

ROMA



Dipartimento Programmazione Urbanistica  
Direzione Pianificazione Generale  
U.O. Piano Regolatore

E.Q. RESPONSABILE DEL SERVIZIO COORDINAMENTO TECNICO PIANIFICAZIONE GENERALE  
SERVIZIO COORDINAMENTO TECNICO PIANIFICAZIONE GENERALE

## Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QF/2290/2025 del 24/09/2025

NUMERO PROTOCOLLO QF/126211/2025 del 24/09/2025

**OGGETTO: Avvio del procedimento propedeutico di cui all'art. 2, comma 6, delle N.T.A. del P.R.G. Pubblicazione degli atti relativi all'Aggiornamento degli elaborati gestionali G1. "Carta per la qualità" e G2. "Guida per la qualità degli interventi" - II Fase - Aggiornamento 2025.**

**IL DIRETTORE**

**LAURA FORGIONE**

Responsabile del procedimento: FEDERICA PENNESI

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

LAURA FORGIONE

## PREMESSO CHE

il Piano Regolatore Generale di Roma, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 12.02.2008 e ridisegnato in forma definitiva con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016, è composto da elaborati prescrittivi, gestionali, descrittivi, indicativi e per la comunicazione;

accanto alla serie delle tavole prescrittive (Sistemi e Regole 1:10.000, Sistemi e Regole 1:5.000 e Rete ecologica 1:10.000), direttamente finalizzate alla definizione e alla attribuzione dei diritti alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, il Piano presenta una seconda serie di tavole, denominate gestionali, che hanno la finalità di determinare, per i soggetti abilitati al controllo e all'istruttoria degli stessi, tutti gli elementi che debbono entrare nel processo di costruzione del progetto e che contribuiscono, quindi, a specificare i limiti e le condizioni entro cui i diritti alla trasformazione possono concretizzarsi;

negli elaborati gestionali della Carta per la qualità, disciplinata ai sensi dell'art. 16 delle NTA vigenti, e nel connesso sistema informativo, sono individuati i *valori storici diffusi e*, nello specifico, gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare, articolati in:

- a) morfologie degli impianti urbani;
- b) elementi degli spazi aperti;
- c) edifici con tipologia edilizia speciale;
- d) edifici e complessi edilizi moderni;
- e) presistenze archeologiche monumentali;
- f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo;
- g) locali e attività di interesse storico, artistico, culturale;

ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 16 delle NTA richiamate, la Carta per la qualità è un elaborato in evoluzione per il quale l'Amministrazione Comunale ha previsto un aggiornamento periodico al fine di garantire un'efficace "manutenzione" dei dati, attraverso attività costanti di controllo, aggiornamento e verifica;

con la Deliberazione n. 120 del 14 aprile 2022 *"Indirizzi in merito alla revisione, modifica e attualizzazione delle Norme tecniche di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale comunale approvato ai sensi dell'art. 66-bis della Legge Regionale 22 dicembre 1999 n. 38 e s.m.i. Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i."*, pertanto, al punto 3 del dispositivo, la Giunta Capitolina, ha dato mandato all'Ufficio Piano Regolatore *"di provvedere all'aggiornamento dell'elaborato gestionale G1. Carta per la qualità e della Guida per la Qualità degli interventi"*;

con Determinazione Dirigenziale Rep. n. Q11085/2023 - prot. Q1104779 del 13 giugno 2023 della Direzione Pianificazione Generale del Dipartimento PAU, si è dato avvio al procedimento propedeutico, di cui all'art. 2, comma 6, delle NTA del Piano Regolatore Generale vigente, finalizzato all'approvazione, da parte dell'Assemblea Capitolina, dell'elaborato gestionale G1. *"Carta per la qualità" - Aggiornamento 2022*, ai sensi dell'art. 16, comma 12, delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale;

in particolare, gli aggiornamenti al 2024 hanno riguardato:

- l'integrazione dei beni accertati inseriti durante la formazione della Carta per la qualità;
- le istanze presentate dai privati e pervenute all'Ufficio Piano Regolatore, per lo stralcio/modifica di immobili censiti dall'elaborato gestionale "Carta per la qualità";
- il recepimento di stralci o modifica di immobili censiti dall'elaborato gestionale "Carta per la qualità", ad esito di approvazione di atti e provvedimenti dell'Amministrazione capitolina;
- la correzione o eliminazione di alcuni elementi a seguito della verifica di assenza delle condizioni dell'effettivo permanere dell'esigenza di tutela espressa dalla Commissione Permanente di Valutazione (CPV) per l'esame dei progetti ex lege n. 21/2009 "Piano Casa";
- la correzione degli errori materiali segnalati dagli Uffici comunali;
- il recepimento, attraverso l'individuazione puntuale, del censimento svolto dalla Soprintendenza (banca dati del Sistema Informativo SIMART) dei villini e delle palazzine del I e II Municipio costruite tra la fine del XIX e gli inizi del XX secolo, oggetto di riconoscimento del loro valore architettonico e culturale in quanto testimonianze superstiti del processo edilizio di un'epoca;
- la revisione, sulla base della effettiva valenza della qualità storico-architettonica allo stato attuale, della Famiglia c) *Edifici con tipologia edilizia speciale - classe: Ad impianto seriale*, che ha interessato in prima analisi la tipologia *AL Albergo - OS Ospedale - US Edifici per servizi e uffici*;

con Avviso pubblicato all'Albo Pretorio on line e sul portale di Roma Capitale, gli atti di cui all'elaborato gestionale G1. *"Carta per la qualità" - Aggiornamento 2022*, sono stati resi noti e consultabili, ai sensi dell'art. 2, comma 6, delle

NTA del Piano Regolatore Generale, rendendo possibile ai soggetti interessati di presentare memorie o osservazioni scritte;

alle memorie/osservazioni pervenute è stato dato riscontro, avvalendosi di quanto comunicato e rappresentato dagli istanti, ai fini del miglioramento e perfezionamento generale dell'impianto metodologico e del quadro conoscitivo dell'elaborato stesso;

con la Deliberazione n. 60 del 27.06.2024 l'Assemblea Capitolina ha approvato le modifiche da apportare all'elaborato gestionale G1. "Carta per la qualità"- Aggiornamento 2022, integrato con i riscontri alle memorie/osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione avvenuta ai sensi dell'art. 2, comma 6, delle NTA del PRG e con le segnalazioni degli Uffici capitolini.

## CONSIDERATO CHE

la suddetta Delibera n. 60 del 27.06.2024, prevedeva che "[...] l'aggiornamento al 2022 è da intendersi quale attività non esaustiva, ma piuttosto funzionale alla revisione regolare e costante della Carta per la qualità, come prescritto all'art. 16, comma 12, delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore vigente";

l'Ufficio Piano Regolatore ha proseguito l'attività di revisione degli elementi già censiti all'interno dell'elaborato, concentrandosi sull'approfondimento e aggiornamento di alcune famiglie, nello specifico le famiglie a) *Morfologie degli impianti urbani*, c) *Edifici con tipologia edilizia speciale*, d) *Edifici e complessi edilizi moderni*;

in riferimento all'indagine sugli elementi di rilevante interesse architettonico e urbano della città contemporanea, con Determina Dirigenziale n. 3225/2024 la U.O. Piano Regolatore ha affidato al Laboratorio per lo Studio di Roma Contemporanea (QART), del Dipartimento di Architettura e Progetto della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma "Sapienza", una ricerca volta all'analisi e all'aggiornamento dei dati relativi a tali elementi. L'incarico, in continuità con l'attività svolta tra il 2000 e il 2006, è finalizzato sia all'aggiornamento dell'elaborato gestionale G1. "Carta per la qualità", sia alla predisposizione dell'aggiornamento dell'elaborato gestionale G2. "Guida per la qualità degli interventi";

la revisione degli elementi, come più specificatamente descritto nella Relazione Tecnica, parte integrante del presente provvedimento, ha comportato:

- a) aggiunta di nuovi elementi e definizione della classe Villini storici;
- b) modifica geometrica e/o di classe di elementi già esistenti, conservando lo stesso codice identificativo univoco relativo all'ultimo aggiornamento, di cui alla DAC n. 60/2024;
- c) modifica geometrica e/o di classe con inserimento di nuovo codice identificativo univoco nel caso di poligoni frazionati o di elementi puntuali perimetrati con più poligoni;
- d) eliminazione di elementi che a seguito della revisione sono risultati demoliti o riconosciuti come errori materiali o privi dei requisiti relativi alla specifica classe e tipologia;
- e) elaborazione di apposita scheda relativa alla classe Villini storici con la descrizione degli elementi strutturanti del tipo e indicazioni per la conservazione e trasformazione;

in particolare, tale attività ha riguardato:

- l'analisi delle n. 15 istanze presentate dai privati e pervenute all'Ufficio del Piano Regolatore, per lo stralcio/modifica di immobili censiti dall'elaborato gestionale G1. "Carta per la qualità";
- il recepimento di stralci o modifica di immobili censiti nell'elaborato gestionale G1. "Carta per la qualità", ad esito di approvazione di atti e provvedimenti dell'Amministrazione capitolina;
- la correzione degli errori materiali segnalati dagli Uffici comunali;
- l'aggiornamento della classe a) *Morfologie degli impianti urbani*, ampliando n. 1 tessuto preesistente e perimetrando n. 13 nuovi tessuti: in particolare n. 1 tessuto in *Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca - Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare*, 6 tessuti nella classe *Morfologie degli impianti urbani moderni*, *Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto fra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti* e n. 6 tessuti nella classe *Morfologie degli impianti urbani moderni*, *Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici*;
- la revisione (aggiunta/stralci) della Famiglia c) *Edifici con tipologia edilizia speciale* - classe: *Ad impianto seriale*, relativamente alle tipologie: *AC Accademia*, *CA Caserma*, *CO Convento*, *CR Carceri*, *SC Scuola* e *RC Residenza Collettiva*, a conclusione della revisione iniziata con il precedente aggiornamento;
- la revisione (aggiunta/stralci) della Famiglia c) *Edifici con tipologia edilizia speciale* - classe: *Ad impianto nodale*,

in cui sono state revisionate le tipologie: *CP Capannone, PD Padiglione, SP Edificio per spettacoli e manifestazioni pubbliche, AS Edificio per attività e manifestazioni sportive, TE Teatro e SF Stazione Ferroviaria*;

- il recepimento della revisione effettuata dalla Sovrintendenza Capitolina, trasmessa con prot. RI23662 del 05.06.2025 e pervenuta in pari data al Dip. Programmazione Urbanistica con prot. QF 113794, degli elementi puntuali e areali censiti nella classe *Edifici di archeologia industriale* della famiglia d) *Edifici e complessi edilizi moderni*;
- il recepimento, attraverso l'individuazione puntuale di nuovi elementi nella famiglia d) *Edifici e complessi edilizi moderni* - classi: *Opere di rilevante interesse architettonico e urbano* e *Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale*, dell'*Indagine sulla città contemporanea* affidata, con contratto prot. QI249383/2024, al QART - Laboratorio per lo studio di Roma contemporanea del Dipartimento di Architettura e Progetto - Sapienza Università di Roma; ad esito di tale indagine sono state censite:
  - le opere di maggior interesse dal punto di vista architettonico e urbano realizzate negli anni 2006-2025;
  - i villini costruiti tra la fine del XIX e la Seconda Guerra Mondiale identificati in quanto sedimentazione di una tipologia edilizia e insediativa consolidata e confluiti nell'apposita classe *Villini storici* all'interno della famiglia d) *Edifici e complessi edilizi moderni*;
- l'elaborazione di apposito paragrafo relativo alla classe *Villini storici* ad integrazione del capitolo 4d della parte II "disciplina degli elementi contenuti nella Carta per la qualità" dell'elaborato gestionale G2. "Guida per la qualità degli interventi";

i sopra menzionati aggiornamenti, integrazioni e modifiche successivi al 2024 sono stati graficizzati sulla Carta Tecnica Regionale Numerica (C.T.R.N.), base cartografica ufficiale di Roma Capitale, scala 1: 5.000, e riportati nell'elaborato gestionale G1. "Carta per la qualità" - Aggiornamento 2025, su 34 fogli in scala 1:10.000, come di seguito elencati:

- n. 34 fogli in scala 1:10.000 per gli elaborati G1. "Carta per la qualità": tavv. G1.1, G1.2, G1.3, G1.4, G1.5, G1.6, G1.7, G1.8, G1.9, G1.10, G1.11, G1.12, G1.13, G1.14, G1.15, G1.16, G1.17, G1.18, G1.19, G1.20, G1.21, G1.22, G1.23, G1.24, G1.25, G1.26, G1.27, G1.28, G1.29, G1.30, G1.31, G1.a, G1.b, G1.c;

contestualmente è stata aggiornata la legenda con l'inserimento nella famiglia d) *Edifici e complessi edilizi moderni* di apposito *retino* corrispondente alla classe *Villini storici* ed è stata redatta una scheda, sempre relativa ai *Villini storici*, che integra il capitolo 4d della parte II "disciplina degli elementi contenuti nella Carta per la qualità" dell'elaborato gestionale G2. "Guida per la qualità degli interventi".

Considerato altresì che:

l'art. 2, comma 4, punto a) delle NTA del PRG approvato conferisce agli elaborati gestionali un valore di conoscenza e di indirizzo che l'Amministrazione di Roma deve aggiornare periodicamente;

in particolare, il co. 5 dell'art. 2 delle NTA prevede che "*le modifiche agli elaborati gestionali*", come quelli di cui trattasi, "*sono di competenza del Consiglio Comunale*", ed il successivo co. 6, dispone che "*ai sensi e per gli effetti della L. 241/1990, gli atti di modifica di cui al co. 5, esclusi quelli di mero recepimento, sono resi noti, prima della loro approvazione, mediante avviso pubblico ed esposti nelle sedi del Comune e dei Municipi interessati per un periodo di 30 giorni, durante i quali i soggetti destinatari o interessati possono presentare memorie o osservazioni scritte; il provvedimento di approvazione dà atto delle osservazioni pervenute e dei principali temi emersi*";

occorre, pertanto, dare avvio al procedimento propedeutico di cui all'art. 2, co. 6, delle NTA del PRG vigente, finalizzato all'approvazione, da parte dell'Assemblea Capitolina, dell'elaborato gestionale G1. "Carta per la qualità" - Aggiornamento 2025. Gli atti di cui all'elaborato gestionale G1. "Carta per la qualità" saranno resi noti, mediante Avviso pubblico, che sarà pubblicato sull'Albo Pretorio on line, sul portale di Roma Capitale e mediante affissione di manifesti nelle sedi dei Dipartimenti e dei Municipi, per un periodo di 60 giorni, durante i quali i soggetti destinatari o interessati potranno presentare memorie o osservazioni scritte relativamente agli elementi oggetto di aggiornamento;

al fine di consentirne l'esatta individuazione e localizzazione, i singoli elementi oggetto del presente provvedimento saranno interrogabili, secondo le modalità descritte nella Relazione Tecnica in allegato, su apposito Sistema informativo geografico, pubblicato on-line al seguente indirizzo <https://portale.rpr-spa.it/m/app/>.

il provvedimento di approvazione, di competenza dell'Assemblea Capitolina, darà atto delle eventuali osservazioni e memorie pervenute;

fermo restando la procedura del presente provvedimento, al fine di garantire il costante aggiornamento e monitoraggio ai sensi dell'art. 16, comma 12, delle N.T.A. vigenti, è sempre consentita la presentazione di istanze di modifica, integrazione e/o eliminazione degli elementi censiti nell'elaborato G1. "Carta per la Qualità", le quali saranno valutate dagli uffici nel corso dei successivi aggiornamenti;

Visto:

lo Statuto di Roma Capitale;

il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

la Deliberazione C.C. 18/2008

la Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 60 del 27.06.2024

#### DETERMINA

di dare avvio, mediante Avviso pubblico, al procedimento propedeutico di cui all'art. 2 co. 6 delle NTA del PRG, finalizzato all'approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina dell'elaborato gestionale G1. "Carta per la qualità" e G2. "Guida per la qualità degli interventi", ai sensi dell'art 16, comma 12, delle NTA del PRG - II Fase - Aggiornamento 2025.

L'Avviso sarà pubblicato sull'Albo Pretorio on line, sul portale di Roma Capitale e mediante affissione di manifesti nelle sedi dei Dipartimenti e dei Municipi, per un periodo di 60 giorni, durante i quali, ai sensi del citato art. 2, co. 6 delle NTA, i soggetti destinatari o interessati potranno presentare memorie e/o osservazioni scritte sugli atti di aggiornamento al 2025 che, allegati quali parte integrante del presente provvedimento, risultano come di seguito elencati:

- "Carta per la qualità" - Aggiornamento 2025: tavv. G1.1, G1.2, G1.3, G1.4, G1.5, G1.6, G1.7, G1.8, G1.9, G1.10, G1.11, G1.12, G1.13, G1.14, G1.15, G1.16, G1.17, G1.18, G1.19, G1.20, G1.21, G1.22, G1.23, G1.24, G1.25, G1.26, G1.27, G1.28, G1.29, G1.30, G1.31, G1.a, G1.b, G1.c.
- "Guida per la qualità degli interventi" - capitolo 4d della parte II "disciplina degli elementi contenuti nella Carta per la qualità": paragrafo *Villini storici*.

Con successivo provvedimento di approvazione dell'elaborato gestionale G1. "Carta per la qualità" e G2. "Guida per la qualità degli interventi" - II Fase - Aggiornamento 2025, di competenza dell'Assemblea Capitolina, si darà atto delle eventuali osservazioni e/o memorie scritte pervenute, come previsto dall'art. 2, comma 6, delle NTA del PRG.

Al fine di garantire il costante aggiornamento e monitoraggio ai sensi dell'art. 16, comma 12, delle N.T.A. vigenti, è sempre consentita la presentazione di istanze di modifica, integrazione e/o eliminazione degli elementi censiti nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", le quali saranno valutate dagli uffici nel corso dei successivi aggiornamenti.

Si attesta l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazione di conflitto di interessi, in attuazione della L. n. 241/1990 e degli artt. 6 comma 2 e 7 del DPR n. 62/2013.

IL DIRETTORE

LAURA FORGIONE



## Elenco allegati

DESCRIZIONE
G1_20_compressed_signed.pdf
G1_19_compressed_signed.pdf
G1_25_compressed_signed.pdf
G1_18_compressed_signed.pdf
G1_24_compressed_signed.pdf
G1_21_compressed_signed.pdf
G1_22_compressed_signed.pdf
G1_17_compressed_signed.pdf
G1_11_compressed_signed.pdf
G1_12_compressed_signed.pdf
G1_13_compressed_signed.pdf
G1_16_compressed_signed.pdf
G1_15_compressed_signed.pdf
G1_14_compressed_signed.pdf
G1_b_compressed_signed.pdf
G1_29_compressed_signed.pdf
G1_c_compressed_signed.pdf



DESCRIZIONE
G1_a_compressed_signed.pdf
G1_27_compressed_signed.pdf
G1_28_compressed_signed.pdf
G1_30_compressed_signed.pdf
G1_05_compressed_signed.pdf
G1_08_compressed_signed.pdf
G1_02_compressed_signed.pdf
G1_09_compressed_signed.pdf
G1_07_compressed_signed.pdf
G1_03_compressed_signed.pdf
G1_01_compressed_signed.pdf
G1_06_compressed_signed.pdf
G1_04_compressed_signed.pdf
G1_10_compressed_signed.pdf
G1_26_compressed_signed.pdf
G1_31_compressed_signed.pdf
G2_paragrafo_Villini storici_signed.pdf
G1_23_compressed_signed.pdf



DESCRIZIONE
CPQ_AGG_2025_RELAZIONE TECNICA CON ALLEGATI_signed.pdf