

## Roma “La città a rischio”

### Osservazioni alle proposte di modifica alle NTA del vigente PRG. Delibera AC n. 169/2024

#### Introduzione

La necessità di mettere mano alle NTA è stata giustificata dall'attuale Amministrazione per evitare ambiguità esistenti e per una “semplificazione” delle procedure di attuazione del piano in coerenza con le nuove norme. Sono dunque le nuove norme che ridefiniscono *come* e *cosa* del piano sarà attuato.

La “semplificazione” (un termine che ormai provoca preoccupazione piuttosto che rassicurare) riguarda la possibilità di attuazione di una idea di città che non è stata mai condivisa e che non condividiamo.

Le variazioni delle NTA, recentemente adottate, rischiano di modificare irrimediabilmente il volto e i caratteri della città – a partire dal suo patrimonio culturale, paesaggistico e ambientale diffuso – e di aumentare le gravi criticità derivanti dagli squilibri sociali ed economici esistenti e dalle emergenze ambientali, in particolare connesse alla crisi climatica, in evidente contrasto con la qualità, la vivibilità della città e il benessere di tutti i cittadini.

L'orientamento complessivo delle modifiche alle NTA contravviene peraltro a molte delle strategie proclamate dall'Amministrazione in altri strumenti e inserite nel suo stesso programma di governo per aumentare la resilienza urbana.

Esprimiamo, quindi, profonda preoccupazione per l'indirizzo che ha intrapreso la gestione urbanistica della città in riferimento alla “variante normativa” per la revisione generale delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano regolatore vigente, recentemente adottata, per le gravi ricadute negative che si determineranno sulla città.

Registriamo, inoltre, tanto nel processo di redazione della variante, quanto nelle nuove norme variate, l'eliminazione di quei pochi passaggi che promuovevano i processi partecipativi per decidere le trasformazioni, e tale eliminazione è in contrasto non solo con i più recenti orientamenti, ma anche con atti del medesimo Consiglio comunale, come la Delibera AC 57/2006, relativa al regolamento delle procedure di processi partecipativi.

Chiediamo, pertanto, modifiche sostanziali al testo adottato dall'Assemblea Capitolina, a partire dalla visione strategica implicitamente perseguita, ossia dall'idea di città che le NTA nei fatti realizzerebbero: una città che invece di ridurre squilibri e disuguaglianze inevitabilmente le aumenterebbe – ad esempio accettando progetti di trasformazione urbana anche in assenza degli spazi adeguati a garantire gli standard urbanistici; una città che invece di tutelare il proprio patrimonio, unico e ineguagliabile, rischia di metterlo a repentaglio per favorire la realizzazione delle forme di riuso dai profitti più facili e immediati – ad esempio permettendo interventi di ristrutturazione pesanti con sfondamenti e demolizioni con il solo mantenimento delle facciate anche nei tessuti di più elevato valore storico; una città che per soddisfare l'attuale “domanda di mercato” svisciva ciò che è, rinnega ciò che è stato, e rinuncia a ciò che potrebbe essere.

Riteniamo che non si possano trascurare i temi urgenti e fondamentali per la città, né modificare in modo così radicale il PRG senza un adeguata valutazione degli effetti che le nuove norme produrranno. Tali norme, come realisticamente si può prevedere analizzandone il corpus per intero e nei suoi singoli articoli, saranno peggiorative della qualità sia dell'ambiente costruito e naturale, sia della vita dei cittadini.

Chiediamo, ancora una volta, che tale variante venga illustrata in modo preciso e dettagliato, chiarendo prima di tutto se e come le norme variate possano essere ancora coerenti con l'impianto regolativo

spaziale del PRG; chiediamo inoltre che sia discussa in un reale dialogo aperto, democratico e trasparente con la cittadinanza – ad oggi totalmente assente. Rileviamo che l'unico dialogo finora intrattenuto su questa scelta fondamentale per il futuro della città, si è svolto, significativamente, solo con le associazioni di costruttori e con l'Ordine degli Architetti di Roma. Solo marginalmente, ci sono state interlocuzioni con poche associazioni e soggetti, che hanno presentato osservazioni critiche e proposte di modifica a singoli articoli – come quelli da più parti criticati, della nuova articolazione delle destinazioni d'uso, e della Carta per la Qualità – comunque fuori da una visione più generale di quello che questa variante potrebbe comportare. Un confronto davvero molto limitato con la città.

Eppure queste modifiche alle NTA riguardano tutti, perché comportano ricadute significative su tutta la città, riguardando direttamente non solo gli operatori economici ma anche e molto di più i cittadini, che in città devono abitare, studiare, lavorare, in condizioni sempre più difficili e critiche.

## **A. Osservazioni di carattere generale**

### **La visione della città**

Non sono solo i singoli articoli a suscitare preoccupazione, ma l'idea stessa di città e di sviluppo urbano che essi sottendono. Le conseguenze che l'applicazione di tali norme possono determinare sull'assetto urbano della "città storica", della "città da ristrutturare" e della "città della trasformazione" – ma anche sull' "Agro romano", un territorio di assoluto valore strategico – ricadono su qualsiasi iniziativa mirata sia ad assicurare, e possibilmente innalzare, la qualità della vita quotidiana sia a contrastare l'aumento delle temperature e i correlati fenomeni meteorologici, sempre più estremi e con impatti di difficile gestione; fenomeni dei quali sistematicamente si sottovalutano i costi.

Le scelte sottese alle modifiche alle NTA appaiono inoltre in netto contrasto con la tutela e salvaguardia dello straordinario patrimonio storico-architettonico e paesaggistico della città, che invece va difeso come bene di interesse pubblico generale.

In particolare, preoccupa ciò che le norme permettono di trasformare nella "città storica" – dichiarata patrimonio dell'umanità dall'UNESCO – non solo per quanto riguarda i monumenti e i singoli manufatti storici di elevato valore, ma anche per quanto attiene alle tipologie edilizie e alle caratteristiche dei tessuti urbani ancora integri di un contesto unico al mondo.

In una città come Roma, è il valore storico-architettonico e culturale del tessuto urbano nel suo complesso che bisogna difendere. E va oltretutto difeso utilizzando gli strumenti urbanistici propri del Comune nonostante la paventata applicazione di quelle nuove norme nazionali e regionali – recentemente approvate e anch'esse indirizzate alla "semplificazione" (come ad es. le modifiche al D. Lgs 380/ 2001, semplificazioni FER e vari recenti disegni di legge su semplificazioni in tema di tutela) – che stanno minando alla base i principi stessi di tutela contenuti nel Codice dei Beni Culturali e nell'art 9 della Costituzione.

Nonostante la distanza (almeno in linea di principio) che dovrebbe esistere tra provenienze e orientamenti politici del governo nazionale, regionale e locale, si direbbe che anche il Comune di Roma abbia scelto la strada del ricorso a tali norme di "semplificazione", che vanno a tutto vantaggio delle iniziative private puntuali, rinunciando sempre più e irrimediabilmente al governo pubblico della città e del territorio e al perseguimento dell'interesse pubblico e collettivo<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Ha sorpreso la reazione scandalizzata da parte di componenti della Giunta comunale per la norma regionale che permette la trasformazione dei vecchi cinema, che perderebbero dunque sia la relazione stretta tra forma e funzione che caratterizza ogni singolo manufatto architettonico sia il loro essere luoghi di cultura, quando a livello comunale, le nuove NTA produrranno effetti del tutto simili su un patrimonio molto più esteso e anche di valore storico-architettonico più elevato

La variante alle NTA non solo si “adeguata” alle nuove norme, ma apre la strada a ulteriori incentivi per iniziative private da attuarsi in ogni parte e tipo di “tessuto” della città, inclusi quelli di origine più antica. Si prospetta infatti un sistema di modalità di attuazione diretta che, “evitando” il passaggio, anche di definizione progettuale, che permette una maggiore possibilità di controllo della qualità degli interventi e della loro “sostenibilità”, entra in conflitto con gli obiettivi di tutela della città storica, dei beni culturali, e con la necessità urgente di un riequilibrio tra città privata e pubblica, tra costruito e spazi verdi, in molti quartieri periferici, non solo quelli più esterni o ex-abusivi.

È stato già evidenziato in diverse occasioni come le modifiche alle NTA adottate dall’Assemblea Capitolina finiscono, di fatto, per trasformare il piano regolatore da principale strumento per governare la trasformazione dei suoli e del patrimonio urbano a vantaggio della collettività, in un “piano dell’offerta”, che consegna la città agli operatori privati, offrendo loro l’intero ventaglio di possibilità di intervento, senza stabilire limiti chiari e precisi alla loro azione.

- Tutto ciò nonostante il fatto che le recenti vicende milanesi e il dibattito scaturito dal c.d. decreto “salva Milano” dovrebbero essere stati sufficienti a chiarire che la strada delle “semplificazioni” e il ricorso alle modalità di “trasformazione diretta” da parte dei privati non siano affatto una strada sicura e che porti lontano.

Viene invece ancora ridotta la regia pubblica delle trasformazioni consentendo e stimolando interventi speculativi diretti (di rinnovo edilizio, di ulteriore edificazione), senza limitarne l’impatto ecologico e sociale con il conseguente stravolgimento dei deboli e precari equilibri della città, aumentandone anzi i già gravi squilibri e anche indebolendo quella capacità di resilienza che peraltro regolarmente si invoca.

Occorre osservare, infatti, che tali modifiche normative non sono mirate ad adeguare il PRG e renderlo coerente alle strategie per contrastare la crisi ambientale, quella climatica in particolare, nonché per adempiere all’obbligo discusso dalle norme internazionali e in particolare europee sulla Transizione ecologica. Ciò in evidente contrasto con il Piano di Adattamento climatico, e con ogni strategia urgente per la resilienza.

- Le modifiche alle NTA non sottendono, quindi, né una visione adeguata della città storica, in termini di tutela dei valori culturali, né un’attenzione agli squilibri e alle disuguaglianze crescenti nella città “della ristrutturazione” e “della trasformazione”, e neppure la visione, sempre più necessaria, per superare le impellenti emergenze ambientali che affliggono tutte le metropoli; non sottendono, in sintesi, nessuna visione politica in grado di superare le attuali gravi criticità culturali, sociali ed economiche che caratterizzano la nostra città e che rappresentano sempre di più un rischio per la democrazia.  
L’economia delle rendite e delle costruzioni è vista dai decisori, come da sempre a Roma, come unica prospettiva di sviluppo.

## **B. Grandi temi, grandi questioni**

### **1. La città storica, la Carta per la Qualità**

La Carta per la Qualità, con i suoi allegati, costituisce l’elenco dei beni censiti e recupera l’origine storica dei censimenti dei beni da salvaguardare all’interno del PRG. Tale piano, scaturito da decenni di studi e ricerche, collabora con Stato e Regione alla tutela del patrimonio storico, sia architettonico che paesaggistico di Roma, come specificato agli artt. 7, 10 e 17 del Codice dei Beni culturali (D. Lgs 42/2004 e ss. mm. ii.) che prevede appunto che gli Enti territoriali collaborino con lo Stato nel concorso alla tutela. Nella struttura del piano del 2008, ossia nell’articolazione dei suoi molti e diversi elaborati, la Carta per la Qualità, con gli allegati G1 e G2 era individuata come un elaborato di tipo “gestionale”.

Diventa invece essenziale, nella variante alle NTA, rendere la Carta un elaborato di tipo “prescrittivo”, al fine di aumentare la sua capacità di incidere significativamente nelle trasformazioni e per garantire,

tutelare o migliorare la qualità dei tessuti e del paesaggio urbano. Proprio attraverso lo strumento della Carta, a fronte delle nuove norme statali e regionali e delle semplificazioni, occorre definire le possibilità di tutela sui tessuti della città storica e sull'Agro. Di tipo "gestionale" può essere individuato solo l'allegato cartografico, che tuttavia va aggiornato periodicamente in relazione a studi e ricerche.

L'indebolimento della Carta per la Qualità, operato dalla variante alle NTA nel quadro più generale delle nuove norme nazionali e regionali, fa sì che la città storica, ma anche le tipologie e i tessuti di più elevato valore storico fino a quelli novecenteschi, possano essere oggetto di profonda e irrimediabile trasformazione. La città storica, purtroppo, non è più vista come un bene d'insieme da tutelare nelle sue tipologie e tessuti, a loro volta testimonianze di stratificazioni storiche. Senza il parere prescrittivo della Carta, con le nuove possibilità offerte dalla variante alle NTA, in particolare nelle specifiche norme sui tessuti e con gli interventi in attuazione diretta, non si pone alcun freno alle trasformazioni edilizie e inevitabilmente si determina lo stravolgimento del volto della città, dei suoi quartieri, dei suoi spazi, dei suoi valori. Così come appare senza tutela, in assenza del necessario controllo su eventuali trasformazioni e sistemazioni, anche l'Agro romano.

Occorre osservare, inoltre, che non viene affrontata e risolta un'incongruenza grave del PTPR che non riconosce l'intera area della città storica di Roma come "zona A", insediamento storico.

Il PRG aveva introdotto una novità importante, riconoscendo come "città storica" anche parti della città di origine ottocentesca e primo-novecentesca. Con l'art 6 c. 6 della Legge Regionale n. 7 del 2017, viene escluso dal campo di applicazione solo il paesaggio dell'insediamento storico individuato dal PTPR, che corrisponde alla porzione di città storica presente dentro la cinta delle Mura aureliane. Quanto individuato dal PTPR si ritiene debba intendersi equiparato come principio a tutta la città storica. Il Piano regolatore infatti stabiliva che tutti i valori di tutela, anche quelli previsti dalle categorie paesaggistiche, venissero estesi all'intera città storica, pertanto ciò deve essere recepito nel PTPR.

Sono così ammessi interventi nei tessuti storici della città, permettendo di superare ogni forma di riconoscimento di interesse pubblico e di salvaguardia di un patrimonio che, una volta cancellato, non potrà più essere riprodotto. In tal modo, si indebolisce la Carta per la Qualità che, relegata a strumento esclusivamente orientativo, non trova riferimenti nelle norme per risultare prescrittiva e quindi cogente. Nell'ambito della "città storica", sito UNESCO, la competenza consultiva è affidata alla Soprintendenza di Stato, e ciò appare cautelativo, ma anche una rinuncia al controllo della città da parte del governo locale.

- Roma Capitale dovrebbe quindi, in coerenza con i principi del Piano, non solo preservare da incongrue trasformazioni la città storica con le proprie norme, ma ottenere da MIC e Regione Lazio la modifica dell'attuale normativa del PTPR, che consente l'applicazione della rigenerazione, di cui all'art. 6 della L.R. n. 7 del 2017, alla città storica fuori delle Mura aureliane, di cui sono state un eclatante esempio le sostituzioni dei villini del primo Novecento.

## **2. La transizione ecologica, la rete ecologica**

Non si confermano nella variante al Piano le importanti previsioni di destinazione a "verde e servizi" definite dal PRG 2008 in Sistemi e Regole. Scadute da tempo, dopo anni dal Piano del 2008, non vengono riproposte determinando il fatto che aree preziose restino senza destinazione.

Ciò pregiudica e indebolisce la strategia di mantenimento e rafforzamento della infrastruttura verde, lasciando così campo libero ai privati sulle aree destinate a verde e servizio pubblico, e lasciando altresì che restino solo previsioni "ordinatorie" di PRG, non efficaci sul piano giuridico per l'effettiva realizzazione di servizi e verde.

Ciò appare, peraltro, maggiormente grave a seguito di quanto previsto dalla variante normativa circa lo standard per verde e servizi poiché a fronte di nuovi carichi urbanistici viene facilitata la monetizzazione dello standard, non garantendo così la presenza di quegli spazi verdi e liberi e di quei servizi necessari per il riequilibrio ecosistemico della città e il benessere dei cittadini.

Anche in Centro storico, non viene evidentemente tenuto in considerazione il problema del sistema degli spazi aperti pubblici e dell'infrastrutturazione ecologica, così determinante per affrontare l'inquinamento e i cambiamenti climatici, soprattutto nelle aree centrali densamente edificate.

- La variante normativa non si occupa della Rete Ecologica (peraltro unico altro elaborato prescrittivo oltre agli elaborati "Sistemi e Regole" e alle stesse NTA), né provvede a inserire nell'apparato normativo l'esigenza di recepimento nel PRG degli aggiornamenti della Rete ecologica, dovuti a nuovi atti legislativi di tutela ambientale, e nemmeno si preoccupa di sistemare le incongruenze.

Non è stato previsto l'adeguamento alle nuove norme relative alla recente legge europea "Natural Restoration law" o agli obiettivi di tutela e miglioramento dei servizi ecosistemici, agli impegni internazionali per l'aumento della biodiversità, o agli obiettivi di riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>, alla riduzione delle isole di calore da effettuarsi con nuovo verde e spazi liberi, all'utilizzazione di *nature based solution* (NbS).

Non si provvede a integrare e rafforzare l'articolazione della rete ecologica e la salvaguardia delle aree fluviali e dei fossi in coerenza con gli strumenti dell'Autorità di Bacino, una serie di norme necessarie per salvaguardare il territorio urbano da alluvioni, siccità e altri fenomeni meteorologici estremi dovuti alla crisi climatica e all'insensatezza di tante scelte di trasformazione della natura idro-geomorfologica dei luoghi (eliminazione per tombamento o riduzione di fossi, generale articolazione, gestione e manutenzione del sistema idrico).

### **3. La rigenerazione urbana, la resilienza**

Le variazioni alle norme non affrontano i temi cruciali della transizione ecologica, ne appaiono in linea con le missioni proprie del PNRR, come la rivoluzione verde e transizione ecologica, mobilità sostenibile, inclusione e coesione, salute.

Le nuove norme per la rigenerazione (l'art. 21, in particolare) si dedicano esclusivamente a categorie edilizie, alla ristrutturazione edilizia, al rinnovo edilizio e allo pseudo efficientamento energetico connesso all'edilizia, stabilendo premialità su premialità in termini di aumento di superficie utile lorda (SUL) e cubatura e aggravando di fatto quanto previsto dalla Legge Regionale 7/2017 con l'ulteriore consumo di suolo.

Le NTA nei fatti interpretano la "rigenerazione" come sinonimo di "rinnovo edilizio" all' "Hardware di pietra della città" alle quali si chiedono solo generiche performance energetiche. Al contrario di come dovrebbe essere, si "premia" con ulteriore possibilità di costruzione chi continua a costruire, e non si premia chi lascia spazi liberi, verdi, o cede all'Amministrazione terreni utili, ad esempio, al potenziamento della rete ecologica.

Le modifiche alle NTA sottendono una scarsa attenzione al recupero del patrimonio edilizio esistente a fini abitativi, aprendo a forme di ristrutturazione che richiamano altri usi, e non sono orientate realmente a fermare il consumo di suolo che a Roma resta il più elevato d'Italia in termini assoluti – al contrario, si riconosce una sostanziale deregulation edilizia in mancanza di aree a destinazioni pubbliche certe.

Sembra essere del tutto ignorato il fatto che la "rigenerazione urbana" sia stata introdotta per realizzare obiettivi ben diversi da quelli che invece emergono come prioritari dall'analisi delle NTA. Rigenerare dal latino *regenerare* significa ridare vita, generare nuovamente; in biologia il termine rimanda all'organismo, vegetale o animale, da rigenerare come rinnovamento del ciclo vitale.

È necessario che sul piano culturale la "rigenerazione urbana" sia trattata a partire dalla strategia della infrastrutturazione verde a tutti i livelli, e sulle dotazioni di spazio pubblico e collettivo, e che la strumentazione e le strategie per la rigenerazione siano adeguate a norme impostate su questi principi.

Le nostre città sono "corpi ecosistemici" nei quali si rompono e si ricostituiscono equilibri ecologici precari, si frammentano i legami sociali, si acquiscono disegualanze culturali ed economiche.

In questo contesto sempre più problematico dal punto delle dinamiche ecologiche, sociali, produttive, economiche, occorre acquisire una visione d'insieme della città come organismo, come ecosistema, per ripartire dallo spazio pubblico, dalle risorse naturali e culturali presenti, dai valori condivisi dalle varie comunità insediate per operare con processi di rigenerazione.

È con questa logica che le infrastrutture verdi multifunzione divengono strategiche nell'assetto della città e per la rigenerazione urbana, per sviluppare connettività del verde, servizi ecosistemici, migliorare la condizione di inquinamento, migliorare la qualità della vita della città futura.

Rispetto ai rischi ambientali futuri che toccano le città (di tipo climatico, idraulico, eco-sanitario, nonché economico) sono importantissime tutte le azioni in grado di aumentare la resilienza e la capacità di adattamento dei sistemi urbani; ovvero di quelle azioni (di tipo biofisico e sociale) che si traducono nel *rafforzamento dei servizi ecosistemici* (di base, di produzione, di regolazione, culturali) generabili dal tessuto e dal micro-tessuto cittadino nei diversi settori (centrali e periferici) attraverso spazi pubblici, naturalità, aree agricole, ma al tempo stesso servizi culturali.

Per ridurre i rischi precedentemente citati è importante riconoscere che il tessuto urbano sia un mosaico di unità complementari, edificate e verdi-blu, che nel loro insieme costituiscono una rete eco-territoriale interconnessa, con flussi e cicli (energia, acqua, carbonio, esseri viventi) risultanti dall'*intreccio* di fattori naturali e di decisioni umane. E dunque rigenerazione urbana significa saper gestire in modo coordinato le esigenze di entrambe le componenti di tale intreccio, insediative (comprehensive dei miglioramenti energetici) ed eco-paesaggistiche.

- La “rigenerazione” non può limitarsi alle sole parti edificate della città, e affrontare esclusivamente gli aspetti energetici connessi all'edilizia e all'efficientamento dei singoli edifici, deve, piuttosto, considerare attentamente le realtà territoriali dei quartieri più disagiati con le criticità che derivano dal degrado del patrimonio naturale e culturale esistente e con gli spazi naturali, i fossi, le sorgenti, le aree agricole, i parchi, le reti di spazi e servizi, che occorre rafforzare nell'ambito del tessuto urbano per superare le condizioni di invivibilità.

Si deve cioè tendere a un modello urbano resiliente e di adattamento diverso, che prefiguri un minor consumo di suolo per l'edilizia e reti di spazi liberi. È con questa logica che il potenziamento delle infrastrutture verdi multifunzione divengono strategiche nell'assetto della città dei quartieri degradati, per una “vera” rigenerazione urbana, e per migliorare la qualità della vita di tutti i cittadini secondo un principio di equità. Non da ultimo, è necessario che le collettività locali siano coinvolte strettamente nei processi decisionali strategici per la rigenerazione, definendo le esigenze di servizi e i valori identitari dei paesaggi dei luoghi di appartenenza.

#### **4. Consumo di suolo**

Con le modifiche alle NTA non si provvede – come sarebbe necessario – a limitare il consumo di suolo della città per nuova edificazione, o almeno a limitarlo chiaramente nelle aree agricole, ossia definendo un perimetro certo dove si vieta il consumo di suolo.

- Le modifiche alle NTA prevedono una serie di trasformazioni nel centro storico che, evidentemente, sostengono usi non residenziali “ordinari”, che sono quindi implicitamente “spinti” verso l'esterno della città. In tal modo non solo non si pone un freno alle nuove costruzioni, ma si determinano le condizioni perché “riparta” l'edilizia residenziale in particolare, che non potrà che occupare le aree libere della città. Nessuna norma sostiene o incentiva l'uso agricolo.

Mentre invece la prima e necessaria operazione per contrastare gli inquinamenti, la CO<sub>2</sub> e il cambiamento climatico è proprio quella di evitare il consumo di suolo, recuperando sia gli spazi verdi e aperti sia la campagna agricola.

#### **5. La periferia, i quartieri disagiati privi di struttura spazi e servizi**

**La città da ristrutturare, la città della trasformazione**

Come dichiarato nelle motivazioni che hanno portato alle modifiche alle NTA, si è scelto di privilegiare nettamente l'intervento diretto dei privati, seppure frammentato, rispetto all'intervento indiretto, tramite piani o progetti unitari a regia pubblica, in nome di presunte difficoltà dell'applicazione delle norme, e di contestazioni sollevate dai privati che si rivolgono al Tar.

A questa scelta si somma quella di modificare, aumentandoli, gli indici di edificabilità consentiti, e a questi si sommano premi di cubatura, che riguardano parti di città e tessuti compromessi, a volte già al collasso.

- L'orientamento di tali scelte è chiaro ed evidente. Invece di modificare le norme per dare più forza alla regia pubblica, così da provare a garantire alla struttura urbana adeguati spazi e servizi pubblici, particolarmente carenti e quindi necessari nei quartieri periferici di Roma, si preferisce affidarsi agli interventi puntuali di singoli operatori (cf. ad es. art 52), interessati al rinnovo edilizio, senza alcuna attenzione per gli impatti che la sommatoria di un numero indeterminabile di interventi singoli potrà avere in termini di aumento del carico urbanistico, a danno della tenuta della proporzione (già deficitaria) dei necessari spazi e servizi pubblici.

Si rinuncia a piani unitari, che sono richiesti solo in caso di nuova edificazione su aree libere superiori ai 25.000mq. Non si persegue un effettivo riequilibrio delle profonde disuguaglianze esistenti fra le aree centrali e le aree critiche, i quartieri della periferia, la città della trasformazione. Si delega, quindi, la qualità urbana all'iniziativa privata, che l'affronta in termini esclusivamente edilizi. Se a questo si aggiunge l'incertezza sulle destinazioni di piano, che possono essere modificate con proposte private, si ottiene che le destinazioni a servizi non saranno necessariamente garantite. Né peraltro si confermano le destinazioni di aree a servizi pubblici di Piani particolareggiati di zona ex abusive, le cosiddette zone O, piani ormai scaduti.

Le modifiche alle NTA portano così all'eliminazione di strumenti riconducibili all'idea del Piano unitario. I Print degli Ambiti di PRG non sono più pensati come strumento partecipato costruito con obiettivi e finalità precise, ma risultano piuttosto la sommatoria degli interessi dei privati, i quali però saranno maggiormente interessati alle grandi opportunità offerte dagli interventi diretti. In questo modo le operazioni di ristrutturazione urbanistica più organiche, volte a migliorare la struttura dei quartieri, saranno ancora meno realizzabili di quanto non lo siano state finora.

Mentre si riducono ulteriormente le garanzie che gli interventi siano indirizzati al miglioramento della struttura e delle dotazioni pubbliche del quartiere, vengono invece aumentati tutti gli indici di edificabilità rispetto al precedente piano, con la conseguente applicazione delle norme sul "rinnovo edilizio" e con premi vari di cubatura (ad es. aumento 20%, Legge Regionale n. 7) che incrementano inevitabilmente i carichi urbanistici; carichi, questi, che le modifiche alle NTA sistematicamente sottovalutano o addirittura ignorano.

- Tali scelte sono esattamente il contrario di quanto è necessario e urgente per operare efficacemente nei contesti della "città della trasformazione", coordinando gli interessi dei proprietari all'interno di un Piano a regia pubblica, che garantisca servizi e verde pubblico, che è ciò di cui c'è e ci sarà sempre più bisogno.

## **6. Cambi di destinazione d'uso**

I cambi di destinazione d'uso sono lasciati agli operatori privati nella totale assenza di criteri definiti dall'Amministrazione pubblica per orientare il perseguimento di un vantaggio nello sviluppo complessivo della città storica senza snaturarla, e nel rispetto dei bisogni dei suoi abitanti. Nonostante le molte dichiarazioni di intenti, e le importanti discussioni sugli articoli più direttamente dedicati all'articolazione delle destinazioni d'uso, per evitare ulteriori trasformazioni in senso turistico del patrimonio residenziale, le NTA nel loro complesso non limitano lo svuotamento delle funzioni residenziali nella città storica ma favoriscono surrettiziamente quelle turistico ricettive, rendendo possibili interventi di demolizione, sventramento con connessione orizzontale e verticale tra piani ai livelli inferiori degli edifici.

- Anche in questo caso sarà peraltro impossibile valutare preventivamente gli impatti che la sommatoria di un numero indeterminabile di interventi singoli potrà avere, questa volta non solo in termini di aumento del carico urbanistico, a danno della tenuta della proporzione (già deficitaria) dei necessari spazi e servizi pubblici, ma anche a danno della *mixité* sociale e funzionale, ossia della pluralità e integrazione di usi e funzioni diverse che caratterizzano o dovrebbero caratterizzare la città.

## 7. Gli standard e la monetizzazione

Occorre premettere che lo “standard”, collocato dove occorre, è necessario per rispondere ai bisogni reali della collettività. Se serve un parco in un certo quartiere, non lo si può localizzare altrove, né si può sostituirlo con il denaro. Con le modifiche alle NTA, al contrario, è prevista la monetizzazione in tutti i casi di mancato reperimento delle aree a standard da riservare per i servizi e il verde pubblico. Così, invece di riconoscere che, se c’è un deficit di aree a standard, e se ci troviamo in una parte già consolidata della città, forse non si deve ulteriormente densificare (cosa che avviene anche per le diverse “premierità” in termini di cubature a seguito degli interventi) per non compromettere definitivamente la qualità urbana e della vita dei cittadini, le nuove modifiche consentono la trasformazione con aumento dei carichi rinunciando alle aree previste da standard e monetizzando.

- La monetizzazione deve essere consentita solo quando l’intervento di trasformazione è strettamente necessario, se porta all’acquisizione di aree pubbliche nell’immediato intorno dell’area di progetto e se è frutto di una decisione che deriva da un confronto che parta dai cittadini e dal municipio interessato, poi autorizzata con delibera di Giunta Capitolina.
- La monetizzazione, quando inevitabile, dovrebbe essere finalizzata ad acquisire suolo pubblico per estendere parchi e riserve ed arricchire il sistema ecologico-ambientale di cui la città ha bisogno per la qualità della vita e per le sfide poste dal cambiamento climatico.

Dall’approccio al tema degli standard e alla loro eventuale “monetizzazione” si evince la mancanza di consapevolezza dell’importanza degli spazi liberi, i cosiddetti “vuoti urbani”, cioè di tutte quelle parti della città attualmente non edificate. Queste aree ricche di vegetazione naturale, spontanea e suoli permeabili, costituiscono terreni “pieni” di “capitale naturale”, e spesso anche di storia e di patrimoni antichi, che assicurano il benessere della cittadinanza. Fondamentali per la difesa dagli allagamenti, la produzione di ombra e ossigeno, l’abbattimento degli inquinanti, i corsi d’acqua e il mare quali elementi di collegamento vitale tra città e campagna, dovrebbero essere elementi fondanti e irrinunciabili per un progetto di città nella revisione delle NTA.

## 8. Squilibri urbani

Risulta molto problematico, e addirittura paradossale, che lo sforzo di “semplificazione” sia tutto rivolto agli interventi privati, eludendo quelle operazioni a regia pubblica necessarie per intervenire nei quartieri più fragili e per sanare gli evidenti squilibri della città; nessuna semplificazione, cioè, per l’intervento pubblico nelle aree periferiche, nella città “da ristrutturare” e “da trasformare”. Come rilevato sopra, gli squilibri in queste parti di città rischiano di aumentare per effetto di iniziative puntuali e per l’incremento del costruito realizzato in assenza di una chiara struttura urbana di spazi e servizi pubblici. Un carico di costruzioni che si riverbera persino sull’Agro romano, risorsa ecologica e storica della città, che dalla revisione delle NTA esce ulteriormente aggredito e frammentato.

## Contraddizioni

L’idea di città sottesa alle modifiche delle NTA si pone palesemente in contraddizione con quanto si sta facendo in gran parte delle altre capitali e città europee (da Berlino a Oslo a Barcellona a Parigi...). Ma non solo. È anche in contraddizione con le decisioni internazionali relative alla riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>, allo stop al consumo di suolo, alle misure europee legate alla Transizione Ecologica e al Green Deal, e anche alle dichiarazioni di questa stessa Amministrazione in relazione alla lotta al cambiamento climatico e alla città accessibile e giusta.



Per questo riteniamo che il processo di revisione delle NTA debba essere fermato, e che si debba ripartire da una riflessione aperta e condivisa con la cittadinanza che chiarisca il nesso e le implicazioni dirette tra NTA, modello di sviluppo urbano e futuro di questa città.

### **C. Osservazioni nel merito dei singoli articoli, modifiche proposte**

Ci limitiamo ad alcuni articoli più eclatanti per i rischi per la città, è chiaro che occorrerebbe una riscrittura completa a partire da un'impostazione diversa.

#### **ART 6 CLASSIFICAZIONI D'USO**

**Motivazione** - A Roma sono ancora presenti molte sale cinematografiche con carattere storico artistico, che occorre tutelate dalla distruzione, occorre tutelare le trasformazioni consentite anche da recenti norme nazionali e regionali almeno con parere espresso con la Carta per la Qualità.

##### **Comma 3 bis**

Modificare: Eliminare comma 3 bis nella sua formulazione e sostituire con "le trasformazioni consentite dalle norme vigenti sono comunque soggette a parere favorevole Carta per la Qualità"

#### **ART 8 STANDARD URBANISTICI**

**Motivazione** - Con le modifiche previste lo standard può essere monetizzato e quindi non reperito in loco, ciò è contrario alle norme e alla equilibrata gestione della città, che necessita di spazi verdi e servizi, in particolare nelle aree periferiche. Inoltre compromette la possibilità di potenziare l'infrastruttura ecologica nei punti strategici (riduzione, naturalità, permeabilità ecc), con grave rischio per la capacità di resilienza urbana e le strategie di adattamento.

##### **Comma 6**

Modificare: Eliminare a rigo 5 a partire da "La monetizzazione degli standard può essere consentita...." fino alla fine del comma

#### **ART 14 PROGRAMMA INTEGRATO**

**Motivazione** - Si osserva che quanto indicato appare in contraddizione con quanto indicato all'art 53 circa la formazione del programma integrato.

Si ritiene che gli operatori possano ottenere i titoli edilizi solo dopo ed in coerenza con il programma, quando sia definitivamente approvato il Programma definitivo nel suo complesso, non si può approvare per stralci.

##### **Comma 4 punto e)**

Modificare: Eliminare punto e).

Aggiungere che il tempo entro cui il Programma deve essere realizzato, che diviene vincolante per il privato.

#### **ART 16 BENI SEGNALATI IN CARTA PER LA QUALITÀ**

**Motivazione** - La tutela dei beni del patrimonio storico e paesaggistico della città di Roma, in particolare dei tessuti della città storica e dell'Agro, come censiti nella Carta per la Qualità, con le norme variate è ridotta ad una generica e relativa conservazione del singolo edificio, all'applicazione di un insieme di norme statali o regionali, che consentirebbero la cancellazione di edifici storici, delle trame storiche, che sono composte da beni d'insieme, di complessi edilizi, specifiche tipologie, caratteri. Architettonici. Le norme così variate rendono inefficace la Carta e permettono di demolire e ricostruire edifici di pregio, alterare, smembrare o accorpare a piacere edifici, modificare, alterare rapporti visuali, rapporti tra pieni e vuoti, e non tutelano la compresenza di diverse funzioni (di residenza, attività produttive, artigianali, commercio di vicinato), senza le quali semplicemente la città storica non è più apprezzabile per i suoi caratteri e nei suoi contesti. Ne può essere compromesso lo straordinario paesaggio dell'Agro di Roma, con la sua campagna, le sue testimonianze, il suo verde, alterando aspetti paesaggistici unici e testimonianze molto antiche e di valore.

L'elenco dei beni censiti nella Carta recupera l'origine storica dei censimenti dei beni da salvaguardare all'interno del PRG, nato da decenni di studi e ricerche, a partire dalla significativa Carta dell'Agro, approvata con Delibera di Consiglio.

La Carta invece, con le norme variate, perde la sua efficacia di tutela e diviene strumento meramente indicativo, deve invece funzionare come **strumento prescrittivo**, gli interventi devono rispettare la Guida Qualità degli interventi, elaborato G2.

Pertanto si chiede di modificare l'**ART 2 ELABORATI DEL PIANO**,

Modificare art 2 del NTA PRG comma 6 per inserire "La Carta per la Qualità" con i suoi allegati in Piano regolatore fra gli **strumenti prescrittivi, fra gli "Elaborati di Piano"**.

Il valore gestionale è necessario per l'allegato cartografico, che può essere aggiornato periodicamente. In conclusione il parere prescrittivo deve essere chiaramente previsto nelle nuove NTA anche nelle norme riferite ai tessuti.

## **ART 16**

### **Comma 1**

**Motivazione** - Il titolo modificato, fa perdere il valore stesso del censimento di beni e contesti censiti nella Carta, che comprende molte categorie, inoltre, non si può usare il termine "segnalazione", occorre riferirsi al termine "censimento. dei beni".

Modificare il titolo, eliminare "Beni segnalati in Carta della Qualità" e sostituire con titolo vigente "Carta per la Qualità"

### **Comma 2**

**Motivazione** - Occorre riferirsi con chiarezza alla Carta per la Qualità e espressamente alla Carta dell'Agro e ai beni paesaggistici, strumento fondamentale per la corretta gestione culturale dei beni anche paesaggistici presenti nel vasto territorio romano, e che fornisce ulteriore possibilità di salvaguardia e tutela.

Modificare: Risulta abrogato il comma, invece deve essere ripristinato il comma vigente.

### **Comma 3**

**Motivazione** - Questo comma definisce l'importanza dello strumento Carta per la Qualità, e dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", nel PRG per la città. L'attuale variazione del comma elimina, di fatto, l'importanza dell'esercizio del parere prescrittivo della Carta da parte della Sovrintendenza Capitolina per le trasformazioni di beni e contesti di interesse pubblico, utile a garantire la tutela; con le ultime tre righe del comma si specifica che quanto indicato nell'elaborato G2 non ha più valore, a fronte di quanto previsto nelle norme di tessuto, che consentono trasformazioni senza limiti.

Si definisce così la prevalenza delle norme di Tessuto rispetto alle norme della Carta per la Qualità, sia in riferimento alle categorie di intervento che alle destinazioni d'uso e quindi l'indebolimento dell'elaborato gestionale G2 "Guida per la qualità degli interventi", che da "sistema di regole, integrativo a quelle definite nelle NTA", diviene un insieme di "indicazioni relative alle sole modalità per la conservazione e valorizzazione dei caratteri peculiari e strutturanti". La Carta perde quindi ogni efficacia di tutela delle trasformazioni, fornita proprio dalle norme di PRG, come evidenziato da molte sentenze favorevoli al sistema prescrittivo della Carta e diviene solo mero suggerimento al progetto. In ogni caso vanno eliminate quattro righe finali... "Nel caso di contrasto di indicazioni dell'elaborato G2 e le categorie di intervento e le destinazioni d'uso riportate nelle norme di tessuto prevalgono queste ultime"...

Modificare comma: ripristinare comma vigente

### **Comma 3 bis**

**Motivazione** - Il comma è relativo alla installazione di impianti solari, fotovoltaici ed eolici e risulta più permissivo rispetto alle ultime leggi e decreti, generando gravi criticità e ambiguità normative. Inoltre oggi occorre osservare che ora sono presenti sul mercato soluzioni alternative, diverse dai pannelli, e meno impattanti come tegole, mattonelle, elementi trasparenti, che non risulterebbero normati dal nuovo PRG. E' importante vietare l'installazione di elementi fotovoltaici sulle facciate

degli edifici in città storica o sulle coperture tradizionali architettoniche locale come tegole, coppi, laste in piombo e così via, è necessario quindi chiarire meglio il comma e prevedere, comunque, che tali impianti siano soggetti a parere della Carta per la Qualità in Città storica, nell'Agro ed in aree con vincolo.

Modificare: eliminare e chiarire meglio con Regolamento, inserire che “è necessario in ogni caso il parere della Carta per la Qualità”

#### **Comma 4**

**Motivazione** - Occorre che siano definite le categorie di intervento edilizi ammissibili per le famiglie di elementi censite in Carta per la qualità. Si chiede di ripristinare il senso del comma vigente, perché la sua cancellazione, lungi dal coordinare le diciture degli interventi edilizi ai sensi del DPR 380/2001, deregolamenta totalmente la disciplina di salvaguardia.

Modificare: sostituire l'intero comma con “sono ammessi esclusivamente interventi compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2 “Guida per la qualità degli interventi”.

#### **Comma 5**

modificare, ripristinare il vecchio comma per intero

#### **Comma 6**

Modificare, ripristinare comma vigente

#### **Comma 7**

**È molto importante il controllo del progetto di sistemazione**

Modificare, ripristinare vecchio comma 7

#### **Comma 8**

**Motivazione:** In questo comma viene trattato il tema dei sondaggi preventivi, e vengono modificate in modo che si ritiene **arbitrario le regole definite con norme specifiche per le “indagini archeologiche preventive”**, indagini che sono particolarmente importanti in un contesto archeologico come quello romano e non possono essere trattate in modo inadeguato.

La disciplina specifica che regola la tutela del patrimonio archeologico è definita infatti da leggi specifiche, dal Codice dei beni Culturali D. Lgs. 42/2004 e da norme specifiche come il D. Lgs 18 aprile 2016 n 50, art 25, ai fini dell'applicazione dell'art 28 e del rispetto dell'art 20 del D. Lgs 42/2004, e dal Nuovo Codice degli Appalti del 2023.

Modificare: al quarto rigo dopo indagini preventive eliminare parola “indirette” indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza statale “(in base al Decreto legge 50/2016.) e a cura del soggetto attuatore.

Modificare al rigo 6 eliminare la frase “Indagini di tipo diretto dovranno essere effettuati solo a riscontro dei risultati delle indagini indirette”.

#### **Comma 9**

Modificare, ripristinare vecchio comma 9, aggiungere secondo normativa vigente

#### **Comma 10**

**Motivazione-** Si ritiene necessario ed opportuno conservare l'attuale formulazione del vigente comma 10, che sostiene la centralità della funzione di salvaguardia dei valori storico-architettonico-urbanistici della città, intesi come patrimonio culturale e come un elemento sostanziale del vigente Piano regolatore Generale, pur apportando dei chiarimenti e delle semplificazioni. Il PRG affida chiaramente al parere favorevole prescrittivo formulato dalla Soprintendenza Capitolina in base alla Carta per la Qualità la tutela del patrimonio culturale e paesaggistico, nel comma variato il parere invece diviene solo consultivo.

Modificare: sostituire con testo seguente:

“Se gli elementi censiti in Carta per la qualità non sono tutelati per legge, l'approvazione dei relativi progetti, è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza Capitolina, che si esprime entro 60 giorni dalla richiesta formulata, superati i quali si formalizza il silenzio assenso.

Qualora la procedura edilizia presupponga il rilascio del titolo abilitativo, la richiesta di parere è formalizzata dal Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Capitolino competente; se, si tratta di procedure edilizie che non presuppongono il titolo abilitativo, il parere è preventivamente acquisito direttamente dal soggetto attuatore”

## **ART 19 COMPENSAZIONE URBANISTICHE**

**Motivazione** - Con la modifica di tale articolo si prevede di collocare compensazioni urbanistiche anche nei Piani di zona di edilizia economica e popolare, tale eventualità aggrava la già difficile situazione di queste aree, che necessitano di spazi verdi e servizi, e ne diminuirebbe lo standard, anche se elevato. È consentibile pertanto, in specifici casi, solo come edificabilità riservata al Comune per evidente interesse pubblico, non certo all’iniziativa ai privati, previo specifica delibera, e dopo processo partecipato. Peraltro tale *deregulation* appare in contrasto con le norme sull’edilizia pubblica e lo standard definito. L’art 18 comma chiarisce ai commi 2, 3, 4 che ciò è possibile per edificabilità riservata al Comune

### **Comma 1**

Modificare eliminando “all’interno dei Piani di zona”.

### **Comma 4**

Modificare eliminando l’ultima frase, ultimi 5 righe “In alternativa ...”

## **ART 21 INCENTIVI PER IL RINNOVO EDILIZIO E LA RIGENERAZIONE URBANA**

**Motivazione** - Gli incentivi previsti determinano in tessuti critici ulteriore edificazione e consumo di suolo. Sono presenti incentivi nel sistema insediativo e dei servizi in termini di aumento SUL, si riconoscono premialità e misure di incentivazione, incentivi di SUL e urbanistici, aggiuntive rispetto alle leggi vigenti e **si prevede l’aumento di SUL legittimata, premialità che si ritiene non applicabile (vedi comma 5 e 8 bis).**

Si osserva che gli immobili legittimati vengono premiati come gli edifici legittimi, e ciò appare in contrasto con le norme sull’abusivismo (premi agli abusivi). Si punta ad interventi di ristrutturazione edilizia ed al rinnovo edilizio anche con 30% di premialità di SUL (comma 8 bis) con anche modalità diretta, senza limiti rispetto ai contesti tutelati.

Si chiede di eliminare le premialità ulteriori rispetto a quanto già presente nella Legge regionale e inserire premialità per cessione di aree libere, di aree per servizi. Inoltre la SUL in premialità risulta pure trasferibile.

### **Comma 5**

Modificare quarto rigo, eliminare “SUL legittimata”, aggiungere “comunque la premialità è soggetta al parere Carta per la Qualità”

Modificare a) eliminare “premierità 20%,” sostituire con “la premialità nei limiti della norma è soggetta comunque a parere Carta per la Qualità”.

Modificare b) in + 20% con modalità indiretta  
eliminare c) d) e)

### **Comma 8 bis**

Modificare: eliminare al primo rigo “anche su proposta privata”

Modificare: eliminare le ultime 10 righe del comma

## **ART 21 bis EDIFICI ABBANDONATI E DEGRADATI**

**Motivazione** - Si osserva che va bene incentivare il recupero di tali immobili, ma non viene chiarita la percentuale di riduzione al contributo di costruzione; si ritiene che in questi casi, sotto efficace controllo dell’Amministrazione, andrebbe premiato il recupero di tali immobili in modo esplicito ed incisivo.

### **Comma 2**

Non si condivide che in caso di demolizione ci siano diritti edificatori, anche con incentivi, da annotare nel Registro dei crediti edilizi da utilizzare in altre pertinenze con perequazione,

Tale eventualità potrebbe essere utilizzata solo se l’area viene ceduta al Comune che è interessato per evidenti motivi di interesse pubblico proprio a quell’area

punto a) modificare

Eliminare ultime 5 righe a partire da “I diritti edificatori... fino al punto”

## **ART 21 TER REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI**

**Motivazione** - non si ritiene opportuno riconoscere crediti edilizi addirittura con Registro crediti, se non nel caso si tratti di cessioni per aree di interesse dell'Amministrazione

### **Comma 1**

Modificare: eliminare “Registro per...”

lasciare registrazione di crediti edilizi da annotare esclusivamente per punto 4, cessione gratuita per aree ed edifici...e punto 6, e per diritti edificatori riconosciuti in sede giudiziaria....

Eliminare punto 1, 2, 3, 5

## **ART 22 CESSIONE COMPENSATIVA**

**Motivazione** - Considerato che in periferia può essere necessario acquisire aree per verde e servizi

### **Comma 1**

Modificare: ripristinare comma vecchio

### **Comma 2**

Modificare: ripristinare comma vecchio

### **Comma 3**

Modificare: ripristinare comma vecchio

### **Comma 5**

Modificare: edificabilità a 0,04, da concentrare su 10% dell'area ceduta al comune, restante 90% del Comune

## **ART da 24- a 38 TESSUTI DELLA CITTÀ STORICA**

**Motivazione:** In linea generale occorre ripristinare in tutti gli articoli relativi ai Tessuti, fino al 38, il parere prescrittivo dell'ufficio Carta della Qualità per tutelare tali tessuti, ripristinando la cogenza della Carta. Peraltro nel testo vigente i singoli tessuti vengono tutelati specificamente, il PRG fonda su questi aspetti l'assetto della città da tutelare nella sua configurazione. La mancanza di tutela è grave perché praticamente in ogni tessuto delle Città Storica è di fatto ammessa l'alterazione dei luoghi e la demolizione e ricostruzione, inoltre è stata tolta la specifica, presente nella versione 2008, che tale categoria DR era ammessa solo nel caso “di edifici che presentino la perdita irreversibile dei caratteri tipologici, formali e costruttivi in assenza di valore architettonico”. Così possono essere demoliti anche edifici di pregio architettonico e storico perfettamente conservati nei loro caratteri, alterando tessuti significativi della città storica.

(Ad esempio è stata ammessa anche in tessuto medievale la demolizione e ricostruzione)

## **ART 24 TESSUTI DELLA CITTÀ STORICA**

### **Comma 5**

**Modificare:** eliminare da “Fatto salvo fino alla fine, sostituire con “e con parere favorevole della Carta per la Qualità e qualora tali beni non siano censiti in Carta per la Qualità, elab G1, il parere dovrà essere espresso dalla Commissione Co.Q.U.E”

## **ART 25 TESSUTI DELLA CITTÀ STORICA Definizione**

### **Comma 3**

Modificare: ripristinare comma vigente

### **Comma 4**

Modificare: al quarto rigo inserire “e comunque previo parere in base a Carta per la Qualità”

### **Comma 6**

Modificare: ripristinare comma vigente

## **ART 26 TESSUTI DI ORIGINE MEDIEVALE T1**

**Motivazione-** Si aumenta la possibilità di accorpamento per l'uso commerciale, con accorpamenti di unità fino a 1000 mq

**Comma 2**

Modificare: aggiungere al quinto rigo “e comunque previo parere in base a Carta per la Qualità”

**Comma 3 lettera b)**

Modificare: eliminare in lettera b) “per le destinazioni commerciali...” fino a NTA

**Comma 4 lettera a)**

Modificare: sostituire al quinto rigo 1000mq con “destinazioni commerciali fino a 250 mq”

**ART 27 TESSUTI DI ESPANSIONE RINASCIMENTALE E MODERNA PREUNITARIA T2**

**Motivazione** - La norma variata consente un'intensificazione sui lotti liberi fra i vari lotti stravolgente del contesto storico

**Comma 2**

Modificare: aggiungere al quinto rigo “e comunque previo parere in base a Carta per la Qualità”

Modificare: eliminare punto d)

**ART 28 TESSUTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA OTTO-NOVECENTESCA. T3**

**Motivazione** – per i motivi già indicati per tutti i tessuti

**Comma 2**

Modificare : aggiungere al quinto rigo “e comunque previo parere in base a Carta per la Qualità

Modificare: eliminare punto b) punto c)

**Comma 3**

Modificare: ripristinare comma vigente

**Comma 4**

Modificare: punto a) le destinazioni commerciali ammesse fino a 250 mq

**ART 29 TESSUTI DI ESPANSIONE OTTO-NOVECENTESCA AD ISOLATO. T4**

**Motivazione** - Si consente di edificare con categoria “ristrutturazione edilizia” sui lotti liberi, interposti fra lotti edificati.

**Comma 2**

Modificare: : aggiungere al quinto rigo “e comunque previo parere in base a Carta per la Qualità”

Modificare: eliminare punto f)

**Comma 3**

Eliminare punto b)

**ART 30 TESSUTI DI ESPANSIONE OTTO-NOVECENTESCA A LOTTIZZAZIONE PUNTIFORME. T5**

**Motivazione** - Viene consentita la demolizione e ricostruzione senza valutare la possibile perdita di caratteri tipologici dei contesti

**Comma 2**

Modificare: aggiungere al quinto rigo “e comunque previo parere in base a Carta per la Qualità”

Modificare: Inserire al quarto rigo dopo specifiche “e comunque previo parere in base a Carta per la Qualità”

Modificare: eliminare punto b)

Modificare: eliminare punto d) e punto e)

**ART 31 TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A FRONTI CONTINUE. T6**

**Motivazione** - In questo tessuto si rischia di perdere edifici di interesse modificandoli sostanzialmente

**Comma 2**

Modificare: Inserire al quarto rigo dopo specifiche “e comunque previo parere in base a Carta per la Qualità”

Modificare: eliminare punto f)

## **ART 32 TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A LOTTIZZAZIONE PUNTIFORME. T7**

### **Comma 2**

Modificare: Inserire al quinto rigo dopo specifiche “e comunque previo parere in base a Carta per la Qualità”

Modificare: eliminare punto e)

## **ART 33 TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA CON IMPIANTO UNITARIO. T8**

### **Comma 2**

Modificare: Inserire al quinto rigo dopo specifiche “e comunque previo parere in base a Carta per la Qualità”

Modificare: eliminare punti e) f) g)

## **ART 34 EDIFICI ISOLATI. T9**

### **Comma 2**

Modificare: Inserire al quinto rigo dopo specifiche “e comunque previo parere in base a Carta per la Qualità”

### **Comma 3**

Modificare: ripristinare comma vigente

## **ART 35 NUCLEI STORICI ISOLATI. T10**

### **Comma 2**

Modificare: Inserire al quinto rigo dopo specifiche “e comunque previo parere in base a Carta per la Qualità”

Modificare: eliminare punto d)

## **ART 36 EDIFICI E COMPLESSI SPECIALI. NORME GENERALI**

**Motivazione** - Per i motivi già indicati

### **Comma 3**

Modificare, ripristinare il comma vigente

## **ART 52 LA CITTÀ DA RISTRUTTURARE**

**Motivazione** - Si chiede di ripristinare la art 52 nel senso di favorire l'intervento indiretto e quindi il Piano unitario, a fronte dell'intervento diretto dei privati

### **Comma 3-**

Modificare: Inserire che è “necessario il Programma integrato come previsto da art 53”.

eliminare “Nuova costruzione come definiti dall'art 9”

Pertanto vale vecchio comma con definizioni categorie adeguato al 380

### **Comma 4**

Modificare: eliminare “nuova costruzione “Eliminare comma a, b, c, d, e

Pertanto vale vecchio comma

### **Comma 5 ter:**

**Motivazione** - Con questo comma si vuole consentire nuova edificazione con modalità diretta su aree libere fino a 25.000mq solo per edificazione superiore a 25000mq di aree libere si prescrive il ricorso al Programma integrato)

Modificare: eliminare il comma

### **Comma 8**

**Motivazione** - Con questo comma si intende superare in tempi brevi ogni eventuale Print o vecchio Print per consentire la modalità di intervento diretto, su tessuti per attività, per poter agire, in modalità diretta convenzionata, gli interventi di cui all' art 21 comma 5 lettera a) con maggiore SUL, soggetti a contributo straordinario

Modificare: eliminare tutto il comma, ripristinare comma vigente.

### **ART 53 AMBITO DEI PROGRAMMI INTEGRATI**

Motivazione - Il PRG 2008 affida al cosiddetto Piano integrato, PRINT, da applicare su ambiti definiti, la regia per affrontare situazioni degradate, la rigenerazione di tessuti confusi, privi totalmente di spazi pubblici e servizi. stabilendo un percorso che vede una sorta di regia pubblica, con la realizzazione di un programma preliminare (accompagnato da individuazione dei costi e di risorse anche pubbliche) a cui si applica un processo partecipativo locale, al Programma preliminare, dopo la pubblicazione i privati dovrebbero rispondere per poter, da parte dell'AC, definire il Piano e renderlo operativo.

Gli articoli modificati acuiscono questa problematica, demoliscono la procedura precedente, viene eliminato il processo partecipato per la formazione del Piano e le norme variate consentono al privato di proporre direttamente al Municipio la proposta di assetto (come se i privati fossero interessati a migliorare la qualità di un quartiere, a fornire standard e servizi) che valutata positivamente dal Municipio passa direttamente a livello centrale per l' approvazione, quindi alla pubblicazione e al rilascio immediato del permesso a costruire convenzionato. Quindi configurando una sorta di intervento diretto su vasti ambiti, di fatto eliminando la formazione dello strumento Print (che dovrebbe vedere risorse private e pubbliche) e il coinvolgimento dei cittadini. Strumento di Piano che, grazie all'inerzia dell'amministrazione, e alla volontà dei privati di operare liberamente, è rimasto sempre al palo, nonostante ci siano delle elaborazioni di regia pubblica che non sono seguite. Inoltre oltre agli incrementi di indici di edificabilità previsti sono indicate nelle variazioni con ulteriori premi di anche aumenti di SUL, in situazioni in cui serve, invece, contenere l'edificazione.

Insomma proprio la rigenerazione dei quartieri più fragili e privi di struttura è affidata esclusivamente all' edilizia, non alla viabilità, allo spazio pubblico, ai servizi, al verde, alla qualità dei contesti spesso anche storico archeologici e vincolati.

Inoltre viene previsto la possibilità di inserire compensazioni urbanistiche nella SUL del Comune, proprio negli ambiti Print.

#### **Comma 5**

Modificare, ripristinare comma vigente

#### **Comma 6**

Modificare, ripristinare comma vigente

#### **Comma 7**

Modificare, ripristinare comma vigente

#### **Comma 8**

Modificare, ripristinare comma vigente

#### **Comma 9**

Modificare, ripristinare comma vigente

#### **Comma 10**

Modificare ripristinare comma vigente

#### **Comma 11**

Modificare, ripristinare comma vigente

#### **Comma 12**

Modificare, ripristinare comma vigente

#### **Comma 13**

Modificare, ripristinare comma vigente

#### **Comma 17**

Modificare, ripristinare comma vigente



## **ART 55 NUCLEI DI EDILIZIA EX ABUSIVA DA RECUPERARE**

**Motivazione** - Negli ambiti di zone ex abusive c'è una pressoché totale carenza di servizi e verde. Nulla si prevede nelle norme variate per i Piani Particolareggiati zona ex abusive scaduti o in preparazione, tutte le destinazioni di PRG, a verde e servizi, risultano, inoltre, scadute, questo limita la realizzazione di opere pubbliche, tanto attese e necessarie, con il rischio crescente di non avere più aree libere disponibili.

Nell'articolo 55 ci si riferisce solo **ai nuclei di edilizia ex abusiva**, a fronte del Piano di recupero urbanistico, sia pubblico che privato viene autorizzato l'intervento con modalità diretta in mancanza del Piano, se a ciò si aggiunge la monetizzazione possibile, la conseguenza è avere maggiori carichi urbanistici e non avere aree disponibili per verde, parcheggi e servizi in periferia, in aree compromesse. Nel comma 7 si autorizza esplicitamente l'intervento diretto (convenzionato, sorta di lottizzazione) sugli edifici senza alcun piano, edificazione in pieno Agro romano.

Peraltro occorre ricordare che molte di queste aree sono vincolate con vincoli paesaggistici per il loro valore di testimonianza storico archeologico naturalistico, con questa strategia appare molto labile la possibile tutela di questi beni identitari del territorio ed evitare ulteriori costruzioni nell'Agro.

Si prefigurano, inoltre, interventi edilizi nell'Agro per nuova edificazione e si configurano incentivi connessi.

### **Comma 2**

Modificare il comma, va chiarito cosa si intenda l'applicazione art 21c.8bis (?). Inoltre va eliminato lo aumento di indice di edificabilità a 0,156mq/mq.

### **Comma 7**

Modificare, ripristinare comma vigente.

## **ART 62 CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE**

**Motivazione** - Occorre che l'iniziativa sia pubblica, non privata per la riattivazione degli ambiti

### **Comma 5**

Modificare, eliminare al decimo rigo "iniziativa privata"

## **ART 71 COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE ED AGRICOLO**

**Motivazione** - Su un tema così delicato, su cui occorre ulteriore salvaguardia per le sponde e gli alvei, del reticolo idrografico, non si ritiene opportuno che nelle norme si inserisca una sorta di *deregulation* lì dove non opera un vincolo PAI o PTPR. Attualmente il reticolo si tende a ripristinarlo a garanzia del corretto deflusso idrico.

### **Comma 5**

Modificare, ripristinare comma vigente

## **ART 76 Titolo III SISTEMA AMBIENTALE ED AGRICOLO. DISCIPLINA DELLA NUOVA EDIFICAZIONE**

**Motivazione** - Si parcellizzano gli appezzamenti da 10 ha a 3 ha nell'Agro, con conseguente aumento di cubature consentite, di fatto aumentando costruzioni nella campagna, altra questione sono i PAMA

### **Comma 1**

Modificare: appezzamento minimo da 3ha a "10 ha".

## **ART 84**

**Motivazione** - Occorre tener conto della necessità di aumentare la presenza di alberi ed arbusti

### **Comma 2**

Modificare rigo 13, circa la dotazione di alberi ed arbusti/ ha, raddoppiare la previsione

## **ART 85 VERDE PUBBLICO E SERVIZI PUBBLICI A LIVELLO LOCALE**

In ambito di verde pubblico e servizi a livello locale non si può prevedere una funzione di alloggio sociale che significa cubature di carattere residenziale

### **Comma 1**

Modificare, eliminare punto i)

## **ART 87 VERDE PRIVATO ATTREZZATO**

**Motivazione** - La modalità per realizzare parchi tematici (fino a 10 ettari) non può essere diretta, occorre sia indiretta per le evidenti implicazioni di servizi. Inoltre i parcheggi per impianti sportivi privati non possono essere ridotti creando disagio ai quartieri.

### **Comma 5**

Modificare, ripristinare comma vigente

## **ART 105 RETI E IMPIANTI RADIOTELEVISIVI E DELLA TELEFONIA MOBILE**

**Motivazione** - Il paesaggio di Roma merita attente valutazioni per individuare aree idonee, e dovrebbero essere affidate ad una commissione specializzata

### **Comma 4**

Modificare, aggiungere al terzo rigo dopo “devono essere realizzati” in aree idonee

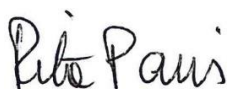
### **Comma 5**

Modificare, ripristinare comma vigente

**ROMA** 5.04.2025

## **FIRMATO**

**Associazione Ranuccio Bianchi Bandinelli**



**Associazione Roma ricerca Roma**

