delle previsioni del Piano regolatore: attraverso una lettura più attenta del territorio, da un lato si procede verso una semplificazione dello «zoning», sia nelle aree extraurbane con la riduzione da tre a due delle sottozone dell'agro romano sia nella città consolidata con l'equiparazione delle zone D alle zone B), e dall'altro si punta ad una maggiore definizione dei casi di trasformazione da assoggettare a strumento urbanistico attuativo con la finalità di ampliare la casistica del ricorso diretto alla concessione edilizia.

L'obiettivo primario della nuova zonizzazione e della nuova normativa è l'incentivazione di una trasformazione qualitativa, basata su regole certe e procedure semplici, centrata su processi di recupero e riuso (si incentiva tra l'altro la possibilità del frazionamento delle

unità immobiliari), di demolizione e ricostruzione. Nell'ottica della semplificazione delle procedure, in sede di riconfigurazione complessiva dell'intero contesto normativo prevista nella successiva fase di costruzione del nuovo Piano regolatore, si procederà anche alla sostituzione del parametro della cubatura con quello del rapporto di superficie.

La compensazione edificatoria

Infine, il Piano delle certezze pone in evidenza, con una prima applicazione l'assunzione del concetto della compensazione edificatoria associata all'adozione di procedure certe. Una volta definiti gli ambiti della certezza edificatoria, ogni eventuale modificazione di quest'ultima va contestualmente risolta in termini localizzativi ed operativi. La compensazione edificatoria, già nota in passato come istituto della permuta, consiste nel garantire il diritto edificatorio trasferendo una volumetria di valore immobiliare corrispondente qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica. La concessione in proprietà della nuova area ai soggetti aventi diritto, comporta la contestuale cessione all'Amministrazione Comunale dell'area originale. La corrispondenza dei valori immobiliari sarà determinata dall'Amministrazione Comunale. Si tratta di una rielaborazione ed estensione in altri termini della filosofia del comparto edificatorio. Il principio della compensazione deve essere applicato all'interno dell'ambito della città da completare e trasformare ed è escluso negli altri due ambiti in cui la città è stata articolata (la città consolidata e le aree extraurbane).

Tuttavia appare evidente che la complessità e l'ampiezza degli obiettivi di natura storico-ambientale alla base del nuovo piano urbanistico di Roma conducono alla esigenza che, almeno in questa fase iniziale di ridimensionamento complessivo dei carichi insediativi, il principio della compensazione venga applicato ad alcuni casi ricadenti nell'ambito delle aree extraurbane, purché ricorrano alcune condizioni specifiche (assenza di vincoli specifici, previsioni dei PTP compatibili con l'edificazione). Se dunque il principio della compensazione è uno degli assi portanti del nuovo piano e troverà la sua esplicita attuazione nelle nuove regole che presiederanno i processi edilizi interni alla città da completare e trasformare già oggi con il Piano delle certezze esso trova una sua prima applicazione rispetto a tutte quelle aree edificabili che, interne o esterne ai perimetri dei costituenti parchi, vengono cancellate sulla base di criteri urbanistici e non sulla base dell'esistenza di previsioni e vincoli altrimenti cogenti, e se in generale il termine «compensazione» rimanda ad una pratica attuativa delle previsioni di piano, nel caso della sua anticipazione con il Piano delle Certezze esso assume in realtà, sotto lo stesso termine, istituti già noti come quello della «permuta» che acquista maggiore credibilità in quanto viene inserita in un procedimento generale che l'amministrazione comunale definisce. Si tratta di un limitato numero di casi che il Piano delle Certezze individua esattamente attraverso l'applicazione dei criteri enunciati nel capitolo dedicato al sistema ambientale e la conseguente tabellazione dei comprensori che hanno diritto alla compensazione.

La disponibilità di aree edificabili ai fini della compensazione edificatoria, sarà assicurata tramite la costituzione di una riserva di suoli di proprietà comunale anche sulla base del bando per la costituzione di una riserva di aree trasformabili di prossima deliberazione ovvero su aree individuate dagli operatori privati interessati.

In questa seconda ipotesi la definizione della densità edificatoria sulla nuova area sarà di

volta in volta oggetto di valutazione circa la coerenza urbanistica e l'interesse pubblico ai fini del possibile ricorso alle procedure di cui all'art. 27 della legge 142/90.

Sulla base dell'assunzione di questo principio, vengono anche risolte tutte le questioni che il Consiglio comunale, attraverso una serie di ordini del giorno connessi alle delibere della Variante di salvaguardia e di proposta di perimetrazione dei parchi, aveva ritenuto di dover risolvere con un ricorso alla permuta. La tabella 1.3 definisce il quadro degli ordini del giorno con cui il C.C. ha ritenuto di dover provvedere alla permuta su altre aree delle cubature eliminate mentre la tabella I definisce il quadro complessivo delle compensazioni. Appare evidente che sulla base della già ricordata classificazione non tutte le cubature debbono essere compensate: pertanto nella tabella 1 si evidenziano sia le volumetrie complessive cancellate sia quelle da compensare. Con lo stesso procedimento vanno risolte alcune questioni «storiche» che da tempo, ancorché in presenza di decisioni assunte dal Consiglio Comunale, non hanno trovato soluzione come il caso del Parco di Aguzzano e, vista la particolare valenza sociale anche le questioni riguardanti le volumetrie cancellate di enti o associazioni che si occupano dell'assistenza e della programmazione sociale delle persone disabili (L. 104/92).

La manovra urbanistica complessiva

Il Piano delle certezze definisce, quindi, con sempre maggiore precisione, sia in termini quantitativi che localizzativi, la manovra urbanistica complessiva.

Da un lato infatti, si riducono le previsioni insediative del vigente Piano regolatore per un complesso di circa 8,6 milioni di metricubi di edificabilità di iniziativa privata, di cui 5,4 milioni di edificabilità residenziale e 3,2 milioni di edificabilità terziaria, cui si aggiunge il cambiamento di destinazione d'uso di circa 390 ettari di aree attualmente destinate ad M1 (corrispondenti quindi a circa 7,6 milioni di metricubi di edilizia per servizi pubblici generali) e di circa 115 ettari di aree attualmente destinate a E3 (corrispondenti quindi a circa 1,2 milioni di metricubi di edilizia residenziale pubblica). Di qui la cifra dei circa 17,4 milioni di metricubi (10,4 milioni nelle aree extraurbane e 7 milioni nelle aree di trasformazione). In sostanza, 2.425 ettari di aree edificabili assumono una destinazione ad agro vincolato o a verde ambientale, di cui 1.298 all'interno dei perimetri dei parchi e 1.127 all'esterno dei parchi. Con questa manovra 82.814 ettari (oltre 63.000 di agro e 19.000 di verde pubblico), pari al 64% del territorio comunale, vengono a costituire l'insieme degli «spazi aperti», le «open area» come vengono definite nei rapporti comparativi internazionali: Roma con il suo 64% viene ad essere la seconda città europea dopo Stoccolma (66% ma di un territorio di appena 18.800 ettari) a fronte del 61% di Praga, del 40% di Barcellona, del 23% di Amsterdam e di Parigi, del 42% di Berlino, del 30% di Zurigo e del 18% di Copenhagen. La sola destinazione a verde pubblico esterna ai perimetri dei parchi (dunque il verde degli standard di legge) ammonta a 7.812 ettari, corrispondenti ad una dotazione di 28 metri quadrati per abitante. L'estensione complessiva dei parchi, pari a 316 ettari, corrisponde a circa 151 metri quadrati per abitante.

D'altro lato appare definito il confine della città da completare e trasformare e dunque anche il «residuo di piano», cioè a dire l'insieme delle previsioni del vigente piano regolatore che non vengono toccate dalla presente manovra urbanistica: nel residuo di piano sono quindi comprese, oltre evidentemente le aree di completamento (F1-L1), sia le aree a

destinazione residenziale (F2 - E1- E2 - G4), per servizi urbani privati (M2), e di sviluppo industriale (L2), la cui attuazione deve avvenire con strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, sia il complesso delle aree da attuare attraverso piani particolareggiati di iniziativa pubblica come le aree destinate ai piani della edilizia pubblica (E3), i comprensori del sistema direzionale orientale così come rivisitato dal progetto direttore approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 226 del 25 ottobre 1994 e le aree di riqualificazione urbanistica dell'abusivismo consolidato (zone O), sia infine le aree per i servizi pubblici di scala urbana (M1).

La manovra urbanistica complessiva può dunque essere così riassunta.

Il Piano delle certezze da un lato trasforma a destinazione agricola o a verde pubblico una serie di comprensori edificabili secondo il vigente Piano Regolatore e definisce la cosiddetta «città consolidata»; dall'altro definisce i confini dell'ambito della città da completare e trasformare. Con la prima manovra si pongono le basi per la definizione e la valorizzazione del sistema ambientale e delle potenzialità di recupero e riuso della città consolidata. Con la seconda si fornisce il quadro di riferimento territoriale delle potenzialità edificatorie. L'ambito della città da trasformare sarà oggetto della seconda fase della redazione del nuovo piano urbanistico. Tuttavia, poiché esistono le condizioni generali al contorno ed una serie di punti fermi vengono già ora definiti (il riferimento territoriale, il dimensionamento complessivo, il sistema della accessibilità, la ubicazione delle più importanti «aree irrinunciabili») appare evidente che, nell'attesa della completa definizione delle modalità tecniche della trasformabilità, una parte delle dinamiche in atto all'interno dell'ambito della città da trasformare, valutate dall'Amministrazione non solo come coerenti con i suoi obiettivi strategici, ma anche come anticipatrici delle nuove modalità di intervento, possono già oggi trovare una concreta attuabilità.

Tali iniziative sono chiaramente individuabili: l'accelerazione dei piani di zona in attuazione o da sbloccare alla luce del completamento dei sondaggi archeologici; l'avvio dei comprensori direzionali, a partire da quello di Pietralata per il quale sono già all'esame del C.C. gli strumenti urbanistici attuativi e di inquadramento; una serie di lottizzazioni convenzionate ormai giunte ad un avanzato stato istruttorio, l'accelerazione di una serie di importanti progetti urbani (Ostiense, le aree della Cristoforo Colombo, Tormarancia Bufalotta, i progetti per le stazioni di Tiburtina, Ostiense, S. Pietro) cui debbono accostarsi la rapida adozione sia della delibera di individuazione delle nuove aree per i programmi di edilizia pubblica (45.000 stanze), sia l'emanazione dei bandi per l'avvio dei programmi di recupero urbano sugli 11 ambiti individuati dall'Amministrazione Comunale (ex art. 11 della legge 493/93) e del bando per l'acquisizione di aree al demanio comunale, inteso come costituzione di una riserva di suolo comunale da utilizzare anche in funzione della concreta attuazione del principio della compensazione.

L'insieme di questi programmi si configura dunque come una anticipazione, una prima quota di progetti attivabili all'interno della città da trasformare, da avviare attraverso una serie di atti specifici ed autonomi, senza attendere la conclusione della seconda fase della redazione del nuovo strumento urbanistico. Ciò appare del tutto legittimo sia perché tali progetti risultano coerenti con le scelte strategiche generali dal momento che in molti casi sono il risultato di un lungo lavoro progettuale sviluppatosi contestualmente sia perché costituiscono spesso i punti di avvio di più vasti processi di riqualificazione in quanto investono all'interno della città da trasformare, aree edificate e da edificare e si configurano come pro-

getti di elevato spessore sperimentale rispetto alla definizione delle nuove regole della trasformazione.

Al tempo stesso l'individuazione di questo pacchetto di progetti attuativi di iniziativa pubblica, privata e mista costituisce anche il quadro delle reali priorità nel processo di trasformazione della città: ancorché non esaustivo, esso configura certamente la parte più sostanziosa di un programma poliennale di attuazione dello strumento urbanistico che dovrà essere più puntualmente definito subito dopo l'adozione della presente variante generale, anche alla luce della più recente evoluzione legislativa in materia ed aprendo se necessario, anche un confronto con la Regione e con il governo centrale sul senso, sui contenuti e sulle metodologie di un programma pluriennale di attuazione rivisitato dopo venti anni di esperienze attuative decisamente negative.

L'Amministrazione Comunale provvederà ad includere in un documento programmatico (Piano Pluriennale di Attuazione oppure strumento di programmazione temporale ad esso equivalente) le trasformazioni da effettuare, la rilocalizzazione delle cubature soppresse e compensate, le proposte di maggiore intervento edificatorio conseguenti a bandi pubblici o approvate in funzione della costituzione, a favore del Comune di Roma, di una riserva di aree trasformabili.

L'articolazione del territorio comunale nei tre ambiti di riferimento (la città consolidata, la città da trasformare, le aree extra urbane) offre infine l'occasione per un approccio articolato alla soluzione del problema del soddisfacimento degli standard urbanistici: infatti il Piano delle certezze, nel definire la città consolidata e nel vincolare a verde e servizi tutte le aree ancora libere al suo interno evidenzia con chiarezza la sola parte della città per la quale c'è carenza oggettiva di standard, dal momento che nella città da trasformare, realizzata dopo l'entrata in vigore del decreto sugli standard o comunque sulla base di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, la insufficienza degli standard non dipende tanto da carenza di aree a ciò destinate quanto piuttosto dalla loro non facile acquisizione (difficoltà di esproprio, non acquisizione delle aree dai privati, carenza di finanziamenti per la realizzazione dei servizi, difficoltà di gestione, ecc.). L'esigenza di un adeguamento della legislazione sugli standard è quindi evidente e nota da tempo. A quasi trenta anni dalla emanazione del Decreto sui cosiddetti «standard urbanistici» (aprile 1968) non si può che confermare l'importanza della loro introduzione che ha costituito una delle conquiste più rilevanti nell'evoluzione della legislazione urbanistica italiana. Anche se non sempre la sua attuazione ha risposto alle attese per le quali era stato previsto, tuttavia esso ha profondamente modificato i rapporti fra Amministrazione pubblica e iniziativa privata ed ha contribuito a non riprodurre il modello di sviluppo edilizio degli anni '50. Ciò detto è altrettanto indubbio che il solo elemento di flessibilità che gli standard presentano è costituito dal loro configurarsi come «quantità minime»: elemento immediatamente colto per incrementare tali quantità che in molte situazioni apparivano effettivamente insufficienti. Per il resto la rigidità delle disposizioni per l'applicazione degli standard, sia nazionali che regionali, ha mostrato sempre più l'esigenza di una loro maggiore articolazione per renderli realmente strumento di miglioramento qualitativo della vita urbana. In particolare sembra necessario rivedere sia i criteri di determinazione degli abitanti cui fare riferimento, sia la rigidità delle funzioni e delle quantità da soddisfare anche alla luce delle mutate condizioni sociali e delle situazioni delle diverse parti della città (si pensi ad esempio al problema degli standard scolastici, o alle modalità di calcolo degli standard basata esclusivamente sull'area di pertinenza del servizio e

non secondo parametri prestazionali, o ancora alla diversità dei tessuti edilizi al cui interno sarebbe possibile dare risposte differenziate) ed infine introdurre nuove categorie di standard di natura ambientale (permeabilità, rumore, ecc.).

Per quanto riguarda ad esempio la valutazione della popolazione per la quale assicurare lo standard dei servizi e del verde, si può rilevare che essa, se calcolata sulla base dei parametri ufficiali risulta inattendibile rispetto al dato reale.

In effetti già il dato globale indica un parametro medio di 105,3 mc/abitante per l'intera città. Ma il dato differenziato per circoscrizioni appare ancora più significativo: solo 6 Circoscrizioni su 20 denunciano un dato sensibilmente inferiore ai 110 mc per ogni abitante (dagli 81,5 mc della VII Circoscrizione ai 92,6 mc della XV); 5 Circoscrizioni si attestano intorno ai 100 mc (dai 98 mc della XVIII ai 104,3 mc della XV); 4 Circoscrizioni denunciano una situazione superiore alla media cittadina e precisamente intorno ai 100 mc (dai 106,5 mc della X Circoscrizione ai 112,9 mc della IX); infine 5 Circoscrizioni presentano un parametro molto alto, che varia dai 118,7 mc XX Circoscrizione ai 150,4 della II.

Valutando la popolazione residente nelle Circoscrizioni in cui viene superato il parametro dei 100 mc per abitante insediato, risulta che questa riguarda il 60% della popolazione romana. Ai fini del computo degli standard sarebbe quindi corretto utilizzare i parametri di riferimento differenziati per le varie Circoscrizioni e derivanti dallo stato di fatto e articolare maggiormente le previsioni, riferendosi alle tipologie esistenti, alle caratteristiche funzionali e morfologiche dei vari tessuti urbani.

Nell'attesa che tali modificazioni vengano introdotte nella legislazione nazionale e regionale, la redazione di un nuovo strumento urbanistico deve proporre soluzioni giuridicamente coerenti con l'attuale quadro legislativo. Ad esempio con il Piano delle certezze la dotazione di aree verdi (N di Piano regolatore) a livello del piano complessivo è risolto; come già detto infatti il verde pubblico esterno al perimetro dei parchi ammonta a 8.000 ettari circa e dunque, presenta comunque si valuti il numero degli abitanti cui fare riferimento, un valore notevolmente superiore ai minimi di legge. Più complessa appare la soluzione del problema dei servizi locali per i quali la questione dei raggi di influenza e lo scollamento fra le tipologie richieste dagli standard da un lato e la domanda effettiva dei residenti dall'altro, non può che condurre ad una soluzione in loco.

Tutto ciò per giungere alla conclusione che se il problema degli standard è davvero un problema rilevante e decisivo ai fini della completa redazione del nuovo Piano regolatore, non può assolutamente essere addotta a motivo di impedimento della realizzazione, nella città da trasformare, di un primo pacchetto di interventi. Questi infatti si inseriscono in un contesto, quello della città da trasformare, dove il problema non è tanto la carenza di standard, quanto la loro effettiva realizzazione e fruibilità. Gli interventi individuati non solo assicurano ovviamente gli standard di competenza (e quindi non aggravano il problema) ma, assicurando dotazioni superiori contribuiscono al miglioramento della situazione a favore dei tessuti limitrofi.

Infine, la manovra urbanistica complessiva definisce anche la questione dei nuclei spontaneamente sorti negli ultimi anni, il cosiddetto «abusivismo non perimetrato».

Con la presente Variante generale vengono definiti (come indicato dalla L. 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2 comma 54 e dalla L.R. 2 maggio 1980 n. 28 così come modificata dalla L.R. 17 dicembre 1996, n. 58) i nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare urbanisticamente.

Nella Memoria di Giunta del 16 aprile 1996 il fenomeno dell'abusivismo non perimetrato è già stato quantificato nella sua complessità e classificato in cinque tipologie urbanistiche:

- a) Piani isolati residui della vecchia variante delle zone «O», poi stralciati nel 1983, ed oramai quasi del tutto edificati: sono aree edificate all' 80%
- b) Zone adiacenti alle zone «O» in continuità con esse: edificate al 50%
- c) Zone autonome con densità ed assetto già urbano, edificate al 50%
- d) Zone autonome con densità inferiore e situazione semiurbana, edificate al 30%-40%
- e) Zone a bassa densità costituenti insediamenti rurali sparsi.

Successivamente, l'Amministrazione Comunale ha proceduto ad una rilettura e riclassificazione delle cinque tipologie ai fini dell'individuazione di due categorie principali cui far corrispondere differenti prospettive e strumenti di intervento:

1. - nuclei da recuperare urbanisticamente;
2. - edilizia sparsa in territorio agricolo.

Nella prima categoria rientrano aree di cui alle tipologie a), b), c) e d) della Memoria.

La seconda categoria (tipologia «e» della Memoria) comprende sia insediamenti sparsi a carattere residenziale – che, pertanto, non costituiscono nuclei ai fini del recupero – sia insediamenti più propriamente agricoli, che quindi non rientrano comunque nel campo di interesse dell'indagine.

L'indagine, sintetizzata nelle schede per i nuclei da recuperare individuati, ha fatto riferimento ad alcuni criteri fondamentali così sintetizzabili:

- la densità degli insediamenti;
- l'appartenenza ad aree tutelate, (parchi e riserve, vincoli ambientali ed archeologici);
- le diverse destinazioni di P.R.G.;
- la localizzazione dei singoli nuclei in relazione al sistema della mobilità ed alle opere di urbanizzazione primaria; ;
- la consistenza insediativa (tipologia della lottizzazione; rapporto tra lotti edificati, percorsi interni ed aree libere; tipologia edilizia);
- l'inquadramento territoriale dei nuclei rispetto alla dinamica della strumentazione e della programmazione urbanistica;
- l'attivazione delle risorse locali per l' auto-recupero;
- la presenza di uno più servizi come centralità locale.

I nuclei sono elencati nell'Allegato C della presente Variante e sono altresì localizzati nella cartografia sc. 1:50.000 allegata con l'indicazione delle rispettive denominazioni.

L'elenco costituisce riconoscimento della necessità di intervento di recupero urbanistico,

che si attuerà successivamente con specifici strumenti di iniziativa pubblica o privata, differenziati a seconda del contesto urbano di appartenenza.

In generale si dovrà ricorrere a piani di recupero attuativi o programmi integrati finalizzati alla dotazione degli standard urbanistici e alla riconnessione con il territorio circostante: Tali piani dovranno essere prevalentemente di iniziativa privata e sostenuti da risorse locali.

L'esperienza delle zone «O» ha dimostrato come la perimetrazione preventiva, anche se basata su dati rilevati attendibili, attiva attese di completamenti edificatori sulle aree libere e conflitti sull'andamento dei perimetri, attese e conflitti che si risolvono solo dopo molto tempo con l'approvazione dello strumento urbanistico generale o attuativo.

Una verifica della reale domanda privata di trasformazione, condizionata alla cessione delle aree da destinare al recupero urbanistico, consente invece di arrivare alla perimetrazione avendo a disposizione i dati finali, quale esito sia di un concorso pubblico, sia delle conseguenti decisioni dell'Amministrazione.

In questo modo vi è maggior certezza di disporre delle aree pubbliche e delle risorse private per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Per questi motivi l'Amministrazione intende attivare un processo di recupero che preveda la perimetrazione come atto conclusivo.

Tale percorso prevede, per ciascun nucleo, la predisposizione di un Avviso pubblico per la costituzione a favore del Comune di una riserva di aree pubbliche da destinare al recupero urbanistico.

Quale controvalore e a titolo di corrispettivo per le aree offerte in cessione, il Comune assegnerà ai soggetti proponenti aree edificabili di estensione commisurata alle aree offerte in cessione.

Ad esito del bando il Comune valuterà la consistenza delle aree offerte e la corrispondente domanda di edificazione; stabilirà, quindi, per ciascun nucleo, il perimetro e il tetto insediativo a completamento, in base ai quali dimensionare la quantità degli standard urbanistici.

Questa procedura dovrà essere completata entro i 15 mesi previsti dalla L.R. 28/80, così come modificata dalla L.R. 58/96.

I CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

Nei due paragrafi che seguono vengono più dettagliatamente descritti i contenuti del Piano delle certezze: il sistema ambientale e la città consolidata.

Il sistema ambientale

L'elaborazione del Piano delle certezze muove dalla messa a punto del sistema del verde, quale sistema strutturante che assicura nel tempo le condizioni fisiche della rigenerazione ambientale alla scala metropolitana e a quella urbana.

Tale sistema unisce tutte le aree di interesse ambientale, e dunque sensibili sotto il profilo ecologico, storico, archeologico, paesaggistico: tutte quelle aree, cioè – anche a destina-

zione urbanistica differenziata, ma unite dal comune ruolo di generatrici di qualità ambientale – nelle quali, all'interno del territorio del Comune di Roma, prendono corpo i cicli biologici della natura e in cui si materializzano gli eventi della storia.

Il Piano delle certezze rappresenta l'elemento conclusivo di una serie di atti di pianificazione urbanistica e ambientale già espletati dall'Amministrazione nel corso degli ultimi due anni:

– La Variante di salvaguardia adottata nel 1991 (Del. C.C. n.23 e 21 luglio 1991, n.279), controdedotta e integrata da questa Amministrazione (Del. C.C.21 febbraio 1995, n.40 e Del. C.C. 22 febbraio 1996 n. 20), con la quale si è provveduto alla riduzione di consistenti pesi insediativi – per un totale di circa 40 milioni di mc – previsti dal vigente P.R.G., ritenuti incompatibili con gli indirizzi di tutela;

– La Variante generale per il reperimento di aree per servizi e verde pubblico, adottata nel 1991 (Del. del 19 dicembre 1991, n. 448) e controdedotta da questa Amministrazione (Del. del 19 settembre 1995, n. 203), con la quale si è confermata la struttura pubblica del vigente P.R.G.;

– il recepimento (Del. C.C. 4 agosto 1994 n. 160) dello schema di Piano regionale dei parchi e delle riserve (di cui alla Del. G.R.L. 29 settembre 1992 n. 8098);

– l'approvazione, da parte del C.C. (Del.20 febbraio 1995, n. 39), della proposta di perimetrazione dei primi quattro parchi individuati come prioritari tra le aree protette incluse nello schema di Piano regionale dei parchi e delle riserve;

– l'approvazione, da parte del C.C. (Del. 1 agosto 1996 n. 162), della proposta di perimetrazione di altri otto parchi inclusi nello schema di Piano regionale dei parchi e delle riserve.

Coerentemente e in continuità con questa impostazione, il Piano delle certezze attribuisce efficacia giuridica alle suindicate indicazioni programmatiche attraverso:

a) la modificazione delle vigenti destinazioni di piano in contrasto con le proposte di perimetrazione dei parchi avanzate con le deliberazioni del C.C. n. 39 del 20 febbraio 1995 e n. 162 dell'1 agosto 1996;

– la modificazione delle vigenti destinazioni di piano, esterne ai perimetri di cui al punto precedente, in contrasto con tutte le situazioni di vincolo cogente derivanti dalle previsioni normative dei PTP approvati o adottati dalla Regione Lazio, su aree vincolate ex lege 431/85 ed ex lege 1497/39;

– la modificazione delle destinazioni di piano di ulteriori aree da tutelare, definite dai diversi presentatori delle proposte come «aree irrinunciabili» ed individuate nell'apposito elenco (Allegato B), quando specifiche verifiche di natura ambientale e urbanistica ne hanno dimostrato l'accogliabilità;

b) la definizione di una nuova normativa per le aree agricole, che si muove nella direzione sia di una semplificazione della normativa vigente, sia di un'accentuazione delle caratteristiche ambientali e produttive dell'agro romano, e che individua due distinte sottozone: la sottozona H1, comprendente le sottozone H1 e H2 del P.R.G. vigente e la sottozona H2, comprendente l'attuale sottozona H3. Per entrambe le sottozone la nuova norma prevede una sostanziale riduzione degli indici di edificabilità (0,02 mc/mq per le H1 e 0,005 per le H2) e

l'incremento delle dimensioni del lotto minimo (5 ha per le H1 e 10 ha per le H2), oltre all'introduzione di nuovi strumenti e procedure per incentivare l'uso produttivo del suolo congiuntamente all'esercizio della tutela ambientale (PAMA e VAP);

c) il recepimento della Carta dell'Agro attraverso l'inserimento di una norma transitoria (integrazione dell'articolo 16 bis punto 7 delle N.T.A.) che prevede l'obbligo di acquisire un motivato parere dalle competenti Soprintendenze garantendo la tutela dei beni censiti dalla Carta stessa;

d) il recepimento dei vincoli archeologici e paesistici attraverso l'evidenziazione di tutti i vincoli sovraordinati relativi a specifici ambiti territoriali;

e) la modificazione delle destinazioni di piano all'interno dei comprensori del Sistema Direzionale Orientale, fermo restando il regime comprensoriale delle aree.

La modificazione delle destinazioni di piano vigenti

I criteri assunti

A partire dalle deliberazioni del C.C. nn. 160/94, 39/95 e 162/96 – che indicavano per le aree comprese nei perimetri dei parchi deliberati, in attesa della loro istituzione da parte della Regione Lazio, la necessità di definire, attraverso un'apposita variante urbanistica, «una destinazione coerente con le finalità di tutela» – il Piano delle certezze individua i seguenti criteri, sia di natura ambientale che urbanistica, per la definizione delle nuove destinazioni di Piano:

1) le proposte di perimetrazione dei parchi di cui alle ricordate delibere;

2) il completamento del disegno del sistema storico-ambientale avviato ma non concluso con la Variante di salvaguardia;

3) le proposte delle associazioni ambientaliste, fatte proprie dall'Amministrazione Comunale, ai fini di una loro verifica in funzione sia della dotazione di aree verdi all'interno di situazioni edilizie carenti di standard, sia della costruzione di un sistema di connessione fra i diversi parchi.

Per la valutazione delle diverse situazioni urbanistiche ai fini della applicabilità del principio della compensazione edificatoria, sono stati assunti due parametri:

1) le classificazioni di tutela individuate dai PTP che, ancorché solo adottati, esprimono indicazioni non eludibili;

2) la presenza di vincoli ex lege 1497/39, 1089/39 e 413/85.

La sovrapposizione dei diversi tipi di tutele (Tutela integrale, Tutela orientata, Tutela paesaggistica, Tutela limitata) con la presenza o meno dei vincoli di cui sopra, consente di riconoscere una gamma di situazioni diversificate così sintetizzabili:

a) comprensori o zone con destinazione incompatibile con le classificazioni di PTP (tutela integrale TI, tutela orientata TO, tutela paesaggistica TP) laddove la presenza di vincoli le rende cogenti.

In questo caso il Piano attribuisce alle aree una nuova destinazione urbanistica coerente con le esigenze di tutela, generalmente N, H2 o G1, con riferimento alla specificità dei contesti urbanistici in cui le aree sono collocate e al diverso grado di compromissione dei luoghi; in tal caso non è prevista alcuna compensazione;

b) comprensori o zone edificabili ricadenti in ambiti territoriali vincolati o parzialmente vincolati non ancora interessati dalla disciplina di Piano territoriale paesistico.

In questo caso il Piano attribuisce nuove destinazioni, definendo i termini quantitativi della compensazione urbanistica, anche tenendo conto dell'inserimento o meno dei comprensori stessi nel PPA e del diverso stato istruttorio dei corrispondenti progetti.

Come si evince dalla tabella 1.1A allegata, in tale situazione ricadono quattro comprensori, con una volumetria complessiva pari a 82.720 mc;

c) comprensori o zone con destinazione incompatibile con le classificazioni di tutela del PTP (TI, TO, TP) ma ricadenti all'interno di ambiti territoriali non vincolati per cui dunque la norma di PTP non assume carattere prescrittivo.

Anche in questo caso il Piano individua una nuova destinazione urbanistica, in considerazione sia dei contenuti programmatici di tutela delle citate delibere, sia del fatto che le indicazioni del PTP costituiscono comunque, in sede di variante urbanistica, indirizzi per una corretta gestione del territorio; vengono definiti inoltre i termini della compensazione urbanistica come al punto precedente.

Come si evince dalla tabella 1.1B allegata, in tale situazione ricadono tre comprensori, con una volumetria complessiva pari a 128.878 mc;

d) comprensori o zone ricadenti in ambiti territoriali vincolati o non vincolati, con destinazione compatibile, del tutto o in parte, con le classificazioni del PTP (tutela limitata TL).

Anche in questo caso il Piano individua una nuova destinazione e definisce i termini della compensazione urbanistica.

Come si evince dalla tabella 1.1C allegata, in tale situazione ricadono diciotto comprensori, con una volumetria totale pari a 1.743.907 mc.

Tali criteri hanno altresì costituito il principale riferimento in sede di verifica delle proposte di «aree irrinunciabili».

Come si evince dalla tabella 1.2A allegata, nella categoria b) ricadono infatti ben quattordici comprensori, con una volumetria complessiva pari a 700.871 mc; mentre, come mostra la tabella 1.2C, nella categoria d) ricade un comprensorio con una volumetria di 21.560 mc.

Complessivamente, dunque, come mostra la tabella 1, nelle categorie b), c) e d), ricadono, per quanto concerne i parchi e le aree irrinunciabili, quaranta comprensori, con una volumetria totale pari a 2.671.336 mc.

Infine, anche per le aree esterne ai perimetri dei parchi e alle aree irrinunciabili, un'analoga verifica ha consentito di individuare tutti i comprensori ricadenti nel caso di cui al punto a), cui il Piano attribuisce una nuova destinazione compatibile con gli indirizzi di tutela.

I parchi

A partire dalla delibera di recepimento (Del. CC del 4 agosto 1994, n.160) dello schema di Piano regionale dei parchi e delle riserve (di cui alla Del. GRL del 29 settembre 1992, n. 8098), l'Amministrazione ha definito i perimetri dei parchi interessanti il territorio del Comune di Roma.

Con delibera CC del 20 febbraio 1995, n. 39 sono stati perimetrati i parchi Litorale, Veio, Valle dei Casali, Insugherata e con delibera CC dell'1 agosto 1996 n. 162 i parchi del complesso lacuale Bracciano-Martignano, Arrone-Castel di Guido, Marcigliana, Valle dell'Aniene, Decima-Malafede, Monte Mario, Tenuta dei Massimi, Laurentino-Acqua Acetosa.

Come si evince dalla tabella 2, l'eliminazione di tutte le previsioni di piano in contrasto con le caratteristiche dell'area protetta, che ha seguito i criteri già specificati nel paragrafo precedente interessa complessivamente una volumetria di 10.301.817 mc, di cui 3.788.209 residenziali, 2.746.608 di attrezzature di servizi privati M2 (per un totale di 6.534.817 mc) e 3.767.000 di servizi pubblici di livello urbano M1 corrispondenti a una superficie di circa 190 ha.

PARCHI			AREE IRRINUNCIABILI			TOTALE 1		OdG	TOTALE 2
CATEGORIA	MC	COMPENS	CATEGORIA	MC	COMPENS	MC	COMPENS	COMPENS	COMPENS
b	82.720	76.120	b	700.871	700.871	783.591	776.991		
c	128.878	128.878	c			128.878	128.878		
d	2.219.391	1.743.907	d	21.560	21.560	2.240.951	1.765.467		
totale	2.430.989	1.948.905	totale	722.431	722.431	3.153.420	2.671.336	1.196.269	3.867.605
* Nella categoria b rientrano quei compensori interni ai perimetri dei parchi deliberati o alle aree irrinunciabili, ricadenti in ambiti vincolati o parzialmente vincolati, ma privi in parte o del tutto di PTP									
* * Nella categoria c rientrano quei compensori interni ai perimetri dei parchi deliberati o alle aree irrinunciabili con destinazione incompatibile con le classificazioni del PTP (TI, TO, TP), ma ricadenti in ambiti non vincolati									
*** Nella categoria d rientrano quei compensori interni ai perimetri dei parchi deliberati o alle aree irrinunciabili con destinazione compatibile, del tutto o in parte, con le classificazioni del PTP (TL), ma ricadenti in ambiti vincolati									

1. PIANO DELLE CERTEZZE - Compensori interni ai perimetri dei parchi deliberati o delle aree irrinunciabili con cubature da rilocalizzare. Quadro riassuntivo delle compensazioni

N	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST. ISTR.	NOTE
1	Marcigliana	G/4 - loc. S. Lucia	24.640	18.040	TPb/2		Progetto presentato	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassino, DM 22.5.85). Il PTP interessa un'area di circa 3 ha, pari a circa 6.600 mc
2	Tenuta dei Massimi	G/4 - La Pisana 1	14.960	14.960			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L.431/85, art. 1 lett. g)
3	Tenuta dei Massimi	G/4 - via Pisana nord-ovest	19.800	19.800			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L.431/85, art. 1 lett. g)
4	Tenuta dei Massimi	G/4 - La Pisana 5	23.320	23.320			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L.431/85, art. 1 lett. g)
TOTALE			82.720	76.120				

1.1A PIANO DELLE CERTEZZE - Compensori interni ai perimetri dei parchi ricadenti in ambiti vincolati o parzialmente vincolati, privi in parte o del tutto di PTP (parchi, categoria b)

N	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST. ISTR.	NOTE
1	Arrone - Castel di Guido	F/2 - Casale Montarelli	71.392	71.392	TPb/6		Progetto non presentato	Preesistenze pari al 20%
2	Aniene	G/A - Torre Cervara 2	15.510	15.510	TPb/20			
3	Aniene	G/A - Salone (Ponte di Nona)	41.976	41.976	TPb/11	art.17	Istruttoria preliminare	
TOTALE			128.878	128.878				

1.1B PIANO DELLE CERTEZZE - Comprensori interni ai perimetri dei parchi con destinazione incompatibile con le classificazioni di PTP, ma ricadenti in ambiti non vincolati (parchi, categoria c)

N	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST. ISTR.	NOTE
1	Marcigliana	F/2 - loc. Settebagni	105.114	105.114	TPa/1 TLa/9		Progetto in istruttoria	Zona vincolata (L.1497/39 e Galassino, DM 22.5.85). Preesistenza del 2,19% circa.
2	Marcigliana	F1 - Inviolatella	22.500	22.500				Zona vincolata (L.1497/39 e Galassino, D.M.22.5.85)
3	Marcigliana	G4 Loc. Settebagni	18.040	18.040	TPa/1 TLa/9			Zona vincolata (L.1497/39 e Galassino D.M.22.5.85)
4	Marcigliana	F/1 - Marcigliana	272.412	81.228	TPb/3 TLa/10 TL b/8		Progetto non presentato	Zona vincolata (L.1497/39 e Galassino, DM 22.5.85). Preesistenza del 10%.
5	Velo	F1 Via Oriolo Romano	141.000	27.000	TLb/20			Zona vincolata (L.1497/39 e L.431/85 art.1 lett. M)
6	Velo	F1 Monte Arsiccio	256.000	126.000	TLb/1, TLb/3			Zona vincolata (Galassino D.M.22.5.85)
7	Velo	M2 Via della Giustiniana	18.275	18.275	TPc/12			Trasformata in 113 dalla variante di Salvaguardia. Zona vincolata (L.431/85 art.1 p.M) Emendamento n.18 <i>24/6/04 n. 177</i>
8	Litorale	E/1 - Malafede	370.300	370.300	C/3	art.5 nuova urbanizzazione	Progetto in istruttoria	Zona vincolata dal decreto Baratta, categoria 2.
9	Litorale	C/4 - Castel Fusano	8.800	8.800	C/2		Progetto non presentato	Zona vincolata (decreto Baratta categoria 2, L.1497/39 e Galassino, DM 22.5.85).
10	Litorale	G/4 Via delle Baleniere	5.258	5.258	A7-2			Zona vincolata(L.1497/39 L.431/85 D.M. 22.5.85)
11	Litorale	D - Castel Fusano	60.000	60.000	C/2	art.17	Progetto non presentato	Zona vincolata (L.1497/39 e Galassino, DM 22.5.85).
12	Valle del Casali	M/2 - via della Nocetta	157.388	157.388	TL	art. 6 parziale urbanizzazione	Progetto in istruttoria	Zona vincolata (L.1497/39 e Galassino, DM 24.2.86)
13	Valle del Casali	M/2 - vicolo Clementi	138.166	138.166	TL	art. 6 parziale urbanizzazione	1° Deliberazione	Zona vincolata (L.1497/39 e Galassino, DM 24.2.86)
14	Insugherata	F/2 - Monte Arsiccio	52.800	12.500	TOM/1 TLb/4			Zona vincolata (L.1497/39 e Galassino, DM 22.5.85)
15	Insugherata	F/2 - adiac. PdZ Cortina d'Ampezzo	4.800	4.800	TLa/21		Progetto non presentato	Zona vincolata (L.1497/39 e Galassino, DM 22.5.85)
16	Insugherata	M/2 - adiac. PdZ Cortina d'Ampezzo	70.000	70.000	TLa/21			Zona vincolata (L.1497/39 e Galassino, DM 22.5.85)
17	Aniene	M/2 - S. Vittorino	23.200	23.200	TLb/16	art.6 parziale urbanizzazione	Istruttoria preliminare	Zona vincolata (L.1497/39; Galassino DM 24.2.86; vincolo di rispetto monumentale di PRG)
18	Aguzzano	E2-F1 Tenuta Aguzzano	495338	495338	TPa/38			Parco già istituito, del.C.C.n.2706 del 27.9.84 - inserito nel programma Roma Capitale
TOTALE			2.219.391	1.743.907				

1.1C: PIANO DELLE CERTEZZE - Comprensori interni ai perimetri dei parchi dell'., con destinaz. compatibile, del tutto o in parte, con le classificaz. del PTP (TL), ricadenti in ambienti vincolati (parchi, categoria d)

N	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST. ISTR.	NOTE
1	Appia	G/4 - via Ardeatina nord	17.600	17.600			Progetto non presentato	Zona vincolata (Galassetto DM 24.2.86)
2	Appia	G/4 - via Ardeatina ovest	28.195	28.195			Progetto non presentato	Zona vincolata (Galassetto DM 24.2.86 e L.431/85, art. 1 lett. c)
3	Appia	G/4 - via Ardeatina est	50.512	50.512			Progetto non presentato	Zona vincolata (Galassetto DM 24.2.86)
4	Appia	F/2 - Quarto Miglio	63.296	63.296			Progetto non presentato	Interno al perimetro del Parco dell'Appia (parte). Zona vincolata (L.1497/39)
5	Appia	M/2 - via di Quarto Miglio	10.000	10.000				Edificato al 40%. Zona vincolata (L.1497/39)
6	Appia	M/2 - via Appia Mamertina	45.000	45.000				Zona vincolata (L.1497/39)
7	Valle della Magliana	G/4 - La Pisana 2	5.940	5.940			Progetto non presentato	Edificato per il 20%
8	Valle della Magliana	G/4 - La Pisana 3	6.776	6.776		art.17	Progetto non presentato	Edificato per il 10%
9	Valle della Magliana	M/2 - Tenuta Pisana	278.000	278.000			Progetto non presentato	Zona vincolata (L.431/85, art. 1 lett.g)
10	Tenuta Massara	G/4 - Fosso delle Capannelle	1.980	1.980				
11	Tenuta Massara	G/4 - Palmarola	44.000	44.000			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L.431/85, art.1 lett.g)
12	Tenuta Massara	G/4 - Casal del Marmo	74.052	74.052			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L.431/85, art.1 lett.g)
13	Tenuta Massara	M/2 - adiac. S. Maria della Pietà	28.000	28.000				Zona vincolata (minima parte) (L.431/85, art.1 lett.g)
14	S. Alessandro - Prato Lungo	G/4 - Riserva Cacciatora	47.520	47.520	Tob/19 Tob/13			Zona vincolata (parte) L.431 lett. g) e vincolo di rispetto monumentale (P.R.G.)
TOTALE			700.871	700.871				

1.2A PIANO DELLE CERTEZZE - Compensori interni alle aree irrinunciabili ricadenti in ambiti vincolati o parzialmente vincolati, privi in parte o del tutto di PTP (aree irrinunciabili, categoria b)

N	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST. ISTR.	NOTE
1		G/4 - Ponte Fusano	21.560	21.560	C1-1		Progetto non presentato	Zona vincolata (parte nel decreto Baratta, parte vincolo di PRG di inedificabilità della tenuta di Castel Porziano). Compromesso al 10%
			21.560	21.560				

1.2C PIANO DELLE CERTEZZE - Comprensori interni alle aree irrinunciabili con destinaz. compat., del tutto o in parte con le classif. del PTP (TL), ricadenti in ambiti vincolati o non vinc. (aree irrinunciabili, categ. d)

OdG	EMENDAM.	PARCO	ZONA	MC TOT.
n. 9/21.2.95		Veio	G/4 - S. Cornelia Km 2*	28.284
n. 10/21.2.95		Valle dei Casali	M/2 - Bonvisi	80.460
n. 10/21.2.95		Valle dei Casali	M/2 - Portuense	42.844
n. 11/21.2.95		Veio	F/1 - La Storta	21.600
n. 12/21.2.95		Veio	E/1 - Fosso dell'Acqua Traversa - Due Ponti*	50.000
n.13/21.2.95		Veio	G/4 - S. Cornelia Km 3*	41.800
n.14/21.2.95		Insugherata	E/1 - Collina INA*	209.760
n.19/24.2.95		Veio	G/4 - Monte Oliviero*	33.000
	n.1/20.2.95 (modifica)	Veio	E/1 - Inviolatella*	174.000
n. 60/1.8.96		Decima-Malafede	2 G/4 - Via Pontina	62.521
n. 67/1.8.96		Marcigliana	M/2 - Bufalotta	452.000
				1.196.269
* Cubature riferite a zone già stralciate dalla Variante di Salvaguardia da rilocalizzare (permuta)				

1.3 PIANO DELLE CERTEZZE - Sintesi degli OdG relativi alle Delibere della V. di Salvaguardia (Del. CC 21.2.95 n. 40 e Del. CC 22.2.96 n. 20) e di perimetrazione dei parchi (Del. CC 20.2.95 n. 39 e Del. CC 1.8.96 n. 162)

PARCIII	Inaugherata	Litorale	V. del Casali	Velo	TOTALE	Aniene	Arrone-C. di Guido	Bracciano-M.	Decima-M.	Laurentino	Maregliaua	Monte Mario	T. del Massimi	TOTALE	TOT. GEN.
ZONE	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc
D		60.000			60.000							12.000		12.000	72.000
E/1 -E/2		370.300			370.300				318.320		272.412			590.732	961.032
E/3										1900			480.000	481.900	481.900
F/1	266.400		103.500	160.200	530.100						28.500			28.500	558.600
F/2	57.600		89.280		146.880		71.392		184.000		191.289			448.681	595.561
G/4	13.200	30.360	69.977		113.537	57.486	96.800		213.677		266.692		58.080	692.735	806.272
Conv. in itinere						312.844								312.844	312.844
Totale	337.200	460.660	262.757	160.200	1.220.817	370.330	168.192		715.997	1900	760.893	12.000	538.080	2.567.392	3.788.209
M/2	1.401.000		458.808		598.808	23.200			1.438.000		686.600			2.147.800	2.746.608
Totale (res.+M/2)	477.200	460.660	721.565	160.200	1.819.625	393.530	168.192		2.153.997	1900	1.447.493	12.000	538.080	4.715.192	6.534.817
M/1		465.000	46.000	250.000	761.000	420.000	176.000		420.000	66.000	1.480.000	44.000	400.000	3.006.000	3.767.000
TOTALE	477.200	925.660	767.565	410.200	2.580.625	813.530	344.192		2.573.997	67.900	2.927.493	56.000	938.080	7.721.192	10.301.817
ZONE	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
G/2		2,00			2,00		8,50							8,50	10,50
G/3				3,6	3,60	12,20								12,20	15,80
G/5		24,00			24,00				36,80					36,80	60,80
I/1 -I/2 -I/3						7,00	11,50		106,10					124,60	124,60
TOTALE		26,00		3,6	29,60	19,20	20,00		142,90					182,10	211,70

2. PIANO DELLE CERTEZZE - Adeguamento delle previsioni di PRG delle aree interne ai parchi. Quadro riassuntivo

PARCIII ZONE	Appia mc	Ievere sud mc	Ier Sapienza mc	V. Magliana mc	TOTALE mc	Acqua Fredda mc	Africano mc	Alessandrino mc	C. della Cecchiagnola mc	La Miltica mc	Maraini mc	Piccolonini mc	S. Alessandro mc	Sanazzaro mc	Talenzi mc	Ieruta Massara mc	Ievere nord mc	Altre aree mc	TOTALE mc	TOT. GEN. mc	
D							30.400							60.000				12.000	102.400	102.400	
E1-E2									555.480										555.480	555.480	
E3	87.211				87.211					555.480								136.560	678.818	757.331	
F1				18.000	48.000												101.500	101.500	151.500	151.500	
F2	63.296				63.296														63.296	63.296	
G1																					
G2																					
G3																					
G4	96.707			12.725	109.032			15.400		21.098			104.063		90.992	120.032		37.180	389.765	497.797	
Totale	246.814			60.725	307.539		30.400	15.400	555.480	554.548			104.063	60.000	90.992	120.032	104.500	185.740	1.871.155	2.128.694	
M/2	55.000			278.000	333.000			22.000											50.000	383.000	
Totale (rinn M/2)	301.814			338.725	640.539		30.400	37.400	555.480	554.548			104.063	60.000	90.992	118.032	104.500	185.740	1.871.155	2.511.694	
M/1	1.236.000			358.000	1.594.000	716.200				700.000	100.000				26.300	124.000			1.666.500	3.260.500	
M/3												41.200		153.800						195.000	195.000
M/4																			75.000	75.000	
TOTALE	1.537.814			696.725	2.234.539	716.200	30.400	37.400	555.480	1.254.548	100.000	41.200	104.063	213.800	117.292	272.032	104.500	260.740	3.807.655	6.042.194	
ZONE	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	
G/S		78,80			78,80														9,12	9,12	87,92
L/1-L/2-L/3																					
TOTALE		78,8			78,80														9,12	9,12	87,92

3. PIANO DELLE CERTEZZE - Adeguamento delle previsioni di PRG delle "aree irrinunciabili" (cfr. punti B e C2). Quadro riassuntivo

N	ZONA	HA	MC RES.	MC NON RES.	MC TOTALI	PTP	PPA	ST. ISTR.	RIDUZ.	NUOVA DEST.	NOTE
1	G/4 - Via Casal Monastero sud	12,80	25.600	2560	28.160	TPb/2		Progetto non presentato	28.160	II/1	
2	G/4 - Via Trionfale	7,56	12.096	1209	13.305	TPb		Progetto non presentato	13.305	II/2	
	G/4 - Prato Lauro	14,70	29.400	2.940	32.340	TI, Pa/9		Progetto non presentato	32.340	II/1	
3	E/1 - Cecchignola ovest	40,05	640.800	96.120	736.920	TOb/1 T/3		Progetto non presentato	736.920	N	
		75,11	707.896	102.829	810.725				810.725		
1	L/I - Pantano del Grano	11,20				TPb				II/2	
2	L - Casale Caletto nord	0,50				TOc/4		PP 81. approv. con Del. GRI. del 21.3.79 n.916. Superficie vincolata		N	
3	L - Casale Caletto sud	1,48				TOc/4		PP 81. approv. con Del. GRI. del 21.3.79 n.916. Superficie vincolata		N	
4	L - Fosso Tor Saplenza	3,00				TOd/7		PP 91. approv. con Del. GRI. del 18.12.79 n.479. Superficie vincolata		N	
5	L - Tor Saplenza	2,50				TOc/5		PP 91. approv. con Del. GRI. del 18.12.79 n.479. Superficie vincolata		N	
		18,68									
1	M/I - Casale Caletto	1,20		24.000	24.000	TOc/4		PP 81. approv. con Del. GRI. del 21.3.79 n.916. Superficie vincolata	24.000	N	
2	M/I - GRA Km 29	25,00		500.000	500.000	TLn/9 TPn/8			500.000	N	
3	M/I - Via Casal Boccone	2,60		52.000	52.000	TLn/9 TPn/8			52.000	N	Edificato per il 20%
4	M/I - Fosso della Cesarina	3,00		60.000	60.000	TLn/9 TPn/8			60.000	N	Edificato per il 65%
		31,80			636.000				636.000		
TOTALE		125,59			1.446.725				1.446.725		

4. PIANO DELLE CERTEZZE - Aree esterne ai perimetri dei parchi e alle aree "irrinunciabili" soggette a vincoli cogenti (PTP)

PRG E VARIANTE DI SALVAGUARDIA							PIANO DELLE CERTEZZE						
ZONA	IIA (int. parchi)	IIA (est. parchi)	IIA TOT.	MC (int. parchi)	MC (est. parchi)	MC TOT.	ZONA	IIA (int. parchi)	IIA (est. parchi)	IIA TOT.	MC (int. parchi)	MC (est. parchi)	MC TOT.
							II/1		10.844	10.844		2.168.800	2.168.800
							II/1 (ex comprensori)		238	238		47.600	47.600
							II/1 (vincoli cogenti)		27	27		5.400	5.400
							II/1***		204	204		40.800	40.800
II/1	5.010	2.980	7.990	1.503.000	894.000	2.397.000	II/1 totale		11.313	11.313		2.262.600	2.262.600
							II/2	29.895	20.942	50.837	1.404.750	1.047.100	2.541.850
							II/2 (ex comprensori)	1.055	223	1.278	52.750	11.150	63.900
							II/2 (vincoli cogenti)		19	19		950	950
							II/2***	-3	-29	-32	-150	-1.450	-1.600
II/2	2.894	7.864	10.758	868.200	2.359.000	3.227.200	II/2 totale	30.947	21.155	52.102	1.547.350	1.057.750	2.605.100
II/3	21.991	20.942	42.933	2.199.100	2.094.200	4.293.300							
II totale	29.895	31.786	61.681	4.570.300	5.347.200	9.917.500	II totale	30.947	32.468	63.415	1.547.350	3.320.350	4.867.700
							N	11.130	7.153	18.283			
							Ex comprensori	243	283	526			
							Vincoli cogenti		49	49			
							Acqua Vergine*		380	380			
							Var. Stand.		47	47			
							N***	1	113	114			
N totale	11.130	7.153	18.283				N totale	11.374	8.025	19.399			
TOTALE	41.025	38.939	79.964	4.570.300	5.347.200	9.917.500	TOTALE	42.321	40.493	82.814	1.547.350	3.320.350	4.867.700

* Variante a zona N, parco pubblico dell'area relativa alle falde idriche della sorgente dell'Acqua Vergine

** La superficie complessiva delle zone H e delle zone N, pari a 82.814 ha, corrisponde al 64% dell'intero territorio comunale (129.000 ha)

*** Superfici in accoglimento delle Osservazioni delle Circostrizioni, delle correzioni d'Ufficio e degli emendamenti;

5. PIANO DELLE CERTEZZE - Zone H ed N: riepilogo quantitativo delle nuove superfici e cubature

Le nuove aree da tutelare

Nel corso degli ultimi due anni sono state avanzate dal Gruppo Consiliare Verdi (gennaio 1995), da Italia Nostra (giugno 1996) e dai Comitati dei parchi (maggio-luglio 1996) numerose proposte di nuove aree da tutelare, le cosiddette «aree irrinunciabili», aree, cioè, da sottoporre a tutela urbanistica attraverso una modificazione delle destinazioni di piano vigenti.

In relazione alla diversa localizzazione delle aree, si è giunti ad una suddivisione delle proposte stesse in 3 categorie principali:

A) Proposte ricadenti all'interno dei perimetri dei parchi già deliberati dall'Amministrazione (Del. C.C. n. 39 del 20 febbraio 1995 e Del. C.C. n. 162 dell'1 agosto 1996);

B) Proposte di ampliamento dei parchi esistenti o deliberati;

C) Proposte esterne ai perimetri dei parchi deliberati.

Un'attenta verifica di natura ambientale e urbanistica, condotta a partire dai criteri specificati nel primo paragrafo, ha portato all'accoglimento delle proposte di cui alla categoria A, coerentemente con le decisioni prese in sede di deliberazione dei perimetri dei parchi, e a un'accoglimento parziale o totale delle proposte di cui alle categorie B e C, così come sintetizzato nell'Allegato B alla presente Relazione.

Come si evince dalla tabella 3, che illustra sinteticamente i risultati di queste operazioni di Piano, tale accoglimento interessa, per le categorie B e C (corrispondenti ad un totale di 34 proposte per una superficie di circa 9.068 ha e una volumetria di 15.686.418 mc) una superficie di 8.129 ha, pari a circa il 90%, e una volumetria di 6.042.194 mc, pari al 39%. All'interno di tale volumetria sono compresi 2.128.694 mc residenziali, 383.000 mc di servizi privati M2, 3.260.500 mc di servizi pubblici di livello urbano M1 corrispondenti a una superficie di circa 170 ha.

Le aree esterne ai perimetri dei parchi e alle nuove aree da tutelare soggette a vincoli

Il Piano delle certezze procede inoltre alla modificazione delle vigenti destinazioni di piano per quelle aree edificabili (esterne ai perimetri dei parchi e alle nuove proposte di aree da tutelare di cui ai punti precedenti), in cui le tutele del PTP risultano cogenti, in quanto aree sottoposte a vincolo ex lege 431/85 e ex lege 1497/39.

Come si evince dalla tabella 4, che illustra sinteticamente i risultati di questa operazione di Piano, tale modificazione interessa complessivamente 125,59 ha, pari a 1.446.725 mc. di cui 810.725 mc di edificabilità residenziale e 636.000 mc di servizi pubblici di livello urbano corrispondenti a una superficie di circa 30 ha.

Le modificazioni complessive

La riduzione delle previsioni insediative del vigente PRG riguarda dunque complessivamente 17.790.736 mc (10.301.817 nei parchi deliberati, 6.042.194 nelle aree irrinunciabili e 905.645 nel resto del territorio) di cui 8.618.115 mc di edificabilità di iniziativa privata corrispondenti a 5.488.507 mc di edificabilità residenziale e 3.129.608 mc di servizi privati M2,

7.633.500 mc di servizi pubblici di livello urbano M1 corrispondenti a una superficie di circa 390 ha, e 1.239.121 mc di edilizia residenziale pubblica E3 corrispondenti a una superficie di circa 115 ha.

A seguito di tale riduzione, quindi 2.425 ha di aree edificabili assumono una destinazione ad agro vincolato o a verde ambientale, di cui 1.298 all'interno dei parchi deliberati e 1.127 all'esterno di essi.

La nuova normativa per le zone H

La nuova normativa proposta per le zone H si muove, al contempo, nella direzione di una semplificazione della normativa vigente e di una accentuazione delle caratteristiche produttive agricole e ambientali dell'agro romano, una parte territorio comunale che, nel quadro della più generale politica ambientale messa in atto negli ultimi anni dall'Amministrazione, appare essenziale per garantire l'equilibrio ecologico dell'intero organismo urbano e la tutela del patrimonio storico paesistico delle aree extraurbane, collegati ad una incentivazione dell'utilizzo agricolo.

La semplificazione consiste essenzialmente nella riduzione da tre a due delle sottozone in cui è attualmente articolato il territorio agricolo: la prima è la sottozona H1, che comprende le attuali sottozone H1 e H2 e riguarda le zone agricole dove l'attività produttiva è maggiormente incentivata e dove, quindi, le trasformazioni urbanistiche compatibili con tale funzione sono più estese: la seconda è la sottozona H2 (che comprende interamente l'attuale sottozona H3) e riguarda gli ambiti agricoli la cui qualità ambientale giustifica misure di salvaguardia e di tutela più consistenti di quelle previste nella prima sottozona.

L'accentuazione delle caratteristiche produttive ed ambientali dell'agro romano è perseguita attraverso la possibilità di utilizzare due nuovi strumenti, che ampliano, sia dal punto di vista quantitativo, sia qualitativo, le trasformazioni urbanistiche consentite, assicurando, al contempo, una gestione insieme più rigorosa e flessibile degli interventi possibili; il Piano Ambientale di Miglioramento Agricolo (PAMA) e la Valutazione Ambientale Preventiva (VAP).

L'unificazione delle attuali sottozone H1 e H2 rappresenta una misura logica e non ulteriormente dilazionabile, dato che tale suddivisione non appare motivata da sostanziali ed oggettive differenze delle parti di territorio così classificate, ma va ascritta alle previsioni originarie del PRG vigente, antecedenti alla scelta generalizzata di salvaguardia produttiva delle zone agricole operata nel 1967 dalla «legge ponte» n. 765, previsioni che, di fatto, consentivano una edificabilità, seppure a bassissima densità, in alcune parti del territorio agricolo. Pur essendo stata corretta successivamente, anche in modo sostanziale, questa scelta di tipo meramente quantitativo si è, in qualche modo, mantenuta nella normativa vigente, tanto che l'unica differenziazione rimasta è quella relativa al «lotto minimo», individuato rispettivamente in 2 e 5 ha.

La distinzione tra le nuove sottozone H1 e le nuove sottozone H2 viene sottolineata, nella nuova normativa, sia dalle dimensioni dell'appezzamento minimo, che si è ritenuto opportuno mantenere come riferimento, innalzandolo a 5 ha nelle sottozone H1 e a 10 nelle sottozone H2, raddoppiando, quindi, le dimensioni rispetto alle tre sottozone (H1, H2, H3) delle precedenti norme: sia dagli indici di edificabilità, molto ridotti in entrambe le zone (0,02 mc/mq

per le H1 e 0,005 mc/mq per le H2). Tuttavia, per evidenziare l'importanza dell'intero territorio agrario dal punto di vista paesistico e ambientale, per entrambe le sottozone sono indicate precise prescrizioni relative alla morfologia degli interventi edilizi, sia relativamente agli edifici da edificare ex novo o da recuperare, sia relativamente alle superfici scoperte di pertinenza dei primi.

Le nuove sottozone H2 interessano anche gli ambiti dei grandi parchi urbani e metropolitani già individuati dall'Amministrazione: per coerenza con la valenza ambientale, in attesa della loro istituzione con legge regionale e dell'adozione dei rispettivi piani di assetto che ne definiranno la specifica disciplina urbanistica, sono state infatti trasformate in sottozona H2, con una maggiore limitazione delle attività, le sottozone H1 e H2 del vigente PRG, in essi ricadenti.

Come evidenziato dalla tabella successiva, le zone H1 e H2 riguardano una estensione complessiva di 63.415 ha suddivisa, rispettivamente in 11.313 ha e 52.102 ha. La Variante di cui si tratta, quindi, consiste non solo in una nuova ripartizione delle sottozone e in una nuova normativa, ma anche in una modifica dell'estensione delle zone agricole (nel vigente PRG, a seguito della Variante di Salvaguardia, le zone H1 riguardavano 7990 ha, le H2 10.758 ha e le H3 42.933 ha, per un totale di 61.681 ha).

Quanto ai due nuovi strumenti che integrano le possibilità di trasformazione nelle zone H, il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale e la Valutazione Ambientale Preventiva il primo, obbligatorio per interventi relativi ad appezzamenti agricoli superiori a 15 ha, è uno strumento di programmazione, finalizzato all'incentivazione delle caratteristiche produttive delle zone extraurbane e delle attività complementari compatibili – quali la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli e l'insediamento di attività integrative legate al tempo libero, all'educazione ambientale e all'agriturismo – che consente anche una verifica delle relative esigenze insediative.

La nuova edificazione ad uso residenziale è infatti subordinata alla redazione di un PAMA che ne dimostri il carattere di integrazione con le attività di coltura del fondo. La sua approvazione è di competenza dell'USPR, previo parere dell'Ispettorato agrario e dell'UTA.

La possibilità di utilizzare uno strumento prescrittivo come il PAMA è stata dettata dalla volontà di non appesantire eccessivamente la normativa con parametri di controllo delle attività produttive agricole, che in molte esperienze di pianificazione si sono rivelati di difficile gestione urbanistica e di scarsa efficacia complessiva, ma di istituire un'unica valutazione di carattere qualitativo, che senza defatiganti procedure burocratiche consenta agli operatori di raggiungere gli obiettivi prefissati. Il PAMA, unitamente ad alcune semplici regole di gestione del territorio, consente sostanzialmente un aumento delle possibilità edificatorie, a fini produttivi, rispetto alle quantità massime prescritte dalla norma, fino al raggiungimento di un indice di 0,03 mc/mq per le nuove H1 e di 0,01 per le nuove H2.

Il ricorso al PAMA consente inoltre di introdurre modifiche alla struttura poderale e agli andamenti altimetrici, qualora le attività di gestione ordinaria dei terreni non soddisfino le esigenze produttive agricole.

Possono ricorrere alla presentazione del PAMA anche i soggetti che non svolgono le attività produttive agricole a titolo principale, e ciò al fine di consentire interventi integrati di cura e coltura del territorio anche a soggetti che praticano forme produttive part-time o atti-

vità complementari volte allo sviluppo agricolo, ambientale, culturale e ricreativo di questa parte del territorio.

Il secondo strumento di controllo introdotto dalla nuova normativa, la Valutazione Ambientale Preventiva, è invece finalizzato da un lato, a garantire la sostenibilità ambientale di una serie di interventi di trasformazione del territorio previsti o consentiti nelle zone agricole (in particolare strade, ferrovie e altre infrastrutture a rete), escludendo naturalmente le destinazioni specifiche previste in tali zone, mentre dall'altro lato, consente di localizzare in questi ambiti funzioni non classificabili con una zonizzazione specifica. ma che ragionevolmente possono essere localizzati solo in tali ambiti. Anche in questo caso, come per il PAMA, il nuovo strumento introdotto garantisce una notevole flessibilità alla strumentazione urbanistica, seppure all'interno delle necessarie regole, ampliando le responsabilità di gestione dell'Amministrazione e responsabilizzando gli operatori, tenuti a presentare una documentazione specifica, chiaramente indicata dalla normativa.

La VAP fa riferimento a procedure «compensative» delle trasformazioni ammesse dalla normativa e regolate da tale strumento, e ciò è la logica conseguenza dell'approccio di sostenibilità introdotto, seppure solo per le zone agricole, nel PRG. In particolare vengono individuate due modalità di compensazione ambientale, il recupero e il ripristino ambientale finalizzate a ricostruire l'equilibrio ecologico ed ambientale che ogni intervento di trasformazione comporta, garantendo, ad esempio, gli stessi livelli di permeabilità naturale presente prima dell'intervento o la stessa quantità e qualità di copertura vegetazionale, ovvero attuando precise misure di sistemazione e di manutenzione del territorio e di ricostituzione della morfologia originaria, anche con interventi di rinaturalizzazione.

Per entrambi viene fissato in 90 giorni il termine massimo per l'approvazione.

Di seguito si presenta la tabella 5, di riepilogo quantitativo delle nuove superfici e cubature per le zone H e le zone N. Come si evince dalla tabella, con il Piano delle certezze 82.814 ha, pari al 64% dell'intero territorio comunale, sono destinati a verde pubblico (circa 19.399 ha) e ad agro (circa 63.415 ha). Di questi, circa 42.321 ricadono all'interno dei parchi deliberati e circa 40.493 all'esterno.

Il recepimento della Carta dell'Agro

L'Amministrazione intende acquisire all'interno della struttura normativa del Piano delle certezze le valenze di tutela contenute nella «Carta storica archeologica monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro romano» (CdA). Tale Carta censisce sull'intero territorio comunale oltre 6000 elementi di interesse storico che dovranno essere attentamente verificati.

Poiché la complessità di tale operazione richiede tempi che travalicano l'adozione del Piano delle Certezze, l'Amministrazione ritiene opportuno inserire una norma transitoria che, recependo le tavole della Carta dell'Agro come allegati del vigente PRG, garantisca la tutela dei beni censiti nella suddetta Carta.

La normativa transitoria proposta (Art. 16 bis punto 7 bis) prevede l'obbligo di acquisire un parere preventivo dalle Sovrintendenze competenti, motivato in riferimento alle caratteristiche e alla rilevanza dei beni coinvolti nell'intervento e già individuati nella CdA.

Inoltre, fin da ora, il Piano delle Certezze assume – graficizzandoli con apposito simbolo – un numero definito di beni, già individuato nella CdA, in quanto emergenze storiche e archeologiche accertate, secondo l'elenco e gli elaborati cartografici trasmessi dal Soprintendente comunale. Per questi beni il Piano prevede che debba essere riservata una fascia di rispetto inedificabile minima di 50 metri.

Il recepimento dei vincoli archeologici e paesistici

Il Piano delle certezze definisce un quadro di riferimento certo delle aree sottoposte a vincolo archeologico e paesistico, evidenziando sulle tavole di Piano, alla scala 1:10.000 e con apposita simbologia, le nuove aree vincolate ex lege 1089/39, 1497/39 e 431/85 con specifico decreto.

Tali aree interessano – anche a seguito delle declaratorie di vincolo riferite al Decreto Galasso e alla relativa legge n. 431/85 – circa 51.766 ha, corrispondenti al 40,12% dell'intero territorio comunale.

Per quanto riguarda invece l'insieme delle aree vincolate dall'art. 1 della legge 431/85 – i cosiddetti «valori diffusi» (fossi, boschi ecc) – non si ritiene necessario pervenire ad una graficizzazione di tutte le varie categorie di beni, in quanto per essi il vincolo agisce «ope legis» e l'elenco di cui all'art. 1 della legge costituisce, di per sé, un elemento di certezza.

Per quanto concerne, infine, le aree gravate da uso civico – che la legge 431/85 sottopone a vincolo paesaggistico (art. 1. lett. h) – sono state considerate, in questa fase, solo quelle già evidenziate negli elaborati della Variante di Salvaguardia, in attesa che una più ampia indagine, già prevista dall'Amministrazione, ne verifichi la presenza con riferimento all'intero territorio comunale.

In ogni caso la presente variante riguarda sostanzialmente modificazioni delle destinazioni di piano a zone N ed H e non a zone edificabili e quindi incompatibili con l'eventuale presenza o rilevamento di usi civici.

La modificazione delle destinazioni d'uso all'interno dei comprensori del Sistema Direzionale Orientale.

In conformità con gli assunti del presente atto, cioè di dare coerenza urbanistica ad una serie di elaborazioni programmatiche approvate dal Consiglio comunale, la presente deliberazione modifica anche le destinazioni d'uso vigenti all'interno dei comprensori del Sistema Direzionale Orientale, secondo le indicazioni contenute nel Progetto Direttore approvato dal C.C. con delibera n. 75 del 20 aprile 1995, e fermo restando il regime comprensoriale delle aree.

Adeguamento delle destinazioni d'uso di Piani di Zona annullati o inattuati

Con il Piano delle Certezze vien anche data coerenza urbanistica attraverso le opportune nuove destinazioni d'uso alle aree edificate e/o destinate a Verde e Servizi relativi agli standards urbanistici all'interno dei Piani di Zona annullati o inattuati per motivi di tutela ambientale paesistica o archeologica.

La città consolidata (zone B e zone D): normativa e standard

La riclassificazione delle zone D

IL PRG del 1962 classificava quali aree di completamento (zone D), quelle aree già interessate dai Piani particolareggiati in esecuzione del PRG del 1931 – ancora inedificate o parzialmente edificate – assumendo per esse la disciplina di detti PP, e ridefinendone, peraltro, la densità in previsione di nuovi, futuri, Piani particolareggiati.

Negli anni successivi, i PP in esecuzione del PRG del 1931 sono giunti via via a scadenza e le leggi n. 311/1966 e n. 31/1969 ne hanno prorogato la validità al 31 dicembre 1972. Fino a tale data, la zona D è stata generalmente edificata, almeno per l'edilizia privata, secondo le previsioni dei citati PP, dando luogo a tessuti insediativi assimilabili, dal punto di vista della disciplina urbanistica della città esistente, a quelli classificati come zona B dal PRG in vigore, comunque sempre caratterizzati da altissime densità abitative e carenza di verde e servizi locali (standard). Densità e carenze che concentrano spesso, in queste zone, i maggiori disagi del vivere e abitare nella metropoli.

Per le aree non edificate anteriormente alla scadenza del 31 dicembre 1972, nell'approvare la Variante generale adottata dal Comune con Del. C.C. n. 2632/1974, la Regione introdusse (DGR n. 689/1979), all'art. 7 delle NTA, la norma secondo la quale nelle zone D «nessuna costruzione è (invece) consentita nelle aree attualmente libere».

A seguito di successivi ricorsi, tale norma è stata annullata con decisione n. 784/1987 del Consiglio di Stato, che dichiarava illegittimo «l'indistinto divieto di costruzione per tutte le aree libere della zona D, in mancanza della preventiva verifica di eventuali occorrenze quanto a dotazione di spazi e servizi pubblici». In questo modo, le aree libere in zona D, decaduta per esse già dal 1972 la disciplina dei PP in esecuzione del PRG del 1931, prive della disciplina della Variante generale del 1974, sono state oggetto di un pesante contenzioso, volto ad ottenere comunque la concessione ad edificare.

Successivamente, con la Del. n. 203/1995 di adozione delle controdeduzioni alle osservazioni alla Variante generale per il verde e i servizi, sono state effettuate le verifiche della consistenza delle aree a standard. In particolare, per gli ambiti classificati come zona omogenea B, nei quali ricadono appunto anche le zone D di PRG, si è constatata la carenza dei minimi inderogabili fissati dal citato DM, rispetto agli abitanti censiti e, ancor più, rispetto a quelli insediabili in relazione alla capacità insediativa teorica del patrimonio edilizio esistente.

Appare dunque evidente l'impossibilità di prevedere l'ulteriore edificazione di aree libere in zona D, non solo per l'attuale, verificata, insufficienza di aree a standard, ma anche perché tale edificazione contribuirebbe ad accentuarla ulteriormente.

La ridefinizione della disciplina urbanistica

Il Piano delle certezze opera la revisione delle previsioni relative a quella parte della città consolidata ricadente, secondo la classificazione del PRG in vigore, nella zona B e nella zona D, sia trasformando le zone D in zone B, sia riformulando la normativa.

Questa scelta trae origine da due motivazioni.

La prima è legata all'urgenza di reintegrare le zone D in un'articolazione e in una riclassificazione organica e complessiva della città consolidata: tali zone, per definizione originaria, hanno costituito – e costituiscono ancora – una pesante eredità della pianificazione pregressa (si tratta di parti identificate in quanto ricadenti nei perimetri dei PP in esecuzione del PRG del 1931); e le disposizioni cui sono soggette risultano non solo inaccettabili sotto il profilo urbanistico e sociale per la densità troppo elevata e la carenza di attrezzature e servizi pubblici, ma anche ormai incongruenti con lo stato di fatto.

Questa reintegrazione comporta il riconoscimento dell'appartenenza – per caratteri morfotopologici e funzionali – delle aree edificate della zona D alla parte di città consolidata già classificata come zona B (in particolare B2), e quindi rende necessario rivedere la stessa normativa relativa a detta zona B.

Ciò anche perché, e in questo consiste la seconda motivazione, si è inteso apportare alla norma in vigore della zona B modifiche volte a rendere possibile un migliore uso del patrimonio edilizio residenziale esistente e ad evitare ulteriori aggravii, della già consistente densità edilizia e della carenza di spazi e servizi pubblici che caratterizzano questi contesti.

In questo quadro, il Piano delle certezze:

a) classifica tutte le parti edificate, già appartenenti alla zona D, come zone B2 di PRG, in considerazione del loro carattere urbanistico-edilizio assimilabile a quello delle parti della città consolidata comprese nella zona B;

b) classifica le aree libere già appartenenti alla zona D, individuate e valutate nelle caratteristiche di ubicazione e dimensionali, nel modo seguente:

– le aree facilmente accessibili e di dimensioni congruenti per la realizzazione di spazi e attrezzature, a verde (zona N) o servizi (zona M3);

– le restanti aree libere, residuali e non utilizzabili a fini pubblici, a zona B2 e, in quanto tali, sottoposte alla speciale disciplina per le aree libere di cui al punto 5 della nuova versione dell'art. 5 delle NTA.

L'esplicitazione e la messa in coerenza di queste azioni di piano si è concretizzata attraverso la predisposizione di mappe 1:10.000, relative alla città consolidata, indicanti la variazione delle attuali zone D di piano regolatore in zone B2, nonché l'individuazione di tutte le aree da destinare a verde pubblico ed a servizi locali per il soddisfacimento degli standard relativamente alle zone B.

c) ridefinisce il tessuto già destinato a zona «D» di PRG., sia come nuove destinazioni, sia come presa d'atto della nuova struttura delle aree pubbliche identificata sulla base aerofotogrammetrica 1991.

La nuova normativa per le zone B

Il principale motivo che ha portato alla revisione dell'art. 5 delle NTA del PRG vigente trae origine dall'esigenza, per la zona B, di una disciplina attenta ai caratteri dei tessuti che la compongono e alle trasformazioni per essi ragionevolmente prevedibili, tenendo anche conto della nuova attribuzione, alla medesima zona, delle aree già appartenenti alla zona D.

Tutta la città consolidata – con l'evidente eccezione dei tessuti storici (A1 e A2) realizzata sulla base dei piani regolatori precedenti quello del 1962 e dunque prima della legge 765/1967, è così compresa nella nuova zona B.

L'assetto complessivo dei tessuti ricadenti in tale zona risulta largamente definito e, a meno di interventi di organizzazione e di riorganizzazione delle infrastrutture e degli spazi pubblici, non sono da prevedersi trasformazioni consistenti.

In questa prospettiva, fermo restando il divieto dell'incremento delle volumetrie esistenti, l'oggetto centrale della nuova disciplina viene individuato, contrariamente alla norma in vigore, negli interventi diffusi, volti alla modernizzazione del patrimonio edilizio esistente. In particolare nella sottozona B2 vengono ammessi, senza il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo, interventi che comprendono il frazionamento delle attuali unità d'uso residenziali (eliminando la soglia superiore e introducendo una nuova soglia inferiore), nonché la demolizione e ricostruzione di singoli edifici.

In tal caso possono essere ricostruite le quantità esistenti fino ad un massimo di 7 mc/mq, secondo quanto disposto dall'art. 7 del D.I. n. 1444/68. Inoltre, in coerenza con la sentenza del Consiglio di Stato n. 1359 del 14 novembre 1996, riguardante il concetto di ristrutturazione edilizia, la nuova disciplina permette la demolizione e ricostruzione degli edifici mantenendo la sagoma e le superfici preesistenti. Allo scopo di tutelare i valori del patrimonio architettonico esistente è stato previsto un parere preventivo da parte della Soprintendenza Comunale alla demolizione degli edifici costruiti antecedentemente al 6 agosto 1942.

Il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo si configura, nella nuova norma, come evento eccezionale, riguardante eventuali operazioni di demolizione e ricostruzione di una certa complessità (un insieme di edifici o anche un edificio singolo per densità edilizie superiori a 7 mc/mq). In questi casi, la nuova disciplina, allo scopo di reperire le superfici minime inderogabili (standard) riferite alle trasformazioni previste, stabilisce che le quantità realizzabili potranno essere ridotte, rispetto a quelle esistenti, fino a corrispondere al 70% di queste ultime.

Nei casi di intervento diretto, la nuova norma conferma, rispetto alla disciplina in vigore, la centralità della conservazione delle destinazioni residenziali; ridefinisce i casi nei quali ne è ammessa la eventuale modifica e, analogamente, i mutamenti delle attuali destinazioni non residenziali.

Nei casi di ricorso al Piano di recupero, la nuova disciplina prevede la possibilità di cambiamento delle precedenti destinazioni, purché sia garantito un minimo di superficie destinata alla residenza (40%) e al terziario (30%) e sia dunque assicurato un mix funzionale privo di concentrazioni specialistiche per le quali i tessuti della zona B potrebbero risultare urbanisticamente non adatti.

Anche in considerazione dell'inclusione tra le zone B dei tessuti già compresi nelle zone D, nei quali, come si è detto al precedente punto, permangono alcune aree non edificate, la nuova norma introduce una disciplina particolare appunto per le aree libere.

In queste aree, quelle cioè in cui non insistono edifici e che non sono di pertinenza di edifici circostanti, è prevista la realizzazione di parcheggi privati – interrati o a raso – per un'estensione variabile rispetto alla superficie del lotto (60% per lotti fino a 3000 mq; 40% per lot-

ti superiori a 3000 mq), purché la copertura sia sistemata a giardino pensile e la restante parte del lotto a giardino, con piantumazione di alberi ad alto fusto, in ragione di un albero ogni 80 mq. La norma offre, inoltre, l'opportunità di destinare almeno il 60% della superficie del lotto a giardino attrezzato per uso pubblico (spazio gioco per bambini, attrezzature sportive non agonistiche), consentendo, in questo caso, la realizzazione di un piccolo manufatto (con superficie massima di 60 mq e un'altezza massima di m 3,20) per servizi e ristoro.

Alla presentazione del progetto deve seguire un approfondito studio atto a dimostrare il mantenimento di un adeguato grado di permeabilità dei suoli dopo l'esecuzione dei lavori proposti.

Rispetto al problema dell'Acqua Traversa, in considerazione della valenza ambientale dell'intero settore, si è ritenuto, con la presente Variante, di destinare a verde pubblico e servizi tutte le aree ancora libere all'interno della convenzione, al fine anche di ridurre la carenza di standard urbanistici e di destinare, in linea con quanto predisposto per le zone «D», le aree già edificate a zona «B2» di PRG. Tale soluzione pianificatoria, che equivale al definitivo annullamento del regime convenzionale ed alla revoca della deliberazione C.C. n. 33 del 2 marzo 1997 nonché del 3° comma del par. 7 dell'art. 2 delle NTA del PRG dal momento che il comma 2 dello stesso articolo era già stato annullato dalla Sentenza del Consiglio di Stato n. 222 del 10 luglio 1983, è finalizzata a non consentire ulteriori aumenti di pesi insediativi a causa di una situazione già caratterizzata dal permanere di una carenza di standard.

Gli standard urbanistici della città consolidata

Attraverso una specifica rilevazione condotta direttamente sul campo, sono state evidenziate tutte le aree la cui dimensione ed accessibilità consentono una razionale utilizzazione pubblica e per le quali il presente Piano propone il vincolo pubblicitico. Con gli stessi criteri sono state vincolate le aree ancora libere già classificate come zone D nel vigente PRG, escluse naturalmente quelle per cui sono già state rilasciate dall'autorità competente concessioni ad edificare.

Tale scelta appare assolutamente motivata dalla situazione urbanistica della parte di città classificata come zona B, dato il rilevante deficit di standard urbanistici in essa riscontrato e considerata l'opportunità di non compromettere, con ulteriori nuove edificazioni, situazioni che registrano già oggi una congestione elevatissima, carichi urbanistici ed ambientali certamente non incrementabili.

Le aree non utilizzabili per servizi computabili come standard urbanistici, sia quelle già destinate ad uso pubblico, sia quelle già classificate come zone D, vengono riclassificate come zone B: ma la nuova normativa predisposta per queste zone, e di cui si è detto, ne impedisce ogni ulteriore edificazione residenziale, garantendone una utilizzazione per verde privato e parcheggi pubblici e privati, con la possibilità, legata ad una utilizzazione parzialmente pubblica dell'area, di realizzare un piccolo manufatto di servizio, finalizzato alla gestione delle attrezzature realizzate.

Quanto sopra risponde pienamente agli indirizzi assunti dall'Amministrazione comunale: da una parte garantire la «manutenzione qualitativa» della città consolidata, vale a dire l'avvio di un generalizzato processo di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio esi-

stente, basato essenzialmente sulla normativa; dall'altra parte, selezionare le aree necessarie per i servizi pubblici non solo sulla base di un limitativo computo di tipo quantitativo, ma su una valutazione relativa alla loro giacitura, estensione, morfologia, accessibilità e significatività rispetto al tessuto urbano.

In ogni caso, date le caratteristiche di città consolidata che distinguono le parti comprese nella zona B, le aree destinate dal presente Piano a verde e servizi – a conferma di destinazioni già esistenti o di nuova individuazione secondo i criteri sopra esposti – rappresentano la quantità massima oggettivamente (fisicamente) reperibile in queste parti della città.

D'altra parte, la verifica condotta in riferimento agli «ambiti edificati» di cui alla Variante per il verde e i servizi (Del. G.M. 4.6.1990 n. 3622 e Del. C.C. 19 settembre 1995 n. 203), evidenzia che la quantità di aree di cui sopra non soddisfa gli standard di legge. Tuttavia la valutazione dell'entità del deficit dipende dai parametri che si assumono per il calcolo della popolazione residente nella zona considerata.

In base ad una lettura formale dell'attuale normativa risulterebbe, per la città consolidata, un deficit di 1500 ettari per il verde e di 1300 ettari per i servizi. Un calcolo più realistico condurrebbe invece ad un deficit di 450 ettari per il verde e di 550 ettari per i servizi.

Ora se la dotazione di spazi per il verde non potrà mai essere completamente risolta in loco e se può essere acquisito che almeno una «parte» possa essere fruito anche se localizzato esternamente alla città consolidata (e dunque il deficit può essere facilmente colmato come già dimostrato dalla dimensione del verde pubblico a livello complessivo dell'intero territorio comunale) non altrettanto può dirsi per i servizi locali. In tal caso infatti la questione dei raggi di influenza da un lato e dello scollamento fra tipologie richieste dagli standard e reale domanda locale rende problematico il soddisfacimento di questa parte degli standard. La soluzione risiede nella possibilità di una valutazione di tipo prestazionale, di spazi esistenti anche già costruiti e nell'introduzione di elementi di flessibilità rispetto al tipo di servizi da offrire. Di conseguenza se la dotazione del verde pubblico può considerarsi formalmente risolta, quella della dotazione dei servizi locali potrà esserlo solo nel quadro di un adeguamento della legislazione sugli standard.