



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

**SALVIAMO L'AGRO ROMANO:  
EMERGENZA ABITATIVA, SI' ALL'HOUSING SOCIALE, NO A NUOVI METRI CUBI.**

**I CASI A RISCHIO, I NUMERI, LE SOLUZIONI ALTERNATIVE,  
L'APPELLO DI LEGAMBIENTE LAZIO  
CONTRO LA TRATTA DELLE AREE DI AGRO ROMANO VINCOLATO.**

#### **A. IL NUOVO BANDO PER LE AREE PER L' "HOUSING SOCIALE"**

Come è noto, l'Assessore alle Politiche del territorio del Comune di Roma, On. Marco Corsini, ha recentemente presentato il Bando per l' "housing sociale", propedeutico alla individuazione, fra l'altro, di **nuove Aree di Riserva a trasformabilità vincolata da individuare anche in aree che il Prg destina ad Agro Romano vincolato**. Obiettivo: realizzare 25.000 nuovi appartamenti, e quindi con due rapidi conti, reperire 750 ettari dove realizzare circa 9 milioni di mc. Nuovi metri cubi in aggiunta al precedente dimensionamento del PRG: ai quasi 66 milioni di mc già fissati, se ne aggiungeranno, come detto, ulteriori 9 milioni di mc, portando alla fine il dimensionamento a circa 75 milioni di mc. Il nuovo Bando, approvato dalla Giunta, e di prossima pubblicazione presso l'Albo Pretorio avrà soltanto carattere "ricognitivo": ossia la presentazione di domande da parte dei privati per inserire nuove aree di Riserva, non basterà a formare un qualsivoglia "diritto urbanistico", giacché l'ultima parola spetterà al Consiglio Comunale.

Gli "**ingredienti**" di base del bando sono i seguenti:

a) le aree dovranno avere una **estensione minima pari a mq 50.000** – 5 ettari -, dovranno essere totalmente disponibili da qualsivoglia limite o diritti in favore di terzi, e dovranno ricadere in un **insensato "range" distanza/territoriale, individuato in 2,5 Km dal "ferro/stazione/corridoio per la mobilità pubblica" esistente o previsto nel Prg;**

b) le aree oggetto del Bando sono le aree con le seguenti destinazioni urbanistiche, stabilite dal Prg: **Agro Romano, Servizi Privati, Verde Privato Attrezzato, Servizi pubblici di livello urbano, Verde pubblico e servizi pubblici di livello urbano, aree per infrastrutture tecnologiche.**

Unica ovvia concessione, non verranno prese in considerazione aree dell'Agro Romano ricadente nella "componente primaria" della Rete Ecologica –ossia Parchi, aree vincolate dalla Legge Galasso poiché prospicienti fiumi/fossi/corsi di acqua pubblica-, le aree agricole ricadenti nei Parchi agricoli individuati dal Prg –Rocca Cencia, Casal del Marmo, Mistica/Tor tre Teste. Inoltre per le aree a destinazione Servizi pubblici a livello locale, aree necessarie per soddisfare gli standard urbanistici,



## LEGAMBIENTE LAZIO

le aree con tali destinazioni potranno essere prese in considerazione soltanto se saranno reperite altre aree da destinare a tale uso.

### **B. I DANNI DEL VECCHIO BANDO PER LE AREE DI RISERVA**

Nella memoria della neo insediata Giunta Comunale dell'8 Agosto 2008, -Piano di reperimento di aree ed edifici da utilizzare per l'Housing sociale e altre finalità di interesse pubblico– al punto 9 si recita la possibilità di “individuare e reperire, mediante bandi di evidenza pubblica, nuovi Ambiti di Riserva (oltre quelli già individuati dal PRG e sostanzialmente esauriti), *ivi comprese le aree già considerate e verificate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito di procedure urbanistiche e concorsuali già esperite*”.

**Il riferimento è chiaro: si parla degli Ambiti di Riserva già individuati nel Prg adottato nel 2003, reperiti anche in quel caso previo Bando pubblico finalizzato alla ricerca di aree agricole da destinare alla trasformazione, un bando che portò allora in dote al Comune di Roma ben 770 ettari di aree agricole della splendida campagna romana e con una lunga discussione che si aprì in quella fase. Legambiente lazio, nella sede del “Tavolo Verde”, istituito dall'Amministrazione Comunale per dare una sede al confronto con le Associazioni ambientaliste sul nuovo Prg, aveva chiesto il “taglio completo” degli Ambiti di Riserva a trasformabilità vincolata, un nutrito “pacchetto” di aree che il “Piano delle Certezze”, datato 1998, aveva precedentemente classificato quale Agro Romano vincolato. Nel Prg del 2002 gli Ambiti di Riserva assommavano circa 770 ettari, poi ridotti a 257 in sede di Tavolo Verde e, in sede di approvazione del nuovo Prg –nel 2006– cresciuti di nuovo, per diretta responsabilità della maggioranza, fino a 385 ettari<sup>1</sup>.**

---

<sup>1</sup> Anche allora tra le finalità del reperimento di aree, come si legge nel disciplinare normativo degli Ambiti di Riserva che segue, figurano gli “interventi di edilizia residenziale pubblica”. 1) Gli Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata sono disciplinati dall'articolo 62 –capo VII, Titolo II– Sistema insediativo. Tali aree sono da utilizzare per le seguenti finalità di interesse pubblico o generale:

- a) interventi di edilizia residenziale pubblica o con finalità sociali;
- b) compensazioni di diritti edificatori;
- c) incentivazione degli interventi di demolizione nella Città Consolidata, e di altri interventi sulla città e sull'edilizia esistenti quali: incentivazione alla realizzazione di parcheggi pubblici o privati; trasferimento di volumetrie edificate in aree della Rete Ecologica, in contrasto con le esigenze di tutela e riqualificazione; incentivi urbanistici previsti all'interno dei Programmi Integrati o dei Progetti Urbani; incentivi alla realizzazione e/o gestione di opere pubbliche, a cura di soggetti privati; altre iniziative svolte a facilitare la realizzazione di obiettivi di interesse pubblico o dei principi di perequazione assunti dal Prg.

2) La Superficie Utile Lorda complessivamente realizzabile negli Ambiti di Riserva non può eccedere la misura di 150 ettari, corrispondente ad un indice medio pari a 0,30 mq/mq.

Comma 11 – Ai sensi dell'art. 15, commi 10 e 11, e dell'art. 92 la trasformabilità degli ambiti di riserva è comunque subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture ferroviarie (linee metropolitane, altri sistemi in sede propria) previste dal Prg e dal Piano di Inquadramento Urbanistico.



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

**Insomma, grazie al combinato disposto della memoria di Giunta comunale dell'agosto scorso e del nuovo Bando appena approvato, basterà una semplice presentazione da parte dei privati proprietari delle aree in sede di nuovo Bando per rimettere “in ballo” i 385 ettari di agro romano superstiti.**

Il lavoro qui di seguito illustra una “platea” di circa 512 ettari di Aree di riserva a trasformabilità vincolata, individuate nel Prg adottato in Giunta nel 2003, e successivamente ridotto grazie al lavoro delle Associazioni Ambientaliste. Nella tabella n. 1 si evidenzia un quadro riassuntivo per le diverse aree, nelle successive fasi dall'adozione del 2002 all'approvazione del 2006 del PRG.

**Tab. A – Quadro riassuntivo Ambiti di Riserva a trasformabilità vincolata PRG di Roma 2002/2006.**

<b>Ambito</b>	<b>Municipio</b>	<b>Estensione dell'ambito nel Prg adottato nel 2002 Potenzialità edificatoria</b>	<b>Estensione dell'ambito dopo il “Tavolo Verde” e nel Prg approvato nel 2006 Potenzialità edificatoria</b>	<b>Ettari “salvati”</b>
Paglian Casale 2	12	110,0570 ettari – mc 330.000	0	110,0570 ettari
Via Porta Medaglia/Falcognana	12	91,4537 ettari – mc 274.000	14,0608 ettari – mc 42.000	77,3929 ettari
La Storta	19	48,0517 ettari – mc 144.000	0	48,0517 ettari
Casal Boccone/Cinquina	4	45,5772 ettari – mc 136.730	21,7618 – mc 65.000	23,8154 ettari
Olgiate	20	52,2512 ettari – mc 156.000	29,5059 ettari – mc 87.000	22,7453 ettari
Paglian Casale 1	12	15,1484 ettari – mc 45.000	0	15,1484 ettari
Via Fontana Candida	8	10,3725 ettari – mc 31.117	0	10,3725 ettari
Casal Monastero	5	65,6692 ettari – mc 197.000	55,9346 – mc 167.000	9,7346 ettari
Salone	7	13,5288 ettari – mc 40.000	8,6122 – mc 25.000	4,9166 ettari
Casal Lumbroso	16	29,9555 ettari – mc 89.865	22,8565 ettari – mc 68.000	7,0990 ettari
Via Leonardo Fibonacci	16	17,0613 ettari – mc 51.000	13,2327 ettari – mc 39.000	3,8286 ettari
Prima Porta/Labaro	20	12,8973 ettari – mc 38.000	12,1641 ettari – mc 36.000	0,7332 ettari

*Elaborazione Legambiente Lazio su dati PRG di Roma*

**In sintesi sono già, come detto, 385 gli ettari di agro romano vincolato consumati con la precedente esperienza del Bando delle Aree di Riserva, ma altrettante si salvarono in quella fase. Ora, se i privati proprietari di questi comparti territoriali, decidessero di “ripresentare” richieste di inserimento delle aree nel nuovo Bando, quello evidenziato di seguito sarebbe lo “scenario territoriale” per singola area/comparto.**



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

## **1) Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Paglian Casale 2” – Municipio XII°**

### **Inquadramento territoriale dell’ambito “Paglian Casale 2” e le principali trasformazioni urbanistiche previste in quel comprensorio territoriale dal Prg**

Con l’area/ambito di “Paglian Casale 2” siamo nel Municipio XII°. Ci troviamo alla fine dello stesso Quadrante Urbano nel quale ricadono le aree, analizzate in seguito, di “Porta Medaglia/Falcognana”. Dire alla fine, è un po’ poco, giacché ci troviamo al confine del Comune di Roma, in prossimità del Comune di Pomezia, lungo la Via della Solforata. Siamo in un contesto territoriale dal carattere assolutamente agricolo: infatti il nucleo residenziale più vicino all’ambito di Paglian Casale è la zona 0 di Spregamore, sita all’altezza del Km 17 della Via Ardeatina. La principale trasformazione urbanistica prevista dal Prg nell’ambito di Paglian Casale è l’omonimo ATO – Ambito a Trasformazione Ordinaria – di Paglian Casale, in sigla nel Prg ATO I 64, ossia ATO integrato, con funzioni miste, per mq 230.503 di Superficie Utile Lorda, e una corrispondente potenzialità edificatoria pari a mc 737.609. Tale dimensionamento, fu poi portato a mc 837.609, ossia mc 100.000 in più, attraverso Delibera approvata dal Consiglio Comunale nel 2006, per “esigenze compensative”. L’ATO integrato di Paglian Casale, come per gran parte degli ATO, è stato oggetto delle Osservazioni presentate da Legambiente Lazio per chiedere il “taglio” di questa previsione urbanistica, e ciò per due motivi: 1) è un grande errore urbanistico avviare nuove trasformazioni al confine del Comune di Roma: come già detto in riferimento ad altri Ambiti di riserva precedentemente analizzati, ciò significa “conurbare”, ossia “saldare”, Roma e il suo Hinterland, in questo caso il Comune di Pomezia. Nelle direttrici scampate alla “saldatura/conurbazione” – e questo era il caso della direttrice Paglian Casale/Pomezia – occorreva invece far sì che fossero i contesti agricoli/spazi aperti ad effettuare una sorta di “contro/conurbazione”; 2) è un errore altrettanto grave procedere a trasformazioni in contesti agricoli: portare l’urbanizzazione in tali contesti, vuol dire infatti “peri/urbanizzare” l’Agro, sfigurare il profilo, ed avviare un modello insediativo – quello della “Città diffusa” al alto livello di entropia/consumo di suolo.

### **Estensione dell’Ambito di riserva a trasformabilità vincolata “Paglian Casale 2” nelle varie fasi del Prg di Roma e potenzialità edificatoria**

Nel Prg del 2002 adottato in Giunta veniva individuata una autentica “patata” di notevoli dimensioni, detta “Paglian Casale 2”: Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata, gemello del precedente, ma gemello con dimensioni ettari 110,0570, per una cubatura pari a mc 330.000. Con il che, tutto compreso, ossia tra ATO Paglian Casale e i due omonimi Ambiti di riserva, avremmo avuto cubature pari a mc 1.212.609, pari a 10.105 nuovi residenti, ossia una quantità di residenti pari ad una città di medie dimensioni. Anche questo ambito fu tagliato, ma ora, con il nuovo Bando, tale scenario da incubo potrebbe tornare. Basterebbe infatti che i privati proprietari delle aree, in sede di nuovo bando, ripresentassero richiesta affinché l’area/comparto venisse presa in



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

considerazione quale Area di riserva, e il dimensionamento potrebbe tornare al 2002: ossia 110 ettari, pari a mc 330.000.

**Tab. n. 1- Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata "Paglian Casale 2"**

<b>Estensione dell'ambito nel Prg adottato nel 2002 Potenzialità edificatoria</b>	<b>Estensione dell'ambito dopo il "Tavolo Verde" e nel Prg approvato nel 2006 Potenzialità edificatoria</b>
<b>110,0570 ettari – mc 330.000</b>	<b>0</b>



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

## **2) Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Via di Porta Medaglia/Falcognana” – Municipio XII°**

### **Inquadramento territoriale dell’ambito “Via di Porta Medaglia/Falcognana” e le principali trasformazioni urbanistiche previste in quel comprensorio territoriale dal Prg**

“Che ne sai tu di un campo di grano...”, cantava il grande Lucio Battisti. Per sapere qualcosa di un campo di grano, basta recarsi in quel di Porta Medaglia/Falcognana, Municipio XII°. E’ questa la bellezza nascosta di questa meravigliosa città, il fatto che accanto a zone/ambiti nati abusivamente, quali le zone O di Porta Medaglia, lungo la Via Ardeatina, e della Falcognana A/B, nata nell’immediata prossimità della stessa via consolare, sorgano campi agricoli coltivati a grano, in contesti areali di quadrante urbano che conservano, nonostante tutto, un profilo territoriale prettamente agricolo. Siamo in un’”isola felice” del Municipio XII°, il quale, pur essendo, come già detto precedentemente, il Quadrante urbano più interessato, in percentuali assolute, alle nuove trasformazioni disciplinate dal nuovo Prg, presenta, nonostante tutto, ampi comparti territoriali nei quali l’attività agricola e gli spazi aperti dominano e caratterizzano uno scenario territoriale non dominato dall’urbanità. Le aree di Porta Medaglia e della Falcognana sono soggette a piano di recupero, poiché, come detto, zone 0, ossia aree ex abusive condonate.

### **Estensione dell’Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Via Porta Medaglia/Falcognana” nelle varie fasi del Prg di Roma e potenzialità edificatoria**

Il Prg adottato in Giunta nel 2002 individuava una vasta area estesa per più di 90 ettari quale Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata, con una potenzialità edificatoria pari a circa mc 274.000. Questo ambito, si dipanava, dalle zone di Porta Medaglia/Falcognana, fino ai bordi della Zona 0 di Castel di Leva, nel tratto di Via delle Tartarughe e Via della Raganella. In sostanza, con l’Ambito di riserva individuato, venivano “saldati” in via definitiva le tre zone 0 dell’ambito, ossia Porta Medaglia, Falcognana e Castel di Leva. La successiva richiesta delle Associazioni Ambientaliste, ossia il “taglio” degli Ambiti di Riserva, veniva accolta parzialmente, attraverso la riduzione dell’ambito a poco più di 14 ettari, per una corrispondente potenzialità edificatoria pari a circa mc 42.000. Se ora quindi, i privati proprietari delle aree avanzassero richiesta, in sede di nuovo Bando, di reinserire l’ambito tra le aree agricole da destinare ad “housing sociale”, l’Ambito di Riserva di “Porta Medaglia/Falcognana” potrebbe tornare al dimensionamento del 2002. Dal punto di vista del rapporto con “il ferro/stazione/mezzo pubblico” l’area presenta forti criticità: la stazione esistente più vicina è infatti la Stazione Fs “Divino Amore” – sita ben oltre i 2,5 Km indicati dal Bando quale uno dei requisiti per l’inserimento tra le nuove aree agricole – e le previsioni del Prg, ossia il prolungamento della metro B fino a Castel di Leva, sono di là da venire. Ma, come detto, nel Bando il “vincolo” della distanza dal “ferro/stazione” non è una invariante, ma soltanto una delle condizioni che, insieme ad altre, contribuiranno alla selezione finale delle richieste pervenute all’Amministrazione Capitolina. Inoltre, proprio dalle aree sottostanti la zona di Porta Medaglia e Falcognana, si dipana una vasta area, individuata quale area contigua nella



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

proposta di Piano d'Assetto del Parco Regionale dell'Appia Antica: si tratta della tenuta della Falcognana, che, "salda" il Comune di Roma, con il Comune di Marino, nell'ambito di Santa Maria delle Mole. Un motivo in più, quest'ultimo, per abbandonare l'idea di individuare questo ambito quale Area di Riserva.

**Tab. n. 2- Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata "Via Porta Medaglia/Falcognana"**

<b>Estensione dell'ambito nel Prg adottato nel 2002 Potenzialità edificatoria</b>	<b>Estensione dell'ambito dopo il "Tavolo Verde" e nel Prg approvato nel 2006 Potenzialità edificatoria</b>
<b>91,4537 ettari – mc 274.000</b>	<b>14,0608 ettari – mc 42.000</b>



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

### **3) Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “La Storta” – Municipio XIX°.**

#### **Inquadramento territoriale dell’ambito “Prima Porta” e le principali trasformazioni urbanistiche previste in quel comprensorio territoriale dal Prg**

Con l’Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “La Storta” ci troviamo, invece, nel Municipio XIX°, in una area/ambito posto a ridosso della omonima stazione della linea delle Ferrovie Regionali Roma/Cesano/Viterbo. Le previsioni urbanistiche nell’area della Storta consistono, principalmente, nella realizzazione della Centralità di Livello Metropolitano La Storta, Centralità inserita nel Prg quale Centralità da pianificare – come è noto, invece, alcune Centralità previste dal Prg sono invece in avanzata stato di realizzazione, come per esempio le Centralità di Bufalotta, Tor di Nona o Eur/Castellaccio. Il perimetro della Centralità della Storta nel nuovo Prg si estende per circa 47 ettari, 8,9 ettari dei quali costituiscono la Superficie Utile Lorda: pertanto la cubatura prevista è pari a circa mc 287.600. La Superficie utile lorda dell’area della Centralità La Storta è per il 50% di proprietà privata, e l’altro 50% è invece di proprietà pubblica. Accanto all’area della Centralità, il Prg individua inoltre, l’Ambito a Trasformazione Ordinaria/Piano di Zona ex legge 167/62, “La Storta Stazione”, in sigla nel Prg R34, con una Superficie utile lorda pari a mq 34.586, e una corrispondente cubatura stimabile in circa mc 110.675. In sostanza, il nuovo Prg, nell’ambito La Storta prevede, considerando solo le più significative, nuove trasformazioni per complessivi mc 398.275, corrispondenti a circa 3.318 nuove stanze/persone insediate/insediabili.

#### **Estensione dell’Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “La Storta” nelle varie fasi del Prg di Roma e potenzialità edificatoria**

Nella proposta di Prg adottato in Giunta nel 2002, come detto, era individuata un’area con destinazione Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata, in località La Storta, esteso circa 48 ettari, e una conseguente potenzialità edificatoria pari a circa mc 144.000. Quest’area insiste in un areale compreso tra Via della Storta e Via di Torre di Spizzichino, lungo la Via Braccianense. Si tratta di un comprensorio territoriale, come dimostrano le allegate tavole di piano, con evidenti “connotazioni agricole”, nel quale non risultano tracce di compromissioni edificatorie. Per questo il Tavolo Verde chiese ed ottenne il taglio completo di questo ambito di Riserva, che infatti, nel Prg approvato, non compare. Nel caso in cui, quindi, i privati proprietari dell’area, in sede di nuovo Bando, avanzassero una nuova richiesta per inserire l’area quale Ambito di Riserva, e tale richiesta fosse accettata, come detto, la potenzialità edificatoria dell’ambito sarebbe pari a mc 120.000. Il che vorrebbe però dire che nel comprensorio la totalità delle trasformazioni – Centralità, + ATO residenziale, + Ambito di Riserva – sarebbe complessivamente pari a mc 542.275, con conseguente “scomparsa” dell’attuale profilo agricolo del comprensorio, già minacciato in tal senso dalle corpose trasformazioni previste dal nuovo Prg.



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

**Tab. n. 3 – Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “La Storta”.**

<b>Estensione dell’ambito nel Prg adottato nel 2002 Potenzialità edificatoria</b>	<b>Estensione dell’ambito dopo il “Tavolo Verde” e nel Prg approvato nel 2006 Potenzialità edificatoria</b>
<b>48,0517 ettari – mc 144.000</b>	<b>0</b>



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

#### **4) Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Casal Boccone/Cinquina” – Municipio IV°.**

##### **Inquadramento territoriale dell’ambito “Casal Boccone/Cinquina” e le principali trasformazioni urbanistiche previste in quel comprensorio territoriale dal Prg**

Il Prg adottato dalla Giunta Comunale nel 2002, individuava nel IV° Municipio quale Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata una area di significativa estensione, circa 23, 8154 ettari, sita tra i quartieri di Casal Boccone e Cinquina. Questa area, compresa tra Via della Bufalotta, Via di Tor San Giovanni e Via di Settebagni, ricade a fronte della Centralità Metropolitana Bufalotta, dalla quale è separata dal Gra. A completare il quadro territoriale dell’ambito analizzato, occorre aggiungere che alle spalle dei quartieri citati si estende per 4.696 ettari il Parco Regionale Urbano della Marcigliana, gestito dall’Ente Roma Natura. La trasformazione urbanistica più significativa prevista nell’ambito così sommariamente descritto, è senz’altro la realizzazione della Centralità Metropolitana Bufalotta: estesa complessivamente 331 ettari, 65 dei quali destinati alla trasformazione, per una complessiva previsione edificatoria pari a mc 2.102.486, corrispondenti a 17.520 tra nuovi residenti insediati/insediabili – circa 10.000 - e addetti all’imponente filiera di funzioni commerciali previste nella Centralità. Infatti, l’elenco delle funzioni commerciali previste o già realizzate - Ikea, Le Roy Merlin, Rinascente, e un’ulteriore Centro Commerciale destinato ad ospitare ulteriori 250 negozi – fa sì che la Centralità di Bufalotta più che altro sia “soltanto” una “Cittadella del Commercio”. La “Cittadella Commerciale della Bufalotta” è già realizzata per circa la metà delle cubature previste: infatti, per raggiungere il dimensionamento stabilito dal nuovo Prg manca la realizzazione di ulteriori mc 1.000.000. Senza mai dimenticare che nel Prg del ’65 l’area della Bufalotta aveva destinazione urbanistica per “servizi privati”, con una potenzialità edificatoria pari a circa 4,5 milioni di mc, si può comunque dire che il progetto Bufalotta del 1998 è stato completamente stravolto in sede di attuazioni, e che l’eccesso di funzioni commerciali fa sì che sarebbe cosa saggia “riconvertire”, dopo opportuni e significativi tagli/ridimensionamenti, una parte del “residuo” che manca per completare la Centralità, per realizzare “housing sociale”, utilizzando così aree edificabili del Prg, e non l’Agro Romano vincolato.

##### **Estensione dell’Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Casal Boccone/Cinquina” nelle varie fasi del Prg di Roma e potenzialità edificatoria**

La sottostante tabella numero 4 illustra il dimensionamento dell’Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Casal Boccone/Cinquina” nel Prg adottato nel 2002 e nel Prg approvato nel 2006. Al momento dell’adozione del Prg, nel 2002, questo Ambito di Riserva si estendeva per circa 45 ettari, per una potenzialità edificatoria pari a mc 136.730. Come detto, le Associazioni Ambientaliste al “Tavolo Verde” con l’Amministrazione Comunale chiedevano il taglio completo degli Ambiti di Riserva da individuare nell’Agro Romano: anche in questo caso, la risposta dell’Amministrazione fu insoddisfacente, poiché l’Ambito “Casal Boccone/Cinquina” fu ridotto, passando così ad un



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

dimensionamento di 21,7618 e una potenzialità edificatoria pari a mc 65.000, con un “taglio” di circa 23 ettari, e un conseguente “taglio edificatorio” di circa mc 71.000

Le ragioni della richiesta del “taglio” di quest’area consistevano nella constatazione, derivante da un’analisi dello “stato dell’ urbanizzazione” dell’ambito, che quell’area fosse il solo “spazio aperto” a disposizione della zona “0 Cinquina”, ennesima borgata abusiva sorta negli anni ’60, e della immediatamente limitrofa “167” di Cinquina, sorta invece negli anni ’80. Già perché una città è fatta anche di “spazi aperti”, di “buchi urbani” capaci di “far respirare la città costruita”: in una metropoli di 129.000 ettari, le aree agricole esercitano anche questa funzione, prettamente urbanistica. Se quindi i privati proprietari delle aree a suo tempo “tagliate” dall’originale dimensionamento ripresentassero, in sede di nuovo bando, richiesta di essere inseriti quale Ambito di Riserva per l’”Housing sociale” il dimensionamento dell’Ambito tornerebbe al Prg adottato in Giunta nel 2002. Con il risultato ultimo di “ingolfare” l’ambito di cubature, compromettendo così la necessaria riqualificazione e recupero di questa parte della “città svantaggiata”. Un’ultima annotazione: il “criterio” per le infrastrutture stabilito dal nuovo bando – 2,5 km dal ferro/stazione/trasporto pubblico previsto o esistente nel Prg per le aree da sottoporre a variante da Agro Romano ad “housing sociale” – taglierebbe fuori quest’area: a meno che non si considerino anche le fermate delle linee dell’Atac.....

**Tab. n. 4 – Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Casal Boccone/Cinquina”.**

<b>Estensione dell’ambito nel Prg adottato nel 2002 Potenzialità edificatoria</b>	<b>Estensione dell’ambito dopo il “Tavolo Verde” e nel Prg approvato nel 2006 Potenzialità edificatoria</b>
<b>45,5772 ettari – mc 136.730</b>	<b>21,7618 – mc 65.000</b>



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

## **5) Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Olgiata” – Municipio XX°**

### **Inquadramento territoriale dell’ambito “Olgiata” e le principali trasformazioni urbanistiche previste in quel comprensorio territoriale dal Prg**

L’area/ambito ricade nel Municipio XX°, e si trova al di sotto del quartiere dell’Olgiata, lungo la Via Braccianense, ed è situata tra Via del Casale di San Nicola e Via Monte del Forno. L’ambito “Olgiata” “costeggia” i comprensori “Torrione/Cerquetta”, ed è inoltre prospiciente ai comprensori “Valle della Storta”, e “Braccianense”, estesi complessivamente per circa 80 ettari, comprensori questi individuati dal Prg tra le 87 zone O, ossia le aree ex abusive e soggette a piani particolareggiati di recupero urbanistico. L’ambito di riserva “Olgiata”, inoltre, è prospiciente all’Ambito a Trasformazione Ordinaria/Piano di zona/ ex legge 167 – in sigla ATO – a destinazione Residenziale “Pian Saccoccia”, ricadente nel confinante Municipio XIX°, in sigla del nuovo Prg AT0 R59, area edificabile con Superficie Utile Lorda pari a mq 37,375, corrispondente a mc 119.600. L’ambito ricade in immediata prossimità della stazione “Olgiata”, lungo il tracciato, quindi, della linea delle Ferrovie Regionali Roma/Cesano/Viterbo.

### **Estensione dell’Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Olgiata” nelle varie fasi del Prg di Roma e potenzialità edificatoria**

La tabella che segue illustra la “storia” dell’Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Olgiata”, nelle varie fasi del processo di approvazione definitiva del Prg: adozione del Piano da parte della Giunta Comunale nel Dicembre del 2002, svolgimento dei lavori del “Tavolo Verde” di confronto tra l’Amministrazione Capitolina e le Associazioni Ambientaliste, approvazione definitiva nel 2006 da parte del Consiglio Comunale del Prg controdedotto dalle Osservazioni precedentemente presentate dalle Associazioni e dai Comitati dei cittadini. Il Prg adottato in Giunta nel 2002 prevedeva una estensione dell’Ambito di riserva “Olgiata” pari a circa 52 ettari, per una potenzialità edificatoria stimabile in mc 156.000. Tale estensione, e quindi tale dimensionamento, fu successivamente ridotto dal “Tavolo Verde” a circa 29 ettari, per una potenzialità edificatoria pari a circa mc 87.000, e la “differenza”, ossia 23 ettari, riclassificati nel Prg approvato nel 2006, quale “Agro Romano” – componente del sistema ambientale e agricolo. Nella eventualità che i privati proprietari dell’area partecipassero al Bando pubblicato dall’Amministrazione Capitolina riproponendo il “dimensionamento” dato dal Prg adottato nel 2002 – ossia circa 52 ettari - e che tale proposta fosse poi recepita, la potenzialità edificatoria dell’ambito, come illustrato dalla sottostante tabella, sarebbe stimabile, applicando l’indice edificatorio previsto dalle Norme Tecniche Attuative del Prg per gli Ambiti di Riserva, ossia 0,3 mc/mq, in circa mc 156.000, pari a 1.560 stanze/nuove persone insediate/insediabili. Nonostante l’ottima collocazione dell’area/ambito “Olgiata” rispetto alla omonima stazione esistente, e nonostante le consistenti trasformazioni urbanistiche che caratterizzano l’ambito, “sopravvive”, fortunatamente, un “contesto agricolo” dell’ambito che



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

caratterizza questo versante della Via Braccianense, come del resto illustra la allegata Tavola del nuovo Prg: “contesto agricolo” che, a nostro avviso, dovrebbe continuare ad essere tutelato.

**Tab. n. 5 – Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Olgiata”**

<b>Estensione dell’ambito nel Prg adottato nel 2002 Potenzialità edificatoria</b>	<b>Estensione dell’ambito dopo il “Tavolo Verde” e nel Prg approvato nel 2006 Potenzialità edificatoria</b>
<b>52,2512 ettari – mc 156.000</b>	<b>29,5059 ettari – mc 87.000</b>



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

**6) Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Paglian Casale 1” – Municipio XII°**

**Inquadramento territoriale dell’ambito “Paglian Casale 1” e le principali trasformazioni urbanistiche previste in quel comprensorio territoriale dal Prg**

Poco al di sotto dell’Ambito di riserva a trasformabilità vincolata di “Paglian Casale 2”, il Prg del 2002 individuava un “corposo” gemello, ossia l’Ambito di “Paglian Casale 1”, per il quale, naturalmente, valgono tutte le considerazioni di ordine urbanistico/ambientale, precedentemente svolte.

**Estensione dell’Ambito di riserva a trasformabilità vincolata “Paglian Casale 1” nelle varie fasi del Prg di Roma e potenzialità edificatoria**

La tabella numero 6 illustra le varie fasi del dimensionamento dell’Ambito di riserva a trasformabilità vincolata “Paglian Casale 1”: nel Prg adottato in Giunta nel 2003, l’Ambito misurava poco più di 15 ettari, per una potenzialità edificatoria pari a mc 45.000. La richiesta delle Associazioni Ambientaliste in questo caso fu incisiva: l’ambito fu tagliato completamente. Qualora i privati proprietari delle aree, in sede di nuovo Bando, avanzassero richieste per reinserire l’area quale Ambito di Riserva, il dimensionamento tornerebbe al 2002, ossia 15 ettari, per mc 45.000.

**Tab. n. 6- Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Paglian Casale 1”**

<b>Estensione dell’ambito nel Prg adottato nel 2002 Potenzialità edificatoria</b>	<b>Estensione dell’ambito dopo il “Tavolo Verde” e nel Prg approvato nel 2006 Potenzialità edificatoria</b>
<b>15,1484 ettari – mc 45.000</b>	<b>0</b>



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

## 7) Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Via Fontana Candida” – Municipio VIII°

### **Inquadramento territoriale dell’ambito “Via Fontana Candida” e le principali trasformazioni urbanistiche previste in quel comprensorio territoriale dal Prg**

Si fa presto a dire Municipio VIII°... In realtà l’area/ambito si trova a 2,5 Km dal Comune di Monteporzio Catone: in altre parole ci troviamo all’estremo confine Sud del Comune di Roma, in un area, posta lungo Via Fontana Candida, laddove quest’ultima “incrocia” l’Autostrada Roma/Napoli. Ci troviamo in un “lembo territoriale” dell’VIII° Municipio scampato all’abusivismo edilizio, a circa 15 chilometri dal capolinea della Metro C, ossia l’area di Pantano/Borghese. L’intero quadrante appartiene alla “Città da ristrutturare – prevalentemente residenziale”: ossia un lungo elenco di zone 0 – le ex aree abusive da sottoporre a piano particolareggiato di recupero – la più prossima all’ambito descritto è la zona 0 di Fontana Candida, lungo la Via omonima.

### **Estensione dell’Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Via Fontana Candida” nelle varie fasi del Prg di Roma e potenzialità edificatoria**

Nel Prg adottato in Giunta nel 2002, l’Ambito di riserva a trasformabilità vincolata “Via Fontana Candida” misurava poco più di 10 ettari per una potenzialità edificatoria di poco superiore a mc 30.000. Al contrario, nel Prg approvato nel 2006 quest’ambito è stato completamente tagliato. Se il nuovo Bando accogliesse tale area quale “nuovo” ambito di riserva, oltre al “ritorno” al dimensionamento del 2002, si commetterebbe un grave errore urbanistico: non solo perché l’area è “indifferente” al ferro/stazioni previste – ricordiamo che la distanza dal ferro/stazioni nel Bando non è una invariante, ma soltanto uno dei criteri di accoglimento delle aree... - ma soprattutto perché si procederebbe, in un quadrante urbano “saturato” dal punto di vista edilizio, alla saldatura tra il Comune di Roma e il Comune di Monteporzio Catone, con l’effetto di “conturbare” Roma e la Provincia in un lembo di un quadrante urbano miracolosamente scampato alla “saldatura edilizia”.

Tab. n. 7- Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Via Fontana Candida”.

<b>Estensione dell’ambito nel Prg adottato nel 2002 Potenzialità edificatoria</b>	<b>Estensione dell’ambito dopo il “Tavolo Verde” e nel Prg approvato nel 2006 Potenzialità edificatoria</b>
<b>10, 3725 ettari – mc 31.117</b>	<b>0</b>



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

## **8) Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Casal Monastero” – Municipio V°.**

### **Inquadramento territoriale dell’ambito “Casal Monastero” e le principali trasformazioni urbanistiche previste in quel comprensorio territoriale dal Prg**

Con l’Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Casal Monastero” ci troviamo, invece, nel V° Municipio, in un’area/ambito sita a margine della Circonvallazione Orientale, nelle immediate vicinanze della Centrale del Latte. L’area è immediatamente limitrofa al quartiere di Casal Monastero, Piano di zona/167, in sigla D7, compresa tra la Via Nomentana e Via Rinaldo d’Acquino, ed è separata dalla stessa Circonvallazione Orientale dal prospiciente quartiere di Torraccia di San Basilio. Le principali previsioni urbanistiche date dal nuovo Prg sono riassumibili nel prolungamento della Linea B della Metropolitana, per l’appunto fino a Casal Monastero, previsto entro il 2011, e nelle trasformazioni urbanistiche date dall’Ambito a Trasformazione Ordinaria/ATO prevalentemente residenziale, in sigla R54, di Casal Monastero 2, per mq 74.664 di Superficie Utile Lorda, corrispondente a mc 238.924, corrispondenti a 1991 stanze/nuovi residenti insediati/insediabili.

### **Estensione dell’Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Casal Monastero” nelle varie fasi del Prg di Roma e potenzialità edificatoria**

Come illustra la tabella numero 8, l’Ambito di Riserva a Trasformabilità vincolata “Casal Monastero” nel Prg adottato dalla Giunta nel 2002 aveva una dimensione pari a 65,6692 ettari, per una corrispondente potenzialità edificatoria pari a mc 197.000, pari a 1.970 stanze/personone insediate/insediabili. In risposta alla richiesta di “taglio” completo delle Aree di Riserva, avanzata dalle Associazioni Ambientaliste all’Amministrazione Comunale, l’Ambito di Riserva “Casal Monastero” venne ridotto a 55,9346 ettari, con una derivante potenzialità edificatoria pari a mc 167.000. Se quindi, in sede di nuovo Bando, i privati proprietari delle aree avanzassero la proposta di “ripristino” dell’area, tale ambito tornerebbe quindi alle dimensioni, già descritte del 2002, con il reinserimento dei 9,7346 ettari precedentemente tagliati. Si tratta di un’area agricola niente affatto compromessa, e per la quale il “criterio” della distanza dal ferro/stazione prevista dal nuovo Bando – 2,5 Km quale distanza massima – potrà essere soddisfatta dal 2011, anno durante il quale, come detto, verrà realizzato il prolungamento della linea B della Metropolitana.

**Tab. n. 8 – Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Casal Monastero”.**

<b>Estensione dell’ambito nel Prg adottato nel 2002 Potenzialità edificatoria</b>	<b>Estensione dell’ambito dopo il “Tavolo Verde” e nel Prg approvato nel 2006 Potenzialità edificatoria</b>
<b>65,6692 ettari – mc 197.000</b>	<b>55.9346 – mc 167.000</b>



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

## **9) Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Salone” – Municipio VII°.**

### **Inquadramento territoriale dell’ambito “Salone” e le principali trasformazioni urbanistiche previste in quel comprensorio territoriale dal Prg**

Con l’Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Salone” ci troviamo invece nel Municipio VII°: l’area si trova lungo la Circonvallazione Orientale, dalla parte opposta della zona 0 di “Salone” ed è compresa tra Via Osvaldo Licini e la Via Collatina, a poca distanza dalla Stazione “Salone” della linea Ferroviaria Regionale Roma/Tivoli – FR2. Le trasformazioni previste dal Prg nell’ambito sono “limitate” al miglioramento della dotazione infrastrutturale: infatti l’area è interessata dai lavori della linea ad alta velocità Roma/Napoli. L’area/ambito è parte integrante di un vasto comprensorio classificato dal Prg ad Agro Romano Vincolato.

### **Estensione dell’Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Salone” nelle varie fasi del Prg di Roma e potenzialità edificatoria**

La tabella numero 9 illustra le varie “fasi” del dimensionamento dell’Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata di “Salone”. Nel Prg adottato in Giunta nel 2002, tale ambito misurava una superficie pari a 13,5288, e una corrispondente potenzialità edificatoria pari a mc 40.000, corrispondenti a 400 stanze/persone insediate/insediabili. La successiva richiesta al “Tavolo Verde” di soppressione completa delle Aree di riserva, comportò una parziale riduzione dell’area, il dimensionamento della quale fu ridotto a 8,6122 ettari, e ad una conseguente potenzialità edificatoria pari a mc 25.000, corrispondenti a 250 stanze/persona insediate/insediabili. Se quindi i privati proprietari del comprensorio avanzassero in sede di nuovo Bando la richiesta di reinserimento dell’originale dimensione dell’area, l’Ambito di Riserva di Salone tornerebbe a 13,5288 ettari, e ad una potenzialità edificatoria pari a mc 40.000. L’edificazione di questa area provocherebbe una perdita dell’identità agricola del comprensorio, con un effetto urbanistico che potremmo definire di “periurbanizzazione”, ossia di perdita del “confine di riconoscibilità ” tra la “città edificata” e i suoi ambiti agricoli.

**Tab. n. 9 – Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Salone”.**

<b>Estensione dell’ambito nel Prg adottato nel 2002 Potenzialità edificatoria</b>	<b>Estensione dell’ambito dopo il “Tavolo Verde” e nel Prg approvato nel 2006 Potenzialità edificatoria</b>
<b>13,5288 ettari – mc 40.000</b>	<b>8,6122 – mc 25.000</b>



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

## **10) Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Casal Lumbroso” – Municipio XVI°**

### **Inquadramento territoriale dell’ambito “Casal Lumbroso” e le principali trasformazioni urbanistiche previste in quel comprensorio territoriale dal Prg**

Con l’Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Casal Lumbroso” ci trasferiamo, invece, nel Municipio XVI°, in un’area, posta a ridosso della Circonvallazione Occidentale, compresa tra l’ambito di Casal Lumbroso – con circa 6.500 residenti – e Via della Pisana, in un’area delimitata da Via dei Belgioioso e Via Giulio Bittarelli. Ci troviamo, a titolo esplicativo, in zona “Malagrotta/Ponte Galeria” – più di 13.000 residenti - ossia in uno dei territori più inquinati del nostro Paese, a causa dell’insistenza in quel territorio della più grande discarica d’Europa, di cementifici, di discariche per rifiuti ospedalieri, attività di escavazione, etc, etc. L’ambito di Massimina/Casal Lumbroso nel Prg è classificato quale “Citta da ristrutturare – prevalentemente residenziale”: si tratta infatti di una zona 0, e quindi di un’area da sottoporre a recupero e riqualificazione ambientale e urbanistica. Ci troviamo, con questo Ambito di Riserva, nel Quadrante Ovest della città, dove, a voler ampliare il quadro territoriale, si concentrano più di 20 milioni di mc del dimensionamento complessivo del Prg . Su scala “locale”, invece, le nuove trasformazioni più rilevanti sono rappresentate dall’Ambito a trasformazione ordinaria “Casal Lumbroso” – in sigla I 14, ossia Ato con funzioni miste – con Superficie utile lorda pari a mq 57.972, corrispondenti a mc 185.510 – previsione posta in immediata “adiacenza” all’ambito “storico” di Casal Lumbroso – e, soprattutto, dalla nuova Centralità Urbana di “Massimina”, posta sotto la Via Aurelia, con una previsione urbanistica, su una superficie territoriale di 118 ettari , un’area ex - cava di ghiaia dismessa, pari a mc 612.778. Questa è una delle Centralità del Prg tutt’ora “da pianificare”, ma è una Centralità a rischio: infatti, Fs ha tenuto a far sapere che non rientra nel suo piano di investimenti nell’Area Romana la realizzazione della Stazione di Massimina, “chiave di volta”, oltre che condizione data dalle Norme Tecniche Attuative del Prg, per la conseguente realizzazione della Centralità. Al punto attuale la questione è: chi paga la nuova stazione, visto il venir meno della intesa con Fs?

### **Estensione dell’Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Casal Lumbroso” nelle varie fasi del Prg di Roma e potenzialità edificatoria**

La sottostante tabella numero 10 illustra, nelle varie “fasi” del Prg, il dimensionamento dell’Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata, “Casal Lumbroso”. Nel Prg adottato in Giunta nel 2002, tale dimensionamento era pari a circa 30 ettari, con una derivante potenzialità edificatoria pari a mc 89.865. La successiva richiesta, avanzata dalle Associazioni Ambientaliste, di “taglio” delle Aree di Riserva, ottenne il parziale ridimensionamento dell’Ambito, per circa 7 ettari. Se, a fronte del nuovo Bando, i privati proprietari delle aree, avanzassero richiesta di inserimento dell’ambito nelle dimensioni originarie, tale ambito di Riserva tornerebbe quindi a circa 30 ettari. E tale “ritorno al passato” sarebbe uno “sbrego ambientale”: infatti, tale ambito sarebbe soltanto un “allungamento edificatorio” in un contesto agricolo/spazio aperto.



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

**Tab. n. 10 – Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Casal Lumbroso”.**

<b>Estensione dell’ambito nel Prg adottato nel 2002 Potenzialità edificatoria</b>	<b>Estensione dell’ambito dopo il “Tavolo Verde” e nel Prg approvato nel 2006 Potenzialità edificatoria</b>
<b>29,9555 ettari – mc 89.865</b>	<b>22,8565 ettari – mc 68.000</b>



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

**11) Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Via Leonardo Fibonacci” – Municipio XVI°**

**Inquadramento territoriale dell’ambito “Via Leonardo Fibonacci” e le principali trasformazioni urbanistiche previste in quel comprensorio territoriale dal Prg**

Con l’Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata di Via Leonardo Fibonacci rimaniamo nel Municipio XVI° , nell’ambito Massimina – Casal Lumbroso. L’area di Via Leonardo Fibonacci si trova più a Nord rispetto alla, comunque, prossima, area di Casal Lumbroso, precedentemente analizzata. Le considerazioni quindi svolte precedentemente in merito alle principali trasformazioni urbanistiche interessanti questo ambito, riguardano anche questa area.

**Estensione dell’Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Via Leonardo Fibonacci” nelle varie fasi del Prg di Roma e potenzialità edificatoria**

Nel Prg adottato in Giunta nel 2002 – come illustra la sottostante tabella numero 11 – la dimensione dell’Ambito di riserva a trasformabilità vincolata di “Via Leonardo Fibonacci” era pari a 17,0613 ettari, per una corrispondente potenzialità edificatoria pari a mc 51.000. La successiva richiesta delle Associazioni Ambientaliste portò ad un parziale ridimensionamento dell’area, per circa 4 ettari, portando così il nuovo dimensionamento a 13,2327 ettari, pari a mc 39.000. Se i privati proprietari delle aree, in sede di nuovo Bando, avanzassero richiesta per reinserire l’ambito nelle “nuove” aree agricole da destinare ad “housing sociale”, il dimensionamento tornerebbe quindi al 2002, ossia 17 ettari. L’ambito di Via Fibonacci è il “classico” spazio/aperto/ambito agricolo” al di fuori del tessuto edilizio dell’ambito “Massimina/Casal Lumbroso”: ci sfugge la “ratio urbanistica” secondo la quale, per recuperare dal punto di vista urbanistico un’area nata abusivamente, occorre “occupare” gli “spazi aperti” in un quadrante urbano gravemente sofferente dal punto di vista ambientale.

**Tab. n. 11- Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Via Leonardo Fibonacci”.**

<b>Estensione dell’ambito nel Prg adottato nel 2002 Potenzialità edificatoria</b>	<b>Estensione dell’ambito dopo il “Tavolo Verde” e nel Prg approvato nel 2006 Potenzialità edificatoria</b>
<b>17, 0613 ettari – mc 51.000</b>	<b>13,2327 ettari – mc 39.000</b>



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

## **12) Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Prima Porta/Labaro” – Municipio XX°**

### **Inquadramento territoriale dell’ambito “Prima Porta” e le principali trasformazioni urbanistiche previste in quel comprensorio territoriale dal Prg**

Anche questa seconda area/Ambito di Riserva “Prima Porta/Labaro” ricade nel territorio del Municipio XX°, ed è un’area interna all’omonimo comprensorio, quartiere che, attualmente, arriva a contare più di 19.000 residenti. Il comprensorio Prima Porta/Labaro è una delle borgate abusive nate negli anni ’50: in quel tempo, i suoi primi residenti arrivavano a 1.000. Nel nuovo Prg, l’ambito Prima Porta/Labaro, che ospita il secondo cimitero della città, è classificato quale “Città da ristrutturare – prevalentemente residenziale”.

### **Estensione dell’Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Olgiata” nelle varie fasi del Prg di Roma e potenzialità edificatoria**

Il Prg adottato dalla Giunta Capitolina nel 2002 individuava quale Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata un’area/ambito, estesa per circa 12,8793 ettari, per una conseguente potenzialità edificatoria stimabile in circa mc 38.000, come illustra la sottostante tabella numero 12. L’ambito del quartiere Prima Porta/Labaro nel quale ricade questa Area di Riserva è una sorta di “città interclusa” sita tra Via Frassineto e Via della Giustiniana, e la sua estensione va da Via Concesio/Via Viadana fino a Via di Valle Muricana. In pratica, l’area così sommariamente descritta è la sola area libera/spazio aperto rimasto in un ambito caratterizzato da una fortissima densità edilizia, e, inoltre, l’Area di Riserva “Prima Porta/Labaro” è un’area di “affaccio/collegamento” del quartiere sul Parco Regionale di Vejo: già, perché proprio da Prima Porta/Labaro si dipanano i circa 8.700 ettari che costituiscono la “parte romana” del comprensorio di pregio. La richiesta delle Associazioni Ambientaliste, che, come abbiamo già ricordato, avevano chiesto al Tavolo Verde il “taglio” completo dei circa 770 ettari di Aree di Riserva allora inserite nella proposta di nuovo Prg, è stata, conseguentemente, il “taglio” di questa area. La risposta fu assai deludente, giacché l’Ambito di Riserva “Prima Porta/Labaro” fu ridotto di soli mq 0,7332, portando così il nuovo dimensionamento dell’area a 12,641 ettari, con una nuova potenzialità edificatoria pari a mc 36.000. Se quindi i privati proprietari dell’area – limitrofa alla stazione “Prima Porta” della linea Ferroviaria Regionale Roma/Cesano/Viterbo – avanzassero nel nuovo Bando la richiesta di reinserire la piccola parte dell’ambito precedentemente tagliata, e tale richiesta fosse accolta, l’Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Prima Porta/Labaro” tornerebbe così a mq 12,8973 ettari, per una potenzialità edificatoria pari a mc 38.000. La Giunta precedente sbagliò a non “tagliare” quest’ambito: è impensabile infatti realizzare nuove trasformazioni in un’area così densamente edificata, nella sola area libera dell’ambito sita a ridosso di un Parco Regionale. Infatti, la qualità della Rete Ecologica romana è data dal sistema delle aree agricole, interne ai tessuti della Città consolidata e della Città da ristrutturare, che si affacciano sui grandi parchi regionali, permettendo così, la connessione tra la “città urbanizzata” e la “città della natura”. Riportare quindi, sia pure per un insieme territoriale inferiore a un ettaro, la dimensione dell’Ambito “Prima Porta/Labaro” alla



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

precedente dimensione, significherebbe reiterare lo stesso errore. Errore che non è di natura ambientale, ma di natura squisitamente urbanistica.

**Tab. n. 12 – Ambito di Riserva a trasformabilità vincolata “Prima Porta/Labaro”.**

<b>Estensione dell’ambito nel Prg adottato nel 2002 Potenzialità edificatoria</b>	<b>Estensione dell’ambito dopo il “Tavolo Verde” e nel Prg approvato nel 2006 Potenzialità edificatoria</b>
<b>12,8973 ettari – mc 38.000</b>	<b>12,1641 ettari – mc 36.000</b>



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

### **C. L'EDIFICABILITÀ PREVISTA DAL PRG E L'EMERGENZA ABITATIVA**

Se i nostri conti tornano, e a voler ribadire quanto già elaborato, innanzitutto in sede di Osservazioni al Prg adottato nel 2003 presentate dalla nostra Associazione, e in ulteriori documenti successivi, il Prg approvato nel 2006 presenta un dimensionamento complessivo pari a circa mc 65.828.040, dei quali **mc 35.029.152 con destinazione d'uso residenziale – 53% del totale – e mc 30.798.888 – il restante 47% - con destinazione non residenziale**. Si tratta di numeri non indifferenti, poiché, in riferimento alle cubature residenziali, mc 35.029.152 corrispondono a **291.909 stanze/nuove persone/insediate insediabili**: un numero di residenti, questo pari al numero di una città medio/grande. **Inoltre, continuando ad appuntare la nostra attenzione sulla sola destinazione d'uso residenziale, per realizzare quelle cubature, con gli attuali indici del Prg, occorrono 1.094 ettari di suolo**. Pur considerando l'iniziale dimensionamento del Prg adottato in Giunta nel 2002 – 70 milioni di mc – si tratta di cifre non indifferenti, cifra questa che fa sì che Roma, negli ultimi 7 anni, sia la prima città italiana per offerta di nuovi alloggi, superando la città di Milano.

Un primato del quale gli ambientalisti romani non sono affatto orgogliosi: già perché oltre al “danno” – l'eccesso edificatorio, con relativo nuovo consumo di suolo – si rischia anche la “beffa”. Quale sarebbe la beffa? **Il Prg ad esito prevede la realizzazione di circa 97.703 nuovi appartamenti**: ma quanto di questa strabordante offerta residenziale è derivante da piani di iniziativa pubblica, e quanto invece è generato da piani di iniziativa privata? Il Prg, per l'Edilizia Residenziale Pubblica prevede, complessivamente, 22.550 stanze, corrispondenti a 7.500 appartamenti, comprendendo in questo numero i piani di zona già disciplinati e la quota di alloggi in affitto a “canone concordato” ricavata da interventi privati. I conti finali sono i seguenti: **7.500 appartamenti –pari all'8% del totale– per l'edilizia pubblica, 91.080 appartamenti per l'edilizia privata in proprietà –il 92% del totale**.

E' chiaro che il Prg approvato contiene uno “squilibrio” tra la dimensione pubblica e la dimensione privata dell'offerta residenziale, con il rischio che –ecco la beffa– nonostante l'imponente offerta residenziale e il consistente consumo di suolo derivato, non si riesca neanche a risolvere il problema dell'emergenza abitativa. **Ne deriva che il Prg approvato deve essere riequilibrato**, giacché i nuovi bisogni abitativi delle grandi città metropolitane, sono in larga parte formati da famiglie/nuclei/persone “troppo ricche” per l'edilizia pubblica sovvenzionata, e, contemporaneamente, “troppo povere” per accedere all'edilizia convenzionata, al mercato privato in proprietà, o per rivolgersi ad un, peraltro inesistente, mercato dell'affitto.

**Ma il riequilibrio del Prg passa necessariamente per l'individuazione di nuove aree edificabili in agro romano, al fine di ovviare a quell'evidente squilibrio precedentemente, nonché sommariamente, descritto?** Ciò vorrebbe dire, peraltro, persistere in uno dei “vizi” storici



## **LEGAMBIENTE LAZIO**

dell'urbanistica romana, ossia considerare l'agro romano quale "riserva fondiaria per usi edilizi". Intendiamoci: **il Prg approvato vincola ad Agro Romano 24.000 ettari –pari al 19% dell'intera superficie comunale-**, e questo è stato un risultato importante, faticosamente ottenuto dall'ambientalismo romano. Ciò non toglie che –come indicato anche dalle nostre Osservazioni al Prg, e come ribadito in tutti i successivi documenti, rapporti, audizioni, relazioni per le numerose iniziative pubbliche organizzate da Legambiente Lazio sul nuovo Prg della città– si poteva e si doveva fare di più, come recita una nota canzonetta.

Infatti, a comporre l'edificabilità del Prg, concorrono una serie di ambiti certamente edificabili, ma ricadenti in contesti territorialmente agricoli, per i quali, in sede di Osservazione al Prg, Legambiente Lazio aveva chiesto il "taglio". Questi ambiti sono, soltanto a voler citare i più estesi: Tor Pagnotta 1 e 2, Paglian Casale, Colle delle Gensole, Prato Smeraldo, Cecchignola Ovest.

**Ma lo "sbrego" più vistoso compiuto in Agro Romano dal Prg approvato nel 2006, è certamente rappresentato dagli "Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata",** istituiti per "esigenze di compensazione", ossia mancanza di aree edificabili dove far "atterrare" le compensazioni per cubature ricadenti nei Parchi romani. Legambiente Lazio, nella sede del "Tavolo Verde", istituito dall'Amministrazione Comunale per dare una sede al confronto con le Associazioni ambientaliste sul nuovo Prg, aveva chiesto di ricorrere al patrimonio comunale per ottemperare alle compensazioni, e, conseguentemente, aveva chiesto il "taglio completo" degli Ambiti di Riserva a trasformabilità vincolata, un nutrito "pacchetto" di aree che il "Piano delle Certezze", datato 1998, aveva precedentemente classificato quale Agro Romano vincolato.



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

#### **D) PERCHÉ È UN BANDO “SCASSA/PIANO”**

Non è soltanto la “questione Agro Romano” a farci dire che questo per il reperimento di nuove aree di riserva è un Bando che non migliora il Prg, ma, al contrario, lo “scassa”.

E ciò per alcuni fondamentali motivi:

a) avviare trasformazioni urbanistiche sulle aree individuate dal Prg per gli standard urbanistici - Servizi Privati, Servizi pubblici di livello urbano, Verde pubblico e servizi pubblici di livello urbano- vuol dire non solo rischiare di mettere il Prg “sotto/standard” urbanistico minimo stabilito dal decreto 1444 del 1968 - 22 mq a verde e servizi per residente - ma vuol dire, di fatto, “resuscitare” la famigerata proposta di legge dell’On. Lupi - Forza Italia - in materia di nuova legge urbanistica, nella quale, per l’appunto, si ipotizzava l’uso delle **aree a standard urbanistico per avviare progetti edificatori**. E’ noto che Legambiente Lazio condivide, ai fini di limitare l’uso del costoso esproprio, il ricorso alla cosiddetta “cessione compensativa” - ossia il privato cede al Comune l’80% dell’estensione di un’area e realizza sul rimanente 20% - ma la “cessione compensativa”, a nostro avviso, deve essere limitata alla formazione degli standard urbanistici, e i privati, sul 20% delle aree, devono realizzare Servizi, e non case;

b) nel Prg approvato, **le aree a verde privato, “concorrono alla formazione della Rete Ecologica”**

c) la distanza dal “ferro/stazione/corridoio per la mobilità” esistente o da progetto nel Prg, stabilita **in 2,5 Km, è semplicemente ridicola**: in questo modo qualsiasi area agricola può rientrare in gioco, e, in più, tale distanza non è un vincolo/invariante, giacché ciò, insieme ad altri elementi, concorre alla scelta finale.



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

## **E) SETTE PROPOSTE PER NON TOCCARE UN MQ DI AGRO ROMANO**

**E' possibile, applicando invece il Prg, reperire 25.000 appartamenti nelle "pieghe" della vasta edificabilità prevista dal Piano? A nostro avviso la risposta è positiva, e non è affatto vero che, applicando il piano, i tempi si allungherebbero.**

Infatti, il nuovo Bando dovrà "sottostare" alle seguenti condizioni:

- 1) la vigente legge urbanistica regionale – numero 38 - non consente di avviare varianti urbanistiche in accordo di programma su aree agricole: vuol dire che l'Amministrazione Comunale dovrà fare una **Variante Generale al Prg**, inviarla in Regione, e avviare le conseguenti procedure: tempi di "attesa", minimo tre/quattro anni;
- 2) la Giunta Regionale ha approvato nel 2006 lo **schema del nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale**, nel quale, le aree con destinazione Agro Romano individuate dal Prg, trovano analoga destinazione nel nuovo strumento paesistico: anzi, il Ptpi rafforza le tutele paesaggistiche per l'Agro Romano per circa 5.500 ettari. Vuol dire, che in sede di eventuale "recepimento" della Variante urbanistica comunale, la Regione dovrà avviare sul Ptpi una "variante in corso d'opera" sulle aree oggetto di richiesta del Bando: i tempi, quindi, si allungherebbero ulteriormente;
- 3) la Provincia di Roma ha approvato, e avviato alla fase delle controdeduzioni, il **Piano territoriale di Coordinamento**, nel quale è stato recepito come tale l'Agro romano vincolato individuato dal Prg e lo "schema paesaggistico" proposto dalla Regione: anche in questo caso, bisognerebbe avviare, dopo aver proceduto alla Variante Generale Comunale, avviare una conferenza di copianificazione tra Comune, Regione e Provincia: i tempi si allungherebbero ulteriormente.
- 4) chiamare i privati proprietari di aree agricole a fornire aree da destinare a variante urbanistica per finalità edilizie, vuol dire "vellicare" il peggio dell'imprenditoria romana: ossia quegli imprenditori che non hanno né scommesso né investito, a loro rischio d'impresa, sulle aree edificabili del Prg, ma hanno, nel frattempo, **accumulato la proprietà di centinaia di ettari di aree agricole, applicando l'eterna regola dell'"attesa". Analogamente, ciò vuol dire "punire" anche quegli imprenditori agricoli che hanno gelosamente "difeso" le loro aree, e che non hanno applicato, il meccanismo dell'"agricoltura d'attesa", ossia oggi agricolo, domani edificabile.**

**E se invece, applicando il Prg, si provassero ad individuare i 25.000 appartamenti necessari alla emergenza abitativa? Ecco qui di seguito 7 ipotetiche proposte per non toccare un mq di Agro Romano**



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

### **1) Avviare le CENTRALITÀ URBANE E METROPOLITANE DA PIANIFICARE previste dal Prg: 5.204 appartamenti**

Come è noto, il Prg è già in stato di attuazione per circa il 77% delle previsioni contenute nel nuovo strumento urbanistico, ossia circa 47 milioni di mc: i “margini di manovra” sono quindi limitati al 23% che resta da attuare – ossia circa 22 milioni di mc, sui circa 69 milioni di mc che formano il dimensionamento ultimo del Prg. **La parte più corposa del Prg – circa 10 milioni di mc - ancora da attuare, sono le nuove Centralità Urbane e Metropolitane, definite nel Prg “da pianificare”, e che sono le Centralità di Saxa/Rubra, La Storta, Anagnina/Romanina, Cesano, Acilia/Madonna e Torre Spaccata.** Poi ci sono le Centralità a “pianificazione definita”, alcune delle quali ormai quasi completate – Ponte di Nona, Alitalia/Magliana, Eur Sud/Castellaccio -, altre ancora con funzioni “rigide” – Fiera di Roma, Ostiense, Tor Vergata, Polo Tecnologico, Pietralata. – e altre ancora da completare – Bufalotta.

**In queste nuove Centralità ci sono –nei “numeri” attuali del Prg- consistenti previsioni urbanistiche con destinazione d’uso “residenziale”: invece di intaccare l’Agro Romano, l’Amministrazione Comunale utilizzi per affrontare l’emergenza abitativa, per l’housing sociale, invece questa consistente “voce” che compone il quadro complessivo dell’edificabilità proposta dal Prg.**

Abbiamo sempre detto –e lo confermiamo anche ora– che non vogliamo fare delle nuove Centralità Urbane e Metropolitane dei nuovi, monocordi, “ricettacoli residenziali”, e che – vedi la Centralità già in attuazione di Bufalotta o la Centralità di Eur/Castellaccio, o, infine la Centralità di Ponte di Nona –non vogliamo che il disegno policentrico consista nell’apertura dell’ennesimo Centro Commerciale. **Le nuove Centralità devono essere basate su un “mix/funzionale” capace di “portare” e diffondere servizi rari e di eccellenza – cultura, università, ricerca, servizi funzionali a tali attività , etc. etc – in territori finora esclusi da quell’”effetto/città” che quella nuova visione policentrica deve assumere per riqualificare le nostre periferie.** E’ chiaro quindi che non stiamo proponendo di rivedere le “varie quote” nelle destinazioni d’uso delle singole Centralità da pianificare: ma, come illustra la sottostante tabella, in ognuna delle Centralità da pianificare e anche in alcune delle Centralità a “pianificazione definita”, oltre alla “quota” con funzioni residenziali, c’è anche una “quota” definita a “destinazione flessibile”. Senza quindi “sconvolgere” il quadro “misto” delle funzioni previste, è possibile “agire , oltre che sul “già programmato”, su quelle previsioni definite flessibili, cambiandone la destinazione d’uso in residenziale.



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

Ecco quindi, nei numeri attuali, il quadro particolareggiato delle previsioni a destinazione d'uso residenziale e a destinazione flessibile, per ognuna delle Centralità Urbane e Metropolitane da pianificare e per alcune delle Centralità a "pianificazione definita" sulle quali è possibile intervenire:

**a) Centralità Acilia/Madonna.- Municipio XIII°**

<b>Dimensionamento complessivo</b>	<b>Destinazione residenziale</b>	<b>Destinazione flessibile</b>	<b>Destinazione Commerciale/servizi/turistico/ricettivo</b>
<b>Sul/Mq 242.207</b>	<b>Sul/Mq 48.441</b>	<b>Sul/Mq 48.441</b>	<b>Sul/Mq 145.324</b>
<b>Mc 775.062</b>	<b>Mc 155.000</b> 20% del totale del dimensionamento	<b>Mc 155.000</b> 20% del totale del dimensionamento	<b>Mc 465.036</b> 60% del totale del dimensionamento
	<b>Equivalenti a 516 appartamenti</b>	<b>Equivalenti a 516 appartamenti</b>	
<b>Totale: 1.032 appartamenti</b>			

**b) Centralità Anagnina/Romanina – Municipio X°**

<b>Dimensionamento complessivo</b>	<b>Destinazione residenziale</b>	<b>Destinazione flessibile</b>	<b>Destinazione Commerciale/servizi/turistico/ricettivo</b>
<b>Sul/Mq 227.935</b>	<b>Sul/Mq 45.587</b>	<b>Sul/Mq 45.587</b>	<b>Sul/Mq 136.761</b>
<b>Mc 729.392</b>	<b>Mc 145.878</b> 20% del totale del dimensionamento	<b>Mc 145.878</b> 20% del totale del dimensionamento	<b>Mc 437.635</b> 60% del totale del dimensionamento
	<b>Equivalenti a 486 appartamenti</b>	<b>Equivalenti a 486 appartamenti</b>	
<b>Totale: 972 appartamenti</b>			

**c) Centralità Cesano – Municipio XX°**

<b>Dimensionamento complessivo</b>	<b>Destinazione residenziale</b>	<b>Destinazione flessibile</b>	<b>Destinazione Commerciale/servizi/turistico/ricettivo</b>
<b>Sul/Mq 55.659</b>	<b>Sul/Mq 11.132</b>	<b>Sul/Mq 11.132</b>	<b>Sul/Mq 33.395</b>
<b>Mc 178.108</b>	<b>Mc 35.622</b> 20% del totale del dimensionamento	<b>Mc 35.622</b> 20% del totale del dimensionamento	<b>Mc 106.864</b> 60% del totale del dimensionamento
	<b>Equivalenti a 118 appartamenti</b>	<b>Equivalenti a 118 appartamenti</b>	
<b>Totale: 236 appartamenti</b>			



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

**d) Centralità La Storta – Municipio XIX°**

<b>Dimensionamento complessivo</b>	<b>Destinazione residenziale</b>	<b>Destinazione flessibile</b>	<b>Destinazione Commerciale/servizi/turistico/ricettivo</b>
Sul/Mq 89.877	Sul/Mq 17.975	Sul/Mq 22.469	Sul/Mq 49.432
Mc 287.606	Mc 57.520 20% del totale del dimensionamento	Mc 71.900 20% del totale del dimensionamento	Mc 158.182 60% del totale del dimensionamento
	Equivalenti a 191 appartamenti	Equivalenti a 239 appartamenti	
<b>Totale: 430 appartamenti</b>			

**e) Centralità Saxa/Rubra – Municipio XX° - In questa Centralità non ci sono previsioni urbanistiche a “destinazione flessibile”**

<b>Dimensionamento complessivo</b>	<b>Destinazione residenziale</b>	<b>Destinazione Commerciale/servizi/turistico/ricettivo</b>
Sul/Mq 132.666	Sul/Mq 19.900	Sul/Mq 112.766
Mc 424.531	Mc 63.680 15% del totale del dimensionamento	Mc 360.851 85% del totale del dimensionamento
	Equivalenti a 212 appartamenti	
<b>Totale: 212 appartamenti</b>		

**f) Centralità Massimina – Municipio XI°**

<b>Dimensionamento complessivo</b>	<b>Destinazione residenziale</b>	<b>Destinazione flessibile</b>	<b>Destinazione Commerciale/servizi/turistico/ricettivo</b>
Sul/Mq 191.493	Sul/Mq 39.763	Sul/Mq 47.873	Sul/Mq 103.857
Mc 612.778	Mc 127.241 20% del totale del dimensionamento	Mc 153.194 25% del totale del dimensionamento	Mc 332.342 55% del totale del dimensionamento
	Equivalenti a 424 appartamenti	Equivalenti a 510 appartamenti	
<b>Totale: 934 appartamenti</b>			



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

**g) Centralità Bufalotta – Municipio IV°**

<b>Dimensionamento complessivo</b>	<b>Destinazione residenziale</b>	<b>Destinazione Commerciale/servizi/turistico/ricettivo</b>
<b>Sul/Mq 657.026</b>	<b>Sul/Mq 244.373</b>	<b>Sul/Mq 412.653</b>
<b>Mc 2.102.486</b>	<b>Mc 781.992 20% del totale del dimensionamento</b>	<b>Mc 1.320.489 55% del totale del dimensionamento</b>

Per completare la Centralità di Bufalotta resta da realizzare mc 1.000.000, tra destinazione commerciale e servizi privati. Legambiente Lazio propone il dimezzamento del “residuo” da realizzare, e la “riconversione” ad housing sociale di questa cubatura. Mc 500.000, significano 1.388 appartamenti.

**5.204 appartamenti. Questo è il totale ricavabile dalle Centralità Urbane e Metropolitane tra destinazione residenziale e destinazione flessibile.** Abbiamo volutamente escluso alcune Centralità da pianificare quale Ponte Mammolo, che presenta problemi ambientali, poiché totalmente ricadente nella Riserva Naturale Regionale della Valle dell’Aniene, Santa Maria della Pietà, poiché è una Centralità “a saldo zero”, ossia basata sul solo uso delle cubature già esistenti, Alitalia/Magliana, poiché ormai quasi completata, e Ponte di Nona, anch’essa ormai “esaurita” nel dimensionamento finale.

**2) PIANO DI RECUPERO URBANO – Art. 11 – Mutare le destinazioni d’uso “residue” da Commerciale a residenziale: 1.813 appartamenti**

Negli undici articoli 11 – Acilia/Dragona, Corviale, Fidene/Val Melaina, Labaro/Prima Porta, Laurentino, Magliana, Palmarola/Selva Candida, Primavalle/Torrevecchia, San Basilio, Tor Bella Monica, Valle Aurelia – sono ancora da attuare circa mq 170.000 di nuovi Centri Commerciali. Vuol dire qualcosa come mc 544.000, che se mutate da grande commerciale a residenziale corrisponderebbero a 1.813 appartamenti.

**3) Revisione del PIANO DEL COMMERCIO REGIONALE nell’area romana: 3.008 appartamenti**

Le attuali tabelle Regionali, per l’area romana, prevedono mq 282.000 per la grande distribuzione: ossia mc 902.400, equivalenti a 3.008 appartamenti. **Più case, meno centri commerciali, per dirla con uno slogan:** tra l’altro, in riferimento al carico antropico, la funzione residenziale “pesa” sul commerciale in rapporto 1 a 7: vuol dire che mentre il commerciale “attrae” 7 macchine, in proporzione il residenziale ne attrae 1.



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

**4) Avviare i 35 PIANI DI ZONA approvati con la Delibera n. 53 del 2005: Stima - 7.673 appartamenti**

La Delibera numero 53 del maggio 2005 ha individuato 35 aree per complessive 23.021 stanze, equivalenti a più di mc 2.302.100, corrispondenti a 7.673 appartamenti. Perché non “partono” questi Piani di zona, mentre invece si apprende che sono in corso i sondaggi geologici per verificare i vincoli di esondazione a Settebagni – appunto....- , sulle aree della Via Tiberina dove si vorrebbe costruire, sulla aree in proprietà del Dott. Lotito, uno dei nuovi stadi previsti per Roma – in questo caso lo Stadio della Lazio?

**5) Nuovo Bando per la “DETERZIARIZZAZIONE”: 1.600 appartamenti**

A Roma insistono **circa 40 milioni di metri cubi a destinazione uffici/direzionale/”micro” - attività produttive dismesse, attualmente non utilizzati**. L’Amministrazione Comunale può avviare un Bando per la deterziarizzazione, rivolto ai proprietari, con il quale avviare cambi di destinazione d’uso da uffici a residenziale. Basterebbero “soltanto” mc 500.000 – ossia poco più dell’1% del totale - per ricavare 1.600 appartamenti.

**6) Nuovo Bando per il FRAZIONAMENTO DEGLI APPARTAMENTI CON GRANDEZZE SUPERIORI A 180 MQ. Stima: 7000 appartamenti**

7.564 appartamenti: tanto si è ricavato dai Bandi, pubblicati dalle precedenti Amministrazioni Comunali, per il frazionamento degli appartamenti con grandezze superiori a 180 mq. Meglio dare la possibilità di frazionare i grandi appartamenti, piuttosto che frazionare i terreni dell’Agro Romano.....

**SIAMO A 26.118 APPARTAMENTI, E INOLTRE...**

**7) Individuare all’interno degli 81 PROGRAMMI INTEGRATI RESIDENZIALI – Print – aree di “completamento” per l’emergenza abitativa: stima, almeno 3.000 appartamenti**

Il Prg disciplina 81 Programmi Integrati residenziali, ricadenti nella “Città da ristrutturare – prevalentemente residenziale”. Si tratta di aree/ambiti, molti dei quali interni ai tessuti più fitti della periferia consolidata, interne alla città “già costruita” e già infrastrutturata: sono aree/ambiti che il Prg del 1965 classificava come zone F1, ossia “ristrutturazione urbanistica” . In questi ambiti, a seconda delle specifiche realtà territoriali e dello specifico “stato dell’urbanizzazione” sono previsti, come indicato nelle Norme Tecniche Attuative relative ai Programmi Integrati, una vasta categoria di interventi, che possono essere finalizzati alla risposta all’emergenza abitativa : laddove è possibile si possono avviare “completamenti” che non saturino ambiti già “carichi”, si possono avviare politiche innovative per la demolizione e ricostruzione del già costruito con cambi di



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

destinazione d'uso, si possono prevedere "sostituzioni edilizie", o, si possono organizzare politiche per "diradare il già costruito" e così "far respirare" ambiti della città – quali Tor Tre Teste, Alessandrino, Centocelle - che presentano indici, nel rapporto tra numero residenti per ettaro, superiori ai 1.400 residenti ogni 10.000 mq.

**Tab. B. Sette proposte per non toccare un mq di agro romano.**

<b>Proposta</b>	<b>Numero appartamenti ricavabili</b>
1) avviare le centralità urbane e metropolitane da pianificare previste dal prg	<b>5.204</b>
2) piano di recupero urbano – art. 11 – mutare le destinazioni d'uso "residue" da commerciale a residenziale	<b>1.813</b>
3) revisione del piano del commercio regionale nell'area romana	<b>3.008</b>
4) avviare i 35 piani di zona approvati con la delibera n. 53 del 2005	<b>7.673</b>
5) nuovo bando per la "deterziarizzazione"	<b>1.600</b>
6) nuovo bando per il frazionamento degli appartamenti con grandezze superiori a 180 mq. stima	<b>7000</b>
7) individuare all'interno degli 81 programmi integrati residenziali – print – aree di "completamento" per l'emergenza abitativa	<b>3.000</b>
<b>Totale (stima)</b>	<b>29.298</b>

*Elaborazione Legambiente Lazio su dati PRG di Roma*

## **CONCLUSIONI**

**In conclusione, oltre 29mila appartamenti si potrebbero ricavare con politiche innovative per rispondere alla domanda di case popolari e housing sociale senza che il Comune di Roma riapra il bando per cercare centinaia di ettari nella splendida campagna romana da destinare all'edificazione.** Servono politiche innovative come la demolizione e ricostruzione dei vecchi quartieri pubblici già edificati, si può operare sull'enorme quantità di residenze esistenti e in costruzione per farle incrociare con la domanda di affitto, rilanciare operazioni di deterziarizzazione, mettere in campo il patrimonio pubblico, individuare ambiti intorno alle aree meno densificate e compromesse dei cosiddetti toponimi, anche per portare infrastrutturazioni necessarie al recupero di quelle stesse aree e, come ultima possibilità, effettuare una ragionevole densificazione di alcuni ambiti edificatori già previsti dal Prg –le aree dei Programmi Integrati–. Tutte operazioni da effettuare a saldo zero, ossia "tanto aggiungo tanto tolgo dalle previsioni", senza aumentare il già eccessivo dimensionamento del piano regolatore di Veltroni. Dall'ex Ministro alle Politiche Agricole, oggi Sindaco Alemanno, Legambiente Lazio si aspetta interventi in questa direzione e non nuove "manovre" urbanistiche che farebbero crescere i metri cubi del PRG, distruggendo significativi pezzi di agro romano vincolato.