



**LEGAMBIENTE
LAZIO**

Roma al Metro Cubo

**I nuovi metri cubi, i casi, le storie:
le dieci proposte che peggiorano il Prg della città,
secondo l'Urbanistica Romana al tempo del
Sindaco Alemanno.**

Dossier di Legambiente Lazio



**LEGAMBIENTE
LAZIO**

Indice

Premessa. Roma al Metro Cubo: l'Urbanistica Romana al tempo del Sindaco Alemanno.

- 1) Per incominciare, il Bando per l'Housing Sociale: speculatori dell'Agro Romano unitevi!
- 2) Il raddoppio del dimensionamento delle Centralità da pianificare.
- 3) L'operazione TorBellaMonaca: venghino, venghino, casa a tre piani in Agro Romano nella Tenuta Vaselli offresi.
- 4) Il Derby della speculazione edilizia: gli stadi della AS. Roma e della SS. Lazio.
- 5) La Memoria della Giunta Capitolina sugli indici edificatori del Piano Particolareggiato Casilino/Parco Somaini: verde pubblico? No, Grazie.
- 6) Il nuovo tracciato del prolungamento della Metro B1 Conca D'Oro/Bufalotta e il Project Financing per la Metro B2 Ponte Mammolo/Casal Monastero. Cura del ferro? No, cura del cemento.
- 7) Le Caserme e la valorizzazione immobiliare: la speculazione all'erta sta!
- 8) C'era una volta l'operazione Formula Uno: cemento in cambio di presunto Grande Evento.
- 9) Il cambio di destinazione d'uso dell'area ex Velodromo all'Eur: dal progetto della Cittadella dell'Acqua alla Cittadella tutta residenziale.
- 10) La modifica degli indici edificatori nei Toponimi: il Prg premia l'abusivismo condonato.



**LEGAMBIENTE
LAZIO**

Premessa. Roma al Metro Cubo: l'Urbanistica Romana all'epoca del Sindaco Alemanno

In questo nuovo Dossier di Legambiente Lazio, dedicato alle più recenti vicende dell'Urbanistica Romana, proveremo a “mettere in fila” 10 “casi/storie”, tutti di estrema attualità. Come era d'altronde nostra intenzione, ne è uscito un quadro organico, e quindi complessivo, che, in quanto tale, ben si presta ad assurgere a bilancio dei primi due anni e mezzo dell'attività della Giunta Capitolina, in materia di urbanistica e di gestione del Prg vigente, Giunta che, come è noto, è stata recentemente azzerata dal Sindaco On. Alemanno e da pochi giorni reinsediata con nuovi ingressi e significative “uscite”. Cominciamo quindi ad elencare per titoli questo 10 “casi/storie”, per poi dedicare successivamente, all'interno del Dossier, delle schede sintetiche ma particolareggiate per ognuno dei 10 “casi/storie” individuati:

- 1) per incominciare, il Bando per l'Housing Sociale, promulgato dall'Amministrazione al fine di reperire aree agricole da destinare nel Prg a nuovi Ambiti di Riserva, dove edificare alloggi in regime di edilizia convenzionata;
- 2) la proposta avanzata dall'Assessore Corsini di raddoppiare il dimensionamento previsto dal Prg per le Centralità Urbane ancora da pianificare;
- 3) l'annunciata demolizione e ricostruzione dell'insediamento pubblico di TorBellaMonaca (con moltiplicazione delle cubature);
- 4) le proposte dell'AS Roma e della SS Lazio per realizzare due nuovi stadi in proprietà delle Società Sportive (e tanti nuovi appartamenti);
- 5) la memoria di Giunta, proposta dagli Assessori Corsini e Ghera relativa al raddoppio degli indici edificatori del Piano Particolareggiato Casilino nel VI Municipio;
- 6) l'affidamento in Project Financing a soggetti privati, mediante Bando di gara già svolto, della realizzazione della tratta PonteMammolo/Casal Monastero della Metro B2; e la proposta avanzata dal Sindaco Alemanno di revisione del tracciato della tratta Conca d'Oro/Bufalotta della Metro B1 in cambio di aree per costruire;
- 7) la Delibera, approvata dal Consiglio Comunale, relativa alla valorizzazione delle Caserme dismesse dalla proprietà del Ministero della Difesa;
- 8) il progetto Roma Formula Futuro, con annesso Gran Premio di Formula Uno all'Eur, da finanziare, come da Delibera recentemente approvata dalla Giunta, e come da progetto depositato, analizzato e vistato dagli Uffici dell'Assessorato all'Urbanistica, attraverso la realizzazione di cubature residenziali su aree pubbliche site al Torrino Nord;
- 9) la Delibera di Giunta che ha modificato la destinazione d'uso dell'area dell'Ex Velodromo, all'Eur, da Polo Sportivo/Cittadella dell'Acqua a nuovo quartiere prevalentemente residenziale;
- 10) l'incremento degli indici edificatori nei Toponimi, definito da una Delibera del Consiglio Comunale, ossia nelle aree ex abusive realizzate attraverso il II° e il III° Condono Edilizio.

Il nuovo dimensionamento del Prg alla luce delle 10 proposte avanzate dall'Amministrazione. Completato l'elenco, occorre dire immediatamente che questi 10 “casi/storie”, se fossero tutti portati ad esito mediante le attuazioni previste, aumenterebbero in misura assolutamente



**LEGAMBIENTE
LAZIO**

significativa, il già consistente dimensionamento complessivo del Prg vigente. Infatti lo strumento urbanistico votato definitivamente dal Consiglio Comunale nella notte del 12 Febbraio 2008, presenta un dimensionamento complessivo pari a circa 65.886.062 ml di mc, tra previsioni già programmate e già in attuazione – circa il 77% del dimensionamento ricordato - e previsioni da programmare – il restante 23% -, un dimensionamento questo equivalente a 549.051 nuove stanze/nuovi residenti insediati/insediabili, per un consumo di suolo pari a mq 20.589.394 ml di mq, equivalenti a 2.058 ettari. **L’On. Alemanno ricopre la carica di Sindaco della città dal 28 Aprile del 2008, ossia, ad oggi, da circa 1.000 giorni: ebbene, in questi 1000 giorni, uno dei principali impegni annunciati in campagna elettorale, ossia “cambiare” il Prg, nella gestione ordinaria si è tradotta in quelle 10 proposte che, come detto, tra loro hanno tutte un elemento in comune: aumentano il dimensionamento complessivo dello strumento urbanistico.** In questo senso, possiamo dire che l’impegno a “cambiare” il Prg è stato mantenuto dal Sindaco, nel senso che quelle proposte aumentano disinvoltamente i “numeri” del Prg: il che, dal nostro punto di vista, significa peggiorarlo. In che misura sta avvenendo ciò? Facciamo a questo punto due conti, anticipando così in sede di Premessa, quanto contenuto nelle singole schede relative alle 10 proposte avanzate dall’Amministrazione Comunale: qui di seguito, la tabella numero 1 illustra per ogni singola proposta la cubatura prevista, il conseguente consumo di suolo, e il numero di stanze/residenti insediati/insediabili.

Tab. n. 1 – Quadro delle cubature previste e del relativo consumo di suolo delle 10 proposte/nuove attuazioni proposte dalla Giunta Capitolina

Proposta	Mc previsti	Mq consumati	Stanze/residenti
N. 1 – Bando Housing Sociale in Agro Romano	Mc 2.089.050	Mq 2.000.000/ 200 ettari	17.408
N. 2 – Raddoppio Centralità da pianificare	Mc 4.371.760	Mq 1.366.175/136 ettari	36.431
N. 3 – Demolizione/ricostruzione TorBellaMonaca	+ Mc 1.920.000*	+ Mq 600.000/ 60 ettari	+ 16.000*
N. 4 – Proposte Stadi AS Roma - SS Lazio	Mc 4.000.000**	Mq 7.500.000/750 ettari	20.333***
N. 5 – Modifica indici edificatori Piano Part. Casilino	Mc 1.000.000	Mq 1.430.000/143 ettari	8.333
N. 6 – Realizzazione tratte Metro B1/B2	Mc 2.000.000 (B1) Mc 576.422(B2)	Mq 625.000/62 ettari (B1) Mq 180.131/18 ettari (B2)	16.666 (B1) 4.803 (B2)
N. 7 – Valorizzazione Caserme	Mc 1.500.000	Mq 468.750/46 ettari	12.500
N. 8 – Gran Premio Formula Uno	Mc 50.000	Mq 15.625/ 1,5 ettari	417
N. 9 – Modifica destinazione d’uso ex Velodromo	+ Mc 136.000	Mq 42.500/4,2 ettari	1.133
N. 10 – Modifica indici edificatori Toponimi	Mc 60.000	Mq 400.000/400 ettari	500
Totali . 10	Mc 17.703.232	Mq 14.628.181/1.462 ettari	134.524

Cubatura/residenti aggiuntivi rispetto ad oggi** La stima della cubatura è comprensiva degli stadi La stima delle stanze comprende il solo residenziale e il commerciale previsto**



LEGAMBIENTE LAZIO

Come detto, l'On. Alemanno è Sindaco da quasi 1.000 giorni, con una nuova Giunta recentemente insediatasi. I numeri prima esposti ci permettono però di quantificare il nuovo dimensionamento complessivo del Prg, nel malaugurato caso che la nuova Giunta confermasse la volontà di rendere attuative quelle 10 proposte – il che sarebbe piuttosto curioso: si azzerava la Giunta, ma non si azzerano gli atti o le proposte di quella stessa Giunta non ancora portati in attuazione: e allora, che azzeramento è?... A parte ciò, come illustrato precedentemente, il dimensionamento, del Prg vigente è pari a circa 65.886.062 ml di mc, un dimensionamento questo equivalente a 549.051 nuove stanze/nuovi residenti insediati/insediabili, per un consumo di suolo pari a mq 20.589.568 ml di mq, equivalenti a 2.058 ettari. **Le 10 proposte avanzate, come illustrato nella tabella n.1, assommano, da nostra stima, un potenziale edificatorio pari a circa 17.703.232 ml di mc , per un consumo di suolo pari a mq 14.628.181, equivalenti a 1.462 ettari, e un numero di stanze/nuovi residenti insediati/insediabili pari a 134.524, ossia una città con un numero di residenti pari alla città di Salerno.** Ne discende che il nuovo dimensionamento del Prg arriverebbe a circa 83.589.294 ml di mc, con un nuovo consumo di suolo pari a 35.217.749 ml di mq, ossia 3.521 ettari, e un numero di nuove stanze/nuovi residenti insediati/insediabili pari a 696.577, corrispondente ad una città con quasi il doppio degli attuali residenti della città di Firenze. **La crescita dei numeri finali del Prg sarebbe così corrispondente ad un consistente + 27% rispetto al Prg approvato dal Consiglio Comunale nel 2008. E visto che ci piace far di conto, occorre anche aggiungere che, in media, durante i 1.000 giorni di esercizio del mandato affidato dai cittadini, il Sindaco On. Alemanno e la sua azzerata ex - Giunta hanno quindi “sfornato” proposte urbanistiche pari a mc 17.703 al giorno, e un quotidiano consumo di suolo pari a mq 14.628, una superficie, quindi, equivalente a un campo di calcio e mezzo, per ognuno di quei 1.000 giorni.**

Come certamente si ricorderà, in questi anni, più volte l'Acer ha chiesto alle Amministrazioni Comunali succedutesi una quota territoriale pari all'1% del totale dell'estensione del Comune di Roma – ossia 129.000 ettari – da destinare alla edificazione finalizzata alla soluzione del disagio abitativo: ebbene, come detto, **quelle 10 proposte coinvolgono 1.462 ettari, ossia l'1,1% del totale territorio del Comune di Roma.** Niente male per chi, come il Sindaco On. Alemanno, ha più volte dichiarato di “non essere proprio amico dei costruttori”: sarà infatti pur vero che il Sindaco On. Alemanno non è amico dei costruttori, ma è altrettanto vero che, considerate quelle 10 proposte, sono i costruttori ad essere amici del Sindaco On. Alemanno.

Il nuovo dimensionamento del Prg: il trionfo del residenziale non destinato all'emergenza abitativa.

E' utile ricordare, a prologo di questa parte del Dossier, quali siano le destinazioni d'uso delle trasformazioni previste e disciplinate dal Prg vigente, il quale, come detto, presenta un dimensionamento complessivo pari a circa 65.886.062 ml di mc, equivalenti a 590.050 nuove stanze/nuovi residenti insediati/insediabili. Come è noto, sul totale del dimensionamento appena ricordato, circa il 77% delle trasformazioni previste, ossia circa 50,8 ml di mc, è già in attuazione, all'insegna del famoso “pianificar facendo”: ebbene, su questi 50,8 ml di mc, ben il 61%, ossia circa 31,2 ml di mc, sono disciplinati con destinazione d'uso residenziale, mentre il restante 39%, ossia circa 19,7 ml di mc, sono disciplinati con destinazione d'uso non residenziale. Invece, le



LEGAMBIENTE LAZIO

trasformazioni previste dal Prg e non ancora poste in attuazione, ossia il 23% del dimensionamento complessivo, equivalente a circa 15.086.062 ml di mc, sono disciplinate per il 48%, ossia circa mc 7.300.000, con destinazione d'uso non residenziale, per un 40%, ossia circa mc 6.000.000, a destinazione d'uso residenziale, e, infine, per un 11%, ossia circa mc 1.700.000, a destinazione d'uso flessibile, ossia da definire al momento delle attuazioni. In forza di questi numeri ne deriva che **il Prg vigente, su circa 65.886.062 ml di mc complessivi, disciplina più di 37 ml di mc, equivalenti al 56%, a destinazione d'uso residenziale**, circa 27 ml di mc, pari al 41%, a destinazione d'uso non residenziale, e, infine, circa 1,7 ml di mc a destinazione d'uso flessibile.

Questi numeri rappresentano due evidenti contraddizioni del Prg, segnalate a tempo debito da Legambiente Lazio, contraddizioni tra loro legate: infatti, la giusta premessa del Prg era la necessità di dotare la città, costituita da 700 ml di mc a destinazione d'uso residenziale, patrimonio archeologico a parte, di una rete di servizi, di funzioni alte e di pregio, legate alla vocazione della città – cultura, turismo, accoglienza, innovazione, ricerca – in modo da un lato di avviare la nascita di una città policentrica, in specie nelle Centralità, e dall'altro di “rivitalizzare” e “differenziare” i tessuti urbani dei quartieri, storicamente costituiti da un lato da una eccessiva preponderanza di funzioni residenziali, e dall'altra dalla “concentrazione” delle funzioni “alte” soltanto in alcune parti della città – l'Eur, il Centro Storico, il Flaminio. Altra premessa del Prg era la soluzione dell'emergenza abitativa, con l'edificazione di alloggi in grado di intercettare quel bisogno: **a conferma che, in specie in un Prg, non sempre esiste coerenza tra le premesse e gli esiti, basta dire che i 16.000 alloggi realizzati dal 1997 al 2009 sono in massima parte alloggi di edilizia agevolata e convenzionata, e quindi realizzati da operatori privati e destinati, in conseguenza, al mercato in proprietà, e quindi alloggi non certo nella disponibilità economica di quel composito universo che compone il disagio abitativo romano** – sfrattati, giovani coppie, studenti universitari fuori sede, immigrati regolarizzati e in via di ricongiungimento familiare, ossia coloro che sono, contemporaneamente, “troppo ricchi” per accedere alla graduatorie delle Case Pubbliche, e “troppo poveri” per accedere al mercato in proprietà o al mercato dell'affitto. In altre parole, da un lato si sono costruite “troppe case” destinate al mercato in proprietà, dall'altro sono state costruite “poche case” da riservare all'emergenza abitativa e al mercato dell'affitto.

A questo punto, urge una domanda: le 10 proposte precedentemente elencate, sono in grado di ovviare a questa palese contraddizione del Prg? In altre parole, **quel “diluvio” di cubature non previste dal Prg vigente, sono per lo meno funzionali alla soluzione del disagio abitativo? Non ci sembra proprio**, e infatti:

1) gli alloggi in Housing Sociale da edificare nei nuovi Ambiti di Riserva individuati a seguito del Bando pubblico per reperire nuove aree dell'Agro Romano, saranno edificati in regime di edilizia convenzionata, e quindi in grado di intercettare una quota minima del disagio abitativo;

2) il raddoppio del dimensionamento delle Centralità è funzionale al finanziamento del trasporto pubblico su ferro per le stesse centralità, senza la quale, come norma del Prg, quelle costruzioni non possono “partire”: è chiaro che tali alloggi non possono essere edificati in regime di edilizia sovvenzionata;



LEGAMBIENTE LAZIO

- 3) la crescita dei residenti di Tor Bella Monaca è dovuta alla contemporanea edificazione di case in proprietà, all'interno della Tenuta Vaselli, e quindi in Agro Romano vincolato dal Prg, funzionali al finanziamento dell'operazione di demolizione e ricostruzione di Tor Bella Monaca;
- 4) le funzioni residenziali da edificare intorno agli stadi non hanno nulla a che fare con l'emergenza abitativa: nel malaugurato caso che questi progetti prenderanno attuazione, saranno alloggi di gran lusso, funzionali a finanziare la costruzione degli stadi stessi;
- 5) il raddoppio degli indici edificatori del Piano Particolareggiato Casilino è stato proposto da una memoria di Giunta conseguente, come vedremo nella scheda particolareggiata più oltre, ad un ricorso al Tar da parte di operatori che agiscono in regime di edilizia convenzionata, ossia edilizia in regime di proprietà;
- 6) l'operazione di finanziamento delle "Metro B1/Metro B2", da realizzare in cambio di aree pubbliche da cedere ai privati per realizzare cubature, non contempla alloggi per il disagio abitativo, alloggi questi la realizzazione dei quali non finanzierebbe certo gli alti costi previsti per un totale di più di 9 km di linee di metropolitane;
- 7) la valorizzazione delle Caserme dovrà rendere 600 milioni di Euro, come da accordo con il Ministero del Bilancio per la "manovra di rientro" dal deficit economico del Comune di Roma. Conseguentemente a ciò, la quota destinata ad iniziative pubbliche delle superfici delle ex Caserme è pari al solo 20% del totale della superficie interessata e quella per l'emergenza abitativa una parte di questa;
- 8) gli alloggi funzionali a "fare cassa" e consentire quindi lo svolgimento dei progetti di Roma Formula Futuro all'Eur saranno alloggi da almeno 12.000 Euro al Mq, in proprietà, e quindi, non certo nella disponibilità dei senza casa;
- 9) la modifica delle destinazioni d'uso dell'Ex Velodromo a residenziale, contempla l'edificazione di alloggi a prezzi di mercato previsto all'Eur, ossia tra i 10.000 e i 12.000 Euro al mq, cifra questa inaccessibile per l'universo del disagio abitativo;
- 10) l'incremento degli indici edificatori dei Toponimi ha per oggetto edilizia privata in proprietà – tale è l'edilizia di formazione abusiva, ma sanata dagli sciagurati condoni edilizi.

Stabilito quindi che quelle 10 proposte nulla hanno a che fare con la soluzione del disagio abitativo, resta infine da stabilire, secondo il nuovo dimensionamento del Prg stimabile dall'aggiunta di quelle 10 proposte, quali siano le nuove proporzioni e i nuovi "numeri" tra le destinazioni d'uso previste da un Prg, ossia tra destinazioni d'uso residenziali e destinazioni d'uso non residenziale. Come detto, il Prg approvato nel 2008 prevede un dimensionamento complessivo pari a circa 65.886.062 ml di mc, con più di 37 ml di mc a destinazione d'uso residenziale – 56% - , più di 27 ml di mc a destinazione d'uso non residenziale – 41% - e, infine, più di 1,7 ml di mc a



LEGAMBIENTE LAZIO

destinazione d'uso flessibile – 3%. **Quelle 10 proposte, se fossero portate in attuazione, farebbero crescere il dimensionamento del Prg a 83.589.294 ml di mc, con questa nuova articolazione in percentuale tra destinazioni d'uso: circa 48.874.593 ml di mc a destinazione d'uso residenziale – 58% -, circa 31.557.562 ml di mc a destinazione d'uso non residenziale – 38% - e, infine, circa 2.971.075 ml di mc a destinazione d'uso flessibile – 4%.**

In sintesi finale: cresce il dimensionamento del Prg, (+ 27%), cresce il consumo di suolo (+, 1.463 ettari), si continuano a programmare trasformazioni nell'indifferenza del disagio abitativo pur aumentando la programmazione della destinazione d'uso residenziale nel Prg (48.874.593 ml di mc equivalgono a 407.288 nuove stanze/nuovi residenti insediati/insediabili, e corrispondono a ulteriori 135.762 alloggi, dei quali soltanto 140 alloggi – pari allo 0,10% del totale -, derivati dal 10% del 30% previsto della superficie totale destinata per l'intervento pubblico, come vedremo nella scheda particolareggiata, nell'operazione di valorizzazione delle caserme dimesse.

Sarebbe questo il “cambiamento” del Prg promesso dal Sindaco On . Alemanno? Vorremmo infine sommestamente informare il Sindaco On. Alemanno che **nel 1994 il residuo del Prg del 1965 ammontava a 120 ml di mc: serve una svolta radicale, mancano “soltanto” 36 milioni di metri cubi per tornare presto ai 120 milioni di metri cubi che tutti riconoscevano come lo scandaloso residuo del piano regolatore del 1965, riportando l'urbanistica romana a 46 anni fa.**

Dopo aver così definito il quadro complessivo dato dagli effetti di quelle 10 proposte sul Prg vigente, possiamo ora alle brevi schede particolareggiate dedicate a ciascuna di quelle proposte

1) Per incominciare, Bando Housing Sociale: speculatori dell'Agro Romano unitevi!

Il Piano Casa del Campidoglio – ma quanti Piano Casa abbiamo? Uno del Governo Nazionale, uno del Governo Regionale, uno del Governo Comunale...– prevede la realizzazione di 25.700 alloggi, articolati in due voci fondamentali: la quota di alloggi in Edilizia Residenziale Pubblica e la quota in Housing Sociale. La prima quota , in sigla Erp prevede 3.006 alloggi, per mc 730.458, ricavati da varie “voci”, una delle voci della quale sono gli 850 alloggi ricavati dai nuovi Ambiti di Riserva, ossia dalle aree di Agro Romano ricavate dal Bando per l'Housing Sociale promulgato ad inizio legislatura dall'Amministrazione Comunale. Secondo gli attuali indici edificatori, 850 alloggi significano mc 206.550, per realizzare i quali occorrono superfici pari a mq 172.125, ossia 17 ettari. Allo voce Housing Sociale, invece, la quota di alloggi da ricavare è pari a 22.670 alloggi, 9.000 dei quali derivanti dal Bando per il reperimento di nuove di Agro Romano da destinare a nuove Aree di Riserva. 9.000 alloggi significano mc 2.187.000, per realizzare i quali occorrono mq 1.822.500, ossia 182 ettari. **In definitiva, su un fabbisogno stimato in 25.700 alloggi, ben 9.850, ossia il 38% sarebbero da ricavare attraverso il Bando per le nuove aree agricole.** E' falso quindi quanto dichiarato dal Sindaco, ossia che le nuove aree agricole da reperire attraverso il Bando sono l'extrema ratio: in realtà, con questo Bando, l'Amministrazione sta ricalcando l'errore più marchiano commesso dall'Amministrazione che approvò il Prg: usare le aree agricole per finalità edilizie. Tra l'altro nelle Delibere dell'attuale Amministrazione è scritto chiaramente che gli alloggi in Housing derivanti dal Bando sono da destinare all'*edilizia convenzionata*. Il che significa



LEGAMBIENTE LAZIO

Cooperative. **L'incremento ai numeri del Prg derivante dal Bando dell'Housing Sociale sarebbe pari a mc 2.089.050, per un consumo di suolo pari a mq 2.000.000/200 ettari, e un numero di stanze/nuovi residenti insediati insediabili, pari a 17.408.**

2) Il raddoppio del dimensionamento delle Centralità da pianificare.

Si tratta di una proposta dell'On. Corsini, Assessore all'urbanistica del Comune di Roma: raddoppio secco del dimensionamento delle Centralità da pianificare. Le Centralità da pianificare nel Prg vigente sono Acilia Madonetta, nel XIII Municipio – mc 1.125.059 - , Torre Spaccata, nel X° Municipio – mc 600.000 -, Saxa Rubra, nel XX° Municipio – mc 424.531 -, La Storta, nel Municipio XIX° - mc 480.000 -, Anagnina Romanina, nel Municipio X – 1.129.392, Massimina, nel Municipio XVI – mc 612.778. Motivo della proposta: finanziare la cura del ferro, ossia il prolungamento/rafforzamento delle Metro intorno alle nuove Centralità. Cura del ferro? No, Cura del cemento, giacché in questo modo si invertirebbero le priorità: le infrastrutture del ferro diventerebbero variante dei metri del dimensionamento, anziché essere una invariante del Prg – ricordiamo che le Centralità secondo le Norme Tecniche del Prg non possono essere avviate senza la garanzia della realizzazione delle infrastrutture per il trasporto pubblico-. **Totale del raddoppio, mc 4.371.760, su mq 1.366.175/136 ettari, per 36.431 nuove stanze/nuovi residenti insediati/insediabili.**

3) L'operazione TorBellaMonaca: venghino, venghino, casa a tre piani in Agro Romano nella Tenuta Vaselli offresi.

Il quartiere pubblico di Tor Bella Monaca, Piano di Zona n. 22, è stato edificato a partire dagli anni '80, in quanto previsione urbanistica contenuta nel I° Piano di Edilizia Economica e Popolare, e relativa variante al Prg del 1965 –infatti tutti e tre i grandi insediamenti pubblici, ossia Tor Bella Monaca, Laurentino38 e Corviale, nascono in aree in precedenza classificate quale Agro Romano: ecco cosa significa edificare insediamenti di quelle proporzioni in Agro Romano...-

Il nuovo insediamento pubblico nasce su un'area di superficie territoriale pari a circa 188 ettari, con un Superficie Utile Lorda pari a mq 628.842 , ossia 62 ettari, per una volumetria conseguente pari a mc 2.012.293, e un numero di residenti pari a 28.000. Come detto, si tratta di un insediamento pubblico: infatti, più del 50% degli alloggi sono di proprietà del Comune di Roma –4.004 alloggi-, mentre 1.495 alloggi sono dell'Ater di Roma e Provincia, e il resto sono di proprietà di Cooperative o singole proprietà private. Questo è il contesto urbanistico nel quale ricade la proposta del Sindaco On. Alemanno di avviare la demolizione e ricostruzione dei comparti R3, R4, R5, R8, R15 di proprietà del Comune di Roma, e dei comparti M4 e R11 di proprietà dell'Ater Roma. **In totale la quota da demolire assomma a mc 878.900, dei quali mc 342.000 nelle Torri, mc 276.100 negli edifici a corte – R5 – e mc 278.800 negli edifici in linea.** La proposta del Sindaco prevede la ricostruzione del quartiere con la tipologia edilizia di case a tre/quattro piani, con un Programma di sostituzione urbana che prevede 96,7 ettari di aree edificate, e un numero di residenti pari a 44.000, con una nuova volumetria pari a mc 3.520.000. In conseguenza, la crescita del dimensionamento è data, in superfici, dallo scarto tra i 62 ettari attuali e i futuri 96,7 ettari - + 34,7 ettari – e dagli attuali 28.000 residenti ai futuribili 44.000 - + 16.000 residenti.



LEGAMBIENTE LAZIO

In buona sostanza, secondo le attuali Norme Tecniche Attuative del Prg, **un incremento di 16.000 residenti significa un carico urbanistico maggiorativo pari a mc 1.920.000, per edificare i quali occorrono mq 600.000, ossia 60 ettari.** La realtà, come del resto ha annunciato lo stesso Sindaco, nel corso degli incontri pubblici svolti per spiegare ai residenti il senso dell'operazione, è che l'intera operazione si basa sull'edificazione di case di lusso in proprietà la realizzazione delle quali finanzia l'operazione demolizione e ricostruzione del quartiere di Tor Bella Monaca. **Inoltre, argomento certamente non ultimo, tutta l'operazione si basa sull'edificazione di aree che compongono la Tenuta Vaselli, ossia l'ultimo polmone dell'Agro Romano nell'VIII° Municipio, nonché una delle poche tenute unitarie vincolate quali Agro Romano nel Prg.**

E' del tutto pacifico che occorra "mettere mano" al quartiere di TorBellaMonaca, così come è del tutto pacifico che l'iniziativa più consistente avviata dall'Amministrazione Comunale precedente a quella diretta dal Sindaco On. Alemanno, sia stata la geniale trovata di portare Leonardo Di Caprio a Tor Bella Monaca, nella sacrosanta indifferenza generale. **Può essere, però, che l'alternativa a ciò sia il massacro di una tenuta dell'Agro Romano, e un incremento residenziale pari a ben 16.000 residenti? L'operazione di demolizione/ricostruzione di TorBella Monaca prevede un aumento del dimensionamento del Prg vigente pari a mc 1.920.000, per un ulteriore consumo di suolo pari a mq 600.000, ossia 60 ettari, e un numero di nuove stanze/nuovi residenti insediati/insediabili pari a 16.000.**

4) Il Derby della speculazione edilizia: gli stadi della AS. Roma e della SS. Lazio.

750 ettari di Campagna Romana, dove realizzare 4 milioni di mc, tra funzioni residenziali, nuovi centri commerciali, strutture logistiche, alberghi, centri sportivi, ecc. E gli stadi? Sono solo un puntino, il contorno per una gigantesca speculazione edilizia su aree non edificabili, poiché componenti dell'Agro Romano, vincolato dal Prg. Sono queste le cifre edilizie della proposta, avanzata dalle Società calcistiche Roma e Lazio, tendente a realizzare due nuovi stadi a Roma. Se queste sono le cifre edilizie, le cifre urbanistiche sono altrettanto inquietanti: infatti, tradotto in funzioni residenziali, 4 milioni di mc secondo gli attuali indici del Prg, corrispondono a 33.333 nuovi residenti/insediati/insediabili, ossia una nuova città di dimensioni medio-grandi. Analizziamo ora brevemente le due proposte, già oggetto di un Dossier della nostra Associazione, il destino delle quali, nonostante le iniziali, incaute, disponibilità dimostrate dal Sindaco On. Alemanno e dall'ex Presidente della Regione On. Marrazzo, è ora affidato in Commissione Parlamentare ad una sciagurata legge sugli stadi, che per l'appunto permetterebbe alle società calcistiche di realizzare nuovi stadi con annessi funzioni residenziali e commerciali.

La proposta del nuovo stadio della S.S. Lazio: lo Stadio delle Aquile in un'area di un'esonazione del Tevere

Il progetto relativo alla realizzazione della Cittadella dello Sport della A.S. Lazio/Stadio delle Aquile prevede il trasferimento nell'area prescelta dell'intera Polisportiva Lazio: e quindi, oltre la nuovo stadio, ristoranti, residenze/villetta, alberghi, il progetto prevede campi di calcio e calcetto, campi da rugby, da tennis, hockey su prato, baseball, atletica leggera, etc. Il tutto su un'area/ambito estesa circa 600 ettari e sulla quale realizzare volumetrie per circa mc 2.000.000. L'area/ambito si trova al Km 9,4 della Via Tiberina, e le trasformazioni proposte sono del tutto incompatibili con il Piano Territoriale Paesistico Regionale, soltanto adottato dalla precedente Giunta Regionale, e mai



LEGAMBIENTE LAZIO

definitivamente approvato, è del tutto incompatibile con il Piano territoriale di Coordinamento approvato dalla Provincia, e, infine, è del tutto incompatibile con il vincolo statale ai sensi della Legge 431/85, quale area di esondazione del Fiume Tevere. Infatti, nel Prg di Roma l'intero quadrante nel quale il Dott. Lotito vorrebbe realizzare lo Stadio delle Aquile è classificato quale Agro Romano vincolato, e le trasformazioni previste dal Prg prevedono soltanto mc 11.00, relativi al completamento due piccoli nuclei abusivi/condonati dagli sciagurati condoni. Poiché come detto lo Stadio delle Aquile avrebbe un dimensionamento pari a circa mc 2.000.000, la crescita volumetrica sarebbe del 18.181%. Inoltre nel Piano Paesistico Regionale l'area/ambito è classificata quale Paesaggio Naturale Agrario, ossia un ambito dove è "inibita l'iniziativa di trasformazione territoriale", e dove si prescrive "la conservazione dei modi d'uso agricoli tradizionali". In più, lo strumento paesaggistico individua nell'area alcune valenze archeologiche, da sottoporre a campagne di scavo e di studio. Naturalmente, con queste destinazioni d'uso il Prg non prevede alcuna infrastruttura per la mobilità pubblica/privata, e l'attuale destinazione ad Agro Romano scongiura la conurbazione saldata tra Roma e il quadrante Nord della Provincia – l'area è limitrofa al Comune di Riano – saldatura che sarebbe inevitabile se si realizzasse la Cittadella dello Sport/Stadio delle Aquile.

I numeri della speculazione

Nell'area romana il prezzo medio delle aree agricole situate al di fuori del sistema regionale dei parchi è stimabile in circa 25 euro al mq: in forza di ciò, è ragionevole stimare il costo d'acquisto di quei 600 ettari in circa 150 milioni di Euro. A voler stimare in 1.500 appartamenti la parte residenziale del progetto, equivalenti a circa mc 700.000, è facile calcolare l'enorme aumento di valore che avrebbero quelle aree, una volta ottenute le necessarie varianti urbanistiche, e quindi il cambio di destinazione d'uso da agricolo ad edificabile: i nuovi valori immobiliari stimabili darebbero una rendita fondiaria pari a 1 miliardo di Euro, considerando come detto la sola parte residenziale, alla quale, comunque, andrebbero aggiunte la parte commerciale, alberghiera, i nuovi complessi sportivi e lo stadio stesso, con ristoranti annessi.

La proposta del nuovo Stadio dell'As. Roma: lo Stadio nella Campagna Romana

Il master plan relativo al nuovo Stadio dell'As Roma prevede la realizzazione della nuova infrastruttura sportiva in un'area, estesa per circa 150 ettari, ricadente nel comprensorio Massimina – La Monachina, nel Municipio XVIII, ricadente nel quadrante Ovest delle città, dove realizzare 3.000 appartamenti, ossia mc 1.440.000, equivalenti a 12.00 stanze/nuovi residenti insediati/insediabili, ai quali vanno aggiunti mc 300.000 per realizzare un nuovo Centro Commerciale, oltre a strutture di ristorazione e turistico/ricettive: il tutto per un dimensionamento pari a circa mc 2.000.000. Nel Prg, l'80% dell'area è classificata quale Agro Romano: infatti, l'area apparteneva ad un'Azienda Agricola dimessa, prima di essere acquistata dall'Ing. Scalpellini, costruttore e proprietario anche delle aree della Romanina, dove il Prg prevede la realizzazione dell'omonima Centralità. Nel restante 20% il Prg prevede trasformazioni per circa mc 427.871, equivalenti a 3.565 nuovi residenti: il che vuol, dire che rispetto alle previsioni edificatorie del Prg, la crescita volumetrica sarebbe pari al 407,60%. Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale l'area proposta per la realizzazione dello stadio è in piccola parte classificata quale Paesaggio Agrario di Rilevante Valore, per la presenza di aree boscate, mentre la gran parte trova disciplina paesaggistica nella classificazione a Paesaggio Agrario di Valore, ambiti nei quali la sola attività di



LEGAMBIENTE LAZIO

trasformazione consentita è l'attività agricola, e nel quale si prescrive "il mantenimento del carattere rurale". Dal punto di vista infrastrutturale, l'area non è servita da alcuna infrastruttura per la mobilità pubblica: la stazione della Metro più vicina è la stazione della Metro A "Battistini", distante, in linea d'aria, circa 9 Km, e il prolungamento della stessa linea A fino alla limitrofa Casal Selce, è stata defanziata dalla Giunta Comunale, mentre la prevista stazione Fs "Massimina", funzionale anche alla realizzazione dell'omonima Centralità prevista dal Prg, è stata tagliata da Fs, poiché investimento "non strategico".

I numeri della speculazione

Dopo la presentazione in conferenza stampa del Dossier di Legambiente Lazio sulla proposta dei nuovi stadi, l'Ing. Scalpellini, come detto proprietario del comprensorio, ha candidamente confermato, su fonte insospettabile quale il giornale "Il Romanista", la stima di Legambiente Lazio sul prezzo di acquisto dei 150 ettari dell'area della Monachina: 37,5 milioni di Euro. Questo vuol dire che, ottenute le necessarie varianti urbanistiche, quelle aree avrebbero un'impennata nei valori immobiliari stimabili in una rendita, per la sola parte residenziale, pari ad almeno 2 Miliardi di Euro, ossia il 5.300% in più, oltre 50 volte il prezzo di acquisto.

5) La Memoria della Giunta Capitolina sugli indici edificatori del Piano Particolareggiato Casilino/Parco Somaini: verde pubblico? No, Grazie.

Con una Memoria di Giunta, presentata mesi or sono dagli Assessori on Corsini e On Ghera, nel VI Municipio l'urbanistica romana torna al 1974: infatti il dimensionamento a mc 2.000.000 del Piano Particolareggiato Casilino risale all'anno detto. Facciamo notare che ci troviamo nel VI Municipio, dove la dotazione di standard a verde pubblico è pari ad un terzo del minimo di legge, ossia 3 mq a fronte dei 9 mq a residente previsti per legge. Il Prg vigente prevede l'esatta metà di queste cubature: infatti, grazie ad una sentenza del Tar sulla base del solito ricorso dei soliti costruttori, e grazie alla citata Memoria di Giunta, sono a rischio cementificazione 143 ettari, tra i quali le aree del Parco Somaini. In base a ciò, vengono quindi ripristinate le previsioni urbanistiche del Prg del '74, grazie alla Memoria di Giunta che raddoppia gli indici edificatori sull'intero comparto: 1,30 mc/su mq. Nel Prg vigente, il VI Municipio è totalmente classificato quale Periferia Consolidata, dove non bisogna fare nuovi mc, ma piuttosto recupero, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione e non certo 1 milione di mc in più. **In sintesi aumento del dimensionamento del Prg vigente pari a mc 1.000.000, per un ulteriore consumo di suolo pari a 143 ettari e un numero di nuove stanze/nuovi residenti insediati/insediabili pari a 8.333.**

6) Il nuovo tracciato del prolungamento della Metro B1 Conca D'Oro/Bufalotta e il Project Financing per la Metro B2 Ponte Mammolo/Casal Monastero. Cura del ferro? No, cura del cemento.

Questa proposta è stata invece avanzata dal Sindaco On. Alemanno: cessione ai privati di aree pubbliche, ove realizzare cubature, ai fini della realizzazione delle tratte della Metro B1 Conca d'Oro Bufalotta e della tratta B2 Ponte Mammolo/Casal Monastero, per un insieme di circa 9 km di metropolitane. Il dettaglio della proposta non è ancora noto, ma è assolutamente ragionevole pensare che per la Metro B2 le aree pubbliche da cedere ai privati sia un'area della Centralità, tutta pubblica, di Pietralata, e il raddoppio delle cubature previste per la Centralità di Ponte Mammolo, per un'insieme stimabile in di mc 576.422, su aree per mq 180.131/18 ettari, mentre è altrettanto



LEGAMBIENTE LAZIO

ragionevole pensare che per la Metro B1 si stia pensando alla cessione della sola area pubblica del IV Municipio, ossia 62 ettari del Parco delle Sabine, ove edificare mc 2.000.000. Inoltre, per la Metro B2 è prevista una modifica del tracciato: la nuova linea non passerà più per Fidene, Castel Giubileo, Colle salario, Settebagni e Cinquina, ma sarà deviata su una fermata in Via Giovanni Conti, una fermata a Via Rina de Ligio – Vigne Nuove, per arrivare poi a Bufalotta.

Tali proposte sono pura follia, per tanti motivi: il IV Municipio, colpito da quel capolavoro urbanistico che si chiama Bufalotta non è in grado di accogliere ulteriori mc 2.000.000, e inoltre si consideri che la sola area pubblica, ossia il Parco delle Sabine, esteso per circa 150 ettari, è frutto della cessione dei privati alla Amministrazione Pubblica nell'ambito dell'Accordo di Programma relativo alla centralità di Bufalotta. Come a dire: dopo il danno, la beffa. Torna quindi in questa proposta l'idea che la cura del ferro dipenda dal dimensionamento e non sia invece un'invariante del Prg. Senza nascondere il fatto che la centralità di Ponte Mammolo, raddoppiata, sfregerebbe la Riserva Naturale Regionale dell'Aniene. **In sintesi aumento del dimensionamento del Prg vigente pari a mc 2.576.422, per un ulteriore consumo di suolo pari a 80 ettari e un numero di nuove stanze/nuovi residenti insediati/insediabili pari a 21.469.**

7) Le Caserme e la valorizzazione immobiliare: la speculazione all'erta sta!

E' invece recente l'approvazione da parte del Consiglio Comunale della delibera sulla valorizzazione delle Caserme dimesse dal Ministero della Difesa. Si tratta di 15 caserme, per un totale di circa mc 1.500.000 di cubatura esistente, su un'area di circa 82 ettari, mentre le cubature insistono su 46 ettari. Le caserme dimesse sono la Caserma Ulivelli, nel Municipio XIX, Forte Boccea, nel Municipio XVIII, la caserma Antonio Gandin, Ruffo e Piccinini nel V Municipio, la caserma Medici, Ex Convento ex caserma Reale Equipaggi, ex Convento Santa Teresa nel Municipio I, i Magazzini A.M, Centro Rifornimento T.L.C., Caserma Donati nel XV Municipio, la caserma Nazario Sauro, Stabilimenti Trasmissioni nel Municipio XVII, i Magazzini Commissariato nel Municipio XI. La Delibera approvata dal Consiglio Comunale prevede il 30% delle superfici a destinazione residenziale di lusso, 30% ad esercizi commerciali, turistico ricettive ed attività private, il 30% a quota variabile, con il 20% destinato a servizi comunali – asili nido, scuole, centri di quartiere – e il restante 10% all'edilizia sociale. **Per il disagio abitativo, quindi, c'è solo il 10% del 30%: ossia 50.000 mc, ossia circa 140 alloggi: una miseria.** Il punto è che la Delibera è stata pensata per fare cassa, ossia produrre quei 600 milioni di Euro da destinare al risanamento dei conti del Comune. Quando l'urbanistica è governata dalle leggi di bilancio, i risultati sono questi: tanto per la speculazione, poco per i cittadini e i quartieri. **In questo caso, si tratta di un importante cambiamento di destinazione d'uso che porta in dote mc 1.500.000 su 46 ettari e 12.500 stanze/residenti insediati/insediabili.**

8) Roma Formula Futuro, c'era una volta il Gran Premio con cemento in cambio di presunto Grande Evento, ma le cubature si cancellano?

E così, mentre in tutte le Capitali delle Città d'Europa il modello/obiettivo di riferimento degli Amministratori e dei Sindaci, in materia di organizzazione nelle città della mobilità pubblica e privata è la Città Senza Auto, a Roma, per più di due anni, per volontà del Sindaco On . Alemanno, i cittadini sono stati costretti a fare i conti con una "pazza idea": trasformare quasi 5 Km dell'itinerario storico/culturale dell'impianto urbanistico dell'E42, ossia l'Eur, pensato per



LEGAMBIENTE LAZIO

l'occasione dell'Esposizione Universale (che si sarebbe dovuta svolgere a Roma nel 1942 per celebrare il ventennale della Marcia su Roma, e poi annullata per l'entrata in guerra del Paese, voluta dal Regime fascista), in circuito automobilistico per lo svolgimento di una gara mondiale di Formula Uno. Tutto ciò, sarebbe dovuto avvenire con l'organizzazione dell' "evento" da parte del Gruppo Flamini, con la gentile elargizione da parte dell'Amministrazione Comunale, di un'area pubblica, estesa per circa mq 15.000, sulla quale edificare circa mc 50.000, equivalenti a 417 nuove stanze/nuove persone insediate/insediabili, sita al Torrino Sud, nel XII Municipio, in un'area compresa tra Viale dell'Oceano Pacifico e Via della Grande Muraglia, al di sotto quindi, dell'area dell'ex – Velodromo.

La nostra ferma contrarietà allo svolgimento della Formula Uno, tramontata poiché i regolamenti internazionali non permettono lo svolgimento di due gare di campionato mondiale nello stesso paese, non si basano soltanto sull'inaccettabile "scambio" cubature/contro grande Evento – dove è l'interesse pubblico in uno scambio siffatto, visto che l'area in questione è di proprietà pubblica? -, ma sull'idea di città che trasuda dalla volontà di organizzare un Gran Premio di Formula Uno, non nei circuiti preposti, ma in uno dei cuori della Città Storica di Roma. E il punto, inoltre, non è soltanto l'esistenza dei vincoli che caratterizzano sia l'Eur - nel Prg è classificato quale Città Storica –o le aree verdi dell'Eur– a sua volta classificate quale Verde Monumentale: se qualcuno proponesse di svolgere la Formula Uno a Via della Borghesiana – Municipio VIII, Periferia Est – saremmo egualmente contrari, perchè la città deve essere organizzata intorno a quattro funzioni fondamentali: muoversi/spostarsi, camminare, socializzare, respirare. Se il Sindaco On. Alemanno avesse profuso lo stesso impegno messo in campo per la Formula Uno all'Eur per prolungare la linea 8 fino alla Stazione Termini, ebbene, oggi, avremmo già spostato quel tram da quel ridicolo capolinea posto davanti al Teatro Argentina.

Come illustrato nella tabella n. 1, lo svolgimento della Formula Uno all'Eur, avrebbe comportato un aumento del dimensionamento del Prg vigente a destinazione d'uso residenziale pari a mc 50.000, equivalenti a 417 stanze/nuovi residenti insediati/insediabili, e un conseguente aumento del consumo di suolo pari a mq 15.000, ossia 1,5 ettari. Cancellata la Formula Uno saranno cancellate anche queste cubature?

9) Il cambio di destinazione d'uso dell'area dell'Ex Velodromo: dal progetto della Cittadella dell'acqua alla Cittadella tutta residenziale

Il progetto della Cittadella dell'Acqua, nata dalle ceneri dell'ex Velodromo, disinvoltamente demolito con 125 chili di tritolo, prevedeva mc 88.000 circa, per ospitare un centro ricreativo a carattere prevalentemente sportivo, con annessi spazi commerciali, uffici, ristorazione e spazi pubblici. E' invece intenzione dell'Amministrazione, abbandonare tale progetto, per dare vita a ad un totale di mc 219.200 di nuove costruzioni, a carattere prevalentemente residenziale. I costi all'Eur sono pari a 12.000 Euro al mq: non sono certo case per l'emergenza abitativa... **In sintesi aumento del dimensionamento del Prg vigente pari a mc 136.000, per un ulteriore consumo di suolo pari a 4,2 pregiatissimi ettari e un numero di nuove stanze/nuovi residenti insediati/insediabili pari a 1.133.**



**LEGAMBIENTE
LAZIO**

10)La modifica degli indici edificatori nei Toponimi: il Prg premia l'abusivismo condonato.

I Toponimi sono le aree ex Agro Romano sulle quali sono stati edificati gli immobili oggetto dello sciagurato II° e III° Condono Edilizio – il I° Condono ha generato le Zone O. Complessivamente nel nuovo Prg sono classificati quali Toponimi circa 1.767 ettari, articolati in 81 zone, nei quali attualmente risiedono circa 86.947 cittadini, per una realizzazione edificatoria pari a mc 10.600.000. Il 70% di queste superfici –circa 1.237 ettari- risulta già completato, mentre la parte a completamento, in conseguenza, risulta pari a circa 530 ettari. Le Norme Tecniche Attuative del Prg vigente indicano in 0,125 mq/mq, ossia 0,40 mc su mq l'indice edificatorio per i lotti a completamento edilizio. Ebbene, una Determinazione Dirigenziale del 29.07.2010, successiva ad una Delibera del Consiglio Comunale del 21 Dicembre del 2009, stabilisce un incremento dell'indice edificatorio dello 0,15 mq/su mq, ossia 0,48 mc su mq sulle aree di completamento dei Toponimi. Il che significa almeno 60.000 mc su 400 ettari, visto che la citata Delibera stabilisce che tale premio in cubatura sia previsto nel caso di cessione entro due anni di aree da destinare ad uso pubblico per realizzare nei Toponimi servizi, aree verdi, parcheggi/strade. Cubature premiali, in cambio della cessione di aree per i servizi di standard: si tratta di un ulteriore premio all'abusivismo, il quale, oltre alla citata delibera, potrà usufruire della possibilità di ulteriori cubature grazie allo sciagurato Piano Casa della Regione Lazio. La Monetizzazione degli standard urbanistici in cambio di cubature era l'impianto delle Legge Urbanistica presentata dall'On Lupi nella passata legislatura. Vorremmo informare l'On. Alemanno che tale Legge non è stata approvata. **In sintesi, l'aumento del dimensionamento del Prg, in forza di tale delibera, è pari a mq 400.000, ossia 400 ettari, per mc 60.000, equivalenti ad ulteriori 500 stanze/nuovi residenti insediati/insediabili.**