

**VERDI AMBIENTE E SOCIETÀ
(VAS)**

**PROPOSTA
DI
LINEE GUIDA
PER LA
PIANIFICAZIONE
URBANISTICA
DI
CASTELNUOVO
DI PORTO**

**A CURA DI
RODOLFO BOSI**

FINALITÀ DELLA COMMISSIONE SPECIALE PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

La Commissione Speciale per la pianificazione urbanistica ha una funzione propositiva per il Consiglio Comunale che l'ha istituita con delibera n. 38 del 18 novembre 2008.

Come precisato dall'art. 2 del Regolamento <<**il compito della commissione è quello di fornire,**, **proposte concernenti la pianificazione del territorio**>> da sottoporre alla approvazione del Consiglio Comunale <<*nella forma e nel modello che scaturiranno dal lavoro della commissione*>>.

Le proposte riguarderanno ad ogni modo il "piano strutturale" ed i "piani d'assetto".

CONSULTAZIONE DEI CITTADINI ATTRAVERSO UN QUESTIONARIO

La Commissione ha deciso di inviare a tutte 3.468 famiglie di Castelnuovo di Porto un questionario contenente 6 domande, con risposte suggerite ed una libera (per ognuna di esse), a cui i cittadini sono pregati di rispondere, per fornire un contributo tangibile del loro punto di vista.

Sulla base delle indicazioni ricavate dai questionari compilati ed inviati, si porranno le basi per definire il futuro assetto urbanistico di Castelnuovo di Porto.

OSSERVAZIONI ALLA FORMULAZIONE DEL QUESTIONARIO

Le prime 3 domande (A, B e C) danno la possibilità di 1 sola risposta di interesse, mentre per le 2 seguenti (D ed E) si possono scegliere 3 delle 7 risposte suggerite: anche la 6° domanda (F) obbliga ad una sola risposta fra le 3 che sono state suggerite.

Per quanto riguarda il "metodo" seguito si fanno le seguenti osservazioni.

Il questionario è intitolato <<**il territorio che vogliamo**>> e costituisce in modo dichiarato una <<**indagine sugli orientamenti dei cittadini di Castelnuovo sullo sviluppo del loro territorio**>>, ma per come sono state incastrate le "risposte di interesse" ad alcune domande costringe di fatto i cittadini a dover restringere e quindi "orientare" il loro punto di vista solo su un aspetto anziché su più di uno contemporaneamente.

Risulta infatti più che logico che alla domanda F, riguardante un **giudizio sulla decisione presa di revocare la "Variante Generale" al PRG**, vengano suggerite 3 risposte secche.

Risulta ancora abbastanza logico che alla domanda A, riguardante un **giudizio sugli insediamenti edilizi fino ad oggi realizzati**, vengano suggerite 8 risposte relative al grado di compromissione, con possibilità di sceglierne una o di specificare una risposta diversa: pur nella sua logicità, questa domanda non va però bene del tutto, perché il grado di "compromissione" non può essere discrezionale, perché è oggettivo, come peraltro già accertato dal Piano Territoriale Provinciale Generale (in sigla PTPG) della Provincia di Roma, che l'ha considerato "elevato".

Non appare invece molto logico che alla domanda B, riguardante le **caratteristiche che dovrebbero contraddistinguere il paese**, ed alla domanda C, riguardante **cosa dovrebbe fare il Comune in termini di sviluppo urbanistico**, si suggeriscano 6 risposte ma si dia la possibilità di sceglierne solo una: il limite suddetto non appare logico anche per confronto con la domanda D, riguardante le **esigenze fondamentali del Comune**, per la quale si dà la possibilità di rispondere scegliendo ben 3 delle 10 risposte suggerite o specificando una risposta diversa, oppure con la domanda E, riguardante il **quesito se il Comune abbia bisogno di una immediata pianificazione**

urbanistica, per la quale si dà la possibilità di rispondere scegliendo ben 3 delle 6 risposte suggerite (sia per il “no” che per il “si”) oppure specificando una risposta diversa.

In tal modo si costringono i cittadini ad indicare una sola caratteristica predominante che dovrebbe contraddistinguere Castelnuovo di Porto (domanda B), quando invece il paese in modo oggettivo può e forse deve avere contemporaneamente tutte e 6 le caratteristiche “suggerite”, ma con la differenza fondamentale che per ognuna di tali caratteristiche dovrebbe essere indicata la maggiore o minore percentuale di realizzazione e conseguentemente una scala di priorità.

Se per assurdo tutte le indicazioni convergessero verso la stessa ed identica unica risposta, la Commissione sarebbe costretta a dare un’unica direzione di sviluppo urbanistico: appare evidente che se invece si fosse data la possibilità di scegliere almeno 3 risposte, non si verificherebbe il caso sopra ipotizzato e si avrebbe al tempo stesso una scala di priorità in base proprio alle sommatoria delle indicazioni date in misura maggiore o minore verso l’una o l’altra caratteristica.

Nel modo in cui è stato predisposto il questionario si costringono i cittadini ad indicare anche un unico sviluppo urbanistico di Castelnuovo di Porto (domanda C), quando invece il paese in modo oggettivo può e forse deve avere contemporaneamente tutti e 6 i tipi di sviluppo “suggeriti”, ma anche qui con la differenza fondamentale che per ognuno di essi dovrebbe essere indicata la maggiore o minore percentuale di realizzazione e conseguentemente una scala di priorità, che si sarebbe ottenuta grazie alla possibilità di scegliere 3 risposte invece di una, in base proprio alle sommatoria delle indicazioni date in misura maggiore o minore verso l’uno o l’altro tipo di sviluppo.

Per quanto riguarda il quesito relativo al bisogno o meno di una immediata pianificazione da parte del Comune (domanda E), si mette in evidenza che la possibilità di inviare il questionario anche in forma anonima rischia di alterare statisticamente gli esiti del “sondaggio”, perché in modo forzato potrebbe essere “pilotato” strumentalmente verso una direzione anziché un’altra, dal momento che si potrebbero determinare delle “lobby” finalizzate a far “vincere” una conclusione invece di un’altra, favorite dal modo anonimo di trasmettere al Comune il questionario compilato in un numero addirittura maggiore delle 3.468 famiglie coinvolte, sfruttando quanto meno la probabilità che molte di loro non risponderanno al questionario.

Di certo ad ogni modo c’è che al Comune non dovrebbero ritornare compilati più di 3.469 questionari.

LIMITAZIONI DEL QUESTIONARIO

Indipendentemente dalle limitazioni precedentemente evidenziate riguardo alla formulazione del questionario, le indicazioni che verranno ricavate dalle risposte inviate dai cittadini non potranno e non dovranno costituire le uniche basi per definire il futuro assetto urbanistico di Castelnuovo di Porto.

La Commissione Speciale dovrà infatti “verificare” la conformità di tutte le indicazioni trasmesse dai cittadini con le direttive e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici e paesistici di livello superiore, perché sono necessariamente da rispettare.

L’obbligo di rispettare il quadro complessivo della sovraordinata pianificazione regionale e provinciale, entro cui definire lo sviluppo urbanistico di Castelnuovo di Porto, può e deve costituire una “garanzia” anche di fronte alla eventualità di un “sondaggio” che sia pilotato strumentalmente o che vada comunque verso una direzione sbagliata, anche se oggettivamente indicata da una legittima maggioranza di cittadini.

INDICAZIONI DI BASE PER DEFINIRE IL FUTURO ASSETTO URBANISTICO DI CASTELNUOVO DI PORTO

Le “proposte” che andranno a costituire i contenuti del documento che la Commissione Speciale è chiamata a redigere, a conclusione dei suoi 100 giorni di lavoro, dovranno dunque tener conto solo e soltanto di tutte quelle indicazioni dei cittadini che risultino compatibili con le direttive e le prescrizioni dettate dal Piano Territoriale Provinciale Generale (in sigla PTPG) adottato come schema dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 232 dell’11 febbraio 2008, poi pubblicato dal 28 aprile 2008 e fatto quindi oggetto di osservazioni da parte dei cittadini.

Entro marzo-aprile 2009 è prevista l’adozione del PTPG da parte del Consiglio Provinciale, ai sensi del 4° comma dell’art. 21 della legge regionale n. 38/1999: entro i successivi 180 giorni circa (quindi comunque entro l’anno 2009) il PTPG dovrebbe essere definitivamente approvato dal Consiglio Provinciale di Roma, dopo l’avvenuta Conferenza di Copianificazione, la sottoscrizione dell’Accordo di pianificazione ad opera dei Presidenti della Regione e della Provincia e la successiva sua ratifica da parte della Giunta Regionale e del Consiglio Provinciale.

Il PTPG definitivamente approvato acquisterà efficacia dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Ai sensi del 1° comma dell’art. 25 della legge regionale n. 38/1999 <<dalla data di adozione del PTPG,, si applicano le misure di salvaguardia>>: dalla stessa data di adozione e fino all’adeguamento dei piani urbanistici generali dei Comuni al PTPG, le norme del medesimo PTPG hanno valore di “direttiva” o di “prescrizione/vincolo”.

Ai sensi del 2° comma dell’art. 4 delle Norme <<le “**direttive**” (o indirizzi) costituiscono norme impegnative di orientamento dell’attività di pianificazione e programmazione della Provincia, dei Comuni, nonché degli altri soggetti interessati dal presente Piano>>, mentre <<le “**prescrizioni**” e vincoli costituiscono norme direttamente cogenti dall’adozione del PTPG ed automaticamente prevalenti nei confronti di qualunque strumento di pianificazione generale o di attuazione della pianificazione e di programmazione provinciale e comunale o di attività di trasformazione del territorio>>.

Le “proposte” che andranno a costituire i contenuti del documento che la Commissione Speciale è chiamata a redigere dovranno tener conto solo e soltanto anche di tutte quelle indicazioni dei cittadini che risultino compatibili con le direttive e le prescrizioni dettate dal Piano Territoriale Paesistico (in sigla PTP) n. 4 “Valle del Tevere”, definitivamente approvato con la legge regionale n. 24/1998, e del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 556 del 25 luglio 2007 (integrata dalla deliberazione n. 1025 del 21 dicembre 2007).

LINEE GUIDA PER DEFINIRE IL FUTURO ASSETTO URBANISTICO DI CASTELNUOVO DI PORTO

Secondo i dati forniti dal Comune stesso, Castelnuovo di Porto è arrivata oggi ad una popolazione residente di 8.700 abitanti circa: sulla base di questo dato le direttive e le prescrizioni del PTPG porterebbero a stabilire le seguenti “Linee Guida”.

Per la *domanda abitativa*, cioè per la *ripartizione territoriale “ipotesi programmatica alta del PTPG” al 2015*, l’incremento percentuale dello stock abitativo viene dato come *elevato* e pari

al 14-18%: il giudizio dato costituisce di per sé una risposta alla domanda A del questionario sul grado di compromissione del territorio.

Nel rispetto dell'incremento percentuale prescritto dal PTPG si dovrebbe arrivare nel 2015 ad un aumento di popolazione oscillante tra 1.218 e 1.566 abitanti, corrispondenti grosso modo a 122.000-1.600 metri cubi di edilizia residenziale (da garantire ad essi esclusivamente all'interno dei limiti di contenimento dell'espansione prescritti dal PTPG).

Come *indicatore di consumo di suolo residenziale al 2001 (mq/ab)*, per Castelnuovo di Porto viene registrato un consumo attuale al 2001 elevato di 248-300 mq/ab rispetto alla media provinciale di 150 mq/ab e viene conseguentemente data come direttiva al 2015 quella di ridurre la media riscontrata al 2001.

Con un aumento teorico di popolazione oscillante tra 1.218 e 1.566 abitanti, mantenendo il consumo di suolo sulla media provinciale di 150 mq/ab, si arriverebbe ad un consumo di suolo al 2015 oscillante tra 182.700 mq. (18 ettari ca.) e 234.900 mq. (24 ettari circa).

Per l'*offerta programmabile di suoli per funzioni strategiche al 2015 (sulla base delle ipotesi programmatiche del PTPG)* viene data l'indicazione di mantenersi sotto la media provinciale di 3,4 mq/ab.: nel rispetto di tale indicazione si dovrebbe arrivare nel 2015 a 29.580 mq. da destinare a funzioni strategiche.

Per l'*offerta programmabile di suoli per funzioni di servizi generali (sulla base delle ipotesi programmatiche del PTPG)* viene data l'indicazione di raggiungere almeno 3 mq/ab. se nel Comune c'è un centro di base: nel rispetto di tale indicazione si dovrebbe arrivare nel 2015 a 26.100 mq. da destinare a funzioni.

Riguardo ai *servizi per la grande distribuzione* non viene data nessuna indicazione.

Per l'*offerta programmabile di suoli produttivi al 2015 (sulla base delle ipotesi programmatiche del PTPG)* viene data l'indicazione di incrementare oltre la media provinciale di 24 mq/ab nel "Parco intercomunale di attività produttive integrate e servizi specializzati - Valle del Tevere" che è classificato con la sigla PPM2 e che riguarda specificatamente Castelnuovo di Porto per l'ambito specializzato b: nel rispetto di tale indicazione si dovrebbe arrivare nel 2015 a 217.500 mq. (ca. 22 ettari) da destinare a suoli produttivi sulla piana del Tevere.

Per Castelnuovo di Porto l'art. 47 delle Norme del PTPG detta ad ogni modo le seguenti specifiche direttive generali.

L'obiettivo del piano è: il rafforzamento della costruzione policentrica, mantenendo le regole di integrazione tra componenti ambientali e insediative e di leggibilità complessiva dei caratteri paesistici della Valle del Tevere. Il piano propone pertanto il recupero e la valorizzazione dei nuclei originari, il riordino degli insediamenti corrispondenti alle "frazioni storiche" sorte sulla Flaminia intorno alle stazioni della Ferrovia Roma Nord e sulla Tiberina, per i primi evitando ulteriori insediamenti sulla Flaminia e per i secondi prevedendo un completamento solo mantenendosi all'esterno del limite di visibilità della Valle del Tevere (perimetro dell'area protetta). Inoltre il PTPG propone il riordino e il completamento degli insediamenti spontanei sorti sulla viabilità di crinale fra la Flaminia e la Tiberina per nuclei discontinui evitando l'urbanizzazione nelle valli interposte.

È priorità del PTPG salvaguardare e mantenere libere le aree agricole corrispondenti al tracciato autostradale e agli svincoli, al fine di tutelare l'immagine paesistica della Valle del Tevere: pertanto sono da escludere nuovi insediamenti residenziali o il completamento di insediamenti esistenti tra l'Autostrada e il Tevere e tra il Tevere e la Salaria.

Nel contempo per tutta la Valle del Tevere, sottoposta a forte pressione insediativa di residenza stabile o di seconde case a carattere diffusivo, il Comune di Castelnuovo di Porto deve assumere determinazioni rigide per ri-orientare questa domanda in prossimità dei centri, delle frazioni e dei nuclei esistenti riservando il territorio extraurbano ai soli usi agricoli.

Il PTPG fornisce al Comune di Castelnuovo di Porto le seguenti direttive programmatiche per le componenti del disegno della struttura insediativa intercomunale (cfr. Tav.TP2).

(per il sistema ambientale)

- rispettare l'eventuale ridefinizione del limite del vincolo paesistico della Valle del Tevere e la futura istituzione dell'Area protetta (Parco fluviale del Tevere) in continuità con quello urbano per assicurare un ingresso di forte qualificazione ambientale alla città di Roma e la tutela dell'integrità dell'immagine paesistica della Valle. L'area protetta é il punto di confluenza dei due nastri verdi ad est e ad ovest di Roma e del Parco di Veio; predisporre il progetto di recupero ambientale integrato delle cave abbandonate per attività legate al tempo libero metropolitano;
- valorizzare il carattere paesistico degli assi viari di connessione fra i centri, la tutela delle vedute sulla Valle del Tevere dall'autostrada e l'inserimento di punti di sosta panoramici lungo la Flaminia.

(per il sistema insediativo morfologico)

- valorizzare il nucleo storico consolidato rafforzando il suo carattere nucleare e di crinale e il riordino-completamento delle frazioni e dei nuclei di crinale tutelando e valorizzando le aree ambientali di margine (vallette trasversali alla Valle del Tevere) come elementi ordinatori delle costruzioni insediative.

(per il sistema insediativo funzionale)

- organizzare un parco intercomunale di attività produttive metropolitane integrato a servizi specializzato che tenga insieme e coordini le iniziative dei Comuni di Fiano, Castelnuovo di Porto, Capena, Monterotondo e Montelibretti;
- localizzare le attività artigianali o di servizio vicino ai centri/nuclei esistenti. Sono da rilocalizzare fuori dal limite del vincolo paesistico della Valle del Tevere (nelle aree di Fiano e di Ponte del Grillo) le attività produttive previste dai PRG non ancora attuate, che vanno a costituire il parco di attività produttive intercomunale.

(per il sistema della mobilità)

- potenziare-completare come asse di 1° livello metropolitano l'asse trasversale di congiunzione Cassia bis-Flaminia-Salaria (itinerario tangenziale metropolitano nord) per assicurare la mobilità tra i centri.

La Commissione Speciale è tenuta a selezionare le indicazioni trasmesse dai cittadini che risultino conformi alle suddette direttive ed al resto delle norme dettate dal PTPG per Castelnuovo di Porto, che sono state raccolte in un documento redatto a parte e che si allegano al presente.

La Commissione Speciale è tenuta altresì a selezionare le indicazioni trasmesse dai cittadini che risultino conformi anche alle direttive ed alle prescrizioni dettate dal PTPR per Castelnuovo di Porto, che sono state raccolte in un documento redatto a parte e che si allegano anch'esse al presente: di esse si ricorda in questa sede soprattutto il nuovo vincolo paesaggistico imposto per una fascia di rispetto di 150 metri individuata attorno al perimetro del centro storico.