



Il festival  
dell'architettura  
di Roma



ORDINE DEGLI  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DI ROMA E PROVINCIA

15.6 17:00

—afternoon city talk—

# PROPOSTA D'INNOVAZIONE E SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E MODIFICA DELL'ARTICOLAMENTO DI PRG DI ROMA CAPITALE

h.17:00

Saluti Istituzionali

h.17:20

interviene Umberto Marroni | Consulente OAR

h.17:30

Panel Discussion

modera e interviene: Lorenzo Busnengo | Consigliere OAR  
con Maurizio Velocchia | Assessore all'Urbanistica Roma Capitale  
+ Alfredo Stoppa | Studio Amministrativisti + Alessandro Falasca |  
Consulente OAR + Gianni Gianfrancesco | Direttore PAU +  
Piero Presutti | UOT Edilizia Municipio II



## **PROPOSTA D'INNOVAZIONE E SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E MODIFICA DELLE NTA DI PRG DI ROMA CAPITALE**

### **PREMESSA**

Negli ultimi anni il quadro economico, sociale e culturale nella Capitale e nel Paese è profondamente cambiato. La “discussione urbanistica” della fine del secolo scorso, contraddistinta dalla contrapposizione tra espansione edilizia e tutela dell’agro dal consumo di suolo è stata consegnata alla storia a vantaggio dei più recenti principi di “sostenibilità ambientale”. Si è, al contempo, affermata la cultura della cosiddetta ‘rigenerazione urbana’, del riuso degli edifici e spazi urbani, della manutenzione e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, dell’innovazione ecologica e tecnologica del patrimonio immobiliare, dell’housing sociale e del coworking, della c.d. “smart city”.

Molti programmi nazionali come il PNRR, e internazionali, come il Bando denominato ‘Reinventing Cities C40’ sono ampiamente orientati in questa direzione. Anche Roma non si può sottrarre ad un rinnovato approccio di analisi, proprio a partire dalla sua crescita - un po’ confusa “a macchia d’olio” – che paradossalmente non solo favorisce inedite prospettive di applicazione dei principi di ‘densificazione’ al fine di massimizzare l’efficacia delle infrastrutture per la mobilità già piuttosto carenti, ma possono trovare una fertile applicazione anche le politiche innovative di rigenerazione degli spazi urbani sia pubblici, che privati, così come le iniziative di social housing e di organizzazione flessibile e creativa del lavoro.

Altre città si sono o si stanno organizzando in tal senso, attirando investitori verso le attività creative della c.d. “economia smaterializzata”, favorendo imprese innovative, contribuendo così a garantire una qualità della vita progressivamente più alta per i propri cittadini anche grazie alla riorganizzazione dello spazio urbano.

Anche Roma, seppure ferma da alcuni anni, ha la possibilità di aprirsi a questo nuovo ciclo. Per consentire ciò, sono decisive le risorse finanziarie derivanti dal PNRR e dagli stanziamenti del Giubileo, ad integrazione di quelle ordinarie, che devono però essere investite anche nella macchina amministrativa – presupposto per tutte le politiche pubbliche ed infrastrutturali –, dando altresì seguito ad un **nuovo quadro di regole chiare ed efficaci**, al fine di consentire agli investitori di cogliere appieno queste nuove opportunità nel rispetto delle esigenze di una Città con la sua storia ma che cresce e cambia.

Per meglio comprendere il contesto in cui ci stiamo muovendo, si rende quindi inevitabile eseguire un piccolo passo indietro rispetto al sistema delle regole vigenti a Roma e nella Regione Lazio, senza purtroppo perdere il contatto con il quadro normativo nazionale, che continua a rappresentare il punto di riferimento per l’azione “locale”.

Non è sbagliato affermare che, a Roma, l’approvazione del Nuovo Piano Regolatore Generale del 2008 sia stato il frutto di una positiva mediazione, e forse anche di un abile compromesso, raggiuntosi all’interno del dibattito pubblico della fine degli anni Novanta in grado di trovare una sintesi tra la spinta all’espansione edilizia della rendita fondiaria e le forze dell’ambientalismo che l’hanno contrastata.



Il PRG del 2008, in tal senso, si potrebbe definire un ‘progetto a consuntivo’ delle passate pianificazioni, di alcune proposte innovative ma soprattutto delle battaglie decennali tra i soggetti sociali ed economici sostenitori di queste due opposte visioni del futuro della Capitale. Un Piano urbanistico generale frutto di un’evoluzione di decenni, a partire dagli anni Settanta ma che la crisi economica del 2008, da un lato, così come dall’altro l’affermazione dei principi della riduzione del consumo di suolo (unitamente alla consapevolezza ambientale), hanno sostanzialmente stravolto in tempi rapidissimi.

Senza dimenticare inoltre l’impatto generato dall’affermazione preponderante delle nuove tecnologie e dalla più recente crisi pandemica, che suggeriscono un rinnovamento delle tradizionali regole d’uso del suolo e quindi della pianificazione stessa.

Oggi, quindi, nonostante l’approvazione del vigente PRG non sia troppo distante nel tempo, i repentini e radicali cambiamenti avvenuti nel tessuto sociale, economico e nell’ambito delle politiche di governo del territorio, impongono una riflessione sullo strumento regolatorio e, in particolare, sull’impianto delle sue Norme Tecniche di Attuazione.

Contestualmente a tali cambiamenti sociali, economici e culturali, si sono affermate anche una serie di disposizioni legislative che, oltre a innovare l’apparato regolatorio sia a livello regionale che nazionale, hanno comportato l’insorgere di contraddizioni con alcune delle disposizioni delle NTA del PRG, non adeguate rispetto ai nuovi fermenti della cultura tecnologica e ambientale.

Del resto, gli eventi che hanno caratterizzato i primi anni di vita del PRG dal 2008 ad oggi sono stati numerosi:

- il consolidamento della riforma della normativa costituzionale del Titolo V con le deleghe di competenze alle regioni,
- le disposizioni sulla ripresa edilizia del Piano Casa di cui alla L.R. n. 21/2009,
- le disposizioni sulla Rigenerazione Urbana di cui alla L.R. n. 7 del 2017,
- le numerose modifiche occorse al Testo Unico dell’Edilizia,
- da ultimi, i Decreti varati dal Governo durante la pandemia.

Tutto ciò ha mutato, in modo sostanziale, il quadro di regole di riferimento connesse tanto alla pianificazione urbanistica, quanto alle procedure autorizzative ed attuative degli interventi, incidendo direttamente sulle “capacità funzionali” delle vigenti NTA.

A fronte di questi cambiamenti, non prevedibili all’epoca dall’impianto del PRG, si è innescata una grave incertezza per i soggetti sia pubblici che privati con altrettanto grave danno competitivo a svantaggio della Capitale di fronte alle dinamiche di altre città italiane come Milano, per non parlare poi delle grandi Capitali europee.

Bene, quindi, ha fatto la nuova Amministrazione Gualtieri e l’Assessore Velocchia a dare seguito all’approvazione della DGC di indirizzi, n 120 del 14 aprile 2022, avente ad oggetto “*Indirizzi in merito alla revisione, modifica e attualizzazione delle Norme tecniche di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale comunale approvato ai sensi dell’art. 66-bis della legge regionale 22 dicembre 1999 n. 38 e smi. Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e smi.*”, che dà avvio ad un sensibile percorso di riforma e revisione del quadro di regole urbanistiche al fine di dare attuazione ai tre



elementi cardine attorno ai quali potrà ruotare la strategia di trasformazione della città di Roma: la rigenerazione urbana, la sostenibilità ambientale, sociale ed economica della pianificazione e, soprattutto, la certezza dei tempi e delle modalità di attuazione degli interventi.

L'attuazione della delibera d'indirizzi della Giunta comporta l'assunzione di un nuovo quadro di regole e necessita della definizione degli obiettivi, della individuazione degli strumenti, delle norme da modificare, il tutto all'interno di un quadro ben preciso e definito di tempistiche d'azione.

Oltre alla delibera Procedurale qui proposta e alle Varianti alle NTA del PRG, si renderà necessario semplificare anche le relative competenze tra Regione e Comune con la devoluzione promessa, riservandosi di proporre alcune modifiche a normative di livello nazionale, come ad esempi al DM 1444/68.



## OBIETTIVI GENERALI

1. Il **primo obiettivo** è quello di affermare il **principio della rigenerazione urbana** limitando il consumo di suolo, lavorando prioritariamente sul costruito e sulla città esistente, rendendo efficaci le procedure amministrative da definirsi in tempi e modalità certe.
2. Il **secondo obiettivo** è quello di rendere sempre più strategica la **progettazione urbana** affermando strumenti flessibili come i “Progetti Urbani”, i Programmi previsti dall’Art. 2 e 3 della nuova Legge Regionale 7/2017, i Programmi Integrati (sostanzialmente inattuabili quelli attualmente previsti del PRG), i Piani di Recupero, etc.
3. Il **terzo obiettivo** è quello di affermare anche a Roma, mediante incentivi ed agevolazioni, un **nuovo quadro di regole** per cogliere le opportunità delle attuali politiche urbane del social housing, del coworking, della ricettività studentesca, della logistica green ed elettrica, dell’edilizia ecosostenibile.
4. Il **quarto obiettivo** è quello di dare concretezza alle buone volontà dichiarate di **semplificare le procedure** anche quelle indirette.
5. Il **quinto obiettivo** è quello di **realizzare queste modifiche in tempi accettabili**. Appare evidente che una modifica complessiva delle NTA del PRG, ovvero una procedura di variante urbanistica a formazione progressiva seguendo i vari passaggi di adozione, osservazioni, controdeduzioni, regione, etc, si pone in una prospettiva di circa due, tre anni.

## ATTI E MODALITÀ

- **PRIMA FASE (entro dicembre 2022)**

**I - Delibera a carattere Procedurale sulla Rigenerazione Urbana di Giunta e Assemblea Capitolina.**

Per gli obiettivi di cui sopra, si propone di approvare una Delibera di Assemblea Capitolina di inquadramento, che assuma gli elementi di attuazione della Legge regionale n. 7/2017, individuando gli ambiti di attuazione, gli uffici amministrativi competenti, le procedure che dovranno essere definite entro tempistiche necessariamente certe e perentorie.

**II - Delibera di Adozione della Variante delle NTA circoscritte.**

Si tratta di una prima variante normativa limitata al tema delle definizioni, con particolare riferimento a quegli “elementi” del Piano che possono rendere attuabili i principi di cui sopra come ad esempio: a) le grandezze edilizie e le categorie di intervento, da adeguarsi alle normative sovraordinate; b) le destinazioni d’uso e le relative procedure di mutamento, da adeguarsi alle normative sovraordinate.

**III - Delibera di Aggiornamento della Carta della Qualità di Giunta e/o Assemblea Capitolina.**

L’articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione al comma 12, recita: “La Carta per la qualità è soggetta ad aggiornamenti periodici, di norma biennali, da approvarsi con le



*procedure di cui all'art. 2, commi 5 e 6.*”, ovvero mediante approvazione di una Deliberazione di Giunta e/o di Assemblea Capitolina.

Tale aggiornamento dovrebbe in particolare prevedere: a) lo stralcio di tutti quegli immobili privi di particolari qualità architettonica ed inseriti in Carta per la Qualità per la sola destinazione d'uso; b) l'inserimento di tutti gli immobili di particolare pregio architettonico che hanno caratterizzato la storia dell'architettura romana del 900 e contemporanea ad oggi non inseriti; c) revisione della Guida per la Carta per la Qualità che appunto deve diventare una sorta di vademecum della buona progettazione, piuttosto che una ulteriore normativa “sovrapposta” alle NTA di PRG.

- **SECONDA FASE (entro giugno 2023)**

**Delibera di Adozione della Variante di Revisione delle NTA.**

Quale iniziativa preliminare della successiva stagione di aggiornamento del Piano, si deve prevedere una revisione più approfondita delle NTA e di alcuni profili del PRG 2008, al fine di perseguire il principio di rigenerazione urbana in contrapposizione con il disomogeneo sviluppo a ‘macchia d’olio’, nella prospettiva di una più equilibrata densificazione, soprattutto puntando sugli assi di comunicazione e mobilità su ferro.

A tal proposito, si rende indispensabile un aggiornamento: a) della definizione del “vincolo conformativo” e relative procedure convenzionali attuative per la realizzazione delle aree a standard; b) della definizione delle procedure per la realizzazione dell'impiantistica sportiva nelle aree a verde privato attrezzato; c) della definizione del mix funzionale nei tessuti della città consolidata; d) delle norme per attuare il social housing nelle sue forme come è previsto in altre città italiane come Milano; e) dell'articolo 16 delle NTA sulla Carta per la Qualità; f) del perimetro della zona omogenea A, distinguendo l'area “Storica”, dall'area urbanistica di più recente espansione.



## **PRIMA FASE**

### **TEMI DELLA DELIBERA DI ASSEMBLEA CAPITOLINA DI ATTUAZIONE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEI PRINCIPI DELLA RIGENERAZIONE URBANA (C.D. "DELIBERA PROCEDURALE").**

Il fine di tale Deliberazione in oggetto è rendere pienamente operativa la Legge regionale n. 07/17 in coerenza con il PRG, così come è già stato fatto con la DAC n. 9/12 in relazione alla normativa regionale del Piano Casa.

In merito al rapporto tra Legge regionale n. 7/2017 e PRG, va precisato che l'applicazione della normativa regionale risulta essere indipendente dalle modifiche alle NTA, in quanto si tratta di una disciplina sovraordinata al piano comunale (art. 6), oppure integrata ad esso con le relative varianti di cui agli artt. 2, 3, 4, 5.

Peraltro, l'inserimento organico di una norma regionale all'interno delle NTA, oltre ad essere di dubbia legittimità, determinerebbe di fatto un potenziale elemento di criticità dell'assetto normativo, irrigidendolo ed esponendolo a problemi applicativi in caso di mancato coordinamento tra normativa comunale regionale, per il caso di sopravvenuta modifica di quest'ultima

In particolare, la Delibera sarà chiamata a chiarire l'applicazione della Legge alla luce delle Circolari esplicative regionali, e dei numerosi pareri regionali e comunali in merito, sia rispetto alle vigenti NTA di PRG, sia rispetto alle modifiche della normativa edilizia contenute nel TUE di cui al DPR 380/01.

Gli ambiti di trattazione della Delibera, possono essere riassunti nei seguenti punti:

1. Campo di applicazione della LR 07/17 nel suo complesso.
2. Modalità di applicazione dell'articolo 2.
3. Modalità di applicazione dell'articolo 3.
4. Categorie di intervento e premialità.
5. Applicazione degli interventi di DR in zona omogenea A.
6. Applicazione degli interventi su immobili segnalati nella Carta per la Qualità.
7. Applicazione degli interventi di mutamento della destinazione nel rispetto delle destinazioni d'uso di PRG.
8. Criteri e inquadramento della disciplina sugli oneri e sul contributo straordinario.
9. Competenze della Giunta Capitolina in merito al Permesso di Costruire Convenzionato. Individuazione delle eventuali opere di urbanizzazione e cessione aree.
10. Modalità di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti.



## **TEMI DELLA DELIBERA DI VARIANTE ALLE NTA “CIRCOSCRITTA” AI FINI DELL’APPLICAZIONE DEI PRINCIPI DELLA SEMPLIFICAZIONE E DELLA RIGENERAZIONE URBANA**

Ai fini di una immediata e circoscritta semplificazione volta ad un’azione di chiarezza delle NTA si propongono delle modifiche a soli tre articoli, in relazione ai quali i profili di discrezionalità e valenza politica delle ipotesi di modifica sono trascurabili, in quanto si tratta di adeguamenti a normative sovraordinate, oppure chiarimento di norme che trovano difficile applicazione.

In particolare:

1. la modifica all’articolo 4, sulle grandezze edilizie, è fondamentale in termini di agevolazione della progettazione in quanto si determina un unico parametro dimensionale per tutti gli interventi, eliminando le incertezze interpretative della normativa in merito ai parametri da adottarsi su ogni singolo progetto.
2. la modifica dell’articolo 6, sulla classificazione delle destinazioni d’uso, oltre a costituire adeguamento alle definizioni del D.P.R. n. 380/2001 diretta verso una flessibilità delle destinazioni d’uso all’interno delle categorie generali, in modo da rispondere alle reali esigenze di trasformazione della città, comunque nel rispetto delle funzioni tutelate all’interno della zona omogenea A.
3. La modifica dell’articolo 9, sulle categorie di intervento edilizio, uniforma la disciplina locale con quanto disciplinato dal D.P.R. n. 380/2001 in modo da avere un quadro normativo rispondente alla normativa nazionale e regionale che elimini le incertezze interpretative.

**(ALLEGATO A2)**





**TEMI DELLA DELIBERA DI GIUNTA E/O CONSIGLIO DI AGGIORNAMENTO DELLA CARTA DELLA QUALITA' AI FINI DELLA SEMPLIFICAZIONE E DELL'APPLICAZIONE DEI PRINCIPI DELLA RIGENERAZIONE URBANA**

È necessario ridefinire lo strumento della Carta della Qualità nel suo complesso, essendo esso oggettivamente ridondante e difficilmente gestibile nella sua rigidità da parte degli stessi uffici della Sovrintendenza Capitolina.

Quanto precede, nello spirito di ampliare ulteriormente e fin da subito il campo di applicazione della Legge Regionale n.7/2017 anche in relazione a quegli immobili che, pur censiti, sono sprovvisti di particolari valenze architettoniche.

È quindi determinante aggiornare intanto la Carta della Qualità sulla base delle procedure già previste dalle NTA. Proprio per dare avvio a tale lavoro in coerenza con i nuovi principi di rigenerazione urbana, si propone intanto di dare seguito a questo primo aggiornamento in applicazione della norma del PRG, e con il consenso della Giunta ovvero dell'Assemblea Capitolina parallelamente alle Delibera "Procedurale" sulla Rigenerazione.

**(ALLEGATO A3)**



## **SECONDA FASE**

### **TEMI DELLA REVISIONE DELLE NTA DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA CAPITOLINA**

Sempre ai fini di una ulteriore semplificazione volta alla flessibilità delle NTA, si propongono delle modifiche ad ulteriori sei articoli, questi sì, dotati di forte valenza politica, al fine di perseguire obiettivi di particolare interesse pubblico: oggi difficilmente ottenibili all'interno di un quadro normativo piuttosto rigido ed obsoleto.

In sintesi, si indicano le modifiche ai seguenti quattro articoli:

1. La modifica agli articoli 22 e 83, sugli standard urbanistici, con l'esplicitazione della natura conformativa (e non localizzativa) della relativa vocazione urbanistica, per la realizzazione della dotazione di verde, servizi e parcheggi da parte del soggetto privato garantendo l'uso pubblico tramite convenzione di gestione da sottoscrivere con l'amministrazione capitolina, risulta fondamentale per dare piena attuazione alle dotazioni di Piano garantendo, contestualmente, la richiesta di standard urbanistici.
2. La modifica dell'articolo 87, sul verde privato attrezzato, eliminando il criterio assunto ai fini della dotazione dei parcheggi, basato su un calcolo del tutto astratto basato su parametri non riconducibili a specifiche normative di settore ed eliminando la procedura del progetto unitario agevolerebbe la realizzazione nel verde privato attrezzato gli impianti sportivi, che integrano servizi certamente necessari in città.
3. La riscrittura dell'articolo 45, comma 6, oltre a colmare un vuoto normativo dovuto ad una serie di contraddittorie sentenze del Giudice Amministrativo, determinerebbe un immediato rilancio di una serie di iniziative volte a trasformare immobili in stato di degrado e di abbandono, nel rispetto dei principi del PRG relativamente ai Tessuti della Città Consolidata e della Qualità degli ambiti urbani, anche in ottica di accrescere la dotazione di servizi e attrezzature proprie nell'ambito della c.d. "città dei 15 minuti".
4. L'introduzione, negli articoli 84 e 85, della possibilità di localizzazione dell'Edilizia Residenziale Sociale (housing sociale) nelle aree destinate a servizi (di livello urbano e di livello locale) in quanto definito standard urbanistico aggiuntivo già dal D.M. 22 aprile 2008.
5. La modifica dell'articolo 16 sulla Carta per la Qualità che chiarisca le specifiche competenze alla Sovrintendenza Capitolina in merito al rilascio dei pareri rispetto alla qualità del progetto, ai fini del necessario allineamento alla Guida per la Carta per la Qualità.
6. La modifica dell'articolo 107, sulle zone territoriali omogenee, dove si individuino come zona omogenea A, solo i Tessuti di Città Storica compresi nel perimetro delle Mura Aureliane permetterebbe (a seguito delle recenti modifiche intervenute sul D.P.R. n. 380/2001) l'applicazione di interventi di D/R in zone prive di valore identitario storico ma, invero, fortemente degradate.

**(ALLEGATO B)**



## **ALLEGATI**

### **ALLEGATO A**

#### **BOZZA DI SCHEMA PER DELIBERA “PROCEDURALE” DI ASSEMBLEA CAPITOLINA AI FINI DELLA APPLICAZIONE DEI PRINCIPI DELLA RIGENERAZIONE URBANA**

**Disposizioni per l’attuazione della Legge Regione Lazio n. 7 del 18 luglio 2017 sul territorio di Roma Capitale.**

##### **Premesso che**

con il termine rigenerazione urbana si intende un processo di riqualificazione e recupero di una parte del territorio degradato, abbandonato, dismesso o sottoutilizzato; un insieme di azioni volte alla riorganizzazione e al miglioramento dello spazio urbano esistente, da attuarsi sulla base di un processo che avviene tramite interventi di recupero a livello di infrastrutture e servizi, limitando il consumo di territorio a tutela della sostenibilità ambientale;

l’obiettivo della rigenerazione urbana è contribuire a rendere le città sostenibili, e a misura d’uomo, controbilanciando il ricorso al consumo di suolo edificabile;

la finalità della rigenerazione urbana ha acquisito una sempre maggiore rilevanza, trainato dallo sviluppo delle politiche europee ed internazionali, e rientra tra le tematiche proposte dall’Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile (che risponde ad un programma d’azione per le persone, il pianeta e la prosperità sottoscritto nel settembre 2015 dai governi dei 193 Paesi membri dell’ONU).

##### **Tenuto conto che**

Roma Capitale è caratterizzata da un territorio complesso e molto vasto, costituito da numerosi tessuti urbani diversi tra loro pur interessando la stessa città; l’estensione territoriale e l’aumento costante della popolazione hanno reso necessario, negli anni, intervenire per definire un governo del territorio adeguato all’area da urbanizzare; la possibilità di applicare la rigenerazione urbana consentirebbe quindi di riqualificare ambiti territoriali fortemente degradati ed abbandonati restituendo alla città molti degli spazi di cui è stata privata anche a causa di normative desuete;

il territorio della città risulta infatti, ancora oggi, disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale che risalgono al 2008 e che da allora non hanno avuto alcun aggiornamento. Tutto ciò, nonostante la disciplina in merito agli usi del territorio sia stata oggetto di notevoli mutamenti, basti pensare al D.P.R. 380 del 2001;

la disciplina d’uso del territorio, anche dal punto di vista di regionale, si è evoluta con l’emanazione della legge Regione Lazio n. 7 del 18 luglio 2017 “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio”, pubblicata sul B.U.R.L. n. 57 del 18 luglio 2017 ed entrata in vigore dal 19 luglio;



la Legge Regionale 7/2017 detta norme in materia urbanistica ed edilizia, introducendo aspetti di carattere generale sulla rigenerazione urbana e sul recupero edilizio, tenendo in considerazione la necessità di limitare nel tempo il consumo del suolo, anche alla luce della proposta di legge nazionale che prevede, per la data del 2050, una sostanziale riduzione del consumo dello stesso pari a zero;

si tratta di una Legge con cui le Amministrazioni comunali sono chiamate ad occuparsi della programmazione di scelte finalizzate alla salvaguardia del territorio, con particolare attenzione al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riqualificazione urbanistica degli ambiti territoriali compromessi e carenti di standard e servizi.

### **Considerato che**

la Legge Regionale n. 7/2017, intende incentivare, all'art.1, le seguenti finalità:

- a) *promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprende, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendone forma di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;*
- b) *incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita di prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'art. 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;*
- c) *qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile, in particolare potenziando la mobilità su ferro;*
- d) *aumentare la sicurezza di manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;*
- e) *favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;*
- f) *promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici nonché favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso e la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, di fabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale contesto la Regione incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, promuovendo misure volte a disincentivare l'abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile;*



- g) *promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e copertura a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane;*

tali interventi sono consentiti esclusivamente su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato, anche tramite silenzio-assenso, il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e che ricadano in porzioni di territorio urbanizzate che il comma 7 dell'art. 1 definisce come di seguito:

- a) *le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;*
- b) *la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, ossia le zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al d.m. 1444/1968, accordi di programma, d.P.R. 160/2010, varianti approvate ai sensi della l.r. 28/1980;*
- c) *le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati, anch'esse corrispondenti alle zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al d.m. 1444/1968, agli accordi di programma, alle varianti di cui al D.P.R. 160/2010 ed alle varianti approvate ai sensi della l.r. 28/1980 per le parti non attuate;*

sono escluse dall'applicazione della legge n. 7 del 18 luglio 2017:

- a) *le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;*
- b) *le aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;*
- c) *le zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche. Nelle medesime zone omogenee E sono comunque consentiti gli interventi di cui all'articolo 6;*

tutti gli interventi previsti dalla suddetta Legge sono realizzati in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale; pertanto, per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo n. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e s.m.i., gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nel rispetto del PTPR vigente, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*).



**Dato atto che:**

l'art. 6 "Interventi diretti" della citata legge regionale, al comma 1, riporta quanto di seguito:

*"1. Per le finalità di cui all'articolo 1, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 10 per cento della superficie coperta."*

con successiva Deliberazione della Giunta Regionale e degli Assessori n. 867 del 19 dicembre 2017, *Approvazione circolare esplicativa: "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7"*, la Regione, all'esito di una fase di concertazione con le forze sociali, economiche e territoriali ed alla luce dei numerosi quesiti pervenuti da varie amministrazioni comunali, dagli ordini professionali nonché da operatori pubblici e privati, ha ritenuto opportuno fornire indirizzi e direttive utili ad assicurare una piena, corretta ed uniforme attuazione delle disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio di cui alla citata legge n. 7 del 18 luglio 2017 ed in particolare in merito ai chiarimenti sull'art. 6, comma 1 rimanda alla trattazione svolta nel punto 3.1 secondo cui:

*"il Legislatore regionale ha deciso di riconoscere, in applicazione dei principi e dei criteri contenuti nella L. 106/2011 (Conversione in legge del DL 70/2011) e come espressamente sancito al comma 9 dell'art. 5 della predetta legge, la premialità aggiuntiva ai soli interventi di demolizione e ricostruzione", escludendo pertanto gli interventi di ristrutturazione edilizia;*

l'art. 6 della citata legge regionale, al comma 2 riporta quanto di seguito:

*"2. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, oltre al mantenimento della destinazione d'uso in essere, sono altresì consentiti i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi. Sono, altresì, consentiti i cambi all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001.";*

ed in particolare facendo riferimento alle *"... altre prescrizioni previste dagli stessi"*, riconduce la propria applicazione anche all'elaborato gestionale *"Carta per la qualità"* del Piano Regolatore Generale,

pertanto, anche un edificio che ricade in Carta per la qualità se non rientrante nella fattispecie degli interventi di cui all'art. 1, comma 2 della legge 7 del 2017, non può essere escluso dall'applicazione della Legge sulla Rigenerazione Urbana.

**Dato atto altresì che:**

l'art. 7 *"Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato"* della citata Legge Regionale, al comma 1, riporta quanto di seguito:

*"1. Per l'attuazione degli interventi di cui alla presente legge è consentita, previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001 come recepito dall'articolo 1 ter della l.r. 36/1987, la realizzazione a scomputo delle opere pubbliche derivanti*





*dalla trasformazione e la eventuale cessione delle aree per gli standard urbanistici. Nel caso in cui l'intervento comprenda più edifici, il permesso di costruire convenzionato viene rilasciato sulla base di un progetto unitario, nell'ambito del quale può essere prevista la redistribuzione all'interno del perimetro di intervento della volumetria e delle premialità di ogni singolo edificio.”;*

pertanto, in applicazione della Legge Regionale n. 36 del 1987 e, ai sensi dell'articolo 5 della Legge 12 luglio 2011, n. 106 “*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia*”, pubblicato in G.U. n. 160 del 12 luglio 2011:

*“nelle Regioni a statuto ordinario, oltre a quanto previsto nei commi precedenti, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, si applicano, altresì, le seguenti disposizioni:*

- a) è ammesso il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;*
- b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale”;*

da cui si evince, in modo inequivocabile, che il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato rimane di competenza della Giunta Capitolina.

### **Rilevato che:**

il superamento di alcuni assunti normativi ormai vetusti, così come delle “contraddizioni” normative derivanti da mancati aggiornamenti, unitamente all'importanza di definire in modo chiaro ed inequivocabile i livelli della pianificazione, darebbe modo di applicare in modo diffuso i principi della rigenerazione urbana, anche in ambiti di rilievo paesaggistico, andando a valorizzare quegli ambiti urbani contraddistinti, oramai da troppo tempo, da forme di degrado e abbandono;

anche le “Linee programmatiche del Sindaco Roberto Gualtieri per il mandato amministrativo 2021-2026”, approvate con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 106 del 19 novembre 2021, in cui si intende portare l'attenzione sul territorio di Roma Capitale, sulla sua peculiare *Forma Urbis* oggi divisa da profondi divari territoriali, affrontano il tema della *rigenerazione urbana intesa sia come riqualificazione dello spazio pubblico in conformità ai criteri ambientali minimi a cui sta lavorando il Ministero della Transizione Ecologica, sia come rigenerazione degli spazi urbani degradati, il tutto al fine di restituire alla città una forma ed un ordine coerenti con i bisogni e le vite di cittadine e cittadini;*

- l'Amministrazione di Roma Capitale intende applicare la rigenerazione urbana e recepire integralmente alcuni aspetti della Legge Regionale n. 7/2017, al fine di facilitare l'esecuzione degli interventi previsti e di favorire le opportunità che essa offre alla città e, in particolare, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:
- migliorare la qualità della vita dei cittadini, interessando aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, favorire il co-housing per la condivisione di spazi ed attività;
- recuperare le periferie e promuovere la riqualificazione delle aree degradate;



- limitare il consumo di suolo (risorsa non rinnovabile) recuperando il patrimonio esistente;
- restituire sicurezza statica agli immobili del patrimonio edilizio esistente;
- favorire il miglioramento della qualità ambientale ed architettonica puntando alla bioedilizia e l'efficientamento energetico;
- promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente;
- promuovere lo sviluppo del verde urbano;

**visti:**

la Legge 12 luglio 2011, n. 106;

la Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7;

la Deliberazione della Giunta Regionale e degli Assessori 19 dicembre 2017, n. 867;

la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina 30 gennaio 2012 n. 9;

le Norme Tecniche di Attuazione

...

Tutto ciò premesso, considerato e rilevato:

**L'Assemblea Capitolina  
delibera**

Per i Programmi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 2 di dare mandato ai competenti uffici capitolini dell'Assessorato all'Urbanistica di procedere, sentiti i Municipi, alla perimetrazione dei Programmi ed alla relativa definizione delle strategie, degli obiettivi e delle prescrizioni individuate dal comma 4.

Per gli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio di cui all'articolo 3 di dare mandato ai competenti uffici capitolini dell'Assessorato all'Urbanistica di procedere, sentiti i Municipi, alla perimetrazione degli ambiti.

Gli interventi di cui all'articolo 6 sono consentiti su immobili degradati, dismessi, in via di dismissione o necessitanti di adeguamento e miglioramento sismico nonché di interventi locali strutturali.

1. L'incremento del 20% della volumetria o del 10% della Superficie Lorda è consentito solo nel caso di intervento di Demolizione e Ricostruzione.
2. L'articolo 6 è applicabile anche su immobili precedentemente esistenti, e legittimi, anche se demoliti prima della entrata in vigore della Legge Regionale 7/2017.
3. Gli interventi di Demolizione e Ricostruzione, anche con incrementi volumetrici, ricadenti in zona omogenea A (ovvero, nei Tessuti della Città Storica, essendo così definita la zona A del PRG di Roma, ai sensi dell'art. 107 delle NTA), tenuto conto di quanto previsto dall'art. 2 bis, comma 1 – ter del DPR 380/2001 e dalla Circolare Interministeriale – Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e del Ministero della Pubblica Amministrazione – pubblicata il 02.12.2020, sono classificabili secondo le specifiche categorie di intervento di DR, AMP o NE





previste nella norma di tessuto del PRG vigente, e sono consentiti in modalità attuativa diretta, se aventi ad oggetto singoli edifici.

4. Gli interventi di cui all'articolo 6, date anche le definizioni di applicazione di cui al comma 2 del suddetto articolo, si applicano ai beni inseriti nell'elaborato "Carta per la Qualità", previo parere della Sovrintendenza Capitolina che deve valutare il progetto limitatamente al rispetto agli eventuali caratteri storici, architettonici, artistici ed urbanistici del bene, se presenti. Tale parere deve essere rilasciato entro il termine di 45 giorni dalla richiesta, più ulteriori 45 giorni per i progetti particolarmente complessi, da valutarsi singolarmente, decorsi infruttuosamente i quali, si intende favorevolmente reso e deve essere reso rispetto ad una effettiva valorizzazione dell'immobile a prescindere dalle indicazioni riportate nella Guida per la Carta per la Qualità.
5. Gli interventi esplicitamente consentiti con modalità diretta dall'articolo 6, devono rispettare il mix funzionale previsto dal PRG o dal Piano Attuativo vigente, anche nel caso in cui tali destinazioni (o mix funzionale) siano previsti dal PRG solo con modalità attuativa indiretta.
6. In conformità a quanto prescritto dall'articolo 7, il Permesso di Costruire Convenzionato, cui è possibile fare ricorso ai fini della cessione delle aree a standard e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ed ai sensi dell'articolo 5 della Legge 106/2011 e della LR 36/87, rimane di competenza della Giunta Capitolina.
7. Nel caso di scelta della monetizzazione degli standard non reperiti, da calcolarsi sulla base del dimensionamento previsto dagli articoli 3 e 5 del DM 1444/68, e nel caso in cui siano previsti cambi di destinazioni d'uso e ampliamenti di SUL/Volumetria, si procede calcolando, e monetizzando, il differenziale tra la dotazione dell'intera dotazione post operam e l'intera dotazione teorica ante operam. La monetizzazione degli standard non reperiti, unitamente al Contributo di Costruzione, deve essere utilizzata per la realizzazione o manutenzione di opere pubbliche nelle immediate vicinanze dell'intervento e pertanto devono essere vincolate, a tale specifico scopo, in apposito capitolo di bilancio di competenza del Municipio su cui ricade l'intervento.



## ALLEGATO A1

### BOZZA DI ARTICOLATO DI VARIANTE ALLE NTA CIRCOSCRITTA AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEI PRINCIPI DELLA SEMPLIFICAZIONE E DELLA RIGENERAZIONE URBANA

#### Art. 4 - Grandezze edilizie

1. Superficie utile lorda (SUL): Il PRG assume esclusivamente la SUL quale grandezza edilizia ai fini del calcolo della consistenza dell'Unità edilizia. Essa misura in mq la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici:

- a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni;
- b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;
- c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra;
- d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie asservite alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi);
- e) parcheggi privati coperti interrati o fuori terra, solo se localizzati fuori terra in misura non eccedente lo standard minimo stabilito ai sensi dell'art. 7, comma 1;
- f) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a m. 2,40;
- g) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;
- h) serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico;

In ogni caso, il calcolo della consistenza edilizia è determinato mediante il parametro della SUL, da calcolarsi sulla base delle previsioni del presente articolo.

2. Volume (V): si ricorre al Volume al solo fine del calcolo del Contributo di Costruzione e misura in mc la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, per l'altezza dell'interpiano. Sono esclusi dal calcolo del Volume (V):

- a) i locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;
- b) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra;
- c) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie asservite alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi);
- d) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo



- livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a m. 2,40;
- e) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;
  - f) serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico;
3. Altezza degli edifici (H): misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; la quota di sistemazione esterna è stabilita nel progetto allegato al titolo abilitativo ovvero nel verbale di linee e quote; la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata. Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35%, il risultato della suddetta misurazione è incrementato di metà della differenza di quota tra linea di gronda e linea di colmo. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici
  4. Distanza dai confini (DC): rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo, fuori terra, congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine.
  5. Distanza degli edifici dalle strade (DS): rappresenta la lunghezza del segmento minimo, fuori terra, congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine stradale prospiciente.
  6. Distanza fuori terra tra edifici (DE): rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle scale esterne a sbalzo, delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi), ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente.
  7. Tutte le grandezze edilizie riportate all'interno del presente articolo devono fare riferimento, ai fini della loro applicazione, esclusivamente al parametro della SUL.

#### **Art. 6 - Classificazione delle destinazioni d'uso**

1. Ai fini della individuazione delle destinazioni d'uso, le presenti Norme rinviano alle categorie generali indicate dal DPR n. 380/2001, art. 23 ter: a) residenziale, a-bis) turistico ricettiva, b) produttiva e direzionale, c) commerciale, d) rurale.

Tali categorie generali sono, a loro volta, articolate in sei turistico-ricettive, commerciali e, come di seguito, classificate:

- a) Residenziali: abitazioni singole - (CU/b); abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani) - (Cu/b);
- b) a-bis) Turistico – ricettive: strutture ricettive alberghiere (alberghi, hotel) - (fino a 60 posti letto: CU/b; oltre 60 posti letto e motel: CU/m); strutture ricettive extra-alberghiere (residence, ostelli, case per ferie, case per vacanza, rifugi) - (fino a 60 posti letto e ostelli: CU/b; oltre 60 posti letto: CU/m); strutture ricettive all'aria aperta - (CU/m);
- c) Produttive e direzionali: Servizi: direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese) - (CU/b); servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari,



- istruzione, culturali, fitness) - (CU/m); sportelli tributari, bancari e finanziari – (CU/m); artigianato di servizio e studi d'artista - (CU/b); sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali – (CU/m); sedi e attrezzature universitarie - (CU/m); attrezzature culturali (esclusi i teatri) e religiose – (CU/m); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - (con SUL fino a 500 mq: CU/m; con SUL oltre 500 mq e per le discoteche: CU/a);
- d) b-bis) Strutture produttive (artigianato produttivo, industria, depositi e magazzini) - (CU/m), parcheggi non pertinenziali (autorimesse e autosilo) - (CU/nulla);
  - e) Commerciali: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CU/b); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CU/m); grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) - (CU/a); le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui; pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere) – (CU/m), commercio all'ingrosso - (CU/m);
  - f) Rurale: abitazioni agricole, attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, impianti produttivi agro-alimentari - (CU/b);
2. Per le destinazioni d'uso non comprese o non direttamente riconducibili alla classificazione del comma 1, si procede per analogia funzionale e di carico urbanistico rispetto a quanto già previsto in relazione alle categorie generali già individuate.
  3. Salvo quanto previsto dalle norme per le componenti classificate come Città Storica, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria generale non costituisce cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, ed è sempre consentito.
  4. Fatto salvo quanto previsto dal comma 3, l'introduzione di nuovi usi e funzioni all'interno dell'unità immobiliare non comporta cambio di destinazione d'uso, ai sensi delle presenti norme, se i nuovi usi non eccedono, nel complesso e con successive modificazioni, sia il 25% della SUL dell'unità immobiliare sia i 250 mq di SUL, se non sottraggono destinazioni originarie a parcheggio, se non comportano frazionamento catastale.
  5. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PRG. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.

#### **Art. 9 - Categorie di intervento urbanistico e edilizio**

1. In coerenza con la vigente normativa, le categorie di intervento urbanistico-edilizio quelle definite dall'articolo 3 del DPR n.380/2001
2. Le categorie di intervento edilizio sono stabilite esclusivamente sulla base di quanto definito nel precedente comma 1 anche in caso di diverse definizioni contenute nelle norme di Tessuto.



## **ALLEGATO A2**

### **BOZZA DI DELIBERA DI GIUNTA E/O CONSIGLIO DI AGGIORNAMENTO DELLA CARTA DELLA QUILITA' AI FINI DELLA SEMPLIFICAZIONE E APPLICAZIONE DEI PRINCIPI DELLA RIGENERAZIONE URBANA**

#### **Disposizioni per l'aggiornamento periodico dell'elaborato Gestionale di PRG - G1 Carta per la Qualità, in attuazione del comma 12, dell'articolo 16 delle NTA di PRG**

##### **Premesso che:**

ai sensi del vigente PRG, l'aggiornamento della Carta per la Qualità sarebbe dovuto avvenire con cadenza biennale e che tale aggiornamento, dalla entrata in vigore del Piano, nel 2008, non è mai stato avvenuto;

l'Elaborato G1 – Carta per la Qualità e G2 – Guida per la qualità degli interventi, si attestano ad una stesura risalente alla fase di adozione del PRG, avvenuta nel 2003.

##### **Tenuto conto che:**

tali elaborati dovrebbero avere natura non prescrittiva, in quanto definiti dallo stesso Piano come elaborati di natura gestionale;

al contrario, nella Guida per la Qualità si fa riferimento a previsioni di carattere comunque prescrittivo che si sovrappongono alla norma di componente;

che tale sovrapposizione di norme dello strumento urbanistico generale ha determinato innumerevoli e antieconomici contenziosi tra gli operatori e l'amministrazione capitolina.

##### **Considerato che:**

numerosi immobili sono stati censiti solo in ragione della loro destinazione d'uso, ovvero anche della loro caratterizzazione tipologica seppur privi di particolare qualità architettonica;

si è, contraddittoriamente, riscontrato il mancato inserimento di molti degli immobili di particolare pregio architettonico che hanno caratterizzato la storia dell'architettura romana del 900;

la Guida per la qualità degli interventi riporta limitazioni di intervento certamente non proprie di un elaborato a valore gestionale;

peraltro, numerosi immobili censiti in Carta per la Qualità sono stati, nel corso del tempo, comunque demoliti o completamente trasformati in forza di normative di Legge derogatorie intervenute successivamente all'entrata in vigore del PRG, nel 2008;

##### **visti:**

la Legge 1150/42;

le Norme Tecniche di Attuazione

#### **L'Assemblea Capitolina delibera**

di approvare l'elaborato gestionale G1 – Carta per la Qualità, in allegato, così come aggiornato dagli uffici competenti.

di approvare l'elaborato gestionale G2 – Guida per la qualità degli interventi, in allegato, così come aggiornato dagli uffici competenti.



## **ALLEGATO B**

### **BOZZA DI ARTICOLATO DI VARIANTE ALLE NTA AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEI PRINCIPI DELLA SEMPLIFICAZIONE E DELLA RIGENERAZIONE URBANA**

#### **Art. 16**

1. La disciplina degli elementi individuati nell'elaborato G1 Carta per la Qualità è quella delle componenti di Sistemi e Regole in cui ricadono.
2. I beni individuati nella Carta per la Qualità sono soggetti a parere della Soprintendenza Capitolina, che ne esamina la valenza progettuale secondo i criteri descritti nell'elaborato G2 – Guida per la qualità degli interventi; decorsi 60 giorni dalla richiesta di parere, si intende formato il silenzio assenso.
3. I beni individuati nella Carta per la Qualità tutelati per legge non sono soggetti al parere della Soprintendenza Capitolina.

#### **Art.22 - Cessione compensativa**

1. Ai fini dell'acquisizione pubblica delle aree destinate a Servizi pubblici di cui all'art. 83, il Comune può applicare la cessione compensativa, in alternativa all'espropriazione per pubblica utilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 2, lett. e).
2. La cessione compensativa, fatto salve le ulteriori specificazioni delle norme di componente, può essere applicata esclusivamente: a) alle aree di cui al comma 1, ricadenti nei Programmi integrati della Città consolidata e della Città da ristrutturare, di cui rispettivamente agli articoli 50 e 53; b) alle aree di cui al comma 1 ricadenti all'interno delle Centralità locali, di cui all'art. 66; c) nella fascia pomeriale delle Mura Aureliane, secondo quanto previsto dall'art. 25, comma 13.
3. Le aree di cui al comma 2 sono acquisite mediante la concessione di diritti edificatori commisurati all'estensione dell'area, ma da concentrare su una parte di essa o da trasferire su altra area di chi?; la cessione delle aree deve avvenire mediante atto pubblico, registrato e trascritto. L'acquisizione dell'area avviene per intervento diretto, da esercitarsi con la procedura di cui ai commi 5 e 6, ovvero mediante partecipazione al Programma integrato.
4. Nel caso di partecipazione al Programma integrato, l'edificabilità privata è pari a 0,06 mq/mq ed è attuabile all'interno dei tessuti della Città da Ristrutturare o negli altri Ambiti di compensazione di cui all'art. 18, assumendo le destinazioni d'uso ivi ammesse, mentre l'intera area viene ceduta al Comune; la SUL privata generata dall'applicazione della cessione compensativa nella Città da ristrutturare può essere trasferita esclusivamente all'interno degli ambiti di provenienza.
5. Nel caso di intervento diretto, l'edificabilità a favore della proprietà è pari a 0,04 mq/mq, da concentrare sul 10% dell'area, a fronte della cessione al Comune del restante 90%. Sull'area che rimane di proprietà privata sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: "piccole strutture di vendita"; "pubblici esercizi"; altri servizi privati; "attrezzature collettive" a CU/m; nella stessa area devono essere reperiti gli standard di cui agli articoli 7 e 8.



6. In caso di intervento diretto, il Comune predispose un progetto preliminare che distingue l'area privata da quella pubblica e le rispettive destinazioni d'uso. Approvato il progetto preliminare, il Comune invita i proprietari delle aree interessate ad aderire alla proposta progettuale ovvero a presentare motivate osservazioni e proposte entro i 30 giorni successivi alla formalizzazione dell'invito. Il Comune, valutate, le osservazioni e le proposte pervenute, redige e approva il progetto definitivo, con la contestuale dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità delle opere in esso previste. Approvato il progetto, nel caso di assenza di una formale adesione dei proprietari, il Comune, previa diffida a stipulare l'atto di cessione dell'area individuata dal progetto, avvia le procedure di esproprio, nel rispetto delle norme vigenti in materia. L'acquisizione delle aree destinate a Servizi pubblici è subordinata all'inserimento delle opere nel Programma triennale delle opere pubbliche.
7. La definizione progettuale di cui al comma 6 può essere preceduta dal Programma di cui all'art. 83, comma 6. Per le specifiche finalità del presente articolo, tale Programma può essere predisposto previa sollecitazione, mediante invito pubblico, di proposte private d'intervento, da formulare secondo i criteri di localizzazione e dimensionamento stabiliti nello stesso invito. In tal caso, la valutazione e approvazione delle proposte tiene luogo, per le aree interessate, alla procedura di cui al comma 6. La valutazione delle proposte può avvenire anche tenendo conto della disponibilità dei proprietari: a ridurre l'indice di compensazione di cui al comma 5; a cedere l'intera area al Comune, realizzando in diritto di superficie l'edificabilità di compensazione; a trasferire l'edificabilità di compensazione negli ambiti di cui all'art. 18, e/o a convertirla nella realizzazione di parcheggi pertinenziali privati nel sottosuolo delle aree pubbliche, applicando in entrambi i casi il criterio dell'equivalenza economica.
8. In caso di apposizione, decadenza e non reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio, alle aree di cui all'art. 83, comma 1, si applica la cessione compensativa, come definita nei commi precedenti; nell'eventualità di mancata adesione dei proprietari, ad esito delle procedure di cui ai commi 6 e 7, anche effettuate in più fasi e tempi, le aree assumono gli indici e la destinazione stabiliti dalle norme statali in materia di attività edilizia.
9. In alternativa, i soggetti proprietari possono garantire l'uso pubblico degli immobili, ai sensi di quanto previsto dall'art. 83, commi 2 e 4.

#### **Art. 45 comma 6**

6. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono sempre consentiti con modalità diretta o con modalità diretta convenzionata; tali interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20 al fine di reperire risorse per l'emergenza abitativa e sono attuabili secondo i seguenti parametri:
  - a) per gli interventi con una SUL di progetto inferiore a 1.000 mq è possibile il cambio di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" del 100% della SUL;
  - b) per gli interventi con una SUL di progetto compresa tra 1.000 mq e 3.000 mq è possibile il cambio di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" del 90% della SUL, il restante 10% della SUL deve essere destinato ad una o più delle seguenti funzioni: "abitazioni





- collettive”, “commerciali”, “servizi”, “turistico – ricettive”, “produttivo”, “abitazioni singole per edilizia sociale a canone calmierato”;
- c) per gli interventi con una SUL di progetto compresa tra 3.000 mq e 7.000 mq è possibile il cambio di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” dell’85% della SUL, il restante 15% della SUL deve essere destinato ad una o più delle seguenti funzioni: “abitazioni collettive”, “commerciali”, “servizi”, “turistico – ricettive”, “produttivo”, “abitazioni singole per edilizia sociale a canone calmierato”;
- d) per gli interventi con una SUL di progetto compresa tra 7.000 mq e 12.000 mq è possibile il cambio di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” dell’80% della SUL, il restante 20% della SUL deve essere destinato ad una o più delle seguenti funzioni: “abitazioni collettive”, “commerciali”, “servizi”, “turistico – ricettive”, “produttivo”, “abitazioni singole per edilizia sociale a canone calmierato”;
- e) per gli interventi con una SUL di progetto superiore agli 12.000 mq è possibile il cambio di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” del 70% della SUL, il restante 30% della SUL deve essere destinato ad una o più delle seguenti funzioni: “abitazioni collettive”, “commerciali”, “servizi”, “turistico – ricettive”, “produttivo”, “abitazioni singole per edilizia sociale a canone calmierato”;

Resta inteso che per progetti aventi ad oggetto diverso mix funzionale, ma caratterizzati da una specifica sostenibilità urbanistica, si ritiene che l’attuazione possa avvenire mediante la procedura del Permesso di Costruire in deroga di cui all’art. 14 del DPR 380/01.

## Capo 2° - Servizi pubblici

### Art. 83 - Servizi pubblici. Norme generali

1. Le aree per Servizi pubblici si articolano in aree per Servizi pubblici di livello urbano ed aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale individuate negli elaborati 2. e 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Esse sono destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici rispettivamente di interesse comunale o sovracomunale e di interesse locale, come specificati negli articoli 84 e 85.
2. Le aree su cui tali servizi non siano già stati realizzati e che non siano già di proprietà di Enti pubblici, o comunque istituzionalmente preposti alla realizzazione e/o gestione dei servizi di cui al comma 1, sono preordinate alla acquisizione pubblica da parte del Comune o di altri soggetti qualificabili quali beneficiari o promotori dell’esproprio, ai sensi dell’art. 3, comma 1, lett. c) e d), del DPR n. 327/2001. Ai medesimi fini, i soggetti privati proprietari possono garantire l’uso pubblico tramite convenzione, ai sensi del successivo comma 4.
3. I fabbricati di proprietà privata già adibiti a servizi pubblici in forza di provvedimenti amministrativi o atti convenzionali non decaduti, conservano il regime in atto fino alla decadenza dell’efficacia degli atti istitutivi e del loro eventuale rinnovo.
4. Gli immobili privati esistenti, non adibiti a servizi pubblici, ma a funzioni assimilabili alle destinazioni d’uso di cui agli articoli 84 e 85, possono rimanere di proprietà privata, purché ne sia garantito l’uso pubblico tramite convenzione con il Comune o con altri Enti pubblici competenti.





5. Le aree di cui al comma 2 sono acquisite tramite espropriazione per pubblica utilità, ai sensi del DPR n. 327/2001, ovvero, nei casi e con le modalità espressamente previste dall'art. 22, mediante cessione compensativa. In alternativa, i soggetti proprietari possono garantire l'uso pubblico degli immobili, ai sensi di quanto previsto ai commi 2 e 4.
6. Ai fini della coordinata acquisizione pubblica delle aree, e ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Comune predispose, di norma, un "Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi pubblici", esteso a congrui ambiti territoriali, volto a conseguire, sulla base delle indicazioni dell'elaborato G8, i livelli e le partizioni degli standard urbanistici di cui agli articoli 7 e 8, e che individui, tra l'altro, le aree d'intervento, le modalità di acquisizione, le fasi temporali, le risorse finanziarie. L'elaborato G8 registra, periodicamente, le indicazioni di tale programma e il suo stato di avanzamento. Se limitato ai servizi locali di cui all'art. 85, il Programma può essere promosso dal Municipio, limitatamente al proprio territorio, e sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale; può essere altresì parte integrante della "Carta municipale degli obiettivi" di cui all'art. 13, comma 4.
7. In analogia a quanto previsto dall'art. 13, comma 14, il Comune, se previsto dai Programmi di cui al comma 6 e nell'ambito degli stessi, può consentire la realizzazione e gestione delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive e per il tempo libero, oltre che a soggetti terzi, anche ai proprietari che ne facciano richiesta, sulla base di un piano di gestione da recepire in apposita convenzione; in questo caso, l'area e le attrezzature realizzate sono cedute al Comune al termine della convenzione, ove non rinnovata.
8. Sugli edifici esistenti, nelle more dell'approvazione del Progetto pubblico unitario previsto al comma 9, sono consentiti esclusivamente interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, di cui all'art. 9. Sono consentiti altresì interventi di categoria RE2, senza aumento di SUL, con cambi di destinazione d'uso, solo se volti all'introduzione di funzioni assimilabili a quelle previste dagli articoli 84 e 85.
9. I servizi pubblici di cui al comma 1 sono realizzati mediante Progetto pubblico unitario, predisposto dal Comune o dai soggetti concessionari o convenzionati e approvato dalla Giunta comunale, nel caso di servizi pubblici di livello locale, e dal Consiglio comunale, nel caso di servizi pubblici di livello urbano. Sono soggetti alla medesima procedura i cambiamenti di destinazione dei servizi esistenti, dall'una all'altra delle tipologie previste dagli articoli 84 e 85. Nel Progetto unitario di nuovo impianto, è possibile procedere allo stralcio degli edifici esistenti e dei relativi lotti di pertinenza, che, in tal caso, non concorrono alla determinazione della ST e dell'indice ET. Si procede mediante Progetto unitario di iniziativa pubblica o privata anche nei casi previsti ai commi 2, 4 e 5.
10. In sede di progettazione e realizzazione dei servizi pubblici, e comunque di qualsiasi opera di edilizia pubblica o di uso pubblico anche localizzata fuori dalle componenti di cui agli articoli 84 e 85, vanno rispettate le norme in materia di accessibilità ed eliminazione di barriere architettoniche. In sede di formazione degli interventi indiretti, le aree destinate a servizi pubblici o aperti al pubblico devono essere individuate tenendo conto della necessità di rispettare, in sede di progettazione delle opere, le norme suddette. L'accesso pedonale agli spazi e edifici pubblici o d'uso pubblico deve essere garantito a tutti i cittadini, compresi quelli con ridotta capacità motoria e sensoriale.



**Art. 84 comma 1 lettera m)**

1. Edilizia Residenziale Sociale (housing sociale) in quanto definito standard urbanistico aggiuntivo dal DM 22 aprile 2008.

**Art. 85 comma 1 lettera i)**

1. Edilizia Residenziale Sociale (housing sociale) in quanto definito standard urbanistico aggiuntivo dal DM 22 aprile 2008.

**Art. 87 - Verde privato attrezzato**

1. Le aree per Verde privato attrezzato, individuate negli elaborati 2. e 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:5.000 e 1:10.000, sono destinate al mantenimento e/o alla messa a dimora di alberature, accompagnate dalla realizzazione di attrezzature sportive e di servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, magazzini) e complementari (bar, ristoro, mini-shop; servizi culturali, didattici e ricreativi; foresterie, alloggio custode).
2. Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:
  - ET = 0,09 mq/mq, di cui non oltre 0,03 mq/mq per servizi complementari (sono esclusi dal computo della SUL gli impianti sportivi scoperti, con copertura pressostatica e con copertura a tensostruttura e assimilabili);
  - H max = m. 10, salvo impianti sportivi coperti;
  - IC max = 15% (impianti sportivi coperti, servizi connessi e complementari);
  - IP = 70%;
  - DA = 40 alberi/Ha; DAR = 80 arbusti/Ha.
3. Le aree già destinate dal precedente PRG a zone G4, con superficie territoriale (ST) superiore a 10 Ha, possono essere destinate a parchi tematici o parchi-divertimento, con i seguenti parametri:
  - ET = 0,15 mq/mq;
  - IC max = 25%;
  - IP = 60%;
  - DA = 30 alberi/Ha; DAR = 60 arbusti/Ha;
  - Destinazioni d’uso: Commerciali a CU/b e CU/m; Servizi, escluso “sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali”;
  - Turistico-ricettive;
  - Mix funzionale: Commerciali + Servizi (escluso direzionale privato e attrezzature collettive) + Turistico-ricettive: max 30%
  - SUL; “direzionale privato”: max 5% SUL; “attrezzature collettive”: min. 50%.
4. Gli interventi di cui al comma 1 si attuano con modalità diretta convenzionata; gli interventi di cui al comma 3 si attuano con modalità indiretta. Per i soli interventi di cui al comma 3, la definizione progettuale è estesa all’intera area della componente di PRG.
5. Nel rispetto dei parametri complessivi di cui al comma 2 e al comma 3:
  - a) una quota della ST non superiore al 15% può essere destinata ad autorimesse e box privati



- interrati, riservati ai residenti delle zone limitrofe;
- b) una quota della ST non superiore al 40% può essere destinata ad aree attrezzate per campeggi, come disciplinate dall'art. 88, o ad aree per impianti da golf: in tale ultimo caso, la quota massima del 40% di ST può essere applicata anche all'insieme di più aree di cui al comma 1, associate in un'unica proposta progettuale.
6. I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche di cui ai commi 2, 3 e 4 e le destinazioni d'uso di cui al comma 6, non sono applicabili alle aree già trasformate sulla base di strumenti urbanistici esecutivi.
7. Per tutti gli impianti sportivi esistenti alla data di adozione del presente PRG, anche localizzati all'esterno delle aree di cui al comma 1, è consentito un incremento una tantum della SUL fino al 10%, anche in eccedenza all'indice di cui al comma 2, finalizzato alla realizzazione o ampliamento dei servizi connessi alle attrezzature sportive, come definiti dal comma 1, o comunque all'adeguamento alle norme funzionali e di sicurezza. Sono, comunque, fatti salvi eventuali maggiori incrementi consentiti dalle diverse norme di componente.

#### **Art. 107 - Zone territoriali omogenee**

1. Con riferimento alle zone territoriali omogenee di cui al DM n. 1444/1968, le componenti del presente PRG sono così classificate:
- a) sono classificate come zona territoriale omogenea A: le componenti della Città storica ricadenti all'interno delle Mura Aureliane, ovvero, nella parte di centro storico dichiarato dall'Unesco patrimonio dell'umanità, esclusi gli Ambiti di valorizzazione;
- b) sono classificati come zona territoriale omogenea B: le componenti della Città storica ricadenti all'esterno delle mura Aureliane che individuano il nucleo storico perimetrato dal PTPR, dichiarato dall'Unesco patrimonio dell'umanità; gli Ambiti di valorizzazione della Città storica; le componenti della Città consolidata; le componenti della Città da ristrutturare, salvo gli Ambiti per i programmi di recupero urbano e i Tessuti prevalentemente per attività; i Piani particolareggiati delle zone "O" del PRG pre-vigente; i Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare;
- c) sono classificati come zona territoriale omogenea C: gli Ambiti per i programmi di recupero urbano; le componenti della Città della trasformazione, salvo i Piani particolareggiati delle zone "O" del PRG pre-vigente; le Centralità urbane e metropolitane, limitatamente agli insediamenti residenziali; gli Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata, successivamente all'atto di programmazione di cui all'art. 67, comma 4;
- d) sono classificati come zona territoriale omogenea D: i Tessuti prevalentemente per attività della Città da ristrutturare;
- e) sono classificati come zona territoriale omogenea E: i Parchi agricoli; l'Agro romano; gli Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata, fino all'atto di programmazione di cui all'art. 67, comma 4;
- f) sono classificate come zona territoriale omogenea F: le Centralità urbane e metropolitane, esclusi gli insediamenti di cui alla lett. c); le Aree naturali protette; le componenti del Sistema dei servizi, delle attrezzature e degli impianti;
2. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, di cui all'art. 62, ricadono nelle zone omogenee B o C o D, a seconda dei requisiti stabiliti per tali zone dal DM n. 1444/1968.