

Proposta di deliberazione con le modifiche alle Norme Tecniche del Piano Regolatore.

Illustrazione dell'assessore all'urbanistica **Assessore Veloccia**:

Oggi è una giornata importante. Come abbiamo fatto prima dell'estate, abbiamo avviato un percorso di discussione della modifica parziale alle Norme Tecniche, ma oggi abbiamo scelto con la capigruppo di calendarizzare la delibera ed individuare un percorso condiviso di approvazione di questa delibera, un percorso importante perché a valle di circa 16 anni di attuazione del Piano regolatore vigente ci sono state tante cose che il Piano regolatore ha consentito di realizzare, ma c'è stato anche un cambio di paradigma generale di esigenze, di modi di lavorare, di spostarsi nella città, di interpretare le proprie abitazioni; anche un cambio della gerarchia dei valori, ad esempio il tema del consumo di suolo, per lavorare verso una preservazione del suolo e soprattutto del solo agricolo, a dispetto di alcune priorità che venivano definite predominanti, ad esempio il tema delle compensazioni urbanistiche, dell'edilizia residenziale pubblica: c'è un articolo che permette di sacrificare il suolo agricolo per le compensazioni urbanistiche e l'edilizia residenziale pubblica, evidentemente la gerarchia dei valori oggi è cambiata. Viviamo in un contesto in cui le risorse sono finite, le risorse devono essere preservate, quelle naturali, quelle legate al suolo; c'è un cambio di paradigma che ci impone alcuni cambiamenti, poi sono intervenute modifiche normative importanti, in particolare per l'edilizia, anche un cambio di ottica nell'affrontare il governo del territorio, con la rigenerazione urbana dell'esistente. La nostra città è divisa in tante città, Catarci ha contato 230 di micro quartieri, ciascuna con caratteristiche peculiari; abbiamo un centro storico esteso ben oltre le mura Aureliane, andando a caratterizzare altre parti, altri tessuti, come l'espansione ottonovecentesca, zone omogenee "A", ma abbiamo buona parte dell'edificato che si è sviluppato nel secondo dopoguerra, e che per tante motivazioni è spesso un'edificato di qualità molto bassa. Per gli imponenti fenomeni migratori abbiamo vissuto tante stagioni di uno sviluppo caotico della città, tanti quartieri che si sono affastellati a ridosso del GRA e oltre il GRA, in molti casi non pianificati, quindi zone ex abusive, zone spontanee, non perimetrare, tante tipologie, come le zone "O", i toponimi. Poi abbiamo avuto un'espansione della città legata all'emergenza abitativa con una pianificazione che talvolta non è riuscita a rispondere alle esigenze del territorio, pensate alle "167". Abbiamo avuto, soprattutto nel secondo dopoguerra, una crescita enorme della città, una sua espansione diluita nell'agro, con una grande difficoltà a individuare quelle connessioni, infrastrutture e servizi, che potessero rendere degne anche le vite di centinaia di migliaia di cittadini. Di fronte a tutto questo nasce il Piano regolatore del 2008 che taglia milioni di metri cubi delle previsioni del Piano del '62, con alcuni assi importanti del nuovo piano che sono ancora assolutamente innovativi. Forse all'epoca, quando fu immaginato il nuovo piano, aveva obiettivi futuristici, molto lungimiranti, come la preservazione del sistema ambientale, delle infrastrutture – soprattutto della cura del ferro – l'idea di individuare degli ambiti strategici di programmazione e l'idea di ampliare la città storica oltre ai confini delle mura Aureliane, oltre ai tessuti più storicizzati, l'idea di immaginare attraverso la carta per la qualità un orientamento della trasformazione della città. Tutto questo a nostro avviso ha creato un Piano regolatore senz'altro di avanguardia, che tuttavia a distanza di 15 anni bisogna rilevare che alcuni aspetti di in un mondo che cambia impongono anche dei cambiamenti, senza tradire quei principi ispiratori ma aggiornandoli. Inoltre ci sono stati tanti nuovi cambiamenti normativi che hanno portato modifiche normative che hanno condotto l'amministrazione a immaginare questa variante, una variante parziale del piano, che ha al suo interno alcuni elementi determinanti. Il primo è il più banale, l'elemento normativo: sono state apportate modifiche importanti sia in termini di destinazioni d'uso, che hanno portato una ridefinizione delle destinazioni, delle funzioni all'interno delle città insediabili a secondo di categorie di destinazione, quindi era necessario apportare modifiche di questo genere, sia la categoria di intervento, come sapete si continua a intervenire in modo un po' ipertrofico sul D.p.r. 380, il testo unico dell'edilizia, anche su questo era necessario intervenire per cercare di

armonizzare le norme del Piano con quelle della legislazioni regionale. Poi ci sono stati nuovi interventi di carattere più politico e legislativo che hanno portato a nuovi principi: limitare il più possibile il consumo di suolo, tentare di intervenire all'interno dell'edificato, riconvertire immobili che sono stati dismessi perchè anche le funzioni d'uso sono cambiate, interventi all'interno della nostra città che erano destinati a cubature non residenziali e programmi e strumenti urbanistici come centri commerciali, quella stagione è terminata, il COVID come sapete ha decretato completamente la fine di una certa idea di città, pensate a nuove esigenze che sono intervenute, i temi della logistica, dei data Center, di strutture che possono sempre di più servire funzioni e servizi materiali; alle nuove modalità dell'abitare, alla nuova frontiera che ancora non è affermata a Roma ma che si sta affermando nel Paese, per esempio delle case destinate agli anziani cohousing, silver Housing, o a quella già affermata in tutta Italia e anche a Roma, legata alla ricettività studentesca con gli studentati, per cui nuove esigenze nella città che devono essere soddisfatte. In più, oltre alle novità di carattere normativo, oltre alle novità legate alle modalità di vita che sono cambiate e all'economia che è cambiata, al lavoro che è cambiato, anche alle attenzioni dei singoli cittadini che sono mutate nel tempo, c'è poi un bilancio rispetto alla capacità del nostro Piano di essere attuale, pensate, se è discusso molto del centro storico della città anche con i comitati e con i cittadini, all'interno dei municipi, si è discusso meno delle periferie della città: una delle grandi questioni che caratterizza il Piano regolatore è quella recupero delle aree periferiche come piani di recupero, i toponimi nelle zone O, è evidente che su quello registriamo un forte ritardo, i PRINT non sono passati, non sono stati attuati i toponimi, spesso sono bloccati, le zone O sono decadute; questo perché c'è stata probabilmente un'aspirazione del Piano che è condivisibile e giusta, di mantenere una fortissima regia pubblica in ogni trasformazione pianificata, che però si è scontrata poi con una debolezza da un lato della macchina amministrativa, dall'altro della capacità anche delle forze imprenditoriali, penso alle peri ferie, soprattutto dove non vi è un'imprenditorialità ma una auto imprenditorialità, una proprietà diffusa parcellizzata, piccoli proprietari di case, del singolo lotto, che era difficile se non impossibile pensare che si potessero mettere insieme per costruire enormi programmi di ristrutturazione urbanistica che hanno tempi e investimenti in termini di risorse economiche enormi che non sono stati attuati. Per cui questo obiettivo non essendo stato perseguito non essendo stato raggiunto, impone di individuare un'ulteriore gamba per questa variante, che è quella di misurare i risultati ottenuti con i mezzi e gli strumenti che erano stati individuati e capire se tutto questo ha funzionato o meno, e laddove non abbia funzionato tentare di recuperare. E questo è l'altro importante tentativo che abbiamo fatto con questa variante, che è stata approvata a giugno a giugno del 2023, ma, come avevamo detto all'inizio, è una variante che voleva costituire un documento di discussione aperto al confronto di tutte le forze politiche della città, una Proposta di Giunta che doveva servire ad aprire il dibattito, e questo obiettivo penso l'abbia ottenuto nei mesi che sono seguiti: questa variante è stata oggetto di una discussione attenta della città a vari livelli, intanto devo ringraziare in particolar modo la Commissione Urbanistica che si è fatta a carico prima durante e dopo l'approvazione della variante di coinvolgere tutti gli attori che abbiano richiesto un incontro, un'audizione, abbiamo ricevuto decine di documenti, di proposte, è stato un lavoro importante e non è detto che chi strilla di più abbia ragione. Ci sono state tante organizzazioni, sindacati, associazioni, categorie di professionisti, di imprenditori, comitati di quartiere, associazioni che si occupano del territorio, che hanno fatto proposte, si sono confrontate con i gruppi politici, con la commissione, con l'assessorato, un lavoro lungo quasi un anno e mezzo che ha portato davvero a un confronto diffuso e anche un confronto profondo con la città, credo che alla fine di questo confronto si sia imboccata una strada giusta, questo deve essere un metodo – si usi lo stesso metodo in altre assise, penso al confronto che si sta per avviare in Regione su importantissime modifiche delle norme regionali sull'urbanistica – un metodo voluto fortemente dal sindaco Gualtieri, che ha voluto che fosse aperto al confronto anche con tutta l'Aula e non solo con la maggioranza;

ovviamente i numeri della maggioranza permetterebbero anche prove muscolari, ma siccome noi governiamo questa città pensiamo che le regole debbano essere scritte insieme perché valgono sia quando si sta al governo che quando si sta all'opposizione; il confronto con le forze di opposizione non è solo giusto ma doveroso, e ringrazio le forze di opposizione perché tutte, nessuna esclusa, di fronte a questo appello al confronto non si sono sottratte e hanno fatto proposte in emendamenti, chiesto ascolto, posto le questioni talvolta non condivisibili nei contenuti ma sicuramente nel merito ordinato e corretto ed è così anche il percorso che abbiamo immaginato nelle prossime settimane in cui si potrà arrivare venerdì alla consegna degli emendamenti e poi i capi gruppo all'unanimità hanno deciso che gli stessi potranno essere subemendati in modo da per cercare di arrivare a una convergenza su alcuni punti importanti; penso che sia utile alla democrazia di questa città: certo su alcune questioni non siamo d'accordo, c'è stata una proposta di diminuire, di ridurre le dimensioni della Città storica, su questo non siamo disponibili a discutere, quella scelta di costruire una Città storica che superasse i limiti temporali del Medioevo, del Rinascimento e che andasse verso il novecento pensiamo fosse giusta, però contestualmente abbiamo ritenuto che bisognasse differenziare le modalità di intervento, come trattare la città storica a seconda dei tessuti, come giustamente il Piano regolatore ha fatto per la tutela di quei luoghi. C'è stata una discussione, una presa di posizione da parte della nostra maggioranza, ma su molti temi c'è stata una convergenza, come sul tema di favorire una maggiore capacità di Roma di convertire ciò che non è stato utilizzato: abbiamo tanti immobili che sono oggi bloccati, fermi, chiusi, in disuso, talvolta abbandonati, talvolta a rischio occupazione, perché è cambiata la modalità di intervento della città, penso ad alcuni quartieri dove c'era una grande quantità di direzionale dove oggi non c'è più, penso a aree industriali, penso a zone che non presentano più quei grandi compendi di servizi infrastrutturali che essendo cambiate le infrastrutture, che essendo in un mondo diverso sono spesso abbandonati e che possono essere riconvertiti per offrire nuove funzioni senza andare a occupare territorio vergine, quindi una maggiore flessibilità nelle destinazioni d'uso del patrimonio esistente, così come la possibilità, all'interno della città storica, di andare a lavorare affinché tutto quello che viene riconvertito possa tornare anche in termini di valorizzazione immobiliare, però a servizio del territorio. E' evidente che nella città storica abbiamo la quantità di immobili a più alta rendita immobiliare e immaginiamo che quegli immobili, laddove vengano convertiti, ridestinati a una funzione, quella rendita debba essere – come il Piano regolatore in modo virtuoso anche in questo caso primo tra tutti i piani italiani con il contributo straordinario possa essere riconvertita all'interno di obiettivi pubblici – bene questo è da riconfermare ed ampliare, quindi meno deroghe, più normalità, più automatismo nella riconversione di immobili, ma laddove c'è una grande valorizzazione immobiliare, una possibilità che questa valorizzazione sia anche ripartita e per funzioni pubbliche, anche per politiche attive sulla casa, ad esempio il tema della residenzialità nella città è un tema importante, che deve essere considerato il fatto proprio anche da quest'aula, anche su questo vorrei precisare una cosa che purtroppo poco viene precisata, perché ormai noi andiamo a mode, oggi il tema fondamentale di tutto il PRG sono i Bed & Breakfast, ma è evidente che senza una norma nazionale il tema si può affrontare solo in parte, il PRG proverà ad intervenire con strumenti coraggiosi ma è evidente che il tema della residenzialità centro è composto da tante questioni che devono essere affrontate, una può essere quella che il PRG proverà a declinare, ma è senz'altro normativa nazionale è essenziale. Così com'è il tema in questi mesi si è discusso, e si arriverà a delle soluzioni a nostro avviso importanti, su una maggiore flessibilità dei cambi di destinazione dentro la città consolidata così come il tema della rigenerazione urbana: noi immaginiamo che il tema, fuori dalla città storica, dove bisogna agire con molta cautela, il tema di favorire una sostituzione edilizia di ciò che è nato nel secondo dopoguerra con una qualità edilizia scadente, possa essere utile alla città e favorire un intervento qualitativo. Anche perché come tutti quanti noi sappiamo con la direttiva Case Green che è stata approvata noi avremo un enorme problema di riqualificazione edilizia delle

strutture esistenti, Roma ha una qualità dell'edificato che è molto bassa e gli interventi di questo genere sono essenziali anche per mantenere il valore degli appartamenti che ci sono a Roma. Poi c'è il grande capitolo delle periferie che è stato uno degli aspetti su cui non si è riusciti a agire con il Piano regolatore, perché questo anelito alla regia pubblica, come dicevo prima, ha impedito una reale fattibilità della rigenerazione urbana in questi ambiti, per cui anche qui abbiamo cercato di semplificare molto le procedure di approvazione di questi piani, abbiamo introdotto interventi degli interventi di semplificazione importanti, soprattutto sui PRINT, anche in questo caso abbiamo immaginato dei programmi preliminari che individuano i grandi obiettivi e che poi si possa demandare a un'attuazione più semplificata gli interventi di rigenerazione, perché l'obiettivo di progettare tutto, pianificare tutto, fino alla fontanella, in realtà ha portato il risultato di non progettare niente, non riusciremo a intervenire nelle periferie con opere di rigenerazione, quindi l'amministrazione deve dare grandi obiettivi, deve verificare, mantenere la regia sulle grandi opere infrastrutturali in ogni quartiere, ma poi l'attuazione diretta deve essere la prassi, una volta stabiliti quali sono i grandi obiettivi di iniziativa pubblica e di finalità pubblica che non possono venir meno.

Abbiamo poi lavorato su emendamenti che potessero anche avere degli interventi più specifici e settoriali, ma che potessero aiutare alcuni interventi, c'è un emendamento specifico sul recupero dei cinema, sulla gestione degli impianti sportivi, con la possibilità di favorire una riqualificazione di questi impianti soprattutto in un contesto post COVID in cui sempre di più si cerca di avere ambienti, soprattutto gli ambienti tecnici, gli spogliatoi, i bagni per esigenze di spazi, di sicurezza, abbiamo lavorato sui temi dell'agro romano, ai temi legati al nostro litorale, che era associato indiscriminatamente all'interno della componente del verde dei servizi e alcune funzioni, che pure ci sono, all'interno del nostro litorale teoricamente non sarebbero potute essere ammissibili e quindi questo avrebbe impedito anche i nuovi programmi di sviluppo del litorale, abbiamo lavorato sul tema dei servizi, per favorire sempre di più l'attuazione dei servizi pubblici e del verde, perché, anche questa è una grande questione, di cui poco si discute, secondo me in un modo molto sbagliato, poco lungimirante, il nostro PRg prevede una quantità di verde e servizi impianti sportivi, che è molto superiore a quello di legge, qualcosa di molto bello e auspicabile, ma poi se noi andiamo a confrontare dalla carta la realtà quanto di questo è realmente attuato è molto poco, e quindi la necessità di rendere realmente attuabili veramente fruibili queste aree, anche favorendo proposte di carattere imprenditoriale, quindi attraverso proposte private in gestione, è un'altra frontiera che stiamo provando ad affrontare con questa variante. Queste sono le questioni che hanno caratterizzato il confronto di questi mesi, confronto proficuo, decina di giorni di lavori di aula che poi proseguirà il suo iter, questa è una variante di adozione, a valle dell'approvazione di questa variante ci sarà tutta la fase di pubblicazione con osservazioni che potranno provenire da tutti e poi con le controdeduzioni e l'approvazione finale della variante.