

Procedura di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. ai sensi del combinato disposto dell'art. 12 del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii. e dell'art. 9 della L.R. n.19/2022

Piano/Programma	Variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione – PRG Vigente Del. A.C. n. 169/2024
Autorità Procedente	Dipartimento Programmazione Urbanistica di Roma Capitale Direzione Pianificazione Generale U.O. Piano Regolatore
Codice	VVAS-2025_07-RC. Roma Capitale

RELAZIONE ISTRUTTORIA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Arch. Cecilia Natali
IL DIRETTORE AD INTERIM DIPARTIMENTO PREVENZIONE E RISANAMENTO DAGLI INQUINAMENTI AMBIENTALI	Dott. Paolo Gaetano Giacomelli

Premesso che

il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Pianificazione Generale – U.O. Piano Regolatore, con protocollo QI 51533 del 11/03/2025, acquisita con protocollo Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, Prevenzione e Risanamento dagli Inquinamenti NA 5106/2025 del 11/03/2025, in qualità di Autorità Procedente ha trasmesso alla scrivente, in qualità di Autorità Competente, l'istanza per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. relativa alla *“Variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione – PRG Vigente – Del. A.C. n. 169/2024”*.

Considerato che

la scrivente Autorità Competente, in collaborazione con codesta Autorità Procedente, ha individuato i Soggetti Competenti in materia Ambientale da consultare e, con nota protocollo Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, Prevenzione e Risanamento dagli Inquinamenti NA 5787 del 19/03/2025, ha comunicato le modalità di consultazione della documentazione ai fini dell'espressione del parere di competenza. Facendo seguito alla suddetta nota, a causa di un malfunzionamento del collegamento informatico che aveva reso inaccessibile la documentazione trasmessa, con nota protocollo NA 6296 del 25/03/2025 la scrivente ha comunicato la modifica del link di consultazione del Rapporto Preliminare e di tutta la documentazione a corredo dell'istanza. L'Autorità Competente, con successiva nota protocollo NA 6444 del 26/03/2025, a seguito di quanto segnalato dal Ministero della Cultura (MIC) – Segretariato Regionale per il Lazio con nota protocollo MIC|MIC_SR-LAZ|25/03/2025|0002308-P, ha ritenuto opportuno integrare l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale invitando ad esprimere il proprio parere anche il Parco Archeologico dell'Appia Antica, il Parco Archeologico del Colosseo, il Parco Archeologico di Ostia Antica e i Musei e Parchi Archeologici di Praeneste e Gabii;

a seguito di quanto sopra riportato, sono stati individuati i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), di seguito elencati, da coinvolgere nel procedimento:

- MINISTERO DELLA CULTURA
 - o Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per il Lazio
 - o Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma
 - o Parco Archeologico dell'Appia Antica
 - o Parco Archeologico del Colosseo
 - o Parco Archeologico di Ostia Antica
 - o Musei e Parchi Archeologici di Praeneste e Gabii
- REGIONE LAZIO
 - o Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare
 - Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta
 - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale
 - o Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti Climatici, Transizione Energetica e Sostenibilità, Parchi
 - Area Protezione e Gestione della Biodiversità
 - Area Qualità dell'Ambiente
 - o Direzione Regionale Lavori Pubblici, Infrastrutture, Innovazione Tecnologica
 - Area Ciclo delle Acque, Concessioni Idriche e Servizio Idrico Integrato
 - Area Pareri Geologici e Sismici, Suolo e Invasi
- CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE
 - o Dipartimento III *“Ambiente e Tutela del Territorio: Acqua-Rifiuti-Energia”*



- Dipartimento IV “*Pianificazione Strategica e Governo del Territorio*”
 - Servizio 1 “Urbanistica e Attuazione del PTMG”
- COMMISSARIO STRAORDINARIO DI GOVERNO PER IL GIUBILEO DELLA CHIESA CATTOLICA 2025
 - Ufficio di Supporto al Commissario Straordinario di Governo per il Giubileo della Chiesa Cattolica
 - Direzione 2 Programmazione e Gestione dei Rifiuti a Roma
- ARPA LAZIO
- AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO CENTRALE
 - Settore Sub-Distrettuale Ovest e Roma Capitale
- AUTORITA' ATO 2 LAZIO CENTRALE – ROMA
- ACEA ATO2 S.p.A.
- ASL Roma 1
 - Dipartimento Prevenzione
- ASL Roma 2
 - Dipartimento Prevenzione
- ASL Roma 3
 - Dipartimento Prevenzione
- ROMA CAPITALE
 - Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, Prevenzione e Risanamento dagli Inquinamenti
 - Servizio Valutazioni Ambientali – Ufficio Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - SCA Roma Capitale

sono pervenuti i seguenti contributi e pareri da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale:

- REGIONE LAZIO – Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione Tecnologica – Area Ciclo delle Acque, Concessioni Idriche e Servizio Idrico Integrato. Nota protocollo R.U.U. 0412366 del 07/04/2025, acquisita con protocollo NA 7294/2025;
- CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE – HUB II - Sostenibilità Territoriale – Dipartimento IV “*Pianificazione Strategica e Governo del Territorio*” – Servizio 1 “*Urbanistica e attuazione del PTMG*”. Nota protocollo CMRC-2025-0069273 del 11/04/2025, acquisita con protocollo NA 7652/2025;
- AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO CENTRALE – Settore Uso sostenibile del suolo e servizi ecosistemici. Nota protocollo 4746/2025 del 17/04/2025, acquisita al protocollo NA 8191/2025;
- MINISTERO DELLA CULTURA – Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma. Nota protocollo MIC|MIC_SS-ABAP-RM|24/04/2025|0023479-P, acquisita con protocollo NA 8675/2025;
- ARPA Lazio. Nota protocollo n. 28884.U del 24/04/2025, acquisita con protocollo NA 8682/2025;
- MINISTERO DELLA CULTURA – Segretariato Regionale per il Lazio. Nota protocollo MIC|MIC_SR-LAZ|28/04/2025|0003251-P, acquisita al protocollo NA 8776/2025 e protocollo NA 8787/2025;
- MINISTERO DELLA CULTURA – Direzione Generale Musei – Parco Archeologico di Ostia Antica. Nota protocollo MIC|MIC_PA-OANT|28/04/2025|001728-P, acquisita al protocollo NA 8810/2025;
- ROMA CAPITALE – Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, Prevenzione e Risanamento dagli Inquinamenti – Servizio Valutazioni Ambientali – Ufficio Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – SCA Roma Capitale. Nota protocollo NA 10417 del 19/05/2025;
- REGIONE LAZIO – Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale. Nota protocollo R.U.U. 0795322 del 01/08/2025, acquisita con protocollo NA 17174/2025.

l'Autorità Competente, con nota protocollo NA 19608 del 10/09/2025, ha comunicato all'Autorità Procedente la conclusione della fase di consultazione con l'elenco dei pareri pervenuti, richiedendo:

- riscontro dell'elenco dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisiti, ai sensi dell'articolo 12, comma 2 del D. Lgs. n. 152/2006, dall'Autorità Procedente e contestuale trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa e non presenti agli atti della scrivente;
- eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di accoglimento delle condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale - ai sensi dell'articolo 12, comma 4 del D. Lgs. n. 152/2006;

Dato atto che

il Rapporto Preliminare trasmesso ha evidenziato quanto segue, specificando che sono stati estrapolati e riportati dallo stesso gli elementi che assumono rilevanza ai fini della valutazione.

Viene esaminata, ai fini dell'articolo 12 del D.Lgs. n.152/2006, la "*Variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione – PRG Vigente Del. A.C. n. 169/2024*", ai sensi dell'articolo 10 della Legge n.1150/1942 e L.R. n.19/2022.

Il Piano Regolatore Generale (PRG) di Roma è un atto complesso, composto da più elaborati, prescrittivi, gestionali, descrittivi, indicativi e per la comunicazione, distinti per contenuto e finalità, ma facenti parte tutti del medesimo strumento urbanistico. Il Piano persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio e del patrimonio edilizio esistente, secondo i principi di sostenibilità ambientale, della perequazione urbanistica e dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione allora vigente.

Le mutate condizioni socio-economiche e la progressiva evoluzione normativa e disciplinare, oltreché la fase applicativa del Piano, determinano tuttavia l'esigenza di una revisione in aggiornamento della normativa di PRG, particolarmente in considerazione dei numerosi interventi legislativi che hanno caratterizzato il periodo che va dai primi anni di vita del PRG (2008) ad oggi, sia a livello nazionale, con le modifiche occorse al Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001) e i Decreti varati dal Governo durante la pandemia, sia a livello regionale, con le disposizioni sulla ripresa edilizia del Piano Casa, di cui alla Legge Regionale n.21/2009, e della Rigenerazione Urbana, di cui alla Legge Regionale n.7 del 2017.

Sia la normativa nazionale che quella regionale hanno mutato, in modo sostanziale, il quadro di regole di riferimento connesse tanto alla attuazione della pianificazione urbanistica, quanto alle procedure autorizzative ed attuative degli interventi, incidendo direttamente sulle "*capacità funzionali*" delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Inoltre, fin dall'approvazione del PRG vigente, nella fase attuativa, sono emerse difficoltà interpretative sull'applicazione di alcuni contenuti delle norme tecniche del PRG, con conseguenti criticità nella normale attività istruttoria da parte degli uffici.

Conseguentemente, si è assistito ad una complessa ed articolata querelle giudiziaria che ha investito in particolare alcuni aspetti declinati dalle Norme Tecniche approvate, con particolare riferimento agli istituti perequativi che permeavano l'impianto dello Strumento Urbanistico Generale.

L'intervento della giustizia amministrativa ha comportato la necessità di leggere la norma in combinato disposto con la giurisprudenza di riferimento e non consentendo un'univoca trattazione dei singoli procedimenti attuativi, con conseguente esposizione a contenziosi.

Altra criticità ha riguardato l'applicazione delle disposizioni dettate dalle NTA per la disciplina della *Città da Ristrutturare* che costituisce uno dei principali ambiti di intervento del legislatore per semplificare la disciplina edilizia e di "*rigenerazione urbana*", favorendo, quindi, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente rispetto al consumo di suolo.

Diversi contenziosi hanno riguardato i *Tessuti della Città da ristrutturare*, disciplinati dagli artt. 51 e ss. delle NTA, relativamente all'incongruenza tra modalità attuativa diretta e indiretta. Tali contenziosi si sono spesso conclusi sfavorevolmente per l'Amministrazione; infatti, sebbene le disposizioni non siano state oggetto di diretta contestazione giudiziaria, i provvedimenti amministrativi basati su di esse sono risultati viziati a causa di interpretazioni non chiare e talvolta contrastanti della disciplina, anche da parte della giustizia amministrativa.

Ne è derivata una parziale obsolescenza e/o compromissione dell'impianto di PRG approvato nel 2008 per detti *Tessuti della Città da Ristrutturare*, fermi restando i principi che l'Amministrazione aveva espresso in fase di pianificazione, in ragione dello stato di fatto e di diritto dei diversi ambiti della Città, con l'obiettivo del recupero urbanistico. Tale obiettivo riguarda soprattutto quelle zone in cui non era determinante la sola presenza o meno di infrastrutture, quanto piuttosto la necessità di una ragionata esplicitazione dei pesi urbanistici e di una riconfigurazione del territorio, da riconciliare e riconnettere con la struttura urbana nel suo complesso.

In tali contesti, di fatto, il PRG vigente individua nel *Programma Integrato* lo strumento più idoneo per rispondere alla molteplicità delle esigenze locali e alla necessità di riqualificazione diffusa, consistente anche nel ricucire le separazioni fra situazioni nate autonomamente e con procedure diverse, con la finalità di realizzare uno strumento complesso che attraverso risorse, sia pubbliche che private, potesse contribuire al miglioramento della qualità urbana e della dotazione di servizi ed infrastrutture in ambiti territoriali che ne sono carenti, marginalizzando l'intervento diretto rispetto ad una politica integrata di gestione, risanamento e ricucitura territoriale.

Anche a fronte, da parte degli Uffici, dello sforzo di preservare l'impianto normativo dettato dal PRG capitolino, nella fase attuativa dello strumento urbanistico, l'impatto giudiziario ha visto l'Amministrazione soccombere e soprattutto stravolgere nella ricostruzione dell'interprete *la ratio* sottesa delle disposizioni chiamate in causa.

In particolare, le numerose decisioni del Giudice Amministrativo, nel disporre l'annullamento dei provvedimenti di diniego su richieste di interventi diretti in *Tessuti della Città da Ristrutturare*, hanno indirizzato verso una lettura della norma distante da quell'impianto originario di cui si è detto, imponendo un ripensamento e riscrittura della norma stessa.

Alla luce di quanto rappresentato, occorre, pertanto, procedere ad una attualizzazione e revisione mirata dell'impianto normativo del vigente Piano, al fine di correggerne ed aggiornarne i riferimenti di legge in esso contenuti e al fine di restituire un testo delle NTA vigenti di diretta ed univoca interpretazione, aggiornato secondo ai nuovi principi disciplinari della rigenerazione urbana tendenti a favorire e promuovere massimamente il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, limitando, per converso, il consumo di suolo e la compromissione delle componenti ambientali urbane.

Con D.G.C. n. 120 del 14/04/2022, avente ad oggetto "*Indirizzi in merito alla revisione, modifica e attualizzazione delle Norme tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale comunale approvato ai sensi dell'art.66-bis della legge regionale 22 dicembre 1999 n.38 e smi. Legge 17 agosto 1942 n.1150 e smi.*", la Giunta Capitolina ha avviato un percorso di riforma e revisione del quadro di regole urbanistiche, al fine di dare attuazione ai tre elementi fondamentali per la trasformazione della città di Roma: la rigenerazione urbana, la sostenibilità ambientale, sociale ed economica della pianificazione e, soprattutto, la certezza dei tempi e delle modalità di attuazione degli interventi.

Le modifiche apportate al corpo normativo da detta Variante normativa non introducono nuove aree edificabili e non incidono sulla zonizzazione che rimane invariata rispetto a quanto già stabilito dal Piano Regolatore Generale vigente (PRG), precisando che le disposizioni principali, gli indici urbanistici, le destinazioni d'uso del territorio e i vincoli di tutela ambientale e storico-artistici sono rimasti sostanzialmente invariati, mantenendo inalterato l'impianto generale del Piano Regolatore Generale (PRG).

Questo approccio assicura che le scelte fondamentali in materia di pianificazione territoriale, tutela del patrimonio e sviluppo sostenibile non subiscano stravolgimenti, preservando la coerenza con gli obiettivi strategici del PRG vigente.

Questa valutazione è ulteriormente confermata dall'esito positivo della verifica di competenza condotta dalla Direzione Regionale Urbanistica, ai sensi dell'articolo 9, comma 63 della L.R. n. 19/2022. La verifica *“ravvisa come la pur rilevante estensione della azione di riforma sia stata coerentemente indirizzata al raggiungimento degli obiettivi già contenuti nel PRG vigente”* e che quindi si *“possa proseguire l'iter di approvazione della variante adottata con DAC 169/2024 ai sensi di quanto previsto dall'art. 9, comma 62, della medesima legge”*.

Ne consegue che la presente procedura di verifica ha ad oggetto i soli effetti della Variante in quanto tale, non essendo variato il peso insediativo né le aree interessate dalle trasformazioni già individuate dalla pianificazione vigente.

La scelta di attivare una Verifica di Assoggettabilità a VAS, in luogo di una Valutazione Ambientale Strategica completa, si fonda sulla natura limitata delle modifiche proposte e sul quadro normativo vigente. Ai sensi dell'articolo 6, comma 3, del D.Lgs. 152/2006, i piani e programmi che introducono modifiche minori sono assoggettati a valutazione ambientale solo qualora possano determinare impatti significativi sull'ambiente, da valutarsi secondo le procedure di cui all'articolo 12 del medesimo decreto. Nel caso in esame, pur non trattandosi di interventi riferibili a *“piccole aree”*, le modifiche hanno carattere non sostanziale, in quanto non alterano gli obiettivi e le direttive del PRG vigente, ma ne costituiscono integrazioni coerenti. In assenza di evidenze di impatti ambientali significativi e in considerazione della coerenza con il quadro pianificatorio, confermata dalla Regione Lazio, la verifica di assoggettabilità risulta pertanto uno strumento adeguato e proporzionato, idoneo a garantire il rispetto della normativa ambientale senza ricorrere a procedimenti più complessi e onerosi.

Alla luce di detti sostanziali presupposti, la *“verifica degli impatti significativi sull'ambiente”*, ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. n. 152/2006 viene effettuata in riferimento alle azioni derivanti dall'attuazione delle modifiche alle NTA del piano vigente.

I contenuti della variante in oggetto sono di revisione parziale delle Norme Tecniche di Attuazione e pertanto non incidono sulla modifica degli elaborati prescrittivi del Piano Sistemi e Regole in scala 1.10.000, Sistemi e Regole in scala 1.5000, Rete Ecologica in scala 1.10.000.

Sebbene quanto sopra esposto, la Variante in esame viene sottoposta a Verifica di assoggettabilità a VAS, in linea col quadro legislativo nazionale, e le motivazioni trovano fondamento da quanto predisposto nell'articolo 5 del D.Lgs. n.152/2006, dove risultano indicate le definizioni pertinenti:

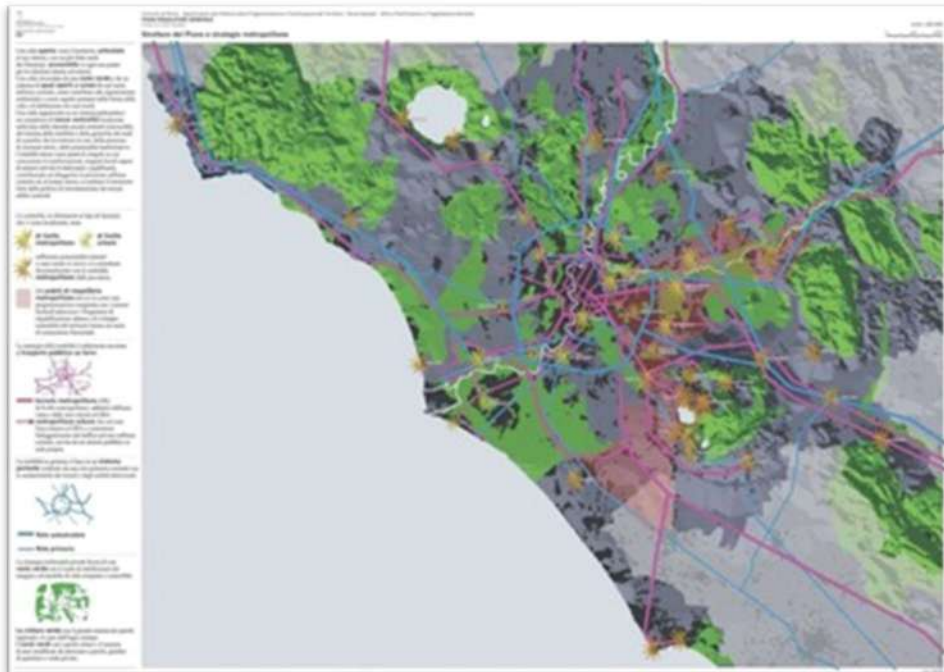
“l) modifica: la variazione di un piano, programma, impianto o progetto approvato, compresi, nel caso degli impianti e dei progetti, le variazioni delle loro caratteristiche o del loro funzionamento, ovvero un loro potenziamento, che possano produrre effetti sull'ambiente;

[...]

m-bis) verifica di assoggettabilità di un piano o programma: la verifica attivata allo scopo di valutare, ove previsto, se piani, programmi ovvero le loro modifiche, possano aver effetti significativi sull'ambiente e devono essere sottoposti alla fase di valutazione secondo le disposizioni del presente decreto considerato il diverso livello di sensibilità ambientale delle aree interessate”.

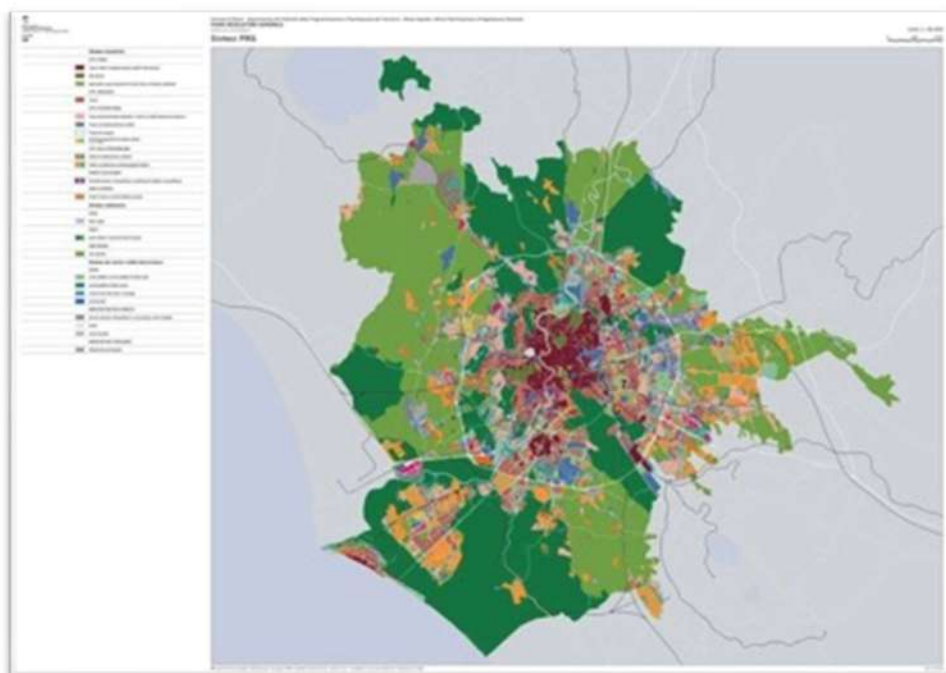
LA VARIANTE PARZIALE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I principi informatori del PRG vigente. 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 approvato nel febbraio del 2008, si pone come obiettivo di garantire da un lato la definizione degli elementi strutturanti e dall'altro un sistema di procedure e regole che garantisca una riqualificazione dei tessuti urbani.



Elaborato Descrittivo: D2.
Strutture del Piano e strategie
metropolitane

Gli elementi strutturanti sono tre: il sistema storico-ambientale, il sistema della mobilità, il sistema delle centralità. Le politiche diffuse, invece, sono garantite attraverso una organizzazione non basata sulla tradizionale *“zonizzazione funzionale”* bensì sulla differenziazione di città. Di fatto, la lettura della città di Roma operata dallo strumento urbanistico, organizza il territorio come sistema di *“città contigue”* articolato per tessuti e ambiti: *Città Storica*, *Città Consolidata*, *Città da Ristrutturare*, *Città della Trasformazione* dove per ciascuno dei quali vengono definite le modalità di trasformazione.

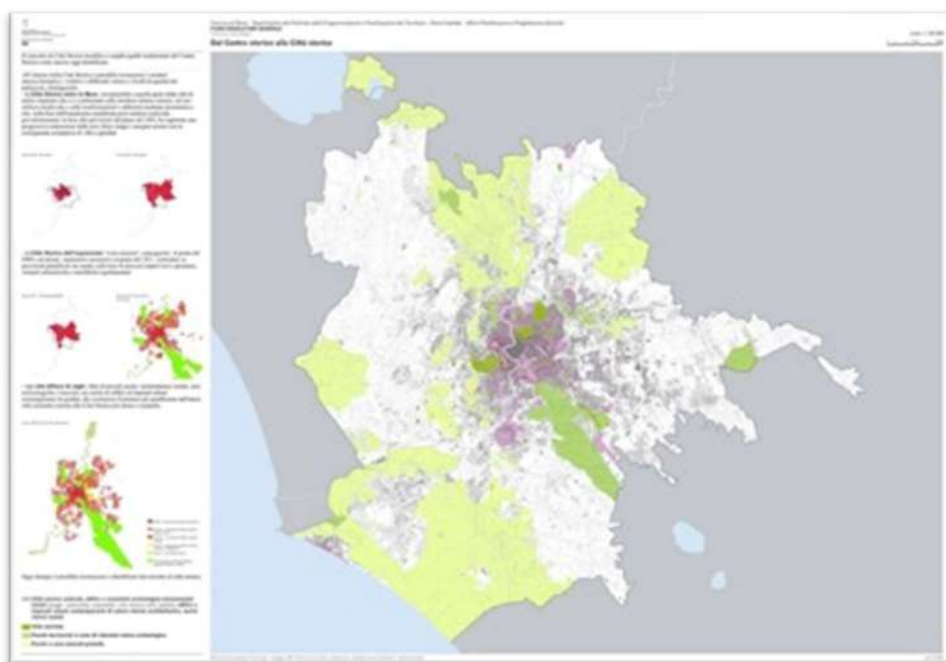


Sintesi PRG

Le cinque opzioni assunte come centrali e qualificanti riguardano:

1. la dimensione metropolitana;
2. il principio della sostenibilità;
3. il sistema della mobilità;
4. il primato della città svantaggiata;
5. una trasformazione qualitativa: il ruolo della storia.

In questo contesto l'azione di riforma assunta dallo strumento urbanistico è rivolta ad intervenire sui contenuti e sulle procedure stabilendo una contestualità tra programmazione e gestione che contribuisce a superare la tradizionale pianificazione urbanistica legandolo direttamente alla qualità fisica e spaziale delle trasformazioni.



Elaborato Descrittivo D6. Dal Centro storico alla Città Storica

Partendo da queste premesse il PRG vigente individua:

- Nuove regole come la *Progettazione urbanistica* più aderente alla sua funzione; la riduzione degli indici di edificabilità del PRG previgente 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, declinati come:
 1. *Ambiti di compensazione* che rappresentano, “*serbatoi ricettori*” in cui localizzare edilizia pubblica o trasferire diritti edificatori privati generatisi in altre parti del territorio.
 2. *Contributo straordinario* rappresenta un costo ulteriore rispetto agli oneri ordinari di urbanizzazione e agli oneri di base stabiliti dal nuovo PRG dovuto per le più rilevanti valorizzazioni immobiliari generate dalle nuove previsioni urbanistiche rispetto alla disciplina urbanistica previgente, e posto a carico del soggetto attuatore.
 3. *Compensazioni urbanistiche* che nascono con l'obiettivo di compensare i comprensori edificabili soppressi dalla variante denominata “*Piano delle certezze*” (approvata nel 2004), mediante il trasferimento dei diritti edificatori negli “*Ambiti di compensazione*” applicando il principio dell'equivalenza economica.
 4. *Cessione compensativa* alternativa all'esproprio, ritenuto di difficile e costosa applicazione che consente al proprietario di cedere al Comune l'area a destinazione pubblica, ricevendo in cambio, non l'indennità di espropriazione, ma la possibilità di edificare privatamente su una quota parte dell'area pari al 10% con un indice di edificabilità pari a 0,04 mq/mq per intervento diretto e pari a 0,06 mq/mq in caso di intervento indiretto.
 5. *Incentivi urbanistici* intesi come incrementi della SUL esistente anche in eccedenza ai limiti di edificabilità stabiliti dalle norme delle diverse componenti del PRG, volti al rinnovo del patrimonio edilizio tramite interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione.

Criteri di revisione. Le Norme Tecniche di Attuazione vigenti sono regolate da una serie di disposizioni che si pongono l'obiettivo di garantire uno sviluppo urbano armonico, sostenibile e rispettoso del patrimonio storico-artistico della città.

La revisione di parte dell'impianto normativo ha tenuto conto dell'evoluzione delle esigenze urbane, determinata dalle mutate condizioni socioeconomiche e dalla progressiva evoluzione normativa e disciplinare. Tali aspetti, unitamente alla fase applicativa del Piano, hanno evidenziato la necessità di una revisione e di un aggiornamento della disciplina urbanistica.

L'aggiornamento risulta particolarmente urgente alla luce dei numerosi interventi legislativi che hanno interessato il periodo intercorrente tra i primi anni di vigenza del PRG (2008) e l'attualità, sia a livello nazionale che regionale.

A livello nazionale, si è assistito a una serie di modifiche significative che hanno inciso profondamente sul quadro normativo di riferimento. A seguire si riportano i testi di Legge e i relativi contenuti oggetto delle suddette modifiche:

- Modifiche al Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001). Il Testo Unico dell'Edilizia, principale riferimento normativo per il settore delle costruzioni, ha subito numerosi aggiornamenti nel corso degli anni. Questi interventi hanno introdotto nuove disposizioni in materia di semplificazione delle procedure, sicurezza degli edifici ed efficientamento energetico, rendendo necessaria una revisione delle norme locali per garantire coerenza con il quadro nazionale.
- Decreti governativi durante la pandemia. Durante l'emergenza sanitaria causata dal COVID-19, il Governo ha emanato una serie di decreti volti a favorire la ripresa economica e a semplificare le procedure per gli interventi edilizi. Questi provvedimenti, spesso temporanei, hanno introdotto misure straordinarie che hanno influenzato anche la pianificazione urbanistica, richiedendo adeguamenti alle norme locali.

A livello regionale, le esigenze di aggiornamento sono state ulteriormente accentuate da una serie di disposizioni legislative che hanno ridefinito gli obiettivi e le priorità in materia di sviluppo urbano:

- Piano Casa (L.R. n. 21/2009). La Legge Regionale n.21/2009 ha introdotto misure per favorire la ripresa del settore edilizio attraverso la semplificazione delle procedure per gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione. Questa normativa ha avuto un impatto significativo sulla pianificazione locale.

- Rigenerazione Urbana (L.R. n. 7/2017). La Legge Regionale n. 7/2017 ha posto l'accento sulla rigenerazione urbana come strumento prioritario per lo sviluppo sostenibile delle città. Questa normativa promuove interventi volti a migliorare la qualità del costruito, a ridurre il consumo di suolo e a favorire la riqualificazione delle aree degradate. L'applicazione di questi principi richiede una revisione delle norme locali per allinearle agli obiettivi regionali.

Pertanto, come sopraesposto, l'evoluzione delle esigenze urbane e il mutato contesto normativo rendono indispensabile un aggiornamento della normativa urbanistica del PRG vigente. Tale aggiornamento deve tenere conto delle nuove priorità emerse a livello nazionale e regionale, garantendo al contempo la coerenza con i principi fondamentali del Piano. In particolare, è necessario: integrare le nuove disposizioni legislative nel quadro normativo locale, semplificare le procedure per favorire l'attuazione degli interventi, promuovere la sostenibilità e la rigenerazione urbana per lo sviluppo futuro.

Elementi e tematiche alla base della Variante. La Variante affronta tematiche già presenti nelle norme vigenti, tenendo altresì conto delle istanze derivanti dall'evoluzione del quadro normativo. In particolare, la revisione normativa si fonda su tre elementi qualificanti:

- *Conservazione del patrimonio storico e tutela della Città Storica*. Roma rappresenta un esempio emblematico della necessità di bilanciare sviluppo urbano e tutela del patrimonio storico, artistico e architettonico. Le nuove norme introdotte con il provvedimento adottato confermano l'impegno a garantire un equilibrio tra le esigenze di crescita e trasformazione urbana e la valorizzazione del patrimonio storico, assicurando una gestione coerente con le direttive UNESCO. La nuova normativa affronta la crescita incontrollata di B&B e case vacanze, che nei centri storici – inclusa Roma – ha favorito la “turistificazione”. Questo fenomeno ha causato spopolamento, aumento degli affitti e difficoltà abitative per i residenti, alterando la composizione sociale e culturale, oltre a ridurre la vivibilità per la proliferazione di attività commerciali orientate ai turisti. Per affrontare questi aspetti, la nuova normativa cerca di disciplinare in modo più stringente l'apertura delle “*abitazioni ad uso ricettivo*”, delle attività commerciali e dei pubblici esercizi valutando le specificità dei singoli tessuti. Questo approccio tiene conto delle peculiarità di ciascuna area che demanda ad appositi regolamenti limitazioni o incentivi specifici con l'obiettivo di promuovere un uso più equilibrato dello spazio urbano.
- *Sostenibilità ambientale*. Le norme urbanistiche vigenti includono già principi di sostenibilità ambientale, dimostrando una sensibilità verso la tutela dell'ambiente e la promozione di uno sviluppo urbano equilibrato. Tuttavia, alla luce delle nuove politiche ambientali e delle crescenti sfide legate ai cambiamenti climatici, è stato necessario rafforzare questi principi per rispondere alle nuove sfide ambientali e alle politiche internazionali in materia di sviluppo sostenibile. Questo aggiornamento non solo consolida strumenti esistenti come la Rete Ecologica, ma introduce anche nuove disposizioni per promuovere una pianificazione urbana più rispettosa dell'ambiente.
- *Coinvolgimento degli stakeholder*. Nel processo di revisione delle norme sono stati acquisiti contributi da parte di soggetti interessati, al fine di raccogliere osservazioni utili alla definizione delle nuove disposizioni e renderle più aderenti alle esigenze del territorio. Tra giugno e settembre 2022 si sono svolte 13 sedute della Commissione Capitolina VIII Urbanistica, nel corso delle quali sono stati ascoltati soggetti rappresentativi del territorio e dei settori coinvolti. Nel corso delle audizioni sono emerse proposte di miglioramento volte a semplificare il linguaggio normativo e a chiarire alcuni aspetti procedurali, con l'obiettivo di ridurre possibili ambiguità interpretative.

Caratteristiche e motivazioni delle modifiche normative. Le modifiche apportate dalla Variante, pur non configurandosi come sostanziali, sono state ritenute necessarie per diversi motivi. In primo luogo, è stata rafforzata la chiarezza e la comprensibilità di alcune disposizioni, attraverso riformulazioni e definizioni più puntuali, al fine di ridurre possibili ambiguità interpretative conseguenti alla fase attuativa del PRG vigente dal 2008. In secondo luogo, sono stati aggiornati terminologia e riferimenti normativi, in coerenza con le disposizioni regionali e nazionali intervenute dal 2008, senza incidere in modo significativo sull'impianto generale delle norme.

Infine, sono stati introdotti interventi di semplificazione procedurale per rendere più efficienti i processi autorizzativi e migliorare il coordinamento tra gli uffici della medesima Amministrazione e tra questa e le amministrazioni sovraordinate.

A seguire, il dettaglio articolo per articolo delle modifiche normative apportate al corpo delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti (D.C.C. n. 18/2008):

Articolo	Descrizione modifica	
Art. 2 Elaborati del Piano	<i>Ottimizzazione dei processi autorizzativi/procedurali</i>	Si ricalibrano le competenze assegnate agli Organi politici per l'approvazione delle modifiche agli elaborati non prescrittivi (gestionali e indicativi)
Art. 4 Grandezze edilizie	<i>Miglioramento della chiarezza normativa</i>	Si escludono dal calcolo della superficie utile lorda (SUL) alcune superfici non praticabili o spazi comuni o locali tecnici per migliorare la qualità progettuale
Art. 6 Classificazione delle destinazioni d'uso	<i>Allineamento con aggiornamenti legislativi nazionali e/o regionali</i>	Riordino generale dell'articolo dovuto al recepimento dell'articolo 23-ter co.1 del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n. 380/2001 che individua cinque categorie funzionali: <i>residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, rurale</i> .
<u>Art. 6-bis Edilizia Residenziale Sociale (ERS) (nuovo articolo)</u>	<i>Allineamento con aggiornamenti legislativi nazionali e/o regionali</i>	Le diverse classificazioni delle destinazioni d'uso inducono ad una riflessione sul concetto di casa (abitazione) intesa come servizio e pertanto si è introdotto un nuovo articolo. L'edilizia residenziale sociale, in quanto servizio economico di interesse generale, costituisce una dotazione complementare del sistema di servizi collettivi (articolo 1, comma 5, D.M. del 22/04/2008).
Art. 7 Parcheggi pubblici e privati	<i>Miglioramento della chiarezza normativa e allineamento con provvedimento già in essere</i>	Riordino generale dell'articolo dovuto al recepimento dell'art. 23-ter comma 1 del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n. 380/2001 e pertanto adeguamento dei carichi urbanistici finalizzati al reperimento dei parcheggi; inoltre, si recepisce nel corpo normativo la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010 in merito al regolamento sulla monetizzazione dello standard non reperito
Art. 8 Standard urbanistici	<i>Miglioramento della chiarezza normativa</i>	Flessibilità, fermo restando la normativa sovraordinata D.M. n. 1444/1968, in merito al reperimento dello standard
Art. 9 Categorie di intervento urbanistico e edilizio	<i>Allineamento con aggiornamenti legislativi nazionali e/o regionali</i>	Riordino generale dell'articolo dovuto al recepimento del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n. 380/2001 sulla definizione delle categorie di intervento urbanistico-edilizio, rispondente alla normativa nazionale e regionale che elimini incertezze interpretative.
Art. 12 Modalità di attuazione del PRG	<i>Allineamento con aggiornamenti legislativi nazionali e/o regionali</i>	Si introduce in coerenza con la normativa vigente (Art.28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e articolo 1-ter L.R. n. 36/1987) nella modalità di attuazione diretta del PRG il " <i>Permesso di costruire convenzionato</i> "
Art. 13 Norme generali per gli interventi indiretti	<i>Miglioramento della chiarezza normativa:</i>	Si introduce tra criteri generali per la predisposizione di interventi urbanistici indiretti l'attenzione sull'uso sostenibile del suolo, anche attraverso soluzioni progettuali volte a prediligere lo sviluppo verticale degli edifici.
Art. 14 Programma Integrato	<i>Ottimizzazione dei processi autorizzativi/procedurali</i>	Si esplicita semplificando la procedura di formazione del Programma Integrato, quale strumento indiretto previsto dalle NTA.
Art. 16 <u>Beni segnalati in</u> Carta per la qualità	<i>Miglioramento della chiarezza normativa:</i>	Riordino dell'articolo sul carattere prescrittivo della norma di componente a fronte delle indicazioni riportate nell'elaborato elaborato gestionale G1 e G2.

Articolo	Descrizione modifica	
Art. 19 Compensazioni urbanistiche	<i>Miglioramento della chiarezza normativa:</i>	Integrazione all'articolo estendendo tra gli Ambiti di compensazione (aree di atterraggio) di cui all'art.18 anche le aree interne ai perimetri dei Piani di Zona.
Art. 20 Contributo straordinario di urbanizzazione	<i>Miglioramento della chiarezza normativa:</i>	Chiarimento in merito all'assoggettabilità al contributo straordinario
Art. 21 Incentivi per il rinnovo edilizio e <u>rigenerazione urbana</u>	<i>Miglioramento della chiarezza normativa:</i> <i>Allineamento con aggiornamenti legislativi nazionali e/o regionali</i>	Riordino dell'articolo della norma vigente e recepimento della norma regionale sull'applicazione degli incentivi per il rinnovo edilizio volti a favorire interventi di rigenerazione urbana.
<u>Art. 21-bis Edifici abbandonati e degradati (nuovo articolo)</u>	<i>Ottimizzazione dei processi autorizzativi/procedurali</i>	Si definisce una disciplina per il recupero e la restituzione alla città di edifici dismessi e abbandonati da anni, nell'ottica di una rigenerazione che minimizzi il consumo di suolo.
<u>Art. 21-ter Registro dei crediti edilizi (nuovo articolo)</u>	<i>Ottimizzazione dei processi autorizzativi/procedurali</i>	Si istituisce il Registro dei crediti edilizi per monitorare lo stato di attuazione della manovra compensativa (partenze e atterraggi), l'entità delle volumetrie compensate, lo stato di attuazione delle aree cedute e da cedere e l'entità delle volumetrie ancora da compensare ed eventuali interventi di rigenerazione.
Art. 22 Cessione compensativa	<i>Miglioramento della chiarezza normativa</i>	Ampliare e semplificare il meccanismo della cessione compensativa per l'acquisizione delle aree a Servizi riducendo al minimo la necessità del ricorso all'esproprio.
Art. 24 Norme Generali Art. 25 Tessuti della Città Storica Art. 26 Tessuti di origine medievale (T1) Art. 27 Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria (T2) Art. 28 Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca (T3) Art. 29 Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4) Art. 30 Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5) Art. 31 Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6) Art. 32 Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)	<i>Miglioramento della chiarezza normativa</i> <i>Allineamento con aggiornamenti legislativi nazionali e/o regionali</i>	Riordino e adeguamento dovuto al recepimento del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n. 380/2001 sulla definizione delle categorie di intervento urbanistico-edilizio, in modo da avere un quadro normativo rispondente alla normativa nazionale e regionale che elimini incertezze interpretative, riportando le diverse sottocategorie di intervento edilizio individuate nella Città Storica ai soli 5 interventi previsti dal legislatore nazionale mantenendo il livello di tutela parametrato con quanto previsto dal PRG vigente. Si semplifica l'attuazione degli interventi attraverso l'introduzione della modalità convenzionata, così come definita all'art.12.



Articolo	Descrizione modifica	
Art. 33 Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario (T8) Art. 34 Edifici isolati (T9) Art. 35 Nuclei storici isolati (T10) <u>Art. 35-bis Nuclei isolati di recente realizzazione (nuovo articolo)</u> Art. 36 Edifici e complessi speciali. Norme Generali Art. 37 Centro archeologico monumentale (CArME) Art. 38 Capisaldi architettonici e urbani (C1) Art. 39 Ville storiche (C2) Art. 40 Grandi attrezzature e impianti post-unitari (C3) Art. 41 Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale (C4) Art. 42 Spazi aperti della Città Storica		Si rimodulano attraverso esclusioni o limitazioni o concessioni alcune destinazioni d'uso (commerciale, pubblici esercizi) anche con relativi dati dimensionali, senza incidere sul dimensionamento generale dello strumento urbanistico e per alcuni Tessuti si "ricalibrano" accorpamenti o frazionamenti di unità immobiliari esistenti nell'ottica di prediligere la funzione residenziale. Per preservare la residenzialità di particolari zone della Città Storica si limitano i cambi di destinazione d'uso verso abitazioni ad uso ricettivo. Si chiariscono competenze assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia" (Co.Q.U.E), alla Sovrintendenza Capitolina e alla Soprintendenza, Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma per il rilascio dei pareri all'interno della Città Storica.
Art. 45 Tessuti della Città consolidata. Norme Generali Art. 46 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1) Art. 47 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2) Art. 48 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) Art. 49 Verde privato	<i>Miglioramento della chiarezza normativa:</i> <i>Allineamento con aggiornamenti legislativi nazionali e/o regionali</i> <i>Adeguamento a Sentenza</i>	Riordino e adeguamento dovuto al recepimento del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n. 380/2001 sulla definizione delle categorie di intervento urbanistico-edilizie, in modo da avere un quadro normativo rispondente alla normativa nazionale e regionale che elimini incertezze interpretative, riportando le diverse sottocategorie di intervento edilizio individuate nella <i>Città Consolidata</i> ai soli interventi previsti dal legislatore nazionale mantenendo il livello di tutela parametrato con quanto previsto dal PRG vigente. Riscrittura del comma 6 dell'art.45 dichiarato in parte illegittimo dalla Sentenza n. 4546/2010 del Consiglio di Stato sul cambio di destinazione d'uso verso il residenziale.
Art. 52 Tessuti della Città da ristrutturare Art. 53 Ambiti per Programmi Integrati	<i>Miglioramento della chiarezza normativa</i> <i>Allineamento con aggiornamenti legislativi nazionali e/o regionali</i>	Allineamento del testo normativo tra la modalità diretta e indiretta, indici di edificabilità e destinazioni d'uso che seppur modificate rientrano nel dimensionamento massimo ammissibile dal vigente PRG) che già dall'approvazione del 2008 ha creato oggettive difficoltà interpretative riscontrate anche da pareri resi dall'Avvocatura capitolina. L'art.53 introduce elementi di maggiore flessibilità nella fase di definizione dei Programmi, ammettendo la possibilità di iniziative anche da parte dei soggetti privati prevedendo espressamente l'attuazione per stralci funzionali (sub-ambiti).

Articolo	Descrizione modifica	
Art. 55 Nuclei di edilizia ex- abusiva da recuperare	<i>Allineamento con aggiornamenti legislativi nazionali e/o regionali</i>	Si introducono le azioni di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. n. 7/2017
Art. 57 Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali	<i>Allineamento con aggiornamenti legislativi nazionali e/o regionali</i>	Si introducono le azioni di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. n. 7/2017
Art. 60 Ambiti per i Programmi integrati	<i>Allineamento con aggiornamenti legislativi nazionali e/o regionali</i>	Si introducono le azioni di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. n. 7/2017
Art. 62 Ambiti a pianificazione particolareggiata definita	<i>Miglioramento della chiarezza normativa</i>	Chiarimenti in merito alla riproposizione di Programmi urbanistici, che non hanno concluso l'iter approvativo, in particolare riguardante la manovra di compensazione urbanistica.
Art. 64 Ambiti di programmazione strategica	<i>Ottimizzazione dei processi autorizzativi/procedurali</i>	Si inserisce, il Piano strategico operativo quale strumento di coordinamento tra gli interventi pubblici e privati all'interno degli Ambiti
Art. 67 Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata	<i>Miglioramento della chiarezza normativa</i>	Si precisa nel testo la non possibilità di individuare nuovi Ambiti di riserva per preservare le aree agricole
Art. 71 Reticolo idrografico	<i>Allineamento con aggiornamenti legislativi nazionali e/o regionali</i>	Si precisa nel testo quanto riportato nella norma sovraordinata PAI e PTPR.
Art. 76 Disciplina della nuova edificazione	<i>Allineamento con aggiornamenti regionali</i>	Si allinea la norma del PRG vigente alla normativa regionale sul PAMA/PUA
Art. 77 Disciplina della edificazione esistente	<i>Allineamento con aggiornamenti regionali</i>	Si allinea la norma del PRG vigente alla normativa regionale sul PAMA/PUA
Art. 79 Piano ambientale di miglioramento agricolo	<i>Allineamento con aggiornamenti regionali</i>	Si allinea la norma del PRG vigente alla normativa regionale sul PAMA/PUA
Art. 83 Servizi pubblici. Norme generali Art. 84 Servizi pubblici di livello urbano Art. 85 Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	<i>Ottimizzazione dei processi autorizzativi/procedurali</i>	Si rende più organica e sistematica la programmazione dei servizi attraverso la sistematizzazione del <i>Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi</i> . Si definisce la modalità di attuazione per la realizzazione dei servizi attraverso il <i>Progetto Unitario</i> rendendo più flessibile la sua predisposizione.
Art. 86 Servizi privati	<i>Allineamento con aggiornamenti legislativi nazionali e/o regionali</i>	Si introducono le azioni di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. n. 7/2017
Art. 87 Verde privato attrezzato	<i>Ottimizzazione dei processi autorizzativi/procedurali</i>	Maggiore flessibilità nell'attuazione degli interventi con la possibilità di procedere con il Progetto unitario esteso anche per parti di esso previa verifica da parte degli Uffici. Chiarimento nell'ambito delle grandezze edilizie con particolare riferimento all'esclusione dal computo della SUL di impianti sportivi con copertura tensostatica o tendostruttura, nonché gli spazi strettamente di supporto, (spogliatoi e servizi igienici, primo soccorso e servizi per il personale).
Art. 102 Infrastrutture tecnologiche	<i>Allineamento con aggiornamenti legislativi nazionali e/o regionali</i>	Recepimento dell'articolo 23-ter comma 1 del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n. 380/2001
Art. 105 Reti e impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile	<i>Miglioramento della chiarezza normativa e allineamento con provvedimento già in essere</i>	Adeguamento al regolamento approvato con Deliberazione A.C. n. 78 del 27 settembre 2024.

Articolo	Descrizione modifica	
Art. 107 Zone territoriali omogenee	<i>Allineamento con normativa sovraordinata</i>	Definizione delle zone omogenee per le aree ricadenti nei Piani di Assetto approvati ai sensi della L.R. n. 29/1997.
Art. 113 Norma Transitoria		Al fine di un miglior contemperamento degli interessi pubblici e privati in materia urbanistica/edilizia è necessario introdurre un nuovo comma per il regime transitorio

Impatti sul Piano Regolatore Generale vigente. Come già rappresentato, le modifiche apportate al corpo normativo non incidono sugli elaborati prescrittivi del Piano. Di conseguenza, non si verificano ricadute sugli elaborati prescrittivi, ovvero sui documenti che definiscono le regole e le prescrizioni per la trasformazione e l'uso del territorio. Questa scelta garantisce una continuità con i principi informatori dello strumento urbanistico vigente, preservando gli obiettivi e le linee guida che hanno ispirato il PRG. Le modifiche tecniche non introducono cambiamenti sostanziali nella pianificazione del territorio ma si limitano a ottimizzare o aggiornare aspetti specifici delle norme, senza stravolgere l'impianto generale del piano. Ciò consente di mantenere coerenza con le scelte urbanistiche già consolidate, evitando possibili conflitti o sovrapposizioni tra le nuove disposizioni e quelle esistenti.

Conformità al PRG vigente. Gli adeguamenti puntuali introdotti agli indici urbanistici si collocano entro le trasformazioni massime ammissibili dal PRG vigente. Nei *Tessuti della Città da ristrutturare*, l'indice di edificabilità (EF) per l'attuazione diretta è stato modificato da 0,3 mq/mq a 0,4 mq/mq, al fine di favorire interventi di ristrutturazione e riuso nelle aree da riqualificare.

Per le aree destinate a Servizi pubblici, ai fini della cessione compensativa (ad eccezione di quelle ricadenti nella *Città Storica*), l'indice per l'attuazione diretta è stato incrementato da 0,04 mq/mq a 0,05 mq/mq, con riferimento alla quota che permane in proprietà privata. Le variazioni si collocano comunque entro i limiti massimi previsti dal dimensionamento del PRG vigente, pari a 0,6 mq/mq per i *Tessuti della Città da ristrutturare* e a 0,06 mq/mq per le aree destinate a Servizi pubblici.

Le modifiche introdotte si configurano pertanto come una rimodulazione delle norme tecniche, orientata a ottimizzare gli interventi di riqualificazione e la gestione delle aree pubbliche e private, senza modificare il quadro generale definito dallo strumento urbanistico vigente.

Nuove regole. La variante normativa si inserisce nel quadro delle regole del Piano Regolatore vigente come un'evoluzione mirata a rafforzare e rendere più efficaci alcune disposizioni già presenti. In particolare, le principali misure introdotte si articolano nei seguenti ambiti di intervento:

- *Recupero del patrimonio edilizio esistente.* Si incentiva il recupero degli immobili abbandonati o in stato di degrado, introducendo una disciplina specifica per il loro ripristino e riuso, con l'obiettivo di promuovere la rigenerazione urbana e contenere il consumo di suolo.
- *Ricalibrazione delle competenze.* Vengono ridefinite le competenze degli Organi politici per l'approvazione delle modifiche agli elaborati non prescrittivi gestionali e indicativi. Questo passaggio mira a semplificare e ottimizzare i processi decisionali, garantendo maggiore efficienza nelle trasformazioni piano.
- *Rafforzamento dell'elaborato gestionale G1 Carta per la Qualità.* L'elaborato gestionale "G1" assume un ruolo centrale di supporto alla progettazione, chiarendo anche la funzione del parere della Sovrintendenza, volto a garantire la qualità formale e architettonica degli interventi sugli edifici censiti.
- *Promozione della rigenerazione urbana e sostenibilità ambientale.* Tra i criteri generali per la predisposizione degli interventi urbanistici, viene data priorità alla rigenerazione urbana e alla sostenibilità ambientale.
- *Limitazione dei cambi di destinazione d'uso in alcuni tessuti della Città Storica.* Per preservare la residenzialità di alcuni *Tessuti della Città Storica*, si limitano i cambi di destinazione d'uso verso usi

ricettivi e gli accorpamenti e frazionamenti di unità immobiliari esistenti. Si rimodulano alcune destinazioni d'uso (commerciali e di pubblici esercizi) attraverso esclusioni, limitazioni o concessioni, senza che queste modifiche incidano sul dimensionamento complessivo del PRG.

- *Chiarezza sulle competenze degli organi di controllo nel rilascio di pareri.* Sono precisate le competenze degli enti preposti al rilascio dei pareri nella Città Storica (Co.Q.U.E, Sovrintendenza Capitolina, Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma) al fine di garantire maggiore coordinamento e tutela dei valori storici, architettonici e paesaggistici.
- *Tutela delle aree agricole.* Si rafforza la salvaguardia delle aree agricole, evitando l'individuazione di nuovi "Ambiti di riserva" e limitando l'espansione urbana.

Nuovi strumenti. La variante al corpo normativo del PRG rafforza e ottimizza gli strumenti già esistenti, introducendo migliorie funzionali volte a rispondere alle esigenze attuali e semplificare i processi di trasformazione urbana, nel rispetto della normativa vigente e promuovendo la rigenerazione urbana e la sostenibilità ambientale. Si analizzano a seguire gli strumenti introdotti:

- *Permesso di costruire convenzionato:* come previsto dall'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 1-ter della L.R. n. 36/1987, si introduce tale strumento per la modalità di attuazione diretta del PRG con l'obiettivo di semplificare i processi autorizzativi, promuovendo una maggiore collaborazione tra pubblico e privato e assicurando che gli interventi edilizi siano coerenti con gli obiettivi del PRG.
- *Istituzione del Registro dei crediti edilizi:* Si istituisce il Registro dei crediti edilizi, uno strumento innovativo finalizzato a:
 - o Semplificare gli interventi di rigenerazione urbana: Il registro consente di tracciare e gestire i crediti edilizi derivanti da compensazioni volumetriche, facilitando la realizzazione di interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana;
 - o Restituire trasparenza e controllo sulla manovra compensativa: Attraverso il registro, è possibile individuare con precisione le aree oggetto di compensazione, l'entità delle volumetrie compensate, lo stato di attuazione delle aree cedute e da cedere, nonché l'entità delle volumetrie ancora da compensare. Questo permette di monitorare l'effettiva realizzazione degli interventi compensativi e di garantire il rispetto degli impegni assunti dai privati.

Semplificazione delle procedure attuative. Le modifiche al corpo normativo riguardano le procedure degli strumenti attuativi già previsti dal PRG, con l'obiettivo di semplificare i processi, ridurre i tempi e migliorare la qualità degli interventi. Gli strumenti oggetto di modifica sono:

- *Programma Integrato* (art.14 delle NTA vigenti): La proposta aggiorna e integra la procedura per la formazione e l'attuazione del Programma Integrato, strumento delle NTA finalizzato a coordinare interventi urbanistici e territoriali complessi, introducendo elementi di maggiore flessibilità ed efficienza, al fine di renderlo adattabile alle esigenze specifiche del territorio.
- *Progetto Unitario* (art.83 delle NTA vigenti): è lo strumento operativo per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture. Per rendere più agile ed efficiente il processo, la proposta inserisce una maggiore flessibilità nella predisposizione del Progetto, che può essere sviluppato e attuato anche per parti funzionali.
- *Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi* (art.83 delle NTA vigenti): La proposta di modifica chiarisce e precisa i contenuti del programma, fornendo anche indicazioni per la sua implementazione e monitoraggio.

La Variante in esame intende agire sui meccanismi attuativi legati al modello perequativo. A seguire si analizzano le modalità di azione previste dalla Variante in merito a tali aspetti.

In merito agli *Ambiti di compensazione e Compensazioni urbanistiche*, si facilita la chiusura della manovra compensativa introducendo nuove modalità operative: tra le componenti di *atterraggio* rientrano non solo gli ambiti di cui all'art.18 delle NTA vigenti, ma anche le aree interne ai Piani di zona già nella disponibilità di Roma Capitale. Inoltre, il soggetto privato può proporre direttamente all'Amministrazione il "*compensando*" con cui attuare la proposta di programma urbanistico.

Il *Contributo straordinario* rappresenta un importante strumento a sostegno dei processi di riqualificazione. La Variante ne chiarisce il campo di applicazione del contributo straordinario e si amplia l'utilizzo dei proventi a sostegno delle politiche della casa. In tale senso, le somme potrebbero essere destinate a iniziative volte a promuovere l'edilizia sociale nonché interventi strategici programmati dall'Amministrazione.

In merito alla *Cessione compensativa*, la norma è stata modificata riprendendo la proposta di Giunta comunale di pre-adozione (2002), estendendo a tutte le aree destinate a servizi pubblici, esclusa la Città Storica, il meccanismo della cessione compensativa. Tale istituto punta a limitare il ricorso all'esproprio, ormai impraticabile per la ridotta capacità finanziaria dell'Amministrazione, le indennità commisurate ai valori di mercato, la decadenza quinquennale dei vincoli urbanistici e l'obbligo di indennizzo in caso di loro legittima reiterazione. La cessione compensativa prevede che il privato trasferisca gratuitamente all'Amministrazione l'80% dell'area destinata a servizi, ottenendo in cambio un indice di edificabilità territoriale (ET) pari a 0,05 da utilizzare sul restante 20% mantenuto in proprietà. Tale indice consente la realizzazione di volumetrie con le destinazioni d'uso già previste dalla norma vigente e definite dall'art. 6 delle NTA: piccole strutture di vendita, pubblici esercizi, servizi alle persone, attrezzature collettive (CU/m), residenze sanitarie per anziani e alloggio sociale ai sensi del DM 22.04.2008, compresi gli studentati (CU/b). La proposta resta coerente con gli obiettivi di sostenibilità urbanistica, non modifica il dimensionamento definito in sede di adozione del Piano (2003) e chiarisce nel dettaglio modalità e fasi procedurali per la predisposizione della cessione.

Nel quadro della riqualificazione dei tessuti urbani degradati e della promozione di una pianificazione sostenibile, la Variante normativa riorganizza la disciplina degli *incentivi per il rinnovo edilizio e la rigenerazione urbana*, operando su due fronti complementari: la semplificazione delle modalità di accesso e la ricalibrazione dei criteri di ammissibilità. Questo aggiornamento consente una gestione più efficiente e trasparente degli incentivi, orientando gli interventi privati verso obiettivi di sostenibilità ambientale (efficientamento energetico, adeguamento sismico), recupero del patrimonio edilizio esistente, e complessivo miglioramento della qualità urbana, in coerenza con le politiche regionali e nazionali di rigenerazione urbana e riduzione del consumo di suolo.

Impatti sul dimensionamento e sul computo degli standard. La Variante non altera il bilancio complessivo delle aree a standard, non introducendo nuove aree edificabili. Tale modifica, infatti, si limita a ridefinire gli usi e le destinazioni di alcune componenti, senza alterare l'equilibrio complessivo e mantenendo invariato il rapporto tra aree destinate a servizi, verde pubblico e parcheggi. Tuttavia, essa apporta una rimodulazione dei valori massimi già esistenti per l'indice di edificabilità (EF) relativamente agli interventi diretti nei *Tessuti della Città da ristrutturare*. In particolare, la modifica mantiene l'indice di edificabilità entro il limite massimo già previsto dalla modalità indiretta, che è pari a 0,6 mq/mq. Questo significa che, pur agendo sui parametri edificatori, la variante non supera i limiti già stabiliti, garantendo una continuità con le previsioni urbanistiche esistenti e rispettando i vincoli imposti dalla normativa vigente.

Inoltre, come già specificato, ai fini della acquisizione delle aree destinate a Servizi pubblici si è deciso, nell'ambito del più generale modello attuativo perequativo, di ampliare il meccanismo della cessione compensativa riducendo al minimo la necessità del ricorso all'esproprio. Gli incrementi introdotti dalla cessione compensativa rispetto alla normativa vigente determinano un esiguo aumento del peso insediativo rientrando comunque nel dimensionamento complessivo. Pertanto, non si configurano ripercussioni significative sul dimensionamento complessivo degli standard urbanistici previsti dal Piano Regolatore Generale vigente, già ampiamente soddisfatti. La Variante normativa si concentra su un adeguamento interno dei parametri di edificabilità, senza determinare modifiche sostanziali all'assetto complessivo del territorio.

- Gli obiettivi della Normativa Istitutiva

La descrizione della Variante, relativamente ai contenuti della stessa, è opportunamente riassumibile e trascrivibile secondo gli obiettivi implicitamente definiti dalla normativa istitutiva. Nel caso di specie, trattasi di variante parziale alle NTA vigenti.

RIFERIMENTI NORMATIVI	OBIETTIVI
Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 – art.1	Definizione dell'assetto, dell'incremento edilizio dei centri abitati e dello sviluppo urbanistico in genere nel territorio comunale
Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 – art.7	Indicazione della: - la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti; - la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona; - le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù; - le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale; - i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;
Deliberazione Giunta Capitolina n. 120 del 14 aprile 2022	Risoluzione di problematiche derivanti da contenziosi in essere e/o dal mancato adeguamento alla normativa sovraordinata statale e regionale. Introduzione di principi propri della rigenerazione urbana con le procedure previste dalla L.R. n. 7/2017, con l'obiettivo generale di azzeramento del consumo di suolo entro il 2050.

Gli obiettivi della Variante (Strategie) sono di seguito sintetizzati, come desunti dalla normativa istitutiva precedentemente richiamata.

OBIETTIVI (NORMATIVI)	OBIETTIVI SPECIFICI DELLA VARIANTE (STRATEGIE)	Riferimento Articolo NTA modificati
Definizione dell'assetto, dell'incremento edilizio dei centri abitati e dello sviluppo urbanistico in genere nel territorio comunale.	Conformità alle caratteristiche essenziali dello strumento urbanistico generale o dei relativi criteri di impostazione	Tutti gli articoli
	Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente	Art. 21 bis
	Tutela della Città Storica e della residenzialità nel Centro Storico	Da Artt. 24 al 30; Art. 36
	Tutela delle aree agricole	Art. 67; Art.76



Indicazione delle norme per l'attuazione del piano.	Rafforzamento ed ottimizzazione di strumenti già presenti nel piano vigente e Semplificazione delle procedure attuative	Art. 14, Art. 19, Art. 20, Art. 24 Art. 22; Art. 53; Art. 62; Art. 64 Art. 83; Art. 84; Art. 85; Art. 86; Art. 87
	Semplificazione e ottimizzazione dei processi decisionali	Art. 2;
	Chiarimento normativo	Art. 4; Art. 8
Risoluzione di problematiche derivanti da contenziosi in essere e/o dal mancato adeguamento alla normativa sovraordinata statale e regionale.	Chiarimento delle competenze e delle procedure in merito al rilascio dei pareri	Art. 16; Art. 24
	Adeguamento alla normativa sovraordinata; recepimento di sentenze passate in giudicato, delibere che superano di fatto le NTA vigenti.	Art. 6, Art. 7, Art. 9, Art. 12, Art. 16, Art. 20; Artt. da 24 a 42; Art. da 45 a 49; Art. 52; Art. 53; Art. 76; Art. 77; Art.79; Art. 105; Art. 107
Introduzione di principi propri della rigenerazione urbana con le procedure previste anche dalla L.R. n. 7/2017, con l'obiettivo generale di azzeramento del consumo di suolo entro il 2050.	Promozione della rigenerazione urbana e sostenibilità ambientale	Art. 13; Art. 21, Art. 21 ter; Art. 55; Art. 57; Art. 60

Obiettivi inerenti alla Variante derivanti dalla normativa istitutiva

Le Azioni della variante. Dalla tabella che segue emergono gli obiettivi principali (implicitamente definiti dalla normativa di riferimento) che la Variante è in grado di attuare. Inoltre, sono indicate le finalità più rilevanti e consone alla Variante stessa, le quali vengono attuate per mezzo di specifiche azioni.

OBIETTIVI SPECIFICI DELLA VARIANTE (STRATEGIE)	AZIONI DELLA VARIANTE	Riferimento Articoli NTA modificati
Conformità alle caratteristiche essenziali dello strumento urbanistico generale o dei relativi criteri di impostazione	Mantenimento dell'impianto generale del Piano Regolatore Generale (PRG) con il mantenimento sostanziale delle disposizioni principali, degli indici urbanistici, delle destinazioni d'uso del territorio e dei vincoli di tutela ambientale e storico-artistici	Tutti gli articoli
	Introduzione di adeguamenti degli indici urbanistici solo in casi specifici e comunque nei limiti delle trasformazioni massime ammissibili previste dal PRG vigente.	Art. 7; Art. 22; Art. 52; Art. 53
	Definizione dell'Edilizia residenziale sociale come dotazione complementare del sistema di servizi collettivi (art.1 comma 5 del D.M. 22.04.2008).	Art. 6-bis
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente	Definizione di una disciplina specifica per il ripristino degli immobili in stato di abbandono e di degrado	Art. 21 bis



Tutela della Città Storica e della residenzialità nel Centro Storico	Limitazione dei cambi di destinazione d'uso verso abitazioni ad uso ricettivo	Art. 25; Art. 26; Art. 27; Art. 28; Art. 29; Art. 30
	Rimodulazione di alcune destinazioni d'uso (come quelle commerciali e di pubblici esercizi) attraverso esclusioni, limitazioni o concessioni	Art. 26; Art. 27; Art. 28; Art. 29; Art. 30
	Ridefinizione delle prescrizioni particolari e delle limitazioni connesse agli accorpamenti o ai frazionamenti di unità immobiliari esistenti	Art. 25; Art. 26; Art. 27; Art. 28; Art. 29; Art. 30
	Ridefinizione del contributo straordinario per tutti gli interventi che generano "le più rilevanti valorizzazioni immobiliari"	Art. 25; Art. 36
	Rafforzamento del ruolo del Comitato per la Qualità Urbana e Edilizia (Co.Q.U.E)	Art. 24; Art. 25
Tutela delle aree agricole	Preclusione all'individuazione di nuovi "Ambiti di riserva"	Art. 67
	Riduzione dell'indice relativo alla nuova edificazione a destinazione "abitazione agricole" da 0,002 mq/mq a 0.001 mq/m	Art. 76
Rafforzamento ed ottimizzazione di strumenti già presenti nel piano e Semplificazione delle procedure attuative	Estensione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente (ex art.27 della L. n. 457/1978) ai fini dell'applicazione nella Città Storica del Piano di Recupero	Art. 24
	Introduzione del Piano Strategico Operativo quale strumento di coordinamento tra interventi pubblici e privati	Art. 64
	Ampliamento del meccanismo della cessione compensativa per l'acquisizione delle aree a servizi	Art. 22
	Rimodulazione delle fasi procedurali di formazione e attuazione del Programma Integrato	Art. 14; Art. 53
	Sistematizzazione del Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi e possibilità di attuare il Progetto Unitario anche per parti funzionali	Art. 83
	Introduzione di criteri e standard specifici volti a migliorare la fattibilità degli interventi nei servizi pubblici	Art. 84; Art. 85;
	Introduzione di criteri e standard specifici volti a migliorare la fattibilità degli interventi su aree a verde privato	Art. 86; Art. 87;
	Specifiche della modalità operativa per l'individuazione di Ambiti di compensazione ai fini della chiusura della manovra compensativa	Art. 19; Art. 62;
	Specifiche del campo di applicazione del contributo straordinario anche a sostegno delle politiche della casa	Art. 20

Semplificazione e ottimizzazione dei processi decisionali	Ridefinizione delle competenze degli Organi politici per l'approvazione delle modifiche agli elaborati non prescrittivi (gestionali e indicativi)	Art. 2
Chiarimento normativo	Esclusione dal calcolo della SUL di superfici non praticabili, spazi comuni o locali tecnici	Art. 4
	Chiarimento delle modalità di calcolo dello standard urbanistico	Art. 8
Chiarimento delle competenze e delle procedure in merito al rilascio dei pareri	Eliminazione delle sovrapposizioni di competenza nell'espressione dei pareri in presenza di tipologie di tutele dello stesso tipo	Art. 16; Art. 24
	Rafforzamento della natura gestionale dell'elaborato G1 Carta per la Qualità e dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi" quale strumento di conoscenza e supporto alla progettazione degli interventi e finalizzato a garantire il miglioramento della qualità formale, compositiva e architettonica degli interventi	Art. 16
Adeguamento alla normativa sovraordinata; recepimento di sentenze passate in giudicato, delibere che superano di fatto le NTA vigenti	Allineamento delle definizioni delle classificazioni d'uso e delle categorie di intervento in applicazione di quanto previsto dalla normativa vigente (art. 23-ter D.P.R. n. 380/2001)	Art. 6; Art. 9, Artt. da 24 a 42; Art. da 45 a 49; Art. 52; Art. 53
	Introduzione della disciplina del mutamento d'uso in applicazione di quanto previsto dalla normativa vigente (art. 23-ter D.P.R. n. 380/2001 e della Sentenza del Consiglio di Stato n. 4546/2010)	Art. 6; Art. 45
	Introduzione del Permesso di costruire Convenzionato in applicazione di quanto previsto dalla normativa vigente (art. 28-bis D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 1-ter L.R. n. 36/1987 e s.m.i.), promuovendo una maggiore collaborazione tra pubblico e privato e assicurando che gli interventi edilizi siano coerenti con gli obiettivi del PRG vigente	Art. 12; Art. 45
	Recepimento della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010 e s.m.i. sulla monetizzazione dello standard.	Art. 7
	Definizione degli interventi di installazione di impianti solari e fotovoltaici ed eolici già in applicazione ai sensi della circolare della Soprintendenza Capitolina prot. 16722/2016	Art. 16
	Rafforzamento del ruolo del Comitato per la Qualità Urbana e Edilizia (Co.Q.U.E)	Art. 24; Art. 25
	Adeguamento agli artt. 57 e 57-bis della L.R. n. 38/1999	Art. 76, Art. 77, Art. 79
	Adeguamento al Regolamento approvato con Deliberazione di A.C. n. 78/2024 - Reti e impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile	Art. 105
	Adeguamento alla definizione delle zone omogenee per le aree ricadenti nei Piani di Assetto approvati ai sensi della L.R. n.29/1997	Art. 107



Promozione della rigenerazione urbana e sostenibilità ambientale	Organizzazione delle modalità di accesso agli incentivi	Art. 21
	Istituzione del Registro dei crediti edilizi	Art. 21 ter
	Uso sostenibile del suolo	Art. 13
	Promuovere il recupero degli edifici esistenti all'interno di Ambiti di rigenerazione	Art. 55; Art. 57; Art. 60

Correlazione obiettivi e azioni della Variante

Tabella sintetica di: Obiettivi, Strategie, Azioni del Variante. In particolare, a partire dagli obiettivi generali si passa alla definizione delle strategie per poi individuare le diverse azioni che la Variante intende adottare per il loro conseguimento. Nel caso specifico si è scelto di individuare le azioni della Variante con la numerazione indicata nella descrizione riportata ai paragrafi precedenti.

OBIETTIVI	
OB 1	Definizione dell'assetto, dell'incremento edilizio dei centri abitati e dello sviluppo urbanistico in genere nel territorio comunale.
OB 2	Indicazione delle norme per l'attuazione del piano.
OB 3	Risoluzione di problematiche derivanti da contenziosi in essere e/o di adeguamento alla normativa sovraordinata statale e regionale.
OB 4	Introduzione di principi propri della rigenerazione urbana con le procedure previste anche dalla L.R. n. 7/2017, con l'obiettivo generale di azzeramento del consumo di suolo entro il 2050.
STRATEGIE	
S 1	Conformità alle caratteristiche essenziali dello strumento urbanistico generale o dei relativi criteri di impostazione
S 2	Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
S 3	Tutela della Città Storica e della residenzialità nel Centro Storico
S 4	Tutela delle aree agricole
S 5	Rafforzamento ed ottimizzazione di strumenti già presenti nel piano vigente e Semplificazione delle procedure attuative
S 6	Semplificazione e ottimizzazione dei processi decisionali
S 7	Chiarimento normativo
S 8	Chiarimento delle competenze e delle procedure in merito al rilascio dei pareri
S 9	Adeguamento alla normativa sovraordinata; recepimento di sentenze passate in giudicato, delibere che superano di fatto le NTA vigenti.
S 10	Promozione della rigenerazione urbana e sostenibilità ambientale
AZIONI	
A 1	Mantenimento dell'impianto generale del Piano Regolatore Generale vigente (PRG) con il mantenimento sostanziale delle disposizioni principali, degli indici urbanistici, delle destinazioni d'uso del territorio e dei vincoli di tutela ambientale e storico-artistici. Tutti gli articoli

A 2	Introduzione di adeguamenti degli indici urbanistici solo in casi specifici e comunque nei limiti delle trasformazioni massime ammissibili previste dal PRG vigente. Art. 7; Art. 22; Art. 52; Art. 53
A 3	Definizione dell'Edilizia residenziale sociale come dotazione complementare del sistema di servizi collettivi (art.1 comma 5 del DM 22.04.2008). Art. 6 bis
A 4	Definizione di una disciplina specifica per il ripristino degli immobili in stato di abbandono e di degrado Art. 21 bis
A 5	Limitazione dei cambi di destinazione d'uso verso abitazioni ad uso ricettivo Art. 25; Art. 26; Art. 27; Art. 28; Art. 29; Art. 30
A 6	Rimodulazione di alcune destinazioni d'uso (come quelle commerciali e di pubblici esercizi) attraverso esclusioni, limitazioni o concessioni Art. 26; Art. 27; Art. 28; Art. 29; Art. 30
A 7	Ridefinizione delle prescrizioni particolari e delle limitazioni connesse agli accorpamenti o ai frazionamenti di unità immobiliari esistenti. Art. 25; Art. 26; Art. 27; Art. 28; Art. 29; Art. 30
A 8	Ridefinizione del contributo straordinario per tutti gli interventi che generano "le più rilevanti valorizzazioni immobiliari". Art. 25; Art. 36
A 9	Rafforzamento del ruolo del Comitato per la Qualità Urbana e Edilizia (Co.Q.U.E) Art. 24; Art.25
A 10	Preclusione all'individuazione di nuovi "Ambiti di riserva" Art. 67
A 11	Riduzione dell'indice relativo alla nuova edificazione a destinazione "abitazione agricole" da 0,002 mq/mq a 0.001 mq/mq. Art. 76
A 12	Estensione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente (ex art.27 della L. n. 457/1978) ai fini dell'applicazione nella Città Storica del Piano di Recupero. Art. 24
A 13	Introduzione del Piano Strategico Operativo quale strumento di coordinamento tra interventi pubblici e privati. Art. 64
A 14	Ampliamento del meccanismo della cessione compensativa per l'acquisizione delle aree a servizi Art. 22
A 15	Rimodulazione delle fasi procedurali di formazione e attuazione del Programma Integrato Art. 14; Art. 53
A 16	Sistematizzazione del programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi e possibilità di attuare il Progetto Unitario anche per parti funzionali. Art. 83
A 17	Introduzione di criteri e standard specifici volti a migliorare la fattibilità degli interventi nei servizi pubblici Art. 84; Art. 85;
A 18	Introduzione di criteri e standard specifici volti a migliorare la fattibilità degli interventi su aree a verde privato Art. 86; Art. 87;
A 19	Specifiche della modalità operativa per l'individuazione di Ambiti di compensazione ai fini della chiusura della manovra compensativa Art. 19; Art. 62;
A 20	Specifiche del campo di applicazione del contributo straordinario anche a sostegno delle politiche della casa Art. 20
A 21	Ridefinizione delle competenze degli Organi politici per l'approvazione delle modifiche agli elaborati non prescrittivi (gestionali e indicativi) Art. 2
A 22	Esclusione dal calcolo della SUL di superfici non praticabili, spazi comuni o locali tecnici Art. 4
A 23	Chiarimento delle modalità di calcolo dello standard urbanistico Art. 8
A 24	Eliminazione delle sovrapposizioni di competenza nell'espressione dei pareri in presenza di tipologie di tutele dello stesso tipo Art. 16; Art. 24
A 25	Rafforzamento della natura gestionale dell'elaborato G1 Carta per la Qualità e dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi" quale strumento di conoscenza e supporto alla progettazione degli interventi e finalizzato a garantire il miglioramento della qualità formale, compositiva e architettonica degli interventi Art. 16
A 26	Allineamento delle definizioni delle classificazioni d'uso e delle categorie di intervento in applicazione di quanto previsto dalla normativa vigente (art. 23-ter D.P.R. n. 380/2001). Art. 6; Art. 9, Artt. da 24 a 42; Art. da 45 a 49; Art. 52; Art. 53

A 27	Introduzione della disciplina del mutamento d'uso in applicazione di quanto previsto dalla normativa vigente (art. 23-ter D.P.R. n. 380/2001 e della sentenza del Consiglio di Stato n. 4546/2010). Art. 6; Art. 45
A 28	Introduzione del Permesso di costruire Convenzionato in applicazione di quanto previsto dalla normativa vigente (art. 28-bis D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 1-ter L.R. n. 36/1987), promuovendo una maggiore collaborazione tra pubblico e privato e assicurando che gli interventi edilizi siano coerenti con gli obiettivi del PRG. Art. 12; Art. 45
A 29	Recepimento della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010 e s.m.i. sulla monetizzazione dello standard. Art.7
A 30	Definizione degli interventi di installazione di impianti solari e fotovoltaici ed eolici in applicazione circolare della Sovrintendenza Capitolina prot. 16722/2016. Art. 16
A 31	Adeguamento agli art. 57 e 57-bis della L.R. n. 38/1999 Art. 76, Art. 77, Art. 79
A 32	Adeguamento al Regolamento approvato con Deliberazione di A.C. n. 78/2024 su Reti e impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile. Art. 105
A 33	Adeguamento alla definizione delle zone omogenee per le aree ricadenti nei Piani di Assetto approvati ai sensi della L. R. n. 29/1997. Art. 107
A 34	Organizzazione delle modalità di accesso agli incentivi Art. 21
A 35	Istituzione del Registro dei crediti edilizi Art. 21 ter
A 36	Uso sostenibile del suolo Art. 13
A 37	Promuovere il recupero degli edifici esistenti all'interno di Ambiti di rigenerazione. Art. 55; Art. 57; Art. 60

IL QUADRO PROGRAMMATICO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E DI SETTORE

- Siti Rete Natura 2000

Il territorio di Roma Capitale comprende sei siti della Rete Natura 2000, per una superficie complessiva di circa 7.975 ettari, pari a circa il 6% della superficie comunale. Il sito più esteso è la ZPS IT6030084 – Castel Porziano (Tenuta presidenziale), di 6.039 ettari, che include le due Zone Speciali di Conservazione IT6030027 – Castel Porziano (fascia costiera) e IT6030028 – Castel Porziano (querceti igrofili). Gli altri siti – IT6030025 Macchia Grande di Ponte Galeria, IT6030053 Sughereta di Castel di Decima e IT6030052 Villa Borghese e Villa Pamphili – assommano complessivamente a 1.936 ettari. I siti sono collocati prevalentemente nel settore sud-occidentale del territorio, prossimo alla costa o nell'immediato entroterra, e ricadono all'interno di aree naturali protette nazionali o regionali, con la sola eccezione del sito Villa Borghese e Villa Pamphili, collocato nel tessuto urbano consolidato della *Città Storica*.

I siti IT6030025, IT6030027, IT6030028, IT6030053 e IT6030084 sono classificati dal PRG vigente nella componente Aree naturali protette nazionali e regionali, disciplinate dall'art. 69 delle NTA vigenti, per le quali il PRG rimanda la disciplina delle trasformazioni agli strumenti di gestione e pianificazione dei rispettivi enti gestori. Il sito IT6030052 – Villa Borghese e Villa Pamphili è classificato nelle componenti della *Città Storica* del PRG vigente (artt. 27, 29, 30, 32, 34, 39, 41 e 42 delle NTA vigenti).

La Variante non comporta variazioni alla disciplina dell'art. 69 delle NTA vigenti né all'assetto e alla normativa di tutela della Rete Ecologica di cui all'art. 72; non introduce nuove previsioni di trasformazione fisica del suolo né incrementi del carico antropico nei siti o in prossimità degli stessi; non incide sulla qualità ambientale o sulla connettività ecologica; non genera impatti significativi su habitat e specie tutelate ai sensi della Direttiva Habitat (92/43/CEE) e della Direttiva Uccelli (2009/147/CE); non introduce nuovi fattori di disturbo di natura luminosa, acustica o atmosferica. All'esito di tale valutazione, la Variante non evidenzia profili di contrasto con le direttive e gli obiettivi di conservazione della Rete Natura 2000; si ritiene pertanto che ricorrano le condizioni per l'esclusione dalla Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997 e ss.mm.ii., ferma restando la verifica delle condizioni specifiche in sede di attuazione dei singoli interventi edilizi.

- Piano Territoriale Paesistico Regionale – PTPR (D.C.R. n. 5 del 21/04/2021)

Il PTPR costituisce il riferimento paesaggistico regionale ai sensi dell'art. 135 del D.Lgs. n. 42/2004. Il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha avviato il processo di adeguamento e conformazione del PRG al PTPR, articolato in tre componenti: A) conformazione-recepimento ordinario, volto a verificare le coerenze e superare i contrasti tra piano urbanistico e piano paesaggistico; B) adeguamento per l'applicazione delle semplificazioni delle procedure paesaggistiche di cui al D.Lgs. n. 42/2004; C) recepimento nel PRG con proposta di modifica del PTPR. Il processo è stato avviato con Determinazione Dirigenziale n. QI/1725/2022 del 06/12/2022 (prima fase: studi e analisi per l'adeguamento) e proseguito con Determina Dirigenziale n. QI/1618/2023 del 12/09/2023 (seconda fase: rivisitazione e integrazione degli elaborati, adeguamento degli elaborati del PRG alle prescrizioni del PTPR). Le modalità procedurali sono disciplinate dall'art. 145 del D.Lgs. n. 42/2004 e dall'art. 65 delle NTA del PTPR.

La presente Variante non modifica gli ambiti di intervento del processo di adeguamento PRG-PTPR in corso né produce effetti che alterino il rapporto tra la pianificazione generale comunale e quella paesaggistica regionale. Non si ravvisano impatti negativi in termini di sostenibilità paesaggistica.

- Pianificazione di Bacino distrettuale – PAI / PGRAAC

Il territorio comunale è interessato in modo diffuso da fenomeni di rischio idraulico e da frana, disciplinati dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e dai Piani Stralcio PS.5 e PS.6, nonché dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA, ciclo 2021-2027). La Variante non modifica le aree soggette a pericolosità idraulica o da frana né introduce previsioni che interferiscano con le misure strutturali e non strutturali del PGRA; mantiene invariate le limitazioni agli interventi nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua già previste dalle NTA vigenti. Non si configurano contrasti con la pianificazione distrettuale di bacino. Resta fermo l'obbligo di acquisire il parere di cui all'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e alla D.G.R. n. 2649 del 18/05/1999 in sede di attuazione dei singoli interventi edilizi.

- Piano Regionale di Tutela delle Acque – PTAR (D.C.R. n. 42 del 27/09/2007)

Il PTAR fissa gli obiettivi di qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei del Lazio e le relative misure di tutela, in attuazione della Direttiva Acque (2000/60/CE). La Variante non introduce fattori di pressione aggiuntivi sui corpi idrici, non modifica le disposizioni delle NTA vigenti in materia di tutela delle fasce ripariali e non altera le condizioni di permeabilità dei suoli. Non si ravvisano elementi di incoerenza con il PTAR.

- Piano Territoriale Provinciale Generale – PTPG (D.C.P. n. 1 del 18/01/2010)

Il PTPG della Città Metropolitana di Roma Capitale costituisce il riferimento per la pianificazione territoriale di area vasta, con particolare riguardo alla Rete Ecologica Provinciale (REP) e alla struttura insediativa del territorio metropolitano. La Variante non altera le componenti della REP né introduce nuove aree di trasformazione in contrasto con gli indirizzi del PTPG; la riduzione dell'indice EF in zona agricola è coerente con gli obiettivi di tutela del suolo extraurbano. Non emergono elementi di contrasto con le disposizioni del PTPG.

- Piano di Gestione dei Rifiuti di Roma Capitale – PGR-RC (Ordinanza Commissariale n. 7 del 01/12/2022)

La Variante non introduce previsioni suscettibili di generare nuovi flussi significativi di rifiuti né modifica le disposizioni normative delle NTA relative alla gestione dei rifiuti da attività edilizie. Non si ravvisano contrasti con il Piano di Gestione dei Rifiuti vigente.

- **Piano Regionale di Risanamento della Qualità dell'Aria – PRQA (D.C.R. n. 8 del 05/10/2022)**

Il PRQA disciplina le misure di risanamento della qualità dell'aria sul territorio regionale, suddiviso in zone in base ai livelli di criticità emissiva. Ai sensi della zonizzazione approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 119 del 15/03/2022, il territorio del Comune di Roma è classificato come “Zona Agglomerato di Roma 2021 – IT1219” per gli inquinanti NO₂, SO₂, C₆H₆, CO, PM₁₀, PM_{2,5}, Pb, As, Cd, Ni e B(a)P, e come “Agglomerato di Roma – IT1215” per l'ozono. Nell'agglomerato si registrano superamenti dei valori limite annuali per il biossido di azoto (NO₂) in diverse stazioni di monitoraggio, imputabili principalmente al traffico veicolare e agli impianti di riscaldamento invernale.

Pur non configurandosi la Variante quale strumento direttamente finalizzato al risanamento della qualità dell'aria, al fine di evitare che le trasformazioni urbanistiche attuative possano determinare ricadute negative sulla componente atmosferica, anche in termini cumulativi, in un contesto già caratterizzato da condizioni di criticità, la fase attuativa della Variante dovrà avvenire in coerenza e coordinamento con gli strumenti vigenti in materia di tutela e risanamento della qualità dell'aria e con gli altri piani e programmi settoriali afferenti alla gestione del territorio comunale.

- **Piano Energetico Regionale – PER Lazio (nuovamente adottato con D.G.R. n. 98 del 10/03/2020)**

Il PER Lazio definisce gli obiettivi e le strategie regionali in materia di produzione e consumo di energia, con particolare riferimento allo sviluppo delle fonti rinnovabili e all'efficienza energetica del patrimonio edilizio, in attuazione del D.Lgs. n. 199/2021 e della L.R. n. 6/2008 (art. 5 – bioedilizia). La Variante, attraverso l'allineamento delle NTA alle disposizioni normative sopravvenute in materia energetica e di sostenibilità degli interventi edilizi, concorre al perseguimento degli obiettivi del PER. Non si ravvisano contrasti con la pianificazione energetica regionale.

- **Piano Urbano della Mobilità Sostenibile – PUMS Roma Capitale (Del. A.C. n. 14 del 22/02/2022)**

Il PUMS definisce le strategie di mobilità sostenibile per Roma Capitale, con obiettivi di riduzione del traffico veicolare privato e potenziamento del trasporto pubblico. La Variante non genera nuove previsioni insediative suscettibili di produrre domanda di mobilità aggiuntiva né modifica le disposizioni delle NTA relative alla dotazione di standard di parcheggio. Non si ravvisano contrasti con il PUMS.

- **Piano Comunale di Zonizzazione Acustica – PZA Roma Capitale (Del. C.C. n. 12/2004 e Del. C.C. n. 60/2002)**

Il Piano di Zonizzazione Acustica classifica l'intero territorio comunale in classi acustiche ai sensi del D.P.C.M. del 14/11/1997, in attuazione della Legge n. 447/1995. La Variante non modifica le disposizioni delle NTA vigenti in materia di compatibilità acustica degli interventi edilizi né introduce nuovi fattori di incremento delle pressioni sonore. Non si ravvisano contrasti con la pianificazione acustica comunale.

- **Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima – PAESC Roma Capitale (Del. A.C. n. 55/2021, aggiornato con Del. A.C. n. 174/2023)**

Il PAESC di Roma Capitale, elaborato con il supporto di ENEA, GSE e ISPRA, definisce la strategia della città per il contrasto ai cambiamenti climatici in linea con il Covenant of Mayors della Commissione europea e con la Missione UE “100 Climate-Neutral and Smart Cities”, che riconosce Roma tra le città pioniere della transizione ecologica. Il Piano integra misure su energia, rifiuti e mobilità e aggiorna gli obiettivi di riduzione delle emissioni secondo i target europei vigenti. La Variante risulta coerente con il PAESC, in quanto promuove la tutela delle aree agricole, ne limita l'edificabilità, e non introduce previsioni in contrasto con gli obiettivi di decarbonizzazione e adattamento climatico.

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE E TERRITORIALE

Dal momento che la Variante parziale alle NTA non modifica il peso insediativo, né le aree interessate dalle trasformazioni già individuate dalla pianificazione vigente, l'analisi in questa sede riguarda esclusivamente gli effetti ambientali della Variante in quanto tale.

Roma Capitale si estende su una superficie di circa 1.287 km², collocandosi nel settore centro-occidentale della penisola italiana, nella Regione Lazio, lungo la media valle del Tevere a circa 24 km dalla foce del medesimo fiume nel Mar Tirreno. Con una popolazione residente di circa 2,75 milioni di abitanti, il Comune costituisce la più estesa municipalità d'Italia per superficie e la prima per dimensione demografica, articolata in 15 Municipi. L'ambito di influenza territoriale della Variante coincide con il limite comunale, il cui perimetro costituisce al contempo il riferimento "*locale*" e "*urbanistico-funzionale*" della valutazione.

Il territorio comunale presenta una morfologia complessa, caratterizzata da una struttura collinare di origine vulcanica e sedimentaria – i cosiddetti "*Sette Colli*" nell'area storica centrale – e da estese pianure alluvionali e terrazzate che si sviluppano lungo i principali assi idrografici. Il substrato geologico è dominato da depositi piroclastici (tufi leucitici e litoidi), argille marine del Pliocene e alluvioni recenti e antiche del Tevere e dell'Aniene, con presenza diffusa di riporti antropici nelle aree di più intensa urbanizzazione. La Variante normativa non impatta sulle condizioni di compatibilità geomorfologica analizzate in occasione dell'approvazione del PRG, non essendo variate le aree destinate agli interventi, e fermo restando l'obbligo di acquisire il parere di cui all'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e alla D.G.R. n. 2649 del 18/05/1999.

Il sistema idrografico è dominato dal fiume Tevere, che attraversa il territorio da nord a sud per circa 50 km, e dal suo principale affluente, il fiume Aniene, che confluisce nel Tevere all'altezza del Quartiere Nomentano. A questi si aggiungono numerosi corsi d'acqua minori (fossi e valloni), in parte tombinati o alterati dall'urbanizzazione, classificati ai sensi del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR, approvato con D.C.R. n. 42 del 27/09/2007) e soggetti alle relative misure di tutela. La Variante mantiene le limitazioni agli interventi nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua – in particolare nella fascia di 10 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti – con l'obiettivo di ripristinare e mantenere le condizioni di naturalità.

Il territorio è interessato da una rete di aree naturali protette di rilievo regionale e nazionale, tra cui il Parco Naturale Regionale dell'Appia Antica, la Riserva Naturale Statale del Litorale Romano, la Riserva Naturale di Decima-Malafede, la Riserva Naturale dell'Insugherata e il Parco di Veio, nonché da numerosi Siti della Rete Natura 2000 (ZSC e ZPS) che interessano in modo significativo le aree periurbane e rurali.

Rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale, la Variante conferma le scelte del PRG vigente, le quali a loro volta hanno integrato e perfezionato l'assetto definito dalla variante generale c.d. Piano delle Certezze (adottato con Del. C.C. n. 92/1997 e approvato con Del. G.R.L. n. 856/2004). Come rappresentato dall'Autorità Procedente nel Rapporto Preliminare, il sistema ambientale del PRG vigente è definito e interpretato come *Rete Ecologica*, disciplinata dall'elaborato prescrittivo n. 4 ("*Rete Ecologica*", scala 1:10.000) e dalla normativa di cui al Capo 1° del Titolo III delle NTA vigenti – art. 72. L'obiettivo perseguito dal PRG è quello di sistematizzare tale sistema in una forma organica e interconnessa, attraverso una lettura gerarchizzata degli elementi naturalistici articolata in tre categorie:

- le *componenti primarie* (aree "A"), costituite dagli elementi più delicati e sensibili del sistema ambientale, sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti sia per le relative connessioni; riguardano in particolare le aree a più forte naturalità, le aree Bioitaly, i fiumi e il reticolo idrografico superficiale e i relativi ambiti di pertinenza, le aree agricole con valenza ambientale, le aree protette, il sistema del verde urbano pubblico e privato; per tali componenti il Piano attiva azioni prevalentemente di tutela, escludendone la trasformazione ad usi urbani, ad eccezione degli interventi in zona agricola connessi con l'attività produttiva;
- le *componenti secondarie* (aree "B"), che garantiscono la connettività della rete in aree in parte compromesse e in parte trasformabili, a condizione che sulla parte restante – maggioritaria – siano realizzati interventi di rinaturalizzazione e restauro ambientale; per tali componenti il Piano attiva azioni prevalentemente di riqualificazione, valorizzazione e compensazione;

- le *componenti di completamento* (aree “C”), che comprendono gli elementi di connessione del territorio sia extraurbano sia urbano, con azioni finalizzate a garantire la connessione tra le altre componenti della rete.

NOME	MUNICIPIO	Superficie	Rete Ecologica		Rete Ecologica Componenti A+B		Rete Ecologica Componente C	
		Ettari (Ha)	Ettari (Ha)	% su totale	Ettari (Ha)	% su totale	Ettari (Ha)	% su totale
I		1.998	496	24,82%	467	23,37%	29	1,45%
II		1.951	733	37,57%	563	28,86%	170	8,71%
III		9.805	7.186	73,29%	6.993	71,32%	193	1,97%
IV		4.907	1.963	40,00%	1.801	36,70%	162	3,30%
V		2.697	639	23,69%	460	17,06%	179	6,64%
VI		11.124	5.408	48,62%	5.144	46,24%	265	2,38%
VII		4.732	1.192	25,19%	1.044	22,06%	148	3,13%
VIII		4.741	3.173	66,93%	3.129	66,00%	44	0,93%
IX		18.269	8.640	47,29%	8.262	45,22%	378	2,07%
X		15.135	11.049	73,00%	10.726	70,87%	323	2,13%
XI		7.132	3.726	52,24%	3.502	49,10%	223	3,13%
XII		7.295	4.951	67,87%	4.374	59,96%	577	7,91%
XIII		6.712	4.206	62,66%	4.136	61,62%	70	1,04%
XIV		13.344	9.020	67,60%	8.967	67,20%	54	0,40%
XV		18.515	12.243	66,12%	11.995	64,79%	247	1,33%
ROMA	-	128.357	74.625	58,14%	71.563	55,75%	3.062	2,39%

Estensione territoriale Rete Ecologica PRG vigente

La Variante non modifica le limitazioni e le esclusioni alla disciplina urbanistica di cui ai commi 5 e seguenti dell'art. 72 delle NTA vigenti. Come ulteriormente rappresentato dall'Autorità Procedente, la Variante consolida gli strumenti esistenti e rafforza altresì il ruolo dell'elaborato gestionale *Carta per la Qualità (G1)*, che si configura come strumento di consultazione, valutazione e interpretazione per guidare i processi di conservazione e trasformazione urbana, e dell'elaborato G2 – “*Guida per la qualità degli interventi*”, che definisce un sistema di principi integrativi rispetto a quelli già previsti nelle NTA, finalizzati a generare interventi coerenti con le specificità dei contesti di inserimento.

Il territorio di Roma Capitale è incluso nell'ambito paesaggistico disciplinato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR, approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021), che individua una pluralità di componenti paesaggistiche tutelate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004: beni paesaggistici dichiarati (ex art. 136), aree tutelate per legge (ex art. 142), nonché i paesaggi d'insieme individuati nelle Tavole A, B, C e D del PTPR. Il territorio comunale presenta, inoltre, un patrimonio storico-culturale e archeologico di eccezionale rilevanza, soggetto alla tutela della Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma e del Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Lazio.

Sotto il profilo della qualità ambientale, il territorio della Capitale è caratterizzato da condizioni critiche in relazione ad alcune componenti: per quanto concerne la qualità dell'aria, il territorio comunale ricade nella zona “*IT1219 – Roma*” ai fini del D.Lgs. n. 155/2010 e registra superamenti periodici dei valori limite per il biossido di azoto (NO₂) e il particolato fine (PM₁₀ e PM_{2,5}), in relazione al traffico veicolare, alle attività di riscaldamento e alla conformazione orografica; per quanto riguarda le risorse idriche, il monitoraggio effettuato nell'ambito del PTAR evidenzia stati ecologici e chimici variabili per i corpi idrici superficiali e sotterranei, soggetti a pressioni derivanti dall'elevato carico insediativo e dall'impermeabilizzazione diffusa dei suoli; per quanto concerne il suolo e il sottosuolo, la presenza di siti contaminati, di cave storiche ed ex-cave e la gestione dei materiali di riporto costituiscono elementi di pressione significativa; per quanto riguarda il clima acustico, la densità del traffico veicolare determina criticità diffuse rispetto ai limiti della zonizzazione acustica comunale (Del. C.C. n. 12/2004 e Del. C.C. n. 60/2002).

In tale contesto ambientale e territoriale opera il Piano Regolatore Generale di Roma Capitale (PRG), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, il cui impianto normativo è costituito dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). La presente Variante parziale alle NTA, adottata con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 169 dell'11/12/2024 ai sensi dell'art. 10 della L. n. 1150/1942 e della L.R. n. 19/2022, interviene sull'apparato normativo del PRG vigente con modifiche di natura non sostanziale, che non alterano la zonizzazione, non incidono sugli elaborati prescrittivi ("Sistemi e Regole" e "Rete Ecologica") e non introducono nuove aree edificabili né variazioni al dimensionamento complessivo del PRG. Tra le modifiche di contenuto si segnala in particolare, a tutela della vocazione agricola dell'Agro Romano, la riduzione dell'indice di edificabilità fondiaria (EF) destinato ad abitazioni agricole, di dimostrata funzionalità e integrazione con le attività di produzione agricola e zootecnica, dallo 0,002 mq/mq allo 0,001 mq/mq, in coerenza con la L.R. n. 38/1999, al fine di preservare quelle parti del territorio prevalentemente destinate ad attività agricole che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici e la tutela del paesaggio agrario e del patrimonio storico. Si segnalano altresì il recepimento del Regolamento per la telefonia mobile e l'allineamento delle terminologie e dei riferimenti normativi intercorsi dal 2008 ad oggi. La normativa vigente integra già principi di sostenibilità ambientale, tra cui le disposizioni del Regolamento Capitolino del Verde Pubblico e Privato e del Paesaggio Urbano (Del. A.C. n. 17 del 22/03/2021), che la Variante non intacca.

INDIVIDUAZIONE PRELIMINARE DEI POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI

Ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e dell'Allegato I al medesimo decreto, la valutazione preliminare degli impatti ambientali della Variante parziale alle NTA è condotta applicando i criteri relativi alle caratteristiche del piano, alle caratteristiche degli impatti e alle caratteristiche delle aree che possono essere interessate.

La Variante parziale alle NTA si configura come uno strumento di carattere normativo e non spaziale: non definisce nuovi ambiti di trasformazione, non introduce nuove previsioni edificatorie, non modifica le destinazioni urbanistiche delle singole componenti del PRG né altera gli elaborati prescrittivi ("*Sistemi e Regole*" e "*Rete Ecologica*"). Ne consegue che le modifiche introdotte non costituiscono un nuovo quadro di riferimento per progetti ed attività ai sensi del criterio 1.1 dell'Allegato I, ma intervengono sul livello normativo di un piano già approvato e già oggetto di valutazione ambientale, al fine di migliorarne la chiarezza applicativa, aggiornarne i riferimenti normativi e ottimizzarne le procedure attuative.

La Variante non influenza altri piani o programmi gerarchicamente ordinati, non modifica gli standard urbanistici né la rete ecologica, non incide sulla zonizzazione acustica né su altri strumenti di settore (criterio 1.2). Essa integra, anzi rafforza, le considerazioni ambientali già contenute nel PRG vigente, promuovendo principi di sviluppo sostenibile attraverso la riduzione dell'edificabilità in zona agricola e il recepimento della disciplina sulla telefonia mobile (criterio 1.3).

Non si configurano impatti di carattere transfrontaliero, stante la natura locale dello strumento e la scala urbana dell'intervento (criterio 2.2).

Ai fini dell'individuazione preliminare dei possibili impatti, si adotta la struttura per macroaree tematiche utilizzata nel Rapporto Preliminare, verificando per ciascuna di esse la possibilità che la Variante possa generare effetti ambientali significativi.

A – Atmosfera. La Variante non introduce nuove sorgenti emissive, non modifica la capacità edificatoria complessiva del PRG né le superfici destinate all'assorbimento di CO₂. Non si prevedono variazioni nelle emissioni di inquinanti atmosferici, di gas climalteranti o nell'utilizzo di energia imputabili direttamente alle modifiche normative introdotte. L'allineamento ai riferimenti normativi vigenti in materia energetica e di sostenibilità rafforza indirettamente le prestazioni ambientali degli interventi attuativi. Non si ravvisano impatti significativi su questa componente.

B – Idrosfera. La Variante non determina variazioni nell'utilizzo delle risorse idriche, nella portata dei corpi idrici superficiali, nelle risorse idriche sotterranee né nel carico inquinante degli impianti di depurazione.

Le limitazioni agli interventi nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono mantenute. Non si prevedono incrementi degli scarichi nei corpi ricettori né fenomeni di contaminazione idrica riconducibili alle modifiche normative. Non si ravvisano impatti significativi su questa componente.

C – Geosfera. La Variante non comporta variazioni nell'uso del suolo in termini quantitativi né qualitativi, non introduce nuovi fattori di rischio idrogeologico e non modifica le condizioni di rischio già analizzate in sede di approvazione del PRG. La riduzione dell'indice EF per le abitazioni agricole produce un effetto positivo di limitazione del consumo di suolo in zona agricola. Rimane fermo l'obbligo del parere ex art. 89 D.P.R. n. 380/2001 per gli interventi di trasformazione. Non si ravvisano impatti significativi su questa componente.

D – Biosfera. La Variante non altera gli habitat, gli areali di distribuzione delle specie animali né la connettività degli ecosistemi naturali, non interferisce con i siti della Rete Natura 2000 né con le componenti della Rete Ecologica di Roma Capitale. Le modifiche normative non incidono sulle categorie di intervento ambientale di cui all'art. 10 delle NTA vigenti né sulle limitazioni di cui all'art. 72. Non si ravvisano impatti significativi su questa componente.

E – Paesaggio e beni culturali. La Variante non introduce previsioni suscettibili di alterare il paesaggio o l'assetto territoriale, non comprometterebbe valori di beni culturali né interferirebbe con le percezioni visive del contesto. Il sistema di tutela paesaggistica definito dal PTPR e quello del patrimonio storico-culturale e archeologico restano invariati. Il rafforzamento del ruolo degli elaborati gestionali Carta per la Qualità (G1) e Guida per la qualità degli interventi (G2) concorre positivamente alla qualità degli interventi nei contesti di pregio. Non si ravvisano impatti significativi su questa componente.

F – Popolazione e salute umana. La Variante non altera la distribuzione insediativa, non modifica il sistema socio-economico locale e non introduce nuovi fattori di rischio per la salute umana. Il recepimento della disciplina sulla telefonia mobile introduce misure di riduzione dell'esposizione ai campi elettromagnetici, in coerenza con il principio di precauzione, producendo un effetto positivo sulla salute della popolazione. Non si prevedono variazioni dell'esposizione a livelli sonori eccedenti i limiti normativi riconducibili alle modifiche normative. Non si ravvisano impatti significativi su questa componente.

All'esito dell'analisi condotta per ciascuna macroarea tematica, sulla base dei criteri di cui all'Allegato I al D.Lgs. n. 152/2006, si conferma che la Variante parziale alle NTA non è suscettibile di determinare impatti ambientali significativi su alcuna delle componenti esaminate. La natura strettamente normativa delle modifiche introdotte, la mancata alterazione degli elaborati prescrittivi del PRG e l'assenza di nuove previsioni trasformatrici escludono la possibilità di effetti negativi rilevanti, diretti o indiretti, sull'ambiente. Alcune modifiche producono anzi effetti ambientali positivi, in particolare in relazione alla tutela del suolo agricolo, alla continuità ecologica e alla riduzione dell'esposizione ai campi elettromagnetici.

Analisi della coerenza esterna. Con riferimento agli strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata e di settore illustrati nel precedente Quadro Programmatico, si procede alla verifica della coerenza esterna della Variante parziale alle NTA rispetto agli obiettivi e alle disposizioni dei piani pertinenti. Stante la natura normativa della Variante, che non introduce nuove previsioni trasformatrici né modifica la zonizzazione del PRG, la coerenza con gli strumenti esaminati è strutturalmente garantita dall'invarianza degli elaborati prescrittivi. La tabella seguente sintetizza l'esito della verifica per ciascuno strumento.

Strategie della Variante	Obiettivi della pianificazione sovraordinata e di settore									
	PTPR	PAI/PGRAAC	PTAR	PTPG	PGR/C	PRQA	PER	PUMS	PZA	PAESC
S 1	C	PC	NP	C	NP	NP	NP	PC	PC	PC
S 2	C	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	PC	PC
S 3	C	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	PC	PC



S 4	C	PC	NP	C	NP	PC	NP	NP	PC	PC
S 5	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
S 6	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
S 7	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
S 8	PC	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
S 9	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
S 10	PC	PC	PC	PC	PC	PC	PC	PC	PC	PC

Verifica di coerenza esterna: Strategie della Variante – Obiettivi Piani sovraordinati e di settore

Legenda tabella				
Valutazione		Indicazione		
Coerente				C
Parzialmente Coerente				PC
Non Coerente				NC
Non Pertinente				NP

Analisi della coerenza interna. L'analisi della coerenza interna verifica la corrispondenza tra gli obiettivi dichiarati dalla Variante parziale alle NTA e i contenuti normativi effettivamente introdotti, nonché la consistenza delle modifiche apportate con il quadro normativo complessivo del PRG vigente nelle parti non oggetto di variazione. La verifica è condotta sia in forma sinottica — attraverso la matrice Azioni/Obiettivi/Strategie di seguito riportata — sia in forma discorsiva per le relazioni di maggiore rilevanza istruttoria.

Obiettivi / Strategie della VARIANTE														
Azioni	Obiettivi				Strategie									
	OB 1	OB 2	OB 3	OB 4	S 1	S 2	S 3	S 4	S 5	S 6	S 7	S 8	S 9	S 10
A 1	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
A 2	C	C	NP	C	C	C	C	C	C	NP	NP	NP	NP	C
A 3	C	PC	PC	PC	C	C	NP	NP	C	NP	C	NP	C	C
A 4	C	PC	PC	PC	C	C	PC	PC	PC	NP	NP	NP	NP	PC
A 5	C	NP	NP	NP	PC	PC	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
A 6	C	NP	NP	NP	PC	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
A 7	C	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
A 8	C	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
A 9	C	NP	C	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP
A 10	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP
A 11	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP
A 12	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP



A 13	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP
A 14	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP
A 15	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP
A 16	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP
A 17	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP
A 18	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP
A 19	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP
A 20	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP
A 21	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP
A 22	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP
A 23	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP
A 24	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP
A 25	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP	NP
A 26	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP
A 27	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP
A 28	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP
A 29	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP
A 30	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP
A 31	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP
A 32	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP
A 33	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C	NP
A 34	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C
A 35	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C
A 36	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C
A 37	NP	NP	NP	C	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	C

Verifica di coerenza interna: obiettivi-strategie e azioni della Variante

Legenda tabella				
Valutazione		Indicazione		
Coerente				C
Parzialmente e Coerente				PC
Non Coerente				NC
Non Pertinente				NP

La Variante dichiara tre obiettivi fondamentali: il miglioramento della chiarezza normativa, l'allineamento ai riferimenti legislativi sopravvenuti dal 2008 ad oggi e l'ottimizzazione dei processi autorizzativi e procedurali. Tali obiettivi trovano puntuale riscontro nelle modifiche introdotte:

- le disposizioni riformulate per una maggiore comprensibilità e univocità interpretativa rispondono coerentemente all'obiettivo di chiarezza normativa, riducendo la possibilità di applicazioni difformi da parte dei soggetti abilitati all'istruttoria;
- l'adeguamento delle terminologie e dei riferimenti normativi alle disposizioni regionali e nazionali entrate in vigore successivamente al 2008 risponde coerentemente all'obiettivo di allineamento legislativo, garantendo la conformità delle NTA al quadro ordinamentale vigente senza alterarne i contenuti sostanziali;
- l'introduzione di meccanismi di semplificazione e di collaborazione interistituzionale risponde coerentemente all'obiettivo di ottimizzazione procedurale.

La riduzione dell'indice EF per le abitazioni agricole dallo 0,002 mq/mq allo 0,001 mq/mq è coerente con l'obiettivo di allineamento alla L.R. n. 38/1999 e con la strategia generale di tutela dell'Agro Romano già perseguita dal PRG vigente. Il recepimento del Regolamento per la telefonia mobile è coerente con l'obiettivo di aggiornamento del quadro normativo e risponde a un'esigenza di adeguamento alle disposizioni di settore sopravvenute.

Le modifiche apportate alle NTA non introducono contraddizioni con le parti del corpus normativo non oggetto di variazione. In particolare: le disposizioni sulla Rete Ecologica (art. 72 NTA) restano invariate nelle parti prescrittive; le categorie di intervento ambientale di cui all'art. 10 delle NTA vigenti e i parametri urbanistici ed ecologici delle singole componenti non subiscono alterazioni; le disposizioni relative agli standard urbanistici restano invariate, confermando l'equilibrio complessivo tra superfici edificabili, aree a servizi, verde pubblico e parcheggi; il rafforzamento del ruolo degli elaborati gestionali Carta per la Qualità (G1) e Guida per la qualità degli interventi (G2) è coerente con i principi generali del PRG in materia di qualità urbana e non si pone in contraddizione con alcuna disposizione normativa vigente.

Le modifiche introdotte dalla Variante riguardano esclusivamente la componente normativa del PRG (NTA) e non incidono sugli elaborati prescrittivi grafici ("*Sistemi e Regole*" in scala 1:10.000 e 1:5.000, "*Rete Ecologica*" in scala 1:10.000). La piena coerenza tra le NTA modificate e gli elaborati grafici vigenti è pertanto strutturalmente garantita dall'invarianza di questi ultimi. Non si configurano disallineamenti tra previsioni normative e previsioni cartografiche.

Ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e dell'art. 9 della L.R. n. 19/2022, dall'analisi condotta emerge che la Variante, non modificando il peso insediativo del PRG vigente né le aree interessate dalle trasformazioni urbanistiche, non è suscettibile di determinare effetti ambientali significativi. In particolare, non è possibile determinare elementi relativi alla durata, alla frequenza o alla reversibilità di impatti, poiché la Variante non introduce cambiamenti sostanziali nelle destinazioni d'uso del territorio né nelle dinamiche insediative; non si configurano pertanto impatti di carattere temporaneo o permanente che richiedano specifiche valutazioni in termini di reversibilità. Non è altresì possibile riscontrare effetti cumulativi, data la natura esclusivamente normativa della Variante, che non prevede interventi concreti sul territorio suscettibili di sommarsi ad altre trasformazioni in atto o programmate. Non si riscontrano, infine, effetti di carattere transfrontaliero, essendo le modifiche introdotte circoscritte al territorio comunale di Roma Capitale.

Tenuto conto

dei pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, che risultano pervenuti alla data di redazione del presente provvedimento, che si descrivono di seguito evidenziandone le parti più significative.

- ARPA LAZIO.

In via preliminare, ARPA Lazio segnala che gli elaborati grafici del PRG non risultavano disponibili all'interno della cartella destinata al procedimento, circostanza che ha limitato la possibilità di effettuare riscontri approfonditi. L'Agenzia osserva che *“le norme tecniche dovrebbero avere una corrispondenza diretta e specifica con la cartografia di piano, e di conseguenza sullo spazio, in quanto il piano regolatore si compone di due elaborati: grafico e normativo”*, rilevando che *“la mancanza [degli elaborati grafici] ha determinato l'impossibilità di effettuare riscontri più approfonditi sulle caratteristiche della Variante e in particolare sulle differenze tra la pianificazione vigente e il contenuto della Variante”*.

Su un piano più generale, ARPA Lazio pone in dubbio l'assenza di effetti sul carico urbanistico, osservando che *“le nuove NTA consentiranno un più facile cambio di destinazione d'uso di immobili appartenenti alla stessa categoria funzionale e ciò potrà modificare sostanzialmente il carico urbanistico di alcune zone rispetto ad altre, provocando uno spopolamento o un aumento demografico di alcune aree, rendendo quindi inadeguati i servizi che sono già carenti e dimensionati sull'attuale PRG”*. L'Agenzia segnala inoltre che *“la cessione compensativa potrebbe aggravare la carenza di tali spazi, penalizzando il necessario adeguamento della dotazione di verde e servizi”*.

Aria. ARPA Lazio segnala un'inesattezza nel Rapporto Preliminare, che indicava il Comune di Roma nella zona IT1508, precisando che *“il comune di Roma ricade nella zona Agglomerato di Roma 2021 – IT1219”*, alla quale viene attribuita la classe complessiva 1 ai sensi della D.G.R. n. 119 del 15/03/2022, corrispondente all'“*area maggiormente critica*” in cui è accertato o vi è elevato rischio di superamento dei valori limite per almeno un inquinante. L'Agenzia contesta altresì l'affermazione del Rapporto Preliminare secondo cui il risanamento della qualità dell'aria non sarebbe di competenza della pianificazione generale, rilevando che *“il Piano di Risanamento deve essere coordinato con tutti gli altri strumenti previsti in materia di gestione del territorio comunale”* e che *“non è possibile definire come la Variante impatti su tale matrice se non valutando nel caso specifico ciascuno degli strumenti attuativi a scala locale che le NTA prevedono”*.

Risorse idriche. ARPA Lazio richiama i dati dell'aggiornamento del PTAR adottato con Deliberazione n. 1152 del 23/12/2024, evidenziando che il territorio comunale ricade nei bacini idrografici “Tevere Basso Corso”, “Tevere-Foce”, “Aniene” e “Arrone Sud”, i cui corpi idrici superficiali presentano stati ecologici prevalentemente “scarso” o “cattivo” e stati chimici in diversi casi “non buono”. L'Agenzia sottolinea che *“nell'area in esame è presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di specifica attenzione, in quanto la normativa europea (Direttiva 2000/60/CE) prevede che lo stato ecologico dei corpi idrici debba raggiungere lo stato di “Buono” entro il 2027”*. In relazione all'infrastruttura depurativa, ARPA Lazio segnala che negli agglomerati Roma Centro-Colli Albani Nord (ARL02-001) e Monte Migliore-Selvotta (ARL02-041) *“le capacità depurative risultano insufficienti a gestire il carico urbano attuale”*, rendendo necessario *“accompagnare gli interventi previsti realizzando preventivamente le opere di urbanizzazione primaria e verificando la necessità di potenziare il servizio di depurazione delle acque reflue nelle aree di rigenerazione/riqualificazione interne o prospicienti agli agglomerati in deficit depurativo”*. L'Agenzia richiama infine la Direttiva 2024/3019, che prevede l'elaborazione di un Piano integrato di gestione delle acque reflue urbane entro il 31/12/2033 per gli agglomerati con 100.000 a.e. o più, tra cui gli agglomerati “Roma Centro-Colli Albani Nord” e “Foce Tevere”.

Suolo. ARPA Lazio osserva che gli interventi attuativi della Variante *“comporteranno sicuramente un aumento della superficie impermeabilizzata, anche se non incideranno sul dimensionamento complessivo del PRG vigente”*, rilevando che attraverso lo strumento della cessione compensativa al privato viene riconosciuto un indice di edificabilità territoriale (ET) pari a 0,05 mq/mq sul 20% della superficie ceduta.

L'Agenzia sottolinea che *“l'impermeabilizzazione di qualsiasi area comporta non solo l'alterazione del rapporto tra il suolo e la falda, ma soprattutto l'incremento dei tempi di corrivazione, nonché l'aumento dei picchi dei carichi idraulici che vanno ad interessare i corpi idrici superficiali”*, raccomandando di prevedere *“opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione”* e il rispetto dell'art. 4, comma 2, lettera d) della L.R. n. 6/2008.

Rifiuti. ARPA Lazio evidenzia che nel Rapporto Preliminare non emergono le criticità del Comune di Roma nella gestione e nello smaltimento dei rifiuti, con particolare riguardo al mancato raggiungimento delle percentuali minime di raccolta differenziata previste dalla normativa. L'Agenzia richiama la necessità che la valutazione degli impatti tenga conto degli obiettivi del Piano di Gestione dei Rifiuti regionale (Del. C.R. Lazio n. 4 del 05/08/2020) e del Piano di Gestione dei Rifiuti di Roma Capitale (Ordinanza n. 7 del 01/12/2022).

Radon. ARPA Lazio segnala che la componente radon non è stata trattata nel Rapporto Preliminare, richiamando il Piano Nazionale di Azione per il Radon 2023–2032 (PNAR), adottato con D.P.C.M. 11/01/2024, che fissa livelli massimi di riferimento per la concentrazione media annua di attività di radon in aria pari a 300 Bq/m³ per le abitazioni esistenti e a 200 Bq/m³ per le abitazioni costruite dopo il 31/12/2024. L'Agenzia ritiene *“opportuno che nei futuri interventi esecutivi della Variante siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento”* indicati dal PNAR.

Rumore. ARPA Lazio richiama la necessità che gli interventi attuativi della Variante tengano conto delle classi acustiche individuate dalla normativa, che il proponente predisponga la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001 per le tipologie edilizie residenziali, e che siano adottate le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche in fase in operam e post operam ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 18/2001. L'Agenzia richiama infine il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al D.P.C.M. 5/12/1997.

- **MINISTERO DELLA CULTURA.**

Il Ministero della Cultura ha partecipato alla consultazione attraverso tre distinti contributi, di seguito descritti separatamente.

Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma. La Soprintendenza Speciale ABAP di Roma ha trasmesso un articolato parere critico nei confronti della Variante, formulando osservazioni di carattere generale e specifiche per singola disposizione normativa modificata.

In via preliminare, la Soprintendenza richiama che la VAS *“costituisce per i piani e programmi [...] parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione”* ai sensi dell'art. 11, comma 5, del D.Lgs. n.152/2006, osservando che il PRG vigente, approvato con Del. C.C. n. 18 dell'11-12/02/2008, non è stato sottoposto a VAS, e che analogamente la Carta della Rete Ecologica, aggiornata nel 2016, non è stata sottoposta a VAS né ha recepito le valutazioni di competenza della Soprintendenza.

L'Ufficio sottolinea la specificità e unicità del territorio comunale di Roma, che comprende: il Centro Storico iscritto nel 1980 nella Lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità UNESCO e la relativa Buffer Zone istituita nel 2023; beni culturali e paesaggistici ai sensi dell'art. 2, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004; beni catalogati ai sensi dell'art. 17 del medesimo decreto; un sottosuolo ad alto potenziale archeologico; beni censiti nella Carta per la qualità (elaborati G1 e G2 del PRG); siti Rete Natura 2000; l'Agro Romano con le architetture rurali e gli insediamenti tradizionali; sistemi caveali sotterranei di natura antropica e geositi; corsi d'acqua pubblici tutelati dall'art. 142, comma 1, lett. c), del D.Lgs. n. 42/2004.

La Soprintendenza contesta la qualificazione della Variante come *“non sostanziale”*, osservando che essa *“interviene in modo sostanziale su 67 articoli delle Norme Tecniche di Attuazione, ovvero su oltre la metà di quelli attualmente vigenti, incidendo profondamente sulle prescrizioni relative all'uso del suolo comunale e sulle competenze degli uffici deputati alla tutela del patrimonio culturale e paesaggistico, determinando rilevanti innovazioni in materia di salvaguardia del paesaggio, nonché dei complessi storici, monumentali, ambientali e archeologici”*.

Nel merito delle singole disposizioni modificate, la Soprintendenza segnala in particolare le seguenti criticità:

- la norma modificata *“consente un aumento della SUL fino al 50% e, contestualmente, la possibilità di cambiare la destinazione d’uso delle sale cinematografiche”* (art. 6, comma 3-bis);
- *“attribuisce carattere prioritario alla disciplina dei tessuti rispetto alla Carta per la qualità, che riporta gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare”* (art. 16, commi 2 e 3);
- *“modifica le modalità di indagine archeologica – in contrasto con quanto stabilito dall’articolo 88 del D.Lgs. 42/2004 che attribuisce tale competenza in via esclusiva alle Soprintendenze – introducendo la possibilità di effettuare la valutazione archeologica preventiva degli interventi di trasformazione territoriale mediante indagini indirette, che risultano inadeguate e inefficaci in contesti urbani ad alta densità edilizia come quello di Roma”* (art. 16, comma 8), con il rischio che *“il patrimonio archeologico conservato nel sottosuolo [sia esposto] a concreti rischi di danneggiamento o perdita irreversibile”*;
- *“limita la collaborazione tra questo Ufficio e la Sovrintendenza Capitolina nella valutazione congiunta degli interventi su zone sensibili come il centro storico, le aree archeologiche, gli insediamenti rurali e le aree identitarie della Campagna Romana”* (art. 16, commi 3, 4, 5, 9, 10);
- *“consente la conversione di immobili residenziali in strutture alberghiere, in particolare per i casi in cui il 70% della superficie è già destinata ad attività ricettive extralberghiere, innescando una trasformazione profonda delle funzioni del centro storico e compromettendone in modo irreversibile la vocazione abitativa”* (art. 25, comma 15);
- *“consente che nell’Agro si parcellizzino gli appezzamenti da 10 a 3 ettari, con l’effetto di incrementare le cubature ammissibili e, di fatto, favorire una diffusione edilizia nella campagna”* (art. 76);
- *“interviene sui piani di assetto delle riserve naturali disciplinate dalla L. n. 29/97, che potrebbero essere destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale”* (art. 107, comma 2-bis).

La Soprintendenza osserva altresì che *“la somma degli effetti prodotti dalle trasformazioni previste dalla variante risulta particolarmente critica nelle aree di transizione: tra la città UNESCO e il centro storico, tra il centro storico e la città consolidata, e tra quest’ultima e la periferia urbana”*, e che *“desumere l’assenza di effetti sull’ambiente dalla mancata introduzione di nuove zonizzazioni, oppure dalla riduzione del carico urbanistico, costituisce un’affermazione apodittica, che potrà eventualmente trovare conferma solo nell’ambito della Valutazione Ambientale Strategica e nel suo eventuale esito favorevole”*.

In conclusione, la Soprintendenza *“ritiene indispensabile che la variante sia assoggettata a procedura di Valutazione Ambientale Strategica, al fine di garantire un’adeguata analisi preventiva degli impatti ambientali e delle ripercussioni sul patrimonio culturale connessi alle trasformazioni previste”*.

Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per il Lazio. Il Segretariato Regionale per il Lazio ha trasmesso il parere endoprocedimentale di competenza della Soprintendenza Speciale ABAP di Roma (prot. 23496 del 25/04/2025, acquisito agli atti prot. 3250 del 28/04/2025), condividendone integralmente i contenuti e le conclusioni. Il Segretariato conferma pertanto che *“la Soprintendenza Speciale comunica di ritenere indispensabile che la variante sia assoggettata a procedura di Valutazione Ambientale Strategica, al fine di garantire un’adeguata analisi preventiva degli impatti ambientali e delle ripercussioni sul patrimonio culturale connessi alle trasformazioni previste”*.

Direzione Generale Musei – Parco Archeologico di Ostia Antica. Il Parco Archeologico di Ostia Antica ha trasmesso osservazioni riferite specificamente al territorio di propria competenza, condividendo nella sostanza le criticità già espresse dalla Soprintendenza. Il Parco rileva che le modifiche previste, interessando 67 articoli delle NTA, *“sono in grado di influenzare, a vario titolo, le dinamiche funzionali e insediative dell’intero territorio comunale, nonché i caratteri architettonici, dimensionali, paesaggistici, relazionali e percettivi di interi ambiti del territorio comunale, sia attorno al centro storico che nelle aree di margine, determinandovi importanti ricadute di cui non appaiono chiari gli strumenti ed i criteri di controllo”*. A titolo esemplificativo, il Parco segnala le possibili criticità relative agli artt. 13 (altezze degli edifici), 19 (compensazioni urbanistiche), 21-bis (edifici abbandonati e degradati), 21-ter (registro dei crediti edilizi), 76 (parcellizzazione degli appezzamenti dell’Agro) e 107 (interventi sui piani di assetto delle riserve naturali).

Il Parco Archeologico di Ostia Antica conclude che la Variante *“comporti impatti potenziali estremamente significativi sulla città, su ambiente, paesaggio, tessuto storico, percezione, contesti archeologici e sottosuolo, viabilità, carichi urbanistici, uso dei suoli, cumulativi e tali da estendersi anche al di fuori del contesto strettamente urbano, interessando anche l'intera area metropolitana ed avendo ricadute anche più estese, dato il ruolo di Capitale e le sue specifiche ed uniche caratteristiche”*, ritenendo pertanto che *“tale Variante debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006, art. 12”*.

- **AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO CENTRALE.**

L'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale ha trasmesso il proprio contributo nell'ambito della fase di consultazione, formulando osservazioni articolate in tre punti principali, con riferimento alle competenze dell'Ente in materia di pianificazione di bacino e tutela delle risorse idriche e del suolo.

1. Recepimento della pianificazione di bacino e del Piano Stralcio PS5. L'Autorità osserva che, pur condividendo l'applicazione del criterio di sostenibilità ambientale adottato nella Variante, *“la sua esplicitazione dovrebbe essere maggiormente delineata e rafforzata, andando a recepire i principi e le misure della pianificazione di bacino”*, ritenendo che *“il solo riferimento a quanto riportato nella normativa sovraordinata PAI e l'accento nel RP al PGRA non è ovviamente sufficiente”*. In particolare, l'Autorità ritiene necessario ed opportuno l'esplicito recepimento del Piano Stralcio PS5 – *“Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce”*, aggiornato con D.P.C.M. del 19/06/2019 (G.U. n. 194 del 20/08/2019). Il PS5 persegue finalità di tutela e valorizzazione del sistema delle acque superficiali e sotterranee, dei corridoi ambientali e fluviali del Tevere e dell'Aniene, e contiene disposizioni per i nodi strategici (Ponte Milvio, Scalo De Pinedo, Porto di Ripa Grande, Ostiense, Paleoalveo di Spinaceto, Foce, Ponte Lucano) nonché schemi di assetto delle aree golenali con criteri e indirizzi per la costituzione dei Parchi Fluviali del Tevere e dell'Aniene. L'aggiornamento del 2019 ha introdotto la classificazione dei sottobacini dei corridoi ambientali (San Vittorino, Freghizia, Prati di San Francesco, Acquatraversa, Galeria, Malafede, Pratolungo, Osa, Tor Sapienza, Valchetta, Vallerano, Almone–Caffarella, Magliana) secondo la risposta idraulica, determinando misure di limitazione, mitigazione e compensazione delle superfici impermeabili. L'Autorità richiede pertanto che ogni strumento urbanistico sia corredato da uno specifico studio di compatibilità idraulica, redatto secondo l'allegato alle norme di attuazione del PS5 recante i *“Contenuti degli studi di compatibilità idraulica relativamente alla sicurezza idraulica e al concetto di invarianza idraulica”*, da sottoporre al parere dell'Autorità stessa.
2. Invarianza idraulica e contenimento dell'impermeabilizzazione. L'Autorità ritiene opportuno che l'Autorità Procedente preveda, nella parte normativa delle NTA, *“l'obbligo di ricorrere a soluzioni progettuali e tecniche che consentano di ridurre le superfici impermeabili e/o di aumentare le superfici di scambio tra suolo e sottosuolo nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica, e del contenimento dell'impermeabilizzazione e consumo di suolo, come anche indicato dalle norme di attuazione del PS5”*. L'Autorità richiama altresì il percorso di approvazione della Direttiva europea sul suolo, che pone come obiettivo di lungo termine l'azzeramento del consumo netto di suolo entro il 2050, in linea con l'obiettivo UE *“inquinamento zero”*, evidenziando che *“gli Stati Membri hanno la responsabilità di tutelare il suolo e di arrestarne il consumo”*.
3. Sostenibilità della risorsa idrica e gestione dei reflui. L'Autorità ritiene opportuno che le NTA prevedano altresì *“l'obbligo di ricorrere a soluzioni progettuali e tecniche che consentano di verificare la sostenibilità con la richiesta di acqua e la capacità di gestione dei reflui, tenendo conto dello stato di qualità dei corpi idrici interessati”*, in coerenza con gli obiettivi della Direttiva 2000/60/CE e del Piano di Gestione delle Acque. In particolare, l'Autorità richiede che: il trattamento delle acque di prima pioggia e le modalità di smaltimento facciano riferimento ad un appropriato riutilizzo ai sensi dell'art. 146, comma 2, del D.Lgs. n. 152/2006, escludendo soluzioni di natura temporanea; l'approvvigionamento idrico e la gestione dei reflui urbani siano coerenti con le previsioni del relativo piano d'ambito e del Piano Regolatore Regionale degli Acquedotti, escludendo in ogni caso soluzioni temporanee al fine di prevenire situazioni di emergenza idrica e di determinare le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006.

- REGIONE LAZIO.

La Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione Tecnologica – Area Ciclo delle Acque, Concessioni Idriche e Servizio Idrico Integrato (di seguito Area Ciclo delle Acque) rileva che il territorio comunale di Roma Capitale ricade parzialmente nell'ambito di applicazione del sistema idrogeologico dei Colli Albani, di Nemi e degli Acquiferi dei Colli Albani, come definito dalla D.G.R. n. 445 del 16/06/2009, recante *“Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla deliberazione della Giunta Regionale n. 1317 del 5 dicembre 2003”*. La citata deliberazione stabilisce, al punto 1, che gli strumenti urbanistici comunali, i piani attuativi e/o particolareggiati, o le varianti degli strumenti urbanistici comunali vigenti che interessano le aree ricadenti nell'ambito definito nell'Allegato 1 della medesima, devono obbligatoriamente contenere la seguente documentazione: *“a) l'analisi delle esigenze idriche, differenziate per tipologia di utilizzo e distinte per ciascuna area oggetto di pianificazione; b) l'indicazione delle fonti idriche utilizzabili, con specifica evidenza dei prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali; c) la dichiarazione del Gestore del Servizio Idrico Integrato competente, attestante la capacità della rete acquedottistica idropotabile di soddisfare i fabbisogni previsti; d) una relazione tecnica dettagliata, che tratti specificamente: la riduzione della capacità di infiltrazione dei suoli e i relativi interventi di mitigazione; la compatibilità degli eventuali prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali; le misure adottate per il conseguimento del risparmio idrico, inclusi l'eventuale accumulo e l'utilizzo di acque meteoriche e/o reflue”*. Alla luce di quanto esposto, l'Area Ciclo delle Acque richiede di integrare le Norme Tecniche di Attuazione con la seguente disposizione: *“qualora gli interventi ricadano all'interno del perimetro definito dalla D.G.R. n.445/2009, le relative pratiche dovranno essere integrate con la documentazione sopra elencata”*.

La Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale (di seguito Area Urbanistica) ha trasmesso il proprio contributo di competenza nell'ambito della fase di consultazione.

In via preliminare, l'Area Urbanistica richiama il quadro delle competenze: la valutazione dell'interferenza tra la proposta urbanistica e il paesaggio vincolato ai sensi della Parte III del D.Lgs. n. 42/2004 rientra nelle competenze della stessa, mentre le valutazioni prettamente urbanistiche spettano a Roma Capitale in attuazione del trasferimento di competenze disposto dall'art. 9, commi da 61 a 66, della L.R. n. 19/2022 e della relativa convenzione sottoscritta in data 29/12/2022. L'Area Urbanistica dà altresì atto che, con nota n. 272774 del 04/03/2025, la competente Direzione Regionale aveva già valutato preliminarmente la Variante adottata con D.A.C. n. 169/2024, ravvisando che *“la pur rilevante estensione della azione di riforma sia stata coerentemente indirizzata al raggiungimento degli obiettivi già contenuti nel PRG vigente”*, ritenendo pertanto che Roma Capitale potesse proseguire l'iter di approvazione ai sensi dell'articolo 9, comma 62, della L.R. n.19/2022.

Con riferimento agli aspetti paesaggistici, l'Area Urbanistica richiama che il territorio comunale è sottoposto ai vincoli derivanti dalla presenza di beni paesaggistici tutelati ai sensi della Parte III del D.Lgs. n. 42/2004 (di seguito Codice), disciplinati dal PTPR approvato con D.C.R. n. 5/2021, dal PTP 15/12 e dagli specifici decreti di vincolo. Le disposizioni prescrittive di natura paesaggistica contenute nelle discipline d'uso dei paesaggi e nelle modalità di tutela dei beni *“non sono in generale derogabili da parte di piani, programmi e progetti e sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione ad incidenza territoriale in virtù dell'art. 145 del D.Lgs. n. 42/2004 e quindi anche in relazione alle NTA del PRG”*.

L'Area Urbanistica precisa che gli strumenti attuativi contenenti anche parzialmente aree vincolate ai sensi della Parte III del Codice devono essere sottoposti alle *“valutazioni per l'espressione del parere paesaggistico di competenza regionale, ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 1150/1942, dell'art. 11 delle Norme del PTPR e dell'art. 25 della L.R. n. 24/1998, con il procedimento dell'art. 55 co. 4 delle stesse, di concerto con le competenti Soprintendenze del MIC”*. Gli interventi diretti ricadenti anche parzialmente in aree vincolate ai sensi della parte terza del Codice devono essere autorizzati ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. n. 42/2004, fatte salve le disposizioni della L.R. n. 8/2012 e del D.P.R. n. 31/2017 in merito alle competenze ed alla semplificazione.

In conclusione, la Direzione, *“con particolare riferimento alla prevalenza della disciplina di tutela paesaggistica e fatta salva ogni limitazione derivante dalla stessa”,* ritiene che la Variante parziale alle NTA adottata con Del. A.C. n. 169/2024 *“non comporti in via preventiva significativi impatti dal punto di vista ambientale e non rileva particolari criticità da rinviare ad ulteriori approfondimenti ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006”*.

- CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE.

La Città Metropolitana di Roma Capitale ha espresso il proprio contributo nell'ambito della fase di consultazione, con riferimento alle competenze attribuite all'Ente in materia di pianificazione territoriale e di verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG).

Con riferimento al Sistema Ambientale e alla Rete Ecologica Provinciale (REP), la Città Metropolitana ritiene condivisibile quanto rappresentato nel Rapporto Preliminare, nel quale si sostiene che la Variante *“sia indirizzata ad un approccio di sostenibilità urbana e ambientale e di tutela delle aree agricole, garantendo il rispetto delle normative vigenti”* e che *“le azioni previste non compromettono l'equilibrio ecologico del territorio né interferiscono con le dinamiche naturali e paesaggistiche, in linea con i principi di sviluppo sostenibile promossi dal PTPG”*. Con riferimento agli altri Sistemi del PTPG, l'Ente non evidenzia significativi contrasti né impatti o interferenze con la viabilità provinciale e gli istituti scolastici.

In conclusione, la Città Metropolitana, ferma restando la competenza di Roma Capitale in ordine alla valutazione ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e all'accertamento della regolarità urbanistica, rileva che la Variante *“non risulta essere in contrasto con le direttive del PTPG, non interferendo con i Sistemi da quest'ultimo rappresentati e normati quali il Sistema Ambientale e la connessa Rete Ecologica (REP), il Sistema Insediativo Morfologico ed il Sistema Insediativo Funzionale”,* e che *“non si rilevano ulteriori elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale”*. Restano ferme le valutazioni di competenza che l'Ente sarà tenuto ad effettuare nelle successive fasi procedurali.

- ROMA CAPITALE

Con riferimento alla componente aria, l'Ufficio competente rileva che *“il quadro conoscitivo fornito non consente, stante anche la mancata disponibilità di una rappresentazione cartografica degli specifici ambiti territoriali interessati, di poter pervenire compiutamente ad una valutazione delle potenziali ricadute sulla matrice ambientale “aria” derivanti dall'attuazione delle modifiche proposte”,* dichiarandosi per tali motivazioni impossibilitato ad esprimere parere.

Con riferimento al rumore, l'Ufficio richiama che per l'acquisizione del permesso a costruire ai fini del parere obbligatorio di compatibilità acustica ambientale occorre fare riferimento al Titolo III, Capi I e II del Regolamento di disciplina del rumore ambientale sul territorio di Roma Capitale, approvato con D.A.C. n. 84/2019 e, in particolare, all'Allegato 1B del medesimo. La documentazione di clima/impatto acustico dovrà attestare il rispetto dei limiti stabiliti dalla D.C.C. n. 12/2004 e delle NTA approvate con D.C.C. n. 60/2002, nonché, ai sensi dell'art. 22 del citato Regolamento, l'attestazione del rispetto dei requisiti acustici degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 5/12/1997.

Con riferimento agli aspetti paesaggistico-ambientali in zona agricola, il Dipartimento Tutela Ambientale rileva che per l'ambito agricolo sono state apportate modifiche agli articoli relativi all'edificazione in zona agricola e al Piano Ambientale di Miglioramento Agricolo (artt. da 76 a 79 delle NTA del PRG), osservando che tali modifiche recepiscono *“solo in parte la normativa regionale (L.R. n. 38/1999 e ss.mm.ii.) che regola invece il governo del territorio in zona agricola (l'agricoltura figura tra le materie che il primo comma dell'articolo 117 attribuisce alla competenza normativa concorrente delle Regioni) e delinea gli interventi e attività che possono essere realizzati in tale ambito, dando indicazioni su indici, lotto minimo e grandezze principali necessarie al dimensionamento degli annessi agricoli”*.

La Sovrintendenza Capitolina ha trasmesso un articolato contributo in materia di qualità urbana e tutela archeologica, rilevando che *“l’esame della Variante parziale pone in evidenza un insieme di modifiche e di integrazioni del testo originario tali da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri di impostazione con specifico riferimento al “Sistema della Qualità”, ambito di competenza della Sovrintendenza Capitolina”*.

Le criticità segnalate riguardano in particolare le seguenti modifiche:

1. L’abrogazione del comma 2 dell’art. 16, che nella forma originaria contiene i dati certi e i vincoli sovraordinati (Carta dell’Agro, Piano delle Certezze, beni culturali e paesaggistici ai sensi degli artt. 10, 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004) confluiti nei 34 fogli dell’elaborato G1 – Carta per la qualità del PRG vigente, strumento che *“ha finora consentito all’Amministrazione Capitolina di esercitare la propria potestà pianificatoria individuando ambiti di tutela ulteriori rispetto alla disciplina vincolistica statale”*.
2. La modifica del comma 3 dell’art. 16, che nella formulazione introdotta dalla Variante *“definisce la prevalenza, sulle [indicazioni della Qualità degli interventi], delle categorie di intervento e delle destinazioni delle norme di Tessuto”, con la conseguenza che “nel caso di contrasto tra le indicazioni dell’elaborato G2 e le categorie di intervento e le destinazioni d’uso riportate nelle norme di tessuto, prevalgono queste ultime”*.
3. L’introduzione del comma 3-bis dell’art. 16 in materia di fonti di energia alternativa, ritenuto *“già parzialmente superato dagli attuali aggiornamenti della Legge Statale (D.L. n. 181/2023, convertito con L. n. 11/2024) soprattutto in riferimento alle coperture di tipo tradizionale e alle aree di particolare pregio”*.
4. La formulazione del comma 9 dell’art. 16, giudicata *“poco chiara e ridondante”* in quanto *“non chiarisce in modo semplice ed efficace la suddivisione di competenze tra Soprintendenze ministeriali e Sovrintendenza Capitolina”*.
5. La modifica del comma 10 dell’art. 16, con cui il parere vincolante sui beni censiti in Carta per la Qualità viene sostituito da un parere non vincolante, con introduzione dell’istituto del silenzio-assenso, *“in contrasto con numerose sentenze del Consiglio di Stato”*.
6. L’elisione dalle Norme di Tessuto della Città Storica (artt. 24-42) e della Città Consolidata (art. 45, comma 3) di tutti i riferimenti all’elaborato G2 – *“Guida per la qualità degli interventi”*.
7. La mancata armonizzazione dell’elaborato G2 alla vigente normativa edilizia, che *“riduce il ruolo della Guida G2 da “sistema di regole, integrativo a quelle definite nelle NTA” a mero atto di indirizzo privo di valenza prescrittiva”*, rendendo i pareri preventivi *“duplicati delle determinazioni, sempre prevalenti, dei Dipartimenti e dei Municipi di Roma Capitale”*.
8. La nuova disciplina delle sale cinematografiche (art. 6, comma 3-bis, con contestuale abrogazione del comma 16 dell’art. 25), che *“non garantisce la salvaguardia, la conservazione e la valorizzazione dei requisiti strutturanti, propri del tipo edilizio, dell’impianto distributivo spaziale, dell’unitarietà volumetrica e della riconoscibilità dei luoghi, in discordanza rispetto a quanto previsto dall’elaborato G2 – Guida per la qualità degli interventi”*.

In conclusione, la Sovrintendenza Capitolina ritiene che la Variante “rende, nella sostanza, inefficace il sistema della qualità, elemento fondante del vigente Piano Regolatore Generale, pur conservando solo formalmente l’attuale struttura costituita da cartografia, norme, allegati integrativi al Piano Regolatore Generale, uffici dell’Amministrazione Capitolina e attività di censimento e di espressione di pareri”, e che tale impianto, “pur sussistendo formalmente, viene svuotato da ogni riferimento regolamentare e da ogni valenza prescrittiva nell’attuazione della salvaguardia”. Per tutto quanto esposto, la Sovrintendenza Capitolina esprime parere favorevole all’assoggettabilità a VAS della Variante parziale alle NTA del PRG vigente – DAC n. 169/2024, ritenendo che “le sue previsioni possano generare effetti negativi significativi sull’ambiente e su aree ed edifici “sensibili” di Roma”.

che il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, con nota protocollo QF 130832 del 31/10/2025, acquisita con protocollo NA 24365 di pari data, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso all'Autorità Competente il riscontro alle osservazioni dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, corredato di puntuali considerazioni e chiarimenti. Nella parte introduttiva di tale nota, l'Autorità Procedente ha preliminarmente ricostruito il quadro procedurale della Variante, ripercorrendo le tappe dell'iter approvativo del PRG 2008 e del successivo avvio del processo di revisione delle NTA avviato con D.G.C. n. 120 del 14/04/2022, culminato nell'adozione della Variante con D.A.C. n. 169 del 11/12/2024. L'Autorità Procedente ha ribadito che le modifiche apportate non si configurano come sostanziali, essendo finalizzate al miglioramento della chiarezza e univocità interpretativa delle norme, all'allineamento ai riferimenti legislativi nazionali e regionali sopravvenuti dal 2008 e alla semplificazione dei processi autorizzativi e attuativi. Inoltre, ha confermato che la Variante non incide sulla zonizzazione, sugli elaborati prescrittivi del PRG né sul dimensionamento complessivo dello strumento, non introducendo nuove aree edificabili né modificando il bilancio delle aree a standard, richiamando l'esito positivo della verifica condotta dalla Direzione Regionale Urbanistica ai sensi dell'art. 9, comma 63, della L.R. n. 19/2022, che ha attestato la coerenza della riforma normativa con gli obiettivi già contenuti nel PRG vigente. Sulla base di tali premesse, l'Autorità Procedente ha concluso che, non essendo modificati né il peso insediativo né le aree interessate dalle trasformazioni già individuate dalla pianificazione vigente, non ritiene che dalla Variante possano derivare effetti significativi sull'ambiente, procedendo quindi al riscontro puntuale delle osservazioni formulate da ciascun Soggetto Competente, sintetizzato di seguito:

SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
ARPA LAZIO	Preliminarmente sottolinea che <i>"le norme tecniche dovrebbero avere una corrispondenza diretta e specifica con la cartografia di piano e di conseguenza sullo spazio, in quanto il piano regolatore si compone di due elaborati: grafico e normativo. Dall'esame del progetto risulta che le tavole progettuali non siano state rese disponibili all'interno della cartella destinata al procedimento. La loro mancanza ha determinato l'impossibilità di effettuare riscontri più approfonditi sulle caratteristiche della variante e in particolare sulle differenze tra la pianificazione vigente e il contenuto della variante (...)"</i>	Come già precisato sia nel Rapporto preliminare, sia nella documentazione trasmessa alla Regione Lazio per la valutazione dell'impatto della variante ai sensi dell'articolo 9, comma 63 della L.R. n. 19/2022, si <u>conferma che la variante non modifica la zonizzazione prevista dal vigente PRG e non incide sugli elaborati prescrittivi - Sistemi e Regole e Rete Ecologica - come si evince dal provvedimento Del. A.C. n.169/2024 e dal sito istituzionale dove sono visionabili gli elaborati:</u> http://www.urbanistica.comune.roma.it/index.php/prg.html Non sono, introdotte nuove destinazioni urbanistiche, né variazioni di perimetro o cambi di destinazione d'uso. Dunque, non vi sono allegati elaborati grafici della presente variante ma essi corrispondono agli elaborati prescrittivi del PRG vigente 2008. La variante adottata ha come obiettivo principale il miglioramento della chiarezza normativa. In particolare: - maggiore leggibilità e comprensibilità delle norme: alcune disposizioni sono state riformulate per facilitare l'interpretazione e l'applicazione da parte di tecnici, operatori del settore e cittadini. Sono state inoltre introdotte definizioni più precise e univoche, così da ridurre al minimo eventuali ambiguità interpretative e garantire una corretta applicazione delle norme; - allineamenti e aggiornamenti legislativi: le modifiche hanno adeguato terminologie e riferimenti normativi alle leggi e ai regolamenti regionali e nazionali intervenuti dal 2008 ad oggi, assicurando coerenza e armonizzazione con il quadro normativo vigente, senza però introdurre cambiamenti sostanziali nell'applicazione delle disposizioni; - ottimizzazione dei processi autorizzativi e procedurali: le innovazioni introdotte mirano a rendere più snelli ed efficienti i procedimenti amministrativi. Sono stati inseriti accorgimenti mirati a semplificare alcune fasi delle procedure attuative e a potenziare i meccanismi di collaborazione tra i diversi uffici e amministrazioni coinvolti, così da ridurre sovrapposizioni nel rilascio di pareri.



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
ARPA LAZIO	(...) A tal proposito emerge che le nuove NTA consentiranno un più facile cambio di destinazione d'uso di immobili appartenenti alla stessa categoria funzionale e ciò potrà modificare sostanzialmente il carico urbanistico di alcune zone rispetto ad altre, provocando uno spopolamento o un aumento demografico di alcune aree, rendendo quindi inadeguati i servizi che sono già carenti e dimensionati sull'attuale PRG. Inoltre, si sottolinea che la cessione compensativa potrebbe aggravare la carenza di tali spazi, penalizzando il necessario adeguamento della dotazione di verde e servizi"	In merito all'osservazione formulata, si precisa che l'impatto della variante è stato valutato con riferimento allo strumento urbanistico generale, in quanto le norme oggetto di modifica incidono direttamente su di esso. Per quanto riguarda, invece, i programmi attuativi a livello locale, la disciplina rimane demandata alle disposizioni previste dai singoli strumenti attuativi, che continueranno a regolare in modo specifico le modalità di intervento e applicazione delle norme sul territorio. In merito alla cessione compensativa, si evidenzia che tale istituto costituisce un'alternativa all'esproprio, ritenuto di complessa e onerosa applicazione. Esso consente al proprietario di cedere al Comune l'area destinata a servizi pubblici, ottenendo non l'indennità di espropriazione, ma la possibilità di edificare privatamente su una quota pari al 10% dell'area stessa, con i seguenti indici: 0,04 mq/mq per interventi diretti e 0,06 mq/mq per interventi indiretti. La modifica adottata incrementa l'indice per l'attuazione diretta da 0,04 mq/mq a 0,05 mq/mq, rimanendo comunque entro i limiti massimi previsti dal PRG vigente. Si precisa, inoltre, che le grandezze urbanistiche – ecologiche (indice di permeabilità, densità arborea e arbustiva, ecc., legate alla progettazione delle aree non sono state modificate e restano quelle proprie della componente "Servizi".
	Relativamente alla <u>matrice aria</u> sottolinea che "il comune di Roma ricade nella zona Agglomerato di Roma 2021 – IT1219, e non nella zona IT1508 come erroneamente riportato nel R.P. a pag. 67, e gli viene attribuita la classe complessiva 1. Nella classe 1 ("area maggiormente critica") ricadono i comuni dove è accertato, sia con misure dirette o per risultato di un modello di simulazione, l'effettivo superamento o l'elevato rischio di superamento del limite da parte di almeno un inquinante. In questa zona sono previsti i piani di azione per il risanamento della qualità dell'aria, ovvero di opportune azioni mitigatrici, da esplicitare, che concorrano ad un miglioramento della qualità dell'aria in coerenza con le norme previste dal Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria. Si sottolinea che, al contrario di quanto riportato nel R.P. ovvero che "il risanamento della qualità dell'aria non è competenza della pianificazione generale", il Piano di Risanamento deve essere coordinato con tutti gli altri strumenti previsti in materia di gestione del territorio comunale".	Premesso che il territorio del Comune di Roma ricade interamente all'interno della zona di qualità dell'aria classificata come "Agglomerato di Roma", identificata dal codice 2021-IT1219, ai sensi del D.Lgs. 155/2010 e s.m.i. Tale inquadramento determina il contesto normativo e tecnico di riferimento per la valutazione della qualità dell'aria, con specifiche implicazioni riguardo: – i valori limite e gli obiettivi di qualità per gli inquinanti atmosferici (quali PM10, PM2.5, NO2, BaP e Ozono) da rispettare; – i dati di fondo della qualità dell'aria, rilevati dalla rete di monitoraggio di ARPA Lazio rappresentativa dell'intero agglomerato; – le eventuali criticità e le misure di risanamento previste dal Piano Regionale della Qualità dell'Aria (PRQA) per questa specifica zona. Con riferimento all'osservazione sul coordinamento con il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, si precisa che l'intervento proposto non determina alcun incremento di carico urbanistico. La volumetria e gli indici di trasformazione sono già previsti e coerenti con le disposizioni del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, approvato nel 2008.



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
ARPA LAZIO		La proposta variante, in quanto strumento di pianificazione generale, definisce il quadro di indirizzi e principi per lo sviluppo futuro del territorio. È nella successiva e specifica fase attuativa – ossia in sede di redazione e approvazione dei Piani Attuativi e dei singoli progetti – che verranno obbligatoriamente definite, quantificate e prescritte le specifiche azioni mitigatrici.
		Tali azioni saranno sviluppate in piena coerenza e conformità con: – le disposizioni del Piano Regionale di Qualità dell'Aria (PRQA), applicando le misure di risanamento ivi previste per la Zona Agglomerato di Roma (2021-IT1219); – la normativa nazionale e regionale in materia ambientale (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.), che impone la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o valutazioni specifiche per gli interventi significativi; – i regolamenti comunali vigenti, in particolare il Regolamento Urbanistico Edilizio; – le stesse Norme Tecniche Attuative (NTA) della Variante, le quali, seppur in via generale, prevedono già l'obbligo per gli strumenti attuativi di dimostrare la compatibilità ambientale e di adottare idonee misure di mitigazione e compensazione.
	<i>“Gli interventi previsti dalla Variante prevedono elementi che possono variare il carico urbanistico e quindi incidere negativamente sulla qualità dell'aria di alcune zone, anche con effetti cumulativi, in un comune già compromesso. Valgono in proposito le considerazioni espresse a scala generale: non è possibile definire come la Variante impatti su tale matrice se non valutando nel caso specifico ciascuno degli strumenti attuativi a scala locale che le NTA prevedono”.</i>	L'osservazione presuppone che la Variante introduca nuovi carichi urbanistici. Ciò non corrisponde al vero. La proposta, come già precisato, non altera gli indici e i parametri edificatori complessivi già previsti dal PRG vigente del 2008. La Variante interviene sull'adeguamento della normativa, senza incrementare la volumetria complessiva già autorizzata. Di conseguenza, il presupposto stesso di un <i>“incidere negativamente”</i> sulla qualità dell'aria per via di un aumento di carico viene a mancare.
	Relativamente alle <u>risorse idriche</u> , l'Agenzia evidenzia che <i>“il comune di Roma, secondo l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque) adottato con Deliberazione n. 1152 del 23/12/2024, ricade per la maggior parte nel Bacino Idrografico “Tevere Basso Corso” e nei Bacini Idrografici “Tevere-Foce”, “Aniene” e “Arrone Sud”. È evidente quindi che nell'area in esame è presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di specifica attenzione, in quanto la normativa europea (Direttiva 2000/60/CE) prevede che lo stato ecologico dei corpi idrici (siano essi superficiali o sotterranei) debba raggiungere lo stato di “Buono” entro il 2027.</i>	In merito all'osservazione inerente alle risorse idriche, che necessita di specifica attenzione rilevata da ARPA, si fa presente che verranno attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle acque. Come detto in precedenza, si evidenzia che in fase attuativa verrà valutata la fattibilità tecnico-programmatica delle connessioni alle reti infrastrutturali esistenti e l'impatto sui sistemi di depurazione. Ulteriori approfondimenti sono riportati in seguito nel recepimento dell'osservazione dell'Autorità di Bacino.



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
ARPA LAZIO	<i>Per raggiungere detto stato dovranno essere quindi attuate tutte le misure necessarie per la tutela delle acque in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle acque medesimo.</i>	Il PRG vigente mette in campo gli interventi sul sistema fognario (il completamento della rete di depurazione, la realizzazione di reti separate, la realizzazione di impianti autonomi di depurazione per carichi urbanistici ridotti, la eliminazione degli scarichi impropri) e gli interventi sulla rete acquedottistica finalizzati a ridurre gli usi impropri di acqua potabile; mentre per quanto riguarda la rigenerazione della stessa risorsa sono attivate tutte le misure di ripermabilizzazione delle aree urbane più impermeabili e di massimizzazione della permeabilità naturale nei nuovi interventi.
	<i>È quindi necessario valutare come le diverse attività consentite o incentivate possano interagire con le iniziative di riduzione dell'inquinamento delle acque necessarie per raggiungere lo stato di Buono".</i> Per quanto concerne l'infrastruttura del sistema di depurazione, in base alle informazioni in possesso di ARPA Lazio, "nell'area oggetto sono presenti gli agglomerati di Foce Tevere, Roma, Centro – Colli Albani Nord, Casal Lombroso – Stallonara – Ponte Galeria e Monte Migliore – Selvotta". L'Agenzia sottolinea che "una variazione del carico urbanistico in alcune zone deve essere accompagnato da sostanziali interventi sull'infrastruttura depurativa in quanto negli agglomerati Roma Centro-Colli Albani Nord (ARL02-001) e Monte Migliore-Selvotta (ARL02-041) le capacità depurative risultano insufficienti a gestire il carico urbano attuale. È dunque necessario accompagnare gli interventi previsti realizzando preventivamente le opere di urbanizzazione primaria e verificando la necessità di potenziare il servizio di depurazione delle acque reflue nelle aree di rigenerazione/riqualificazione interne o prospicienti agli agglomerati in deficit depurativo. Altra osservazione scaturisce dall'esame della direttiva 2024/3019, la quale (art. 5, comma 1) stabilisce che entro il 31 dicembre 2033 per le aree di drenaggio degli agglomerati con 100 000 a. e. o più sia elaborato un Piano integrato di gestione delle acque reflue urbane. Tale previsione è dunque valida sia per l'agglomerato "Roma centro – Colli Albani Nord", sia per l'agglomerato "Foce Tevere". Nelle aree pertinenti a tali agglomerati, sarebbe quindi opportuno: 1. Realizzare interventi urbanistici compatibili con la necessità di non rendere più onerosa la gestione delle acque reflue, anche e soprattutto in relazione al carico urbanistico insistente sugli sfioratori fognari e alla riduzione generale dei fenomeni di sfioramento di acque reflue non depurate.	<u>In conclusione, durante la fase di attuazione del PRG vigente, tutte le attività saranno svolte nel pieno rispetto dei criteri e delle prescrizioni stabilite, con eventuali interventi mirati anche sulle aree citate nel documento, per le quali l'ARPA sarà chiamata a esprimersi in sede di rilascio dei pareri necessari all'approvazione delle opere.</u>



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
ARPA LAZIO	2. Istituire le fasce di rispetto necessarie alla realizzazione di sistemi urbani di drenaggio sostenibile (SUDS) in prossimità dei punti della rete a maggiore criticità per lo sfioro di acque reflue (Direttiva 2024/3019, Allegato V)".	
	Relativamente alla <u>matrice suolo</u>, l'Agenzia sottolinea che il comune di Roma ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 23,67% e che, dall'ultimo rapporto sul Consumo di Suolo di ISPRA, risulta essere "il comune della Regione Lazio con l'incremento maggiore di consumo di suolo, raggiungendo, tra il 2022 e il 2023, un incremento di 65,5 ettari di consumo netto". Evidenzia, inoltre, che "gli interventi della Variante alle NTA del PRG di Roma comporteranno sicuramente un aumento della superficie impermeabilizzata, anche se non incideranno sul dimensionamento complessivo del PRG vigente. Infatti, già con lo strumento della cessione compensativa al privato viene riconosciuto un indice di edificabilità territoriale (ET) pari a 0.05 mq/mq da applicare sul 20% della superficie che ha ceduto all'Amministrazione. Quindi sarà inevitabile un aumento sia del peso insediativo sia dell'impermeabilizzazione della superficie". Inoltre, dal Rapporto Preliminare emerge l'attenzione da parte dell'Amministrazione di "limitare il nuovo consumo di suolo, incentivando la rigenerazione urbana, favorendo gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e limitando il consumo di suolo di aree agricole extra-urbane, ma non viene risaltata l'importanza delle aree verdi all'interno della città. Tali spazi sono fondamentali per contrastare l'inquinamento atmosferico, per mitigare l'effetto "isola di calore" e, non meno importante, per aumentare l'infiltrazione delle acque e quindi ridurre il rischio di allagamenti. L'analisi sull'impermeabilizzazione, dunque, assume una rilevanza importante per stabilire se gli effetti della Variante modificano o alterano significativamente l'equilibrio ambientale, dato in specifico dalla capacità del suolo libero da edificazione di mantenere la capacità di assorbire le precipitazioni atmosferiche. È evidente che l'impermeabilizzazione di qualsiasi area comporta non solo l'alterazione del rapporto tra il suolo e la falda, ma soprattutto l'incremento dei tempi di corrivazione, nonché l'aumento dei picchi dei carichi idraulici che vanno ad interessare i corpi idrici superficiali. Si consiglia quindi di limitare tale impatto, prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, e di rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6".	In merito alla verifica della risorsa suolo, sottolineando tuttavia che la presente variante non comporta modifiche al PRG vigente in termini di zonizzazione, si precisa quanto segue, La verifica del consumo di suolo connesso alle trasformazioni urbanistiche sarà demandata alla procedura istituzionale di compatibilità geomorfologica, prevista per l'approvazione regionale di ogni singola Variante. Tale processo, disciplinato dall'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico sull'Edilizia) e dalla D.G.R. Lazio n.2649/1999 e s.m.i., assicura una valutazione contestuale degli impatti sul territorio, con specifico riferimento alla salvaguardia del suolo e degli equilibri idrogeologici. La procedura inserisce il tema del consumo di suolo all'interno della verifica di invarianza idraulica, obbligatoria per le aree interessate da interventi urbanistici. In particolare, si valuterà: 1. <i>preservazione della permeabilità dei suoli</i>: garantendo che le superfici impermeabilizzate dalle nuove costruzioni non alterino il bilancio idrologico naturale, attraverso il mantenimento o la compensazione della capacità di infiltrazione del terreno; 2. <i>mitigazione degli impatti</i>: per le aree soggette a nuova impermeabilizzazione, saranno prescritte misure compensative (es. deimpermeabilizzazione di aree equivalenti, creazione di zone verdi drenanti) e misure mitigative (es. sistemi di drenaggio sostenibile), al fine di mantenere invariato il deflusso delle acque meteoriche. In merito all'impermeabilizzazione dei suoli, verrà rispettato quanto previsto dall'articolo 4 comma 2 lettera d) della L.R. n. 6 del 27/05/2008 nella fase attuativa dei singoli interventi. Infine, si evidenzia che l'incremento dell'indice, come più volte precisato, rientra nella fattibilità del dimensionamento previsto dal PRG vigente.



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
ARPA LAZIO	Per quanto riguarda la <u>matrice rifiuti</u>, l'Agenzia sottolinea che nel Rapporto Preliminare <i>“non emergono le criticità che il comune di Roma ha nella gestione e smaltimento dei rifiuti”</i>. Infatti, dal quadro dei dati della raccolta differenziata del comune di Roma, emerge che è <i>“la carenza del sistema di gestione della raccolta differenziata comunale che non ha consentito il raggiungimento delle percentuali minime previste dalla normativa”</i>. Dunque, visto che l'attuazione della Variante comporterà un incremento dei rifiuti urbani, localizzato in alcune aree del comune, proporzionalmente all'aumento del carico antropico, la significatività dell'impatto <i>“dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale”</i> e <i>“degli obiettivi stabiliti dal piano di gestione dei rifiuti di Roma Capitale”</i>.	Relativamente ai rifiuti urbani si precisa che la produzione degli stessi sarà gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si terrà conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti di Roma Capitale (approvato con Ordinanza n. 7 del 01/12/2022 del Commissario Straordinario di Governo per il Giubileo della Chiesa cattolica 2025). La significatività dell'impatto della produzione dei rifiuti sarà valutata in relazione alla capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore, in sede di attuazione dei singoli interventi.
	Relativamente alla <u>matrice radon</u>, l'Agenzia evidenzia che <i>“nel Rapporto Preliminare non è stata trattata tale matrice, perciò, si ritiene opportuno segnalare che con D.P.C.M. 11 gennaio 2024 è stato adottato il Piano Nazionale di Azione per il Radon 2023 – 2032 (PNAR), concernente i rischi di lungo termine dovuti all'esposizione al radon”</i>, in particolare riporta l'articolo 12 che specifica i livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro. In considerazione di quanto sopra riportato l'ARPA <i>“ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi della Variante in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento”</i>.	In merito a quanto richiesto, si rappresenta che la tematica del radon trova la sua sede propria e appropriata nella fase attuativa e progettuale degli interventi, ossia nella revisione (in corso) del Regolamento Edilizio dove saranno introdotte prescrizioni obbligatorie per la prevenzione dell'ingresso del radon negli edifici (es. barriere membrane, vespaio aerato, ventilazione), allineandosi alle disposizioni del D.Lgs. 101/2020 e s.m.i. Restano valide le indicazioni tecniche di prevenzione per le nuove realizzazioni dell'Istituto Superiore di Sanità.
	Per quanto concerne l'<u>inquinamento acustico</u>, l'Agenzia evidenzia: <i>“visto che la classificazione acustica deve necessariamente essere coordinata con gli strumenti di pianificazione del territorio, quali il Piano Regolatore Generale ed il Piano Generale del Traffico Urbano, gli interventi della Variante in esame dovranno tenere conto delle sei classi acustiche individuate dalla normativa. Inoltre, atteso che la Variante in esame possa eventualmente prevedere la realizzazione di tipologie edilizie residenziali, si rammenta che, alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.18/2001.</i>	In merito alla classificazione acustica, si conferma che la proposta variante è stata sottoposta a specifica verifica di coerenza con il Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, come dettagliatamente illustrato nel Rapporto Preliminare. Ferma restando la preliminare compatibilità di quadro, si precisa che l'attuazione concreta di ogni singolo intervento derivante dalla Variante sarà soggetta al pieno rispetto della normativa acustica di settore (D.Lgs. 194/2005 e regolamenti locali). In sede di progettazione esecutiva e realizzazione, dovranno essere pertanto adottate tutte le necessarie soluzioni progettuali e misure di mitigazione per garantire il rispetto dei limiti imposti dalla zonizzazione acustica di riferimento.



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
ARPA LAZIO	Fermo restando il rispetto dei valori limite, in fase di realizzazione della Variante in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. n.18/2001 articolo 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee). Gli interventi della Variante dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 05/12/1997".	
REGIONE LAZIO D. R. Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione Tecnologica	"(...) visto che l'area interessata dall'intervento ricade parzialmente nell'ambito di applicazione del sistema idrogeologico dei Colli Albani, di Nemi e degli Acquiferi dei Colli Albani, come definito dalla D.G.R. n. 445 del 16 giugno 2009, recante "Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla deliberazione della Giunta Regionale n. 1317 del 5 dicembre 2003", e considerato quanto stabilito al punto 1 della D.G.R. n. 445/2009, "richiede di integrare le Norme Tecniche di Attuazione con la seguente disposizione: qualora gli interventi ricadano all'interno del perimetro definito dalla D.G.R. n. 445/2009, le relative pratiche dovranno essere integrate con la documentazione" elencata al punto 1, lettere a), b), c) e d) della citata Delibera".	In merito a quanto richiesto, si rappresenta che la proposta di variante ha come obiettivo principale il miglioramento della chiarezza normativa e, pertanto, non produce alcun impatto sulla normativa sovraordinata. Si precisa inoltre che, con riferimento al caso citato, ogni eventuale intervento da realizzare all'interno delle aree interessate sarà disciplinato dalla D.G.R. n. 445/2009.
REGIONE LAZIO D.R. Urbanistica e Politiche abitative, Pianificazione territoriale, Politiche del Mare	L'Ente rileva che il "territorio comunale è sottoposto ai vincoli imposti per la presenza di beni paesaggistici tutelati ai sensi della parte terza del D.Lgs. 42/2004 (Codice). Le aree vincolate sono sottoposte alla disciplina contenuta nel PTPR approvato con DGR n. 5/2021 pubblicato sul BURL n. 56 Su n.2 del 10/06/2021, del PTP 15/12 e degli specifici decreti di vincolo, così detti vestiti. (...) Tutto ciò premesso e considerato, con particolare riferimento alla prevalenza della disciplina di tutela paesaggistica e fatta salva ogni limitazione derivante dalla stessa, questa Direzione regionale, limitatamente agli aspetti di competenza, ritiene che <u>la Variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG Vigente adottata con Del. A.C. n. 169/2024 descritta nel Rapporto Preliminare, redatto dall'Autorità Procedente in Marzo 2025 non comporti in via preventiva significativi impatti dal punto di vista ambientale e non rileva particolari criticità da rinviare ad ulteriori approfondimenti ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006</u> ".	Si prende atto del contributo pervenuto " <u>che la Variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG Vigente adottata con Del. A.C. n. 169/2024 descritta nel Rapporto Preliminare, redatto dall'Autorità Procedente in Marzo 2025 non comporti in via preventiva significativi impatti dal punto di vista ambientale e non rileva particolari criticità da rinviare ad ulteriori approfondimenti ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006</u> ".



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL' APPENNINO CENTRALE	L'Autorità, visionato il Rapporto Preliminare, "evidenzia e osserva: 1) <i>Nei criteri di revisione delle norme per quanto riguarda il criterio di "Sostenibilità ambientale", pur condividendone la necessaria applicazione, la sua esplicitazione dovrebbe essere maggiormente delineata e rafforzata, andando a recepire i principi e le misure della pianificazione di bacino, che seppur sovraordinata e obbligatoriamente recepita, trova la sua utile applicazione nelle misure attuative delle pianificazioni sottordinate. Pertanto, il solo riferimento a quanto riportato nella normativa sovraordinata PAI e l'accenno nel RP al PGRA, non è ovviamente sufficiente. In particolare, si rende necessario ed opportuno l'esplicito recepimento del Piano Stralcio di bacino PS5 – Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce" (...) (...) Pertanto, sono state introdotte norme per l'area vasta, misure nel contesto idraulico per i sottobacini dei corridoi ambientali, norme per i corridoi ambientali: limitazione, mitigazione e compensazione delle superfici impermeabili, ambiti delle formazioni vegetali, ambito di riconnessione, ecc. Ogni strumento urbanistico deve essere corredato da uno specifico studio di "Compatibilità idraulica" che valuti, per le trasformazioni previste, le possibili interferenze con le criticità idrauliche e valuti i possibili incrementi del deflusso delle acque meteoriche causati dalle impermeabilizzazioni dei suoli e dalle trasformazioni, nonché le possibili condizioni indotte delle aree interessate da pericolosità idraulica potenziale. Tale studio deve essere redatto secondo l'allegato alle norme di attuazione "Contenuti degli studi di compatibilità idraulica relativamente alla sicurezza idraulica e al concetto di invarianza idraulica" e sarà sottoposto al parere della scrivente Autorità di bacino.</i>	In merito a quanto rilevato dall'Autorità di Bacino, si fa presente che, per ogni singola variante, in fase attuativa, verrà verificata la compatibilità con la pianificazione di Distretto, comprendente il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto dell'Appennino Centrale (PGRAAC), il Piano di Bacino del Fiume Tevere, il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e il Piano Stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce (PS5). Tale verifica avverrà nell'ambito della procedura istituzionale di compatibilità geomorfologica prevista per l'approvazione regionale, in conformità all'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e alla D.G.R. Lazio 2649/1999 e s.m.i. In sede di attuazione del PRG vigente, le prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) rappresentano un vincolo preordinato. La localizzazione e la progettazione di ogni intervento sono subordinate all'applicazione delle misure di mitigazione definite dal PAI, le quali sono calibrate in modo specifico sul livello di rischio idraulico dell'area di progetto. Tale approccio garantisce che gli interventi non solo si conformino alla normativa, ma contribuiscano attivamente alla riduzione del rischio idrogeologico.
	2) <i>Nel rispetto dei principi della pianificazione di distretto di competenza di questa Autorità, al fine di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire alle condizioni per uno sviluppo sostenibile, si ritiene opportuno che l'Autorità Procedente preveda, nella parte normativa, l'obbligo di ricorrere a soluzioni progettuali e tecniche che consentano di ridurre le superfici impermeabili e/o di aumentare le superfici di scambio tra suolo e sottosuolo nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica, e del contenimento dell'impermeabilizzazione e consumo di suolo, come anche indicato dalle norme di attuazione del PS5.</i>	In merito al punto 2, si fa presente che uno dei principi informatori del PRG vigente è garantire un elevato livello di sostenibilità ambientale. A tal fine, tra gli elaborati prescrittivi è prevista la Rete ecologica, intesa come l'insieme dei principali ecosistemi del territorio comunale e delle relative connessioni (art. 72). Si richiama inoltre l'art. 10 delle Norme generali, che individua le categorie di intervento ambientale caratterizzanti tutte le componenti. Si rappresenta, infine, che la presente variante <u>non incide su tali articoli, restando pertanto invariata la normativa vigente.</u>



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL' APPENNINO CENTRALE	<i>In tale contesto, si segnala l'attuale percorso di approvazione delle norme europee che obbligano a monitorare la salute del suolo (cosiddetta Direttiva suolo), dove il Parlamento Ue e il Consiglio dell'Unione europea hanno raggiunto finalmente un accordo su un testo comune. La finalità a lungo termine dell'Ue è quella di non avere più consumo di suolo entro il 2050 ed è incentrato sulla lotta all'impermeabilizzazione e alla distruzione del suolo in linea con l'obiettivo dell'Ue "inquinamento zero". Siamo ormai verso il riconoscimento giuridico della tutela del suolo come fondamentale bene ambientale, e gli Stati Membri hanno la responsabilità di tutelare il suolo e di arrestarne il consumo.</i> <i>3) Nel rispetto dei principi della pianificazione di distretto di competenza di questa Autorità, al fine di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire alle condizioni per uno sviluppo sostenibile, si ritiene opportuno che l'Autorità Procedente preveda, nella parte normativa, l'obbligo di ricorrere a soluzioni progettuali e tecniche che consentano di verificare la sostenibilità con la richiesta di acqua e la capacità di gestione dei reflui, tenendo conto dello stato di qualità dei corpi idrici interessati. Il Piano di Gestione delle Acque, perseguendo quanto stabilito dalla direttiva 2000/60/CE, anche nei casi in cui sono previste deroghe temporanee al raggiungimento del buono stato ambientale dei corpi idrici, impone la messa in atto di azioni per invertire le tendenze negative e mirare a progressivi miglioramenti.</i>	La natura della Variante in esame non presenta elementi di contrasto con le disposizioni della pianificazione sovraordinata distrettuale. La proposta, infatti, rispetta integralmente i vincoli e le direttive stabilite dalla pianificazione di livello superiore, mantenendo una piena coerenza con gli obiettivi e le strategie da essa delineati e rinviando alla fase attuativa le eventuali prescrizioni del Piano.
	<i>Nello specifico della gestione della risorsa idrica e della tutela delle acque gli aspetti che debbono essere presi in considerazione riguardano, in aggiunta ed anche ai fini di quanto sopra rappresentato:</i> <i>- il trattamento delle acque di prima pioggia e le modalità di smaltimento delle stesse (escludendo soluzioni "di natura temporanea"), dovrà far riferimento ad un possibile appropriato riutilizzo (ai sensi del comma 2 dell'art. 146 del D. Lgs. n. 152/06);</i> <i>- l'approvvigionamento di acqua e la gestione dei reflui urbani dovrà essere coerente sia con le previsioni del relativo piano d'ambito sia, in uno con questo, con le previsioni del Piano Regolatore Regionale degli Acquedotti, dovendosi escludere in ogni caso ipotesi di soluzioni "di natura temporanea" anche al fine di prevenire situazioni di emergenza idrica e di determinare le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano (previste dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/06)".</i>	La coerenza tra le aree interessate dalla Variante urbanistica in oggetto (e gli obiettivi di salvaguardia del PGDAC.3 (Prescrizioni Generali di Difesa Ambientale e Climatica, art. 3) richiede un'analisi integrata degli aspetti idrici, sia in termini di approvvigionamento che di gestione delle acque reflue. Tale coerenza sarà garantita nella fase attuativa, in quanto si valuterà la fattibilità tecnico-programmatica delle connessioni alle reti infrastrutturali esistenti e l'impatto sui sistemi di depurazione. <i>Approvvigionamento Idrico</i> Acqua potabile e non potabile: la fase attuativa verificherà la capacità della rete gestita da ACEA ATO 2 di soddisfare la domanda aggiuntiva generata dalle Varianti, proponendo eventuali potenziamenti o soluzioni alternative (es. riutilizzo acque reflue trattate per usi irrigui).



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE Dip. IV " Pianificazione Strategica e Governo del Territorio	L'Ente, visto quanto evidenziato nel Rapporto Preliminare, dal momento che <i>"non viene modificato il peso insediativo, né le aree interessate dalle trasformazioni, come già individuati dalla pianificazione vigente, dovendosi dunque trattare i soli effetti della Variante sull'ambiente, non si ravvisa la possibilità che essa possa determinare effetti significativi"</i>. La Variante <i>"non risulta essere in contrasto con le direttive del PTPG, non interferendo con i Sistemi da quest'ultimo rappresentati e normati quali il Sistema Ambientale e la connessa Rete Ecologica (REP), il Sistema Insediativo Morfologico ed il Sistema Insediativo Funzionale"</i>, dunque la Città Metropolitana di Roma Capitale <u>non rileva "ulteriori elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale"</u>.	Si prende atto del contributo pervenuto: <u>non rileva "ulteriori elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale"</u>.
MINISTERO DELLA CULTURA Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma	La Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma evidenzia che il Piano Regolatore Generale vigente <u>"non è stato sottoposto a VAS"</u>, che la Carta della Rete Ecologica <u>"è stata aggiornata nel 2016 senza essere sottoposta a VAS e senza aver recepito le valutazioni di competenza della Soprintendenza"</u> e che <u>"le modifiche apportate alle NTA del PRG risultano prive di indicazioni localizzative puntuali e riguardano, di fatto, non piccole aree a livello locale, ma l'intero territorio comunale di Roma, il quale si distingue per la sua unicità e specificità, nonché per la particolare fragilità (...)"</u>	L'elaborato prescrittivo, 4. Rete Ecologica 1.10.000 è recepito nella sua forma definitiva quale esito della Conferenza di copianificazione che ha portato all'approvazione dello strumento urbanistico vigente. Giova ricordare alcune fasi del procedimento di approvazione dell'attuale Piano Regolatore Generale. La L.R. 22 dicembre 1999 n. 38 <i>"Norme sul governo del territorio"</i> detta le norme finalizzate alla regolazione della tutela, degli assetti, delle trasformazioni e delle utilizzazioni del territorio stesso e degli immobili che lo compongono. L'art. 66-bis di detta legge recante: <i>"Disposizioni transitorie per la formazione ed approvazione dello strumento urbanistico generale del Comune di Roma"</i>, introdotto dalla L.R. 28 aprile 2006 n. 4 prevede che il Comune di Roma, tenuto conto delle oggettive peculiarità connesse alla dimensione territoriale, demografica e sociale di Capitale della Repubblica e della sua configurazione istituzionale di capoluogo di area metropolitana, provvede alla formazione ed approvazione del Piano Regolatore Generale mediante la conclusione di un <u>Accordo di pianificazione</u>. Lo stesso art. 66-bis prevede che il Sindaco, al fine di verificare la possibilità di concludere l'Accordo di pianificazione, decorsi trenta giorni dalla trasmissione alla Regione del Piano Regolatore Generale, adottato e controdedotto ai sensi della L. n. 1150/1942 e successive modifiche, convochi, d'intesa con il Presidente della Regione, una Conferenza di copianificazione fra le strutture tecniche competenti del Comune, della Regione e della Provincia. In linea con quanto sopra richiamato, il Piano Regolatore Generale è stato adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 33 del 19-20 marzo 2003 e gli atti relativi al NPRG sono stati pubblicati ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 1150/1942, e dell'art. 33 della L.R. n. 38/1999.



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
MINISTERO DELLA CULTURA Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma		Con successiva deliberazione Consiglio Comunale n. 64 del 21/22 marzo 2006 sono state formulate le controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso il PRG. Trascorso tale periodo d'intesa con il Presidente della Regione Lazio, il Sindaco, con Ordinanza n. 188 del 13 settembre 2007 ha convocato per il giorno 24 settembre 2007 la prima seduta della Conferenza di copianificazione e nel corso delle successive sedute della Conferenza di copianificazione, la Conferenza ha svolto, ai sensi del comma 2 e 3 del citato art. 66 bis, le seguenti attività: a. l'esame del Piano adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 33/2003; e b. controdedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006; c. la verifica dell'acquisizione di pareri e di nulla osta di altre Amministrazioni; d. gli adeguamenti necessari alla conformazione del PRG agli strumenti di e. pianificazione territoriale e di settore; f. l'introduzione di modifiche al PRG controdedotto. I lavori della Conferenza di copianificazione si sono conclusi il 5 febbraio 2008 e con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 contestualmente alla ratifica dell'Accordo di pianificazione è stato approvato il Piano Regolatore Generale. Con tale deliberazione si disponeva che, con successivo atto, si sarebbe preso atto del ridisegno del PRG. Tale ridisegno è stato approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario, con i poteri dell'Assemblea Capitolina, n. 48 del 7 giugno 2016, con la quale è stato riconosciuto il disegno definitivo degli elaborati prescrittivi Sistemi e Regole e Rete ecologica del Piano Regolatore Generale approvato nel 2008. È necessario precisare, in riferimento all'anno 2016, che la <u>Rete Ecologica (elaborato prescrittivo)</u> non ha subito un "<u>aggiornamento</u>" ma è stata definitivamente disegnata nella sua configurazione attuale in esito alla Conferenza di Copianificazione con la deliberazione del Commissario straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n.48/2016. Pertanto, gli elaborati ad oggi vigenti –ivi inclusi quelli a carattere prescrittivo e non prescrittivo –sono esclusivamente quelli prodotti e approvati in quella sede.



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
MINISTERO DELLA CULTURA Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma	Sottolinea inoltre che la <i>“variante non introduce modifiche minori, ma interviene in modo sostanziale su 67 articoli delle Norme Tecniche di Attuazione, ovvero su oltre la metà di quelli attualmente vigenti, incidendo profondamente sulle prescrizioni relative all'uso del suolo comunale e sulle competenze degli uffici deputati alla tutela del patrimonio culturale e paesaggistico, determinando rilevanti innovazioni in materia di salvaguardia del paesaggio, nonché dei complessi storici, monumentali, ambientali e archeologici.</i>	In merito a tale considerazione, <u>come già rilevato nel Rapporto Preliminare Ambientale, le modifiche apportate al corpo normativo da detta Variante normativa non introducono nuove aree edificabili e non incidono sulla zonizzazione che rimane invariata rispetto a quanto già stabilito dal Piano Regolatore Generale vigente (PRG)</u>, precisando che le disposizioni principali, gli indici urbanistici, le destinazioni d'uso del territorio e i vincoli di tutela ambientale e storico-artistici sono rimasti sostanzialmente invariati, mantenendo inalterato l'impianto generale del Piano Regolatore Generale (PRG). Questo approccio assicura che le scelte fondamentali in materia di pianificazione territoriale, tutela del patrimonio e sviluppo sostenibile non subiscano stravolgimenti, preservando la coerenza con gli obiettivi strategici del PRG vigente. Questa valutazione è ulteriormente confermata dall'esito positivo della verifica di competenza <u>condotta dalla Direzione Regionale Urbanistica (prot. n. R.U. 0272774 del 4.03.2025, pervenuto al Dip. PAU con prot. QI 46634 del 5.03.2025), ai sensi dell'articolo 9, comma 63 della L.R. n. 19/2022. La verifica “ravvisa come la pur rilevante estensione della azione di riforma sia stata coerentemente indirizzata al raggiungimento degli obiettivi già contenuti nel PRG vigente” e che quindi si “possa proseguire l'iter di approvazione della variante adottata con DAC 169/2024 ai sensi di quanto previsto dall'art. 9, comma 62, della medesima legge”.</u> Le modifiche proposte alle Norme Tecniche Attuative (NTA) devono essere intese come lo strumento operativo per tradurre in azione concreta i principi della pianificazione sostenibile. Esse, infatti, incorporano e rendono prescrittivi gli obiettivi ambientali del Piano, aggiornandone i contenuti ad esito delle norme sovraordinate, divenendo il fulcro per: - la tutela e l'incremento del verde, attraverso standard qualitativi e quantitativi che vanno oltre la mera quantità; - la drastica riduzione del consumo di suolo, privilegiando esclusivamente la rigenerazione urbana e il riuso del costruito; - la promozione di una mobilità sostenibile; - il recupero e la riqualificazione del territorio degradato, indirizzando gli interventi verso aree dismesse e in stato di abbandono. In merito a quanto affermato, si conferma e si sottolinea che la Variante determina un significativo rafforzamento del sistema di tutela del patrimonio culturale e paesaggistico. In quanto: - potenzia il ruolo e le competenze degli uffici deputati alla tutela, - introduce innovazioni finalizzate a una salvaguardia più efficace ed integrata del paesaggio, dei complessi storici, monumentali, ambientali e archeologici.



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
MINISTERO DELLA CULTURA Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma		La Variante si configura come un mero aggiornamento, come uno strumento attivo di protezione che consolida, specifica e valorizza i vincoli esistenti, innalzando gli standard di governance del territorio. Pertanto, dal momento <u>che non viene modificato il peso insediativo, né le aree interessate dalle trasformazioni, come già individuati dalla pianificazione vigente, dovendosi dunque in questa sede trattare i soli effetti della Variante sull'ambiente</u>, si sottolinea sin d'ora che non si ravvisa la possibilità che essa possa determinare effetti significativi.
	<i>Nello specifico, la norma così come modificata: - consente un aumento della SUL fino al 50% e, contestualmente, la possibilità di cambiare la destinazione d'uso delle sale cinematografiche (art. 6, comma 3bis);</i>	Entrando nel merito dei rilievi si rappresenta quanto segue: -obiettivo della modifica del comma <u>art.6 comma 3-bis</u>- è eliminare l'attuale ambiguità, che ne limita l'applicazione ai soli cinema situati nella <i>Città Storica</i> (successivamente abrogata dall'art. 25, c.16). In questo modo, la disciplina riguardante gli interventi di recupero e riqualificazione viene estesa a tutte le sale cinematografiche. Il nuovo testo assume un'impostazione più conservativa, prevedendo una prevalenza del 70% di attività culturali rispetto al precedente equilibrio del 50%-50%. La proposta non incide in alcun modo sui beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, per i quali la competenza sugli interventi spetta alla Soprintendenza. Essa tutela, inoltre, i beni censiti nella Carta per la Qualità, per i quali è previsto il parere della stessa Soprintendenza.
	<i>-definisce nuovi standard che possono essere monetizzati e non reperiti in loco (artt. 7-8, 87);</i>	La proposta non incide sulla norma sovraordinata (Decreto Interministeriale n.1444/1968) né tanto meno sulle quantità stabilite dal PRG vigente (cfr. art.8 delle NTA). In merito alla monetizzazione, si rappresenta che si tratta di un istituto già previsto dalle norme, richiede specifiche valutazioni di sostenibilità urbanistica del contesto di riferimento, che corredano e integrano la progettazione dell'intervento ai fini del rilascio del titolo, previo parere consultivo del Municipio competente. Si rappresenta che ai sensi della normativa vigente l'Amministrazione ha approvato con Deliberazione C.C. n. 73/2010 e s.m.i., la Disciplina della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, ai sensi dell'art. 7, comma 20, delle NTA del PRG.
	<i>- incide sulle sagome e sui profili urbani, che costituiscono elementi di riconoscibilità dei tessuti e dei panorami della città (artt. 13, 47);</i>	L'articolo 13, inserito tra le Norme generali del PRG vigente per gli interventi indiretti, definisce gli indirizzi per la redazione degli strumenti urbanistici esecutivi. Stabilisce criteri generali riguardanti l'assetto insediativo, morfologico, funzionale e infrastrutturale delle aree, promuovendo un uso sostenibile del suolo e soluzioni progettuali che privilegino lo sviluppo verticale degli edifici per ridurre il consumo di terreno.



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
MINISTERO DELLA CULTURA Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma		Tali indicazioni non sostituiscono la necessità di presentare un piano attuativo conforme alle norme vigenti, né esonerano dalle procedure previste. In particolare, per le aree vincolate resta obbligatorio il parere della Soprintendenza (ai sensi dell'art. 55 del PTPR) e la presentazione della documentazione richiesta, come lo Studio di Inserimento Paesistico (SIP) così come da Normativa del PTPR. Dunque, è <u>esclusa qualsiasi applicazione automatica (interventi diretti) o derogatoria, ma si tratta solo di un "auspicio" in sede progettuale fermo restando i vincoli di legge ed i pareri della Soprintendenza.</u>
	<i>-attribuisce carattere prioritario alla disciplina dei tessuti rispetto alla Carta per la qualità, che riporta gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare. (come da abrogazione del c. 2 e introduzione del c. 3 dell'art. 16);</i>	A riscontro di quanto rappresentato in merito alla Carta per la Qualità, si ritiene opportuno precisare che tale elaborato costituisce uno strumento gestionale del PRG vigente, con una funzione di indirizzo alla pianificazione urbanistica (art.2 delle NTA vigenti). <u>La Carta per la Qualità è finalizzata a individuare criteri di trasformazione compatibili per beni "attenzionati" dalla pianificazione comunale o tutelati dalla normativa vigente, nonché a valutare le potenzialità di immobili e preesistenze che contribuiscono a definire l'identità dei luoghi. Si tratta dunque di uno strumento che orienta le scelte progettuali e pianificatorie nel rispetto dei valori culturali, architettonici e paesaggistici del contesto urbano, ambito nel quale la Soprintendenza è chiamata a esprimersi con parere sugli interventi in modalità diretta ovvero indiretta.</u>
	<i>-modifica le modalità di indagine archeologica - in contrasto con quanto stabilito dall'art. 88 del D. Lgs. 42/2004 che attribuisce tale competenza in via esclusiva alle Soprintendenze introducendo la possibilità di effettuare la valutazione archeologica preventiva degli interventi di trasformazione territoriale mediante indagini indirette, che risultano inadeguate e inefficaci in contesti urbani ad alta densità edilizia come quello di Roma (art. 16, comma 8). Tale previsione espone il patrimonio archeologico conservato nel sottosuolo a concreti rischi di danneggiamento o perdita irreversibile;</i>	In merito a tale aspetto, si evidenzia che la nuova formulazione del comma chiarisce e rafforza le modalità di intervento in caso di escavazioni, perforazioni o rinterri, definendo con maggiore precisione gli obblighi a carico del soggetto attuatore e il ruolo della Soprintendenza statale nella sorveglianza e nella prescrizione delle misure di tutela, eliminando al contempo l'ambiguità derivante dalla sua collocazione, nell'art.16, per gli immobili censiti in Carta per la Qualità, che lo faceva apparire riferito ai soli beni censiti in carta per la qualità. L'art. 88 del Dlgs42/2004 riguarda le "attività di ricerca" che sono appunto di competenza del Ministero e prevedono anche un'indennità per i proprietari; altra cosa sono gli obblighi del proprietario connessi ai ritrovamenti archeologici in generale (artt. 90 e 91) e quelli connessi alla richiesta di autorizzazioni in caso di interventi edilizi in aree sottoposte a vincolo archeologico. Tutto ciò è disciplinato dal D.Lgs. 42/2004 che è norma sovraordinata. La variante adottata non interferisce in nessun modo con queste disposizioni. La norma oggetto di modifica stabilisce che, nelle parti di territorio non sottoposte a vincolo archeologico ai sensi del Dlgs 42/2004, in caso di scavi il proprietario <u>a sue spese</u> debba fare prima le indagini indirette e successivamente le indagini dirette, entrambe indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza.



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
MINISTERO DELLA CULTURA Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma	<i>-limita la collaborazione tra questo Ufficio e la Sovrintendenza Capitolina nella valutazione congiunta degli interventi su zone sensibili come il centro storico, le aree archeologiche, gli insediamenti rurali e le aree identitarie della Campagna Romana e indebolisce il ruolo della Sovrintendenza Capitolina e il valore di indirizzo dell'elaborato G2, con la conseguenza di porre in serio rischio la salvaguardia di fabbricati e aree che, non godendo più di alcuna forma di salvaguardia, potrebbero essere trasformati o demoliti senza alcuna preventiva valutazione da parte dell'Ente preposto (art. 16, commi 3, 4, 5, 9, 10);</i>	In merito alla questione sollevata, la variante normativa contribuisce a definire in modo più chiaro le competenze dei diversi Enti e Uffici coinvolti, ai fini della tutela e della salvaguardia del patrimonio storico della città. Inoltre, come già evidenziato, il ruolo della Soprintendenza risulta già presente e viene ulteriormente valorizzato nell'ambito del rilascio dei pareri relativi anche nel perimetro dell'Unesco in base alla normativa vigente e al Protocollo d'intesa del 2009.
	<i>-consente l'attivazione di compensazioni urbanistiche all'interno dei perimetri dei Piani di zona, inclusi quelli decaduti, in corso di attuazione o oggetto di ripianificazione. Tale possibilità, se non accompagnata da adeguati strumenti di controllo e coordinamento, rischia di produrre effetti collaterali difficilmente governabili, generando dinamiche insediative non pianificate e trasformazioni indirette del tessuto urbano che potrebbero risultare non coerenti con gli obiettivi complessivi di governo del territorio (artt. 18, 19);</i>	Il principio della compensazione, sancito dall'art. 3, punto 21, delle NTA del Piano delle Certezze, stabilisce che la capacità edificatoria dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nella tabella allegata alla Variante deve essere trasferita su aree edificabili di proprietà dell'Amministrazione oppure compensata con altre aree di proprietà privata, secondo le disposizioni previste. Il proprietario del fondo titolare della capacità edificatoria è tenuto a cedere gratuitamente il proprio terreno all'Amministrazione Capitolina. La norma prevede inoltre che i proprietari dei terreni inclusi nei comprensori elencati nelle tabelle della Variante delle Certezze possano presentare proposte di intervento all'Amministrazione Capitolina, al fine di trasferire la capacità edificatoria su altre aree di proprietà privata, in misura corrispondente al valore immobiliare dei terreni originari. Il PRG vigente, all'art. 19 delle NTA, recepisce tale principio con l'obiettivo di attuare le compensazioni urbanistiche individuate dal Piano delle Certezze, dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 53/2003 (Tor Marancia) e dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 125/2001 (Casal Giudeo). A tal fine, individua strumenti e localizzazioni idonei per il trasferimento dell'edificabilità da compensare, stabilendo che quantità e destinazioni d'uso devono essere determinate secondo il principio dell'equivalenza di valore immobiliare rispetto alla capacità edificatoria originaria. <u>Considerata la limitata disponibilità di aree di atterraggio e, al fine di evitare ulteriore consumo di suolo in zone della città non ancora infrastrutturate, tra gli ambiti di destinazione della capacità edificatoria sono stati ricompresi anche i comparti già pianificati nei Piani di Zona.</u>



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
MINISTERO DELLA CULTURA Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma	<i>-consente incentivi per il rinnovo edilizio e la rigenerazione urbana, con un complessivo aumento di SUL, anche su quella legittimata (art. 21) e prevede interventi di demolizione e ricostruzione, mostrando una minore attenzione alle opportunità di riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano esistente e di riuso dei materiali (artt. 21 bis, c. 2; 42);</i>	L'articolo disciplina gli incentivi finalizzati al rinnovo del patrimonio edilizio esistente e alla rigenerazione urbana, attribuendo priorità agli ambiti caratterizzati da maggiori condizioni di degrado. Tali incentivi si concretizzano principalmente attraverso maggiorazioni della Superficie Utile Lorda (SUL) esistente, da riconoscere agli interventi di riqualificazione e sostituzione edilizia, con l'obiettivo di favorire processi di densificazione controllata e di miglioramento complessivo della qualità urbana. La norma opera, <u>inoltre, un coordinamento sistematico con le disposizioni già contenute nel PRG vigente</u>, mettendo a regime strumenti premiali e facilitazioni edilizie introdotti in precedenza in modo frammentario. In questo modo, gli incentivi non solo vengono resi coerenti con gli obiettivi generali di sostenibilità e contenimento del consumo di suolo, ma vengono anche orientati verso una strategia unitaria di rigenerazione urbana, capace di integrare esigenze abitative, servizi pubblici e qualità ambientale.
	<i>-compromette l'azione di tutela che questa Soprintendenza esercita sulla Città Storica, bene da tutelare nel suo insieme e Patrimonio dell'Umanità Unesco, e riduce il controllo sulle trasformazioni edilizie tradizionali e di pregio, eliminando la valutazione congiunta tra Soprintendenza statale e Sovrintendenza Capitolina per gli interventi di MO, MS e RC sugli edifici non vincolati ma censiti nella Carta per la qualità, limitandola ai soli interventi di RE. Questo ridimensionamento comporterebbe una significativa perdita di controllo da parte degli Enti preposti alla tutela per una vasta parte del patrimonio edilizio che, sebbene non vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/04, possiede un riconosciuto valore storico e culturale (artt.24 cc.19-21);</i>	Roma, con il suo patrimonio storico, artistico e architettonico senza eguali, costituisce un caso emblematico di come lo sviluppo urbano debba essere costantemente bilanciato con la conservazione e la valorizzazione dei beni culturali. La disciplina urbanistica ha quindi il compito di garantire un equilibrio tra le esigenze di crescita e trasformazione della città e la necessità di preservarne l'inestimabile eredità culturale. Le norme introdotte con il provvedimento in esame confermano l'impegno a tutelare e valorizzare il patrimonio storico, assicurando al contempo una gestione coerente con le direttive dell'UNESCO e con le prescrizioni previste per la <i>Città Storica</i>. Tale impostazione risulta in continuità con il percorso di copianificazione definito dal PRG del 2008 –sul quale la stessa Soprintendenza aveva formulato osservazioni - e trova ulteriore fondamento nel Protocollo d'intesa sottoscritto nel 2009 tra il MIBACT e Roma Capitale, che prevede l'acquisizione di un parere consultivo per gli interventi ricadenti nell'area UNESCO –cfr. art.24 co.19-20 delle NTA 2008. Non si può parlare di un ridimensionamento delle competenze della Soprintendenza. Come emerso anche nel tavolo tecnico, le competenze dell'Amministrazione statale derivano da norme di rango sovraordinato e non sono state in alcun modo modificate o limitate. Il lavoro svolto ha avuto come obiettivo non quello di sottrarre funzioni o ridurre ambiti di controllo, bensì di operare una ricognizione e una migliore lettura delle competenze per evitare duplicazioni e sovrapposizioni di pareri tra enti diversi, garantendo così maggiore chiarezza ed efficacia nei procedimenti.



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
MINISTERO DELLA CULTURA Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma		Pertanto, non vi è alcuna perdita di controllo o indebolimento della tutela: al contrario, l'intervento consente una più efficiente cooperazione istituzionale e una più precisa distinzione dei ruoli, nel pieno rispetto delle prerogative della Soprintendenza e delle finalità di salvaguardia del patrimonio edilizio, anche laddove non direttamente vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
	<i>-consente frazionamenti e accorpamenti tra unità edilizie - che nel centro storico spesso sorgono su strutture archeologiche preesistenti, inglobandole nelle fondazioni, nei muri o negli spazi interni - che rischiano di alterare irreversibilmente la struttura della Città Storica, cancellando la complessità della sua stratificazione (art. 25, c. 6);</i> <i>-consente la conversione di immobili residenziali in strutture alberghiere, in particolare per i casi in cui il 70% della superficie è già destinata ad attività ricettive extralberghiere, innescando una trasformazione profonda delle funzioni del centro storico e compromettendone in modo irreversibile la vocazione abitativa (art. 25, c. 15);</i> <i>-prevede, anche nei tessuti di origine medievali, l'accorpamento tra fabbricati, con possibilità di fusione su tutti i piani, con il rischio di compromettere l'identità architettonica originaria degli organismi edilizi, di alterare la struttura insediativa dei rioni storici e di snaturarne la vocazione abitativa e artigianale, legata alla presenza di piccole botteghe, che andrebbe invece tutelata e valorizzata (artt. 26-43);</i>	L'Amministrazione è consapevole della necessità di tutelare la <i>Città Storica</i> e il sito UNESCO, e ha introdotto misure volte a rafforzare la funzione residenziale, con l'obiettivo di contrastare il fenomeno dell'overtourisme i suoi effetti negativi sul tessuto urbano e sociale. La richiesta della Soprintendenza di mantenere integralmente il testo vigente non appare adeguata alle esigenze attuali, alla luce dei profondi mutamenti sociali, economici e culturali intervenuti dopo l'approvazione del PRG. Le nuove disposizioni - che riguardano cambi di destinazione d'uso, accorpamenti e frazionamenti, ossia ambiti tipici della pianificazione urbanistica comunale - sono finalizzate a preservare l'identità della <i>Città Storica</i> come patrimonio vivo dei residenti, evitando che essa si riduca a mero oggetto di sfruttamento turistico. In questa direzione si inserisce anche l'art. 25, comma 17, della Variante, che attribuisce a Roma Capitale la facoltà di introdurre, attraverso appositi regolamenti, criteri specifici per limitare le locazioni turistiche e le attività commerciali in aree sensibili. Tale orientamento trova riscontro anche nelle raccomandazioni dell'UNESCO, che ha più volte richiamato la gravità del sovraffollamento turistico e la necessità di politiche orientate prioritariamente alla qualità della vita dei residenti. Resta fermo che ogni modifica alle Norme Tecniche di Attuazione deve rispettare i limiti imposti dalla normativa sovraordinata, in particolare dal D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), che disciplina le competenze della Soprintendenza statale. Infine, si precisa che il riferimento all'art. 25, comma 15, relativo alla conversione di immobili residenziali in strutture alberghiere, non introduce alcuna innovazione: tale possibilità era infatti già prevista dalla norma del 2008 e non ha subito modifiche.
	<i>-ammette un incremento della Superficie Utile Lorda (SUL) in tutti gli ambiti della città (artt. 21, 25, 46, 47, 48, 52, 84);</i>	La proposta ha riformulato le categorie di intervento in conformità alle definizioni contenute nel DPR 380/2001, salvaguardando tuttavia le specificità dei Tessuti previste dal PRG vigente e senza introdurre incrementi di Superficie Utile Lorda (SUL).



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
MINISTERO DELLA CULTURA Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma	<i>-consente l'incremento degli indici di edificabilità (artt. 52, 84);</i>	In merito all'art. 53 – Ambiti per Programmi Integrati, si rappresenta che la modifica introdotta è volta a superare le criticità già emerse nella prima applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione, ossia a rendere tra loro congruenti gli articoli 52 e 53. In particolare, si è riscontrato che quanto consentito in modalità diretta dall'art. 52 non risultava sempre compatibile con le prescrizioni dell'art. 53 relative alla redazione dello strumento attuativo, in particolare, introducendo le seguenti precisazioni: -assentibilità dell'intervento diretto nelle aree "ripianificate" a Tessuti; -corresponsione del contributo straordinario, in coerenza con le disposizioni generali che disciplinano tale forma contributiva. La ratio del contributo straordinario risiede infatti nella scelta perequativa del pianificatore, volta a controbilanciare le più rilevanti valorizzazioni immobiliari (a qualsiasi titolo intraprese ed assentite) rispetto alla disciplina urbanistica previgente, mediante il riconoscimento di un onere aggiuntivo da destinare all'Amministrazione per finalità di riqualificazione urbana, reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici; -introduzione di un limite dimensionale per l'intervento diretto nei Tessuti prevalentemente residenziali e in quelli prevalentemente destinati ad attività, sulla base delle esperienze pregresse degli ex ambiti F1; -revisione degli indici di edificabilità: la modalità indiretta risulta più coerente e premiale rispetto alla modalità diretta. L'incremento dell'indice da 0,30 mq/mq a 0,40 mq <u>non incide sul dimensionamento complessivo del PRG vigente, poiché tale aumento era già stato previsto e assorbito nelle valutazioni iniziali dello strumento urbanistico</u>. La pianificazione ha infatti tenuto conto delle massime potenzialità edificatorie consentite nell'area, garantendo che infrastrutture, servizi pubblici e dotazioni territoriali siano adeguatamente dimensionati per sostenere eventuali variazioni. Tale scelta promuove inoltre la sostenibilità ambientale, favorendo una maggiore densificazione nelle aree già urbanizzate senza comportare nuovo consumo di suolo, in coerenza con le strategie di sviluppo sostenibile e rigenerazione urbana; -maggiore flessibilità dell'art. 53, ammettendo la possibilità di iniziative anche da parte di soggetti privati e prevedendo espressamente l'attuazione per stralci funzionali (sub-ambiti). In riferimento all'art. 84 –Servizi pubblici, la norma ha introdotto la possibilità, in presenza di opere pubbliche o di interventi di interesse pubblico e per motivate esigenze funzionali, di eccedere i suddetti indici, fermo restando il rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente in materia di densità edilizia, altezze e distacchi. Tale previsione consente di garantire la realizzazione di opere pubbliche complesse o di interventi strategici per la città senza compromettere la sicurezza, l'armonia urbana e le condizioni di vivibilità, evitando di ricorrere a deroghe straordinarie.



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
MINISTERO DELLA CULTURA Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma	<i>-elimina l'iter di partecipazione pubblica nei programmi integrati, vero motore e valore aggiunto di tali strumenti urbanistici, consentendo al privato di presentare direttamente al Municipio la proposta di assetto (art. 53);</i>	L'osservazione secondo cui la modifica all'art.53 eliminerebbe l'iter di partecipazione pubblica nei Programmi Integrati non risponde al vero. La procedura dei Programmi Integrati è regolata dall'art. 14, che disciplina in modo dettagliato le fasi di concertazione e approvazione, prevedendo forme di coinvolgimento degli enti e della cittadinanza. La riscrittura proposta con l'art.14 non ha abrogato né sostituito tali passaggi, ma si è limitata a introdurre una maggiore comprensione e flessibilità, al fine di facilitare la predisposizione dei programmi da parte dei soggetti privati, senza compromettere il ruolo del Municipio o le fasi di partecipazione pubblica. In altre parole, la norma consente ai privati di proporre assetti progettuali in modo più chiaro e strutturato, ma tutte le fasi di approvazione e concertazione rimangono pienamente operative, garantendo il valore partecipativo che costituisce uno dei principi dei Programmi Integrati.
	<i>-consente che nell'Agro si parcellizzino gli appezzamenti da 10 a 3 ettari, con l'effetto di incrementare le cubature ammissibili e, di fatto, favorire una diffusione edilizia nella campagna (art. 76);</i>	In riscontro all'osservazione secondo cui la modifica all'art. 76 favorirebbe la parcellizzazione degli appezzamenti nell'Agro e l'incremento indiscriminato delle cubature, si precisa che ciò non corrisponde al vero. La norma, richiamando la disciplina della legge regionale (sovraordinata), si pone in realtà in termini più restrittivi rispetto agli indici edilizi. L'obiettivo della disposizione è salvaguardare il paesaggio e le caratteristiche storiche e ambientali dell'Agro Romano, garantendo un equilibrio tra possibilità di intervento e tutela del territorio.
	<i>-incide sulle norme sugli impianti di energia rinnovabile (c. 3-bis dell'art. 16) e sulle reti infrastrutturali della telefonia (modifica dell'art. 105 e abrogazione del c. 5), che concernono temi sensibili, di significativo impatto paesaggistico e con elevato grado di irreversibilità, senza proporre una strategia complessiva che valuti gli effetti cumulativi;</i>	Per quanto riguarda gli impianti di energia rinnovabile, la normativa introdotta art.16 c.3bis prevede specifiche disposizioni volte a garantire che l'installazione di tali impianti sia compatibile con il contesto paesaggistico e ambientale. In particolare, la Soprintendenza si esprimerà sui beni vincolati, mentre la Sovrintendenza per gli immobili censiti in Carta per la Qualità e il CoQUe per la restante Città Storica. Per gli impianti di telefonia mobile, art.105, l'Amministrazione ha già predisposto e approvato un Regolamento specifico (Del. A.C. n.78/2024), che disciplina l'installazione e l'adeguamento delle infrastrutture, garantendo coerenza con la pianificazione urbana, il rispetto dei limiti paesaggistici e la mitigazione degli impatti. In sintesi, le disposizioni non sono prive di strategia complessiva, ma si inseriscono in un quadro regolatorio chiaro e articolato, che assicura la valutazione degli effetti e la compatibilità con il patrimonio paesaggistico e urbano, evitando impatti irreversibili non controllati.



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
MINISTERO DELLA CULTURA Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma	<i>-interviene sui piani di assetto delle riserve naturali disciplinate dalla L. 29/97, che potrebbero essere destinate ad "attrezzature ed impianti di interesse generale" (art. 107, comma 2bis)".</i>	L'art. 107 è stato aggiornato per garantire coerenza con la normativa vigente, ma il suo effetto è esclusivamente terminologico, in quanto la trasformabilità delle aree è determinata dai Piani di Assetto, che mantengono valenza sovraordinata.
	<i>Inoltre, considerato che:</i> - "la somma degli effetti prodotti dalle trasformazioni previste dalla variante risulta particolarmente critica nelle aree di transizione: tra la città UNESCO e il centro storico, tra il centro storico e la città consolidata, e tra quest'ultima e la periferia urbana"; - "la variante urbanistica introduce modifiche sostanziali al quadro insediativo e funzionale del territorio e che tali trasformazioni possono determinare impatti significativi, diretti e indiretti, sul patrimonio culturale, sia esso materiale o immateriale, tutelato ai sensi del D. Lgs. 42/2004 o di valore riconosciuto, e sul patrimonio archeologico conservato nel sottosuolo; - "la densificazione insediativa incide, sia direttamente che indirettamente, sul reticolo delle acque pubbliche, comportando una progressiva artificializzazione dei corsi d'acqua"; - "le semplificazioni delle procedure proposte nell'ambito della variante richiedono una valutazione all'interno di un più ampio e articolato iter procedurale, quale la VAS, al fine di evitare che interventi urbanisticamente complessi vengano impropriamente assimilati a semplici operazioni di ristrutturazione edilizia, con la conseguenza di deregolamentare la pianificazione urbanistica e favorire la frammentazione di trasformazioni di vasta portata -anche attraverso iniziative di natura privata -con impatti significativi sulla fisionomia e sull'identità di interi quartieri"; - "le attività di trasformazione urbana previste dalla variante in esame comporterebbero interventi di demolizione e ricostruzione prolungati nel tempo, con effetti significativi sul ciclo dei rifiuti, interferenze con la rete ecologica e la fauna, limitazioni all'accessibilità dei luoghi, nonché un incremento del traffico veicolare e delle emissioni di CO2"; - "desumere l'assenza di effetti sull'ambiente dalla mancata introduzione di nuove zonizzazioni, oppure dalla riduzione del carico urbanistico, costituisce un'affermazione apodittica, che potrà eventualmente trovare conferma solo nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica e nel suo eventuale esito favorevole"; la Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma ritiene "indispensabile che la variante sia assoggettata a procedura di Valutazione Ambientale Strategica, al fine di garantire un'adeguata analisi preventiva degli impatti ambientali e delle ripercussioni sul patrimonio culturale connessi alle trasformazioni previste".	Circa gli effetti della variante urbanistica sulle aree di transizione, sul patrimonio culturale, sul reticolo idrografico, sulla rete ecologica, sul traffico e sulle emissioni non trovano piena rispondenza nella realtà normativa e procedurale della variante stessa. <u>Effetti sulle aree di transizione e sul quadro insediativo:</u> la variante normativa non introduce nuovi carichi urbanistici né modifiche alla zonizzazione esistente; le trasformazioni insediative restano conformi ai Piani sovraordinati e al PRG vigente. <u>Tutela del patrimonio culturale e archeologico:</u> Gli interventi previsti rispettano pienamente il D.lgs. 42/2004. Per i beni vincolati, la Soprintendenza continuerà a esprimere il proprio parere. La variante non introduce modifiche tali da generare impatti irreversibili sul patrimonio culturale o archeologico. <u>Reticolo idrografico, rete ecologica e traffico:</u> Eventuali incrementi di indici, in coerenza con il dimensionamento dello strumento vigente, è limitata alle aree già urbanizzate e non comporta consumo di suolo aggiuntivo né interferenze significative con corsi d'acqua o habitat naturali. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono circoscritti e soggetti alle norme vigenti. Gli incrementi di traffico e di emissioni sono coerenti con i carichi già previsti dal PRG e dalle infrastrutture esistenti. <u>Procedura di VAS:</u> l'assenza di nuove zonizzazioni o di incremento del carico urbanistico non genera automaticamente effetti significativi. Eventuali approfondimenti tramite VAS possono comunque essere svolti, ma non sono indispensabili per la legittimità e la compatibilità della variante, in quanto le previsioni rimangono pienamente compatibili con la normativa vigente e con gli strumenti di pianificazione sovraordinati. In sintesi, la variante normativa: -non introduce trasformazioni tali da modificare in modo significativo la fisionomia urbana, la densità insediativa o l'equilibrio ecologico; -rispetta la normativa paesaggistica e culturale sovraordinata; -si inserisce coerentemente nel PRG vigente. Pertanto, la necessità della VAS risulta eccessivamente cautelativa rispetto alla reale portata della variante. Inoltre, si fa presente che, a seguito dell'adozione del presente provvedimento, questo Dipartimento ha avviato un tavolo tecnico con la Soprintendenza al fine di valutare congiuntamente eventuali osservazioni da inserire nella fase di controdeduzioni, così da assicurare una maggiore chiarezza in merito ai temi sollevati.



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
MINISTERO DELLA CULTURA Segretariato Regionale per il Lazio	<i>"(...) Assunta in atti la nota recante il parere endoprocedimentale di competenza della Soprintendenza Speciale ABAP di Roma, prot. 23496 in data 25/04/2025, acquisito in atti prot. 3250 in data 28/04/2025 (All. 1). Si trasmette il suddetto parere con il quale la Soprintendenza Speciale comunica di ritenere indispensabile che la variante sia assoggettata a procedura di Valutazione Ambientale Strategica, al fine di garantire un'adeguata analisi preventiva degli impatti ambientali e delle ripercussioni sul patrimonio culturale connessi alle trasformazioni previste (...)"</i>	La nota trasmessa rinvia ad un allegato che riporta le medesime osservazioni già formulate dalla Soprintendenza Speciale ABAP. Pertanto, se ne prende atto e si rinvia al riscontro già fornito.
MINISTERO DELLA CULTURA Direzione Generale Musei – Parco Archeologico di Ostia Antica	<i>"(...) si desume facilmente come le modifiche previste, che interessano 67 articoli delle NTA siano in grado di influenzare, a vario titolo, le dinamiche funzionali e insediative dell'intero territorio comunale, nonché i caratteri architettonici, dimensionali, paesaggistici, relazionali e percettivi di interi ambiti del territorio comunale, sia attorno al centro storico che nelle aree di margine, determinandovi importanti ricadute di cui non appaiono chiari gli strumenti ed i criteri di controllo.</i>	Relativamente ai possibili impatti sul patrimonio archeologico si rileva che verranno rispettate tutte le disposizioni previste dalla normativa di settore, e nello specifico dal D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., con particolare attenzione a quanto definito al Capo III Sezione I -Misure di protezione. Posto che, come detto in precedenza, la Variante normativa rispetta integralmente le normative di protezione vigenti relativamente alla conservazione e valorizzazione dei paesaggi e delle aree di pregio, e che è stata evidenziata la coerenza sovraordinata (PTPR) e la coerenza del PRG (Carta per la Qualità, ecc.) della stessa con la pianificazione sovraordinata e di settore.
	<i>A titolo di esempio e non esaustivo, facendo riferimento al territorio di competenza di questo Parco, si evidenziano le possibili criticità relative agli articoli: 13 (altezze degli edifici); 19 (compensazioni urbanistiche); 21-bis (edifici abbandonati e degradati); 21ter (registro dei crediti edilizi); 76 (parcellizzazione degli appezzamenti dell'Agro); 107 (interventi sui piani di assetto delle Riserve naturali). (...) il Parco Archeologico di Ostia Antica conclude che la variante "non appare fornire le specifiche di individuazione, descrizione e valutazione di tutti i possibili effetti significativi che potrebbero ripercuotersi sull'ambiente, sul costruito storico, sull'assetto paesaggistico, sulla viabilità e uso dei suoli, sulla variazione percettiva della città". Ritiene, quindi, che "la variante comporti impatti potenziali estremamente significativi sulla città, su ambiente, paesaggio, tessuto storico, percezione, contesti archeologici e sottosuolo, viabilità, carichi urbanistici, uso dei suoli, cumulativi e tali da estendersi anche al di fuori del contesto strettamente urbano, interessando anche l'intera area metropolitana ed avendo ricadute anche più estese, dato il ruolo di Capitale e le sue specifiche ed uniche caratteristiche", e, pertanto, che "tale Variante debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art.12".</i>	Infatti, come riportato in premessa, la Variante normativa parziale è finalizzata a preservare la coerenza e la continuità dell'impianto del PRG, ribadendo che resta uno dei principi informatori del PRG, e quindi della vigente normativa, rispettare, conservare e tutelare il patrimonio storico di Roma.



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
ROMA CAPITALE	In merito alla <u>matrice aria</u> comunica che, il quadro conoscitivo fornito non consente, stante anche la mancata disponibilità di una rappresentazione cartografica degli specifici ambiti territoriali interessati, di poter pervenire compiutamente ad una valutazione delle potenziali ricadute sulla matrice ambientale "aria" derivanti dall'attuazione delle modifiche proposte. Per tali motivazioni è impossibilitato ad esprimere parere.	In merito alle osservazioni espresse sulla matrice aria, fermo restando quanto già evidenziato nell'osservazione riferita ad ARPA, si ribadisce che il territorio del Comune di Roma ricade interamente all'interno della zona di qualità dell'aria classificata come "<i>Agglomerato di Roma</i>", identificata dal codice 2021-IT1219, ai sensi del D.Lgs. 155/2010 e successive modifiche e integrazioni. Tale inquadramento definisce il contesto normativo e tecnico di riferimento per la valutazione e la gestione della qualità dell'aria nel territorio comunale, costituendo il quadro di riferimento entro cui devono essere interpretati i dati ambientali e pianificate le relative misure di tutela e miglioramento. Il provvedimento in oggetto costituisce una variante parziale della normativa e non comporta alcuna modifica alla zonizzazione vigente né introduce nuove previsioni di carattere localizzativo. Pertanto, non risultano direttamente individuabili effetti o ricadute immediate sulla qualità dell'aria. Si evidenzia inoltre che eventuali valutazioni puntuali sugli impatti ambientali, inclusi quelli relativi alla matrice "aria", saranno opportunamente affrontate e approfondite nella fase di attuazione degli interventi specifici, momento in cui verranno rese disponibili le necessarie rappresentazioni cartografiche e gli strumenti conoscitivi idonei.
	In relazione alla <u>componente rumore</u> rammenta che, per l'acquisizione del permesso a costruire per la realizzazione e/o la ristrutturazione di edifici, ai fini dell'espressione del parere obbligatorio di compatibilità acustica ambientale, occorre fare riferimento al Titolo III, Capo I e Capo II – Gestione Acustica del Territorio del Regolamento di disciplina del rumore ambientale sul territorio di Roma Capitale approvato con D.A.C. n. 84/2019 e, nel dettaglio, all'Allegato 1 B del suddetto Regolamento. La documentazione di clima/impatto acustico dovrà attestare il rispetto dei limiti stabiliti dalla D.C.C. n. 12/2004 e delle norme tecniche di attuazione approvate con D.C.C. n. 60/2002. Inoltre, la documentazione tecnica, ai sensi dell'art. 22 del suddetto Regolamento, dovrà contenere anche l'attestazione del rispetto dei requisiti acustici degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 05/12/1997.	In merito alle osservazioni sulla <u>componente rumore</u>, si evidenzia che quanto rappresentato attiene alla fase attuativa degli interventi e non alla variante normativa in oggetto, la quale non comporta modifiche di zonizzazione né effetti diretti sotto il profilo acustico. Si precisa pertanto che, in sede di rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione e/o ristrutturazione degli edifici, sarà necessario adempiere a quanto previsto dal Regolamento di disciplina del rumore ambientale sul territorio di Roma Capitale (D.A.C. n. 84/2019, Titolo III, Capo I e Capo II –Gestione Acustica del Territorio), con riferimento in particolare all'Allegato 1 B. La documentazione di clima e impatto acustico dovrà in tale sede attestare il rispetto dei limiti stabiliti dalla D.C.C. n. 12/2004, nonché delle norme tecniche di attuazione approvate con D.C.C. n. 60/2002. Ai sensi dell'art. 22 del citato Regolamento, dovrà inoltre essere comprovato il rispetto dei requisiti acustici degli edifici previsti dal D.P.C.M. 5/12/1997.



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
ROMA CAPITALE	In merito alle osservazioni sulla <u>componente rumore</u>, si evidenzia che quanto rappresentato attiene alla fase attuativa degli interventi e non alla variante normativa in oggetto, la quale non comporta modifiche di zonizzazione né effetti diretti sotto il profilo acustico. Si precisa pertanto che, in sede di rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione e/o ristrutturazione degli edifici, sarà necessario adempiere a quanto previsto dal Regolamento di disciplina del rumore ambientale sul territorio di Roma Capitale (D.A.C. n. 84/2019, Titolo III, Capo I e Capo II –Gestione Acustica del Territorio), con riferimento in particolare all'Allegato 1 B. La documentazione di clima e impatto acustico dovrà in tale sede attestare il rispetto dei limiti stabiliti dalla D.C.C. n. 12/2004, nonché delle norme tecniche di attuazione approvate con D.C.C. n. 60/2002. Ai sensi dell'art. 22 del citato Regolamento, dovrà inoltre essere comprovato il rispetto dei requisiti acustici degli edifici previsti dal D.P.C.M. 5/12/1997.	In merito agli aspetti agricoli, si ribadisce che per l'ambito agricolo sono state apportate lievi modifiche agli articoli inerenti all'edificazione in zona agricola e al Piano Ambientale di Miglioramento Agricolo (artt. 76-79 delle NTA del PRG), recependo i contenuti della normativa regionale (L.R. 38/1999 e ss.mm.ii.) che disciplina il governo del territorio in ambito agricolo. Si evidenzia che la norma approvata si pone in linea con la legislazione regionale, ferma restando la potestà dell'Amministrazione comunale di esercitare un potere discrezionale nel governo del territorio. In tale direzione, il Comune ha, peraltro, introdotto criteri più restrittivi rispetto alla legge regionale, riducendo gli indici edificatori nelle aree agricole, al fine di perseguire una maggiore tutela del suolo e del paesaggio rurale.
	In relazione alla <u>tutela dei beni di valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale</u>, culturale rappresenta che l'esame della Variante parziale <i>"pone in evidenza un insieme di modifiche e di integrazioni del testo originario tali da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri di impostazione, con specifico riferimento al "Sistema della Qualità", ambito di competenza della Sovrintendenza Capitolina.</i> <i>Le novità introdotte incidono su alcuni temi rilevanti, che di seguito si evidenziano:</i> <u>1. L'abrogazione del comma 2 dell'articolo 16, il quale, nella forma originaria, contiene i dati certi e i vincoli sovraordinati (Carta dell'Agro, Piano delle Certezze e "i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004")</u>, confluiti nei 34 fogli dell'elaborato G1, che costituiscono la Carta per la qualità del vigente Piano Regolatore Generale. Il sistema di qualità così posto in essere ha finora consentito all'Amministrazione Capitolina di esercitare la propria potestà pianificatoria individuando ambiti di tutela ulteriori rispetto alla disciplina vincolistica statale, in attuazione a quanto stabilito da norme sovraordinate, statali e regionali- D.P.R. 18 dicembre 1965, D.M. 4876 del 6 dicembre 1971, Deliberazione della Regione Lazio n. 689 del 6 marzo 1979 - tese ad affiancare alla tutela esercitata dai competenti organi del Ministero della Cultura, la salvaguardia del ricchissimo patrimonio territoriale di Roma, operato da uffici dell'Amministrazione Capitolina.	In merito alle osservazioni alla tutela dei beni di valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale si rappresenta quanto segue. Il Piano Regolatore Generale di Roma, accanto alla serie delle tavole prescrittive, direttamente finalizzate alla definizione e alla attribuzione dei diritti alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, presenta una seconda serie di tavole, denominate gestionali, che hanno la finalità di determinare, per i soggetti abilitati al controllo e all'istruttoria degli stessi, tutti gli elementi che debbono entrare nel processo di costruzione del progetto e che contribuiscono, quindi, a specificare i limiti e le condizioni entro cui i diritti alla trasformazione possono concretizzarsi. <u>Gli elaborati gestionali G1."Carta per la qualità" e G2."Guida per la qualità degli interventi" si sovrappongono agli elaborati prescrittivi identificando elementi puntuali e areali, che costituiscono un insieme di "materiali urbani" da riconoscere e documentare e che fanno parte del palinsesto "storizzato" al quale fare riferimento nei processi di valorizzazione e trasformazione, nell'ambito dei quali è riconosciuto il ruolo centrale della progettazione e della sua capacità di reinterpretazione della città contemporanea.</u> Gli elementi censiti nell'elaborato G1."Carta per la qualità" sono distinti in sette famiglie elencate al comma 1 dell'art. 16 delle NTA vigenti che ne detta la disciplina nel rispetto dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi"; la Guida è concepita come uno strumento di consultazione che descrive le caratteristiche degli elementi censiti, suddivisi nelle rispettive famiglie e classi, e i criteri comportamentali, conoscitivi e progettuali da considerare per gli interventi, sia diretti che indiretti.



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
ROMA CAPITALE	<u>2. La modifica introdotta al comma 3 dell'Articolo 16, presenta una struttura formale e di contenuto tale da annullare l'efficacia delle indicazioni della Qualità degli interventi, definendo la prevalenza, sulle stesse, delle categorie di intervento e delle destinazioni delle norme di Tessuto. Il testo proposto dalla Variante testualmente recita: "La disciplina degli elementi di cui al comma 1 è quella delle componenti del PRG nelle quali tali elementi ricadono. La loro conservazione e valorizzazione è conseguita nel rispetto delle indicazioni relative alle sole modalità per la conservazione e valorizzazione dei caratteri peculiari e strutturanti contenute nella parte Seconda e Terza dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi". Nel caso di contrasto tra le indicazioni dell'elaborato G2 e le categorie di intervento e le destinazioni d'uso riportate nelle norme di tessuto, prevalgono queste ultime".</u> <u>3. L'introduzione nell'Articolo 16 del comma 3-bis, riguardante le fonti di Energia alternativa (impianti solari, fotovoltaici ed eolici), appare già parzialmente superato dagli attuali aggiornamenti della Legge Statale (D.L. 181/2023 Decreto Energia convertito con la Legge n. 11/2024) soprattutto in riferimento alle coperture di tipo tradizionale e alle aree di particolare pregio. Eventualmente riveduto e corretto, potrebbe trovare una più consona collocazione nel vigente Regolamento Edilizio.</u> <u>4. La formulazione poco chiara e ridondante del comma 9 dell'Articolo 16 che non chiarisce in modo semplice ed efficace la suddivisione di competenze tra Soprintendenze ministeriali e Soprintendenza capitolina.</u> <u>5. La nuova formulazione del comma 10 dell'Articolo 16 con cui, in riferimento alla salvaguardia dei beni censiti in "Carta per la Qualità", l'attuale parere "vincolante" viene sostituito da un parere "non vincolante" e viene introdotto l'istituto del silenzio assenso in riferimento ai pareri ai sensi dell'articolo 16 delle N.T.A. in contrasto con numerose sentenze del Consiglio di Stato.</u> <u>6. La elisione dalle Norme di Tessuto della Città Storica (Articoli dal 24 al 42) e della Città Consolidata (Articolo 45 comma 3) di tutti i riferimenti e rinvii alle indicazioni dell'allegato G2. "Guida per la Qualità degli interventi".</u> <u>7. La mancata armonizzazione ed attualizzazione dell'allegato G2 "Guida della Qualità degli interventi" alla vigente normativa edilizia (fra tutti il D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.), rendendolo uno strumento di difficile impiego.</u>	D'altra parte, il PRG individua un sistema insediativo articolato in componenti in cui la Città Storica supera il concetto di Centro Storico rivolto alla sola città pre-ottocentesca, interna alle mura, e comprende una lettura della storia della città sino ai giorni nostri. In questa logica, le stesse NTA disciplinano gli interventi consentiti in considerazione del valore storico, architettonico e urbano di ciascuna delle diverse componenti presenti, nel rispetto dell'identità storico - culturale "definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate" (art. 24 c. 1). Entrando nel merito delle osservazioni, si precisa quanto segue. L'abrogazione prevista dal comma 2 non incide sulla natura dell'elaborato gestionale, poiché i beni sottoposti a vincolo confluiscono comunque di diritto nella Carta per la Qualità. Considerato che tale elaborato ha "natura" cartacea e dunque "statica", e che ogni aggiornamento è subordinato all'approvazione dell'Assemblea, non risulta attuale procedere a una ricognizione dei vincoli. In questa prospettiva, è stata avanzata la proposta con la Soprintendenza di un protocollo d'intesa finalizzato a implementare un sistema informativo dedicato alla gestione e all'aggiornamento dei vincoli stessi. La modifica introdotta al comma 3 e al comma 10, oggetto di un approfondimento congiunto successivo all'adozione del presente provvedimento, conferma le competenze e rafforza ulteriormente il ruolo della Soprintendenza nel rilascio dei pareri relativi a ciascun intervento, diretto o indiretto. Tale disciplina si applica anche ai beni censiti, per i quali rimane necessario il parere favorevole, in conformità a quanto stabilito dal Piano Regolatore Generale vigente. La specifica della prevalenza delle norme di tessuto, con riferimento alle sole categorie d'intervento e alle destinazioni d'uso, non è una modifica delle norme vigenti ma è un chiarimento che si è reso necessario al fine di esplicitare che gli elaborati prescrittivi prevalgono su quelli gestionali e che la Guida per la qualità degli interventi è uno strumento conoscitivo e di indirizzo che deve appunto "guidare" il progettista nella modalità di esecuzione degli interventi che, nel rispetto dell'art. 24 comma 2 delle NTA, devono sempre essere "finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti", nonché "volti al perseguimento degli obiettivi" di tutela e valorizzazione come declinati dal medesimo comma. Le modifiche introdotte anche al comma 9 hanno lo scopo di chiarire le competenze ed evitare sovrapposizioni, sono in corso approfondimenti congiunti per definire al meglio la formulazione.



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
ROMA CAPITALE	Il mancato aggiornamento e l'eliminazione del riferimento all'allegato G2 "Guida per la Qualità degli interventi", in tutti i Tessuti di Città Storica e dall'Articolo 45 comma 3 dei Tessuti di Città Consolidata, riduce il ruolo della Guida G2. da "sistema di regole, integrativo a quelle definite nelle NTA" a mero atto di indirizzo, privo di valenza prescrittiva e l'espressione dei "pareri preventivi" a "duplicati" delle determinazioni, "sempre prevalenti", dei Dipartimenti e dei Municipi di Roma Capitale. 8. L'introduzione di una nuova disciplina in riferimento alle sale cinematografiche, prevista con il nuovo comma 3-bis dell'Articolo 6 e con la contestuale abrogazione del comma 16 dell'Articolo 25, non garantisce la salvaguardia, la conservazione e la valorizzazione dei requisiti strutturali, propri del tipo edilizio, dell'impianto distributivo spaziale, dell'unitarietà volumetrica e della riconoscibilità dei luoghi, in discordanza rispetto a quanto previsto dall'allegato G2 Guida per la Qualità degli Interventi". <u>In conclusione, la Sovrintendenza Capitolina ritiene che la Variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente "rende, nella sostanza, inefficace il sistema della qualità, elemento fondante del vigente Piano Regolatore Generale, pur conservando, solo formalmente, l'attuale struttura, costituita da cartografia, norme, allegati integrativi al Piano Regolatore Generale, uffici dell'Amministrazione Capitolina e attività di censimento e di espressione di pareri. Tale impianto, pur sussistendo formalmente, viene svuotato da ogni riferimento regolamentare e da ogni valenza prescrittiva nell'attuazione della salvaguardia. Nel quadro delineato l'allegato G2 "Guida per la Qualità degli interventi", da "sistema di regole, integrativo a quelle definite nelle NTA" diviene mero atto di indirizzo, privo di valenza prescrittiva e i pareri preventivi divengono "duplicati" delle determinazioni, "prevalenti" dei Dipartimenti e dei Municipi di Roma Capitale.</u> Con particolare riferimento alla modifica dell'articolo 16_Carta per la Qualità, la Deliberazione 169/2024 [...] finalizza le modifiche proposte alla necessità di allinearla "alla sua originaria funzione gestionale, di supporto qualitativo alla progettazione degli interventi". Tale obiettivo non sembra trovare riscontro né nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione né nella "Relazione illustrativa" parte integrante del vigente Piano Regolatore Generale, la quale al punto 4.7 (pag. 57) fonda la metodologia di approccio alla trasformazione della città sulla integrazione di tre diverse categorie di intervento e inserisce la Carta per la Qualità nella seconda categoria, di tipo regolativo e quindi con un significato regolamentare e di precetto come previsto dalla grammatica normativa.	Per quanto riguarda gli impianti di energia rinnovabile, la normativa introdotta -art.16 c.3bis- prevede specifiche disposizioni volte a garantire che l'installazione di tali impianti sia compatibile con il contesto paesaggistico e ambientale. In particolare, la Soprintendenza si esprimerà sui beni vincolati, mentre la Sovrintendenza per gli immobili censiti in Carta per la Qualità e il CoQUe per la restante Città Storica. La riscrittura della normativa non incide sulle categorie di intervento, ma conserva le peculiarità della Città Storica (artt.24 e 42) e della Città Consolidata (art.45), senza eliminare l'obbligo di acquisire il parere della Sovrintendenza sui beni censiti nella Carta per la Qualità. Obiettivo della modifica del comma- art.6 comma 3bis- è eliminare l'attuale ambiguità, che ne limita l'applicazione ai soli cinema situati nella Città Storica (successivamente abrogata dall'art. 25, c.16). In questo modo, la disciplina riguardante gli interventi di recupero e riqualificazione è estesa a tutte le sale cinematografiche. Il nuovo testo assume un'impostazione più conservativa, prevedendo una prevalenza del 70% di attività culturali rispetto al precedente equilibrio del 50%-50%. La proposta non incide in alcun modo sui beni vincolati per legge e preserva comunque i beni censiti nella Carta per la Qualità, per i quali è in ogni caso richiesto il parere della Soprintendenza. La Carta per la qualità è un elaborato in evoluzione per il quale è previsto un aggiornamento periodico; la differenza procedurale dipende proprio dal suo ruolo "gestionale" ovvero dalla possibilità di essere modificata, aggiornata e revisionata in considerazione della possibilità di accogliere nel tempo le indicazioni dei soggetti che la costruiscono, nonché di valutare le istanze dei soggetti interessati a vario titolo e che possono contribuire concretamente alla ridefinizione dei valori identitari precedentemente citati. Pertanto, in considerazione di quanto disposto dall'art. 2, comma 6, delle NTA del PRG, nel 2022 la U.O. Piano Regolatore ha predisposto, in collaborazione con la Sovrintendenza Capitolina, un primo aggiornamento dell'elaborato G1 "Carta per la Qualità" confluito nella Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 60 del 27.06.2024 che ha preso atto del ridisegno definitivo al 2008 dell'elaborato gestionale G1. "Carta per la qualità" e ha approvato le modifiche oggetto del suddetto aggiornamento. L'attività svota è consistita nella revisione di parte delle famiglie a) <i>Morfologie degli impianti urbani</i>, c) <i>Edifici con tipologia edilizia speciale</i> e d) <i>Edifici e complessi edilizi moderni</i>, compreso l'inserimento dell'<i>Indagine sugli elementi di rilevante interesse architettonico e urbano della città contemporanea</i> consegnata nel 2006 dal Laboratorio di studio per Roma contemporanea -QART del Dipartimento di Progettazione Architettonica e Urbana dell'Università degli Studi di Roma "Sapienza".



SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
ROMA CAPITALE	Tale aspetto è ribadito a pag. 120 della stessa "Relazione illustrativa" al P.R.G., dove si sottolinea come i tematismi individuati nella Carta della Qualità vengano richiamati "nelle Norme Tecniche di Attuazione e/o nelle indicazioni prescrittivo comportamentali della Guida per la Qualità degli interventi...". È evidente come la "Relazione illustrativa" del vigente P.R.G. attribuisca una centralità significativa alla Qualità connessa al costruito e alla trasformazione del tessuto ed urbano. Non si scorge in essa, al contrario, alcun riscontro al presunto mero "supporto qualitativo" del sistema della Qualità (Articolo 16_Carta per la Qualità), presente nella Variante parziale". Tutto quanto esposto potrebbe produrre per la città di Roma effetti di cui la Sovrintendenza Capitolina propone, nell'appendice al parere, "una lettura calata nella realtà, attraverso una carrellata di immagini esemplificative di una minima parte di quei beni che costituiscono il patrimonio e la risorsa cui l'Amministrazione capitolina ha riconosciuto un valore. Tali beni, non vincolati dallo Stato, sono affidati all'esclusiva salvaguardia della Carta per la qualità, così come migliaia di altri elementi diffusi sul territorio dell'Urbe. Essi costituiscono l'intrinseco fascino, bellezza, suggestione e valore storico architettonico-ambientale dell'immagine di Roma. A seguito delle modifiche introdotte dalla Variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione, qualora <u>un villino o un edificio autoriale di rilevante interesse</u> (Piacentini, Moretti, Luccichenti, De Renzi, Ridolfi, ecc.) o <u>anche un ambito di particolare bellezza e suggestione</u> (Garbatella, Monteverde, la Città-Giardino di Montesacro) ricada in Tessuti ove è <u>consentita la ristrutturazione edilizia, mediante interventi di demolizione e ricostruzione, modifica di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche</u>, la asserita prevalenza della Norma di componente <u>ne consentirebbe ogni tipo di trasformazione, con possibilità di attuare modifiche radicali, tali da snaturare i caratteri architettonici ed il valore identitario di tali beni e del paesaggio urbano di Roma, fino alla completa demolizione. Il rischio è che sia cancellata l'architettura del Novecento romana e gli stessi caratteri originari e identitari delle parti più significative di Roma</u>"(...) Per tutto quanto espresso nel proprio contributo, la Sovrintendenza Capitolina <u>"esprime parere favorevole all'assoggettabilità a VAS della Variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione PRG Vigente-D.A.C. n. 169/2024, poiché, alla luce dei documenti disponibili e dell'esame condotto" ritiene che "le sue previsioni possano generare effetti negativi significativi sull'ambiente e su aree ed edifici "sensibili" di Roma"</u>.	Come riportato nelle premesse della citata Delibera "[...] l'aggiornamento al 2022 è da intendersi quale attività non esaustiva, ma piuttosto funzionale alla revisione regolare e costante della Carta per la Qualità", di conseguenza gli Uffici hanno continuato il lavoro di revisione e aggiornamento che si è concluso con la predisposizione della Determina Dirigenziale rep.2290 del 24/09/2025 e con l'avvio, mediante pubblicazione sull'Albo Pretorio, del procedimento propedeutico di cui all'art. 2, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), finalizzato all'approvazione, da parte dell'Assemblea Capitolina dell'elaborato gestionale G1."Carta per la qualità" e del paragrafo 4d dell'elaborato gestionale G2."Guida per la qualità degli interventi" quale esito dell'aggiornamento 2025. Il lavoro di revisione ha riguardato le seguenti famiglie: a) <i>Morfologie degli impianti urbani</i>, c) <i>Edifici con tipologia edilizia speciale</i>, d) <i>Edifici e complessi edilizi moderni</i> e include gli esiti dell'aggiornamento dell'Indagine sugli elementi di rilevante interesse architettonico e urbano della città contemporanea consegnata nel 2024 dal Laboratorio di studio per Roma contemporanea -QART del Dipartimento di Progettazione Architettonica e Urbana dell'Università degli Studi di Roma "Sapienza". Gli elementi in esame sono stati valutati in considerazione sia della presenza e/o permanenza dei <i>requisiti strutturanti</i> e requisiti <i>specifici</i> del tipo, come illustrati nell'elaborato G2."Guida alla qualità degli interventi" sia del loro stato attuale in riferimento alle situazioni di particolare degrado e alle trasformazioni sostanziali che hanno comportato parcellizzazione e modifica delle funzioni. Tra le più importanti novità di questo aggiornamento è da annoverare la "valorizzazione" della classe dei <u>Villini storici che comprende il censimento dei villini edificati tra la fine del XIX secolo e la Seconda Guerra Mondiale avviato con l'aggiornamento del 2022 anche con il contributo della Sovrintendenza Capitolina e completato in questa seconda fase. L'aggiornamento, prima e seconda fase ha portato all'inserimento nell'elaborato carta per la qualità di n. 677 Villini inseriti a completamento del censimento iniziato nel precedente aggiornamento0 (n.246) che sommati ai 131 già presenti nel PRG del 2008 porta ad un totale di 1.054 villini intenzionati nel territorio comunale.</u> Gli aggiornamenti, si sono resi indispensabili per adeguare lo strumento alle esigenze di una realtà fortemente mutata nella quale i diversi attori (amministrazione, Uffici, cittadini, ecc..) hanno espresso la necessità di revisionare parte degli elementi censiti sia per favorire interventi di rigenerazione urbana sia per salvaguardare alcune tipologie edilizie che oggi sono ritenute dalla collettività rappresentative di un forte valore identitario.

SCA	OSSERVAZIONE	MODALITA' DI RECEPIMENTO
ROMA CAPITALE		Resta, indispensabile, preservare il ruolo gestionale della Carta quale strumento di valorizzazione, completamente diverso dagli strumenti di tutela che afferiscono ad altre competenze e normative sovraordinate di competenza Statale e Regionale. Alla luce di quanto rappresentato, l'osservazione secondo cui la variante potrebbe produrre effetti negativi significativi sull'ambiente e sul patrimonio storico non risulta fondata. In primo luogo, occorre evidenziare che in materia ambientale e di tutela dei beni culturali e paesaggistici la normativa sovraordinata prevale e non può essere derogata da strumenti urbanistici comunali. Inoltre, con particolare riferimento ai beni censiti nella Carta per la Qualità, la variante non riduce ma al contrario ribadisce e rafforza l'attenzione sugli stessi, proprio quale esito dell'attività di aggiornamento e approfondimento svolta. È evidente che l'impianto della variante si muove in continuità con i principi di salvaguardia e valorizzazione, garantendo la necessaria coerenza con gli strumenti di pianificazione vigenti.

che, parallelamente alla presente procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS e nell'ambito del procedimento urbanistico di approvazione della Variante, è stato istituito un tavolo tecnico tra Roma Capitale – U.O. Piano Regolatore e la Soprintendenza Speciale ABAP finalizzato all'armonizzazione della Variante parziale alle NTA con le esigenze di tutela architettonica, paesaggistica e archeologica. Con nota protocollo QF 13920 del 05/05/2026, acquisita dalla scrivente Autorità Competente con protocollo NH 3277 di pari data, l'Autorità Procedente ha trasmesso il verbale recante gli esiti dei lavori del suddetto tavolo tecnico. Il verbale dà atto che, nel corso degli incontri e delle interlocuzioni, sono stati esaminati gli articoli oggetto di Variante e approfonditi i profili segnalati dalla Soprintendenza quali maggiormente rilevanti, e che il confronto tecnico ha consentito di definire e chiarire l'ambito applicativo delle disposizioni proposte, nonché di individuare integrazioni e precisazioni normative condivise da inserire nella deliberazione di controdeduzione da sottoporre all'Assemblea Capitolina. Si rileva che le tematiche di tutela architettonica, paesaggistica e archeologica oggetto di esame in sede di tavolo tecnico corrispondono alle medesime criticità rappresentate nell'ambito della presente procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS dai contributi della Soprintendenza Speciale ABAP, del Segretariato Regionale del MIC per il Lazio e della Sovrintendenza Capitolina. Le predette criticità risultano allo stato affrontate e in larga parte superate attraverso il confronto istituzionale documentato nel verbale, con l'individuazione di soluzioni normative condivise tra Roma Capitale e la Soprintendenza Speciale ABAP. Gli esiti del tavolo tecnico costituiscono, pertanto, un elemento istruttorio centrale ai fini della presente procedura, in quanto documentano il superamento, in sede di confronto formalizzato tra le istituzioni competenti in materia di tutela del patrimonio culturale, delle principali questioni di compatibilità emerse in sede di VAS. Le principali tematiche affrontate e le relative proposte concordate riguardano:

- art. 6, comma 3-bis – sale cinematografiche. In sede di riconversione delle sale cinematografiche, al fine di salvaguardare e conservare, sotto il profilo tipologico, costruttivo, dimensionale e funzionale, le più rilevanti opere dell'architettura contemporanea progettate da illustri esponenti dell'architettura del Novecento quali Luigi Moretti, Adalberto Libera, Riccardo Morandi e incluse in Carta per la Qualità, viene recepita l'aggiunta del seguente capoverso: *“L'approvazione dei progetti per le sale cinematografiche censite in Carta per la Qualità è subordinata al parere ai sensi dell'art. 16”*;
- art. 13, comma 11 – tutela delle visuali e controllo delle altezze. Al fine di garantire, in fase progettuale, la salvaguardia dei principi compositivi dell'intervento, con particolare riferimento al controllo delle altezze e alla tutela delle visuali verso paesaggi di pregio sia contigui sia interni all'ambito urbano, viene recepita la modifica della definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale e

- infrastrutturale al fine di garantire un uso sostenibile del suolo, *“anche attraverso soluzioni progettuali volte a valutare lo sviluppo verticale degli edifici, distinguendo tra interventi pubblici e privati”*;
- art. 16, comma 2 – elenco dei beni in Carta per la Qualità. Viene recepita la reintroduzione del seguente comma: *“Sono inseriti di diritto nella Carta per la Qualità i beni certi individuati nella “Carta dell’Agro” e riportati nel “Piano delle certezze”, fatte salve le modifiche di posizionamento e le esclusioni di beni non sussistenti, accertati in sede di formazione della Carta per la Qualità; sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004”*;
 - art. 16, comma 5, lett. c) – fasce di rispetto. Viene recepita la reintroduzione del seguente testo: *“all’esterno delle fasce di rispetto, in coerenza con quanto previsto dall’art. 45 del D.Lgs. n. 42/2004, dovranno comunque essere salvaguardate le visuali, la prospettiva e la luce dei beni dai principali punti di vista, e non alterate le condizioni di ambiente e decoro; dovranno essere altresì salvaguardate o ripristinate le interrelazioni visive e funzionali tra insiemi di beni collegati da comuni vicende storiche e insediative”*;
 - art. 16, comma 6 – Progetto di sistemazione. Viene recepita la riformulazione del comma, secondo cui gli elementi di cui al comma 1, lett. e) e f) possono essere oggetto di un Progetto di sistemazione di iniziativa pubblica o privata, esteso all’intero contesto individuato dall’elaborato G1, finalizzato alla *“conservazione, valorizzazione e fruizione di tali beni”*, redatto sulla base di indagini preliminari *“indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza statale o dalla Sovrintendenza Capitolina in base alle rispettive competenze”*; in caso di intervento diretto, il progetto edilizio di richiesta del titolo abilitativo, corredato dagli esiti delle indagini preliminari e dalla Relazione scientifica, deve prevedere interventi e misure di tutela dei beni autorizzati dalla Soprintendenza Speciale ABAP di Roma;
 - art. 16, comma 8 – indagini archeologiche preventive (con ricollocazione nelle categorie generali di cui all’art. 9). Viene recepita la riscrittura del comma, secondo cui *“qualsiasi intervento urbanistico-edilizio che comporti escavazioni, perforazioni, rinterri o, comunque, modificazioni del sottosuolo è subordinato all’acquisizione della preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza statale, la quale può disporre, sotto la propria direzione scientifica, l’esecuzione di attività di sorveglianza archeologica in corso d’opera ovvero lo svolgimento di indagini archeologiche preventive, da effettuarsi a cura e spese del soggetto attuatore”*. Sono esclusi dall’obbligo di valutazione preventiva gli interventi che comportino lavorazioni limitate esclusivamente a porzioni di sottosuolo già occupate da manufatti esistenti e già oggetto di precedenti alterazioni, a condizione che non determinino estensione planimetrica delle aree di scavo, né approfondimenti delle quote già interessate, né interferenze con livelli stratigrafici diversi o ulteriori rispetto a quelli già compromessi, previa trasmissione alla Soprintendenza, da parte del proponente, di apposita comunicazione asseverata almeno 30 giorni prima dell’avvio dei lavori, *“ferma in ogni caso la facoltà della Soprintendenza di richiedere verifiche o indagini archeologiche qualora emergano elementi di rischio, incertezza o nuove evidenze”*. Le modalità operative inerenti ai procedimenti relativi a tali interventi saranno disciplinate con successivo apposito Protocollo d’intesa tra Roma Capitale e la Soprintendenza;
 - art. 16, comma 9 – ripartizione delle competenze. Viene recepita l’introduzione, nell’ultimo capoverso, del seguente testo: *“Se uno stesso elemento è solo parzialmente tutelato per legge e censito in Carta per la Qualità è necessario acquisire i pareri della Soprintendenza di Stato e della Sovrintendenza Capitolina, nell’ambito delle rispettive competenze”*;
 - art. 21-bis, comma 1 – edifici abbandonati e degradati. Viene recepita la modifica del termine, a partire dalla data di adozione della norma, entro il quale considerare abbandonati e/o degradati gli edifici dismessi, elevato da 3 a 5 anni, con obbligo di sottoporre alla Soprintendenza, per un preliminare parere, i verbali redatti dalle autorità preposte che individuano gli edifici dismessi o le aree abbandonate e/o degradate al fine di valutarne l’eventuale interesse storico;
 - art. 24, comma 19 – Città Storica UNESCO. Viene recepita la riformulazione del comma, secondo cui nella parte di Città Storica dichiarata dall’UNESCO patrimonio dell’umanità le competenze consultive assegnate al *“Comitato per la Qualità urbana ed edilizia”* sono esercitate dalla Soprintendenza Speciale ABAP di Roma; in tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 è esteso *“agli interventi*

- di categoria MS, RC e MO se interessano le parti comuni o private con rilevanza esterna, ovvero agli interventi che prevedono l'accorpamento di unità edilizie adiacenti con la relativa destinazione d'uso";*
- art. 24, comma 20 – modalità di esercizio del parere. Viene recepita la riformulazione del comma, secondo cui le disposizioni del comma 19 si applicano secondo le modalità stabilite nel Protocollo d'intesa vigente tra Comune e Ministero della Cultura; il *"parere è richiesto anche per gli interventi di nuova installazione di antenne e stazioni radio base e adeguamenti di quelli esistenti, interventi di nuova installazione di impianti solari e fotovoltaici e eolici, i cui progetti devono tener conto delle prescrizioni di cui all'art. 16, comma 3-bis"*;
 - art. 26, commi 3 e 4 – Tessuto T1, accorpamenti e superfici commerciali. Al fine di mantenere la vocazione riferita ai piccoli locali commerciali di quartiere, vengono recepiti i seguenti dati dimensionali: per il comma 3, lett. b), l'accorpamento di unità immobiliari ricadenti in diverse unità edilizie adiacenti per le destinazioni commerciali legittimamente in atto alla data di adozione della Variante è ammesso fino a 500 mq di superficie di vendita, in luogo dei 1.000 mq originariamente previsti; per il comma 4, lett. a), le destinazioni commerciali sono ammesse con superficie di vendita fino a 500 mq, in luogo dei 1.000 mq originariamente previsti, fatte salve più specifiche e ulteriori previsioni contenute nel Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali e artigianali nel territorio della *Città Storica*.

Il verbale segnala inoltre l'esigenza di istituire uno specifico tavolo tecnico finalizzato alla revisione del Protocollo d'intesa del 2009, con l'obiettivo di ottimizzare e coordinare il rilascio dei pareri nell'ambito delle rispettive competenze della Soprintendenza, della Sovrintendenza Capitolina e del CoQUe, e di promuovere parallelamente una collaborazione tra i medesimi soggetti per la definizione e la successiva formalizzazione di un Sistema Informativo Territoriale condiviso (WebGIS), auspicando che tale tavolo possa essere attivato tempestivamente, anche nelle more del completamento dell'iter di approvazione della Variante;

che, con riferimento al suddetto Tavolo Tecnico svoltosi tra Roma Capitale – U.O. Piano Regolatore e la Soprintendenza Speciale ABAP di Roma, la Sovrintendenza Capitolina – Direzione Interventi su Edilizia Monumentale, con nota protocollo RI 19811 del 08/05/2026, acquisita dalla scrivente Autorità Competente con protocollo NH 3561 dell'11/05/2026, prende atto degli esiti dei lavori riportati nel verbale del tavolo tecnico ed *"esprime piena condivisione rispetto alle proposte sulle tematiche affrontate"*.

Considerato, altresì, che

l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il soggetto redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n. 445/2000;

nel Rapporto Preliminare trasmesso viene descritta la Variante in oggetto ed esposti i suoi effetti sull'ambiente, con riferimento ai criteri di cui all'Allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 152/2006.

Valutato che

la Variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, adottata con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 169 dell'11 dicembre 2024 ai sensi dell'articolo 10 della Legge n. 1150/1942 e dell'articolo 9, comma 62, della L.R. n. 19/2022, si configura come una variante esclusivamente normativa al corpo regolamentare del PRG approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, finalizzata all'aggiornamento, alla semplificazione interpretativa e all'adeguamento alla normativa sopravvenuta delle Norme Tecniche di Attuazione, senza introdurre nuove aree edificabili e senza incidere sulla zonizzazione, sugli elaborati prescrittivi del Piano né sul dimensionamento complessivo dello strumento urbanistico generale.

I principali obiettivi della riforma normativa riguardano il miglioramento della chiarezza e univocità interpretativa delle norme, l'allineamento ai riferimenti legislativi nazionali e regionali sopravvenuti — con particolare riferimento alle innovazioni introdotte nel D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., alla L.R. n. 21/2009 (Piano Casa) e alla L.R. n. 7/2017 (Rigenerazione Urbana) — nonché la semplificazione dei processi autorizzativi e attuativi, in coerenza con gli indirizzi di rigenerazione urbana, sostenibilità ambientale e certezza dei tempi d'intervento fissati dalla Deliberazione della Giunta Capitolina n. 120 del 14 aprile 2022;

la Regione Lazio, ai sensi dell'articolo 9, comma 63, della L.R. n. 19/2022, ha positivamente verificato che *“la pur rilevante estensione della azione di riforma sia stata coerentemente indirizzata al raggiungimento degli obiettivi già contenuti nel PRG vigente”*, ritenendo che Roma Capitale potesse proseguire l'iter di approvazione della Variante ai sensi dell'articolo 9, comma 62, della medesima legge. Tale verifica preventiva costituisce elemento di significativo rilievo ai fini della presente procedura, in quanto attesta la coerenza della Variante con lo strumento urbanistico generale vigente;

la Variante interviene esclusivamente sulla componente normativa del PRG, le Norme Tecniche di Attuazione, senza modificare gli elaborati prescrittivi cartografici, i quali rimangono invariati rispetto al PRG vigente; pertanto non sono stati prodotti elaborati grafici di variante, circostanza riconosciuta dallo stesso Rapporto Preliminare e confermata dalla verifica regionale; in assenza di modifiche cartografiche, alcuni Soggetti Competenti in materia Ambientale non hanno potuto effettuare verifiche di dettaglio sulle ricadute spaziali delle singole disposizioni proposte, circostanza che è strutturalmente connessa alla natura della Variante e non può essere valorizzata ai fini della determinazione sull'assoggettamento;

il Rapporto Preliminare descrive la Variante ed espone i suoi effetti sull'ambiente con riferimento ai criteri di cui all'Allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 152/2006, dichiara un'analisi di coerenza esterna con la pianificazione sovraordinata e di settore nonché un'analisi di coerenza interna tra obiettivi e azioni della Variante, e conclude che non si ravvisa la presenza di effetti significativi sull'ambiente derivanti dalla sua attuazione, in coerenza con la natura esclusivamente normativa dell'intervento;

la Regione Lazio, Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale, limitatamente agli aspetti di competenza consistenti nella valutazione dell'interferenza tra la proposta urbanistica e il paesaggio vincolato e sottoposto a tutela ai sensi della Parte III del D.Lgs. n. 42/2004, ha ritenuto che la Variante *“non comporti in via preventiva significativi impatti dal punto di vista ambientale e non rileva particolari criticità da rinviare ad ulteriori approfondimenti ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006”*. L'Area Urbanistica ha altresì precisato che le disposizioni prescrittive di natura paesaggistica contenute nel PTPR, nonché nelle discipline dei PTP e dei vincoli vestiti (beni paesaggistici dichiarati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004), sono comunque prevalenti sulle NTA del PRG, ai sensi dell'art. 145 del D.Lgs. n. 42/2004, indipendentemente dal contenuto della Variante, e che gli strumenti attuativi contenenti aree vincolate ai sensi della Parte III del Codice dovranno essere sottoposti alle valutazioni per l'espressione del parere paesaggistico ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 1150/1942 e dell'art. 11 delle Norme del PTPR. Tale giudizio, espresso dall'Area regionale deputata in via istituzionale alla valutazione preventiva delle interferenze tra strumenti urbanistici e paesaggio vincolato, è elemento di significativo rilievo nella presente valutazione;

la Città Metropolitana di Roma Capitale ha ritenuto condivisibile la valutazione del Rapporto Preliminare, rilevando che non emergono elementi di contrasto con le disposizioni del Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) e che la Variante non interferisce con il Sistema Ambientale e la connessa Rete Ecologica Provinciale (REP), con il Sistema Insediativo Morfologico, né con il Sistema Insediativo Funzionale del PTPG; il parere rimanda la verifica delle eventuali interferenze specifiche alla fase attuativa dei singoli strumenti urbanistici e non rileva ulteriori elementi di approfondimento da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale;

ARPA Lazio ha formulato osservazioni su sei componenti ambientali — qualità dell'aria, risorse idriche, suolo e impermeabilizzazione, rifiuti, radon e inquinamento acustico — rilevando, rispettivamente: la classificazione del territorio comunale in Zona Agglomerato IT1219 – Classe 1, con potenziale incidenza cumulativa della Variante su alcune zone; lo stato ecologico scarso o cattivo di numerosi corpi idrici e la capacità depurativa insufficiente degli agglomerati ARL02-001 e ARL02-041; un incremento di consumo di suolo netto 2022-2023 pari a 65,5 ettari; il significativo scostamento della raccolta differenziata comunale (46,64%) dall'obiettivo normativo; l'assenza di trattazione del radon nel Rapporto Preliminare rispetto ai livelli di riferimento del D.Lgs. n. 101/2020; la necessità di coordinamento con il Piano di Classificazione Acustica Comunale e il rispetto del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e della L.R. n. 18/2001. L'Autorità Procedente ha riscontrato che la Variante non modifica il peso insediativo né gli indici edificatori del PRG 2008, rimuovendo il presupposto degli impatti negativi paventati per ciascuna componente, e che tutte le misure di tutela settoriale troveranno applicazione obbligatoria in fase attuativa. I riscontri dell'Autorità Procedente sono adeguati e pertinenti rispetto alle osservazioni formulate; le criticità segnalate da ARPA Lazio — reali e documentate quanto allo stato ambientale del territorio comunale — non derivano dalla Variante in sé, ma preesistono ad essa, e la loro gestione è garantita dalla disciplina settoriale vigente;

l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale ha formulato tre osservazioni, richiedendo: il rafforzamento del criterio di sostenibilità ambientale con esplicito recepimento del PS5 e della pianificazione di distretto nel suo complesso; l'obbligo normativo di invarianza idraulica e di Studio di Compatibilità Idraulica per ciascuno strumento attuativo; la verifica della sostenibilità della risorsa idrica, con riferimento al trattamento delle acque di prima pioggia e alla coerenza con il Piano d'Ambito e il Piano Regolatore Regionale degli Acquedotti. L'Autorità Procedente ha riscontrato che la compatibilità con la pianificazione distrettuale costituisce condizione necessaria per il rilascio di ogni titolo abilitativo, sia in attuazione diretta che indiretta del PRG, nell'ambito delle procedure istituzionali vigenti. I riscontri sono ritenuti adeguati: le verifiche richieste trovano già fondamento obbligatorio nelle procedure di legge applicabili in fase attuativa;

la Regione Lazio – Area Ciclo delle Acque ha rilevato che il territorio comunale ricade parzialmente nell'ambito della D.G.R. n. 445/2009 relativa al sistema idrogeologico dei Colli Albani e dei relativi acquiferi, richiedendo l'integrazione nelle pratiche attuative della documentazione prescritta al punto 1 della medesima deliberazione; l'Autorità Procedente ha confermato che ogni eventuale intervento da realizzare all'interno delle aree interessate sarà disciplinato dalla D.G.R. n. 445/2009;

Roma Capitale, nella veste di Soggetto Competente in materia Ambientale, ha trasmesso contributi attraverso tre articolazioni interne: il Servizio competente per la matrice aria non ha potuto esprimere valutazione nel merito, per l'impossibilità oggettiva di condurre verifiche spaziali in assenza di elaborati grafici modificati, circostanza strutturalmente connessa alla natura normativa della Variante; il Servizio competente per l'inquinamento acustico ha richiamato il rispetto della disciplina comunale vigente in materia, confermato dall'Autorità Procedente come garantito in fase attuativa; il Servizio competente per l'agricoltura ha rilevato un recepimento incompleto della normativa regionale nelle disposizioni relative all'Agro Romano, con particolare riferimento alla tutela delle destinazioni agricole, osservazione rispetto alla quale l'Autorità Procedente ha rappresentato la coerenza degli obiettivi della Variante, contenimento della parcellizzazione fondiaria e limitazione dell'edificazione diffusa, con quelli della normativa richiamata;

la Soprintendenza Speciale ABAP, il MIC – Segretariato Regionale per il Lazio, il Parco Archeologico di Ostia Antica e la Sovrintendenza Capitolina hanno richiesto di assoggettare a procedura di VAS la Variante, facendo leva sulla portata delle modifiche normative e sulla fragilità patrimoniale del territorio, sui potenziali effetti cumulativi, e sull'inefficacia del sistema Carta per la Qualità per i beni non censiti. In ragione della specificità e della convergenza delle osservazioni pervenute in materia di tutela del patrimonio culturale, l'Autorità Procedente ha promosso un tavolo tecnico con la Soprintendenza Speciale ABAP, i cui esiti sono documentati nel verbale.

Il tavolo tecnico ha prodotto concordanza su specifiche modifiche normative direttamente afferenti alle criticità segnalate in sede di Verifica di Assoggettabilità a VAS: la reintroduzione nell'art. 16, comma 2, dell'elenco dei beni della Carta dell'Agro Romano e dei beni tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004; la salvaguardia delle visuali e delle interrelazioni visive nelle fasce di rispetto (art. 16, comma 5, lettera c)); la subordinazione dei progetti di sistemazione delle aree al parere della Soprintendenza competente (art. 16, comma 6); il rafforzamento delle disposizioni in materia di indagini archeologiche preventive con riduzione delle esclusioni applicative (art. 16, comma 8); la definizione di criteri per l'acquisizione di pareri congiunti delle Soprintendenze per i beni parzialmente tutelati (art. 16, comma 9); l'elevazione a cinque anni del termine per il recupero degli edifici degradati con obbligo di preventivo parere della Soprintendenza (art. 21-bis, comma 1); l'estensione del parere ABAP alle modifiche strutturali nella Città UNESCO (art. 24, commi 19 e 20). Le modifiche concordate investono l'intero nucleo delle disposizioni che avevano fondato le richieste di assoggettamento, determinando un rafforzamento sostanziale degli strumenti di controllo paesaggistico, storico-artistico e archeologico rispetto alla versione adottata della Variante. La Soprintendenza Capitolina ha preso atto degli esiti del tavolo tecnico esprimendo piena condivisione. Le criticità segnalate dalla Soprintendenza Speciale ABAP e dalla Soprintendenza Capitolina risultano pertanto superate dalle modifiche normative concordate in sede di tavolo tecnico. Il parere del MIC – Segretariato Regionale per il Lazio, che recepisce integralmente le valutazioni della Soprintendenza Speciale senza introdurre motivazioni autonome, è da ritenersi assorbito dalle considerazioni svolte con riferimento a quest'ultimo. Si rileva altresì che le richieste di assoggettamento si fondano su effetti ambientali prospettici riferibili alla fase attuativa e non su effetti significativi direttamente imputabili alla variante normativa nella sua attuale formulazione. In tale quadro assume rilievo determinante la valutazione espressa dall'Area Urbanistica della Regione Lazio, autorità istituzionalmente competente per la valutazione delle interferenze tra strumenti urbanistici e paesaggio vincolato, che ha attestato l'assenza di significativi impatti ambientali, con specifica valenza sulla componente paesaggistica che costituisce il nucleo fondante delle criticità rilevate dalla Soprintendenza Speciale ABAP. Non si rilevano effetti cumulativi significativi imputabili alla Variante, atteso che questa non introduce nuove previsioni insediative né determina incrementi di carico urbanistico rispetto allo strumento vigente.

Per tutto quanto sopra esposto, visto il complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta, considerati i contributi pervenuti dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, il relativo riscontro dell'Autorità Procedente, completo di puntuali considerazioni e chiarimenti in merito, e le misure di tutela già garantite dalla vigente disciplina in fase attuativa, alla luce delle valutazioni effettuate si ritiene che la Variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, adottata con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 169 dell'11 dicembre 2024, sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., con le seguenti raccomandazioni ai sensi dell'articolo 12, comma 3-bis del citato Decreto:

1. In relazione alla qualità dell'aria, in considerazione che il Comune di Roma ricade nella Zona Agglomerato di Roma 2021 – IT1219, classificata in Classe 1 ai sensi del D.Lgs. n. 155/2010, gli strumenti attuativi della Variante, ivi inclusi i singoli titoli edilizi, dovranno essere valutati in coerenza con le misure del Piano Regionale della Qualità dell'Aria e con le azioni finalizzate alla riduzione delle emissioni in atmosfera, con particolare riguardo agli interventi incidenti sul traffico veicolare a trazione termica. Dovrà essere rispettato l'articolo 26 del D.Lgs. n. 199/2021, che prevede l'obbligo di utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità, riscaldamento e raffrescamento, nonché l'articolo 5 della L.R. n. 6/2008 in materia di architettura sostenibile e bioedilizia.

2. In relazione alle risorse idriche, nella fase attuativa di ciascuno strumento urbanistico e dei relativi interventi edilizi dovranno essere attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR) vigente, al fine di perseguire il raggiungimento e il mantenimento dello stato di qualità “buono” dei corpi idrici secondo il programma di misure identificate nel PTAR, adottando altresì tutte le misure atte a evitare il peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati. Dovrà essere verificata in sede attuativa la fattibilità tecnico-programmatica delle connessioni alle reti infrastrutturali e l’impatto sui sistemi di depurazione esistenti, con particolare attenzione agli agglomerati che presentano capacità depurativa insufficiente rispetto al carico urbano attuale. Per gli interventi ricadenti nelle aree del sistema idrogeologico dei Colli Albani e dei relativi acquiferi, come definite dall’Allegato 1 della D.G.R. n. 445 del 16 giugno 2009, le pratiche attuative dovranno essere integrate con la documentazione di cui al punto 1 della medesima deliberazione, comprendente l’analisi delle esigenze idriche, l’indicazione delle fonti utilizzabili, la dichiarazione del Gestore del Servizio Idrico Integrato e la relazione tecnica sulle misure di risparmio idrico e di riduzione dell’impermeabilizzazione.
3. In relazione alla pianificazione di distretto e all’invarianza idraulica, ciascuno strumento urbanistico attuativo dovrà verificare la compatibilità degli interventi previsti con la pianificazione distrettuale dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale — comprensiva del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRAAC), del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), del Piano di Bacino del Tevere e del Piano Stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce (PS5) — con particolare riferimento alle norme in materia di invarianza idraulica e limitazione delle superfici impermeabili nei corridoi ambientali. A tal fine, gli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere corredati da specifico Studio di Compatibilità Idraulica, redatto secondo i contenuti previsti dalle Norme di Attuazione del PS5, che valuti le interferenze con le criticità idrauliche e gli incrementi di deflusso delle acque meteoriche connessi all’impermeabilizzazione dei suoli.
4. In relazione alla compatibilità geomorfologica, ciascun intervento edilizio, sia in attuazione diretta che indiretta del PRG, è soggetto all’acquisizione del parere di compatibilità sismica e idrogeologica ai sensi dell’articolo 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. Lazio n. 2649 del 18 maggio 1999 e s.m.i., indipendentemente dalla natura normativa della presente Variante, che non modifica le condizioni di rischio già analizzate in sede di approvazione del PRG vigente.
5. In relazione all’inquinamento acustico, in sede di rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione e la ristrutturazione di edifici dovrà essere prodotta la documentazione di previsione di impatto acustico attestante il rispetto dei limiti stabiliti dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12/2004 e delle Norme Tecniche di Attuazione approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60/2002, nonché il rispetto del Regolamento di disciplina del rumore ambientale approvato con D.A.C. n. 84/2019. In fase di realizzazione dovranno essere adottate adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche in operam e post operam ai sensi dell’art. 17 della L.R. n. 18/2001.
6. In relazione al rischio radon, richiamando il D.Lgs. n. 101/2020 che recepisce la Direttiva 2013/59/Euratom, dovranno essere attuate idonee prescrizioni costruttive per garantire il rispetto dei livelli di riferimento specificato dalla norma.
7. In relazione alla gestione dei rifiuti urbani, in sede di attuazione degli interventi derivanti dalla Variante dovrà essere garantita la coerenza con gli obiettivi del Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio e del Piano di Gestione dei Rifiuti di Roma Capitale, con particolare riferimento al perseguimento della percentuale di raccolta differenziata prevista dall’art. 205 del D.Lgs. n. 152/2006.

8. In relazione alla tutela del patrimonio archeologico, storico-culturale e paesaggistico, in accoglimento delle osservazioni formulate dalla Soprintendenza Speciale ABAP di Roma, dal Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per il Lazio, dal Parco Archeologico di Ostia Antica e dalla Sovrintendenza Capitolina, in sede di attuazione delle disposizioni normative relative alla *Città Storica*, all'*Agro Romano* e ai relativi tessuti, gli strumenti attuativi e i titoli edilizi che interessino aree o beni sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 — ivi incluse le zone di interesse archeologico ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m) — dovranno essere corredati dalle autorizzazioni di cui agli articoli 20 e 146 del medesimo decreto e dal preventivo parere della Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma, in coerenza con la disciplina paesaggistica del PTPR. Per gli interventi che comportino escavazioni, perforazioni, rinterri o comunque modificazioni del sottosuolo, dovrà trovare puntuale applicazione la disciplina delle indagini archeologiche preventive di cui all'articolo 88 del D.Lgs. n. 42/2004 e all'articolo 16, comma 8, delle NTA nella versione risultante dall'applicazione delle modifiche concordate in sede di tavolo tecnico. Per i beni censiti nella Carta per la Qualità non sottoposti a tutela diretta ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, dovrà essere acquisito il parere della Sovrintendenza Capitolina. Per i beni solo parzialmente tutelati per legge e censiti in Carta per la Qualità, dovranno essere acquisiti i pareri della Soprintendenza Speciale e della Sovrintendenza Capitolina nell'ambito delle rispettive competenze. Per gli interventi nella parte di *Città Storica* dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità, dovrà trovare applicazione la disciplina di cui all'articolo 24, commi 19 e 20, delle NTA. Si auspica, inoltre, l'attivazione del tavolo tecnico finalizzato alla revisione del Protocollo d'intesa del 2009 tra Roma Capitale e il Ministero della Cultura, al fine di ottimizzare e coordinare il rilascio dei pareri nell'ambito delle rispettive competenze della Soprintendenza Speciale, della Sovrintendenza Capitolina e del CoQUE.
9. In relazione alla sostenibilità ambientale e all'uso del suolo, in sede di attuazione degli strumenti urbanistici derivanti dalla Variante dovranno essere privilegiati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente rispetto alla nuova edificazione su suolo inedito, in coerenza con l'obiettivo di azzeramento del consumo di suolo al 2050. Per le aree soggette a nuova impermeabilizzazione dovranno essere adottate misure compensative e mitigative nel rispetto dell'articolo 4, comma 2, lettera d), della L.R. n. 6/2008, privilegiando soluzioni di drenaggio urbano sostenibile.
10. In relazione alla Rete Ecologica, la disciplina dell'articolo 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, non oggetto di modifica nella presente Variante, dovrà continuare a essere applicata integralmente in sede attuativa, garantendo la conservazione della connettività ecologica e delle componenti primarie, secondarie e di completamento della Rete Ecologica Comunale, nonché il rispetto delle categorie di intervento ambientale di cui all'articolo 10 delle NTA.