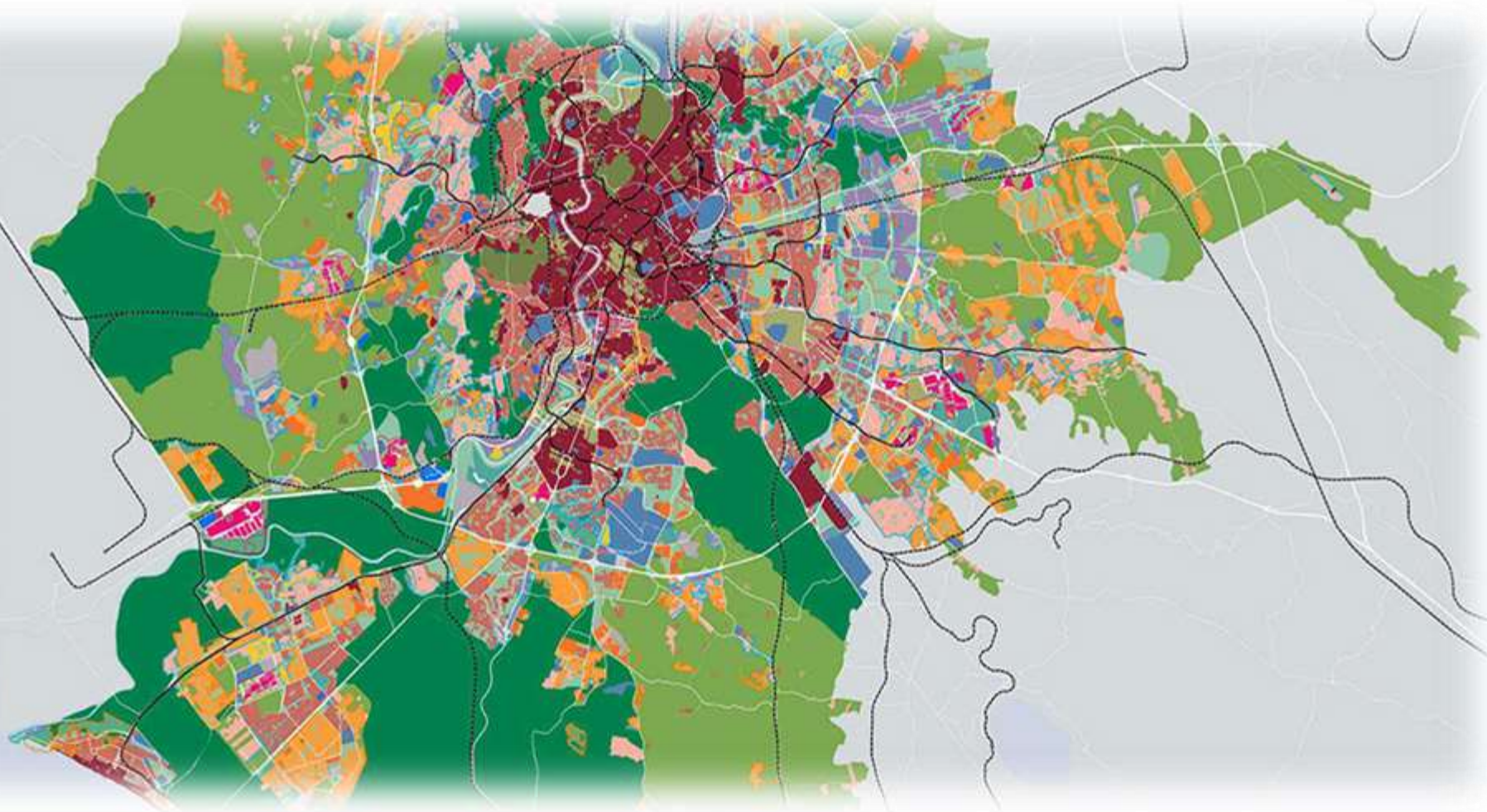




**PIANO REGOLATORE GENERALE: AGGIORNARE LE  
NORME TECNICHE PER UNA RIGENERAZIONE URBANA  
PIU' SEMPLICE, SOSTENIBILE E ATTUALE**



**Proposta di Aggiornamento delle Norme Tecniche del PRG di  
Roma e della Carta per la Qualità**



## OGGETTO DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

- **DELIBERA PER L'AGGIORNAMENTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA) DEL PIANO REGOLATORE DI ROMA**
- **PUBBLICAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DELLA CARTA PER LA QUALITÀ (CpQ) DI ROMA**



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)

**Le Norme Tecniche di Attuazione** contenute nel PRG **definiscono**, in forma scritta, **le regole che stabiliscono diritti e doveri della proprietà immobiliare, in funzione delle trasformazioni edilizie e urbanistiche della città e del territorio.**

- Le NTA, entrate in vigore nel 2008 con l'approvazione del PRG, **negli ultimi 15 anni non sono mai state modificate nonostante diversi tentativi.**
- Grazie alla **devoluzione dei poteri urbanistici** dalla Regione Lazio approvata alla fine dello scorso mandato, oggi la **modifica delle NTA è competenza esclusiva di Roma Capitale.**
- Con l'adozione della **delibera in oggetto, che costituisce Variante urbanistica** da parte dell'Assemblea Capitolina, entrano in vigore le norme di salvaguardia, fino alla sua **approvazione definitiva che dovrà avvenire sempre in Assemblea Capitolina a valle del recepimento delle osservazioni e delle relative controdeduzioni.**



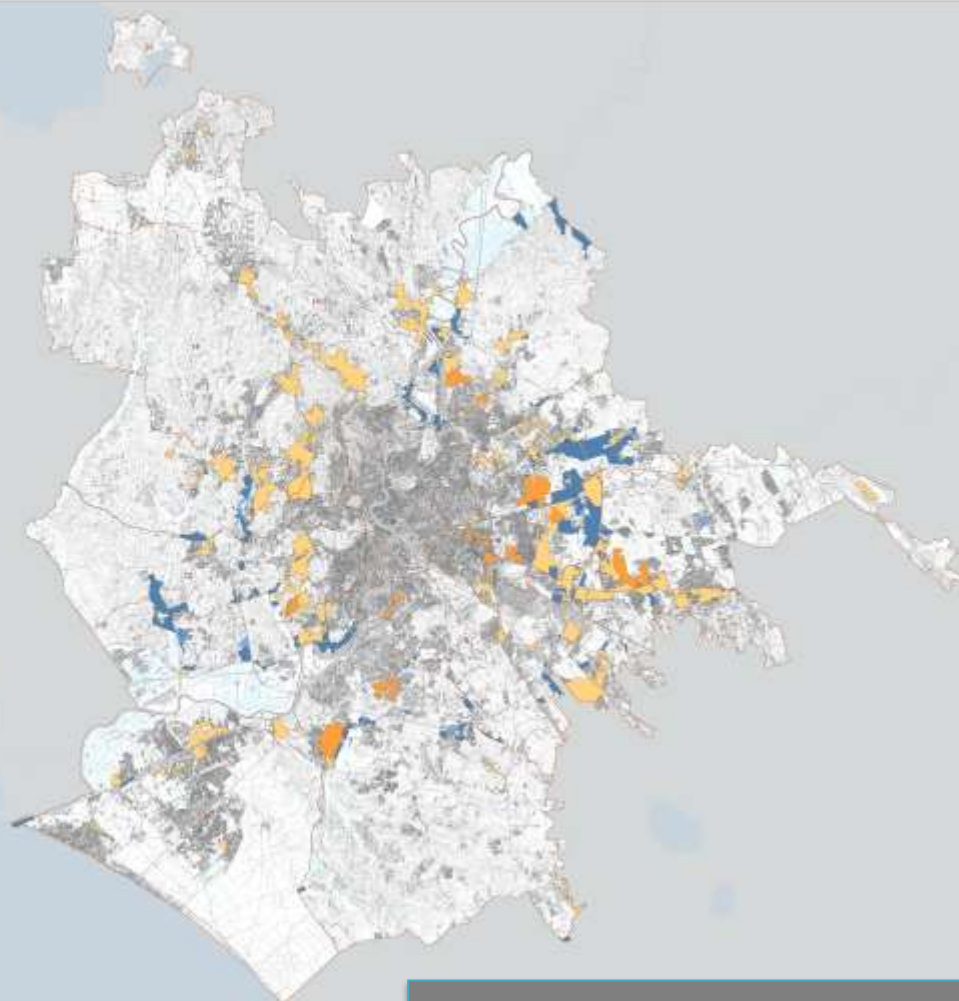
## OBIETTIVI GENERALI DELL'AGGIORNAMENTO DELLE NTA

1. **Semplificazione amministrativa e allineamento agli aggiornamenti normativi** intervenuti a partire dal 2008 (Dpr 380/01).
2. Incentivare la **rigenerazione urbana soprattutto nelle periferie e limitare consumo di suolo.**
3. **Contrastare la permanenza di relitti urbani ed edifici degradati.**
4. Favorire il **ricorso all'attuazione diretta e diretta convenzionata al posto di articolati e lunghi programmi urbanistici.**
5. **Innalzare il livello di tutela di immobili pregiati e favorire la libera riconversione di immobili di scarso valore architettonico.**
6. **Favorire l'acquisizione di aree per la creazione della città pubblica (aree destinate da PRG a verde e servizi ed inattuate).**



## I PRINCIPALI INTERVENTI E GLI OBIETTIVI SPECIFICI DELL'AGGIORNAMENTO

- **Periferie:** sbloccare i programmi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica – modifica artt.52 e 53
- **Housing sociale:** accrescere la quota di residenze a canone calmierato attraverso programmi urbanistici – modifica artt. 6, 22 e 45
- **Cambi di destinazione d'uso:** favorire la riconversione della città – art.6
- **Favorire la riqualificazione edilizia e contrasto agli immobili degradati** – modifica art.21 e introduzione artt.21bis e 21 ter
- **Acquisizione delle aree destinate a verde e servizi pubblici** per realizzare la città 'pubblica" art.22
- **Favorire l'attuazione delle aree destinate a verde e servizi pubblici attraverso il concorso dei privati** -artt.83 e 87
- **Semplificazione nell'attuazione urbanistica:** adeguamento delle categorie d'intervento al Dpr 380/01 – (art. 9), introduzione del permesso di costruire convenzionato (art.12) e semplificazione attuazione in città storica e consolidata (artt. 25 - 49).
- **Aggiornamento della Carta per la Qualita'** (art.16 e modifica elaborati)



Programmi Integrati prevalentemente per attività

- Città da ristrutturare
- Città della trasformazione

Programmi Integrati prevalentemente residenziali

- Città consolidate
- Città da ristrutturare
- Città della trasformazione

**Periferie: sbloccare i programmi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica – *modifica art.52 e 53 NTA***



Obiettivi: **Semplificazione e incentivi per la formazione dei Programmi Integrati nella periferia – PRINT** superando lo stallo che ha impedito negli anni la realizzazione dei PRINT (residenziali e per attività). *Su 192 PRINT di PRG solo 1 è in attuazione.*

Proposte:

- intervenire in modalità diretta o con permesso di costruire convenzionato fino a 12.000 mq (innalzati a 25.000mq nel tessuti per attività) in ogni PRINT indipendentemente del previgente Piano Regolatore del 1962
- 
- intervenire per sub-ambiti previa definizione del Programma Preliminare del PRINT senza dover attendere la formazione del programma definitivo;
- si mantiene contributo straordinario, attraverso il riconoscimento di un onere aggiuntivo da corrispondere all'Amministrazione per finalità di riqualificazione urbana, reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici.





**Housing sociale: accrescere la quota di residenze a canone calmierato attraverso programmi urbanistici – *modifica art. 6, art.22 e 45 NTA***



**Obiettivi: L'Housing sociale (social, student e senior housing) diventa standard aggiuntivo riconosciuto dal Piano regolatore, realizzabile su aree a destinate a servizi**

Proposte:

- Inserimento degli alloggi sociali, comprensivi di student e senior housing come standard aggiuntivi di cui al DM 22/04/2008 insediabili nelle aree a servizi nell'art.6 delle NTA
- Si introduce la cessione compensativa tra le funzioni ammesse ai privati
- Nei cambi di destinazione d'uso nella città consolidata per edifici di oltre 5000mq è prevista una riserva del 30% da destinare ad attività non residenziali oppure residenziali ma di housing sociale



**Cambi di destinazione d'uso: favorire la riconversione della città – art.6**



Obiettivi:

**Semplificare e rendere più flessibile il cambio di destinazione d'uso** non urbanisticamente rilevante, equiparando le categorie funzionali a quelle della normativa nazionale.

Proposta:

- Riduzione da 7 a 5 delle categorie funzionali: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale, commerciale, rurale;
- Inserimento della funzione «logistica» all'interno della categoria produttiva-direzionale;
- Inserimento degli alloggi sociali, comprensivi di student e senior housing come standard aggiuntivo di cui al DM 22/04/2008 insediabile nelle aree a servizi;
- Consentire sempre il cambio di destinazione d'uso all'interno delle categorie funzionali a meno di specifiche prescrizioni di tessuto.



**Favorire la riqualificazione edilizia e contrasto agli immobili degradati**

***Revisione art.21 e introduzione art.21bis e art.21 ter***



## Obiettivi

**Agevolare interventi di rinnovo edilizio** anche in modalità diretta e diretta convenzionata e **incentivare il recupero di immobili degradati**, penalizzando l'inerzia da parte dei privati

## Proposta:

- **introduzione del PdC convenzionato** secondo le condizioni e i limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale **per interventi di rinnovo edilizio**;
- introduzione di un **nuovo articolo (art.21bis) per incentivare il recupero o la demolizione di immobili** che costituiscono un pericolo per la pubblica incolumità **impedendo cambi di destinazione d'uso nel caso in cui la proprietà sia inerte alla riqualificazione**;
- **possibilità per Roma Capitale di intervenire in danno** nei confronti dei proprietari che mantengano lo stato di degrado ed abbandono;
- **inserimento di un registro dei crediti edilizi (art. 21ter)** per favorire la demolizione degli immobili degradati o la cessione delle aree destinate a servizi conservando i propri diritti edificatori.



**Acquisizione delle aree destinate a verde e servizi pubblici per realizzare la città “pubblica” *art.22 NTA***



Obiettivi:

**incentivare la cessione delle aree private destinate a servizi pubblici che nella maggior parte dei casi sono ad oggi aree abbandonate**, in cui non sono stati realizzati servizi o aree verdi attrezzate. In sostituzione dell'esproprio si incentiva il riconoscimento perequativo al fine di superare lo stallo nei procedimenti di esproprio e favorire l'acquisizione e la dotazione di aree destinate a servizi pubblici per la collettività attraverso la modifica dell'art.22 delle NTA.

Proposta:

- Estensione della procedura di cessione compensativa a tutte le aree a destinazione pubblica tranne che nella Città Storica;
- Ampliamento dell'area mantenuta dal proprietario (dal 10 al 20%);
- Ampliamento delle destinazioni d'uso consentite nell'area mantenuta dal proprietario, comprendendo anche social housing in cui la proprietà sia inerte alla riqualificazione;
- Possibilità di avanzare proposta da parte dei privati anche su parti delle aree destinate a servizi.





**Favorire l'attuazione delle aree destinate a verde o servizi pubblici attraverso il concorso dei privati -art.83 e 87**




## Obiettivi

Incentivare la **realizzazione di servizi e attrezzature sportive** nelle aree non espropriate ma destinate a servizi pubblici, attraverso lo **strumento del convenzionamento** (art.83) e **favorire l'attrezzaggio delle aree destinate a verde privato** (art.87)

## Proposta:

- Permettere ai **privati di avanzare proposte di realizzazione e gestione di servizi assimilabili a quelli pubblici** previo convenzionamento con l'Amministrazione e cessione al termine della convenzione (se non rinnovata)
- Possibilità di **realizzare tali servizi previo assenso del Municipio** interessato nelle more della definizione del Programma dei Servizi
- Possibilità di **avanzare proposta da parte dei privati anche su parti dell'area destinata a servizi** predisponendo comunque un progetto unitario da approvare in Giunta capitolina
- Per le aree a verde private possibilità di ridurre la dotazione di parcheggi nei pressi di nodi del trasporto pubblico su ferro fino all'80%



**Semplificazione nell'attuazione urbanistica: adeguamento delle categorie d'intervento al DPR 380/01 – (art. 9), introduzione del permesso di costruire convenzionato (art.12) e semplificazione attuazione in città storica e consolidata**



Obiettivi generali:

**uniformare i parametri urbanistico-edilizi della norma locale con le disposizioni nazionali**, eliminando così le incertezze normative con modifica art.9

Proposta:

- semplificazione e allineamento normativo con DPR 380/2001: **riduzione da 12 a soli 6 interventi urbanistico-edilizi** previsti dal legislatore nazionale ferme restando le limitazioni previste nelle singole norme di componente.
- Le nuove categorie sono:
  - ✓ Manutenzione ordinaria
  - ✓ Manutenzione straordinaria
  - ✓ Restauro e risanamento Conservativo
  - ✓ Ristrutturazione edilizia
  - ✓ Nuova Costruzione
  - ✓ Ristrutturazione Urbanistica



Obiettivi generali

**Semplificare e favorire l'attuazione diretta degli interventi** attraverso l'introduzione del **Permesso di Costruire Convenzionato nella modalità attuativa nell'art.12**

Proposta:

- Possibilità di **ottenere un permesso di costruire secondo le condizioni e i limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale con una convenzione con l'Amministrazione** ove vengono esplicitati gli obblighi del soggetto attuatore per favorire processi di rigenerazione urbana diffusa superando le complessità procedurali della pianificazione attuativa.
- Il PdC viene introdotto :
  - ✓ per l'attuazione dei PRINT secondo le modalità e i limiti dell'art.52
  - ✓ negli interventi di rinnovo del patrimonio edilizio incentivati
  - ✓ Per alcune categorie di interventi quali aumenti di SUL superiore al 20% o interventi su edifici continui



Obiettivi degli interventi di semplificazione nella città storica (art.25 ->42)

**Conservare i tessuti della città storica, semplificando gli interventi** attraverso l'uniformazione delle categorie di intervento al DPR 380, **favorendo processi di rigenerazione** di immobili che abbiano perso irreversibilmente i caratteri tipologici, **facilitando l'attuazione dei piani di recupero e superando alcuni vincoli specifici**

Proposta:

- Definizione delle componenti della **Città Storica come zone di recupero** per semplificare la realizzazione di piani di recupero per cui non si dovrà più passare in Assemblea Capitolina ma solo in Giunta
- **Eliminazione del vincolo di 60 posti letto massimi per strutture alberghiere**
- Possibilità di **trasformare in strutture alberghiere edifici che abbiano il 70% degli immobili** adibiti ad attività di affittacamere o case vacanze
- **Possibilità di fondere i tessuti T1 e T2** limitatamente ai piani terreni
- Possibilità di **intervenire nel Centro Archeologico Monumentale** con riuso di locali per favorire nuovi servizi (biglietterie, servizi igienici, infopoint, spazi espositivi)

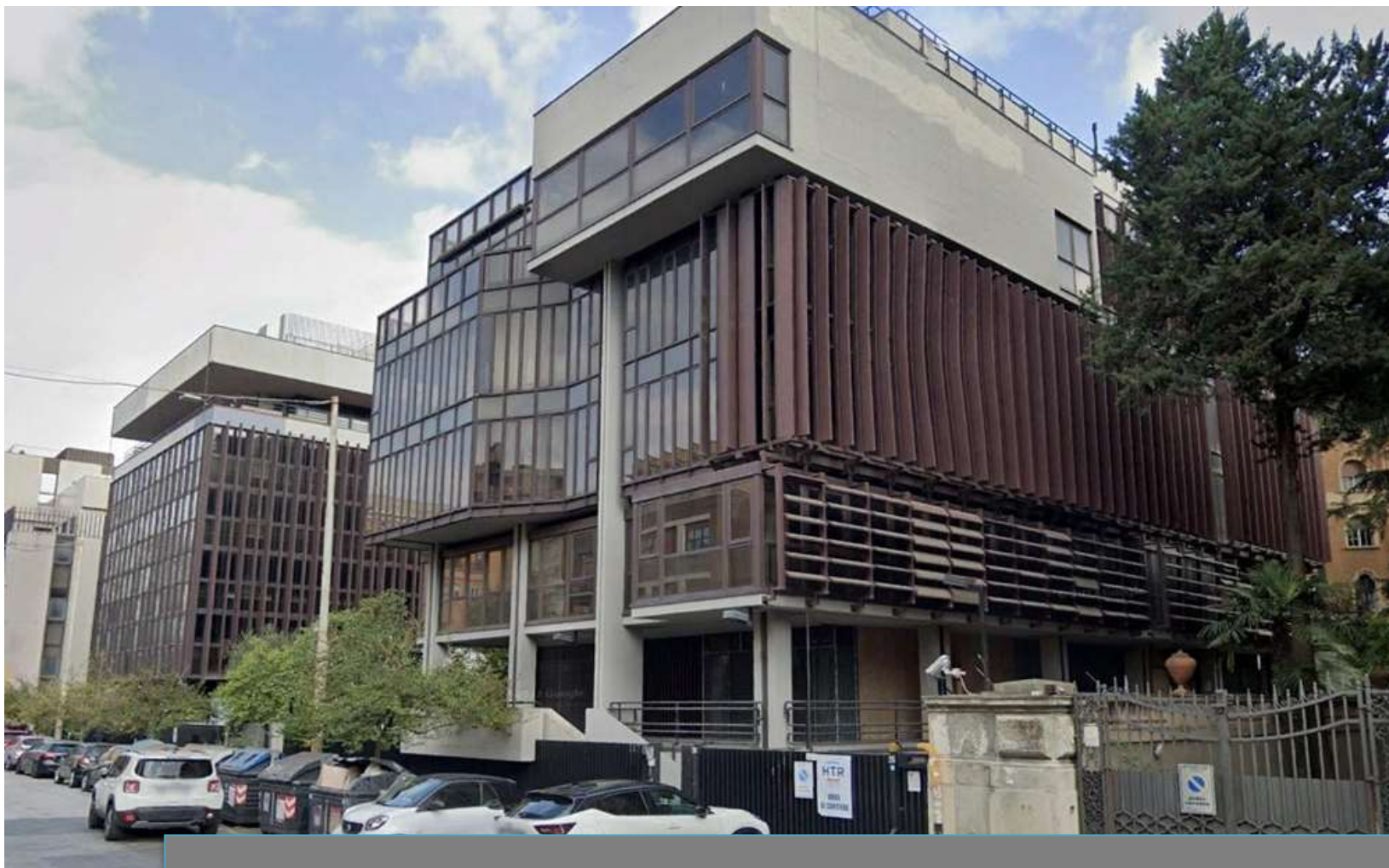


## Obiettivi nella città consolidata

Rendere omogenee le categorie di intervento con normativa nazionale, **introdurre maggiore flessibilità nei cambi di destinazione d'uso**, favorire il **rinnovo edilizio e la rigenerazione urbana** dando flessibilità anche su sagoma e sedime attraverso il ricorso al permesso di costruire convenzionato.

## Proposta:

- **Possibilità di cambi di destinazione d'uso liberi fino a 5000mq di SUL** in modalità diretta
- **Introduzione per entità superiori dell'obbligo di mix funzionale del 30%** da destinare in tutto o in parte ad housing o attività commerciale, turistico-ricettiva, produttivo-direzionale;
- **Possibilità di attuazione con PdC convenzionato degli interventi di demolizione, ricostruzione e ampliamento all'esterno della sagoma esistente nonché di quelli di Nuova Costruzione se estesi a più lotti**



**AGGIORNAMENTO DELLA CARTA PER LA QUALITA' (art.16 e modifica elaborati)**





Obiettivo:

ricostituire la Carta per la Qualità a strumento utile per la conoscenza ed il supporto alla progettazione degli interventi con natura gestionale (modifica art.16) ed aggiornare gli elaborati per recepire le novità intercorse dal 2008 (è la prima volta che si aggiorna dopo l'approvazione del PRG) ed introdurre **nuovi immobili da tutelare (villini storici I e II Municipio) ma anche per eliminare immobili** per i quali non è necessario uno specifico regime di tutela favorendone dunque la rigenerazione

Cosa è la Carta per la Qualità:

- Elaborato che riporta tutti gli immobili e le aree urbane sottoposti a uno speciale regime di tutela «individuato da Roma Capitale», autonomo rispetto agli altri vincoli statali e definito dalla Sovrintendenza di Roma Capitale
- Attualmente è composta da 34 tavole a scala 1:10.000 in cui è descritto l'intero patrimonio storico di Roma: dagli impianti urbani con i relativi spazi pubblici ai beni archeologici, alla struttura di ogni *tessuto* della *Città storica* fino alle architetture contemporanee.
- La "Guida per la qualità degli interventi" raccoglie gli indirizzi per tutelare e rendere funzionale alle esigenze contemporanee lo straordinario patrimonio della città attraverso schede che mettono in corrispondenza gli elaborati di "Sistemi e Regole" con la "Carta per la qualità".



Cosa è cambiato della Carta per la Qualità:

- **perimetrazione n. 246 nuovi villini individuati, n.113** nel Municipio Roma I Centro e n. **133** nel Municipio Roma II (nei prossimi mesi si aggiungeranno gli immobili degli altri Municipi)
  - Non sarà più possibile intervenire su questi immobili senza un preventivo assenso della Sovrintendenza Capitolina (ad es. nel caso di sostituzione edilizia/demolizione e ricostruzione)
- **Preesistenze archeologico-Monumentali:** aggiornamento di circa **1.000 elementi** (poligonali, puntuali o areali) di cui **91 eliminati, 170 nuovi inseriti** (es. la perimetrazione dei singoli corpi di fabbrica di ville o casali censiti nella Carta dell'Agro Romano ma assenti in Carta per la Qualità). Aggiornamento atteso dal 2008 (doveva essere biennale secondo il PRG)
- Aggiornamento elementi riconosciuti come "*Edifici balneari storici con valore architettonico*" ed "*Edifici balneari con valore testimoniale*", sulla base del Piano di Utilizzazione degli Arenili: 13 elementi lavorati di cui **7 stralciati per favorire la rigenerazione degli stabilimenti**
- Oltre **300 elementi stralciati** a seguito di istanze di parte, recepimento di trasformazioni urbanistiche, valutazioni congiunte con Sovrintendenza Capitolina di immobili che non possedevano caratteristiche da tutelare e che **possono ora essere liberamente trasformati**

**CARTA PER LA QUALITA': IMMOBILI STRALCIATI**

INDIRIZZO

Via di Santa Teresa

CODICE

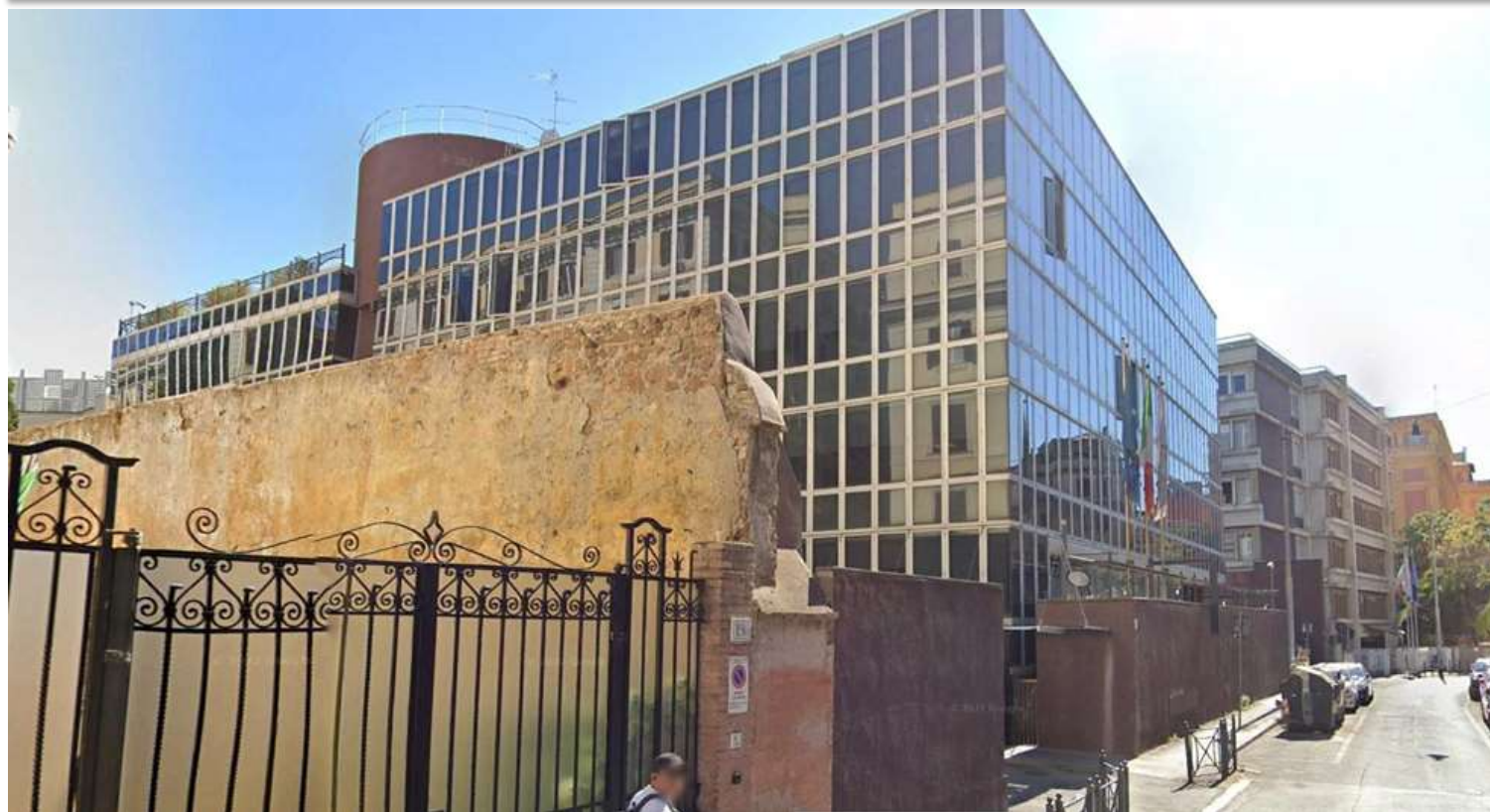
31276

DENOMINAZIONE

CONSOB

FAMIGLIA

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

**CARTA PER LA QUALITA': IMMOBILI STRALCIATI**

INDIRIZZO

Via Isonzo

CODICE

31275

DENOMINAZIONE

CONSOB

FAMIGLIA

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

**CARTA PER LA QUALITA': IMMOBILI STRALCIATI**

INDIRIZZO

Viale Ionio

CODICE

30055

DENO

Grande magazzino

FAMIGLIA1

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

**CARTA PER LA QUALITA': IMMOBILI STRALCIATI**

INDIRIZZO

Via Monte Rocchetta

CODICE

30062

DENOMINAZIONE

IV Circoscrizione

FAMIGLIA1

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

**CARTA PER LA QUALITA': IMMOBILI STRALCIATI**

INDIRIZZO

Via Renato Fucini

CODICE

30044

DENO

Centro Commerciale

FAMIGLIA1

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

**CARTA PER LA QUALITA': NUOVI INSERIMENTI**

|           |                                     |
|-----------|-------------------------------------|
| INDIRIZZO | Via Antonio Bertoloni 11            |
| CODICE    |                                     |
| DENO      | Villino De Pinedo                   |
| FAMIGLIA1 | EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI |



**CARTA PER LA QUALITA': NUOVI INSERIMENTI**

INDIRIZZO

Via degli Scipioni, 277

CODICE

12122

DENOMINAZIONE

Villino

FAMIGLIA

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI

**CARTA PER LA QUALITA': NUOVI INSERIMENTI**

|           |                                     |
|-----------|-------------------------------------|
| INDIRIZZO | Via Barnaba Oriani, 5               |
| CODICE    | 12279                               |
| DENO      | Villino                             |
| FAMIGLIA1 | EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI |

## CARTA PER LA QUALITA': NUOVI INSERIMENTI



INDIRIZZO

Largo Helvezia via Oriani

CODICE

12230

DENO

Villino Saffi

FAMIGLIA1

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI

## CARTA PER LA QUALITA': NUOVI INSERIMENTI



INDIRIZZO

Via Barbara Oriani 32

CODICE

12250

DENO

Villino

FAMIGLIA1

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI