

LE NUOVE NTA DEL PRG DI ROMA CAPITALE

Analisi degli effetti urbanistici, economici e amministrativi
e capacità amministrativa dell'urbanistica

DOSSIER INTEGRALE AGGIORNATO ALL'11 OTTOBRE 2026



NOTA DI VERIFICA E AGGIORNAMENTO ALL'11 OTTOBRE 2026

La verifica e aggiornamento riguarda lo studio integrale sulle nuove NTA di Roma Capitale realizzato dal gruppo di studio di Visioneroma, aggiornato all'11 ottobre 2026.

L'impianto dello studio resta valido, ma alcuni punti meritano integrazione o precisazione per rendere il dossier pienamente aggiornato.

1. Esito della verifica complessiva

Non emergono elementi che richiedano di modificare lo studio. La struttura articolo per articolo, la valutazione degli effetti urbanistici, economici e amministrativi e il giudizio complessivamente positivo sulle nuove NTA restano coerenti con il testo coordinato vigente.

La parte che richiede alcuni aggiornamenti è quella relativa all'applicazione amministrativa: cambi di destinazione d'uso, organizzazione degli uffici, monitoraggio dei procedimenti, PIAO e sistemi informativi.

Per questa ragione si è scelto di non alterare il testo originario: gli aggiornamenti sono formulati come addendum interpretativo e amministrativo. In tal modo rimane riconoscibile ciò che appartiene allo studio originario e ciò che deriva da atti o verifiche successive.

2. Cambi di destinazione d'uso: aggiornamento necessario

Le sentenze della Corte costituzionale n. 61 e n. 86 del 2026 rendono opportuno integrare la lettura degli articoli 6, 7 e 8 delle NTA. La sentenza n. 61/2026 ha chiarito la portata del nuovo art. 23-ter del DPR 380/2001, valorizzandone la finalità di semplificazione e la diretta applicabilità. Per i mutamenti "verticali" la disciplina statale esclude, nei casi regolati dall'art.

23-ter, l'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale e il vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi, ferma la disciplina degli oneri prevista dalla norma statale.

La sentenza n. 86/2026 ha ulteriormente precisato che l'esonero dal vincolo della dotazione di parcheggi deve essere esteso anche ai mutamenti "orizzontali", in ragione del principio di indifferenza funzionale tra destinazioni appartenenti alla medesima categoria. La Corte qualifica inoltre la disciplina dell'art. 23-ter, nel caso esaminato, come norma fondamentale di riforma economico-sociale, sottolineandone l'esigenza di applicazione uniforme.

Per Roma questo non significa che ogni previsione delle NTA sia automaticamente superata: occorre una verifica puntuale di compatibilità tra disciplina statale, normativa regionale, disciplina di PRG e condizioni specifiche ammesse dall'art. 23-ter. È quindi corretto mantenere nel dossier il tema come uno dei primi campi di monitoraggio dell'uniformità interpretativa degli uffici.

Va inoltre segnalato il parere della Regione Lazio n. 0310386 del 23 marzo 2026 sui mutamenti di destinazione d'uso compatibili e complementari ai sensi della legge regionale n. 7/2017, riferito a Roma Capitale. È un ulteriore elemento da considerare nella ricostruzione applicativa, senza confonderlo con il diverso piano delle pronunce costituzionali.

3. Testo vigente delle NTA: conferma dei punti centrali dello studio

La pubblicazione istituzionale del PRG conferma, per l'art. 6, la classificazione in cinque macro-categorie funzionali e il riconoscimento espresso, tra l'altro, di studentati, logistica e data center. Conferma inoltre la previsione secondo cui il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa macro-categoria e tra le destinazioni consentite dai singoli tessuti e ambiti è ammesso in modalità diretta, ferme le prescrizioni delle componenti del PRG e dei regolamenti richiamati.

Restano quindi attuali le valutazioni dello studio sulla maggiore flessibilità funzionale, sullo student housing, sulla logistica e sui data center. L'aggiornamento necessario riguarda soprattutto il coordinamento di tali previsioni con l'art. 23-ter e con la giurisprudenza costituzionale del 2026.

4. Organizzazione degli uffici: quadro da aggiornare, non da cristallizzare

Le pagine istituzionali di Roma Capitale consultate all'11 ottobre 2026 indicano Gianni Gianfrancesco quale Direttore del Dipartimento Programmazione Urbanistica e Antonello Fatello quale Direttore del Dipartimento Attuazione Urbanistica. Nell'Attuazione Urbanistica, Piero Presutti risulta Direttore della Direzione Edilizia Privata e responsabile della U.O. Condoni Edilizi; nella Programmazione Urbanistica, Paolo Ferraro risulta Direttore della Direzione Trasformazione Urbana e dirigente della U.O. Strumenti Attuativi.

Il quadro dirigenziale può subire modifiche e aggiornamenti frequenti.

5. Personale: il dato dei 260 addetti resta una baseline, non una fotografia dell'ottobre 2026

La Nota del 7 ottobre utilizza correttamente il dato disponibile al 31 marzo 2026: 121 addetti alla Programmazione Urbanistica e 139 all'Attuazione Urbanistica, per 260 addetti complessivi. Poiché non è stato individuato, nelle fonti pubbliche esaminate, un prospetto successivo altrettanto puntuale e omogeneo, quel numero va mantenuto ma qualificato sempre come dato al 31 marzo 2026.

Continua ad essere necessario ed utile un aggiornamento dei dati, che non risulta disponibile nelle fonti pubbliche esaminate.

Il PIAO 2026-2028 di Roma Capitale è pubblicato e costituisce il quadro di programmazione vigente. Resta valida la richiesta Visioneroma di conoscere quante delle nuove risorse siano state effettivamente destinate alle strutture urbanistiche, con distinzione per profilo professionale, assunzioni, cessazioni e trasferimenti.

6. Monitoraggio: è utile chiarire che le proposte di Visioneroma non comportano nuovi oneri per gli uffici

La proposta di un quadro trimestrale e di un rapporto annuale va confermata e si precisa che il monitoraggio non deve tradursi nella compilazione di nuove schede o relazioni da parte dei tecnici. Gli indicatori devono essere ricavati, per quanto possibile, automaticamente dai sistemi informativi già utilizzati nella gestione dei procedimenti.

Questa precisazione è coerente anche con la situazione già esistente: Roma Capitale indica il SUET come piattaforma attraverso la quale vengono presentate le domande di permesso di costruire e dalla quale può essere monitorato lo stato di avanzamento; le pagine degli uffici richiamano inoltre SIPDC e attività di implementazione del SUET. La proposta Visioneroma parte da una ricognizione dei dati già registrati nei sistemi, della loro qualità e della possibilità di estrarli automaticamente: l'obiettivo non è chiedere agli uffici di produrre più dati, ma utilizzare meglio e rendere leggibili quelli che l'attività amministrativa già produce. Nuove rilevazioni manuali dovrebbero essere previste solo quando strettamente indispensabili.

7. PIAO, performance, trasparenza e PNA 2026-2028

Oggi è pienamente disponibile il Piano Nazionale Anticorruzione 2026-2028, approvato da ANAC con delibera n. 19 del 28 gennaio 2026. Il PNA insiste sul collegamento tra la sottosezione “Rischi corruttivi e trasparenza” e le altre sezioni del PIAO, sulla mappatura dei processi, sul monitoraggio e sul coordinamento dei soggetti responsabili.

È quindi preferibile fare riferimento diretto al PNA 2026-2028 e, solo eventualmente, mantenere la manualistica come supporto interpretativo.

Resta corretta la distinzione già formulata da Visioneroma: tempi, carichi di lavoro, arretrato e produttività appartengono principalmente alle strutture competenti e al sistema della performance; il RPCT interviene per i profili di prevenzione dei rischi, trasparenza e monitoraggio dei relativi flussi informativi.

8. Regolamento edilizio: aggiornamento da seguire, senza anticiparne l'efficacia

Il 29 marzo 2026 la Giunta Capitolina ha approvato una proposta di modifica del Regolamento Edilizio, con un nuovo Titolo III-bis dedicato a requisiti di sostenibilità ambientale e climatica. La stessa comunicazione istituzionale precisava che la proposta avrebbe dovuto essere approvata definitivamente dall'Assemblea Capitolina. Nelle fonti istituzionali esaminate per questa verifica non è emerso un testo definitivo successivo tale da giustificare l'inserimento della proposta tra le norme vigenti. Il tema va quindi segnalato come procedimento da seguire, non come disciplina già consolidata.

9. Dati sui permessi di costruire

Nel materiale Visioneroma già elaborato emerge la sequenza dei permessi di costruire con esito positivo: 199 nel 2023, 151 nel 2024 e 128 nel 2025. È utile inserirla nella parte aggiornata del dossier perché rende immediatamente visibile la necessità di dati di contesto. La riduzione, da sola, non consente infatti di concludere che l'efficienza degli uffici sia diminuita: occorrerebbe conoscere almeno il numero delle domande presentate, la loro tipologia e complessità, le pratiche pendenti, i tempi per fase, le integrazioni e le sospensioni. Il dato deve quindi essere utilizzato esattamente come esempio del problema metodologico posto da Visioneroma: i numeri disponibili sollevano domande, ma non bastano ancora a fornire risposte sulla capacità amministrativa.

10. Conclusione della verifica

Lo studio integrale non richiede modifiche significative e conserva valore proprio perché ricostruisce sistematicamente l'intero testo coordinato delle NTA. Gli aggiornamenti sopravvenuti rafforzano la tesi finale: il passaggio decisivo è ora verificare come le nuove regole funzionino nella pratica, con dati pubblici, confrontabili e periodicamente aggiornati.

Fonti istituzionali verificate

- **Corte costituzionale, sentenza n. 61/2026:**

<https://www.cortecostituzionale.it/scheda-pronuncia/2026/61>

- **Corte costituzionale, sentenza n. 86/2026:**

<https://www.cortecostituzionale.it/scheda-pronuncia/2026/86>

- **Roma Capitale, PIAO 2026-2028:**

<https://www.comune.roma.it/web/it/amministrazione-trasparente-piano-integrato-di-attivita-e-organizzazione.page>

- **Roma Capitale, organigramma Dipartimento Programmazione Urbanistica:**

<https://www.comune.roma.it/web/it/dipartimento-programmazione-urbanistica-organigramma.page>

- **Roma Capitale, organigramma Dipartimento Attuazione Urbanistica:**

<https://www.comune.roma.it/web/it/dipartimento-attuazione-urbanistica-organigramma.page>

- **Roma Capitale, PRG - NTA, art. 6:** https://geoportale.comune.roma.it/sit-pau/proxy/ART_NTA/Art_6.htm
- **Roma Capitale, servizio Permessi di costruire / SUET:** <https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF85665>
- **Regione Lazio, parere n. 0310386 del 23 marzo 2026:** <https://www.regione.lazio.it/enti/urbanistica/pareri/645>
- **ANAC, Piano Nazionale Anticorruzione 2026-2028:** <https://www.anticorruzione.it/-/cs.pna.2026.2028>
- **Roma Capitale, proposta di modifica del Regolamento Edilizio, 29 marzo 2026:** https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/urbanistica_cambia_regolamento.pdf

DOCUMENTO

STUDIO INTEGRALE SULLE NTA DEL PRG DI ROMA CAPITALE

Analisi degli effetti urbanistici, economici e amministrativi del testo coordinato 2008-2026 - Studio di Visioneroma. Testo riprodotto integralmente dal PDF fornito, senza tagli.

LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA CAPITALE Analisi degli effetti urbanistici, economici e amministrativi del testo coordinato 2008-2026

Studio elaborato dal “gruppo di studio sulle NTA” di Visioneroma

Premessa

La variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, approvata con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 122/2026, ha determinato un significativo aggiornamento della disciplina urbanistica vigente. Il successivo Testo coordinato PRG 2008-2026 consente ora di leggere unitariamente le NTA originarie del PRG approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18/2008 e le modifiche definitivamente introdotte nel 2026.

Il nuovo quadro normativo interviene su numerosi aspetti del governo delle trasformazioni urbane: la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, le destinazioni d'uso, la Superficie Utile Lorda, gli standard urbanistici, gli incentivi, le modalità di attuazione, la disciplina della Città storica e della Città consolidata, la Città da ristrutturare, la Città della trasformazione, il sistema ambientale e agricolo, i servizi e le infrastrutture.

L'interesse del testo coordinato non risiede pertanto soltanto nelle singole modifiche normative, ma negli effetti che il loro insieme può produrre sul funzionamento della città e sulla concreta possibilità di realizzare interventi di trasformazione e recupero.

Il presente studio si propone di analizzare sistematicamente le NTA nella loro formulazione coordinata vigente, valutandone non soltanto il contenuto giuridico e urbanistico, ma anche le possibili conseguenze economiche e amministrative.

Particolare attenzione sarà dedicata agli effetti delle norme:

- sul valore e sull'utilizzabilità degli immobili e delle aree;
- sulla rigenerazione urbana e sul recupero del patrimonio edilizio;
- sulla sostenibilità economica degli interventi;
- sugli oneri urbanistici e sui costi connessi alle trasformazioni;
- sulle destinazioni d'uso e sulla capacità degli immobili di adattarsi alle nuove esigenze;
- sui procedimenti amministrativi e sui relativi tempi;
- sull'attrattività degli investimenti privati e istituzionali;
- sui principali comparti immobiliari e produttivi.

L'obiettivo è offrire una lettura tecnica ma anche operativa delle NTA, utile agli uffici pubblici, ai professionisti, agli operatori immobiliari, agli investitori, alle associazioni di categoria e, più in generale, a quanti intervengono nei processi di trasformazione urbana.

Metodologia

L'analisi segue rigorosamente l'ordine degli articoli del Testo coordinato delle NTA 2008-2026.

Per gli articoli che svolgono prevalentemente una funzione definitoria, ordinatoria o di coordinamento, il commento sarà sintetico. Per le disposizioni che producono invece effetti significativi sulle possibilità di intervento, sulle destinazioni d'uso, sulle quantità edificatorie, sugli standard, sugli oneri o sulle procedure, l'analisi sarà più approfondita.

Per ciascun articolo saranno valutati, quando rilevanti:

- contenuto e funzione della disposizione;
- effetti urbanistici;
- effetti economici;
- effetti amministrativi;
- opportunità introdotte dalla disciplina;
- limiti e criticità applicative;
- valutazione complessiva.

La parte finale dello studio proporrà inoltre una lettura trasversale delle NTA, per individuare quali disposizioni incidano maggiormente sulla rigenerazione urbana, sul valore del patrimonio immobiliare, sulla sostenibilità economica degli interventi, sull'attrattività degli investimenti e sull'efficienza dell'azione amministrativa.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1° – Oggetto ed elaborati del Piano

Articolo 1 – Oggetto del Piano

L'articolo 1 definisce in modo essenziale l'oggetto e i principi generali del Piano Regolatore Generale.

Il PRG disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica nell'intero territorio comunale. La disposizione chiarisce quindi che il Piano non governa soltanto la nuova edificazione, ma più in generale le trasformazioni fisiche e funzionali della città.

Il secondo comma individua i principi ai quali tale attività deve essere orientata:

- riqualificazione e valorizzazione del territorio;
- sostenibilità ambientale;
- perequazione urbanistica;
- economicità dell'azione amministrativa;
- efficacia;
- pubblicità;
- semplificazione amministrativa.

Si tratta di una disposizione generale, che non attribuisce direttamente nuove capacità edificatorie né modifica autonomamente le condizioni economiche degli interventi. Assume tuttavia rilievo perché costituisce il quadro interpretativo entro il quale devono essere lette le norme successive.

Particolarmente significativa è l'associazione, già nell'articolo iniziale, tra riqualificazione e valorizzazione del territorio e principi di economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa. Il Piano riconosce quindi che il governo delle trasformazioni urbane non deve essere valutato soltanto sotto il profilo della conformità urbanistica, ma anche rispetto alla capacità dell'Amministrazione di rendere concretamente attuabili le proprie previsioni.

Effetti urbanistici ed economici

L'articolo non determina effetti economici immediati. Tuttavia individua due principi che attraversano l'intero testo delle NTA: la valorizzazione del territorio e la sostenibilità delle trasformazioni.

La loro effettiva portata dipenderà dalle disposizioni operative contenute negli articoli successivi, in particolare da quelle relative alla rigenerazione urbana, agli incentivi, alle destinazioni d'uso e alle modalità di attuazione.

Effetti amministrativi

Il richiamo espresso ai criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione assume particolare importanza nella valutazione complessiva delle NTA.

Esso stabilisce un obiettivo generale dell'azione amministrativa; non garantisce però, di per sé, la riduzione dei tempi dei procedimenti. Sarà quindi necessario verificare articolo per articolo quanto tale principio trovi concreta attuazione nelle procedure previste dal Piano.

Valutazione complessiva

L'articolo 1 svolge soprattutto una funzione di principio.

Definisce un'impostazione del Piano fondata non soltanto sulla regolazione delle trasformazioni, ma anche sulla riqualificazione, valorizzazione e sostenibilità del territorio, accompagnate dall'obiettivo di una maggiore efficacia dell'azione amministrativa.

Non produce direttamente vantaggi economici o nuove possibilità edificatorie, ma stabilisce i criteri rispetto ai quali dovrà essere valutata l'effettiva portata delle disposizioni successive

Articolo 2 – Elaborati del Piano

L'articolo 2 disciplina gli elaborati che compongono il Piano Regolatore Generale e, soprattutto, stabilisce quali abbiano valore prescrittivo, quali abbiano diversa funzione e con quali procedure possano essere modificati o aggiornati.

La distinzione è rilevante perché incide direttamente sulla gestione futura del PRG e sulla possibilità di adeguarne alcuni contenuti senza dover necessariamente ricorrere a una variante urbanistica.

Elaborati prescrittivi e non prescrittivi

Il PRG distingue innanzitutto gli elaborati in prescrittivi e non prescrittivi.

La disciplina urbanistica è costituita dall'insieme delle prescrizioni testuali e grafiche contenute negli elaborati prescrittivi. In caso di contrasto:

- tra prescrizioni testuali e grafiche prevalgono quelle testuali;
- tra prescrizioni grafiche a scale differenti prevale quella alla scala più dettagliata.

È una precisazione importante sul piano applicativo perché stabilisce preventivamente il criterio da utilizzare per risolvere eventuali contraddizioni tra gli elaborati.

Modifiche che non costituiscono variante urbanistica

Come principio generale, la modifica degli elaborati prescrittivi comporta una variante al PRG.

L'articolo introduce però una previsione significativa: non costituiscono variante urbanistica le modifiche alle NTA relative alle procedure, di competenza comunale, per la formazione e l'approvazione degli interventi diretti e indiretti, fermo restando il rispetto delle norme statali e regionali.

La disposizione consente quindi di intervenire in futuro su alcuni meccanismi procedurali senza utilizzare necessariamente il più complesso procedimento della variante urbanistica.

Dal punto di vista amministrativo rappresenta un elemento di flessibilità: il funzionamento delle procedure può essere adeguato più facilmente qualora l'esperienza applicativa evidenzia criticità o inutili appesantimenti.

Gli elaborati non prescrittivi

Gli elaborati non prescrittivi vengono distinti in quattro categorie:

Elaborati gestionali, con valore conoscitivo e di indirizzo e soggetti ad aggiornamento periodico;

elaborati descrittivi, destinati a esplicitare e chiarire le scelte del PRG;

elaborati indicativi, con valore programmatico e finalizzati alla progettazione urbanistica ed edilizia;

elaborati per la comunicazione, destinati a illustrare la caratterizzazione del PRG nei diversi Municipi.

La distinzione consente di separare con maggiore chiarezza ciò che costituisce vera e propria prescrizione urbanistica dagli strumenti conoscitivi, gestionali o programmatici che accompagnano il Piano.

Le competenze per l'aggiornamento

Particolarmente rilevante è la distribuzione delle competenze.

Le modifiche e gli aggiornamenti degli elaborati gestionali G1 e G2 spettano all'Assemblea Capitolina.

Gli elaborati gestionali da G3 a G10, gli elaborati indicativi da I1 a I9 e quelli descrittivi sono invece di competenza della Giunta Capitolina.

Le modifiche agli elaborati per la comunicazione sono di competenza dirigenziale. Inoltre, quando si tratta del semplice recepimento di Piani, Programmi o Progetti già approvati, anche la modifica degli elaborati gestionali è attribuita alla competenza dirigenziale.

Si costruisce così una graduazione delle procedure in relazione all'importanza dell'elaborato da modificare.

Partecipazione e pubblicità

Per le modifiche agli elaborati gestionali che non costituiscano mero recepimento è prevista una specifica procedura partecipativa.

Prima dell'approvazione da parte della Giunta o dell'Assemblea Capitolina, la proposta viene resa nota mediante determinazione dirigenziale e avviso pubblico pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale di Roma Capitale, con preventiva informazione ai Municipi interessati.

Per 60 giorni gli interessati possono presentare memorie e osservazioni scritte; il provvedimento conclusivo deve dare conto delle osservazioni pervenute e dei principali temi emersi.

Si realizza quindi un equilibrio tra due esigenze: consentire l'aggiornamento degli strumenti gestionali senza ricorrere sempre a una variante e garantire, contemporaneamente, trasparenza e partecipazione.

Effetti urbanistici

L'articolo non modifica direttamente capacità edificatorie, destinazioni d'uso o parametri edilizi.

La sua rilevanza urbanistica è soprattutto gestionale: consente al sistema degli elaborati che accompagna il PRG di essere aggiornato senza rendere necessariamente rigida l'intera struttura del Piano.

Particolare importanza assumono G1 e G2 — Carta per la qualità e Guida per la qualità degli interventi — per i quali viene mantenuto il livello decisionale dell'Assemblea Capitolina.

Effetti economici

Gli effetti economici sono indiretti.

Una maggiore capacità di aggiornamento degli elaborati può ridurre il rischio che indicazioni gestionali ormai superate ostacolino interventi altrimenti coerenti con il PRG.

Non si può tuttavia attribuire all'articolo una riduzione diretta dei costi degli interventi o un incremento del valore immobiliare.

Effetti amministrativi

È questo il profilo più significativo.

La norma introduce una struttura graduata delle competenze — Assemblea, Giunta e dirigenza — e consente che determinate modifiche procedurali delle NTA non costituiscano variante urbanistica.

Potenzialmente ciò rende il PRG più adattabile nel tempo, evitando di utilizzare procedure urbanistiche complesse per aggiornamenti di natura prevalentemente gestionale o procedurale.

La procedura partecipativa di 60 giorni costituisce però un passaggio temporale preciso che deve essere considerato nella valutazione dei tempi complessivi di aggiornamento.

Valutazione complessiva

L'articolo 2 non produce direttamente nuove opportunità edificatorie, ma introduce un elemento importante nella gestione del Piano: distingue ciò che richiede una vera variante urbanistica da ciò che può essere aggiornato attraverso procedure amministrative più semplici.

È quindi una disposizione positiva soprattutto sotto il profilo della capacità di aggiornamento del PRG e della chiarezza delle competenze, accompagnata da una specifica garanzia di pubblicità e partecipazione.

Articolo 3 – Grandezze urbanistiche

L'articolo 3 definisce le principali grandezze urbanistiche utilizzate dalle NTA per misurare e disciplinare gli interventi sul territorio. Si tratta quindi di una norma prevalentemente definitoria, indispensabile per la corretta applicazione degli articoli successivi.

Le grandezze disciplinate comprendono, tra le altre, la Superficie territoriale (ST), la Superficie fondiaria (SF), la Superficie per infrastrutture (S1), la Superficie per attrezzature pubbliche (S2), la Superficie per attrezzature private di uso pubblico (S3) e la Superficie utile lorda (SUL).

La funzione dell'articolo è quella di costruire un linguaggio tecnico uniforme per l'intero Piano: le quantità urbanistiche utilizzate nelle diverse componenti del PRG devono essere determinate applicando le medesime definizioni.

Superficie territoriale e Superficie fondiaria

La distinzione tra Superficie territoriale e Superficie fondiaria assume particolare importanza nella determinazione delle quantità edificatorie.

La Superficie territoriale comprende l'intera superficie interessata dall'intervento urbanistico, mentre la Superficie fondiaria identifica la parte destinata propriamente all'edificazione, al netto delle superfici destinate alle dotazioni territoriali individuate dalle NTA.

Questa distinzione costituisce la base per l'applicazione degli indici urbanistici disciplinati successivamente dall'articolo 5.

Superficie Utile Lorda

Particolare importanza assume il riferimento alla SUL, perché rappresenta una delle grandezze fondamentali attraverso le quali il PRG determina la capacità edificatoria.

La sua concreta definizione e, soprattutto, l'individuazione delle superfici che concorrono o non concorrono al suo calcolo sono però disciplinate dall'articolo 4, che per questa ragione assume una rilevanza economica e urbanistica molto maggiore.

Carico urbanistico

L'articolo definisce inoltre il Carico urbanistico (CU), collegandolo all'impatto prodotto dalle diverse destinazioni d'uso sul sistema urbano.

Il concetto acquista particolare rilevanza nell'articolo 6, nel quale le singole destinazioni vengono classificate anche in relazione al loro carico urbanistico, e negli articoli 7 e 8, che disciplinano parcheggi e standard.

Si crea così una relazione diretta:

destinazione d'uso → carico urbanistico → dotazioni urbanistiche necessarie.

Questa impostazione è importante perché consente di valutare gli effetti di un intervento non soltanto in funzione della quantità di superficie realizzata, ma anche dell'intensità urbanistica della funzione insediata.

Effetti urbanistici ed economici

L'articolo, essendo prevalentemente definitorio, non produce autonomamente incrementi di edificabilità né vantaggi economici immediati.

La sua importanza emerge però nell'applicazione delle disposizioni successive: una diversa definizione della SUL, del carico urbanistico o delle superfici territoriali può incidere in maniera rilevante sulla quantità e sulla fattibilità degli interventi.

Per questo motivo l'articolo 3 deve essere letto insieme agli articoli immediatamente successivi.

Valutazione complessiva

L'articolo 3 costituisce la base tecnica e quantitativa del Piano.

Non richiede una particolare valutazione economica autonoma: gli effetti concreti delle grandezze qui definite emergono soprattutto attraverso le modalità con cui vengono utilizzate negli articoli successivi.

È quindi opportuno non attribuire a questa disposizione effetti che appartengono invece alla disciplina della SUL, degli indici, delle destinazioni d'uso, dei parcheggi e degli standard urbanistici.

Il primo articolo nel quale tali definizioni producono conseguenze economiche particolarmente rilevanti è proprio il successivo articolo 4 – Grandezze edilizie.

Articolo 4 – Grandezze edilizie

L'articolo 4 è una delle disposizioni di maggiore rilevanza economica dell'intero testo coordinato, perché definisce la Superficie Utile Lorda (SUL) e stabilisce quali superfici non concorrano al suo computo.

La SUL è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i livelli fuori ed entro terra dell'unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, indipendentemente dalla destinazione d'uso. La norma individua però un insieme articolato di superfici escluse.

Superfici escluse dalla SUL

Tra le esclusioni assumono particolare importanza:

- vani ascensore e scale, androni, hall, corridoi comuni, pianerottoli, passaggi e ballatoi;
- determinate parti dei locali o volumi tecnici;

- logge, balconi, terrazzi coperti, altane e porticati al piano terra;
- locali completamente interrati o emergenti non oltre 80 cm destinati a funzioni accessorie;
- parcheggi privati coperti entro lo standard minimo;
- parti dei sottotetti con altezza utile inferiore a 1,80 m;
- maggiori spessori delle murature oltre 30 cm;
- spazi funzionali al risparmio energetico e idrico;
- soppalchi non praticabili fino a 1,50 m;
- strutture pressostatiche, tensostatiche e tendostrutture strettamente connesse all'attività sportiva;
- locali tecnologici per infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici e impianti da fonti rinnovabili;
- determinati ricoveri per attrezzi destinati all'erogazione di servizi pubblici.

La norma pone comunque limiti precisi: in particolare le superfici delle lettere a), b) e f), sommate, non possono superare il 20% dell'intera SUL; per cantine e depositi asserviti alle residenze il limite è generalmente del 10% della SUL residenziale, salva la possibilità di realizzare comunque fino a 8 mq. Percentuali differenti possono essere stabilite in sede regolamentare.

Effetti urbanistici ed economici

L'effetto più significativo consiste nel fatto che non tutta la superficie fisicamente realizzata consuma capacità edificatoria.

Questo permette di progettare edifici dotati di maggiori spazi distributivi, tecnici e accessori senza utilizzare per essi, entro i limiti stabiliti, la SUL assentibile.

L'effetto economico può essere importante soprattutto negli immobili nei quali tali superfici hanno un'incidenza rilevante: alberghi, studentati, strutture sanitarie, direzionali, impianti sportivi e complessi caratterizzati da consistenti spazi comuni.

È però più corretto parlare di migliore utilizzazione della capacità edificatoria e possibile incremento della sostenibilità economica dell'intervento, piuttosto che di una riduzione del costo materiale di costruzione: gli spazi esclusi dalla SUL devono comunque essere costruiti e quindi hanno un costo.

Qualità progettuale

La disposizione può favorire anche una migliore qualità degli edifici.

Quando scale, hall, spazi distributivi o alcune dotazioni tecniche incidono meno sulla capacità edificatoria utilizzabile, diminuisce l'interesse economico a comprimerne le dimensioni esclusivamente per preservare SUL destinabile alle funzioni principali.

Altre grandezze edilizie

L'articolo definisce inoltre la Superficie utile virtuale (SUv), il Volume costruito (Vc), il Volume fuori terra (Vft), l'altezza degli edifici e le distanze dai confini, dalle strade e tra edifici.

Queste grandezze assumono rilevanza negli articoli successivi e nelle discipline delle singole componenti del PRG.

Valutazione complessiva

L'articolo 4 ha elevata rilevanza urbanistica ed economica.

Il vantaggio principale consiste nella possibilità di realizzare superfici funzionali e accessorie senza che tutte concorrano alla SUL, aumentando la flessibilità progettuale e, in determinate tipologie immobiliari, la superficie effettivamente utilizzabile rispetto alla capacità edificatoria riconosciuta.

L'effetto è particolarmente significativo per il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili complessi e per le destinazioni caratterizzate da una forte presenza di spazi comuni e tecnici.

Articolo 5 – Indici

L'articolo 5 definisce quattro indici fondamentali del PRG:

Indice di edificabilità territoriale (ET): SUL massima realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale;

Indice di edificabilità fondiaria (EF): SUL massima realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria;

Indice di copertura (IC): rapporto percentuale tra Superficie coperta e Superficie fondiaria;

Indice di permeabilità (IP): rapporto percentuale minimo tra Superficie permeabile e Superficie territoriale o fondiaria.

Valutazione complessiva

Si tratta di un articolo essenzialmente definitorio.

Non determina autonomamente quantità edificatorie: definisce gli strumenti matematici attraverso i quali le quantità stabilite nelle diverse componenti del PRG vengono calcolate.

Non emergono pertanto effetti economici o amministrativi autonomi tali da richiedere ulteriori approfondimenti.

Articolo 6 – Classificazione delle destinazioni d'uso

L'articolo 6 è invece una delle norme centrali del testo coordinato.

Le destinazioni d'uso vengono organizzate in cinque macro-categorie funzionali:

1. Residenziale; 2. Turistico-ricettivo; 3. Produttivo e Direzionale; 4. Commerciale; 5. Rurale.

All'interno di queste categorie vengono individuate le singole funzioni e attribuito il relativo carico urbanistico.

Studentati

Gli studentati assumono una collocazione particolarmente interessante.

Possono rientrare tra le abitazioni collettive residenziali, nel rispetto della legge n. 338/2000 e del regolamento comunale, con carico urbanistico basso; sono inoltre contemplati tra le strutture turistico-ricettive extra-alberghiere quando presentano personale e servizi comuni di assistenza alla clientela.

Questa articolazione consente di riconoscere normativamente modelli diversi di student housing.

Logistica e data center

La categoria Produttivo e Direzionale comprende espressamente:

- la logistica, definita attraverso trasporto merci, magazzinaggio, deposito, stoccaggio

e movimentazione;

- i data center, classificati con carico urbanistico basso.

Il riconoscimento espresso di queste funzioni è rilevante perché elimina una parte dell'incertezza interpretativa che può derivare dal tentativo di ricondurre attività economiche nuove a categorie urbanistiche concepite per funzioni tradizionali.

Servizi, sport e attività collettive

La norma comprende servizi alle persone, servizi sociali e una vasta categoria di attrezzature collettive per sport, spettacolo, cultura e attività ricreative e congressuali.

Per queste ultime il carico urbanistico è medio fino a 1.000 mq di SUL e alto oltre tale soglia; le discoteche sono comunque a carico alto.

Commercio

La disciplina distingue piccole strutture fino a 250 mq, medie fino a 2.500 mq e grandi strutture oltre 2.500 mq, attribuendo rispettivamente carico urbanistico basso, medio e alto. I pubblici esercizi sono classificati a carico medio.

Cambi di destinazione d'uso

Questo è uno degli aspetti economicamente più importanti dell'articolo.

Il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa macro-categoria funzionale e tra le destinazioni consentite dai singoli tessuti e ambiti è sempre consentito in modalità diretta, ferme le prescrizioni delle specifiche componenti e dei regolamenti richiamati dalla norma.

Quando il cambio determina aumento del carico urbanistico si applica la disciplina dell'articolo 8.

La disposizione aumenta quindi la capacità degli immobili di adattarsi all'evoluzione della domanda, pur senza configurare una libertà indiscriminata di cambio d'uso.

Funzioni diffuse nell'intero sistema insediativo

Servizi alle persone, artigianato di servizio e studi d'artista sono consentiti nell'intero Sistema insediativo.

La norma apre inoltre, attraverso convenzione con Roma Capitale, all'alloggio sociale, compresi gli studentati, e ai servizi sociali nel Sistema dei servizi pubblici, alle condizioni stabilite.

Cinema e strutture culturali

Un regime particolarmente incentivante riguarda le sale cinematografiche.

È consentito un incremento della SUL interna fino al 50%, con possibilità di cambi d'uso purché almeno il 70% della SUL così incrementata rimanga destinato ad attività culturali.

Per teatri, cinema e centri culturali polifunzionali esistenti sono inoltre ammessi, nel rispetto delle norme di componente, cambi d'uso fino al 30% delle superfici preesistenti per attività commerciali, artigianali e di servizio.

Usi complementari

L'introduzione di nuovi usi all'interno di un'unità immobiliare non costituisce cambio di destinazione d'uso quando, cumulativamente, non supera il 25% della SUL e 250 mq, non determina un carico urbanistico superiore, non sottrae parcheggi e non comporta frazionamento catastale. L

Questa disposizione può risultare particolarmente utile per immobili complessi e attività che richiedono funzioni accessorie.

Valutazione complessiva

L'articolo 6 presenta rilevanza molto elevata.

La classificazione più articolata delle funzioni, il riconoscimento di studentati, logistica e data center e la disciplina dei cambi d'uso aumentano la capacità del patrimonio immobiliare di adattarsi alle trasformazioni economiche e sociali.

Il beneficio non è però uniforme: la concreta possibilità di insediare ciascuna funzione resta subordinata alle norme delle diverse componenti del PRG.

Articolo 6-bis – Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

L'articolo 6-bis deve essere considerato autonomamente e non va saltato, perché introduce la disciplina generale dell'Edilizia Residenziale Sociale.

Il Piano considera l'ERS uno strumento essenziale per incrementare l'offerta abitativa a condizioni inferiori a quelle del libero mercato. Gli interventi sono regolati attraverso una convenzione con Roma Capitale.

L'ERS comprende:

- alloggio sociale;
- albergo sociale;
- residenze convenzionate per studenti universitari;
- edilizia residenziale convenzionata per anziani autosufficienti secondo il modello del

Senior Housing.

Canoni sostenibili, prezzi di vendita convenzionati e criteri di attuazione e gestione sono demandati ad apposito regolamento comunale, fatto salvo il regolamento regionale richiamato dalla norma. L'ERS viene qualificata come servizio economico di interesse generale e dotazione complementare del sistema dei servizi collettivi.

Effetti urbanistici ed economici

La norma amplia il concetto di edilizia sociale rispetto alla sola abitazione tradizionale, includendo modelli abitativi oggi particolarmente rilevanti per Roma: student housing, abitazioni temporanee e senior housing.

L'effetto potenziale sul mercato immobiliare è significativo perché consente di integrare queste funzioni nei programmi di trasformazione e rigenerazione.

La convenzione comporta però necessariamente limiti economici per l'operatore — in particolare sui prezzi e sui canoni — che devono essere compensati dalla disciplina urbanistica e dagli eventuali incentivi previsti dalle altre norme.

Criticità

Una parte determinante della concreta convenienza degli interventi dipende dal regolamento comunale e dalle convenzioni.

Pertanto la sola previsione urbanistica non è sufficiente a garantire la fattibilità economica dei progetti.

Valutazione complessiva

Rilevanza molto alta, soprattutto per student housing, senior housing e politiche abitative.

È una delle disposizioni che possono favorire maggiormente l'ingresso di operatori specializzati e investitori istituzionali nel settore dell'abitare sociale, purché il sistema convenzionale assicuri condizioni economicamente sostenibili.

Articolo 7 – Parcheggi pubblici e privati

L'articolo 7 è molto articolato e incide direttamente sulla fattibilità economica degli interventi.

Le dotazioni vengono differenziate in relazione al carico urbanistico delle destinazioni d'uso e distinguono parcheggi pubblici e privati.

Flessibilità nella localizzazione

I parcheggi privati possono essere reperiti anche fuori dal lotto, normalmente entro 300 metri.

Nella Città storica, nella Città consolidata e nella Città da ristrutturare tale distanza sale a 500 metri. Per gli interventi nel I Municipio è possibile reperirli nell'intera Città storica, senza limite di distanza, con le esclusioni espressamente previste.

Questa flessibilità può essere economicamente importante negli interventi sul patrimonio esistente, dove il reperimento fisico dei parcheggi all'interno del lotto può risultare impossibile o estremamente costoso.

Attrezzature sportive pubbliche esistenti

Per le attrezzature sportive pubbliche esistenti è possibile utilizzare parcheggi già disponibili entro 1.000 metri, purché siano rispettate le condizioni stabilite dalla norma e il Dipartimento Sport effettui lo studio richiesto.

Cambi d'uso e incremento di SUL

Un principio particolarmente importante è quello del differenziale.

Per la SUL esistente interessata da cambio d'uso si considera soltanto la dotazione aggiuntiva derivante dalla nuova destinazione rispetto a quella legittimamente preesistente.

Questo evita di imporre nuovamente all'intero edificio standard di parcheggio come se si trattasse di una nuova costruzione e costituisce un'importante facilitazione per la rifunzionalizzazione del patrimonio esistente.

Riduzione delle dotazioni

Nella Città storica sono ammesse riduzioni in presenza delle condizioni stabilite dalla norma; negli Ambiti di valorizzazione e nella Città consolidata la riduzione può arrivare fino al 50%.

Ancora più significativa è la disciplina degli studentati: la dotazione di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico è ridotta della metà e può arrivare a una riduzione fino all'80% quando lo studentato è entro 1.000 metri dalle infrastrutture di trasporto pubblico individuate dalla norma.

Si tratta di uno dei maggiori vantaggi specifici riconosciuti allo student housing.

Anche per gli edifici entro 500 metri da determinate fermate o stazioni del trasporto pubblico la dotazione di parcheggi pubblici può essere ridotta agli standard minimi statali o regionali.

Verifica di sostenibilità urbanistica

Le deroghe previste sono accompagnate da una Verifica preliminare di sostenibilità urbanistica, che deve considerare domanda e offerta di parcheggi, accessibilità, trasporto pubblico, traffico e caratteristiche del contesto.

Sono però esentati gli interventi diretti con dotazione teorica di parcheggi inferiore a 250 mq o standard urbanistici inferiori a 500 mq.

Monetizzazione

Quando ricorrono le condizioni previste, i parcheggi non reperiti possono essere monetizzati. La norma consente inoltre, nei limiti di legge, di scomputare l'importo attraverso la realizzazione diretta di opere pubbliche ulteriori. I proventi devono essere utilizzati per standard, urbanizzazioni e riqualificazione nel Municipio interessato.

Valutazione complessiva

L'articolo 7 ha rilevanza economica molto alta, soprattutto negli interventi sul patrimonio esistente.

Il principio del differenziale, la possibilità di reperire parcheggi a distanza, le riduzioni connesse al trasporto pubblico e la monetizzazione possono rimuovere uno degli ostacoli più frequenti alla rifunzionalizzazione degli immobili.

L'effetto è particolarmente favorevole per gli studentati, per i quali la riduzione fino all'80% in presenza delle condizioni previste costituisce un incentivo urbanistico di notevole rilievo.

Articolo 8 – Standard urbanistici

L'articolo 8 completa la disciplina dell'articolo 7.

Per il residenziale la dotazione minima è fissata in 22 mq per abitante, comprendendo servizi pubblici, verde e parcheggi.

Per le destinazioni non residenziali devono essere assicurate, oltre ai parcheggi, aree a verde secondo i parametri stabiliti; per determinate funzioni produttive, comprese logistica e data center, il verde pubblico è fissato in almeno 2 mq ogni 10 mq di SUL.

Recupero e rifunzionalizzazione degli edifici

È il comma 6 ad assumere particolare rilievo economico.

Quando il recupero o la rifunzionalizzazione di edifici esistenti comporta aumento del carico urbanistico per incremento volumetrico o cambio d'uso, deve essere reperita soltanto la dotazione differenziale.

Quando la cessione delle aree è impossibile oppure le aree da cedere sono inferiori a 1.000 mq, può essere consentita la monetizzazione secondo la disciplina prevista.

In alternativa alla cessione e alla monetizzazione, la Giunta Capitolina può autorizzare la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici di valore equivalente, anche a gestione privata convenzionata ma destinati al patrimonio di Roma

Infine, previa verifica di fattibilità tecnica e nel rispetto del D.L. 1444/1968, è possibile considerare nel computo delle superfici a standard le diverse dotazioni — servizi, verde e parcheggi — anche se sovrapposte.

Effetti economici

Queste disposizioni possono incidere notevolmente sulla fattibilità delle operazioni di rigenerazione.

Il reperimento fisico di grandi superfici a standard rappresenta spesso uno degli ostacoli più difficili negli interventi sul costruito. Il criterio differenziale, la monetizzazione e le alternative previste consentono una maggiore adattabilità alle condizioni reali dei siti.

Valutazione complessiva

L'articolo 8 ha rilevanza alta per la rigenerazione urbana.

Non elimina gli standard, ma introduce modalità più flessibili per soddisfarli, soprattutto negli interventi sul patrimonio esistente.

Il punto di equilibrio è corretto: mantenere il beneficio pubblico derivante dalla trasformazione evitando che l'impossibilità materiale di reperire determinate superfici renda irrealizzabile l'intervento.

Articolo 9 – Categorie di intervento urbanistico ed

edilizio L'articolo 9 individua le categorie di intervento utilizzate dalle NTA, richiamando quelle definite dal DPR 380/2001:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

La concreta possibilità di utilizzare ciascuna categoria dipende dalle norme relative alle diverse componenti del PRG.

Valutazione complessiva

L'articolo ha principalmente una funzione classificatoria e di raccordo con il Testo Unico dell'Edilizia.

Non determina autonomamente vantaggi economici o nuove capacità edificatorie. La sua importanza emergerà però negli articoli successivi, quando le singole componenti territoriali stabiliranno quali categorie di intervento siano concretamente ammesse.

Articolo 10 – Categorie di intervento ambientale

L'articolo 10 disciplina le categorie di intervento paesaggistico-ambientale applicabili alle trasformazioni previste dal PRG.

Le categorie individuate sono sei:

- Risanamento ambientale (RSA);
- Ripristino ambientale (RIA);
- Restauro ambientale (REA);
- Mitigazione dell'impatto ambientale (MIA);
- Valorizzazione ambientale (VLA);
- Miglioramento bio-energetico (MBE).

La disposizione non si limita a definire le categorie, ma stabilisce anche in quali casi esse siano obbligatorie e introduce un meccanismo di incentivazione urbanistica per il miglioramento bio-energetico.

Le diverse categorie ambientali

Il Risanamento ambientale riguarda principalmente messa in sicurezza e bonifica dei siti inquinati.

Il Ripristino ambientale è finalizzato alla ricostituzione delle componenti paesaggistiche e naturalistiche degradate e può comprendere anche demolizione di manufatti, rinaturalizzazione dei suoli e ripristino del reticolo idrografico.

Il Restauro ambientale riguarda invece aree verdi di particolare pregio storico-ambientale e può comprendere recupero di manufatti, rimozione di elementi incongrui e ricostituzione della vegetazione originaria.

La Mitigazione dell'impatto ambientale è destinata a ridurre gli effetti prodotti da interventi edilizi, urbanistici e infrastrutturali.

La Valorizzazione ambientale consente invece di intervenire positivamente sulle aree verdi mediante nuove componenti paesaggistiche e attrezzature per la fruizione collettiva: percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature per la sosta, servizi, ristoro e parcheggi.

Miglioramento bio-energetico

Particolare interesse assume la categoria MBE – Miglioramento bio-energetico.

Comprende interventi relativi a:

- prestazioni bioclimatiche degli edifici;
- risanamento e protezione acustica;
- permeabilità dei suoli;
- fonti energetiche naturali e rinnovabili;
- recupero delle acque meteoriche e reflue;
- materiali durevoli;
- utilizzo del verde per la regolazione microclimatica e la protezione dall'inquinamento.

L'elemento economicamente più significativo è contenuto nel comma 9: Roma Capitale può incentivare gli interventi MBE attraverso misure urbanistiche, fiscali e finanziarie.

Tra gli incentivi urbanistici è espressamente previsto un incremento, anche non in situ, fino al 5% della SUL ordinariamente ammessa.

È un meccanismo importante perché collega direttamente il miglioramento delle prestazioni ambientali a un possibile beneficio edificatorio.

Valutazione ambientale preliminare

Per una serie molto ampia di interventi — tra cui quelli ricadenti nella Rete ecologica, nel Verde privato della Città consolidata, negli Ambiti di programmazione strategica e numerosi interventi indiretti — il progetto deve essere corredato da una Valutazione ambientale preliminare.

Questa deve analizzare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi, valutare gli effetti della trasformazione e individuare le necessarie categorie di intervento ambientale.

Effetti economici

L'articolo presenta un duplice effetto.

Da una parte introduce adempimenti e costi progettuali e, in determinate situazioni, interventi ambientali obbligatori.

Dall'altra offre un incentivo economicamente concreto: fino al 5% di SUL aggiuntiva per il miglioramento bio-energetico.

La convenienza effettiva dipenderà naturalmente dal rapporto tra costo degli interventi ambientali e valore dell'incentivo ottenibile.

Valutazione complessiva

Impatto economico: medio. Impatto ambientale: alto.

La parte più innovativa sotto il profilo economico è l'utilizzo della capacità edificatoria come incentivo alla qualità ambientale.

È inoltre importante osservare che l'articolo non considera la tutela ambientale soltanto come vincolo, ma anche come possibile componente della valorizzazione urbana.

Articolo 11 – Sistemi e componenti

L'articolo 11 definisce la struttura fondamentale attraverso la quale il PRG disciplina il territorio comunale.

Le componenti appartengono a tre grandi sistemi:

1. Sistema insediativo; 2. Sistema ambientale e agricolo; 3. Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti.

Le componenti costituiscono le unità base della disciplina del PRG.

Valutazione complessiva

Si tratta essenzialmente di una norma di organizzazione del Piano.

Non produce autonomamente effetti edificatori o economici, ma è fondamentale per comprendere la struttura delle NTA: saranno infatti le disposizioni relative alle singole componenti dei tre sistemi a stabilire concretamente destinazioni, quantità e modalità d'intervento.

Impatto economico diretto: basso.

Articolo 12 – Modalità di attuazione del PRG

L'articolo 12 è invece una disposizione di grande importanza operativa, perché stabilisce attraverso quali procedure possono essere attuate le previsioni del Piano.

Il PRG distingue due modalità fondamentali:

intervento diretto e intervento indiretto.

Intervento diretto

Sono interventi diretti quelli realizzabili:

- direttamente, con o senza titolo abilitativo secondo la legislazione edilizia;
- attraverso Permesso di costruire convenzionato o apposito atto d'obbligo notarile

registrato e trascritto.

Quando l'atto convenzionale prevede la cessione di aree o la realizzazione di servizi non già previsti da atti programmatori è necessaria una deliberazione della Giunta Capitolina.

Il Permesso di costruire convenzionato assume quindi un ruolo importante: consente di mantenere l'intervento nella categoria dell'attuazione diretta anche quando sia necessario disciplinare obblighi urbanistici attraverso una convenzione.

Intervento indiretto

L'intervento indiretto richiede invece strumenti urbanistici esecutivi, Programmi integrati o Progetti urbani.

La differenza è economicamente rilevante perché l'intervento indiretto comporta normalmente procedure più articolate, tempi maggiori e più elevati costi amministrativi e progettuali.

Dove l'intervento diretto è ordinario

L'articolo stabilisce che l'intervento diretto o diretto convenzionato costituisce la modalità ordinaria:

- nella Città storica;
- nella Città consolidata;
- nel Sistema ambientale e agricolo;
- nel Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti.

L'intervento indiretto costituisce invece modalità ordinaria negli Ambiti per i Programmi di recupero urbano, nei Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare, nella Città della trasformazione, nei Progetti strutturanti e negli Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata.

In altre componenti sono possibili entrambe le modalità.

Effetti economici e amministrativi

La possibilità di utilizzare l'intervento diretto o diretto convenzionato rappresenta uno degli elementi che maggiormente possono incidere sui tempi e sulla prevedibilità delle operazioni immobiliari.

In particolare, il Permesso di costruire convenzionato può consentire di affrontare obblighi pubblicistici senza necessariamente passare attraverso uno strumento urbanistico esecutivo.

Non significa però che ogni intervento possa essere realizzato direttamente: rimane decisiva la disciplina della componente territoriale interessata.

Valutazione complessiva

Impatto amministrativo ed economico: alto.

L'articolo 12 rappresenta uno dei principali punti di collegamento tra disciplina urbanistica e concreta attuabilità degli investimenti.

L'ampio ricorso all'intervento diretto e diretto convenzionato può favorire la rigenerazione del patrimonio esistente e ridurre, nei casi in cui è consentito, la necessità di procedimenti urbanistici più complessi.

Articolo 13 – Norme generali per gli interventi indiretti

L'articolo 13 disciplina in maniera molto dettagliata gli interventi che richiedono strumenti urbanistici esecutivi, Programmi integrati o Progetti urbani.

È quindi complementare all'articolo 12: quest'ultimo distingue intervento diretto e indiretto; l'articolo 13 stabilisce come deve essere formato e attuato l'intervento indiretto.

Iniziativa pubblica e privata

Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica o privata.

Un elemento significativo è che gli strumenti di iniziativa privata, quando siano interamente conformi alle prescrizioni del PRG e interamente progettati e realizzati a cura e spese dei proponenti, non possono essere subordinati agli atti comunali di indirizzo e programmazione richiamati dalla norma.

Questo riconosce una maggiore autonomia all'iniziativa privata pienamente conforme al Piano.

Inerzia dell'Amministrazione e dei proprietari

La norma introduce anche meccanismi sostitutivi.

In caso di inerzia del Comune rispetto ai termini stabiliti dagli atti di programmazione, alla formazione di determinati strumenti di iniziativa pubblica possono sostituirsi i proprietari che rappresentino la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili interessati, con le esclusioni indicate.

Viceversa, in caso di inerzia dei proprietari, il Comune può sostituirsi nella formazione e attuazione degli strumenti di iniziativa privata.

Il termine di 90 giorni

Per alcune categorie di interventi promossi, formati o istruiti dai Municipi, l'Organo centrale comunale è chiamato ad approvarli e si esprime entro 90 giorni.

La previsione di un termine espresso è positiva.

Occorre tuttavia considerare che il procedimento complessivo comprende numerose fasi precedenti e successive: il termine dei 90 giorni non può quindi essere interpretato come durata complessiva dell'intero procedimento urbanistico.

Contenuti degli strumenti

Gli interventi indiretti devono affrontare in maniera organica:

- assetto insediativo, morfologico, funzionale e infrastrutturale;
- sostenibilità urbanistica;
- compatibilità ambientale;
- sostenibilità e impatto sociale;
- tutela dei beni culturali;
- piano finanziario;
- piano temporale;
- piano di attuazione;
- piano di gestione.

È una disciplina completa, ma anche amministrativamente impegnativa.

Rapporto tra edificazione privata e opere pubbliche

L'attuazione dell'edificazione è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico necessarie, con particolare attenzione alle infrastrutture di mobilità e ai servizi.

Ogni fase di edificazione privata deve quindi essere accompagnata dalle infrastrutture necessarie a garantirne agibilità, accessibilità e funzionalità urbanistica.

Oneri a carico degli operatori

Negli strumenti attuativi sono normalmente posti a carico dei soggetti attuatori:

- cessione gratuita delle aree necessarie;
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- quota delle connessioni esterne;
- eventuale monetizzazione degli standard;
- manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e del verde pubblico per

almeno tre anni;

- oneri di urbanizzazione, al netto delle opere direttamente realizzate.

È quindi evidente che gli interventi indiretti presentano normalmente un carico economico e organizzativo superiore rispetto agli interventi diretti.

Gestione del verde pubblico

Interessante è la possibilità di affidare convenzionalmente ai soggetti attuatori la gestione delle aree a verde pubblico anche oltre i primi tre anni.

Come corrispettivo degli oneri di manutenzione può essere consentita la realizzazione e gestione su tali aree di una quota della SUL privata di convenzione destinata a funzioni non abitative oppure di impianti sportivi e attrezzature socio-ricreative pubbliche all'aperto, nel rispetto degli standard minimi.

È un meccanismo interessante di collaborazione pubblico-privata, perché collega gestione e manutenzione dello spazio pubblico a una possibile utilità economica per l'operatore.

Valutazione complessiva

L'articolo 13 presenta un quadro articolato.

Da un lato introduce elementi positivi:

- iniziativa privata;
- meccanismi contro l'inerzia;
- termine di 90 giorni per una specifica fase di alcuni procedimenti;
- possibilità di integrare interventi pubblici e privati;
- forme convenzionali per la gestione delle opere.

Dall'altro conferma che gli interventi indiretti rimangono procedimenti urbanistici complessi, caratterizzati da numerose verifiche, piani, opere e obblighi.

Impatto sulla semplificazione: medio. Impatto sulla certezza procedurale: medio-alto. Complessità amministrativa residua: alta.

L'articolo è particolarmente importante per una conclusione che dovrà essere ripresa alla fine dello studio: il testo coordinato introduce significativi strumenti di flessibilità urbanistica, ma il problema dei tempi amministrativi non può considerarsi risolto soltanto attraverso le NTA.

Articolo 14 – Programma integrato

L'articolo 14 disciplina il Programma integrato, uno degli strumenti più importanti per coordinare trasformazioni complesse nelle quali devono concorrere soggetti pubblici e privati, risorse finanziarie, interventi edilizi e opere pubbliche.

La finalità è espressamente quella di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti e interventi pubblici e privati, diretti e indiretti. La norma prevede inoltre, di regola, incentivi urbanistici, finanziari e fiscali finalizzati alla qualità urbana e ambientale e al finanziamento privato delle opere pubbliche.

Un campo di applicazione molto ampio

Il Programma integrato può essere utilizzato in numerose parti della città e per obiettivi differenti:

- nel Sistema insediativo, anche per l'applicazione degli strumenti di perequazione;
- nella Città storica, soprattutto nelle zone degradate;
- negli Ambiti di valorizzazione della Città storica;
- nella Città consolidata;
- nella Città da ristrutturare;
- negli Ambiti di programmazione strategica;
- nelle Centralità locali;
- nelle aree destinate a servizi pubblici;
- nell'Agro romano;
- nella Rete ecologica;
- nei settori urbani nei quali sia necessario coordinare tessuti differenti, mobilità e servizi.

Il Programma integrato assume quindi una funzione trasversale: può essere utilizzato non soltanto per trasformare, ma anche per rigenerare, coordinare, recuperare e valorizzare parti della città esistente.

Procedura

Il procedimento parte dalla formazione di un Programma preliminare, che individua obiettivi urbanistici e finanziari, interventi pubblici, priorità e indirizzi per gli interventi privati.

Il Programma preliminare è approvato dalla Giunta Capitolina e successivamente pubblicato, aprendo la fase partecipativa e quella di presentazione delle proposte private.

Segue una fase negoziale di valutazione delle proposte, dalla quale deriva il Programma definitivo, contenente tra l'altro:

- assetto complessivo;
- interventi pubblici e privati;
- eventuali aree da espropriare;
- piano finanziario;
- cronoprogramma;
- schema di convenzione o atto d'obbligo.

Il Programma definitivo, anche limitato a uno stralcio autonomo, viene approvato dall'Assemblea Capitolina.

Attuazione per stralci

La possibilità di approvare il Programma definitivo anche per stralci autonomi è significativa.

Consente infatti di evitare che l'attuazione dell'intero programma debba necessariamente attendere la definizione contemporanea di tutte le sue parti.

Per operazioni di grandi dimensioni può costituire un importante elemento di fattibilità economica e finanziaria.

Conferenza di servizi

Quando sono coinvolte altre amministrazioni, Roma Capitale può promuovere la conferenza di servizi e, ove necessario, l'accordo di programma, con l'esplicita finalità di accelerare le procedure.

Effetti economici

Il Programma integrato può essere particolarmente interessante per gli investitori perché consente di costruire un equilibrio complessivo tra:

trasformazione privata + incentivi + opere pubbliche + valorizzazione urbana.

È quindi potenzialmente adatto alle grandi operazioni di rigenerazione nelle quali il singolo intervento edilizio non sarebbe sufficiente a risolvere le criticità urbanistiche dell'area.

La contropartita è una procedura articolata, che richiede programmazione preliminare, partecipazione, negoziazione, valutazione delle proposte e approvazione politica.

Valutazione complessiva

Rilevanza urbanistica ed economica: alta.

È uno strumento potenzialmente molto efficace per le grandi operazioni di rigenerazione e per il partenariato pubblico-privato.

La sua efficacia concreta dipenderà tuttavia dalla capacità amministrativa di gestire la fase negoziale e di arrivare in tempi ragionevoli all'approvazione del Programma definitivo.

Articolo 15 – Progetto urbano

Il Progetto urbano è destinato alle parti della città interessate direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilevanza urbana.

La procedura deve verificare la sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale degli interventi, assicurando elevati livelli di qualità urbana e ambientale e partecipazione.

È obbligatorio nelle Centralità metropolitane e urbane e può essere utilizzato negli Ambiti di valorizzazione della Città storica, nelle Centralità locali e per le finalità di coordinamento previste dall'articolo 12.

Iniziativa privata

Il procedimento può essere anche di iniziativa privata.

In questo caso lo Schema di assetto preliminare deve essere presentato da soggetti che rappresentino la maggioranza assoluta sia del valore catastale degli immobili sia delle previsioni edificatorie attribuite dal PRG ai proprietari.

Questo consente agli operatori privati di promuovere direttamente trasformazioni urbane complesse, purché esista una rappresentatività patrimoniale sufficientemente ampia.

Schema di assetto preliminare

Lo Schema di assetto preliminare (SAP) costituisce la prima fase del procedimento.

La sua formazione comporta una consultazione preventiva dei proprietari, dei Municipi, delle comunità locali, dei soggetti imprenditoriali interessati e delle amministrazioni competenti.

Il SAP deve affrontare, tra l'altro:

- obiettivi urbanistici;
- inserimento nel contesto;
- effetti ambientali, sociali ed economici;
- mix funzionale;
- spazi pubblici;
- trasporto collettivo;
- mobilità veicolare, ciclabile e pedonale.

Pubblicazione e partecipazione

Il SAP viene approvato dalla Giunta, previo parere del Municipio, e pubblicato per 30 giorni. Nei successivi 30 giorni possono essere presentati contributi partecipativi.

Il Progetto urbano definitivo è poi approvato dall'Assemblea Capitolina secondo le procedure previste dalla norma.

Qualità progettuale

Il Comune può utilizzare concorsi di idee o di progettazione per assicurare qualità urbanistica, ambientale e architettonica.

In determinate Centralità, qualora la proposta privata non sia ritenuta adeguata sotto il profilo progettuale ed economico, può essere attivata una procedura concorrenziale pubblica tra più proposte e più operatori.

Valutazione complessiva

Il Progetto urbano è uno strumento appropriato per trasformazioni di grande rilevanza strategica, nelle quali la qualità complessiva dell'assetto urbano prevale sull'esigenza di rapidità del singolo intervento.

Capacità di coordinamento: alta. Qualità progettuale potenziale: alta. Semplificazione procedurale: bassa.

La procedura è infatti necessariamente complessa e non può essere considerata uno strumento di accelerazione ordinaria degli interventi.

Articolo 16 – Beni segnalati in Carta per la qualità

L'articolo 16 disciplina gli elementi individuati nella Carta per la qualità, caratterizzati da particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico, monumentale o culturale.

La Carta comprende:

- morfologie degli impianti urbani;
- elementi degli spazi aperti;
- edifici con tipologia edilizia speciale;
- edifici e complessi moderni;
- preesistenze archeologico-monumentali;
- deposito archeologico e naturale nel sottosuolo;
- locali e attività di interesse storico, artistico e culturale.

Rapporto con le norme di tessuto

Un punto importante è che categorie d'intervento e destinazioni d'uso restano quelle previste dalle norme del tessuto nel quale il bene ricade.

La Carta per la qualità introduce quindi specifiche esigenze di tutela e valutazione, ma non costituisce di per sé una disciplina autonoma delle destinazioni e delle categorie edilizie.

Impianti energetici

La norma disciplina anche l'installazione di impianti solari, fotovoltaici ed eolici su alcune categorie di beni, imponendo condizioni di inserimento, visibilità e integrazione nelle coperture.

L'obiettivo è conciliare transizione energetica e tutela dei caratteri architettonici.

Razionalizzazione dei pareri

Un aspetto amministrativamente molto importante riguarda i beni già tutelati per legge.

Quando l'elemento della Carta è tutelato ai sensi della legislazione statale o ricade in area tutelata, l'approvazione è subordinata all'autorizzazione dell'autorità competente e non è necessario acquisire anche il parere della Soprintendenza Capitolina, salvo il caso in cui il bene sia solo parzialmente tutelato.

Si evita così, almeno in questi casi, una duplicazione dei pareri.

Termine di 60 giorni e silenzio-assenso

Per gli elementi non tutelati per legge è invece necessario il parere della Soprintendenza Capitolina.

La norma stabilisce però un termine preciso: 60 giorni.

Decorso inutilmente tale termine, si forma il silenzio-assenso.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione ammessi dalle norme di componente è previsto il parere di una commissione congiunta tra U.O. Piano Regolatore e Soprintendenza Capitolina, da acquisire entro 90 giorni.

Effetti amministrativi

Questo è un passaggio importante nel giudizio sulla semplificazione delle NTA.

L'introduzione di:

un solo parere quando il bene è già tutelato + termine di 60 giorni + silenzio-assenso rende maggiormente prevedibile il procedimento.

Non vengono eliminati i controlli di tutela, ma viene ridotto il rischio di sovrapposizione tra amministrazioni e di procedimenti privi di una conclusione temporale.

Valutazione complessiva

Impatto sulla certezza amministrativa: alto.

L'articolo cerca di trovare un equilibrio tra conservazione del patrimonio urbano e possibilità di trasformazione.

La previsione del silenzio-assenso dopo 60 giorni costituisce uno degli elementi più concreti di semplificazione amministrativa presenti nel testo coordinato.

Capo 4° – Criteri e modalità di

perequazione

Articolo 17 – Criteri di perequazione

L'articolo 17 introduce il principio della perequazione urbanistica, con l'obiettivo di ripartire le previsioni edificatorie tra aree e proprietari secondo criteri di equità e uniformità.

La disciplina considera:

- la situazione urbanistica precedente;
- l'edificazione legittimamente esistente;
- gli obiettivi di interesse pubblico o generale.

I cinque strumenti

Il PRG individua cinque principali meccanismi:

1. Ambiti di compensazione; 2. contributo straordinario; 3. compensazioni urbanistiche; 4. incentivi per il rinnovo edilizio; 5. cessione compensativa.

Il sistema cerca quindi di collegare la valorizzazione privata derivante dalle previsioni urbanistiche alla produzione di benefici pubblici.

Incentivi e oneri

L'edificabilità aggiuntiva riconosciuta in alcune di queste fattispecie viene qualificata espressamente come incentivo urbanistico, attribuito in funzione del conseguimento degli obiettivi indicati dal Piano.

Parallelamente, il PRG distingue tra edificabilità ordinaria, alla quale corrispondono oneri ordinari, ed edificabilità aggiuntiva, alla quale possono corrispondere oneri straordinari.

Effetti economici

Il principio è particolarmente importante per gli operatori perché la capacità edificatoria diventa anche uno strumento di scambio urbanistico attraverso il quale Roma Capitale può ottenere aree, opere, servizi, riqualificazione o altri risultati di interesse pubblico.

Il sistema può rendere economicamente possibili operazioni che altrimenti non troverebbero equilibrio, ma introduce anche una maggiore complessità nella determinazione del valore delle trasformazioni e degli obblighi connessi.

Valutazione complessiva

Rilevanza economica e urbanistica: molto alta.

L'articolo 17 costituisce la cornice generale. Per comprenderne gli effetti concreti occorre però analizzare separatamente gli strumenti disciplinati dagli articoli successivi.

Articolo 18 – Ambiti di compensazione

L'articolo 18 individua gli ambiti nei quali può essere localizzata l'edificabilità utilizzata per le finalità perequative.

Sono Ambiti di compensazione:

- Ambiti di riserva;
- Centralità metropolitane e urbane;
- Ambiti per Programmi integrati nella Città della trasformazione;
- Ambiti di trasformazione ordinaria;
- Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare;
- Ambiti per Programmi integrati nella Città da ristrutturare.

Edificabilità privata ed edificabilità comunale

All'interno di questi ambiti il PRG distingue tra:

edificabilità attribuita ai proprietari ed edificabilità riservata al Comune.

Quest'ultima può essere utilizzata per:

- compensazioni urbanistiche;
- incentivi al rinnovo edilizio non localizzabili in situ;
- edilizia residenziale pubblica;
- cessione compensativa;
- servizi e attrezzature pubbliche;
- finanziamento privato di opere pubbliche;
- trasferimento di volumetrie incompatibili con la Rete ecologica.

Meccanismo attuativo

Gli Ambiti di compensazione si attuano mediante intervento indiretto.

Dopo l'approvazione dello strumento attuativo, i proprietari cedono gratuitamente la superficie fondiaria corrispondente alle previsioni edificatorie riservate al Comune, salvo le specifiche ipotesi previste dalla norma.

Effetti economici

Il sistema permette di trasferire capacità edificatoria e di separare il luogo nel quale nasce un diritto o un incentivo da quello nel quale esso viene concretamente utilizzato.

Questo può essere essenziale quando l'edificazione non sia compatibile con esigenze ambientali o quando si vogliano liberare aree destinate a finalità pubbliche.

La complessità consiste nella necessità di individuare aree di destinazione effettivamente disponibili e urbanisticamente sostenibili.

Valutazione complessiva

Rilevanza urbanistica: alta. Rilevanza economica: alta.

Gli Ambiti di compensazione costituiscono l'infrastruttura territoriale necessaria al funzionamento di buona parte del sistema perequativo del PRG.

Articolo 19 – Compensazioni urbanistiche

L'articolo 19 disciplina specificamente le compensazioni urbanistiche individuate dal PRG e quelle derivanti dai provvedimenti espressamente richiamati dalla norma, tra cui Tor Marancia e Casal Giudeo.

Il principio fondamentale consiste nel trasferimento dell'edificabilità da compensare verso:

- Ambiti di compensazione;
- Piani di zona, anche nelle situazioni indicate dalla norma;
- altri ambiti edificabili;
- patrimonio edilizio esistente destinato al recupero,

purché siano rispettati gli standard minimi e sia raggiunto l'accordo tra proprietari e titolari delle compensazioni nei casi previsti.

Equivalenza economica

L'aspetto più importante è il criterio utilizzato per determinare l'edificabilità da trasferire.

La quantità e le destinazioni d'uso devono essere determinate sulla base del principio dell'equivalenza del valore immobiliare rispetto all'edificabilità originariamente da compensare.

Non si tratta quindi necessariamente di trasferire metro quadrato per metro quadrato.

Il riferimento è al valore economico della capacità edificatoria.

Effetti economici

Il criterio dell'equivalenza immobiliare è essenziale per evitare che il trasferimento della capacità edificatoria determini vantaggi o penalizzazioni ingiustificate derivanti dalle differenti caratteristiche economiche delle aree di origine e di destinazione.

La concreta efficacia del sistema dipende però dalla definizione dei criteri comunali di valutazione e dalla disponibilità di localizzazioni effettivamente utilizzabili.

Valutazione complessiva

Rilevanza economica: alta, ma riferita a fattispecie specifiche di compensazione e non alla generalità delle trasformazioni urbane.

L'elemento centrale è il passaggio da una logica meramente quantitativa a una logica di equivalenza economica dell'edificabilità.

Il successivo articolo 20 – Contributo straordinario di urbanizzazione merita un'analisi particolarmente approfondita, perché incide direttamente sulla ripartizione tra pubblico e privato della valorizzazione immobiliare prodotta dalle trasformazioni urbanistiche.

Articolo 19 – Compensazioni urbanistiche

L'articolo 19 disciplina le compensazioni urbanistiche, cioè il meccanismo attraverso il quale determinate capacità edificatorie riconosciute ma non più realizzabili nelle aree originarie possono essere trasferite in altre localizzazioni.

Il PRG circoscrive espressamente le compensazioni a quelle individuate nell'Allegato A e integrate dal "Piano delle certezze", oltre alle specifiche situazioni successivamente individuate, tra cui Tor Marancia e Casal Giudeo.

Trasferimento dell'edificabilità

L'edificabilità da compensare può essere trasferita:

- negli Ambiti di compensazione dell'articolo 18;
- nei Piani di zona, anche decaduti, in corso di attuazione o ripianificati;
- in altri ambiti edificabili;
- nel patrimonio edilizio esistente finalizzato al recupero.

Quest'ultima possibilità è particolarmente interessante perché consente di utilizzare le compensazioni anche all'interno di operazioni di recupero del patrimonio esistente, previo accordo tra proprietari e titolari delle compensazioni e nel rispetto degli standard minimi.

Equivalenza economica

La quantità e la destinazione della SUL trasferita non sono determinate soltanto secondo un criterio quantitativo.

La norma stabilisce il principio dell'equivalenza del valore immobiliare rispetto all'edificabilità originariamente da compensare. I criteri specifici devono essere definiti dal Comune con separato provvedimento.

Il principio è importante perché riconosce che un metro quadrato edificabile non ha necessariamente lo stesso valore in ogni parte della città.

Valutazione complessiva

L'articolo 19 ha una funzione prevalentemente di riequilibrio di situazioni urbanistiche pregresse.

Può tuttavia assumere una funzione più ampia nelle politiche di rigenerazione, perché consente di utilizzare capacità edificatorie trasferite anche in operazioni sul patrimonio esistente.

Impatto economico: medio-alto nelle operazioni direttamente interessate; limitato sul mercato immobiliare generale.

Articolo 20 – Contributo straordinario di

urbanizzazione L'articolo 20 è una delle disposizioni economicamente più importanti delle NTA.

Il principio è che le più rilevanti valorizzazioni immobiliari prodotte dalle previsioni urbanistiche, dalle varianti o dalle deroghe siano assoggettate a un contributo straordinario posto a carico del soggetto attuatore.

Misura del contributo

Il contributo costituisce un onere ulteriore rispetto agli ordinari obblighi urbanistici ed è stabilito nel 66,6% — due terzi — del valore immobiliare conseguibile.

La percentuale può essere incrementata negli interventi indiretti oppure ridotta, fino a un minimo del 60%, per incentivare la qualità progettuale.

Si tratta quindi di un prelievo molto rilevante sulla valorizzazione urbanistica.

Destinazione delle risorse

I proventi devono essere utilizzati per:

- riqualificazione urbana;
- standard urbanistici;
- opere e servizi pubblici;
- politiche attive per la casa;
- interventi strategici programmati dall'Amministrazione.

Negli interventi diretti viene data priorità alla componente urbana nella quale ricade l'intervento o agli Ambiti dei Programmi integrati della Città consolidata e della Città da ristrutturare.

Pagamento o realizzazione diretta delle opere

Il contributo può essere versato al Comune oppure scomputato attraverso la realizzazione diretta delle opere e dei servizi pubblici individuati dalla norma.

È un elemento importante perché permette di collegare la valorizzazione immobiliare direttamente alla realizzazione delle opere necessarie alla trasformazione urbana.

Alternative al contributo monetario

Negli interventi indiretti, se espressamente previsto, la SUL imponibile può essere utilizzata anche per:

- trasferire SUL edificata o edificabile proveniente da altro sito;
- realizzare e gestire servizi di uso pubblico;
- realizzare edilizia residenziale in locazione a canone convenzionato.

Terminato il periodo di gestione convenzionata, determinato sulla base di un piano economico-finanziario, l'immobile torna nella piena disponibilità di libera commercializzazione, mantenendo la destinazione d'uso originariamente insediata.

Questa possibilità può risultare particolarmente interessante nelle operazioni di partenariato pubblico-privato e negli interventi di edilizia convenzionata.

Valutazione economica

Il contributo straordinario rappresenta contemporaneamente:

un costo molto significativo per l'investitore e uno strumento di redistribuzione alla città di una parte della valorizzazione urbanistica.

Nella valutazione economica di un'operazione immobiliare deve quindi essere considerato fin dalle prime fasi del piano economico-finanziario.

La sostenibilità dell'intervento dipenderà dal rapporto tra incremento di valore prodotto dalla trasformazione e quota di tale incremento assorbita dal contributo.

Valutazione complessiva

Impatto economico: molto alto.

È una delle disposizioni che maggiormente incidono sulla convenienza delle trasformazioni urbanistiche.

Le possibilità di scomputo e di utilizzo alternativo della SUL introducono elementi di flessibilità, ma non modificano il dato fondamentale: una parte maggioritaria della valorizzazione urbanistica viene destinata a finalità pubbliche.

Articolo 21 – Incentivi per il rinnovo

edilizio e la rigenerazione urbana L'articolo 21 costituisce uno dei principali strumenti della nuova politica di rigenerazione urbana.

Roma Capitale promuove la razionalizzazione e il miglioramento del patrimonio edilizio esistente attraverso premialità urbanistiche e possibili incentivi finanziari o fiscali.

Premialità

La norma individua con precisione le maggiorazioni massime:

- +20% per demolizione e ricostruzione, fuori dalla Città storica, finalizzata a rigenerazione, efficientamento energetico, adattamento climatico, sicurezza sismica o recupero di edifici degradati, abbandonati, inutilizzati o dismessi;
- per gli edifici produttivi la premialità precedente è limitata al +10%;
- +30% per gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- +5% per gli interventi di miglioramento bio-energetico;
- +10% sulle quote di SUL edificata con relativa premialità da trasferire;
- +5% per interventi sviluppati mediante procedure pubbliche di concorso.

Gli incentivi non sono liberamente cumulabili: la norma individua espressamente le combinazioni ammesse.

Rigenerazione e intervento diretto

Un aspetto particolarmente importante è che gli interventi di demolizione e ricostruzione incentivati possono essere attuati con modalità diretta, anche mediante Permesso di

costruire convenzionato, salvo i casi nei quali la disciplina sovraordinata o quella della specifica componente richiedano l'intervento indiretto.

Questo può incidere significativamente sui tempi e sulla fattibilità delle operazioni.

Ambiti urbani di rigenerazione

Il comma 8-bis introduce uno strumento di particolare rilievo.

L'Amministrazione, anche su proposta privata, può individuare Ambiti urbani di rigenerazione, esclusa la Città storica, nei quali promuovere programmi di ristrutturazione urbanistica.

I programmi possono comprendere:

- rinnovo del patrimonio edilizio;
- edilizia sociale;
- infrastrutture, mobilità, ciclabilità e parcheggi;
- servizi pubblici;
- valorizzazione degli spazi pubblici e delle aree verdi;
- servizi di quartiere;
- attività economiche;
- miglioramento energetico ed ecosistemico.

Negli Ambiti possono essere riconosciuti incentivi urbanistici fino al 30% della SUL esistente, aggiuntivi rispetto a quanto consentito dalle specifiche norme di componente, oltre a eventuali incentivi fiscali e finanziari.

Effetti economici

L'articolo può modificare in misura rilevante la fattibilità di interventi che, senza premialità, non raggiungerebbero un equilibrio economico.

L'aumento della SUL non deve però essere interpretato automaticamente come aumento equivalente del profitto: occorre considerare costi di demolizione e ricostruzione, contributo straordinario, standard, opere pubbliche e condizioni imposte dalle singole componenti.

Valutazione complessiva

Impatto urbanistico ed economico: molto alto.

È probabilmente uno degli articoli più importanti dell'intera riforma per gli operatori immobiliari.

Segna chiaramente il passaggio da una disciplina prevalentemente conservativa a una politica che utilizza premialità edificatorie per rendere economicamente sostenibile la rigenerazione urbana, pur mantenendo una contropartita pubblica.

Articolo 21-bis – Edifici abbandonati e

degradati L'articolo 21-bis affronta direttamente uno dei problemi più evidenti della città: gli immobili rimasti inutilizzati e degradati.

Sono considerati tali, secondo il procedimento previsto dalla norma, gli edifici dismessi da più di cinque anni alla data di adozione della disposizione o danneggiati da eventi che determinino condizioni di pericolo, insalubrità o degrado urbano.

Recupero entro tre anni

La proprietà dispone di tre anni dall'approvazione del provvedimento di individuazione per presentare un piano attuativo o richiedere un titolo abilitativo diretto finalizzato al recupero.

Gli interventi possono beneficiare degli incentivi dell'articolo 21 e, nei casi previsti, della riduzione del contributo di costruzione.

Demolizione e conservazione dei diritti edificatori

In alternativa al recupero è prevista la demolizione.

Se il proprietario procede alla demolizione, viene riconosciuta la consistenza edilizia legittima dell'edificio in termini di superficie o volume e i relativi diritti edificatori vengono iscritti nel Registro dei crediti edilizi, con possibilità di utilizzo in loco o attraverso i meccanismi perequativi previsti dalla normativa.

È un passaggio di notevole rilevanza economica: demolire un edificio degradato non significa necessariamente perdere il valore urbanistico rappresentato dalla sua consistenza edilizia legittima.

Valutazione complessiva

Impatto sulla rigenerazione: molto alto.

La norma combina incentivo e obbligo: offre alla proprietà strumenti economicamente interessanti per recuperare o demolire l'immobile, ma limita fortemente le possibilità di intervento qualora il proprietario rimanga inattivo.

Può quindi contribuire a rimettere sul mercato immobili oggi inutilizzati e a eliminare situazioni di degrado urbano.

Articolo 21-ter – Registro dei crediti

edilizi L'articolo 21-ter istituisce il Registro dei crediti edilizi di Roma Capitale.

Nel Registro devono essere annotate le informazioni relative ai crediti generati e utilizzati a seguito di:

- demolizione degli edifici dell'articolo 21-bis;
- eliminazione di elementi di degrado;
- interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- cessione gratuita di aree o edifici;
- compensazioni urbanistiche;
- diritti edificatori riconosciuti con provvedimenti giudiziari o amministrativi definitivi.

Valutazione

L'istituzione del Registro è fondamentale per rendere concretamente gestibile il sistema dei crediti edilizi.

Un diritto edificatorio trasferibile necessita infatti di essere identificabile, quantificabile e tracciabile.

Il Registro può quindi aumentare la certezza e la trasparenza dei meccanismi perequativi e, indirettamente, favorire la circolazione dei crediti edilizi.

L'efficacia concreta dipenderà tuttavia dal successivo provvedimento con cui l'Amministrazione dovrà definirne gli specifici contenuti.

Impatto potenziale: alto.

Articolo 22 – Cessione compensativa

L'articolo 22 disciplina la cessione compensativa, utilizzabile dal Comune per acquisire determinate aree destinate a servizi pubblici in alternativa all'espropriazione.

Il proprietario cede l'area e riceve in cambio una capacità edificatoria che può essere concentrata su parte dell'area stessa oppure trasferita.

Programma integrato

Nel caso di partecipazione a un Programma integrato, l'edificabilità privata è pari a 0,06 mq/mq e viene trasferita nei Tessuti della Città da ristrutturare o negli altri Ambiti di compensazione.

L'intera area viene in questo caso ceduta al Comune.

Intervento diretto

Ancora più interessante è la possibilità di procedere mediante intervento diretto.

In questo caso l'edificabilità riconosciuta alla proprietà è pari a 0,05 mq/mq, concentrata sul 20% dell'area, mentre il restante 80% viene ceduto gratuitamente a Roma

Sulla parte privata sono ammesse, tra le altre:

- piccole strutture di vendita;
- pubblici esercizi;
- servizi alle persone;
- attrezzature collettive;
- residenze sanitarie per anziani;
- alloggio sociale;
- studentati convenzionati.

Quest'ultimo elemento conferma ancora una volta il ruolo attribuito allo student housing nel nuovo assetto delle NTA.

Valutazione complessiva

La cessione compensativa offre un'alternativa all'esproprio che può risultare vantaggiosa sia per il Comune sia per il proprietario.

Roma Capitale acquisisce gratuitamente la maggior parte dell'area necessaria ai servizi; il privato conserva una possibilità di valorizzazione urbanistica.

Impatto urbanistico: alto. Impatto economico: alto nelle aree interessate.

Articolo 23 – Articolazione delle

componenti Con l'articolo 23 si apre il Titolo II – Sistema insediativo.

Il sistema viene articolato in:

- Città storica;
- Città consolidata;

- Città da ristrutturare;
- Città della trasformazione;
- Progetti strutturanti;
- Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata.

Valutazione complessiva

È una norma essenzialmente classificatoria.

La sua importanza consiste nell'introdurre la parte delle NTA nella quale le regole generali esaminate finora vengono applicate concretamente alle diverse parti della città.

Da questo momento l'analisi diventa quindi particolarmente importante per valutare dove e in quale misura le nuove possibilità di recupero, cambio d'uso, demolizione e ricostruzione, incremento di SUL e rigenerazione urbana siano effettivamente utilizzabili.

Articolo 24 – Norme generali della Città

storica L'articolo 24 apre la disciplina della Città storica, intesa in senso molto più ampio del solo centro antico: comprende l'area interna alle mura, le espansioni ottoneovescentesche e singoli siti e manufatti di interesse storico-culturale distribuiti nel territorio comunale.

Conservazione e rigenerazione

La finalità fondamentale rimane la conservazione e valorizzazione delle qualità storiche.

Tuttavia la norma comprende espressamente tra gli obiettivi anche la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione e ridisegno degli spazi aperti.

Questo passaggio è importante perché mostra che tutela della Città storica e rigenerazione non vengono considerate necessariamente incompatibili.

Modalità di intervento

La Città storica viene articolata in:

Tessuti – Edifici e complessi speciali – Spazi aperti – Ambiti di valorizzazione.

Nei Tessuti, negli Edifici e complessi speciali e negli Spazi aperti prevalgono gli interventi diretti; negli Ambiti di valorizzazione prevalgono quelli indiretti.

Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione

Sugli edifici della Città storica sono ammesse in generale le categorie di intervento dell'articolo 9, salvo le limitazioni delle specifiche norme di componente.

Per gli interventi più incisivi — ristrutturazione con ampliamento, demolizione e ricostruzione, ripristino di edifici crollati con incremento di SUL o volume o modifica di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche tipologiche — è prevista una verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico.

La possibilità di trasformazione esiste quindi, ma è subordinata alla verifica del valore dell'edificio.

Termini per i pareri

Per gli interventi sottoposti al parere consultivo del Comitato per la qualità urbana ed edilizia (Co.Q.U.E.), il termine è di 45 giorni; decorso inutilmente il termine, si prescinde dal parere.

È una disposizione significativa sul piano amministrativo perché evita che il mancato rilascio del parere consultivo possa bloccare indefinitamente il procedimento.

Valutazione complessiva

L'articolo 24 conferma una concezione della Città storica nella quale la tutela rimane prioritaria, ma non coincide con l'immobilità del patrimonio edilizio.

Sono possibili interventi anche rilevanti, purché compatibili con il valore storico-architettonico degli immobili e con la disciplina dei singoli Tessuti.

Impatto sulla possibilità di recupero e rifunzionalizzazione: alto, ma fortemente condizionato dalla tutela.

Con l'articolo 25 inizia ora l'esame dei singoli Tessuti della Città storica.

Articolo 25 – Tessuti della Città storica. Norme generali

L'articolo 25 è fondamentale perché stabilisce le regole comuni applicabili ai diversi Tessuti della Città storica, che saranno poi specificate dagli articoli successivi.

La norma combina due esigenze: conservare i caratteri storici dei tessuti e consentire una effettiva valorizzazione funzionale del patrimonio edilizio esistente.

Ristrutturazione edilizia e aumento della SUL

Negli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia è possibile ottenere un aumento della SUL attraverso il riuso di locali esistenti precedentemente esclusi dal suo computo ai sensi dell'articolo 4.

La nuova superficie deve essere compatibile con la conservazione dei caratteri storico-architettonici. Per i locali interrati e seminterrati sono inoltre previste specifiche limitazioni: possono essere utilizzati come servizi complementari all'attività principale, ma non come abitazioni o pubblici esercizi, e la superficie aggiuntiva è assoggettata al contributo straordinario.

È una possibilità economicamente interessante perché permette di recuperare superficie utile all'interno dell'involucro edilizio esistente.

Frazionamenti e accorpamenti

Nei Tessuti della Città storica sono generalmente consentiti frazionamenti e accorpamenti, salvo le limitazioni previste per determinati Tessuti.

Per le nuove unità residenziali derivanti da frazionamento è stabilita una superficie minima di 45 mq di SUL.

Intervento diretto

Un elemento molto rilevante è la modalità attuativa.

Manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione del singolo edificio, possono essere realizzati con modalità diretta.

Quando la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione riguarda più edifici o lotti contigui è invece necessario il Permesso di costruire convenzionato. Nuove costruzioni, nuove destinazioni a carico urbanistico alto e, nell'ex I Municipio, parcheggi non pertinenziali richiedono un Piano di recupero o altro strumento indiretto.

Questo è un passaggio importante: anche nella Città storica la demolizione e ricostruzione del singolo edificio non è esclusa a priori né necessariamente sottoposta a piano urbanistico, naturalmente nel rispetto delle condizioni di tutela e delle specifiche norme di Tessuto.

Contributo straordinario ed edilizia convenzionata

La SUL aggiuntiva e gli interventi e cambi d'uso introdotti dalla variante sono assoggettati, nei casi previsti, al contributo straordinario dell'articolo 20.

È però prevista una disposizione interessante per il patrimonio UNESCO: nel cambio d'uso verso abitazioni singole per interventi pari o superiori a 5.000 mq di SUL, il contributo straordinario non è dovuto se il 20% della SUL viene destinato a Edilizia Residenziale Convenzionata.

La norma introduce quindi un possibile scambio tra valorizzazione immobiliare e produzione di abitazioni convenzionate.

Destinazioni d'uso

Nei Tessuti della Città storica sono ammesse, con le ulteriori limitazioni delle singole componenti:

Residenziale; Turistico-ricettivo; Produttivo e Direzionale; Commerciale; alcune funzioni rurali; parcheggi non pertinenziali.

Sono però esclusi dal Produttivo e Direzionale industria, commercio all'ingrosso, logistica e data center; il commercio è limitato alle piccole e medie strutture di vendita.

Tutela della residenza

Nei Tessuti T1-T5 e nel T6 del Municipio I il cambio dalla funzione residenziale verso altre funzioni è normalmente consentito soltanto nei seminterrati, piani terra e mezzanini.

Ai piani superiori è ammesso per ampliare strutture alberghiere ed extra-alberghiere già esistenti quando queste occupino almeno il 70% della SUL dell'unità edilizia prima dell'ampliamento.

Il passaggio dalle funzioni non residenziali alla residenza è invece sempre ammesso, con l'esclusione prevista per le abitazioni ad uso ricettivo nel perimetro UNESCO.

La scelta urbanistica è evidente: proteggere la residenza stabile nel centro storico, pur consentendo l'ampliamento delle strutture ricettive già fortemente prevalenti nell'edificio.

Regolamentazione delle attività

Il Comune può inoltre adottare specifici regolamenti per limitare in determinate zone della Città storica e consolidata cambi d'uso o insediamento di specifiche attività, con particolare riferimento a commercio, artigianato, pubblici esercizi e abitazioni ad uso ricettivo.

Valutazione complessiva

Rilevanza urbanistica ed economica: molto alta.

L'articolo 25 apre possibilità significative di recupero e rifunzionalizzazione, ma contemporaneamente rafforza la tutela della funzione residenziale e introduce un controllo particolare sulle attività turistiche e commerciali.

Articolo 26 – Tessuti di origine medievale (T1)

Il T1 rappresenta la componente più antica e delicata della Città storica.

Sono ammessi manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. La ristrutturazione deve essere orientata alla preservazione e valorizzazione dei caratteri storico-architettonici.

Demolizione e ricostruzione

È ammessa anche la demolizione e ricostruzione di edifici realizzati successivamente al PRG del 1983, anche con aumento della SUL ma senza aumento del volume fuori terra, mantenendo sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

La possibilità esiste quindi anche nel tessuto medievale, ma entro limiti molto rigorosi.

Frazionamenti e accorpamenti

Sono favoriti gli accorpamenti funzionali, anche tra unità edilizie adiacenti, ma con condizioni molto stringenti.

Il frazionamento è invece generalmente vietato, salvo quello finalizzato alla residenza — con esclusione delle abitazioni ad uso ricettivo — e alcuni casi di ricostituzione di unità precedentemente accorpate.

Commercio

Le destinazioni commerciali sono ammesse fino a 500 mq di superficie di vendita.

Pubblici esercizi, piccole strutture commerciali e attività artigianali sono normalmente concentrati al piano terra e nell'eventuale mezzanino prospiciente la strada. Sono escluse le attrezzature collettive superiori a 1.000 mq, le funzioni rurali e i parcheggi non pertinenziali.

Valutazione

Capacità di trasformazione: contenuta.

L'obiettivo prevalente resta la conservazione, ma non si tratta di una disciplina di puro congelamento: sono consentiti adeguamenti funzionali, accorpamenti e determinate ristrutturazioni anche significative.

Articolo 27 – Tessuti di espansione rinascimentale e

moderna pre-unitaria (T2) La disciplina del T2 è simile a quella del T1, ma riguarda i tessuti sviluppatasi a partire dalla fine del XV secolo.

Anche qui sono consentiti interventi di ristrutturazione finalizzati alla valorizzazione e all'adeguamento funzionale e, per gli edifici successivi al PRG del 1883, demolizione e ricostruzione con aumento della SUL ma senza incremento del volume fuori terra, alle condizioni previste.

Differenza significativa rispetto al T1

Il commercio può raggiungere 1.000 mq di superficie di vendita, rispetto ai 500 mq del T1.

Lo stesso limite vale per gli accorpamenti tra unità edilizie adiacenti con destinazione commerciale legittimamente esistente.

Restano invece le limitazioni sul frazionamento e sulla localizzazione di pubblici esercizi, commercio e artigianato ai piani terra e mezzanini.

Valutazione

Flessibilità: medio-bassa, ma superiore al T1 soprattutto sotto il profilo commerciale.

La norma mantiene una forte tutela tipomorfologica senza escludere la modernizzazione funzionale degli edifici.

Articolo 28 – Tessuti di ristrutturazione urbanistica

otto-novecentesca (T3) Il T3 riguarda tessuti formati attraverso le grandi ristrutturazioni urbane post-unitarie e del periodo tra le due guerre.

La disciplina consente una maggiore capacità di adattamento rispetto ai primi due Tessuti.

Aumento della SUL

È ammessa la ristrutturazione edilizia anche con aumento della SUL ma senza aumento del volume fuori terra per l'adeguamento funzionale degli edifici.

È inoltre ammesso il riutilizzo dei sottotetti, con conseguente aumento della SUL, per:

abitazioni, studi professionali e atelier.

Questa previsione può produrre una valorizzazione concreta del patrimonio esistente senza incremento del volume complessivo fuori terra.

Trasformazioni architettoniche

Sono consentite modifiche delle strutture e delle coperture, limitate variazioni delle quote di imposta, apertura di finestre e logge su pareti cieche e realizzazione di scale interne, purché l'intervento sia correttamente inserito nel contesto.

Valutazione

Impatto economico: medio-alto.

Il T3 offre maggiori possibilità di valorizzazione funzionale rispetto ai tessuti più antichi, soprattutto attraverso il recupero di superfici già comprese nell'involucro edilizio.

Articolo 29 – Tessuti di espansione otto-novecentesca

ad isolato (T4) L'articolo 29 segna un ulteriore aumento della flessibilità.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione, compresa demolizione e ricostruzione, anche con incremento della SUL nei casi stabiliti dalla norma.

Incremento fino al 10%

Per edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto è consentito un aumento di SUL e volume fuori terra fino al 10%, finalizzato a ottenere maggiore coerenza con allineamenti e caratteristiche compositive degli edifici circostanti.

L'altezza non può comunque superare quella dell'edificio contermina più alto.

È una previsione importante perché qui compare una vera possibilità di incremento volumetrico, non soltanto di trasformazione della superficie all'interno del volume esistente.

Ricomposizione dei volumi

Nei casi previsti, i volumi demoliti possono essere recuperati attraverso sopraelevazioni, aggiunte laterali o nuova sagoma.

È inoltre possibile coprire parzialmente o totalmente corti e cortili interni non architettonicamente strutturati, attrezzando la copertura come tetto-giardino.

Valutazione

Impatto sulla valorizzazione immobiliare: alto.

Nel T4 la rigenerazione non riguarda più soltanto l'adeguamento interno: diventa possibile una vera ricomposizione volumetrica e, in determinate condizioni, un incremento fino al 10%.

Articolo 30 – Tessuti di espansione otto-novecentesca

a lottizzazione edilizia puntiforme (T5) Il T5 comprende prevalentemente edifici isolati nel lotto, comprese alcune parti di città giardino.

Sono consentiti ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione anche con aumento della SUL ma senza aumento del volume fuori terra, nonché ricostruzione di edifici legittimamente preesistenti nei casi stabiliti.

La disciplina attribuisce particolare importanza al rapporto tra edificio e spazio aperto: non deve essere alterato il rapporto originario con le pertinenze e devono essere salvaguardati gerarchia dei prospetti ed elementi architettonici e decorativi.

Il commercio è ammesso fino a 1.000 mq, mentre sono escluse destinazioni rurali e parcheggi non pertinenziali.

Valutazione

Flessibilità: media.

Le possibilità di valorizzazione sono significative, ma subordinate alla conservazione del rapporto tipologico tra edificio e lotto.

Articolo 31 – Tessuti di espansione novecentesca a

fronti continue (T6) Nel T6 la capacità di trasformazione diventa sensibilmente maggiore.

È ammessa la demolizione e ricostruzione anche con aumento della SUL e con modifica di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche quando finalizzata al miglioramento architettonico o all'adeguamento funzionale.

Sono inoltre ammessi:

- aumento del volume fuori terra fino al 10%, senza aumento della SUL salvo il recupero di locali precedentemente esclusi;
- aumento di SUL e volume fino al 10% per edifici sottodimensionati rispetto al contesto;
- rifusione di immobili per funzioni terziarie, alberghiere e congressuali;

- recupero dei volumi demoliti attraverso diversa sagoma e, in alcuni casi, copertura

delle corti.

Valutazione

Impatto economico: alto.

Il T6 offre possibilità concrete di riprogettazione degli edifici e appare particolarmente interessante per la riqualificazione alberghiera, direzionale e terziaria.

Articolo 32 – Tessuti di espansione novecentesca a

lottizzazione edilizia puntiforme (T7) Anche nel T7 sono consentite ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione con modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche tipologiche.

Sono inoltre ammessi incrementi di SUL e volume fino al 10% per gli edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto.

Le destinazioni sono quelle generali dell'articolo 25, esclusa la funzione rurale; i parcheggi non pertinenziali nell'ex I Municipio richiedono uno strumento urbanistico esecutivo.

Valutazione

Impatto economico: medio-alto.

La disciplina consente una modernizzazione significativa degli edifici novecenteschi, mantenendo tuttavia il controllo sul loro rapporto con il tessuto urbano.

Articolo 33 – Tessuti di espansione novecentesca con

impianto moderno e unitario (T8) L'articolo 33 riguarda prevalentemente complessi di edilizia pubblica realizzati secondo impianti urbani unitari ispirati ai principi del Movimento Moderno.

La disciplina consente interventi di ristrutturazione anche molto incisivi, comprese demolizione e ricostruzione, modifica della sagoma e incrementi della SUL e del volume nei casi stabiliti.

È inoltre espressamente ammessa la Nuova costruzione, quando finalizzata a una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani.

Chiusura dei pilotis

La disposizione economicamente più interessante riguarda i piani pilotis.

È possibile edificarli fino al 50% della superficie coperta, con l'obiettivo di migliorare gli spazi comuni e inserire nuove destinazioni non residenziali.

Sono esclusi da questa possibilità il Villaggio Olimpico e Decima.

Valutazione

Potenziale di rigenerazione: alto.

La norma permette di intervenire sui grandi complessi moderni non soltanto restaurandoli, ma introducendo nuove funzioni e correggendo alcuni problemi derivanti dalla configurazione urbanistica originaria.

Articolo 34 – Edifici isolati (T9)

Il T9 riguarda edifici che non presentano particolare interesse storico, architettonico o monumentale e che risultano spesso poco integrati dimensionalmente o funzionalmente con i tessuti circostanti.

Proprio questa caratteristica giustifica una maggiore flessibilità.

Sono consentiti demolizione e ricostruzione anche con aumento della SUL, modifiche di sagoma, prospetti e sedime, nonché aumento del volume fuori terra fino al 10% nei casi previsti.

Per i corpi accessori demoliti che occupavano spazi aperti interni è possibile la riedificazione anche con diversa sagoma e prospetti.

Valutazione

Potenziale di trasformazione: alto.

È una delle componenti della Città storica nelle quali la sostituzione e riqualificazione edilizia può risultare più significativa proprio perché riguarda edifici privi di particolare valore storico.

Articolo 35 – Nuclei storici isolati (T10)

La disciplina torna ad essere maggiormente conservativa.

Sono ammessi manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia; per gli edifici successivi al PRG del 1983 è consentita anche demolizione e ricostruzione con aumento

della SUL ma senza aumento del volume fuori terra, mantenendo le caratteristiche fondamentali dell'edificio preesistente.

Per prescrizioni particolari e destinazioni d'uso viene sostanzialmente richiamata la disciplina del T2, ma sono ammesse anche le funzioni rurali.

Valutazione

Potenziale di trasformazione: contenuto-medio, coerentemente con il carattere storico dei nuclei interessati.

Articolo 35-bis – Nuclei isolati di recente realizzazione

(T11) L'articolo 35-bis disciplina autonomamente il Tessuto T11.

Sono ammessi manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, finalizzati alla preservazione e all'adeguamento funzionale dei caratteri degli edifici.

Le destinazioni espressamente indicate sono:

- commerciali, limitatamente a piccole e medie strutture di vendita;
- parcheggi non pertinenziali.

Valutazione

È una disciplina relativamente circoscritta e non presenta incentivi economici autonomi di particolare rilievo.

Con l'articolo successivo cambia invece la materia: l'articolo 36 – Edifici e complessi speciali. Norme generali apre la disciplina del CArME, dei Capisaldi architettonici e urbani, delle Ville storiche, delle grandi attrezzature post-unitarie e degli edifici speciali di interesse storico-monumentale.

Articolo 36 – Edifici e complessi speciali. Norme

generali L'articolo 36 apre una parte particolarmente importante della disciplina della Città storica, dedicata agli Edifici e complessi speciali, cioè a immobili e complessi che, per caratteristiche archeologiche, monumentali, architettoniche o urbane, assumono un ruolo particolare nella struttura della città.

La norma li suddivide in cinque categorie: CArME – Centro archeologico monumentale; C1 – Capisaldi architettonici e urbani; C2 – Ville storiche; C3 – Grandi attrezzature e

impianti post-unitari; C4 – Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale.

Un regime di tutela che consente comunque la trasformazione

L'aspetto più interessante è che la tutela non viene configurata come assoluta immobilità dell'edificio.

Sono possibili interventi di ristrutturazione edilizia e, per la valorizzazione funzionale, anche aumenti di SUL derivanti dal riuso di locali esistenti precedentemente esclusi dal suo computo, purché compatibili con la conservazione dei caratteri storico-architettonici. Per i locali interrati e seminterrati sono però previste limitazioni e l'assoggettamento al contributo straordinario.

Questo principio può avere una certa rilevanza economica: consente di recuperare superfici già fisicamente esistenti e di migliorare la funzionalità di immobili che, proprio per le loro caratteristiche storiche, possono presentare difficoltà di adattamento agli usi contemporanei.

Modalità di intervento

Gli interventi sul singolo edificio possono generalmente procedere con modalità diretta. Diventa invece necessario un Permesso di costruire convenzionato, un Piano di recupero o altro strumento indiretto per interventi più complessi; in particolare, gli aumenti di SUL superiori al 15% o l'insediamento di nuove destinazioni a carico urbanistico alto richiedono uno strumento indiretto per verificarne la sostenibilità urbanistica e ambientale.

È quindi una disciplina relativamente flessibile per gli interventi ordinari, ma più controllata quando la trasformazione assume dimensioni urbanisticamente significative.

Destinazioni d'uso

La norma privilegia le funzioni originarie, ma ammette un ventaglio abbastanza ampio di destinazioni: residenziale, turistico-ricettiva nei limiti indicati, produttiva e direzionale con alcune esclusioni, commerciale, alcune funzioni rurali e parcheggi non pertinenziali. Le norme dei singoli complessi possono poi introdurre limitazioni ulteriori.

Valutazione complessiva

Impatto: medio-alto.

L'articolo 36 cerca un equilibrio tra conservazione e riuso. Per il patrimonio speciale della Città storica è particolarmente importante la possibilità di adattamento funzionale e recupero di superfici esistenti, senza però compromettere i caratteri architettonici tutelati.

Articolo 37 – Centro archeologico monumentale

(CArME) Il CArME comprende il nucleo di massimo valore archeologico e monumentale della città, imperniato sul sistema dei Fori e dei Colli e comprendente il sistema che si estende verso il Tevere, il Circo Massimo e le Terme di Caracalla.

La disciplina è necessariamente molto restrittiva.

Sono ammessi gli interventi conservativi e di ristrutturazione edilizia, oltre naturalmente a quelli necessari alla ricerca, conservazione e valorizzazione archeologica. È possibile intervenire sugli edifici alterati successivamente al PRG del 1883 e demolire, anche senza ricostruzione, edifici successivi privi di valore storico-architettonico e incompatibili con il contesto.

Particolarmente interessante è la possibilità di incrementi di SUL e volume fuori terra esclusivamente quando funzionali alla conservazione dei beni culturali e al miglioramento della loro fruizione, anche mediante riuso di porticati, androni, vani scala, logge e altri locali precedentemente esclusi dalla SUL.

Le destinazioni sono fortemente selezionate: sono escluse, tra l'altro, residenza, strutture turistico-ricettive, medie e grandi strutture di vendita e parcheggi non pertinenziali. Piccole attività commerciali e pubblici esercizi sono ammesse soltanto se connesse alle attività museali ed espositive.

Valutazione complessiva

Impatto economico diretto: limitato. Impatto sulla valorizzazione del patrimonio: molto alto.

Qui l'obiettivo non è creare capacità edificatoria o favorire la trasformazione immobiliare, ma consentire gli interventi necessari a rendere maggiormente fruibile e funzionale il patrimonio archeologico-monumentale.

Articolo 38 – Capisaldi architettonici e urbani (C1)

I Capisaldi sono edifici e complessi di particolare pregio che assumono un ruolo strutturante nella città e sono considerati insieme agli spazi urbani che li circondano.

Rispetto al CArME, la disciplina presenta maggiori possibilità di valorizzazione funzionale.

È infatti ammessa la ristrutturazione edilizia anche con aumento di SUL quando finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e funzionale. Sono inoltre possibili demolizioni di edifici privi di valore storico-architettonico realizzati dopo il PRG del 1883 quando servano a migliorare il complesso e gli spazi aperti.

La norma introduce poi una possibilità economicamente interessante per i Capisaldi successivi al 1883: attraverso specifici programmi di valorizzazione possono essere insediate attrezzature collettive a carico urbanistico alto, medie strutture di vendita fino al 20% della SUL complessiva e pubblici esercizi. I cambi d'uso verso medie strutture di vendita sono assoggettati al contributo straordinario.

Valutazione complessiva

Impatto: alto per gli immobili interessati.

La norma apre concrete possibilità di rifunionalizzazione di grandi complessi storici, mantenendo però un forte controllo sulla compatibilità architettonica. Per alcuni immobili può tradursi in un significativo aumento delle possibilità di utilizzazione economica.

Articolo 39 – Ville storiche (C2)

La disciplina riguarda le ville e i palazzi storici considerati unitariamente ai loro parchi, giardini e fabbricati accessori: l'elemento essenziale è proprio l'inscindibilità tra edificio e spazio aperto.

Sono ammessi gli interventi conservativi e di ristrutturazione necessari al recupero dei caratteri originari. Possono essere demoliti edifici successivi al 1883 privi di valore storico-architettonico e incompatibili con il complesso, ma senza aumento di SUL. Gli spazi aperti sono assoggettati a interventi di restauro ambientale attraverso un progetto unitario.

Le possibilità di trasformazione funzionale sono decisamente più contenute: sono escluse, tra l'altro, abitazioni singole e abitazioni ad uso ricettivo, medie e grandi strutture commerciali, turistico-ricettivo e parcheggi non pertinenti. Le piccole strutture di vendita sono ammesse soltanto per prodotti culturali, editoriali e merchandising.

Valutazione complessiva

Impatto economico: medio-basso. Impatto sulla tutela: molto alto.

La disciplina privilegia nettamente la conservazione del complesso villa-parco rispetto alla valorizzazione immobiliare. Le possibilità economiche derivano soprattutto da un riuso compatibile del patrimonio esistente.

Articolo 40 – Grandi attrezzature e impianti post-unitari

(C3) Questo articolo è invece potenzialmente molto più interessante dal punto di vista della rigenerazione di grandi patrimoni immobiliari storici.

Riguarda grandi attrezzature e complessi realizzati dopo l'Unità d'Italia, originariamente collocati in aree marginali e spesso organizzati come complessi autonomi.

La norma ammette non soltanto conservazione e recupero, ma anche ristrutturazione edilizia con aumento di SUL finalizzata al miglioramento architettonico e funzionale. Per edifici privi di valore storico-architettonico è possibile anche la demolizione e ricostruzione con aumento di SUL, purché senza aumento del volume fuori terra.

È quindi una disciplina che può consentire interventi di trasformazione più consistenti rispetto alle precedenti categorie della Città storica.

Restano importanti condizioni ambientali: non possono essere ridotte le aree verdi di pertinenza e le alberature; sono ammesse autorimesse interrato e gli spazi esterni devono essere riqualificati preservando, ove possibile, la permeabilità del suolo. Fino al 50% delle superfici pavimentate interne può essere destinato a parcheggio di uso pubblico in funzione delle destinazioni previste.

Valutazione complessiva

Impatto urbanistico ed economico: alto.

Tra le componenti speciali della Città storica, questa è una delle disposizioni con maggiore potenziale di rigenerazione. La possibilità di aumentare la SUL, riconfigurare edifici privi di valore e introdurre nuove funzioni può favorire il recupero di grandi complessi oggi sottoutilizzati o non più adeguati alla funzione originaria.

È quindi un articolo che meriterà di essere richiamato anche nella parte finale dello studio dedicata alle opportunità immobiliari e agli investimenti nella rigenerazione urbana.

Articolo 41 – Edifici speciali isolati di interesse storico,

architettonico e monumentale (C4) L'articolo 41 riguarda edifici e complessi speciali che, pur essendo isolati rispetto ai tessuti circostanti, presentano un particolare valore storico, archeologico, architettonico o urbano. Vi rientrano sia evidenze e complessi pre-novecenteschi, sia edifici contemporanei realizzati per grandi funzioni o servizi pubblici e riconosciuti come elementi di qualità architettonica e urbana.

Regime degli interventi

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

La ristrutturazione è però ammessa esclusivamente quando finalizzata alla preservazione, al ripristino e alla valorizzazione dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'edificio, anche attraverso adeguamenti funzionali.

La possibilità di trasformazione risulta quindi più contenuta rispetto alle grandi attrezzature post-unitarie dell'articolo 40.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni generali previste dall'articolo 36, ma vengono escluse:

- medie e grandi strutture di vendita;
- artigianato di servizio;
- artigianato produttivo;
- funzioni rurali;
- parcheggi non pertinenziali.

Valutazione complessiva

Potenziale di trasformazione: medio-basso.

La funzione principale della norma è assicurare la conservazione e il riuso compatibile di edifici di particolare pregio. La valorizzazione economica è possibile soprattutto attraverso l'adeguamento funzionale, non attraverso significativi incrementi edilizi.

Articolo 42 – Spazi aperti della Città storica

L'articolo 42 attribuisce agli spazi aperti un ruolo strutturale nella Città storica, considerandoli parte integrante dell'identità urbana insieme al patrimonio costruito.

La norma distingue:

giardini configurati, spazi verdi conformati dal costruito, verde di arredo, spazi sportivi e per il tempo libero, verde fluviale, spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale.

Edifici e impianti esistenti

Sugli edifici e impianti presenti negli spazi aperti sono ammessi interventi conservativi e di ristrutturazione, compresa la demolizione senza ricostruzione degli edifici privi di valore storico-architettonico e incompatibili con il contesto.

Nuova edificazione molto limitata

La disposizione contiene però una possibilità significativa.

Negli interventi di Valorizzazione ambientale (VLA), con modalità indiretta, possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti fino a un indice territoriale di 0,05 mq/mq, per le specifiche attrezzature richiamate dall'articolo 85.

Gli edifici esistenti possono essere destinati alle funzioni previste dallo stesso articolo 85, anche con gestione privata.

Questa apertura può consentire una valorizzazione compatibile di alcuni spazi verdi, soprattutto attraverso servizi e attrezzature funzionali alla loro fruizione.

Progetto unitario

Gli interventi che richiedono titolo abilitativo devono inserirsi in progetti unitari estesi all'intera area.

In assenza di tali progetti non sono consentiti cambi di destinazione d'uso né frazionamenti degli edifici esistenti.

Valutazione complessiva

Impatto economico: medio-basso. Impatto sulla qualità urbana: alto.

La norma punta principalmente alla tutela e valorizzazione degli spazi aperti, consentendo però una limitata capacità edificatoria quando direttamente collegata a servizi e attrezzature compatibili.

Articolo 43 – Ambiti di valorizzazione della Città storica

L'articolo 43 è uno degli articoli più importanti dell'intera disciplina della Città storica.

Gli Ambiti di valorizzazione riguardano aree che hanno perso o non hanno mai raggiunto una compiuta identità urbana, presentano edifici dismessi, manufatti riconvertibili o condizioni di degrado fisico e funzionale.

La norma li considera quindi occasioni strategiche di riqualificazione, nelle quali intervenire attraverso nuove funzioni, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, spazi pubblici, verde, sport, parcheggi e percorsi ciclopeditoni.

Quattro tipologie di Ambiti

Gli Ambiti vengono suddivisi in quattro categorie:

- A, prevalentemente ambientali;
- B, tessuti con squilibri morfologici e funzionali;
- C, aree dismesse o prevalentemente non residenziali da riconvertire;
- D, relativo al fronte mare di Ostia Lido.

La categoria C è particolarmente interessante dal punto di vista immobiliare perché riguarda esplicitamente aree dismesse e insediamenti non residenziali da rifunionalizzare attraverso nuovi mix residenziali e non residenziali.

Modalità di attuazione

Gli Ambiti di valorizzazione sono normalmente ad intervento indiretto attraverso Programma integrato, Progetto urbano, Piano di recupero o altro strumento esecutivo esteso all'intero ambito.

Sono tuttavia ammessi interventi diretti senza aumento di SUL e senza aumento del carico urbanistico.

Mix funzionale

La norma stabilisce mix funzionali diversi per le quattro categorie.

Negli Ambiti A la SUL è prevalentemente destinata a funzioni commerciali, servizi e turistico-ricettive, con almeno il 10% di abitazioni.

Negli Ambiti B la funzione residenziale deve essere almeno il 50% della SUL.

Negli Ambiti C la residenza deve essere almeno il 20%, mentre commercio, servizi e turistico-ricettivo almeno il 50%.

Nell'Ambito D di Ostia è consentito addirittura un incremento massimo del 10% della SUv esistente, con almeno 30% residenziale e 40% commerciale, servizi e turistico-ricettivo.

Incentivi

Negli Ambiti B e C gli strumenti attuativi possono applicare gli incentivi dell'articolo 21, localizzandoli nell'ambito stesso.

Alla SUL aggiuntiva si applica invece il contributo straordinario dell'articolo 20, al netto degli incentivi riconosciuti.

Attuazione per sub-ambiti

Gli Ambiti possono essere suddivisi in sub-ambiti autonomi sotto il profilo operativo e gestionale, pur mantenendo l'unitarietà del progetto e dei parametri complessivi.

È una previsione importante perché può consentire la realizzazione per fasi delle operazioni più complesse.

Valutazione complessiva

Potenziale di rigenerazione: molto alto.

L'articolo 43 è uno dei principali strumenti per intervenire nella Città storica senza limitarsi al restauro del singolo immobile.

Consente vere operazioni di riconversione urbana, con mix funzionali, demolizione e ricostruzione, incentivi e realizzazione di nuovi spazi pubblici.

Capo 3° – Città consolidata

Articolo 44 – Norme generali

La Città consolidata comprende le parti della città ormai stabilmente configurate, prevalentemente derivate dall'attuazione dei PRG del 1931 e del 1962.

Gli obiettivi sono:

mantenimento e completamento dell'impianto urbano, conservazione degli edifici di valore, miglioramento architettonico e tecnologico del patrimonio, aumento della qualità degli spazi pubblici e presenza equilibrata di funzioni.

La Città consolidata si articola in Tessuti e Verde privato.

La modalità ordinaria è l'intervento diretto, mentre negli Ambiti per Programmi integrati si ricorre agli strumenti previsti dall'articolo 50.

Valutazione complessiva

L'articolo è prevalentemente introduttivo, ma segna un passaggio importante nello studio.

Nella Città consolidata il tema dominante non è più la conservazione storica, bensì la rigenerazione del patrimonio edilizio ordinario già urbanizzato.

Qui gli effetti economici delle nuove NTA diventano particolarmente rilevanti.

Articolo 45 – Tessuti della Città consolidata. Norme

generali L'articolo 45 è una delle disposizioni economicamente più importanti dell'intero testo coordinato.

I Tessuti della Città consolidata sono suddivisi in tre categorie:

- T1 – media densità;
- T2 – alta densità;
- T3 – tipologia edilizia libera.

Sono sempre consentiti manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e, nei casi previsti, nuova costruzione.

È inoltre consentita la nuova costruzione sui lotti già edificati o edificabili secondo le previsioni previgenti, senza aumento della SUL e del volume rispetto a quanto preesistente o già assentibile.

Modalità diretta e incentivi

La ristrutturazione edilizia si attua normalmente con modalità diretta.

Demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione possono anch'essi procedere direttamente, mentre quando interessano più edifici, lotti contigui o edifici anteriori al 1931 è previsto il Permesso di costruire convenzionato.

Per gli interventi indiretti estesi a interi isolati o fronti di isolato è previsto un ulteriore incentivo fino al 10% di SUL, aggiuntivo rispetto agli incentivi già disponibili con modalità diretta.

Cambi di destinazione d'uso

Sono consentite funzioni residenziali, turistico-ricettive, produttive e direzionali con alcune esclusioni, commerciali e parcheggi.

Le destinazioni a carico urbanistico alto richiedono modalità indiretta e verifica di sostenibilità.

I cambi d'uso verso abitazioni singole o ad uso ricettivo possono invece essere attuati direttamente all'interno di interventi di ristrutturazione edilizia, ma sono soggetti al contributo straordinario.

Quota di Edilizia Residenziale Sociale

Per cambi di destinazione verso abitazioni singole o ad uso ricettivo che interessino almeno 8.000 mq di SUL, il 10% della superficie deve essere destinato a Edilizia Residenziale Sociale.

Questa quota non è soggetta al contributo straordinario.

È una disposizione di grande rilievo perché collega le grandi trasformazioni residenziali alla produzione di abitazioni sociali.

Piano terra: commercio, artigianato, palestre

Un'altra disposizione molto significativa riguarda i piani terra.

Sono sempre consentite, in quanto considerate interventi di rigenerazione urbana:

- piccole strutture di vendita fino a 250 mq;
- artigianato di servizio;
- studi d'artista;
- centri e sale polivalenti;

- palestre fino a 500 mq.

Questi interventi possono beneficiare della riduzione o dell'esonero dal contributo di costruzione, alle condizioni previste dalla norma.

Questa previsione può favorire il recupero dei piani terra inutilizzati e la riattivazione commerciale e sociale delle strade.

Rigenerazione degli edifici esistenti

Il comma 7-bis consente agli edifici esistenti della Città consolidata che perseguono finalità di rigenerazione urbana di utilizzare gli incentivi previsti dall'articolo 21, comma 5, lettera a), cioè quelli relativi alla demolizione e ricostruzione.

Frazionamenti

Sono ammessi frazionamenti residenziali, purché compatibili con la tipologia edilizia e senza ridurre le parti comuni.

La nuova abitazione deve avere almeno 45 mq di SUL.

Aree libere

Nelle aree libere non vincolate a pertinenza possono essere realizzati parcheggi interrati o a raso e attrezzature per il tempo libero, rispettando percentuali di permeabilità e verde.

Quando almeno il 60% dell'area viene sistemato a giardino pubblico con attrezzature sportive e ricreative, è consentito anche un piccolo manufatto commerciale o di servizio, fino a 150 mq di SUL.

Valutazione complessiva

Impatto urbanistico ed economico: molto alto.

L'articolo 45 è uno dei principali motori della rigenerazione della città esistente.

Gli elementi più rilevanti sono:

intervento diretto, demolizione e ricostruzione, incentivi fino al 10% per operazioni di scala maggiore, cambi d'uso, ERS nelle grandi trasformazioni, riattivazione dei piani terra e applicazione degli incentivi generali dell'articolo 21.

Con gli articoli 46, 47 e 48 queste possibilità vengono ora differenziate nei tre Tessuti della Città consolidata.

Articolo 46 – Tessuti di espansione novecentesca a

tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

L'articolo 46 riguarda i tessuti di villini e palazzine derivati in larga parte dalla disciplina del PRG del 1931. L'obiettivo è migliorare le aree di pertinenza e il verde, riqualificare gli edifici degradati e correggere le alterazioni prodotte da manufatti accessori che hanno occupato corti e spazi interni.

Demolizione e ricostruzione con incremento del 10%

La ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, può beneficiare di un incremento massimo della SUL del 10%, con corrispondente aumento del volume fuori terra, quando l'intervento sia finalizzato a una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto.

È possibile anche modificare l'altezza dell'edificio per ottenere un migliore allineamento con quelli circostanti, nei limiti della normativa sovraordinata.

Recupero dei fronti di isolato

Quando vengono demoliti manufatti che occupano impropriamente gli spazi aperti interni, è possibile ricostruire lungo i fronti stradali nuovi spazi accessori destinati a servizi, commercio e artigianato.

L'intervento deve però interessare almeno un intero fronte di isolato.

Questa previsione può consentire contemporaneamente di liberare gli spazi interni e rafforzare le attività ai piani terra lungo la strada.

Incremento una tantum fino al 20%

Per edifici sottodimensionati destinati a:

abitazioni collettive, servizi alle persone, attrezzature collettive, strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere

è ammesso un incremento una tantum della SUL fino al 20%, senza superare l'indice di 0,6 mq/mq, per adeguare gli immobili a esigenze di sicurezza, funzionalità e servizi accessori.

Valutazione complessiva

Impatto economico: alto.

Il T1 della Città consolidata offre opportunità concrete di valorizzazione del patrimonio esistente, soprattutto attraverso demolizione e ricostruzione con incremento del 10% e ampliamenti fino al 20% per determinate funzioni.

Articolo 47 – Tessuti di espansione novecentesca a

tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2) Il T2 riguarda i tessuti intensivi ad alta densità, spesso caratterizzati da carenza di spazi pubblici, verde e servizi.

Per questo la norma persegue anche un obiettivo di diradamento edilizio.

Incremento del 10%

Per demolizione e ricostruzione è ammesso un incremento massimo della SUL del 10%, a parità di volume fuori terra, con possibilità di modificare l'altezza per migliorare l'allineamento urbano.

Demolire e trasferire la SUL

La previsione più interessante è però quella relativa alla demolizione totale senza ricostruzione.

La SUL demolita può essere trasferita negli Ambiti di compensazione con una maggiorazione:

- +20% ordinariamente;
- +30% quando l'edificio demolito abbia almeno 2.000 mq di SUL residenziale.

Il trasferimento è subordinato alla disponibilità e trasformabilità dell'area di destinazione e al criterio di equivalenza economica.

È un meccanismo che può favorire il diradamento delle aree più dense senza determinare la perdita economica della capacità edificatoria.

Incremento di SUL e volume

Per interventi finalizzati a una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto è inoltre ammesso un incremento massimo del 10% di SUL e volume fuori terra, a condizione di reperire i parcheggi pertinenziali per l'intero edificio, anche entro 500 metri.

Valutazione complessiva

Impatto urbanistico ed economico: molto alto.

L'articolo combina incremento della capacità edificatoria e trasferimento incentivato della SUL. È uno degli strumenti più interessanti per operazioni di sostituzione edilizia e diradamento nei quartieri ad alta densità.

Articolo 48 – Tessuti di espansione novecentesca a

tipologia edilizia libera (T3) Il T3 comprende tessuti sviluppati soprattutto sulla base del PRG del 1962, dei Piani di zona e delle lottizzazioni convenzionate.

Qui la disciplina è ancora più flessibile e punta al completamento delle capacità residue e al miglioramento di servizi e urbanizzazioni.

Traslazione del sedime

Negli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e ampliamento è possibile spostare il sedime dell'edificio, quando ciò consenta una migliore collocazione nello spazio urbano e una migliore sistemazione dello spazio pubblico.

È una previsione importante perché amplia notevolmente la libertà progettuale rispetto alla semplice ricostruzione sul sedime originario.

Recupero delle capacità edificatorie pregresse

Su lotti edificabili secondo il precedente PRG ma solo parzialmente utilizzati è possibile ampliare gli edifici fino agli indici previsti dalla precedente disciplina urbanistica, reperendo parcheggi pubblici e privati soltanto per la quota aggiuntiva.

Incremento fino al 20%

Per abitazioni collettive, servizi alle persone, attrezzature collettive e strutture ricettive è previsto un aumento una tantum della SUL fino al 20%, destinato ad adeguamento funzionale, sicurezza e servizi accessori.

Nuove costruzioni

È inoltre consentita la nuova costruzione per completare alcune zone e sottozone del precedente PRG, entro la capacità edificatoria residua e per funzioni specifiche, tra cui anche Edilizia Residenziale Sociale.

Fino a 1,5 ettari l'intervento può procedere con modalità diretta convenzionata; oltre tale superficie è richiesta modalità indiretta.

Valutazione complessiva

Potenziale di trasformazione: molto alto.

Il T3 è probabilmente il Tessuto più flessibile della Città consolidata: consente spostamenti degli edifici, completamento delle capacità edificatorie residue, incrementi fino al 20% e, in determinate condizioni, nuova costruzione.

Articolo 49 – Verde privato

Il Verde privato comprende insediamenti a bassa densità caratterizzati da una forte presenza di verde, della quale il Piano vuole conservare il valore ecologico e paesaggistico.

La disciplina è quindi più restrittiva rispetto ai Tessuti precedenti.

Demolizione e ricostruzione

Per edifici non vincolati e non anteriori al 1931 è però ammessa la demolizione e ricostruzione con aumento della SUL fino al 10%.

L'incremento è soggetto al contributo straordinario oppure può essere compensato mediante interventi ambientali di valore equivalente.

Devono inoltre essere rispettati parametri ambientali molto rigorosi, tra cui il 90% di superficie permeabile e specifici indici di alberature e arbusti.

Destinazioni

Sono ammesse residenza, alcune funzioni produttive e direzionali e turistico-ricettive a carico urbanistico medio.

Sono vietati i cambi d'uso verso abitazioni singole e abitazioni ad uso ricettivo.

Valutazione complessiva

Potenziale economico: medio.

La disciplina tutela fortemente il verde, ma non congela completamente il patrimonio: la demolizione e ricostruzione con incremento fino al 10% può favorire il rinnovo degli edifici meno qualificati.

Articolo 50 – Ambiti per i Programmi integrati

L'articolo 50 riguarda le parti della Città consolidata che presentano degrado, disorganicità morfologica, disomogeneità degli edifici o, in alcuni casi, condizioni problematiche nei quartieri di edilizia residenziale pubblica.

Questi Ambiti rappresentano uno dei principali strumenti di rigenerazione urbana organizzata su scala superiore al singolo edificio.

Programmi integrati

È possibile continuare a intervenire direttamente secondo le norme del Tessuto, oppure promuovere Programmi integrati finalizzati a interventi organici di riqualificazione.

I Programmi possono prevedere incentivi:

urbanistici, fiscali e finanziari, compresi diritti edificatori aggiuntivi, riduzione degli oneri nei limiti consentiti e contributi agli interventi.

Incentivi urbanistici

Il Programma integrato può applicare gli incentivi dell'articolo 21 e consentire interventi anche più ampi rispetto alle normali regole di Tessuto.

Può inoltre autorizzare ampliamenti e nuova edificazione fino all'indice fondiario medio dell'isolato, senza superare l'altezza degli edifici contermini.

Per strutture destinate ad abitazioni collettive, servizi, attrezzature collettive e strutture ricettive è ammesso un incremento una tantum fino al 20% della SUL, o fino all'indice di 0,6 mq/mq.

Possibilità di individuare nuovi Ambiti

Un aspetto particolarmente interessante è che Roma Capitale può ampliare gli Ambiti esistenti oppure individuarne di nuovi nella Città consolidata, anche sulla base di proposte provenienti da enti, associazioni o proprietari che rappresentino la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili.

Questa individuazione non costituisce variante al PRG.

Piani di recupero privati

È inoltre possibile intervenire attraverso Piani di recupero di iniziativa privata estesi almeno a un intero isolato.

Per le volumetrie demolite e trasferite è consentito un incremento fino al 20%, elevabile al 30% quando necessario a rendere più omogenei i fronti degli isolati.

Valutazione complessiva

Potenziale di rigenerazione: molto alto.

L'articolo 50 consente di superare i limiti della trasformazione del singolo edificio e di intervenire su isolati e parti di quartiere attraverso incentivi, trasferimenti volumetrici, demolizioni, accorpamenti e realizzazione di nuovi spazi pubblici.

Capo 4° – Città da ristrutturare

Articolo 51 – Norme generali della Città da ristrutturare

La Città da ristrutturare comprende quelle parti della città esistente che risultano solo parzialmente configurate e che presentano una struttura urbana, morfologica e tipologica ancora poco definita.

Sono quindi aree nelle quali il PRG non si limita alla conservazione dell'esistente, ma prevede interventi consistenti di riordino, completamento e riqualificazione, accompagnati dall'adeguamento della viabilità, degli spazi pubblici e dei servizi.

Obiettivi

Gli interventi devono perseguire quattro obiettivi principali:

- incremento dei servizi e del verde attrezzato;
- miglioramento dell'accessibilità e della mobilità;
- qualificazione degli spazi pubblici;
- miglioramento della qualità edilizia.

La Città da ristrutturare è articolata in tre componenti:

Tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati; Ambiti per Programmi di recupero urbano; Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Valutazione complessiva

L'articolo 51 ha prevalentemente carattere introduttivo, ma definisce un principio importante: in queste parti di Roma la disciplina urbanistica è esplicitamente orientata alla trasformazione e al completamento della città esistente, piuttosto che alla semplice conservazione.

Potenziale di rigenerazione: alto, che diventa concretamente valutabile negli articoli successivi, soprattutto negli articoli 52 e 53

Articolo 52 – Tessuti della Città da ristrutturare

L'articolo 52 è uno degli articoli di maggiore interesse economico della disciplina della Città da ristrutturare, perché stabilisce direttamente indici edificatori, modalità di intervento e destinazioni ammesse.

I Tessuti sono distinti in due categorie:

Tessuti prevalentemente residenziali e Tessuti prevalentemente per attività.

Intervento diretto e nuova costruzione

In entrambi i Tessuti sono ammessi con intervento diretto manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

Gli aumenti di SUL sono consentiti, salvo specifiche eccezioni, fino all'indice massimo previsto dalla norma. Quando comportano aumento della SUL devono essere realizzati i parcheggi privati necessari per l'intero edificio.

È inoltre consentito il frazionamento, con una superficie minima di 45 mq di SUL per ciascuna nuova unità abitativa.

Tessuti prevalentemente residenziali: indice 0,4 mq/mq

Per intervento diretto viene attribuito un indice di edificabilità EF = 0,4 mq/mq.

La quota eccedente 0,3 mq/mq è assoggettata al contributo straordinario dell'articolo 20.

La modalità di attuazione varia con la dimensione dell'area:

- fino a 2.500 mq: intervento diretto;
- oltre 2.500 e fino a 25.000 mq: Permesso di costruire

convenzionato;

- oltre 25.000 mq: Programma integrato.

La norma costruisce quindi una progressione abbastanza chiara tra dimensione dell'operazione e complessità dello strumento urbanistico richiesto.

Destinazioni nei Tessuti residenziali

Sono consentite funzioni residenziali, turistico-ricettive, produttive e direzionali a carico urbanistico basso e medio, commerciali e parcheggi non pertinenziali.

Sono invece escluse, tra le attività produttive e direzionali, industria, commercio all'ingrosso, logistica e data center.

Anche qui, come nella Città consolidata, viene favorita la riattivazione dei piani terra: sono sempre consentite piccole strutture di vendita fino a 250 mq, artigianato di servizio, studi d'artista, centri e sale polivalenti e palestre fino a 500 mq, con possibilità di riduzione o esonero dal contributo di costruzione alle condizioni previste.

Tessuti prevalentemente per attività

Anche in questi Tessuti l'indice diretto è 0,4 mq/mq, con contributo straordinario sulla quota eccedente 0,3 mq/mq.

Cambiano però le soglie dimensionali:

fino a 5.000 mq intervento diretto; da oltre 5.000 a 30.000 mq Permesso di costruire convenzionato; oltre 30.000 mq Programma integrato.

Le destinazioni ammesse sono più ampie e comprendono turistico-ricettivo, produttivo e direzionale, commerciale, alcune attività rurali e parcheggi. La residenza è ammessa solo in misura limitata: un alloggio per complesso produttivo e comunque entro il 10% della SUL complessiva.

Rigenerazione anche in assenza del Programma preliminare

Particolarmente importante è il comma 11-bis.

Se manca il Programma preliminare previsto dall'articolo 53, l'ufficio procedente sollecita il Municipio a predisporlo entro 90 giorni. Trascorso tale termine, sono consentiti interventi diretti o diretti convenzionati di rigenerazione attraverso gli incentivi dell'articolo 21, comma 5, lettera a).

La norma consente inoltre di cumulare l'incentivo previsto dall'articolo 21, comma 5. Questo è un elemento particolarmente significativo perché riduce il rischio che l'assenza dell'iniziativa programmatica del Municipio blocchi completamente gli interventi privati di rigenerazione.

Valutazione complessiva

Impatto urbanistico ed economico: molto alto.

L'articolo 52 introduce una disciplina concretamente utilizzabile dagli operatori: indice edificatorio definito, nuova costruzione, ristrutturazione con incremento di SUL, soglie precise per passare dall'intervento diretto al convenzionato e al Programma integrato e possibilità di utilizzare gli incentivi di rigenerazione.

Articolo 53 – Ambiti per i Programmi integrati

L'articolo 53 porta la trasformazione dalla scala del singolo lotto alla riqualificazione di parti più ampie della città.

I Programmi integrati sono finalizzati a migliorare la qualità urbana, la viabilità e i servizi attraverso il concorso di risorse private. Le aree comprese negli Ambiti sono qualificate come Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Iniziativa pubblica ma anche privata

Il Programma è normalmente promosso dal Municipio. In caso di inerzia può intervenire direttamente Roma Capitale.

Ma la norma consente anche ai soggetti privati, singoli o associati, previa autorizzazione municipale, di presentare una proposta di Programma preliminare estesa all'intero Ambito insieme alle proprie proposte di intervento.

Un aspetto particolarmente interessante è che, dopo l'approvazione del Programma preliminare, può procedersi al rilascio del Permesso di costruire convenzionato per interventi privati ritenuti di notevole interesse pubblico e dotati di autonomia e rilevanza urbanistica, indipendentemente dal completamento dell'iter del Programma definitivo.

Questa disposizione può rappresentare un'importante accelerazione operativa.

Indice edificatorio 0,6 mq/mq

Salvo limiti più restrittivi derivanti dalla sostenibilità urbanistica e ambientale, alle aree interessate dai Tessuti viene attribuito un indice di edificabilità di:

0,6 mq/mq.

Di questo indice:

0,075 mq/mq è soggetto al contributo straordinario;

0,075 mq/mq è a disposizione dell'Amministrazione Capitolina.

Rispetto allo 0,4 mq/mq dell'intervento diretto previsto dall'articolo 52, il Programma integrato può quindi consentire una capacità edificatoria maggiore.

Incremento fino al 20% sull'esistente

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresa demolizione e ricostruzione, sono consentiti incrementi della

SUL legittima fino al 20%, oppure fino all'indice stabilito dal Programma.

Gli Ambiti attuati attraverso la procedura dell'articolo 14 sono inoltre espressamente qualificati come Ambiti di rigenerazione urbana, nei quali promuovere interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'articolo 21, comma 8-bis.

Mix funzionale

Nei Tessuti prevalentemente per attività, fino al 20% della SUL delle proposte accolte può essere destinato alla residenza, mentre almeno il 30% deve essere riservato alle specifiche funzioni produttive e direzionali indicate dalla norma.

Nei Tessuti residenziali e per attività sono comunque ammesse funzioni residenziali, turistico-ricettive, produttive e direzionali e commerciali.

Valutazione complessiva

Potenziale di rigenerazione: molto alto.

L'articolo 53 è uno degli strumenti più forti per le operazioni di rigenerazione di scala urbana: porta l'indice fino a 0,6 mq/mq, consente incrementi fino al 20% sul patrimonio esistente, permette l'iniziativa privata e collega espressamente questi Ambiti agli incentivi generali di rigenerazione dell'articolo 21.

Il punto critico resta quello amministrativo: la maggiore capacità di trasformazione è legata alla formazione del Programma preliminare e alle necessarie verifiche pubbliche. La possibilità prevista dal comma 5 di far procedere alcuni interventi privati autonomi dopo l'approvazione del Programma preliminare rappresenta però un'importante misura di flessibilità.

Articolo 54 – Ambiti per i Programmi di recupero

urbano L'articolo 54 riguarda i Programmi di recupero urbano già approvati mediante Accordi di programma con la Regione Lazio.

All'interno dei relativi perimetri vengono distinti gli interventi privati, comprensivi di standard e opere di urbanizzazione, gli interventi pubblici destinati a verde e servizi e quelli relativi alla viabilità.

La disciplina fondamentale rimane quella stabilita dai singoli Programmi di recupero urbano e dalle convenzioni già stipulate con i soggetti attuatori.

L'articolo ha quindi soprattutto la funzione di coordinare il PRG con programmi urbanistici già approvati, più che introdurre un nuovo regime generale di trasformazione.

Valutazione

Rilevanza generale: media.

L'importanza economica può essere elevata per le singole operazioni comprese nei Programmi di recupero, ma la norma non costituisce, da sola, un nuovo incentivo generalizzato.

Articolo 55 – Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare

L'articolo 55 disciplina i nuclei di edilizia ex-abusiva individuati dal PRG e persegue il loro recupero urbanistico e l'integrazione nella città, attraverso il completamento delle

urbanizzazioni, il riordino degli insediamenti e il reperimento di servizi e spazi pubblici.

La modalità ordinaria è il Piano di recupero urbanistico, di iniziativa pubblica e/o privata, esteso all'intero perimetro del nucleo.

Possibilità di Ambiti di rigenerazione

Un elemento di particolare interesse è la possibilità di proporre Ambiti di rigenerazione ai sensi dell'articolo 21, comma 8-bis, anche limitati a una parte del nucleo.

Per le aree di nuova edificazione comprese in questi Ambiti, l'indice può raggiungere, previa verifica di sostenibilità urbanistica, 0,156 mq/mq.

La quota eccedente 0,125 mq/mq è assoggettata al contributo straordinario.

La norma introduce quindi una possibilità di intervento più flessibile rispetto alla necessità di attendere necessariamente il recupero unitario dell'intero nucleo.

Edificazione delle aree libere

Nei Piani di recupero, per le aree non edificate, l'indice non può essere superiore a 0,125 mq/mq.

È inoltre possibile riservare al Comune un'edificabilità aggiuntiva fino al 60% dell'edificabilità privata, per finalità pubbliche o di interesse generale.

Destinazioni

Sono consentite funzioni:

residenziali; commerciali a carico urbanistico basso e medio; produttive e direzionali; turistico-ricettive; parcheggi non pertinenti.

Interventi possibili anche senza Piano di recupero

Questo è probabilmente l'aspetto più significativo dell'articolo.

Anche in assenza del Piano di recupero sono consentiti manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia.

Soprattutto, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di rigenerazione previsti dall'articolo 21, comma 5, lettera a), con applicazione del contributo straordinario, ed è espressamente consentito il cumulo con gli incentivi dell'articolo 21, comma 5.

Valutazione complessiva

Potenziale di rigenerazione: alto.

La norma non risolve automaticamente il problema storico del recupero delle periferie ex-abusive, ma introduce strumenti che possono rendere più agevole intervenire anche senza attendere necessariamente un Piano di recupero complessivo.

Capo 5° – Città della trasformazione

Articolo 56 – Definizioni, obiettivi e componenti

Con l'articolo 56 si passa dalla trasformazione della città esistente alla Città della trasformazione, cioè alle parti destinate a nuovi insediamenti.

La finalità non è esclusivamente edificatoria: i nuovi interventi devono soddisfare esigenze insediative, realizzare servizi e attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano e contribuire alla qualificazione dei contesti urbani e periurbani.

La norma richiama espressamente anche:

sostenibilità delle trasformazioni, recupero del deficit di standard, compensazioni urbanistiche e attuazione della perequazione.

La Città della trasformazione si articola in:

Ambiti di trasformazione ordinaria; Ambiti a pianificazione particolareggiata definita; Ambiti per i Programmi integrati.

Valutazione

Articolo prevalentemente definitorio.

La sua importanza consiste soprattutto nel confermare che il PRG mantiene una componente di nuova trasformazione urbana, accanto alla forte attenzione attribuita dalla nuova disciplina alla rigenerazione della città esistente.

Articolo 57 – Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme

generali Gli Ambiti di trasformazione ordinaria (ATO) riguardano aree libere che erano già edificabili secondo il PRG del 1962 e alle quali viene confermata l'edificabilità.

Possono essere destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali oppure a insediamenti integrati.

Modalità di attuazione

La regola generale è lo strumento urbanistico esecutivo, pubblico o privato.

Tuttavia, per gli ATO privati con superficie territoriale inferiore a 5 ettari e SUL inferiore a 5.000 mq, lo strumento esecutivo può essere sostituito da un progetto unitario, accompagnato dal parere favorevole del Municipio e da un atto d'obbligo.

È una semplificazione significativa per gli interventi di dimensione più contenuta.

Mix funzionale obbligatorio

Gli Ambiti devono garantire la compresenza di funzioni diverse.

La norma non consente quindi, come principio generale, nuovi insediamenti completamente monofunzionali, ma rinvia agli articoli 58 e 59 per stabilire le percentuali minime delle diverse funzioni.

Ripartizione delle aree

Ogni Ambito viene organizzato in tre componenti:

ACE, area di concentrazione edilizia;

VE, verde privato con valenza ecologica;

VS, verde e servizi pubblici da cedere interamente al Comune.

Questo meccanismo concentra l'edificazione soltanto su una parte dell'Ambito, lasciando quote rilevanti a verde e servizi.

Edifici già esistenti

Gli edifici esistenti possono essere esclusi dallo strumento esecutivo insieme alla loro area di pertinenza.

Anche in assenza dello strumento sono consentiti interventi sull'esistente e, sugli edifici stralciati, possono essere applicati gli incentivi di rigenerazione dell'articolo 21, comma 5, lettera a).

Se invece gli edifici vengono ricompresi nello strumento esecutivo, può essere attribuita loro edificabilità aggiuntiva oppure possono essere utilizzati gli incentivi dell'articolo 21.

Valutazione complessiva

Potenziale edificatorio: alto, ma fortemente regolato attraverso strumenti esecutivi, cessioni pubbliche, verde e mix funzionale.

Articolo 58 – Ambiti di trasformazione prevalentemente

residenziali L'articolo 58 stabilisce direttamente i parametri degli ATO prevalentemente residenziali.

La superficie dell'Ambito, al netto della viabilità pubblica, deve essere ripartita in modo che:

ACE + VE non superino il 70% della superficie territoriale e almeno il 30% sia destinato a verde e servizi pubblici (VS).

Mix funzionale

La SUL deve essere composta almeno da:

40% funzioni abitative; 10% commercio, servizi e funzioni produttive; 50% quota flessibile.

Sono escluse le funzioni a più elevato carico urbanistico e le attività produttive maggiormente incompatibili con la residenza.

La norma individua poi analiticamente gli ATO e la rispettiva SUL massima realizzabile, distinguendoli anche in relazione alla dimensione e ai Piani di zona.

Valutazione

Rilevanza economica: alta per gli Ambiti individuati, ma non generalizzabile al resto del territorio perché la capacità edificatoria è attribuita specificamente a ciascun ATO.

Articolo 59 – Ambiti di trasformazione integrati

Negli Ambiti integrati il mix funzionale è più equilibrato rispetto agli ATO prevalentemente residenziali.

La ripartizione territoriale prevede:

ACE massimo 40%; VE almeno 20%; VS 40%.

Ciò significa che il 40% dell'Ambito deve essere destinato a verde e servizi pubblici, mentre almeno un ulteriore 20% è destinato a verde privato con valenza ecologica.

Mix funzionale

La SUL deve comprendere almeno:

30% abitazioni; 30% commercio, servizi, turistico-ricettivo e produttivo; 40% quota flessibile.

La norma individua quindi un modello di nuovo insediamento realmente misto, nel quale la residenza non costituisce necessariamente la funzione dominante.

Anche in questo caso vengono indicate puntualmente le SUL attribuite ai singoli Ambiti.

Valutazione complessiva

Potenziale urbanistico ed economico: alto.

Rispetto agli Ambiti prevalentemente residenziali, quelli integrati possono essere particolarmente interessanti per operazioni complesse che combinino residenza, servizi, attività economiche e funzioni turistico-ricettive.

Articolo 60 – Ambiti per i Programmi integrati

Questi Ambiti sono costituiti prevalentemente da aree libere, generalmente non edificabili secondo il precedente PRG, e sono finalizzati a soddisfare fabbisogni residenziali o produttivi, realizzare compensazioni e coinvolgere risorse private nella realizzazione di opere e servizi pubblici.

Indice territoriale 0,3 mq/mq

A tutti gli Ambiti viene attribuito un indice:

ET = 0,3 mq/mq.

Di questo, normalmente soltanto 0,06 mq/mq è attribuito ai proprietari, mentre la parte restante è a disposizione del Comune per finalità pubbliche e, prioritariamente, per le compensazioni urbanistiche.

Nelle ex zone G3 e G4 la quota privata sale a 0,1 mq/mq.

Possibilità di raddoppiare l'edificabilità privata

La quota privata può essere raddoppiata, a condizione che alla SUL aggiuntiva venga applicato il contributo straordinario.

È un meccanismo economicamente significativo: aumenta la capacità edificatoria privata in cambio della partecipazione dell'operatore alla valorizzazione generata dalla trasformazione.

Valutazione complessiva

Potenziale di trasformazione: alto, ma con una forte componente pubblica dell'edificabilità.

L'articolo utilizza in modo evidente la nuova edificazione come strumento per finanziare obiettivi pubblici e compensazioni.

Articolo 61 – Edificabilità a disposizione del Comune

L'articolo 61 disciplina precisamente la ripartizione della capacità edificatoria tra proprietà e Amministrazione negli Ambiti di trasformazione ordinaria.

La regola generale prevede che il 20% della SUL complessiva sia riservato al Comune, prioritariamente per edilizia residenziale pubblica e compensazioni urbanistiche.

Inoltre, almeno il 15% della SUL della proprietà deve essere destinato alla locazione semplice oppure alla locazione con proprietà differita per almeno otto anni.

Possibilità di raddoppiare la SUL negli Ambiti residenziali

Negli ATO prevalentemente residenziali la SUL massima può addirittura essere raddoppiata.

La condizione è però molto rilevante: l'80% della SUL aggiuntiva viene riservato al Comune.

Di conseguenza, alla proprietà viene attribuito complessivamente il 120% della SUL originariamente prevista.

Ambiti integrati

Negli Ambiti integrati la SUL può invece essere incrementata del 20%, ma l'incremento, maggiorato di un ulteriore 10% della SUL originaria, viene riservato al Comune.

Alla proprietà rimane quindi il 90% della SUL originariamente ammissibile.

Valutazione complessiva

Impatto economico e perequativo: molto alto.

L'articolo 61 mostra chiaramente la logica della Città della trasformazione: l'aumento della capacità edificatoria viene utilizzato anche per generare edilizia pubblica, compensazioni e quote di abitazioni in locazione.

Per l'operatore privato l'incremento lordo della SUL non coincide quindi con un incremento equivalente della superficie economicamente disponibile: occorre sempre considerare la quota riservata all'Amministrazione.

Articolo 62 – Ambiti a pianificazione particolareggiata

definita L'articolo 62 riguarda aree già interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici approvati o adottati, prima o dopo l'approvazione del PRG.

La regola fondamentale è la salvaguardia della disciplina stabilita dai rispettivi strumenti attuativi.

La norma disciplina inoltre i Piani ancora in corso di approvazione, distinguendo quelli conformi o con varianti non sostanziali da quelli adottati in variante sostanziale.

In quest'ultimo caso viene conservata anche la disciplina economica definita dagli atti precedenti, comprese le obbligazioni straordinarie poste a carico dei privati.

Se invece il procedimento non viene concluso per causa del soggetto privato proponente, permane la disciplina prevista ma con una riduzione del 15% della SUL assentita.

Valutazione complessiva

Rilevanza: alta per le operazioni urbanistiche già avviate, limitata come disciplina generale.

L'articolo svolge soprattutto una funzione di certezza e continuità per la pianificazione attuativa esistente, evitando che il nuovo quadro normativo rimetta automaticamente in discussione procedimenti e programmi già formati.

Articolo 63 – Definizione, obiettivi e componenti dei

Progetti strutturanti L'articolo 63 introduce i Progetti strutturanti, destinati a parti di città caratterizzate da forti valori archeologici, storici e

naturali, ad ambiti strategici per il futuro assetto urbano e a luoghi centrali dotati di forte identità locale.

Gli interventi possono essere attuati attraverso Programmi integrati, Progetti urbani oppure specifici progetti per la qualificazione degli spazi pubblici e delle attrezzature di interesse pubblico.

I Progetti strutturanti si articolano in tre componenti:

Ambiti di programmazione strategica; Centralità metropolitane e urbane; Centralità locali.

Valutazione complessiva

L'articolo ha carattere prevalentemente ordinatore, ma introduce una parte del PRG di grande rilevanza strategica: qui la trasformazione non è valutata soltanto alla scala del singolo lotto, ma in relazione alla struttura complessiva della città.

Articolo 64 – Ambiti di programmazione strategica

Gli Ambiti di programmazione strategica individuati dal PRG sono:

Tevere; Parco dei Fori e dell'Appia antica; Mura; Tracciato Flaminio-Fori-EUR; Cintura ferroviaria.

Sono ambiti nei quali elementi naturali, infrastrutturali e storici vengono considerati unitariamente per costruire una strategia di trasformazione urbana.

Obiettivi

Gli obiettivi riguardano soprattutto:

la valorizzazione delle grandi strutture morfologiche e storiche della città;

il rafforzamento di funzioni culturali, turistiche, congressuali, espositive e per il tempo libero;

il miglioramento della mobilità sostenibile, del sistema su ferro, dei parcheggi, dell'intermodalità e della ciclopedità.

Gli strumenti principali sono i Programmi triennali delle opere pubbliche, i Progetti urbani e i Programmi integrati.

Il comma 4-bis consente inoltre di coordinare gli interventi pubblici e privati attraverso un piano strategico operativo, capace di definire una visione urbanistica d'insieme e selezionare le azioni prioritarie sulle quali orientare i finanziamenti pubblici.

Gli Ambiti sono anche qualificati come Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Valutazione complessiva

Impatto strategico: molto alto. Impatto immobiliare diretto: indiretto e dipendente dai singoli progetti.

La norma non attribuisce autonomamente nuova edificabilità, ma può assumere grande importanza nella formazione di programmi complessi nei quali investimenti pubblici e privati siano coordinati.

Articolo 65 – Centralità metropolitane e urbane

L'articolo 65 è uno dei più importanti sotto il profilo della trasformazione urbana di scala metropolitana.

Le Centralità devono contribuire a una struttura multipolare di Roma, concentrando funzioni di livello urbano e metropolitano in luoghi caratterizzati da elevata accessibilità, soprattutto mediante trasporto pubblico su ferro.

Centralità a pianificazione definita e da pianificare

La norma distingue tra:

Centralità a pianificazione definita, già interessate da strumenti o programmi urbanistici;

Centralità da pianificare, da attuare attraverso Progetto urbano.

Tra le prime figurano, tra le altre, Bufalotta, Pietralata, Ostiense, Tor Vergata, EUR-Castellaccio e Fiera di Roma.

Tra quelle da pianificare figurano Santa Maria della Pietà, Torre Spaccata, Ponte Mammolo, Acilia-Madonna, Anagnina-Romanina, Saxa Rubra, Cesano e La Storta.

SUL privata e SUL pubblica

Le Schede delle singole Centralità stabiliscono la quantità complessiva edificabile distinguendo tra:

SUL attribuita alla proprietà e SUL messa a disposizione del Comune.

La quota di SUL privata eccedente l'indice di 0,1156 mq/mq è assoggettata al contributo straordinario.

La SUL prevista dalle Schede è aggiuntiva rispetto agli edifici già esistenti o legittimamente assenti.

Sugli edifici esistenti possono inoltre essere utilizzati gli incentivi per il rinnovo edilizio dell'articolo 21.

Rapporto con le infrastrutture di trasporto

Elemento decisivo è che l'attuazione delle Centralità è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture ferroviarie previste dal PRG.

Questa condizione può costituire al tempo stesso una garanzia di sostenibilità e un possibile elemento di rallentamento qualora le infrastrutture necessarie non siano finanziate o realizzate.

Concorso finanziario dei privati

Il Comune può richiedere ai titolari della SUL privata un contributo finanziario per la realizzazione delle connessioni esterne, soprattutto trasportistiche.

La norma stabilisce però un principio importante: tale contributo deve essere commisurato al valore immobiliare conseguibile senza compromettere l'equilibrio economico-finanziario dell'investimento privato.

Valutazione complessiva

Potenziale urbanistico ed economico: molto alto.

Le Centralità possono concentrare grandi investimenti pubblici e privati e creare nuovi poli urbani. La loro effettiva fattibilità dipende tuttavia fortemente dalla realizzazione delle infrastrutture, in particolare quelle su ferro.

Articolo 66 – Centralità locali

Le Centralità locali operano a una scala diversa rispetto alle Centralità metropolitane.

Riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità dei quartieri e dei Municipi, nei quali concentrare funzioni e servizi in grado di rivitalizzare i tessuti circostanti.

Cessione compensativa ed edificabilità privata

Per l'acquisizione delle aree destinate a verde e servizi pubblici è prevista una edificabilità privata pari a:

0,1 mq/mq, da concentrare sul 20% dell'area, a fronte della cessione al Comune del restante 80%.

L'edificabilità può inoltre essere trasferita tra le diverse componenti comprese nel perimetro della Centralità.

È un'applicazione particolarmente chiara della cessione compensativa.

Riattivazione dei piani terra

Negli spazi pubblici da riqualificare possono essere localizzate ai piani terra degli edifici attività commerciali e servizi a carico urbanistico basso o medio.

La norma consente anche l'ampliamento delle quantità esistenti, nei limiti derivanti dall'area di pertinenza e dalle distanze.

Questa previsione può contribuire concretamente alla riattivazione commerciale e sociale degli spazi centrali dei quartieri.

Progetto unitario

L'assetto della Centralità viene definito attraverso un Progetto pubblico unitario, che può assumere valore di strumento urbanistico esecutivo oppure essere sviluppato attraverso Programma integrato o Progetto urbano.

Il progetto comprende spazi pubblici, attrezzature, quote di edificabilità privata, parcheggi e nuove connessioni urbane.

Se i proprietari non accettano la cessione compensativa, il Comune può procedere all'espropriazione.

Valutazione complessiva

Impatto sulla rigenerazione locale: alto.

È uno strumento particolarmente interessante per intervenire nei quartieri consolidati attraverso una combinazione di nuovi servizi, spazi pubblici, commercio di prossimità, parcheggi ed edificabilità compensativa.

Capo 7° – Ambiti di riserva

Articolo 67 – Ambiti di riserva a trasformabilità

vincolata Gli Ambiti di riserva sono aree non edificate, precedentemente classificate come Agro romano, destinate a trasformazione prevalentemente residenziale soltanto quando non sia più possibile localizzare altrove le esigenze insediative previste.

Si tratta quindi di aree di trasformazione non immediata, da utilizzare come riserva urbanistica.

Finalità pubbliche prevalenti

La quota maggioritaria dell'edificabilità deve essere destinata prioritariamente a: edilizia residenziale pubblica o sociale; compensazioni urbanistiche; incentivi per il rinnovo edilizio.

Indice edificatorio

L'indice medio è:

ET = 0,3 mq/mq, con possibilità di oscillare, nei singoli Ambiti, tra 0,25 e 0,45 mq/mq.

Di questa edificabilità soltanto 0,06 mq/mq è attribuito ai proprietari; la parte restante viene messa a disposizione del Comune.

La componente pubblica della trasformazione è quindi molto rilevante.

Attuazione non automatica

La trasformazione richiede uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero Ambito ed è subordinata a un preventivo atto di indirizzo e programmazione del Comune.

La scelta di quali Ambiti attivare deve considerare fabbisogni pubblici, condizioni ambientali, infrastrutture, compatibilità archeologica e disponibilità dei proprietari.

Fino all'approvazione dello strumento esecutivo continua ad applicarsi la disciplina dell'Agro romano.

Inoltre la trasformazione è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture ferroviarie previste.

Valutazione complessiva

Potenziale edificatorio teorico: alto. Trasformabilità immediata: bassa.

Gli Ambiti di riserva costituiscono una capacità di espansione futura, ma la loro attivazione è fortemente condizionata dalla programmazione pubblica e dalle infrastrutture.

Questo elemento sarà importante nella valutazione finale: le nuove NTA rafforzano la rigenerazione della città esistente, ma non eliminano completamente la possibilità di nuova espansione urbana.

Titolo III – Sistema ambientale e agricolo

Articolo 68 – Articolazione delle componenti

Il Sistema ambientale e agricolo è articolato in:

Aree naturali protette; Reticolo idrografico; Agro romano; Parchi agricoli.

Alla rete ambientale concorrono inoltre parti del Sistema insediativo e del Sistema dei servizi e delle infrastrutture comprese nella Rete ecologica.

Gli interventi devono inoltre tenere conto degli Ambiti di paesaggio individuati negli elaborati del Piano e delle relative regole progettuali.

Valutazione complessiva

L'articolo è essenzialmente definitorio, ma introduce una parte importante delle NTA perché determina il rapporto tra sviluppo urbano, tutela ambientale e territorio agricolo.

Da questo punto gli articoli successivi disciplinano nel dettaglio le aree naturali protette, i parchi agricoli, il reticolo idrografico, la rete ecologica e l'Agro romano.

Articolo 69 – Aree naturali protette nazionali e regionali

L'articolo 69 disciplina le aree naturali protette, rinviando in primo luogo alla normativa statale e regionale e ai relativi strumenti di gestione.

Per le riserve naturali statali del Litorale romano e della Tenuta presidenziale di Castel Porziano, fino all'approvazione dei rispettivi Piani di gestione, si applicano le specifiche disposizioni nazionali richiamate dalle NTA.

Fascia di rispetto di Castel Porziano

Nella fascia di rispetto della Tenuta di Castel Porziano, al di fuori dei Piani di recupero dei nuclei ex-abusivi, sono sostanzialmente consentiti soltanto:

recupero degli edifici esistenti, reti tecnologiche e interventi ambientali.

All'interno dei Piani di recupero è invece ammesso il trasferimento all'esterno della fascia delle previsioni edificatorie private.

Ogni intervento urbanistico ed edilizio, salvo la manutenzione ordinaria, nelle aree limitrofe alla Tenuta deve inoltre essere

accompagnato da interventi ambientali finalizzati a creare una barriera verde continua lungo il confine. Aree protette regionali

Nelle aree naturali protette regionali, in attesa dei relativi Piani, continua ad applicarsi la disciplina transitoria regionale e, ove più restrittiva o integrativa, quella urbanistica richiamata dalle NTA.

Le modifiche ufficiali dei perimetri delle aree protette vengono automaticamente recepite dal PRG.

Valutazione complessiva

Potenziale di trasformazione: basso. Tutela ambientale: molto alta.

La norma è essenzialmente di salvaguardia e limita fortemente le trasformazioni urbanistiche, soprattutto nelle aree più sensibili.

Articolo 70 – Parchi agricoli

I Parchi agricoli sono ambiti rurali che, pur non essendo aree naturali protette, presentano un valore unitario naturalistico, paesaggistico, storico e archeologico.

Il PRG individua tre Parchi agricoli:

Casal del Marmo, Arrone-Galeria e Rocca Cencia.

Obiettivi

La disciplina non persegue una tutela puramente passiva.

Accanto alla conservazione delle attività agricole e dei valori ambientali, vengono espressamente previsti:

riuso degli edifici esistenti e dismessi; recupero dei beni archeologici; percorsi ciclopedonali; ricettività; attività ricreative e sportive; servizi per la fruizione pubblica.

Turismo rurale e nuove funzioni

Un elemento particolarmente interessante è la possibilità di introdurre negli edifici esistenti funzioni di limitato impatto ambientale connesse alla fruizione del Parco: attrezzature sportive e ricreative, foresterie, ricettività agrituristica, punti ristoro, attività artigianali tipiche, vendita di prodotti agricoli locali, merchandising e servizi didattico-culturali.

Queste funzioni possono essere ammesse anche in deroga alla disciplina ordinaria dell'Agro romano.

Incentivi edilizi

I Programmi possono applicare anche gli incentivi per il rinnovo edilizio dell'articolo 21, compresa la demolizione e il trasferimento di edifici o manufatti incompatibili con gli obiettivi di tutela.

Gli interventi di nuova costruzione e quelli che introducono funzioni residenziali, ricettive, sportive, ricreative o commerciali devono però essere inseriti in un PAMA e sono soggetti al contributo straordinario.

Valutazione complessiva

Potenziale di valorizzazione: medio-alto.

È una norma interessante perché combina tutela agricola e ambientale con una vera strategia di valorizzazione economica attraverso turismo rurale, ricettività, sport, ristorazione, vendita dei prodotti e recupero degli immobili esistenti.

Articolo 71 – Reticolo idrografico

L'articolo 71 introduce una disciplina fortemente protettiva dei corsi d'acqua e delle relative fasce di rispetto.

Per i corsi d'acqua tutelati è prevista una fascia di 150 metri; per gli altri corsi d'acqua una fascia di 50 metri, salvo fasce più ampie individuate dalla Rete ecologica.

In queste aree sono vietati gli interventi che possano alterare gli equilibri idrogeologici ed ecologici, compresi tombamenti, attività estrattive, rilevanti movimenti di terra, opere rigide negli alvei e modificazioni artificiali del corso naturale delle acque.

Interventi nei tessuti urbanizzati

Nei tessuti del Sistema insediativo compresi nella fascia di 50 metri dei corsi d'acqua non tutelati, gli interventi urbanisticamente ammessi possono essere realizzati, ma sono subordinati a Valutazione ambientale preliminare e, ove necessari, a interventi di risanamento, ripristino o restauro ambientale.

Sono previste eccezioni per infrastrutture di rete, opere idrauliche e percorsi pedonali, equestri o ciclabili, purché associate a misure di mitigazione ambientale.

Fascia dei 10 metri

Nei primi 10 metri dalla sponda o dal piede dell'argine il regime è ancora più rigoroso: sono sostanzialmente ammessi soltanto interventi ambientali e quelli compatibili previsti dalla normativa sovraordinata.

Valutazione complessiva

Impatto sulla trasformabilità: restrittivo e potenzialmente alto.

La presenza del reticolo idrografico può incidere sensibilmente sulla fattibilità di un intervento urbanistico e deve quindi essere verificata fin dall'inizio della valutazione di un'area.

Articolo 72 – Rete ecologica

L'articolo 72 è uno degli articoli più importanti del Sistema ambientale perché la Rete ecologica non riguarda soltanto aree agricole o naturali, ma può sovrapporsi anche a parti del Sistema insediativo e del Sistema dei servizi e delle infrastrutture.

La Rete viene articolata in tre livelli:

componenti primarie (A), secondarie (B) e di completamento (C), con differenti livelli di naturalità e funzione ecologica.

Valutazione ambientale degli interventi

Gli interventi pubblici e privati, diretti o indiretti, salvo quelli edilizi minori espressamente esclusi, sono sottoposti a Valutazione ambientale preliminare e devono essere

accompagnati dagli interventi ambientali individuati dalla valutazione stessa.

Questo comporta che la classificazione di un'area nella Rete ecologica può incidere direttamente sulla sua trasformabilità anche quando la destinazione urbanistica di base sarebbe favorevole all'intervento.

Limitazioni nei servizi e nelle attrezzature

Nelle aree a servizi privati comprese nella Rete ecologica non sono ammessi ampliamenti o incrementi di SUL né cambi d'uso che aumentino il carico urbanistico.

Nel Verde privato attrezzato ricadente nelle componenti primaria o secondaria, la nuova edificazione è limitata a $ET = 0,03 \text{ mq/mq}$.

Nel verde pubblico gli indici possono scendere addirittura a 0,01 o 0,02 mq/mq , a seconda della componente ecologica.

Effetti sulla Città consolidata e da ristrutturare

Particolarmente importante è il comma 10.

Nei tessuti della Città consolidata e della Città da ristrutturare ricadenti nelle componenti A e B:

non sono ammesse nuove edificazioni dirette;

gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e ampliamento devono mantenere o migliorare permeabilità e copertura vegetale e non possono aumentare la superficie coperta;

gli incentivi urbanistici dell'articolo 21 possono essere utilizzati soltanto se si procede alla demolizione integrale e al trasferimento dell'edificabilità fuori dalla Rete ecologica.

Questo è un vincolo molto rilevante dal punto di vista immobiliare.

Incentivi per trasferire edificabilità

La stessa norma consente però ai Programmi di tutela della Rete ecologica di utilizzare gli incentivi dell'articolo 21 per favorire la demolizione e il trasferimento degli edifici in altri siti.

Valutazione complessiva

Impatto sulla trasformabilità: molto alto.

La Rete ecologica costituisce uno dei principali elementi da verificare prima di valutare il potenziale edificatorio di un immobile o di un'area.

Può ridurre o impedire l'utilizzazione locale degli incentivi edilizi, ma nello stesso tempo può favorire il trasferimento della capacità edificatoria verso aree più idonee.

Articolo 73 – Attività estrattive

L'articolo 73 disciplina cave e attività estrattive rinviando in larga misura al PRAE regionale e ai relativi Piani stralcio.

Le attività estrattive e gli impianti temporanei connessi sono ammessi a tempo determinato e disciplinati attraverso specifiche convenzioni.

Rapporto tra cave e trasformazione urbanistica

Quando un'area destinata ad attività estrattiva ricade anche nel Sistema insediativo o nel Sistema dei servizi, la trasformazione urbanistica può avvenire soltanto: dopo la conclusione dell'attività estrattiva oppure dopo una rinuncia espressa all'attività stessa.

Alla cessazione dell'attività deve inoltre essere effettuato il ripristino ambientale o la sistemazione dell'area secondo il progetto urbanistico previsto.

Riutilizzo delle cave dismesse

La disposizione più interessante riguarda le cave dismesse nell'Agro romano.

Attraverso un Programma integrato possono essere localizzate attività normalmente non ammesse nelle aree agricole, tra cui:

impianti sportivi, attività produttive, infrastrutture tecnologiche, rimessaggi, piste per motoveicoli e altre funzioni analoghe.

Per tali usi è previsto un indice di edificabilità:

$ET = 0,015 \text{ mq/mq}$.

Il Programma può anche convertire gli obblighi di recupero ambientale, previo accordo, nella cessione delle aree e in un contributo finanziario equivalente al costo del recupero.

Valutazione complessiva

Potenziale di rigenerazione delle cave dismesse: medio-alto.

Pur con un indice edificatorio molto basso, l'articolo rende possibili usi che altrimenti sarebbero incompatibili con l'Agro romano e può quindi creare opportunità di recupero per aree fortemente degradate.

Capo 2° – Agro romano

Articolo 74 – Norme generali

L'Agro romano comprende il territorio extraurbano destinato prevalentemente alle attività agricole e caratterizzato da valori essenziali per il paesaggio, i cicli ecologici e l'equilibrio tra aree edificate e non edificate.

La disciplina non limita però l'Agro alla sola produzione agricola tradizionale.

Sono espressamente valorizzate anche le filiere:

agroalimentari, turistiche, culturali, ambientali e artigianali.

Sono ammessi il recupero edilizio e, nei limiti degli articoli successivi, anche la nuova costruzione, purché collegata alla produzione agricola, alle attività connesse e alle funzioni complementari compatibili, come agriturismo, tempo libero, educazione ambientale e valorizzazione dei beni culturali.

Valutazione complessiva

Tutela agricola: alta. Possibilità di valorizzazione economica: significativa ma strettamente funzionale all'uso rurale.

L'articolo 74 introduce quindi un modello dell'Agro romano non come territorio semplicemente inedificabile, ma come territorio produttivo, ambientale e multifunzionale, la cui concreta capacità di trasformazione viene disciplinata dagli articoli successivi.

Articolo 75 – Disciplina degli usi del suolo e degli

impianti ammessi L'articolo 75 definisce in modo molto dettagliato gli usi e gli impianti consentiti nell'Agro romano.

Accanto alle attività agricole tradizionali vengono ammessi anche usi complementari o connessi: serre, allevamenti, silvicoltura, strutture per agriturismo, ricettività all'aria aperta, attività sportive e ricreative, giardini botanici, laghetti, impianti per itticoltura, impianti di depurazione, reti tecnologiche, impianti per energie rinnovabili, orti sociali e altre attività compatibili con l'uso agricolo.

Attività ricreative e sportive

Tra gli usi ammessi rientrano espressamente attività all'aperto quali percorsi vita, escursionismo, equitazione, ippoterapia, mountain bike, trekking, pesca sportiva e altre forme di fruizione della natura.

Per aree superiori a un ettaro, in assenza di edifici da recuperare, possono essere realizzati piccoli manufatti o piazzole attrezzate fino a 30 mq di SUL e 3,50 metri di altezza.

Per i maneggi è ammessa una ulteriore SUL di 100 mq per ricoveri dei cavalli, purché realizzati con manufatti provvisori in legno.

Limiti nelle aree più sensibili

Nelle aree naturali protette, nei Parchi agricoli e nelle aree agricole comprese nella Rete ecologica sono esclusi alcuni usi maggiormente impattanti, tra cui grandi serre permanenti, allevamenti intensivi e discariche di inerti, salvo particolari finalità di recupero ambientale.

Diversi impianti sono inoltre subordinati alla Valutazione ambientale preliminare.

Valutazione complessiva

Potenziale di diversificazione economica dell'Agro: alto.

L'articolo 75 conferma che la disciplina agricola non è limitata alla coltivazione in senso stretto, ma consente un insieme ampio di attività complementari, soprattutto nel turismo rurale, nello sport, nel tempo libero, nell'ambiente e nelle energie rinnovabili.

Articolo 76 – Disciplina della nuova edificazione

L'articolo 76 disciplina la possibilità di costruire nuovi edifici nell'Agro romano.

La regola ordinaria è molto restrittiva.

Per le costruzioni necessarie alla conduzione agricola, escluse le abitazioni agricole, vengono stabiliti:

indice EF = 0,002 mq/mq; appezzamento minimo = 3 ettari; altezza massima = 7 metri.

Serre, silos e fienili

Silos, fienili e tettoie agricole sono esclusi dall'indice generale entro un indice massimo di copertura dello 0,2% dell'appezzamento.

Le serre possono invece raggiungere una copertura massima del 20% della superficie del fondo.

Maggiore edificabilità mediante PAMA

La possibilità più significativa viene introdotta attraverso il PAMA.

Per fondi superiori a 10 ettari l'edificabilità complessiva può raggiungere:

$ET = 0,008 \text{ mq/mq}$.

Di questa, una quota fino a $0,001 \text{ mq/mq}$, e comunque non superiore a 300 mq, può essere destinata ad abitazioni agricole, purché ne sia dimostrata la funzionalità rispetto all'attività agricola.

Questa quota residenziale è soggetta al contributo straordinario, che può essere compensato attraverso interventi ambientali o infrastrutturali al servizio dell'agricoltura.

Il PAMA consente inoltre deroghe per fondi di dimensioni inferiori ai 3 ettari, purché ricorrano le condizioni temporali e dimensionali stabilite dalla norma.

Impianti di golf

Per gli impianti di golf esistenti è consentito utilizzare l'edificabilità per servizi generali collegati all'attività: ristorazione, foresteria, spogliatoi, palestra, depositi e altri servizi.

Per impianti particolarmente estesi possono essere ammessi incrementi ulteriori, subordinati a compensazioni ambientali e, in alcuni casi, a convenzione con il Comune.

Valutazione complessiva

Nuova edificazione ordinaria: molto limitata. Potenziale attraverso PAMA: medio.

L'articolo mantiene una forte tutela dell'Agro, ma introduce una maggiore flessibilità quando l'edificazione è giustificata da un progetto aziendale agricolo strutturato e accompagnata da interventi ambientali.

Articolo 77 – Disciplina dell'edificazione esistente

L'articolo 77 riguarda il recupero degli edifici già presenti nell'Agro romano.

Sono ammessi manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e ampliamento, nel rispetto dei parametri e delle destinazioni consentite.

Incremento una tantum del 20%

Per i manufatti agricoli situati in fondi inferiori a 10 ettari è consentita la ristrutturazione e l'ampliamento una tantum fino al:

20% della SUL legittimamente esistente, entro i limiti dell'indice edificatorio previsto.

La norma precisa inoltre che per questi interventi non è necessario il PAMA.

Questa previsione è rilevante perché consente un adeguamento relativamente semplice del patrimonio produttivo agricolo esistente.

Agriturismo

Il recupero degli edifici per servizi ricettivi collegati ad attività agrituristiche non viene considerato frazionamento abitativo né cambio di destinazione d'uso, nei limiti della normativa regionale.

In questo caso è però obbligatorio il PAMA.

Valutazione complessiva

Potenziale di valorizzazione del patrimonio esistente: medio-alto.

La norma favorisce soprattutto il recupero e l'adeguamento degli edifici agricoli esistenti, anche attraverso un incremento del 20%, senza aprire a una generale trasformazione residenziale dell'Agro.

Articolo 78 – Norme generali per l'edilizia rurale e per

gli spazi aperti di pertinenza L'articolo 78 stabilisce criteri progettuali e paesaggistici per gli edifici rurali.

Per nuova edificazione, demolizione e ricostruzione e ristrutturazione degli edifici residenziali sono previste, come regola, coperture a falda, materiali tradizionali e contenimento delle parti interrate entro la sagoma dell'edificio.

Sono comunque ammessi elementi architettonici derivanti dall'uso di tecnologie per il risparmio energetico e le fonti rinnovabili.

Soluzioni architettoniche diverse possono essere autorizzate previo giudizio favorevole del Comitato per la qualità urbana ed edilizia.

Spazi aperti

Le superfici esterne pavimentate sono fortemente limitate e sono escluse, in generale, le sistemazioni asfaltate.

La norma disciplina inoltre recinzioni, strade poderali, movimenti di terra, alberature, siepi, fossi, canali e manufatti tradizionali dell'Agro.

Le modifiche agli elementi strutturanti del paesaggio agricolo richiedono il PAMA.

Valutazione complessiva

Impatto economico diretto: basso. Impatto progettuale e paesaggistico: alto.

La norma incide soprattutto sulle modalità concrete di realizzazione degli interventi, con l'obiettivo di mantenerne la compatibilità con il paesaggio dell'Agro romano.

Articolo 79 – Piano ambientale di miglioramento

agricolo (PAMA) Il PAMA è lo strumento centrale per gli interventi più rilevanti nell'Agro romano.

È richiesto, tra l'altro, per alcuni interventi nella Rete ecologica, per le deroghe alla nuova edificazione previste dall'articolo 76, per determinati interventi sul patrimonio esistente, per i nuclei di servizi e per le nuove edificazioni su fondi superiori a 25 ettari.

Contenuto economico e produttivo

Il PAMA non è soltanto un progetto edilizio.

Deve descrivere:

la situazione produttiva ed economica dell'azienda;

gli interventi programmati;

le esigenze edilizie;

gli edifici da conservare o trasformare;

le fasi di attuazione;

la valutazione ambientale;

gli interventi ambientali e infrastrutturali connessi al contributo straordinario.

Il PAMA deve quindi dimostrare il rapporto effettivo tra trasformazione edilizia e funzionamento economico dell'azienda agricola.

Procedura

Il Piano viene approvato dagli uffici comunali competenti, con il supporto di una commissione tecnico-consultiva che deve esprimersi entro 90 giorni, anche attraverso conferenza di servizi.

Ha durata non inferiore a 10 anni e può essere modificato, secondo determinate scadenze, dopo i primi tre anni.

Valutazione complessiva

Rilevanza: molto alta per gli interventi agricoli complessi.

Il PAMA rappresenta contemporaneamente uno strumento di controllo e una possibilità di maggiore flessibilità edificatoria. La sua efficacia dipenderà in misura significativa dalla capacità amministrativa di valutarlo nei tempi previsti.

Articolo 80 – Nuclei di servizi

Per aziende agricole singole o associate con fondi contigui o prossimi per almeno 100 ettari, il PAMA può prevedere una ulteriore edificazione pari a:

0,003 mq/mq

destinata a nuclei comuni di servizio.

Questi nuclei possono comprendere:

impianti per conservazione e lavorazione dei prodotti; mercati e mostre mercato; servizi agrituristici e per il turismo rurale; attività didattico-culturali; punti ristoro; strutture per macchine agricole.

La realizzazione è subordinata a valutazione di compatibilità ambientale e paesaggistica.

Valutazione complessiva

Potenziale economico: medio-alto.

La norma può favorire la formazione di vere filiere agricole integrate, consentendo di affiancare alla produzione la trasformazione, commercializzazione, ricettività e vendita diretta.

Articolo 81 – Ricettività per il turismo itinerante

L'articolo 81 consente di utilizzare parte del fondo agricolo per la ricettività del turismo itinerante, come attività complementare e integrativa dell'agricoltura.

Sono previste:

aree per camper, caravan e autocaravan e agricampeggi.

Parametri

La superficie territoriale massima è di 50.000 mq.

La densità massima è di 30 equipaggi per ettaro.

L'indice di edificabilità per strutture di servizio è:

ET = 0,008 mq/mq.

I manufatti devono avere basso impatto ambientale e altezza massima di 3,50 metri. Almeno metà dell'area deve rimanere destinata a verde naturalistico, colture agricole o boschive.

La permanenza massima è fissata in 90 giorni consecutivi.

Programmazione comunale e possibilità di intervento diretto

In linea generale gli interventi sono subordinati a un Programma comunale per lo sviluppo delle attività turistico-ricreative nell'Agro romano.

Tuttavia, in assenza del Programma, per fondi non superiori a 30.000 mq è consentita l'attuazione mediante modalità diretta convenzionata, attraverso un Piano di utilizzazione ambientale turistica (PUAT).

Il PUAT deve essere approvato dagli uffici comunali, anche in conferenza di servizi, entro 90 giorni dalla presentazione.

Valutazione complessiva

Potenziale turistico-economico: alto.

L'articolo apre una concreta possibilità di valorizzazione dell'Agro attraverso campeggi, agricampeggi e turismo itinerante, mantenendo una forte componente di tutela paesaggistica e agricola.

È particolarmente significativa la possibilità di procedere con intervento diretto convenzionato nei fondi fino a 3 ettari anche in assenza del Programma comunale.

Articolo 75 – Disciplina degli usi del suolo e degli

impianti ammessi L'articolo 75 definisce in modo molto dettagliato gli usi e gli impianti consentiti nell'Agro romano.

Accanto alle attività agricole tradizionali vengono ammessi anche usi complementari o connessi: serre, allevamenti, silvicoltura, strutture per agriturismo, ricettività all'aria aperta, attività sportive e ricreative, giardini botanici, laghetti, impianti per itticoltura, impianti di depurazione, reti tecnologiche, impianti per energie rinnovabili, orti sociali e altre attività compatibili con l'uso agricolo.

Attività ricreative e sportive

Tra gli usi ammessi rientrano espressamente attività all'aperto quali percorsi vita, escursionismo, equitazione, ippoterapia, mountain bike, trekking, pesca sportiva e altre forme di fruizione della natura.

Per aree superiori a un ettaro, in assenza di edifici da recuperare, possono essere realizzati piccoli manufatti o piazzole attrezzate fino a 30 mq di SUL e 3,50 metri di altezza.

Per i maneggi è ammessa una ulteriore SUL di 100 mq per ricoveri dei cavalli, purché realizzati con manufatti provvisori in legno.

Limiti nelle aree più sensibili

Nelle aree naturali protette, nei Parchi agricoli e nelle aree agricole comprese nella Rete ecologica sono esclusi alcuni usi maggiormente impattanti, tra cui grandi serre permanenti, allevamenti intensivi e discariche di inerti, salvo particolari finalità di recupero ambientale.

Diversi impianti sono inoltre subordinati alla Valutazione ambientale preliminare.

Valutazione complessiva

Potenziale di diversificazione economica dell'Agro: alto.

L'articolo 75 conferma che la disciplina agricola non è limitata alla coltivazione in senso stretto, ma consente un insieme ampio di attività complementari, soprattutto nel turismo rurale, nello sport, nel tempo libero, nell'ambiente e nelle energie rinnovabili.

Articolo 76 – Disciplina della nuova edificazione

L'articolo 76 disciplina la possibilità di costruire nuovi edifici nell'Agro romano.

La regola ordinaria è molto restrittiva.

Per le costruzioni necessarie alla conduzione agricola, escluse le abitazioni agricole, vengono stabiliti:

indice EF = 0,002 mq/mq; appezzamento minimo = 3 ettari; altezza massima = 7 metri.

Serre, silos e fienili

Silos, fienili e tettoie agricole sono esclusi dall'indice generale entro un indice massimo di copertura dello 0,2% dell'appezzamento.

Le serre possono invece raggiungere una copertura massima del 20% della superficie del fondo.

Maggiore edificabilità mediante PAMA

La possibilità più significativa viene introdotta attraverso il PAMA.

Per fondi superiori a 10 ettari l'edificabilità complessiva può raggiungere:

ET = 0,008 mq/mq.

Di questa, una quota fino a 0,001 mq/mq, e comunque non superiore a 300 mq, può essere destinata ad abitazioni agricole, purché ne sia dimostrata la funzionalità rispetto all'attività agricola.

Questa quota residenziale è soggetta al contributo straordinario, che può essere compensato attraverso interventi ambientali o infrastrutturali al servizio dell'agricoltura.

Il PAMA consente inoltre deroghe per fondi di dimensioni inferiori ai 3 ettari, purché ricorrano le condizioni temporali e dimensionali stabilite dalla norma.

Impianti di golf

Per gli impianti di golf esistenti è consentito utilizzare l'edificabilità per servizi generali collegati all'attività: ristorazione, foresteria, spogliatoi, palestra, depositi e altri servizi.

Per impianti particolarmente estesi possono essere ammessi incrementi ulteriori, subordinati a compensazioni ambientali e, in alcuni casi, a convenzione con il Comune.

Valutazione complessiva

Nuova edificazione ordinaria: molto limitata. Potenziale attraverso PAMA: medio.

L'articolo mantiene una forte tutela dell'Agro, ma introduce una maggiore flessibilità quando l'edificazione è giustificata da un progetto aziendale agricolo strutturato e accompagnata da interventi ambientali.

Articolo 77 – Disciplina dell'edificazione esistente

L'articolo 77 riguarda il recupero degli edifici già presenti nell'Agro romano.

Sono ammessi manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e ampliamento, nel rispetto dei parametri e delle destinazioni consentite.

Incremento una tantum del 20%

Per i manufatti agricoli situati in fondi inferiori a 10 ettari è consentita la ristrutturazione e l'ampliamento una tantum fino al:

20% della SUL legittimamente esistente, entro i limiti dell'indice edificatorio previsto.

La norma precisa inoltre che per questi interventi non è necessario il PAMA.

Questa previsione è rilevante perché consente un adeguamento relativamente semplice del patrimonio produttivo agricolo esistente.

Agriturismo

Il recupero degli edifici per servizi ricettivi collegati ad attività agrituristiche non viene considerato frazionamento abitativo né cambio di destinazione d'uso, nei limiti della normativa regionale.

In questo caso è però obbligatorio il PAMA.

Valutazione complessiva

Potenziale di valorizzazione del patrimonio esistente: medio-alto.

La norma favorisce soprattutto il recupero e l'adeguamento degli edifici agricoli esistenti, anche attraverso un incremento del 20%, senza aprire a una generale trasformazione residenziale dell'Agro.

Articolo 78 – Norme generali per l'edilizia rurale e per

gli spazi aperti di pertinenza

L'articolo 78 stabilisce criteri progettuali e paesaggistici per gli edifici rurali.

Per nuova edificazione, demolizione e ricostruzione e ristrutturazione degli edifici residenziali sono previste, come regola, coperture a falda, materiali tradizionali e contenimento delle parti interrato entro la sagoma dell'edificio.

Sono comunque ammessi elementi architettonici derivanti dall'uso di tecnologie per il risparmio energetico e le fonti rinnovabili.

Soluzioni architettoniche diverse possono essere autorizzate previo giudizio favorevole del Comitato per la qualità urbana ed edilizia.

Spazi aperti

Le superfici esterne pavimentate sono fortemente limitate e sono escluse, in generale, le sistemazioni asfaltate.

La norma disciplina inoltre recinzioni, strade poderali, movimenti di terra, alberature, siepi, fossi, canali e manufatti tradizionali dell'Agro.

Le modifiche agli elementi strutturanti del paesaggio agricolo richiedono il PAMA.

Valutazione complessiva

Impatto economico diretto: basso. Impatto progettuale e paesaggistico: alto.

La norma incide soprattutto sulle modalità concrete di realizzazione degli interventi, con l'obiettivo di mantenerne la compatibilità con il paesaggio dell'Agro romano.

Articolo 79 – Piano ambientale di miglioramento

agricolo (PAMA) Il PAMA è lo strumento centrale per gli interventi più rilevanti nell'Agro romano.

È richiesto, tra l'altro, per alcuni interventi nella Rete ecologica, per le deroghe alla nuova edificazione previste dall'articolo 76, per determinati interventi sul patrimonio esistente, per i nuclei di servizi e per le nuove edificazioni su fondi superiori a 25 ettari.

Contenuto economico e produttivo

Il PAMA non è soltanto un progetto edilizio.

Deve descrivere:

la situazione produttiva ed economica dell'azienda;

gli interventi programmati;

le esigenze edilizie;

gli edifici da conservare o trasformare;

le fasi di attuazione;

la valutazione ambientale;

gli interventi ambientali e infrastrutturali connessi al contributo straordinario.

Il PAMA deve quindi dimostrare il rapporto effettivo tra trasformazione edilizia e funzionamento economico dell'azienda agricola.

Procedura

Il Piano viene approvato dagli uffici comunali competenti, con il supporto di una commissione tecnico-consultiva che deve esprimersi entro 90 giorni, anche attraverso conferenza di servizi.

Ha durata non inferiore a 10 anni e può essere modificato, secondo determinate scadenze, dopo i primi tre anni.

Valutazione complessiva

Rilevanza: molto alta per gli interventi agricoli complessi.

Il PAMA rappresenta contemporaneamente uno strumento di controllo e una possibilità di maggiore flessibilità edificatoria. La sua efficacia dipenderà in misura significativa dalla capacità amministrativa di valutarlo nei tempi previsti.

Articolo 80 – Nuclei di servizi

Per aziende agricole singole o associate con fondi contigui o prossimi per almeno 100 ettari, il PAMA può prevedere una ulteriore edificazione pari a:

0,003 mq/mq

destinata a nuclei comuni di servizio.

Questi nuclei possono comprendere:

impianti per conservazione e lavorazione dei prodotti; mercati e mostre mercato; servizi agrituristici e per il turismo rurale; attività didattico-culturali; punti ristoro; strutture per macchine agricole.

La realizzazione è subordinata a valutazione di compatibilità ambientale e paesaggistica.

Valutazione complessiva

Potenziale economico: medio-alto.

La norma può favorire la formazione di vere filiere agricole integrate, consentendo di affiancare alla produzione la trasformazione, commercializzazione, ricettività e vendita diretta.

Articolo 81 – Ricettività per il turismo itinerante

L'articolo 81 consente di utilizzare parte del fondo agricolo per la ricettività del turismo itinerante, come attività complementare e integrativa dell'agricoltura.

Sono previste:

aree per camper, caravan e autocaravan e agricampeggi.

Parametri

La superficie territoriale massima è di 50.000 mq.

La densità massima è di 30 equipaggi per ettaro.

L'indice di edificabilità per strutture di servizio è:

ET = 0,008 mq/mq.

I manufatti devono avere basso impatto ambientale e altezza massima di 3,50 metri. Almeno metà dell'area deve rimanere destinata a verde naturalistico, colture agricole o boschive.

La permanenza massima è fissata in 90 giorni consecutivi.

Programmazione comunale e possibilità di intervento diretto

In linea generale gli interventi sono subordinati a un Programma comunale per lo sviluppo delle attività turistico-ricreative nell'Agro romano.

Tuttavia, in assenza del Programma, per fondi non superiori a 30.000 mq è consentita l'attuazione mediante modalità diretta convenzionata, attraverso un Piano di utilizzazione ambientale turistica (PUAT).

Il PUAT deve essere approvato dagli uffici comunali, anche in conferenza di servizi, entro 90 giorni dalla presentazione.

Valutazione complessiva

Potenziale turistico-economico: alto.

L'articolo apre una concreta possibilità di valorizzazione dell'Agro attraverso campeggi, agricampeggi e turismo itinerante, mantenendo una forte componente di tutela paesaggistica e agricola.

È particolarmente significativa la possibilità di procedere con intervento diretto convenzionato nei fondi fino a 3 ettari anche in assenza del Programma comunale.

Articolo 90 – Infrastrutture stradali

L'articolo 90 disciplina le aree destinate alla realizzazione e al potenziamento delle infrastrutture stradali, comprendendo non soltanto carreggiate e ampliamenti, ma anche corsie per il trasporto collettivo, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili e sistemazioni a verde.

I parcheggi pubblici possono essere realizzati a raso, nel sottosuolo o, in determinate condizioni, in strutture

sopraelevate. Gli accessi devono rispettare i limiti previsti per le strade principali dal Codice della strada.

Per le caratteristiche geometriche delle strade la norma rinvia principalmente alla disciplina nazionale e al Regolamento viario del PGTU di Roma.

Valutazione complessiva

Impatto economico diretto: basso. Impatto sulla trasformabilità delle aree: potenzialmente alto.

L'articolo costituisce soprattutto una disciplina tecnica delle infrastrutture, ma la presenza o la previsione di nuove strade può incidere in modo rilevante sull'assetto e sul valore delle aree interessate.

Articolo 91 – Classificazione delle infrastrutture stradali

L'articolo 91 classifica la rete stradale secondo il ruolo funzionale svolto.

Il PRG distingue:

rete primaria, rete principale, rete secondaria e rete locale, articolate ulteriormente tra tratti urbani ed extraurbani.

La rete primaria assolve alle funzioni di collegamento nazionale, interregionale e dell'intera area urbana; la rete principale collega territori regionali e quartieri; la rete secondaria svolge funzioni di collegamento di quartiere; la rete locale distribuisce il traffico a servizio diretto degli insediamenti.

Valutazione complessiva

Articolo prevalentemente tecnico e classificatorio.

La sua rilevanza pratica deriva soprattutto dal fatto che dalla classificazione della strada dipendono le fasce di pertinenza, le fasce di rispetto e le distanze edificatorie disciplinate dagli articoli successivi.

Articolo 92 – Fasce di pertinenza delle infrastrutture

stradali Le fasce di pertinenza sono aree che costituiscono parte integrante dell'infrastruttura stradale e possono essere utilizzate per marciapiedi, piste ciclabili, fermate del trasporto pubblico, sosta, distributori di carburante, verde e opere di mitigazione ambientale.

Per le nuove strade sono stabilite larghezze minime variabili a seconda della categoria:

20 metri per le autostrade; 15 metri per strade extraurbane principali e urbane di scorrimento; 12 metri per strade extraurbane secondarie e urbane di quartiere; 5 metri per le strade locali.

Spazio pedonale

Tutte le strade carrabili, salvo le categorie maggiori espressamente escluse, devono disporre di spazi protetti per la mobilità pedonale.

I marciapiedi devono normalmente avere larghezza non inferiore a:

3 metri nelle strade di scorrimento; 4 metri nelle strade di quartiere; 5 metri nelle strade di quartiere con fronti commerciali o nelle aree turistiche; 3 metri nelle strade locali, con alcune eccezioni nelle zone residenziali a bassissima densità.

Valutazione complessiva

Impatto urbanistico: medio.

La norma può incidere sulla progettazione degli interventi di nuovo impianto perché una parte significativa del suolo può essere assorbita dalle esigenze stradali e pedonali.

Articolo 93 – Fasce di rispetto delle infrastrutture

stradali L'articolo 93 è più rilevante dal punto di vista immobiliare perché stabilisce le distanze minime tra le costruzioni e le infrastrutture stradali.

Distanze principali

In ambito extraurbano, le distanze minime possono arrivare a:

60 metri per le autostrade; 40 metri per le strade extraurbane principali; 30 metri per le strade secondarie; 20 metri per le strade locali.

Nelle aree edificabili extraurbane queste distanze vengono ridotte.

In ambito urbano sono previste, tra l'altro, distanze di 30 metri dalle autostrade e 20 metri dalle strade urbane di scorrimento.

Per la Città da ristrutturare, la Città della trasformazione e i Progetti strutturanti sono inoltre previsti arretramenti di 8 metri dalle strade di quartiere e 5 metri dalle strade locali.

Possibilità di deroga

Per strade di quartiere e locali comprese in strumenti urbanistici esecutivi possono essere ammesse distanze inferiori, purché una specifica documentazione tecnica dimostri la sicurezza e la sostenibilità della soluzione.

La deroga richiede deliberazione del Consiglio comunale.

Utilizzazione delle fasce

Nelle fasce di rispetto sono ammessi soltanto interventi limitati, tra cui verde, parcheggi scoperti, reti tecnologiche, infrastrutture di servizio e impianti per carburanti.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di recupero e, quando consentiti dalla disciplina della componente, ampliamenti sui fronti non rivolti verso l'asse stradale.

Demolizione e rilocalizzazione

Quando un edificio viene espropriato o reso incompatibile dalla realizzazione di un'infrastruttura, può essere consentita la demolizione e ricostruzione con una SUL pari a quella esistente incrementata del 10%, mantenendo le stesse destinazioni d'uso.

Valutazione complessiva

Impatto sulla trasformabilità e sul valore delle aree: alto.

La presenza di una fascia di rispetto può ridurre sensibilmente la superficie effettivamente utilizzabile. È quindi uno degli

elementi da verificare preventivamente nella valutazione urbanistica di un'area.

Articolo 94 – Infrastrutture di trasporto in sede propria

L'articolo riguarda ferrovie nazionali, regionali e metropolitane, linee metropolitane, corridoi riservati al trasporto pubblico di superficie e infrastrutture del trasporto pubblico locale.

I tracciati del PRG hanno in larga parte valore indicativo e possono essere precisati mediante studi di fattibilità, Progetti urbani e progettazione definitiva o esecutiva.

Riqualificazione delle aree ferroviarie

Uno degli aspetti più importanti riguarda le aree ferroviarie e quelle del trasporto pubblico locale che possono essere dismesse o riconvertite.

Nei casi in cui il PRG non abbia già definito un Ambito di valorizzazione o uno specifico perimetro, lo strumento urbanistico può attribuire un indice massimo:

$ET = 0,5 \text{ mq/mq}$.

Almeno la metà della capacità edificatoria deve però essere destinata a servizi o spazi pubblici di interesse generale o locale.

Le destinazioni vengono stabilite dallo strumento attuativo tra quelle dell'articolo 6, con esclusione delle grandi strutture di vendita e delle funzioni incompatibili richiamate dalla norma.

Sono inoltre ammessi parcheggi di scambio e piattaforme logistiche.

Valore delle aree ferroviarie dismesse

Questa disposizione è molto importante perché consente di trasformare aree infrastrutturali non più necessarie al servizio ferroviario o del trasporto pubblico in vere aree di rigenerazione urbana, con nuove funzioni e capacità edificatoria.

Corridoi del trasporto pubblico

Le nuove strade appartenenti alla rete primaria e principale urbana devono generalmente riservare una sede di almeno 10 metri per il trasporto pubblico locale.

Valutazione complessiva

Potenziale di rigenerazione: molto alto.

Le grandi aree ferroviarie e i depositi del trasporto pubblico possono costituire una delle più importanti riserve di trasformazione interna della città, anche se almeno metà della capacità edificatoria deve concorrere alla realizzazione di servizi e spazi pubblici.

Articolo 95 – Aree per i nodi di scambio

I nodi di scambio sono le aree destinate all'integrazione tra differenti sistemi di trasporto: automobile, ferrovia, metropolitana, autobus, taxi, biciclette e mobilità pedonale.

L'attuazione avviene attraverso strumento urbanistico esecutivo, Programma integrato oppure intervento diretto di iniziativa pubblica.

Funzioni complementari

I nodi non sono concepiti come semplici parcheggi.

Devono comprendere servizi per gli utenti, quali spazi di attesa, ristoro, servizi igienici, informazione, primo soccorso e attività terziarie, con esclusione delle grandi strutture di vendita.

Per queste attrezzature è attribuito un indice:

$ET = 0,10 \text{ mq/mq}$ per i nodi urbani; $ET = 0,15 \text{ mq/mq}$ per i nodi metropolitani.

Quando il nodo è compreso in una Centralità, questa edificabilità è aggiuntiva rispetto a quella propria della Centralità, a fronte della cessione gratuita dell'area al Comune.

Valutazione complessiva

Potenziale urbano ed economico: medio-alto.

I nodi di scambio possono diventare piccole centralità di servizi e attività terziarie, soprattutto quando sono integrati nelle Centralità metropolitane e urbane.

Articolo 96 – Percorsi pedonali e ciclabili

L'articolo 96 disciplina la rete pedonale e ciclabile recependo nel PRG la rete principale prevista dagli strumenti della mobilità.

Il disegno del PRG ha valore di massima e può essere integrato e precisato dagli strumenti attuativi e dai progetti di pubblica utilità.

La larghezza dei percorsi pedonali non deve normalmente essere inferiore a 1,50 metri e devono essere garantite continuità, accessibilità e sicurezza degli attraversamenti.

I percorsi ciclabili possono essere inseriti nella viabilità esistente, nei marciapiedi compatibili, negli interventi di riqualificazione stradale e nelle aree destinate a servizi, assicurando la separazione e la sicurezza rispetto ai pedoni e ai veicoli.

Valutazione complessiva

Impatto economico diretto: basso. Impatto sulla qualità urbana: alto.

La norma rafforza l'integrazione della mobilità pedonale e ciclabile nei progetti urbanistici e contribuisce alla logica complessiva delle NTA orientata alla rigenerazione e alla mobilità sostenibile.

Articolo 97 – Mitigazione dell'impatto ambientale per

interventi sulla rete stradale e ferroviaria L'articolo 97 stabilisce che gli interventi sulla rete stradale e ferroviaria, soprattutto sulle infrastrutture principali esistenti da adeguare o di nuova realizzazione, devono essere accompagnati da misure di mitigazione finalizzate a ridurre gli effetti negativi sulla città e sull'ambiente.

Gli obiettivi riguardano in particolare:

miglioramento della circolazione e della sicurezza stradale; riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico; risparmio energetico; migliore inserimento ambientale delle infrastrutture.

La progettazione della nuova viabilità urbana deve inoltre favorire la moderazione del traffico privato, la priorità del trasporto pubblico e la riduzione dei flussi di attraversamento nei quartieri.

Fasce di ambientazione

Per le infrastrutture considerate critiche, anche quando non sottoposte formalmente a VIA, deve essere predisposto uno studio specifico degli impatti e possono essere realizzate fasce di ambientazione comprendenti sistemazioni del terreno, alberature, fasce verdi, dune alberate e aree di compensazione ecologica.

Valutazione complessiva

Impatto economico diretto: medio-basso. Impatto progettuale e ambientale: alto.

La norma può aumentare gli oneri progettuali degli interventi infrastrutturali, ma contribuisce a ridurre gli effetti negativi sulle aree urbanizzate e sul paesaggio.

Articolo 98 – Progetti urbani per le grandi infrastrutture

di trasporto L'articolo 98 collega direttamente le grandi infrastrutture alla trasformazione urbanistica dei territori attraversati.

Quando un'infrastruttura di trasporto assume rilevanza strategica, il PRG prevede il ricorso al Progetto urbano, che deve considerare unitariamente sia l'opera di mobilità sia la riqualificazione o trasformazione degli spazi circostanti.

Il Progetto urbano deve comprendere anche:

assetto urbanistico e ambientale; domanda e offerta di trasporto; fattibilità tecnica, economica e finanziaria; analisi costi-benefici; programma degli investimenti; valutazione degli impatti sociali, economici, ambientali e sulla mobilità.

Interventi interessati

La norma richiama espressamente, tra gli altri:

nuove linee ferroviarie e metropolitane;

corridoi del trasporto pubblico;

Nuova Circonvallazione interna;

adeguamento di grandi direttrici viarie;

piattaforme logistiche.

Valutazione complessiva

Potenziale di rigenerazione urbana: alto.

L'infrastruttura viene considerata non soltanto come opera di trasporto, ma come occasione per trasformare e riqualificare intere parti della città.

Articolo 99 – Relazione tra grandi interventi urbanistici

e sistema della mobilità L'articolo 99 è particolarmente importante per la fattibilità concreta dei grandi interventi.

Le trasformazioni più rilevanti — Città della trasformazione, Progetti strutturanti, centri direzionali, grandi strutture commerciali, università, ospedali, grandi impianti sportivi, fiere e impianti anonari — devono essere coordinate con la programmazione delle infrastrutture di trasporto necessarie a garantirne l'accessibilità.

Studio di impatto sulla mobilità

Per Progetti urbani, Programmi integrati e strumenti urbanistici esecutivi deve essere prodotto uno Studio di impatto sulla mobilità (SIM).

Lo studio deve valutare:

flussi di traffico generati e attratti;

capacità delle infrastrutture esistenti;

sicurezza;

necessità di nuove infrastrutture;

fattibilità tecnico-economica degli interventi di mobilità.

Anche per interventi diretti

Il SIM è richiesto anche per interventi diretti quando il carico urbanistico genera un fabbisogno complessivo di parcheggi pubblici e privati superiore a 2.500 mq, oppure nei casi di deroga alle dotazioni minime previste dall'articolo 7.

Possibile subordinazione dell'intervento

Se il nuovo insediamento è sostenibile soltanto dopo la realizzazione o il potenziamento di una determinata infrastruttura, l'intervento può essere subordinato alla sua preventiva o contestuale realizzazione.

Valutazione complessiva

Impatto sulla fattibilità degli interventi: molto alto.

Questo articolo può rappresentare uno dei principali fattori di condizionamento dei grandi progetti. Una destinazione urbanisticamente consentita non è sufficiente: occorre dimostrare che il sistema della mobilità sia in grado di sostenerla.

Per gli operatori ciò significa che infrastrutture e accessibilità devono entrare nel PEF e nella valutazione dell'investimento fin dalle prime fasi.

Articolo 100 – Aree aeroportuali

L'articolo disciplina le aree interessate dagli aeroporti di Ciampino e dell'Urbe e richiama anche le limitazioni connesse all'aeroporto di Fiumicino.

La disciplina urbanistica è subordinata alle norme sovraordinate sulla sicurezza della navigazione aerea.

Sono previste limitazioni riguardanti costruzioni, alberature, linee elettriche, antenne e in generale qualsiasi elemento che possa costituire ostacolo alla navigazione.

Le limitazioni sono particolarmente rigorose nelle direttrici di atterraggio e diminuiscono progressivamente con l'aumentare della distanza dall'aeroporto.

Valutazione complessiva

Impatto sulla trasformabilità: potenzialmente alto nelle aree interessate.

È una disciplina essenzialmente vincolistica: la presenza delle fasce aeroportuali può limitare in particolare l'altezza degli edifici e quindi incidere sulla capacità edificatoria effettivamente utilizzabile.

Articolo 101 – Piattaforme logistiche

L'articolo 101 è il principale riferimento specifico delle NTA per la logistica urbana.

Le piattaforme logistiche devono essere attuate attraverso un Piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica, definito con il coinvolgimento del Comune, del gruppo Ferrovie dello Stato, degli operatori privati e delle associazioni dei commercianti e dei trasportatori, nell'ambito di un più generale Piano della Logistica urbana.

Localizzazioni

Il PRG individua piattaforme logistiche multimodali a:

Smistamento, Ciampino, Salone e Massimina.

Sono finalizzate al rifornimento e alla distribuzione delle merci in città attraverso l'integrazione ferro-gomma.

Ulteriori piattaforme possono essere realizzate nelle aree ferroviarie disciplinate dall'articolo 94 e nelle aree per infrastrutture tecnologiche dell'articolo 102.

Sono inoltre previste piattaforme specifiche per il trasporto ferroviario dei rifiuti urbani.

Valutazione complessiva

Rilevanza per il settore logistico: alta ma territorialmente molto selettiva.

Le NTA riconoscono espressamente la logistica come funzione strategica, ma non la rendono diffusamente insediabile nel territorio romano.

Questo conferma una valutazione importante per lo studio complessivo: la logistica è favorita in localizzazioni dedicate e infrastrutturalmente attrezzate, mentre rimane esclusa o limitata in numerose componenti urbane residenziali e consolidate.

Capo 5° – Infrastrutture tecnologiche

Articolo 102 – Infrastrutture tecnologiche

Le aree per infrastrutture tecnologiche comprendono una gamma molto ampia di impianti:

centrali elettriche, stoccaggio del gas, depuratori, depositi per mezzi di trasporto, piattaforme logistiche, distributori di carburante, impianti per rifiuti, autodemolizione e rottamazione e attività assimilabili.

Edificabilità

Per le strutture funzionali agli impianti si applica in generale:

$ET = 0,06 \text{ mq/mq}$.

Per gli edifici nei quali si svolgono stabilmente attività umane sono invece ammessi ristrutturazione e demolizione-ricostruzione con incremento della SUL fino a:

$EF = 0,5 \text{ mq/mq}$, oppure incremento una tantum fino al 10%.

Gli incrementi superiori al 10% richiedono modalità convenzionata o intervento indiretto per aree oltre 2,5 ettari, oltre al reperimento integrale dei parcheggi. La SUL aggiuntiva destinata ad attività tecniche, amministrative o commerciali è soggetta al contributo straordinario.

Dismissione e riconversione

In caso di dismissione, gli edifici possono essere riconvertiti a:

commercio e servizi; strutture alberghiere ed extra-alberghiere; attività produttive, queste ultime in misura non inferiore al 30% della SUL dismessa.

La riconversione richiede uno strumento urbanistico esecutivo o un Programma integrato.

Il Comune può inoltre acquisire parte della SUL di riconversione in alternativa al pagamento del contributo straordinario.

Valutazione complessiva

Potenziale di rigenerazione delle aree tecnologiche dismesse: alto.

La norma può consentire il recupero di grandi compendi non più necessari alle loro funzioni originarie, introducendo attività produttive, commerciali, servizi e ricettività.

Capo 6° – Reti tecnologiche

Articolo 103 – Reti energetiche

L'articolo 103 disciplina soprattutto gli effetti urbanistici degli elettrodotti.

Nelle fasce determinate dalle norme sull'esposizione ai campi elettromagnetici è vietata la realizzazione di edifici residenziali e di strutture nelle quali sia prevista una permanenza prolungata delle persone.

Il Comune può inoltre individuare specifiche aree di salvaguardia intorno a scuole, asili, ospedali, parchi gioco e altre funzioni sensibili.

Per gli elettrodotti esistenti può essere prevista, attraverso specifici programmi, anche la loro interrimento nelle aree più sensibili.

Valutazione complessiva

Impatto sulla trasformabilità: medio-alto nelle aree direttamente interessate.

La presenza di elettrodotti deve essere verificata preventivamente perché può escludere alcune destinazioni o rendere necessarie opere di risanamento.

Articolo 104 – Reti e sistemi per la gestione del servizio

idrico integrato L'articolo 104 impone requisiti infrastrutturali e ambientali ai nuovi insediamenti.

Negli interventi abitativi, commerciali e produttivi ad attuazione indiretta è prevista, come regola, una doppia rete idrica per acqua potabile e acqua non potabile, salvo impossibilità tecnica riconosciuta dagli enti competenti.

Sono consentiti anche sistemi autonomi di collettamento e depurazione, nei limiti della normativa ambientale.

Separazione delle acque

La rete fognaria deve essere normalmente separata da quella delle acque meteoriche.

La disciplina favorisce inoltre il recupero e la gestione locale delle acque bianche attraverso bacini di raccolta, riuso irriguo, tetti e pareti verdi, fitodepurazione e altre tecniche analoghe.

Valutazione complessiva

Impatto economico: medio. Impatto ambientale e progettuale: alto.

La norma può aumentare i costi delle urbanizzazioni nei nuovi interventi, ma persegue un modello più sostenibile di gestione delle risorse idriche.

Articolo 105 – Reti e impianti radiotelevisivi e della

telefonia mobile

L'articolo 105 disciplina antenne, impianti radioelettrici e stazioni per la telefonia mobile.

La localizzazione deve rispettare la normativa nazionale e regionale sui limiti di esposizione ai campi elettromagnetici, nonché il regolamento comunale approvato nel 2024.

La localizzazione degli impianti è orientata dal Piano territoriale della telefonia mobile, predisposto con il coinvolgimento dei Municipi.

Nelle more dell'approvazione del Piano gli impianti possono comunque essere localizzati nel rispetto della normativa statale e del regolamento comunale.

Valutazione complessiva

Impatto urbanistico generale: basso.

La norma assume rilievo soprattutto per la localizzazione puntuale degli impianti e per la tutela delle aree sensibili.

Articolo 106 – Impianti ed attrezzature per la gestione

del ciclo dei rifiuti L'articolo 106 disciplina gli impianti per trattamento, riciclaggio, smaltimento e gestione dei rifiuti.

Tali impianti possono essere localizzati principalmente nelle aree per Infrastrutture tecnologiche, ma possono essere previsti anche negli Ambiti per Programmi integrati della Città da ristrutturare, nella Città della trasformazione, nelle Centralità e negli Ambiti di riserva quando le destinazioni produttive lo

consentano e lo strumento urbanistico lo preveda espressamente.

La norma consente inoltre, in altri ambiti compatibili, strutture di modesta dimensione per la sola messa in riserva di rifiuti non pericolosi, quando complementari ad attività produttive o commerciali.

Valutazione complessiva

Rilevanza urbanistica: medio-alta ma fortemente localizzata.

La disciplina tende a concentrare gli impianti più impattanti in aree specificamente idonee, evitando una diffusione generalizzata nel tessuto urbano.

Articolo 107 – Zone territoriali omogenee

L'articolo 107 riclassifica le diverse componenti del PRG secondo le zone territoriali omogenee del DM 1444/1968, attribuendo alle componenti del Piano le categorie A, B, C, D, E ed F.

In sintesi:

- la Città storica ricade prevalentemente in zona A;
- la Città consolidata e gran parte della Città da ristrutturare ricadono in zona B;
- la Città della trasformazione, alcuni Programmi di recupero e parte delle Centralità ricadono in zona C;
- i Tessuti prevalentemente per attività della Città da ristrutturare ricadono in zona D;
- Parchi agricoli e Agro romano ricadono in zona E;
- Centralità non residenziali, aree naturali protette e sistema dei servizi ricadono prevalentemente in zona F.

Un aspetto interessante riguarda gli Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata: essi sono classificati come zona E fino all'atto di programmazione previsto dall'articolo 67 e diventano zona C successivamente.

Valutazione complessiva

Rilevanza giuridico-urbanistica: alta. Impatto economico diretto: indiretto.

La classificazione è importante perché collega le componenti del PRG alla disciplina nazionale su densità, distacchi, standard e limiti edificatori.

Articolo 108 – Altezza convenzionale e altezza reale

L'articolo 108 stabilisce un criterio di conversione tra volumetria e SUL.

L'altezza convenzionale è fissata in:

3,20 metri.

Questo parametro viene utilizzato per convertire previsioni espresse in volume in corrispondente SUL, anche quando derivino da norme regionali o statali.

Per gli edifici di nuova edificazione, salvo particolari esigenze di allineamento, l'altezza reale dei piani destinati ad abitazioni, direzionale privato o sedi della pubblica amministrazione non può superare 3,60 metri, esclusi gli spazi comuni.

Valutazione complessiva

Impatto economico diretto: basso.

La norma ha soprattutto funzione tecnica di coordinamento tra parametri volumetrici e SUL.

Articolo 109 – Adeguamenti e deroghe al PRG

L'articolo 109 stabilisce che le modifiche derivanti da Piani comunali di settore — mobilità, traffico, parcheggi, energia, rifiuti, qualità dell'aria, elettrodotti e altri strumenti analoghi — non costituiscono variante urbanistica al PRG.

Sono inoltre confermati i poteri di deroga previsti dall'articolo 14 del DPR 380/2001 e dalle altre disposizioni statali e regionali.

Per gli interventi di autorecupero sono ammesse modalità indirette o, nei casi consentiti, dirette convenzionate, garantendo comunque gli standard urbanistici necessari alle eventuali nuove destinazioni residenziali.

Valutazione complessiva

Flessibilità amministrativa: medio-alta.

La norma evita che ogni adeguamento conseguente a una pianificazione settoriale debba necessariamente attivare una variante al PRG, consentendo una maggiore adattabilità del Piano nel tempo.

Articolo 110 – Edificabilità delle aree in cessione al

Comune L'articolo 110 contiene una disposizione breve ma molto importante.

Quando un'area è già oggetto di un atto formale di cessione unilaterale al Comune, anche se il trasferimento di proprietà non è ancora materialmente perfezionato, le capacità edificatorie attribuite dal PRG a quell'area sono considerate nella piena ed esclusiva disponibilità giuridica del Comune.

Il Comune può utilizzarle per proprie finalità istituzionali o di interesse pubblico e deve effettuare una specifica ricognizione patrimoniale.

Valutazione complessiva

Impatto sui diritti edificatori: alto.

La disposizione chiarisce che, una volta formalmente ceduta l'area, l'edificabilità non resta nella disponibilità del precedente proprietario, anche se il perfezionamento patrimoniale della cessione non è ancora concluso.

Articolo 111 – Aree di demanio e private gravate da usi

civici L'articolo 111 disciplina i terreni appartenenti al demanio collettivo e quelli privati gravati da usi civici.

Le terre collettive non possono essere utilizzate per edificazione o per funzioni incompatibili con la gestione collettiva agro-silvo-pastorale e non possono essere utilizzate neppure per concorrere alla formazione di lotti minimi edificabili.

Opere pubbliche e trasformazioni urbanistiche

Qualora tali aree siano necessarie per opere pubbliche devono essere attivate le specifiche procedure previste dalla legislazione sugli usi civici.

Quando invece una previsione urbanistica attribuisce destinazioni residenziali, turistiche, commerciali, artigianali o industriali a terreni di demanio collettivo, il permesso di costruire può essere rilasciato soltanto dopo la preventiva alienazione dell'area secondo le procedure previste dalla normativa regionale.

Non possono comunque essere alienate le terre collettive comprese in parchi, aree protette, monumenti naturali, SIC e ZPS.

Per i terreni privati gravati da uso civico, le destinazioni urbanistiche del PRG diventano concretamente utilizzabili solo dopo la liquidazione degli usi civici.

Valutazione complessiva

Impatto sulla trasformabilità: molto alto nelle aree interessate.

L'esistenza di un uso civico può rendere non immediatamente esercitabile una previsione edificatoria del PRG. È quindi una delle verifiche giuridiche fondamentali nella due diligence di un'area.

Articolo 112 – Recepimento del parere

geologico-vegetazionale

L'articolo 112 incorpora nelle NTA il parere geologico-vegetazionale espresso ai sensi della normativa vigente.

Il parere diventa parte integrante delle Norme e deve essere applicato nella formazione degli strumenti di intervento indiretto.

Le relative prescrizioni possono essere modificate soltanto mediante un nuovo parere espresso secondo le stesse procedure, senza che ciò costituisca variante al PRG.

Valutazione complessiva

Impatto sulla fattibilità: potenzialmente alto nelle aree con criticità geologiche o vegetazionali.

È una disciplina di controllo che può condizionare localizzazione, dimensionamento e modalità degli interventi indiretti.

Articolo 113 – Norma transitoria

L'articolo 113 chiude le NTA e disciplina il passaggio tra le diverse fasi della pianificazione.

La norma tutela una serie di procedimenti e interventi già avviati, evitando l'applicazione retroattiva della nuova disciplina in casi espressamente individuati.

Tra questi rientrano:

varianti a permessi già rilasciati senza incremento di SUL o volume; residenze universitarie già localizzate e finanziate; programmi di alloggi in affitto già finanziati; opere

pubbliche già approvate almeno a livello preliminare; alcuni project financing; piani e programmi urbanistici già adottati.

La norma contiene inoltre disposizioni specifiche relative ad alcuni programmi urbanistici già avviati o approvati nel periodo precedente.

Il comma 5-bis

Particolarmente importante per il testo coordinato 2008-2026 è il comma 5-bis.

Le prescrizioni delle NTA introdotte dalla deliberazione A.C. n. 169/2024 non si applicano, nel periodo compreso tra adozione e approvazione definitiva, agli strumenti urbanistici attuativi, ai permessi di costruire e agli altri titoli abilitativi che siano stati formalmente approvati o presentati prima dell'adozione, purché conformi alla disciplina vigente in quel momento.

La stessa salvaguardia riguarda i progetti di opere pubbliche conformi al PRG per i quali, alla data di adozione, fosse stato già approvato almeno il livello preliminare.

Valutazione complessiva

Rilevanza per la certezza degli investimenti: alta.

La norma transitoria limita il rischio che interventi già formalmente avviati siano travolti da una disciplina sopravvenuta durante il procedimento.

Il comma 5-bis assume particolare rilievo per gli operatori perché stabilisce un preciso criterio di salvaguardia dei progetti presentati prima dell'adozione delle nuove prescrizioni, purché conformi alla disciplina allora vigente.

Conclusione dell'esame articolo per articolo

Con l'articolo 113 termina il testo coordinato delle NTA.

L'analisi degli articoli consente ora di passare alla seconda parte dello studio: la lettura trasversale degli effetti delle nuove NTA su valore immobiliare, costi e sostenibilità economica degli interventi, tempi amministrativi, rigenerazione urbana e principali settori di investimento.

PARTE II – GLI EFFETTI TRASVERSALI DELLE NUOVE NTA

1. Una diversa logica economica del Piano Regolatore

L'esame articolo per articolo del testo coordinato consente di individuare con maggiore precisione la portata complessiva delle nuove NTA.

Il dato più evidente è che la disciplina non modifica soltanto le regole tecniche per costruire o trasformare gli immobili. Interviene più profondamente sul rapporto tra edificabilità, funzioni ammesse, rigenerazione del patrimonio esistente, contributi economici richiesti agli operatori e interesse pubblico prodotto dalle trasformazioni.

Il PRG mantiene una struttura articolata e complessa, ma all'interno di questa struttura introduce numerosi strumenti che possono migliorare la fattibilità economica delle operazioni di

trasformazione, soprattutto quando riguardano immobili già edificati.

L'effetto complessivo è quindi diverso a seconda della tipologia di patrimonio interessato.

Per gli immobili esistenti e per le aree urbane già costruite il potenziale di valorizzazione è generalmente maggiore.

Per le aree libere, invece, la trasformazione rimane più selettiva, sottoposta a condizioni infrastrutturali, ambientali e procedurali più rilevanti.

2. La SUL come principale leva

economica delle nuove NTA Uno degli elementi più importanti dell'intera disciplina è la nuova definizione della Superficie utile lorda – SUL.

L'articolo 4 individua una serie di superfici che non concorrono al computo della SUL. La conseguenza economica può essere rilevante perché, a parità di capacità edificatoria urbanistica, diventa possibile realizzare una maggiore quantità di spazi effettivamente utilizzabili per il funzionamento dell'edificio senza consumare la SUL assegnata.

La portata della norma deve tuttavia essere valutata caso per caso: non significa automaticamente poter costruire più superficie commerciale o residenziale, ma può consentire una migliore utilizzazione della capacità edificatoria riconosciuta dal Piano.

Questo effetto risulta particolarmente importante negli edifici contemporanei, nei quali incidono in misura crescente gli spazi necessari per:

- impianti;
- distribuzione;
- servizi comuni;
- prestazioni energetiche;
- sicurezza;
- funzioni accessorie;
- attrezzature tecniche.

Effetto sulla fattibilità economica

La conseguenza potenziale è duplice.

Da una parte può aumentare la superficie funzionalmente utilizzabile senza aumento della SUL urbanistica.

Dall'altra può ridurre il peso relativo delle superfici tecniche e di servizio sul prodotto immobiliare finale.

Per questo motivo la revisione del concetto di SUL rappresenta probabilmente uno dei principali elementi di valorizzazione economica introdotti dalle nuove NTA.

3. Maggiore flessibilità delle destinazioni d'uso

Il secondo elemento strutturale è rappresentato dall'articolo 6.

Le destinazioni vengono organizzate in grandi categorie funzionali e, all'interno della stessa categoria, il passaggio da un uso a un altro può risultare molto più agevole, sempre nel rispetto della disciplina specifica della componente urbanistica interessata.

Le cinque grandi categorie sono:

Residenziale; Turistico-ricettivo; Produttivo e Direzionale; Commerciale; Rurale.

All'interno di questa classificazione vengono ricondotte anche funzioni che hanno assunto crescente importanza nel mercato immobiliare contemporaneo, come studentati, residenze collettive, logistica e data center.

Effetto sul valore degli immobili

La maggiore flessibilità funzionale può avere un effetto importante sul valore del patrimonio esistente.

Un edificio che non è più economicamente competitivo nella funzione originaria può essere adattato a un'altra funzione senza dover necessariamente affrontare una variante urbanistica.

Questo tende a ridurre il rischio di obsolescenza funzionale degli immobili.

L'effetto potenziale è particolarmente rilevante per:

edifici direzionali non più competitivi;

strutture ricettive;

immobili destinati a servizi;

complessi produttivi;
grandi edifici suscettibili di trasformazione in residenze collettive o studentati.
La maggiore flessibilità non è comunque generalizzata: restano esclusioni e limitazioni specifiche nelle diverse componenti del PRG.

4. Il valore del patrimonio edilizio

esistente La lettura complessiva delle NTA mostra chiaramente che il patrimonio già edificato diventa il principale campo di applicazione delle politiche di trasformazione. Gli articoli dedicati alla Città storica, alla Città consolidata e alla Città da ristrutturare consentono, con intensità differenti:

ristrutturazioni;
demolizioni e ricostruzioni;
ampliamenti;
trasferimenti di edificabilità;
cambi di destinazione;
incentivi urbanistici;
interventi di rigenerazione.

A queste possibilità si aggiungono gli incentivi previsti dall'articolo 21.

Il risultato è che un edificio esistente non rappresenta più soltanto la consistenza immobiliare materialmente presente, ma può incorporare una serie di potenzialità urbanistiche ulteriori.

Valutazione

Potenziale effetto sul valore del patrimonio esistente: molto alto.

Non si può affermare che le NTA determinino automaticamente un aumento generalizzato dei valori immobiliari.

È però ragionevole ritenere che gli immobili nei quali risultino concretamente utilizzabili gli incentivi, gli ampliamenti o i cambi funzionali possano acquisire una maggiore capacità di generare valore.

5. Il ruolo degli incentivi per la rigenerazione L'articolo 21 costituisce il cuore del sistema degli incentivi.

Le NTA prevedono incrementi di SUL legati a differenti tipologie di intervento, in particolare nei casi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, miglioramento energetico, trasferimento dell'edificabilità e ricorso a procedure progettuali di qualità.

La logica è chiara: premiare la trasformazione del patrimonio esistente anziché la semplice espansione urbana.

L'incentivo urbanistico diventa così uno strumento per rendere economicamente sostenibili interventi che altrimenti potrebbero non trovare equilibrio finanziario.

Effetto economico

Il vantaggio non consiste nella riduzione del costo materiale di costruzione.

Un edificio continua infatti a richiedere gli stessi costi di progettazione, demolizione, materiali, manodopera e impianti.

L'effetto riguarda invece la possibilità di distribuire tali costi su una maggiore quantità di superficie economicamente utilizzabile.

Per questo, nello studio degli effetti economici delle NTA, è più corretto parlare di: miglioramento della sostenibilità economica dell'operazione, piuttosto che di riduzione del costo di costruzione.

6. Trasferimento dell'edificabilità

Un altro elemento ricorrente nelle NTA è la possibilità di trasferire capacità edificatoria da aree nelle quali è opportuno ridurre o eliminare l'edificazione verso aree urbanisticamente più adatte.

Il meccanismo compare in diversi articoli:

nelle compensazioni urbanistiche;

nella cessione compensativa;

nella Rete ecologica;
nelle fasce interessate dalle infrastrutture;
nei Programmi integrati;
negli interventi di rigenerazione.

Questo consente di separare, almeno in parte, il diritto edificatorio dalla sua localizzazione originaria.

Effetto sul valore delle aree

Il meccanismo può evitare che un'area sottoposta a tutela ambientale, infrastrutturale o a destinazione pubblica perda completamente il proprio potenziale economico.

Allo stesso tempo consente al Comune di concentrare l'edificazione nelle parti di città ritenute più idonee.

Si tratta quindi di uno degli strumenti più importanti per conciliare:

tutela del territorio, acquisizione di aree pubbliche e salvaguardia del valore economico riconosciuto ai proprietari.

7. Contributo straordinario: vantaggio

urbanistico e partecipazione pubblica al valore Alla maggiore capacità di trasformazione corrisponde, in numerose fattispecie, l'applicazione del contributo straordinario dell'articolo 20.

Il principio è che una parte del maggior valore prodotto dalla trasformazione urbanistica venga acquisita dalla città.

Il contributo ricorre in particolare quando vengono riconosciuti:

incrementi di edificabilità;

cambi di destinazione particolarmente remunerativi;

alcune forme di valorizzazione e riconversione;

specifici interventi nei Programmi integrati o nei PAMA.

Effetto sulla valutazione dell'investimento

Questo elemento deve essere considerato fin dall'inizio nel Piano economico-finanziario.

L'aumento della SUL o la possibilità di introdurre una funzione più redditizia non può infatti essere considerato interamente come beneficio privato.

Una parte del valore prodotto può essere assorbita:

dal contributo straordinario;

dalla realizzazione di opere pubbliche;

da cessioni;

da interventi ambientali;

da obblighi convenzionali.

Di conseguenza, il vero indicatore da valutare non è l'incremento teorico dell'edificabilità, ma il valore netto della trasformazione dopo gli obblighi pubblici previsti dalle NTA.

8. Una prima conclusione sul valore

immobiliare Dall'insieme delle disposizioni emerge un effetto differenziato.

Patrimonio edilizio esistente: potenziale valorizzazione molto alta.

Aree da rigenerare: potenziale molto alto, soprattutto quando possono utilizzare incentivi, trasferimenti di SUL e maggiore flessibilità funzionale.

Aree libere: potenziale più selettivo e generalmente inferiore, perché la trasformazione resta collegata a pianificazione attuativa, infrastrutture, sostenibilità ambientale e interesse pubblico.

Aree ambientalmente sensibili: capacità edificatoria fortemente limitata, ma in alcuni casi compensabile mediante trasferimento dei diritti.

La direzione complessiva delle NTA appare quindi chiara: spostare progressivamente il valore urbanistico dalla semplice disponibilità di suolo edificabile alla capacità di rigenerare, trasformare e riutilizzare la città già costruita.

9. Costi e sostenibilità economica degli interventi

Le nuove NTA non determinano una riduzione generalizzata dei costi materiali di costruzione. Demolizioni, opere edilizie, impianti, bonifiche e materiali continuano a dipendere dal mercato e dalle caratteristiche dell'intervento.

L'effetto economico delle norme opera su un piano diverso: può migliorare il rapporto tra costo complessivo dell'operazione e valore immobiliare realizzabile.

Gli strumenti principali sono:

- esclusioni dal calcolo della SUL;
- incentivi edificatori collegati alla rigenerazione;
- maggiore flessibilità delle destinazioni d'uso;
- possibilità di trasferire capacità edificatoria;
- recupero e trasformazione di edifici esistenti;
- riduzione delle dotazioni di parcheggio in specifiche condizioni di accessibilità;
- possibilità di utilizzare modalità convenzionate e strumenti di partenariato.

A questi vantaggi devono però essere contrapposti gli oneri introdotti o confermati dalla disciplina: contributo straordinario, standard, opere di urbanizzazione, compensazioni ambientali, infrastrutture per la mobilità, convenzionamenti e, nei casi più complessi, costi e tempi della pianificazione attuativa.

Valutazione complessiva

Miglioramento potenziale della sostenibilità economica: alto.

Il vantaggio è maggiore nelle operazioni di rigenerazione nelle quali l'incremento di valore prodotto dagli incentivi supera significativamente gli obblighi economici e pubblici richiesti.

10. Tempi e procedure amministrative

Questo è uno degli aspetti sui quali occorre mantenere una valutazione più prudente.

Le NTA introducono alcune semplificazioni e ampliano i casi nei quali è possibile ricorrere all'intervento diretto o diretto convenzionato.

In alcuni articoli vengono inoltre indicati termini specifici: ad esempio, il PAMA prevede l'intervento della commissione tecnico-consultiva entro 90 giorni e il PUAT per determinate strutture di turismo itinerante prevede anch'esso una procedura con termine di 90 giorni.

Tuttavia il sistema complessivo rimane articolato tra:

intervento diretto, intervento diretto convenzionato, strumenti urbanistici esecutivi, Programmi integrati, Progetti urbani, PAMA, valutazioni ambientali, studi sulla mobilità, convenzioni e pareri di diversi uffici o amministrazioni.

Le NTA modificano quindi in misura significativa ciò che è possibile fare, ma molto meno radicalmente il modo amministrativo attraverso il quale si arriva a farlo.

Valutazione complessiva

Effetto potenziale sulla riduzione dei tempi: basso.

Effetto sulla chiarezza delle possibilità di intervento: medio-alto.

La vera efficacia della riforma dipenderà quindi anche dalla capacità amministrativa di Roma Capitale di applicare le nuove disposizioni con procedure prevedibili e tempi effettivamente controllabili.

11. Attrattività per gli investitori

istituzionali Per fondi immobiliari, assicurazioni, casse previdenziali, operatori internazionali e altri investitori istituzionali, le nuove NTA presentano diversi elementi favorevoli.

La maggiore flessibilità funzionale riduce il rischio che un immobile perda valore perché non più adeguato alla destinazione originaria.

Gli incentivi alla rigenerazione possono migliorare i rendimenti delle operazioni di recupero.

Studentati, edilizia sociale, servizi privati, ricettività e strutture sanitarie trovano riferimenti urbanistici più espliciti.

Il trasferimento dell'edificabilità e i meccanismi compensativi possono inoltre rendere recuperabili valori che altrimenti resterebbero immobilizzati.

Permane però un elemento critico: l'investitore istituzionale attribuisce grande valore non soltanto alla quantità di edificabilità, ma alla certezza dei tempi e del procedimento.

Valutazione complessiva

Attrattività potenziale per gli investitori istituzionali: alta, potenzialmente molto alta per alcune categorie di investimento.

La piena trasformazione di questa potenzialità in investimenti effettivi dipenderà soprattutto dall'attuazione amministrativa.

12. Studentati e residenze universitarie

Gli studentati rappresentano uno dei settori maggiormente favoriti dall'impianto delle NTA.

L'articolo 6 riconosce specificamente le residenze collettive e universitarie; l'articolo 6-bis ricomprende nell'Edilizia Residenziale Sociale anche le residenze universitarie convenzionate.

A ciò si aggiunge la disciplina dei parcheggi dell'articolo 7, che consente forti riduzioni delle dotazioni in presenza delle condizioni previste dalla norma.

Gli studentati compaiono inoltre espressamente tra i servizi privati dell'articolo 86 e le residenze per studenti sono contemplate tra le attrezzature universitarie dell'articolo 84.

Il settore beneficia quindi contemporaneamente di:

riconoscimento funzionale, possibilità di inserimento in diverse componenti urbanistiche, disciplina ERS quando ricorrono le condizioni, riduzione potenziale dei parcheggi e possibilità di recupero di edifici esistenti.

Valutazione complessiva

Effetto favorevole: molto alto.

Gli studentati costituiscono probabilmente uno dei prodotti immobiliari che possono beneficiare maggiormente della nuova disciplina.

13. Edilizia Residenziale Sociale

L'articolo 6-bis attribuisce all'ERS un ruolo autonomo e rilevante.

La disciplina non riguarda soltanto l'edilizia pubblica tradizionale, ma consente di utilizzare strumenti convenzionati e differenti forme di offerta abitativa sociale.

A questo si aggiungono le disposizioni che riservano capacità edificatoria pubblica o quote residenziali a finalità sociali in diversi ambiti del Piano.

L'alloggio sociale è inoltre espressamente contemplato tra i servizi pubblici locali dall'articolo 85.

Effetto economico

Per l'operatore privato l'ERS comporta normalmente vincoli su prezzi, canoni, durata e modalità di utilizzo.

Non può quindi essere valutata come edilizia residenziale libera.

Può però beneficiare di condizioni urbanistiche e convenzionali che consentono di costruire operazioni economicamente sostenibili anche con rendimenti inferiori a quelli del mercato libero.

Valutazione complessiva

Potenziale per l'ERS: molto alto.

È uno dei settori nei quali le NTA possono favorire maggiormente l'incontro tra capitale privato e obiettivi pubblici.

14. Alberghi e strutture ricettive

La ricettività è ammessa in numerose componenti del Piano e può beneficiare della maggiore flessibilità funzionale.

Particolarmente interessante è la possibilità di recuperare immobili esistenti non più competitivi nella loro funzione originaria e convertirli, quando la disciplina della componente lo consente, a funzioni alberghiere o extra-alberghiere.

In alcune fattispecie sono inoltre previsti specifici incrementi per strutture ricettive o collettive.

Nell'Agro romano le possibilità sono invece strettamente collegate al turismo rurale, all'agriturismo e alle forme di ricettività compatibili con la tutela agricola.

Valutazione complessiva

Effetto favorevole: alto, soprattutto per il recupero del patrimonio esistente.

15. Impianti sportivi

Lo sport è un altro settore particolarmente interessante.

L'articolo 87 consente nel Verde privato attrezzato impianti sportivi e relativi servizi complementari.

La disciplina della SUL evita inoltre che alcuni spazi strettamente funzionali all'attività sportiva incidano sulla capacità edificatoria nei casi e nei limiti stabiliti dalle norme.

Ancora più rilevante è la possibilità di ridurre fino all'80% le dotazioni di parcheggio per gli impianti situati entro 1.000 metri dal trasporto pubblico su ferro, sulla base dello studio trasportistico previsto.

Per gli impianti sportivi esistenti l'articolo 87 consente inoltre un incremento una tantum della SUL fino al 10% per servizi complementari.

Valutazione complessiva

Effetto favorevole: molto alto.

Per gli impianti ben localizzati, soprattutto vicino al trasporto pubblico, la combinazione tra disciplina della SUL, servizi complementari e riduzione dei parcheggi può incidere sensibilmente sulla fattibilità dell'investimento.

16. Logistica

La logistica viene riconosciuta espressamente dalle NTA, ma la sua localizzazione rimane selettiva.

L'articolo 101 individua le piattaforme logistiche multimodali e ne collega lo sviluppo al sistema ferroviario e alla distribuzione urbana delle merci.

La logistica compare inoltre tra le attività possibili nelle aree infrastrutturali e tecnologiche.

D'altra parte viene espressamente esclusa da diverse componenti prevalentemente residenziali o consolidate.

Non siamo quindi di fronte a una liberalizzazione generalizzata della funzione logistica.

Valutazione complessiva

Effetto favorevole: medio-alto, ma fortemente dipendente dalla localizzazione.

Il valore delle aree effettivamente idonee alla logistica può aumentare proprio perché l'offerta territoriale rimane selezionata.

17. Data center

I data center vengono riconosciuti espressamente nella classificazione delle destinazioni d'uso, fatto importante per un settore che nel PRG originario non aveva l'attuale rilevanza economica e tecnologica.

Il riconoscimento urbanistico riduce l'incertezza sulla qualificazione della funzione. Tuttavia i data center risultano esclusi da numerose componenti urbane, soprattutto laddove la disciplina vuole evitare attività produttive o direzionali ad elevato impatto. A ciò si aggiungono esigenze particolari relative a:

- energia;
- reti;
- sicurezza;
- raffreddamento;
- infrastrutture;
- compatibilità con il contesto.

Valutazione complessiva

Effetto favorevole: medio.

La nuova disciplina offre maggiore certezza urbanistica, ma non rende Roma indistintamente disponibile alla localizzazione dei data center. Il vantaggio si concentra nelle aree effettivamente compatibili.

18. Commercio

La disciplina commerciale risulta differenziata in funzione del carico urbanistico e della componente territoriale.

Un elemento interessante emerge nei tessuti della Città da ristrutturare, dove alcune attività commerciali e di servizio ai piani terra sono considerate funzionali alla rigenerazione urbana.

La maggiore flessibilità degli usi può inoltre favorire il riutilizzo di locali e immobili esistenti.

Le grandi strutture continuano invece a essere sottoposte a condizioni urbanistiche, infrastrutturali e di mobilità significativamente più impegnative.

Valutazione complessiva

Commercio di prossimità e servizi di quartiere: effetto potenzialmente medio-alto. Grandi strutture: effetto più selettivo, fortemente condizionato dall'accessibilità e dall'impatto sulla mobilità.

19. Rigenerazione urbana e consumo di suolo Considerate nel loro insieme, le NTA orientano maggiormente il Piano verso il recupero della città esistente.

Incentivi alla demolizione e ricostruzione, trasferimenti di edificabilità, recupero degli immobili degradati, Programmi integrati e maggiore flessibilità funzionale rendono più conveniente intervenire sul patrimonio costruito.

Questo può contribuire alla riduzione della pressione sulle aree libere.

Non sarebbe tuttavia corretto affermare che le NTA eliminino le possibilità di espansione.

Restano infatti la Città della trasformazione, gli Ambiti di riserva e altre previsioni di nuova edificazione.

Valutazione complessiva

Effetto potenziale sulla riduzione del consumo di suolo: alto, ma non assoluto.

La rigenerazione viene favorita, senza trasformare il PRG in un Piano esclusivamente rivolto alla città già costruita.

20. Le norme che possono ostacolare o

rallentare gli investimenti Accanto ai vantaggi devono essere evidenziati gli elementi che possono ridurre l'efficacia economica della riforma.

Il primo è la complessità del sistema normativo.

Il secondo è la frequente necessità di coordinare le NTA con altri strumenti: Carta per la qualità, Rete ecologica, vincoli paesaggistici e archeologici, Piani di settore, disciplina della mobilità, strumenti attuativi e normativa sovraordinata.

Il terzo è rappresentato dal contributo straordinario e dagli obblighi convenzionali, che possono incidere significativamente sul margine economico dell'operazione.

Il quarto riguarda le infrastrutture. L'articolo 99 può subordinare grandi trasformazioni alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere necessarie alla mobilità.

Infine rimane il problema dei tempi amministrativi.

Il punto centrale

Le NTA possono rendere urbanisticamente fattibile un maggior numero di operazioni.

Non garantiscono però, da sole, che queste operazioni diventino amministrativamente rapide.

Questa distinzione è fondamentale per giudicare correttamente la riforma.

21. Quadro sintetico degli effetti

Aspetto	Valutazione	Effetto principale
Patrimonio edilizio esistente	Molto alto	Maggiore potenziale valorizzazione, recupero rifunzionalizzazione
Aree da rigenerare	Molto alto	Incentivi, trasferimenti di edificabilità e maggiore flessibilità degli interventi
Aree libere	Basso-medio / selettivo	Possibilità di trasformazione più condizionata rispetto al patrimonio esistente
Sostenibilità economica	Alta	Migliore rapporto tra costi complessivi dell'operazione e prodotto realizzabile
Riduzione dei costi materiali Costruzione	Bassa	Non è l'obiettivo delle NTA

Ottimizzazione delle condizioni economiche – urbanistiche dell’ intervento	Alta	Migliore utilizzazione della SUL, maggiore flessibilità per parcheggi e standard, incentivi e facilitazioni riuso
Riduzione dei tempi amministrativi	Bassa	Permane una notevole complessità procedurale
Certezza urbanistica e funzionale	Medio-alta	Maggiore definizione delle destinazioni d’uso, delle possibilità d’intervento e degli strumenti applicabili
Attrattività per investitori istituzionali	Alta	Maggiore interesse potenziale, in particolare per le operazioni di rigenerazione e rifunzionalizzazione
Studentati	Molto alta	Uno dei settori maggiormente favoriti
Edilizia sociale	Molto alta	Forte integrazione con politiche Pubbliche
Alberghi e ricettività	Alta	Opportunità soprattutto nel riuso
Impianti sportivi	Molto alta	SUL, servizi complementari e parcheggi
Logistica	Medio-alta	Favorita ma territorialmente selettiva
Data center	Media	Riconoscimento esplicito ma localizzazioni limitate

Commercio di prossimità	Medio-alta	Può concorrere alla rigenerazione
Riduzione del consumo di suolo	Alta	Maggiore convenienza della rigenerazione

22. Vantaggi per proprietari e operatori

La domanda fondamentale dello studio può ora ricevere una risposta.

Le nuove NTA possono produrre vantaggi economici concreti per proprietari, imprenditori e investitori?

La risposta è sì, ma non in maniera uniforme.

Il vantaggio maggiore riguarda chi dispone di immobili o aree nei quali sia possibile utilizzare una combinazione di:

incremento o migliore utilizzazione della SUL; cambio funzionale; demolizione e ricostruzione; incentivi di rigenerazione; trasferimento dell'edificabilità; riduzione delle dotazioni di parcheggio; recupero di immobili degradati o dismessi.

Il semplice possesso di un'area non determina quindi automaticamente un incremento di valore.

Diventa decisiva la trasformabilità effettiva dell'immobile.

23. Il cambiamento più importante

Il cambiamento di fondo può essere sintetizzato in questo modo.

Nel PRG tradizionale il valore urbanistico era fortemente legato alla domanda:

“Quanto posso costruire su quest'area?”

Con le nuove NTA la valutazione deve diventare più articolata:

“Quanto posso trasformare, quale funzione posso insediare, quale SUL effettivamente utile posso ottenere, quali incentivi posso utilizzare e quali obblighi devo sostenere?”

È un passaggio importante perché sposta l'attenzione dalla sola quantità edificatoria alla qualità economica della trasformazione.

CONCLUSIONI GENERALI

L'esame integrale del testo coordinato delle NTA del PRG di Roma Capitale 2008-2026 porta a una valutazione complessivamente positiva, ma non priva di criticità.

La riforma appare particolarmente significativa sotto il profilo urbanistico ed economico.

La nuova disciplina della SUL, la classificazione delle destinazioni, gli incentivi alla rigenerazione, il recupero degli edifici degradati, i crediti edilizi, i trasferimenti di edificabilità e la disciplina specifica di nuove funzioni ampliano le possibilità di utilizzare e trasformare il patrimonio immobiliare esistente.

Ne possono derivare nuove condizioni di fattibilità per operazioni che con la precedente struttura normativa risultavano più difficili o meno convenienti.

I settori che appaiono maggiormente favoriti sono studentati, edilizia sociale, impianti sportivi, servizi privati, ricettività e più in generale gli interventi di rigenerazione del patrimonio esistente.

Logistica e data center trovano finalmente una disciplina più riconoscibile, ma con possibilità territorialmente più selettive.

La tutela dell'Agro romano, della Rete ecologica e delle aree ambientalmente sensibili rimane forte. Le possibilità di trasformazione introdotte in questi territori sono prevalentemente collegate alla valorizzazione agricola, ambientale, turistica e ricreativa e non costituiscono una liberalizzazione dell'edificazione.

Il punto più debole della riforma rimane invece quello amministrativo.

Le NTA ampliano e rendono più flessibili numerose possibilità di intervento, ma mantengono un sistema complesso di strumenti, valutazioni, convenzioni, programmi, pareri e procedimenti.

Per questa ragione il successo della riforma dipenderà in misura decisiva dalla sua attuazione.

Se Roma Capitale sarà in grado di accompagnare le nuove norme con procedure chiare, interpretazioni uniformi, tempi certi, coordinamento tra gli uffici e monitoraggio dei procedimenti, le NTA potranno costituire un effettivo incentivo agli investimenti e alla rigenerazione.

Se invece alla maggiore flessibilità urbanistica continueranno a corrispondere tempi amministrativi lunghi e imprevedibili, una parte importante del valore potenziale della riforma rischierà di rimanere sulla carta.

Giudizio finale di Visioneroma

Le nuove NTA rappresentano quindi un cambiamento sostanziale nella disciplina urbanistica di Roma, soprattutto per la città già costruita.

Il loro punto di forza è aver ampliato gli strumenti attraverso i quali il patrimonio esistente può essere recuperato, trasformato, rifunzionalizzato e valorizzato.

Il loro limite è non avere prodotto, con la stessa intensità, una trasformazione della macchina amministrativa necessaria per attuarle.

In definitiva, la riforma modifica più profondamente il contenuto economico e urbanistico delle trasformazioni di quanto non semplifichi il procedimento amministrativo che deve renderle possibili.

È su questo secondo terreno — tempi, procedure, responsabilità e capacità degli uffici — che si giocherà ora la reale efficacia delle nuove NTA.

Legenda dei termini e delle sigle

- NTA – Norme Tecniche di Attuazione: norme che disciplinano concretamente l'attuazione del Piano Regolatore Generale.

- PRG – Piano Regolatore Generale: principale strumento urbanistico che disciplina

l'assetto e le trasformazioni del territorio comunale.

- PIAO – Piano Integrato di Attività e Organizzazione: documento di programmazione delle pubbliche amministrazioni che integra, tra l'altro, organizzazione, personale, performance, prevenzione della corruzione e trasparenza.

- RPCT – Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza: soggetto dell'Amministrazione cui sono attribuite le funzioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza.

- ANAC – Autorità Nazionale Anticorruzione: autorità indipendente con competenze

in materia di prevenzione della corruzione, trasparenza e contratti pubblici.

- FTE – Full Time Equivalent (equivalente a tempo pieno): unità utilizzata per misurare la quantità effettiva di personale disponibile, rapportando anche il personale a tempo parziale a equivalenti unità a tempo pieno.

- **Baseline** – situazione iniziale di riferimento: insieme dei dati di partenza rispetto ai quali misurare nel tempo i cambiamenti. Nella proposta Visioneroma la baseline dovrebbe riguardare almeno il triennio 2024-2026.

- **P75** – 75° percentile dei tempi: tempo entro il quale si conclude il 75% dei procedimenti esaminati.

- **P90** – 90° percentile dei tempi: tempo entro il quale si conclude il 90% dei procedimenti. P75 e P90 consentono di individuare anche le pratiche particolarmente lente, che la semplice media può nascondere.

- **ERS** – Edilizia Residenziale Sociale: interventi residenziali destinati a soddisfare esigenze abitative sociali secondo le condizioni stabilite dalla normativa e dagli strumenti urbanistici.

- **PAMA** – Programma di Assetto e Miglioramento Agricolo: strumento previsto dalle NTA per determinati interventi e trasformazioni nelle aree agricole.

- **Intervento diretto**: intervento realizzabile attraverso il titolo edilizio previsto dalla legge senza necessità di un preventivo strumento urbanistico attuativo.

- **Intervento diretto convenzionato**: intervento diretto accompagnato da una convenzione con Roma Capitale che disciplina obblighi, opere, cessioni o altri impegni a carico del soggetto attuatore.

- **Opere a scomputo**: opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto privato il cui valore viene, nei casi previsti, detratto in tutto o in parte dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

- **Conferenza di servizi**: procedimento attraverso il quale più amministrazioni o uffici

esaminano contestualmente una pratica per acquisire autorizzazioni, pareri, nulla osta e altri atti necessari.

- **Flussi informativi**: insieme organizzato delle informazioni che gli uffici devono produrre e trasmettere periodicamente ai soggetti responsabili del monitoraggio, della performance, della trasparenza o dei controlli.

- **Sistema della performance**: insieme degli strumenti attraverso i quali l'Amministrazione definisce obiettivi e indicatori e misura e valuta i risultati della propria attività.

- **Arretrato**: insieme dei procedimenti non ancora conclusi, particolarmente significativo quando viene distinto in base alla loro anzianità.

Elaborato a cura del

“Gruppo di studio sulle NTA Roma Capitale Visioneroma”