

L'URBANISTICA ALLA REGIONE LAZIO

Le competenze regionali riguardanti l'urbanistica, l'ambiente e il territorio sono di rilevante importanza e possono determinare decisive scelte operative al fine di garantire uno sviluppo del territorio ordinato, riuscendo a conciliare il rispetto del paesaggio, dell'ambiente, delle risorse storiche e turistiche con l'esigenza di sviluppare le iniziative economiche industriali ed artigianali.

La nuova Giunta regionale non ha ancora affrontato in modo organico gli aspetti della gestione del territorio, mentre sono attualmente in vigore il Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato nel 2007 ed il Piano Casa approvato nel 2009.

La nuova Giunta ha posto immediatamente mano alla modifica della legge 21 del 2009 (Piano Casa), presentando una proposta di legge che è attualmente all'attenzione degli organi istituzionali che dovranno provvedere all'approvazione, ed ha prodotto il Piano Turistico Regionale, che dovrà anche esso passare al vaglio dei vari Organi regionali competenti per l'approvazione.

Va riconosciuto che il Piano casa approvato nel 2009 si è, fino ad ora, dimostrato inefficace e non ha prodotto alcun risultato concreto, per cui la necessità di una sua revisione poteva essere giustificata.

Ora si tratta di stabilire in concreto se le modifiche apportate alla legge dalla nuova Giunta sono effettivamente migliorative della vecchia normativa o ne travolgono totalmente lo spirito e gli obiettivi. La nuova versione si pone come obiettivo fondamentale di accelerare e semplificare i procedimenti attuativi, ma sostanzialmente interviene pesantemente a modificare se non ad annullare aspetti rilevanti degli strumenti di pianificazione urbanistica regionale, giungendo perfino ad ampliare in modo consistente le aree oggetto di possibili interventi, già sottoposte a vincoli di varia natura.

Il Piano casa regionale infatti consente interventi anche in alcuni quartieri di Roma considerati tessuti urbani adiacenti al centro storico, come, ad esempio, Prati, San Saba, Garbatella, Piazza Vittorio. ecc.: Tali interventi possono raggiungere un incremento del 35% attraverso l'ampliamento delle strutture esistenti (chiusure di balconi, costruzioni di attici ecc.) ed il 30% in caso di demolizioni e ricostruzioni (costruendo nuove palazzine). Inoltre sarà possibile utilizzare aree destinata dai piani regolatori a servizi e verde pubblico, vincolate e non ancora espropriate, al fine di edificazione, utilizzando i manufatti esistenti inutilizzati e destinati alla demolizione.

Anche le aree considerate a rischio sismico possono essere interessate dai nuovi interventi immobiliari, come pure può essere consentita la trasformazione di immobili in disuso con destinazione commerciale o industriale in unità abitative.

Dalla proiezione di calcoli teorici si possono prevedere nell'intera Regione la possibilità di nuove edificazioni per circa 80 milioni di mc di cui circa 40 milioni per la sola Città di Roma, che andrebbero aggiunti ai 60 milioni di mc. previsti dal Nuovo Piano Regolatore. E tutto questo senza aver previsto il relativo adeguamento della viabilità e dei servizi ai cittadini.

Il nuovo Piano casa andrebbe esaminato punto per punto per individuarne fino in fondo gli aspetti più problematici. Si può, intanto, esprimere l'augurio che tutte le forze politiche regionali avvertano la responsabilità di scelte che possono risultare dannose per l'intero territorio.

Appare in questo quadro difficile conciliare le affermazioni generali sulla gestione del territorio più volte ribadite dalla Giunta con i risultati pratici che essa, attraverso l'approvazione di nuove leggi, riesce a conseguire. Se ad esempio si esamina il Piano Turistico Regionale, l'impostazione di principio in esso contenuta appare sostanzialmente condivisibile, ma è del tutto evidente che quella impostazione contrasta in modo radicale con le scelte contenute nel Nuovo Piano Casa. Si auspica che tutte queste contraddizioni emergano politicamente in sede di discussione negli organismi regionali.

Dicembre 2010

Michele Ferro