

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

RELAZIONE

PREMESSE.

Il territorio del Comune di Anguillara Sabazia per una serie di circostanze, fra cui la collocazione geografica e la presenza del lago, è sempre stato caratterizzato da una certa vivacità nella attività edificatoria.

Nella seconda parte degli anni settanta alla attività edilizia legale si è cominciata ad affiancare quella abusiva, pressoché svincolata da norme e regole di ogni genere che, approfittando probabilmente del fatto che lo strumento urbanistico generale si trovava in fase di approvazione regionale e che pertanto l'Amministrazione non era in grado, con le sole norme di salvaguardia, di gestire a pieno lo sviluppo edilizio, ha proliferato per l'intero decennio realizzando alcuni nuclei spontanei significativi. Tale situazione si è protratta fino agli anni 78/80 facendo rilevare solo successivamente una significativa diminuzione del fenomeno.

Il Piano Regolatore Generale fu poi approvato nel 1978 ma, dovendo fronteggiare la situazione di abusivismo che nel frattempo si era manifestata, non fu in grado di assicurare un corretto sviluppo urbanistico del territorio poiché, in realtà, non era stato pensato per la realizzazione di interventi di ricucitura urbanistica.

L'assetto che ormai si andava concretizzando, circa lo sviluppo della città, era condizionato dall'espansione abusiva che si attestava principalmente lungo le due fasce della via Anguillarese e determinava così un nuovo disegno del tessuto urbano di cui non si poteva non tenere conto.

Per questo, dopo quattro varianti al P.R.G., succedutesi dal 1980 al 1987, l'Amministrazione ha deciso di procedere alla revisione completa dello strumento urbanistico attraverso una variante generale.

La nuova pianificazione del territorio comunale ha avuto inizio nel 1988 ed ha seguito un iter progettuale complesso. Le varie proposte susseguitesi negli anni non hanno mai trovato il consenso politico necessario per l'adozione e questo ha comportato una elaborazione ricca di rifacimenti ed integrazioni dovute in parte all'approfondimento dei temi progettuali ma soprattutto al necessario adeguamento alle nuove leggi ed alla pianificazione sovraordinata o complementare.

Gli indirizzi progettuali da cui trae origine la Variante generale consistono essenzialmente nella salvaguardia e nella valorizzazione sia del patrimonio ambientale che di quello culturale. Questi sono intesi come beni naturali oppure come derivanti dall'opera di trasformazione che i primi hanno subito nella storia a causa degli interventi di antropizzazione legati alle popolazioni che si sono succedute in questi luoghi.

La conservazione di tale patrimonio trova reale attuazione soltanto attraverso una utilizzazione compatibile con i valori da preservare.

Gli indirizzi principali della V/PRG

Le risorse ambientali

L'ambiente ed il paesaggio costituiscono una risorsa di valore strategico, oltre che un bene primario, per il territorio di Anguillara. La vocazione sia turistica che agricola di questo Comune fanno infatti del sistema naturalistico la "materia prima" della maggior parte delle attività produttive e dunque il potenziamento di queste passa per la salvaguardia di tale sistema e contemporaneamente, attraverso un uso proprio e compatibile, ne costituisce garanzia di valorizzazione.

Uno degli obiettivi primari di questo piano è quello di creare i presupposti per uno sviluppo organico del settore turistico attraverso il potenziamento dei servizi in generale e di quelli dedicati ad esso in particolare ripristinando contemporaneamente l'ambiente naturale dei due laghi o preservando l'integrità di quanto ancora resta di incontaminato.

PREMESSE.

Per quanto attiene il patrimonio storico-culturale è indispensabile una riqualificazione del centro storico, anche attraverso la reintegrazione dell'antico borgo, al sistema urbano.

Occorre dare impulso ad un utilizzo della parte antica della città secondo destinazioni d'uso consone con le dimensioni e le caratteristiche della stessa introducendo, ove possibile, attività produttive, commerciali ed artigianali caratteristiche del luogo e della tradizione, oppure favorendo l'insediamento di iniziative culturali in grado di rivitalizzare l'antico borgo. Sarà particolarmente utile creare le condizioni, sia dal punto di vista urbanistico che da quello amministrativo in genere, perchè la parte più antica della città si riappropri nuovamente del suo ruolo di fulcro della vita cittadina, come già storicamente è stato in passato.

Il sistema della mobilità

Il sistema della mobilità costituisce uno degli elementi di maggiore fragilità del complesso infrastrutturale penalizzando pesantemente il "funzionamento" dell'organismo urbano. La viabilità ed i parcheggi in particolare necessitano di una riorganizzazione e di un generale adeguamento poiché il continuo incremento della popolazione ed il conseguente sviluppo non programmato dell'organismo urbano hanno prodotto un tessuto viario assolutamente inadatto ad assorbire un traffico veicolare sempre più pesante. D'altra parte lo sviluppo dei territori limitrofi e la previsione di una "Centralità" a Cesano da parte

del nuovo piano regolatore della città di Roma richiederebbero comunque un adeguamento del sistema infrastrutturale in genere e viario in particolare adeguato ai carichi previsti e progettato per dare una risposta razionale ai nuovi flussi.

A titolo esemplificativo, l'asse viario principale costituito dalla via Anguillarese, pur nella sua attuale articolazione, dovrà assumere caratteristiche di strada urbana così da rappresentare in futuro un elemento anche di aggregazione per la città; una via che possa diventare anche elemento ed occasione di riqualificazione del territorio.

Anche i parcheggi risultano al momento notevolmente carenti e mal distribuiti, pertanto, poichè negli ultimi anni le esigenze in tal senso sono andate mutando, è opportuno prevedere una loro redistribuzione in quelle che sono le zone nevralgiche della città e cioè le zone a maggior densità abitativa come il centro storico e le zone lacustri a vocazione turistica. E' opportuno e necessario analizzare razionalmente anche la situazione ferroviaria per consentire, con interventi integrati, un più comodo utilizzo della linea F.S. rapportata al territorio circostante, che attualmente ha assunto un ruolo di metropolitana di superficie fino a Cesano e che, in un prossimo non lontano vedrà il raddoppio della linea fino alla stazione di Anguillara.

Attività produttive

Le attività produttive costituiscono la linfa vitale di un territorio e pertanto occorre creare le condizioni per favorirne lo sviluppo e la relativa redditività. Non va comunque sottovalutato l'impatto negativo che talvolta esse comportano. Per questo è indispensabile indirizzare tali attività, sia in termini qualitativi che per quanto riguarda l'ubicazione e l'ambito di esercizio verso soluzioni il più possibile compatibili con le esigenze di conservazione e valorizzazione dei beni che spesso costituiscono la stessa materia prima del settore produttivo.

E' compito dell'Amministrazione comunale gestire le esigenze contrastanti e farne una sintesi armonica attraverso una programmazione in grado di trovare

compromessi soddisfacenti. L'urbanistica è uno degli elementi di tale programmazione e la V/PRG lo strumento di attuazione.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DI ANGUILLARA SABAZIA NELL'AMBITO DEL QRT REGIONALE E DEL PTC PROVINCIALE

1.1. Il QRT Regionale

La sintesi, su scala provinciale, dei 14 P.T.C. del Lazio, è stato uno dei riferimenti di base del Quadro di Riferimento Territoriale (Q.R.T.)¹ ottenuta attraverso la selezione di temi e conclusioni che possono assumere rilevanza e competenza di Q.R.T. per il loro livello di interesse ultracomprorensoriale².

Tale sintesi è stata articolata in: sistema ambientale, sistema funzionale-relazionale, sistema insediativo.

a) Sistema Ambiente.

Nel quadro della gestione del territorio un ruolo centrale riveste la tutela ambientale. Quest'ultima è l'obiettivo generale per le scelte che determineranno il futuro assetto del territorio; è subordinata all'articolazione in obiettivi specifici ai quali corrispondono delle azioni particolari (come descritto nella Delibera del Consiglio regionale n. 310/1991); concorre a formare il sistema ambientale integrato.³

Leggi di riferimento per le finalità del sistema ambiente del Q.R.T. sono la L.n. 431/1985 e la L.R.n. 46/1977.⁴

¹ Previsto dalla L.R. n. 72/1978 quale strumento relativo alle attività concernenti la disciplina del territorio in coordinamento con la programmazione regionale.

² L.R. n. 72/1978, l'art.2 precisa che il Q.R.T. coordina la pianificazione comprensoriale. Il "comprensorio" era il riferimento fondamentale per la pianificazione territoriale, anche se ancora generico e variabile nelle delimitazioni.

³ 1. La difesa del suolo e la prevenzione delle diverse forme di inquinamento e dissesto;

2. La protezione del patrimonio ambientale, naturale, culturale;

3. La valorizzazione e la riqualificazione del patrimonio ambientale;

4. La valorizzazione turistica, lo sviluppo economico e la fruizione sociale.

⁴ Per la prima "le disposizioni (...) per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale (...)

La questione strategica si individua nell'associazione strutturale della tutela dell'ambiente con la sua valorizzazione, affinché si trasformino in una risorsa economica: un ruolo di connessione importante tra sviluppo economico e salvaguardia può essere giocato dal turismo, quasi tutto da progettare.

L'utilizzazione più aderente alle vocazioni del territorio e la limitazione del consumo di suolo può attuarsi: sottraendo i suoli di maggior valore ambientale alle trasformazioni incompatibili, utilizzandoli in modo congruente alle vocazioni naturali; graduando le modalità di tutela, dalla conservazione assoluta fino alla possibilità di realizzare trasformazioni controllate ed orientate.

Primi tra questi sono le zone A, B, C, delle aree protette individuate ai sensi della legge n.394/1991, art.12 comma 2.

Tale obiettivo si raggiunge attraverso politiche di: riordino e coordinamento della pianificazione regionale di settore, completando anzitutto l'iter della pianificazione paesistica e dei parchi e delle riserve che si porrà a fondamento del sistema ambientale regionale, la redazione dei piani territoriali di coordinamento da ricomporre in un quadro unitario regionale; l'Istituzione delle riserve e dei parchi di interesse regionale; la valorizzazione delle identità locali quali i poli urbani storici rispetto al territorio; la determinazione delle zone di valorizzazione turistica integrata, assumendo i poli urbani storici e di turismo consolidato come luoghi centrali per lo sviluppo turistico integrato da cui irradiare i sistemi di fruizione ambientale;

b) Sistema di grandi servizi, attività strategiche, insediamenti residenziali.

Nel quadro generale del sistema insediativo un aspetto fondamentale da controllare e da governare è

costituiscono norme fondamentali di riforma economico-sociale della Repubblica"; per la seconda, "nell'ambito della politica diretta al miglioramento delle condizioni di vita delle comunità locali interessate (...) la istituzione di parchi e riserve" è finalizzata alla conservazione delle risorse naturali, alla difesa del paesaggio e dell'ambiente e concorre alla corretta fruizione del territorio per scopi sociali, ricreativi, scientifici e culturali.

rappresentato dalla localizzazione delle attività terziarie, dei servizi, delle “funzioni centrali”, rispetto alla rete di interconnessione.

La promozione dello sviluppo di nuove funzioni e l’attuazione di politiche di riassetto e redistribuzione territoriale dei servizi esistenti, delle reti di interconnessione delle “funzioni centrali” - basate sull’integrazione ed il potenziamento delle “aree di centralità urbana” in un insieme interdipendente - permetterà l’unificazione funzionale della struttura insediativa regionale.

Rispetto alla città di Roma ed alla sua corona, l’obiettivo si raggiungerà attraverso un’azione di: disaggregazione delle funzioni di livello superiore - attualmente concentrate in un “cuore di funzioni” - in alcune aree strategiche del sistema insediativo di Roma e dei comuni a nord della sua corona, per formare delle “aree di centralità urbana” interconnesse in un sistema integrato, connesso ai collegamenti transnazionali. In tali aree verranno decentrate in accordo con le potenzialità locali, alcune funzioni chiave del sistema economico regionale.

Il Q.R.T. ipotizza in modo schematico 3 gradi di presenza per ciascun livello di rarità così articolati:

Grado a: intera gamma delle funzioni,

Grado b: grado di presenze compreso fra 1/3 e 2/3 della gamma,

Grado c: grado di presenze di circa 1/3 della gamma.

Il sistema dei Comuni situati a nord/est fa parte delle centralità urbane con offerta di funzioni “molto rare” di grado c;

Il sistema dei Comuni situati a nord/ovest fa parte delle centralità con offerta di funzioni “rare” di grado b;

Il sistema dei Comuni situati a nord/ovest e Anguillara Sabazia sono delle centralità urbane con offerta di funzioni “superiori” rispettivamente di grado a e di grado b;

Il sistema dei Comuni situati a nord/est e a nord/ovest fanno parte delle centralità urbane con offerta di funzioni “intermedie di grado a.

Potenziamento e “messa in rete” dell’insieme di localizzazioni di tutte le altre funzioni centrali a formare un sistema regionale di aree di centralità urbana, attraverso azioni di riorganizzazione e localizzazione o delocalizzazione delle singole funzioni superiori specifiche: la direzionalità politica ed economica delocalizzata della città, la formazione superiore e la ricerca, la stampa e l’informazione, la cultura e lo spettacolo, i servizi alle imprese ed alla persona, ecc.

Riproporzionamento ed integrazione delle reti di connessione tra le aree di centralità urbana.

c) Riordino e modernizzazione delle aree industriali:

a seguito di una progressiva deindustrializzazione delle aree centrali ed una trasformazione della struttura industriale stessa, particolare valore strategico, ai fini dell’organizzazione del territorio, assume la ristrutturazione e la modernizzazione delle aree industriali e relative reti di comunicazione e servizio, verso un sistema organizzato e competitivo dei comprensori produttivi individuati dal Q.R.T. (19 in tutta la regione)⁵.

⁵ I 19 ambiti territoriali o comprensori produttivi sono i seguenti:

- Sistema costa nord
- 1. Comprensorio produttivo di Civitavecchia;
- Sistema Viterbese
- 2. Comprensorio produttivo di Viterbo-Vetralla;
- 3. Comprensorio produttivo di Civitacastellana, Gallese, Fabrica, Nepi e S.Elia;
- 4. Comprensorio produttivo di Orte
- Sistema reatino
- 5. Comprensorio produttivo Rieti-Cittaducale, Antrodoco, Borgovelino, Borgorose, Osteria Nuova;
- 6. Comprensorio produttivo Media Valle del Tevere (Fiano, Capena, Castelnuovo di Porto, Monterotondo, Passo Corese, Osteria Nuova);
- 7. Comprensorio produttivo Valle dell’Aniene (Tivoli-Guidonia Castelmadrada);
- 8. Comprensorio produttivo di Colleferro;
- 9. Comprensorio produttivo di Pomezia S.Palomba;
- 10. Comprensorio produttivo di Roma;
- Sistema Nord-Pontino
- 11. Comprensorio produttivo di Aprilia-Anzio;
- 12. Comprensorio produttivo di Latina;
- Sistema sud-pontino
- 13. Comprensorio produttivo di Formia-Gaeta-Minturno;
- 14. Comprensorio produttivo di Coreno-Ausonio e Spigno-Saturnia

Le strategie ed i programmi sono diversi per ogni Provincia. A Roma si deve operare per favorire la compenetrazione tra ricerca e produzione e per creare condizioni insediative soddisfacenti per piccole e piccolissime imprese ad alta tecnologia. Nel resto del sistema romano si devono realizzare servizi alla produzione.

Sono stati individuati gli ambiti di concentrazione/diffusione delle attività (nel Lazio 19 ambiti territoriali o comprensori produttivi intercomunali).

All'interno di una riorganizzazione dell'offerta di aree produttive (riferimento ai 19 comprensori produttivi intercomunali e di carattere integrato), in 11 parchi di attività (numero limitato verso il quale concentrare prioritariamente l'azione regionale), costituiti da ambiti intercomunali di aree con diverso regime.

Un ulteriore campo di interventi è costituito dalle politiche di area vasta con cui la Regione ha iniziato ad operare, prevedendo un pacchetto di interventi integrati riferiti a specifici ambiti territoriali.

Per ogni parco sarà necessario favorire la dotazione di servizi specializzati tecnologici, di innovazione e sviluppo, di mercato.

Indirizzare al riordino e qualificazione dei parchi gli strumenti di intervento regionale.

d) Sistema relazionale:

alla base della qualità della vita e dello sviluppo economico vi è l'efficienza del sistema relazionale che permette a persone e merci di muoversi rapidamente e con facilità, alle informazioni e alle notizie di essere trasmesse tempestivamente.

L'insieme delle azioni tese a migliorare il complesso dei collegamenti regionali attraverso interventi di adeguamento e integrazione delle reti di trasporto su ferro e

-
- 15. Comprensorio produttivo di Anagni;
 - 16. Comprensorio produttivo di Frosinone;
 - 17. Comprensorio produttivo di Sora e Isola Liri;
 - 18. Comprensorio produttivo di Ceprano;
 - 19. Comprensorio produttivo di Cassino, Pontecorvo, Piedimonte S. Germano.

stradale esistenti (intermodalità), permetteranno di soddisfare la prima esigenza.

Per l'organizzazione, la localizzazione e l'integrazione delle attività produttive, di ricerca e direzionali, una grande importanza riveste la specializzazione e l'integrazione delle reti e dei servizi attraverso il potenziamento della rete telematica.

Per l'armatura infrastrutturale si svilupperà un modello integrato che assicuri agevoli relazioni tra i comprensori produttivi e con i luoghi generatori della domanda.

Si interverrà sui "nodi di scambio" fra i diversi sistemi di trasporto, punto debole del sistema attuale.

I collegamenti stradali delle aree del comprensorio con Roma, richiedono prioritariamente il potenziamento dei collegamenti verso la cassia bis attraverso la progettata strada di collegamento con l'abitato di Cesano di Roma, nonché la creazione di infrastrutture alternative.

La nuova area artigianale già prevista e potenziata, assumerà un ruolo più importante in vista dei migliori collegamenti stradali ipotizzati.

e) Nuovo assetto amministrativo:

il Q.R.T. assume un ruolo fondamentale per modellare la nuova organizzazione amministrativa del territorio, alla vigilia delle riforme legate alla legge 142 che ridistribuisce le funzioni fra Regione, Province o Città metropolitana.

Risulta quindi fondamentale l'esigenza della riorganizzazione amministrativa del Lazio attraverso il processo di riequilibrio regionale in parte già in corso, anche in funzione di un sempre più stretto legame tra la Regione stessa e la costituenda città metropolitana di Roma;

importante definire i confini della città metropolitana di Roma. Questi, si ipotizza possano comprendere il comune di Roma, scorporato in più comuni al fine di aumentare la partecipazione alla gestione dei temi locali, e pochi altri comuni confinanti. All'esterno di tale area i restanti comuni della Provincia di Roma sarebbero inclusi in tale istituzione per garantire l'equilibrio fra la Città metropolitana ed il resto della Regione.

Si ipotizza l'organizzazione funzionale e operativa del territorio provinciale attraverso il decentramento in

circondari per risolvere il problema delle “centralità”: (Civitavecchia, Tivoli; Velletri);

anche le altre quattro Province sarebbero suddivise in Circondari.

f) Assetto urbanistico:

dal punto di vista localizzativo il modello generale si configura attraverso un sistema regionale unitario ed alcuni (sei) sottoinsiemi che coincidono sostanzialmente con le cinque articolazioni provinciali più la città metropolitana;

il sistema generale può configurarsi strutturato secondo:

- nucleo centrale costituito dalla città metropolitana e dal rimanente territorio provinciale.

Per il sistema centrale (romano) vengono date le seguenti indicazioni:

- riorganizzazione policentrica dell’agglomerato urbano di Roma riferita ai comuni risultanti dallo scorporo previsto dall’art.20 della L.142;

- un’area immediatamente esterna alla città con destinazioni e disciplina urbanistica tali da garantire l’interruzione della continuità dello sviluppo edilizio. Con funzione di costituire, dove ancora possibile , una cintura verde attraverso parchi suburbani o zone agricole;

- un territorio esterno all’area precedente legato da rapporti di più stretta integrazione con Roma;

- in quest’ ultimo territorio un sistema primario di poli forti che possono essere individuati in: Civitavecchia, Tivoli-Guidonia, Velletri, Colferro, Pomezia-Aprilia;

- un sistema secondario di poli tali da integrare il precedente ed in grado di costituire una maglia a servizio di tutti i comuni dell’area;

- un sistema di trasporto quanto più possibile su ferro tale da assicurare i collegamenti con Roma e la distribuzione all’interno della città ma anche i collegamenti diretti tra le varie parti dell’area.

I grandi temi da affrontare, alla luce di tale modello riguardano, il telaio infrastrutturale per il sistema della mobilità e quello della tutela, del recupero e della valorizzazione delle dominanti storico-culturali e ambientali; l’individuazione la qualificazione e la specializzazione dei diversi settori urbani e dei sub-insiemi con funzioni di rango

elevato: quello delle attività e dei grandi servizi che hanno carattere strategico (“città potenziali”).

I Comuni appartenenti alla categoria più elevata o dei poli maggiori che ospitano i servizi superiori alla popolazione e si propongono come contenitori di consistenti servizi alle imprese al nord sono: Civitavecchia e Viterbo.

Ferrovia asse portante del sistema.

Linea a medio raggio utilizzabile anche a scala provinciale (Roma-Viterbo);

Grande Viabilità:

Connessione con superstrada cassia bis ,grande raccordo anulare e autostrada Roma-Firenze e Roma-Napoli.

II PTC Provinciale

La Provincia di Roma si divide in cinque realtà territoriali - di cui tre collinari -diverse per caratteristiche morfologiche del territorio.

Tra comuni che costituiscono l'area gravitazionale, esiste una popolazione compresa tra 5000 e 20.000 , quasi tutti i comuni sono cioè di dimensioni medie e tendono a formare nell'insieme un'unica connessa agglomerazione urbana.

Negli ultimi quaranta anni alcuni comuni, hanno registrato una costante discesa demografica al contrario di Anguillara Sabazia. Si è verificato, infatti, un rilevante spostamento dei pesi insediativi, dall'area romana verso nord verso la fascia costiera.

Interessante è lo studio della crescita relativa allo stock edilizio delle abitazioni non occupate. Risultano ad oggi circa 26.200 stanze non occupate, circa il 10% di quelle presenti nei comuni limitrofi verso i quali, da Roma, si spinge il decentramento della popolazione.

Il sistema insediativo della Provincia di Roma è costituito da alcune funzioni strutturanti: la produzione industriale, la ricerca e lo sviluppo, la direzionalità, le attività per la cultura ed il tempo libero ed i servizi di livello superiore.

Dalla localizzazione delle attività produttive, in relazione alle connessioni innescate, si riconoscono dei sistemi caratterizzanti maglie o ambiti della struttura provinciale complessiva, mentre le funzioni direzionali si mantengono in prevalenza all'interno del comune di Roma .

L'area del comprensorio anguillarese, coniuga risorse naturalistiche (quale il Parco dei laghi di Bracciano e Martignano) e archeologiche, ricoprendo un ruolo importante nell'ambito delle attività culturali e di tempo libero.

La struttura dei servizi intermedi è articolata in modo da individuare delle forti polarità.

Le nuove centralità

La politica di riequilibrio territoriale si basa sul sistema delle nuove centralità del territorio provinciale e sulle relative interconnessioni infrastrutturali; comprenderà singole iniziative nel territorio, in particolare per la tutela e valorizzazione di risorse ambientali e di beni culturali.

Per avviare una politica di sviluppo di ampio respiro che interessi nel processo di sviluppo un'area più vasta di quella del comune di Roma - bisogna partire da un'analisi dei processi economici in atto - che indicano come funzioni da localizzare nelle nuove centralità, servizi rari pubblici e attività produttive con relativi servizi alla produzione - per permettere all'operatore pubblico di predisporre ed offrire, alla potenziale domanda di localizzazione di nuove attività di vario livello, dei "fattori di localizzazione": un territorio diversificato per servizi e per caratteristiche ambientali.

L'interconnessione tra le centralità, si realizzerà integrando il sistema ferroviario centripeto, con un sistema stradale trasversale (rete ferroviaria di livello metropolitano

Roma-Viterbo; rete viaria direttrice Cesano-Cassia bis che connette l'area con il G.R.A. e la rete autostradale).

La riorganizzazione della rete di funzioni rare, è stata ipotizzata nell'area centrale romana e nella corona del quadrante nord; sono centralità che accolgono funzioni prevalentemente di interesse regionale e provinciale.

Si considerano tre principali tipologie di ambiti per le diverse centralità, oltre al Comune:

Centralità con funzioni prevalentemente di connessione nazionale ed internazionale, attraverso il trasporto aereo e marittimo: Fiumicino, Civitavecchia e Ciampino;

Centralità con funzioni prevalentemente regionali e provinciali: fascia costiera, valle del Tevere, Viterbo;

Centralità di sistemi locali: Cerveteri-Ladispoli, Bracciano-Cesano, Cassia-Flaminia.

IL RAPPORTO IN AMBITO METROPOLITANO

Il comune di Anguillara Sabazia appartiene all'area metropolitana romana e pertanto è soggetto alle diverse dinamiche di sviluppo della stessa. Questo comporta una complessità notevole nella evoluzione delle realtà sociali che richiede interventi articolati almeno su due livelli: uno comunale e l'altro provinciale. Dalle analisi a scala territoriale sul sistema ambientale e sulla viabilità infatti sono emerse problematiche che coinvolgono l'ambito metropolitano, venendo ad interessare l'intera parte settentrionale della provincia di Roma, mentre all'interno del territorio comunale si rilevano elementi irrisolti che prescindono dalla situazione globale dell'area metropolitana romana e che vanno dunque risolti mediante strumenti urbanistici di scala comunale.

Volendo semplificare quindi si concentreranno le analisi verso due classi di problemi, una a scala territoriale e l'altra a scala comunale, questo porterà a due livelli di intervento. Il primo, quello territoriale, sarà affrontato in questa sede soprattutto per quanto riguarda le indagini recependo i dati forniti dalla Provincia negli studi relativi al

Piano Territoriale di Coordinamento; il secondo, quello comunale, verrà invece sviluppato e porterà ad un'ipotesi di piano regolatore che terrà conto però anche dei problemi emersi dall'analisi del territorio.

CENNI STORICI

Per quanto riguarda il nome del borgo, esso presumibilmente potrebbe derivare da antichi insediamenti romani; Anguillara, infatti, si rifarebbe direttamente al nome della villa di Rutilia Pollia, detta "Angularia" dal momento che gli antichi riferimenti la descrivono collocata in un punto dove la costa forma un angolo retto. Il termine Sabazia invece sarebbe stato aggiunto con R.D. il 6 ottobre 1872 e risalirebbe a quello di una città italica denominata Sabate che, stando alle opinioni di alcuni storici, si pensava fosse situata nelle immediate vicinanze dell'odierna cittadina e che in seguito fu sommersa dalle acque del lago. Tale ipotesi rimane controversa da parte degli storici, che avrebbero invece ubicato questo presunto antichissimo insediamento presso Trevignano, mentre esistono altre ulteriori ipotesi di diverse localizzazioni.

La cittadina di Anguillara Sabazia si trova adagiata sulle sponde del lago di Bracciano mentre il centro storico è arroccato sopra un poderoso promontorio di roccia basaltica che domina il lago stesso e la pianura sottostante. Questa posizione strategica, certamente non fu casuale, ma dovette sembrare estremamente vantaggiosa ai primi abitanti della zona.

Infatti offriva innegabili vantaggi come la posizione piuttosto elevata che consentiva indubbiamente una grande possibilità di difesa contro eventuali nemici provenienti sia dalla pianura che dal lago, mentre la estrema vicinanza del lago stesso costituiva una preziosa risorsa sia per la facilità di approvvigionamento idrico che per il reperimento alimentare.

I primi riferimenti certi riguardanti la città di Anguillara Sabazia risalgono all'anno 1020, mentre dei periodi precedenti e della sua origine autentica le notizie sono

alquanto incerte e prive di riferimenti concreti. Si ritiene comunque che la fondazione della città possa essere ricondotta in generale a popoli d'oltralpe ed in particolare ai Normanni.

Esistono comunque, per quanto riguarda l'origine del nome, altre ipotesi più fantasiose come quella assai meno attendibile e più curiosa che la riconduce alla grande abbondanza di pesca delle anguille che popolavano il lago.

Nell'anno 1020, come si accennava, si hanno le prime notizie certe della città di Anguillara Sabazia riportate in un atto riguardante la vendita di un diritto di effettuare la pesca all'interno del lago sabatino. In tale documento vengono nominati anche i conti di Anguillara, le cui origini si perdono nella leggenda. Infatti esisteva una leggenda secondo la quale i loro antenati erano riusciti, con grande coraggio, ad uccidere un mitico drago e quindi, proprio in virtù di questo, avrebbero ottenuto in cambio tutta la terra che sarebbero stati in grado di percorrere a piedi durante tutto l'arco di una giornata; per cui essi camminarono fino al lago e si fermarono dove poi in seguito venne edificato il loro castello. La leggenda vuole inoltre che essi adottassero per il primo stemma un serpente, anche se in realtà lo stemma stesso è composto da due anguille poste a croce di Sant'Andrea.

Al di là di connotazioni folcloristiche, la famiglia degli Anguillara raggiunse una grande importanza, e vari personaggi di questa famiglia occuparono anche cariche di senatore in Campidoglio. Gli Anguillara si imparentarono inoltre con la famiglia degli Orsini in maniera così stretta che le due famiglie quasi si confusero.

La storia del paese fu molto travagliata. Ad esempio, nel 1497 venne dichiarata la guerra da parte dei Borgia contro gli Orsini, i quali dovettero rinunciare ad Anguillara e la riconquistarono solo dopo la morte di Alessandro VI, avvenuta nello stesso anno. In seguito il feudo seguì nella sua storia le vicissitudini della famiglia Orsini.

Testimonianze delle varie epoche storiche sono ancora presenti ad Anguillara anche se i nuclei medievale e rinascimentale sono scarsamente estesi ma ancora ne ritroviamo, nonostante tutto, chiare testimonianze alle due estremità, più alta e più bassa, del paese.

In alto il borgo si raccoglie intorno alla Collegiata in un dedalo di vicoli stretti e arroccati, mentre in basso, presso la riva del lago, le piccole case del vecchio abitato si stendono, allungandosi fino a lambire l'acqua. Qui si rinvennero tracce di torri e di mura medievali in tufo, con modiglioni sporgenti e feritoie, si ritrovarono anche i resti di un antico molo. Nella stessa zona è anche la cosiddetta "Porta Giudia", destinata agli Ebrei, che mostra ancora gli antichi cardini.

Il castello medievale originario è andato distrutto: le mura e i potenti bastioni sono del XV secolo.

Una porta cinquecentesca costituisce l'ingresso attuale del borgo.

Il palazzo baronale del XVI secolo, odierna sede del Comune, si affaccia sulla piazza di ingresso, con una loggia chiusa con pilastri a cinque archi in tufo locale. All'interno si trovano spesso, sopra le cornici delle porte, stemmi quadripartiti con lo scudo degli Orsini e preziosi affreschi di scuola raffaelliana. Una seconda loggia ad archi e pilastri si affacci analogamente all'interno del Palazzo verso i giardini.

Sull'angolo esterno del bastione, verso sud-ovest, ritorna un grande stemma degli Orsini in tufo, recante traccia dei nastri che lo reggevano.

Di interesse figurativo e paesistico considerevole è il robustissimo torrione della rocca, cilindrico e isolato, che si eleva per un'altezza di quasi trenta metri, con uno spessore che, alla sommità, raggiunge 3.50 m. Al torrione si accede per un ponticello in muratura e ad esso è collegata una torretta quadrangolare, assai trascurata all'interno, ma tuttavia molto interessante per i numerosi passaggi e ripide scalette che alberga.

Reperti romani e medievali furono in gran parte rinvenuti presso la via Umberto I. Tra questi una parete in opus reticolatum di selci, presso la via Grondarella e un frammento di bifora presso il vicolo del Murato.

La via Umberto I conduce alla sommità dove si trova la Collegiata dell'Assunta, ricostruita nel secolo XVIII, probabilmente su una chiesa preesistente. In ogni caso, gli atti più antichi del relativo archivio risalgono al secolo XVI.

Una scritta all'interno della sacrestia, in caratteri medievali, proviene dalla chiesa di Sant'Andrea, o forse addirittura da quella di San Salvatore. I resti di quest'ultima, di origine medievale, furono identificati in un'osteria presso la via San Salvatore, che mostra all'esterno i muri in tufo e mattoni del secolo XIII e all'interno tipici archi a tutto sesto sostenuti da colonnine in granito.

Dell'altra chiesa medievale di Sant'Andrea non rimane invece che l'esterno dell'abside incorporata in una casa di abitazione e visibile dal giardino del palazzo comunale.

Nel complesso, si può osservare che sostanzialmente, il tessuto urbano dell'antico nucleo è rimasto pressoché intatto. Questa conservazione della maglia originaria è dovuta certamente alla tendenza naturale che ha indirizzato lo sviluppo moderno del paese interamente in direzione sud-ovest, cioè in direzione praticamente opposta al nucleo primitivo, dal momento che le quote altimetriche e la conformazione particolarmente arroccata del nucleo storico, non hanno consentito di fatto ulteriori espansioni in altre direzioni.

LA DESCRIZIONE DEL TERRITORIO

Gli ambienti naturali del territorio che circonda e comprende il lago di Bracciano risultano abbastanza influenzati dalla natura acida del suolo vulcanico e dalla presenza dello specchio d'acqua che, oltre a temperare il clima, aumenta l'umidità nelle aree circostanti, favorendo lo sviluppo di rigogliosi boschi. Gli ambienti principali sono quattro:

- lo specchio d'acqua vero e proprio;
- la foresta;
- le rive;
- le coltivazioni sia estensive che intensive.

Il lago copre un'area di 57 kmq con una profondità di quasi 160 m. e corrisponde al cratere del vulcano Sabatino che è il terzo, dopo il Vulcano e il Cimino, dei quattro principali edifici vulcanici formati nel miopliocene e nel quaternario antico, quando più spiccato si era presentato il processo bradisismico che aveva sollevato tutta la costa

tirrenica. Per quanto riguarda la presenza animale, ricordiamo che il bacino del lago, oltre alla ricca fauna ittica, raccoglie una vasta gamma di uccelli lacustri migratori e stanziali, tra cui alcuni rari (come la stolaga mezzana o l'anatide).

Per quanto riguarda le aree boschive, le sponde crateriche mostrano in diversi punti, l'affioramento delle rocce. Nell'esposizione a settentrione, l'agricoltura risulta sensibilmente danneggiata a favore di grandi e pregevoli complessi boschivi. Altre zone a foresta si estendono sulle tipiche spallette tufacee e laviche del settore meridionale e orientale e accompagnano i corsi d'acqua nei fossi.

Il patrimonio boschivo è costituito principalmente da varietà di querce, lecci, cerri, aceri, olmi, ontani neri e castagni. La fauna presente nei boschi è composta essenzialmente da volatili, tra cui molte specie di rapaci e da piccoli mammiferi.

Tutto attorno allo specchio d'acqua si estende una fascia di vegetazione più o meno influenzata dalla presenza dell'elemento idrico: l'ontano verde, il salice, il pioppo bianco e il pioppo nero, formanti la vera e propria fascia di cosiddetta foresta riparia, dall'esigua profondità e dall'estensione discontinua; in altri luoghi, dove la profondità delle acque e la natura del substrato lo consentono, si trova il canneto, formato per la massima parte da cannuccia d'acqua, mentre più rare sono le specie di giglio d'acqua, la tifa, il giunco, l'equiseto.

Per quanto concerne le aree agricole, la grande maggioranza dei terreni del territorio è interessata da agricoltura estensiva sostanzialmente cerealicola. Solo limitati appezzamenti su terreni pianeggianti litoranei presentano piccoli frutteti, oliveti e vigneti di una certa estensione, parti non trascurabili sono invece lasciate a pascolo. L'originario ambiente forestale si trova solo nelle siepi divisorie e nei canali. Le vaste distese di stoppie ospitano in tutte le stagioni buone popolazioni di starni, soprattutto nelle riserve di caccia, donnole, nibbi e gheppi che predano i roditori abbondanti nel periodo delle messi e, nei periodi di passo, allodole, pispole, calandre, fringuelli e storni.

INQUADRAMENTO GENERALE

Il comune di Anguillara Sabazia appartenendo all'area metropolitana, è soggetto alle continue influenze e mutazioni che caratterizzano l'intero territorio della provincia di Roma. Sarebbe superficiale e approssimativo pensare di inquadrare e risolvere alcuni dei suoi problemi in maniera unitaria, ricorrendo ad una strumentazione rivolta unicamente al comune stesso. Infatti, dalle analisi a scala territoriale fatte sul sistema ambientale e sulla viabilità, sono emerse alcune problematiche che vanno risolte e progettate proprio a questo livello, venendo ad interessare l'intera parte settentrionale della provincia di Roma. Vi sono tuttavia, all'interno del territorio comunale, alcuni elementi irrisolti che prescindono dalla situazione globale dell'area metropolitana romana e che fanno sì che Anguillara Sabazia abbia bisogno di aggiornare la propria strumentazione urbanistica.

E' evidente che avremo due classi di problemi, uno a scala territoriale che sarà affrontato solo per grandi linee direttrici e programmatiche intercomunali e uno a scala comunale che porteranno a due livelli di intervento.

Il primo, quello territoriale, non sarà affrontato in questa sede se non come previsione programmatica sovracomunale, provinciale e regionale; il secondo, quello strettamente comunale, che verrà invece sviluppato e porterà ad un'ipotesi di piano regolatore che terrà conto però anche dei problemi emersi dall'analisi.

CONSIDERAZIONI PROGRAMMATICHE

La elaborazione di questa variante generale al P.R.G. trae origine dal modello di sviluppo del sistema urbano che verrà di seguito trattato e dall'esame delle principali disfunzioni che affliggono il territorio comunale con particolare riguardo alle esigenze produttive in genere, alla sempre maggiore richiesta di servizi ed alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale e culturale.

L'obbiettivo è quello di creare i presupposti per

realizzare le condizioni ottimali alla crescita delle attività produttive e per un sempre maggiore coinvolgimento delle risorse di cui la città è ricca.

Le più importanti linee di indirizzo del piano possono essere così riassunte:

- sviluppo demografico previsto per l'anno 2017 impostato su uno scenario di medio incremento che porta l'attuale popolazione di abitanti residenti a valori prossimi a 22.416 abitanti previsti, considerando un incremento del 30%;

- riorganizzazione del sistema della viabilità e della mobilità in genere al fine di decongestionare le zone del centro urbano più gravate dai flussi di traffico e di dividere gli stessi flussi in funzione delle destinazioni e delle tipologie;

- arresto dell'espansione edilizia abusiva;

- riqualificazione del tessuto insediativo esistente;

- difesa e valorizzazione del patrimonio ambientale-naturalistico;

- rilancio e qualificazione della dotazione di servizi pubblici e privati;

- rilancio delle attrezzature turistiche, per lo sport ed il tempo libero con particolare riferimento alla valorizzazione della fascia costiera;

- salvaguardia del centro storico mediante la introduzione di destinazioni compatibili con la conservazione del patrimonio storico culturale.

MOTIVAZIONI E FINALITA'

La città di Anguillara sta attraversando una fase di transizione dall'esito incerto in relazione al ruolo che andrà ad assumere nell'area metropolitana.

Non è ancora definito con certezza infatti il rapporto con il resto della Provincia e la collocazione nel sistema territoriale regionale.

Dalle analisi che sono state elaborate dalla Provincia stessa, e che sono alla base del Piano Territoriale, il Comune appare orientato verso un incremento dei rapporti con il sistema costiero tirrenico, tuttavia permangono legami

strettissimi con Roma favoriti, fra l'altro, dal collegamento ferroviario Roma-Viterbo destinato a diventare sempre di più una metropolitana leggera.

Tale transizione pone una alternativa tra due possibili indirizzi:

- favorire un modello urbano che asseconi uno sviluppo verso Bracciano ed i Comuni della costa;
- prefigurare un assetto adatto al rafforzamento delle interconnessioni con il sistema romano.

Probabilmente la scelta migliore è quella di integrare le due ipotesi recependo la complessa articolazione delle dinamiche in atto. Questo porterebbe la città ad assumere sempre di più nel tempo un ruolo polivalente che favorirebbe, fra l'altro, le interconnessioni fra il territorio romano ed il settore nord-ovest dell'area metropolitana.

Per quanto riguarda più strettamente il disegno urbano e l'assetto complessivo del territorio comunale si intende privilegiare in genere le azioni di recupero e riqualificazione sia del tessuto urbano che del patrimonio ambientale superando le logiche di sviluppo degli anni '60 e '70 in cui l'incremento delle cubature appariva come unica soluzione al soddisfacimento delle esigenze dei cittadini.

Questo non significa, ovviamente, non dare risposta alle aspettative della comunità ma piuttosto indirizzarne lo sviluppo verso modelli più consoni alle effettive esigenze sociali nel rispetto peraltro della normativa regionale (art. 4 della L.R. 72/75).

In conclusione le finalità a cui questo piano si ispira prioritariamente sono la riqualificazione dell'ambiente, sia naturale che antropico, mediante la ricerca di un equilibrio di compatibilità fra le esigenze di sviluppo e di conservazione del patrimonio storico culturale ed ambientale, proponendo un assetto che razionalizzi le singole funzioni e collochi così i vari elementi che costituiscono il sistema insediativo in un rapporto armonico con il resto del territorio.

L'IMPOSTAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE

Al fine di comprendere ed analizzare lo studio della V/PRG, è necessario sapere che il territorio comunale in esame è sottoposto a diversi forti vincoli giuridici urbanistico-territoriali quali:

- 1) Il Piano Regolatore Generale approvato nell'anno 1978 e redatto dall'Architetto Paolo Marconi.
- 2) Il Regolamento edilizio approvato il 1981.
- 3) Il gravame degli "usi civici" su varie terre sia demaniali che non ma gravate da pascolo estivo
- 4) Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Roma.
- 5) Il Piano Territoriale Paesistico Regionale

Ognuno di questi vincoli, limita le attività costruttive, edificatorie, o di uso e di trasformazione del territorio.

In sintesi, attualmente, la somma di questi vincoli portano alla tutela e protezione avversando forti variazioni che venissero proposte localmente per le zone circumlacuali per una entità dimensionale di circa un chilometro di entroterra comprendente ovviamente anche il centro edificato antico o centro storico della cittadina.

Gli attuali insediamenti umani e nuovi indirizzi di insediamento

Di fatto le abitazioni, i servizi ed i posti di lavoro concentrati, hanno avuto sviluppo dal medioevo, nelle zone in gran parte definite oggi con il termine di "centro antico o centro storico".

Con la nascita della ferrovia e della stazione ferroviaria, nonché alla presenza delle problematiche legate a quelle della città di Roma, Anguillara è stata fortemente interessata dagli insediamenti sviluppatasi attorno a due poli:

il primo alla stazione ferroviaria per ovvi motivi, ed il secondo, presso il centro antico.

Il territorio ed il costruito lungo il tratto di spazio interclusi tra la stazione ferroviaria ed il centro antico, è privo di qualsiasi caratterizzazione. Si presenta piatto, uniforme, senza carattere né caratteristiche peculiari.

La edificabilità residenziale è stata contenuta nei limiti dettati dall'andamento delle richieste di alloggio evidenziate dai dati ufficiali.

Il Piano Regolatore Generale prevede la continuità nella "specializzazione d'uso del territorio" che si concretizza nella concentrazione di servizi, produzione, esposizione e commercio tramite i tre poli suesposti; cioè l'uno in prossimità della stazione ferroviaria con destinazione a "servizi privati" , l'altro in prossimità del centro antico , ed il terzo in località Vigna di Valle con caratteristiche più spiccatamente sportive, ricettive e con la presenza prestigiosa a livello sopranazionale del museo dell'aeronautica.

LA VIABILITA'

Oggigiorno la stretta e lunga fascia edificata, si presenta con uno sviluppo lineare attorno ad una principale via di penetrazione e comunicazione.

Ciò provoca un progressivo congestionamento dovuto alla eccessiva presenza veicolare di passaggio verso il centro storico e verso la circumlacuale.

Si riscontra pertanto inevitabilmente un sempre maggiore disturbo alla quiete residenziale, ed un crescente pericolo connesso alle esigenze di attraversamento veloce dell'abitato.

Tutta la zona individuata come "edificata senza soluzione di continuità" infatti necessita un alleggerimento del traffico.

E' necessario evitare che il traffico di attraversamento, possa trovare un by-pass. Per raggiungere questo obiettivo, la V/PRG prevede un sistema di penetrazione che collega il sistema tangenziale al lago.

Un grave problema non solo di carattere turistico, è dato dalla esigua quantità di spiaggia esistente nelle prossimità delle acque del lago, aggravato dalla presenza della strada circumlacuale che unisce Anguillara con Bracciano.

Essa infatti , essendo attualmente insostituibile ai fini del traffico, non consente il bagno ed il ristoro in assenza di

gas di scarico e di rumori. La V/PRG si propone la soluzione, anche se solo parziale, di tale problema. Si prevede infatti la costruzione e potenziamento di una strada circumlacuale esterna al lago, che si presenta tramite un percorso di incomparabile bellezza paesistica.

In tale modo si consente alla Amministrazione Comunale di poter operare la chiusura provvisoria del traffico lungo la strada circumlacuale, favorendo in tal modo la fruizione turistica. Naturalmente oltre alla viabilità principale tangenziale e di penetrazione, si prevede la permanenza ed il miglioramento della rete stradale di terzo livello destinata ad assolvere , assorbire e smistare il flusso veicolare e pedonale locale e di quartiere

EVOLUZIONE DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Il piano regolatore generale del 1978 fa riferimento a un piano paesistico mai attuato. La storia e i contenuti di questo piano sono fondamentali per comprendere la nascita e le scelte del PGR. Le riportiamo a seguire, ricordando che è reperibile anche bibliograficamente da una piccola fotocopia tratta da " I Quaderni dell'Istituto di Ricerca Urbanologica e Tecnica della Pianificazione della Facoltà di Architettura di Roma".

Le strategie del PRG del 1978

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Anguillara Sabazia, adottato nel 1976 e approvato dalla Regione nel 1978, venne redatto dall'Architetto Paolo Marconi.

Esaminiamo qui le problematiche e le soluzioni inerenti alla situazione del comune all'epoca della stesura di tale strumento urbanistico.

Il piano si articolava intorno a tre tematiche fondamentali:

- Viabilità
- Aree residenziali

Servizi e zone verdi.

Viabilità

Tenendo conto della vocazione turistico-residenziale del comune di Anguillara ed anche della funzione di seconda residenza degli abitanti di Roma, si rendeva necessaria la realizzazione di una rete stradale che tenesse conto delle due diverse esigenze; per questo vennero avanzate diverse proposte:

La realizzazione di un sistema viario che avrebbe interessato tutto il comprensorio del lago di Bracciano.

L'individuazione di un itinerario alternativo alla consortile Anguillarese.

Il congiungimento stradale tra i due comuni di Cesano e Anguillara mediante l'utilizzo di alcuni tracciati già esistenti.

Zone residenziali

Le destinazioni residenziali tenevano conto di due elementi fondamentali: il forte aumento demografico e la grande estensione delle zone compromesse in seguito all'edilizia spontanea non controllata (abusivismo). Si tese pertanto al completamento delle zone già compromesse, riuscendo a soddisfare quasi interamente la domanda abitativa.

Servizi e zone verdi

Vennero innanzitutto distinte le zone edificabili, quindi venne individuato un comprensorio di zone omogenee adiacenti al centro antico, o comunque gravitanti su di esso nell'ambito del quale conteggiare fin dal primo momento l'incidenza delle aree devolute a pubblici servizi per collocazione e superficie. Il restante territorio comunale avrebbe dovuto reperire tali aree in sede di formazione degli strumenti urbanistici di dettaglio (Piani Particolareggiati e Lottizzazioni Convenzionate).

E' importante rimarcare l'importanza del parco pubblico previsto per l'area di Vigna di Valle, per un'utenza di tipo intercomunale.

Gli obiettivi del piano

Il PRG si proponeva quindi di :

1. Inserirsi al meglio nel campo di previsioni fatte nel succitato PTP, abbassando solamente l'indice di fabbricabilità per le zone rurali boschive portandolo da 0.02 mc/mq a 0.001 mc/mq al fine di frenare speculazioni edilizie che avrebbero portato ad una alterazione delle caratteristiche naturali delle zone stesse.

2. Recuperare sotto il profilo della normativa le vaste zone compromesse da un'edificazione indiscriminata, estesa senza alcuna razionalità urbanistica lungo la Consortile.

3. Procurare per una zona adiacente al centro antico gli standard urbanistici minimi.

4. Procurare in sovrabbondanza, per gli usi che l'Amministrazione poteva prevedere in futuro, zone di tipo F per attrezzature di interesse generale e per parchi pubblici territoriali.

5. Individuare un comprensorio destinato all'Edilizia Economia Popolare ai termini della Legge 865 del 1962.

LE VARIANTI SUCCESSIVE

Dal 1980 ad oggi, in seguito ai continui mutamenti subiti dal comune di Anguillara, si sono susseguite ben quattro varianti generali al PRG: ne elenchiamo di seguito i punti salienti.

1° stralcio di variante al PRG

(Adozione delibera n. 58 26/01/80, approvazione regionale 19/1084)

La zona agricola di Ricciotti, Campo Le Rose, Campo Marinaro, Ponton Dell'Elce, Fosso Pietroso, per l'edificazione esistente diffusa vengono rese edificabili;

La zona agricola dell'Acqua Claudia diventa sede di stabilimento per l'estrazione e l'imbottigliamento di acque minerali, quindi zona industriale;

La zona Cascione da zona residenziale diventa agricola;

La zona Mola Vecchia da zona F diventa E ;

Località Fontana Degli Sbirri compresa fascia lungo la strada panoramica da Vp verde privato vincolato a E1 agricola;

II° stralcio di variante al PRG

(Adozione delibera n.129 22/04/80, approvazione regione 29/04/88)

Interventi sulle potenzialità turistiche da promuovere e da incentivare:

Loc. La Pescara da zona agricola E1 e boschiva E2 a zona per attrezzature turistiche (campeggi e similari);

Lc. Borgonara da zona agricola E2 boschiva a verde privato attrezzato;

Area litorale lago di Martignano da zona E3 verde privato vincolato a Vp, verde pubblico;

Loc. Pizzo Prato da E1 ad agricolo-boschiva;

Loc. La Cannella da E1 a verde privato vincolato;

Loc. Vigna di Valle nei pressi del posto di attracco la zona destinata a bosco diventa zona per attrezzature di interesse generale.

III° stralcio di variante al PRG

(Adozione delibera n. 63 del 28/05/83, approvazione regione 26/05/92)

Realizzazione servizi ed impianti produttivi, viabilità:

Scuola elementare loc. S.Francesco zona da residenziale B1 a S3 servizi scolastici;

Realizzazione B1 e zona per attrezzature di interesse comune di tipo A (religiose, eventuali ecc.);

Loc.Palazzetto l'area sulla quale sorge un fabbricato destinato a bar-discoteca viene mutata: da attrezzature pubbliche di tipo A a zona per attrezzature pubbliche di tipo privato Ap.

L'area su cui sorge il campo sportivo da zona per attrezzature pubbliche di tipo F viene modificata in zona a verde pubblico attrezzato per lo sport ed il tempo libero;

L'area in loc. Pantane viene trasformata da zona agricola a zona industriale e artigianale (15 ha);

Area in loc. montano da zona S scolastica a zona per attrezzature pubbliche di tipo F;

area nei pressi del cimitero comunale da zona Vp verde pubblico a zona residenziale C;

L'area del consorzio agrario provinciale nei pressi della stazione FF.SS. viene modificata da zona per

attrezzature pubbliche di interesse generale F a zona per attrezzature di interesse comune di tipo privato Ap;

Area in loc. Acqua Ferrata da verde pubblico e zona agricola a zona F;

Area in loc. Le Capatelle viene destinata al nuovo cimitero da zona agricola E1 a zona per attrezzature d'uso comune di tipo A;

Rafforzamento strada che collega le Pantane con la via Trevignanese.

13.4. IV° stralcio di variante al PRG

(Adozione delibera n. 109 del 10/07/87, approvazione regione 17/12/92)

La zona denominata Piana delle Crocette agricola viene destinata alla realizzazione di un ippodromo.

IL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DEL 1986

Il Comune di Anguillara è inserito nel sistema paesaggistico n. 14 (insieme ai comuni di Bracciano, Trevignano e delle porzioni dei Comuni di Roma Campagnano e Manziana) che a sua volta rientra nel Piano territoriale Paesaggistico, relativo all'ambito territoriale numero tre della Regione Lazio, in vigore dal 1985. Il presente sistema di PTP include tutti i territori già coperti da vincolo ai sensi della Legge n. 1497 del 1939, con i Decreti ministeriali del 23/10/1969, del 21/9/1984 e del 22/5/1985. Lo stesso sistema si estende inoltre su altre aree, non rientranti nei citati Decreti, ma assoggettate alla disciplina di cui alla Legge 1497/1939, data la presenza di boschi, corsi d'acqua, reperti archeologici, ecc.: tutti beni rientranti nell'Art.1 della Legge 431 del 1985 e dato il loro valore paesaggistico determinato dall'appartenenza all'invaso visuale del lago di Bracciano.

Le motivazioni del vincolo

La popolazione residente nei Comuni di Bracciano, Anguillara e Trevignano dal 1952 al 1981 è stata sempre in costante aumento. L'economia dei tre comuni ha aspetti abbastanza omogenei, essendo legata fortemente all'attività

edilizia per la costruzione di "seconde case" e ad attività terziarie e artigianali dipendenti dal turismo stagionale e dalla presenza di insediamenti militari.

E' presente inoltre una consistente fascia di residenti pendolari, in quanto svolgono attività lavorativa a Roma. Anche l'attività agricola ha una sua importanza e si caratterizza con una sempre più ampia diffusione di addetti part-time. Nelle indicazioni espresse dal CRPF (Comitato Regionale per la Programmazione Economica) il territorio comunale rappresenta la cerniera tra il sistema insediativo trasversale della costa, che è opportuno sviluppare nella parte Nord della regione e quella centrale della metropoli romana che è necessario invece disincentivare. Tale area non va quindi certamente sviluppata e rafforzata dal punto di vista insediativo e infrastrutturale, bensì va razionalizzata per favorire le attività turistiche e va protetta in riferimento alle importanti risorse ambientali e paesistiche esistenti. Per quanto riguarda la situazione dello smaltimento dei liquami è ulteriormente sottolineato il fenomeno dell'inquinamento, anche se parziale, del lago, strettamente collegato con l'incremento demografico, con lo sviluppo di nuclei nuovi e con la forte presenza di case sparse.

LO STUDIO DEL NUOVO P.R.G.

Considerazioni di indirizzo progettuale

Per quanto concerne l'idea del piano, c'è da dire che è opportuno, ed a maggior ragione per Anguillara Sabazia, proporre un piano che privilegi la riqualificazione urbana, in netta contrapposizione alla logica dei piani degli anni '60 e '70 in cui la matrice espansiva delle cubature di ogni tipo risultava essere elemento essenziale.

Saranno comunque previste le espansioni così come le aspettative della comunità comunale si attende, e così come consentito dalla legislazione vigente (a tal proposito si assume il riferimento dell'art. 4 della L.R. 72/75); ciò non in contrasto con un tipo di sviluppo controllato e mirato.

I nuovi abitanti più quelli esistenti devono costituire una comunità urbana unitaria il cui sviluppo economico ed urbanistico sia sostenibile per il territorio e la città in esame.

Da un lato bisogna favorire, quindi, una migliore integrazione tra le varie componenti della comunità esistente e futura (comunità intesa come unità sociale costituita da vari gruppi più o meno importanti, comunità intesa come insieme di utilizzatori di vario tipo: operatori metropolitani, pendolari periodici e continuativi, residenti).

Dall'altro bisogna favorire il processo di espansione della capacità di autocontenimento di persone che afferiscono ad una certa serie di funzioni ivi allocate oggi.

Ciò in considerazione del fatto che Anguillara diventi un "centro polarizzante" di flussi che sono originati con moto centripeto.

Per conseguire tali obiettivi, se vogliamo anche ambizioni, è necessario creare (quasi ex novo) una serie di "luoghi centrali", luoghi intesi nella duplice accezione di luoghi che sono centrali perché vi insistono e/o vi afferiscono attività di "carattere centrale", polarizzanti, e luoghi che sono centrali perché la comunità ivi si identifica, si amalgama, vive e si evolve.

In tal modo tali luoghi saranno frequentati e vissuti da persone con diverse motivazioni ed orari, che si sovrappongono e susseguono senza sosta, per un arco della giornata molto ampio.

E' importante inoltre che tali luoghi coincidano (se possibile) con quei luoghi centrali nei riguardi della memoria storica, dei valori ambientali naturali ed urbani, con quei luoghi in cui è pregnante la stratificazione e la connotazione peculiare che si è realizzata nel tempo.

Dunque, per ricapitolare, bisogna creare una serie di luoghi centrali fortemente interrelati tra loro, ove il livello di centralità sia dato dalla sinergica sommatoria delle centralità in termini di peculiarità ambientali, di conformazione urbana, di usi e funzioni.

Bisogna cioè creare una più visibile struttura urbano-territoriale sulla quale far insistere tutti i processi evolutivi e gestionali di primaria rilevanza, una struttura che costituisca a pieno titolo l'ossatura portante di Anguillara, sulla quale possa identificarsi facilmente, e progredire più speditamente in tutte le sue funzioni.

Nell'affrontare la redazione di un Piano Regolatore non si può non ricordare che quest'evento costituisce per tutti (Enti, Popolazione, Forze politiche, Forze economiche), un importante momento di riflessione sui destini della città e sul volto che essa dovrà assumere nei prossimi anni.

Prima di arrivare alla fase esecutiva del Piano ci è sembrato dunque di primaria importanza raccogliere suggerimenti ed aspettative di tutte le parti interessate.

In quest'ottica la presente relazione va intesa, nello spirito con cui è stata redatta, e cioè come prima definizione di temi, nodi problematici e linee di tendenza per il Piano, ancora aperta ai contributi più vari, spunto di riflessioni a vasto raggio.

Sono da evidenziare due fattori tenuti presenti fin da ora che costituiranno anche in seguito i principali presupposti del Piano.

In primo luogo si tratta della consapevolezza che Anguillara è inserita in pieno in un ambito territoriale in corso di trasformazione.

Questo comporta da un lato la necessità di una conoscenza ampia e approfondita (in questa fase pressoché completata) di tutta la pianificazione che riguarda i processi d'area.

Dall'altro l'acquisizione comunque di un'ottica nuova nel redigere il Piano non più ristretta all'interno dei confini comunali.

In secondo luogo si tratta di ridefinire, attraverso una riflessione aggiornata sulle sue risorse, l'identità cittadina.

Si considera questo secondo punto di vitale importanza per Anguillara proprio per darle titolo di acquistare maggiore forza, per chiarezza di intenti e necessità, nel quadro più ampio di Area.

Sembra importante fin d'ora prevedere anche ulteriori consultazioni mirate con il mondo economico produttivo (industria, artigianato, commercio, professioni) e dell'Associazionismo, per verificare volontà, aspettative, disponibilità.

Sotto il profilo teorico si ritiene opportuno ricordare, come premessa del lavoro, che uno strumento urbanistico, nel programmare, deve tutelare e valorizzare il territorio nel suo insieme e non solo parte di esso. Saranno

evidentemente articolate le norme da prevedere nelle diverse porzioni di territorio a seconda che comprendano beni di maggiore o minore valore. Ma quello che sembra inaccettabile è la concezione che oggi serpeggia a sostegno di varie leggi di un territorio diviso in due: una parte da salvaguardare comprendente i beni cosiddetti irrinunciabili e una parte che può essere estranea al concetto stesso di qualità e dunque di rispetto, tutela e salvaguardia.

Si considera al contrario indispensabile realizzare un territorio armonico e coordinato pur nella sua varietà. A questo scopo si considera importante recuperare, con i dovuti aggiustamenti, la storica distinzione "Città - Campagna" che ben separava i due mondi complementari e compresenti, le due espressioni alternative ma non antitetiche della cultura del territorio, dei suoi insediamenti e della sua vita.

Oggi per rendere più pregnante quel binomio sembra giusto estendere i due termini che lo compongono ad una dimensione più ampia e individuare nel "Paesaggio Urbano" e nel "Paesaggio Naturale" i due nuovi mondi di riferimento. Il "sistema del costruito" che costituisce il Paesaggio Urbano sarà affrontato nel nuovo piano sempre con l'idea di fondo prima espressa: la ricerca di una qualità all'interno di ognuna delle zone che lo compongono.

Si tratterà di definire settore per settore le operazioni necessarie a realizzare ovunque un volto ricco di cultura e qualità.

Oltre alle più note attività di riuso, riqualificazione, sarà necessario a questo scopo inserire nel nuovo piano precise indicazioni progettuali per la qualificazione di quartieri decentrati, nuclei abusivi e nuovi insediamenti.

Oggi nel Lazio, come prassi consolidata, questo atteggiamento "progettuale" nella fase pianificatoria è pressoché assente.

La disciplina urbanistica è infatti qui ancora fortemente ancorata alla tecnica della zonizzazione che risolve i temi della programmazione nella individuazione di aree di intervento, funzioni ed indici.

Si intende, al contrario, fare riferimento al filone teorico, che si sta affermando negli ultimi anni anche in Italia, (si pensi ad esempio al piano di R. Emilia, di Torino,

ecc.), e che sostiene con forza la necessità di questo “livello progettuale” rifacendosi anche all'importanza che esso ha assunto in tutte le epoche nella storia dei nostri insediamenti urbani.

Questa tecnica progettuale a grande scala (non più territoriale ma non ancora architettonica) peraltro è perfettamente acquisita nella cultura urbanistica europea degli ultimi decenni. Basti pensare ai progetti alla scala della città di cui si fa largo uso in Germania, in Francia, in Spagna, in Inghilterra: piani direttori urbani in cui vengono definite nel dettaglio le tipologie che li compongono (piazze, viabilità, corpi edilizi) con la previsione di tutti i connotati generali dei successivi progetti architettonici.

Anche il "Paesaggio Naturale" comprende una serie di realtà dai connotati inconfondibili. Basti pensare alle esigenze di un'area archeologica in confronto a quelle di un'area agricola.

Per esporre la filosofia che ha guidato nel ricercare un'appropriata valorizzazione dell'ambiente, il che è uno dei principali obiettivi del piano, c'è da dire che ci si è impegnati ad andare oltre dichiarazioni demagogiche quanto ovvie sull'importanza e la necessità di tutelare l'ambiente; dichiarazioni che di fatto si rivelano del tutto inutili allo scopo, se non sono sostanziate, come invece si è inteso fare, da un lavoro di codificazione delle diverse tipologie di beni che compongono un certo territorio e da una riflessione attenta sul diverso significato che, gli stessi termini di valorizzazione e salvaguardia, acquistano nelle varie porzioni di esso. Solo in questo modo si può produrre una normativa articolata, aderente alle diverse necessità e alle diverse qualità dei beni con cui si è a confronto.

L'impostazione del Nuovo P.R.G.

In relazione a quanto sin qui trattato è opportuno dare, infine, conto del tipo di piano in elaborazione attraverso i suoi caratteri distintivi: a) oggetto del Piano, b) forma del Piano, c) operatività del Piano.

Oggetto del Piano

Nella cultura urbanistica italiana si è passati dalla legge urbanistica del 1942 e dalla tecnica dello zoning del 1968 attraverso varie generazioni di piani.

Gli anni '60 - '70 furono caratterizzati dalla impostazione della "espansione pura" dove le quantità espansive prevalevano su tutti gli altri parametri progettuali.

Gli anni '80 videro venire avanti una maggiore attenzione alla trasformazione della città costruita, alla sua dotazione di servizi, alla individuazione dei fattori di nuovo sviluppo e competitività.

I piani di ultima generazione si stanno sempre più connotando come piani per la città sostenibile; piani in cui mentre si interviene sul presente si pensa al futuro in rapporto alla possibilità di salvaguardia e sviluppo (in alcuni casi "ripristino") delle risorse ambientali e riutilizzazione-riqualificazione della città esistente.

In linea con l'Evoluzione teorica si pensa ad un piano per Anagnina dove la forte esigenza di RIQUALIFICAZIONE URBANA venga soddisfatta attraverso un complesso di azioni sia sul "paesaggio urbano" che sul "paesaggio naturale" in grado di attivare un complesso di sinergie che qualificheranno lo sviluppo.

Significativa è poi la circostanza che il Piano determina la contrazione di un patto collettivo "fondante" che, lungi da essere un semplice distributore di rendita, può assumere il ruolo della trasposizione tecnico-giuridica delle migliori istanze della comunità locale.

Innanzitutto una istanza di qualità: passare da estensione edilizia a città, con la ricerca della qualificazione urbana e dell'integrazione delle funzioni il più possibile diffusa nel Piano.

Laddove è stato possibile si è teso a determinare insediamenti a forte integrazione fisica tra funzioni diverse sia nel campo privato che nel pubblico non rinunciando al tentativo di riprodurre le forti valenze plurifunzionali delle nostre antiche città.

Forma del Piano

I principi ordinatori e le istanze sopradescritte si è tentato di tradurli in forma costruita, passando attraverso una espressione normativa.

Tanto più ciò è stato possibile se le regole risulteranno chiare e compatibili con le ipotesi di trasformazione proposte.

Innanzitutto il tessuto urbano originario è stato dotato di nuove regole per la trasformazione qualitativa, che si intendono però compatibili con le “vecchie regole” che l’hanno determinata altrimenti si fallirà questo obiettivo.

Altrettanto importante per la definizione della forma del Piano è stata la definizione del confine tra paesaggio urbano e paesaggio naturale che l’individuazione degli accessi, le “porte” della città.

Qualificante per la forma del Piano è stato individuare sottopoli urbani, fare le piazze, utilizzare il progetto come uno strumento con il quale indagare, approfondire la trasformabilità di un sito, ridurre il ricorso ad un gergo tecnico non sempre indispensabile, elaborare norme autorevoli e corrette (dotate di rigore espressivo e mancanti di ambiguità).

Operatività del Piano

In Europa si sta sempre più passando da una urbanistica prescrittiva ad una urbanistica propositiva.

Si è teso anche in questo Piano a determinare un complesso di norme “premiale” in cui l’attuazione delle previsioni si legasse più all’attrattiva del premio che alla deterrenza della sanzione.

Un altro aspetto della operatività è dato dallo stimolo all’integrazione delle funzioni (residenziali, commerciali, uffici, verde pubblico, verde privato, ecc.).

Infine sarà anche opportuno per l’Amm.ne Comunale innanzitutto che in ogni scelta significativa si tenti di definire accanto alla scelta urbanistica: TEMPI, RISORSE, OPERATORI.

Ritornando ad Anguillara si ritiene la città ancora dotata di notevole margine di innalzamento della qualità urbana, dell’accessibilità tra le sue parti, del coinvolgimento e valorizzazione delle sue peculiarità ambientali e culturali.

Le Infrastrutture

Il sistema infrastrutturale costituisce per la città l'elemento dinamico dell'intero complesso necessario a trasformare l'insieme degli insediamenti in un organismo vitale. Il valore progettuale delle scelte operate in tale ambito è pertanto di notevole importanza e deve essere tale da garantire sia l'integrazione della città con la realtà comprensoriale e regionale, sia il corretto rapporto fra le varie funzioni che si articolano all'interno del proprio territorio.

Per quanto riguarda l'integrazione con l'ambito regionale il sistema delle comunicazioni si sviluppa attorno a tre elementi che per il prossimo futuro costituiranno il tramite prevalente per i rapporti fra Anguillara ed il resto della regione:

la ferrovia Roma-Viterbo che va sempre di più assumendo la funzione di una metropolitana leggera;

la strada intercomunale Anguillara-Cesano di Roma;

la via Braccianese che, con il ruolo di "trasversale", collegherà l'area nord di Roma ai sistemi insediativi del basso viterbese e della fascia costiera di Cerveteri e Civitavecchia.

Per collegare le funzioni urbane fra di loro il Piano prevede una razionalizzazione dell'intero sistema stradale che utilizza, nuove comunicazioni. L'insieme realizza una serie di sottosistemi viari opportunamente collegati che consentono vari livelli di traffico.

Particolare importanza viene data alla linea ferroviaria che dovrebbe assumere un ruolo sempre crescente nei collegamenti dell'area del comprensorio lacustre con la stessa città di Roma.

ITER PROCEDURALE PER LO STUDIO E REDAZIONE DEL P.R.G.

L'opportunità e la necessità di dotare il Comune di un nuovo "Piano Regolatore":

Il quadro istituzionale di riferimento.

Nella concreta sostanza, l'attuale quadro legislativo urbanistico è ancora fondamentalmente quello della "legge urbanistica del 1942" con poche modifiche a livello

nazionale dalla "legge Bucalossi n. 10 " del 29 gennaio 1977; quella delle leggi di salvaguardia e protezione naturalistiche che hanno apportato a livello regionale e nazionale, dei vincoli sul territorio ai programmi di riqualificazione urbana di cui all'art. 2 della Legge 179/92, ai programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 della Legge 493/93 ed ai programmi "Integrati di intervento" di cui all'art. 16 Legge 179/92 e trattati per competenza nella Legge Regionale 22/97.

Si parla da anni della ormai necessaria riforma urbanistica e della riforma dei poteri degli "enti territoriali", ma al di fuori della istituzione delle "Regioni" all'inizio degli anni/70 non è stata data concreta attuazione nel Lazio neppure alla Legge n. 142 del 1990 considerando le modificazioni apportate dalla Legge 265 del 1999 per quanto riguarda la istituzione delle "città metropolitane".

Di conseguenza, la filosofia delle leggi urbanistiche attuali, (dal 1942 ad oggi), vedono il Piano Regolatore Generale quale strumento omnicomprensivo di lunga durata, con il potere di definire in via definitiva le "destinazioni" e le regole che debbano essere poste alla base dei processi di trasformazione urbana.

In sintesi, pretende di definire la forma fisica del territorio, definirne le regole per l'ordinaria amministrazione delle più minute trasformazioni urbane.

Molti paesi europei già a partire dagli anni 60, si accorsero che il riferimento filosofico dei Piani Regolatori Generali non poteva più essere quello adottato fino agli anni 50, ma arrivarono una serie di riforme tendenti a scindere la suddetta sovrapposizione dei contenuti dei piani tradizionali.

Nel nostro caso, non essendo in esse leggi con consentono la diminuzione dei compiti, il P.R.G. di nuovo studio per il Comune di Anguillara, non può che seguire obbligatoriamente una filosofia solo in futuro migliorabile.

L'impegno per la redazione del nuovo P.R.G. ha portato ad approfondire lo studio assai maggiore dei dettagli in molte parti del territorio al fine di controllare il rispetto del quadro legislativo ancora vigente.

Che tipo di piano:

si è cercato di proporre un Piano credibile ed operativo, pensato e studiato per un termine temporale di dieci anni (10 anni) , e che di conseguenza assume quale scenario di riferimento gli anni 2007-2017 nella convinzione che tale data corrisponda alla realizzabilità dei gran parte degli interventi previsti dal nuovo strumento urbanistico.

Un piano con la caratteristica di "offerta":

Finora con il vecchio piano, l'Amministrazione Pubblica aveva il compito principale di controllare e limitare le più diverse iniziative private che in ogni parte del territorio venivano proposte, e di conseguenza lo "sviluppo".

Con il nuovo P.R.G., oltre alla funzione suddetta la Pubblica Amministrazione ha il compito di stimolare ed indirizzare lo sviluppo e le iniziative degli operatori privati attraverso molte azioni, tra le quali ad esempio con la realizzazione di "infrastrutture" di forte valenza urbana come le strade, il potenziamento della "linea del ferro", la realizzazione di attrezzature culturali, la creazione di centri di servizio e scambio per il turismo, il commercio ed i "servizi generali", altresì con nuove regole per la demolizione e ricostruzione che stimolino e facilitino la rilocalizzazione o nuova localizzazione di una molteplicità di Aziende.

Tutto ciò può essere in parte definito da uno strumento come il nuovo Piano Urbanistico giustificato da una strategia condivisa con gli operatori ed i diretti interessati.

In questo senso, il nuovo Piano di Anguillara può essere considerato un Piano Urbanistico .

Il nuovo Piano di Anguillara può essere considerato un "Piano di Offerta" con offerta articolata e flessibile che lascia ampi margini alle decisioni di dettaglio legate alle esigenze di mercato in rapida e non sempre prevedibile evoluzione .

Il piano pensato tende a consentire alla Pubblica Amministrazione l'avvio verso l'allontanamento del tradizionale ed unico sistema di parcelizzazione proprietaria e di conseguenza all'avvio del modello del "comparto" e della selezione dei progetti.

L'Amministrazione in tal modo può essere elemento guida garante degli obiettivi strategici irrinunciabili del Piano, tesi al raggiungimento di scopi e fini a lungo termine quale

basi favorevoli il successivo sviluppo, e quello dei soggetti privati nel processo di trasformazione della città.

Tale processualità del piano rappresenta quindi la soluzione alla crisi del modello tradizionale dei Piani Urbanistici, ma presuppone un quadro di riferimento "Strutturale" tale da garantire la logica coerenza di ogni scelta da adottare nel tempo.

Questa impostazione è stata oggetto di lungimiranza negli studi dello "Istituto di Urbanistica" ed è già stata sperimentata tramite alcune leggi regionali in Toscana, (L./95), Umbria, Basilicata, Emilia-Romagna e Lazio.

La Legge della Toscana definisce quale caratteristica di una delle componenti strutturali del Piano alcune varianti di lungo periodo con una costante operatività che riguarda le trasformazioni urbanistiche afferenti sia alle zone di nuova edificazione, che quelle relative alla città consolidata o antica.

La fase di analisi

Sono state individuate tre scale di analisi, ognuna delle quali ha portato al riscontro di altrettante classi di problemi.

Analisi a scala territoriale, determinata in base agli elementi della zona che influenzano in maniera determinata il Comune di Anguillara, sia dal punto di vista ambientale, che da quello insediativo. Di conseguenza quest'area si estende dai comuni di Trevignano Romano e Bracciano al Grande Raccordo Anulare di Roma da Nord a Sud, e dalla Strada statale Cassia bis alle coste del Mar Tirreno, da Est ad Ovest.

Analisi a scala comunale, operata su tutto il territorio comunale orientata ad approfondire alcuni dei problemi emersi dalle analisi precedenti e ad evidenziare caratteristiche proprie del comune.

Analisi approfondita del nucleo abitato di Anguillara che si estende, in maniera discontinua, fino alla zona della Stazione, nonché del nucleo di recupero sorto al confine con il territorio comunale di Roma.

La fase di sintesi

Gli elaborati di sintesi hanno lo scopo di razionalizzare le analisi fin qui effettuate. Il processo conduce all'individuazione di problemi specifici da risolvere e, di conseguenza, dei relativi obiettivi da perseguire in fase di pianificazione. Avremo quindi due diverse categorie di problemi ed obiettivi per le due scale di analisi effettuate: comunale e particolareggiata.

Alla analisi si è aggiunta un'indagine demografica per quantificare il fabbisogno abitativo e di servizi del comune in esame, come momento di verifica con le previsioni della strumentazione urbanistica vigente, ed una breve ricerca di tipo storico-culturale, per evidenziare il patrimonio storico di cui tener conto in fase progettuale.

La fase di progetto

Dagli elaborati di sintesi emerge una serie di problemi che si traducono in altrettante strategie di intervento, una delle quali è stata maggiormente approfondita.

Il progetto è rappresentato dai seguenti elaborati:

Elaborati di progetto:

TAV. N° 1 Zonizzazione dell'intero territorio comunale;
rapp. 1:

TAV. N°2 Programma di riqualificazione urbana:
individuazione dell'area di intervento e
rappresentazione del sistema funzionale. Rapp.1:

TAV. N°3 Ipotesi di progetto direttore; rapp. 1:

TAV. N°4 Normativa tecnica.

PREVISIONI DEL PIANO

Gli elementi progettuali da cui ha origine il nuovo disegno della città possono essere riassunti in quattro punti:

riorganizzazione della struttura urbana attraverso la individuazione di vari livelli di emergenze funzionali da concretizzare in poli cui attribuire ruoli specifici;

ridisegno della maglia viaria in modo da realizzare una viabilità tangenziale di scorrimento ed una viabilità di penetrazione;

salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale;

riqualificazione dei nuclei più degradati mediante la connessione funzionale con il sistema urbano.

L'obiettivo è quello di rimodellare il sistema insediativo contemperando le varie esigenze funzionali ed utilizzando il futuro sviluppo residenziale, produttivo, dei servizi

e delle infrastrutture per dare nuova forma all'intera struttura territoriale, facendo in modo che le esigenze dei singoli settori non entrino in conflitto fra di loro ma convergano verso un modello sinergico.

Per quanto riguarda la realizzazione di poli strutturali occorre evidenziare che anche uno sviluppo spontaneo di una città tende nel tempo ad individuare dei luoghi caratterizzati da forme e funzioni polarizzanti nei confronti del resto dell'insediamento. Il centro storico, in particolare, ha sempre svolto questo ruolo concentrando spesso al proprio interno le funzioni più significative per la comunità e trasformando tutto questo in opere di particolare valore architettonico. Nel programmare lo sviluppo o il riassetto di una struttura insediativa occorre individuare gli ambiti che andranno a svolgere tale compito per fare in modo che si realizzi quell'effetto città" spesso carente in molti nuovi quartieri. Nel caso specifico si sono ipotizzati tre poli di primo livello, a carattere cittadino, ed una serie di sottopoli di interesse locale, in sottordine rispetto ai primi, ma con un ruolo di ragguardevole importanza per un corretto disegno della struttura urbana. I primi tre centri di sviluppo sono stati individuati in corrispondenza del nucleo storico, intorno alla stazione ferroviaria e nelle immediate vicinanze del lago in località Vigna di Valle. Il primo avrà una valenza prevalentemente culturale, essendo destinato a funzioni di governo della città, attività museali e di conservazione in genere dei valori storico artistici che le popolazioni succedutesi nel tempo hanno lasciato. Il secondo costituisce il centro ideale dello sviluppo della nuova espansione ed è in realtà la "porta d'accesso" ad Anguillara. Il terzo infine ha una valenza esclusivamente turistica ed è stato collocato in una delle zone più vocate a tale funzione, sia per le

caratteristiche morfologiche ed ambientali, che per la posizione nei confronti del sistema insediativo.

Il descritto sistema di poli verrà interconnesso mediante una rete viaria sostanzialmente articolata su tre livelli. Il primo, di valore intercomunale, consistente nella via Braccianese, che lambisce il territorio comunale nel quadrante sud-ovest. Il secondo, che può essere definito tangenziale, sarà costituito da due ordini di percorsi. Uno realizzato sul tracciato della via dei monti e l'altro originato dal collegamento, in fase di realizzazione, con Cesano verso sud. Il terzo livello è quello relativo alle penetrazioni nelle varie zone del tessuto urbano.

L'efficienza del sistema viario è basata sulla separazione dei flussi di traffico, in relazione alla tipologia degli stessi, in modo da garantire velocità di percorrenza più elevate nei tratti di attraversamento e limitare così gli eventuali rallentamenti alle sole vie di accesso all'abitato.

Il modello proposto consentirebbe infatti di utilizzare la viabilità tangenziale per veloci spostamenti sul territorio, limitando alle sole vie di penetrazione gli inevitabili intasamenti.

Dal punto di vista della riqualificazione ambientale si è ipotizzato il declassamento della circumlacuale verso Trevignano mediante la realizzazione di una nuova arteria nell'entroterra. Questo comporta sicuramente qualche sacrificio nella salvaguardia del patrimonio naturale dell'ambiente a monte che, comunque, viene abbondantemente ripagato dal decongestionamento della circumlacuale la quale acquisterebbe sicuramente una notevole valenza legata alla fruizione del lago, finalmente senza veicoli a motore ad immediato ridosso del lago come avviene ora.

LE PREVISIONI INSEDIATIVE

Dallo studio effettuato sui dati ISTAT dal 1951 ad oggi, possiamo notare che la popolazione è costantemente in aumento

GLI STANDARD RESIDENZIALI

La verifica degli standard è stata effettuata sulla base dell'incremento della popolazione prevista per il 2017 con 22 ab, confrontata con attrezzature attualmente esistenti nel comune.

Studiando i dati ISTAT disponibili su Anguillara possiamo subito notare che questo è un comune in forte crescita demografica, nel quale il dato sulla popolazione residente si è più che triplicato dal 1951 al 1981; continuando la sua crescita al 1991 e giungendo già al 2001 con 15.693 abitanti; tale fortissima crescita è continuata fino ai giorni odierni con crescente curva asintotica. Lo stesso andamento si è conseguentemente registrato per quanto riguarda la densità abitativa. Le famiglie più numerose sono quelle di quattro componenti, mentre diminuiscono molto quelle più prolifiche; seguendo la tendenza nazionale aumentano i nuclei più piccoli, soprattutto da uno o due componenti

La crescita del numero delle abitazioni però non è proporzionale all'aumento demografico, ma è ben più alta. Tuttavia questa crescita si è rivolta anche al settore delle seconde case per la villeggiatura. Infatti la percentuale di abitazioni non occupate dal 6,4 % del 1951, arriva al 23,5 % nel 1971, per subire una leggera flessione nel 1991. Questo fenomeno ha fatto sì che malgrado questo aumento di abitazioni la domanda abitazioni non è stata pienamente soddisfatta.

Per quanto riguarda il titolo di godimento, è evidente che è assai preferita la proprietà all'affitto. Infatti, mentre le abitazioni di proprietà dal 1951 al 1981 ed al 1991 si sono quadruplicate, le abitazioni in affitto si sono a mala pena duplicate.

Notiamo che con il tempo cresce anche la media del numero di stanze per abitazione.

Se ora andiamo ad analizzare i dati riguardanti i servizi reperibili nelle abitazioni, osserviamo che l'incremento più importante si è avuto tra il 1961 e il 1971, quando si passa dal 2% al 79% delle abitazioni fornite di acqua potabile all'interno; dal 5% al 96% di abitazioni con gabinetto interno e dallo 0.9% al 39% di abitazioni con riscaldamento.

Per quanto riguarda l'energia elettrica, la percentuale è già alta (87%) sin dal 1951, mentre per avere una percentuale alta di case munite di riscaldamento bisogna aspettare il 1981 (95%).

Dobbiamo evidenziare che pur essendo sempre più frequente l'acqua potabile in casa, aumenta ugualmente il numero di abitazioni che utilizza l'acqua dei pozzi. (sarà per l'irrigazione dei giardini?)

L'osservazione dei dati sull'istruzione rivela una normale crescita del grado di istruzione della popolazione e non ci sarebbe altro da dire se non ci fosse un dato un po' più insolito riguardo il numero degli analfabeti del 1971 che sale di ben 25 unità rispetto al precedente censimento.

La prima fonte di occupazione rimane, fino al 1961, l'agricoltura, ma la percentuale degli occupati in questo campo è in continuo calo.

Gli occupati nell'industria e nelle costruzioni aumentano gradualmente, mentre la percentuale degli impiegati nel settore commerciale raddoppia dall'8% al 16%.

Cresce molto tra il 1971 e il 1981 l'occupazione nella pubblica amministrazione e nel campo dell'energia, probabilmente a causa della vicina sede dell'ENEA, Ente Nazionale per l'Energia Atomica.

Abbiamo notato che solo nel 1961, ai tempi del grande sviluppo economico nazionale, la popolazione attiva è superiore a quella non attiva e che il dato sulle persone in cerca di lavoro è più basso che negli altri censimenti.

Come diminuisce il numero dei lavoratori agricoli, così, evidentemente, cala la superficie destinata all'agricoltura che dal 1970 al 1990 perde 500ha, mentre la superficie a boschi ha un incremento di quasi l'80%. L'altra superficie, che è praticamente l'area urbanizzata, raddoppia quasi la sua estensione, dato il naturale sviluppo urbano del comune; rimane quasi immutata l'estensione del terreno destinato a pascolo e a prato.

Per quanto riguarda il dettaglio delle coltivazioni, oltre alla flessione delle colture minori, come vite e olivo, e di quelle ortive, osserviamo anche la diminuzione della superficie a cereali, mentre si moltiplica la coltivazione della frutta; le colture foraggere avvicendate aumentano di circa

170 ha, passando dal 40% al 50% della superficie totale coltivata.

I Servizi

Anguillara per la sua posizione strategica è sempre stato un centro con vocazione terziaria, offrendo i propri servizi ad un comprensorio molto vasto.

Per assecondare tale vocazione si sono rafforzate le strutture di servizio a partire dal campo dell'istruzione fino a quelle di carattere sociale e tecnologico.

L'istruzione

Nel campo dell'istruzione il ruolo di Anguillara va ben oltre al distretto scolastico di competenza e interessa un notevole bacino di utenza, che spazia dalla costa (Maccarese, Cerveteri) fino a comprendere tutta l'area del basso viterbese.

L'analisi delle strutture scolastiche ha mostrato una dotazione sufficiente su tutto il territorio comunale.

Infatti il Piano vigente già prevede la riorganizzazione delle strutture scolastiche al fine di colmare le carenze che si erano create in alcune zone extraurbane a causa di una maggiore presenza delle fasce più giovani nelle zone extraurbane a cui fa riscontro un aumento dell'età media della popolazione nel centro urbano.

Pertanto la nuova Variante riconferma le scelte già operate tendenti al rilancio del ruolo primario di Anguillara attraverso la riorganizzazione del settore sia nelle strutture sia nell'insegnamento (in previsione della realizzazione di un nuovo istituto scolastico superiore, istituendo corsi di formazione, aggiornamento e specializzazione da collegare strettamente ai programmi e alle iniziative dell' Università romana).

I parcheggi e il verde pubblico

I parcheggi rappresentano in genere, insieme alla dotazione di verde pubblico, una delle emergenze più gravi per le Amministrazioni comunali.

Al fine di far fronte a tali necessità il Piano prevede la realizzazione di una fitta rete di parcheggi pubblici, integrati

da parcheggi privati ad uso pubblico , nonché l'individuazione di una quota elevatissima di verde pubblico da adibire o parco o a verde attrezzato.

Le strutture sportive e ricreative

La dotazione di strutture sportive e ricreative del territorio comunale necessita una adeguata ed attenta .

Il Piano prevede un miglioramento nella dotazione di servizi degli impianti esistenti e la realizzazione di nuovi centri polisportivi in aree di comoda accessibilità confermando in parte le scelte già operate nel Piano vigente.

I servizi collettivi

I servizi collettivi di primaria importanza sono già esistenti o in fase di realizzazione.

Caratteristiche morfologiche

Il territorio del Comune di Anguillara presenta dal punto di vista morfologico ha una andatura piuttosto regolare ondulata e lievemente collinosa .

L'abitato sorge ad una quota intermedia (150 m.) ; il terreno è prevalentemente di consistenza vulcanica con sottosuolo permeabile, verso sud appare su vaste aree di natura sedimentaria per sovrapposizione di materiali eruttivi costituiti da vari tipi di tufi, quindi di vecchia formazione e dal tipico color grigio rosso.

Situazione attuale

La istituzione del Parco di Bracciano-Martignano con l'avvento della L.R. n°29 del 06/10/97 ed ancor prima la L.n°431/85, hanno reso sempre più problematico il sistema ambientale –paesaggistico in zone scarsamente produttive dal punto di vista agricolo, per richiesta di aree edificabili, contigue a zone ambientali di notevole bellezza naturale.

Tali problematiche evidenziate negli ultimi anni dal mancato intervento in termini attuativi di una strumentazione urbanistica specifica (Programmi pluriennali di attuazione; Piani particolareggiati; Piani di insediamenti

produttivi) al fine di rendere perduranti i vincoli previsti dal P.R.G., hanno reso precario l'assetto ambientale del territorio. Va ricordato che l'entrata in vigore di alcune Leggi e Piani istituiti per la Regione Lazio, si propone di riqualificare l'area comprensoriale di Anguillara coinvolgendo quindi anche i Comuni limitrofi e precisamente:

Quadro di riferimento programmatico (1980);

Legge istitutiva del Parco Regionale dei laghi di Bracciano-Martignano L.n°29/97;

Legge sulla tutela dei beni ambientali "Galasso" n. 431/85;

Piano territoriale paesistico;

Q.R.T. Regionale;

Piano territoriale di coordinamento.

Quest'ultimo in particolare si distingue per i seguenti contenuti:

Caratterizzare la politica di strumentazione urbanistica in termini di protezione ambientalistica, risanamento e riqualificazione del territorio (in attuazione della L. 431/85).

Controllo specifico dell'edificazione spontanea sparsa.

Ridefinire in termini di compatibilità i rapporti e le gerarchie tra il Centro Storico,

i nuclei sparsi, il territorio agricolo e le aree di valore ambientale .

In tale ambito la Regione ha istituito con proprie Leggi il suddetto Parco stabilendo ulteriori modalità di tutela rispetto al piano paesistico, tenuto conto delle indicazioni sulle aree protette già previste dalla L. 293/91.

In termini di valori ambientali, il Comune di Anguillara si presenta come elemento non a particolare rischio in fatto di carichi inquinanti (organici e industriali).

Previsioni

Le caratteristiche morfologico-ambientali e paesaggistiche, le indicazioni provenienti dal futuro piano di assetto del parco di Bracciano-Martignano e gli obiettivi finalizzati agli interventi di sistemazione idro-geologica, proposti dal P.R.G. fanno emergere il quadro di assetto

generale del territorio, anche ai fini di un riequilibrio delle aree agricole, in termini di standards urbanistici, servizi privati, di comunicazione e verde attrezzato.

In particolare si avverte il primario bisogno di operare un piano di tutela attiva dell'ambiente, ricreando la struttura vegetazionale, integrandola con quella agricola, per renderla un elemento predominante del paesaggio.

Il vincolo boschivo regolamentato dalle vigenti disposizioni sui tagli colturali, presuppone ulteriori indicazioni di protezione a difesa e valorizzazione del patrimonio ambientale naturalistico, costituito da zone boscate, macchie spontanee residue, corsi d'acqua e aree agricole da riqualificare, all'interno di aree verdi secondo quanto previsto dal Piano territoriale paesistico.

In riferimento a quanto citato in premessa e riguardante un controllo specifico sull'edificazione nei territori di valore ambientale, sarà opportuno tenere conto di quanto previsto dalla L. Reg. n. 24/98.

In tali progetti andranno previsti sistemi di schermatura mediante essenze messe a dimora e facenti parte di apposite tabelle.

L'articolato sistema dei fossi naturali e della vegetazione ripariale, integrato all'ampliamento della consistenza arborea a salvaguardia della cintura verde territoriale può consentire il duplice obiettivo di evitare il processo di intensificazione edificatoria disordinata e una contemporanea continuità di penetrazione del sistema verde dei parchi naturali nell'ambito urbano, le cui tipologie abitative siano in sintonia con il paesaggio circostante.

Zone di interesse archeologico saranno valorizzate mediante progetti finalizzati all'assetto e fruizione pubblica delle aree dove prevedere opere di accesso, parcheggi e attrezzature espositive, nonché la realizzazione di spazi di rispetto per la creazione di parchi archeologici, previa supervisione della Soprintendenza archeologica.

Per le aree interessate dalla presenza di cave a rischio di inquinamenti da rifiuti solidi e acque reflue, sarebbe auspicabile la protezione a riserva parziale botanica.

In riferimento alla Legge Reg. 6/10/97 n. 29 sulle aree naturali protette regionali e a conferma di quanto in essa specificato, è determinante la valorizzazione delle risorse

umane in termini di attività produttive nelle aree naturali protette inserite nel Comune di Anguillara, compatibile con l'esigenza di tutela ambientale, e che non sia in contrasto con le finalità di cui all'art. 2 della suddetta Legge.

In particolare lo sviluppo delle attività agricole in aree naturali protette è specificato nell'art. 31 mediante integrazione di infrastrutture, restauro dei fabbricati rurali e relative pertinenze al servizio delle attività. Per rendere compatibili le attività agro-silvo-pastorali all'interno dell'area naturale protetta rientrante nel Comune di Anguillara e desunta dalla planimetria di cui alla suddetta L. 29, devono essere previsti interventi per l'agriturismo e lo sviluppo dell'agricoltura biologica, favorendo quindi le attività come fattore di difesa ambientale e tese a perseguire il massimo sviluppo economico e sociale delle popolazioni locali.

Detto questo è bene ricordare che il criterio fondamentale seguito dalla Legge 1497/39 è quello della preventiva individuazione del singolo bene da tutelare e delle applicazioni di un vincolo, che si riduce all'esame da parte della Soprintendenza, dei progetti e/o delle proposte di modificazione dei luoghi notificati.

Pertanto, anche in riferimento a quanto previsto dalla Legge 431/85 e dal D.P.R. 616/77 sui rapporti di collaborazione tra Stato e Regione, la crescita economica per attività insediative e il controllo delle aree naturali protette devono seguire un andamento parallelo e simultaneo.

Il citato rapporto tra aree libere, eventualmente soggette a tutela ambientale, ed aree fabbricabili, è suffragato ulteriormente dalla Circolare 8/85 del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali confermando la più moderna concezione del territorio e dell'ambiente come contesto naturale e storico "unitario".

Alcune presenze naturali, come i corsi d'acqua e le sorgenti, facenti parte di un complesso sistema orografico che costituisce l'area in esame, devono sicuramente essere oggetto di tutela ambientale, a prescindere dalla loro inclusione negli elenchi di cui all'art. 1 della Legge 431/85 e dalle tabelle integrate delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesistico.

Per quanto concerne le essenze vegetali da valorizzare o da evitare, in funzione sia dei valori storici del paesaggio, che dei fattori climatici, sarà bene tenere conto dei “climax” vegetazionali (ovvero gli orizzonti vegetali spontanei presenti nell’area in esame). Uno è quello della foresta sempreverde mediterranea, l’altro è quello della foresta caducifolia submontana.

Queste osservazioni hanno una notevole importanza in quanto gli interventi volti alla salvaguardia, si basano su completamenti, quinte o schermature.

Da un attento esame delle aree vincolate ai sensi dell’art. 1 della Legge 431/85 e di quelle sottoposte alla disciplina del Piano Paesistico, risulta chiara l’integrazione di queste ultime alle precedenti riguardanti aree agricole e boscate, pesantemente compromesse e di rilevante importanza paesaggistica. Tali porzioni di territorio sono quelle comprese fra le “incisioni di pendice” e quelle che costituiscono “marginie “ delle aree già vincolate (L. 431/85).

Queste aree sono principalmente concentrate a margine delle zone edificate e già vincolate, manifestando quindi la palese necessità di un riordino e risanamento ambientale, trattandosi di aree più fragili dal punto di vista paesaggistico.

Per le aree agricole e boscate su cui insistono attività di coltivazione e utilizzazione del bosco, il problema è meno accentuato e probabilmente consente maggiori possibilità di recupero attraverso il mantenimento delle citate attività e l’integrazione edilizia. Uno studio più approfondito del suolo può essere seguito periodicamente attraverso sistemi di monitoraggio basati sul telerilevamento satellitare (Lansat e Spot) da cui si ricavano informazioni digitali sull’evoluzione rapida del territorio (antropizzazione, mutazioni della copertura vegetale). Questo facilita l’opera di aggiornamento perché non si può pensare ad un Piano rigido e immutabile, bensì all’attività di “manutenzione” del Piano stesso nel tempo, in funzione dell’economia totale del territorio in esame. Sulla base delle considerazioni svolte in precedenza e delle situazioni di fatto riscontrate nell’area di Anguillara, le proposte di Piano in particolare per le aree vincolate sono elaborate in coerenza e ad integrazione con le finalità specifiche illustrate dal Piano Paesistico .

Nuclei sparsi

La distribuzione di popolazione sparsa e conseguentemente quella dei nuclei sparsi è prevalente rispetto a quella agglomerata ed è aumentata nel tempo attestandosi a circa il 75% .

Il fenomeno dei nuclei sparsi riveste notevole importanza perché nella successiva fase di progetto di P.R.G. si dovrà tenere conto di opportuni decentramenti di servizi, per evitare di congestionare troppo il centro abitato e nel contempo riqualificare sotto l'aspetto funzionale i citati nuclei sparsi, ferme restando, tuttavia, le considerazioni espresse per quanto concerne il centro storico e legate ad un sistema insediativo integrato tra c. storico e c. urbano.

Le zone agricole, hanno subito nel tempo notevoli frazionamenti , di qui gli insediamenti sparsi prima ricordati e costituenti una particolarità del territorio di Anguillara: il cosiddetto fenomeno di insediamento temporaneo e stagionale che affianca quello stabile e tradizionale , esclusivamente proprietà di non residenti, che ha accentuato nel tempo il fenomeno delle case sparse.

La distribuzione dei nuclei più intensivamente edificati riguarda l'area nord-ovest

Quindi uno sviluppo capillare del territorio privo di configurazioni urbanistiche e tendenzialmente ancora in atto, crea le seguenti disfunzioni:

Degrado ambientale e urbanistico;

Carenze dotazionali di servizi e infrastrutture;

Problemi di mobilità e trasporti.

b) Previsioni

Le soluzioni urbanistiche propendono a circoscrivere i nuclei sparsi.

L'amm.ne Comunale ha proceduto ad analisi per individuare i sistemi dove maggiore è stato negli ultimi tre decenni lo sviluppo insediativo sparso, anche in presenza di zone di pregio paesistico, dove è auspicabile l'intensificazione di servizi a supporto della popolazione , presso importanti nodi rurali.

Applicando le procedure previste dalle leggi regionali n. 28/80 e n. 76/85, che presuppongono la stesura di piani particolareggiati e/o piani di lottizzazione convenzionati,

finalizzata al recupero urbanistico dei nuclei abusivi attraverso idonea dotazione di infrastrutture e servizi, la perimetrazione di tali nuclei è avvenuta in base ai seguenti criteri:

- Densità abitativa e insediativa (per singoli nuclei);
- Viabilità di attraversamento;
- Morfologia dell'area;
- Relazione con il sistema dei fossi ;
- Livelli qualitativi di urbanizzazione.

Ai fini di una compatibilità con le indicazioni fornite dal piano paesistico e dal Parco di Bracciano-Martignano, i nuclei sparsi vanno riqualificati con i seguenti contenuti:

- Viabilità e parcheggi;
- Verde pubblico e servizi;
- Densità edificatoria dei piani di recupero compatibile con i singoli contesti;
- Trasporto urbano;
- Attrezzature sociali;
- Rete idrica e fognante.

La definizione di precise normative di applicazione legata alle priorità di intervento e ai termini finanziari per il risanamento implica la necessità di individuare ambiti unitari di progettazione al cui interno realizzare l'opera di riqualificazione edilizia e urbanistica.

Quindi non singoli edifici, ma contesti territoriali, tenendo conto dei vincoli esistenti.

I nuclei di recupero urbanistico vanno distinti in due tipi preferenziali:

Nuclei autonomi rispetto al centro urbano, sia per distanza che per residenza di prima casa, che di casa per le vacanze. Sono da prevedere servizi qualificati per elevare i suddetti nuclei a veri e propri quartieri con dotazione primaria di servizi di supporto alla residenza.

Nuclei con caratteristiche di semi-autonomia, la cui futura dotazione di servizi dovrà tenere conto delle caratteristiche dei singoli contesti, contenendo al massimo le trasformazioni e le integrazioni dei nuclei originari.

La distribuzione dei citati nuclei è stata individuata nelle tavole di PRG. Tale perimetrazione rappresenta soltanto un primo livello di pianificazione che prende atto

della consistenza abitativa e della cubatura esistente, lasciando alla stesura dei successivi strumenti attuativi il compito di rendere completa la pianificazione delle opere infrastrutturali, dei servizi nonché delle addizioni edilizie.

LA COPIANIFICAZIONE

Esiste un nuovo versante innovativo da sperimentare che è quello della COPIANIFICAZIONE.

Si rende necessario per il prossimo futuro la instaurazione del processo di copianificazione del territorio tra la cooperazione tra gli enti territoriali elettivi (Regione, Provincia, Comune) e gli altri enti competenti per specifica materia sul medesimo territorio (Soprintendenze, Provveditorati, Autorità di bacino, Enti Parco, ecc.), rappresenta uno dei più importanti principi generali della riforma (sempre nel rispetto delle autonomie regionali ed ei poteri locali). sarà certamente necessario pensare ad una legge di principi generali, di indirizzi per realizzare tali principi e di regole per la loro attuazione.

La copianificazione dovrà nascere anzitutto tra Provincia e Regione.

Tale accordo dovrà affrontare le questioni relative agli "standard" urbanistici, compresa la eventuale privatizzazione della loro realizzazione e della loro gestione, in quanto le regole vigenti in materia sono obsolete.

I CONNOTATI DEL NUOVO PIANO URBANISTICO

Il nuovo piano urbanistico per Anguillara Sabazia ha una sua precisa e forte connotazione:

- un piano di identità e di modernizzazione della città;
- un piano di riqualificazione della città;
- un piano di riorganizzazione funzionale della città;
- un piano per la qualità della città.

UN PIANO DI IDENTITA' E DI MODERNIZZAZIONE

Il comune di Anguillara, è uno dei pochissimi comuni della Provincia di Roma a presentare la peculiarità di avere una forte crescita demografica nonostante non sia un comune con territorio costiero marino.

Tale elemento di straordinarietà consente di fare due considerazioni.

La prima è legata alla memoria storica comunale in quanto gran parte dell'edificato sorse nelle prossimità della stazione ferroviaria Roma-Viterbo.

Infatti tale particolarità, ha fatto crescere i rapporti e le dipendenze lavorative di molta parte della popolazione con il tipo e la vita pendolare e lavorativamente dipendente con Roma.

La seconda è legata alla lettura delle economie di zona.

Infatti sono sorti in loco alcuni servizi al turismo soprattutto nella fruizione lacuale, un forte centro estrattivo di acque minerali, un importante centro di ricerche (ENEA).

Purtuttavia tutto ciò non è stato sufficiente a migliorare l'economia produttiva del territorio di Anguillara.

I Comuni circumlacuali hanno invece enormi potenzialità economiche, potendo offrire la fruizione del territorio, se organizzato, al tempo libero per gli abitanti della Capitale sia laica che religiosa.

Questa vocazione mai sfruttata a pieno con metodo ed organizzazione è sorprendente, soprattutto se si considera la vicinanza con il lago di Vico quale "sistema dei laghi" e con la vicinanza della città con circa 5 milioni di abitanti.

Della enorme potenzialità turistica del sistema dei laghi, già negli anni 70 se ne era accorto ed aveva pubblicato tali risultanze il centro di studi urbanistici ed edilizi "Placido Martini" che aveva stigmatizzato tale possibilità.

Tale visione si presenta oggi quanto mai in auge, anche a causa dell'ambiente territoriale circumlacuale ed il bacino idrico è divenuto nel tempo, il più importante sito di approvvigionamento dell'acqua potabile per la capitale.

L'acqua sta divenendo, ogni giorno che passa, sempre più preziosa per la vita degli uomini e purtroppo in proiezione temporale sempre più insufficiente ed indispensabile.

Unico elemento inquinante da continuare a tenere sotto stretta sorveglianza e controllo tramite correttivi, è l'uso dei pesticidi per l'agricoltura.

(Attività connesse ai settori avanzati della ricerca e delle comunicazioni, moda, congressi ed esposizioni, turismo articolato e continuato, attività produttive e del

tempo libero connesse all'utilizzazione anche dei grandi spazi ad alto valore ambientale).

UN PIANO DI RIQUALIFICAZIONE

Modernizzazione e riqualificazione tramite anche solo piccoli progetti con grande attenzione alle funzioni che si vogliono legalizzare, ed al loro modo di relazionarsi con l'abitato e con particolare attenzione ai processi più generali che la loro ubicazione induce.

Ciò può avvenire tramite nuovi insediamenti, oppure attraverso il riuso o la trasformazione d'uso.

Anguillara ha la caratteristica di avere grandi possibilità fisiche per l'espansione, essendo posta su territorio praticamente pianeggiante, con la presenza di un "continuun" edificato longitudinale, che unisce il centro storico con la zona della stazione ferroviaria.

Presenta degli spazi interstiziali nel tessuto edificato che consentono una buona riqualificazione dell'esistente, nonché per la creazione di nuovi poli e centralità tangenti o esterne ai tessuti della città costruita.

Stesso dicasi per il valore ambientale e storico dello spazio ancora libero alle frange dell'edificio che, la filosofia del P.R.G. nuovo considera come "spazio residuale" e genericamente definito come "agricolo", ma lo tratta quale passaggio graduale e di fruizione tra le due realtà pur senza, nella maggior parte delle situazioni, alcun costo per la collettività.

La riqualificazione passa anche attraverso il numero degli abitanti in stretta connessione con quanto previsto dal D.M. 1444/68.

I problemi dei centri abitati come Anguillara, che negli anni 60/70 si sono espansi quali semplice sommatoria di quartiere nel rispetto della dotazione dei servizi di quartiere razionalizzati dal P.R.G. del 1978 tramite il rispetto del D.M.1444/68, hanno attualmente una dimensione tale da pretendere la vivibilità di tipo superiore.

I servizi necessari per il migliore godimento sul territorio, avendo il comune superato la presenza di residenti superiore a quella di circa cinque o sei quartieri, necessitano della previsione dei servizi interquartiere o di livello cittadino superiore a quelli tabellati nel DD.M. 1444/68, e che

possono avere una vita economica autonoma, come ad esempio cinema, teatro ecc.

Rafforzamento dei collegamenti via treno

Programma triennale per le opere pubbliche

Cooperazione progettuale tra enti, comune, amministratori, progettisti.

L'aumento del numero degli abitanti ipotizzato trova conforto anche negli studi effettuati dal Comune di Roma, pianificazione urbanistica, tale per cui dichiara che intende ridimensionarsi "lasciando ogni futuro possibile processo di ulteriore espansione alla dimensione della città metropolitana " prendendo per se stessa in quindici anni un numero del solo 10% della popolazione.

UN PIANO DI RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE

Si intende infatti aggiungere una quantità di nuovi progetti localizzati in particolari punti della cittadina.

Il nuovo P.R.G. si propone l'obiettivo di creare una rete di possibili e credibili possibilità localizzative per la rilocalizzazione e distribuzione di una quota delle funzioni esistenti e per le nuove funzioni emergenti, specialmente quelle turistiche e produttive specializzate .

ALLEGATO A

STIMA DEL FABBISOGNO ABITATIVO

La previsione degli abitanti al 2017 è la seguente:

Abitanti al 2006	17064
Incremento ab. di progetto	5120
Totale	22184

Applicando l'indice di 100 mc/ab, si ottiene un fabbisogno di nuova cubatura pari a

$$5120 \times 100 = 512.000 \text{ mc}$$

Le nuove cubature all'interno del Piano sono così distribuite:

CUBATURA TOTALE ZONA B	mc	10.000
CUBATURA TOTALE ZONA C	mc	394.461
CUBATURA TOTALE ZONA G3	mc	3.662
CUBATURA TOTALE ZONA L	mc	28.806
CUBATURA TOTALE ZONA M (quota residenziale)	mc	70.882
TOTALE CUBATURA RESIDENZIALE	mc	507.811

Le cubature destinate ad attività turistica distribuite sul territorio comunale risultano pari a 130.000 mc