

Seminario
aperto
14.01.2022

LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Innovazione e criticità nella
normativa tecnica del
PRG di Roma*



A cura del Gruppo di lavoro NTA:
Daniele Iacovone, Enrico Lorusso, Gianpaolo
Messina, Marco Tamburini
con il contributo di Biancamaria De Rosa
(Comune di Roma, Dip. Tutela Ambientale)



Attività e obiettivi del Gruppo di Lavoro

**Seminario
aperto
14.01.2022**

- Una riflessione sull'apparato normativo e regolativo del PRG di Roma Capitale approvato nel 2008;
- Un'indagine sui problemi emersi nella gestione del Piano ovvero le buone pratiche che si sono manifestate attraverso l'applicazione delle prescrizioni normative;
- Una proposta di alcune questioni, sintetizzate in apposite Schede valutative, per aprire un dibattito in città su alcune evidenze emendative delle NTA, non dimenticando che l'articolato del PRG di Roma ha già "fatto scuola" e molti degli elementi costitutivi del Piano si ritrovano in numerose altre esperienze in Italia.



**Seminario
aperto
14.01.2022**

Individuazione di nuove forme:

- di attuazione urbanistica (progetto urbano, fase preparatoria dei programmi integrati);
- di strumenti per la gestione perequativa dell'attuazione del piano (cessione compensativa, incentivi al rinnovo edilizio);
- dell'introduzione del contributo straordinario;
- del ricorso all'intervento diretto nei tessuti (tra cui lo sblocco dei frazionamenti);
- dell'inserimento delle categorie di intervento ambientali e della rete ecologica.

L'insieme di tutte queste innovazioni si trasformano in concrete prescrizioni tecniche contenute nelle NTA che rispondono all'obiettivo generale di rafforzare il ruolo centrale dell'Amministrazione comunale nel tentativo di migliorare la redistribuzione della rendita fondiaria prodotta dalle scelte di piano a favore del pubblico interesse.

PER AGGIORNARE IL PIANO REGOLATORE DI ROMA



**Seminario
aperto
14.01.2022**



INU
Istituto Nazionale di Urbanistica
Sezione Lazio

E-mail: lazio@inu.it
lazioinu@gmail.com



Articolazione del lavoro

Analisi del l'articolato delle NTA per sistematizzare le principali questioni ed evidenziare criticità e opportunità, differenziando le Schede valutative secondo tre insiemi di argomenti:

A. l'efficacia urbanistica, gli strumenti, le procedure:

- garanzia dell'efficacia urbanistica delle previsioni per le dotazioni pubbliche (acquisizione delle aree pubbliche, dimensionamento e modalità di gestione dei servizi pubblici, compensazione urbanistica);
- riordino degli strumenti attuativi tipici ed atipici e dei procedimenti di riferimento (semplificazione e coordinamento delle disposizioni per la formazione degli strumenti esecutivi - artt. 12, 13 -, procedure di formazione e approvazione dei PRINT -art. 14 - e del Progetto urbano -art. 15 -, aggiornamento e ripianificazione degli strumenti attuativi approvati/adottati - APPD -);
- varie forme del progetto architettonico e dei procedimenti connessi (modalità di attuazione degli interventi, approvazione di progetti su beni inseriti nella Carta per la Qualità);

B. la classificazione e le prescrizioni delle componenti urbane e territoriali:

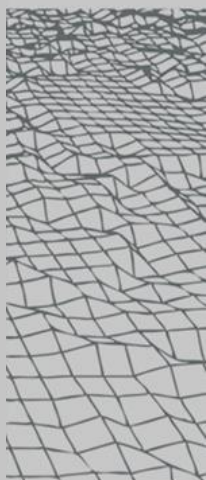
- aggiornamento delle NTA alle nuove disposizioni di legge e all'esigenza di limitare il consumo di suolo e di inserire nuove funzioni legate soprattutto alla gestione dei rifiuti e al bisogno di spazi per i nuovi impianti tecnologici secondo l'articolazione per Sistemi (Insediativo, Ambientale, dei Servizi e delle Infrastrutture);
- definizioni delle grandezze (SUL, Volume, Altezze virtuali ecc.) e dei parametri urbanistico-edilizi (categorie di intervento, modalità attuative, destinazioni d'uso).

C. le competenze ed il ruolo dei Municipi e le modalità partecipative.

- necessità di un riordino amministrativo e delle competenze, aspetto strategico soprattutto per intervenire sulla città esistente con il contributo delle comunità insediate .

PER AGGIORNARE IL PIANO REGOLATORE DI ROMA

**Seminario
aperto
14.01.2022**



Le Schede

A. L'efficacia urbanistica, gli strumenti, le procedure:

- SCHEDA A1- Acquisizione e gestione delle aree pubbliche
- SCHEDA A2 - Standard urbanistici
- SCHEDA A3 - Compensazioni urbanistiche
- SCHEDA A4 - Disciplina per gli interventi indiretti
- SCHEDA A5 - Il progetto urbano
- SCHEDA A6 - Formazione e decadenza degli strumenti attuativi
- SCHEDA A7 - Modalità di attuazione degli interventi
- SCHEDA A8 - Conservazione dei beni di qualità

B. La classificazione e le prescrizioni delle componenti urbane e territoriali:

- SCHEDA B1 - Il sistema insediativo (Titolo II)
- SCHEDA B2 - Il sistema ambientale e agricolo (Titolo III)
- SCHEDA B3 - Il sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti (Titolo IV)
- SCHEDA B4 - Parametri e classificazioni (Titolo I)

C. Le competenze ed il ruolo dei Municipi e le modalità partecipative:

- SCHEDA C - Municipi e partecipazione

A. L'efficacia urbanistica, gli strumenti, le procedure:

Seminario
aperto
14.01.2022

SCHEDA A1- Acquisizione e gestione delle aree pubbliche

- decorrenza del periodo quinquennale di efficacia espropriativa degli standard
- applicazione della cessione compensativa limitata ad alcune circostanziate porzioni urbane (PRINT, Centralità e Mura Aureliane)
- misura dell'indennità assolutamente priva di riscontro obiettivo in qualche modo valutabile
- complessità operative e procedurali sul tema della programmazione e gestione dei servizi (*Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi pubblici e Progetto pubblico unitario*)

SCHEDA A2 - Standard urbanistici

- quantità minima di standard urbanistici pari a 22 mq/ab (art. 8)
- le superfici destinate a servizi pubblici previste dal PRG arrivano fino a un valore complessivo di circa 30 mq/ab
- esagerato fabbisogno richiesto di spazi per parcheggi anche per le funzioni residenziali il valore è pari a 6 mq/ab contro i 2,5 mq/ab previsti dal Decreto



INU
Istituto Nazionale di Urbanistica
Sezione Lazio

E-mail: lazio@inu.it
lazioinu@gmail.com



PER AGGIORNARE IL PIANO REGOLATORE DI ROMA

A. L'efficacia urbanistica, gli strumenti, le procedure:

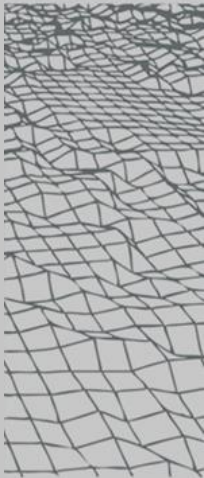
SCHEDA A3 - Compensazioni urbanistiche (art. 19)

- analisi sulle sentenze (TAR, Cassazione) sull'istituto della Compensazione
- chiudere la manovra attuando esclusivamente le previsioni riferite ai diritti edificatori in attuazione del Piano delle Certezze (Allegato A) con l'aggiunta delle compensazioni delle aree edificabili del comprensorio di Tor Marancia (Del. C.C. n. 53/2003 e successive) e di Casal Giudeo (Del. G.C. n. 125/2001) per più di 4 mln di mc
- introduzione dell'istituto della decadenza (5° comma) dopo sei mesi dalla pubblicazione di apposito bando da parte dell'amministrazione, in assenza della dichiarazione dell'interessato di voler confermare la propria volontà di ricevere i diritti edificatori. Si ha qualche dubbio a sostenerne la legittimità essendo noto il principio che la decadenza può essere di tipo legale, cioè introdotta da una norma di legge, ovvero pattizia
- la Cassazione individua diversi steps articolati in: *<fase di decollo>*, *<fase di atterraggio>* e *<fase di volo>*
- natura dei diritti edificatori (assoluti, relativi) e obbligo per l'amministrazione di concludere il procedimento
- prescrizione dei diritti relativi per un decorso del tempo fissato dal vigente ordinamento (10 anni)

SCHEDA A4 - Disciplina per gli interventi indiretti (art. 13, 14, 15)

- necessità di un coordinamento tra le disposizioni per eliminare duplicazioni, incertezze e sostituzioni che si riscontrano negli articoli successivi ad esempio nella relazione tra la procedura dei PRINT (art. 14) e quella dei programmi integrati della LR 22/1997 (art. 13)

Seminario
aperto
14.01.2022



INU
Istituto Nazionale di Urbanistica
Sezione Lazio

E-mail: lazio@inu.it
lazioinu@gmail.com



PER AGGIORNARE IL PIANO REGOLATORE DI ROMA

**Seminario
aperto
14.01.2022**

A. L'efficacia urbanistica, gli strumenti, le procedure:

SCHEDA A5 - Il progetto urbano

- una procedura atipica che rappresenta un tentativo di superamento della definizione urbanistica in quella progettuale architettonica
- un mix procedimentale e formativo molto articolato ed intrecciato in cui le parti urbane sono oggetto di prescrizioni dirette ed indirette rinviandosi reciprocamente le modalità attuative
- lo Schema di Assetto Preliminare (SAP) da redigere secondo la norma di un qualsiasi intervento indiretto (art. 13), oltre a contenere ulteriori approfondimenti specifici, non è in realtà uno strumento attuativo
- ripensare la fase preliminare del Progetto urbano (formazione del SAP) per rafforzarne il ruolo di atto politico-programmatorio per le successive scelte progettuali

SCHEDA A6 - Formazione e decadenza degli strumenti attuativi

- stato di vigenza degli strumenti attuativi (Art. 62 - APPD), che rappresentano una quota sostanziale del dimensionamento del PRG e che oggi sono per lo più decaduti
- la decadenza degli strumenti attuativi non consente in molti casi il completamento dello spazio pubblico se non affidandosi al meccanismo della cessione compensativa per l'acquisizione delle aree, scarsamente incentivante per i proprietari e mai utilizzato in questi anni



**Seminario
aperto
14.01.2022**

A. L'efficacia urbanistica, gli strumenti, le procedure:

SCHEDA A7 - Modalità di attuazione degli interventi

- *Progetto preliminare per la cessione compensativa, Progetto pubblico unitario, Programma di acquisizione e gestione degli standard, Progetto unitario degli ATO* che sostituisce lo strumento attuativo d'iniziativa privata, *Progetto di sistemazione* dei beni in Carta per la qualità creano un sistematico disorientamento rispetto alla tipicità della disposizione legislativa di riferimento

SCHEDA A8 - Conservazione dei beni di qualità

- necessità di semplificare l'iter approvativo per i progetti che ricadono in tali ambiti
- valore limitativo e dunque prescrittivo delle norme riferite a un elaborato che è di natura gestionale
- per tutti i beni individuati nella Carta, se non sottoposti a vincolo, è richiesto il parere preventivo della Sovrintendenza comunale in sede di approvazione dei progetti
- riflessione critica sull'opportunità di riconsiderare tali restrizioni andrebbe nella direzione di uno snellimento delle procedure e un rilancio dell'attività edilizia, anche in riferimento alle norme derogatorie introdotte con i Piano Casa e la Legge sulla Rigenerazione Urbana (L.R. Lazio 7/2017)
- chiarezza sull'iter formativo del *Progetto di sistemazione*, sui suoi contenuti e sulle sue ricadute anche su interventi esterni ai beni individuati



INU
Istituto Nazionale di Urbanistica
Sezione Lazio

E-mail: lazio@inu.it
lazioinu@gmail.com



PER AGGIORNARE IL PIANO REGOLATORE DI ROMA