

UN PASSO VERSO LA RIGENERAZIONE, DOPO 16 ANNI LE NUOVE NORME TECNICHE CHE CAMBIANO IL PRG DI ROMA

Data 11/12/2024

di Giusy Iorlano

Roma Capitale modifica le norme tecniche attuative del Piano Regolatore Generale. Dopo oltre 16 anni dall'approvazione dell'ultimo Prg, l'Assemblea Capitolina, su proposta dell'Assessorato all'Urbanistica, ha approvato l'aggiornamento delle Norme tecniche di attuazione, con l'obiettivo di rialinearle ai numerosi provvedimenti nazionali e regionali intersorsi e procedere ad una revisione e modernizzazione dei meccanismi attuativi del Prg. Il sindaco di Roma, Roberto Gualtieri parla di un vero e proprio "passaggio storico", mentre per l'assessore all'Urbanistica Maurizio Velocchia "la scommessa è semplificare". Un plauso arriva dai costruttori romani: "Un passo avanti verso la rigenerazione", ha detto il presidente di Ance Roma-Acer Antonio Ciucci. Dalla tutela del centro storico passando per l'inviolabilità dell'agro romano fino alle sale cinema e agli impianti sportivi. Ecco tutte le novità.

Favorire la rigenerazione urbana con la trasformazione delle aree già urbanizzate, la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio esistente; bloccare il consumo di suolo agricolo; favorire il ritorno della residenzialità in centro e lo sviluppo di housing sociale; sbloccare l'attuazione dei programmi delle periferie già presenti nel Piano regolatore, ma fermi da venti anni; ampliare gli spazi pubblici; semplificare le procedure attuative dei programmi urbanistici; favorire la realizzazione di edifici con più elevate performance ambientali. Sono queste alcune tra le tante novità approvate ieri, 11 dicembre, in Assemblea Capitolina e che cambieranno, dopo oltre 16 anni, il Piano Regolatore Generale di Roma. L'obiettivo è chiaro: rialinearle ai numerosi provvedimenti nazionali e regionali passati 'sotto i ponti' e procedere ad una revisione e modernizzazione dei meccanismi attuativi del PRG, visto che dall'entrata in vigore nel 2008 non erano mai state modificate nonostante diversi tentativi. Le nuove norme sono, così, adottate ed entrano in vigore le clausole di salvaguardia, in attesa dell'approvazione definitiva che avverrà a valle della pubblicazione e delle controdeduzioni alle osservazioni che potranno essere presentate da chiunque.

Un cambio di passo auspicato da tempo, soprattutto dagli addetti ai lavori e che ora rappresenta un vero e proprio "passaggio storico", come lo ha definito il sindaco di Roma Roberto Gualtieri nel corso del suo intervento in Aula Giulio Cesare. "Era decisivo interrompere uno sviluppo disordinato basato sul consumo di suolo ma anche migliorare la



Peso:29-78%,30-83%,31-82%,32-81%,33-55%

qualità urbana e sociale dei suoi insediamenti. Da queste Nta – ha detto il sindaco – emerge la potenzialità di un grande patto per la rigenerazione ambientale e urbanistica di Roma tra l'amministrazione, le forze produttive, i territori, i comitati, per innescare un processo di rigenerazione e trasformazione della città. Partire con una convergenza larga su un testocosi significativo è un ottimo punto di partenza per questo processo”.

Stop all'espansione della città, e rigenerazione urbana: sono i due assi delle nuove Norme tecniche di attuazione al Piano regolatore. A spiegarlo è stato lo stesso assessore all'Urbanistica Maurizio Veloccia in Assemblea: “E' cambiato il modo di vivere la città, il modo di lavorare nel post Covid, la sfida alla transizione climatica. Era fondamentale intervenire. La riforma – ha spiegato Veloccia – ha due cardini: il primo è superare definitivamente l'espansione della città. Noi oggi poniamo una linea rossa inviolabile sul sistema agricolo, non più trasformabile in aree edificabili. Dall'altra incentiviamo la rigenerazione urbana nei suoi tessuti più fragili. Proprio quelle periferie che per anni hanno visto la mancata realizzazione dei programmi previsti dal Prg: oltre 300 perimetri in cui s'è visto poco o nulla”. Una scommessa, questa, che punta sulla semplificazione. “Sono state modificate norme per dotare la città di servizi e spazi verdi – ha spiegato l'assessore – Questo per superare la distanza tra la carta del Prg e la realtà, la città vera. Questo partire dalla realtà è l'unica politica sana per governare una città, e questo per me si chiama riformismo. Ci vuole coraggio e anche una certa dose di rischio”.

Apprezzamento è stato espresso anche dai costruttori romani, soprattutto per l'introduzione di disposizioni volte ad allineare il Piano alle normative sopravvenute in questi anni sulle destinazioni d'uso e categorie di intervento edilizio. “Fondamentale poi aver introdotto quelle semplificazioni necessarie per consentire un più facile approccio alla rigenerazione delle periferie e alla rifunzionalizzazione del patrimonio esistente. Un passo avanti – commenta il presidente dell'Ance Roma-Acer Antonio Ciucci – verso la rigenerazione urbana e per il bene della città. Ora, ci auguriamo che la definitiva approvazione delle modifiche al piano introdotte possa avvenire nel più breve tempo possibile, offrendo così alla città migliori condizioni di crescita e permettere agli investitori di puntare ancora di più su Roma. Certo – aggiunge Ciucci – le norme da sole non bastano, senza un potenziamento delle risorse umane delle strutture amministrative, ma siamo fiduciosi”.

I punti principali

Vincolo totale e perpetuo sulle aree verdi, trasformazioni più semplici sulla città costruita e semaforo verde alla concentrazione di spazi commerciali e alberghi più grandi nel centro storico. E poi ancora uno “statuto” per gli interventi di social housing, regolamentazione (annunciata) per bed and breakfast e case vacanza, nuova disciplina sugli oneri straordinari per le trasformazioni immobiliari nel centro storico, stop ai cambi di destinazione d'uso per i privati che possiedono edifici abbandonati da anni e che costituiscono un pericolo per



l'incolumità pubblica, blocco assoluto di costruzioni nelle aree agricole, rilancio del cinema attraverso una superficie più ampia ammessa alla realizzazione di attività d'altra natura ma comunque culturali. Sono questi i punti principali della delibera con cui il Comune di Roma modifica ben 67 delle 113 Norme tecniche attuative del Prg e lo aggiorna con l'obiettivo di favorire il ritorno della residenzialità in centro e di incoraggiare la trasformazione delle aree già urbanizzate, con la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio esistente bloccando il consumo di suolo, in particolar modo quello agricolo. Il documento, sbarcato in Assemblea capitolina il 26 novembre scorso, ha passato oggi il vaglio dell'Aula Giulio Cesare con 33 voti favorevoli, 2 contrari e 5 astenuti, su un totale di 40 votanti, dopo l'analisi e la discussione di oltre 600 emendamenti e più di 300 ordini del giorno.

Centro storico

Confermata la massima tutela del centro storico e della sua residenzialità: si mantengono gli attuali confini della Città storica e si esclude la possibilità di intervenire con aumenti volumetrici; nel sito UNESCO si inseriscono limiti importanti che impediscono di trasformare gli appartamenti in case vacanza. Nella destinazione urbanistica "residenziale" viene introdotta la sottocategoria turistico-ricettiva che include: bed and breakfast, affittacamere e case per vacanza (tutte attività extra alberghiere che, secondo la legge regionale, si svolgono in abitazioni senza necessità di cambio d'uso). La nuova sottocategoria sarà disciplinata da un nuovo regolamento su commercio e sulle strutture turistico-ricettive extralberghiere attraverso cui Roma Capitale potrà disciplinare nonché limitare tali attività. I cambi di destinazione d'uso verso le residenze sono sempre ammessi a esclusione delle abitazioni a uso ricettivo. Sono eliminate le norme (prima contenute nell'art.5 sugli Indici) che limitavano le dimensioni degli hotel a massimo 60 posti letto, si semplificano i cambi di destinazione e si incrementa la dimensione ammissibile degli esercizi commerciali del centro storico. Si introduce su tutte le più rilevanti valorizzazioni immobiliari nel centro storico il contributo straordinario per redistribuire alla città gli extra-profitti delle trasformazioni immobiliari.

Periferie

Sul fronte della rigenerazione urbana delle periferie si semplifica la procedura per la realizzazione degli oltre 200 Piani integrati di rigenerazione (Print) previsti dal Prg, eliminando il passaggio delle richieste suddiviso tra Municipi, consiglio e giunta comunale e consentendo l'attuazione degli interventi anche per parti, ricorrendo al permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere pubbliche, delle infrastrutture e dei servizi ancora assenti. Si permette inoltre di intervenire in modalità diretta o con permesso di costruire convenzionato fino a 25mila metri quadrati, che diventano 30mila in presenza di attività economiche in ogni Print. Si consente di rinnovare il patrimonio edilizio esistente in tutto il sistema insediativo al di fuori del centro storico attraverso interventi di sostituzione edilizia, di riconversione funzionale e di efficientamento energetico o ambientale con una premialità del 20 per cento.



Agro romano

Le aree dell'agro romano vengono classificate come inviolabili e non sarà più possibile consumare suolo agricolo, neanche per la realizzazione di programmi di edilizia pubblica o sociale. Mentre per contrastare il degrado e l'abbandono vengono inserite norme per penalizzare l'inerzia dei privati. Quindi si incentiva il recupero o la demolizione di immobili che costituiscono un pericolo per l'incolumità pubblica impedendo cambi di destinazione d'uso nel caso in cui la proprietà sia inerte alla riqualificazione e si sancisce la possibilità per il Comune di Roma di intervenire in danno nei confronti dei proprietari che mantengono lo stato di degrado ed abbandono. Si apre infine un registro dei crediti edilizi, per favorire la demolizione degli immobili degradati o la cessione delle aree destinate a servizi conservando i propri diritti edificatori.

Housing sociale

In materia di politiche per l'abitare si introduce la definizione di "housing sociale", intesa come dotazione di alloggi in affitto a canone concordato e rivolto a specifiche categorie di abitanti. Sono inclusi in questo ambito anche gli studentati, le senior housing e gli alloggi temporanei che devono essere convenzionati con Roma Capitale. Si permette la realizzazione di studentati e residenze universitarie in tutto il sistema insediativo e in quello dei servizi a condizione che siano convenzionati con il Comune di Roma e garantiscano canoni di locazione calmierati e accessibili agli studenti. Inoltre si introduce l'housing sociale tra le funzioni ammesse ai privati nella cessione compensativa sulle aree a servizi e nella città consolidata, nei cambi di destinazione d'uso per edifici di oltre 8mila metri quadrati, si prevede una riserva del 10 per cento da destinare a questo ambito non soggetta a contributo straordinario.

Impianti sportivi

Per incentivare la realizzazione di servizi sportivi attraverso convenzioni con il Comune nelle aree non espropriate ma destinate a servizi pubblici e per favorire l'attrezzaggio delle aree destinate a verde privato, si permette 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, qualora non intervenga il rinnovo. Ancora si prevede per i privati, la possibilità di avanzare una proposta anche su parti dell'area destinata a servizi predisponendo comunque un progetto unitario da approvare in giunta capitolina. Inoltre si acconsente all'ampliamento delle dotazioni di spogliatoi e servizi accessori (bagni, servizi igienici, strutture di primo soccorso) in linea con nuovi modi di fruire dello sport, del tempo libero, della salute. Infine, i campi sportivi potranno essere coperti con tensostrutture al posto dei palloni pressostatici e per le aree a verde sportivo si introduce la possibilità di ridurre la dotazione di parcheggi nei pressi di nodi del trasporto pubblico su ferro fino all'80 per cento.



Salvaguardia del verde

Nell'ambito della gestione del verde viene semplificata l'acquisizione delle aree da parte del Comune di Roma attraverso la cessione senza espropriazione (il 20 per cento resta privato mentre l'80 per cento a titolo gratuito) e si permette all'amministrazione comunale di valutare e accettare proposte da parte dei privati per la realizzazione e gestione dei servizi attraverso apposita convenzione.

Sale cinematografiche

Per quanto riguarda le sale cinematografiche, queste potranno essere trasformate in strutture culturali polivalenti, destinate per almeno il 70 per cento (prima era al 50 per cento) non solo al cinema, ma anche al teatro, alla musica, ai congressi, alle attività espositive, alle scuole d'arte. Inoltre sarà consentito l'inserimento di nuove funzioni complementari attraverso un aumento della superficie utile interna fino al 30 per cento per garantirne una gestione economicamente sostenibile.

Litorale

Lungo il litorale si introducono le utilizzazioni turistico-ricreative e si consentono interventi di demolizione e ricostruzione su ambiti minimi di 250 metri lineari di arenile con l'obiettivo di aumentare le visuali verso il mare, promuovere la fruibilità e l'accessibilità delle spiagge secondo quanto previsto dal Piano di utilizzazione degli arenili. Vengono infine ridefiniti e chiariti ruoli e competenze della Sovrintendenza capitolina e del Comitato per la qualità urbana ed edilizia e si acconsente al rinnovo delle infrastrutture tecnologiche non più adeguate e attuali, anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

