

## **RELAZIONE TECNICA**

### INDICE

#### **1. I Provvedimenti, gli Atti amministrativi e i Pareri di competenza**

##### **1.1 La Deliberazione del CC n.33 del 19/20 marzo 2003**

*1.1.1 Elenco elaborati (art.2 NTA)*

##### **1.2 La Deliberazione del CC n.64 del 21/22 marzo 2006**

*1.2.1 Elenco elaborati (Allegato 1)*

##### **1.3 I pareri di competenza**

*1.3.1 Pareri acquisiti*

##### **1.4 Verifica con i Piani territoriali e settoriali sovraordinati**

*1.4.1 Piani territoriali paesaggistici*

*1.4.2 Piano Territoriale Regionale Generale (PTRG)*

*1.4.3 Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE)*

*1.4.4 Piano regolatore delle aree di sviluppo industriale*

#### **2. I contenuti del Nuovo Piano**

##### **2.1 Processualità e principi informatori**

*2.1.1 Dal Piano al processo*

- La pianificazione sospesa
- Il poster plan
- La variante generale Piano delle certezze
- Il Nprg

*2.1.2 Strategia urbanistica e componenti strutturali*

*2.1.3 Orizzonte metropolitano e copianificazione*

#### **3. La conferenza di copianificazione. Il perfezionamento della deliberazione di controdeduzioni**

##### **3.1 Gli elaborati di riferimento**

### **3.2 Le serie Sistemi e Regole 1:10.000 – 1:5.000. Il sistema insediativo e il dimensionamento**

#### *3.2.1 Gli elaborati di modifiche e integrazioni*

- Gli errori materiali delle controdeduzione
- Le prese d'atto
  - . Errori materiali
  - . Recepimenti di atti e provvedimenti del CC e di altri enti antecedenti alla Deliberazione CC 64/2006
  - . Adeguamenti
- Il recepimento della. Deliberazione CC 65/2006 e smi
- Gli errata corrige degli allegati
- L'art.105 comma 3ter delle Nta. Norma transitoria
- Gli atti e i provvedimenti del Consiglio comunale o di altri Enti successivi alla Deliberazione CC n.64 del 21-22 marzo 2006

#### *3.2.2 Le componenti del dimensionamento*

- Il dimensionamento complessivo (Relazione tabelle 7, 8, 8 bis)
- Il carattere di processualità: previsioni programmate e da programmare (Relazione tabella 9)
- Gli ambiti di trasformazione ordinaria (artt. 54 e 55 NTA, tabelle 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2)

#### *3.2.3 Gli elaborati grafici*

- La serie 3 “Individuazione delle modifiche e integrazioni”
- La serie 4 “Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito”

### **3.3 La serie G.8\* Standard urbanistici. Il sistema dei servizi e gli standard urbanistici**

#### *3.3.1 Gli elaborati di modifiche e integrazioni*

- Gli errori materiali di controdeduzione
- Le prese d'atto
  - Errori materiali
  - Adeguamenti

#### *3.3.2 Le componenti del dimensionamento*

- I parametri di riferimento (Relazione tabelle 1, 5.2)
- Le modalità di acquisizione (Relazione tabelle 3, 5.1)
- La dotazione complessiva (Relazione tabella 5.2)
- La dotazione per i Municipi (Relazione tabella 5.2)
- La dotazione per le Città (Relazione tabella 5.3)
- La dotazione di livello urbano (Relazione tabella 6)

#### *3.3.3 Gli elaborati grafici*

- La serie 3 “Individuazione delle modifiche e integrazioni”
- La serie 4 “Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito”

**3.4 *La serie Rete ecologica 1:10.000. Il sistema ambientale e la Rete ecologica***

*3.4.1 Gli elaborati di riferimento*

*3.4.2 La serie rete ecologica 1:10000*

*3.4.3 Gli elaborati grafici*

*3.4.4 Gli elaborati di modifiche ed integrazioni*

**3.5 *Le Norme tecniche di attuazione***

*3.5.1 I criteri di revisione delle NTA*

*La revisione del PRG controdedotto*

*Norme sovraordinate e sopravvenute*

*Recepimento dei pareri espressi*

*Criteri e modalità di adeguamento e modifica delle NTA*

*3.5.2 Rassegna delle principali modifiche*

**3.6 *L'elaborato G1\*. Carta per la Qualità***

**4 Considerazioni conclusive**

## **RELAZIONE TECNICA**

### **1 I Provvedimenti, gli Atti amministrativi e i Pareri di competenza**

Con nota del Dipartimento VI del Comune di Roma n. 17520 del 31.07.2007 ricevuta dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 31.07.2007 con Prot. n. 132972 è stato trasmesso il nuovo PRG del Comune di Roma, adottato con DCC n. 33 del 19-20.03.2003 e controdedotto con DCC n. 64 del 21-22.03.2006.

Ai sensi dell'articolo 66 bis della Legge Regionale n. 38 del 1999 è stata convocata la Conferenza di Copianificazione, volta al raggiungimento dell'Accordo per l'approvazione del richiamato strumento urbanistico generale.

L'art. 66 bis dispone che l'amministrazione comunale in deroga alla disposizione transitoria di cui all'art. 66 della medesima legge e, nelle more dell'approvazione del PTPG, provveda alla formazione ed approvazione dello strumento urbanistico generale mediante la conclusione di un accordo di pianificazione convocando una Conferenza di Copianificazione.

La Conferenza di Copianificazione ha il compito di esaminare il piano adottato, verificare l'acquisizione dei pareri e nulla osta di altre amministrazioni prescritti dalla legislazione vigente, individuare gli adeguamenti necessari al fine di conformare lo strumento urbanistico alle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriali e di settore di ambito regionale o statale, nonché l'opportunità di introdurre modifiche.

Pertanto, il Sindaco del Comune di Roma, d'intesa con il Presidente della Regione Lazio, ha convocato con Ordinanza n. 188 del 13.09.2007 la Conferenza di Copianificazione per il giorno 24.09.2007 ore 10.00 da svolgersi tra i Dirigenti delle strutture tecniche competenti del Comune, della Regione e della Provincia.

Le amministrazioni coinvolte hanno altresì nominato con i seguenti provvedimenti amministrativi i Dirigenti membri della Conferenza di Copianificazione:

1. Ordinanza del Sindaco del Comune di Roma n. 188 del 13.09.2007;
2. Ordinanza Presidenziale del Presidente della Provincia di Roma n. 192/P del 18.09.2007;
3. Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T0553 del 14.09.2007.

I suddetti Enti, con successivi atti di organizzazione, di seguito elencati, hanno nominato proprio personale per attività istruttoria e supporto tecnico amministrativo, individuando contestualmente la composizione della Segreteria Tecnica della Conferenza di Copianificazione:

1. Determinazione dirigenziale del Dipartimento VI del Comune di Roma n. 973 del 02.10.2007;
2. Determinazione Dirigenziale dell'Avvocatura del Comune di Roma n. 479 del 26.10.2007;
3. Atto di organizzazione del Dipartimento Territorio della Regione Lazio n. B3558 del 21.09.2007.

Con la sopra richiamata nota n. 17520 del 31.07.2007 il Comune di Roma ha trasmesso gli atti ed elaborati che di seguito si riportano:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003 di adozione del Nuovo Piano Regolatore della città di Roma;
- Nota inviata al Segretario e al Gabinetto del Sindaco relativa agli adempimenti espletati;
- Atti relativi alla pubblicazione composti da:
  - ◆ Copia manifesto recante l'avviso di pubblicazione;
  - ◆ Pubblicazione dell'avviso alla cittadinanza sui quotidiani La Repubblica, Corriere della Sera, Messaggero e Il Tempo;

- Atti relativi alla pubblicazione dei testi degli artt. 14 comma 1, 48 comma 5, 51 comma 3 lett. D) dell'elaborato n. 1 "Norme Tecniche di Attuazione" del Nuovo Piano Regolatore Generale oggetto di correzione per mero errore materiale, composti da:
  - ◆ Nota del Segretario Generale di comunicazione di avvenuto deposito e pubblicazione;
  - ◆ Schema del manifesto recante l'avviso di pubblicazione
  - ◆ Testo delle norme oggetto di correzioni;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 29 gennaio 2004 di "Modifica dell'art. 79 comma 1, lettera a) e lettera c) delle N.T.A. del P.R.G. adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19 marzo 2003, riguardo ai limiti di densità edilizia", con allegata relazione tecnica;
- Testo art. 79 N.T.A. come modificato con D.C.C. 13/2004;
- Atti relativi alla pubblicazione della D.C.C. 13/2004 composti da:
  - ◆ Nota del Segretario Generale di comunicazione di avvenuto deposito e pubblicazione;
  - ◆ Schema del manifesto recante l'avviso di pubblicazione;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 21/22 marzo 2006 di "Controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso il Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roma adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003".

### **1.1. La Deliberazione del CC n 33 del 19-20 marzo 2003:**

#### *1.1.1 Elenco degli Elaborati (art. 2 Nta)*

##### Elaborati prescrittivi

- |                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| 1. Norme tecniche di attuazione |                         |
| 2. Sistemi e Regole, 1:5.000    | (Legenda + n. 12 fogli) |
| 3. Sistemi e Regole, 1:10.000   | (Legenda + n. 31 fogli) |
| 4. Rete ecologica, 1:20.000     | (n. 11 fogli)           |

##### G. Elaborati gestionali

- G1 Carta per la qualità, scala 1:10.000 (n. 34 logli)
- G2 Guida per la qualità degli interventi (album A3) + Album allegati 6 bis
- G3 Sistema delle infrastrutture per la mobilità 1:20.000 (n. 11 fogli)
- G4 Guida alla progettazione delle infrastrutture per la mobilità (album A3)
- G5 Sistema delle infrastrutture tecnologiche, 1:20.000 (n. 11 fogli)
- G6 Sistema paesaggistico, 1:50.000 (n. 1 foglio)
- G7 Guida alla progettazione negli ambiti di paesaggio (Album A3)
- G8 Standard urbanistici, 1:10.000 (Legenda + n. 31 fogli)
- G9 Relazione geologico tecnica
- G9.1 Geolitologia del territorio comunale 1:50.000 (n. 1 foglio)
- G9.1 da 01 a 14 Geolitologia del territorio dei Municipi, 1:20.000/25.000 (n. 14 fogli)
- G9.2 Geomorfologia del territorio comunale 1:50.000 (n. 1 foglio)
- G9.2 da 01 a 14 Geomorfologia del territorio dei Municipi, 1:20.000/25.000 (n. 14 fogli)
- G9.3 Idrogeologia del territorio comunale 1:50.000 (n. 1 foglio)
- G9.3 Da 01 a 14 Idrogeologia del territorio dei Municipi, 1:20.000/25.000 (n. 14 fogli)
- G10 Sistema ambientale. 1:50.000 (n. 1 foglio)

##### D. Elaborati descrittivi

- DI Relazione + allegati alla relazione 21 bis
- D2 Strutture del Piano e strategie metropolitane, 1:80.000
- D3 Infrastrutture per la mobilità, 1:50.000

- D4 Tessuti e centralità, 1:50.000
- D5 Centralità e funzioni, 1:50.000
- D6 Dal Centro Storico alla Città Storica, 1:50.000
- D7 Ambiti di programmazione strategica: quadro d'unione, 1:20.000
- D8 Sintesi P.R.G., 1:50.000

#### I. Elaborati indicativi

- I1 Schemi di riferimento per la Città da Ristrutturare (album A3)
- I2 Schemi di riferimento per le Centralità locali (album A3)
- I3 Schemi di riferimento geologico per gli ambiti di trasformazione (n. 14 album A3)
- I4 Ambito di programmazione strategica Tevere
  - I4.1 Inquadramento generale. 1:50.000
  - I4.2 Risorse – settore centrale. 1:10.000
  - I4.3 Risorse – Ostia, 1:10.000
  - I4.4 Obiettivi – settore centrale, 1:10.000
  - I4.5 Obiettivi - Ostia. 1:10.000
- I5 Ambito di programmazione strategica Parco archeologico – monumentale dei Fori - Appia Antica
  - I5.1 Risorse, 1:10.000
  - I5.2 Risorse-Fori 1:5.000
  - I5.3 Obiettivi, I: 10.000
  - I5.4 Obiettivi-Fori, 1:5.000
- I6 Ambito di programmazione strategica Mura
  - I6.1 Risorse, 1:10.000
  - I6.2 Obiettivi, 1:10.000
- I7 Ambito di programmazione strategica Flaminio-Fori-Eur
  - I7.1 Risorse. 1:10.000
  - I7.2 Obiettivi, 1:10.000
- I8 Ambito di programmazione strategica Cintura ferroviaria
  - I8.1 Risorse, 1:20.000
  - I8.2 Obiettivi, 1:20.000
- I9 Carta municipale della città dei bambini (Municipio VI)

#### C. Elaborati per la comunicazione del Piano

C01 - 19 Le Città di Roma.. Scenari nei Municipi (n. 19 fogli)

Allegati tecnici n. 1 e 2: Integrazioni e modifiche alla decisione della Giunta Comunale n. 67 del 18 giugno 2002 di approvazione della proposta di deliberazione "Adozione del Nuovo Piano Regolatore Generale della Città di Roma" - Controdeduzioni alle osservazioni presentate con le deliberazioni municipali relative al parere di competenza, del 29 novembre 2002.

Allegati tecnici n. 1 e 2: Integrazioni e modifiche alla decisione della Giunta Comunale n. 67 del 18 giugno 2002 di approvazione della proposta di deliberazione "Adozione del Nuovo Piano Regolatore Generale della Città di Roma" così come modificata dalle controdeduzioni alle osservazioni presentate con le risoluzioni municipali relative al parere di competenza nella seduta della Giunta Comunale del 3 dicembre 2002 - Controdeduzioni alle osservazioni presentate con le deliberazioni municipali relative al parere di competenza, del 14 marzo 2003.

Modifiche e integrazioni all'emendamento di Giunta Comunale del 7 marzo 2003.

## **1.2 La Deliberazione del CC n 64 del 21-22 marzo 2006:**

### **1.2.1 Elenco degli Elaborati (Allegato 1)**

- 0. Documenti. Elenco generale – protocollo
- 00. Documenti e osservazioni. Elenco generale

#### Relazione alle controdeduzioni

##### Allegato A

Nota di sintesi sul rapporto domanda-offerta nel 2005 per la residenza e le attività produttive;

##### Allegato B

Sintesi delle valutazioni dei costi delle espropriazioni previste nel piano adottato e criteri per la determinazione degli indennizzi dovuti per la reiterazione dei vincoli;

##### Allegato C

Verde e servizi pubblici di livello locale nella città consolidata e nel territorio extraurbano.

#### Elaborati prescrittivi

##### 1 Norme tecniche d'attuazione:

1a Controdeduzioni. Elenco delle osservazioni (volumi 1);

1b Controdeduzioni. Relazione con allegati statistici (volumi 1);

1c Controdeduzioni. Quadri riepilogativi delle osservazioni (volumi 1);

1d Controdeduzioni. Schede sintetiche delle osservazioni e delle controdeduzioni (volumi 11);

1e Controdeduzioni. Osservazioni d'ufficio (volumi 1);

1f Controdeduzioni. Norme tecniche d'attuazione. Modifiche proposte con la deliberazione di Consiglio Comunale di controdeduzioni n. 64 del 21/22 marzo 2006 (volumi 1);

1g Controdeduzioni. Norme tecniche di attuazione. Testo integrale coordinato con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione (con evidenziazione delle modifiche (volumi 1);

1h Controdeduzioni. Norme tecniche di attuazione. Testo integrale coordinato con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione (senza evidenziazione delle modifiche (volumi 1);

##### 2 Sistemi e regole

2a Controdeduzioni alle osservazioni presentate. Localizzazione delle osservazioni e localizzazione delle osservazioni accolte con ricadute grafiche:

2a.1 Controdeduzioni alle osservazioni presentate. Localizzazione delle osservazioni.

Serie fogli: 2.01, 2.02, 2.03, 2.05, 2.06, 2.07, 2.08, 2.10, 2.12 (9 fogli su 12);

2a.2 Controdeduzioni alle osservazioni presentate. Localizzazione delle osservazioni accolte con ricadute grafiche.

Serie fogli: 2.01, 2.02, 2.03, 2.05, 2.06, 2.07, 2.08, 2.10, 2.12 (9 fogli su 12);

2b Controdeduzioni. Schede sintetiche:

2b.1 Città storica (volumi 1);

2b.2 Infrastrutture per la mobilità (volume 1)

2b.3 centralità locali (volume 1)

2c Controdeduzioni. Elaborato di modifiche ed integrazioni (volume 1)

2d Osservazioni d'ufficio. Elaborato di modifiche e integrazioni (volume 1)

##### 3 Sistemi e regole 1:10.000:

3a Controdeduzioni alle osservazioni presentate. Localizzazione delle osservazioni e localizzazione delle osservazioni accolte con ricadute grafiche:

3a.1 Controdeduzioni alle osservazioni presentate. Localizzazione delle osservazioni.

Serie fogli: 3.01, 3.03, 3.04 3.05, 3.06, 3.07, 3.08, 3.09, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.21, 3.22, 3.23,3.24, 3.25, 3.26, 3.27, 3.29, 3.30, 3.31 (29 fogli su 31)

3a.2 Controdeduzioni alle osservazioni presentate. Localizzazione delle osservazioni accolte con ricadute grafiche.

Serie fogli: 3.03, 3.04, 3.05, 3.06, 3.08, 3.09, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.23, 3.24, 3.25, 3.26, 3.27, 3.31 (23 fogli su 31)

3b Controdeduzioni. Schede sintetiche.

3b.1 Città storica-extra 1:5.000 (volume 1)

3b.2 Città consolidata (volume 1)

3b.3 Città da ristrutturare. Programmi integrati (volume 1 6/2A e volume 2 6/2B)

3b.4 Programmi di recupero urbano ex art. 11 L. n. 493/93 (volumi 1)

3b.5 Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare (Vol. 1 6/4A Vol. 2 6/4B Vol. 3 6/4C Vol. 4 6/4D)

3b.6 Ambiti di trasformazione ordinaria (vol. 1 6/5A vol. 2 6/5B)

3b.7 Ambiti a pianificazione particolareggiata definitiva (volumi 1)

3b.8 Centralità urbane e metropolitane da pianificare (volumi 1)

3b.9 Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definitiva (volumi 1)

3b.10 Centralità locali (volumi 1)

3b.11 Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata (volumi 1)

3b.12 Parchi (volumi 1)

3b.13 Aree agricole (volumi 1)

3b.14 Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (volumi 1)

3b.15 Servizi pubblici di livello urbano e servizi privati (volumi 1)

3b.16 Verde privato attrezzato e campeggi (volumi 1)

3b.17 Infrastrutture per la mobilità (vol 1 6/16A vol 2 6/16B vol 3 6/16C)

3b.18 Infrastrutture tecnologiche (volumi 1)

3b.19 Questioni generali (varie, non valutabili, nuovi elaborati, nuove componenti) (volumi 1)

3b.20 Compensazioni – Allegato “A” N.T.A. (volumi 1)

3c Controdeduzioni – Elaborato di modifiche e integrazioni

3c.1 Componenti sistemi e regole 1:10.000 (volumi 1)

3c.2 Città storica – extra 1:5.000 (volumi 1)

3c.3 Infrastrutture per la mobilità (volumi 1)

3c.4 Centralità locali (volumi 1)

3c.5 Componenti dimensionamento NPRG (volumi 1)

3d Osservazioni d’ufficio. Elaborato di modifiche ed integrazioni:

3d.1 componenti sistemi e regole 1:10.000 (volumi 1)

3d.2 Città storica – extra 1:5.000 (volumi 1)

3d.3 Infrastrutture per la mobilità (volumi 1)

3d.4 Centralità locali (volumi 1)

4 Rete ecologica 1:20.000 – 1:10.000:

4a Controdeduzioni alle osservazioni presentate. Localizzazione delle osservazioni e localizzazione delle osservazioni accolte con ricadute grafiche.

4a.1 Controdeduzioni alle osservazioni presentate. Localizzazione delle osservazioni (1:20.000).

Serie fogli: 4.02, 4.03, 4.04, 4.05, 4.06, 4.10 (6fogli su 11)

4a.2 Controdeduzioni alle osservazioni presentate. Localizzazione delle osservazioni e localizzazione delle osservazioni accolte con ricadute grafiche e delle osservazioni d'ufficio (1:10.000)

Serie fogli: 4.03, 4.04, 4.05, 4.06, 4.07, 4.08, 4.09, 4.10, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 4.23, 4.24, 4.25, 4.26, 4.27, 4.28 (24 fogli su 31)

4b Controdeduzioni. Schede sintetiche e elaborato di modifiche e integrazioni (volume 1)

4c osservazioni d'ufficio. Elaborato di modifiche e integrazioni (volume 1)

4d Relazione e allegati (volume 1)

Allegato A.

Documenti cartografici per il PRG del Comune di Roma;

Allegato B.

Relazione tecnico-scientifica "carta della serie di vegetazione del Comune di Roma" (ambiti di pertinenza della vegetazione potenziale)

Allegato C.

Analisi territoriale per il PRG del Comune di Roma, fauna e zoocenosi per la definizione della rete ecologica.

#### G. Elaborati gestionali

G1. Carta per la qualità (volume unico per gli elaborati G1 e G2):

G1a Controdeduzioni. Schede sintetiche.

G1b Controdeduzioni. Elaborato di modifiche e integrazioni;

G2. Guida per la qualità per gli interventi (volume unico per gli elaborati G1 e G2):

G2a Controdeduzioni. Schede sintetiche.

G2b Controdeduzioni. Elaborato di modifiche e integrazioni;

G3. Sistemi delle infrastrutture per la mobilità (volume unico per gli elaborati G3 e G4):

G3a Controdeduzioni. Schede sintetiche.

G3b Controdeduzioni. Elaborato di modifiche e integrazioni;

G4. Guida alla progettazione per le infrastrutture (volume unico per gli elaborati G3 e G4):

G4a Controdeduzioni. Schede sintetiche.

G4b Controdeduzioni. Elaborato di modifiche e integrazioni;

G5. Sistema delle infrastrutture tecnologiche (volume unico per gli elaborati G5, G6, G8 e G9):

Controdeduzioni . Schede sintetiche ed elaborato di modifiche ed integrazioni;

G6. Sistema paesaggistico (volume unico per gli elaborati G5, G6, G8 e G9)

Controdeduzioni . Schede sintetiche;

G8. Standard urbanistici (volume unico per gli elaborati G5, G6, G8 e G9):

Controdeduzioni . Schede sintetiche ed elaborato di modifiche ed integrazioni;

G9. Relazione geologico-tecnica (volume unico per gli elaborati G5, G6, G8 e G9):

Controdeduzioni . Schede sintetiche.

#### Elaborati descrittivi

D1. Relazione

Controdeduzioni . Schede sintetiche.

#### I. Elaborati indicativi

I2 schemi di riferimento per le centralità locali (volumi 1)

I2.a Controdeduzioni . Schede sintetiche;

I2.b Controdeduzioni. Elaborato di modifiche ed integrazioni;

I2.c Osservazioni d'ufficio. Elaborato di modifiche ed integrazioni;

I4 Ambito di programmazione strategica Tevere (volume unico per gli elaborati I4, I5 e I6):

- I4.a Controdeduzioni. Schede sintetiche;
- I4.b Controdeduzioni. Elaborato di modifiche ed integrazioni;
- I5 Ambito di programmazione strategica Parco archeologico-monumentale dei fori e dell'Appia Antica (volume unico per gli elaborati I4, I5 e I6):
  - I5.a Controdeduzioni. Schede sintetiche;
  - I5.b Controdeduzioni. Elaborato di modifiche ed integrazioni;
- I6 Ambito di programmazione strategica Mura (volume unico per gli elaborati I4, I5 e I6):
  - I6.a Controdeduzioni. Schede sintetiche;
  - I6.b Controdeduzioni. Elaborato di modifiche ed integrazioni;
- I. Elaborati indicativi - c. Elaborati per la comunicazione  
(volume unico per gli elaborati I9 e C)
- C Le città di Roma, I9. Carta risorse e opportunità per le bambine e i bambini (fogli 19):  
Controdeduzioni. Schede sintetiche.

### ***1.3 I pareri di competenza***

Il Comune di Roma è attualmente disciplinato da un Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. 16.12.1965 e dalle successive varianti approvate, ultima delle quali denominata "Piano delle Certezze" approvata con D.G.R. n. 856 del 10/09/2004;

Con delibera n. 33 del 19-20 marzo 2003 ha adottato il Nuovo Prg;

A seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati sono stati presentati nei termini n. 4.269 documenti di con osservazioni (di cui 3 sono risultati erroneamente attribuiti al Nprg), integrati ed esplicitati da successive n. 71 osservazioni;

Fuori detti termini sono pervenuti ulteriori n. 138 documenti contenenti osservazioni, per un totale di n. 7.036 osservazioni, in ordine alle quali l'amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera di consiglio comunale n. 64 del 21-22 marzo 2006;

Direttamente alla Regione Lazio sono pervenute fuori termine n. 129 osservazioni;

A seguito di verifiche d'ufficio effettuate dal Comune di Roma sono stati accertati errori materiali nel testo delle norme tecniche d'attuazione, conseguenti in parte al recepimento degli emendamenti approvati dal consiglio comunale, in particolare la correzione di detti errori materiali riscontrati nel testo degli articoli 14 comma 1, 48 comma 5 e 51 comma 3 lett. d) ha determinato la parziale ripubblicazione delle norme tecniche d'attuazione;

A seguito di detta pubblicazione non sono pervenute osservazioni avverso le norme oggetto di modifica;

Con deliberazione di Consiglio comunale n. 13 del 29 gennaio 2004 il Comune di Roma ha adottato una modifica all'articolo 79 comma 1 lett. a) e lett. c) delle Nta del Nprg relativamente ai limiti di densità edilizia riguardanti l'insediamento di centri parrocchiali e più in generale, di centri di culto di ogni confessione religiosa, avviati secondo il programma per Roma capitale;

che a seguito della pubblicazione della citata D.C.C. n. 13/2004 non sono state presentate osservazioni.

#### ***1.3.1 Pareri acquisiti***

Sono state individuate le Amministrazioni competenti a rilasciare pareri e nulla osta sul NPRG ed acquisiti agli atti della Conferenza i relativi pareri di competenza.

In particolare sono state individuate le seguenti Amministrazioni che hanno espresso i pareri di seguito elencati:

***Parere favorevole con prescrizioni reso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 (ex art. 13 legge 64/74) e della D.G.R. 2649/99 dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli area 05 Difesa del Suolo e Servizio Geologico con nota n. 137802 del 28 gennaio 2008;***

*Parere favorevole reso ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/1995 e s.m.i. dal Dipartimento Economico ed Occupazionale Direzione Regionale Agricoltura Area 03 Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo Ufficio 03/A Gestione Usi Civici e Diritti Collettivi, con nota n. 14305/D3/3D/03 del 28 gennaio 2008 a condizione che all'interno delle norme tecniche d'attuazione sia inserito un articolo riguardante le aree demaniali e private gravate da usi civici;*

*Parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale Roma A Dipartimento di Prevenzione U.O. S.I.S.P. n. 1380 del 28.01.2008;*

*Parere dell'Azienda USL Rm B Dipartimento di Prevenzione Servizio d'Igiene e Sanità Pubblica n. 98 del 25.01.2008;*

*Parere dell'Azienda USL Rm C Dipartimento di Prevenzione U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica n. 6343 del 30 gennaio 2008; .*

*Parere favorevole con condizioni, dell'Azienda USL Roma C Servizio XI Internazionale P.A.A.P. Esame Progetti, Abitabilità, Acque Potabili n. 117 del 1 febbraio 2008;*

*Parere dell'Azienda USL Rm D Dipartimento di Prevenzione Servizio d'Igiene e Sanità Pubblica n. 481 del 25 gennaio 2008;*

*Parere dell'Azienda USL Rm E Dipartimento di Prevenzione Servizio d'Igiene e Sanità Pubblica n. 647/SISP del 28 gennaio 2008;*

*Parere di valutazione di incidenza ex art. 5 del D.P.R. 357/1997 favorevole, con le condizioni di seguito riportate, reso dal Dipartimento Territorio Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli con nota n. D2/2S/17849 del 31/01/2008;.*

*Con riferimento a questo parere si assume che in conseguenza del suddetto parere favorevole, ai fini dell'aggiornamento dell'elenco degli elaborati del Nuovo Piano Regolatore tutti gli elaborati gestionali della serie G9 si intendono integralmente sostituiti con quelli aggiornati.*

*Parere di compatibilità con la pianificazione di bacino, favorevole con prescrizioni, di seguito riportate, dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere Ufficio Piani e Programmi n. 379/C del 4/02/2008;*

Tutti pareri sopra indicati sono risultati favorevoli al NPRG, alcuni a condizione, alcuni con stralci, alcuni con modifiche alle NTA.

Tutte le modifiche e prescrizioni contenute nei suddetti pareri devono ritenersi parte integrante e sostanziale del NPRG.

#### **1.4 Verifica con i Piani territoriali e settoriali sovraordinati**

##### **1.4.1 Piani territoriali paesaggistici**

Per quanto riguarda le questioni attinenti la compatibilità con i piani paesistici, vigenti ed in formazione, sovraordinati, ai sensi dell'articolo 145 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e successive modificazioni, di seguito denominato Codice, allo strumento urbanistico comunale in esame nell'ambito dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del medesimo Codice, i lavori della

conferenza sono stati preceduti, nello spirito di collaborazione istituzionale, da una verifica congiunta tra Regione e Comune di Roma sulle aree di trasformazione previste nel Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, formalmente trasmesse dall'Amministrazione comunale alla Regione quale proposta di modifica ai PTP (Piani Territoriali Paesistici) vigenti ai sensi dell'articolo 23 comma 1 della l.r. 24/98 "Pianificazione Paesistica e tutela dei Beni e delle Aree sottoposte a vincolo paesistico" e del punto e) della deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 21/22 marzo 2006 "Controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso il nuovo Piano Regolatore generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003"

Al fine di garantire la coerenza fra le attività di pianificazione urbanistica e quella territoriale paesaggistica in corso di formazione è stato costituito un tavolo tecnico di coordinamento con determinazione dirigenziale n. B3356 del 3 ottobre 2006 in attuazione della DGR n.64 del 14/02/06 "approvazione dello schema del protocollo di intesa in materia di sistemi delle informazioni territoriali per il territorio e per il Paesaggio tra la Regione Lazio ed il Comune di Roma e costituzione del tavolo tecnico ai sensi dell'articolo 23 comma 1 della LR 24/98" come integrata dalla DD n. B1027 del 23/3/06.

Sulle proposte di modifica delle classificazioni per zona dei vincoli paesaggistici, avanzate dal Comune ed esaminate nell'ambito di formazione del nuovo PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) con le procedure previste dalla stessa LR 24/98, si è espressa la Giunta Regionale con propria DGR 20855 del 22/12/06 e con la successiva DGR 145/07 di proposta al Consiglio Regionale concernente "Adeguamento dei PTP vigenti alla luce delle proposte comunali di modifica delle classificazioni per zona dei vincoli paesistici, presentate, nell'ambito del procedimento di formazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai sensi dell'articolo 23 comma 1 della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 (recante "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico") Applicazione dell'articolo 36 quater comma 1 ter della legge regionale 24/1998.

Le medesime proposte di modifica delle classificazioni per zona dei vincoli paesaggistici avanzate dai Comuni, come valutate dalla Giunta Regionale, sono state successivamente inserite quale parte integrante nella DGR 556 del 25 luglio 2007 concernente "Adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai sensi degli articoli 21, 22 e 23 della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 (recante "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico"), ed in ottemperanza agli articoli 135, 143 e 156 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e successive modificazioni in coerenza con quanto indicato nell'art 36 quater, comma 1 quater, della legge regionale 24/1998"

Sulle stesse proposte di adeguamento dei PTP vigenti si è definitivamente espresso il Consiglio Regionale con DCR n. 41 del 31 luglio 2007 apportando alcune modifiche alle decisioni sulle proposte del Comune che sono state recepite nella ultima DGR n. 1025 del 21 dicembre del 2007 di integrazione e modifica della DGR 556/07, completando in tal modo l'adozione del PTPR.

***Tutto ciò premesso, in relazione alla compatibilità del NPRG di Roma con i piani paesaggistici (PTP vigenti e PTPR adottato) si formulano le seguenti considerazioni.***

Il territorio del Comune di Roma (128.484 ha) è interessato da beni paesaggistici di cui all'articolo 134 lettere a (vincoli per decreti) e b (vincoli per legge) per circa il 70% del territorio comunale.

Il PTPR adottato inoltre individua, ai sensi dell'articolo 134 lettera c (vincoli tramite il piano) del Codice nuovi beni paesaggistici, in particolare nel Comune di Roma ha individuato e tipizzato le aree agricole identitarie della Campagna romana, per circa 12622 ha di territorio attualmente solo parzialmente interessato da beni paesaggistici di cui alla lettera b) dell'articolo 134 del Codice, portando la percentuale di aree vincolate al 73% del territorio.

Sul territorio comunale sono vigenti 15 piani paesaggistici adottati dalla Giunta regionale dei quali 14 ambiti territoriali sono stati approvati con provvedimento del Consiglio regionale (DCR) o con la legge regionale 24/98

<i>Ambito territoriale</i>	<i>adozione</i>	<i>approvazione</i>
Ptp n. 2	<b>Stralcio Ostia lido nord</b>	Dgr 2267/87 Lr 24/98
Ptp n. 2	<b>XIII e XIV Circoscr.</b>	Dgr 2269/87 Lr 24/98
Ptp n. 15/0	<b>Area Piccolomini</b>	Dgr 2284/87 Dpr 213/91
Ptp n. 15/1	<b>Marcigliana</b>	Dgr 2282/87 Lr 24/98
Ptp n. 15/2	<b>Insugherata</b>	Dgr 2283/87 Dcr 755/93
Ptp n. 15/3	<b>Cecchignola Vallerano</b>	Dgr 9849/94 Lr 24/98
Ptp n. 15/4	<b>Arrone Galeria</b>	Dgr 2458/87 Lr 24/98
Ptp n. 15/5	<b>Decima Trigatoria</b>	Dgr 4581/87 Lr 24/98
Ptp n. 15/6	<b>Pineto</b>	Dgr 4582/87 Dcr 1229/95
Ptp n. 15/7	<b>Veio Cesano</b>	Dgr 10018/88 Lr 24/98
Ptp n. 15/8	<b>Valle del Tevere</b>	Dgr 5580/98 Dcr 25/2006
Ptp n. 15/9	<b>Aniene</b>	Dgr 9250/95 Lr 24/98
Ptp n. 15/10	<b>Valle dei Casali</b>	Dgr 7318/88 Lr 24/98
Ptp n. 15/11	<b>Pendici dei Castelli</b>	Dgr 5579/98 Dcr 74/2001
PTPn. 15/12	<b>Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquedotti</b>	Dgr 454/05

L'ulteriore piano, adottato dalla Giunta Regionale relativamente all'ambito 15/12 ai sensi dell'articolo 21 comma 2 della LR 24/98 e già pubblicato, nelle more dell'approvazione del Piano Territoriale Paesaggistico, deve ancora concludere il procedimento di formazione con la approvazione definitiva.

Con DDGRR 556 del 25 luglio 2007 e 1025 del 21 dicembre 2007 la Giunta Regionale ha provveduto all'adozione del Piano territoriale Paesaggistico (PTPR) ai sensi degli articoli 21, 22 e 23 della legge regionale 24/98 che verrà pubblicato S.O. n. 11 al BURL n. 6 del 14/02/07.

Il PTPR entrerà in vigore, dalla data di pubblicazione sopra citata di cui all'articolo 23 comma 2 della LR 24/98, in regime di salvaguardia fino alla definitiva approvazione e pertanto per i beni paesaggistici di cui all'articolo 134 lettere a) e b) del Codice oltre alle disposizioni vigenti si

applicheranno le norme del PTPR adottato se compatibili, in caso di contrasto tra le norme si applica la più restrittiva.

Per le aree individuate e tipizzate dal PTPR ai sensi dell'articolo 134 lettera c) del Codice nuovi beni paesaggistici si applicheranno direttamente le relative modalità di tutela previste nelle norme del Piano.

In relazione alle verifiche delle previsioni urbanistiche del Nprg di Roma adottate con DCC 33/03 e controdedotte dal Consiglio comunale con DCC 64/06 con gli strumenti di pianificazione paesaggistici vigenti esse sono state effettuate puntualmente ed il relativo parere si intende reso, esclusivamente in relazione alle aree di trasformazione trasmesse con specifiche note dal Comune alla Regione ed esaminate nell'ambito del procedimento di formazione del PTPR ai sensi dell'articolo 23 comma 1 della LR 24/98.

I medesimi pareri infatti costituiscono sia variante ai PTP vigenti sia contenuto del PTPR adottato; le proposte stesse assumono efficacia dal momento della pubblicazione sul BURL delle delibere sopramenzionate della Giunta di adozione del PTPR e del Consiglio regionale di modifica ai PTP vigenti.

Pertanto, esclusivamente per tali aree, si intende verificata la generale coerenza tra previsioni urbanistiche del NPRG ed i Piani Paesaggistici vigenti ed adottati secondo quanto espresso nelle "proposte di modifica alle classificazioni di tutela dei PTP vigenti" allegati alla DGR 1025/07: per il Comune di Roma allegati 3G, 3Ha e 3HB, in base ai "criteri di valutazione delle proposte di modifica" atti tutti oggetto di autonoma pubblicazione ed allegati ai verbali della conferenza ai quali si rinvia.

Le proposte sono costituite dalle richieste dell'amministrazione comunale (descrizione sintetica dei piani o programmi urbanistici previsti) dalle schede con individuazione planimetrica delle aree (parti accolte e respinte) e dai relativi pareri espressi.

Le motivazioni dell'esito delle proposte: accolte, accolte parzialmente o respinte nonchè i limiti e l'ambito di applicazione dell'accoglimento o parziale accoglimento delle stesse sono espressi nei "criteri di valutazione delle proposte di modifica", in particolare sia al punto 3 degli stessi, che definisce anche le modalità e le procedure generali per l'attuazione dei piani o programmi urbanistici proposti e valutati positivamente, sia nelle specifiche disposizioni di dettaglio contenute nei pareri, definiti in relazione alla natura ed alla rilevanza dei beni paesaggistici presenti nell'area. Le osservazioni accolte e parzialmente accolte sono comunque subordinate ai pareri paesistici relativi ai singoli interventi o riferiti ai piani attuativi.

Le proposte di modifica sono state valutate quali "oggetti unitari" così come presentate dall'amministrazione comunale, ovvero costituite dalla perimetrazione dell'area e dalle relative previsioni urbanistiche comprendenti al suo interno ambiti edificabili ed aree a verde e servizi pubblici locali o urbani.

Gli ambiti delle proposte accolte parzialmente per le quali sia stata stralciata una parte dell'area, la stessa pur rimanendo inedificata concorre alla determinazione delle previsioni urbanistiche dell'intero perimetro. Ne consegue che la valutazione delle modifiche alle disposizioni di tutela è stata effettuata in relazione agli interessi pubblici rivestiti dalle trasformazioni urbanistiche così come proposte, la cui realizzazione, in alcuni casi, per la varietà di funzioni previste e per la vastità degli ambiti individuati quali i programmi integrati sia residenziali che per attività produttive, prevede percorsi attuativi complessi; pertanto sostanziali modifiche alle proposte (ovvero dei perimetri e

delle destinazioni urbanistiche) comporta necessariamente una nuova valutazione di compatibilità paesaggistica.

Nei pareri relativi alle proposte trasmesse dall'amministrazione Comunale ai sensi dell'articolo 23 comma 1 nei termini stabiliti con DD n. B4577/06, sono inoltre recepiti gli accordi di programma ai sensi dell'articolo 36 ter della l.r. 24/98 e conclusi anteriormente alla ratifica delle proposte da parte del Consiglio Regionale.

Nell'allegato "E3G" sono inoltre raccolte le proposte presentate dall'amministrazione comunale anteriormente alla delibera di controdeduzioni ma comunque supportate da atti deliberativi del Consiglio Comunale. I relativi esiti rinviano per la maggior parte ai pareri espressi sulle corrispondenti proposte trasmesse ai sensi della DCC n. 64/06 di controdeduzione dalle osservazioni al NPRG o, nel caso dei programmi di recupero urbano (proposte da 16 a 25) rinviano alle decisioni contenute nei relativi accordi di programma approvati con Decreto del Presidente della Regione Lazio ai sensi dell'articolo 36 ter della l.r.24/98 previa deliberazione del Consiglio Regionale.

Nelle cartografia in scala 1: 50.000 "Tav. 1 Quadro riepilogativo delle osservazioni rispetto ai beni paesaggistici" allegata (e agli atti della conferenza) si rappresenta una sintesi delle proposte di modifica dei PTP vigenti riguardanti le aree di trasformazione del NPRG di cui alla DCC 33/06 di adozione come controdedotte dalla DCC 64/06 e trasmesse ai sensi dell'articolo 23 comma 1 della l.r. 24/98 nel quale si evidenziano le aree oggetto di valutazione in rapporto con i beni paesaggistici presenti sul territorio comunale differenziando tra aree accolte o accolte parzialmente e respinte.

Come si osserva dal quadro sintetico le aree di trasformazione sono in gran parte interessate solo parzialmente da beni paesaggistici ma sono state comunque valutate in ragione della unicità della proposta. Le aree di trasformazione del Nprg trasmesse riguardano 25.171 ha. Di queste circa il 49 % (12.319 ha) ricade in area non sottoposta ai vincoli paesaggistici; di quelle sottoposte a vincolo (12.852 ha ) solo il 36% (4.652 ha) ricade in aree dichiarate di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente.

In una seconda tavola "Tav. 2 Quadro riepilogativo delle osservazioni ai PTP vigenti, successive alla DCC33/2003" le proposte sono rappresentate differenziando tra aree accolte o accolte parzialmente e respinte in rapporto alla classificazione di tutela dei PTP vigenti.

Le classificazioni di tutela sono riferite sinteticamente ai PTP vigenti al momento dell'adozione del NPRG in quanto le proposte sono state formulate quali modifiche ai PTP vigenti oltre che contributo alla formazione del PTPR.

In relazione ai livelli di tutela previsti dai PTP vigenti emerge che rispetto alle osservazioni in aree vincolate quelle accolte o accolte parzialmente e ricadenti in aree dichiarate di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente solo il 5% riguardano aree con tutela elevata (integrale o paesaggistica), prevalentemente riguardanti aree interstiziali ricadenti in contesti già edificati, ovvero riguardanti grandi aree pubbliche ( esempio aeroporto dell'Urbe), ovvero previsioni di trasformazione adiacenti alle infrastrutture su ferro, mentre le rimanenti sono costituite da aree precedentemente classificate con livelli minimi di tutela (limitata e orientata). Correlandole infine all'insieme delle aree di trasformazione trasmesse dal Comune ne discende una percentuale pari al 2,5%.

### ***Prescrizioni finali***

Si ribadisce infine che ogni intervento ed opera ricadente nei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice , Dlgo 42/2004, è sottoposto all'autorizzazione paesaggistica di cui agli articoli 146 e 159 del Codice medesimo.

Le proposte che riguardano l'ambito di Pianificazione paesaggistica Valle della Caffarella, Appia Antica ed Acquedotti saranno esaminate nell'ambito del procedimento di formazione del PTP 15/12 adottato con DGR 454 del 25 luglio 2005 e già pubblicato al quale si rinvia per la valutazione di merito.

Fermo restando che per i beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice, le disposizioni di tutela contenute nel medesimo Codice, nella LR 24/98 e nei piani territoriali paesaggistici vigenti sono sovraordinati allo strumento urbanistico comunale, la conformità delle previsioni urbanistiche del NPRG, che interessano beni paesaggistici che non sono state oggetto di valutazione ai sensi dell'articolo 23 comma 1 della LR 24/98, rispetto al PTPR adottato ed ai PTP vigenti deve essere verificata in sede di procedimento di rilascio delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 del Codice o dei pareri paesaggistici sui piani e programmi urbanistici previsti nel NPRG.

Le prescrizioni del NPRG più restrittive delle norme di tutela paesaggistica (LR 24/98, PTP vigenti e PTPR) integrano dette prescrizioni di tutela del PTPR ed eventuali deroghe previste dalle stesse norme di tutela paesaggistica non costituiscono deroga alle norme urbanistiche del NPRG salvo quanto previsto dallo stesso strumento urbanistico.

#### *1.4.2 Schema di Piano Territoriale Regionale Generale (PTRG)*

Per quanto concerne il confronto con il PTRG adottato con DGR 2581 del 19/12/2000, il nuovo Piano Regolatore Generale di Roma si pone in sostanziale compatibilità ai suoi obiettivi.

In particolare, il NPRG prevede azioni programmatiche che riguardano il *sistema relazionale* relativamente al rafforzamento del sistema dei nodi di scambio e a quello della rete ferroviaria con l'obiettivo di migliorare complessivamente il sistema della mobilità urbana, cercando peraltro di incentivare l'utilizzo del sistema di trasporto pubblico con probabili ricadute positive in ambito urbano. Ulteriori interventi che il NPRG mette in campo riguardano il *sistema insediativo* con particolare riguardo ai servizi ed alla residenza. In tale ambito di intervento il Piano pone precisi obiettivi circa il rafforzamento dell'armatura urbana dei servizi pubblici attualmente, ancorché di poco, sottodimensionati rispetto ai limiti imposti dal DI 1444/68.

Infine, ma non per importanza, si segnalano le azioni di Piano relativamente al *sistema ambientale*, con l'adozione di precisi obiettivi circa la salvaguardia e valorizzazione del sistema ambientale, che attribuiscono al Piano precisi connotati circa il principio di sostenibilità ambientale dello stesso.

Le previsioni relative al *sistema ambientale* del nuovo Piano Regolatore Generale completano e perfezionano l'assetto già definito, almeno per il territorio extraurbano, con il "Piano delle certezze".

#### *1.4.3 Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE)*

Il Piano Stralcio delle Attività Estrattive del bacino Rio Galeria – Magliana che, costituisce Piano Regionale di Settore ai sensi dell'art. 12 della L.R. 22/12/1999 n. 38 e come tale sovraordinato agli strumenti urbanistici generali comunali, è stato approvato con DCR 529 del 10/5/99, avente validità ventennale dalla data della sua approvazione secondo quanto disposto dall'art. 4 delle sue NTA.

Il PRAE pertanto, rientra tra i Piani Regionali di Settore attinente la specifica materia delle attività estrattive, avente funzione integrativa al PTRG ai sensi del citato art. 12 della LR 38/99.

Nell'ambito generale della materia, devono inoltre tenersi presente le competenze attribuite alle amministrazioni provinciali ai sensi del Capo VIII della legge regionale 14/99, riguardante l'individuazione delle aree suscettibili di attività estrattiva da effettuarsi attraverso P.T.P.G. nell'ambito del Piano Regionale delle Attività Estrattive che l'amministrazione regionale è in procinto di adottare.

Tenuto pertanto conto della natura sovraordinata del Piano Stralcio delle Attività Estrattive del bacino Rio – Galeria – Magliana le previsioni urbanistiche relative alle aree coincidenti con le aree interessate da attività estrattive in atto o definite dal citato PRAE quali "aree di risorsa sfruttabile", potranno ritenersi efficaci solo ad esito delle singole attività in atto, e pertanto, fino ad allora inefficaci sotto il profilo urbanistico.

La fine delle attività estrattive dovrà essere certificata dai competenti uffici comunali.

Le NTA del nuovo Piano Regolatore Generale disciplinano la materia con l'art. 67 bis, che sarà oggetto, per i motivi sopra specificati, di apposita proposta di modifica al fine di rendere coerente le previsioni urbanistiche con quelle del vigente PRAE.

#### *1.4.4 Piano regolatore delle aree di sviluppo industriale*

Il Piano delle zone ASI appartenenti al Comune di Roma riguardano gli agglomerati industriali di Castel Romano e di Santa Palomba, approvati con DCR n. 658 e 659 del 29/2/2000.

Dal confronto tra il NPRG e gli strumenti urbanistici generali di cui sopra, non sono emerse incongruenze di ordine urbanistico – zonizzative, facendo pertanto dedurre una sostanziale conformità tra gli stessi.

## 2 I contenuti del Nuovo Piano

### 2.4 Processualità e principi informatori

Il Piano che l'Amministrazione del Comune di Roma ha adottato nel marzo del 2003, dopo 40 anni di vigenza del Prg del '62, e controdedotto nel marzo del 2006, è un piano che, in corenza con l'attuale fase di trasformazione urbana, caratterizzata dal rallentamento della crescita insediativa, dal forte incremento dello stock edilizio e dalle diverse, conseguenti, condizioni strutturali del mercato immobiliare, assume come prioritarie le strategie di organizzazione dell'assetto fisico e funzionale della città, attraverso il coordinamento degli interventi di trasformazione e di modernizzazione urbana e la definizione di nuove regole, nuovi strumenti, nuove procedure e nuovi meccanismi attuativi per la riqualificazione.

*Nuove regole* come la progettazione urbanistica più aderente alla sua funzione; la riduzione degli indici di edificabilità originari per il raggiungimento della massima qualità urbanistica ed ecologica della trasformazione; la cessione gratuita negli ambiti di trasformazione di aree per il verde e i servizi pubblici in misura superiore allo standard minimo; la modifica delle destinazioni attraverso un incremento degli usi non residenziali e a favore del mix funzionale; il controllo degli indici di permeabilità, delle densità arboree ed arbustive, delle altezze massime; la prescrizione del verde privato con valenza ecologica.

*Nuovi strumenti* come i programmi integrati, a garanzia di un effettivo innesco dei processi di riqualificazione e rivitalizzazione delle periferie più degradate così come della città esistente più densa, grazie all'alto grado di operatività, all'integrazione funzionale, alla ripartizione di investimenti tra operatori pubblici e privati, alla flessibilità attuativa legata a valutazioni preventive sulla fattibilità e sui caratteri specifici degli interventi.

*Nuove procedure* come il progetto urbano, obbligatorio per tutti gli interventi di un certo rilievo, che rende possibile, attraverso la predisposizione dello "Schema di assetto preliminare" che ne avvia l'iter, la verifica preventiva e il controllo pubblico delle esigenze sociali, della fattibilità ambientale, morfologica, economica, finanziaria e amministrativa delle proposte.

*Nuovi meccanismi attuativi* legati al modello perequativo, come l'acquisizione compensativa delle aree per il verde e i servizi pubblici che consente di ottenere fino al 90% delle aree in cessione gratuita da parte dei proprietari delle aree in cambio della possibilità di realizzare sulla restante parte piccoli servizi privati; o come la "compensazione" che ha reso possibile, attraverso il trasferimento a distanza dei volumi di compensori non vincolati, ma comunque localizzati in aree incompatibili con le esigenze di tutela del sistema ambientale, l'acquisizione e la realizzazione di numerose aree verdi e di parchi per la Città.

Recependo le più moderne prospettazioni in tema di governo della città il Nprg si pone l'obiettivo di assicurare livelli adeguati di efficacia nella impostazione e gestione delle principali problematiche urbanistiche.

La completa rivitalizzazione del Piano comunale, la separazione tra componenti strutturali e componenti operative; l'aggiornamento dei contenuti disciplinari, la sostenibilità ambientale, la mobilità collettiva e la riqualificazione urbana; il nuovo meccanismo attuativo incentrato sulla perequazione; rendono il modello di piano che si è andato configurando nell'esperienza romana, uno strumento all'altezza delle esigenze della Città di Roma, Capitale dello Stato.

#### 2.1.1 Dal Piano al processo

Il Nuovo Piano è soprattutto caratterizzato da una forte *connotazione processuale*, che ha consentito, a partire dal 1994, di mettere a fuoco e attuare progressivamente la strategia urbanistica che ne costituisce il motivo ispiratore.

Il lavoro di pianificazione urbanistica viene avviato agli inizi del 1994, dopo l'elezione, nel novembre del 1993, della Giunta Rutelli. Nel primo mandato della Giunta Rutelli (1993-1997) viene affrontato il problema della "pianificazione sospesa" e vengono definiti gli indirizzi strategici per il Nuovo Piano; nel secondo mandato (1997-2001) con l'adozione della variante generale Piano delle certezze si concretizza il primo atto formale di costruzione del NPRG; con il primo mandato della Giunta Veltroni (2001-2006) il NPRG viene adottato (2003) e controdedotto (2006). Nel secondo mandato, ora in corso, l'Amministrazione comunale ha proceduto a tutte le verifiche propedeutiche al processo di copianificazione.

### La pianificazione sospesa

Il processo di pianificazione che ha preceduto l'adozione del Nprg, ha avuto inizio con la messa a punto e l'approvazione di numerosi atti urbanistici di carattere generale<sup>1</sup> che in parte, come la Variante di Salvaguardia e la Variante Verde e Servizi, chiudevano e facevano chiarezza dell'eredità del passato, la cosiddetta "pianificazione sospesa", avviata da precedenti Amministrazioni e mai giunta ad una conclusione formale e quindi a rischio di decadenza, e in parte definivano una serie di atti, propedeutici, ancorché disattesi da anni, come l'individuazione delle *zone territoriali omogenee* (ZTO) e la perimetrazione del *centro abitato*.

### Il Poster plan

Successivamente, nel 1995, viene presentato il *Poster plan*, che sintetizzava il quadro degli indirizzi programmatici strategici<sup>2</sup>, lo schema strutturale delle coerenze dello strumento che si andava elaborando, attraverso l'individuazione delle tre componenti che costituiranno le scelte strutturanti del NPRG, il *sistema ambientale*, il *sistema della mobilità su ferro e su gomma*, il *sistema degli insediamenti* con particolare riferimento alle politiche di modernizzazione, riorganizzazione e riqualificazione della città esistente.

---

<sup>1</sup> Si fa riferimento, in particolare alla *Variante di Salvaguardia*, adottata una prima volta nel 1991 (Del. CC n.279 del 23/24 luglio 1991) e integrata nel 1993 (Del. CS n.411 del 2.12.1993), controdedotta nel 1995 (Del CC n. 40 del 21.2.1995) e poi ancora nel 1996 (Del. CC n.20 del 19.2.1996), approvata nel 2002 (Del. GR n.246 del 15.4.2002); alla *Variante Verde e Servizi* di conferma dei vincoli ablativi, adottata nel 1990 (Del. GM n.3622 del 4.6.1990), controdedotta nel 1995 (Del. CC n.203 del 14.9.1995), approvata nel 2002 (Del GR n.596 del 17.5.2002); alla Definizione delle *Zone territoriali omogenee*, di cui all'art. 41 quinquies della legge 6.8.1967 n.765 per l'applicazione del DI del 2.4.1968 n.1444, approvata con Del. CC n. 158/95.

<sup>2</sup> "Gli atti di indirizzo, tutti approvati dal Consiglio comunale, riguardano: il Piano di assetto generale delle aree ferroviarie (il PAG), che definisce la riutilizzazione della rete del ferro in funzione del trasporto locale e le funzioni che le principali aree delle stazioni dovranno svolgere perseguendo la nuova strategia della cura del ferro per l'area metropolitana di Roma; il Progetto Direttore delle aree del sistema direzionale orientale con il quale viene completamente ridisegnato il modello di assetto del settore orientale della città consolidata, collegando il decentramento terziario alla mobilità su ferro, ridimensionando i pesi insediativi e proponendo una nuova viabilità basata sulla Palmiro Togliatti da un lato, e sulla tangenziale interna dall'altro, superando la vecchia previsione dell'asse attrezzato e del "Centro direzionale". Viene radicalmente ridefinito il ruolo dei quattro comprensori: Pietralata connesso alla stazione Tiburtina con funzione di centralità di livello metropolitano, Tiburtino e Casilino come aree di riqualificazione urbana, Centocelle come nuovo parco archeologico integrato ad una nuova centralità (Torrespaccata). Con questo atto di indirizzo, si apre la prospettiva della costruzione della città policentrica; il recepimento dello Schema Regionale delle aree protette (Del CC 4.8.1994 n. 160) e le conseguenti proposte di perimetrazione dei 12 parchi. (...); la individuazione degli ambiti prioritari di intervento per la riqualificazione delle periferie. Con tale atto non solo vengono individuati i 16 ambiti prioritari da sottoporre a processi di riqualificazione urbana di cui 5 con programmi di riqualificazione urbana e 11 con programmi di recupero urbano, ma viene definita una metodologia di costruzione dei programmi basata su avvisi pubblici impostati su programmi preliminari definiti dall'amministrazione, che raccolgono e mettono in coerenza le proposte degli operatori privati secondo una logica di utilizzazione dei finanziamenti pubblici come volano moltiplicatore degli investimenti", cfr. Comune di Roma, NPRG, Deliberazione di adozione del Consiglio comunale n.33/2003, *Relazione*

### La variante generale “Piano delle certezze”

Nel 1997 viene adottata la Variante generale denominata “Piano delle certezze”<sup>3</sup>, la riconversione degli atti di indirizzo programmatico in un atto generale che ne sancisce la cogenza urbanistica, la prima fase formalizzata dell’iter di costruzione del nuovo Prg che, a partire da criteri di evidenza analitica e di semplificazione normativa, articolava il territorio comunale in tre grandi ambiti di riferimento ai fini della programmazione e gestione dei processi di trasformazione – *l’ambito del territorio extraurbano* (82.800 ha), *l’ambito della città consolidata* (6.700 ha), *l’ambito della città da completare e trasformare* (39.500 ha).

In particolare il Piano delle certezze pianifica i primi due, corrispondenti a circa il 70 % del territorio comunale, attraverso una revisione e semplificazione della zonizzazione e delle norme tecniche di attuazione, con particolare riferimento alle zone D, B e H<sup>4</sup>, e rinviando il terzo ambito alla seconda e conclusiva fase.

### Il Nuovo Piano Regolatore

Nel 2003 l’adozione del Nprg, la cui stesura finale -lungi dal configurarsi come semplice sommatoria di fasi separate autonome e dunque meccanicamente accostabili, costituite dai contenuti del Piano delle certezze (prima fase) e dei contenuti della redazione finale intesa come seconda parte- incorpora nella sostanza i contenuti del Piano delle certezze integrandolo, perfezionandolo ed armonizzandolo nel quadro generale.

La rilettura della Città di Roma, operata dal nuovo Piano riorganizza, dunque, in modo definitivo, a partire dai tre grandi ambiti territoriali del Piano delle certezze, l’intero territorio comunale come “*Sistema di città contigue*” diversamente intersecato dal Sistema ambientale e dal Sistema dei servizi e delle infrastrutture.

L’ambito della città consolidata del Piano delle certezze viene dunque fortemente ampliato e sostituito dalla *città storica* (5.000 ha di tessuti) e dalla *città consolidata* (10.800 ha); l’ambito della città da completare e trasformare, dalla *città da ristrutturare* (9.200 ha) e dalla *città della trasformazione* (8.700 ha), cui vanno aggiunte le *centralità urbane e metropolitane* (2.300 ha), gli *ambiti di riserva a trasformabilità vincolata* (200 ha) e il *sistema dei servizi pubblici generali* (5.000 ha). Infine, l’ambito del territorio extraurbano viene ulteriormente incrementato passando dagli originari 82.800 ettari agli attuali 87.800<sup>5</sup> del Sistema ambientale.

Attraverso le diverse fasi del processo di pianificazione, il carattere di processualità ha dunque permesso di definire in un’unica soluzione e di rendere cogente per fasi il quadro generale di riferimento del nuovo Piano e, al contempo, di approvare una serie di strumenti urbanistici esecutivi, coerenti con esso, che ne anticipavano l’attuazione sperimentandone le nuove regole e superando da subito, e non solo ad esito della sua approvazione, l’inadeguatezza e la non sostenibilità delle previsioni del Prg del ‘62.

In questo senso il *pianificar facendo* “esplicita il metodo dialettico di costruzione del piano: dal generale al particolare e dal particolare al generale. Definiti uno schema generale di riferimento, alcuni indirizzi strategici puntuali, il sistema ambientale, alcuni altri requisiti indispensabili, è stato possibile avviare progetti urbanistici considerati strategici o comunque di grande rilevanza, utilizzati come campioni per la messa a punto delle modalità che saranno sancite dal piano. Al tempo stesso scelte localizzative strategiche inserite in studi di inquadramento locale contribuiscono alla stessa definizione del quadro generale che viene così sempre più a completarsi. Questa strategia, considerata elemento concettuale primario, consente al piano di stabilire una contestualità

---

<sup>3</sup> La Variante generale Piano delle certezze è stata adottata nel 1997 (Del. CC n.92 del 29.5.1997), controdedotta nel 2000 (Del. CC n. 176 del 9.11.2000) e approvata nel 2004 (Del. GR n.856 del 10.9.2004).

<sup>4</sup> Zone B “Conservazione”, zone D “Completamento secondo i PP del Pr del 1931”, zone H “Agro romano”

<sup>5</sup> I dati a cui si fa riferimento sono quelli del dimensionamento del Piano adottato, cfr. tabella 7 “Dimensionamento in stanze equivalenti per tessuti e ambiti” della Relazione.

tra programmazione e gestione, contribuisce a superare il disegno orizzontale della tradizionale pianificazione urbanistica legandolo direttamente alla qualità fisica e spaziale delle trasformazioni. (...) Questo metodo ha consentito di guidare per anni (dal 1994 ad oggi) il governo delle trasformazioni urbane con coerenza e con la necessaria flessibilità anche mentre si elaborava il nuovo piano regolatore. In tal modo da un lato si sono indirizzati verso gli obiettivi del nuovo strumento urbanistico in corso di redazione, anche progetti che altrimenti avrebbero costituito la semplice attuazione delle vecchie ma vigenti previsioni di piano e pertanto non contrastabili anche se obsolete; e dall'altro si sono rese via via giuridicamente cogenti scelte di carattere generale (come il sistema ambientale) prima della adozione del nuovo strumento urbanistico”<sup>6</sup>.

### 2.1.2 *Strategia urbanistica e componenti strutturali*

La strategia urbanistica complessiva di integrazione e di riequilibrio urbano e metropolitano del piano di Roma prefigura un nuovo assetto decentrato di struttura urbana policentrica sostenibile e accessibile, in cui i tessuti residenziali e per attività più periferici, così come gli insediamenti diffusi, diversamente attraversati e interrelati con il disegno del sistema ambientale e della rete ecologica, si riorganizzano intorno ai nuovi luoghi delle centralità urbane e metropolitane, spazi altamente qualificati per attività con forti contenuti innovativi, saldamente incardinati nelle aree residue dei tessuti stessi, in corrispondenza dei nodi di massima accessibilità del sistema della mobilità.

Questa strategia, che deve trasformare la città da un *organismo monolitico*, in un *sistema metropolitano policentrico*, assume una dimensione metropolitana, non solo nel rapporto con il territorio provinciale e con quello regionale ma, considerando l'enorme estensione del territorio comunale (129.000 ettari) e del sistema insediativo, anche all'interno dei confini del Comune.

Al sistema di relazioni con i territori esterni fa dunque in primis riscontro l'evidenziazione dell'articolazione interna, che assume i Municipi come riferimento delle “Città di Roma” e, all'interno di essi, le centralità come i nuovi luoghi centrali emblematici, i poli della riorganizzazione alla grande scala della periferia, perseguendo, o meglio, ponendo le basi, nei limiti della competenza delle scelte urbanistiche<sup>7</sup>, per una corrispondenza tra livelli amministrativi e livelli di pianificazione.

Il Piano configura così, ai fini dell'attuazione e gestione della strategia urbanistica complessiva, un doppio livello di riorganizzazione morfologico-funzionale, socio-economico e gestionale, che esplicita l'esigenza di un approccio interscalare e integrato, che operi attraverso una connessione logica e metodologica, al di là delle politiche di intervento settoriali:

– una riorganizzazione alla grande scala, che trova fondamento nelle tre componenti strutturali cui il piano attribuisce un valore di vere e proprie invarianti di lungo periodo: il *sistema ambientale*; il *sistema delle infrastrutture per la mobilità*; il *sistema delle 18 centralità di livello urbano e metropolitano*.

Le tre componenti costituiscono l'ossatura portante della strategia urbanistica, il quadro unificante del disegno generale della città e del suo territorio, e rappresentano, rispettivamente, i *limiti*, le *condizioni* e il *modello* della trasformazione urbana e metropolitana.

In coerenza con il *pianificar facendo* i tre sistemi corrispondono, inoltre, ad altrettanti, concreti, progetti -autonomi e, insieme, parte integrante del Piano – già in corso di realizzazione, sostanzianti

---

<sup>6</sup> Cfr. Comune di Roma, NPRG, Deliberazione di adozione del Consiglio comunale n.33/2003, *Relazione*

<sup>7</sup> “Naturalmente il nuovo piano urbanistico deve fare i conti con il quadro legislativo vigente sia nazionale che regionale. (...) Ad esempio il ruolo dei nuovi municipi dovrà essere definitivamente determinato a valle della legge sull'area metropolitana e questo è un elemento che resta fuori dalle competenze dell'Amministrazione comunale” cfr. Comune di Roma, NPRG, Deliberazione di adozione del Consiglio comunale n.33/2003, *Relazione*

dal reperimento di finanziamenti, da specifici atti e provvedimenti urbanistici;

– una riorganizzazione alla piccola scala, che in prospettiva vede, in particolare sotto il profilo gestionale, il coinvolgimento prioritario dei 19 Municipi, finalizzata alla riqualificazione diffusa dei sistemi locali, incentrata su un’articolazione territoriale del sistema insediativo per città (città storica, città consolidata, città da ristrutturare, città della trasformazione) a loro volta articolate in tessuti e ambiti, che sostituiscono la zonizzazione territoriale monofunzionale – del tutto incompatibile con il principio dell’integrazione funzionale alla base del nuovo Piano – e che si sostanzia attraverso il sistema di nuove regole e nuove procedure.

### 2.1.3 *Orizzonte metropolitano e copianificazione*

L’obiettivo strategico della “rottura dell’isolamento del piano comunale”, la consapevolezza di non poter prescindere nella sua definizione all’interno di un “orizzonte metropolitano”, guidano nel tempo la promozione e la costruzione, ispirate a principi di copianificazione e sussidiarietà, di un sistema efficace di relazioni con il quadro della pianificazione provinciale e regionale, e con i rispettivi Enti di riferimento.

Con queste motivazioni, alla fine del 1995, attraverso un accordo siglato dal presidente della Regione Lazio, dal presidente della Provincia di Roma e dal sindaco del Comune di Roma, successivamente ratificato dalle Giunte dei tre Enti, viene istituito un ufficio comune, denominato “Ufficio per la pianificazione territoriale dell’area metropolitana di Roma” per “formulare congiuntamente politiche comuni nel settore della pianificazione territoriale, con particolare riguardo alla predisposizione del Piano territoriale di coordinamento, della legge 142/90 attribuito alla competenza della Provincia”<sup>8</sup>. Da questo accordo è scaturita una fase di lavoro coordinato, scandita da periodiche riunioni tecniche e dei tre assessori competenti, indirizzata da un programma approvato dalle Giunte dei tre Enti nel 1996.

Operativamente, le scelte condivise di carattere sovracomunale, se pur esplicitate con differenti gradi di formalizzazione, vengono recepite nel processo di pianificazione attraverso la fase di definizione dei già ricordati atti di indirizzo approvati dal Consiglio comunale e costituiscono la struttura di riferimento nel disegno della città e del suo territorio, sintetizzata in un apposito elaborato del nuovo Piano “Strutture del Piano e strategie metropolitane”<sup>9</sup>.

In assenza e in attesa dell’approvazione del Piano provinciale, i tre sistemi, il sistema storico-ambientale, il sistema delle infrastrutture per la mobilità, il sistema delle centralità di livello urbano e metropolitano si ponevano già a partire dal *Poster plan* e con efficacia crescente nelle successive fasi di pianificazione, come supporto e “aggancio” per un più ampio disegno metropolitano: così la definizione del sistema ambientale traeva origine dallo *Schema regionale dei parchi e delle aree protette*, recepito con una specifica deliberazione del Consiglio comunale; la costruzione del sistema delle infrastrutture per la mobilità prendeva le mosse da un *Accordo di programma quadro per il nodo ferroviario di Roma*, sottoscritto nel marzo del 2000 tra Ministero dei Trasporti, Ministero delle Finanze e dei Lavori pubblici, Regione Lazio, Provincia di Roma, Comune di Roma e Ferrovie dello Stato; la scelta delle nuove centralità teneva conto della potenziale localizzazione di funzioni forti anche nei Comuni esterni, con cui peraltro è stata sviluppata una politica di relazioni bilaterali, in forma di vera e propria co-pianificazione, come la programmazione congiunta nei Comuni di Tivoli, Guidonia, Ciampino, Pomezia, Fiumicino, interessati dai Prusst.

---

<sup>8</sup> Cfr Provincia di Roma, Piano territoriale di coordinamento provinciale, *Relazione*, Presentazione, 26 marzo 1998

<sup>9</sup> Si tratta dell’elaborato descrittivo D2, in scala 1:80.000, cfr “Elenco elaborati del PRG”, art. 2 delle NTA

### **3 La Conferenza di copianificazione. Il perfezionamento della deliberazione di controdeduzioni**

#### ***Gli elaborati di riferimento***

Gli esiti dei lavori della Conferenza di copianificazione sono sintetizzati in una serie di elaborati scritti e grafici allegati alla presente Relazione che danno conto delle modifiche, integrazioni e adeguamenti da apportare al Piano adottato, così come prescritto dal comma 4, art.66 bis della LR 38/1999.

Tali elaborati sono contenuti in un apposito elenco, l'*Allegato 1\**, che individua, oltre alla presente Relazione, tre ulteriori gruppi fondamentali:

- gli *Elaborati di Sintesi*
- gli *Elaborati Prescrittivi*
- gli *Elaborati Gestionali*

In particolare, l'*Allegato 1\** ripropone, all'interno della parte III Elaborati prescrittivi e della parte IV Elaborati gestionali, per l'individuazione degli elaborati di modifiche e integrazioni scritti e grafici, la stessa struttura generale e gli stessi riferimenti metodologici già definiti nell'*Allegato 1* alla Deliberazione di controdeduzioni<sup>10</sup>, differenziandosi da quest'ultimo per l'apposizione di un asterisco (\*).

Gli *Elaborati di Sintesi*, allegati alla presente Relazione a titolo illustrativo, restituiscono su base cartografica in scala 1:50.000, per i tre sistemi che costituiscono la struttura di riferimento del Nprg, il *Sistema insediativo*, il *Sistema delle infrastrutture per la mobilità*, il *Sistema ambientale*, il quadro delle componenti del Nprg adottato e l'insieme delle modifiche e integrazioni sopravvenute ad esito dell'accoglimento delle osservazioni e delle prese d'atto degli errori materiali, dei recepimenti e degli adeguamenti assentite in sede di controdeduzioni e completate con i lavori della Conferenza.

A titolo esemplificativo, la serie dell'elaborato *Sistema insediativo e dimensionamento* è costituita da 4 elaborati in scala 1:50.000:

Gli *Elaborati Prescrittivi*, in coerenza e in continuità con l'*Allegato 1* alla Deliberazione di controdeduzioni, restituiscono il quadro, definito in sede di Conferenza di copianificazione, delle modifiche, integrazioni e adeguamenti da apportare al Piano adottato, così come prescritto dal comma 4, art.66 bis della LR 38/1999, attraverso una serie di elaborati scritti e grafici riferiti alle 4 serie di elaborati prescrittivi del Nprg:

- le Norme tecniche di attuazione;
- le serie Sistemi e Regole 1:5.000, 1:10.000;
- la serie Rete ecologica 1:10.000.

Gli *Elaborati Gestionali*, sempre in coerenza e continuità con l'*Allegato 1* alla Deliberazione di controdeduzioni, restituiscono il quadro, definito in sede di Conferenza di copianificazione, delle modifiche, integrazioni e adeguamenti da apportare al Piano adottato, così come prescritto dal comma 4, art.66 bis della LR 38/1999 che, sia direttamente, sia come ricadute delle modifiche proprie degli Elaborati Prescrittivi, interessano due delle serie di elaborati gestionali del Nprg:

- l'elaborato G1 Carta per la Qualità;
- l'elaborato G8 Standard urbanistici 1:10.000.

---

<sup>10</sup> Cfr. Deliberazione del Consiglio comunale 64/2006 *Allegato 1* "Elaborati e allegati alla deliberazione CC n.64 del 21-22 marzo 2006"

### **3.1.1 L'Allegato 1\* Elenco degli elaborati**

Gli elaborati sono sintetizzati nell'Allegato 1\* come di seguito specificato:

#### **I. Documento di copianificazione – Relazione (volumi 1)**

##### **II. Elaborati di sintesi**

###### **Sistema insediativo e dimensionamento**

*n.4 elaborati sc. 1:50.000*

- Del. C.C. n.33/2003 - adozione
- Del. C.C. n.64/2006 - controdeduzione e perfezionamento: prese d'atto (errori materiali, recepimenti, adeguamenti)
- Del. C.C. n.64/2006 - controdeduzione e perfezionamento: osservazioni accolte
- Del. C.C. n.65/2006

###### **Sistema delle infrastrutture per la mobilità**

*n.2 elaborati sc. 1:50.000*

- Del. C.C. n.33/2003 - adozione
- Del. C.C. n.64/2006 - controdeduzione e perfezionamento: prese d'atto (errori materiali, recepimenti) e osservazioni accolte

###### **Rete ecologica**

*n.2 elaborati sc. 1:50.000*

- Del. C.C. n.64/2006 - controdeduzione e perfezionamento: prese d'atto (errori materiali, recepimenti, adeguamenti) e osservazioni accolte
- Componenti ad esito

###### **Piano territoriale paesistico**

*n.2 elaborati sc. 1:50.000*

- Quadro riepilogativo delle osservazioni rispetto ai beni paesaggistici
- Quadro riepilogativo delle osservazioni ai PTP vigenti successive alla Del. CC 33/2003

#### **III. Elaborati prescrittivi**

##### **1\* Norme tecniche di attuazione<sup>11</sup>**

**1g\* Testo modificato delle Norme tecniche di attuazione, con evidenza delle modifiche (volumi 1)**

**1h\* Testo modificato delle Norme tecniche di attuazione, senza evidenza delle modifiche (volumi 1)**

##### **2\* Sistemi e regole 1:5.000<sup>12</sup>**

**2a\*3 Sistemi e Regole 1:5.000**

**Conferenza di copianificazione. Individuazioni delle modifiche e integrazioni**

---

<sup>11</sup> Gli allegati tecnici delle Norme tecniche di attuazione sono ricompresi negli Allegati tecnici C1 e C2

<sup>12</sup> Gli allegati tecnici della serie Sistemi e Regole 1:5.000 sono ricompresi nell'Allegato tecnico B1

Serie fogli: 2\*.01, 2\*.02, 2\*.03, 2\*.05, 2\*.06, 2\*.07, 2\*.08, 2\*.10, 2\*.11, 2\*.12 (10 fogli su 12)

#### **2a\*4 Sistemi e Regole 1:5.000**

**Conferenza di copianificazione. Individuazioni delle modifiche e integrazioni – Componenti ad esito**

Serie fogli: 2\*.0, 2\*.01, 2\*.02, 2\*.03, 2\*.05, 2\*.06, 2\*.07, 2\*.08, 2\*.10, 2\*.11, 2\*.12 (legenda + 10 fogli su 12)

**2b/c\* Elaborato di modifiche e integrazioni. Errori materiali delle controdeduzioni (volumi 1)**

*2b/c\*1 Città storica*

**2d\* Elaborato di modifiche e integrazioni. Osservazioni d'ufficio - prese d'atto**

*(volumi 1)*

*2d \*1 Città storica*

**2e\* Elaborato di modifiche e integrazioni. Errata corrige degli allegati (volumi 1)**

*2 a\*2 Osservazioni d'ufficio all'elaborato "2 a2 Controdeduzioni alle osservazioni presentate. Localizzazione delle osservazioni accolte con ricadute grafiche"*

*2 c\*\* Osservazioni d'ufficio all'elaborato "2c Controdeduzioni. Elaborato di modifiche e integrazioni"*

*2c\*\*1 Città storica*

#### **3\* Sistemi e regole 1:10.000<sup>13</sup>**

##### **3a\*3 Sistemi e Regole 1:10.000**

**Conferenza di copianificazione. Individuazioni delle modifiche e integrazioni**

Serie fogli: 3\*.03, 3\*.04, 3\*.05, 3\*.06, 3\*.08, 3\*.09, 3\*.10, 3\*.11, 3\*.12, 3\*.13, 3\*.14, 3\*.15, 3\*.16, 3\*.17, 3\*.18, 3\*.19, 3\*.20, 3\*.23, 3\*.24, 3\*.25, 3\*.26, 3\*.27, 3\*.30, 3\*.31 (24 fogli su 31)

##### **3a\*4 Sistemi e Regole 1:10.000**

**Conferenza di copianificazione. Individuazioni delle modifiche e integrazioni – Componenti ad esito**

Serie fogli: 3\*.0, 3\*.03, 3\*.04, 3\*.05, 3\*.06, 3\*.08, 3\*.09, 3\*.10, 3\*.11, 3\*.12, 3\*.13, 3\*.14, 3\*.15, 3\*.16, 3\*.17, 3\*.18, 3\*.19, 3\*.20, 3\*.23, 3\*.24, 3\*.25, 3\*.26, 3\*.27, 3\*.31 (legenda + 23 fogli su 31)

**3b/c\* Elaborato di modifiche e integrazioni. Errori materiali delle controdeduzioni (volumi 1)**

*3b/c\*1 Componenti Sistemi e Regole 1:10.000*

*3b/c \*2 Città storica – extra 1:5.000*

*3b/c \*3 Infrastrutture per la mobilità*

**3c\*5 Elaborato di modifiche e integrazioni . Componenti del dimensionamento del Nuovo PRG (volumi 1)**

---

<sup>13</sup> Gli allegati tecnici della serie Sistemi e Regole 1:10.000 sono ricompresi nell'Allegato tecnico B2

**3c\*5.1 Elaborato di modifiche e integrazioni.**

**Componenti del dimensionamento del Nuovo PRG. Relazione – Tabelle ad esito (volumi 1)**

**3d\* Elaborato di modifiche e integrazioni. Osservazioni d’ufficio – prese d’atto (volumi 1)**

**3d\*1 Componenti Sistemi e Regole 1:10.000**

*3d\*1.1 Deliberazione del C.C. n.65 del 21-22 marzo 2006 e s.m.i.*

**3d\*2 Città storica – extra 1:5.000**

**3d\*3 Infrastrutture per la mobilità**

**3e\* Elaborato di modifiche e integrazioni. Errata corrige degli allegati (volumi 1)**

**3 a\*1 Osservazioni d’ufficio all’elaborato “3 a1 Controdeduzioni alle osservazioni presentate. Localizzazione delle osservazioni”**

**3 a\*2 Osservazioni d’ufficio all’elaborato “3 a2 Controdeduzioni alle osservazioni presentate. Localizzazione delle osservazioni accolte con ricadute grafiche”**

**3 c\*\* Osservazioni d’ufficio all’elaborato “3c Controdeduzioni. Elaborato di modifiche e integrazioni”**

*3c\*\*1 Componenti Sistemi e Regole 1:10.000*

*3c\*\*2 Città storica – extra 1:5.000*

*3c\*\*3 Infrastrutture per la mobilità*

*3c\*\*4 Centralità locali*

*3c\*\*5 Componenti del dimensionamento del Nuovo PRG*

**3 d\*\* Osservazioni d’ufficio. Elaborato di modifiche e integrazioni**

*3d\*\*1 Componenti Sistemi e Regole 1:10.000*

*3d\*\*3 Infrastrutture per la mobilità*

*3d\*\*4 Centralità locali*

**3f\* Elaborato di modifiche e integrazioni. Osservazioni d’ufficio - Art. 105 c.3ter delle NTA - Norma transitoria (volumi 1)**

**4\* Rete ecologica<sup>14</sup>**

**4a\*3 Rete ecologica 1:10.000**

**Conferenza di copianificazione – Localizzazione delle osservazioni accolte con ricadute grafiche e delle osservazioni d’ufficio**

Serie fogli: 4\*.03, 4\*.04, 4\*.05, 4\*.06, 4\*.07, 4\*.08, 4\*.09, 4\*.10, 4\*.11, 4\*.12, 4\*.13, 4\*.14, 4\*.15, 4\*.16, 4\*.17, 4\*.18, 4\*.19, 4\*.20, 4\*.23, 4\*.24, 4\*.25, 4\*.26, 4\*.27, (23 fogli su 31)

**4a\*4 Rete ecologica 1:10.000**

**Conferenza di copianificazione – Individuazione delle modifiche e integrazioni**

Serie fogli: 4\*.01, 4\*.02, 4\*.03, 4\*.04, 4\*.05, 4\*.06, 4\*.07, 4\*.08, 4\*.09, 4\*.10, 4\*.11, 4\*.12, 4\*.13, 4\*.14, 4\*.15, 4\*.16, 4\*.17, 4\*.18, 4\*.19, 4\*.20, 4\*.21, 4\*.22, 4\*.23, 4\*.24, 4\*.25, 4\*.26, 4\*.27, 4\*.28, 4\*.29, 4\*.30 (30 fogli su 31)

**4b/c\*1 Elaborato di modifiche e integrazioni. Osservazioni d’ufficio (volumi 1)**

**4b/c\*2 Elaborato di modifiche e integrazioni. Osservazioni d’ufficio (volumi 1)**

**IV. Elaborati gestionali**

<sup>14</sup> Gli allegati tecnici della serie Rete ecologica 1:10.000 sono ricompresi nell’Allegato tecnico B3

## **G1\* Carta per la qualità<sup>15</sup>**

**G1d\* Elaborato di modifiche e integrazioni. Osservazioni d'ufficio (volumi 1)**

## **G8\* Standard urbanistici**

### **G8 a\*3 Standard urbanistici<sup>16</sup>**

**Conferenza di copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni**

Serie fogli: G8\*.03, G8\*.04, G8\*.05, G8\*.06, G8\*.08, G8\*.09, G8\*.10, G8\*.11, G8\*.12, G8\*.13, G8\*.14, G8\*.15, G8\*.16, G8\*.17, G8\*.18, G8\*.19, G8\*.20, G8\*.23, G8\*.24, G8\*.25, G8\*.26, G8\*.27, G8\*.31 (23 fogli su 31)

### **G8 a\*4 Standard urbanistici**

**Conferenza di copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito**

Serie fogli: G8\*.0, G8\*.03, G8\*.04, G8\*.05, G8\*.06, G8\*.08, G8\*.09, G8\*.10, G8\*.11, G8\*.12, G8\*.13, G8\*.14, G8\*.15, G8\*.16, G8\*.17, G8\*.18, G8\*.19, G8\*.20, G8\*.23, G8\*.24, G8\*.25, G8\*.26, G8\*.27, G8\*.31 (legenda + 23 fogli su 31)

**G8 c/d\* Elaborato di modifiche e integrazioni. Osservazioni d'ufficio - prese d'atto (volumi 1)**

*Osservazioni d'ufficio conseguenti alle ricadute delle modifiche degli elaborati*

**"2. Sistemi e Regole 1:5.000" e "3. Sistemi e Regole 1:10.000"**

. Del. C.C. n.64 del 21-22 marzo 2006 - Perfezionamento

*Osservazioni d'ufficio relative all'elaborato "G8. Standard urbanistici"*

. Del. C.C. n.64 del 21-22 marzo 2006. Perfezionamento

**G8c/d\*1 Elaborato di modifiche e integrazioni. Componenti del dimensionamento degli standard urbanistici. Relazione – Tabelle ad esito (volumi 1)**

## **G9.1/8 – A/B Elaborati geologici e vegetazionali**

G9.1 Carta geolitologica del territorio comunale, 1:50.000 (1 foglio)

G9.1 da 01 a 11 Carta geolitologica del territorio comunale, 1:20.000 (11 fogli)

G9.2 Carta geomorfologia del territorio comunale, 1:50.000 (1 foglio)

G9.2 da 01 a 11 Carta geomorfologia del territorio comunale, 1:20.000 (11 fogli)

G9.3 Carta idrogeologica del territorio comunale, 1:50.000 (1 foglio)

G9.3 da 01 a 11 Carta idrogeologica del territorio comunale, 1:20.000 (11 fogli)

G9.4 Carta delle acclività del territorio comunale, 1:50.000 (1 foglio)

G9.4 da 01 a 11 Carta delle acclività del territorio comunale, 1:20.000 (11 fogli)

G9.5 Carta della pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio comunale, 1:50.000 (1 foglio)

G9.5 da 01 a 11 Carta della pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio comunale, 1:20.000 (11 fogli)

<sup>15</sup> Gli allegati tecnici della serie Carta per la qualità sono ricompresi nell'Allegato tecnico B4

<sup>16</sup> Gli allegati tecnici della serie Standard urbanistici 1:10.000 sono ricompresi nell'Allegato tecnico B5

G9.6 Carta della usufruibilità geologica e vegetazionale del territorio comunale, 1:50.000 (1 foglio)

G9.6 da 01 a 11 Carta della usufruibilità geologica e vegetazionale del territorio comunale, 1:20.000 (11 fogli)

G9.A Relazione geologica generale, (1 copia) con 1 allegato cartografico denominato: Carta della vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee del territorio comunale, 1:50.000 (1 foglio)

G9.7 Carta dell'Uso del Suolo e delle fisionomie vegetali del territorio comunale, 1:50.000 (1 foglio)

G9.7 da 01 a 11 Carta dell'Uso del Suolo e delle fisionomie vegetali del territorio comunale, 1:20.000 (11 fogli)

G9.8 Carta agropedologica del territorio comunale, 1:50.000 (1 foglio)

G9.8 da 01 a 11 Carta agropedologica del territorio comunale, 1:20.000 (11 fogli)

G9.B Relazione vegetazionale, (1 copia) con 3 allegati cartografici denominati: Carta fitosociologica della Vegetazione reale del territorio comunale, 1:20.000 (11 fogli); Carta delle serie di vegetazione del territorio comunale, 1:50.000 (1 foglio); Carta delle emergenze floristico-vegetazionali del territorio comunale, 1:20.000 (11 fogli)

### ***Le serie Sistemi e Regole 1:10.000 – 1:5.000. Il sistema insediativo e il dimensionamento***

In continuità e in coerenza con l'obiettivo generale delle controdeduzioni di “*Salvaguardare l'impostazione generale del Piano, utilizzando le stesse osservazioni per un suo miglioramento e perfezionamento complessivo, sia per quanto riguarda alcune scelte fondamentali, sia per quanto riguarda la ridefinizione puntuale di alcune scelte specifiche*”<sup>17</sup>, le modifiche, integrazioni e adeguamenti da apportare al Nprg, ai sensi dal comma 4, art.66 bis della LR 38/1999, definite in esito ai lavori della Conferenza con riferimento alle serie elaborati prescrittivi Sistemi e Regole, assumono un carattere di completamento e perfezionamento del Piano e sono riconducibili, in via generale, alla fattispecie delle *prese d'atto*.

Tali modifiche sono puntualmente descritte negli ***allegati tecnici*** e univocamente localizzate negli ***allegati grafici***, così come prescritto dallo stesso comma 4, art 66 bis della LR 38/1999, degli Elaborati di modifiche e integrazioni di cui alla parte III dell'Allegato 1\*, punto 2\* “Sistemi e Regole 1:5.000” e punto 3\* “Sistemi e Regole 1:10.000”.

Gli Elaborati del punto 2\* fanno riferimento alla parte del territorio comunale ricadente nella parte centrale della Città storica e comunque oggetto dell'Elaborato Sistemi e Regole 1:5.000.

Essi comprendono:

- 2 serie di allegati grafici: 2a\*3 “Conferenza di copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni” e 2a\*4 Conferenza di copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito” in scala 1:5.000;
- 3 allegati tecnici: 2b/c\* “Elaborato di modifiche e integrazioni. Errori materiali delle controdeduzioni”, 2d\* “Elaborato di modifiche e integrazioni. Osservazioni d'ufficio. Prese d'atto”, 2e\* “Elaborato di modifiche e integrazioni. Errata corrige degli allegati” alla deliberazione di controdeduzioni.

Gli allegati tecnici, a loro volta fanno riferimento a tre componenti tematiche fondamentali: *città storica, infrastrutture per la mobilità, centralità locali*.

---

<sup>17</sup> Cfr Comune di Roma, Nprg, Deliberazione del Consiglio comunale 64/2006, *Relazione alle controdeduzioni*

Gli Elaborati del punto 3\*, per evitare una duplicazione della descrizione delle modifiche, fanno riferimento alla parte del territorio comunale esterna a quella già ricompresa nel punto 2\*, con una parzializzazione dunque rispetto all'Elaborato Sistemi e Regole 1:10.000 che interessa l'intero territorio comunale.

Essi comprendono:

- 2 serie di allegati grafici: 3a\*3 "Conferenza di copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni" e 3a\*4 Conferenza di copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito" in scala 1:10.000;
- 6 allegati tecnici: 3b/c\* "Elaborato di modifiche e integrazioni. Errori materiali delle controdeduzioni", 3 c\*5 "Elaborato di modifiche e integrazioni. Componenti del dimensionamento del Nuovo Prg", 3d\* "Elaborato di modifiche e integrazioni. Osservazioni d'ufficio. Prese d'atto", 3e\* "Elaborato di modifiche e integrazioni. Errata corrige degli allegati" alla deliberazione di controdeduzioni, 3f\* "Elaborato di modifiche e integrazioni. Osservazioni d'ufficio. Art.105 c.ter delle Nta. Norma transitoria".

Anche in questo caso gli allegati tecnici fanno riferimento a quattro componenti tematiche fondamentali: *componenti Sistemi e Regole 1:10.000, città storica extra 1:5.000, infrastrutture per la mobilità, centralità locali.*

### 3.2.1 Gli elaborati di modifiche e integrazioni

Il principio dell'equità di trattamento costituisce un fondamentale principio informatore del Nprg, su cui peraltro "si basa ogni scelta generale e specifica relativa al Sistema insediativo"<sup>18</sup>.

*"Il Prg ripartisce tra aree e tra soggetti le previsioni edificatorie, secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto: della disciplina urbanistica previgente; dell'edificazione esistente e della sua legittimità, del perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico o generale"*<sup>19</sup>

Tale principio trova la sua applicazione nell'attribuzione di una stessa componente di Piano a tutte le aree che prima della sua adozione presentavano un medesimo stato di fatto e di diritto.

Nello specifico, per il sistema insediativo tale principio ha comportato il riconoscimento dello stato di diritto edificatorio pregresso attraverso il processo di "trattamento" qualitativo e di riduzione quantitativa delle previsioni residue del Prg del 1962 che ha avuto come esito l'individuazione delle aree di trasformazione nella città della trasformazione.

Il principio, unito al carattere processuale dello strumento generale e della sua formazione, operante nell'articolazione delle previsioni del sistema insediativo tra città esistente (città storica e consolidata) e città da riqualificare e trasformare (città da ristrutturare e città della trasformazione), a loro volta suddivise in *previsioni programmate* (ambiti a pianificazione particolareggiata definita, centralità a pianificazione definita) e *da programmare* (ambiti di trasformazione ordinaria, programmi integrati, nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare, ambiti di riserva a trasformabilità vincolata), ha fatto sì che la *verifica dello stato di diritto e dello stato di fatto legittimo o legittimato delle aree*, e la conseguente attribuzione di congrua e coerente componente, abbia costituito una costante fondamentale nel processo di pianificazione nelle sue fasi di elaborazione e di adozione, nonché criterio di riferimento ai fini delle controdeduzioni.

L'individuazione dunque delle *Osservazioni d'ufficio* contenute negli *Elaborati di modifiche e integrazioni* allegati alla Deliberazione di controdeduzioni<sup>20</sup>, così come degli *Errori materiali di controdeduzione* e delle *Prese d'atto* contenute negli *Elaborati di modifiche e integrazioni* esito

<sup>18</sup> Cfr Comune di Roma, Nprg, Deliberazione del Consiglio comunale 64/2006, *Relazione alle controdeduzioni*

<sup>19</sup> Cfr Comune di Roma, Nprg, Deliberazione del Consiglio comunale 64/2006, *NTA*, art. 13, comma 2

<sup>20</sup> Cfr. Comune di Roma, Nprg, Deliberazione del Consiglio comunale 64/2006 *Allegato 1* "Elaborati e allegati alla deliberazione CC n.64 del 21-22 marzo 2006", Serie 2 e 3

della Conferenza di copianificazione, traggono origine dal comune assunto di perfezionare il Piano, rendendolo completamente coerente con i principi informatori superando “quegli errori materiali che si compiono inevitabilmente nell’elaborazione di un Piano per una città delle dimensioni e della complessità di Roma” e adeguandolo con il “recepimento degli atti di gestione già deliberati dal Consiglio Comunale, quali la manovra attuativa nel suo complesso, le compensazioni, i Piani di Zona della legge 167/62, gli Accordi di Programma su temi particolari”<sup>21</sup>.

Tale perfezionamento si rende necessario anche considerando, da un lato i tempi rapidissimi in cui l’Amministrazione comunale ha controdedotto le 7.000 osservazioni pervenute, dall’altro la dimensione della manovra attuativa in corso, che ha consentito, già a partire dal 1997, in coerenza con il carattere di processualità del Piano, di anticiparne l’attuazione e la sperimentazione delle nuove regole, superando da subito, e non solo ad esito della sua approvazione, l’inadeguatezza e la non sostenibilità delle previsioni del Prg del ‘62.

Al fine del perfezionamento, gli *Errori materiali di controdeduzione* e delle *Prese d’atto* contenute negli *Elaborati di modifiche e integrazioni* esito della Conferenza di copianificazione, così come già le *Osservazioni d’ufficio* contenute negli *Elaborati di modifiche e integrazioni* allegati alla Deliberazione di controdeduzioni, fanno riferimento agli atti amministrativi e alle deliberazioni intervenuti fino alla data delle controdeduzioni del Nprg.

A questi si aggiunge il *recepimento della Deliberazione del Consiglio comunale 65/2006* di “Individuazione di nuove aree da destinare a programmi di edilizia residenziale pubblica da sottoporre a sondaggio archeologico ai sensi dell’art.2, comma 78 della legge 23 dicembre 1996 n.662” e delle successive modifiche e integrazioni che, ancorché deliberata dal Consiglio comunale successivamente alla deliberazione di controdeduzioni, viene presa in considerazione a fronte dell’approvazione regionale dei PdZ delle aree individuate.

Vengono inoltre presi in considerazione i *programmi di intervento contenuti nell’art.105 comma 3ter delle Nta*, per i quali si sono verificate le condizioni prescritte dallo stesso articolo 105.

#### Gli errori materiali delle controdeduzioni

Con questo intento la serie b/c\* degli allegati tecnici<sup>22</sup> individua gli *errori materiali delle controdeduzioni*, quegli errori cioè compiuti in fase di controdeduzioni a fronte di una non esauriente possibilità di riscontro dello stato di fatto e dello stato di diritto di alcune aree oggetto di osservazioni.

L’allegato tecnico dà conto per fogli di SeR, per componenti, per denominazione della località e per Municipio, per n. progressivo del documento/osservazione, per n. progressivo di protocollo, delle modifiche da apportare agli elaborati di controdeduzioni della serie b “Schede sintetiche”, della serie c di “Modifiche e integrazioni” e della serie a2 “Localizzazione delle osservazioni accolte con ricadute grafiche”, nonché della motivazione che rende necessaria la modifica.

A titolo esemplificativo, rientra in questa fattispecie l’accoglimento del cambio di destinazione da “verde pubblico e servizi pubblici di livello locale” a “tessuti prevalentemente per attività” per un’area all’interno del print della città da ristrutturare “Prima Porta”. Tale accoglimento risulta superato nei fatti a fronte della deliberazione del Consiglio comunale n.58 del 2.3.06 di indirizzi al Sindaco per l’approvazione dell’accordo di programma, precedente dunque alla deliberazione di controdeduzioni, che aveva già interessato l’intero print.

Sempre in questa fattispecie rientra l’accoglimento del cambio di destinazione da *verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* ad *area agricola* per alcune aree al fine di poter diminuire la quantità di diritti edificatori esito di un’eventuale reintroduzione del meccanismo di acquisizione compensativa, poi comunque non effettuato. La verifica della dotazione degli standard di livello locale con riferimento alla popolazione teorica aggiornata ai dati 2003, ha evidenziato la necessità

<sup>21</sup> Cfr Comune di Roma, Nprg, Deliberazione del Consiglio comunale 64/2006, *Relazione alle controdeduzioni*

<sup>22</sup> Cfr Allegato 1\*, punti 2b/c\*, 3b/c\* “Elaborato di modifiche e integrazioni. Errori materiali delle controdeduzioni”

per alcune aree di margine della città di restituire a 5 di queste aree la originaria destinazione decisa in adozione a verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, al fine di poter garantire il raggiungimento dello standard obiettivo.

#### Le prese d'atto

Richiamandosi alla verifica e alla messa in coerenza con lo stato di fatto e di diritto delle aree, la serie d\* individua le *prese d'atto*<sup>23</sup>, articolandole in Errori materiali, Recepimenti di atti e provvedimenti del Consiglio comunale e di altri di altri enti antecedenti alla Deliberazione del Consiglio comunale 64/2006, e Adeguamenti.

Per gli *errori materiali* l'allegato tecnico dà conto per fogli di SeR, per componenti, per denominazione della località e per Municipio, per n. progressivo della correzione delle modifiche da apportare agli elaborati Sistemi e Regole 1:5.000 (serie 2), 1:10.000 (serie 3).

Per i *recepimenti di atti e provvedimenti del Consiglio comunale e di altri di altri enti antecedenti alla Deliberazione del Consiglio comunale 64/2006*, l'allegato tecnico dà conto per fogli di SeR, per componenti, per denominazione della località e per Municipio, per n. progressivo della correzione, delle modifiche da apportare agli elaborati Sistemi e Regole 1:5.000 (serie 2), 1:10.000 (serie 3) a fronte dei contenuti della deliberazione di cui si esplicitano i riferimenti.

Per gli *adeguamenti*, l'allegato tecnico dà conto per fogli di SeR, per componenti, per denominazione della località e per Municipio, per n. progressivo della correzione, delle modifiche da apportare agli elaborati Sistemi e Regole 1:5.000 (serie 2), 1:10.000 (serie 3), nonché della motivazione che rende necessaria la modifica.

A questa fattispecie sono riconducibili due fondamentali tipi di modifiche.

Quelle che riguardano, anche ai sensi dell'art.10, comma 2, lett.d della L1150/42, l'attribuzione della componente "Servizi pubblici di livello urbano", a seguito del riconoscimento dello stato di fatto e di diritto, per una serie di aree su cui insistono strutture ospedaliere o scuole superiori pubbliche, e che costituiscono dunque le due tipologie di servizi pubblici computabili ai fini della verifica degli standard di livello urbano, e a cui il Piano attribuiva erroneamente altre componenti.

Quelle che richiedono, in coerenza con gli artt. 41 comma 9 e 44 comma 1 delle Nta così come adottate e controdedotte, l'attribuzione della componente "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3" della Città consolidata e della componente "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" ad alcuni insediamenti esito di strumenti urbanistici esecutivi realizzati.

#### Il Recepimento della Deliberazione del Consiglio comunale 65/2006

Per il *Recepimento della Deliberazione del Consiglio comunale 65/2006* di "Individuazione di nuove aree da destinare a programmi di edilizia residenziale pubblica da sottoporre a sondaggio archeologico ai sensi dell'art.2, comma 78 della legge 23 dicembre 1996 n.662" e delle successive modifiche e integrazioni a seguito dell'approvazione regionale dei PdZ relativi a 32 delle 39 aree originariamente individuate, successivamente ridotte a 33 a parità di dimensionamento complessivo, l'allegato tecnico<sup>24</sup> dà conto per fogli di SeR, per componenti, per denominazione della località e per Municipio, per n. progressivo della correzione, delle modifiche da apportare agli elaborati Sistemi e Regole 1:10.000 (serie 3) a fronte dei contenuti delle deliberazioni di cui si esplicitano i riferimenti.

#### Gli errata corrige degli allegati

<sup>23</sup> Cfr Allegato 1\*, punti 2d\*, 3d\* "Elaborato di modifiche e integrazioni. Osservazioni d'ufficio. Prese d'atto"

<sup>24</sup> Cfr Allegato 1\*, punto 3d\*1.1 "Deliberazione del CC n.65 del 21-22 marzo 2006 e smi"

Richiamandosi alla struttura generale e ai riferimenti metodologici definiti nell'*Allegato 1*, la serie e\*<sup>25</sup> individua i meri errori materiali contenuti negli allegati tecnici e grafici della Deliberazione di controdeduzioni.

#### L'art.105 comma 3ter delle Nta. Norma transitoria

Richiamandosi alla verifica e alla messa in coerenza con lo stato di fatto e di diritto delle aree, a partire dall'elenco dei *programmi di intervento contenuti nell'art.105 comma 3ter delle Nta*, e dalla verifica dello stato di avanzamento dell'iter di approvazione attraverso l'esplicitazione dei riferimenti delle rispettive deliberazioni, l'allegato tecnico<sup>26</sup> dà conto per fogli di SeR, per componenti, per denominazione della località e per Municipio, per n. progressivo della correzione, delle modifiche da apportare agli elaborati Sistemi e Regole 1:5.000 (punto 2), 1:10.000 (punto 3) con esclusivo riferimento a quei programmi di intervento per i quali si sono verificate le condizioni prescritte dall'articolo 105 comma 3ter: "Ove adottati dal Consiglio comunale ed esaurito l'iter di pubblicazione ai sensi della legislazione urbanistica entro la data di entrata in vigore del presente Prg, si intendono automaticamente recepiti nel presente Prg, come definitivamente approvati".

#### Gli atti e i provvedimenti del Consiglio comunale o di altri Enti successivi alla Deliberazione CC n.64 del 21-22 marzo 2006

Al solo fine di completare sul piano conoscitivo il quadro della manovra attuativa in corso, si precisa che successivamente alla Deliberazione del Consiglio comunale 64/2006, il CC ha deliberato ulteriori 23 provvedimenti, di cui 13 risultano definitivamente approvati. Nello specifico, di questi, 10 fanno riferimento a Piani particolareggiati delle zone O di "Recupero urbanistico", 1 riguarda il DPR Lazio per il Monumento naturale del Parco della Cellulosa, 1 il programma di intervento ex art.81 di "la Rustica" e 1 l'accordo di programma "Via Ettore Rolli".

#### *3.2.2 Le componenti del dimensionamento*

La misura del dimensionamento complessivo del Piano ad esito dei lavori della Conferenza di copianificazione conferma il carattere di perfezionamento dell'insieme delle modifiche e integrazioni sopravvenute rispetto al Nprg adottato ad esito dell'accoglimento delle osservazioni e delle prese d'atto degli errori materiali, dei recepimenti e degli adeguamenti assentite in sede di controdeduzioni e completate con i lavori della Conferenza stessa.

Il confronto tra il valore complessivo del dimensionamento ad esito -pari quindi a **549.051** stanze equivalenti (con una quota di residenza del 56,54%) e a **65.886.062** mc- con i **710** milioni di mc di volumetrie edificate stimati nella città, mostra un incremento pari a circa il **9%**, e sostanzia la caratterizzazione del nuovo Piano come "piano della trasformazione", un piano di minima costruito a partire da un'ipotesi di stabilità della popolazione, che definisce la sua offerta all'interno e attraverso un radicale trattamento delle previsioni residue del Prg del '62, avendo come obiettivo prioritario la riqualificazione e la modernizzazione della città esistente e del suo territorio.

In particolare, le ricadute sul dimensionamento del Nprg degli *Errori materiali di controdeduzione* e delle *Prese d'atto* contenute negli *Elaborati di modifiche e integrazioni* descritti nel capitolo precedente sono registrate nell'allegato tecnico 3c\*5 "Elaborato di modifiche e integrazioni. Componenti del dimensionamento del Nprg", che completa il quadro delle modifiche già definite in sede di controdeduzioni all'interno dell'allegato 3c5.

---

<sup>25</sup> Cfr Allegato 1\*, punti 2e\*, 3e\* "Elaborato di modifiche e integrazioni. Errata corrige degli allegati"

<sup>26</sup> Cfr Allegato 1\*, punto 3f\* "Elaborato di modifiche e integrazioni. Osservazioni d'ufficio. Norma transitoria art.105 c.ter delle Nta"

Più specificatamente, l'allegato tecnico dà conto delle modifiche indotte sulle tabelle 1.1, 1.2, 1.3 di cui all'art. 54<sup>27</sup> e sulle tabelle 2.1, 2.1 di cui all'art. 55<sup>28</sup> delle Nta di individuazione degli *ambiti di trasformazione ordinaria* e delle rispettive Superfici utili lorde, a fronte dei *Recepimenti di atti e provvedimenti del Consiglio comunale e di altri di altri enti antecedenti alla Deliberazione del Consiglio comunale 64/2006*, degli *Adeguamenti*, e del *Recepimento della Deliberazione del Consiglio comunale 65/2006*.

Il dimensionamento complessivo ad esito del Nprg come sommatoria delle sue componenti fondamentali e il confronto con il dimensionamento nella fase di adozione viene invece sintetizzato nell'allegato tecnico 3c\*5.1 "Elaborato di modifiche e integrazioni. Componenti del dimensionamento del Nprg. Relazione. Tabelle ad esito".

Più specificatamente l'allegato tecnico dà conto delle modifiche indotte sulle tabelle 7, 8, 9 della Relazione del Nprg così come adottata (fase 1), con riferimento, a tre ulteriori fasi principali:

- la deliberazione del Consiglio comunale 64/2006 così come perfezionata a fronte degli errori materiali di controdeduzione e delle prese d'atto definite in sede di Conferenza di copianificazione<sup>29</sup> (fase 2);
- la deliberazione del Consiglio comunale 65/2006<sup>30</sup> (fase 3);
- i programmi di intervento recepiti nel Nprg ai sensi dell'art.105, comma 3ter delle Nta<sup>31</sup> (fase 4).

In particolare, in questo caso, ai fini del dimensionamento, sono state computate le quantità riferite ai 4 programmi di intervento per i quali si sono verificate le condizioni prescritte dall'art.105 comma 3ter<sup>32</sup> e che prevedono la nuova edificazione: "Atac. Via della Lega Lombarda", "Velodromo Olimpico", "Torrevecchia-Cittadella dello Sport", "Collatina-Via Longoni".

La tabella 7 "Proposta nuovo Prg. Dimensionamento in stanze equivalenti<sup>33</sup> per tessuti e ambiti", la tabella 8 "Proposta nuovo Prg. Dimensionamento in superficie utile lorda per tessuti e ambiti", tabella 8 bis "Proposta nuovo Prg. Dimensionamento in volumetrie per tessuti e ambiti" e la tabella 9 "Proposta nuovo Prg. Dimensionamento in stanze equivalenti per previsioni programmate e da programmare", mostrano il dimensionamento complessivo del Nprg rispettivamente in *stanze equivalenti*, in *superficie utile lorda* (Sul) e in *stanze equivalenti articolate tra previsioni programmate e da programmare*.

Come già detto, l'articolazione delle previsioni di piano in programmate (ambiti a pianificazione particolareggiata definita, centralità a pianificazione definita) e da programmare (ambiti di trasformazione ordinaria, programmi integrati, nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare, ambiti di riserva a trasformabilità vincolata), costituisce il riferimento metodologico operativo a garanzia del carattere processuale del Nprg.

Le previsioni *da programmare* diventano *programmate* quando una deliberazione di Consiglio comunale ne avvia l'iter attuativo.

---

<sup>27</sup> Cfr Comune di Roma, Nprg, Nta, art.54 "Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali"

<sup>28</sup> Cfr Comune di Roma, Nprg, Nta, art.55 "Ambiti di trasformazione integrati"

<sup>29</sup> Cfr allegato tecnico 3c\*5.1 "Elaborato di modifiche e integrazioni. Componenti del dimensionamento del Nprg. Relazione. Tabelle ad esito", punto 2 "Deliberazione CC n.64 del 21-22.03.06 e perfezionamento: osservazioni accolte e prese d'atto (recepimenti, errori materiali, adeguamenti)"

<sup>30</sup> Cfr allegato tecnico 3c\*5.1 "Elaborato di modifiche e integrazioni. Componenti del dimensionamento del Nprg. Relazione. Tabelle ad esito", punto 3 "Deliberazione CC n.65 del 21-22.03.06"

<sup>31</sup> Cfr allegato tecnico 3c\*5.1 "Elaborato di modifiche e integrazioni. Componenti del dimensionamento del Nprg. Relazione. Tabelle ad esito", punto 4 "Programmi di intervento art. 105 comma 3ter delle Nta"

<sup>32</sup> Cfr Allegato 1\*, punto 3f\* "Elaborato di modifiche e integrazioni. Osservazioni d'ufficio. Norma transitoria art.105 c.ter delle Nta"

<sup>33</sup> "Per stanze equivalenti si considerano per il residenziale e il non residenziale 120 mc/stanza", cfr Comune di Roma, Nprg, Deliberazione 33/03, Relazione

Nella *fase di adozione* del Nprg le tabelle mostrano un dimensionamento complessivo pari a **539.678** stanze equivalenti, corrispondenti a **20.237.930** mq di Sul, e a una volumetria di **64.761.375** mc con una *quota di residenza* pari a circa il 67%, e una quota di *previsioni programmate* pari a circa il 63, 26% del totale.

Nella *fase 2* le tabelle mostrano un dimensionamento complessivo pari a **544.718** stanze equivalenti, corrispondenti a **20.426.911** mq di Sul, e a una volumetria di **65.366.116** mc con una *quota di residenza* pari a circa il 55,6%, e una quota di *previsioni programmate* pari a circa il 74,83% del totale, che sottolinea la continuità del processo di attuazione delle previsioni di Piano. L'incremento minimo, pari a **5.040** stanze corrispondenti a **188.982** mq di Sul e a **604.741** mc è riconducibile alla somma algebrica di stralci e incrementi operati fondamentalmente nella fase di controdeduzioni come, ad esempio, gli incrementi che hanno riguardato le centralità urbane e metropolitane da pianificare e gli stralci di alcune aree di trasformazione.

Nella *fase 3* le tabelle mostrano un dimensionamento complessivo pari a **545.075** stanze equivalenti, corrispondenti a **20.440.330** mq di Sul, e a una volumetria di **65.409.056** mc con una *quota di residenza* pari a circa il 56,37%, e una quota di *previsioni programmate* pari a circa il 76,9% del totale, che sottolinea la continuità del processo di attuazione delle previsioni di Piano. La fase registra dunque un incremento minimo, pari a **357** stanze corrispondenti a **13.419** mq di Sul e a **42.940**.

Nella *fase 4* le tabelle mostrano un dimensionamento complessivo pari a **549.051** stanze equivalenti, corrispondenti a **20.589.394** mq di Sul, e a una volumetria di **65.886.062** mc con una *quota di residenza* pari a circa il 56,54%, e una quota di *previsioni programmate* pari a circa il 77,14% del totale, che sottolinea ulteriormente la continuità del processo di attuazione delle previsioni di Piano. La fase registra un incremento minimo, pari a **3.976** stanze corrispondenti a **477.006** mc e a **149.064** mq di Sul, riconducibile, come già detto, ai 4 programmi di intervento per i quali si sono verificate le condizioni prescritte dall'art.105 comma 3ter<sup>34</sup> e che prevedono la nuova edificazione: "Atac. Via della Lega Lombarda", "Velodromo Olimpico", "Torrevecchia-Cittadella dello Sport", "Collatina-Via Longoni".

Complessivamente, dunque il dimensionamento complessivo del Nprg ad esito dei lavori della Conferenza di copianificazione, pari a **549.051** stanze equivalenti, corrispondenti a **20.589.394** mq di Sul, e a una volumetria di **65.886.062** mc con una *quota di residenza* pari a circa il 56,54%, e una quota di *previsioni programmate* pari a circa il 77,14% del totale, sottolinea la continuità del processo di attuazione delle previsioni di Piano con il passaggio delle previsioni da programmare a previsioni programmate e conferma il carattere di perfezionamento dell'insieme delle modifiche e integrazioni sopravvenute rispetto al Nprg adottato ad esito dell'accoglimento delle osservazioni e delle prese d'atto degli errori materiali, dei recepimenti e degli adeguamenti assentite in sede di controdeduzioni e completate con i lavori della Conferenza stessa.

### 3.2.3 *Gli elaborati grafici*

L'insieme delle modifiche e integrazioni che hanno interessato il Nprg adottato ad esito dell'accoglimento delle osservazioni e delle prese d'atto degli errori materiali, dei recepimenti e degli adeguamenti assentite in sede di controdeduzioni e completate con i lavori della Conferenza di copianificazione, puntualmente descritte negli *allegati tecnici*, trovano corrispondenza in

---

<sup>34</sup> Cfr Allegato 1\*, punto 3f\* "Elaborato di modifiche e integrazioni. Osservazioni d'ufficio. Norma transitoria art.105 c.ter delle Nta"

un'univoca individuazione all'interno degli *allegati grafici* degli Elaborati di modifiche e integrazioni di cui alla parte III dell'Allegato 1\*, punto 2\* "Sistemi e Regole 1:5.000", allegati 2a\*3 e 2a\*4, e punto 3\* "Sistemi e Regole 1:10.000", allegati 3a\*3 e 3a\*4.

Si tratta rispettivamente di:

- due serie complete di fogli di SeR 1:5.000, 2a\*3 "Conferenza di copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni" (serie 3) e 2a\*4 "Conferenza di copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito" (serie 4);
- due serie complete di fogli di SeR 1:10.000, 3a\*3 "Conferenza di copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni" (serie 3) e 3a\*4 Conferenza di copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito" (serie 4).

La lettera "a" richiama i riferimenti degli allegati grafici alla deliberazione di controdeduzioni, rispettivamente 2a1 e 3a1 (serie 1 di SeR), con la localizzazione delle osservazioni presentate, e 2a2 e 3a2 (serie 2 di SeR), con la localizzazione delle sole osservazioni accolte con ricadute grafiche.

L'elaborazione di questi allegati grafici predisposta nel corso dei lavori della Conferenza, non risulta solo strumentale alla localizzazione univoca delle modifiche e integrazioni, ma è anche fondamentale per la verifica delle reciproche interazioni e per la definizione del quadro delle coerenze ad esito delle stesse. Quadro che ha costituito peraltro riferimento imprescindibile per il computo del dimensionamento del Nprg.

La serie 3 "Individuazione delle modifiche e integrazioni" individua con apposito segno grafico, sulla base del Nprg adottato, differenziandoli per colore i poligoni relativi rispettivamente a:

1. *recepimenti*, ovvero i recepimenti di atti e provvedimenti del Consiglio comunale e di altri di altri enti antecedenti alla Deliberazione del Consiglio comunale 64/2006;
- 1.1 *recepimenti ai sensi dell'art.105, comma 3ter delle Nta*;
2. *controdeduzioni*, ovvero le osservazioni accolte in sede di controdeduzioni con ricadute grafiche;
- 3 *PdZ Del CC 65/2006*, ovvero il recepimento della Deliberazione del Consiglio comunale 65/2006 e s.m.i;
4. *adeguamenti*;
5. *errori materiali*.

Ciascun poligono è altresì contrassegnato da un codice alfanumerico che rinvia a tabelle di collegamento con gli allegati tecnici, esplicitando inoltre la componente ad esito delle modifiche.

La serie 4 "Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito" attribuisce ai poligoni delle modifiche e integrazioni, ai fini della definizione del quadro delle coerenze ad esito, una campitura propria delle componenti ad esito secondo la legenda di SeR, mantenendola comunque differenziata rispetto alla base del Nprg adottato.

### 3.3 *La serie G.8\* Standard urbanistici. Il sistema dei servizi e gli standard urbanistici*

In continuità e in coerenza con gli obiettivi e il metodo utilizzati per la serie dell'elaborato prescrittivo Sistemi e Regole, anche per la serie dell'elaborato gestionale G8 Standard urbanistici, le modifiche, integrazioni e adeguamenti da apportare al Nprg, ai sensi del comma 4, art.66 bis della LR 38/1999, definite in esito ai lavori della Conferenza, assumono un carattere di completamento e perfezionamento del Piano e sono riconducibili, in via generale, alla fattispecie delle *prese d'atto*.

Tali modifiche sono puntualmente descritte negli *allegati tecnici* e univocamente localizzate negli *allegati grafici*, così come prescritto dallo stesso comma 4, art 66 bis della LR 38/1999, degli Elaborati di modifiche e integrazioni di cui alla parte IV dell'Allegato 1\*, G8\* "Standard urbanistici 1:10.000".

Tali elaborati fanno riferimento all'intero territorio comunale, compresa la parte centrale della città storica.

Essi comprendono:

- 2 serie di *allegati grafici*: G8a\*3 "Conferenza di copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni" e G8a\*4 Conferenza di copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito" in scala 1:10.000;
- 1 *allegato tecnico*: G8 c/d\* Elaborato di modifiche e integrazioni Osservazioni d'ufficio - prese d'atto.

L'allegato tecnico fa riferimento a cinque componenti tematiche fondamentali: *componenti città storica 1:5.000, componenti Sistemi e Regole 1:10.000, città storica extra 1:5.000, infrastrutture per la mobilità, centralità locali*.

#### 3.3.1 *Gli elaborati di modifiche e integrazioni*

Le *Prese d'atto* contenute negli *Elaborati di modifiche e integrazioni* esito della Conferenza di copianificazione sono riconducibili a due tipologie fondamentali:

- le ricadute delle modifiche e integrazioni della serie Sistemi e Regole sulla serie G8 a partire dalla deliberazione CC n.64/2006 di controdeduzioni. Tali prese d'atto costituiscono dunque una selezione delle sole modifiche e integrazioni che interessano aree a standard e quindi l'elaborato G8;
- le modifiche e integrazioni derivanti da osservazioni d'ufficio riguardanti direttamente la serie G8, sempre a partire dalla deliberazione CC n.64/2006 di controdeduzioni.

Le prese d'atto che comportano *modifiche di componenti SeR/stralci/inserimento ex novo* di aree a standard, e quindi tutte quelle da ricaduta, costituiscono *modifiche strutturali*, quelle riferite alle *modalità di acquisizione* e alle *tipologie di servizio locale*, quindi proprie del G8, *modifiche gestionali*.

Così come già per Sistemi e Regole, le *Osservazioni d'ufficio* contenute nell'*Elaborato di modifiche e integrazioni*, fanno riferimento agli atti amministrativi e alle deliberazioni intervenuti fino alla data delle controdeduzioni del Nprg.

A questi si aggiunge il *recepimento della Deliberazione del Consiglio comunale 65/2006* di "Individuazione di nuove aree da destinare a programmi di edilizia residenziale pubblica da sottoporre a sondaggio archeologico ai sensi dell'art.2, comma 78 della legge 23 dicembre 1996 n.662" e delle successive modifiche e integrazioni che, ancorché deliberata dal Consiglio comunale successivamente alla deliberazione di controdeduzioni, se pur con uno scarto di pochi minuti, viene presa in considerazione a fronte dell'approvazione regionale dei PdZ delle aree individuate.

Vengono inoltre presi in considerazione i *programmi di intervento contenuti nell'art.105 comma 3ter delle Nta*, per i quali si sono verificate le condizioni prescritte dallo stesso articolo 105.

### Osservazioni d'ufficio conseguenti alle ricadute delle modifiche degli elaborati "2. Sistemi e Regole 1:5.000" e "3. Sistemi e Regole 1:10.000"

Questa prima parte dell'allegato tecnico tiene conto delle ricadute strutturali sull'elaborato G8, con particolare riferimento alle aree a standard di Piano (a calcolo diretto), sia delle Controdeduzioni, sia delle *Osservazioni d'ufficio* contenute negli *Elaborati di modifiche e integrazioni* allegati alla Deliberazione di controdeduzioni, sia degli *Errori materiali di controdeduzione* e delle *Prese d'atto* contenute negli *Elaborati di modifiche e integrazioni* esito della Conferenza di copianificazione.

Nel primo caso la voce "Deliberazione n.64 del 21-22 marzo 2006" comprende quelle modifiche strutturali riconducibili alle osservazioni accolte, agli errori materiali, al recepimento di atti e provvedimenti del Consiglio comunale e di altri enti antecedenti alla deliberazione CC n.64/2006, agli adeguamenti alle controdeduzioni delle Nta, della deliberazione di controdeduzioni.

Nel secondo caso la voce "Perfezionamento" comprende quelle modifiche strutturali riconducibili agli errori materiali delle controdeduzioni, agli errori materiali, ai recepimenti, agli adeguamenti ad esito del perfezionamento effettuato in conferenza di copianificazione.

### Osservazioni d'ufficio relative all'elaborato G8 Standard urbanistici

Questa seconda parte dell'allegato tecnico tiene conto sia delle ricadute gestionali sull'elaborato G8 dovute agli adeguamenti con le controdeduzioni dell'elaborato Sistemi e Regole e delle Nta, sia degli errori materiali e degli adeguamenti di carattere strutturale e gestionale propri dell'elaborato G8 esito del perfezionamento effettuato in Conferenza di copianificazione.

#### 3.3.2 *Le componenti del dimensionamento*

La misura del dimensionamento degli standard urbanistici del Piano ad esito dei lavori della Conferenza di copianificazione conferma il carattere di perfezionamento dell'insieme delle modifiche e integrazioni sopravvenute rispetto al Nprg adottato ad esito dell'accoglimento delle osservazioni e delle prese d'atto degli errori materiali, dei recepimenti e degli adeguamenti assentite in sede di controdeduzioni e completate con i lavori della Conferenza stessa.

Il dimensionamento degli standard urbanistici ad esito del Nprg come sommatoria delle sue componenti fondamentali e il confronto con il dimensionamento nella fase di adozione viene invece sintetizzato nell'allegato tecnico G8c/d\*1 "Elaborato di modifiche e integrazioni. Componenti del dimensionamento degli standard urbanistici. Relazione. Tabelle ad esito".

Più specificatamente l'allegato tecnico dà conto delle modifiche indotte sulle tabelle 1, 3, 5.1, 5.2, 5.3, 6 del capitolo della Relazione del Nprg così come adottata (fase 1), con riferimento, in coerenza con il dimensionamento complessivo del Piano, a tre ulteriori fasi principali:

- la deliberazione del Consiglio comunale 64/2006 così come perfezionata a fronte degli errori materiali di controdeduzione e delle prese d'atto definite in sede di Conferenza di copianificazione<sup>35</sup> (fase 2);
- la deliberazione del Consiglio comunale 65/2006<sup>36</sup> (fase 3);

---

<sup>35</sup> Cfr allegato tecnico G8c/d\*1 "Elaborato di modifiche e integrazioni. Componenti del dimensionamento degli standard urbanistici. Relazione. Tabelle ad esito", punto 2 "Deliberazione CC n.64 del 21-22.03.06 e perfezionamento: osservazioni accolte e prese d'atto (recepimenti, errori materiali, adeguamenti)"

<sup>36</sup> Cfr allegato tecnico G8c/d\*1 "Elaborato di modifiche e integrazioni. Componenti del dimensionamento del Nprg. Relazione. Tabelle ad esito", punto 3 "Deliberazione CC n.65 del 21-22.03.06"

- i programmi di intervento recepiti nel Nprg ai sensi dell'art.105, comma 3ter delle Nta<sup>37</sup> (fase 4).

La tabella 1 “Popolazione teorica per Municipio”, la tabella 3 “Dotazioni esistenti di attrezzature pubbliche (mq e mq/ab) per Municipio”, la tabella 5.1 “Composizione degli standard urbanistici”, la tabella 5.2 “Standard del nuovo Prg (mq e mq/ab) per Municipio”, la tabella 5.3 “Standard del Nprg (mq e mq/ab) per Città” e la tabella 6 “Standard di livello urbano (mq emq/ab) mostrano il dimensionamento degli standard urbanistici con riferimento alle quattro fasi individuate e quindi ad esito.

### I parametri di riferimento

Il nuovo Piano dimensiona i propri standard urbanistici secondo quanto disposto dal DM 1444/68 e, confermando anche lo standard residenziale medio fissato dal Prg previgente<sup>38</sup>, definisce uno *standard obiettivo di livello locale* pari a **22** mq/ab, con un'articolazione indicativa di 13 mq per il verde, 6,5 per i servizi e 2,5 per i parcheggi.

Per quanto riguarda lo standard relativo ai servizi pubblici di livello urbano, il Nprg conferma lo standard del DM di **17,5** mq/ab, con la ripartizione di 2,5 mq per servizi e 15 per il verde territoriale.

Nella direzione di un aggiornamento tecnico e culturale che consenta di tener conto delle mutate condizioni delle trasformazioni territoriali e socioeconomiche perseguita dal Nprg il computo degli standard distingue i riferimenti per la città esistente da quelli per le nuove previsioni insediative.

Per il computo della *popolazione teorica esistente* il nuovo Piano sostituisce quindi il riferimento della consistenza del patrimonio edilizio con quello più realistico della *popolazione residente integrata con un correttivo* - espresso attraverso un indice di affollamento diversificato per ogni Municipio - che consente di verificare la dotazione anche nell'ipotesi di una piena occupazione dell'attuale stock abitativo<sup>39</sup>.

Il parametro che equipara 120 mc ad una nuova stanza e ad un abitante insediabile viene invece applicato alle nuove previsioni insediative per il calcolo della *popolazione teorica insediabile* da considerare ai soli fini della verifica dello standard di progetto e non certo come stima di un improbabile incremento demografico.

Ai fini di tale calcolo vengono prese in considerazione le previsioni insediative residenziali insieme a quelle riferite alla quota flessibile.

La *popolazione teorica ad esito* del Nprg, da considerare ai soli fini della verifica dello standard di progetto e non certo come stima di un improbabile incremento demografico, viene quindi computata come sommatoria della popolazione teorica esistente e di quella teorica insediabile.

---

<sup>37</sup> Cfr allegato tecnico G8c/d\*1 “Elaborato di modifiche e integrazioni. Componenti del dimensionamento del Nprg. Relazione. Tabelle ad esito”, punto 4 “Programmi di intervento art. 105 comma 3ter delle Nta”

<sup>38</sup> Art. 2, comma 2 delle Nta “Comprensori, densità territoriale e distribuzione percentuale delle aree”: “Nella ripartizione delle aree tra le varie destinazioni, deve essere riservata per servizi pubblici una quantità minima di 22 mq/ab per le zone C, E, F2, ed I (per la parte residenziale) e di 18 mq/ab per le altre zone. Nelle zone di Piano Regolatore E, F2 ed I, nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi deve essere prevista una dotazione aggiuntiva minima per spazi pubblici destinati a parcheggi di 1,5 mq/ab già prescritta dal DM 1444/68 per cui il totale degli spazi pubblici per dette zone ammonta a 23,5 mq/ab”

<sup>39</sup> cfr Comune di Roma, Nprg, Deliberazione di adozione del Consiglio comunale n.33/2003, *Relazione*, cap. 8, tabella 1

Nella *fase di adozione* la *tabella 1* mostra un dimensionamento della popolazione teorica esistente pari a **2.992.566** abitanti, computata con riferimento alla popolazione anagrafica 1998 moltiplicata per l'indice di affollamento (stanze totali/stanze occupate).

Nelle fasi successive, ad esito del perfezionamento è stato considerato un riferimento più realistico, aggiornando e sostituendo il dato della popolazione anagrafica 1998 con quello della popolazione anagrafica 2003<sup>40</sup>, data di adozione del Nprg, con un incremento di 67.484 abitanti. La popolazione teorica di riferimento ad esito ammonta pertanto a **3.067.608** abitanti.

### Le modalità di acquisizione

Il nuovo Piano propone, nell'ambito del più generale modello attuativo perequativo, ai fini di un fattivo perseguimento dello standard obiettivo, modalità di acquisizione che riducono, anche se limitatamente ad alcune parti della città, la necessità di ricorso all'esproprio.

La scarsa efficacia del meccanismo espropriativo appare evidente ad una verifica dell'attuale dotazione di attrezzature di livello locale, quantificabile come mostra la *tabella 3* in fase di adozione, in circa **4.926** ha e **16,5** mq/ab<sup>41</sup> per l'intera città, cui fa riscontro un residuo pubblico di straordinarie dimensioni, pari a circa **6.923** ha, soggetto per di più a rischio di compromissione nel caso di mancata reiterazione alla scadenza dei vincoli<sup>42</sup>.

Nelle *fasi 2, 3 e 4*, tale dotazione risulta incrementata prevalentemente ad esito della cessione di aree negli strumenti urbanistici esecutivi delle manovre attuative, nonostante l'incremento registrato della popolazione esistente, passando ad un totale rispettivamente pari a **5.345** ha (fasi 2 e 3) con una dotazione media di **17,42** mq/ab, con una leggera flessione ad esito con **5.337** ha e 17,40 mq/ab, comunque superiore alla dotazione iniziale.

La soluzione proposta dal Nprg in sede di adozione e confermata in controdeduzione prescrive, da un lato, cessioni gratuite superiori a quelle necessarie per il soddisfacimento degli standard minimi, con percentuali comprese tra il 30 e il 50% delle St, all'interno di tutti gli ambiti di trasformazione urbanistica (*ambiti di trasformazione ordinaria, ambiti di riserva a trasformabilità vincolata, centralità urbane e metropolitane, nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare*), tali da consentire un recupero dei fabbisogni pregressi nelle aree circostanti; dall'altro, limitatamente agli ambiti per programmi integrati della città da ristrutturare e, a seguito delle controdeduzioni, anche per quelli della città consolidata, le Nta contemplano un doppio regime per le aree destinate a verde e servizi pubblici di livello locale, prevedendo, oltre all'esproprio comunque possibile come misura eccezionale, un *meccanismo di acquisizione compensativa*, attraverso l'attribuzione di un indice di edificabilità territoriale (0,04 mq/mq in caso di intervento diretto e 0,06 in caso di partecipazione al PI) per la realizzazione di volumetrie private esclusivamente terziarie da concentrare su una parte minoritaria dell'area (10% della St) o da trasferire su un'altra, in cambio della cessione all'AC della restante parte (dal 90 al 100% della St).

Sono altresì soggette al meccanismo di acquisizione compensativa le *centralità locali* della città da ristrutturare e della città consolidata, "i luoghi più rappresentativi della identità locale", per le quali le Nta prevedono un indice di acquisizione compensativa pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%.

Rimangono pertanto escluse dal meccanismo di acquisizione compensativa e soggette in modo esclusivo all'esproprio le aree destinate a verde e servizi pubblici di livello locale comprese nella

---

<sup>40</sup> L'aggiornamento ha utilizzato dati Cresme

<sup>41</sup> cfr Comune di Roma, Nprg, Deliberazione di adozione del Consiglio comunale n.33/2003, *Relazione*, cap. 8, tabella 3

<sup>42</sup> cfr Comune di Roma, Nprg, Deliberazione di adozione del Consiglio comunale n.33/2003, *Relazione*, cap. 8, tabella 4

città consolidata e nel territorio extraurbano, oltre a quelle ricadenti nella città storica e a tutte le aree destinate a servizi pubblici di livello urbano<sup>43</sup>.

Come mostra la serie della tabella 5.1, la *fase di adozione* registra un dimensionamento complessivo delle aree a verde pubblico e servizi pubblici di livello locale pari a **11.576** ha, di cui **4.926** acquisiti (42,55%) e **6.650** da acquisire (57,45%).

Sul totale dei **6.650** ettari di aree da acquisire per raggiungere lo standard obiettivo di livello locale, **2.763** pari al 41% provengono dalle cessioni gratuite all'interno delle aree di trasformazione, **847** pari al 13% dal meccanismo di acquisizione compensativa, **1.680** pari al 25% devono essere espropriati nella città storica (90) nella città consolidata (926) e nel territorio extraurbano (664) e **1360** pari al 20% devono essere espropriati all'interno di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica.

Devono inoltre essere espropriati **415** ettari di aree per servizi pubblici di livello urbano.

La *fase 2* mostra un dimensionamento complessivo delle aree a verde pubblico e servizi pubblici di livello locale pari a **12.067** ha, con un incremento dunque rispetto alla fase di adozione di **491** ha e un incremento in valore assoluto e percentuale delle aree acquisite pari a **5.345** ha (44,29%), a fronte di **6.722** ha ancora da acquisire (55,71%).

Su un totale di **6.722** ettari di aree da acquisire per raggiungere lo standard obiettivo di livello locale, **3.335** pari al 50% provengono dalle cessioni gratuite all'interno delle aree di trasformazione, **892** pari al 13% dal meccanismo di acquisizione compensativa, **1.303** pari al 19% devono essere espropriati nella città storica (86) nella città consolidata (725) e nel territorio extraurbano (491) e **1.172** pari al 17% devono essere espropriati all'interno di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica.

I dati dimostrano dunque come il carattere di processualità del Nprg, insieme ai criteri e parametri urbanistico-ecologici e ai meccanismi attuativi adottati a garanzia della qualità degli interventi, consenta una crescita in valore assoluto degli standard urbanistici, ma soprattutto garantisca l'acquisizione degli stessi a poco a poco che gli strumenti attuativi e i progetti vengono approvati e realizzati.

Devono inoltre essere espropriati **305** ettari di aree per servizi pubblici di livello urbano.

La *fase 3* riferita alla deliberazione del Consiglio comunale 65/2006 e s.mi., mostra un dimensionamento complessivo delle aree a verde pubblico e servizi pubblici di livello locale pari a **12.046** ha, con una leggera flessione rispetto alla fase 2 pari a 21 ha, comunque superiore alla fase di adozione di **470** ha.

Tale riduzione è riconducibile in parte alla minore dotazione di aree a standard derivante dagli interventi dei PdZ ex lege 167/62, rispetto a quella prescritta e stimata dal Nprg nelle stesse aree trasformabili.

Su un totale di **6.701** ettari di aree da acquisire per raggiungere lo standard obiettivo di livello locale, **3.333** pari al 50% provengono dalle cessioni gratuite all'interno delle aree di trasformazione, **875** pari al 13% dal meccanismo di acquisizione compensativa, **1.298** pari al 19% devono essere espropriati nella città storica (86) nella città consolidata (725) e nel territorio extraurbano (491) e **1.196** pari al 18% devono essere espropriati all'interno di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica.

La *fase 4* riferita a programmi di intervento recepiti nel Nprg ai sensi dell'art.105, comma 3ter delle Nta, mostra un dimensionamento complessivo delle aree a verde pubblico e servizi pubblici di livello locale pari a **12.026** ha, con una leggera flessione rispetto alla fase 3 pari a 20 ha, comunque superiore alla fase di adozione di **450** ha.

---

<sup>43</sup> cfr Comune di Roma, Nprg, Deliberazione di adozione del Consiglio comunale n.33/2003, *Relazione*, cap. 8, tabella 5.1

Su un totale di **6.689** ettari di aree da acquisire per raggiungere lo standard obiettivo di livello locale, **3.358** pari al 50% provengono dalle cessioni gratuite all'interno delle aree di trasformazione, **849** pari al 13% dal meccanismo di acquisizione compensativa, **1.287** pari al 19% devono essere espropriati nella città storica (86) nella città consolidata (714) e nel territorio extraurbano (487) e **1.196** pari al 18% devono essere espropriati all'interno di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica.

### La dotazione complessiva

Come mostra la serie della tabella 5.2, nella *fase di adozione* il computo degli standard ad esito del Nprg conduce ad una dotazione complessiva di aree per il verde pubblico e i servizi pubblici di livello locale pari a **11.576** ha, corrispondente a un valore medio di **34,8 mq/ab** per l'intera città<sup>44</sup>, calcolato su una *popolazione teorica ad esito* pari a **3.324.872** abitanti.

Il valore medio, se pur riflette in ogni caso una situazione positiva ad esito del Nprg, è in realtà poco significativo, in quanto riferisce uno standard di livello locale all'intero territorio comunale.

Gli ambiti territoriali di riferimento propri per la verifica dello standard di livello locale sono invece, come è noto, i *19 Municipi*. Inoltre, considerando la natura strutturale dell'articolazione per "città contigue" (città storica, città consolidata, città da ristrutturare, città della trasformazione) con cui il Nprg organizza il sistema insediativo, un'ulteriore verifica dello standard locale viene effettuata per *città* all'interno dei singoli Municipi.

Il riferimento alle *città* è altresì motivato dall'enorme estensione territoriale e dalla consistenza demografica dei Municipi romani paragonabili a quella di Comuni medio grandi, che, insieme alla caratteristica forma a cuneo allungata che arriva a comprendere all'interno dello stesso Municipio insediamenti lontani diversi Km, rende impossibile considerare il Municipio, soprattutto sotto il profilo della fruibilità dei servizi, quale unico ambito di riferimento per la verifica degli standard di livello locale.

La distribuzione delle aree per il verde e servizi pubblici di livello locale del Nprg ha altresì permesso una forte riduzione della quota di residuo pubblico (circa il 74%), una conseguente ripianificazione delle relative aree con destinazioni private riconducibili al Sistema ambientale e al Sistema dei servizi ("Aree agricole", "Verde privato attrezzato", ecc).

Nella *fase 2* il computo degli standard ad esito del Nprg conduce ad una dotazione complessiva di aree per il verde pubblico e i servizi pubblici di livello locale pari a **12.067** ha, corrispondente a un valore medio di **35,6 mq/ab** per l'intera città, calcolato su una *popolazione teorica ad esito* pari a **3.389.025** abitanti.

Nella *fase 3* il computo degli standard ad esito del Nprg conduce ad una dotazione complessiva di aree per il verde pubblico e i servizi pubblici di livello locale pari a **12.046** ha, corrispondente a un valore medio di **35,5 mq/ab** per l'intera città, calcolato su una *popolazione teorica ad esito* pari a **3.391.697** abitanti.

Infine, nella *fase 4* il computo degli standard ad esito del Nprg conduce ad una dotazione complessiva di aree per il verde pubblico e i servizi pubblici di livello locale pari a **12.026** ha, corrispondente a un valore medio di **35,4 mq/ab** per l'intera città, calcolato su una *popolazione teorica ad esito* pari a **3.394.914** abitanti.

Il Nprg ad esito conduce dunque ad una dotazione complessiva di aree per il verde pubblico e i servizi pubblici di livello locale pari a **12.026** ha, con un incremento rispetto alla fase di adozione, come si è già visto nel paragrafo precedente, di **450** ha, e corrispondente ad un valore medio di **35,6**

---

<sup>44</sup> cfr Comune di Roma, Nprg, Deliberazione di adozione del Consiglio comunale n.33/2003, *Relazione*, cap. 8, tabella 5.2

**mq/ab** per l'intera città, calcolato su una *popolazione teorica ad esito* pari a **3.394.914** abitanti, comunque superiore a quella della fase di adozione cui corrispondeva un valore medio di **34,8** mq/ab.

#### La dotazione per i Municipi

Come mostra la serie della tabella 5.2, nella *fase di adozione* il computo degli standard urbanistici residenziali conduce ad una dotazione molto soddisfacente anche se riferita ai singoli Municipi, con un superamento del valore minimo fissato (22 mq/ab), fatta eccezione per quelli (I, III, VI, IX, XVII) ricadenti nelle zone più centrali della città prive di ulteriori aree libere da destinare a servizi per colmare la carenza residua, che viene in ogni caso compensata da un sovradimensionamento delle dotazioni dei Municipi contermini<sup>45</sup>.

E' inoltre bene ricordare che per tali zone (prevalentemente zone A e B omogenee) il DM consente che lo standard possa essere computato alla metà, mentre il nuovo Piano fa comunque riferimento allo standard per intero.

Nella *fase 2* tale dotazione registra un incremento decisamente positivo nei Municipi IV (+43 ha), VII (+38 ha), VIII (+116 ha), XI (+114 ha), XX (+208 ha). Nelle successive fasi 3 e 4 tale distribuzione viene sostanzialmente confermata.

Il Nprg ad esito conduce dunque ad una dotazione molto soddisfacente anche con riferimento ai singoli Municipi, con un superamento per 14 di essi del valore minimo fissato (22 mq/ab).

Per gli altri 5 Municipi più centrali, in particolare, il I, III, VI, IX, XVII, i valori registrano una carenza della dotazione, anche se per tre di essi (III, VI, IX) si verifica un leggero incremento percentuale rispetto all'adozione. Tale carenza, come già detto, viene in ogni caso compensata da un sovradimensionamento delle dotazioni dei Municipi contermini.

#### La dotazione per le Città

Come mostra la serie della tabella 5.3, nella fase di adozione altrettanto positivo è il bilancio riferito alle quattro Città (storica, consolidata, da ristrutturare, della trasformazione) per le quali la dotazione raggiunge e supera in alcuni casi il valore obiettivo di 22 mq/ab. In particolare quello della *Città da ristrutturare* che, pur rappresentando ora la parte più svantaggiata dell'intero territorio comunale, ottiene uno standard di **36,2 mq/ab**, e quello della *Città della trasformazione*, la cui dotazione, in parte finalizzata a compensare il deficit della periferia circostante, raggiunge addirittura i **63 mq/ab**<sup>46</sup>.

Tale bilancio positivo viene sostanzialmente confermato in tutte le successive fasi 2, 3, 4 e dunque nella dotazione per Città del Nprg ad esito.

#### La dotazione di livello urbano

Come mostra la serie della tabella 6, nella *fase di adozione* il computo degli standard di livello urbano ad esito del Nprg conduce ad una dotazione complessiva di aree per il verde pubblico e i servizi pubblici pari a **5.878** ha, corrispondente a un valore medio di **17,54** mq/ab, calcolato su una popolazione ad esito pari a **3.324.872** abitanti.

In particolare tale dotazione complessiva deriva da una dotazione pari a **2,7** mq/ab per i servizi e di **15** mq/ab per il verde territoriale. Tale ultima dotazione è assicurata da una percentuale pari circa il 15% dei territori ricompresi nelle aree dei parchi istituiti e delle aree protette.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> cfr Comune di Roma, Nprg, Deliberazione di adozione del Consiglio comunale n.33/2003, *Relazione*, cap. 8, tabella 3 e tabella 5.2

<sup>46</sup> <sup>46</sup> cfr Comune di Roma, Nprg, Deliberazione di adozione del Consiglio comunale n.33/2003, *Relazione*, cap. 8 tabella 5.3

<sup>47</sup> cfr Comune di Roma, Nprg, Deliberazione di adozione del Consiglio comunale n.33/2003, *Relazione*, cap. 8, tabella 6

Nella *fase 2* il computo degli standard di livello urbano ad esito del Nprg conduce ad una dotazione complessiva di aree per il verde pubblico e i servizi pubblici pari a **5.953** ha, corrispondente a un valore medio di **17,57** mq/ab, calcolato su una *popolazione ad esito* incrementata rispetto all'adottato pari a **3.389.025** abitanti.

In particolare tale dotazione complessiva deriva da una dotazione pari a **2,57** mq/ab per i servizi e di **15** mq/ab per il verde territoriale.

Nella *fase 3* e nella *fase 4* tale dotazione viene sostanzialmente confermata, con un valore di riferimento complessivo rispettivamente pari a **5.949** ha e **5.954** ha, e un valore medio di **17,54** mq/ab, pur a fronte di un ulteriore incremento della *popolazione teorica ad esito*, che passa dai **3.391.697** abitanti della fase 3 ai **3.394.914** della fase 4.

Il Nprg ad esito conduce dunque ad una dotazione complessiva di aree per il verde pubblico e i servizi pubblici di livello urbano pari a **5.954** ha, con un incremento rispetto alla fase di adozione di **76** ha, e corrispondente ad un valore medio di **17,54** mq/ab per l'intera città, calcolato su una *popolazione teorica ad esito* pari a **3.394.914** abitanti.

In particolare, tale dotazione complessiva deriva da una dotazione pari a **2,54** mq/ab per i servizi e di **15** mq/ab per il verde territoriale.

### 3.3.3 *Gli elaborati grafici*

L'insieme delle modifiche e integrazioni che hanno interessato l'elaborato gestionale G8 "Standard urbanistici" ad esito dell'accoglimento delle osservazioni e delle prese d'atto degli errori materiali, dei recepimenti e degli adeguamenti assentite in sede di controdeduzioni e completate con i lavori della Conferenza di copianificazione, puntualmente descritte negli *allegati tecnici*, trovano corrispondenza in un'univoca individuazione all'interno degli *allegati grafici* degli Elaborati di modifiche e integrazioni di cui alla parte IV dell'Allegato 1\*, punto G8\* "Standard urbanistici" 1:10.000, allegati G8a\*3 e G8a\*4..

Si tratta di due serie complete di fogli dell'elaborato G8:

- G8a\*3 "Conferenza di copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni";
- G8a\*4 "Conferenza di copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito".

La lettera "a" richiama i riferimenti degli allegati grafici alla deliberazione di controdeduzioni, di SeR (2a\*3, 2a\*4, 3a\*3, 3a\*4).

L'elaborazione di questi allegati grafici non risulta solo strumentale alla localizzazione univoca delle modifiche e integrazioni, ma è anche fondamentale per la verifica delle reciproche interazioni e per la definizione del quadro delle coerenze ad esito delle stesse. Quadro che ha costituito peraltro riferimento imprescindibile per il computo del dimensionamento degli standard urbanistici.

La serie 3 "Individuazione delle modifiche e integrazioni" individua con apposito segno grafico, sulla base del Nprg adottato, differenziandoli per colore, omologato con SeR, i poligoni relativi rispettivamente a:

- 1 *recepimenti*, ovvero i recepimenti di atti e provvedimenti del Consiglio comunale e di altri enti antecedenti alla Deliberazione del Consiglio comunale 64/2006;
- 1.1 *recepimenti ai sensi dell'art.105, comma 3ter delle Nta*;
2. *controdeduzioni*, ovvero le osservazioni accolte in sede di controdeduzioni con ricadute grafiche;
- 3 *PdZ Del CC 65/2006*, ovvero il recepimento della Deliberazione del Consiglio comunale 65/2006 e s.m.i;

4. *adeguamenti;*
5. *errori materiali.*

Ciascun poligono è altresì contrassegnato da un codice alfanumerico che rinvia a tabelle di collegamento con gli allegati tecnici, esplicitando inoltre la componente ad esito delle modifiche.

Con lo stesso colore e segno grafico ma con diversa numerazione sono individuate le altre modifiche strutturali relative esclusivamente all'elaborato G8.

Con lo stesso colore ma con diverso segno grafico (tratteggio) e numerazione sono individuate le modifiche gestionali.

La serie 4 “Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito” attribuisce ai poligoni delle modifiche e integrazioni, ai fini della definizione del quadro delle coerenze ad esito, una campitura propria riferita alle tipologie dei servizi e alle modalità di acquisizione per le componenti ad intervento diretto e riferita alle sole modalità di acquisizione per gli ambiti.

Tali attribuzioni seguono le voci della legenda del G8 (così come modificata a seguito delle controdeduzioni e osservazioni d'ufficio) mantenendola comunque differenziata rispetto alla base dell'elaborato di adozione.

Per le componenti ad intervento diretto, oltre al poligono e retino sono state graficizzate alcune bandiere corrispondenti al tipo di modifica.

I tipi di modifiche sono così sintetizzabili:

Ampliamento (se il poligono mantiene le sue caratteristiche ma si amplia);

Riduzione ( a seguito di stralci o di ambiti ripianificati e il poligono mantiene le sue caratteristiche ma si riduce);

Nuovo (se il poligono è nuovo o ha cambiato componente);

Modifica (se la geometria e la componente di SSRR non cambiano ma cambiano le modalità di acquisizione o tipologia del servizio);

Suddivisione (se la geometria e la componente di SSRR non cambiano, non cambia neanche la modalità di acquisizione nè tipologia del servizio, ma il poligono è diviso).

Tali modifiche si definiscono *semplici o complesse* a seconda che una stessa area sia interessata da una o più di esse.

Gli stralci delle componenti dirette (stralci) e gli ambiti stralciati (ripianificati) sono individuati con un retino bianco e rispettivamente un perimetro rosso o nero.

### 3.4. *La serie Rete ecologica 1:10.000. Il sistema ambientale e la Rete ecologica*

Le modifiche al sistema ambientale (Agro romano e parchi agricoli comunali, ambiti di riserva a trasformabilità vincolata) sono solo quelle introdotte e valutate negli elaborati di Sistemi e Regole.

#### 3.4.1 *Gli elaborati di riferimento*

La rete ecologica come controdedotta vede il suo disegno definitivo alla scala 1:10000 a seguito delle modifiche dovute a:

- il ridisegno sulle stesse basi cartografiche di Sistemi e Regole;
- la messa in coerenza con gli elaborati prescrittivi di SeR come modificate dalle osservazioni accolte, dai recepimenti, dagli adeguamenti e dagli errori materiali;
- l'esatta individuazione e perimetrazione dei Parchi agricoli comunali e della fascia di rispetto della Tenuta di Castelporziano;
- il rilievo dello stato della vegetazione in tutto il territorio comunale, sulla base delle Analisi dell'assetto fisionomico-vegetazionale, fitosociologico e agropedologico, rete ecologica territoriale-paesaggio vegetale-aree agricole (Deliberazione di Giunta Comunale n.469 del 10 ottobre 2007 su cui la Regione Lazio Direzione Ambiente ha espresso parere favorevole in data 28 gennaio 2008 prot.n. 2366 del 1 febbraio 2008);
- il controllo dello stato di fatto determinato dalle trasformazioni legittime non riportate sulla cartografia di base (aggiornata al 1998)
- la messa in coerenza con le previsioni della Pianificazione Paesistica Regionale sulla base delle osservazioni presentate dal Comune di Roma ai sensi dell'art.23 della L.R. 24, così come accolte in sede legislativa;
- la messa in coerenza con il più aggiornato elenco delle acque pubbliche della Regione Lazio;
- la messa in coerenza con i provvedimenti della Autorità di Bacino del fiume Tevere che individuano le aree a rischio (Relazione geologica generale e tavola idrogeologica del territorio comunale (Deliberazione di Giunta Comunale n.469 del 10 ottobre 2007 su cui la Regione Lazio Direzione Ambiente ha espresso parere favorevole in data 28 gennaio 2008 prot.n. 2366 del 1 febbraio 2008);
- la acquisizione di provvedimenti sovraordinati di tutela di specifiche aree (core areas, SIC, ZPS monumenti naturali) successivi alla deliberazione di controdeduzioni;
- la messa in coerenza con le modifiche introdotte in conferenza di copianificazione;

#### 3.4.2 *La serie rete ecologica 1:10000*

Restano fermi e non intaccati i principi informativi già introdotti nelle fasi di adozione e controdeduzioni. Per questo si fa esplicito riferimento alla parte della relazione alle controdeduzioni riguardante la rete ecologica.

La rete ecologica, è stata quindi rielaborata e completata perché fosse, in quanto elaborato prescrittivo, perfettamente complementare e sovrapponibile agli elaborati di Sistemi e Regole. Nella stessa operazione di verifica si sono meglio precisate le specifiche limitazioni introdotte dalla rete ecologica alla trasformabilità delle componenti di Sistemi e Regole, sia per l'Agro romano e per i parchi agricoli comunali, sia per le componenti del sistema insediativo.

La rete ecologica non interviene all'interno degli strumenti urbanistici attuativi come approvati o adottati, ma indica quali sono gli elementi comunque tutelati ope legis all'interno dei perimetri, quali le aree boscate e le fasce di protezione delle acque pubbliche che contribuiscono al disegno complessivo della rete, garantendone continuità ed efficienza.

Per la trasformabilità delle aree interessate dalla rete ecologica si fa riferimento allo specifico articolo n.66 delle NTA.

La disponibilità degli atti e dati di conoscenza acquisiti, intervenuta anche dopo la delibera di controdeduzioni (vedi ad esempio le modifiche ai PTP vigenti), la loro lettura integrata e il lavoro di sintesi sui temi multidisciplinari ha permesso una definizione della Rete ecologica assai più precisa rispetto a quella della fase di controdeduzioni, tutta però sostenuta dal principio di adeguamento a norme sovraordinate e vigenti al momento della approvazione del nuovo piano regolatore. Il suo disegno risulta verificato punto per punto rispetto all'intero sistema ambientale e soprattutto nei rapporti con il sistema insediativo e con il sistema delle infrastrutture, per gli impatti con tutte le componenti come individuate nel nuovo Piano.

Le modifiche introdotte sono quindi d'ufficio, dovute in quanto prese d'atto e adeguamenti agli atti sopraelencati e/o sovraordinati, più le minime integrazioni dovute alla necessaria salvaguardia dei principi informativi della rete ecologica, così come adottati e controdedotti ed alla messa in coerenza della rete ecologica nella sua interezza.

### *3.4.3 Gli elaborati grafici*

L'elenco degli elaborati grafici per la conferenza di copianificazione comprende: gli elaborati di sintesi alla scala 1:50.000 rispettivamente delle modifiche ed integrazione e ad esito, le tavole 1:10000 n. 24 fogli su 31 come da elenco degli elaborati controdedotti.

### *3.4. 4 Gli elaborati di modifiche ed integrazioni*

- 4b/c\*1 Osservazioni d'ufficio. Elaborato di modifiche e integrazioni (*volumi 1*) e  
- 4b/c\*2 Osservazioni d'ufficio. Elaborato di modifiche e integrazioni (*volumi 1*)  
che descrivono e localizzano univocamente rispetto agli elaborati grafici ciascuna delle modifiche e integrazioni.

### **3.5 Le Norme tecniche di attuazione**

Il presente capitolo si compone di due parti essenziali:

- *I criteri di revisione delle NTA*
- *Rassegna delle principali modifiche*

#### **3.5.1 I criteri di revisione delle NTA**

##### ***La revisione del PRG controdedotto***

Le NTA del PRG adottato sono state oggetto di ben 1.225 osservazioni di soggetti esterni, di cui 594 (42,5%) sono state accolte o parzialmente accolte.

Alle suddette osservazioni si sono aggiunte 64 osservazioni d'Ufficio, 16 osservazioni (accolte) dei Municipi e 75 modifiche emendative proposte dalla Giunta comunale (ancorché raccolte in un'unica deliberazione di emendamento) e approvate in Consiglio comunale.

Le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni, alle osservazioni d'ufficio e agli emendamenti proposti dalla Giunta comunale, hanno interessato ben 88 articoli su un totale di 109, e addirittura 364 commi a fronte di soli 260 commi che sono rimasti del tutto inalterati.

Tutto questo ha comportato un forte impatto modificativo sulle NTA adottate, con importanti e assai migliorativi effetti sulle NTA, ma con l'inevitabile risultato di un corpo normativo, formatosi per giustapposizioni, integrazioni, modificazioni, il più delle volte scoordinate tra loro e con la parte restante non modificata, ed espresse con linguaggio a volte disomogeneo e affrettatamente composto. Tanto che, lo stesso Consiglio comunale, nell'approvazione degli elaborati tecnici di modificazione delle NTA allegati alla delibera di controdeduzioni, ha inserito la clausola della possibilità/necessità di miglioramento e adeguamento delle formulazioni emendative.

Si è reso, quindi, necessario, nell'ambito dei lavori della conferenza di co-pianificazione, provvedere ad una generale revisione delle norme, con lo scopo di riordinarle, secondo una logica sequenza e collocazione di articoli, commi e parti di commi, e con lo scopo di migliorare e omogeneizzare il linguaggio e la forma redazionale, semplificare le formulazioni, conferire, in definitiva, una più agevole comprensibilità e leggibilità. Tutto ciò, intervenendo essenzialmente sul testo modificato dalle controdeduzioni e senza operare modifiche sostanziali, tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del PRG e i suoi criteri di impostazione.

Anzi, preoccupazione della conferenza di co-pianificazione è stata proprio quella di garantire una sistematica ed omogenea applicazione di tali criteri, evitando possibili discordanze e trattamenti ingiustificatamente differenziati.

Il testo normativo adottato e non modificato mediante le controdeduzioni, è stato solo marginalmente coinvolto, nella suddetta revisione generale, essenzialmente per le seguenti finalità:

- a) necessario coinvolgimento nell'operazione di riordino generale del corpo normativo interessato dalle modifiche conseguenti alle controdeduzioni;
- b) correzione di meri errori materiali;
- c) correzione di errori ortografici e sintattici e miglioramento della composizione dei periodi e della generale formulazione;
- d) messa in coerenza con i dispositivi introdotti con le controdeduzioni, proprio al fine di evitare trattamenti disomogenei, norme incoerenti o principi basilari contraddittoriamente applicati.

Infine, la succitata operazione di riordino complessivo e di messa in coerenza, ha richiesto inevitabilmente quelle strette e necessarie integrazioni che potevano assicurare una continuità logico-espressiva o procedimentale tra la parte controdedotta e la parte adottata, attuando vere e proprie (ancorché infrequenti) operazioni di “ricucitura”.

### ***Coordinamento con norme sovraordinate e sopravvenute***

Compito della Conferenza è stato anche quello di assicurare, laddove incerto o assente, il rispetto o il richiamo delle norme sovraordinate o un migliore coordinamento con le stesse, anche definendo precisi dispositivi di applicazione laddove necessitanti. Ciò è avvenuto essenzialmente sulle materie degli standard urbanistici, delle procedure amministrative di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, della tutela paesaggistica e ambientale.

Contestualmente, si è reso necessario tener conto delle norme statali o regionali emanate successivamente alla deliberazione di controdeduzione del PRG, con particolare riguardo ai nuovi Codici o Testi unici in materia di beni culturali e paesaggistici (d. lgs 42/2004), lavori pubblici (d.lgs 163/2006) e ambiente (d.lgs 152/2006), e alla nuova Legge regionale in materia di Turismo (LR 13/2007).

Particolare riguardo si è avuto anche nella considerazione dei recenti pronunciamenti giurisprudenziali (Corte costituzionale nn. 348 e 349/2007) e delle ancor più recenti disposizioni legislative (legge finanziaria n. 24/2007, art. 2, commi 89 e 90) in materia di determinazione dell’indennità di esproprio, un tema che ha una forte e diretta incidenza sulle destinazioni urbanistiche a servizi pubblici.

Così come particolare e doverosa attenzione si è prestata all’evoluzione della giurisprudenza (quale ad esempio la sentenza del Consiglio di Stato 4833/2006, intervenuta dopo la deliberazione di controdeduzioni del PRG) e della legislazione in materia urbanistica (i commi 258 e 259 dell’art. 1 della legge 244/2007), per i particolari contenuti inerenti ai principi e ai dispositivi di perequazione, che è uno dei temi centrali di questo PRG e, in particolare, delle NTA.

### ***Recepimento dei pareri espressi***

La Conferenza di co-pianificazione, come più in dettaglio riferito nella prima parte della presente Relazione, ha verificato o raccolto la serie di pareri previsti dalla legislazione vigente in merito all’approvazione del PRG.

Alcuni di questi pareri, in particolare quello regionale relativo alle aree gravate da usi civici, quello regionale relativo agli aspetti geologico-vegetazionali, quello espresso dalle ASL e quello formulato dalla Soprintendenza ai beni architettonici e per il paesaggio, hanno avuto importanti ricadute sulle NTA, che li ha direttamente recepiti.

Anzi, con la citata Soprintendenza si è instaurato un vero e proprio rapporto tecnico-consultivo, formalizzato in apposito protocollo d’intesa, e recepito nella normativa di tutela della Città storica.

### ***Criteri e modalità di adeguamento e modifica delle NTA***

Per quanto in precedenza affermato, l'accurata revisione delle NTA compiuta dalla Conferenza di co-pianificazione, si è indirizzata secondo i seguenti criteri e obiettivi:

- a) riordino della parte normativa interessata dalle modifiche conseguenti alle controdeduzioni;
- b) messa in coerenza tra la parte normativa interessata dalle controdeduzioni e la parte normativa non interessata dalle controdeduzioni;
- c) migliore e sistematica applicazione dei criteri di impostazione del PRG;
- d) adeguamento o applicazione delle norme sovraordinate;
- e) recepimento dei pareri espressi ai sensi di legge, ai fini dell'approvazione del PRG.

Quanto indicato evidenzia come il lavoro di rivisitazione normativa svolto dalla Conferenza sia rimasto all'interno delle facoltà modificative stabilite dall'art. 10, comma 2, della legge 1150/1942 e dall'art. 66bis della Legge regionale 38/1999.

### ***3.5.2 Rassegna delle principali modifiche***

Alla presente relazione vengono allegati due testi normativi, entrambi comprendenti solo gli articoli che hanno subito modifiche o adeguamenti: uno di essi (all. 1g\*) evidenzia le modifiche apportate; l'altro (all. 1h\*) restituisce il testo finale, coordinato con le modifiche apportate, ma senza evidenza delle stesse.

Il primo dei due allegati (quello con le modifiche evidenziate) reca per tutte le modifiche apportate, e in calce ai commi modificati, le **motivazioni** alla base delle modifiche stesse e le corrispondenti finalità. Si rinvia quindi alla lettura di tale elaborato, per avere esatta e puntuale cognizione delle modifiche apportate e delle corrispondenti motivazioni.

In questa sede, ci si limita quindi a passare in rassegna, in modo necessariamente sintetico, solo le modifiche principali, quelle cioè dove maggiormente si è concentrata l'attività di revisione e che, per contenuti e il ruolo della norma stessa, rivestono un maggior rilievo.

#### **1. Art. 4. Grandezze edilizie**

Le modifiche sono state richieste dalla ASL al fine di evitare alloggi o vani troppo piccoli ed un improprio uso abitativo (o per sedi di attività) degli spazi accessori. Di conseguenza è stata limitata e contingentata la dimensione delle cantine. Inoltre si è valutato opportuno rinviare a successivo regolamento l'applicazione della disposizione che favorisce il risparmio energetico applicata al patrimonio edilizio esistente, onde evitare improprie chiusure degli spazi aperti e il rischio di deturpazione dei prospetti degli edifici.

#### **2. Art. 6. Destinazioni d'uso**

L'intenzione è stata di favorire la realizzazione, su iniziativa privata, degli studentati, ma solo con finalità di assistenza e all'interno di linee di promozione pubblica chiaramente formalizzate. A tal fine, si è consentito di realizzare tali strutture sia nella quota residenziale che nella quota non residenziale stabilite dalle norme relative alle diverse componenti di PRG, proprio perché oggettivamente tali strutture hanno contenuti sia abitativi che di servizio socio-assistenziale-sanitario.

Su richiesta della ASL, si è altresì demandata al Regolamento igienico-sanitario la possibilità e le condizioni per localizzare attività produttive insalubri e moleste, soprattutto in relazione agli insediamenti residenziali.

#### **3. Art. 7. Parcheggi**

Si è imposto un riordino generale dell'articolo e un suo complessivo adeguamento dovuto: al corretto recepimento della LR 33/1999, in tema di parcheggi per le strutture commerciali; ad una più chiara definizione delle diverse tipologie di parcheggio (privati pertinenziali, pubblici pertinenziali e non, privati non pertinenziali, parcheggi urbani); al raccordo con la norma statale (DM 1444/1968), il cui richiamo è stato inserito con le controdeduzioni, in tema di riduzione degli standard in zone omogenee A e B, mediante l'introduzione della "Verifica preventiva di sostenibilità urbanistica"; alla disciplina transitoria sulla Monetizzazione degli standard non reperiti, necessaria ai fini dell'applicazione delle deroghe consentite dal citato decreto ministeriale.

#### **4. Art. 8. Standard urbanistici**

E' stato corretto un errore materiale relativo alla quantità di verde pubblico, portandolo da 11 a 9,5 mq/ab, in modo che il totale delle aree a standard sia sempre di 22 mq/ab. L'errore era stato causato dall'incremento della dotazione di parcheggi pubblici (da 4 a 6 mq/ab) apportato con le controdeduzioni, cui non aveva corrisposto un esatto decremento del verde pubblico.

Tale norma, come modificata, va messa in relazione alla parallela modifica apportata all'art. 3, comma 5, dove nel calcolo della Capacità insediativa, la SUL per abitante è passata da 40 a 37,5 mq/ab; ciò per mettere in coerenza la norma citata con i calcoli sul dimensionamento del PRG riportati nell'elaborato D1 "Relazione", che attribuiscono 120 mc ad abitante, e con l'altezza convenzionale di 3,2 mt, stabilita nell'art. 102, comma 1. L'effetto di tale modifica è di fatto un incremento dello standard urbanistico, se rapportato alle quantità edificatorie, e quindi una maggiore omogeneità con i parametri del DM 1444/1968.

#### **5. Art. 9. Categorie d'intervento urbanistico e edilizio**

Al comma 5, la definizione della categoria RE3 (demolizione e ricostruzione senza variazione di volumetria e sagoma) viene messa in coerenza con il disposto del DPR 380/2001 e – data l'incertezza dell'interpretazione normativa della norma statale sulla conservazione del sedime – della circolare del Ministero delle Infrastrutture n. 4174 del 7 agosto 2003, consentendo limitate modificazioni del sedime, entro i criteri stabiliti dalla suddetta circolare.

#### **6. Art. 10. Categorie d'intervento ambientale**

Al comma 10, vengono esentate dall'applicazione della "Valutazione ambientale preliminare" gli interventi di categoria RC e RE, in quanto assenti con DIA e di limitato carattere trasformativo ai fini ambientali; la suddetta valutazione non è peraltro compatibile con i tempi di maturazione del silenzio-assenso previsti per la DIA, ai fini della formazione del titolo abilitativo.

#### **7. Print (Art.14) e Progetto urbano (Art.15)**

I due strumenti fondamentali del PRG vengono ricondotti, ai fini dell'iter approvativo, alle procedure ordinariamente previste dalle norme statali e regionali.

#### **8. Titolo I, Capi 3° e 4°**

Gli articoli dell'ex Capo 3° "Attuazione e gestione del Piano" sono stati interamente riordinati, distinguendo due Capi separati: il Capo 3°, dedicato a "Modalità e strumenti di attuazione del Piano", su cui vengono convogliati, oltre all'originario art. 12, gli articoli 13, 14, 15, 16, relativi agli strumenti di attuazione, e cioè rispettivamente: Norme comuni per gli interventi indiretti, Programma integrato, Progetto urbano, Carta per la qualità; il Capo 4° che raccoglie tutte le norme relative al Sistema di perequazione, come di seguito dettagliato.

#### **9. Titolo I, Capo 4° "Criteri e modalità di perequazione"**

Il presente nuovo Capo si aggiunge a quelli preesistenti, al fine di raggruppare e coordinare, per esigenze di riordino e maggiore comprensibilità, gli articoli e le norme inerenti al tema e ai

dispositivi di perequazione già presenti nel testo precedente, ma in modo disordinato e sconnesso, causa il giustapporsi di importanti modifiche introdotte con le controdeduzioni.

Tra queste, la più rilevante è quella riguardante l'inserimento del nuovo articolo 14bis, che aggiungeva alla "perequazione urbanistica", già presente nel testo adottato, la "perequazione finanziaria" e la "perequazione relativa al patrimonio edilizio esistente", entrambe con finalità di riqualificazione urbana.

Con il nuovo testo revisionato, senza operare modifiche sostanziali, tutte le "figure" di perequazione, prima sparse nel testo e non espressamente legate a principi generali, vengono ricondotte ad un "corpo organico", impostato secondo una sequenza logica di: principi, criteri, modalità operative.

Per quanto detto:

- l'art. 17 (ex art. 13), assume piena e completa valenza di norma introduttiva dei principi e criteri di perequazione, e di norma ricognitiva, sulle "figure" di perequazione adottate dal PRG (ambiti di compensazione; compensazioni urbanistiche; contributo straordinario; incentivi per il rinnovo edilizio; cessione compensativa);
- l'ex art. 14bis, introdotto con le controdeduzioni e costituito da due parti epigrafate con sottotitoli, viene definitivamente scomposto in due articoli (18 bis e 18ter), rispettivamente dedicati al "contributo straordinario" e agli "incentivi per il rinnovo edilizio";
- la parte dell'ex art. 77 relativa alla modalità della "cessione" compensativa viene giustamente riportata nel corpo normativo dedicato alla "perequazione", e costituisce il nuovo articolo 18quater;
- il nuovo articolo 17bis (Ambiti di compensazione) altro non è che l'accorpamento di due norme preesistenti, e cioè l'art. 14, comma 2, e l'art. 13, comma 3.

Di conseguenza, il capo 4° è riordinato con questa sequenza:

- art. 17 "Criteri e modalità di perequazione";
- art. 17bis "Ambiti di compensazione";
- art. 18 "Compensazioni urbanistiche";
- art. 18bis "Contributo straordinario";
- art. 18ter "Incentivi per il rinnovo edilizio";
- art. 18quater "Cessione compensativa".

Per quanto illustrato, il sistema di perequazione che si delinea ad esito della revisione ordinatoria effettuata si può così descrivere, per sottopunti.

#### "Principi e obiettivi"

*Il principio può essere così definito:*

*Fatto salvo il criterio di azionamento e di ripartizione funzionale stabilito dalla legge urbanistica generale, il nuovo PRG ripartisce diritti e oneri secondo criteri di equità e uniformità. Di conseguenza, il Sistema di perequazione è volto a:*

- a) *Redistribuire i "vantaggi" generati dalle nuove previsioni urbanistiche;*
- b) *Compensare gli "svantaggi" generati dalle nuove previsioni urbanistiche;*
- c) *Compensare gli "svantaggi" dovuti alla pregressa condizione di degrado del patrimonio edilizio esistente.*

#### Fattori e regole-guida

*Per conseguire i suddetti obiettivi di perequazione, il Piano tiene quindi conto di tre fattori fondamentali:*

- 1) *la disciplina urbanistica pre-vigente (stato di diritto);*
- 2) *le condizioni dell'edificazione esistente (stato di fatto);*
- 3) *gli obiettivi urbanistici da perseguire (finalità).*

*Dalla combinazione dei fattori suddetti, è possibile "estrarre" le 7 regole-guida, tra loro intrecciate, che presiedono alla declinazione operativa della perequazione urbanistica:*

1. *Nei nuovi ambiti di trasformazione, l'edificabilità aggiuntiva prevista dal nuovo PRG rispetto al PRG pre-vigente, viene, in gran parte, messa a disposizione del Comune, che la utilizza per finalità di interesse pubblico (Ambiti di compensazione);*
2. *Nella Città esistente (Città storica, Città consolidata), le valorizzazioni economiche generate dal nuovo PRG (attraverso edificabilità aggiuntiva o cambi di destinazione d'uso) sono, in gran parte "restituite" al Comune (alla collettività) mediante la corresponsione di oneri finanziari straordinari (Contributo straordinario);*
3. *Nella Città intermedia (Città da ristrutturare), le più vantaggiose previsioni urbanistiche del nuovo PRG vengono restituite combinando la regola 1 con la regola 2;*
4. *I comprensori urbanistici pre-vigenti, soppressi dal nuovo PRG (dal Piano delle certezze, che ne costituisce la prima fase) per ragioni di salvaguardia ambientale, vengono compensati mediante il trasferimento della capacità edificatoria negli Ambiti di compensazione (Compensazioni urbanistiche);*
5. *Le aree non edificabili e a destinazione pubblica del nuovo PRG vengono compensate mediante il riconoscimento ai proprietari di un diritto edificatorio commisurato all'area in cessione, che viene trasferito negli Ambiti di compensazione (Cessione compensativa);*
6. *I Tessuti più degradati della Città esistente (quella "da ristrutturare" e, in parte, quella "consolidata) vengono "compensati" mediante incentivi urbanistici (premi di cubatura) volti a favorire interventi di sostituzione edilizia (Incentivi per il rinnovo edilizio), da trasferire negli Ambiti di compensazione;*
7. *I Tessuti più degradati della Città esistente vengono "compensati" mediante la promozione di programmi di riqualificazione urbana, che utilizzano, in modo congiunto: gli incentivi per il rinnovo edilizio (regola 7), la Cessione compensativa (regola 5) per il reperimento degli standard urbanistici, il Contributo straordinario (regola 2) per finanziare la realizzazione di opere e i servizi pubblici mancanti.*

#### Le modalità operative

*Dal precedente paragrafo, si desumono facilmente le 5 modalità operative mediante i quali la perequazione è concretamente declinata:*

1. *gli Ambiti di compensazione;*
2. *il Contributo straordinario;*
3. *le Compensazioni urbanistiche;*
4. *gli Incentivi per il rinnovo edilizio;*
5. *la Cessione compensativa.*

#### Procedura e strumenti di applicazione

*Per l'applicazione, anche congiunta, degli Istituti operativi di perequazione, il nuovo PRG si avvale di uno strumento privilegiato che è il Programma integrato (PRINT).*

*Il PRINT si definisce e si attua con una procedura mista: una prima fase, di tipo "consensuale", fondata sui principi e le modalità della "partecipazione al procedimento amministrativo", sanciti dalla legge 241/1990; una seconda fase, da attivare in caso di fallimento parziale o totale della prima, di tipo "autoritativo", con il ricorso cioè agli istituti e provvedimenti coercitivi previsti dall'Ordinamento (Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, comparto edificatorio, esproprio per pubblica utilità, Piani di zona, Società di trasformazione urbana, ecc.), utilizzati e combinati in funzione delle specifiche finalità perseguite.*

*In particolare, il PRINT:*

- a) *è di iniziativa pubblica;*
- b) *definisce gli obiettivi urbanistici da perseguire, le Modalità perequative da applicare, gli Ambiti territoriali di intervento;*

- c) viene promosso mediante sollecitazione di evidenza pubblica e a carattere concorsuale, attraverso bandi o avvisi pubblici, che fissano i tempi per l'adesione da parte dei soggetti interessati;
- d) raccoglie, valuta e definisce, anche con metodo negoziale, le adesioni e le proposte di intervento attivate;
- e) prevede il ricorso a istituti e provvedimenti autoritativi, in caso in mancata adesione alla sollecitazione pubblica, per il conseguimento, anche graduale, degli obiettivi prefissati.

#### I meccanismi operativi

Il PRG utilizza meccanismi tipici della disciplina urbanistica, e cioè:

- il trasferimento di diritti edificatori da un'area all'altra, ma sempre entro la capacità edificatoria delle componenti di destinazione (compensazioni urbanistiche, cessione compensativa, incentivi per il rinnovo edilizio);
- la suddivisione della capacità edificatoria delle aree tra una quota riservata ai proprietari e una quota riservata al Comune, senza alcuna sottrazione ai proprietari di capacità edificatorie in precedenza detenute, ma anzi con incremento delle stesse;
- la distinzione tra capacità edificatorie esercitabili per intervento diretto e capacità edificatorie aggiuntive esercitabili per intervento indiretto, ma con contropartita a favore del Comune finalizzata al conseguimento degli obiettivi urbanistici.

#### I caratteri del Sistema di perequazione

Per quanto in sintesi illustrato, il Sistema di perequazione del nuovo PRG:

- a) È un sistema unitario, organico e generalizzato;
- b) Non incide sostanzialmente sui diritti urbanistici pregressi;
- c) Gli oneri straordinari si applicano solo alle nuove e maggiori previsioni urbanistiche;
- d) Non incide sul dimensionamento del Piano;
- e) Si attua mediante procedimento consensuale, di evidenza pubblica e a carattere concorsuale;
- f) Si incardina nell'Ordinamento vigente, e cioè, per la parte consensuale, sui criteri di partecipazione al procedimento amministrativo di cui alla legge 241/1990, e per la parte autoritativa, sugli appositi istituti previsti dall'Ordinamento amministrativo."

### **10. Art. 17. Criteri di perequazione**

Il presente articolo ha funzione di introduzione e ricognizione dei principi, criteri e modalità operative di perequazione, già presenti nel testo precedente ma in modo disorganico. Tale riorganizzazione riporta ad un sistema organico le distinte modalità di perequazione, e conferisce loro maggiore certezza di legittimità, dopo la sentenza del Consiglio di Stato n. 4833/2006, e una più diretta connessione con le rilevanti novità introdotte dall'art. 1, commi 258 e 259 della legge finanziaria per il 2008, n. 244/2007. I caratteri essenziali di tale sistema sono stati descritti nella Nota precedente.

Collaborano, a tal fine, le specificazioni operate con l'introduzione dei commi 3 e 4: il primo chiarisce che le maggiorazioni di edificabilità accordate dal nuovo PRG hanno natura di incentivi urbanistici acquisibili solo in ragione del conseguimento delle finalità urbanistiche del PRG; il secondo evidenzia che il procedimento-tipo per l'applicazione delle modalità operative di perequazione, elencate nel comma 2, avviene in due distinte fasi: la prima di carattere consensuale, fondata sui principi della partecipazione al procedimento amministrativo, la seconda (eventuale) di carattere autoritativo, fondata su istituti e strumenti codificati dall'Ordinamento.

In tal modo, è evidente il carattere conformativo e non espropriativo delle principali figure di perequazione, volte a redistribuire i vantaggi e a compensare gli svantaggi generati dal nuovo Piano, mai a sottrarre ai proprietari le capacità edificatorie già detenute.

### **11. Art. 17bis. Ambiti di compensazione**

Si ridefinisce l'insieme delle possibili utilizzazioni della SUL messa a disposizione del Comune, raggruppando e coordinando, in un unico comma, quanto già previsto nelle diverse norme di componente relative ai diversi Ambiti di compensazione, e precisando sia che tale SUL può essere utilizzata per la realizzazione di servizi pubblici o d'interesse pubblico (possibilità già insita nelle Centralità urbane e metropolitane, ma adesso generalizzata), sia che una quota di tale SUL può essere, sulla base delle necessità, utilizzata per finanziare opere pubbliche negli stessi ambiti che l'hanno generata o in ambiti coordinati, fatte salve le priorità di utilizzazione stabilite dalle norme di componente.

Infatti, altro dato importante, è che da un lato si generalizza la possibile utilizzazione della SUL pubblica, ma dall'altro si rinvia alle norme delle diverse componenti il compito di specificare i peculiari obiettivi che si vogliono conseguire e assegnare quindi le priorità di utilizzazione.

## **12. Art. 20. Città storica: norme generali**

Si effettua un generale riordino dell'articolo, mettendo in sequenza logico-procedurale le diverse parti prima frammiste.

Inoltre, nei commi 19, 20 e 21, viene formalizzata, attraverso la previsione di PRG, un rapporto tecnico-consultivo con la "Soprintendenza ai beni architettonici e per il paesaggio", anche in ordine ai beni non vincolati ai sensi di legge, ma ricadenti all'interno delle Mura Aureliane. L'attivazione di tale collaborazione si attiva previo protocollo d'intesa tra le due Amministrazioni, che definisca preventivamente i criteri di valutazione degli immobili e dei progetti di intervento, che verranno sottoposti alla valutazione della Soprintendenza, che sostituisce, in questo ruolo e per quest'area specifica, il Comitato per la qualità urbana e edilizia.

## **13. Art. 21. Tessuti della Città storica**

Viene ridefinita la categoria d'intervento RE1 (consentita sugli edifici d'interesse storico-architettonico), non limitandola al solo ripristino, ma estendendola anche all'adeguamento funzionale, se finalizzato alla valorizzazione dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio.

Si specifica altresì, a tal fine, che anche negli interventi con finalità conservative – RC e RE1 –, è ammesso il riuso di spazi in origine non computabili come SUL, per effetto dell'art. 4, comma 1; ciò per consentire una valorizzazione funzionale di tali spazi, che non deve essere necessariamente preclusa dall'interesse storico-architettonico dell'edificio, anzi può contribuire alla sua valorizzazione. In tal modo, si elimina una ingiustificata discriminazione tra edifici privi di interesse storico-architettonico, su cui era consentito un incremento di SUL anche eccedente le categorie della Ristrutturazione edilizia, e edifici di interesse storico-architettonico, su cui era impedito anche il riuso di spazi esistenti sottoutilizzati. Si limita, però, al contempo, l'applicazione di tale categoria d'intervento ai Tessuti meno centrali, escludendo i Tessuti T1 e T2, dove quindi rimane precluso ogni aumento di carico urbanistico, salvo che ciò non avvenga per intervento indiretto, con strumenti in grado di valutare la sostenibilità urbanistica degli interventi e valutare o assicurare la necessaria dotazione di standard urbanistici.

Contestualmente si sottopone a Piano attuativo qualsiasi intervento che comporti un aumento di SUL oltre il 20%, e si sottopongono a contributo straordinario sia gli incrementi di SUL che eccedano la "dose" di incentivi per il rinnovo edilizio, sia i cambi di destinazione d'uso che comportino significative valorizzazioni immobiliari; tali disposizioni vengono applicate anche agli "Edifici e complessi speciali" della Città storica (art. 32). In questo modo vengono estesi e giustamente applicati i criteri di perequazione codificati negli artt. 17 e seguenti, come prima illustrati.

Infine, si consente al Comune di promuovere programmi di riconversione funzionale e valorizzazione delle sale cinematografiche dismesse, e, al contempo, si tutelano le sale teatrali disponendo il mantenimento di tale destinazione, onde arrestare la tendenza dei proprietari a estinguere i contratti di affitto con intenti di riconversione funzionale degli edifici.

#### **14. Art. 44. Tessuti T3 della Città consolidata**

Per ossequio al principio di perequazione di preservare sostanzialmente l'edificabilità privata pre-vigente, nei Tessuti T3 della Città consolidata, viene consentito di realizzare il "residuo" di Piano, non solo nelle aree ex non residenziali (G4, L, M), come già previsto dal PRG controdedotto, ma anche nelle zone ex residenziali (E, F, G3), ma sempre vincolandole alla destinazione non residenziale e alla corresponsione del contributo straordinario. Ciò in ossequio al principio generale di non aumentare il carico residenziale in Città consolidata, ma di favorire la crescita dei servizi pubblici e privati.

#### **15. Art. 48. Tessuti della Città da ristrutturare**

La norma relativa agli interventi diretti nei Tessuti della Città da ristrutturare viene messa in coerenza con i principi e i criteri generali di perequazione di cui all'art. 17, all'art. 18bis e all'art. 18ter; per cui: agli interventi diretti non vengono concessi incentivi per il rinnovo edilizio, che sono invece previsti in caso di partecipazione al Programma integrato; in tal modo, fra l'altro, il contributo straordinario, da calcolarsi in ragione della valorizzazione consentita per intervento indiretto rispetto all'intervento diretto, subisce un incremento a tutto favore del Comune e degli obiettivi di riqualificazione urbana (comma 4).

Con i medesimi criteri, viene ristretta la possibilità di effettuare, per intervento diretto, cambi di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale nei Tessuti per attività (comma 11).

#### **16. Art. 49. PRINT/Città da ristrutturare**

Si agevola l'iniziativa privata di formazione e attuazione dei PRINT, consentendo ai proprietari, adeguatamente rappresentativi dell'ambito, di assumere il ruolo di promotori del PRINT presentando proposte di Programmi preliminari estese all'intero ambito accompagnate da proposte di attuazione sulle aree di cui sono titolari; ciò previo assenso del Municipio competente. Se la proposta di attuazione viene ritenuta di rilevanza urbanistica e interesse pubblico, segue un iter approvativo autonomo, mentre il Programma preliminare viene pubblicato dal Municipio per consentire la partecipazione degli altri operatori non attivi nella fase di promozione.

Si consente al Programma integrato, in caso di esito insoddisfacente della procedura consensuale, di prevedere, al suo interno, strumenti di tipo autoritativo, quali l'espropriazione per pubblica utilità, i comparti edificatori, i Piani per insediamenti produttivi, i Piani di recupero obbligatorio. Ciò in ossequio ai principi e criteri generali di perequazione stabiliti dall'art. 17.

Si conferisce al Programma preliminare, fatta salva la verifica di sostenibilità urbanistica, di consentire l'incremento dell'indice di 0,3 mq/mq (per le aree nei Tessuti ex N, H, G, M1, M3), senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, al fine di omogeneizzare le nuove costruzioni con la densità fondiaria media dei Tessuti preesistenti nell'ambito, ferme restando le quote edificatorie spettanti ai proprietari (0,12 o 0,20 a seconda dei casi); ciò consente, con assai limitati incrementi del carico insediativo (del tutto trascurabili rispetto al dimensionamento del Piano), di acquisire maggiori risorse finanziarie per il finanziamento delle opere pubbliche e di rendere possibile l'attivazione di una serie di PRINT altrimenti non fattibili (la densità media preesistente già supera di gran lunga l'indice di PRG).

Si specifica che la SUL pubblica è prioritariamente utilizzata per il conseguimento degli obiettivi di riqualificazione urbana e che, di conseguenza, le compensazioni urbanistiche possono avvenire solo su base consensuale e previa espressa indicazione del Programma preliminare.

#### **17. Art. 53. Ambiti di trasformazione ordinaria**

Nei commi 6 e 8, si chiarisce che la SUL di PRG è riferita esclusivamente alle aree libere così risultanti al momento della perimetrazione degli Ambiti, perché calcolata esclusivamente su tali aree applicando l'indice di edificabilità pre-vigente, ed escludendo le aree compromesse; tuttavia è facoltà dello strumento urbanistico attribuire lo stesso indice anche ai lotti edificati, a condizione di

un necessario adeguamento alle previsioni di assetto stabilite dallo strumento urbanistico attuativo. Ciò favorisce, con un maggior rispetto dei principi di perequazione, la qualità progettuale dell'assetto urbanistico.

### **18. Art. 57. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita**

Si opera un complessivo aggiornamento della norma, dovuto al fatto che, come previsto dalla stessa deliberazione comunale di controdeduzioni, in tale componente di PRG vengono inseriti i Piani attuativi e i Programmi urbanistici adottati successivamente all'adozione del presente PRG, e in variante allo stesso Piano adottato. Da qui scaturiscono una serie di inevitabili adeguamenti della norma:

- a) si aggiorna la norma estendendo il campo di applicazione ai Piani urbanistici adottati prima della delibera di controdeduzioni del PRG (in precedenza il periodo era fino all'adozione del PRG) o approvati entro la data di approvazione del PRG;
- b) pur inserendo i Piani urbanistici in corso di approvazione, viene fatta salva la procedura approvativa degli stessi, fino alla sua definitiva conclusione; al contempo la disciplina urbanistica ed economica presente in tali Piani o Programmi, viene recepita nel presente PRG, e ne diviene parte integrante;
- c) si ipotizza e disciplina il caso, per i Piani attuativi in variante, in cui non si pervenga alla conclusione dell'iter per causa del soggetto privato – recesso o impedimenti oggettivi -; si applica in tal caso una penalizzazione con valore di deterrenza e comunque di tutela dell'amministrazione in ordine al perseguimento dell'interesse pubblico;
- d) si ipotizza e disciplina il caso in cui, nel corso delle diverse tipologie di iter approvativo, intervengano modifiche sostanziali ai Piani o Programmi adottati e recepiti nel presente PRG;
- e) se l'iter di accordo di programma viene positivamente concluso, senza varianti sostanziali, allora si postula la mancata necessità del ricorso alla deliberazione comunale di ratifica, per il fatto che lo strumento attuativo non è più in variante al presente PRG.

### **19. Art. 60. Centralità urbane e metropolitane**

Si aggiunge il comma 6bis, al fine di applicare imprescindibili principi di perequazione e di pari trattamento di situazioni analoghe: infatti, poiché, in sede di controdeduzioni, alcune Centralità avevano subito un incremento non solo della edificabilità complessiva, ma anche della SUL privata, in questa sede, e con le modifiche proposte, si contempera il principio specifico del comma 6 (SUL privata valutata in relazione alla disciplina urbanistica pre-vigente) con le modalità generali di perequazione, per cui il differenziale di SUL privata, di cui hanno beneficiato alcune Centralità e non altre, viene sottoposto a contributo straordinario, ai sensi dell'art. 18bis, comma 1; in tal modo si ottengono due risultati rilevanti: pari trattamento tra situazioni analoghe; ulteriore finanziamento privato per la realizzazione delle infrastrutture pubbliche delle Centralità.

Le precisazioni introdotte nel comma 9 "tornano" su una modifica importante inserita con le controdeduzioni, e cioè la necessità che i proprietari partecipino al finanziamento delle costose infrastrutture delle Centralità – in particolare quelle trasportistiche – oltre le ordinarie obbligazioni disposte con l'art. 13, comma 12, per gli strumenti urbanistici attuativi; la misura e i criteri di determinazione di tale concorso finanziario sarebbero stati determinati con apposita deliberazione consiliare, in modo da contemperare attentamente tali oneri aggiuntivi con la necessità, altrettanto importante, di non far venir meno la convenienza dei privati all'attuazione delle Centralità che, come è noto, rivestono una valenza strategica nel nuovo PRG; a tal fine, con le puntualizzazioni proposte, si precisano due aspetti: i soggetti tenuti a tale finanziamento straordinario non sono genericamente i soggetti attuatori, perché tra di essi sarebbe stato possibile erroneamente annoverare il Comune o i soggetti terzi assegnatari della SUL pubblica, ma i titolari della SUL privata; il Comune però, si obbliga a co-finanziare le infrastrutture pubbliche, ove non interamente coperte dal finanziamento dei proprietari, con i proventi incamerati dall'assegnazione a terzi della SUL pubblica; proventi che possono variare sensibilmente a seconda delle effettive destinazioni di tale SUL pubblica.

## **20. Art. 64. Aree naturali protette**

Al comma 2, sono stati introdotti adeguamenti necessari a salvaguardare le aree protette nel periodo intercorrente tra l'approvazione del PRG e l'approvazione dei Piani di assetto, non solo attraverso il richiamo e l'applicazione delle norme sovraordinate, che però sono a rischio di decadenza, ma anche, dell'azzonamento approvato con il Piano delle Certezze, che in ogni caso integra con apposita disciplina urbanistica le norme di salvaguardia paesaggistica sovraordinate; in tal modo, si scongiura il rischio di mancata pianificazione urbanistica di tali aree, nel caso di ritardata approvazione dei Piani di assetto, e si conferisce una disciplina urbanistica transitoria altrimenti assente.

## **21. Art. 66. Rete ecologica**

Riordino generale e semplificazione della formulazione, con particolare riguardo ai commi 6,7,8.

La "Valutazione ambientale preliminare" non viene applicata agli interventi di categoria RE, in coerenza con quanto è stato considerato e disposto nell'art. 10, comma 10.

Relativamente alla componente di Sistemi e regole "Verde e servizi pubblici di livello locale", si inserisce una norma che tutela il reperimento degli standard a servizi pubblici; ciò al fine di garantire il rispetto delle norme sovraordinate.

Viene semplificata e accorpata la disciplina relativa ai Tessuti della Città consolidata e della Città da ristrutturare, affidando ai Programmi integrati il compito di trasferire l'edificabilità preclusa per intervento diretto in aree esterne alle componenti A e B della Rete ecologica.

## **22. Art. 69. Disciplina degli usi del suolo**

Su richiesta del Dipartimento XII del Comune di Roma, si inserisce nella categoria A20 e nella nota 12, la possibilità di consentire in Agro romano la realizzazione delle reti e degli impianti del sistema idrico; inserimento obbligatorio anche alla luce del fatto che, in categoria A16, sono consentite le Reti tecnologiche private, che quindi vengono estese alle Reti tecnologiche in genere, indipendentemente dal regime proprietario.

## **23. Art. 70. Nuova edificazione**

Riordino generale dell'articolo. I silos e i fienili, originariamente non contingentati, vengono assoggettati a un limite massimo di indice di copertura, evitando in questo modo sia una indiscriminata e incontrollata edificazione degli stessi, sia una loro futura ridestinazione agrituristica, senza controllo del carico ricettivo.

## **24. Art. 77. Servizi pubblici**

L'articolo viene nel complesso riordinato, anche perché una parte di esso, relativa alla cessione compensativa, è stata trasferita integralmente nell'art. 18quater.

La parte del comma 1, introdotta con le controdeduzioni (*I servizi esistenti, se conformi alle destinazioni d'uso di cui agli articoli 78 e 79, possono rimanere di proprietà privata, purché ne sia garantito l'uso pubblico a tariffe o prezzi controllati, in regime di convenzione con il Comune o con altri Enti pubblici competenti*), viene divisa, per finalità di maggior chiarezza e puntualità, in due parti o fattispecie: il caso in cui esistano già servizi pubblici ma su aree non di proprietà pubblica (di Enti poi privatizzati o divenuti società per azioni, ecc.), gestiti in regime di convenzione, e per essi continua ad applicarsi la convenzione in atto fino a eventuale decadenza della stessa; il secondo riguarda i fabbricati esistenti, di proprietà privata, che possono essere adibiti a servizi omologhi a quelli previsti dagli artt. 78 e 79, ma convenzionati con il Comune o altri Enti pubblici competenti.

Si vuole evitare, con tale precisazione, che aree non di proprietà comunale, ma già destinate a servizi pubblici già attuati, gestiti da Enti in origine pubblici, e poi divenuti società per azioni o privatizzati, siano assoggettati a vincoli preordinati all'esproprio, con conseguente obbligo di indennizzo, in caso di reiterazione del vincolo, o comunque di mantenimento obbligatorio della destinazione a servizi pubblici. Così come si vuole concedere, per le medesime finalità, la

possibilità di gestione economica dei beni privati preordinati all'esproprio, ma solo se sono in grado di fornire un servizio equivalente a quello pubblico.

### **25. Art. 79. Verde pubblico e servizi pubblici locali**

Alla lett. b), "Attrezzature di interesse comune", si elimina la dizione "*case albergo per studenti lavoratori e anziani, appartamenti polifunzionali, case-parcheggio*", perchè in contrasto con la definizione di standard urbanistico deducibile dalle norme sovraordinate, consentendo, in sostituzione, solo le residenze sanitarie per anziani, convenzionate con Enti pubblici.

### **26. Art. 82. Campeggi**

La Regione Lazio, con LR 13/2007, ha complessivamente ri-disciplinato l'intero settore turistico, ivi inclusi i campeggi, abrogando le leggi previgenti, tra cui quelle citate nella norma controdedotta del PRG, e i relativi regolamenti di attuazione, e demandando la più puntuale disciplina a successivi regolamenti da emanarsi entro 120 giorni dall'entrata in vigore della stessa legge; si è reso di conseguenza necessario, da un lato, eliminare i riferimenti alla vecchia e oramai abrogata legislazione regionale, dall'altro recepire la nuova definizione di campeggi della nuova Legge regionale, dall'altro ancora riservare al Comune la possibilità di emanare una sua più puntuale disciplina, in coerenza con i regolamenti regionali ancora non emanati,.

La nuova legge elimina di fatto il precedente limite del 20% da riservare ai bungalow, sostanzialmente ammettendo all'interno dei campeggi tutti i possibili mezzi di pernottamento, e non distinguendo quote particolari da riservare alle piazzole permanenti o temporanee; per tale motivo, si è resa necessaria l'introduzione di una norma che riserva al Comune la possibilità di intervenire successivamente per disciplinare o contingentare le diverse fattispecie, in armonia con gli "emanandi" regolamenti regionali. Inoltre, la modifica introdotta preannuncia iniziative comunali volte a far adeguare i campeggi esistenti a tali regolamenti regionali, in modo da sancirne la definitiva legittimità e favorirne la riqualificazione.

### **27. Art. 104bis. Disciplina delle aree gravate da usi civici**

La Direzione regionale Agricoltura della Regione Lazio ha espresso un parere, ai sensi dell'art. 7 della LR 59/1995, relativo alle aree gravate da usi civici, in cui si richiede di riportare nelle norme una apposita disciplina di tali aree. La norma, all'art. 104bis, recepisce e riporta integralmente tale disciplina.

### **28. Art. 105. Norma transitoria**

Sulla base dell'avanzamento procedurale delle diverse fattispecie considerate nella norma transitoria e della verifica delle condizioni poste dalla stessa per i proseguimenti degli iter ivi consentiti, si è prodotta una selezione degli interventi o programmi che vengono recepiti nel PRG o continuano il loro iter, senza l'applicazione del nuovo PRG, da cui erano stati già esentati con la norma transitoria. Pertanto:

- a) con riferimento al comma 1, restano salvaguardate: le varianti in corso d'opera relative ai permessi di costruire; i Piani o programmi urbanistici già deliberati dal Consiglio comunale in conformità alla disciplina urbanistica applicabile al momento dell'adozione; le opere pubbliche che abbiano almeno il progetto preliminare o (nel caso del Project financing) che siano già state inserite nel bilancio annuale del Comune;
- b) con riferimento al comma 3, esso viene mantenuto, alle stesse condizioni poste dalla norma transitoria;
- c) con riferimento al comma 3bis, esso viene mantenuto in attesa dell'eventuale verificarsi delle condizioni ivi stabilite;
- d) con riferimento al comma 3ter, si prende atto dei Programmi d'intervento che hanno soddisfatto la condizione posta dalla norma transitoria (adozione del Consiglio comunale ed espletamento delle procedure di pubblicazione entro la data di approvazione del PRG), mantenendo questi ed

eliminando gli altri; quelli già approvati entro la data di approvazione del PRG, entrano a far parte della norma di cui all'art. 57 (APPD);

- e) con riferimento al comma 4: viene eliminato per la sopravvenuta approvazione del Regolamento per la partecipazione.

**29. Art. 106. Norma di rinvio**

Viene interamente eliminata sulla base dell'avanzamento procedurale. La norma di rinvio relativa alla soluzione della Tangenziale interna viene trasferita nell'art. 84, comma 4bis.

### 3.6 *L'elaborato G1\*. Carta per la Qualità*

In continuità e in coerenza con gli obiettivi e il metodo utilizzati per la serie degli elaborati prescrittivi, anche per la serie dell'elaborato gestionale **G1\* Carta per la Qualità** le modifiche, integrazioni e adeguamenti da apportare al Nprg, ai sensi dal comma 4, art.66 bis della LR 38/1999, definite in esito ai lavori della Conferenza, assumono un carattere di completamento e perfezionamento del Piano e sono riconducibili, in via generale, alla fattispecie delle *prese d'atto*.

Tali modifiche sono puntualmente descritte in un unico *Allegato tecnico* che fa riferimento all'intero territorio comunale, compresa la parte centrale della città storica. Esso riguarda:

- *I Allegato tecnico*: G1d\*. Carta per la Qualità Elaborato di modifiche e integrazioni Osservazioni d'ufficio – prese d'atto.

L'Allegato tecnico fa riferimento alle osservazioni d'ufficio riferite a:

- *Errori materiali*;
- *Adeguamenti*.

Per quanto riguarda gli *Errori materiali* nella componente degli Edifici con Tipologia Edilizia Speciale viene modificato nella geometria il Conservatorio San Pasquale in via dei Salumi, via dei Genovesi a Trastevere comprensivo di pertinenze.

Per quanto riguarda gli *Adeguamenti*, le modifiche e le integrazioni hanno riguardato:

- la Componente "*Negozi Storici*" con l'individuazione degli esercizi rientranti nella delibera n.139 anno 1997 adottata dal consiglio comunale il 21 luglio 1997.
- a Componente "*Edifici di archeologia industriale*" con l'elenco complessivo degli elementi inseriti nella Carta dell'Agro, allegato Carta dell'archeologia industriale e inseriti nella delibera n.12 13 del 2000.
- la Componente "*Edifici con tipologia edilizia speciale*" con gli aggiornamenti di Carta per la Qualità alla data delle controdeduzioni, relativi alla famiglia Edifici con Tipologia Edilizia Speciale nel caso di elementi moderni con valenza di preesistenza archeologico-monumentale.
- la Componente "*Edifici e complessi edilizi moderni*" con gli aggiornamenti alla data delle controdeduzioni (marzo 2006) dello studio sulla città contemporanea, inseriti nelle consegna tematiche successive al marzo 2003 (adozione PRG).
- a Componente "*Preesistenze archeologico-monumentali*" con gli aggiornamenti di Carta per la Qualità alla data delle controdeduzioni, relativi alla famiglia Preesistenze Archeologico-Monumentali.

#### 4 Considerazioni conclusive

La Conferenza di copianificazione costituita ai sensi dell'art. 66 bis della legge regionale 38/99, così come prescritto dal suddetto articolo, ha effettuato:

- a) *l'esame del Piano adottato con Deliberazione CC 33/2003 e controdedotto con Deliberazione CC 64/2006;*
- b) *la verifica dell'acquisizione di pareri e nulla osta di altre Amministrazioni;*
- c) *gli adeguamenti necessari alla conformazione del PRG agli strumenti di pianificazione territoriale e di settore;*
- d) *l'introduzione di modifiche al Piano controdedotto*

a)

Con riferimento all'esame del Nprg, il Comune di Roma ha illustrato il Piano adottato e controdedotto così come descritto negli elaborati elencati nella presente Relazione, tenendo altresì in considerazione gli atti decisi dal Consiglio Comunale inerenti il processo di pianificazione che ha interessato il territorio, a partire dai suoi principi informativi e attraverso la descrizione delle sue componenti strutturali e operative.

Con particolare riferimento alle controdeduzioni, sono pervenute nei termini 7036 osservazioni: 960, pari al 14%, sono state ritenute accoglibili; 1130, pari al 16%, parzialmente accoglibili; 3727, pari al 53%, non accoglibili., mentre le restanti 1219 osservazioni pari al 17% sono state ritenute non valutabili.

In particolare 3532 documenti, pari a circa 82% di quelli protocollati, fanno riferimento agli elaborati grafici del Piano; 426 pari circa al 10% alle NTA; 16, pari allo 0.4% alla relazione e 7, pari a 0.2%, a questioni varie.

L'obiettivo generale delle controdeduzioni è stato quello di salvaguardare l'impostazione generale del Piano utilizzando le Osservazioni al fine di migliorarlo e perfezionarlo .

Inoltre sono state presentate alcune Osservazioni d'ufficio dai vari Dipartimenti comunali finalizzati al recepimento di atti di gestione già deliberati dal CC quali le compensazioni, i PdZ, accordi di programma.

**Per quanto riguarda le Osservazioni presentate nei termini al Comune, la Conferenza condivide i criteri ed i principi in base ai quali sono state formulate le controdeduzioni dal Consiglio Comunale con la DCC 64/06, specificando che si devono ritenere respinte le osservazioni accolte dal Comune eventualmente contrastanti con le modifiche sia grafiche che normative apportate dalla Conferenza.**

La Conferenza ha preso atto della illustrazione del PRG esaminando in particolare la metodologia seguita nella determinazione del **dimensionamento** e verificando la relativa dotazione degli standard.

Con riferimento alle componenti del dimensionamento la Conferenza prende atto che la misura del dimensionamento ad esito risulta pari a **549.051** stanze equivalenti (con una quota di residenza pari a 56,54%) e a **65.886.062** di mc- con i **710** milioni di mc di volumetrie edificate stimati nella città, mostra un incremento pari a circa il **9%**, e sostanzia la caratterizzazione del nuovo Piano come "piano della trasformazione", un piano di minima costruito a partire da un'ipotesi di stabilità della popolazione, che definisce la sua offerta all'interno e attraverso un radicale trattamento delle

previsioni residue del Prg del '62, avendo come obiettivo prioritario la riqualificazione e la modernizzazione della città esistente e del suo territorio.

**L'incremento percentuale è peraltro largamente inferiore ai livelli massimi stabiliti dalla LR 72/75.**

La Conferenza prende atto inoltre che il nuovo Piano dimensiona i propri standard urbanistici secondo quanto disposto dal DM 1444/68 e, confermando anche lo standard residenziale medio fissato dal Prg previgente, definisce uno *standard obiettivo di livello locale* pari a **22 mq/ab**, con un'articolazione indicativa di 13 mq per il verde, 6,5 per i servizi e 2,5 per i parcheggi; che inoltre per quanto riguarda lo standard relativo ai servizi pubblici di livello urbano, il Nprg conferma lo standard del DM di **17,5 mq/ab**, con la ripartizione di 2,5 mq per servizi e 15 per il verde territoriale.

La Conferenza prende atto che il Nprg ad esito conduce dunque ad una dotazione complessiva di aree per il verde pubblico e i servizi pubblici di livello locale pari a **12.026 ha**, con un incremento rispetto alla fase di adozione, di **450 ha**, e corrispondente ad un valore medio di **35,6 mq/ab** per l'intera città, calcolato su una *popolazione teorica ad esito* pari a **3.394.914** abitanti, comunque superiore a quella della fase di adozione cui corrispondeva un valore medio di **34,8 mq/ab**.

Tale dotazione risulta altrettanto soddisfacente anche con riferimento ai singoli Municipi, e alle Città così come descritto nella presente Relazione.

La Conferenza prende atto che il Nprg ad esito conduce inoltre ad una dotazione complessiva di aree per il verde pubblico e i servizi pubblici di livello urbano pari a **5.954 ha**, con un incremento rispetto alla fase di adozione di **76 ha**, e corrispondente ad un valore medio di **17,54 mq/ab** per l'intera città, calcolato su una *popolazione teorica ad esito* pari a **3.394.914** abitanti.

In particolare, tale dotazione complessiva deriva da una dotazione pari a **2,54 mq/ab** per i servizi e di **15 mq/ab** per il verde territoriale.

**Tali quantità di standard risultano ampiamente soddisfacenti e superiori alle dotazioni minime inderogabili stabilite dal DM 1444/1968.**

**La Conferenza alla luce di quanto sopra valuta positivamente il nuovo PRG del Comune di Roma tenendo conto di alcune modifiche ed integrazioni di carattere non sostanziale di cui alle successive considerazioni.**

b)

Sono state individuate le Amministrazioni competenti a rilasciare pareri e nulla osta sul Nprg ed acquisiti agli atti della Conferenza i relativi pareri di competenza.

Tutti i pareri sono risultati favorevoli al Nprg, alcuni a condizione, alcuni con stralci, alcuni con modifiche alle Nta.

**Tutte le modifiche e prescrizioni contenute nei suddetti pareri devono ritenersi vincolanti nella attuazione del piano nonché parte integrante e sostanziale del Nprg.**

**Tali pareri di cui all'allegato A costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Relazione, così come elencati al precedente punto 1.3.**

c)

E' stata effettuata la verifica del Piano con gli strumenti sovraordinati:

- Schema di PTRG
- PTP vigenti e PTPR adottato
- Piano ASI Roma-Latina
- PRAE – Piano stralcio Rio Galeria-Magliana

La verifica effettuata ha evidenziato la conformità ai piani suddetti, comunque da confermare in sede di attuazione del Nprg.

**I rilievi in essi contenuti costituiscono prescrizioni e raccomandazioni ai sensi del comma 3 dell'art. 66 bis della LR 38/99.**

**d)**

La Conferenza condividendo l'impostazione generale del Nprg così come adottato e controdedotto, i suoi principi informativi e le sue scelte fondamentali, ha ritenuto opportuno introdurre alcune modifiche, al fine di un suo miglioramento e perfezionamento complessivo, alla luce di quanto disposto dal combinato degli artt. 66 bis LR 38/1999 e 10 L 1150/1942.

Le modifiche apportate dalla Conferenza riguardano:

- **gli elaborati grafici**
- **le NTA**

***d1) modifiche agli elaborati grafici***

Le modifiche agli ***elaborati grafici*** elaborati dal Comune e condivisi dalla Conferenza, sono puntualmente descritte negli ***allegati tecnici*** e univocamente localizzate negli ***allegati cartografici*** che seguono, così come prescritto dallo stesso comma 4, art 66 bis della LR 38/1999, e che recano dettagliate e univoche indicazioni sulle suddette modifiche.

Le modifiche riguardano, le seguenti tipologie puntualmente descritte nella presente Relazione.

***Recepimenti:*** concernono gli atti e i provvedimenti del Consiglio comunale e/o di altri di altri enti assunti in data anteriore alla Deliberazione del Consiglio comunale 64/2006.

***Recepimenti ai sensi dell'art.105, comma 3ter delle Nta:*** concernono quei programmi di intervento per i quali si sono verificate le condizioni prescritte dall'articolo 105 comma 3ter: "Ove adottati dal Consiglio comunale ed esaurito l'iter di pubblicazione ai sensi della legislazione urbanistica entro la data di entrata in vigore del presente Prg, si intendono automaticamente recepiti nel presente Prg, come definitivamente approvati". Si fa in particolare riferimento all'elenco dell'allegato tecnico 3f\*, programmi di cui alle lett.b), c), d), e), g), k), l), m).

In particolare tali recepimenti nel caso siano riferiti a strumenti attuativi di aree di trasformazione comportano la modifica delle stesse all'interno della componente "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", di cui all'art.57 delle Nta.

***PdZ Del CC 65/2006:*** si fa riferimento alla Deliberazione del Consiglio comunale 65/2006 e s.m.i e dei relativi PdZ così come approvati.

***Adeguamenti:*** a questa fattispecie sono riconducibili due fondamentali tipi di modifiche: quelle che riguardano, anche ai sensi dell'art.10, comma 2, lett.d della L1150/42, l'attribuzione della componente "Servizi pubblici di livello urbano", a seguito del riconoscimento dello stato di fatto e di diritto, per una serie di aree su cui insistono strutture ospedaliere o scuole superiori pubbliche, e che costituiscono dunque le due tipologie di servizi pubblici computabili ai fini della verifica degli standard di livello urbano, e a cui il Piano attribuiva erroneamente altre componenti; quelle che richiedono, in coerenza con gli artt. 41 comma 9 e 44 comma 1 delle Nta così come adottate e controdedotte, l'attribuzione della componente "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3" della Città consolidata e della componente "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" ad alcuni insediamenti esito di strumenti urbanistici esecutivi realizzati.

**Errori in sede di controdeduzioni:** sono quelle erronee valutazioni compiute in fase di controdeduzioni a fronte di una non esauriente possibilità di riscontro dello stato di fatto e dello stato di diritto di alcune aree oggetto di osservazioni.

**Errori materiali:** si fa riferimento alla non corrispondenza tra destinazioni di piano e lo stato di fatto e lo stato di diritto di alcune aree.

**Errata corrige degli allegati:** sono i meri errori contenuti negli allegati tecnici e grafici della Deliberazione di controdeduzioni.

Gli *allegati tecnici e gli allegati cartografici* di modifiche che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Relazione, con riferimento all'elenco di cui all'Allegato 1\*, sono esclusivamente quelli di seguito elencati:

### **2a\*3 Sistemi e Regole 1:5.000**

#### **Conferenza di copianificazione. Individuazioni delle modifiche e integrazioni**

Serie fogli: 2\*.01, 2\*.02, 2\*.03, 2\*.05, 2\*.06, 2\*.07, 2\*.08, 2\*.10, 2\*.11, 2\*.12 (10 fogli su 12)

#### **2b/c\* Elaborato di modifiche e integrazioni. Errori materiali delle controdeduzioni (volumi 1)**

*2b/c\*1 Città storica*

#### **2d\* Elaborato di modifiche e integrazioni. Osservazioni d'ufficio - prese d'atto**

*(volumi 1)*

*2d \*1 Città storica*

*Con l'esclusione del recepimento delle modifiche di cui alla DCC n.2 del 12.1.2004*

#### **2e\* Elaborato di modifiche e integrazioni. Errata corrige degli allegati (volumi 1)**

*2 a\*2 Osservazioni d'ufficio all'elaborato "2 a2 Controdeduzioni alle osservazioni presentate. Localizzazione delle osservazioni accolte con ricadute grafiche"*

*2 c\*\* Osservazioni d'ufficio all'elaborato "2c Controdeduzioni. Elaborato di modifiche e integrazioni"*

*2c\*\*1 Città storica*

### **3a\*3 Sistemi e Regole 1:10.000**

#### **Conferenza di copianificazione. Individuazioni delle modifiche e integrazioni**

Serie fogli: 3\*.03, 3\*.04, 3\*.05, 3\*.06, 3\*.08, 3\*.09, 3\*.10, 3\*.11, 3\*.12, 3\*.13, 3\*.14, 3\*.15, 3\*.16, 3\*.17, 3\*.18, 3\*.19, 3\*.20, 3\*.23, 3\*.24, 3\*.25, 3\*.26, 3\*.27, 3\*.30, 3\*.31 (24 fogli su 31)

#### **3b/c\* Elaborato di modifiche e integrazioni. Errori materiali delle controdeduzioni (volumi 1)**

*3b/c\*1 Componenti Sistemi e Regole 1:10.000*

*3b/c \*2 Città storica – extra 1:5.000*

*3b/c \*3 Infrastrutture per la mobilità*

**3c\*5 Elaborato di modifiche e integrazioni . Componenti del dimensionamento del Nuovo PRG (volumi 1)**

**3c\*5.1 Elaborato di modifiche e integrazioni.**

*Componenti del dimensionamento del Nuovo PRG. Relazione – Tabelle ad esito (volumi 1)*

**3d\* Elaborato di modifiche e integrazioni. Osservazioni d’ufficio – prese d’atto (vol. 1)**

**3d\*1 Componenti Sistemi e Regole 1:10.000**

*3d\*1.1 Deliberazione del C.C. n.65 del 21-22 marzo 2006 e s.m.i.*

**3d\*2 Città storica – extra 1:5.000**

**3d\*3 Infrastrutture per la mobilità**

**3e\* Elaborato di modifiche e integrazioni. Errata corrige degli allegati (volumi 1)**

**3 a\*1 Osservazioni d’ufficio all’elaborato “3 a1 Controdeduzioni alle osservazioni presentate. Localizzazione delle osservazioni”**

**3 a\*2 Osservazioni d’ufficio all’elaborato “3 a2 Controdeduzioni alle osservazioni presentate. Localizzazione delle osservazioni accolte con ricadute grafiche”**

**3 c\*\* Osservazioni d’ufficio all’elaborato “3c Controdeduzioni. Elaborato di modifiche e integrazioni”**

*3c\*\*1 Componenti Sistemi e Regole 1:10.000*

*3c\*\*2 Città storica – extra 1:5.000*

*3c\*\*3 Infrastrutture per la mobilità*

*3c\*\*4 Centralità locali*

*3c\*\*5 Componenti del dimensionamento del Nuovo PRG*

**3 d\*\* Osservazioni d’ufficio. Elaborato di modifiche e integrazioni**

*3d\*\*1 Componenti Sistemi e Regole 1:10.000*

*3d\*\*3 Infrastrutture per la mobilità*

*3d\*\*4 Centralità locali*

**3f\* Elaborato di modifiche e integrazioni. Osservazioni d’ufficio - Art. 105 c.3ter delle NTA - Norma transitoria (volumi 1)**

**4a\*3 Rete ecologica 1:10.000**

**Conferenza di copianificazione – Localizzazione delle osservazioni accolte con ricadute grafiche e delle osservazioni d’ufficio**

Serie fogli: 4\*.03, 4\*.04, 4\*.05, 4\*.06, 4\*.07, 4\*.08, 4\*.09, 4\*.10, 4\*.11, 4\*.12, 4\*.13, 4\*.14, 4\*.15, 4\*.16, 4\*.17, 4\*.18, 4\*.19, 4\*.20, 4\*.23, 4\*.24, 4\*.25, 4\*.26, 4\*.27, (23 fogli su 31)

**4b/c\*1 Elaborato di modifiche e integrazioni. Osservazioni d’ufficio (volumi 1)**

**4a\*4 Rete ecologica 1:10.000**

**Conferenza di copianificazione – Individuazione delle modifiche e integrazioni**

Serie fogli: 4\*.01, 4\*.02, 4\*.03, 4\*.04, 4\*.05, 4\*.06, 4\*.07, 4\*.08, 4\*.09, 4\*.10, 4\*.11, 4\*.12, 4\*.13, 4\*.14, 4\*.15, 4\*.16, 4\*.17, 4\*.18, 4\*.19, 4\*.20, 4\*.21, 4\*.22, 4\*.23, 4\*.24, 4\*.25, 4\*.26, 4\*.27, 4\*.28, 4\*.29, 4\*.30 (30 fogli su 31)

**4b/c\*2 Elaborato di modifiche e integrazioni. Osservazioni d'ufficio (volumi 1)**

**G1d\* Carta per la qualità, Elaborato di modifiche e integrazioni. Osservazioni d'ufficio (volumi 1)**

**G8c/d\*1 Standard urbanistici, Elaborato di modifiche e integrazioni. Componenti del dimensionamento degli standard urbanistici. Relazione – Tabelle ad esito (volumi 1)**

## ***d2) Modifiche alle NTA***

Le NTA adottate nel marzo 2003 hanno subito in controdeduzione, (marzo 2006) una serie di variazioni più o meno sostanziali. Il Testo organico delle norme così come adottate è stato di fatto diffusamente modificato da cancellazioni aggiunte, sostituzioni;

Il risultato finale, pur conseguendo effetti sensibilmente migliorativi, ha perso quindi in chiarezza e consequenzialità. La Conferenza ha ritenuto necessario procedere a una revisione migliorativa senza con questo incidere sostanzialmente sulla disciplina urbanistica.

Le motivazioni principali che hanno determinato particolari modifiche ineriscono soprattutto al titolo I “disposizioni generali” Titolo IV “sistema dei servizi delle infrastrutture e degli impianti”, e il Titolo V “norme finali” che sono i titoli più significativi dal punto di vista delle scelte urbanistiche e delle impostazioni metodologiche del NPRG.

Di conseguenza, il lavoro della Conferenza sulle NTA ha seguito le seguenti finalità o indirizzi:

- revisione delle NTA, per finalità di riordino, messa in coerenza e maggiore comprensibilità;
- coordinamento con le norme sovraordinate, ivi comprese quelle sopravvenute dopo la deliberazione di controdeduzioni;
- recepimento dei pareri espressi ai sensi di legge da Enti o Amministrazioni diverse dal Comune, ai fini dell'approvazione del NPRG.

Nel capitolo di questa relazione inerente alle NTA sono descritti i criteri e le motivazioni che hanno determinato la revisione delle NTA e una rassegna delle principali modifiche introdotte.

Gli ***allegati tecnici*** relativi alle modifiche alle Nta, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Relazione, con riferimento all'elenco di cui all'Allegato 1\*, sono esclusivamente quelli di seguito elencati:

- ***1g\* Testo modificato dalle Norme tecniche di attuazione, con evidenza delle modifiche***
- ***1h\* Testo modificato dalle Norme tecniche di attuazione, senza evidenza delle modifiche***

***Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto i componenti della Conferenza di Copianificazione, all'unanimità, ai sensi dell'art. 66 bis L.R. 38/99, all'uopo interpellati singolarmente, esprimono l'incondizionato consenso al NPRG del Comune di Roma adottato con DCC 33 del 19/20 marzo 2003 e controdedotto con DCC 64 del 21/22 marzo 2006 ai sensi del combinato disposto degli artt. 66 bis L.R. 38/99 e art. 10 L.1150/42 in ordine a quanto rappresentato nella presente Relazione Tecnica.***

Letto, confermato e sottoscritto

Roma, 05.02.2008

Il Presidente della Conferenza di Copianificazione

# COMUNE DI ROMA

## DIPARTIMENTO VI

Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – Roma Capitale

### U.O. n. 2

Ufficio Pianificazione e Progettazione Generale

### U.O. n. 3

Mobilità Generale e Riqualificazione Aree Ferroviarie

### U.O. n. 9

Coordinamento urbanistico

## NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

*Deliberazione del CC n.33 del 19/20 marzo 2003*

*Deliberazione del CC n.64 del 21/22 marzo 2006*

*Deliberazione del CC n.18 del 12 febbraio 2008*

## **Componenti del dimensionamento del NPRG**

*Relazione – tabelle ad esito*

*Del. C.C. n. 18 del 12/02/08 - Approvazione*

*Tabella 7 – Dimensionamento in stanze equivalenti per tessuti e ambiti*  
*Tabella 8 – Dimensionamento in superficie utile lorda per tessuti e ambiti*  
*Tabella 9 – Dimensionamento in stanze equivalenti per previsioni*  
*programmate e da programmare*

Tabella 7

Proposta Nuovo PRG - Dimensionamento in stanze equivalenti <sup>(2)</sup> per tessuti e ambiti										
Sistema insediativo	Superficie		Pop anagr. 2003		Previsioni del nuovo PRG					
	ha	%	Abitanti	%	Stanze res eq.	Stanze non res eq.	Stanze fless. eq.	Totale stanze eq.	%	% non res. + fless. su tot.
Città Storica	4.982	3,86%	633.458	22,54%						
Città Consolidata	11.647	13,27%	1.323.122	47,07%						
Città da Ristrutturare	8.972	6,96%	491.458	17,48%	51.951	44.839		96.790	17,63%	
<i>Tessuti prevalentemente residenziali</i>	4.322	4,92%			8.036	5.357		<sup>3</sup> 13.394	2,44%	
<i>Tessuti prev. res. stanze da standard</i>						8.880		8.880	1,62%	
<i>Totale</i>	4.322	4,92%			8.036	14.237		22.273	4,06%	
<i>Tessuti per attività</i>	2.384	2,72%				5.944		<sup>4</sup> 5.944	1,08%	
<b>TOTALE TESSUTI</b>	6.706	7,64%			8.036	20.181		28.217	5,14%	
<i>Art. 11 L 493/93</i>	499	0,39%			21.166	20.342		41.508	7,56%	
<i>Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare</i>	1.767	2,01%			22.749	4.316		27.065	4,93%	
Città della Trasformazione	8.445	6,55%	<sup>7</sup> 222.265	7,91%	233.491	70.927	6.807	311.225	56,68%	
<i>Ambiti di trasformazione Ordinaria</i>	209	0,16%			5.950	3.761	6.807	16.518	3,01%	
<i>Ambiti a pianif. part. definita</i>	8.083	6,27%			223.224	60.008		283.232	51,59%	
<i>Programmi integrati</i>	153	0,12%			4.317	7.158		<sup>5</sup> 11.475	2,09%	
Centralità Urbane e Metropolitane	2.053	1,59%	7.631	0,27%	21.888	105.197	6.131	133.216	24,26%	83,57%
<i>CUM a pian. definita</i>	1.619	1,26%			15.426	83.392		98.818		
<i>CUM da pianificare</i>	434	0,34%			6.462	21.805	6.131	34.398		
<b>Totale</b>	<b>36.099</b>	<b>27,98%</b>	<b>2.677.934</b>	<b>95,27%</b>	<b>307.331</b>	<b>220.963</b>	<b>12.938</b>	<b>541.231</b>	<b>98,58%</b>	<b>43,22%</b>
Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata	<sup>1</sup> 79	0,06%			3.128	782	3.910	7.819	1,42%	60,00%
<b>Totale Sistema Insediativo</b>	<b>36.178</b>	<b>28,04%</b>	<b>2.677.934</b>	<b>95,27%</b>	<b>310.458</b>	<b>221.745</b>	<b>16.848</b>	<b>549.051</b>	<b>100,00%</b>	<b>43,46%</b>
<i>Servizi privati</i>	368	0,29%								
<i>Servizi pubblici di livello urbano, infrastr. per la mobilità, Infrastr. tecnologiche</i>	4.688	3,63%								
<b>Totale Sistema dei Servizi</b>	<b>5.056</b>	<b>3,92%</b>								
<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>	<b>87.766</b>	<b>68,04%</b>	<b>132.997</b>	<b>4,73%</b>						
<b>TOTALE (A + B)</b>	<b>129.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.810.931</b>	<b>100,00%</b>	<b>310.458</b>	<b>221.745</b>	<b>16.848</b>	<b>549.051</b>	<b>100,00%</b>	<b>43,46%</b>

1 - A tale superficie vanno aggiunti circa 19 ha di cessione gratuita per il soddisfacimento dello standard a verde pubblico.

2 - Per stanze equivalenti si considerano, per il residenziale e il non residenziale, 120 mc/stanza; le stanze flessibili, calcolate con lo stesso parametro, sono una quantità la cui destinazione sarà decisa in sede di pianificazione esecutiva;

3 - All'interno di questa quota quota sono comprese 657 stanze pubbliche;

4 - Oltre alle 5.944 stanze, di cui 1.957 pubbliche, nei tessuti prevalentemente per attività sono presenti circa 140 ha liberi con destinazione ex L, potenzialmente utilizzabili per nuovi insediamenti produttivi che si aggiungono ai 740 ha con destinazione produttiva.

5 - All'interno di questa quota quota sono comprese 7.636 stanze pubbliche (60%);

7 - Tale popolazione corrisponde generalmente a quella insediata all'interno delle zone O - recupero urbanistico;

Tabella 8

Proposta Nuovo PRG - Dimensionamento in superficie utile lorda per tessuti e ambiti										
Sistema insediativo	Superficie		Pop anagr. 2003		Previsioni del nuovo PRG					
	ha	%	Abitanti	%	SUL residenz.	SUL non residenz.	SUL fless.	SUL Totale	%	% non res. + fless. su tot.
Città Storica	4.982	3,86%	633.458	22,54%						
Città Consolidata	11.647	13,27%	1.323.122	47,07%						
Città da Ristrutturare	8.972	6,96%	491.458	17,48%	1.948.169	1.681.452		3.629.621	17,63%	
<i>Tessuti prevalentemente residenziali</i>	4.322	4,92%			301.355	200.903		<sup>8</sup> 502.258	2,44%	
<i>Tessuti prev. res. stanze da standard</i>						332.982		332.982	1,62%	
<i>Totale</i>	4.322	4,92%			301.355	533.885		835.240	4,06%	
<i>Tessuti per attività</i>	2.384	2,72%				222.891		<sup>9</sup> 222.891	1,08%	
<i>TOTALE TESSUTI</i>	6.706	7,64%			301.355	756.776		1.058.131	5,14%	
<i>Art. 11 L 493/93</i>	499	0,39%			793.725	762.825		1.556.550	7,56%	
<i>Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare</i>	1.767	2,01%			853.089	161.851		1.014.940	4,93%	
Città della Trasformazione	8.445	6,55%	<sup>7</sup> 222.265	7,91%	8.755.918	2.659.774	255.246	11.670.938	56,68%	
<i>Ambiti di trasformazione Ordinaria</i>	209	0,16%			223.133	141.045	255.246	619.424	3,01%	
<i>Ambiti a pianif. part. definita</i>	8.083	6,27%			8.370.914	2.250.304		10.621.218	51,59%	
<i>Programmi integrati</i>	153	0,12%			161.871	268.425		<sup>10</sup> 430.296	2,09%	
Centralità Urbane e Metropolitane	2.053	1,59%	7.631	0,27%	820.808	3.944.878	229.925	4.995.611	24,26%	83,57%
<i>CUM a pian. definita</i>	1.619	1,26%			578.484	3.127.206		3.705.690		
<i>CUM da pianificare</i>	434	0,34%			242.324	817.672	229.925	1.289.921		
<b>Totale</b>	<b>36.099</b>	<b>27,98%</b>	<b>2.677.934</b>	<b>95,27%</b>	<b>11.524.895</b>	<b>8.286.103</b>	<b>485.171</b>	<b>20.296.169</b>	<b>98,58%</b>	<b>43,22%</b>
Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata	<sup>1</sup> 79	0,06%			117.290	29.323	146.613	293.225	1,42%	60,00%
<b>Totale Sistema Insediativo</b>	<b>36.178</b>	<b>28,04%</b>	<b>2.677.934</b>	<b>95,27%</b>	<b>11.642.185</b>	<b>8.315.426</b>	<b>631.783</b>	<b>20.589.394</b>	<b>100,00%</b>	<b>43,46%</b>
<i>Servizi privati</i>	368	0,29%								
<i>Servizi pubblici di livello urbano, infrastr. per la mobilità, Infrastr. tecnologiche</i>	4.688	3,63%								
<b>Totale Sistema dei Servizi</b>	<b>5.056</b>	<b>3,92%</b>								
<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>	<b>87.766</b>	<b>68,04%</b>	<b>132.997</b>	<b>4,73%</b>						
<b>TOTALE (A + B)</b>	<b>129.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.810.931</b>	<b>100,00%</b>	<b>11.642.185</b>	<b>8.315.426</b>	<b>631.783</b>	<b>20.589.394</b>	<b>100,00%</b>	<b>43,46%</b>

1 - A tale superficie vanno aggiunti circa 19 ha di cessione gratuita per il soddisfacimento dello standard a verde pubblico.

7 - Tale popolazione corrisponde generalmente a quella insediata all'interno delle zone O - recupero urbanistico;

8 - All'interno di questa quota sono compresi 24.478 mq di SUL pubblica;

9 - Oltre ai 222.891 mq di SUL, di cui 73.404 pubblici, nei tessuti prevalentemente per attività sono presenti circa 140 ha liberi con destinazione ex L, potenzialmente utilizzabili per nuovi insediamenti produttivi che si aggiungono ai 740 ha con destinazione produttiva.

10 - SUL in cessione all'Amministrazione Comunale = 286.344 mq (60%)

Tabella 9

Proposta Nuovo PRG - Dimensionamento in stanze equivalenti <sup>(2)</sup> per previsioni programmate e da programmare									
Previsioni del nuovo PRG									
	Stanze res eq.	% su totale di riga	Stanze non res eq.	% su totale di riga	Stanze flessibili eq.	% su totale di riga	Totale stanze eq.	% su totale generale	% non res. + fless. su tot.
<b>Previsioni Programmate</b>	<b>259.817</b>	<b>61,34%</b>	<b>163.742</b>	<b>38,66%</b>			<b>423.559</b>	<b>77,14%</b>	<b>38,66%</b>
Ambiti a pianif. part. definita	223.224	78,81%	60.008	21,19%			283.232	51,59%	
Centralità Urbane e Metropolitane a pianificazione definita	15.426	15,61%	83.392	84,39%			98.818	18,00%	
Art. 11, L. 493/93	21.166	50,99%	20.342	49,01%			41.508	7,56%	
<b>Previsioni da Programmare</b>	<b>47.514</b>	<b>40,38%</b>	<b>57.220</b>	<b>48,63%</b>	<b>12.938</b>	<b>10,99%</b>	<b>117.672</b>	<b>21,43%</b>	<b>59,62%</b>
Tessuti prevalentemente residenziali	8.036	60,00%	5.357	40,00%			13.394	2,44%	
Tessuti prev. res. stanze da standard			8.880	100,00%			8.880	1,62%	
Tessuti per attività			5.944	100,00%			5.944	1,08%	
Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare	22.749	84,05%	4.316	15,95%			27.065	4,93%	
Ambiti di trasformazione Ordinaria	5.950	36,02%	3.761	22,77%	6.807	41,21%	16.518	3,01%	
Programmi integrati della Città della trasformazione	4.317	37,62%	7.158	62,38%			11.475	2,09%	
Centralità Urbane e Metropolitane da pianificare	6.462	18,79%	21.805	63,39%	6.131	17,82%	34.398	6,26%	
<b>Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata</b>	<b>3.128</b>	<b>40,00%</b>	<b>782</b>	<b>10,00%</b>	<b>3.910</b>	<b>50,00%</b>	<b>7.819</b>	<b>1,42%</b>	<b>60,00%</b>
<b>TOTALE NUOVO</b>	<b>50.642</b>	<b>40,35%</b>	<b>58.002</b>	<b>46,22%</b>	<b>16.848</b>	<b>13,43%</b>	<b>125.492</b>	<b>22,86%</b>	<b>59,65%</b>
<b>TOTALE PREVISIONI</b>	<b>310.458</b>	<b>56,54%</b>	<b>221.745</b>	<b>40,39%</b>	<b>16.848</b>	<b>3,07%</b>	<b>549.051</b>	<b>100,00%</b>	<b>43,46%</b>

2 - Per stanze equivalenti si considerano, per il residenziale e il non residenziale, 120 mc/stanza; le stanze flessibili, calcolate con lo stesso parametro, sono una quantità la cui destinazione sarà decisa in sede di pianificazione esecutiva.