

Dellbera di Assemblea Capitolina n.169/2024
Variante parziale delle Norme Tecniche di Attuazione
del Piano Regolatore Generale vigente

Soggetto Proponente

Per conto degli Ordini e Collegi professionali di Roma e provincia:

Ordine degli Architetti PPC di Roma e provincia
Ordine degli Ingegneri della provincia di Roma
Collegio provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma
Ordine dei Periti Industriali di Roma e Provincia

Persona fisica Persona giuridica

Indirizzo

Ordine Architetti PPC Roma - piazza Manfredo Fanti 47- 00185 Roma
Ordine degli Ingegneri della provincia di Roma Piazza della Repubblica, 59 00185 Roma
Collegio provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma - P.le Val Fiorita 4/f - 00144 Roma
Ordine dei Periti Industriali di Roma e Provincia Via Montagne Rocciose n. 69 - Scala B 2^a Piano - Roma

Telefono

0697604560/08 - Ordine Architetti
064879311 - Ordine degli Ingegneri
0654225490 - Collegio provinciale dei Geometri e Geometri Laureati
065806298 - Ordine dei Periti Industriali

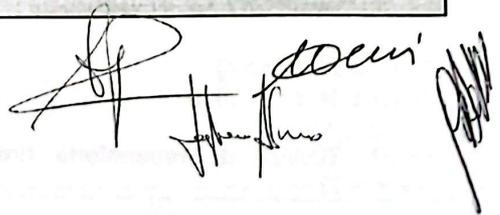
e-mail:

protocollo@architettiroma.it / Ordine Architetti
protocollo@ording.roma.it / Ordine degli Ingegneri
info@georoma.it / Collegio provinciale dei Geometri e Geometri Laureati
posta@periti-industriali.roma.it / Ordine dei Periti Industriali

PEC:

ordine@pec.architettiroma.it / Ordine Architetti
protocollo@pec.ording.roma.it / Ordine degli Ingegneri
collegio.roma@geopec.it / Collegio provinciale dei Geometri e Geometri Laureati
ordinediroma@pec.cnpi.it / Ordine dei Periti Industriali

Dati relativi all'osservazione - Riferimento normativo



Titolo
Capo
Articolo/i
Comma/i

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 2° Parametri e Classificazioni

Art. 04 Grandezze Edilizie

Comma 01
Comma 02
Comma 03
Comma 04
Comma 05
Comma 06
Comma 07
Comma 08
Si propone comma 09

Art. 06 Classificazioni d'uso

Comma 01 lettera a2) e in chiusura (dopo lettera e)
Comma 02
Art.06 bis

Art. 08 Standard urbanistici

comma 06

Capo 3° Modalità e strumenti di attuazione del Piano

Art. 16 Beni segnalati in Carta per la qualità

Comma 05
Comma 09
Comma 10

TITOLO II – SISTEMA INSEDIATIVO

Capo 2° Città storica

Art.24 Tessuti della Città storica

Comma 06
Comma 12
Comma 19

Art.25. Tessuti della Città storica *Definizione*

Comma 04
Comma 05
Comma 06
Comma 09
Comma 11

Art.26. Tessuti di origine medievale (T1)

Comma 02
Comma 03 lettera c)
Comma 04 lettere b) c)

Art.27. Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria (T2)

Comma 02



Comma 03 lettera c)
Comma 04 lettere b) e c)

Art.28. Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca (T3)

Comma 02 lettere a) b) c)
Comma 03 lettere b) e d)
Comma 04 lettera c)

Art.29. Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)

Comma 02 lettere a) e b)
Comma 03 lettera b)
Comma 04

Art.30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

Comma 02 lettere a) e b)
Comma 03 lettera c)
Comma 04 lettera c)

Art.31. Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)

Comma 2 lettere a) e b)

Art.32. Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)

Comma 02 lettere a) e b)

Art.33. Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario (T8)

Comma 02 lettere a) b)

Art.34. Edifici isolati (T9)

Comma 02 lettere a) e b)

Art.35. Nuclei storici isolati (T10)

Comma 02 lettere a) e b)

Capo 3° Città consolidata

Art.45 Tessuti della Città consolidata. Norme Generali

Comma 03
Comma 04 lettere b) e c)
Comma 06

Art.46 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

Comma 03

Art.47. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)

Comma 03

Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

Comma 03

Art.49 Verde privato

Comma 02
Comma 03
Comma 04

Capo 4° Città da ristrutturare

Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare

Comma 06

docu'


Comma 07
Comma 11 lettera c)

Art.55. Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare
Comma 07

Capo 5° Città della trasformazione

Art.57. Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali
Comma 07

Art.60 Ambiti per i Programmi integrati
Comma 06

TITOLO IV SISTEMA DEI SERVIZI DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI

Capo 2° Servizi pubblici

Art 86 Servizi privati
Comma 02

Art.87. Verde privato attrezzato
Comma 02

Contenuto dell'osservazione

OSSERVAZIONI ALLE NTA DI PRG ADOTTATE CON DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA N. 169 DELL'11 DICEMBRE 2024

PREMESSA

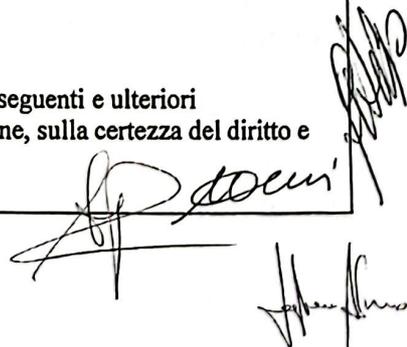
A seguito del ricevimento della bozza di variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, adottata con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 169 dell'11 dicembre 2024, si formulano le seguenti osservazioni.

Considerato che, nelle premesse del deliberato, sono state individuate tre principali finalità con l'obiettivo di adeguare lo strumento urbanistico generale alla realtà attuale — tenuto conto che l'adozione risale al 2003 e l'approvazione al 2008 — e che l'obsolescenza delle norme vigenti ha generato problematiche ricorrenti con ripercussioni negative sull'azione amministrativa e sull'attività professionale;

Valutato che le tre finalità indicate nella delibera, condivise anche con gli Ordini e i Collegi professionali, possono essere così sintetizzate:

1. **Semplificazione del quadro normativo**, al fine di evitare interpretazioni soggettive e contenziosi giudiziari;
2. **Adeguamento alla legislazione sovraordinata**, ormai profondamente modificata (si pensi, ad esempio, al DPR n° 380/2001, alla legge regionale sulla rigenerazione urbana e al Regolamento Edilizio Tipo);
3. **Maggiore flessibilità dello strumento**, per facilitarne l'applicazione;

Si rileva tuttavia che tali principi risultano disattesi nel testo adottato, con conseguenti e ulteriori ripercussioni sull'attività professionale, sulla qualità delle trasformazioni urbane, sulla certezza del diritto e sui tempi procedurali.



A titolo esemplificativo, si riportano di seguito le principali criticità riscontrate in relazione agli obiettivi dichiarati dall'Amministrazione:

1. Mancata introduzione, nell'articolo 4 relativo alle grandezze edilizie, dei parametri previsti dal Regolamento Edilizio Tipo;
2. Mancato aggiornamento dell'articolo 9, riguardante le categorie di intervento edilizio, al DPR 380/2001, con conseguente permanenza di incertezze interpretative e introduzione di definizioni soggettive, soprattutto per quanto riguarda gli interventi nella città storica e nella città consolidata;
3. Introduzione di procedure non allineate alla normativa vigente in materia di acquisizione dei pareri, in particolare quelli della Soprintendenza, della Sovrintendenza Capitolina e del COQUE;

Nonostante tali gravi criticità, più volte evidenziate in sedi ufficiali — tra cui la Commissione Urbanistica — e nonostante il mancato recepimento dei numerosi contributi presentati dal 2022 a oggi, gli Ordini e i Collegi professionali, nel rispetto delle proprie competenze tecniche e con rinnovato spirito collaborativo, presentano una osservazione complessiva all'intero articolato.

Tale approccio si è reso necessario per garantire, in vista di una eventuale approvazione definitiva, un testo coordinato, che eviti — come accade nell'attuale versione — evidenti contraddizioni tra articoli diversi e talvolta all'interno dello stesso comma.

Oltre a questa osservazione generale, si forniscono le motivazioni specifiche per ciascuna proposta di modifica segnalata.

Da ultimo, tenuto conto che le intervenute modifiche del DPR n. 380/2001 da parte del D.L. Salva-Casa non sono state oggetto di trattazione nell'ambito della Variante parziale, essendo sopravvenute agli atti preparatori dei documenti di Piano, si rappresenta che gli Ordini -nel più ampio spirito di collaborazione- restano a disposizione per fornire ogni utile contributo in sede di predisposizione delle disposizioni di adeguamento che il Comune vorrà adottare.

Documentazione allegata

Si allega tabella

Data: 04/04/2025

Firma



Ordine Architetti PPC di Roma e provincia
Arch. Alessandro Panci



Ordine degli Ingegneri di Roma
Ing. Massimo Cerri

Collegio Provinciale dei Geometri
e Geometri Laureati di Roma
Geom. Antonio Scaglione



Ordine dei Periti Industriali di Roma
P.I. Giovanni De Baggis

Oggetto: Non rispondete a questo messaggio automatico R:Osservazioni "Variante parziale delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente" / Delibera di Assemblea Capitolina n.169/2024

?

protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

a ordine

ven 4 apr, 10:36 (4 giorni fa)

Ricevuta Automatica di Protocollo Numero: QI/2025/0075316.

Si prega di non rispondere a questo messaggio generato automaticamente dal sistema di protocollazione.

PU 935/2025.04.04 Spett.le Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Roma Capitale protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it Per conto degli Ordini e Collegi firmatari Ordine degli Architetti PPC di Roma e provincia Ordine degli Ingegneri della provincia di Roma Collegio provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma Ordine dei Periti Industriali di Roma e Provincia trasmettiamo il modulo osservazione e la tabella di comparazione "Adozione della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG" come indicato nella sezione bandi e avvisi <https://www.comune.roma.it/web/it/bando-concorso.page?conte> ntlId=BEC1329531 /www.comune.roma.it/web/it/bando-concorso.page?contentId=BEC1329531> Cordialmente La Segreteria e-mail: presidenza@architettiroma.it sito web: <https://www.architettiroma.it/> Prima di stampare, pensa all'ambiente ** Think about the environment before printing -- *Tiziana D'Ignio/* *ORDINE ARCHITETTI, P.C. DI ROMA E PROVINCIA/* *Ufficio Protocollo/* *P.zza Manfredo Fanti, 47 00185 Roma/* *Tel.: 06 97604522/* */e-mail: protocollo@architettiroma.it /* */PEC:/* */*/ordine@pec.architettiroma.it/* * Non stampare questa e-mail. Questo documento è formato esclusivamente per il destinatario. Tutte le informazioni ivi contenute, compresi eventuali allegati, sono da ritenere esclusivamente confidenziali e riservate secondo i termini del vigente D.Lgs. 196/2003 in materia di privacy, del Regolamento europeo 679/2016 ç GDPR e del d.lgs. 10 agosto 2018, n. 101/le quindi ne è proibita l;utilizzazione ulteriore non autorizzata. Se avete ricevuto per errore questo messaggio, Vi preghiamo cortesemente di contattare immediatamente il mittente e cancellare la e-mail. Grazie. Please don;t print this e-mail. Confidentiality Notice ç This e-mail message including any attachments is for the sole use of the intended recipient and may contain confidential and privileged information pursuant to Legislative Decree 196/2003 and the European General Data Protection Regulation 679/2016 ç GDPR and the Legislative Decree 10 August 2018, n.101. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message.

Questo messaggio non impegna in alcun caso l'Amministrazione e contiene informazioni appartenenti al mittente, che potrebbero essere di natura confidenziale, esclusivamente dirette al destinatario sopra indicato. Qualora Lei non sia il destinatario indicato, Le comuniciamo che, ai sensi dell'articolo 616 Codice penale e del Dlgs 196/03, sono severamente proibite la revisione, divulgazione, rivelazione, copia, ritrasmissione di questo messaggio nonché ogni azione correlata al contenuto dello stesso.