



**LEGAMBIENTE  
LAZIO**

*Legambiente Lazio - Comunicato stampa*

Roma, 20 febbraio 2014

## **Il nuovo Piano Casa della Regione Lazio e gli impatti su Roma: dossier di Legambiente**

**Invece di servizi nuove case in periferie sempre più dormitorio.  
Con l'articolo 3 ter, comma 3 da 2,7 a 4,5 milioni di metri cubi residenziali per  
40mila nuovi abitanti: una maxi variante al Prg di Roma.**

**Gli ambiti della città storica, da Garbatella a San Lorenzo, a rischio stravolgimento.**

**Il dossier completo al link <http://bit.ly/MDqUeK>**

**Legambiente Lazio nel nuovo “Dossier Piano Casa” ha studiato le ricadute sul Prg di Roma del nuovo Piano Casa delle Regione, con riferimento all’impatto sui delicati e preziosi tessuti della Città Storica e all’impatto sul dimensionamento del PRG del 2008.** Il testo sta infatti per essere calendarizzato per la definitiva approvazione da parte del Consiglio Regionale e dopo aver preso parte alle audizioni svoltesi presso la competente Commissione con la presentazione di un documento di analisi fatto di proposte migliorative che sono state trasformate in emendamenti dalla Consigliera Regionale Cristiana Avenali, Legambiente mette in fila in numeri di quella che sembra più una variante urbanistica.

Alla conferenza stampa sono intervenuti **Roberto Scacchi**, Direttore di Legambiente Lazio, **Cristiana Avenali**, Consigliere Regionale componente commissione ambiente, **Edoardo Zanchini**, vicepresidente nazionale e responsabile urbanistica Legambiente, **Carlo Maggini**, Circolo Legambiente Aniene.

**Dal dossier, in relazione a Roma, persistono due criticità che rischiano di regalare nuove colate di cemento: in primo luogo l’articolo 3ter comma 3 che permetterebbe di costruire nuova edilizia residenziale per 2.745.600 di metri cubi nell’ipotesi minima e 4.529.894 di metri cubi nell’ipotesi massima non prevista dal piano vigente, e poi la possibilità di applicare il Piano Casa sugli immobili ricadenti nella Città Storica individuata dal Prg del 2008.** In particolare la possibilità di cambiare la destinazione d'uso da servizi a residenziale, con un premio in cubatura, perfino per le previsioni ancora da realizzare nei piani attuativi risulta preoccupante. Perché riguarda quartieri oggi dormitorio e che invece di veder finalmente arrivare servizi e funzioni urbane vedranno sorgere altre case. E’ da sottolineare che le previsioni e i numeri del dossier di Legambiente riguardano solo Roma, ma gli effetti del Piano Casa si determinerebbero anche in tutto il Lazio. **Già molto è stato fatto con le proposte di Legge regionale n. 75 e n. 76**

**della Regione Lazio a modifica del Piano Casa, ma molto rimane ancora da fare per creare una vera discontinuità con la sciagurata stagione della Legge regionale 11 agosto 2009, n.21 il Piano Casa dalla Giunta Polverini/Ciocchetti.**

L'art.3ter comma 3 nel testo attuale del Piano Casa prevede: *“Nelle aree edificabili libere con destinazione non residenziale, nell’ambito di piani e programmi attuativi di iniziativa pubblica o privata, nonché di ogni atto deliberativo comunale avente efficacia di atto attuativo del Prg, ancorché decaduti, è consentito il cambio di destinazione d’uso delle superfici utili lorde non residenziali, previste dal Piano per la stessa area, per la realizzazione di immobili ad uso residenziale, fino ad un massimo di mq 10.000 di superficie utile lorda, a cui può essere aggiunto l’incremento del 10% della superficie utile lorda oggetto del cambio di destinazione d’uso. La realizzazione di tali interventi rimane subordinata alla riserva di una quota di superficie, stabilita nella misura minima del 30%, destinata alla locazione con canone calmierato per l’edilizia sociale”*. Cioè il massimo di applicabilità dell’art. 3ter comma 3 è pari a mq 10.000, + un’incentivo del 10%, e quindi mq 11.000 (pari a mc 35.200, corrispondenti a 293 nuove stanze/nuovi residenti). 1/3 di quella cubatura, nella misura minima (mc 11.733) sono destinati all’edilizia sociale per la durata di 15 anni, dopodiché, sia pure a prezzi ribassati rispetto al mercato, quegli alloggi andranno in libera vendita, mentre 2/3 di quella cubatura (mc 23.467) sono destinati da subito al libero mercato. Nel testo precedente, l’art. 3ter comma 3 era letteralmente micidiale per gli equilibri del Prg, giacché pur prevedendo superfici analoghe – mq 10.000 + 10% - stabiliva una raccapricciante retroattività di ordine proporzionale, estesa alle superfici non residenziali già realizzate nell’ambito, ed estese anche alle superfici non residenziali ancora da realizzare, purchè programmate. Per fare un solo esempio: a Bufalotta quest’articolato prevedeva mq 10.000 + 10%, più in proporzione quanto già realizzato per Ikea, per Leroy Marlen, e quanto ancora da realizzare con destinazione non residenziale, ossia mc 1.000.000. Il che significava qualcosa come almeno mc 800.000.

Nel dossier Legambiente sottolinea come **il nuovo testo del Piano Casa ha sicuramente portato cambiamenti importanti al famigerato, Piano Casa della Giunta Polverini**, contestato dall’intero mondo ambientalista e oggetto dell’impugnativa del Governo Monti attraverso l’azione del Mibac. Nel nuovo testo del Piano Casa (ex Legge Regionale n. 21, oggi L.R. n. 75) attraverso il combinato disposto con la L.R. n. 76 (recepimento delle osservazioni impugnative del Mibac) già approvata dal Consiglio Regionale, scompare la norma che avrebbe consentito nei Piani Attuativi già disciplinati dai Prg di chiedere il cambio di destinazione d’uso a residenziale per le aree disciplinate a verde pubblico e servizi di standard, viene cassata la possibilità di applicare il Piano Casa sugli immobili ricadenti nelle aree agricole, è stata cancellata la norma che prevedeva l’applicazione del Piano Casa sugli immobili ricadenti nelle Aree 4/Aree di sviluppo economico e sociale dei Parchi Regionali dotati di Piano d’Assetto, e per i Parchi tuttora privi del Piano, sugli immobili ricadenti nelle Aree B delle singole leggi istitutive delle Aree Protette (1.500 ettari complessivamente coinvolti), sono state definite categorie edilizie certe per gli ampliamenti degli immobili, è stata eliminata la norma che consentiva l’applicazione del Piano Casa sugli immobili ricadenti in aree con vincoli paesistici, poiché ambiti costieri, è stata cassata la norma che prevedeva, ai fini dell’accesso al Piano Casa, la possibilità dell’autocertificazione degli immobili tuttora privi di concessione edilizia in sanatoria, che avrebbe costituito un gigantesco “perdono edilizio”. **Legambiente chiede alla Regione Lazio di segnare la discontinuità con la gestione del Piano Casa di Polverini e Ciocchetti intervenendo sui problemi ancora aperti e che potrebbero determinare impatti negativi rilevanti su Roma e le altre città del Lazio.**

**“Roma ha bisogno di interventi di riqualificazione e di servizi nelle periferie, portare altre case in quartieri con rilevanti problemi idrogeologici sarebbe una scelta sciagurata che chiediamo alla Regione di scongiurare. Il Piano Casa così com’è si applicherebbe anche a Ostia, Prima Porta, Isola Sacra, Infernetto, Castel Giubileo – dichiara Roberto Scacchi**

direttore di Legambiente Lazio -. **Per questo chiediamo di modificare la norma sul cambio di destinazione d'uso per i programmi attuativi o quanto meno di riaprire i termini del Piano Casa ai comuni** che potranno così decidere autonomamente l'impatto, facendo in modo che questo strumento sia applicato per la riqualificazione di ambiti individuati dove avviare politiche di rigenerazione urbana”.

**"Nel Lazio va aperta finalmente la stagione della rigenerazione urbana - ha dichiarato Edoardo Zanchini, vicepresidente nazionale Legambiente - La proposta di Piano Casa presentata dalla Giunta Zingaretti rischia di dare continuità ad interventi che guardano al passato, prevedendo altre case in quartieri dormitorio al posto dei servizi previsti dal piano. Per rilanciare il settore edilizio, creare lavoro, occorrono invece provvedimenti per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio e scelte chiare per lo stop al consumo di suolo e il recupero delle periferie, la lotta all'abusivismo".** La piaga dell'abusivismo continua infatti, in barba alla crisi economica, a aggredire il territorio italiano con 26mila immobili illegali costruiti in Italia nel 2013.

#### GLI IMPATTI DEL NUOVO PIANO CASA

**Qual è il campo di azione dell'Art. 3ter comma 3, individuato dalla Delibera n. 9? Legambiente ha individuato 176 ambiti/aree**, tra: le aree del I° e del II° PEEP (Piano di Edilizia Economica e Popolare) con destinazione non residenziale non attuata (questi sono i *piani ancorché decaduti*), 12 ambiti individuati dal Prg nella dizione detta "*ambiti a pianificazione particolareggiata definita*" ossia aree disciplinate da strumenti attuativi approvati prima del nuovo Prg, le Zone 0 ossia i quartieri abusivi ex borgate sanate dal I° Condono Edilizio (nel Prg definite *ambiti a pianificazione particolareggiata definita*) e gli Ambiti a Trasformazione Ordinaria ossia il "residuo" delle previsioni edificatorie del Prg del '65 generosamente confermati nella loro edificabilità dal nuovo Prg (questi sono i Piani attuativi disciplinati *successivamente* all'approvazione del Prg).

**Su questi 176 ambiti/aree effettuando una stima della potenzialità edificatoria teorica minima/massima, abbiamo ottenuto una stima/proiezione dell'applicazione dell'art. 3ter comma3 che, nella sua ipotesi minima "mette in gioco" mc 2.745.600 (22.880 nuove stanze/residenti, su mq 773.625), mentre nell'ipotesi massima vengono "messe in gioco" mc 4.529.894 (ossia 37.749 stanze/residenti, su mq 1.415.591). Numeri in entrambi le ipotesi di una Variante Generale al Prg, e le Varianti le fanno i Consigli Comunali, non la Regione.**

Secondo l'art. 4 comma 2 del "vecchio" Piano Casa si prevedeva la possibilità per i Comuni di approvare specifiche Deliberazioni per individuare, rispetto ai propri Prg, in quali ambiti applicare i singoli articoli, e in quali ambiti inibirne l'applicazione. Questo perché il Piano Casa agisce in variante dei Prg vigenti, e quindi un'indiscriminata applicazione significherebbe l'implosione delle previsioni e dei contenuti degli strumenti urbanistici. In tal senso il 30 Gennaio 2012, la Giunta Alemanno portò in Consiglio Comunale la Delibera n. 9, con la quale, in riferimento all'art. 3ter comma3, si indicava dove applicarlo e dove non applicarlo. Questa Delibera si limita però ad escludere dall'applicazione dell'art. 3ter comma 3 le Centralità da pianificare (Anagnina Romana, Tor Vergata, La Storta, Pietralata, Acilia-Madonetta, Saxa Rubra, Massimina, Ponte Mammolo, Ostiense), dove il Prg prevede un mix di funzioni, e quindi l'applicazione di quell'articolo avrebbe compromesso il giusto equilibrio tra le varie destinazioni d'uso, gli Ambiti di Riserva a Trasformabilità vincolata (ex aree agricole oggetto di apposito bando emanato dalla Giunta Veltroni per il reperimento di aree per soddisfare le "solite" esigenze compensative, per circa 420 ettari, dai 770 ettari del Piano adottato, poi ridotti dal Tavolo Verde a circa 350, per essere poi riportati nei numeri detti durante la notte durante la quale fu approvato il Prg) e le aree afferenti al Sistema dei Servizi, delle Infrastrutture e degli Impianti Tecnologici individuate dal Piano. Tutto qui: e infatti la Delibera n.9 individua il "campo di applicazione" dell'art. 3ter comma 3 negli Ambiti a Pianificazione Particolareggiata definita e nei Piani Attuativi approvati successivamente

all'approvazione del Prg del 2008. Non è infatti poco, perché occorre considerare che il Prg del 2008 è in “fase da tempo attuativa” per qualcosa come almeno il 75% delle proprie previsioni, ed inoltre la dizione – i piani ancorché decaduti – rischia di “resuscitare” previsioni urbanistiche ormai vetuste.

**Legambiente chiede alla Regione di dare la possibilità ai Comuni di avviare proprie deliberazioni che indichino dove si applica l'art.3 ter comma 3, e dove invece non si applica.** Anche perché i Comuni hanno espresso le proprie deliberazioni sulla base del vecchio testo della legge; logica vuole che se cambia il testo, i Comuni abbiano una nuova possibilità per esprimersi.

**Per Roma rimettere mano alla delibera sarebbe un'occasione: è noto che nella sua campagna elettorale, il Sindaco Marino ha parlato di 112 ambiti dove avviare politiche di rigenerazione urbana** (erano 113, ma l'operazione sulla Caserma di Via Guido Reni è già avviata). Allora si individuino questi 112 ambiti, li si confronti con le specifiche previsioni del Prg, e si istruisca una nuova delibera che superando la Delibera n. 9 di Alemanno, stabilisca che il 3ter comma 3 si applica elusivamente negli ambiti di rigenerazione urbana individuati. In questo modo queste trasformazioni possono essere il “volano” per attrarre gli operatori: l'alternativa è quella descritta nel nostro dossier in schede dei singoli Municipi, ossia “fare altre case” in quartieri e ambiti dove attualmente ci sono soltanto case.

**La Delibera n. 9 apre poi un “varco” sulla Città Storica del Prg**, salvaguardando esclusivamente i Tessuti T1, T2, T3 e T10. Tutto il resto (T4, T5, T6, T7, T8, T9) è Piano Casa/Capo II°. Amorfe sigle, nascondono luoghi bellissimi, il “bel costruito” di Roma, la memoria architettonica del nostro Paesaggio Urbano. Inoltre i 25.000 Edifici della Carta della Qualità saranno, secondo la delibera, oggetto di un adeguamento da parte degli Uffici per valutarne l'effettivo valore, e quindi valutare la possibilità di ampliare il campo d'azione del Piano Casa.

La Città Storica individuata dal Prg. Il Piano Regolatore del 2008 estende la tutela dalla sola Zona A del D.M. 1444/68, ossia il Centro Storico interno alle Mura Aureliane, a parti di città esterne al Centro Storico, anche situate in Periferia. Dai 3.200 ettari del Prg del '65, si arriva a 5.370 ettari. La Città Storica è quindi anche la Città Giardino di Montesacro, di Garbatella, i villini di Via Nomentana e del Lungomare Paolo Toscanelli a Ostia, l'Eur, San Lorenzo, Testaccio, Prati, il quartiere Coppedè, Gianicolense, Portuense, Monteverde, Flaminio. A questi occorre aggiungere i 25.000 edifici censiti nella Carta della Qualità. La Delibera n. 9 esclude Piazza Navona, gli edifici insistenti sul Pantheon, parte di Trastevere, parti del quartiere Monti, l'area del Tridente e intorno a Piazza del Popolo, Piazza di Spagna e gli immobili intorno al Quirinale, Piazza Esedra e dintorni, Via Veneto, parte di Via del Corso e un'altra parte di Trastevere, il Borgo Storico di Cesano, Santa Maria di Galeria, il Castello di Lunghezza, il complesso del San Michele, Palazzo Farnese ... e ci mancherebbe. **Possono invece essere oggetto del Piano Casa (ampliamento, cambio di destinazione d'uso, sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione) il quartiere Coppedè, il Salario, Piazza Bologna, San Lorenzo, l'Esquilino, i Parioli, San Giovanni, Ostia, Prati, Flaminio, l'Eur e Testaccio. Al fine di salvaguardare la Città Storica e gli edifici inseriti nella Carta della Qualità, Legambiente Lazio ha proposto all'Assessore Civita un emendamento con l'obiettivo di escludere tali ambiti dall'applicazione del Piano Casa. Una norma che prevede la salvaguardia e la conservazione dei volumi esistenti e l'immodificabilità delle facciate, con il fine di preservarne il carattere qualitativo all'interno della memoria storica del paesaggio urbano.**

**“Una delle conquiste del Nuovo Piano Regolatore di Roma approvato nel 2008 era nel passaggio dal concetto di Centro Storico al tema della Città Storica – dichiara Carlo Maggini del circolo Legambiente Aniene - . La delibera n. 9 del 2009 voluta dall'allora Sindaco On. Alemanno, per la definizione degli ambiti di applicazione del Piano Casa torna indietro nel tempo, salvaguardando soltanto gli edifici del vecchio Centro storico (i tessuti T1, T2, T3 e T10 nuclei isolati). Tutto il resto rimane incluso nella potenzialità di applicazione del Piano Casa, Capo II.**

Parliamo dell'edilizia di pregio dei quartieri della fine dell'ottocento e del novecento. Qui il Piano Casa rimane applicabile con interventi di ampliamento, sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici, cambio di destinazione d'uso "in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati".

**La classifica dei Municipi per la potenzialità edificatoria teorica minima/massima formata dall'applicazione dell'art. 3ter comma 3**

<b>Municipio - Ipotesi Minima</b>	<b>Municipio - Ipotesi Massima</b>
VI, ex VIII - Mc 528.000	IX, ex XII - Mc 829.596
IX, ex XII - Mc 352.000	VI, ex VIII - Mc 720.825
III, ex IV - Mc 281.600	X, ex XIII - Mc 477.840
VII, ex IX, ex X - Mc 281.600	XV, ex XX - Mc 352.995
X, ex XIII - Mc 281.600	VII, Ex IX, ex X - Mc 344.566
XI, ex XV - Mc 176.000	III, ex IV - Mc 319.811
XV, ex XX - Mc 176.000	XI, ex XV - Mc 317.363
IV, ex V - Mc 140.800	XIV, ex XIX - Mc 268.944
XIV, ex XIX - Mc 140.800	III, ex IV - Mc 230.364
V, ex VI, ex VII - Mc 105.600	V, ex VI, ex VII - Mc 219.568
XII, ex XVI - Mc 105.600	XIII, ex XVIII - Mc 188.800
XIII, ex XVIII - Mc 105.600	XII, ex XVI - Mc 172.822
VIII, ex XI - Mc 70.400	VIII, ex XI - Mc 86.400
<b>Totale: Mc 2.745.600</b>	<b>Totale: Mc 4.529.894</b>

**Il dossier completo può essere consultato al link <http://bit.ly/MDqUeK>**