



## **Regioni & Città - Roma: approvata modifica norme tecniche Piano regolatore generale**

**Roma - 11 dic 2024 (Prima Notizia 24) Tra gli obiettivi: rigenerazione urbana, tutela del Centro storico e servizi nelle periferie.**

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 riallinearle ai numerosi provvedimenti nazionali e regionali intercorsi e procedere ad una revisione e modernizzazione dei meccanismi attuativi del PRG. Con il voto in Assemblea Capitolina le nuove norme sono 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. Le Norme tecniche di attuazione contenute nel PRG definiscono le regole che stabiliscono diritti e doveri della proprietà immobiliare, in funzione delle trasformazioni edilizie e urbanistiche della città e del territorio. Entrate in vigore nel 2008 con l'approvazione del PRG, non sono mai state modificate nonostante diversi tentativi. Con l'aggiornamento di oggi, Roma Capitale intende favorire la rigenerazione urbana con la trasformazione delle aree già urbanizzate, la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio esistente; bloccare il consumo di suono 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 la dotazione di servizi, spazi pubblici e attrezzature per i cittadini; semplificare le procedure attuative dei programmi urbanistici; favorire la realizzazione di edifici con più elevate performance ambientali. Le norme modificate sono 67, oltre la metà di quelle esistenti. Queste alcune delle principali novità introdotte: 1. La semplificazione delle procedure per la realizzazione degli oltre 200 Piani integrati di rigenerazione previsti dal PRG e per la formazione dei programmi preliminari: gli interventi potranno essere attuati anche per parti e sarà possibile ricorrere al permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere pubbliche, delle infrastrutture e dei servizi ancora assenti, mentre prima erano previsti diversi passaggi e livelli di competenze tra Municipi, Assemblea e Giunta Comunale, che incidono su tempi e modalità di attuazione. 2. Confermata la massima la 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. 3. 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. 4. 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. 5. L'agro romano diventa inviolabile: non possono più essere individuati ambiti di riserva che trasformavano aree agricole in edificabili (come disciplinato dal capo 7°- art.67). 6. Vengono introdotte norme più stringenti per il recupero di edifici abbandonati in condizioni di degrado o di pericolo permettendo al Comune di intervenire in danno e penalizzando l'inerzia da parte delle proprietà inadempienti. 7. Si introduce un nuovo articolo specifico per definire l'housing sociale come dotazione di alloggi in affitto a canone concordato, esteso anche a specifiche categorie di abitanti. Sono inclusi anche gli studentati ed il senior housing che potranno essere realizzati in tutta la città e dovranno essere convenzionati con Roma Capitale al fine di garantire reali canoni calmierati. 8. Infine alcuni importanti interventi settoriali legate a specifici obiettivi di sviluppo della città. Si agevola il recupero e la riqualificazione delle sale cinematografiche, che possono ad esempio essere trasformate in strutture culturali polivalenti, destinando almeno il 70% non solo al cinema, ma anche al teatro, alla musica, ai congressi, alle attività espositive, alle scuole d'arte. 9. Si favorisce lo sviluppo dell'impiantistica sportiva agevolando progetti di recupero, l'adeguamento delle strutture accessorie quali spogliatoi e aree per la cura della persona per venire incontro alle nuove esigenze del post-covid e servizi complementari come punti ristoro e spazi aggregativi per garantire la sostenibilità economica degli impianti. 10. Infine, si prevede una specifica disciplina urbanistica dell'arenile per favorire progetti di recupero e rigenerazione del litorale nell'ottica delle future gare per gli stabilimenti in conformità al nuovo Piano di Utilizzazione degli Arenili. "L'approvazione della variante alle Norme tecniche attuative del Piano Regolatore di Roma - dichiara il Sindaco Roberto Gualtieri - è uno snodo fondamentale nelle politiche urbanistiche della nostra città. Un lavoro importante di cui voglio ringraziare tutta l'Aula Giulio Cesare e tutte le forze politiche per il clima politico che dopo un lungo e proficuo confronto politico ha portato a un'ampia convergenza su questa riforma. È interesse di tutti far sì che Roma possa guardare al futuro con rinnovato ottimismo e svolgere una funzione di modello positivo per l'intero Paese. Un ringraziamento innanzitutto all'Assessore Veloccia e a tutti i gruppi di maggioranza oltreché ai gruppi e consiglieri di opposizione che insieme hanno saputo trovare un equilibrio tra diverse sensibilità". "Questo lavoro - prosegue il Sindaco - oggi ci consente di dotarci di strumenti più efficaci e moderni per favorire la rigenerazione urbana e imporre un definitivo stop all'espansione della città e al consumo di ulteriore suolo agricolo. Un aspetto fondamentale della modifica delle norme del PRG è l'aggiornamento normativo e la semplificazione procedurale attraverso l'adozione di regole semplici e omogenee con cui garantire la trasparenza, la responsabilità dell'azione amministrativa, l'efficacia dei processi attuativi e bandire la

discrezionalità interpretativa. Attraverso tutto ciò sarà possibile garantire tempi certi all'attuazione degli interventi in modo da incentivare l'interesse degli investitori e mantenere la regia pubblica delle trasformazioni urbane. Roma deve essere pienamente cosciente delle sue potenzialità. Per la sua crescita, la sua trasformazione, il suo sviluppo è necessario un patto tra Amministrazione pubblica, investitori privati, territori e cittadini, solo così potremo renderla più bella, più verde, più sostenibile e più inclusiva". "Questa riforma - dichiara l'assessore all'Urbanistica e alla città dei 15 minuti di Roma Capitale, Maurizio Veloccia - si poggia su due cardini: rendere il sistema agricolo inviolabile e promuovere la riqualificazione e la rigenerazione nella città edificata. Sono orgoglioso della particolare attenzione che abbiamo voluto porre al recupero delle aree più periferiche su cui Roma è rimasta indietro in questi anni, per tanti motivi e non solo per la farraginosità di alcune norme. Al tempo stesso abbiamo difeso l'idea di un centro storico che non si racchiude nelle mura aureliane, ma è molto più ampio e tutela grandi parti della città dell'Ottocento e Novecento. Ne difendiamo il valore e, insieme, la residenzialità con scelte coraggiose nella speranza finalmente di poter contare su una legge nazionale che permetta di regolare gli affitti brevi. Infine promuoviamo la riqualificazione della città con incentivi alla rigenerazione urbana ed al recupero degli immobili abbandonati e degradati. Ma questa riforma è importante non solo nel merito ma anche nel messaggio che lanciamo. Fin dal primo giorno abbiamo spiegato che l'immobilismo del passato è stato il regalo più grande fatto alle altre città ove si sono riversati gli investimenti privati di qualità, lasciando a Roma solo l'autocommiserazione e la tentazione di chi, con la scusa dell'inefficienza della macchina burocratica, ha sempre chiesto deregulation amministrativa e deroghe normative. In questi tre anni da un lato abbiamo rimesso in moto la città; dall'altro abbiamo lavorato per interventi strutturali facendo recuperare all'Amministrazione autorevolezza e credibilità". "Solo un'Amministrazione che funziona - prosegue l'assessore Veloccia - può difendere la volontà di mantenere saldamente la regia pubblica nelle trasformazioni della città e solo regole chiare, semplici e certe possono essere difese con forza contro chi vorrebbe eliminare ogni regola e con esse le prerogative pianificatorie dei comuni. Per questo abbiamo imboccato senza indugio la strada delle riforme. Siamo partiti con la legge di devoluzione dei poteri urbanistici dalla Regione al Comune, abbiamo poi riformato la Carta per la Qualità eliminando 700 immobili che non meritavano alcun regime di tutela e introducendo 230 villini invece da proteggere, stiamo redigendo il primo Piano dei Servizi della Città per mappare aree e servizi in ogni singolo quartiere per programmare finalmente le priorità dello sviluppo urbano di ogni Municipio, abbiamo affrontato in modo strutturale i debiti edilizi con un bando innovativo sulle compensazioni, stiamo creando i Programmi Strategici e Operativi del Tevere e del Centro Archeologico Monumentale, due degli ambiti di programmazione fondamentali del nostro Piano Regolatore. Ora interveniamo sulle Norme Tecniche del Piano, le regole fondamentali delle trasformazioni urbane. Roma non solo non è più ferma, ma sta divenendo protagonista di una stagione di un cambiamento profondo e strutturale, ed il risultato di oggi contribuisce a far tornare tutti noi orgogliosi di essere amministratori della Capitale e far recuperare ai nostri cittadini l'orgoglio di essere romani".

(Prima Notizia 24) Mercoledì 11 Dicembre 2024

PRIMA NOTIZIA 24

Sede legale : Via Costantino Morin, 45 00195 Roma  
E-mail: [redazione@primanotizia24.it](mailto:redazione@primanotizia24.it)