

OSSERVAZIONI ALLE SCHEDE DI INTERVENTO DELLA PROPOSTA DEL PIANO DI ASSETTO DEL PARCO DI VEIO

SCHEDA DI INTERVENTO N. 2: PROGRAMMA INTEGRATO PER IL RIPRISTINO AMBIENTALE

I programmi integrati di cui parla la scheda prevedono la demolizione degli edifici legittimamente esistenti nelle zone A, B e C in contrasto con gli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, la cessione a titolo gratuito all'Ente Parco dei territori oggetto di ripristino, l'attribuzione di un diritto edificatorio a compensazione, equivalente al valore del terreno da cedere, comprensivo del valore delle attività svolte non superiore al valore dell'avviamento commerciale determinato ai fini del pagamento della relativa imposta, nel caso di terreni edificati con incremento della capacità edificatoria fino ad un massimo del 50%, in proporzione agli oneri straordinari previsti dai programmi, la traslazione del diritto ad edificare in altre aree individuate dal programma.

La scheda non fa sapere se la "compensazione" e la conseguente <<individuazione delle aree dove collocare i diritti edificatori concessi a compensazione delle demolizioni>> debba essere effettuata sempre e comunque dentro il Parco di Veio o al di fuori di esso.

A parte la evidente difficoltà di reperire aree dove poter far costruire in alternativa con un premio di cubatura, si propone di integrare la scheda di intervento precisando a chiare note che le aree di compensazione debbono essere comunque individuate al di fuori del Parco di Veio.

SCHEDA DI INTERVENTO N. 3: AMBITI INSEDIATIVI DA RIQUALIFICARE

Con la proposta del Piano di Assetto, che non ha modificato in nulla né le Norme Tecniche Attuative relative alle sottozone D3 e D5 né la scheda di intervento n. 3 riferita alle sole sottozone D3, secondo un calcolo fatto da altri, sarebbero stati inclusi all'interno del perimetro del Parco di Veio circa 650 ettari di tessuti edilizi abusivi con vario grado di densità d'uso del suolo, vale a dire un territorio di quantità complessiva molto superiore all'unica delle "core areas" individuata con parte del SIC della Valle del Sorbo.

Secondo chi ha fatto il suddetto calcolo si tratterebbe di una scelta sciagurata che rischia di snaturare totalmente la funzione di protezione ambientale del Piano, facendone uno strumento di promozione di nuova edificabilità (fra l'altro in aree di elevatissimo pregio ambientale, e quindi anche di rilevante valore economico).

Il fatto è che la "proposta" del Piano di Assetto prevede il completamento degli insediamenti informali esistenti attraverso densificazione (ambiti D3 e D5), nonché l'attribuzione di premi volumetrici aggiuntivi agli indici edificatori in cambio di cessioni di aree rifunzionalizzabili a scopi ambientali.

Da alcuni calcoli compiuti stimando le densità di occupazione del suolo all'interno dei perimetri tracciati sull'elaborato A7 relativo alla "Carta organizzazione del territorio" e quindi alla zonizzazione generale emergerebbe che i lotti effettivamente occupati da edifici dotati di valido titolo abilitativo edilizio non superano il 30% del totale dei suoli perimetrali.

Alla lettera c) del secondo periodo della "Descrizione" della scheda di intervento n. 3 è testualmente riportato: <<Per sollecitare e disciplinare la formazione dei Piani di recupero urbanistico di iniziativa privata, il Parco procederà mediante bando o avviso pubblico specificando:c) le modalità di definizione degli indici di edificabilità complessiva dei nuclei, anche tenendo conto della dimensione dei lotti e della densità del frazionamento, nonché le possibili destinazioni

d'uso: in ogni caso per le aree non edificate, l'indice di edificabilità fondiaria non può essere superiore del 50% rispetto all'indice fondiario medio dei lotti legittimamente già edificati e in ogni caso non potrà superare il valore di 0,7 mc/mq>>.

Applicando al restante 70% dei suoli (cioè a 455 ettari) gli indici fondiari individuati nella scheda di intervento n. 3, che rendono possibile edificare con un indice fondiario più elevato del 50% di quello dei lotti contermini e con un limite massimo di 0,7 mc./mq. **emerge che, al netto della sottrazione di aree da destinare a standard urbanistici, sarebbero comunque realizzabili nel parco oltre 1.500.000 mc. di nuova edificazione, pari a circa 15-18 mila nuovi abitanti.**

Sempre secondo chi ha fatto i suddetti calcoli, <<come è persino banale comprendere, si tratterebbe di un impatto gravissimo sull'habitat naturalistico circostante, sia in termini di carico insediativo che di connessa mobilità privata su gomma, data l'inesistenza in zona di efficienti servizi di trasporto pubblico su ferro.>>

Sempre secondo chi ha fatto i suddetti calcoli, <<ad aggravare tale stato di cose va rilevato che non solo una tale trasformazione non viene valutata negli elaborati di piano, nei quali manca una tabella riepilogativa delle quantità insediabili nelle zone D e l'indicazione delle azioni di recupero urbanistico pur delineate nella Scheda di intervento n. 3, ma che il carico insediativo aggiuntivo non viene nemmeno considerato dagli elaborati della VAS!

La tabella 9.4 del Rapporto ambientale non include infatti fra le determinanti delle pressioni alcuna azione connessa al recupero urbanistico degli insediamenti interni al Parco e ricompresi nelle zone D. Una omissione così grave da rendere complessivamente poco credibile l'intero sviluppo delle attività valutative svolte.>>

Chi ha fatto i suddetti calcoli arriva a stigmatizzare <<**la balzana previsione che per risanare e completare i nuclei edilizi interni al parco, e renderli coerenti rispetto agli obiettivi di tutela, si prevede di costruire con densità fino al 50% più alte di quelle storiche!!>>, precisando che ciò avviene <<per nuclei edilizi troppo lontani dalle esistenti attrezzature del trasporto su ferro per pensare che gli abitanti possano servirsene, e all'interno di un Piano che per quanto riguarda le infrastrutture viarie chiede di valutare con estrema attenzione anche semplicemente l'adeguamento della viabilità già presente, al fine di non generare ulteriori pressioni sulle componenti ambientali.>>**

In considerazione anche delle suddette valutazioni, oltre che delle motivazioni fornite alle modifiche proposte alla disciplina delle sottozone D3 nelle osservazioni relative all'elaborato A.3, cui si rimanda, si propone di cancellare del tutto la scheda di intervento n. 3 anche e soprattutto perché la disciplina relativa agli ambiti insediativi da riqualificare è stata esaurientemente proposta come testo delle sottozone D3.

SCHEDE DI INTERVENTO DA N. 4 A N. 8: PARCHI TERRITORIALI

La loro previsione non compare affatto nelle 4 zone prescritte dalla legge regionale n. 29/97, la quale però alla lettera f) dell'art. 27 – relativo al Regolamento dell'area naturale protetta – fa obbligo di disciplinare proprio attraverso lo strumento del "Regolamento" <<lo svolgimento delle attività sportive, ricreative ed educative, con le modalità di accesso del pubblico alle differenti aree di servizi dell'area naturale protetta, anche dietro pagamento, comunque garantendo particolari facilitazioni per le visite a scopo didattico e culturale>>.

Il "Regolamento" prevede dunque funzioni di rango urbano, che vanno comunque localizzate in prevalenza nella <<zona di promozione economica e sociale>>, la cui destinazione non è comunque assimilabile in tutto e per tutto a quella di <<parco urbano e territoriale>>, se non altro perché è relativa ad aree estesamente modificate da processi di antropizzazione e non ad ambiti del tutto inedificati e di dimensioni territoriali notevoli.

Il Regolamento avrebbe peraltro dovuto essere adottato assieme al Piano di Assetto, ma quello predisposto nel 2001 è stato poi accantonato.

Nella previsione di parchi territoriali (da realizzare e da gestire secondo gli stessi confini dei piani regolatori comunali) la proposta del Piano di Assetto, che ha lasciato inalterata la proposta consegnata nel 2003, denota un taglio di pretto stampo urbanistico.

Ne deriva che la previsione degli stessi parchi territoriali previsti dai P.R.G. comunali non appare del tutto congrua con la zonizzazione prescritta dalla legge regionale n. 29/97 né con le linee programmatiche e le linee guida dettate per la redazione del Piano di Assetto: la normativa relativa tanto alla realizzazione quanto alla gestione dei parchi territoriali, che viene comunque *a posteriori* di una specifica e corrispondente zonizzazione (o sottozonizzazione), in termini di pianificazione le previsioni dei <<parchi urbani e territoriali>> così come risultanti nei P.R.G. comunali vigenti vanno piegate ed adeguate alla zonizzazione *ex lege* che è finalizzata principalmente alla conservazione della natura e non possono, al contrario, diventare una *zonizzazione a sé stante* se non ulteriore all'interno delle 4 prescritte per legge.

In termini applicativi, i parchi territoriali potrebbero essere “giustificati” solo se considerati ambiti gestionali entro il cui perimetro intervenire con progetti scaglionati nel tempo da inserire soprattutto nel Programma Pluriennale di Promozione Economica e Sociale (P.P.P.E.S.).

Sotto questo aspetto non è assolutamente legittimo e comunque accettabile quanto sostenuto fra gli *“obiettivi specifici”* sempre allo stesso per ognuno dei 5 Parchi Territoriali e di seguito riportato: << *Il parco territoriale costituisce, inoltre, un grande potenziale di aree per soddisfare gli standard territoriali di cui al Dm 1444/68 limitatamente ai parchi territoriali (zone F), nonché per la localizzazione di altre utilizzazioni compatibili con le finalità di un'area protetta, che concentrate potranno costituire un forte sistema destinato alla fruizione del parco e alla sua integrazione con le aree urbane.*>>

A maggior ragione non si ritiene legittimo né comunque accettabile quanto sostenuto fra le *“Prescrizioni e raccomandazioni progettuali per le relazioni di sistema e/o relative a singole componenti”* sempre allo stesso per ognuno dei 5 Parchi Territoriali e di seguito riportato: <<*Complessivamente, è consentita l'edificazione con un indice di fabbricabilità territoriale di 20 mc ad ettaro (da calcolarsi escludendo gli edifici già esistenti), da applicarsi ad ogni singola porzione di parco compresa in un programma attuativo, localizzabile in zona C e D di Piano di Assetto.*>>

Riguardo al suddetto indice di fabbricabilità territoriale si mette in grande e videnza che la proposta di Piano consegnata nel 2003 prevedeva 10 mc ad ettaro che sono stati raddoppiati nel 2009 nel Piano adottato ed ora mantenuti tali e quali nella proposta di Piano del 2012.

Le Norme Tecniche di Attuazione hanno di fatto rinunciato alla loro valenza prescrittiva almeno per quanto concerne le schede relative ai 5 “Parchi Territoriali”: a tal ultimo riguardo va peraltro rilevato che la zona D non è meglio precisata e quindi la nuova edificazione è consentita non solo nelle sottozone D3 e D5 (comunque edificabili) ma anche nelle sottozone D1, D2 e D4 (non ulteriormente edificabili) che ricadono all'interno di qualunque “Parco Territoriale”.

Ne deriva altresì che ad esempio nell'area all'altezza dell'Olgiate ad est della Cassia ed a nord del pianoro dell'antica città di Veio, che il P.T.P. n. 15/7 destina a sottozona di tutela integrale TI/23, dove è vietata la costruzione di nuovi edifici, anche se con strutture e materiali precari (art. 46, lettera b delle Norme), il Piano di Assetto così come adottato consente invece la realizzazione di nuove costruzioni non solo nelle sottozone D3, ma anche nelle sottozone C1 e C2.

Riguardo alle sottozone C1 e C2 va rilevato che il punto 3) della lettera f) del 1° comma dell'art. 26 della legge regionale n. 29/1997 disciplina le zone C di protezione, dove <<*sono altresì ammessi gli interventi previsti dall'art. 31, primo comma, lettere a), b) e c) della l. 457/1978*>>, vale a dire gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento

conservativo: la legge vieta quindi non solo gli interventi di ristrutturazione edilizia, ma anche e soprattutto di nuova edificazione, che invece il Piano di Assetto così come adottato consente dentro i “Parchi Territoriali”.

Si propone pertanto di cancellare del tutto tutte e cinque le schede di intervento relative ai Parchi territoriali o, in subordine, di mantenerle cancellando dal testo tanto il soddisfacimento degli standard quanto l'indice di edificabilità di 20 mc ad ettaro.

SCHEDA DI INTERVENTO N. 10: LA VIA FRANCIGENA NELLE TERRE DI VEIO

Fra le “prescrizioni e raccomandazioni progettuali” c'è quella di <<Valutare in alternativa all'ipotesi di prosecuzione del percorso della Francigena sulla via Trionfale, la valorizzazione del percorso lungo la valle del fosso della Crescenza nell'area naturale Protetta dell'Insugherata.>>

Si fa presente che la “valle del fosso della Crescenza” ricade nel Parco di Veio, mentre “nell'area naturale protetta dell'Insugherata” ricade la valle del fosso di Acqua Traversa.

Se ne propone quindi di la correzione.

SCHEDA DI INTERVENTO N. 5: PARCO TERRITORIALE DI VEIO E DELL'INVIOLETTA

Si propone di cancellare tutti i riferimenti alla nuova linea metropolitana ‘C’, in quanto il relativo progetto – oltre ad essere preliminare e non definitivo, e quindi non certo nel suo tracciato e soprattutto nelle sue fermate – è stato al momento del tutto accantonato anche per mancanza dei dovuti finanziamenti.

SCHEDA DI INTERVENTO N. 16: PORTA DEL PARCO VIGNA CLARA

Si propone di cancellare tutti i riferimenti alla nuova linea metropolitana ‘C’, in quanto il relativo progetto – oltre ad essere preliminare e non definitivo, e quindi non certo nel suo tracciato e soprattutto nelle sue fermate – è stato al momento del tutto accantonato anche per mancanza dei dovuti finanziamenti.