

ROMA



MAURIZIO VELOCCIA

ASSESSORE ALL'URBANISTICA E ALLA CITTA' DEI 15 MINUTI

INCONTRO CON GLI ASSOCIATI CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE

Mercoledì 4 dicembre 2024

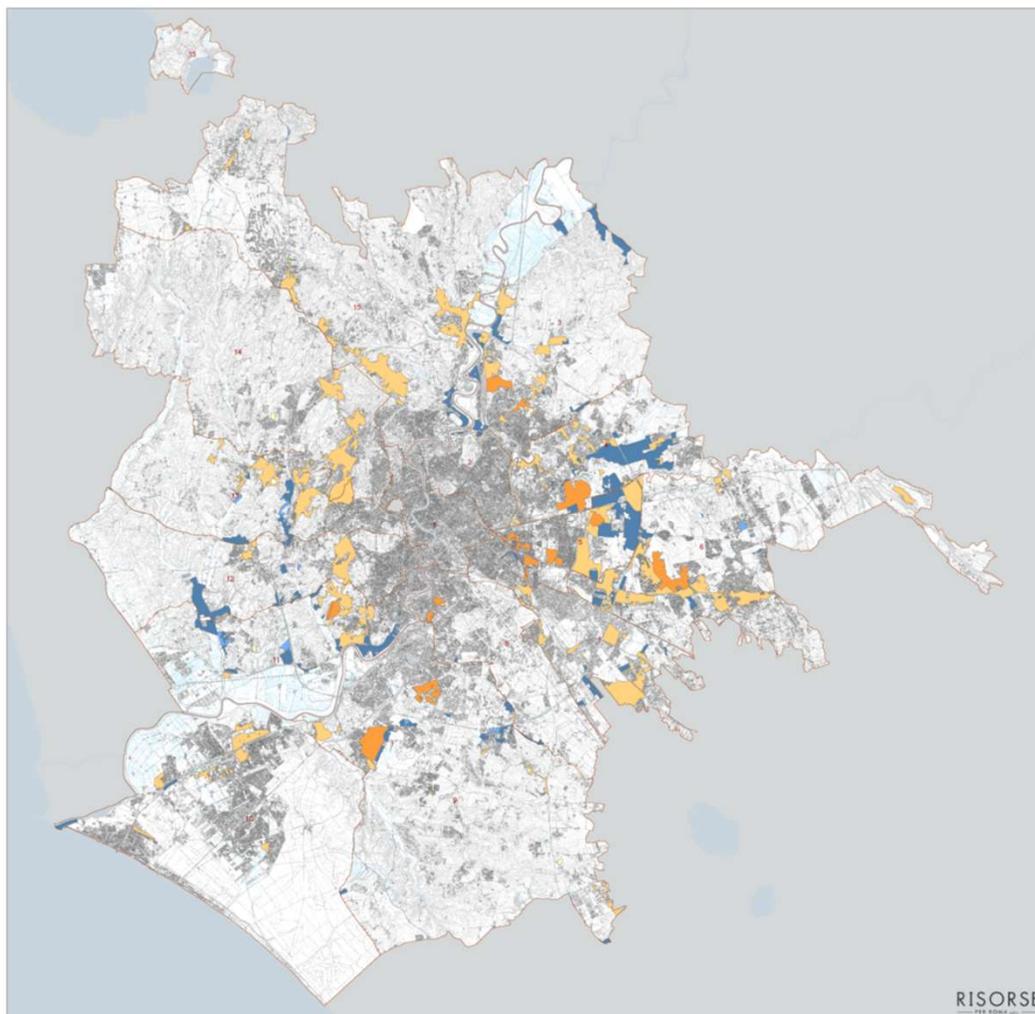


AGGIORNAMENTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRG

Dopo oltre 15 anni dall'approvazione dell'ultimo Piano Regolatore Generale, Roma Capitale aggiorna le **Norme tecniche di attuazione con l'obiettivo di favorire la rigenerazione urbana rispetto al consumo di suolo e, in generale, di rendere la città sempre più equa, inclusiva, solidale e sostenibile.**

Le modifiche si propongono di:

- **favorire la trasformazione delle aree già urbanizzate, con riqualificazione e riutilizzo del patrimonio esistente** (sostituzione edilizia, flessibilità delle destinazioni d'uso, ambiti di rigenerazione urbana);
- **bloccare il consumo di suolo agricolo;**
- favorire il **ritorno della residenzialità in centro;**
- favorire lo **sviluppo di housing sociale;**
- sbloccare **l'attuazione dei programmi delle periferie** già presenti nel Piano regolatore ma fermi da 20 anni;
- **ampliare la dotazione di servizi**, spazi pubblici e attrezzature per i cittadini;
- **semplificare le norme;**
- favorire la realizzazione di **edifici con più elevate trasformazioni ambientali.**



Programmi Integrati prevalentemente per attività

- Città da ristrutturare
- Città della trasformazione

Programmi Integrati prevalentemente residenziali

- Città consolidata
- Città da ristrutturare
- Città della trasformazione

SBLOCCO PROGRAMMI URBANISTICI

- Possibilità di intervento **in modalità diretta o con permesso di costruire convenzionato** fino a 25.000 mq (innalzati a 30.000 mq nei tessuti per attività) in ogni PRINT;
- Possibilità di intervento per sub-ambiti previa definizione del Programma Preliminare **senza dover attendere la formazione del programma definitivo**;
- Mantenimento **contributo straordinario, attraverso il riconoscimento di un onere aggiuntivo** da corrispondere all'Amministrazione per finalità di: riqualificazione urbana; reperimento standard urbanistici; realizzazione opere e servizi pubblici.



HOUSING SOCIALE E STUDENTATI

- Si introduce un **nuovo articolo specifico per definire in modo esplicito, l'Housing sociale** come dotazione di alloggi in affitto a canone concordato, esteso anche a specifiche categorie di abitanti. Sono inclusi anche gli studentati, le senior housing e gli alloggi temporanei convenzionati con Roma Capitale;
- è consentita la **realizzazione di studentati e residenze universitarie in tutto il sistema insediativo** e nel sistema dei servizi a condizione che siano convenzionati con Roma Capitale e garantiscano canoni di locazione calmierati e accessibili agli studenti;
- si introduce **l'Housing sociale tra le funzioni ammesse ai privati nella cessione compensativa**
- nella città consolidata, nei **cambi di destinazione d'uso per edifici di oltre 5.000mq** è prevista una **riserva del 30% da destinare a Housing sociale**;
- si introduce la **possibilità di ridurre la dotazione di parcheggi** nei pressi di nodi del trasporto pubblico su ferro fino all'80%.



Al fine

CAMBI DESTINAZIONE D'USO

- **Riduzione da 7 a 5 delle categorie funzionali:** residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale, commerciale, rurale;
- **inserimento nella categoria produttiva-direzionale della funzione «logistica» e «dei servizi sociali»**, intese come case di cura, residenze sanitarie assistite per anziani diverse dalle residenze collettive (prima ricadevano nelle aree per Servizi privati);
- **inserimento degli alloggi sociali, comprensivi di student e senior housing come standard aggiuntivo** di cui al DM 22/04/2008 insediabile nelle aree a servizi;
- **consentire sempre il cambio di destinazione d'uso all'interno delle categorie funzionali** a meno di specifiche prescrizioni di tessuto;
- nella categoria residenziale viene **introdotta la sotto categoria “turistico-ricettiva” che raccoglie:** bed and breakfast, affittacamere e case per vacanza. La nuova sotto-categoria sarà vietata nel Centro storico e disciplinata da un nuovo regolamento.



INTERVENTI DI RINNOVO EDILIZIO E RECUPERO IMMOBILI DEGRADATI

- **Sostituzione per efficientamento e rigenerazione: premialità edilizie più 20%;**
- **introduzione del PdC convenzionato** secondo le condizioni e i limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale **per interventi di rinnovo edilizio;**
- introduzione di un **nuovo articolo per incentivare il recupero o la demolizione di immobili** che costituiscono un pericolo per la pubblica incolumità **impedendo cambi di destinazione d'uso nel caso in cui la proprietà sia inerte alla riqualificazione;**
- **possibilità per Roma Capitale di intervenire in danno** nei confronti dei proprietari che mantengano lo stato di degrado ed abbandono;
- **inserimento di un registro dei crediti edilizi** per favorire la demolizione degli immobili degradati o la cessione delle aree destinate a servizi conservando i propri diritti edificatori.



INTRODUZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO NELLA MODALITÀ ATTUATIVA

- Possibilità di **ottenere un permesso di costruire secondo le condizioni e i limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale con una convenzione con l'Amministrazione** ove vengono esplicitati gli obblighi del soggetto attuatore per favorire processi di rigenerazione urbana diffusa superando le complessità procedurali della pianificazione attuativa.
- Il PdC viene introdotto:
 - ✓ per l'attuazione dei PRINT secondo le modalità e i limiti dell'art.52
 - ✓ negli interventi di rinnovo del patrimonio edilizio incentivati
 - ✓ per alcune categorie di interventi quali aumenti di SUL superiore al 20% o interventi su più edifici contigui



RIGENERAZIONE URBANA NELLA CITTA' STORICA

- Definizione delle componenti della **Città Storica come zone di recupero** per semplificare la realizzazione di piani di recupero per cui non si dovrà più passare in Assemblea Capitolina ma solo in Giunta;
- **eliminazione del vincolo di 60 posti letto massimi per strutture alberghiere;**
- possibilità di **trasformare in strutture alberghiere edifici che abbiano il 70% degli immobili già** adibiti ad attività di affittacamere o case vacanze;
- **possibilità solo a fini residenziali o per attività già presenti** alla data di adozione della variante.

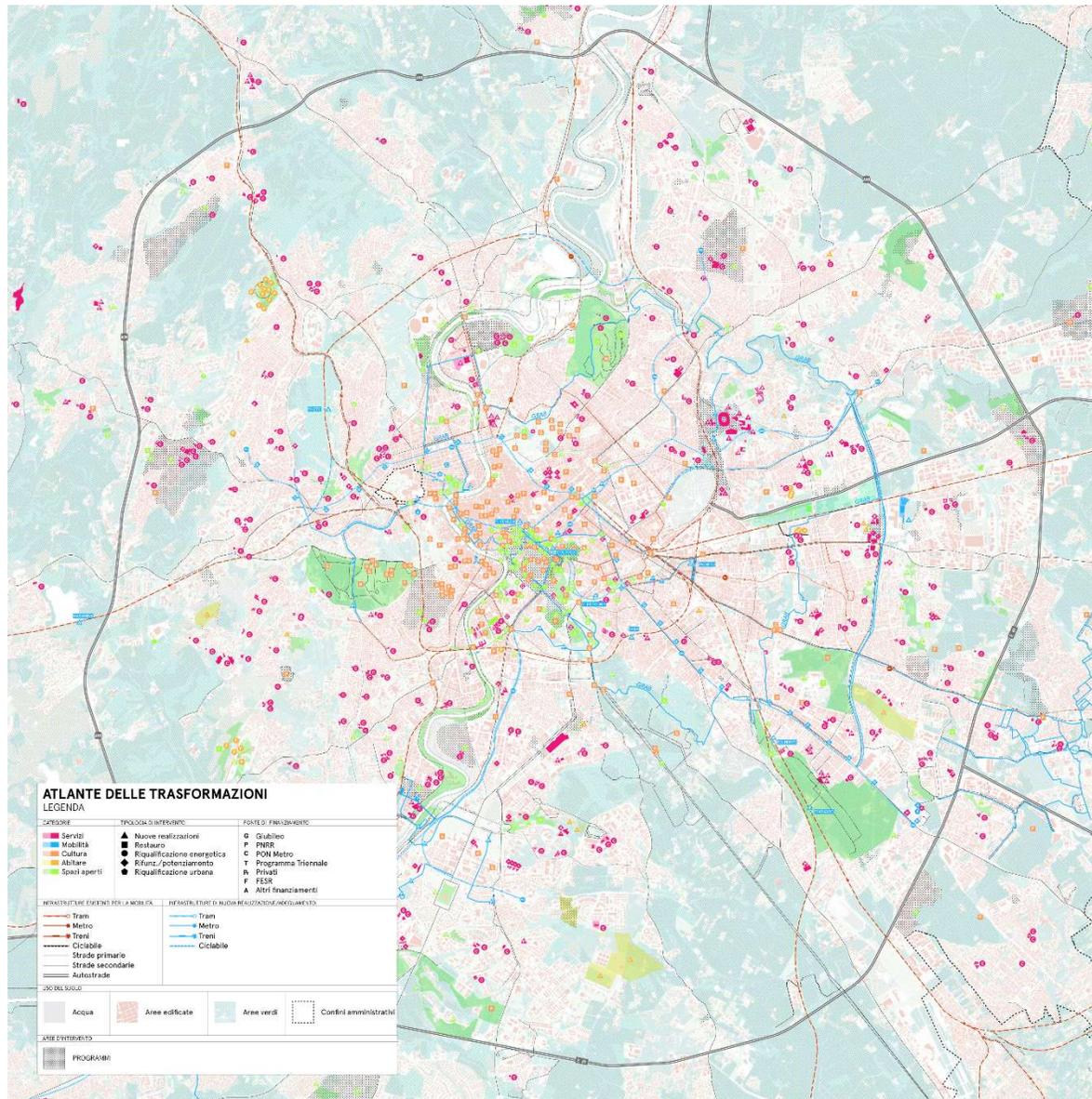
ROMA



Assessorato all'Urbanistica e alla Città dei 15 minuti

ATLANTE DELLE TRASFORMAZIONI

Credit: Laboratorio Roma 050





CASERMA DONATO/TRULLO

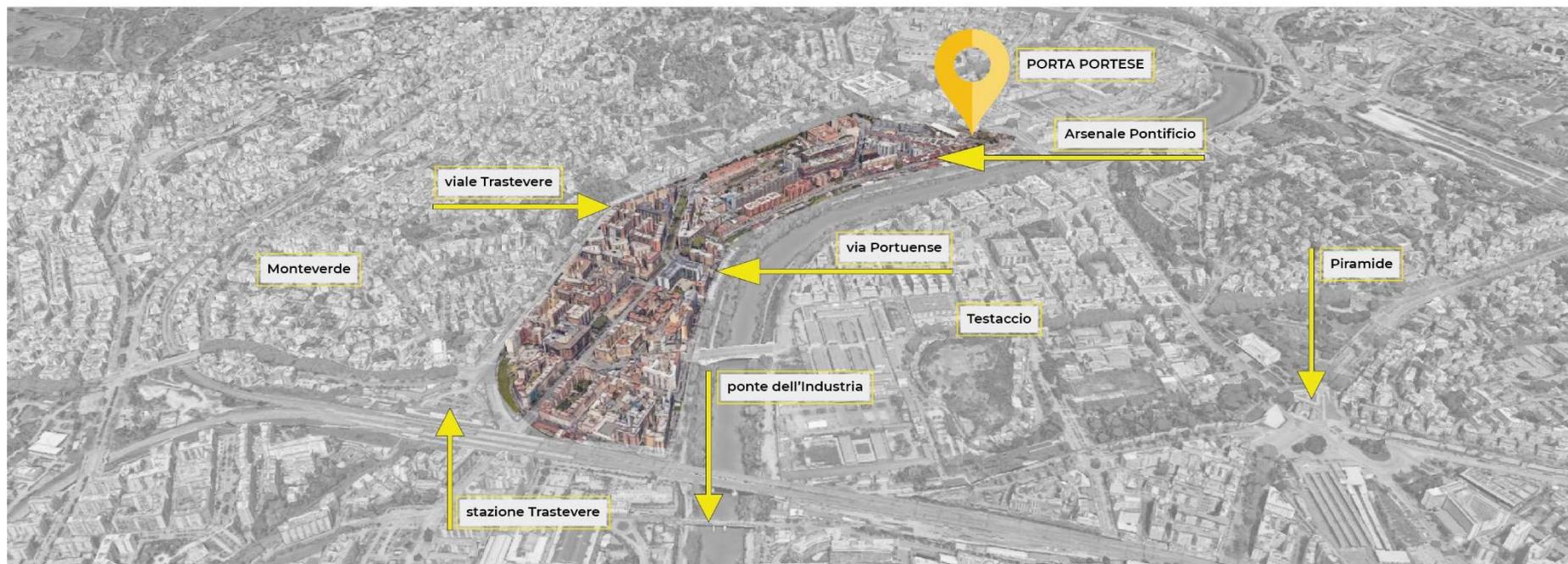
Il compendio, di proprietà del Demanio dello Stato, risale al 1939. Esteso su un'area di circa 63.000mq, presenta **25 corpi di fabbrica, prevalentemente capannoni**, per 23.500mq complessivi. È stato assegnato in parte all'ISPRA per attività di ricerca e laboratoriali, e in parte alle Dogane per attività amministrative e di archivio.

È in corso un **tavolo tecnico con Roma Capitale per trasformare e valorizzare il compendio restante con nuove funzioni** d'interesse generale, di servizio e spazi pubblici, favorendo l'integrazione con il quartiere del Trullo e l'adiacente parco di Monte Cucco.



BASTOGI

Bastogi ricade in un ambito territoriale più ampio, caratterizzato da situazioni di criticità diffuse, che **include i quartieri di edilizia pubblica di Torvecchia e Quartaccio**. La Giunta ha avviato lo studio di un programma integrato d'intervento per la rigenerazione dell'intero ambito. L'obiettivo è **valorizzare le risorse e le opportunità già presenti**, come la previsione della fermata metro Teano, le previsioni urbanistiche, la SUL pubblica. L'impegno più generale è quello di risolvere **i problemi alloggiativi di Bastogi, integrare la grande area verde** che costituisce il cuore dell'ambito, realizzare servizi, spazi pubblici, ed attività economiche.



PORTA PORTESE

L'8 marzo 2024 è stato sottoscritto un **protocollo d'intesa tra Roma Capitale e l'Agenzia del Demanio per sviluppare il programma integrato d'intervento** e sviluppare l'obiettivo di realizzare un ambito urbano secondo il modello della città dei 15 minuti. In particolare, **recuperare, attrezzare e rendere accessibile il sistema verde lungo l'argine del Tevere e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico** esistente, sia di Roma Capitale che del Demanio. Inoltre, è stata individuata una prima area verde per il recupero degli spazi pubblici: una sorta di prototipo con cui anticipare l'intervento di rigenerazione dell'argine lungo il Tevere.



MONTAGNOLA

Il compendio, di proprietà AMA, è costituito da un'area di circa **20.348 mq localizzata tra Via Francesco Acri, Via Nicola Spedalieri e Via Baldassarre Castiglione** e da manufatti di una consistenza edilizia totale di circa 56.000 Mc. Al momento, è in corso di definizione la **delibera per l'individuazione dell'ambito di rigenerazione urbana**, e il PAU ha definito gli indirizzi e gli obiettivi. L'intervento prevede una SUL complessiva di 24.000mq: per il 50% ad uso abitativo privato, per il 50% ad uso direzionale e servizi privati, con la previsione di realizzare anche uno studentato o un senior living. Prescritta la piena dotazione degli standard, tra cui: un parco pubblico attrezzato, il museo auto d'epoca della Polizia, un servizio Asl, e una piazza pubblica.



OSTIA – PARCO DEL MARE

Roma Capitale ha scelto **Ostia Lido** come uno dei due ambiti a cui destinare i finanziamenti, **45 milioni di euro**, del **Piano Regionale Lazio FESR 2021-2027** previsti per le Strategie territoriali. Gli obiettivi sono il **rilancio, la tutela e la valorizzazione del mare di Roma come asset strategico per l'intera città**. Tra i principali interventi: la riqualificazione del Lungomare Duca Degli Abruzzi, Toscanelli e Piazza Ravennati, di Piazza Lorenzo Gasparri e della ex Colonia marina Vittorio Emanuele III.

Ad agosto è stata **bandita la gara per l'affidamento dei primi di 24 milioni** per: la progettazione del nuovo lungomare, la rinaturalizzazione di un suo lungo tratto di costa, la ricostruzione della duna marina, e la realizzare nuovi spazi destinati all'uso pubblico che permetteranno di avere un contatto diretto con la spiaggia.

ROMA

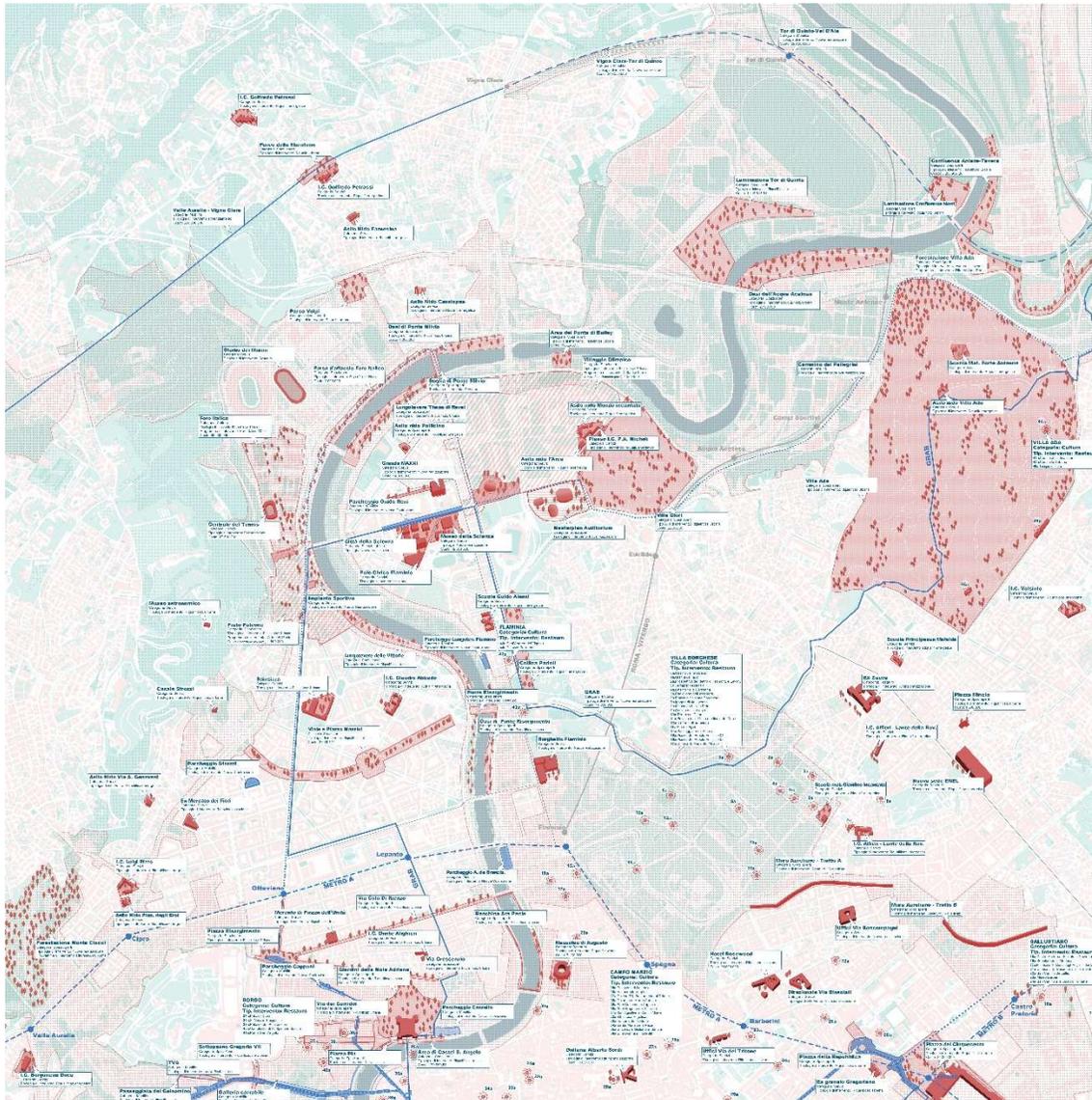


Assessorato all'Urbanistica e alla Città dei 15 minuti

ATLANTE DELLE TRASFORMAZIONI:

ZOOM SU QUADRANTE FLAMINIO

Credit: Laboratorio Roma 050





QUADRANTE FLAMINIO

- Polo Civico Flaminio, urbanizzazione secondaria prevista tra le opere a scomputo del compendio immobiliare del Programma Integrato di Intervento Guido Reni, realizzato da Cassa Depositi e Prestiti.
- **Ampliamento «sagrato» Auditorium, realizzato da Studio Renzo Piano Building Workshop e Studio Alvisi Kirimoto e compreso nel masterplan di riqualificazione dello spazio pubblico – ambito Villaggio Olimpico, nell’ambito del più ampio programma della “Città dei 15 minuti”.**
- **Programma per la Città dei 15 minuti**
L’intervento mira a risolvere l’accesso al Palazzetto dello Sport dotandolo di una piazza di accesso, sottraendolo quindi al traffico carrabile di Viale Tiziano. L’accesso diventa uno spazio pubblico che consolida l’asse esistente e lo qualifica come moderna piazza-ninfeo, luogo alternativo e complementare alla piazza dell’Auditorium, destinato ai giochi dei bambini e di ritrovo per le famiglie, gli abitanti e i visitatori occasionali.

ROMA



GRAZIE PER L'ATTENZIONE!