

Dopo la legge regionale, votata la delibera capitolina con 35 "sì" Ampliamenti e recupero, ecco il piano casa a Roma

Dal progetto alla realizzazione

di LUCILLA QUAGLIA

Piano casa, in Campidoglio varata la delibera attuativa

Sì ad ampliamenti, riqualificazione, cambi di destinazione. Le tutele

Fissate le aliquote agevolate per chi
demolisce e ricostruisce edifici degradati.
Vincoli all'interno delle Mura aureliane

L'Assemblea capitolina ha approvato di recente, con 35 voti favorevoli, la delibera di attuazione del Piano Casa della Regione Lazio. Il sindaco di Roma **Gianni Alemanno** ha sottolineato come l'approvazione della delibera crei una grande sinergia tra i piani casa regionale e comunale. "In questo modo - ha spiegato - daremo una risposta a tutte le famiglie, alle giovani coppie e a tutte le persone impoverite che oggi hanno bisogno di proposte di edilizia sociale e non le trovano. E in più daremo una spinta importante all'economia".

I punti principali

Ma quali sono i punti salienti della delibera? Prima di tutto il contributo straordinario dovuto dai costruttori per il cambio di destinazione d'uso delle aree, che sarà utilizzato dall'amministrazione per interventi nelle periferie.

Se ad esempio un costruttore ha realizzato dei comprensori il cui fine è turistico e vuole trasformare la loro destinazione d'uso in residenziale, potrà farlo ma dopo il versamento di un contributo.

E ancora l'incentivo, nella misura del 30% di sconto sugli oneri accessori, per l'ampliamento della prima

casa, la riserva del 30% della superficie utile lorda delle aree libere non residenziali all'edilizia sociale a canone calmierato e la restante parte all'housing sociale in edilizia residenziale convenzionata.

Si prosegue poi con la tutela dei negozi di vicinato nei quartieri - per garantirli è previsto che nelle nuove realizzazioni almeno il 5% sia riservato al non residenziale - e del Centro Storico e degli edifici di pregio della città, dove non si applica il Piano Casa.

Territori da pianificare

Restano fuori dal piano regionale le centralità urbane e metropolitane ancora da pianificare e gli ambiti di riserva a trasformabilità vincolata e, inoltre, le aree adibite a servizi pubblici di livello urbano, verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, infrastrutture tecnologiche e per la mobilità, nodi di scambio, aree aeroportuali, piattaforme logistiche, impianti e attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti. Il sindaco **Alemanno** ha inoltre annunciato che a marzo sarà organizzata una conferenza urbanistica con la Regione Lazio in cui i temi del piano casa e dello sviluppo della città saranno affrontati congiuntamente.

Riutilizzo degli stabili in disuso

"Sarà più facile demolire e costruire, mentre finora - ha spiegato il sindaco - si costruiva solo occupando nuovi terreni, cambiando la destinazione d'uso da agricolo a residenziale. Adesso, invece, per gli stabili in disuso, sarà possibile abbattere e ricostruire, senza occupare nuove aree". "Il piano - ha aggiunto l'assessore all'Urbanistica della Regione Lazio **Luciano Ciocchetti** - rappresenta un volano per l'economia e, secondo il Cresme, porterà investimenti per 2 miliardi di euro. È una risposta concreta all'emergenza abitativa, con la previsione di 4.200 alloggi di edilizia popolare. Sarà anche possibile ricostruire i ponti abbattuti del Laurentino 38".

La delibera appena approvata consentirà inoltre di procedere alla riqualificazione di Tor Bella Monaca con l'abbattimento delle torri.

Domande di ampliamento

"Per quanto riguarda i proprietari di prima casa - ha dichiarato il presidente della commissione Urbanistica capitolina, **Marco Di Cosimo** - beneficeranno di uno sconto del 30% sugli oneri concessori, come in-

centivo, per l'ampliamento della propria abitazione. Le domande di ampliamento già pervenute nel Lazio sono 1.500 e saliranno a 15 mila entro settembre, ad un anno dall'avvio del piano regionale".

Il piano casa del Lazio

Il Piano Casa della Regione Lazio è un complesso sistema di norme che intende rilanciare il settore edile, contrastare la crisi economica, favorire l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente alla normativa antisismica, migliorare la qualità architettonica e la sostenibilità energetico ambientale di tale patrimonio secondo le tecniche, le disposizioni e i principi della bioedilizia. Il senso della manovra è offrire la possibilità di effettuare ampliamenti o ricostruzioni di edifici in deroga ai Piani Regolatori locali. Per questo motivo il Piano Casa è regolato dalle leggi regionali emanate in materia, che a loro volta spesso rimandano ai regolamenti comunali.



Sul territorio

La mappa delle zone "no"

Il piano casa del Lazio si applica a tutti gli edifici realizzati legittimamente (anche quelli per i quali il titolo edilizio sia stato rilasciato in sanatoria, compreso il caso della formazione del silenzio assenso) e a quelli non ultimati ma che abbiano ricevuto il titolo abilitativo edilizio. Sono esclusi dal campo di attuazione gli insediamenti urbani storici individuati dal Piano territoriale paesistico regionale, le aree di rischio idrogeologico molto elevato, i casali e i complessi rurali realizzati in epoca anteriore al 1930.

Edifici dismessi

Più 30 per cento

Il Piano Casa Lazio consente il cambio di destinazione d'uso, con intervento di ristrutturazione, sostituzione, demolizione e ricostruzione, completamento, per gli edifici non residenziali dismessi. È consentito l'ampliamento del 30% rispetto alla superficie utile esistente. Con tali interventi, che non si potranno realizzare nelle zone omogenee D (industriali) con superficie superiori a dieci ettari e nelle zone omogenee E (zone destinate all'agricoltura), sarà possibile trasformare la destinazione d'uso in residenziale, fino a un massimo di 15 mila mq.

**Pubblico o privato**

Residenze, più 20 per cento

Sono consentiti interventi di ampliamento, nei seguenti limiti massimi relativi alla volumetria esistente o alla superficie utile: 20% per gli edifici a destinazione residenziale, pubblica o privata, uni-plurifamiliari, per un incremento complessivo massimo, per ogni edificio, di 70 metri quadrati di superficie, e comunque per ogni unità immobiliare dell'edificio dotata di specifica autonomia funzionale. 20% per gli edifici destinati alle strutture che prestano servizi socio-assistenziali definiti dalla legge regionale 12 dicembre 2003, n. 41 (Norme in materia di autorizzazione all'apertura e al funzionamento di strutture che prestano servizi socio-assistenziali).

