

PIANO DELLE CERTEZZE: UNA REALTÀ

Marco D'Alesio

È terminato l'iter per l'approvazione della variante al piano regolatore generale del comune di Roma che introduce molte novità tra le quali: la riduzione della capacità insediativa e la modifica delle destinazioni urbanistiche. Nel dettaglio sono indicate le principali modifiche apportate all'articolato delle norme tecniche d'attuazione.

Con la deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 856 del 10 settembre 2004, pubblicata sul supplemento ordinario n. 1 al "Bollettino Ufficiale" n. 30, del 30 settembre 2004, ha avuto termine l'iter per l'approvazione della variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, denominata "Piano delle Certezze". Il lungo iter ebbe inizio con la delibera d'adozione che fu votata nella seduta del Consiglio Comunale di Roma del 29 maggio 1997; un lasso di tempo assai lungo che ha comportato la decadenza delle misure di salvaguardia e ha dato modo all'amministrazione capitolina di preparare ed adottare un'ulteriore variante, questa volta generale, quale il nuovo piano regolatore. In realtà il "Piano delle Certezze" anticipa per diversi aspetti il nuovo strumento urbanistico, ma vediamo

Il "Piano delle Certezze" anticipa per diversi aspetti il nuovo strumento urbanistico.

quali sono le principali novità introdotte.

La variante comporta una notevole riduzione della capacità insediativa eliminando le previsioni edificatorie per le aree interessate dal sistema regionale dei parchi, trasformando la zona "D" in zona "B/2" con conseguenti modifiche all'articolo 5 delle norme tecniche di attuazione, e stabilendo inoltre nuove regole per il territorio agricolo. Il perseguimento di detti obiettivi è stato impostato considerando il territorio suddiviso in tre grandi tessuti:

Territorio extraurbano, costituito dal sistema regionale dei parchi e dall'agro romano, che ricopre una superficie di circa 82.000 ettari, all'interno del quale viene prevista essenzialmente la salvaguardia dell'ambiente e la valorizzazione dell'attività agricola;

Territorio della città consolidata, pari a circa 6700 ettari, identificabili con il centro storico e con le zone limitrofe, dove risulta oltre modo carente la dotazione di verde e parcheggi;

Territorio della città costruita e della città non costruita, identificabile dalla discontinuità edilizia e da ampie zone anco-

Per le zone sottoposte ai vincoli paesaggistici la variante modifica le destinazioni urbanistiche incompatibili.

ra edificabili dove rimane valida la normativa del P.R.G. vigente e che sarà oggetto di riqualificazione con il nuovo strumento generale.

Per le zone sottoposte ai vincoli paesaggistici la variante recepisce inoltre le norme contenute nei piani territoriali paesistici, modificando quindi le destinazioni urbanistiche incompatibili e prevedendo in alcuni casi la compensazione urbanistica.

Le modifiche principali apportate all'articolato delle norme tecniche d'attuazione sono quelle sinteticamente riportate di seguito.

- All'articolo 3 "*Norme generali*", viene introdotto il punto 21 che riguarda le compensazioni edificatorie dei terreni ricadenti all'interno delle aree irrinunciabili.

- All'articolo 5, "*Zona B - Conservazione del tessuto edilizio e viario*", oltre all'introduzione di prescrizioni circa la realizzazione di parcheggi, viene prevista la possibilità di procedere al frazionamento delle unità immobiliari residenziali purché le nuove unità derivate siano superiori a 45 mq di superficie utile netta e compatibili con la tipologia edilizia e

le parti comuni dell'edificio.

- All'articolo 11, "*Zona H - Agro romano*", vengono introdotti due strumenti per l'utilizzo del territorio agricolo. Il primo è il "*PAMA*" (Piano Ambientale di Miglioramento Agricolo) del tutto analogo al "*Piano di Utilizzazione Aziendale*" previsto dall'articolo 57 della L.R. Lazio n. 38/99. Il secondo è il "*VAP*" (Valutazione Ambientale Preventiva) che secondo le intenzioni dell'amministrazione dovrebbe garantire i necessari interventi di ripristino e recupero ambientale e restauro naturalistico. Nella zona H/1 il lotto minimo dovrà avere una estensione di 5 ettari e l'indice di edificabilità è pari a 0,02 mc/mq mentre la parte residenziale non dovrà superare il 50 % dei volumi e delle superfici edificabili. Nella sottozona H/2 il lotto minimo avrà invece una estensione di 10 ettari e l'indice di edificabilità pari a 0,005 mc/mq.

- All'articolo 15, "*zona N - Verde pubblico*", sono introdotte novità circa aziende agricole esistenti a cui viene data la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti fina-

lizzati al mantenimento ed al miglioramento della produzione agricola, previo parere preventivo del Dipartimento comunale alle Politiche Ambientali ed Agricole.

- All'articolo 16 bis "*Zone vincolate*", viene introdotto il punto 7 bis che riguarda la "*Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'agro romano*", che finalmente viene recepita nella pianificazione urbanistica. Per beni individuati in detto strumento e soggetti a vincolo imposto da enti sovraordinati nessun titolo edilizio potrà essere concesso senza la previa acquisizione del parere delle competenti sovrintendenze. Per gli altri beni individuati ma non soggetti a vincolo imposto da enti sovraordinati il responsabile del procedimento dovrà acquisire entro 60

Viene recepita la "Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'agro romano".

Con la variante sono stati individuati dei nuovi nuclei di edilizia ex abusiva.

giorni dalla richiesta le osservazioni della sovrintendenza comunale circa la compatibilità dell'intervento con i beni individuati.

Con la variante viene inoltre eseguita una ricognizione sul territorio comunale a seguito del quale sono stati individuati dei nuovi nuclei di edilizia ex abusiva, i così detti "Toponimi". Per detti ambiti l'amministrazione capitolina non ha inserito nella variante i dati qualitativi e quantitativi necessari alla loro valutazione, e per tale motivo il Comitato Regionale per il Territorio non ha potuto esprimere le proprie considerazioni. Tali ambiti sono stati nuovamente individuati come "Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" nel nuovo piano regolatore adottato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20 marzo 2003.

Per una più puntuale lettura delle novità introdotte si rimanda all'articolato che può essere consultato sul sito internet del Collegio dei Geometri di Roma all'indirizzo www.georoma.it