

Appunti per una nuova-politica dell'Urbanistica Romana e dei Parchi Regionali

Se dovessimo cercare una degna citazione capace di racchiudere e sintetizzare le vicende relative all'Urbanistica Romana e Regionale negli ultimi 5 anni non potremmo non ricorrere all'eterno Italo Calvino- eterno, come questa nostra magnifica città - , il quale, nel 1975, "scolpiva" queste parole: *"Una città può passare attraverso catastrofi e medioevi, vedere stirpe diverse succedersi nelle sue case, vedere cambiare le sue case pietra su pietra, ma deve, al momento giusto, sotto forme diverse, ritrovare i suoi dei"* - Italo Calvino, "Gli Dei della Città" da "Le città possibili".

Ebbene, questo è il momento giusto perchè la Città ritrovi i suoi dei. Cosa intendiamo dire, del tutto laicamente, con questa metafora? I cittadini si sono già espressi, in riferimento all'arco temporale indicato, sulle vicende relative alla pratica e alla gestione dell'Urbanistica Regionale, eleggendo il Presidente Zingaretti: ora tocca a "Noantri", a noi Romani, esprimerci sulla gestione e sulla pratica dell'Urbanistica Romana. Non solo, certo, - lungi da noi considerare l'Urbanistica tema "totemico", onnicomprensivo, unicizzante della vita di una città- : ma oggi siamo qui per discutere di queste tematiche. Prima però di svolgere alcune specifiche riflessioni sul tema oggetto di questa nostra iniziativa, vorremmo immediatamente schierarci, come è costume della nostra Associazione: e quindi troviamo semplicemente rabbrividente la sola eventualità che a governare Roma nei prossimi anni sia il ticket formato dall'On. Alemanno e dall'On. Ciocchetti, nella carica di Vice Sindaco con delega all'Urbanistica. "Dio li fa, poi li accoppia", ci diceva il grande Stefano Vanzina, in arte Steno, in una film nazional - popolare girato, mi pare, nel 1962. E le personalità citate non devono offendersi, anche perchè uno dei protagonisti del film è Lino Banfi, noto e acclarato sostenitore del Sindaco - ci auguriamo uscente - On. Alemanno. Ma ci pensate cosa potrebbero combinare insieme l'autore dello sciaguratissimo Piano - Casa della Regione Lazio, ovvero sia l'On Ciocchetti, e l'On. Alemanno? Il primo, tanto per non smentirsi, ha annunciato un nuovo Piano Casa Comunale: e quindi, dopo i due Piani Casa del Governo Berlusconi, dopo i due Piani Casa della Regione Lazio, dopo il Piano Casa dell'uscente Giunta dell'On. Alemanno, viene annunciato l'ennesimo provvedimento su questo tema. Sul Piano Casa dell'On Ciocchetti e dell'On Polverini abbiamo già avuto modo di esprimere il nostro modesto giudizio, modesto certo, ma confermato dal Mibac: detto in pillole, 1559 ettari di Parchi Regionali a rischio, così come 5.570 ettari della Città Storica definita dal Prg di Roma, stessa faccenda per 42.000 ettari di agro romano, 3.000 ettari di aree a verde e servizi ricadenti in comparti edificabili del Prg di Roma a rischio - il salvataggio dei quali è stato il primo atto urbanistico della nuova Giunta Regionale: 90 milioni di mc scongiurati, che non sono proprio noccioline, visto che questo atto ha ridimensionato le voracissime ansie edificatorie di grandissimi big dei costruttori romani - il dottor Caltagirone a Tor Pagnotta, l'Ingegnere Scarpellini a Romanina, il Dottor Toti a Bufalotta, tanto per fare illustri esempi . Il secondo , ossia l'On. Alemanno ha già preannunciato all'Acer, i costruttori romani, dove è noto che l'On. Alemanno non ha "amici", come da sua dichiarazione, che il primo atto in materia urbanistica sarà la riproposizione di 109 Delibere Urbanistiche non approvate dal Consiglio Comunale - quando l'opposizione fa l'opposizione sono questi gli ottimi risultati - tra le quali le famigerate 64 Delibere che avrebbero comportato un aumento esponenziale del dimensionamento del Prg vigente, da 68,5 milioni di mc ad oltre 110 milioni, per un consumo di suolo pari a 34.374 ettari:

con il che “l’orologio” dell’urbanistica romana sarebbe tornato al 1994, anno nel quale il cosiddetto “residuo” del Prg del ’65 ammontava a 120 milioni di mc. Un grande risultato per chi, come l’On. Alemanno, aveva annunciato da programma elettorale la “revisione” del Prg vigente.

Il quadro della pianificazione nel Prg del III Municipio - ex IV

Sia chiaro: non è che nei tempi precedenti al mandato dell’On. Alemanno il nostro motto preferito fosse “come è verde la mia valle”. Per dirla con il grande Eduardo De Filippo, da “Natale in casa Cupiello” “o’ presepe” del Prg dell’ On Veltroni “non me piase” e non ci è mai piaciuto. Lo testimoniano le nostre osservazioni al Prg al tempo adottato, che avrebbero voluto il taglio di circa 9 milioni di mc ricadenti in contesti avulsi dalla rete infrastrutturale del trasporto pubblico previsto dal Piano - circa 8 mila nuovi residenti - , o ricadenti in contesti agricoli - Tor Pagnotta, Colle delle Gensole, Paglian Casale, Cecchignola Ovest, Pratosmeraldo, solo per citare i maggiori interventi osservati -, e per i quali avevamo chiesto il taglio secco. Le nostre osservazioni ci hanno procurato tanti complimenti da chi governava l’urbanistica romana, tante pacche sulle spalle, tanti riconoscimenti pubblici. Risultato: zero, le nostre osservazioni in questo senso furono tutte respinte, anche se è utile ricordare che il Prg adottato in Giunta nel 2003 aveva un dimensionamento di 77 milioni di mc, mentre il Prg approvato dal Consiglio Comunale presenta il dimensionamento detto - 68,5 milioni di mc, per un consumo di suolo pari a 21.406 ettari. In conseguenza il nostro lavoro - non solo il nostro, sia chiaro, ma quello dei tanti Comitati con i quali in questi anni abbiamo lavorato e collaborato - ha portato ad un taglio di 9 milioni di mc, il che vuol dire che in questi anni Legambiente Lazio e i suoi circoli , per dirla con un noto comico quando imita un politico molto meno noto, visti i risultati, “non sono stati mica qui a dipingere di verde i cigni”. Detto questo, qual’è l’attuale quadro della pianificazione nel III° Municipio - ex IV? Una Centralità Metropolitana - la famigerata Bufalotta, un intero quartiere di 17.517 nuovi residenti disciplinato da un “semplice” Accordo di Programma , quattro Programmi Integrati Residenziali - Casal Boccone, Fidene, Settebagni, Castel Giubileo, - un Programma Integrato per attività - Salaria -, tre Zone 0 - Villa Spada, Casal Boccone, Cinquina - due Ambiti a Trasformazione Ordinaria - Bufalotta, Inviolatella Salaria - un Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita - Casal Boccone - un Articolo 11 - Fidene/Val Melaina, cinque Centralità Locali - Conca d’Oro, Talenti, Fidene, Settebagni, Castel Giubileo. I numeri? Escludendo le Zone 0 - sono le zone dell’abusivismo edilizio generate dallo sciagurato I° Condonò Edilizio del 1985, e quindi una trasformazione ereditata nel nuovo Prg - i Programmi Integrati - il solo partito è il Print n. 7 di Settebagni, dove è stato realizzato, in deroga agli strumenti urbanistici e in deroga alle norme paesaggistiche, il famigerato Salaria Sport Village degli sciagurati Mondiali di Nuoto a Roma -, con lo “sfondamento” di un’ansa del fiume Aniene - e le Centralità Locali - sono aree dove realizzare Servizi Pubblici e di quartiere, e quindi sono “ metri cubi doverosi” - arriviamo a mq 780.820 di superficie edificabile, pari a mc 2.498.652, corrispondenti a 20.822 nuove stanze/nuovi residenti/insediati/insediabili, ovverosia una città grande come Gaeta. Si badi: questa poderosa pioggia di cubature, stando così le cose, avverrebbe a parità di dotazioni

infrastrutturali del trasporto pubblico, visto che la Giunta dell'On. Alemanno ha cancellato la Linea D, ossia la quarta linea della metropolitana, e che l'unica realizzazione in questo senso è la linea B2, ossia una linea di Metro che è in funzione "ora si, ora no, ora si, ora no", e che, in ogni caso, è una linea indifferente nel suo tracciato alle trasformazioni previste dal Prg. A tutto ciò, occorre aggiungere che nel pacchetto citato delle 64 Delibere Urbanistiche proposte dalla Giunta Comunale uscente troviamo la revisione del programma urbanistico di Casal Boccone, con crescita edificatoria di mc 33.000, il nuovo Accordo di Programma Bufalotta, con mc 84.000 aggiuntivi sul dimensionamento del Prg, la crescita edificatoria del Piano di zona/167 di Casale Nei, con mc 17.600 aggiuntivi, la nuova compensazione nella Riserva della Valle dell'Aniene, con atterraggio nelle aree dello sciagurato Bando per l'Housing Sociale - 30 ettari di Riserva ceduti in cambio di mc 112.000 -, la "pazza idea" di "scambiare" 2 milioni di mc per allungare il tracciato della Metro B1, fino a Bufalotta, per altro con un tracciato molto discutibile, e, dulcis in fundo, le 9 aree di agro romano selezionate dal Bando, per mq 240.736, equivalenti a mc 770.355. I conti sono presto fatti: la riproposizione già annunciata di quel pacchetto urbanistico, per questo Municipio significa una crescita edificatoria pari a mc 3.016.955, con il che il dimensionamento complessivo, tra Prg vigente e le proposte della Giunta uscente "schizzerebbe" a mc 5.515.607, equivalenti a 45.963 nuove stanze, nuovi residenti/insediati/insediabili, ossia una città quasi equivalente alle dimensioni abitative di Viterbo. Se questo è il fosco quadro, cosa chiediamo, invece, per l'immediato futuro?

Una Variante Generale al Prg

Legambiente Lazio e le Associazioni aderenti al *Coordinamento Rete Ecologica Roma Montesacro* chiedono una Variante Generale al Prg approvato nel 2008. Tale richiesta nasce da almeno 6 considerazioni:

- 1) il fallimento di alcune previsioni/trasformazioni non ancora completamente realizzate. Per parlare chiaro: la sciagurata Centralità Metropolitana di Bufalotta ha ancora un "residuo" di un milione di mc non ancora realizzati rispetto al dimensionamento previsto nel Prg vigente. Ebbene, questo "residuo" deve essere cancellato, giacchè è impensabile - come pure fu proposto - trasformare in "total residenziale" tale residuo - abbiamo ben 50.000 appartamenti, non stanze, si badi, ma interi appartamenti di nuova realizzazione vuoti e invenduti: il mercato è saturo, le banche non danno mutui, la crisi morde e il mattone non tira - come pure è improponibile trasformare tale residuo in commerciale - a Bufalotta non manca certo il commerciale. Inoltre deve essere chiaro che una nuova gestione - ci auguriamo - dell'urbanistica romana non deve più contemplare la nascita di nuovi quartieri con un semplice Accordo di programma. Anche perchè a Roma non è più necessario costruire nuovi quartieri. In questo senso è assolutamente meritorio che la Regione preveda, in materia di testo unico dell'urbanistica, una nuova disciplina degli Accordi di Programma, strumenti che, a nostro avviso devono essere utilizzati soltanto per realizzare opere pubbliche e soltanto per realizzare trasformazioni che abbiano quale stella polare l'interesse pubblico acclarato e certificato, e non, come è stato fino ad oggi, interessi privati spacciati per pubblica utilità.
- 2) Abbiamo il problema di invalidare definitivamente lo sciagurato bando per l'Housing

Sociale in Agro Romano della Giunta dell'On. Alemanno: in totale 2.381 ettari di agro, per quasi 23 milioni di mc, il che per questo Municipio vuol dire, come detto, 9 aree, per mq 240.736, ossia mc 770.355;-

- 3) La Giunta Regionale, meritoriamente, vuole approvare il Piano Territoriale Paesistico Regionale entro un anno: è una grande occasione, sia per allineare i Prg dei 378 Comuni del Lazio al rispetto e alla "valorizzazione immateriale" dei beni paesaggistici/ambientali, sia per, ribadiamo, invalidare dal punto di vista dei "diritti di piano" il bando della Giunta dell'on. Alemanno, e ribadendo così l'intangibilità dell'Agro Romano;
- 4) Il Prg vigente è l'ultimo piano di Roma: il prossimo, ossia dopo il 2015, dovrà essere il Piano Direttore della Città Metropolitana, strumento che, a nostro avviso, nasce dal "combinato disposto" tra una Variante Generale al Prg vigente - da fare entro i primi 6 mesi della nuova Giunta Capitolina - almeno speriamo.... - e il Ptp;
- 5) Ci sono in campo proposte avanzate dal candidato Sindaco Prof. Marino per individuare 113 ambiti entro il Gra dove avviare politiche di rigenerazione urbana: per fare questo è chiaro che occorre una Variante Generale del Prg vigente, una Variante Generale che dovrà essere a "saldo zero", nel senso che il dimensionamento del Prg deve restare almeno nei numeri detti, fermo restando quanto testè detto in relazione alla Centralità Bufalotta, e quindi la parola d'ordine è "tanto realizzo nei 113 ambiti, tanto tolgo" dal dimensionamento del Prg vigente.

Il tema della rigenerazione urbana è il futuro - anche se noi ci auguriamo che sia il presente - dell'urbanistica romana. Si pensi che le 13 zone urbanistiche nelle quali è suddiviso questo Municipio hanno le seguenti "carte d'identità": la Città Giardino di Montesacro, pensata e progettata da Gustavo Giovannoni nasce dal 1919, parti di Val Melaina, di Cecchina, del Tufello nascono tra il 1930 e il 1940, altre parti del Tufello, parte di Bufalotta, Vigne Nuove nascono tra il '50 e il '70, Monte Sacro alto/Talenti sono del '59, Fidene nasce tra il '60 e il '70, così come Castel Giubileo, Conca d'Oro, Val Melaina, Nuovo Salario, Serpentara dopo il '70, Colle Salario negli anni '80, Casal Boccone tra il 1995 e il 1998, e infine, Bufalotta/Porte di Roma dopo il 2005. Il "costruito" di Roma è vecchio, ha una media di 70 anni di vita, che possono essere pochi per un organismo umano, ma che per un organismo urbano sono tanti: e infatti, almeno 7.000 stanze all'anno - ossia mc 3.500.000 - "escono" dall'uso abitativo, per incuria, fatiscenza, degrado, assenza di manutenzione, assenza di politiche di recupero, riuso, "ricalibratura urbana".

- 6) Occorre ripristinare la quarta Linea della Metro, la linea D Talenti - Eur, per un motivo semplice, che questo territorio conosce bene: il capolinea della Metro D era prevista a fronte della lottizzazione Rinascimento, a Talenti - gruppo Mezzaroma mc 538.000 - e una delle stazioni previste era a fronte della lottizzazione di Grottaperfetta nel Municipio XI- mc 350.000, ancora gruppo Mezzaroma.-

Come si può pensare di non realizzare una linea di Metro a fronte di trasformazioni per quasi un milione di mc su quella direttrice? Il tutto senza scambi cubature/ferro, facendo pagare un contributo straordinario in oneri di urbanizzazione al Gruppo Mezzaroma, stimato in base alla valorizzazione degli appartamenti a fronte dell'apertura delle stazioni della Metro, e aprendo una trattativa serrata con il Cipe perchè la quarta linea della Metro di Roma sia considerata opera indifferibile da parte del Governo.

I Parchi Regionali: cominciamo dal III° Municipio, ampliando la Riserva della Marcigliana

In questi anni i Parchi Regionali sono stati un soggetto assente nelle Politiche della Giunta guidata dall'On. Polverini, considerati solo come una fonte di spesa. Occorre, invece, riscoprire i Parchi Regionali quali "soggetti attivi" della pianificazione del territorio, nonché quali territori nei quali praticare politiche per nuove opportunità lavorative, nel segno del turismo, dell'accoglienza, dell'agricoltura. In questo senso, l'approvazione del PTPR è il degno corollario per la "riscoperta" dei Parchi. Giacché lo strumento paesaggistico è la "cornice" principale del "quadro della pianificazione ambientale", ossia i Piani d'Assetto dei parchi, strumento assente da troppo tempo - si pensi, solo per fare un esempio, che il Piano d'Assetto del Parco regionale del Parco dell'Appia Antica "dorme" nei cassetti della Regione dal 2003. Non è vero, quindi, che gli Enti non fanno i Piani: è la Regione che in questi anni, non solo con il Centro destra al Governo, ma anche con la precedente Giunta di Centro sinistra, non li ha approvati, né li ha discussi. E veniamo alla proposta di ampliamento, sul quale chiediamo un impegno forte ai candidati presenti.

L'obiettivo fondamentale del Coordinamento per la Rete Ecologica del III° Municipio, ai fini della ricomposizione della Rete Ecologica Romana nella sua componente primaria, ossia i grandi Parchi Regionali, è l'impostare i Piani d'Assetto delle Aree Protette ricadenti nell'Area Romana, quale "contributo territoriale" alla composizione delle Rete Ecologica.

Cosa vuol dire, in termini concreti? Semplice: il Prg di Roma, nonostante i suoi limiti, evidenzia circa 42.000 ettari a destinazione agricola, parte dei quali individuati a ridosso dei perimetri dei Parchi Regionali ricadenti in area romana, perimetri individuati dalla legge regionale 29/1997.

L'inserimento di queste aree/ambito a destinazione agricola all'interno dei perimetri del Parco, o, in altri casi, secondo la situazione territoriale, l'individuazione di queste aree quale aree contigue ai Parchi regionali, costituirebbe un formidabile impulso alla "costruzione" della Rete Ecologica Romana, ossia alla costruzione dell'"infrastrutturazione verde" all'interno del "costruito" di Roma.

In più, entro un anno, come annunciato dal nuovo Governo Regionale, avremo il Piano Territoriale Paesistico Regionale, già peraltro adottato, nel quale il paesaggio agrario e i contesti territoriali agricoli di Roma dovranno trovare un ulteriore e, decisiva, strumentazione vincolistica - si consideri che il Piano Paesaggistico è strumento sovraordinato e rispetto ai Prg e rispetto ai Piani d'Assetto delle Aree protette.

L'Ente RomaNatura, nonostante il lungo Commissariamento dei Parchi Regionali voluto dalla Regione Lazio, ha provveduto a controdurre, e quindi ad inviare alla Regione per l'approvazione definitiva, quasi tutti i propri Piani d'Assetto. Ma questi Piani hanno tutti un limite comune: non assumono fino in fondo le potenzialità che il Prg offre, attraverso quei 42.000 ettari di agro romano, per delineare i "pezzi" della Rete Ecologica, potenzialità ora ancora più forti grazie al Piano Paesaggistico adottato nel frattempo dalla Regione.

In questa direzione, avanziamo la proposta per l'ampliamento della Riserva Naturale della Marcigliana attraverso l'inserimento nei perimetri di due vaste aree, estese, complessivamente, per circa 120 ettari. La prima, di 80 ettari circa, ricade tra Via della Cesarina e Via di Casal Boccone, è disciplinata nel Prg di Roma quale area agricola e individuata nel Piano Paesistico adottato dalla Giunta Regionale nel 2007 quale Paesaggio Agrario di rilevante valore, rafforzando ulteriormente la destinazione d'uso definita dal Prg. La seconda area, adiacente alla prima, è il Parco Talenti, parco urbano di circa 42 ettari, disinvoltamente e volgarmente utilizzato dal "solito" gruppo Mezzaroma quale area di cantiere della edificanda lottizzazione Rinascimento, ed

oggetto di una storica mobilitazione delle Associazioni Ambientaliste - si pensi che il Parco Talenti era inserito tra le Aree Irrrinunciabili del documento unitario delle Associazioni Ambientaliste risalente al 1984.

In questo percorso, finalizzato all'approvazione/integrazione del Piano d'Assetto della Riserva Regionale della Marcigliana, chiediamo alla Regione di "cassare" la scheda progetto relativa alla realizzazione del Centro Ippico proposto da società facenti parte di quel che fu il Gruppo del Dott. Ligresti: quasi mc 80.000 , utilizzando in modo disinvolto lo strumento del Programma Ambientale di Miglioramento Agricolo - in sigla Pama - attraverso il "cavallo di Troja" dell'Azienda Agricola "Cesarina" . Un progetto che "spaccò" il Consiglio Direttivo dell'Ente Roma Natura a quel tempo in carica - il rappresentante delle Associazioni Ambientaliste, ossia di Legambiente Lazio, al tempo era colui che vi sta annoiando con questa relazione - e che fu approvato con un solo voto di scarto. Quell'area nel Ptpa adottato trova classificazione paesaggistica quale Paesaggio Agrario di Rilevante Valore e le norme relative rendono quel progetto incompatibile con tale classificazione . In un parola: per approvare quel progetto la Regione dovrebbe modificare i livelli di tutela paesaggistici sull'ambito. Ci sembra troppo: infine si pensi che, tra le omeriche risate del sottoscritto, il Consiglio Direttivo approvò, quale misura compensativa, che le deiezioni equine fossero trasformate in compost/fertilizzante per le aziende agricole operanti nella Riserva. Detto in sintesi: il Gruppo Ligresti si prende mc 80.000 e in cambio dà alla città gli escrementi dei suoi cavalli. Come dire: una puzzolente evoluzione del meccanismo della cessione compensativa.

Documento redatto da Mauro Veronesi, responsabile del territorio di Legambiente Lazio