



72^a Proposta (di iniziativa consiliare)

(a firma dei Consiglieri di Di Stefano e Matone)

Modifiche e variante del comma 6, art. 45, art. 51, art. 52 e art. 53 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. Comunale, approvato con deliberazione, dell'allora Consiglio Comunale, n. 18 del 12.02.2008, ai sensi del comma 6 art. 66 bis della L.R.L. 38/99".

23 GIU 2022

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

19686
N. RG.....

Oggetto: Modifica e variante dell'art. 14, del comma 3, lettera a) e del comma 6 dell'art. 45, art. 51, art. 52 e art. 53 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G comunale, approvato con deliberazione, dell'allora Consiglio Comunale, n. 18 del 12.02.2088, ai sensi del comma 6 dell'art. 66 bis della L.R.L. n.38/1999.

Premesso

che con Deliberazione n.18 del Consiglio Comunale, del 12.02.2008 è stato approvato il Piano Regolatore Generale (PRG) della città di Roma;

che il Piano persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi di sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica e nel rispetto dei criteri di sostenibilità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente;

che le mutate condizioni socio economiche e legislative venutesi a creare negli ultimi anni, oltre la complessità attuativa di alcune norme specifiche, quali elementi negativi sull'applicazione delle stesse, e suscitando difficoltà interpretative anche da parte degli Uffici del Dipartimento, impongono una revisione, attualizzazione e semplificazione di alcune previsioni urbanistiche, programmate oltre un decennio fa, anche attraverso una nuova e aggiornata qualificazione degli edifici e dei tessuti previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione;

che le dette difficoltà, nel tempo sono state generate anche da svariate interpretazioni giurisprudenziali, che hanno inciso nel corpo normativo dello strumento urbanistico generale, modificando, talvolta, la diversa classificazione degli interventi edilizi, e di conseguenza, in alcuni casi e per alcuni aspetti, hanno evidenziato che le NTA vigenti sono di fatto superate e non univocamente interpretabili;

che, in relazione ad alcuni temi di scottante attualità, derivanti da contenziosi in essere e/o di adeguamento alla normativa sovraordinata statale e regionale, e specificatamente in relazione al comma 6 dell'art. 45 NTA, con mozione n. 54 del 17 marzo, ex art. 109 del Consiglio Comunale, tenendo conto della prevalenza del DPR n. 380/2001, rispetto alla norma di PRG, in cui risulta di fatto che "le destinazioni d'uso", previste dallo strumento urbanistico generale, anche al fine dell'applicazione dell'art. 6, comma 2 della Legge Regione Lazio n. 7/2017, sono da considerarsi in senso positivo senza le limitazioni imposte dalle NTA, che impongono ricorsi a strumenti attuativi o prescrivono mix funzionali, si è evidenziata l'inapplicabilità dello stesso comma 6, peraltro, abrogato "erga omnes" dal Consiglio di Stato, con sentenza n. 4544 del 13.07.2010 e dal Tribunale Amministrativo del Lazio con sentenza n. 19823 del 28.10.2012, è stata richiesta una conseguente prima modifica delle NTA e la revisione e semplificazione degli artt. 51, 52 e 53, peraltro già avanzata nelle passate Consiliature;

che, nel merito e con le stesse finalità di revisione, modifica e attualizzazione delle Norme Tecniche di attuazione del vigente PRG, la Giunta Capitolina con Deliberazione n. 120 del 14 Aprile 2022, ha disposto di dare mandato ai competenti Uffici del Dipartimento "Attuazione e Programmazione Urbanistica" di porre in essere le attività necessarie volte ad una revisione e attualizzazione delle NTA, nonché la loro semplificazione e coordinamento con la normativa statale e regionale, mediante un gruppo di lavoro composto da dipendenti dell'Amministrazione, eventualmente coadiuvati da esperti a titolo gratuito;

Che tale Gruppo di Lavoro deve provvedere, inoltre:

- A formulare una proposta di modifica delle Norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico comunale, introducendo i principi propri della rigenerazione urbana con le procedure previste dalla L.R. 7/2017, e con l'obiettivo generale di azzeramento del consumo di suolo entro il 2050;
- All'aggiornamento dell'elaborato gestionale "G1 Carta per la Qualità" e dell'Elaborato "G2 Guida per la qualità degli interventi", anche rispetto alla relazione con le NTA, con particolare riferimento all'art. 45, comma 3, lettera a) che, estendendo la limitazione delle Categorie d'Intervento compatibili a tutti gli edifici segnalati nella Carta per la Qualità, rende impossibili le modifiche anche su immobili segnalati solo per tipologia speciale, ma privi di qualità architettonica e/o di valore storico-testimoniale;

Considerato:

Che, la Regione Lazio ha approvato la Legge n.7 del 18.07.2017, concernente "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio", con la quale ha inteso incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione del tessuto urbano e la limitazione del consumo di suolo, favorendo il miglioramento della qualità ambientale e architettonica, considerando, prioritariamente, gli interventi nelle aree urbanizzate;

Che, il comma 2, art. 6, L.R.L. n. 7/2017, detta le condizioni per l'attuazione degli interventi di cui allo stesso articolo, esplicitando che detti interventi sono sempre consentiti nel rispetto delle destinazioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti nella componente di zona omogenea o di tessuto urbanistico in cui ricade l'intervento "indipendentemente dalle modalità dirette o indirette o da altre prescrizioni previste dagli stessi". Pertanto, l'attuazione degli interventi avviene con modalità diretta e non potrà trovare ostacoli o limitazioni in altre prescrizioni contenute nei Piani Regolatori Generali e nei loro allegati, quali gli Elaborati di carattere Gestionale, in particolare la Carta per la Qualità "G1" e la Guida per la qualità degli Interventi "G2", sempre nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti dalle regole di tessuto e/o consentendo cambi di destinazione d'uso all'interno delle medesime categorie funzionali di cui all'art. 23-ter del DPR 380/01.

Che, la norma regionale, quindi, con le sopradisposizioni, di cui all'art. 6, ha recepito i criteri e i principi della legge 106/2011, e quindi indirizzi di legge dello stato, dandone immediata attuazione, e rappresentando di fatto norme di carattere sovraordinato alla pianificazione comunale;

Che pertanto alla luce di quanto fin qui espresso il comma 6, dell'art. 45 delle NTA di PRG, vengono come di seguito così riformulato:

CAPO 3° CITTÀ CONSOLIDATA

Art. 45. Tessuti della città consolidata. Norme generali

Comma 3

Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

Lettera a)

gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità come "Edifici e complessi edilizi moderni"(esclusi gli edifici con tipologia edilizia speciale privi di pregio architettonico e/o di valore storico-testimoniale).

Comma 6

L'insediamento di destinazioni a CU/a sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 Legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, e sempre consentiti in modalità diretta nell'ambito della stessa categoria funzionale di cui all'art. 23 ter del DPR 380/01 eseguendo la classificazione dell'art. 6, comma a), come stabilito dall'art. 23 ter DPR n. 380/01 e dalla L. Regione Lazio n. 7/2017.

Nei casi diversi a quelli disciplinati al successivo comma 7, i cambi di destinazione d'uso tra funzioni diverse e verso "abitazioni singole", sono consentite in modalità diretta se estesi ad intere unità edilizie, di cui almeno il 5 % della SUL oggetto dell'intervento dovrà essere riservata ad edilizia sociale a canone calmierato.

Gli interventi per l'insediamento di destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive" e quelle con finalità sociali a prezzo convenzionato, sono soggetti al contributo straordinario di cui al successivo art. 20.

Considerato inoltre

Che la Città da ristrutturare è quella parte della città esistente scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, che richiede consistenti interventi di riordino, miglioramento e completamento nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità e degli spazi pubblici;

Che gli Ambiti per i Programmi Integrati della Città da ristrutturare, disciplinati ai sensi dell'art. 53, comma 2 delle NTA del PRG, sono individuati con specifico perimetro prescrittivo in Sistemi e Regole 1:10.000, che comprende Tessuti prevalentemente residenziali o per attività, Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale e di livello urbano;

Che i Tessuti prevalentemente residenziali o per attività dei 165 Ambiti per Programmi Integrati della Città da ristrutturare, rappresentano le parti di Città più bisognose di interventi di riqualificazione; gli squilibri fra le diverse situazioni all'interno degli stessi ambiti o fra più ambiti contigui, suggeriscono interventi di riqualificazione diffusa che configurino una più ampia flessibilità attuativa;

Che in tali ambiti il PRG individua nel Programma integrato lo strumento più idoneo per rispondere alla molteplicità delle esigenze locali e alla necessità di , diffusa, anche attraverso la negoziazione fra gli operatori con la condizione del contestuale contributo al miglioramento dei luoghi attraverso interventi valutati dalla comunità locale, quali operazioni di ricucitura delle differenti situazioni, sorte autonomamente e con procedure diverse, dove spesso è più evidente il processo di degrado urbano;

Che l'eccessivo lasso di tempo intercorso tra l'approvazione del PRG e l'avvio della programmazione degli Ambiti, di cui trattasi, ha di fatto contribuito alla perdita delle aree libere, necessarie all'attuazione dei Programmi Integrati, ai sensi dell'art. 14 delle NTA, rendendo altresì necessario riconsiderare le modalità di completamento e di riuso dell'esistente;

Che i punti criticità emersi nel corso dei provvedimenti avviati o di quelli anche solo tentati possono essere sinteticamente così riassunti:

- a) organizzazione delle fasi di avvio del programma;
- b) complessità degli aspetti procedurali, finanziari, con tempi eccessivi per l'approvazione del Programma, che determina uno scarso interesse e un insufficiente coinvolgimento delle imprenditorialità locali;
- c) frammentazione della proprietà che rende difficoltoso il raggiungimento della "quota essenziale" per la sostenibilità economica del programma e quindi l'accordo negoziale pubblico-privato;
- d) indici di edificabilità, per i Tessuti prevalentemente residenziali, secondo le destinazioni, delle aree stesse, del pre-vigente PRG, art. 52, comma 5;

Che dall'analisi delle dette criticità si evince la necessità di ridefinire semplificando ed esplicitare sia le normative che l'iter procedurale del Programma Integrato, di cui all'art. 14 delle NTA del PRG, e quindi opportuno, modificare le relative norme che specifichino le modalità di formazione dei Programmi Integrati, anche in più fasi e stralci, individuando nel contempo le competenze relative alle singole fasi del procedimento, definendone le modalità di formazione;

Che per quanto sopra premesso e considerato, gli articoli 14 - 51 - 52 e 53, delle NTA di PRG vigenti vengano come di seguito modificati:

CAPO 4° CITTÀ DA RISTRUTTURARE

Art. 51. Norme generali

1. Le componenti della Città da Ristrutturare si articolano in:
 - a) Tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
 - b) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole"-. Rapp- 1:10.000;

Art. 52. Tessuti della Città da Ristrutturare

1. I Tessuti della Città da Ristrutturare si articolano in:
 - a) Tessuti prevalentemente residenziali;
 - b) Tessuti prevalentemente per Attività;

2. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, **RC**, RE, **DR** e NE.
3. Per gli interventi di RE, NE valgono le seguenti prescrizioni particolari:
 - a) gli aumenti di SUL, sono consentiti fino all'indice EF di 0,3 mq/mq;
 - b) non sono ammessi aumenti di SUL su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento per indici pari o superiori a EF 0,3 mq/mq o oggetto di cessione a favore del Comune né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del presente PRG, in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF di 0,3 mq/mq, stabilito dalle presenti norme;
 - c) gli interventi con aumento di SUL sono condizionati all'obbligo di realizzare parcheggi privati per l'edificio relativamente agli interventi di categoria NE, per i soli aumenti di SUL per gli interventi di categoria RE;
 - d) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità non sia inferiore a 45 mq. di SUL.
4. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di Edificabilità EF di 0,3 mq/mq;
5. Nei Tessuti, di cui al precedente comma 4, per gli interventi di categoria NE, valgono le seguenti prescrizioni:
 - **IC**: max 60% SF;
 - **IP**: 30% SF;
 - **DA**: 1 albero ogni 250 mq. di SF;
 - **DAR**: 1 arbusto ogni 100 mq di SR;
 - **DS** : 5 m.
 - i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimesse per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente sommata a quella di nuova edificazione.
6. Nei Tessuti, di cui al precedente art. 4, sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Residenziali;
 - b) Commerciali a CU/b;
 - c) Direzionale – Servizi a CU/b; **CU/m**, CU/a;
 - d) Turistico ricettive;
 - e) Produttive, limitatamente ad "Artigianato produttivo";
7. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità di 0,3 mq/mq.
8. Nei Tessuti di cui al comma 7, per gli interventi di categoria NE valgono le seguenti prescrizioni:
 - **Hmax**: altezza prevalente o altezza media degli edifici circostanti;
 - **IP** : 25% SF;
 - **DA** : 1 albero ogni 200 mq di SF;
 - **DS** : 5 m.
9. Nei Tessuti, di cui al comma 7, qualora l'intervento di categoria **NE** riguardi aree di superficie superiore a 2,5Ha., è prescritto il ricorso allo strumento indiretto.
10. Nei Tessuti, di cui al comma 7, sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Residenziali; limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo, comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nello strumento indiretto, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva;
 - b) Commerciali a **CU/b e CU/m**;
 - c) Direzionale – Servizi a **CU/b e CU/m**;
 - d) Turistico ricettive;
 - e) Produttive;
 - f) Agricole: limitatamente ad "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";

Art. 53. Ambiti per i Programmi Integrati

1. I Programmi Integrati della Città da ristrutturare sono finalizzati al raggiungimento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse pubbliche e private.
2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati mediante perimetro, nell'elaborato 3 - Sistemi e Regole - Rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono: Tessuti, Verde Pubblico, Servizi Pubblici di livello locale e Servizi Pubblici di livello urbano; ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina di PRG. Sono ammessi con modalità diretta interventi di categoria RC, RE, DR e NE, Inoltre sono ammessi, con modalità indiretta, interventi di categoria RU.
3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14.
4. Agli ambiti per Programmi integrati è attribuito un indice ET di 0,3 mq/mq.
5. L'indice ET di cui al comma 4 può essere incrementato di 0,3 mq/mq alle seguenti condizioni:
 - a) Una quota parte di tale incremento, pari 0,1 mq/mq sia attribuita ai proprietari e/o aventi titolo;
 - b) La restante quota, pari a 0,2 mq/mq, sia messa, dagli stessi proprietari e/o aventi titolo, a disposizione del Comune che la utilizza per le finalità di cui al precedente art. 14.
6. Nell'ambito dei Programmi integrati in deroga a quanto previsto dall'art. 52, sono consentite le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:
 - a) Nei Tessuti prevalentemente per attività una quota non maggiore del 20%, della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte, può essere destinata a funzioni Residenziali, una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
 - b) Anche nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse anche le funzioni Commerciali e Direzionali-Servizi a CU/m e CU/a.

Firmata

On. Marco Di Stefano



On. Simonetta Matone



