

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale

**Variante parziale al PRG vigente
Revisione delle Norme Tecniche di Attuazione**

Relazione



INDICE

PREMESSA	pag.3
OGGETTO E FINALITA' DELLA VARIANTE	pag.5
CONTENUTI DELLA VARIANTE	pag.8
INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA VARIANTE E ADEMPIMENTI IN MATERIA V.A.S.	pag.134
RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI TUTELA E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA DI SETTORE	pag.135
DIMENSIONAMENTO E VERIFICA DEGLI STANDARD	pag.135



PREMESSA

Con deliberazione Consiglio Comunale n. 33 del 19-20 marzo 2003 è stato adottato il Piano Regolatore della Città di Roma. Gli atti relativi sono stati pubblicati ai sensi dell'articolo 9 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dell'art. 33 della L.R. n. 38/1999.

Con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 21/22 marzo 2006 sono state formulate le controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso il Piano Regolatore Generale.

La legge Regionale n. 38/1999 "*Norme sul governo del territorio*" detta le norme finalizzate alla regolazione della tutela, degli assetti, delle trasformazioni e delle utilizzazioni del territorio stesso e degli immobili che lo compongono.

La stessa legge riorganizza la disciplina della pianificazione territoriale ed urbanistica, individuando i soggetti della pianificazione e le relative competenze nonché stabilendo le modalità di raccordo degli strumenti di pianificazione locale con la pianificazione regionale e degli strumenti di settore con quelli della pianificazione generale.

Nello specifico l'art. 66 bis di detta legge recante: "*Disposizioni transitorie per la formazione ed approvazione dello strumento urbanistico generale del Comune di Roma*", introdotto dalla legge R.L. n. 4 /2006 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 riconosciuta dall'art. 22 del Decreto Legislativo n. 267/2000, provvede alla formazione ed approvazione del piano regolatore generale mediante la conclusione di un accordo di pianificazione, di cui è parte integrante una relazione tecnica, corredata da opportuna cartografia, recante dettagliate ed univoche indicazioni sulle eventuali modifiche, integrazioni ed adeguamenti da apportare al piano medesimo.

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 s.m.i. 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 Sindaco, d'intesa con il Presidente della Regione Lazio, con Ordinanza n. 188 del 13.09. 2007 ha convocato per il giorno 24.09.2007 la prima seduta della Conferenza di copianificazione e, contestualmente, ha nominato quali componenti della Conferenza stessa i Dirigenti delle strutture tecniche competenti dell'Amministrazione Comunale.

Nel corso delle varie sedute, i componenti della Conferenza hanno 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 controdedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006;
- b. la verifica dell'acquisizione di pareri e di nulla osta di altre Amministrazioni;
- c. gli adeguamenti necessari alla conformazione del PRG agli strumenti di pianificazione territoriale e di settore sovraordinati;
- d. l'introduzione di modifiche al NPRG controdedotto;

i lavori della Conferenza di copianificazione si sono conclusi a febbraio 2008.

Ad esito dei lavori della Conferenza, i componenti della medesima sono addivenuti ad uno Schema di Accordo il quale, in conformità a quanto prescritto dal comma 4 del suddetto art. 66-bis, è integrato da una Relazione tecnica corredata da elaborati cartografici, recante indicazioni sulle modifiche, integrazioni e adeguamenti da apportare al NPRG ivi esaminato, secondo quanto deciso in Conferenza di copianificazione.



In data 6.02.2008 il Sindaco e il Presidente della Regione Lazio, sentito il Presidente della Provincia, hanno sottoscritto l'Accordo di pianificazione, ai sensi del comma 6 dell'art. 66-bis della L.R. n. 38/1999, ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 80 dell'8.02.2008 e dall'allora Consiglio Comunale con deliberazione n. 18 del 12.02.2008.

Con la medesima deliberazione il consiglio comunale ha approvato ai sensi dell'art. 66-bis della L.R. 38/99 il PRG del Comune di Roma (PRG 08), adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 33 del 19-20 marzo 2003 con tutti gli elaborati facenti parte integrante della medesima deliberazione come da elenco sub C) e controdedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64 del 21/22 marzo 2006 con tutti gli elaborati facenti parte integrante della medesima deliberazione come da elenco sub D), nonché in conformità alle modifiche ed adeguamenti concordati nell'Accordo di pianificazione medesimo.

OGGETTO E FINALITÀ DELLA VARIANTE

Indirizzare ed accompagnare la rinascita urbanistica, economica, culturale e sociale della città di Roma verso una nuova modernità è, in sintesi, il traguardo del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente: un piano di identità e di modernizzazione della città; un piano di riqualificazione della città; un piano di riorganizzazione funzionale della città; un piano per la qualità della città.

Il Piano Regolatore Generale 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 in 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 (DPR 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 L.R. n. 21/2009, e della Rigenerazione Urbana, di cui alla L.R. n. 7 del 2017.

Nello specifico, la Legge Regionale 7/2017, detta norme in materia urbanistica e edilizia, introducendo aspetti di carattere generale sulla rigenerazione urbana e sul recupero edilizio, tenendo in considerazione la necessità di limitare nel tempo il consumo del suolo, anche alla luce della proposta di legge nazionale che prevede, per la data del 2050, una sostanziale riduzione del consumo tendente a zero.

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 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. Se da un lato l'impatto giudiziario, in alcuni casi, ha consentito di rafforzare la tenuta delle Norme di Piano, dall'altro ha generato interpretazioni ondivaghe che si sono riverberate nella fase applicativa ed attuativa dello Strumento.

Ad esempio nella parte delle NTA dedicata ai Tessuti della Città Consolidata, già nel 2010, la giustizia amministrativa era intervenuta con effetto demolitorio su alcune disposizioni, prima fra tutte quella contenuta nell'art. 45 co.6 delle NTA ("regime gravoso" della modalità indiretta per cambi di destinazione all'interno di una medesima categoria) comportando, ancora oggi, 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, senza dubbio, 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.

Inoltre, diversi contenziosi hanno riguardato i Tessuti della Città ristrutturare disciplinati dagli artt. 51 e ss. della NTA (incongruenza tra modalità attuativa diretta e indiretta) spesso definiti sfavorevolmente per l'Amministrazione. Infatti, in detti casi, sebbene le disposizioni sottese ai procedimenti dedotti sub iudice non fossero oggetto di diretta contestazione giudiziaria, i provvedimenti amministrativi discendenti dall'applicazione di tali disposizioni, erano risultati contaminati dall'ondivaga interpretazione della disciplina normativa di riferimento anche da parte della giustizia amministrativa, determinata anche da alcuni passaggi di interpretazione non univoca delle norme di cui trattasi.

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, soprattutto in quelle zone in cui, non era solo la presenza o meno di infrastrutture ad essere determinante, quanto la necessità di una ragionata esplicitazione dei pesi urbanistici, 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. Ci si riferisce, in particolare, alle numerose decisioni del Giudice Amministrativo che, nel disporre l'annullamento dei provvedimenti di diniego su richieste di interventi diretti in Tessuti della Città da Ristrutturare, dopo aver rilevato vizi sintomatici quali eccesso di potere, difetto di istruttoria e violazione di legge, hanno poi virato in una lettura della norma distante da quell'impianto originario di cui si è detto, imponendo un ripensamento e riscrittura della norma stessa (ex multis: TAR Lazio n. 16944/2022; TAR Lazio n. 15822/2022 e TAR Lazio n. 10349/2022).

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 Delibera 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.

In esecuzione della sopracitata deliberazione, con Determinazione del Direttore Dipartimento PAU rep. QI/1054/2022 del 6.09.2022, è stato costituito un gruppo di lavoro incarica della revisione delle NTA del PRG vigente ed inoltre, nel corso dei mesi da giugno a settembre del 2022, sono



interventute n.13 sedute dalla Commissione Capitolina VIII-Urbanistica che hanno audito realtà sociali, culturali, ambientaliste, economico-professionali presenti sul territorio riguardo alle esigenze di revisione e attualizzazione delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG.

L'attuazione della suddetta delibera comporta, dunque, nell'ambito di un mutato scenario di regole e di obiettivi, la specifica individuazione delle componenti delle NTA da modificare, il tutto all'interno di un quadro ben preciso e definito di tempistiche d'azione, esso stesso componente fondamentale della strategia dell'azione amministrativa.

L'Amministrazione, anche nell'ambito dei lavori del tavolo tecnico, ha manifestato la volontà di voler procedere, considerate le caratteristiche del territorio e l'articolazione delle discipline previste dallo strumento urbanistico, ad una attività di revisione della normativa tecnica in due fasi. Una prima modifica riguardante una parte delle Norme Tecniche di Attuazione, principalmente dedicata all'adeguamento e all'attualizzazione delle stesse rispetto alla normativa sovraordinata statale e regionale, alla semplificazione procedurale in particolare per le parti consolidate e da riqualificare della città; a seguire, ulteriori interventi di verifica di compatibilità degli interventi, tra cui il riesame di alcune componenti del sistema normativo, ad esempio la programmazione dei *Servizi*.

Pertanto, fermo restando l'impianto disciplinare di PRG, le finalità della variante in argomento, relativa alla prima fase della strategia di intervento, possono così sintetizzarsi in:

- **aggiornamento** e quindi **semplificazione** e maggiore chiarezza della norma, al fine di agevolare il compito sia degli uffici capitolini competenti alla gestione delle trasformazioni del territorio sia dei professionisti esterni "allineando" la normativa nazionale, regionale alla norma vigente;
- maggiore **flessibilità** dello strumento di pianificazione al fine di facilitarne la sua applicazione anche per favorire anche i processi di rigenerazione.

Nel successivo paragrafo si descrivono nel dettaglio gli articoli oggetto di variante; per ciascuno di essi, viene riportato l'obiettivo perseguito dalla variante e la soluzione proposta.

Note di lettura

Le modifiche alla norma vengono evidenziate in **grassetto** nella colonna del "**Testo proposto**" e barrate nelle parti soppresse del "Testo vigente".

Inoltre, nella colonna del "**Testo proposto**" *in corsivo* sono commentati gli articoli/commi modificati.



CONTENUTI DELLA VARIANTE

Titolo I Disposizioni generali – Capo 1° Oggetto ed elaborati del Piano

Art.2. Elaborati del Piano

L'articolo riporta l'elenco degli elaborati che compongono il Piano Regolatore Generale (PRG), i quali sono di natura prescrittiva e non prescrittiva. Inoltre, gli *elaborati non prescrittivi* sono distinti per contenuto e finalità:

- a) *elaborati gestionali* hanno valore di conoscenza e di indirizzo e sono periodicamente aggiornati dall'Amministrazione Comunale;
- b) *elaborati descrittivi* hanno valore di esplicitazione e chiarimento delle scelte del PRG;
- c) *elaborati indicativi* hanno valore programmatico e comprendono materiali finalizzati alle progettazioni urbanistiche e edilizie in attuazione del PRG;
- d) *elaborati per la comunicazione* illustrano la caratterizzazione del PRG nel territorio dei Municipi.

Obiettivo: semplificare l'*iter* di aggiornamento degli elaborati non prescrittivi - gestionali ed indicativi- del Piano, favorendo il progressivo aggiornamento delle componenti non prescrittive del PRG.

Proposta: la modifica propone, nel rispetto della natura non prescrittiva, gestionale e indicativa, di alcuni degli elaborati del Piano, di semplificarne l'*iter* di revisione e aggiornamento demandandone la competenza alla Giunta Capitolina. A titolo esemplificativo si cita l'elaborato "Carta per la qualità" concepita dal Piano come elaborato in evoluzione, in costante aggiornamento al fine di accogliere le indicazioni progressivamente provenienti sia da parte dei soggetti istituzionali, l'Amministrazione Comunale in primo luogo, sia da parte dei diversi enti culturali, sociali, economici interessati alla e dalla sua applicazione, a 15 anni dall'approvazione del PRG non ha visto alcun aggiornamento sistematico. Ne deriva, pertanto, la necessità di garantire un'efficace "*manutenzione*" dei dati, attraverso costanti e regolari attività di verifica ed aggiornamento della Carta, che l'intervento normativo proposto potrà favorire.



TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
Titolo I Disposizioni generali Capo 1° Oggetto ed elaborati del Piano	Titolo I Disposizioni generali Capo 1° Oggetto ed elaborati del Piano
Art.2. Elaborati del Piano	Art.2. Elaborati del Piano
1. Gli elaborati che compongono il PRG sono di natura prescrittiva e non prescrittiva e sono individuati nell'elenco posto in calce al presente articolo.	1. Gli elaborati che compongono il PRG sono di natura prescrittiva e non prescrittiva e sono individuati nell'elenco posto in calce al presente articolo.
2. La disciplina di PRG è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati prescrittivi. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevale la scala più dettagliata.	2. La disciplina di PRG è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati prescrittivi. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevale la scala più dettagliata.
3. Ogni successiva modifica agli elaborati prescrittivi comporta variante al PRG, salvo quanto esplicitamente previsto nel prosieguo delle presenti norme. Non comportano comunque variante urbanistica le successive modificazioni alle NTA relative alle procedure, di competenza comunale, di formazione e approvazione degli interventi diretti e indiretti, fatta salva l'osservanza delle norme statali o regionali, e ferma restando la distinta applicazione delle categorie d'intervento di cui all'art. 9 e delle modalità d'intervento di cui all'art. 10.	3. Ogni successiva modifica agli elaborati prescrittivi comporta variante al PRG, salvo quanto esplicitamente previsto nel prosieguo delle presenti norme. Non comportano comunque variante urbanistica le successive modificazioni alle NTA relative alle procedure di competenza comunale, di formazione e approvazione degli interventi diretti e indiretti, fatta salva l'osservanza delle norme statali o regionali.
	<i>Nel comma è stata introdotta una specifica in merito alle modifiche degli iter di strumenti urbanistici atipici, in quanto previsti e declinati dal Piano quali i Programmi integrati, il Progetto urbano, Centralità locali, modifiche a dette procedure, fatta salva le pertinenti norme, che non comportano variante alle NTA.</i>
4. Gli elaborati non prescrittivi sono così distinti per contenuto e finalità: a) gli elaborati gestionali hanno valore di conoscenza e di indirizzo e saranno periodicamente aggiornati dall'Amministrazione Comunale; b) gli elaborati descrittivi hanno valore di esplicitazione e chiarimento delle scelte del PRG; c) gli elaborati indicativi hanno valore programmatico e comprendono materiali finalizzati alle progettazioni urbanistiche ed edilizie in attuazione del PRG;	4. Gli elaborati non prescrittivi sono così distinti per contenuto e finalità: a) gli elaborati gestionali hanno valore di conoscenza e di indirizzo e saranno periodicamente aggiornati dall'Amministrazione Comunale; b) gli elaborati descrittivi hanno valore di esplicitazione e chiarimento delle scelte del PRG; c) gli elaborati indicativi hanno valore programmatico e comprendono materiali finalizzati alle progettazioni urbanistiche ed edilizie in attuazione del PRG;



d) gli elaborati per la comunicazione illustrano la caratterizzazione del PRG nel territorio dei Municipi.	d) gli elaborati per la comunicazione illustrano la caratterizzazione del PRG nel territorio dei Municipi.
5. Le modifiche alle NTA che, ai sensi del comma 3, non comportano variante urbanistica, nonché le modifiche agli elaborati gestionali, escluso gli elaborati G9, sono di competenza del Consiglio comunale; le modifiche agli elaborati G9 e agli elaborati descrittivi e indicativi sono di competenza della Giunta comunale; le modifiche agli elaborati per la comunicazione sono di competenza dirigenziale; se consistono in mero recepimento di Piani, Programmi o Progetti, in precedenza approvati, le modifiche agli elaborati gestionali sono di competenza dirigenziale.	5. Le modifiche e aggiornamenti agli elaborati gestionali (da G1 a G10) e agli elaborati indicativi (da I4 a I8) sono di competenza della Giunta Capitolina. Le modifiche agli elaborati non prescrittivi, ad esclusioni dei sopra richiamati, sono di competenza dirigenziale.
	<i>Il comma è riscritto attribuendo alla Giunta Capitolina la competenza (oggi Assemblea Capitolina) per le modifiche agli elaborati gestionali e indicativi in considerazione della loro natura non prescrittiva.</i>
6. Ai sensi e per gli effetti della legge n. 241/1990, gli atti di modifica di cui al comma 5, esclusi quelli di mero recepimento, sono resi noti, prima della loro approvazione, mediante avviso pubblico ed esposti nelle sedi del Comune e dei Municipi interessati per un periodo di 30 giorni, durante il quale i soggetti destinatari o interessati possono presentare memorie o osservazioni scritte; il provvedimento di approvazione dà atto delle osservazioni pervenute e dei principali temi emersi.	6. Ai sensi e per gli effetti della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii gli atti di modifica, esclusi quelli di mero recepimento, relativi agli elaborati gestionali di cui al comma 5 , sono resi noti prima della loro approvazione, mediante avviso pubblico da pubblicarsi all'Albo Pretorio e sul Sito istituzionale di Roma Capitale, previo avviso ai Municipi interessati , per un periodo di 30 giorni, durante il quale i soggetti destinatari o interessati possono presentare memorie o osservazioni scritte; il provvedimento di approvazione dà atto delle osservazioni pervenute e dei principali temi emersi.
	<i>Nel comma si esplicita la modalità partecipativa al procedimento amministrativo ai fini dell'acquisizione di osservazioni o contributi.</i>



Titolo I Disposizioni generali – Capo 2° Parametri e classificazioni

Art.6. Classificazioni d'uso

L'articolo declina le destinazioni d'uso, ossia gli elementi che qualificano gli aspetti funzionali e l'utilizzo dei singoli immobili, organizzate in sette funzioni: *abitative, commerciali, servizi, turistico-ricettive, produttive, agricole, parcheggi non pertinenziali*. Sulla base di tali funzioni è definito Carico urbanistico (CU), che esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato in: basso (CU/b), medio (CU/m), alto (CU/a).

Obiettivo: "allineare" le categorie generali di destinazione d'uso definite dall'art.23-ter comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.¹ con le destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui all'art.6 delle NTA.

Proposta: consiste nell'adeguare le categorie di destinazione d'uso stabilite nell'art.6 delle NTA con quelle previste dalla normativa nazionale, mantenendo la suddivisione per carichi urbanistici, così come indicata dall'articolo stesso, consentendo una flessibilità all'interno delle categorie generali, in modo da rispondere alle reali esigenze di trasformazione della città.

Nello specifico si individuano cinque categorie funzionali: *residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, rurale*.

Si introduce:

- nella categoria *residenziale* la fattispecie della locazione ricettiva a breve tempo quali "bed and breakfast", affittacamere, case per vacanze – insediabili in immobili con destinazioni d'uso residenziale e per cui non è previsto il cambio di destinazione ai fini urbanistici; l'alloggio sociale" per rispondere alle nuove emergenze abitative, anche quelle degli studenti, dei lavoratori fuori sede, di famiglie o persone in difficoltà. La normativa vigente- Decreto Ministero delle Infrastrutture 22.04.2008²- definisce, di fatto, "alloggio sociale" l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.
- nella categoria *turistico-ricettiva*, sottocategoria_ strutture ricettive extra-alberghiere la fattispecie residence e studentati;
- nella categoria *produttiva e direzionale* la fattispecie relativa alla funzione logistica e i servizi sociali - case di cura, residenze sanitarie per anziani – con contenuti di servizio socio-assistenziale - sanitario.

Inoltre, nel comma 3, in coerenza con quanto proposto nell'art.83, sulla programmazione dei servizi, si specifica che nel Sistema dei Servizi Pubblici sono consentite le destinazioni d'uso: "alloggio sociale di cui al Decreto Ministeriale 22.04.2008 e gli studentati" quali standard aggiuntivi e i Servizi sociali (case di cura, residenze sanitarie per anziani). L'introduzione di queste funzioni consente di articolare lo standard urbanistico ampliando le categorie dei servizi offerti dal Decreto Interministeriale 1444/1968, per rispondere all'emergente domanda di residenzialità sociale, dovendo in ogni caso essere garantito il rispetto dei parametri minimi del Decreto innanzi richiamati.

¹ Articolo 7 della L.R.L. n.36/1987 e s.m.i.

² E' definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.



TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
Titolo I Disposizioni generali Capo 2° Parametri e classificazioni	Titolo I Disposizioni generali Capo 2° Parametri e classificazioni
Art.6. Classificazioni d'uso	Art.6. Classificazione d'uso
1. Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme - salvo diversa o aggiuntiva classificazione adottata nelle componenti di cui ai Titoli III e IV - sono articolate in sette funzioni: abitative, commerciali, servizi, turistico-ricettivo, produttivo, agricole, parcheggi non pertinenziali. Sulla base di tali funzioni e del Carico urbanistico (CU) di cui all'art. 3, comma 6, le principali destinazioni d'uso sono così classificate: a) Abitative: abitazioni singole (CU/b); abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani) (Cu/b); b) Commerciali: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq) (CU/b); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) (CU/m); grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) (CU/a); le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui; c) Servizi: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness) (CU/m); direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese) (CU/b); sportelli tributari, bancari e finanziari (CU/m); artigianato di servizio e studi d'artista (CU/b); sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali (CU/m); sedi e attrezzature universitarie (CU/m); attrezzature culturali (esclusi i teatri) e religiose (CU/m); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) (con SUL fino a 500 mq: CU/m; con SUL oltre 500 mq e per le discoteche: CU/a); d) Turistico-ricettivo: strutture ricettive alberghiere (fino a 60 posti letto: CU/b; oltre 60 posti letto e motels: CU/m); strutture ricettive extra-alberghiere (fino a 60 posti letto e ostelli: CU/b; oltre 60 posti letto: CU/m); strutture ricettive all'aria aperta (CU/m); e) Produttive: artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini (CU/m);	1. Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme - salvo diversa o aggiuntiva classificazione adottata nelle componenti di cui ai Titoli III e IV - sono articolate in cinque macro-categorie funzionali: Residenziale, Turistico-ricettiva, Produttiva, Direzionale e servizi, Commerciale, Rurale. Sulla base di tali macro-categorie funzionali e del Carico urbanistico (CU) di cui all'art. 3, comma 6, sono individuate le seguenti destinazioni d'uso: a) Residenziale: Abitazioni singole, "bed and breakfast", affittacamere, case per vacanze (CU/b); Abitazioni collettive (convitti, conventi) (Cu/b); Alloggio sociale di cui al DM 22.04.2008 ivi compreso studentati e case per anziani (CU/b); b) Turistico-ricettiva: Strutture ricettive alberghiere (fino a 60 posti letto: CU/b; oltre 60 posti letto e motel: CU/m); Strutture ricettive extra-alberghiere-- (fino a 60 posti letto e ostelli, residence e studentati (con personale e servizi comuni di assistenza alla clientela); CU/b; oltre 60 posti letto: CU/m); Strutture ricettive all'aria aperta (CU/m) c) Produttiva e Direzionale: c1) artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini e logistica (CU/m); c2) direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese) (CU/b); Sportelli tributari, bancari e finanziari (CU/m); Artigianato di servizio e studi d'artista (CU/b); c3) Sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali (CU/m); Sedi e attrezzature universitarie (CU/m); Attrezzature culturali (esclusi i teatri) e religiose (CU/m); c4) Servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness) (CU/m); c5) Servizi sociali (case di cura, residenze sanitarie per anziani) (Cu/b); c6) Attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, Ricreative, congressuali) (con SUL fino a 500 mq: CU/m; con SUL oltre 500 mq e per le discoteche: CU/a);



f) Agricola: abitazioni agricole, attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, impianti produttivi agro-alimentari - (CU/b); g) Parcheggi non pertinenziali: autorimesse, autosilo - (CU/nullo).	c7) Parcheggi non pertinenziali; d) Commerciale: Piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CU/b); Medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CU/m); Grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) - (CU/a); le Strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui; Pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere); e) Rurale: Abitazioni agricole, Attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, Impianti produttivi agro-alimentari - (CU/b).
	<i>Il comma è riscritto adeguando le vigenti categorie funzionali (sette) alla normativa nazionale. Nello specifico si individuano cinque categorie funzionali: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, rurale. Inoltre, sono inserite funzioni non presenti nella classificazione attuale al fine di venire incontro a nuove tipologie emerse nel corso degli anni quali bed and breakfast, affittacamere, case per vacanze (cfr. regolamento regionale sulla disciplina extralberghiera); alloggio sociale (di cui al DM 22.04.2008), servizi sociali (case di cura, residenze sanitarie per anziani e logistica.</i>
2. Per le destinazioni d'uso non comprese o non direttamente riconducibili alla classificazione del comma 1, si procede per analogia funzionale e di carico urbanistico. Con separato provvedimento ovvero in sede di definizione dei Piani attuativi, il Comune può ulteriormente distinguere e specificare le destinazioni d'uso di cui al comma 1 e il relativo carico urbanistico, ferma restando la classificazione per funzioni.	2. Per le destinazioni d'uso non comprese o non direttamente riconducibili alla classificazione del comma 1, si procede per analogia funzionale e di carico urbanistico. Il cambio della destinazione d'uso all'interno della stessa macro-categoria funzionale e nell'ambito delle funzioni previste dai singoli tessuti e ambiti è sempre consentito, fatto salvo le eventuali prescrizioni o limitazioni delle relative norme delle diverse componenti del PRG, come individuate dai Titoli II, III e IV. Nel caso in cui si esegua un mutamento di destinazione d'uso che determini un aumento del carico urbanistico, si applica quanto previsto al successivo art. 8.
	<i>Nel comma si esplicita la possibilità dei cambi di destinazione d'uso all'interno della stessa macro categoria funzionale e nell'ambito delle funzioni previste dai singoli tessuti nel rispetto dei carichi urbanistici, nel rispetto comunque di eventuali prescrizioni/limitazioni delle norme di componente. Qualora il cambio di destinazione tra sottocategorie funzionali, implichi una differenza di carico urbanistico, ovvero un aumento del fabbisogno delle dotazioni territoriali, è prevista, in alcune specifiche condizioni disciplinate al successivo art. 8 modificato, la monetizzazione dello standard non reperito.</i>



3. Le destinazioni d'uso di cui al comma 1, e i conseguenti cambi di destinazione d'uso, sono consentiti secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme delle diverse componenti del PRG, come individuate dai Titoli II, III e IV, nonché dagli strumenti di intervento indiretto, sempre compatibilmente con le previsioni di PRG; sono ovunque consentite, nell'intero Sistema insediativo, le destinazioni d'uso "servizi alle persone" e "studi d'artista"; sono comunque vietate, nei Tessuti residenziali del Sistema insediativo, le attività produttive insalubri o moleste, di cui agli articoli 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie, se non nei casi e alle condizioni espressamente previste dal Regolamento igienico-sanitario; le "abitazioni collettive", se con finalità assistenziali e in convenzione con gli Enti competenti, possono essere realizzate in eccedenza al limite massimo di funzioni abitative stabilito dalle norme di componente, e poste a carico della quota di funzioni non abitative; per la realizzazione di insediamenti commerciali, turistico-ricettivi, produttivi, direzionali, di rilevante dimensione, il Comune può adottare linee-guida per la pianificazione, valutazione e progettazione degli interventi, in applicazione della legislazione o regolamentazione regionale di settore.	3. Sono consentite, nell'intero Sistema insediativo, le destinazioni d'uso "servizi alle persone" e "studi d'artista"; sono consentite nel Sistema dei Servizi pubblici quale standard aggiuntivo da definire nel Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi, di cui al c. 6 dell'art. 83, la destinazioni d'uso "Alloggio sociale di cui al DM 22.04.2008 ivi compreso gli studentati, case per anziani e i Servizi sociali (case di cura, residenze sanitarie per anziani); sono comunque vietate, nei Tessuti residenziali del Sistema insediativo, le attività produttive insalubri o moleste, di cui agli articoli 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie, se non nei casi e alle condizioni espressamente previste dal Regolamento igienico-sanitario; le "abitazioni collettive", se con finalità assistenziali e in convenzione con gli Enti competenti, possono essere realizzate in eccedenza al limite massimo di funzioni abitative stabilito dalle norme di componente, e poste a carico della quota di funzioni non abitative; per la realizzazione di insediamenti commerciali, turistico-ricettivi, produttivi, direzionali, di rilevante dimensione, il Comune può adottare linee-guida per la pianificazione, valutazione e progettazione degli interventi, in applicazione della legislazione o regolamentazione regionale di settore.
	<i>Il comma è rimodulato in quanto la prima parte è stata assorbita dal comma 2. Inoltre, in un'ottica di evoluzione qualitativa degli standard urbanistici così come introdotti dal DI 1444/1968 si esplicita l'ampliamento delle categorie funzionali offerte per rispondere al cambiamento della domanda nel Sistema dei servizi.</i>
4. L'introduzione di nuovi usi e funzioni all'interno dell'unità immobiliare non comporta cambio di destinazione d'uso, ai sensi delle presenti norme, se i nuovi usi non eccedono, nel complesso e con successive modificazioni, sia il 25% della SUL dell'unità immobiliare sia i 250 mq di SUL, se non appartengono ad una più alta categoria di carico urbanistico, se non sottraggono destinazioni originarie a parcheggio, se non comportano frazionamento catastale.	4. L'introduzione di nuovi usi e funzioni all'interno dell'unità immobiliare non comporta cambio di destinazione d'uso, ai sensi delle presenti norme, se i nuovi usi non eccedono, nel complesso e con successive modificazioni, sia il 25% della SUL dell'unità immobiliare sia i 250 mq di SUL, se non appartengono ad una più alta categoria di carico urbanistico, se non sottraggono destinazioni originarie a parcheggio, se non comportano frazionamento catastale.
5. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PRG. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la	5. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PRG. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione



destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.	d'uso previa dimostrazione della legittimità dell'immobile , è accertata dal certificato di abitabilità/agibilità ovvero con l'ausilio della classificazione catastale e/o delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.
	<i>Nel comma si introduce una specifica in merito alla destinazione d'uso ai fini della "certificazione" dello stato legittimo di un immobile.</i>
6. In assenza di normativa regionale sulle destinazioni d'uso e sui titoli abilitativi necessari per la modifica delle stesse, da formulare ai sensi dell'art. 10, comma 2, del DPR n. 380/2001, si stabilisce che il cambiamento di destinazione d'uso: se è con opere, è soggetto a DIA o a Permesso di costruire, a seconda delle categorie di intervento, individuate ai sensi dell'art. 9, che tali opere configurano; se è senza opere, è soggetto comunque a DIA; se comporta il passaggio a una più elevata categoria di Carico urbanistico è soggetto comunque a Permesso di costruire. Il cambiamento di destinazione d'uso, una volta acquisito il titolo abilitativo, deve essere obbligatoriamente comunicato all'Ufficio del catasto.	<i>Il comma è abrogato in quanto superato dalla normativa statale e regionale.</i>

Titolo I Disposizioni generali – Capo 2° Parametri e classificazioni

Art.8. Standard urbanistici

Gli articoli 7 e 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (NTA) individuano, in funzione dell'intervento da realizzare, le quantità e le relative modalità di reperimento delle aree da destinare a standard urbanistici.

L'attuale legislazione urbanistica regionale (Titolo III - Legge 38/99 - Pianificazione urbanistica comunale), non prevede particolari disposizioni in materia di standard urbanistici, infatti, non vi è alcuna disposizione specifica relativa agli standard, né in termini quantitativi, né sulle modalità della loro attuazione (con specifico riferimento alla possibilità di intervento dei privati con funzioni sussidiarie all'intervento pubblico) che sono i due temi sostanziali sviluppati dalle legislazioni regionali. Il riferimento è quindi ancora il Decreto Interministeriale (D.I.) n.1444/68 che prevede (art. 3) per gli insediamenti residenziali una dotazione di standard urbanistici pari a 18 mq/abitante (ripartiti nelle quattro voci in cui tale dotazione si articola, istruzione dell'obbligo comprese le scuole per l'infanzia, attrezzature di interesse comune, verde pubblico e attrezzato, parcheggi); all'art. 5 vengono dettati gli standard minimi per gli insediamenti industriali o ad essi assimilabili, pari al 10% della intera superficie destinata a tali insediamenti, e quelli per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, pari all'80% della superficie utile lorda realizzabile. Lo stesso decreto fissa, inoltre, la dotazione minima per gli standard urbanistici di carattere urbano, pari a 17,5 mq/abitante, anch'essi articolati in tre voci (istruzione superiore, attrezzature sanitarie e ospedaliere, parchi).

Il Piano dimensiona (articolo 8) i propri standard urbanistici secondo quanto disposto dal citato D.I., confermando lo standard residenziale minimo del pre-vigente Piano (co.1) definito in 22 mq/abitante. Tali quantità sono da considerarsi gli *standard obiettivo* del Piano, e sono state verificate, per quanto riguarda il livello locale, per ogni singolo Municipio, che costituisce l'ambito di riferimento per la valutazione quantitativa e tipologica degli *standard* e, per quanto riguarda il livello urbano per l'intera Città.

L'art. 7 individua, in funzione dell'intervento da realizzare, la dotazione di parcheggi pubblici e privati da reperire in funzione al carico urbanistico indotto dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato in: basso (CU/b), medio (CU/m) e alto (CU/a). Disciplina, inoltre, le modalità di riduzione della dotazione degli standard urbanistici applicando l'istituto della monetizzazione, cioè la corresponsione di una somma commisurata al valore degli standard urbanistici non reperiti, ai sensi del comma 20³.

Obiettivo: flessibilità per i cambi di destinazione d'uso su edifici esistenti in merito al reperimento dello standard

Proposta: disciplina, allineando e il testo della norma tecnica alla normativa nazionale, nel PRG il principio della monetizzazione dello standard mancante, qualora si versi nell'ipotesi di aumento del carico urbanistico derivante da incremento volumetrico ovvero da cambio di destinazione d'uso su edifici esistenti. Nei casi ove sia comprovato un aumento del carico urbanistico e quindi un aumento del fabbisogno delle dotazioni territoriali, è previsto che la soddisfazione dello standard mancante, calcolato ai sensi del PRG vigente, venga operata cedendo all'amministrazione la quota della sola dotazione differenziale. Tuttavia, è stato altresì previsto che, qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere nuove aree, ovvero l'estensione delle stesse sia inferiore a 1.000 mq⁴, si possa ricorrere

³ Delibera CC n.73/2010 e Delibera GC n.115/2011

⁴ La scelta dimensionale di 1.000 mq trova il riferimento nella L.R. 7/2017 e s.m.i. La Regione Lazio, interpellata sul punto, con un parere (<https://www.regione.lazio.it/sites/default/files/2022-07/Parere-649510-Monetizzazione-Terracina-01-07-2022.pdf>) aveva interpretato la disposizione nel senso che la monetizzazione era consentita in due (alternative e non congiunte) ipotesi: (i) impossibilità di cessione di aree a standard e (ii) nei comuni sopra i 40.000 abitanti, in presenza di aree a standard inferiori a 1.000 mq. E ciò con la precisazione, sempre nel parere in questione, che la regola della "impossibilità" opera anche per i comuni sopra i 40.000 abitanti. Con la L.R. 19/2022 la Regione è tornata sull'argomento per "riconsegnare" alla disciplina comunale la regolazione di modalità e limiti della



alla monetizzazione applicando le modalità di calcolo deliberate dall'amministrazione. Tale modifica consente di favorire gli interventi di rigenerazione urbana diffusa, ossia interventi di recupero, di ri-funzionalizzazione e recupero del patrimonio edilizio esistente.

(facoltà di) monetizzazione degli standard "Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero, nei comuni con popolazione residente superiore a 40 mila abitanti, l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq, gli standard dovuti possono essere monetizzati previa valutazione del comune eseguita secondo le disposizioni del proprio ordinamento".



TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
Titolo I Disposizioni generali Capo 2° Parametri e classificazioni	Titolo I Disposizioni generali Capo 2° Parametri e classificazioni
Art.8. Standard urbanistici	Art.8. Standard urbanistici
1. Per le destinazioni d'uso abitativo, di cui all'art. 6, comma 1, lett. a), la dotazione minima per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici, è stabilita in 22 mq per abitante, calcolati ai sensi dell'art. 3, comma 5. Fatta salva la dotazione minima per parcheggi pubblici, come stabilita ai sensi dell'art. 7, comma 1, la restante parte della dotazione complessiva è indicativamente così ripartita: 6,5 mq per servizi pubblici; 9,5 mq per verde pubblico	1. Per le destinazioni d'uso residenziale, di cui all'art. 6, comma 1, lett. a), la dotazione minima per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici, è stabilita in 22 mq per abitante, calcolati ai sensi dell'art. 3, comma 5. Fatta salva la dotazione minima per parcheggi pubblici, come stabilita ai sensi dell'art. 7, comma 1, la restante parte della dotazione complessiva è indicativamente così ripartita: 6,5 mq per servizi pubblici; 9,5 mq per verde pubblico
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6.</i>
2. Per le destinazioni d'uso non abitativo, di cui all'art. 6, comma 1, lett. b), c), d), oltre alla dotazione di parcheggi pubblici di cui all'art. 7, comma 1, devono essere riservate aree per il verde pubblico non inferiori a 4 mq/10mq di SUL, con la possibilità di destinare a parcheggi pubblici una quota non superiore a 2 mq/10mq di SUL.	2. Per le destinazioni d'uso non residenziale, di cui all'art. 6, comma 1, lett. b), c), d) oltre alla dotazione di parcheggi pubblici di cui all'art. 7, comma 1, devono essere riservate aree per il verde pubblico non inferiori a 4 mq/10mq di SUL, con la possibilità di destinare a parcheggi pubblici una quota non superiore a 2 mq/10mq di SUL.
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6.</i>
3. Per le destinazioni d'uso produttive, di cui all'art. 6, comma 1, lett. e), devono essere riservate aree a verde pubblico in misura non inferiore a 2 mq/10mq di SUL.	3. Per le destinazioni d'uso produttive, di cui all'art. 6, comma 1, lett. c1) devono essere riservate aree a verde pubblico in misura non inferiore a 2 mq/10mq di SUL.
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6.</i>
4. Negli interventi indiretti, come definiti dall'art. 12, comma 3, localizzati all'esterno della Città storica e della Città consolidata, è fatto obbligo di realizzare almeno un asilo nido di 12 posti ogni 400 abitanti e ogni 150 addetti previsti, fatti salvi i limiti dimensionali stabiliti da norme sovraordinate. Nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, o di cambi di destinazione d'uso, possono essere realizzati asili nido con le seguenti deroghe ai criteri generali di qualità: assenza di aree libere di pertinenza, sempreché, in alternativa, siano facilmente accessibili spazi liberi pubblici o di uso pubblico; altezze minime di m. 2,70, ridotti a m. 2,40 per i servizi, anche nelle strutture localizzate a piano-	4. Negli interventi indiretti, come definiti dall'art. 12, comma 3, localizzati all'esterno della Città storica e della Città consolidata, è fatto obbligo di realizzare almeno un asilo nido di 12 posti ogni 400 abitanti e ogni 150 addetti previsti, fatti salvi i limiti dimensionali stabiliti da norme sovraordinate. Nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, o di cambi di destinazione d'uso, possono essere realizzati asili nido con le seguenti deroghe ai criteri generali di qualità: assenza di aree libere di pertinenza, sempreché, in alternativa, siano facilmente accessibili spazi liberi pubblici o di uso pubblico; altezze minime di m. 2,70, ridotti a m. 2,40 per i servizi, anche nelle strutture localizzate a



terra. Le strutture non possono comunque essere insediate nei piani superiori al primo, salvo deroghe temporanee in attesa della realizzazione di nuovi asili nido.	piano-terra. Le strutture non possono comunque essere insediate nei piani superiori al primo, salvo deroghe temporanee in attesa della realizzazione di nuovi asili nido.
5. Per la dotazione e il reperimento degli standard urbanistici si applicano le disposizioni di cui all'art. 7, commi 10 e seguenti.	5. Per la dotazione e il reperimento degli standard urbanistici si applicano le disposizioni di cui all'art. 7, commi 10 e seguenti, fermo restando quanto previsto al successivo comma 6.
	6. Nel caso in cui gli interventi di recupero e rifunzionalizzazione su edifici esistenti prevedano un aumento del carico urbanistico derivante da incremento volumetrico o da cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici in misura pari alla sola dotazione differenziale. La monetizzazione degli standard può essere consentita, nel rispetto delle condizioni e modalità definite dal relativo regolamento, qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero, qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 1.000 mq. In tal caso, l'importo della monetizzazione va calcolato applicando le modalità deliberate dall'organo capitolino competente. Tali somme, se non scomputate dal proponente, sono utilizzate prioritariamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.
	<i>Si introduce un nuovo comma al fine di chiarire le modalità di calcolo dello standard urbanistico nel caso di interventi su edifici esistenti che prevedano un aumento del carico urbanistico. Inoltre, si prevede che, qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere nuove aree, ovvero l'estensione delle stesse sia inferiore a 1.000 mq, di ricorrere alla monetizzazione applicando le modalità di calcolo deliberate dall'Amministrazione.</i>
	7. Le disposizioni contenute nella presente norma, prevalgono su eventuali previsioni difformi contenute nelle presenti norme tecniche.
	<i>Si introduce un nuovo comma al fine garantire coerenza nell'ambito della normativa.</i>

Titolo I Disposizioni generali – Capo 2° Parametri e classificazioni –

Art.9. Categorie di intervento urbanistico e edilizio

L'articolo declina le principali categorie di intervento urbanistico-edilizio del vigente Piano - raggruppate sotto le categorie generali di:

- Recupero edilizio: Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia (con tre sotto categorie RE1; RE2; RE3);
- Nuova costruzione: Demolizione e ricostruzione; Ampliamento; Nuova edificazione;
- Trasformazioni urbanistiche: Ristrutturazione urbanistica; Nuovo impianto urbanistico.

Nel corpo delle norme, nello specifico nella Città Storica sono declinate ulteriori sotto-categorie d'intervento: DR1, DR2; DR3; AMP1, AMP2, AMP3; NE1, NE2.

Obiettivo: uniformare i parametri urbanistico-edilizi della norma locale con le disposizioni nazionali, eliminando così le incertezze interpretative.

Proposta: uniforma la norma di Piano regolatore con quanto disciplinato all'art. 3 del DPR 380/2001 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 all'art. 9 delle NTA del PRG (RE1, RE1, RE 3, DR, AMP) e nella Città Storica (DR2; DR3; AMP1, AMP2, AMP3; NE1, NE2) ai soli 5 interventi previsti dal Legislatore nazionale, rinviando nelle norme delle diverse componenti le eventuali specifiche.



TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
Art.9. Categorie di intervento urbanistico e edilizio	Art.9. Categorie di intervento urbanistico e edilizio
1. In coerenza con la vigente normativa, le principali categorie di intervento urbanistico-edilizio raggruppate sotto le categorie generali di Recupero edilizio, Nuova costruzione, Trasformazioni urbanistiche sono così individuate:— RECUPERO EDILIZIO a) Manutenzione ordinaria b) Manutenzione straordinaria c) Restauro e risanamento conservativo d) Ristrutturazione edilizia— NUOVA COSTRUZIONE e) Demolizione e ricostruzione— f) Ampliamento g) Nuova edificazione— TRASFORMAZIONI URBANISTICHE— h) Ristrutturazione urbanistica i) Nuovo impianto urbanistico,— secondo le definizioni e specificazioni che seguono.—	1. Ai fini dell'attuazione degli interventi derivanti dall'applicazione delle presenti norme tecniche, le categorie di intervento urbanistico-edilizie, definite dalla dal Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 e s.m.i., sono le seguenti: Manutenzione ordinaria (ai sensi art.3, comma 1 lett. a); Manutenzione straordinaria (ai sensi art.3, comma 1 lett. b); Restauro e Risanamento conservativo (ai sensi art.3, comma 1 lett. c); Ristrutturazione edilizia (ai sensi art.3, comma 1 lett. d); Nuova costruzione (ai sensi art.3, comma 1 lett. e); Ristrutturazione urbanistica (ai sensi art.3, comma 1 lett. f), così come meglio disciplinate dalle relative norme delle diverse componenti del PRG, come individuate dai Titoli II, III e IV.
	<i>Il comma è riscritto adeguando i contenuti a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001.</i>
2. Sono interventi di Manutenzione ordinaria (MO), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a), del DPR n. 380/2001, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.—	<i>Il comma è abrogato in quanto superato dalla riscrittura del co.1</i>
3. Sono interventi di Manutenzione straordinaria (MS), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del DPR n. 380/2001, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.—	<i>Il comma è abrogato in quanto superato dalla riscrittura del co.1</i>
4. Sono interventi di Restauro e risanamento conservativo (RC), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n. 380/2001, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi	<i>Il comma è abrogato in quanto superato dalla riscrittura del co.1</i>



dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per gli interventi sui beni culturali, di cui al Titolo I, Parte seconda, del D.LGT 42/2004, si applica la definizione di Restauro di cui all'art. 29, comma 4, dello stesso provvedimento.	
5. Sono interventi di Ristrutturazione edilizia (RE), ai sensi del l'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR n. 380/2001, gli interventi rivolti a trasformare le Unità edilizie mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Si distinguono tre sotto-categorie:— RE1 — Ristrutturazione edilizia senza aumento della SUL, del Volume costruito (Vc) e delle unità immobiliari, senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici;— RE2 — Ristrutturazione edilizia diversa dalle sotto-categorie RE1 e RE3; RE3 — Demolizione e ricostruzione di un fabbricato, senza variazione di volumetria (Vc) e sagoma, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e con la possibilità di modifiche non sostanziali dell'area di sedime, come definite dalla legislazione regionale, volte ad un maggiore allineamento con gli edifici adiacenti o all'adeguamento a prescrizioni di strumenti urbanistici esecutivi.	<i>Il comma è abrogato in quanto superato dalla riscrittura del co.1</i>
6. Sono interventi di Nuova costruzione (NC), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380/2001, gli interventi di trasformazione edilizia del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti principali categorie di intervento edilizio:— DR — Demolizione e ricostruzione di edifici non rientrante nella categoria RE3; AMP — Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente, come stabilito nelle specifiche norme di tessuto; rientrano in tale sotto-categoria gli interventi pertinenziali, intesi quali interventi su spazi accessori alle unità edilizie e immobiliari, legati a queste da vincolo di pertinenza, che eccedano il 15% del Volume costruito (Vc), ovvero che siano realizzati, con qualsiasi	<i>Il comma è abrogato in quanto superato dalla riscrittura del co.1</i>



dimensione, nella Città storica o su immobili individuati nella Carta per la qualità di cui all'art. 16, NE Nuova edificazione di fabbricati su aree libere, comunque non rientrante nelle precedenti categorie.	
7. Sono interventi di Ristrutturazione urbanistica (RU), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f), del DPR n. 380/2001, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.	<i>Il comma è abrogato in quanto superato dalla riscrittura del co.1</i>
8. Sono interventi di Nuovo impianto urbanistico (NIU) l'insieme sistematico di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volto alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani.	<i>Il comma è abrogato in quanto superato dalla riscrittura del co.1</i>
9. Per le altre tipologie d'intervento rientranti nella categoria della Nuova costruzione (urbanizzazioni, impianti, strutture mobili, modificazioni del suolo per attività all'aperto), si rinvia alla normativa statale o, ove esistente, regionale in materia di attività edilizia, nonché al Regolamento edilizio comunale; tali interventi saranno esplicitamente richiamati e descritti, ove occorra, nelle norme successive.	<i>Il comma è abrogato in quanto superato dalla riscrittura del co.1</i>
10. Il presente PRG non possiede i requisiti di dettaglio sufficienti per l'applicazione dell'art. 22, comma 3, lett. c), del DPR n. 380/2001.	10. Il presente PRG non possiede i requisiti di dettaglio sufficienti per l'applicazione dell'art. 23, comma 1, lettera c) del DPR n. 380/2001.
	<i>Modifica del riferimento normativo ad esito dell'aggiornamento del DPR 380/2001.</i>

Titolo I Disposizioni generali – Capo 3° Modalità e strumenti di attuazione del Piano

Art.12. Modalità di attuazione del PRG

L'articolo declina la modalità di attuazione del PRG distinguendo la modalità *diretta o indiretta*.

Obiettivo: consolidare e allineare con la definizione della normativa statale tra le modalità di attuazione del Piano l'introduzione del Permesso di costruire assistito da convenzione (art.12 DPR 380/2001) e il Permesso di costruire convenzionato.

Proposta: introduzione del Permesso di costruire assistito da convenzione (art.12 DPR 380/2001) e del Permesso di costruire convenzionato secondo le condizioni e i limiti previsti dalla legislazione nazionale (art.28 bis del DPR 380/2001)⁵ e regionale (art. 1 ter LR 36/87 e s.m.i.) vigente. Si tratta di un istituto che può essere utilizzato *qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata*. Come si evince dalla norma, esso si basa su una convenzione, nella quale sono indicati gli obblighi di cui il "soggetto attuatore" si fa carico al fine di ottenere il Permesso di costruire, soddisfacendo al contempo l'interesse pubblico.

Lo strumento, infatti, consente - previa delibera di Giunta Capitolina che ne attesti le condizioni di utilizzo - di attuare, in conformità di Piano, le previsioni edificatorie già pianificate, garantendo ovviamente dotazioni territoriali congrue agli interventi edilizi previsti.

Si ritiene che il Permesso di costruire convenzionato possa essere uno strumento efficace e in grado, quindi, di favorire processi di rigenerazione urbana diffusa senza scontare la complessità procedurale e problemi legati alla pianificazione attuativa.

⁵ Il Permesso di costruire fa ingresso nel Testo Unico dell'Edilizia con l'art. 28-bis, rubricato "Permesso di costruire convenzionato", con il Decreto Legge n. 133 del 2014 (c.d. «Sblocca Italia»), convertito con Legge n. 164 del 2014. L'art. 28-bis, consente il rilascio di un Permesso di costruire convenzionato nei casi in cui le esigenze di urbanizzazione si possano soddisfare «con una modalità semplificata», cioè in sostanza senza necessariamente ricorrere agli strumenti di pianificazione attuativa (comma 1). In tali ipotesi, in una convenzione approvata con deliberazione consiliare verranno specificati gli obblighi gravanti sul c.d. «soggetto attuatore», cioè sul privato che aspira a conseguire il titolo edilizio, il quale dovrà assumere l'impegno di soddisfare l'interesse pubblico; il permesso di costruire, comunque, «resta la fonte di regolamento degli interessi» (comma 2), come del resto già precisato, oltre un ventennio addietro, dalla giurisprudenza in materia di edilizia convenzionata. Nel comma 3 della disposizione, vengono poi indicate – in un elenco che sicuramente non è tassativo («Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione [...]») e non reclude, quindi, l'utilizzo dello strumento in esame anche in altre fattispecie – le ipotesi in cui l'intervento edilizio è assoggettato al regime del permesso di costruire convenzionato: a) la cessione di aree, anche finalizzata all'utilizzo di diritti edificatori; b) la realizzazione di opere di urbanizzazione, fermo restando quanto previsto dal codice dei contratti pubblici in ordine ai lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati titolari di permesso di costruire che assumano in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso medesimo (art. 32, comma 1, lett. g)); c) le caratteristiche morfologiche degli interventi; d) l'edilizia residenziale sociale. È anche prevista, per la prima volta in modo esplicito, la possibilità di fissare in convenzione modalità di attuazione per stralci funzionali, unitamente ai relativi oneri ed alle opere di urbanizzazione da eseguire, con le connesse garanzie (comma 4).



TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
Capo 3° Modalità e strumenti di attuazione del Piano	Capo 3° Modalità e strumenti di attuazione del Piano
Art.12. Modalità di attuazione del PRG	Art.12. Modalità di attuazione del PRG
1. Il PRG si attua per <i>intervento diretto</i> o per <i>intervento indiretto</i> , secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.	1. Il PRG si attua per <i>intervento diretto</i> o per <i>intervento indiretto</i> , secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.
2. Per <i>interventi diretti</i> si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia di attività edilizia. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, ovvero per l'assunzione di specifici obblighi previsti dalle presenti norme, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; il Comune, con successivo provvedimento, può subordinare tali interventi, in base alla dimensione urbanistica e all'entità degli oneri finanziari, a deliberazione di Giunta comunale.	2. Per <i>interventi diretti</i> si intendono quelli realizzabili: a) direttamente con o senza titoli abilitativi, così come previsti dalla normativa vigente in materia di attività edilizia; b) tramite Permesso di costruire assistito da convenzione in coerenza con la normativa vigente, dal soggetto attuatore con titolo abilitativo, corredato dalla stipula di una convenzione ovvero dalla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; Roma Capitale può subordinare tali interventi, in base alla dimensione urbanistica e all'entità degli oneri finanziari, a deliberazione di Giunta capitolina.
	<i>Il comma introduce tra la modalità diretta il Permesso di costruire assistito da convenzione secondo le condizioni e i limiti previsti dalla legislazione vigente (art.12 del DPR 380/2001).</i>
3. Per <i>interventi indiretti</i> si intendono quelli subordinati dal PRG all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale, o all'approvazione dei Programmi integrati e dei Progetti urbani, come previsti dalle presenti norme.	3. Per <i>interventi indiretti</i> si intendono quelli subordinati dal PRG all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale, o all'approvazione dei Programmi integrati e dei Progetti urbani, come previsti dalle presenti norme ovvero tramite Permesso di costruire convenzionato.
	<i>Il comma introduce quale modalità indiretta il Permesso di costruire convenzionato secondo le condizioni e i limiti previsti dalla legislazione vigente (art.28 bis del DPR 380/2001 e art.1 L.R.36/87 e s.m.i)</i>
4. L' <i>intervento diretto</i> costituisce la modalità attuativa ordinaria: nella <i>Città storica</i> , esclusi gli <i>Ambiti di valorizzazione</i> ; nella <i>Città consolidata</i> ; nel <i>Sistema ambientale e agricolo</i> , escluse le <i>Aree naturali protette</i> e i <i>Parchi agricoli</i> ; nel <i>Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti</i> .	4. L' <i>intervento diretto</i> ovvero convenzionato costituiscono le modalità attuative ordinarie nella Città storica , nella <i>Città consolidata</i> ; nel <i>Sistema ambientale e agricolo</i> , nel <i>Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti</i> , escluse le <i>Aree naturali protette</i> e i <i>Parchi agricoli</i>
	<i>Il comma precisa che tra gli interventi diretti è compreso anche il diretto convenzionato.</i>



5. L'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa ordinaria: negli <i>Ambiti di valorizzazione della Città Storica</i>, negli <i>Ambiti per i Programmi di recupero urbano</i>, nei <i>Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare</i>, nella <i>Città della trasformazione</i>, nei <i>Progetti strutturanti</i>, negli <i>Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata</i>, nelle <i>Aree naturali protette nazionali e regionali</i>, nei <i>Parchi agricoli</i>.	5. L'intervento indiretto ovvero convenzionato costituiscono le modalità attuative ordinarie negli <i>Ambiti per i Programmi di recupero urbano</i>, nei <i>Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare</i>, nella <i>Città della trasformazione</i>, nei <i>Progetti strutturanti</i>, negli <i>Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata</i>, nelle <i>Aree naturali protette nazionali e regionali</i>, nei <i>Parchi agricoli</i>.
6. Negli <i>Ambiti per i Programmi integrati della Città consolidata</i> e della <i>Città da ristrutturare</i> e negli <i>Ambiti di programmazione strategica</i>, il PRG si attua mediante interventi diretti e indiretti.	6. Negli <i>Ambiti di valorizzazione della Città storica</i>, negli <i>Ambiti per i Programmi integrati della Città consolidata</i> e della <i>Città da ristrutturare</i> e negli <i>Ambiti di programmazione strategica</i>, il PRG si attua mediante interventi diretti, indiretti ovvero convenzionati.
	<i>Si inserisce all'interno del comma la specifica che anche gli Ambiti di valorizzazione della Città storica possono essere attuati mediante interventi diretti e ivi compreso anche il diretto convenzionato.</i>
7. Per favorire, anche mediante incentivi, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale, tra interventi diretti, tra interventi indiretti, tra interventi diretti e indiretti, tra interventi pubblici e privati, è facoltà del Comune far ricorso al <i>Programma integrato</i>, di cui all'art. 14, o al <i>Progetto urbano</i>, di cui all'art. 15, fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie, secondo la disciplina delle diverse componenti, in assenza di tali strumenti.	7. Per favorire, anche mediante incentivi, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale, tra interventi diretti, tra interventi indiretti, tra interventi diretti e indiretti, tra interventi pubblici e privati, è facoltà di Roma Capitale far ricorso al <i>Programma integrato</i>, di cui all'art. 14, o al <i>Progetto urbano</i>, di cui all'art. 15, fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie, secondo la disciplina delle diverse componenti, in assenza di tali strumenti.
8. Gli interventi diretti e indiretti previsti dal presente PRG sono consentiti nei limiti e con le modalità previste dai Piani o Regolamenti comunali che disciplinano le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, della mobilità, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio, nonché nel rispetto di provvedimenti o Piani territoriali, ambientali, settoriali, che, in forza di legge, prevalgano sugli strumenti urbanistici comunali.	<i>Il comma è abrogato in quanto gli interventi devono essere realizzati in coerenza con quanto disposto dal Regolamento Edilizio e da ogni norma di settore vigente.</i>



Titolo I Disposizioni generali – Capo 3° Modalità e strumenti di attuazione del Piano

Art.16 . Carta per la qualità

Accanto agli elaborati prescrittivi direttamente finalizzati alla definizione ed alla attribuzione dei diritti delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, il Piano definisce una serie di elaborati, definiti "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 definizione del progetto e che quindi contribuiscono a specificare i limiti e le condizioni entro cui i diritti alla trasformazione possono concretizzarsi.

L'elaborato è esteso all'intero territorio comunale, con 34 fogli in scala 1:10.000. Gli elementi presenti in Carta per la Qualità, i quali costituiscono un patrimonio in continuo aggiornamento, da consultare, valutare, interpretare per la gestione dei processi di conservazione e trasformazione urbana previsti dal Piano e dalla sua disciplina, così come definita dall'elaborato "Sistemi e Regole", sono stati distinti nelle seguenti sette famiglie, elencate al comma 1 dell'art. 16 delle NTA:

- a) Morfologie degli impianti urbani, comprendenti quelle parti della città in cui sono leggibili le persistenze di grandi segni del palinsesto o gli espliciti e intenzionali disegni di un piano, suddivisi a loro volta in *Morfologie degli impianti urbani preunitari*, *Morfologie dei nuclei storici isolati*, *Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca* e *Morfologie degli impianti urbani moderni*;
- b) Elementi degli spazi aperti, che fanno riferimento a quei materiali urbani elementari che caratterizzano e qualificano il connettivo urbano, come "*Strade e viali con alto grado di identità alla scala urbana e locale*", "*Piazze e larghi*", "*Filari arborei*" e "*Alberi monumentali*";
- c) Edifici con tipologia edilizia speciale, rappresentati da un mosaico di edifici, appartenenti a tutte le epoche storiche e destinati a funzioni soprattutto non residenziali, ai quali si può attribuire un'identificazione tipo-morfologica ben definita: *ad impianto nodale*, *residenziali speciali*, *ad impianto seriale*, *ad impianto seriale complesso* e *ad impianto singolare*;
- d) Edifici e complessi edilizi moderni, riguardanti manufatti di qualità, realizzati prevalentemente nel XX secolo, distinti tra "*Edifici di archeologia industriale*", "*Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale*", "*Opere di rilevante interesse architettonico o urbano*" e "*Complessi specialistici di rilevante interesse urbano*";
- e) Preesistenze archeologico-monumentali, che comprendono tutti gli elementi archeologici e monumentali accertati (visibili o nel sottosuolo) presenti nel tessuto della città contemporanea, a partire dai grandi e conosciuti monumenti dell'antichità fino al patrimonio del sottosuolo e ai resti più minuti sparsi nel territorio;
- f) Deposito archeologico e naturale nel sottosuolo, che localizza geograficamente, sulla base di un attento spoglio delle principali fonti disponibili, le indagini archeologiche condotte nel sottosuolo e le indagini geognostiche documentate, pertinenti alla Città storica;
- g) Locali e attività di interesse storico, artistico, culturale, in cui sono riportati i locali con più di cinquant'anni di attività, i quali, fortemente radicati nel tessuto urbano e nel vissuto quotidiano della città, costituiscono un importante elemento di memoria e di testimonianza culturale.

La disciplina degli elementi raccolti nell'elaborato gestionale G1. "Carta per la Qualità" è contenuta nell'art. 16 delle NTA e, per le indicazioni prescrittivo-comportamentali, negli approfondimenti contenuti nell'elaborato gestionale G2. "Guida per la qualità degli interventi".

Obiettivo: definire il ruolo dell'elaborato "G1.Carta per la Qualità degli interventi", così come previsto dall'art.2 delle NTA, ad elaborato gestionale e non prescrittivo del PRG.

Proposta: riconduce l'elaborato G1 a strumento utile per la conoscenza e il supporto alla progettazione degli interventi. La questione attiene alla doppia natura che il Piano vigente attribuisce alla Carta per la Qualità, gestionale e prescrittiva, in forza dell'art.16 nel corpo delle norme. L'esperienza in questi anni ha evidenziato la necessità di dirimere questa doppia natura.



La proposta rafforza la natura gestionale dell'elaborato, ricondotto alla sua funzione di strumento di supporto ai progettisti e agli istruttori per indirizzare e verificare la qualità della progettazione degli elementi censiti, che rimanda all'articolato normativo degli elaborati prescrittivi (1.10.000 e 1.5000) del PRG la fattibilità o meno degli interventi in relazione alle singole componenti.

L'ammissibilità tecnico-amministrativa dell'intervento urbanistico-edilizio viene quindi verificata da una univoca prescrizione normativa (norma di componente), affidando alla Sovrintendenza Capitolina valutazioni qualitative e di contesto in coerenza con la "Guida per la qualità degli interventi" (elaborato G2 del PRG). Si precisa, pertanto, la natura del parere della Sovrintendenza, che ne esamina la valenza progettuale degli interventi proposti sugli edifici censiti dalla Carta per la Qualità, legata al miglioramento/riconoscimento della qualità formale compositiva ed architettonica degli interventi – urbanistici e edilizi – e al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.

Questa impostazione consente, in coerenza con le modifiche proposte all'art.2 delle presenti Norme, una semplificazione delle procedure di inserimento o stralcio degli immobili nella/dalla Carta per la Qualità. Alla luce di questa modifica si propone successivamente la ridefinizione/aggiornamento dell'elaborato "G2.Guida per la qualità degli interventi".



TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
Art.16 Carta per la qualità	Art.16. Beni segnalati in Carta per la qualità
1. Nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", e nel connesso Sistema informativo messo a disposizione dal Comune, sono individuati gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare. Tali elementi sono così articolati: a) morfologie degli impianti urbani; b) elementi degli spazi aperti; c) edifici con tipologia edilizia speciale; d) edifici e complessi edilizi moderni; e) preesistenze archeologico monumentali; f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo; g) locali e attività di interesse storico, artistico, culturale.	1. Nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", e nel connesso Sistema informativo messo a disposizione da Roma Capitale, sono individuati gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare. Tali elementi sono così articolati: a) morfologie degli impianti urbani; b) elementi degli spazi aperti; c) edifici con tipologia edilizia speciale; d) edifici e complessi edilizi moderni; e) preesistenze archeologico monumentali; f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo; g) locali e attività di interesse storico, artistico, culturale.
2. Sono inseriti di diritto nella Carta per la qualità i beni certi individuati nella "Carta dell'Agro" e riportati nel "Piano delle cortezze", 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.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.	<i>Il comma è abrogato in quanto è nella natura intrinseca dei beni la classificazione in Carta per la Qualità.</i>
3. La disciplina degli elementi di cui al comma 1 è quella delle componenti di PRG nelle quali tali elementi ricadono, nel rispetto di quanto previsto nella Parte seconda e nella Parte terza dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi".	3. La disciplina degli elementi di cui al comma 1 è quella delle componenti del PRG nelle quali tali elementi ricadono, tenendo conto di quanto previsto nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi". L'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi" ha l'obiettivo di definire un percorso conoscitivo e progettuale capace di produrre un livello di qualità degli interventi – diretti e indiretti – adeguato alle caratteristiche del contesti entro cui si inseriscono.
	<i>Si specifica la natura gestionale dell'elaborato e il rimando all'articolato normativo degli elaborati prescrittivi (1.10.000 e 1.5000) del PRG l'ammissibilità tecnica degli interventi.</i>
4. In particolare, con riferimento alla classificazione di cui al comma 1, dovranno essere osservate le seguenti categorie d'intervento: – – elementi di cui alla lett. a): categorie d'intervento ammesse dalle norme di tessuto e, ove presenti, per i beni di cui al comma 1, lett. b), c) e d); – elementi di cui alla lett. b): categorie d'intervento di cui al precedente art. 10;	<i>Il comma è abrogato in quanto superato dalla riscrittura del co.3.</i>



— elementi di cui alla lett. c): categorie d'intervento ammesse dalla norme di tessuto per gli edifici di interesse storico-architettonico, salvo interventi di carattere più trasformativo su parti degli edifici espressamente consentiti dall'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"; — elementi di cui alla lett. d): categorie d'intervento MO, MS, RC, RE1, come definite dall'art. 9, con le specifiche di cui al paragrafo "Edifici e Complessi edilizi moderni" dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"; — elementi di cui alla lett. e): categorie d'intervento MO, MS, RC, nel rispetto delle prescrizioni stabilite in appositi provvedimenti comunali; — elementi di cui alla lett. f): categorie d'intervento MO, MS, RC, ivi compresa l'asportazione a fini conservativi ed espositivi, se richiesta dalla competente Soprintendenza statale; — elementi di cui alla lett. g): categorie d'intervento MO, MS, RC, senza cambio di destinazione d'uso e nel rispetto di prescrizioni stabilite in appositi provvedimenti comunali.	
5. Con riferimento ai beni di cui al comma 1, lett. e), in assenza del "Progetto di sistemazione" di cui al comma 6, si applicano le seguenti particolari prescrizioni: a) dovrà essere riservata una fascia di rispetto di m. 50 misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata; analogamente dovrà essere riservata una fascia di rispetto di m. 15 per lato dall'asse dello speco di acquedotti antichi e medievali, o comunque storici, già in origine sotterranei; b) nelle fasce di rispetto, sugli edifici esistenti diversi dagli elementi di cui al comma 1, sono esclusivamente consentiti interventi di categoria MO, MS, RC, RE; sugli spazi aperti sono consentiti gli interventi di categoria ambientale di cui all'art. 10 e gli interventi di sistemazione superficiale previsti dalle norme di componente; c) all'esterno delle fasce di rispetto, in coerenza con quanto previsto dall'art. 45 del D.LGT 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; d) i progetti di opere edilizie o infrastrutturali, e comunque di ogni intervento di categoria NC, ricadenti, anche in parte, entro i 100 metri di distanza dai beni tutelati per legge, sono subordinati al parere favorevole delle competenti Soprintendenze statali.	5. Con riferimento ai beni di cui al comma 1, lett. e), in assenza del "Progetto di sistemazione" di cui al comma 6, si applicano le seguenti particolari prescrizioni: a) dovrà essere riservata una fascia di rispetto di m. 50 misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata; analogamente dovrà essere riservata una fascia di rispetto di m. 15 per lato dall'asse dello speco di acquedotti antichi e medievali, o comunque storici, già in origine sotterranei; b) i progetti di opere edilizie o infrastrutturali, e comunque di ogni intervento di categoria Nuova costruzione, ricadenti, anche in parte, entro i 100 metri di distanza dai beni tutelati per legge, sono subordinati al parere favorevole delle competenti Soprintendenze statali.



6. Gli elementi di cui al comma 1, lett. c), d), e), f) possono essere oggetto di un <i>Progetto di sistemazione</i>, di iniziativa pubblica o privata, finalizzato alla conservazione, valorizzazione e fruizione di tali beni; se funzionali a tali obiettivi, non sono preclusi, nell'ambito del Progetto di sistemazione, gli interventi di realizzazione di nuovi manufatti o di trasformazione di quelli esistenti, non individuati nella Carta per la qualità. Il progetto di sistemazione è redatto sulla base di indagini preliminari indirizzate e sorvegliate dalle Soprintendenze statali o dalla "Sovrintendenza comunale ai Beni culturali", in base alle rispettive competenze, e di apposita Relazione scientifica che individua l'estensione più idonea dell'ambito di intervento.	6. Gli elementi di cui al comma 1, lett. e) ed f) possono essere oggetto di un <i>Progetto di sistemazione</i> di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero contesto individuato dal citato elaborato G1, finalizzato alla valorizzazione e fruizione di tali beni. Il progetto di sistemazione è redatto sulla base di indagini preliminari indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza statale o dalla Sovrintendenza capitolina. Qualora tali beni ricadano in aree del PRG soggette a intervento indiretto, ai sensi dell'art.12, comma 3, il Progetto di sistemazione diventa parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo e ne segue l'iter di approvazione. In caso di intervento diretto, il progetto edilizio di richiesta del titolo abilitativo, corredato comunque dagli esiti delle indagini preliminari e dalla Relazione scientifica, deve prevedere interventi e misure di tutela dei beni concordati con la Soprintendenza archeologica e dalla Sovrintendenza Capitolina.
	<i>Si definisce per gli elementi di interesse archeologico e monumentale la possibilità di intervenire sugli stessi attraverso un Progetto di sistemazione valutato per le rispettive competenze da parte della Soprintendenza archeologica o dalla Sovrintendenza Capitolina.</i>
7. Se i beni di cui al comma 1, lett. c), d), e), f), ricadono in ambiti ad intervento indiretto, lo strumento urbanistico esecutivo, o il Progetto urbano o il Programma integrato o il PAMA, devono essere corredati dal Progetto di sistemazione di cui al comma 6. Se i beni ricadono nella superficie fondiaria di interventi diretti di categoria RE e NC, effettuati su altri immobili, o in aree della stessa proprietà ricadenti nelle zone di rispetto di cui al comma 5, lett. a), i progetti edilizi redatti per l'acquisizione del titolo abilitativo devono essere corredati dal Progetto di sistemazione di cui al comma 6. Se i beni ricadono all'esterno delle aree oggetto di intervento indiretto o diretto, i Piani urbanistici o i Progetti edilizi devono contenere un'accurata ricognizione e valutazione dei beni in un più ampio contesto, in modo da assicurare il rispetto delle condizioni di cui al comma 5, lett. c).	<i>Il comma è abrogato in quanto assorbito nei contenuti al comma 6.</i>
8. La definizione progettuale degli interventi di categoria NC e NIU, o di qualsiasi intervento che comporti escavazioni, perforazioni o rinterri, è subordinata all'effettuazione di indagini archeologiche preventive, a cura e spese del soggetto attuatore, indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza statale competente. In caso di ritrovamenti di interesse	8. La definizione progettuale degli interventi di categoria NC e NIU, o di qualsiasi intervento che comporti escavazioni, perforazioni o rinterri, è subordinata all'effettuazione di indagini archeologiche preventive, a cura e spese del soggetto attuatore, indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza statale competente. In caso di



archeologico, oltre al rispetto di quanto previsto dagli articoli 90 e 91 del D.LGT n. 42/2004, si applicano le disposizioni di cui al comma 5, ovvero le misure e gli interventi di tutela e/o valorizzazione, che la Soprintendenza statale dispone a carico del soggetto attuatore, e da recepire nella progettazione o variazione progettuale degli interventi trasformativi, la cui approvazione rimane subordinata al parere favorevole della competente Soprintendenza statale. Se le prescrizioni di tutela applicate vietano la riedificazione di un edificio appena demolito, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21, comma 8. Per gli interventi ricadenti nella Città storica e soggetti a titolo abilitativo, che interessino i piani cantinati e i piani-terra degli edifici, viene data comunicazione di inizio lavori alla competente Soprintendenza statale.	ritrovamenti di interesse archeologico, oltre al rispetto di quanto previsto dagli articoli 90 e 91 del D.LGT n. 42/2004, si applicano le disposizioni di cui al comma 6, ovvero le misure e gli interventi di tutela e/o valorizzazione, che la Soprintendenza statale dispone a carico del soggetto attuatore, e da recepire nella progettazione o variazione progettuale degli interventi trasformativi, la cui approvazione rimane subordinata al parere favorevole della competente Soprintendenza statale. Se le prescrizioni di tutela applicate vietano la riedificazione di un edificio appena demolito, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21, comma 8. Per gli interventi ricadenti nella Città storica e soggetti a titolo abilitativo, che interessino i piani cantinati e i piani-terra degli edifici, viene data comunicazione di inizio lavori alla competente Soprintendenza statale.
9. Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità sono tutelati per legge, l'approvazione dei relativi progetti o di quelli soggetti alle prescrizioni di cui al comma 5, è subordinata al parere favorevole delle Soprintendenze statali competenti o della Regione, secondo le rispettive competenze.	9. Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità sono tutelati per legge ovvero ricadono all'interno di aree tutelate dalla legge, l'approvazione dei relativi progetti è subordinata all'autorizzazione e/o atto di assenso comunque denominato delle Soprintendenze statali competenti o della Regione secondo le rispettive competenze.
	<i>Si inserisce la specifica del rimando alle competenze sovraordinate.</i>
10. Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità non sono tutelati per legge, l'approvazione dei relativi progetti o di quelli soggetti alle prescrizioni di cui al comma 5, è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza comunale, che si esprime entro 60 giorni dalla richiesta formulata dal responsabile del procedimento di abilitazione; nei casi di progetti da abilitarsi tramite DIA, il parere della Soprintendenza comunale è acquisito dal soggetto attuatore preventivamente alla presentazione della DIA e ne correde gli elaborati.	10. Se gli elementi segnalati nella Carta per la qualità non sono tutelati per legge, ovvero non ricadenti all'interno di aree tutelate dalla legge, l'approvazione dei relativi progetti è subordinata al parere finalizzato al miglioramento/riconoscimento della qualità formale compositiva ed architettonica degli interventi - urbanistici ed edilizi- ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale, della Soprintendenza Capitolina, che si esprime entro 60 giorni dalla richiesta formulata, decorsi infruttuosamente si formalizza il silenzio assenso. In caso di procedura edilizia che presuppone il rilascio del titolo abilitativo, la richiesta di parere è formalizzata dal Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Capitolino competente; qualora, invece, si tratta di procedura edilizia semplificata che non presuppone il rilascio del titolo abilitativo, il parere è acquisito direttamente dal soggetto attuatore preventivamente, ovvero dimostrando l'avvenuta richiesta e il trascorrere dei 60 giorni della relativa formalizzazione del silenzio assenso.



	<i>Il comma è riscritto in funzione della natura gestionale dell'elaborato. Pertanto, si chiarisce la natura del parere della Sovrintendenza Capitolina, che ne esamina la valenza progettuale dell'intervento, definendo anche i tempi del rilascio (60 gg). Obiettivo è un maggior controllo dei profili qualitativi dell'intervento.</i>
11. Il Progetto di sistemazione di cui al comma 6 è approvato dalla Sovrintendenza comunale, con la eventuale previa acquisizione del parere delle Soprintendenze statali o della Regione Lazio, in base alle rispettive competenze, ove siano interessati beni tutelati per legge. Se il Progetto di sistemazione è parte del Piano urbanistico o del Progetto edilizio, l'approvazione o abilitazione degli stessi avviene previa acquisizione del parere della Sovrintendenza comunale, nonché dell'eventuale parere delle Soprintendenze statali e della Regione, in base alle rispettive competenze, ove siano interessati beni tutelati per legge; nel caso di Piani o Programmi urbanistici, l'acquisizione dei predetti pareri avviene preferibilmente mediante conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 14 della legge n. 241/1990.	11. Il Progetto di sistemazione di cui al comma 6 è approvato dalla Sovrintendenza comunale, con la eventuale previa acquisizione del parere delle Soprintendenze statali o della Regione Lazio, in base alle rispettive competenze, ove siano interessati beni tutelati per legge. Se il Progetto di sistemazione è parte del Piano o Programma urbanistico o del Progetto edilizio, l'approvazione o abilitazione degli stessi avviene previa acquisizione del parere della Sovrintendenza comunale, nonché dell'eventuale parere delle Soprintendenze statali e della Regione, in base alle rispettive competenze, ove siano interessati beni tutelati per legge.
12. La Carta per la qualità è soggetta ad aggiornamenti periodici, di norma biennali, da approvarsi con le procedure di cui all'art. 2, commi 5 e 6.	12. La Carta per la qualità è soggetta ad aggiornamenti periodici, quantomeno biennale, da approvarsi con le procedure di cui all'art. 2, commi 5 e 6.
	<i>Il comma è riscritto in funzione dell'art.2 che prevede lo snellimento delle procedure di inserimento o stralcio degli immobili nella/dalla Carta per la Qualità, che non sarebbero più demandati alle decisioni dell'Assemblea capitolina ma alla Giunta capitolina.</i>



Titolo I Disposizioni generali – Capo 4° Criteri e modalità di perequazione

Art.21. Incentivi per il rinnovo edilizio

L'articolo definisce gli incentivi per il rinnovo edilizio e le modalità di applicazione.

Obiettivo: rendere coerente la definizione delle categorie d'intervento e semplifica le procedure per l'applicazione degli incentivi.

Proposta: uniforma la norma con quanto disciplinato all'art. 9 in merito alle categorie d'intervento e definisce le procedure sull'applicazione degli incentivi per il rinnovo edilizio volti a favorire interventi di rigenerazione urbana.

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
Titolo I Disposizioni generali Capo 4° Criteri e modalità di perequazione	Titolo I Disposizioni generali Capo 4° Criteri e modalità di perequazione
Art.21. Incentivi per il rinnovo edilizio	Art.21 Incentivi per il rinnovo edilizio
1. Il Comune promuove la riqualificazione urbana in tutto il Sistema insediativo esistente, con priorità per gli ambiti più degradati, mediante incentivi urbanistici, finanziari, fiscali. Gli incentivi urbanistici sono utilizzati per il reperimento degli standard urbanistici, mediante il dispositivo di cui all'art. 22, per la realizzazione e gestione di opere e servizi pubblici, mediante il dispositivo di cui all'art. 20, e per il rinnovo del patrimonio edilizio, con le modalità di seguito disciplinate.	1. Roma Capitale promuove la riqualificazione urbana in tutto il <i>Sistema insediativo esistente</i> con priorità per gli ambiti più degradati, mediante il riconoscimento di incentivi urbanistici, nella misura di cui al comma 5, ovvero mediante eventuali incentivi finanziari e/o fiscali da individuare con successivi provvedimenti. Gli incentivi urbanistici sono utilizzati per il reperimento degli standard urbanistici, mediante il dispositivo di cui all'art. 22, per la realizzazione e gestione di opere e servizi pubblici, mediante il dispositivo di cui all'art. 20, e per il rinnovo del patrimonio edilizio, con le modalità di seguito disciplinate.
	<i>Il comma specifica le finalità degli incentivi</i>
2. Gli incentivi urbanistici per il rinnovo edilizio consistono nella maggiorazione della SUL esistente, calcolata ai sensi dei commi 5 e 6, anche in eccedenza ai limiti di incremento della SUL stabiliti dalle norme di componente. La quota eccedente di SUL, se non localizzabile <i>in situ</i> con soddisfacente soluzione progettuale, può essere trasferita negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18, ovvero nelle aree dei Programmi di cui al comma 3, entro i limiti di SUL aggiuntiva stabiliti dalle norme di componente. In caso di trasferimento, ai fini della quantificazione della SUL premiale, si applica il criterio dell'equivalenza economica, di cui all'art. 18, comma 3.	2. Gli incentivi urbanistici per il rinnovo edilizio consistono nella maggiorazione della SUL esistente, calcolata ai sensi dei commi 5 e 6, anche in eccedenza ai limiti di incremento della SUL stabiliti dalle norme di componente. La quota eccedente di SUL, se non localizzabile <i>in situ</i> con soddisfacente soluzione progettuale, può essere trasferita su proposta del soggetto proponente ovvero in mancanza di localizzazione può essere trascritta nel Registro dei crediti edilizi. In caso di trasferimento, ai fini della quantificazione della SUL premiale, si applica il criterio dell'equivalenza economica.
	<i>Nel comma specifica la modalità di localizzazione degli incentivi non localizzabili in situ, nel rispetto della normativa sovraordinata, individuando l'area o</i>



	<i>l'ambito per l'atterraggio ovvero la possibilità della trascrizione nel Registro dei crediti edilizi</i>
3. Gli interventi da incentivare, nonché le modalità e livelli di incentivazione, devono essere previsti all'interno di appositi Programmi integrati, da definire con le modalità e le procedure di cui all'art. 14, che individuano: gli ambiti prioritari d'intervento, gli obiettivi da perseguire, le tipologie e le modalità d'intervento da incentivare, le modalità e le quantità degli incentivi.	3. Gli interventi da incentivare, nonché le modalità e livelli di incentivazione, devono essere attuati con modalità indiretta o diretta convenzionata di cui all'art. 12. Tali modalità assicurano la contestualità tra interventi incentivati ed eventuale trasferimento degli incentivi negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18, ovvero ne determinano i tempi, anche differiti, di trasferimento, avendo comunque individuato le aree o gli ambiti destinatari.
	<i>La riscrittura specifica la modalità di attuazione per l'applicazione degli incentivi sia in modalità diretta che indiretta.</i>
4. Gli strumenti di cui al comma 3 assicurano la contestualità tra interventi incentivati ed eventuale trasferimento degli incentivi negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18, ovvero ne determinano i tempi, anche differiti, di trasferimento, avendo comunque individuato le aree o gli ambiti destinatari.	<i>Il comma è abrogato in funzione della riscrittura del co.2</i>
5. Al fine di promuovere la riqualificazione, anche mediante diradamento, del patrimonio edilizio, il Comune può riconoscere le seguenti maggiorazioni massime rispetto alla SUL esistente: a) interventi di categoria RE2 e AMP (connessa a RE2): +10%; b) interventi di categoria RE3, DR e AMP (connessa a DR): +20%; c) interventi di categoria RU: +30%; d) interventi su edifici condominiali in prevalenza residenziali (garantendo la permanenza di eventuali locatari): +10%; e) interventi di categoria MBE (art. 10, comma 7): +5% f) quote di SUL edificata o premiale da trasferire: +10%.	5. Al fine di promuovere la riqualificazione l'Amministrazione può riconoscere le seguenti maggiorazioni massime rispetto alla SUL esistente: a) Ristrutturazione edilizia connessa o non a interventi di ampliamento di edifici: +10% b) Ristrutturazione edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione: + 20 %; c) interventi di categoria RU: +30%; d) interventi su edifici condominiali in prevalenza residenziali (garantendo la permanenza di eventuali locatari): +10%; e) interventi di categoria MBE (art. 10, comma 7): +5% f) quote di SUL edificata o premiale da trasferire: +10%. Gli incentivi di cui alla lett. a), b) e c), non sono cumulabili e possono essere riconosciuti una sola volta.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001.</i>
6. Il Programma integrato può ulteriormente dettagliare o modificare - in ragione degli obiettivi perseguiti, delle destinazioni d'uso, della compresenza di incentivi di altra natura e della qualità e caratteristiche degli interventi - le quote di incentivi urbanistici definite nel presente comma, senza eccedermi il valore totale cumulato, e senza	6. Le modalità attuative di cui al comma 3 potranno ulteriormente dettagliare o modificare - in ragione degli obiettivi perseguiti, delle destinazioni d'uso, della compresenza di incentivi di altra natura e della qualità e caratteristiche degli interventi - le quote di incentivi urbanistici definite nel presente comma, senza eccedermi il valore totale cumulato,



che ogni fattore venga ridotto o maggiorato per più del 50%; gli incentivi di cui al comma 5, lett. a), b) e c), non sono cumulabili.	e senza che ogni fattore venga ridotto o maggiorato per più del 50%.
	<i>Nel comma si specifica la modalità indiretta con le sue declinazioni della strumentazione attuativa e non solo attraverso il Programma integrato</i>
7. Non sono incentivabili, di norma, gli interventi che comportano la sostituzione delle destinazioni d'uso "servizi alle persone" e <i>Produttive</i> , salvo che la prima non sostituisca la seconda; in ogni caso, nella determinazione degli incentivi, il Comune tiene conto della valorizzazione economica derivante dai cambi di destinazione d'uso, se ammessi dalle norme di componente, riducendo gli incentivi stessi o sottoponendoli al dispositivo di cui all'art. 20.	7. Non sono incentivabili, di norma, gli interventi che comportano la sostituzione delle destinazioni d'uso "servizi alle persone" e <i>Produttive</i> , salvo che la prima non sostituisca la seconda; in ogni caso, nella determinazione degli incentivi, il Comune tiene conto della valorizzazione economica derivante dai cambi di destinazione d'uso, se ammessi dalle norme di componente, riducendo gli incentivi stessi o sottoponendoli al dispositivo di cui all'art. 20.
8. Fatte salve le più favorevoli condizioni previste dalle norme di componente per gli interventi di demolizione e ricostruzione, e fatti salvi i limiti e le modalità di intervento previsti per la categoria NE1 nei Tessuti della Città storica, gli edifici distrutti o gravemente danneggiati da eventi imprevisti (sisma, incendio, esplosione, crollo, ecc.) possono essere ricostruiti, per intervento diretto, senza incremento di SUL e di Vc, nello stesso lotto, ovvero, per impedimenti oggettivi, in altri lotti edificabili, in conformità al PRG, ivi inclusi gli ambiti di cui all'art. 18; in caso di trasferimento, si applicano gli incentivi previsti dal presente articolo.	<i>Il comma è abrogato in funzione della riscrittura dell'art.9.</i>

**Art.21bis. Edifici abbandonati e degradati**

Obiettivo: incentivare il recupero da parte del privato di immobili da tempo oggetto di abbandono e in stato di pericolo e "penalizzare" il suo stato d'inerzia.

Proposta: 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.

L'articolo prevede la possibilità per i privati di presentare i progetti di recupero, in assenza dei quali si prevede un *iter* di demolizione. Si tratta di immobili che, da almeno 3 anni, risultino dismessi e causino criticità per la sicurezza, l'incolumità pubblica, la salubrità - ad esempio per la presenza di amianto o di altri agenti chimici pericolosi - o disagio per il decoro e la qualità urbana. Obiettivo della norma è di consentire interventi di sostituzione edilizia con applicazione degli incentivi di cui all'art.21, cambi di destinazione d'uso. Si demanda ad un successivo provvedimento regolamentare i contenuti e le modalità di attuazione degli interventi.

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
	Titolo I Disposizioni generali Capo 4° Criteri e modalità di perequazione
	Art.21bis Edifici abbandonati e degradati
	1. Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutte le aree e gli edifici, indipendentemente dalla destinazione funzionale, individuati con apposito provvedimento della Giunta Capitolina previa comunicazione di avvio del procedimento nei confronti degli interessati. Si considerano abbandonati e/o degradati gli edifici dismessi da più di 3 anni alla data di adozione della presente norma che determinano pericolo per la sicurezza o per la salubrità o l'incolumità pubblica o disagio per il decoro e la qualità urbana a causa di uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale.
	2. Alla proprietà degli edifici abbandonati e degradati, come sopra individuati, fatti salvi eventuali procedimenti in corso ad esito favorevole, è data facoltà, di presentare una proposta di piano attuativo o idoneo titolo abilitativo con modalità diretta finalizzato al recupero dell'immobile secondo quanto previsto dalle presenti norme. Gli interventi possono utilizzare gli incentivi di cui all'art.21; ove soggetti a contributo di costruzione, possono beneficiare, a titolo di premialità per il solerte concorso alla rigenerazione urbana, ad una riduzione del contributo di costruzione.



	I lavori finalizzati al recupero degli immobili sono fissati in massimo 24 mesi; quest'ultimi possono essere rivisti dall'amministrazione per comprovate complessità degli interventi. In alternativa è fatto obbligo di procedere con la demolizione del manufatto: a. in caso di demolizione dell'edificio esistente su iniziativa della proprietà è riconosciuta la consistenza edilizia degli edifici in termini di superficie o di volume costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo originario; medesimi parametri devono essere utilizzati anche per il calcolo degli eventuali incentivi edilizi. I diritti edificatori saranno annotati nel Registro dei Crediti Edilizi con possibilità di utilizzo in loco o in altre pertinenze dirette per mezzo di perequazione, secondo la normativa vigente; b. in caso di mancata demolizione dell'edificio esistente da parte della proprietà, fatto salvo l'esercizio dei poteri sostitutivi da parte del comune finalizzati alla demolizione in danno, - decorsi 24 mesi senza che sia stata presentata domanda o rilasciato il titolo edilizio per il recupero - sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione degli edifici esistenti fino al risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d'uso.
	3. Le disposizioni del presente articolo non si applicano in ogni caso: a) agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria ordinaria e straordinaria; b) agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta; c) agli immobili situati nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 -<i>Norme in materia di aree naturali protette regionali e successive modifiche e integrazioni</i>; d) agli immobili situati nelle zone agricole (Zone omogenee E di cui al DM n. 1444/68), ad esclusione delle zone individuate dal PTPR "Paesaggio degli insediamenti urbani" e "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione".



	Sono da ritenersi esclusi gli immobili già oggetto di opere di recupero avviate o in corso, oggetto di convenzionamenti efficaci e oggetto di pianificazioni attuative adottate o approvate. Per gli interventi di cui al presente articolo riguardanti il patrimonio edilizio soggetto a tutela culturale e paesaggistica sono attivati previo coinvolgimento della Soprintendenza statale e nel rispetto delle prescrizioni di tutela previste dal piano paesaggistico regionale ai sensi del D. Lgs.42/2004. Per gli interventi riguardanti immobili censiti in Carta per la qualità sono attivati previo parere di cui all'art.16.
	4. Con separato provvedimento di carattere regolamentare saranno disciplinate i criteri e le modalità attuative.

**Art.21ter. Registro dei crediti edilizi**

Obiettivo: semplificare gli interventi rigenerativi e monitorare la manovra compensativa

Proposta: si istituisce il Registro dei crediti edilizi sia per semplificare gli interventi di rigenerazione urbana sia per restituire l'individuazione delle aree oggetto delle compensazioni (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.

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
	Titolo I Disposizioni generali Capo 4° Criteri e modalità di perequazione
	Art.21ter. Registro dei crediti edilizi
	1. Roma Capitale istituisce il Registro dei crediti edilizi dove annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio a seguito della realizzazione degli interventi di: - demolizione di edifici abbandonati e degradati; - eliminazione degli elementi di degrado; - realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale; - cessione gratuita di aree e/o edifici sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio o asserviti ad uso pubblico di cui all'art.22; - compensazioni urbanistiche di cui all'art.19.
	2. Il Registro dei crediti edilizi è conservato ed aggiornato a cura dell'Amministrazione che con separato provvedimento ne definirà gli specifici contenuti.



Titolo I Disposizioni generali – Capo 3° Modalità e strumenti di attuazione del Piano

Art.22. Cessione compensativa

L'articolo nella norma vigente declina l'acquisizione pubblica delle aree destinate a *Servizi pubblici* di cui all'art.83 attraverso la cessione compensativa in alternativa all'espropriazione per pubblica utilità.

Obiettivo: ampliare e semplificare il meccanismo della cessione compensativa per l'acquisizione delle aree a *Servizi*.

Proposta: 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, contemplando un *doppio regime*, riducendo al minimo la necessità del ricorso all'esproprio considerato ormai impraticabile se confrontato con la sempre più ridotta capacità finanziaria dell'Amministrazione, con le indennità espropriative commisurate ai valori di mercato, la decadenza quinquennale dei vincoli urbanistici e l'obbligo di indennizzo nel caso di legittima reiterazione dei vincoli stessi.

Si è ricorso, pertanto, all'applicazione di tale meccanismo estendendolo a tutte aree a destinazione pubblica, ad eccezione di quelle appartenenti alla Città storica, che rimangono, invece, soggette ad esproprio, non essendo ipotizzabile in questo caso alcun incremento volumetrico.

La soluzione proposta prevede che a fronte della cessione gratuita dell'80% all'Amministrazione dei suoli venga attribuito al privato un esiguo indice di edificabilità territoriale (ET) 0,05, riferito all'area che resta in proprietà, da utilizzare sul restante 20% dell'area. Tale indice consente la realizzazione di volumetrie con le destinazioni d'uso già previste nella norma vigente e come definite dall'art.6: "piccole strutture di vendita"; "pubblici esercizi"; altri servizi privati; "quale destinazione aggiuntiva dell'Alloggio sociale di cui al D.M. 22.04.2008.



TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
Titolo I Disposizioni generali Capo 3° Modalità e strumenti di attuazione del Piano	Titolo I Disposizioni generali Capo 3° Modalità e strumenti di attuazione del Piano
Art.22. Cessione compensativa	Art.22 Cessione compensativa
1. Ai fini dell'acquisizione pubblica delle aree destinate a Servizi pubblici di cui all'art. 83, il Comune può applicare la cessione compensativa, in alternativa all'espropriazione per pubblica utilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 2, lett. e).	1. Ai fini dell'acquisizione pubblica delle aree destinate a <i>Servizi pubblici</i> di cui all'art. 83, il Comune applica la cessione compensativa, in alternativa all'espropriazione per pubblica utilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 2, lett. e), fatta eccezione di quelle appartenenti alla Città storica, di quelle relative al verde pubblico di arredo e alle aree ricadenti nei piani attuativi.
2. La cessione compensativa, fatto salvo le ulteriori specificazioni delle norme di componente, può essere applicata esclusivamente: a) alle aree di cui al comma 1 ricadenti nei Programmi integrati della Città consolidata e della Città da ristrutturare, di cui rispettivamente agli articoli 50 e 53; b) alle aree di cui al comma 1 ricadenti all'interno delle Centralità locali, di cui all'art. 66; c) nella fascia pomeriale delle Mura Aureliane, secondo quanto previsto dall'art. 25, comma 13.	<i>Il comma è abrogato in quanto si ampliano le componenti – cfr. co.1.</i>
3. Le aree di cui al comma 2 sono acquisite mediante la concessione alla proprietà di un'edificabilità commisurata all'estensione dell'area, ma da concentrare su una parte di essa o da trasferire su altra area; la cessione delle aree deve avvenire mediante atto pubblico, registrato e trascritto. L'acquisizione dell'area avviene per intervento diretto, da esercitarsi con la procedura di cui ai commi 5 e 6, ovvero mediante partecipazione al Programma integrato.	3. Le aree di cui al comma 1 sono acquisite mediante la concessione alla proprietà di un'edificabilità commisurata all'estensione dell'area ceduta, ma da concentrare su una parte di essa o da trasferire su altra area; la cessione delle aree deve avvenire mediante atto pubblico, registrato e trascritto. L'acquisizione dell'area avviene con le modalità di cui di cui ai commi 4, 5 e 6 ovvero all'art.21ter.
	<i>Si inserisce nel comma la specifica in merito alla modalità</i>
4. Nel caso di partecipazione al Programma integrato, l'edificabilità privata è pari a 0,06 mq/mq e viene trasferita all'interno dei tessuti della Città da ristrutturare o negli altri Ambiti di compensazione di cui all'art. 18, assumendo le destinazioni d'uso ivi ammesse, mentre l'intera area viene ceduta al Comune; la SUL privata generata dall'applicazione della cessione compensativa nella Città da ristrutturare può essere trasferita esclusivamente all'interno degli ambiti di provenienza.	4. Nel caso di partecipazione al Programma integrato, l'edificabilità privata è pari a 0,06 mq/mq e viene trasferita all'interno dei tessuti della Città da ristrutturare, assumendo le destinazioni d'uso ivi ammesse, mentre l'intera area viene ceduta al Comune; la SUL privata generata dall'applicazione della cessione compensativa nella Città da ristrutturare può essere trasferita esclusivamente all'interno degli ambiti di provenienza.
5. Nel caso di intervento diretto, l'edificabilità a favore della proprietà è pari a 0,04 mq/mq, da	5. Ne caso di intervento diretto, l'edificabilità a favore della proprietà è pari a 0,05 mq/mq, da concentrare



concentrare sul 10% dell'area, a fronte della cessione al Comune del restante 90%. Sull'area che rimane di proprietà privata sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: "piccole strutture di vendita"; "pubblici esercizi"; altri servizi privati; "attrezzature collettive" a CU/m; nella stessa area devono essere reperi gli standard di cui agli articoli 7 e 8.	sul 20% dell'area a fronte della cessione a Roma Capitale del restante 80%; tale cessione deve avvenire mediante atto pubblico, registrato e trascritto. L'area ceduta a Roma Capitale è destinata alla realizzazione delle attrezzature pubbliche, come definite negli articoli 83 e 84. Sull'area che rimane di proprietà privata sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: "piccole strutture di vendita"; "pubblici esercizi"; altri servizi privati; "attrezzature collettive" a CU/m; alloggio sociale di cui al DM 22.04.2008 ivi compreso gli studentati (CU/b), nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 7 e 8.
6. In caso di intervento diretto, il Comune predispone un progetto preliminare che distingue l'area privata da quella pubblica e le rispettive destinazioni d'uso. Approvato il progetto preliminare, il Comune invita i proprietari delle aree interessate ad aderire alla proposta progettuale ovvero a presentare motivate osservazioni e proposte entro i 30 giorni successivi alla formalizzazione dell'invito. Il Comune, valutate, anche per via negoziale, le osservazioni e le proposte pervenute, redige e approva il progetto definitivo, con la contestuale dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità. Approvato il progetto senza la formale adesione dei proprietari, il Comune, previa diffida a stipulare l'atto di cessione dell'area individuata dal progetto, avvia le procedure di esproprio, nel rispetto delle norme vigenti in materia. L'acquisizione delle aree destinate a Servizi pubblici è subordinata all'inserimento delle opere nel Programma triennale delle opere pubbliche.	6. In caso di intervento diretto Roma Capitale predispone una proposta preliminare di cessione finalizzata alla realizzazione del servizio pubblico, che distingue l'area privata da quella pubblica e le rispettive destinazioni d'uso. Predisposta la proposta preliminare l'Amministrazione invita i proprietari delle aree interessate ad aderire ovvero a presentare motivate osservazioni e proposte entro i 30 giorni successivi alla formalizzazione dell'invito. L'Amministrazione valutate, anche per via negoziale, le osservazioni e le proposte pervenute, redige e approva la proposta definitiva riconoscendo per la parte privata il diritto edificatorio di cui al comma 5 e attribuisce una componente di Piano alla stessa secondo la normativa vigente. In alternativa la proposta preliminare può essere promossa anche dai soggetti privati previa valutazione da parte dell'Amministrazione. Approvata la proposta, qualora contenga anche il progetto pubblico, senza la formale adesione dei proprietari, il Comune, previa diffida a stipulare l'atto di cessione dell'area individuata dal progetto, avvia le procedure nel rispetto delle norme vigenti in materia.
7. La definizione progettuale di cui al comma 6 può essere preceduta dal Programma di cui all'art. 83, comma 6. Per le specifiche finalità del presente articolo, tale Programma può essere predisposto previa sollecitazione, mediante invito pubblico, di proposte private d'intervento, da formulare secondo i criteri di localizzazione e dimensionamento stabiliti nello stesso invito. In tal caso, la valutazione e approvazione delle proposte tiene luogo, per le aree interessate, alla procedura di cui al comma 6. La valutazione delle proposte può avvenire anche tenendo conto della disponibilità dei proprietari: a ridurre l'indice di compensazione di cui al comma 5; a cedere l'intera area al Comune, realizzando in diritto di superficie l'edificabilità di compensazione; a	7. La definizione della proposta di cui al comma 6 può essere preceduta dal Programma di cui all'art.83, comma 6. La valutazione della proposta di cessione di cui al comma 5 può avvenire anche tenendo conto della disponibilità dei proprietari: a ridurre l'indice di compensazione, a cedere l'intera area al Comune trasferendo l'edificabilità attraverso un contestuale progetto di ricollocazione, applicando il criterio dell'equivalenza economica.



trasferire l'edificabilità di compensazione negli ambiti di cui all'art. 18, o/o a convertirla nella realizzazione di parcheggi pertinenziali privati nel sottosuolo delle aree pubbliche, applicando in entrambi i casi il criterio dell'equivalenza economica.	
	<i>I commi 5, 6 e 7 sono riscritti modificando nel comma 5 l'indice di edificabilità a favore della proprietà da 0,04 a 0,05 mq/mq e la percentuale di area da cedere all'Amministrazione e quella da attribuire al privato; nel comma 6 e 7 si esplicita la modalità con cui attuare la cessione.</i>
8. In caso di apposizione, decadenza e non reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio, sulle aree di cui all'art. 83, comma 1, si applica la cessione compensativa, come definita nei commi precedenti; nell'eventualità di mancata adesione dei proprietari, ad esito delle procedure di cui ai commi 6 e 7, anche effettuate in più fasi e tempi, le aree assumono gli indici e la destinazione stabiliti dalle norme statali in materia di attività edilizia.	8. In caso di apposizione, decadenza e non reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio, sulle aree di cui all'art. 83, comma 1, si applica la cessione compensativa, come definita nei commi precedenti; nell'eventualità di mancata adesione dei proprietari, ad esito delle procedure di cui ai commi 6 e 7, anche effettuate in più fasi e tempi, le aree assumono gli indici e la destinazione stabiliti dalle norme statali in materia di attività edilizia.



Titolo II Sistema insediativo – Capo 1° Componenti del sistema insediativo

Capo 2° Città Storica

La struttura del Piano Regolatore, che si avvale di un nuovo modello di pianificazione organizzato per “*Sistemi*”, individua un sistema insediativo articolato in componenti⁷ 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, descrivendo e interpretando i tessuti, gli spazi aperti e i grandi complessi architettonici e urbani ottocenteschi, novecenteschi e contemporanei.

Gli articoli oggetto di revisione in questa prima fase della normativa sono:

Art. 25 Tessuti della Città storica

Art. 26 Tessuti di origine medievale (T1)

Art. 27 Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria (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)

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

Art. 34 Edifici isolati (T9)

Art. 35 Nuclei storici isolati (T10)

Art. 36 Edifici e complessi speciali. Norme generali

Art. 37 Centro archeologico monumentale (CAM)

Art. 38 Capisaldi architettonici e urbani (C1)

Art. 39 Ville Storiche (C2) A

Art. 40 Grandi attrezzature ed impianti post-unitari (C3)

Art. 41 Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale (C4)

Art. 42 Spazi aperti della Città storica

Obiettivo: semplificazione, chiarificazione delle categorie d'intervento, rendendo coerente la norma locale con disposizioni nazionali, e delle modalità di attuazione degli interventi.

Proposta: la modifica uniforma la norma degli articoli suindicati con quanto disciplinato all'art. 3 del DPR 380/2001 in modo da avere un quadro normativo rispondente alla normativa nazionale e regionale che elimini le incertezze interpretative, riportando le diverse sottocategorie di intervento edilizio individuate della Città Storica (DR2, DR3, AMP1, AMP2, AMP3, NE1, NE2) ai soli 5 interventi previsti dal Legislatore nazionale. La riscrittura, tuttavia, in relazione all'attuale articolazione delle categorie d'intervento nella Città Storica ha mantenuto il livello di tutela

⁶ Sistema Insedativo, Sistema ambientale e agricolo, Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti.

⁷ Città storica, Città consolidata, Città da ristrutturare, Città della trasformazione, Progetti strutturanti, Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata (art.23 co. 1)



parametrato con quanto previsto dal PRG vigente. Inoltre, si semplifica l'attuazione degli interventi attraverso l'introduzione della modalità convenzionata, così come definita all'art.12.



TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
Titolo II – Sistema insediativo Capo 1° Componenti del sistema insediativo	Titolo II – Sistema insediativo Capo 1° Componenti del sistema insediativo
Capo 2° Città storica	Capo 2° Città storica
Art.24. Tessuti della Città storica	Art.24. Tessuti della Città storica
(...)	(...)
3. La Città storica si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Edifici e complessi speciali; c) Spazi aperti; d) Ambiti di valorizzazione. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e, relativamente alla parte centrale della Città, nell'elaborato 2."Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000. Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, che associano più componenti anche esterne alla Città storica.	3. La Città storica si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Edifici e complessi speciali; c) Spazi aperti; d) Ambiti di valorizzazione. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e, relativamente alla parte centrale della Città, nell'elaborato 2."Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000. Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, che associano più componenti anche esterne alla Città storica. Le componenti comprese nella Città storica sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978.
	<i>Viene inserita nel comma la specifica in merito alle componenti della Città storica quali Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978.</i>
(...)	(...)
Art.25. Tessuti della Città storica	Art.25. Tessuti della Città storica
<i>Definizione</i>	<i>Definizione</i>
1. Si intendono per Tessuti della Città storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi varie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimanti le stesse regole del tessuto di appartenenza.	1. Si intendono per Tessuti della Città storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi varie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimanti le stesse regole del tessuto di appartenenza.
2. I tessuti individuati nell'elaborato 2."Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in: T1-Tessuti di origine medievale;	2. I tessuti individuati nell'elaborato 2."Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in: T1-Tessuti di origine medievale;



T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria; T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca; T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato; T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue; T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario; T9-Edifici isolati; T10-Nuclei storici isolati	T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria; T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca; T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato; T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue; T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario; T9-Edifici isolati; T10-Nuclei storici isolati T11 – Nuclei isolati di recente realizzazione
	<i>Si inserisce la norma del Tessuto T11 introdotto con Ordinanza del Sindaco di Roma – Commissario Delegato ai sensi dell'OPCM n.3543/2006 Ordinanze n.343/2010 e 448/2012 - Parcheggio/sede del Municipio II</i>
3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi": le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'art. 2, comma 5.	3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi": le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'art. 2, comma 5.
Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento 4. Le categorie d'intervento di cui all'art. 24, comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate: a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione anche mediante adeguamento funzionale dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; si applica in tutti i Tessuti; b) RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; si applica nei Tessuti T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9; c) DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente	<i>Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento</i> 4. Le categorie d'intervento di cui all'art.9 sono specificate nei singoli Tessuti.



alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; si applica nei Tessuti T1, T2, T3, T10; d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9; e) DR3: Demolizione, senza ricostruzione, di edifici su cui sono consentiti interventi di categoria DR1 o DR2, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità dei Tessuti; f) AMP1: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento una tantum di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto con riguardo ai piani specializzati (piani terra, piani atipici intermedi, coronamenti) di edifici ricadenti nei tessuti T4, T6, T7, T8, T9; g) AMP2: Ampliamento, con aumento di SUL e di Vft, finalizzato al risanamento di edifici ricadenti nei Tessuti T7 e T8, secondo le prescrizioni particolari di tessuto; h) AMP3: Ampliamento di edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di categoria AMP1 e AMP2, escluso il tessuto T9, con ulteriore aumento di SUL e Vft finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale	
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, rinviando le specifiche nelle norme di tessuto.</i>
5. Negli interventi di categoria RC e RE4, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse	5. Negli interventi di categoria Restauro e di risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva



storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.	devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.
6. In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturali dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi". Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola abitazione.	6. In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, secondo le indicazioni conoscitive e progettuali di cui all'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi". Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola abitazione. L'accorpamento tra unità immobiliari ricadenti in diverse unità edilizie adiacenti è ammesso solo al piano terra.
	<i>Nel comma si specifica la natura gestionale dell'elaborato G2 e si introduce la possibilità di accorpamenti ai piani terra.</i>
7. Nelle aree libere, non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d'intervento: a) NE1: Nuova edificazione su singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, e risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, fino alla SUL e al Vft preesistenti, o secondo i criteri stabiliti per la categoria AMP3; si applica nei tessuti T1, T2, T4, T5, T10; b) NE2: Nuova edificazione, finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani nel tessuto T8.	<i>Il comma è abrogato in quanto "assorbito" all'interno nelle categorie d'intervento dei singoli tessuti.</i>
8. Per le aree libere di pertinenza degli edifici e per quelle non pertinenti diverse dalle aree di cui al comma 7, salvo quanto prescritto nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", le parti a verde esistenti, se di pregio botanico o architettonico, devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono essere realizzate con materiale eco-compatibile. La realizzazione di parcheggi interrati deve prevedere la contestuale sistemazione superficiale a corte, cortile, piazza o giardino e, nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T10, deve essere subordinata al parere del Comitato per la qualità urbana e edilizia, secondo le modalità di cui all'art. 24, comma 12.	8. Per le aree libere di pertinenza degli edifici e non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti , le parti a verde esistenti, se di pregio botanico o architettonico, devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono essere realizzate con materiale eco-compatibile. La realizzazione di parcheggi interrati deve prevedere la contestuale sistemazione superficiale a corte, cortile, piazza o giardino e, nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T10, deve essere subordinata al parere del Comitato per la qualità urbana e edilizia, secondo le modalità di cui all'art. 24, comma 12.
	<i>Si introduce la specifica per la progettazione delle aree "non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti".</i>



<i>Modalità di attuazione</i> 9. Gli interventi ammessi nei Tessuti, come specificati nei commi 4, 5 e 7, si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1 e RE2 sono consentiti con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR1, DR2, AMP1, AMP2, sono consentiti con modalità diretta; c) sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, NE2; gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%; gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2; gli interventi che comportano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di Parcheggi non pertinenziali nel 1° Municipio.	<i>Modalità di attuazione</i> 9 Gli interventi ammessi nei Tessuti si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia ivi compreso la demolizione e ricostruzione, sono consentiti con modalità diretta; b) sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato: gli interventi di categoria Ristrutturazione Edilizia, ivi compreso la demolizione e ricostruzione, se estesi a più edifici contigui o lotti contigui ovvero che comportino aumento di SUL superiore al 20%, di Nuova Costruzione, fermo restando la normativa sovraordinata. È ammessa la facoltà di intervenire attraverso Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta; c) sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta gli interventi che comportano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di Parcheggi non pertinenziali nel 1° Municipio.
	<i>Nel comma si introduce la modalità convenzionata, così come definita all'art.12, per una maggiore semplificazione dell'attuazione degli interventi. Resta comunque valida la facoltà di intervenire con uno strumento indiretto così come l'obbligo ad esempio per interventi con CU/a o di Parcheggi non pertinenziali nel 1° Municipio ritenuto più idoneo ai fini del controllo dell'incremento dei carichi urbanistici/pesi insediativi in conformità alle previsioni del PRG vigente.</i>
<i>Applicazione degli istituti di perequazione</i> 10. Agli interventi di categoria DR3, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.	<i>Applicazione degli istituti di perequazione</i> 10. Agli interventi di categoria di demolizione senza ricostruzione, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.
	<i>Adeguamento della terminologia alle categorie d'intervento di cui all'art.9</i>
11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria RE, DR e AMP, che ecceda gli	11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria Nuova Costruzione nonché



incentivi di cui all'art. 21 ridotti della metà, nonché all'intera SUL degli interventi di categoria NE1 e alla SUL privata degli interventi di categoria NE2, si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.	per tutti gli altri interventi edilizi che comportano incrementi di SUL esistente legittima e/o legittimata, che ecceda gli incentivi di cui all'art. 21 ridotti della metà, si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
12. In alternativa all'applicazione del comma 11, i soggetti attuatori possono assumere l'obbligo di demolire, anche in altro sito, una SUL pari ad almeno 2/3 di quella soggetta a contributo straordinario; in tal caso, vanno osservate le seguenti condizioni: a) la SUL demolita deve riguardare superfetazioni edilizie come definite al punto 6, lett. h), dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", ovvero interi corpi di fabbrica su cui sono consentiti, ai sensi del comma 4, interventi di categoria DR; b) le demolizioni devono essere effettuate prioritariamente nello stesso isolato e nello stesso Municipio in cui si realizzano gli interventi principali, e, nel caso di interi corpi di fabbrica, anche nei Tessuti T1, T2, T3 e T4; è vietato il trasferimento di SUL dai Tessuti T4 e T5 ai Tessuti T1, T2 e T3; c) l'area di risulta dei corpi di fabbrica demoliti deve essere sistemata ad uso pubblico, secondo le indicazioni contenute nel capitolo "Spazi aperti" dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", e secondo quanto previsto dal comma 8.	Il comma è abrogato per le motivazioni di cui a co.11
13. Al fine di realizzare il parco lineare delle Mura nel relativo ambito di programmazione strategica, il Programma integrato o il Progetto urbano di cui all'art. 64, comma 4, lett. b), possono prevedere, all'interno della fascia di rispetto di m. 50 stabilita dal DM Beni culturali del 3 giugno 1986: a) l'integrale demolizione e il trasferimento di edifici con qualsiasi destinazione di PRG, se realizzati dopo il Piano regolatore del 1883 e se privi di valore storico e architettonico; si applicano, in tal caso, gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21; b) l'acquisizione pubblica delle aree di risulta degli edifici demoliti e delle aree destinate a <i>Servizi pubblici</i>, mediante la cessione compensativa di cui all'art. 22, e con trasferimento della SUL di compensazione negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18.	13. Al fine di realizzare il parco lineare delle Mura nel relativo ambito di programmazione strategica, il Programma integrato o il Progetto urbano di cui all'art. 64, comma 4, lett. b), possono prevedere, all'interno della fascia di rispetto di m. 50 stabilita dal DM Beni culturali del 3 giugno 1986: a) l'integrale demolizione e il trasferimento di edifici con qualsiasi destinazione di PRG, se realizzati dopo il Piano regolatore del 1883 e se privi di valore storico e architettonico; si applicano, in tal caso, gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21; b) l'acquisizione pubblica delle aree di risulta degli edifici demoliti e delle aree destinate a <i>Servizi pubblici</i>, mediante la cessione compensativa di cui all'art. 22 o con demolizione e trasferimento della SUL di compensazione negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18, ovvero ai sensi dell'art.21ter.
	<i>Viene specificata la possibilità di poter acquisire aree pubbliche anche con demolizione e ricostruzione e riconoscimento della consistenza legittima da annotare nel Registro dei crediti edilizi.</i>



<i>Destinazioni d'uso</i> 14. Nei tessuti della Città storica, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: a) Abitative; b) <i>Commerciali</i>, limitatamente alle "piccole" e "medie strutture di vendita"; c) Servizi; d) <i>Turistico-ricettive</i>, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motels); e) <i>Produttive</i>, limitatamente all'"artigianato produttivo"; f) <i>Agricole</i>, con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari"; g) Parcheggi non pertinenziali.	<i>Destinazioni d'uso</i> 14. Nei tessuti della Città storica, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: a) Residenziale; b) <i>Turistico-ricettiva</i>, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motels); c) Produttiva e Direzionale, con esclusione delle destinazioni "industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini e logistica"; d) <i>Commerciale</i> limitatamente alle "piccole" e "medie strutture di vendita"; e) Rurale, con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari".
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6.</i>
15. Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei Municipi I e XVII, il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", a condizione che occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL dell'Unità edilizia.	15. Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei Municipi I, il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitazioni singole ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", ivi compreso "affittacamere", case per vacanze a condizione che tali usi nell'unità edilizia occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL.
	<i>Nel comma si specifica la funzione abitativa per i cambi di destinazione ad altre funzioni. Inoltre, viene inserita la fattispecie della locazione ricettiva affittacamere, case per vacanze tra le funzioni per possibili ampliamenti a strutture turistico ricettive adeguandola al regolamento regionale della disciplina extralberghiera.</i>
16. Fatto salvo quanto eventualmente indicato nella "Carta per la qualità" e nella "Guida per la qualità degli interventi", le sale cinematografiche possono subire cambi di destinazione d'uso, tra quelli consentiti dalle norme di componente, a condizione che almeno il 50% della SUL preesistente venga destinato ad attività culturali (cinema, teatri, sale concerti, musei, gallerie d'arte, sale espositive, librerie anche multimediali, sale congressi, scuole di danza e musica); in caso di diffusa e perdurante dismissione delle sale cinematografiche, il Comune può promuovere, anche nelle forme del Programma integrato, di cui all'art. 14, iniziative di completa riconversione funzionale delle stesse verso le	16. Fatto salvo quanto eventualmente indicato nella "Carta per la qualità" e nella "Guida per la qualità degli interventi", le sale cinematografiche possono subire cambi di destinazione d'uso, tra quelli consentiti dalle norme di componente, a condizione che almeno il 50% della SUL preesistente venga destinato ad attività culturali (cinema, teatri, sale concerti, musei, gallerie d'arte, sale espositive, librerie anche multimediali, sale congressi, scuole di danza e musica); in caso di diffusa e perdurante dismissione delle sale cinematografiche, il Comune può promuovere, anche nelle forme del Programma integrato, di cui all'art. 14, iniziative di completa riconversione funzionale delle stesse verso le



destinazioni consentite dalle norme di Tessuto. Le sale e i complessi teatrali inseriti nella Carta per la qualità, fino ad eventuale aggiornamento degli elenchi di cui all'art. 16, comma 1, lett. g), sono vincolati al mantenimento dell'attuale destinazione d'uso; sono tuttavia consentite, all'interno di essi e per una quota non eccedente il 20% della SUL, le attività di supporto agli spettacoli (pubblici esercizi, piccole strutture di vendita consone ai luoghi e alle funzioni), non vincolate all'orario delle rappresentazioni e anche con accesso autonomo dai luoghi pubblici.	destinazioni consentite dalle norme di Tessuto. Le sale e i complessi teatrali inseriti nella Carta per la qualità, fino ad eventuale aggiornamento degli elenchi di cui all'art. 16, comma 1, lett. g), sono vincolati al mantenimento dell'attuale destinazione d'uso; sono tuttavia consentite, all'interno di essi e per una quota non eccedente il 20% della SUL, le attività di supporto agli spettacoli (pubblici esercizi, piccole strutture di vendita consone ai luoghi e alle funzioni), non vincolate all'orario delle rappresentazioni e anche con accesso autonomo dai luoghi pubblici.
17. Con successivo provvedimento, da emanare anche ai sensi dell'art. 20 della LR n. 33/1999, il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socio-economici, culturali e ambientali di particolari zone della Città storica e della Città consolidata, i cambiamenti di destinazione d'uso o l'insediamento di specifiche attività interne alle destinazioni d'uso di cui all'art. 6, con particolare riguardo agli esercizi commerciali, all'"artigianato produttivo", all'"artigianato di servizio", ai "pubblici esercizi"; con lo stesso provvedimento, il Comune potrà individuare le destinazioni d'uso esistenti di cui incentivare la delocalizzazione o le destinazioni d'uso qualificanti da promuovere, anche avvalendosi del Programma integrato di cui all'art. 14, comma 3, lett. a).	17. Con successivo provvedimento, da emanare anche ai sensi dell'art. 20 della LR n. 33/1999, il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socio-economici, culturali e ambientali di particolari zone della Città storica e della Città consolidata, i cambiamenti di destinazione d'uso o l'insediamento di specifiche attività interne alle destinazioni d'uso di cui all'art. 6, con particolare riguardo agli esercizi commerciali, all'"artigianato produttivo", all'"artigianato di servizio", ai "pubblici esercizi"; con lo stesso provvedimento, il Comune potrà individuare le destinazioni d'uso esistenti di cui incentivare la delocalizzazione o le destinazioni d'uso qualificanti da promuovere, anche avvalendosi del Programma integrato di cui all'art. 14, comma 3, lett. a).
Art.26. Tessuti di origine medievale (T1)	Art.26. Tessuti di origine medievale (T1)
1. Sono Tessuti di origine medievale i tessuti e complessi di edifici di origine medievale, trasformati nel tempo a seguito di rifusioni e sostituzioni con nuove configurazioni tipo-morfologiche, nonché di ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca o moderna pre-unitaria.	1. Sono <i>Tessuti di origine medievale i tessuti e complessi di edifici di origine medievale</i> , trasformati nel tempo a seguito di rifusioni e sostituzioni con nuove configurazioni tipo-morfologiche, nonché di ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca o moderna pre-unitaria
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, DR1, DR3 e NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.	2. Sono ammessi gli interventi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia , come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: a) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; b) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione,



	anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, purché siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente di edifici realizzati successivamente al piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; c) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità del Tessuto; d) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia sui singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione fino alla SUL e al Vft preesistenti purché sia possibile accertarne la legittimità della preesistenza e la loro consistenza.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) è ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari; b) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento	3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) è ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza spostare le scale comuni esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari. L'accorpamento tra unità immobiliari ricadenti in diverse unità edilizie adiacenti è ammesso solo al piano terra; b) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.
	<i>Il comma specifica che l'accorpamento è possibile tra unità immobiliari contigue solo ai piani terra.</i>
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le "attrezzature	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le destinazioni <i>Commerciali</i> con superficie di vendita oltre i 250 mq, le "attrezzature



collettive" con SUL oltre i 500 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenti; b) le destinazioni "abitazioni collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" oltre 60 posti letto, "attrezzature collettive" fino a 500 mq, "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere, sopranazionali", "sedi e attrezzature universitarie", sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale individuati nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", compatibilmente con i requisiti strutturali specificati nel capitolo "Edifici con tipologia edilizia speciale" dell'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"; c) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra.	collettive" con SUL oltre i 500 mq, la destinazione Rurale e i Parcheggi non pertinenti; d) le destinazioni "abitazioni collettive", "attrezzature collettive" fino a 500 mq, "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere, sopranazionali", "sedi e attrezzature universitarie", sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale adeguatamente documentata ovvero censiti nell'elaborato G1. "Carta per la qualità e G2. "Guida per la qualità degli interventi"; b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra.
	<i>Nell'ambito delle funzioni consentire nell'art.25, co.14, quale norma generale, il comma prevede ulteriori esclusioni o limitazioni. La specifica ha interessato l'adeguamento della terminologia alle destinazioni d'uso di cui all'art.6; è stata eliminata la limitazione delle funzioni ricettive (alberghiere ed extralberghiere) a 60 posti letto.</i>
Art.27. Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria (T2)	Art.27. Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria (T2)
1. Sono <i>Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria</i> i tessuti e complessi di edifici in tutto o in parte pianificati, originariamente costituiti da aggregazioni di case a schiera unifamiliari, che hanno interessato l'espansione di Roma a partire dalla fine del XV secolo.	1. Sono <i>Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria</i> i tessuti e complessi di edifici in tutto o in parte pianificati, originariamente costituiti da aggregazioni di case a schiera unifamiliari, che hanno interessato l'espansione di Roma a partire dalla fine del XV secolo.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, DR1, DR3 e NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.	2. Sono ammessi gli interventi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: a) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; b) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione,



	anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, purché siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente di edifici realizzati successivamente al piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; c) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità del Tessuto; d) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia sui singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione fino alla SUL e al Vft preesistenti purché sia possibile accertarne la legittimità della preesistenza e la loro consistenza.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) è ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari; b) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento	3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) è ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza spostare le scale comuni esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari. L'accorpamento tra unità immobiliari ricadenti in diverse unità edilizie adiacenti è ammesso solo al piano terra; b) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.
	<i>Il comma specifica che l'accorpamento è possibile tra unità immobiliari contigue indipendentemente dall'unità edilizia.</i>
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:



a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali; b) le destinazioni "abitazioni collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" oltre 60 posti letto, "attrezzature collettive" fino a 500 mq, "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere, sopranazionali", "sedi e attrezzature universitarie", sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale individuati nell'elaborato G1."Carta per la qualità", compatibilmente con i requisiti strutturanti specificati nel capitolo "Edifici con tipologia edilizia speciale" dell'Elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi"; c) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra.	a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq, la destinazione Rurale e i Parcheggi non pertinenziali; b) le destinazioni "abitazioni collettive", "attrezzature collettive" fino a 500 mq, "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere, sopranazionali", "sedi e attrezzature universitarie", sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale adeguatamente documentata ovvero censiti nell'elaborato G1."Carta per la qualità e G2."Guida per la qualità degli interventi"; c) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra.
	<i>Nell'ambito delle funzioni consentire nell'art.25, co.14, quale norma generale, il comma prevede ulteriori esclusioni o limitazioni. La specifica ha interessato l'adeguamento della terminologia alle destinazioni d'uso di cui all'art.6; è stata eliminata la limitazione delle funzioni ricettive (alberghiere ed extralberghiere) a 60 posti letto.</i>
Art.28. Tessuti di ristrutturazione urbanistica ottonecentesca (T3)	Art.28. Tessuti di ristrutturazione urbanistica ottonecentesca (T3)
1. Sono Tessuti di ristrutturazione urbanistica ottonecentesca i tessuti e complessi di edifici caratterizzati da un disegno urbano unitario strutturatosi, nella fase post-unitaria e nel ventennio tra le due guerre, all'interno delle Mura Aureliane, attraverso sventramenti e demolizioni finalizzati all'apertura di nuove strade e piazze e alla riconfigurazione di spazi pubblici di relazione	1. Sono Tessuti di ristrutturazione urbanistica ottonecentesca i tessuti e complessi di edifici caratterizzati da un disegno urbano unitario strutturatosi, nella fase post-unitaria e nel ventennio tra le due guerre, all'interno delle Mura Aureliane, attraverso sventramenti e demolizioni finalizzati all'apertura di nuove strade e piazze e alla riconfigurazione di spazi pubblici di relazione
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, DR3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.	2. Sono ammessi gli interventi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: a) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che



	concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; b) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto e/o adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; c) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, purché siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente di edifici realizzati successivamente al piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; d) è ammessa demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità del Tessuto.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
3. Valgono altresì le seguenti prescrizioni particolari: a) gli interventi di categoria RE1 e RE2 sono finalizzati alla definizione dei margini e dei punti di connessione irrisolti con gli edifici adiacenti; a tal fine, sono ammesse: la modifica della struttura e delle coperture, anche con sostituzione totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e della struttura portante con altra di diversa tipologia costruttiva e con modeste modifiche di imposta (tolleranza < 40 cm) senza modificare la posizione e la sagoma del comicione originario; l'apertura di nuove finestre e logge su pareti cieche e non definite architettonicamente, a condizione di coinvolgere con un progetto unitario l'articolazione complessiva dei prospetti, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici; la realizzazione di scale interne; b) per gli interventi di categoria RE2, è ammesso il riutilizzo dei sottotetti, con conseguente aumento	3. Valgono altresì le seguenti prescrizioni particolari; a) gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punti a) e b), sono finalizzati alla definizione dei margini e dei punti di connessione irrisolti con gli edifici adiacenti; a tal fine, sono ammesse: la modifica della struttura e delle coperture, anche con sostituzione totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e della struttura portante con altra di diversa tipologia costruttiva e con modeste modifiche di imposta (tolleranza < 40 cm) senza modificare la posizione e la sagoma del comicione originario; l'apertura di nuove finestre e logge su pareti cieche e non definite architettonicamente, a condizione di coinvolgere con un progetto unitario l'articolazione complessiva dei prospetti, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici; la realizzazione di scale interne; b) per gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto



di SUL, al solo fine di realizzare abitazioni, studi professionali e atelier.	b), è ammesso il riutilizzo dei sottotetti, con conseguente aumento di SUL, al solo fine di realizzare abitazioni, studi professionali e atelier.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le destinazioni <i>Commerciali</i> con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni <i>Agricole</i> e <i>Parcheggi non pertinenziali</i> ; b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra.	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le destinazioni <i>Commerciali</i> con superficie di vendita oltre i 250 mq, la destinazione <i>Rurale</i> e i <i>Parcheggi non pertinenziali</i> ; b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
Art.29. Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)	Art.29. Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)
1. Sono <i>Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato</i> i tessuti intensivi di espansione post-unitaria ad isolati regolari prevalentemente residenziali, interni ed esterni alle Mura Aureliane, realizzati in genere sulla base di impianti urbani pianificati nei Piani regolatori del 1883 e 1909	1. Sono <i>Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato</i> i tessuti intensivi di espansione post-unitaria ad isolati regolari prevalentemente residenziali, interni ed esterni alle Mura Aureliane, realizzati in genere sulla base di impianti urbani pianificati nei Piani regolatori del 1883 e 1909
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, NE1, come definiti dall'art. 25, comm4, 5 e 7.	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia , come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: a) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione - anche mediante adeguamento funzionale - dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime;



	b) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto e/o adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; c) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o adeguamento funzionale; d) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità del Tessuto; e) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia anche con interventi di demolizione e ricostruzione, senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti); f) per edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di cui alla lett. e), con aumento di SUL e Vft finalizzati ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, previa verifica di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale; g) ammessa la Ristrutturazione Edilizia sui singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione fino alla SUL e al Vft preesistenti purché sia possibile accertarne la legittimità della preesistenza e la loro consistenza e con un'altezza non superiore a quella degli edifici circostanti di carattere storico-artistico e comunque dell'edificio contermini più alto.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001,</i>



	<i>mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
3. Per gli interventi di categoria RE2, DR2, AMP1, AMP3, i volumi dei corpi di fabbrica demoliti possono essere recuperati attraverso: - interventi di sopraelevazione e aggiunta laterale, o nuova sagoma; nel primo caso, i nuovi volumi dovranno configurarsi come coronamenti architettonicamente coerenti con l'edificio esistente di altezza non superiore a m. 4 e la loro linea di colmo dovrà essere interna ad un involucro della sagoma definito da una inclinata di 45° a partire dalla linea di gronda esistente; - la copertura parziale o totale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un'altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a tetto-giardino.	3. Per gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto b), c), e) ed f), i volumi dei corpi di fabbrica demoliti possono essere recuperati attraverso: - interventi di sopraelevazione e aggiunta laterale, o nuova sagoma; nel primo caso, i nuovi volumi dovranno configurarsi come coronamenti architettonicamente coerenti con l'edificio esistente di altezza non superiore a m. 4 e la loro - linea di colmo dovrà essere interna ad un involucro della sagoma definito da una inclinata di 45° a partire dalla linea di gronda esistente; - la copertura parziale o totale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un'altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a tetto-giardino.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 24, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le destinazioni <i>Commerciali</i> con superficie di vendita oltre i 250 mq e le destinazioni <i>Agricole</i>; b) la destinazione <i>Parcheggi non pertinenziali</i> è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I; eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale; c) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le destinazioni <i>Commerciali</i> con superficie di vendita oltre i 250 mq e la destinazione <i>Rurale</i>; b) la destinazione <i>Parcheggi non pertinenziali</i> è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I; eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale; c) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art. 6.</i>
Art.30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)	Art.30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)
1. Sono <i>Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme</i> i tessuti di edifici	1. Sono <i>Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme</i> i tessuti di edifici



isolati nel lotto formatisi, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".	isolati nel lotto formatisi, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: a) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; b) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto e/o adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; c) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o adeguamento funzionale; d) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità del Tessuto; e) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia sui singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione fino alla SUL e al Vft preesistenti purché sia possibile accertarne la legittimità della preesistenza e la loro consistenza e con un'altezza non superiore a quella degli edifici circostanti di carattere storico-artistico e comunque dell'edificio contermina più alto.



	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza; b) per gli interventi di categoria REI, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.	3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza. L'accorpamento tra unità immobiliari ricadenti in diverse unità edilizie adiacenti è ammesso solo al piano terra; b) per l'intervento di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto a), non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.
	<i>Il comma specifica che l'accorpamento è possibile tra unità immobiliari contigue ai piani terra.</i>
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le destinazioni <i>Commerciali</i> con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni <i>Agricole</i> e <i>Parcheggi non pertinenziali</i>; b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le destinazioni <i>Commerciali</i> con superficie di vendita oltre i 250 mq, la destinazione <i>Rurale</i> e i <i>Parcheggi non pertinenziali</i>; b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6.</i>
Art.31. Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)	Art.31. Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)
1. Sono <i>Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue</i> i tessuti caratterizzati da una edificazione intensiva compatta con fronti prevalentemente continue ed allineate su strada, pianificati e realizzati con il Piano regolatore del 1931 o costruiti dopo il 1960 con piano particolareggiato approvato.	1. Sono <i>Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue</i> i tessuti caratterizzati da una edificazione intensiva compatta con fronti prevalentemente continue ed allineate su strada, pianificati e realizzati con il Piano regolatore del 1931 o costruiti dopo il 1960 con piano particolareggiato approvato.



2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.

2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art. 9, con le seguenti specifiche:

- a) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione - anche mediante adeguamento funzionale - dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime;
- b) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto e/o adeguamento funzionale di edifici o parti di essi;
- c) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, di edifici che presentino la perdita irreversibile dei caratteri tipologici, formali e costruttivi in assenza di valore architettonico;
- d) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità del Tessuto;
- e) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia anche con interventi di demolizione e ricostruzione, senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti);
- f) per edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, sono consentiti interventi di Ristrutturazione Edilizia di cui alla lett. e), con aumento di SUL e Vft finalizzati ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, previa verifica di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.



	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) per gli interventi di categoria RE2, la rifusione per funzioni terziarie e funzioni alberghiere e congressuali è realizzabile con accorpamenti orizzontali e/o verticali anche attraverso collegamenti interni autonomi; i vani accessori delle unità edilizie e immobiliari possono essere destinati ad abitazioni, studi professionali e atelier; b) per gli interventi di categoria RE2 e AMP1, i volumi demoliti possono essere recuperati attraverso: una diversa sagoma dei nuovi edifici; la copertura anche parziale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un'altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a spazio per il passeggio, la sosta e il gioco; le soluzioni per la ridefinizione delle facciate cieche degli edifici, anche attraverso l'inserimento di logge, dovranno essere verificate all'interno di un progetto unitario esteso agli edifici e spazi aperti adiacenti, in grado di esplicitare la qualità degli interventi in relazione al contesto urbano.	3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) per gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto b), la rifusione per funzioni terziarie e funzioni alberghiere e congressuali è realizzabile con accorpamenti orizzontali e/o verticali anche attraverso collegamenti interni autonomi; i vani accessori delle unità edilizie e immobiliari possono essere destinati ad abitazioni, studi professionali e atelier; b) per gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punti b) ed e), i volumi demoliti possono essere recuperati attraverso: una diversa sagoma dei nuovi edifici; la copertura anche parziale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un'altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a spazio per il passeggio, la sosta e il gioco; le soluzioni per la ridefinizione delle facciate cieche degli edifici, anche attraverso l'inserimento di logge, dovranno essere verificate nel progetto con l'inserimento anche degli edifici e spazi aperti adiacenti, in grado di esplicitare la qualità degli interventi in relazione al contesto urbano; c) gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto c), adeguatamente documentati attraverso un'analisi tipo-morfologica del tessuto insediativo, degli aspetti architettonici del manufatto oggetto della modifica, potranno consentire variazioni di sagoma e prospetti, purché sia garantito un adeguato inserimento nel contesto circostante, in termini di collocazione sul lotto, relazione con gli spazi pubblici e con gli edifici contermini.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole . La destinazione Parcheggi non	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione della destinazione Rurale . La destinazione Parcheggi non pertinenti



pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I: eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.	è consentita solo nei tessuti esterni al 1° Municipio: eventuali localizzazioni all'interno del 1° Municipio sono consentite solo previa redazione uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6.</i>
Art.32. Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)	Art.32. Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)
1.Sono <i>Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme</i> i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formatisi a ridosso e all'esterno della cinta muraria, disegnati sulla base di impianti urbani previsti sia dal Piano regolatore del 1909 e dalle successive varianti tipologiche di sostituzione e di intensificazione della densità fondiaria, sia dal Piano regolatore del 1931 e dalle successive varianti.	1.Sono <i>Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme</i> i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formatisi a ridosso e all'esterno della cinta muraria, disegnati sulla base di impianti urbani previsti sia dal Piano regolatore del 1909 e dalle successive varianti tipologiche di sostituzione e di intensificazione della densità fondiaria, sia dal Piano regolatore del 1931 e dalle successive varianti.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP2, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: a) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione - anche mediante adeguamento funzionale - dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; b) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto e/o adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; c) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, di edifici che presentino la perdita irreversibile dei caratteri tipologici, formali e costruttivi in assenza di valore architettonico; d) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di



	alterazione dei caratteri di peculiare continuità del Tessuto; e) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia anche con interventi di demolizione e ricostruzione, senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti); f) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con aumento di SUL e di Vft secondo le prescrizioni di cui al co.3 lett.a); g) per edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, sono consentiti interventi di Ristrutturazione Edilizia su cui sono consentiti interventi di cui alla lett.e) ed f), con ulteriore aumento di SUL e Vft finalizzati ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, previa verifica di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) gli interventi di categoria AMP2 sono finalizzati, secondo l'obiettivo specifico di cui alla lett. e) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, alla riqualificazione delle fronti di edifici, in cui balconi e bow-windows occupino una superficie di prospetto, calcolata come prodotto tra la loro lunghezza e l'altezza interpiano, superiore al 70%, e siano in condizioni statiche precarie: in tal caso, attraverso la loro eliminazione totale per un minimo del 50% di superficie calpestabile complessiva, è consentito un incremento della SUL pari alla superficie demolita e la realizzazione del volume di ampliamento all'interno della superficie fondiaria; b) gli interventi di categoria RE2 o DR2, finalizzati all'obiettivo specifico di cui alla lett. d) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, devono interessare almeno un intero fronte di isolato ed essere subordinati a un Piano di recupero, o altro strumento urbanistico esecutivo, che definisca la	3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) gli interventi di categoria di categoria Ristrutturazione edilizia, come declinati al co.2 punto f), sono finalizzati, secondo l'obiettivo dell'elaborato G2 - riconfigurazione dal punto di vista architettonico (nuova gerarchia dei prospetti) e del benessere ambientale (realizzazione di un filtro acustico), degli affacci degli edifici disposti su strade a forte intensità di traffico - alla riqualificazione delle fronti di edifici, in cui balconi e bow-windows occupino una superficie di prospetto, calcolata come prodotto tra la loro lunghezza e l'altezza interpiano, superiore al 70%, e siano in condizioni statiche precarie: in tal caso, attraverso la loro eliminazione totale per un minimo del 50% di superficie calpestabile complessiva, è consentito un incremento della SUL pari alla superficie demolita e la realizzazione del volume di ampliamento all'interno della superficie fondiaria; b) gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto c), adeguatamente documentati attraverso un'analisi tipo-



nuova sistemazione urbanistica e funzionale; l'altezza dei nuovi corpi di fabbrica su strada non potrà superare m. 5.	morfologica del tessuto insediativo, degli aspetti architettonici del manufatto oggetto della modifica, potranno consentire variazioni di sagoma e prospetti, purché sia garantito un adeguato inserimento nel contesto circostante, in termini di collocazione sul lotto, relazione con gli spazi pubblici e con gli edifici contermini.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole . La destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I: eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione della destinazione Rurale . La destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al 1° Municipio: eventuali localizzazioni all'interno del 1° Municipio sono consentite solo previa redazione uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6.</i>
Art.33. Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario (T8)	Art.33. Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario (T8)
1. Sono <i>Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario</i> i complessi di edilizia pubblica disegnati, sulla base di impianti urbani previsti dai Piani regolatori del 1931 e del 1962 e successive varianti, secondo i principi progettuali del Movimento Moderno così come interpretati dalla cultura urbanistica e architettonica italiana.	1. Sono <i>Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario</i> i complessi di edilizia pubblica disegnati, sulla base di impianti urbani previsti dai Piani regolatori del 1931 e del 1962 e successive varianti, secondo i principi progettuali del Movimento Moderno così come interpretati dalla cultura urbanistica e architettonica italiana.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP2, AMP3, NE2, come definiti dall'art. 21, commi 4, 5 e 7.	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia , come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: a) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; b) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia , anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica,



	anche in rapporto al contesto e/o adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; c) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, di edifici che presentino la perdita irreversibile dei caratteri tipologici, formali e costruttivi in assenza di valore architettonico; d) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità del Tessuto; e) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia anche con interventi di demolizione e ricostruzione, senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti); f) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con aumento di SUL e di Vft secondo le prescrizioni di cui al co.3 lett.c); g) per edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, sono consentiti interventi di Ristrutturazione Edilizia su cui sono consentiti interventi di cui alla lett. e), con ulteriore aumento di SUL e Vft finalizzati ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, previa verifica di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale; h) è ammessa la Nuova Costruzione finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) gli interventi di categoria RE4 sono finalizzati al ripristino dei caratteri tipologici, formali e	3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto a) sono finalizzati



costruttivi originari impropriamente alterati o comunque difforni dall'originario progetto di sistemazione urbana; b) gli interventi di categoria DR2 sono ammessi solo ai fini della sostituzione di edifici realizzati secondo soluzioni architettoniche e volumetriche difforni dall'originario progetto di sistemazione urbana, secondo l'obiettivo specifico di cui alla lett. d) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T8; c) gli interventi di categoria AMP2 sono finalizzati alla riqualificazione dei piani-pilotis, secondo l'obiettivo di cui alla lett. a) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T8: a tal fine, è consentita l'edificazione dei piani-pilotis fino al 50% della superficie coperta, eccetto che nel Villaggio Olimpico e a Decima; d) d) gli interventi di categoria NE2, finalizzati all'obiettivo di cui alla lett. c) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T8, sono soggetti alle seguenti condizioni: la nuova SUL non potrà eccedere il 10% della SUL esistente relativa all'intero impianto urbano di riferimento; almeno il 50% della nuova SUL dovrà essere a destinazione pubblica; l'indice fondiario non potrà superare il 50% dell'indice fondiario medio dell'impianto urbano e in nessun caso i 5 mc/mq di Volume costruito (Vc); gli interventi dovranno essere inseriti in un programma di riqualificazione dell'impianto urbano ed essere subordinati ad un Piano di recupero, o altro strumento urbanistico esecutivo, che definisca una nuova sistemazione urbanistica e funzionale.	al ripristino dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari impropriamente alterati o comunque difforni dall'originario progetto di sistemazione urbana; b) gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto c), adeguatamente documentati attraverso un'analisi tipo-morfologica del tessuto insediativo, degli aspetti architettonici del manufatto oggetto della modifica, potranno consentire variazioni di sagoma e prospetti, purché sia garantito un adeguato inserimento nel contesto circostante, in termini di collocazione sul lotto, relazione con gli spazi pubblici e con gli edifici contermini; c) gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto f) sono finalizzati alla riqualificazione dei piani-pilotis per garantire una maggiore integrazione funzionale anche attraverso l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non residenziali; a tal fine, è consentita l'edificazione dei piani-pilotis fino al 50% della superficie coperta, eccetto che nel Villaggio Olimpico e a Decima; d) gli interventi di categoria Nuova costruzione sono soggetti alle seguenti condizioni: la nuova SUL non potrà eccedere il 10% della SUL esistente relativa all'intero impianto urbano di riferimento; almeno il 50% della nuova SUL dovrà essere a destinazione pubblica; l'indice fondiario non potrà superare il 50% dell'indice fondiario medio dell'impianto urbano e in nessun caso i 5 mc/mq di Volume costruito (Vc); gli interventi dovranno tener conto dell'inserimento nel contesto urbano.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole.	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione della destinazione Rurale.
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6.</i>
Art.34. Edifici isolati (T9)	Art.34. Edifici isolati (T9)
1. Sono Edifici isolati gli edifici seriali o speciali che non rivestono un particolare interesse storico, architettonico o monumentale, collocati in posizione singolare e autonoma rispetto ai tessuti contigui, nei	1. Sono Edifici isolati gli edifici seriali o speciali che non rivestono un particolare interesse storico, architettonico o monumentale, collocati in posizione singolare e autonoma rispetto ai tessuti contigui, nei



confronti dei quali presentano un carattere di diversità tipomorfologica e una frequente mancanza di integrazione dimensionale e funzionale, e generalmente caratterizzati dalla presenza di aree di pertinenza verdi o pavimentate, riconoscibili e definite.	confronti dei quali presentano un carattere di diversità tipomorfologica e una frequente mancanza di integrazione dimensionale e funzionale, e generalmente caratterizzati dalla presenza di aree di pertinenza verdi o pavimentate, riconoscibili e definite.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: a) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; b) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto e/o adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; c) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, di edifici che presentino la perdita irreversibile dei caratteri tipologici, formali e costruttivi in assenza di valore architettonico; d) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità del Tessuto; e) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia anche con interventi di demolizione e ricostruzione, senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti).
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie</i>



	<i>di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
3. Per gli interventi di categoria RE2 e DR , i volumi demoliti per le finalità di cui alla lett. d) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T9 , possono essere riedificati attraverso una diversa sagoma dei nuovi edifici.	3. Per gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto b) e demolizione e ricostruzione , i corpi di fabbrica accessori che hanno occupato gli spazi aperti interni demoliti possono essere riedificati attraverso anche modifiche di sagoma e prospetti .
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con l'ulteriore esclusione delle "medie strutture di vendita" e delle destinazioni Agricole . La destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al 1° Municipio: eventuali localizzazioni all'interno del 1° Municipio sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con l'ulteriore esclusione delle "medie strutture di vendita" e della destinazione Rurale . La destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al 1° Municipio: eventuali localizzazioni all'interno del 1° Municipio sono consentite solo previa redazione uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6.</i>
Art.35. Nuclei storici isolati (T10)	Art.35. Nuclei storici isolati (T10)
1. Sono Nuclei storici isolati gli insediamenti sorti in posizione emergente dell'Agro romano sulle principali vie di comunicazione stradali e fluviali, come individuati nel capitolo 8.1 dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", tutti contraddistinti dalla presenza di un castello o di una emergenza fortificata con cinta muraria entro la quale si raccolgono case rurali e pochi edifici speciali (il palazzo-castello, la villa-fattoria, la chiesa) che delimitano spazi aperti architettonicamente definiti.	1. Sono Nuclei storici isolati gli insediamenti sorti in posizione emergente dell'Agro romano sulle principali vie di comunicazione stradali e fluviali, come individuati nel capitolo 8.1 dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", tutti contraddistinti dalla presenza di un castello o di una emergenza fortificata con cinta muraria entro la quale si raccolgono case rurali e pochi edifici speciali (il palazzo-castello, la villa-fattoria, la chiesa) che delimitano spazi aperti architettonicamente definiti.
2. Riguardo alle categorie d'intervento ammesse, alle relative prescrizioni particolari e alle destinazioni d'uso consentite, si applicano rispettivamente i dispositivi di cui all'art. 27, commi 2, 3, 4. Sono consentite altresì le funzioni Agricole.	2. Sono ammessi gli interventi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia , come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: a) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di



	ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; b) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, purché siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente di edifici realizzati successivamente al piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; c) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità dei Tessuti; d) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia sui singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione fino alla SUL e al Vft preesistenti purché sia possibile accertarne la legittimità della preesistenza e la loro consistenza e con un'altezza non superiore a quella degli edifici circostanti di carattere storico-artistico e comunque dell'edificio contermini più alto. Per le prescrizioni particolari e alle destinazioni d'uso consentite, si applicano rispettivamente i dispositivi di cui all'art.27, commi 3, 4. Sono consentite altresì le funzioni Rurali.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
Art.35 bis. Nuclei isolati di recente realizzazione* <i>*introdotto con Ordinanza del Sindaco di Roma – Commissario Delegato ai sensi dell'OPCM n.3543/2006 Ordinanze n.343/2010 e 448/2012 -</i>	Art.35 bis. Nuclei isolati di recente realizzazione
1.Nel Tessuto T11 sono consentiti gli interventi di MO, MS, RC, come definiti dall'art.9, gli interventi di categoria RE1, come definiti dall'art.25 comma 4 lett a). Nel Tessuto T11 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art.6:	1. Nel Tessuto T11 sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con la seguente specifica:



a) commerciali limitatamente alle "piccole" e "medie" strutture di vendita b) Parcheggi non pertinenziali	- è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art.6: a) commerciali limitatamente alle "piccole" e "medie" strutture di vendita b) Parcheggi non pertinenziali
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
Art.36. Edifici e complessi speciali. Norme Generali	Art.36. Edifici e complessi speciali. Norme Generali
1. Si intendono per <i>Edifici e complessi speciali</i> della Città storica i complessi archeologico-monumentali e gli edifici speciali singoli e aggregati, comprensivi degli spazi aperti di pertinenza e di quelli pubblici (piazze, strade, giardini) ad essi connessi in un rapporto di inscindibile unità, che assumono o possono assumere nella struttura urbana una notevole rilevanza urbanistica, morfologica, simbolica e funzionale.	1. Si intendono per <i>Edifici e complessi speciali</i> della Città storica i complessi archeologico-monumentali e gli edifici speciali singoli e aggregati, comprensivi degli spazi aperti di pertinenza e di quelli pubblici (piazze, strade, giardini) ad essi connessi in un rapporto di inscindibile unità, che assumono o possono assumere nella struttura urbana una notevole rilevanza urbanistica, morfologica, simbolica e funzionale.
2. Gli <i>Edifici e complessi speciali</i> sono individuati nell'elaborato 2."Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, e si articolano in: - CAM-Centro archeologico monumentale; - C1-Capisaldi architettonici e urbani; - C2-Ville storiche; - C3-Grandi attrezzature e impianti post-unitari; - C4-Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale.	2. Gli <i>Edifici e complessi speciali</i> sono individuati nell'elaborato 2."Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, e si articolano in: - CAM-Centro archeologico monumentale; - C1-Capisaldi architettonici e urbani; - C2-Ville storiche; - C3-Grandi attrezzature e impianti post-unitari; - C4-Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale.
3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici delle diverse componenti, come descritti nella parte III dell'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi": le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'art. 2, comma 5.	3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici delle diverse componenti, come indicati nell'Elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi": le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'art. 2, comma 5.
Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento	Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento



4. Le categorie d'intervento, di cui all'art. 9, da applicare agli Edifici e complessi speciali della Città storica, sono così ulteriormente specificate: a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione, anche mediante adeguamento funzionale dei caratteri tipologici, formali e costruttivi preesistenti, impropriamente alterati da interventi successivi al Piano regolatore del 1983, e che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; tale categoria è ammessa per gli Edifici e complessi speciali CAM, C1, C2, C3, C4; b) RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli edifici o complessi, come distintamente individuati nelle specifiche norme di componente; categoria ammessa per gli Edifici e complessi speciali C1, C3; c) DR1: Demolizione, anche senza ricostruzione, e comunque senza aumento di SUL, di edifici privi di valore storico-architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1983, finalizzata alla valorizzazione architettonica e funzionale dei luoghi e dell'intero complesso, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti; categoria ammessa sugli Edifici e complessi speciali CAM, C1, C2; d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o complessi privi di valore storico-architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti; categoria ammessa per gli Edifici e complessi speciali C3.	4. Le categorie d'intervento di cui l'art.9 sono specificate nei singoli Edifici e complessi speciali.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
5. Negli interventi di categoria RC e RE1 finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se	5. Negli interventi di categoria Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se



interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.	interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001.</i>
6. Gli adeguamenti funzionali e gli adeguamenti tecnici e tecnologici, anche prescritti da norme di settore vigenti, non devono arrecare pregiudizio alla qualità architettonica del progetto di trasformazione di ogni categoria d'intervento o all'integrità dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di interesse storico-architettonico.	6. Gli adeguamenti funzionali e gli adeguamenti tecnici e tecnologici, anche prescritti da norme di settore vigenti, non devono arrecare pregiudizio alla qualità architettonica del progetto di trasformazione di ogni categoria d'intervento o all'integrità dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di interesse storico-architettonico.
7 Negli <i>Edifici e complessi speciali</i> C2 e C4 sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici delle diverse componenti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi". I frazionamenti volti alla creazione di unità residenziali sono ammessi solo per le destinazioni abitative esistenti, con il limite minimo di 45 mq per singola abitazione.	7. Negli <i>Edifici e complessi speciali</i> C2 e C4 sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici delle diverse componenti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi". I frazionamenti volti alla creazione di unità residenziali sono ammessi solo per le destinazioni abitative esistenti, con il limite minimo di 45 mq per singola abitazione.
8 Per le aree libere di pertinenza degli edifici, gli interventi sono specificati nella normativa delle diverse componenti; in ogni caso, se non diversamente prescritto, le parti a verdi esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli.	8. Per le aree libere di pertinenza degli edifici, gli interventi sono specificati nella normativa delle diverse componenti; in ogni caso, se non diversamente prescritto, le parti a verdi esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli.
9. Gli interventi di categoria RE e DR, come definiti dall'art. 9, sono consentiti solo se esplicitamente ammessi dalle specifiche norme di componente e alle condizioni da esse stabilite, con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE sono consentiti con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, nonché gli interventi di categoria RE estesi a più edifici, lotti, spazi aperti contigui, nonché gli interventi di categoria RC e RE1 che comportino un aumento della SUL superiore al 15%, sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento di intervento indiretto, adeguato alle regole del tessuto e del contesto urbano di riferimento; c) l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a, se ammesse dalle norme specifiche di tessuto, è subordinato a Piano di recupero, di cui all'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo, che verifichi la sostenibilità urbanistica e ambientale dell'intervento.	9. Gli interventi ammessi negli Edifici e complessi speciali si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia sono consentiti con modalità diretta; b) sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato: gli interventi di categoria Ristrutturazione Edilizia compreso la demolizione e ricostruzione, se estesi a più edifici, lotti, spazi aperti contigui ovvero che comportino aumento di SUL superiore al 15%, fermo la normativa sovraordinata. E' ammessa la facoltà di intervenire attraverso Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta; c) sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n.457/1978, o di altro strumento di modalità



	attuativa indiretta gli interventi che comportino l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a se ammesse dalle norme specifiche di tessuto, ai fini della verifica di sostenibilità urbanistica e ambientale dell'intervento.
	<i>Nel comma si introduce la modalità convenzionata, così come definita all'art.12, per una maggiore semplificazione dell'attuazione degli interventi. Resta comunque valida la facoltà di intervenire con uno strumento indiretto così come l'obbligo, ad esempio, per interventi con CU/a ai fini del controllo dell'incremento dei carichi urbanistici/pesi insediativi in conformità alle previsioni del PRG vigente: Per la categoria Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nel caso di specie "fedele", si propone, in riferimento a quanto stabilito al comma 1 ter dell'art 2 bis del DPR 380/2001⁸ la modalità convenzionata.</i>
Applicazione degli istituti di perequazione 10. Agli interventi di categoria DR1, senza ricostruzione, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.	Applicazione degli istituti di perequazione 10. Agli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia con demolizione senza ricostruzione, di edifici privi di valore storico-architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, finalizzata alla valorizzazione architettonica e funzionale dei luoghi e dell'intero complesso, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria RE, DR, che ecceda gli	Il comma è abrogato in quanto inserito nel comma successivo

⁸ Comma 1 ter l'articolo 2 bis del DPR 380: "In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.



incentivi di cui all'art. 21, ridotti della metà, si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.	
12 Sono altresì soggetti a contributo straordinario gli interventi di riconversione d'uso, come espressamente previsti dall'art. 38, comma 5, e dall'art. 40, comma 4.	12. Sono soggetti a contributo straordinario gli interventi di riconversione d'uso, come espressamente previsti dall'art. 38, comma 5 e dall'art. 40, comma 4, e alla SUL aggiuntiva che ecceda gli incentivi di cui all'art.21, ridotti della metà.
	<i>Si inserisce la specifica della corresponsione del contributo straordinario di cui all'art.20 per la SUL aggiuntiva di cui al comma 11 abrogato.</i>
13 Negli <i>Edifici e complessi speciali</i> le destinazioni d'uso compatibili sono prioritariamente quelle originarie; sono comunque consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina degli <i>Edifici e complessi speciali</i> , le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: a) Abitativo ; b) Commerciali ; c) Servizi ; d) <i>Turistico-ricettive</i> , limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motel); e) <i>Produttive</i> , limitatamente all'"artigianato produttivo"; f) <i>Agricole</i> , limitatamente alle "abitazioni agricole"; g) Parcheggi non pertinenziali .	13. Negli Edifici e complessi speciali le destinazioni d'uso compatibili sono prioritariamente quelle originarie; sono comunque consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina degli <i>Edifici e complessi speciali</i> , le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: a) <i>Residenziale</i> ; b) <i>Turistico-ricettiva</i> , limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motels); c) <i>Produttiva e Direzionale</i> , con esclusione delle destinazioni "industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini e logistica"; d) <i>Commerciale</i> ; e) <i>Rurale</i> , limitatamente alle "abitazioni agricole".
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6.</i>
14 Agli <i>Edifici e complessi speciali</i> , si applica quanto previsto dall'art. 25, commi 15, 16 e 17.	14. Agli Edifici e complessi speciali, si applica quanto previsto dall'art. 25, commi 15, 16, 17.
Art.37. Centro archeologico monumentale (CAM)	Art.37. Centro archeologico monumentale (CAM)
1. Il <i>Centro archeologico monumentale</i> è costituito dal complesso di elementi architettonici e urbani che, per il proprio valore storico, archeologico, architettonico, monumentale e ambientale, nonché per la qualità e il carattere delle stratificazioni e delle reciproche relazioni a cui hanno dato luogo, assumono valore fondante della forma urbana di Roma; la zona si impenna sul sistema dei Fori e dei Colli relativi all'antico insediamento e si estende fino al Tevere, al Circo Massimo e alle Terme di Caracalla.	1. Il <i>Centro archeologico monumentale</i> è costituito dal complesso di elementi architettonici e urbani che, per il proprio valore storico, archeologico, architettonico, monumentale e ambientale, nonché per la qualità e il carattere delle stratificazioni e delle reciproche relazioni a cui hanno dato luogo, assumono valore fondante della forma urbana di Roma; la zona si impenna sul sistema dei Fori e dei Colli relativi all'antico insediamento e si estende fino al Tevere, al Circo Massimo e alle Terme di Caracalla.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1 e DR1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5, nonché ogni intervento necessario per	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come



il rinvenimento, la conservazione e la valorizzazione dei beni archeologici.	definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche, nonché ogni intervento necessario per il rinvenimento, la conservazione e la valorizzazione dei beni archeologici: a) è ammessa la Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione, - anche mediante adeguamento funzionale - dei caratteri tipologici, formali e costruttivi preesistenti, impropriamente alterati da interventi successivi al Piano regolatore del 1883, e che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; b) è ammessa la Ristrutturazione edilizia con demolizione, anche senza ricostruzione, e comunque senza aumento di SUL, di edifici privi di valore storico-architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, finalizzata alla valorizzazione architettonica e funzionale dei luoghi e dell'intero complesso, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità dei singoli edifici e complessi speciali</i>
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) gli interventi sui beni archeologici, unitamente a quelli di cui alla lett. b), sono promossi e coordinati dal Progetto Fori, all'interno dell'Ambito di programmazione strategica "Parco dei Fori e dell'Appia antica", di cui all'art. 64; b) gli interventi di valorizzazione degli spazi pubblici oltre a garantire la fruizione pedonale, devono mantenere i caratteri storicamente consolidati utilizzando tecniche e materiali tradizionali, elementi di arredo urbano, segnaletica, cc., la cui scelta è subordinata alla redazione di progetti unitari degli spazi aperti adeguati alla identità storico-architettonica di ciascun luogo.	3. Valgono le seguenti prescrizioni: a) gli interventi sugli edifici e sui beni archeologici, unitamente a quelli di cui alla lett. b) e c) del presente comma sono promossi e coordinati dal Progetto Fori, all'interno dell'Ambito di programmazione strategica "Parco dei Fori e dell'Appia antica", di cui all'art. 64; b) gli interventi di valorizzazione degli spazi pubblici oltre a garantire la fruizione pedonale, devono mantenere i caratteri storicamente consolidati utilizzando tecniche e materiali tradizionali, elementi di arredo urbano, segnaletica, ecc., la cui scelta è subordinata alla redazione di progetti unitari degli spazi aperti adeguati alla identità storico-architettonica di ciascun luogo. c) nell'ambito degli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2, ed esclusivamente al fine della conservazione dei Beni culturali e della valorizzazione delle modalità di fruizione delle aree e degli edifici esistenti, sono ammessi incrementi della



	SUL finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e all'adeguamento funzionale degli edifici o dei complessi ovvero al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1 (porticati, androni, vani scala, logge ecc.). L'ammissibilità di tali interventi è limitata esclusivamente all'inserimento delle attività di cui al successivo co.4 lett. b)
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità dei singoli edifici e complessi speciali. Si specifica la possibilità di poter incrementare SUL solo per l'inserimento di funzione accessorie alle funzioni esistenti.</i>
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le seguenti destinazioni: Abitativo ; "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio", "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq; Turistico-ricettive ; Produttive ; Agricole ; Parcheggi non pertinenti . b) le "piccole strutture di vendita" e i "pubblici esercizi" sono ammessi solo se interni e connessi ad attività museali ed espositive (librerie, bar, caffetterie e ristoranti); c) la compresenza di diverse funzioni è ammissibile nel rispetto dell'identità architettonica, spaziale e strutturale dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità o del complesso edilizio; d) negli spazi aperti interni non sono ammesse variazioni delle destinazioni d'uso di corti, chioschi o giardini di edifici pre-unitari.	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le seguenti destinazioni: Residenziale ; "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio", "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq; Turistico-ricettive ; Rurale ; Parcheggi non pertinenti . b) le "piccole strutture di vendita" e i "pubblici esercizi" sono ammessi solo se interni e connessi ad attività museali ed espositive (servizi per l'accessibilità, biglietterie, info-point, spazi espositivi, servizi igienici , librerie, bar, caffetterie e ristoranti); c) la compresenza di diverse funzioni è ammissibile nel rispetto dell'identità architettonica, spaziale e strutturale dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità o del complesso edilizio; d) negli spazi aperti interni non sono ammesse variazioni delle destinazioni d'uso di corti, chioschi o giardini di edifici pre-unitari.
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6 e si specifica l'ammissibilità di funzioni complementari a servizio di attività esistenti.</i>
Art.38. Capisaldi architettonici e urbani (C1)	Art.38. Capisaldi architettonici e urbani (C1)
1. Sono Capisaldi architettonici e urbani gli edifici e i complessi speciali di rilevante pregio architettonico che hanno conformato e conformano la struttura urbana e le sue gerarchie monumentali in esito alla realizzazione di precise intenzionalità progettuali, caratterizzati da un rapporto complesso e	1. Sono Capisaldi architettonici e urbani gli edifici e i complessi speciali di rilevante pregio architettonico che hanno conformato e conformano la struttura urbana e le sue gerarchie monumentali in esito alla realizzazione di precise intenzionalità progettuali, caratterizzati da un rapporto complesso e



inscindibile, di carattere architettonico e urbano, tra il singolo edificio o il complesso di edifici speciali e l'intorno spaziale aperto ad esso strettamente connesso, formato da strade, piazze con relative fronti prospicienti, giardini ed elementi architettonici singolari.	inscindibile, di carattere architettonico e urbano, tra il singolo edificio o il complesso di edifici speciali e l'intorno spaziale aperto ad esso strettamente connesso, formato da strade, piazze con relative fronti prospicienti, giardini ed elementi architettonici singolari.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5.	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: a) è ammessa la Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione, - anche mediante adeguamento funzionale - dei caratteri tipologici, formali e costruttivi preesistenti, impropriamente alterati da interventi successivi al Piano regolatore del 1883, e che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; b) è ammessa la Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli edifici o complessi; c) è ammessa la Ristrutturazione edilizia con demolizione, anche senza ricostruzione, e comunque senza aumento di SUL, di edifici privi di valore storico- architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, finalizzata alla valorizzazione architettonica e funzionale dei luoghi e dell'intero complesso, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità dei singoli edifici e complessi speciali</i>
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) gli interventi di categoria RE2 sono ammessi nei soli casi di edifici, anche di interesse storico-architettonico, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, con tipologia edilizia "ad impianto seriale" e ad "impianto seriale complesso" di cui ai capitoli 4c.3 e 4c.4 dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", nei quali la rilevante altezza degli ambienti interni renda necessario un migliore	3.Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto b), sono ammessi nei soli casi di edifici, anche di interesse storico-architettonico, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, con tipologia edilizia "ad impianto seriale" e ad "impianto seriale complesso" censiti in Carta per la Qualità (G1 e G2), nei quali la rilevante altezza degli ambienti interni renda necessario un migliore



utilizzo dello spazio, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative sia degli ambienti stessi che delle facciate esterne; per tali interventi, si prescinde dalla verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico, di cui all'art. 24, comma 6; b) gli interventi di valorizzazione degli spazi pubblici che costituiscono il contesto spaziale strettamente connesso a ciascun Caposaldo, oltre a garantire la fruizione pedonale, devono mantenere i caratteri storicamente consolidati utilizzando tecniche e materiali, elementi di arredo urbano, segnaletica, ecc., definiti in sede di progetti unitari degli spazi aperti che precisino le trasformazioni previste in relazione alla identità storico-architettonica di ciascun luogo. Gli interventi sugli edifici prospicienti i <i>Capisaldi architettonici ed urbani</i>, devono prevedere soluzioni progettuali coerenti con la rilevanza architettonica di detti Capisaldi, tenendo conto delle indicazioni contenute nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi".	utilizzo dello spazio, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative sia degli ambienti stessi che delle facciate esterne; per tali interventi, si prescinde dalla verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico, di cui all'art. 24, comma 6; b) gli interventi di valorizzazione degli spazi pubblici che costituiscono il contesto spaziale strettamente connesso a ciascun Caposaldo, oltre a garantire la fruizione pedonale, devono mantenere i caratteri storicamente consolidati utilizzando tecniche e materiali, elementi di arredo urbano, segnaletica, ecc., definiti in sede di progetti unitari degli spazi aperti che precisino le trasformazioni previste in relazione alla identità storico-architettonica di ciascun luogo. Gli interventi sugli edifici prospicienti i <i>Capisaldi architettonici ed urbani</i>, devono prevedere soluzioni progettuali coerenti con la rilevanza architettonica di detti Capisaldi.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità dei singoli edifici e complessi speciali</i>
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le seguenti destinazioni: Abitative; "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio", "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq; Turistico-ricettive; Produttive; Agricole; b) le "piccole strutture di vendita" e i "pubblici esercizi" sono ammessi solo se interni e connessi alle attività museali ed espositive e alle attrezzature collettive in generale, previste nel Caposaldo (librerie e negozi con categorie merceologiche attinenti, bar, caffetterie e ristoranti); c) la compresenza di diverse funzioni è ammissibile nel rispetto dell'identità architettonica, spaziale e strutturale dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità o del complesso edilizio; d) negli spazi aperti interni non sono ammesse variazioni delle destinazioni d'uso di corti, chiostri o giardini di edifici pre-unitari; e) i <i>Parcheggi non pertinenziali</i>, oltre a quanto previsto dall'art. 7, comma 7, sono ammessi nei piani interrati degli edifici dei Capisaldi	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le seguenti destinazioni Residenziale; "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio", "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq; Turistico-ricettiva; Rurale; b) le "piccole strutture di vendita" e i "pubblici esercizi" sono ammessi solo se interni e connessi alle attività museali ed espositive e alle attrezzature collettive in generale, previste nel Caposaldo (librerie e negozi con categorie merceologiche attinenti, bar, caffetterie e ristoranti); c) la compresenza di diverse funzioni è ammissibile nel rispetto dell'identità architettonica, spaziale e strutturale dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità o del complesso edilizio; d) negli spazi aperti interni non sono ammesse variazioni delle destinazioni d'uso di corti, chiostri o giardini di edifici pre-unitari; e) i <i>Parcheggi non pertinenziali</i>, oltre a quanto previsto dall'art. 7, comma 7, sono ammessi nei piani interrati degli edifici dei Capisaldi realizzati



realizzati dopo il Piano del 1883, anche con le necessarie aperture al piano terreno, purché non in contrasto con i caratteri tipomorfologici degli edifici e degli spazi aperti.	dopo il Piano del 1883, anche con le necessarie aperture al piano terreno, purché non in contrasto con i caratteri tipomorfologici degli edifici e degli spazi aperti.
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6.</i>
5. Nei <i>Capisaldi architettonici e urbani</i> successivi al Piano regolatore del 1883, sono altresì ammesse, mediante il programma d'intervento di cui all'art. 20, LR n. 33/1999 o programmi coordinati di valorizzazione funzionale dei capisaldi, le seguenti destinazioni d'uso: "attrezzature collettive" a CU/a; "medie strutture di vendita", con specialità merceologiche confacenti al pregio architettonico degli edifici e fino al 20% della SUL complessiva dell'Unità edilizia; "pubblici esercizi". I cambi di destinazione d'uso a "medie strutture di vendita" sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.	5. Nei <i>Capisaldi architettonici e urbani</i> successivi al Piano regolatore del 1883, sono altresì ammesse, mediante il programma d'intervento di cui all'art. 20, LR n. 33/1999 o programmi coordinati di valorizzazione funzionale dei capisaldi, le seguenti destinazioni d'uso: "attrezzature collettive" a CU/a; "medie strutture di vendita", con specialità merceologiche confacenti al pregio architettonico degli edifici e fino al 20% della SUL complessiva dell'Unità edilizia; "pubblici esercizi". I cambi di destinazione d'uso a "medie strutture di vendita" sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.
Art.39. Ville storiche (C2)	Art.39. Ville storiche (C2)
1. Sono <i>Ville storiche</i> gli edifici con tipologia a villa o palazzo, singoli o aggregati ad edifici secondari (casino, palazzina, stalla, rimessa, uccelliera, dipendenza rurale, ecc.), tali da definire un "complesso-villa" caratterizzato dall'inscindibile unità con lo spazio aperto a parco o giardino, la cui natura e dimensione, anche se oggi residua, ha rivestito e riveste un ruolo strutturante nella configurazione urbana.	1. Sono <i>Ville storiche</i> gli edifici con tipologia a villa o palazzo, singoli o aggregati ad edifici secondari (casino, palazzina, stalla, rimessa, uccelliera, dipendenza rurale, ecc.), tali da definire un "complesso-villa" caratterizzato dall'inscindibile unità con lo spazio aperto a parco o giardino, la cui natura e dimensione, anche se oggi residua, ha rivestito e riveste un ruolo strutturante nella configurazione urbana.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1 e DR1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5; a Villa Chigi e Villa Ada sono consentiti interventi diretti di categoria AMP, finalizzati all'ampliamento degli asili nido non eccedente i 200 mq di SUL e 500 mq di area verde di pertinenza.	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia , come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: a) è ammessa la Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione, - anche mediante adeguamento funzionale - dei caratteri tipologici, formali e costruttivi preesistenti, impropriamente alterati da interventi successivi al Piano regolatore del 1883, e che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; b) è ammessa la Ristrutturazione edilizia con demolizione, anche senza ricostruzione, e comunque senza aumento di SUL, di edifici privi di valore storico- architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali



	del contesto, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, finalizzata alla valorizzazione architettonica e funzionale dei luoghi e dell'intero complesso, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti; a Villa Chigi e Villa Ada sono consentiti con modalità diretta interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati all'ampliamento degli asili nido, non eccedente i 200 mq di SUL e 500 mq di area verde di pertinenza.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità dei singoli edifici e complessi speciali</i>
3. Sugli spazi aperti sono ammessi gli interventi di "Restauro ambientale" (REA), ai sensi dell'art. 10, da definire nell'ambito di un progetto unitario che garantisca la conservazione dei caratteri storici, artistici, costruttivi e botanici delle pavimentazioni, dei manufatti e delle piantumazioni esistenti nei giardini storici e nelle aree verdi qualificate.	3. Sugli spazi aperti sono ammessi gli interventi di "Restauro ambientale" (REA), ai sensi dell'art. 10, da definire nell'ambito di un progetto unitario che garantisca la conservazione dei caratteri storici, artistici, costruttivi e botanici delle pavimentazioni, dei manufatti e delle piantumazioni esistenti nei giardini storici e nelle aree verdi qualificate.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le seguenti destinazioni: "abitazioni singole"; "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio", "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq; <i>Turistico ricettivo; Produttivo; Agricole; Parcheggi non pertinenziali</i> ; b) la modifica delle destinazioni d'uso di singoli edifici che compongono il "complesso villa" è consentita solo se compatibile con l'obiettivo di preservare i caratteri tipologici, morfologici e costruttivi degli edifici; c) le destinazioni <i>Agricole</i> sono ammesse unicamente in presenza di attività rurali ancora in atto; d) negli spazi aperti destinati a parchi pubblici possono essere previste attività ludico-ricreative stagionali che non richiedano attrezzature fisse.	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le seguenti destinazioni: abitazioni singole; "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio", "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq; <i>Turistico-ricettivo; "artigianato produttivo", Rurale; Parcheggi non pertinenziali</i> . b) la modifica delle destinazioni d'uso di singoli edifici che compongono il "complesso villa" è consentita solo se compatibile con l'obiettivo di preservare i caratteri tipologici, morfologici e costruttivi degli edifici; c) la destinazione <i>Rurale</i> è ammessa unicamente in presenza di attività rurali ancora in atto; d) negli spazi aperti destinati a parchi pubblici possono essere previste attività ludico-ricreative stagionali che non richiedano attrezzature fisse.
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6.</i>
5. Le piccole strutture di vendita sono ammesse solo per la commercializzazione di prodotti culturali, editoriali e <i>merchandising</i> .	5. Le piccole strutture di vendita sono ammesse solo per la commercializzazione di prodotti culturali, editoriali e <i>merchandising</i> .



Art.40. Grandi attrezzature e impianti post-unitari (C3)	Art.40. Grandi attrezzature e impianti post-unitari (C3)
1. Sono <i>Grandi attrezzature e impianti post-unitari</i> gli edifici e complessi speciali, sedi di grandi attrezzature e impianti realizzati in posizioni marginali dopo l'Unità d'Italia e prevalentemente conclusi al proprio interno.	1. Sono <i>Grandi attrezzature e impianti post-unitari</i> gli edifici e complessi speciali, sedi di grandi attrezzature e impianti realizzati in posizioni marginali dopo l'Unità d'Italia e prevalentemente conclusi al proprio interno.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5.	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: a) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione, - anche mediante adeguamento funzionale - dei caratteri tipologici, formali e costruttivi preesistenti, impropriamente alterati da interventi successivi al Piano regolatore del 1883, e che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; b) è ammessa la Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli edifici o complessi c) è ammessa la Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o complessi privi di valore storico-architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità dei singoli edifici e complessi speciali</i>
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) gli interventi di categoria RE2 sono ammessi per gli stessi edifici e finalità relativi agli interventi di categoria DR2; b) gli interventi di categoria RE2, DR2 non possono ridurre la dimensione delle aree verdi di pertinenza di edifici e complessi speciali né la consistenza di eventuali alberature presenti;	3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punti b) e c), non devono ridurre la dimensione delle aree verdi di pertinenza di edifici e complessi speciali né la consistenza di eventuali alberature presenti; b) è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato, oltre che nel sottosuolo delle unità



c) è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato, oltre che nel sottosuolo delle unità edilizie, sottospazi aperti pavimentati, anche se ciò comporta modifiche delle aperture al piano terreno, purché non in contrasto con i caratteri tipomorfologici degli edifici e degli spazi aperti; d) le pavimentazioni e gli spazi verdi esistenti devono essere reintegrati e ristrutturati con tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'ambiente, nel rispetto dei valori architettonici e dei caratteri tipo-morfologici dei complessi edilizi e degli spazi aperti di pertinenza, con particolare attenzione agli allineamenti e alla gerarchia dei percorsi interni, alla conservazione delle aree verdi permeabili e delle essenze arboree presenti. Dove possibile e compatibilmente con la realizzazione di volumi interrati, le sistemazioni esterne devono prevedere soluzioni costruttive nella scelta delle pavimentazioni, in grado di garantire la permeabilità profonda dei suoli; e) negli spazi aperti interni il 50% della superficie pavimentata può essere destinata a parcheggio di uso pubblico, in funzione delle destinazioni d'uso previste.	edilizie, sotto spazi aperti pavimentati, anche se ciò comporta modifiche delle aperture al piano terreno, purché non in contrasto con i caratteri tipomorfologici degli edifici e degli spazi aperti; c) le pavimentazioni e gli spazi verdi esistenti devono essere reintegrati e ristrutturati con tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'ambiente, nel rispetto dei valori architettonici e dei caratteri tipo-morfologici dei complessi edilizi e degli spazi aperti di pertinenza, con particolare attenzione agli allineamenti e alla gerarchia dei percorsi interni, alla conservazione delle aree verdi permeabili e delle essenze arboree presenti. Dove possibile e compatibilmente con la realizzazione di volumi interrati, le sistemazioni esterne devono prevedere soluzioni costruttive nella scelta delle pavimentazioni, in grado di garantire la permeabilità profonda dei suoli; d) negli spazi aperti interni il 50% della superficie pavimentata può essere destinata a parcheggio di uso pubblico, in funzione delle destinazioni d'uso previste.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità dei singoli edifici e complessi speciali</i>
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le ulteriori esclusioni delle seguenti destinazioni d'uso: Abitativo; "grandi strutture di vendita"; Agricole. L'introduzione di nuove destinazioni d'uso, salvo che riguardi meno del 10% della SUL esistente e con finalità di integrazione delle funzioni principali esistenti, è ammessa tramite Progetti unitari di riconversione funzionale, soggetti a modalità attuativa indiretta e al contributo straordinario di cui all'art. 20.	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le ulteriori esclusioni delle seguenti destinazioni d'uso: Residenziale, "grandi strutture di vendita"; Rurale. L'introduzione di nuove destinazioni d'uso, salvo che riguardi meno del 10% della SUL esistente e con finalità di integrazione delle funzioni principali esistenti, è ammessa tramite Progetti unitari di riconversione funzionale, soggetti a modalità attuativa indiretta e al contributo straordinario di cui all'art. 20.
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6.</i>
Art.41. Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale (C4)	Art.41. Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale (C4)
1. Sono Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale: a) le evidenze archeologico-monumentali e gli edifici e complessi speciali pre-novecenteschi, inglobati nei tessuti esistenti o in una condizione interstiziale	1. Sono Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale: a) le evidenze archeologico-monumentali e gli edifici e complessi speciali pre-novecenteschi, inglobati nei tessuti esistenti o in una condizione interstiziale



rispetto ad essi o comunque dislocati in posizione singolare nel territorio dell'Agro romano, esternamente all'impianto urbano; b) gli edifici e complessi speciali contemporanei, spesso realizzati per assolvere a grandi funzioni e servizi pubblici, riconosciuti come elementi di qualità architettonica e urbana con carattere di autonomia ed eccezionalità rispetto ai tessuti nei quali si trovano inseriti.	rispetto ad essi o comunque dislocati in posizione singolare nel territorio dell'Agro romano, esternamente all'impianto urbano; b) gli edifici e complessi speciali contemporanei, spesso realizzati per assolvere a grandi funzioni e servizi pubblici, riconosciuti come elementi di qualità architettonica e urbana con carattere di autonomia ed eccezionalità rispetto ai tessuti nei quali si trovano inseriti.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5.	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: - è ammessa Ristrutturazione Edilizia esclusivamente finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione, - anche mediante adeguamento funzionale - dei caratteri tipologici, formali e costruttivi preesistenti, impropriamente alterati da interventi successivi al Piano regolatore del 1883, e che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità dei singoli edifici e complessi speciali</i>
3. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le ulteriori esclusioni delle seguenti destinazioni d'uso: "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio", Produttive; Agricole; Parcheggi non pertinenziali.	3. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le ulteriori esclusioni delle seguenti destinazioni d'uso: "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio"; "artigianato produttivo", Rurale; Parcheggi non pertinenziali.
Art.42. Spazi aperti della Città storica	Art.42. Spazi aperti della Città storica
1. Sono <i>Spazi aperti della Città storica</i> tutte le componenti che costituiscono il sistema dei "vuoti" e che, unitamente con le parti costruite, in ragione della riconoscibilità, della compiutezza storico-morfologico-architettonica e della connotazione dei caratteri orografici ed ecologico-ambientali, partecipano alla definizione dell'identità urbana.	1. Sono <i>Spazi aperti della Città storica</i> tutte le componenti che costituiscono il sistema dei "vuoti" e che, unitamente con le parti costruite, in ragione della riconoscibilità, della compiutezza storico-morfologico-architettonica e della connotazione dei caratteri orografici ed ecologico-ambientali, partecipano alla definizione dell'identità urbana.
2. Gli Spazi aperti della Città storica sono individuati nell'elaborato 2."Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, e sono articolati nelle tipologie così definite:	2. Gli Spazi aperti della Città storica sono individuati nell'elaborato 2."Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, e sono articolati nelle tipologie così definite:



a) <i>Giardini configurati</i>: si intendono gli spazi aperti che, per caratteristiche di disegno, articolazione dello spazio, riferimento morfologico-funzionale per i tessuti edilizi prospicienti, rappresentano componenti strutturanti e riconoscibili della Città storica; b) <i>Spazi verdi conformati dal costruito</i>: si intendono gli spazi aperti attualmente non ancora configurati secondo una tipologia e un assetto riconoscibili e compiuti e che, per <i>caratteristiche</i> morfologiche, funzionali e posizionali sono potenzialmente partecipi della definizione di parti di tessuti e di ambiti urbani; c) <i>Verde di arredo</i>: si intendono gli spazi aperti definiti, come aiuole spartitraffico, elementi di arredo di piazze e viali, alberature stradali, ecc.; d) <i>Spazi prevalentemente attrezzati per attività sportive e del tempo libero</i>: si intendono gli spazi aperti ospitanti impianti per lo sport e lo svago, prevalentemente all'aria aperta e/o attrezzati con strutture mobili (coperture stagionali, ecc.), comprese strutture fisse e/o edifici isolati strettamente connessi con le attività sportive (quali: spogliatoi, punti di ristoro, residenza della sorveglianza ecc.); e) <i>Verde fluviale a caratterizzazione naturalistica</i>: si intendono gli spazi aperti localizzati lungo alcune sponde del fiume Tevere e a caratterizzazione naturalistica, che configurano un paesaggio fluviale di grande rilevanza storica, urbana e ambientale da preservare; f) <i>Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale</i>: si intendono gli spazi aperti che mantengono inalterati i caratteri paesaggistico-ambientali e che, in riferimento al valore morfologico nonché all'estensione spesso rilevante, costituiscono componenti strutturanti e riconoscibili della Città storica.	a) <i>Giardini configurati</i>: si intendono gli spazi aperti che, per caratteristiche di disegno, articolazione dello spazio, riferimento morfologico-funzionale per i tessuti edilizi prospicienti, rappresentano componenti strutturanti e riconoscibili della Città storica; b) <i>Spazi verdi conformati dal costruito</i>: si intendono gli spazi aperti attualmente non ancora configurati secondo una tipologia e un assetto riconoscibili e compiuti e che, per caratteristiche morfologiche, funzionali e posizionali sono potenzialmente partecipi della definizione di parti di tessuti e di ambiti urbani; c) <i>Verde di arredo</i>: si intendono gli spazi aperti definiti, come aiuole spartitraffico, elementi di arredo di piazze e viali, alberature stradali, ecc.; d) <i>Spazi prevalentemente attrezzati per attività sportive e del tempo libero</i>: si intendono gli spazi aperti ospitanti impianti per lo sport e lo svago, prevalentemente all'aria aperta e/o attrezzati con strutture mobili (coperture stagionali, ecc.), comprese strutture fisse e/o edifici isolati strettamente connessi con le attività sportive (quali: spogliatoi, punti di ristoro, residenza della sorveglianza ecc.); e) <i>Verde fluviale a caratterizzazione naturalistica</i>: si intendono gli spazi aperti localizzati lungo alcune sponde del fiume Tevere e a caratterizzazione naturalistica, che configurano un paesaggio fluviale di grande rilevanza storica, urbana e ambientale da preservare; f) <i>Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale</i>: si intendono gli spazi aperti che mantengono inalterati i caratteri paesaggistico-ambientali e che, in riferimento al valore morfologico nonché all'estensione spesso rilevante, costituiscono componenti strutturanti e riconoscibili della Città storica.
3. Gli elementi di cui ai punti a), b), d), e) di cui al precedente comma 2 sono accorpati nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, sotto una unica voce <i>Spazi aperti</i>, con destinazione a verde pubblico.	3. Gli elementi di cui ai punti a), b), d), e) di cui al precedente comma 2 sono accorpati nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, sotto una unica voce <i>Spazi aperti</i>, con destinazione a verde pubblico.
4. Rientrano altresì negli <i>Spazi aperti della Città storica</i> le strade, i viali, i ponti, le piazze, le emergenze naturalistiche ed i filari arborei individuati nell'elaborato G1. "Carta per la qualità".	4. Rientrano altresì negli <i>Spazi aperti della Città storica</i> le strade, i viali, i ponti, le piazze, le emergenze naturalistiche ed i filari arborei individuati nell'elaborato G1. "Carta per la qualità".
5. Negli Spazi aperti di cui al precedente comma 2, oltre agli interventi di categoria MO, MS e RC, sono ammessi interventi di categoria RE1 e DR1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5, in base alle diverse caratteristiche degli edifici o impianti esistenti, nonché le categorie d'intervento ambientale cui	5. Negli Spazi aperti di cui al precedente comma 2, oltre agli interventi di categoria, ai sensi dell'art.9, Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Restauro e Risanamento conservativo, sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione edilizia, di cui all'art.36, commi



all'art. 10. In caso di interventi di categoria VLA, come definita dall'art. 10, comma 6, sono consentiti, con modalità attuativa indiretta, interventi di nuova edificazione o di ampliamento fino a un indice territoriale ET di 0,05 mq/mq, per le attrezzature di cui all'art. 85, lett. d) ed e). Per gli edifici esistenti sono consentite le destinazioni, anche a gestione privata, di cui all'art. 85.	4 e 5, in base alle diverse caratteristiche degli edifici o impianti esistenti così meglio specificati: a) Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione, - anche mediante adeguamento funzionale - dei caratteri tipologici, formali e costruttivi preesistenti, impropriamente alterati da interventi successivi al Piano regolatore del 1883, e che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; b) Ristrutturazione edilizia con demolizione, anche senza ricostruzione, e comunque senza aumento di SUL, di edifici privi di valore storico-architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, finalizzata alla valorizzazione architettonica e funzionale dei luoghi e dell'intero complesso, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti. Sono ammesse le categorie d'intervento ambientale cui all'art. 10. In caso di interventi di categoria VLA, come definita dall'art. 10, comma 6, sono consentiti, con modalità attuativa indiretta, interventi di nuova edificazione o di ampliamento fino a un indice territoriale ET di 0,05 mq/mq, per le attrezzature di cui all'art. 85, lett. d) ed e). Per gli edifici esistenti sono consentite le destinazioni, anche a gestione privata, di cui all'art. 85.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità dei singoli edifici e complessi speciali</i>
6. Gli interventi che necessitano di titolo abilitativo sono individuati e regolati da specifici progetti unitari estesi all'intera area, predisposti dal Comune o dai proprietari. In assenza di tali progetti unitari, sui fabbricati e impianti non sono consentiti cambi di destinazione d'uso e frazionamenti delle unità immobiliari; sulle aree scoperte, sono consentiti esclusivamente le categorie di intervento ambientale, di cui all'art. 10.	6. Gli interventi che necessitano di titolo abilitativo sono individuati e regolati da specifici progetti unitari estesi all'intera area, predisposti dal Comune o dai proprietari. In assenza di tali progetti unitari, sui fabbricati e impianti non sono consentiti cambi di destinazione d'uso e frazionamenti delle unità immobiliari; sulle aree scoperte, sono consentiti esclusivamente le categorie di intervento ambientale, di cui all'art. 10.
7. Per gli Spazi aperti compresi nel Centro archeologico monumentale e per quelli di pertinenza di Ville storiche o di Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale, gli interventi	7. Per gli Spazi aperti compresi nel Centro archeologico monumentale e per quelli di pertinenza di Ville storiche o di Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale, gli interventi



sono subordinati alle prescrizioni contenute rispettivamente nei precedenti articoli 37, 39, 41.	sono subordinati alle prescrizioni contenute rispettivamente nei precedenti articoli 37, 39, 41.
8. Per gli <i>Spazi aperti</i> compresi nei <i>Capisaldi architettonici ed urbani</i> di cui all'art. 38, gli interventi devono prevedere soluzioni progettuali coerenti con la rilevanza architettonica dei luoghi, secondo le indicazioni contenute nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi".	8. Per gli <i>Spazi aperti</i> compresi nei <i>Capisaldi architettonici ed urbani</i> di cui all'art. 38, gli interventi devono prevedere soluzioni progettuali coerenti con la rilevanza architettonica dei luoghi, secondo le indicazioni contenute nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi".
9. In presenza di elementi archeologico-monumentali e comunque di valore storico-artistico-testimoniale, o di elementi di arredo con valore architettonico e/o scultoreo, gli interventi devono tendere a definire spazi di relazione architettonicamente compiuti e riconoscibili alla scala urbana. In particolare, nella fascia di m. 50 in corrispondenza delle Mura, di cui all'art. 25 comma 13, valgono le limitazioni circa l'installazione di strutture e attrezzature, anche temporanee e precarie, contenute nel DM Beni Culturali e Ambientali del 3 giugno 1986.	9. In presenza di elementi archeologico-monumentali e comunque di valore storico-artistico-testimoniale, o di elementi di arredo con valore architettonico e/o scultoreo, gli interventi devono tendere a definire spazi di relazione architettonicamente compiuti e riconoscibili alla scala urbana. In particolare, nella fascia di m. 50 in corrispondenza delle Mura, di cui all'art. 25 comma 13, valgono le limitazioni circa l'installazione di strutture e attrezzature, anche temporanee e precarie, contenute nel DM Beni Culturali e Ambientali del 3 giugno 1986.
10. Gli elementi di arredo esistenti negli <i>Spazi aperti della Città storica</i> quali pozzi, fontane, gazebo, ecc., qualora costituiscano parte integrante del disegno dello spazio aperto pubblico, devono essere conservati e gli interventi ammessi sono di categoria MO e RC .	10. Gli elementi di arredo esistenti negli <i>Spazi aperti della Città storica</i> quali pozzi, fontane, gazebo, ecc., qualora costituiscano parte integrante del disegno dello spazio aperto pubblico, devono essere conservati e gli interventi ammessi sono di categoria Manutenzione Ordinaria o Risanamento e Restauro conservativo .
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
11. Gli interventi di arredo degli <i>Spazi aperti</i> della Città storica (sistemazione di: sedute, contenitori rifiuti, chioschi, pensiline e coperture, fioriere, servizi igienici, contenitori postali, cabine telefoniche, cartellonistica pubblicitaria, fermate trasporto pubblico, ecc.) devono essere relazionate con il contesto, in modo tale che la disposizione non risulti casuale o incoerente con lo spazio circostante.	11. Gli interventi di arredo degli <i>Spazi aperti</i> della Città storica (sistemazione di: sedute, contenitori rifiuti, chioschi, pensiline e coperture, fioriere, servizi igienici, contenitori postali, cabine telefoniche, cartellonistica pubblicitaria, fermate trasporto pubblico, ecc.) devono essere relazionate con il contesto, in modo tale che la disposizione non risulti casuale o incoerente con lo spazio circostante.

Titolo II Sistema insediativo – Capo 1° Componenti del sistema insediativo

Capo 3° Città Consolidata

Gli articoli oggetto di revisione in questa prima fase di rivisitazione della normativa sono:

Art. 45 Tessuti della Città consolidata. Norme generali

Art. 46 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta 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

- Obiettivo: semplificazione, chiarificazione delle categorie d'intervento, rendendo coerente la norma locale con disposizioni nazionali, e delle modalità di attuazione degli interventi.

Proposta: la modifica uniforma la norma degli articoli suindicati con quanto disciplinato all'art. 3 del DPR 380/2001 in modo da avere un quadro normativo rispondente alla normativa nazionale e regionale che elimini le incertezze interpretative ai soli 5 interventi previsti dal Legislatore nazionale. La riscrittura tuttavia, in relazione all'attuale articolazione delle categorie d'intervento nella Città Consolidata, ha introdotto una maggiore flessibilità nei cambi d'uso e semplificazione attraverso l'introduzione della modalità diretta convenzionata, così come definita all'art. 12, per l'attuazione degli interventi.

La riscrittura ha interessato l'art. 45 comma 6 oggetto di numerosa giurisprudenza anche in parte contrastante⁹.

Nel 2010 con Sentenza n. 4546/2010 il Consiglio di Stato ne dichiarò l'illegittimità atteso che "è illegittimo assoggettare il passaggio da una sottocategoria a un'altra all'interno di una medesima categoria al medesimo regime autorizzatorio previsto per il passaggio da una categoria all'altra". Il Consiglio di Stato, peraltro, ebbe a chiarire anche che "la caducazione del più volte citato art. 45, comma 6, delle N.T.A. ricomprende in sé anche il richiamo al contributo straordinario in esso contenuto, e comporta per il Comune l'obbligo di riscrivere in toto la disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso". Ad avviso del Giudice amministrativo la disciplina, così onerosa sotto tutti i punti di vista, dei cambi d'uso nella Città consolidata, confliggeva con i principi generali del DPR 380/2001. A seguito di tale decisione del Consiglio di Stato in talune occasioni il Giudice Amministrativo, il TAR Lazio in particolare, ha mostrato di intendere l'illegittimità dell'art. 45 co. 6 NTA PRG come riferito non solo al cambio d'uso infra-categoria (ossia quello che, ex art. 23-ter D.P.R. 380/2001 chiamiamo urbanisticamente non rilevante) ma anche a quello fra categorie autonome (urbanisticamente rilevante). In particolare, ad esempio, nella sentenza Sez. II-bis, 28.12.2012, n. 10823, richiamando la sentenza del Consiglio di Stato 4546/2010, il TAR aveva "confermato" l'illegittimità dell'obbligo di strumento attuativo per il cambio d'uso "verso abitazioni singole". In questa sentenza il TAR aveva anche ribadito l'onere di Roma Capitale di "riscrivere la disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso".

⁹ TAR Lazio, Sez. II-bis 10.8.2020, n. 9111, secondo cui la disciplina di PRG in questione, per effetto della decisione del Consiglio di Stato del 2010 sarebbe restata in vita (con gli obblighi di piano di recupero, mix funzionale e contributo straordinario) in caso di cambio d'uso tra categorie autonome. Sentenza 16.4.2021, n. 4525, sempre della Sez. II-bis del TAR Lazio dove si "circonscrive" la illegittimità dell'art. 45, co. 6, NTA PRG alle sole ipotesi di cambi d'uso infra-categoria.



TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
Capo 3° Componenti del sistema insediativo	Capo 1° Componenti del sistema insediativo
Capo 3° Città consolidata	Capo 3° Città consolidata
Art.45 Tessuti della Città consolidata. Norme Generali	Art.45 Tessuti della Città consolidata. Norme Generali
1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.	1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.
2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.	2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.
3. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art.9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le previgenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili	3. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL, del Volume costruito (VC) e delle unità immobiliari, senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici. Sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali i seguenti interventi: a) Ristrutturazione edilizia anche con interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL e Vft, che comportino modificazione della sagoma, dei prospetti del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente; b) Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di un fabbricato, senza variazione di volumetria (Vc) e sagoma, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e con la possibilità di modifiche non sostanziali dell'area di sedime, come definite dalla legislazione regionale, volte ad un maggiore allineamento con gli edifici



	adiacenti o all'adeguamento a prescrizioni di strumenti urbanistici esecutivi; c) Nuova costruzione su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. Gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia di cui ai punti a) e b) sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LgT n.42/2004; se censiti in Carta per Qualità previo parere di cui all'art.16.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità dei tessuti.</i>
4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.	4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, gli interventi di ampliamento all'esterno della sagoma esistente, gli interventi di Nuova costruzione se estesi a più sono consentiti con Permesso di costruire convenzionato ovvero con modalità indiretta su lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, ampliamento se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.
	<i>Nel comma si introduce la modalità convenzionata, così come definita all'art.12, per una maggiore semplificazione dell'attuazione degli interventi.</i>
5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: a) Abitativo; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi;	5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: a) Residenziale; b) Turistico-ricettiva, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";



d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali	c) Produttiva e Direzionale con esclusione della destinazione "industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini e logistica"; d) Commerciale con esclusione delle destinazioni a CU/a.
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6.</i>
6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.	6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a sono consentite in modalità Indiretta che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale e sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. I cambi di destinazione verso "abitazioni singole" sono consentiti con modalità diretta; devono essere previsti all'interno di interventi di categoria Ristrutturazione Edilizia. Nel caso di cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" con SUL pari oppure superiore a 5.000 mq valgono le seguenti prescrizioni: - il 30% della SUL finale deve essere riservata a una o più delle seguenti destinazioni d'uso: Turistico-ricettiva, Produttiva e Direzionale (con esclusione delle destinazioni a CU/a, "artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini e logistica"); - Commerciale (con esclusione delle destinazioni a CU/a). In alternativa è facoltà del proponente di riservare in parte o tutta la quota del 30% della SUL ad "alloggio sociale". I cambi di destinazioni d'uso sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20 con esclusione della eventuale parte destinata ad "alloggio sociale".
	<i>Il comma è riscritto, in linea con gli obiettivi della Città consolidata: qualificazione degli spazi pubblici, miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali, presenza equilibrata (mix funzionale) di attività tra loro compatibili e complementari.</i>
7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;	7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".



c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, - da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".	
	<i>Il comma è rimodulato (specifico punto b) in virtù della riscrittura del comma 6 (mix funzionale)</i>
8 Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.	8. Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa
9 Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: - la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; - la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; - l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.	9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: - la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; - la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; - l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.



10 Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.	10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a Piani particolareggiati, o altri strumenti urbanistici esecutivi, già approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, è ammesso il completamento con la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.
	<i>Si specifica che nei Tessuti di Città Consolidata soggetti a strumenti attuativi ripianificati (compreso PdZ) ancorché decaduti è possibile il completamento secondo la disciplina degli stessi.</i>
Art.46 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)	Art.46 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)
1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: - una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; - nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; - nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano- terra; - una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.	1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: - una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; - nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; - nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano- terra; - una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici: a) valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente; b) il miglioramento architettonico degli edifici degradati;	2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici: a) valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente; b) il miglioramento architettonico degli edifici degradati;



c) riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.	c) riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipo-morfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza; b) per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft); c) gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti; d) gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato; e) gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisi, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.	3. Oltre agli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL, del Volume costruito (VC) e delle unità immobiliari, senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici, sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione edilizia di cui all'art.45 c.3) alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia con demolizione ricostruzione l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipo-morfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza; b) gli interventi di Ristrutturazione edilizia di cui all'art.45 co.3 (lett. a, b) è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Vft anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti; c) è ammesso per le finalità di cui al co.2, lett. c) l'ampliamento con aumento di SUL e Vft se connesso a intervento di demolizione e ricostruzione: in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato; d) è ammesso l'ampliamento per edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; e) per gli interventi di categoria NC, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisi, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o



	trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).	<i>Il comma è abrogato in quanto obiettivo è semplificazione attraverso l'introduzione della modalità convenzionata, così come definita all'art. 12, per l'attuazione degli interventi.</i>
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative ; b) Commerciali , con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi ; d) Turistico-ricettive , limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" a CU/b; e) Produttive , limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.	5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Residenziale ; b) Turistico-ricettiva limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" a CU/b; c) Produttiva e Direzionale con esclusione delle destinazioni "industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini e logistica" ; d) Commerciale con esclusione delle destinazioni a CU/a.
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art. 6.</i>
Art. 47 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)	Art. 47. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)
1. Sono <i>Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa</i> i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: a) una struttura varia e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie; b) una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale; c) densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici.	1. Sono <i>Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa</i> i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: a) una struttura varia e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie; b) una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale; c) densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici.



2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, al diradamento complessivo delle zone in cui i tessuti sono inseriti, anche allo scopo di recuperare spazi per il verde e per i servizi collettivi o di interesse pubblico.	2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, al diradamento complessivo delle zone in cui i tessuti sono inseriti, anche allo scopo di recuperare spazi per il verde e per i servizi collettivi o di interesse pubblico.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, alle seguenti condizioni specifiche: a) per tutti gli interventi consentiti non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) nell'ambito degli interventi di categoria DR, è consentita la demolizione totale, senza ricostruzione, di edifici esistenti, con sistemazione dell'area di risulta, ai sensi dell'art. 45, comma 9: in tal caso, la SUL demolita, incrementata del 20%, ovvero del 30% nel caso di edifici con SUL residenziale non inferiore a 2.000 mq, è trasferita negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18, previa applicazione del criterio di equivalenza economica, di cui all'art. 19, comma 3; tali interventi, da attuarsi con modalità diretta convenzionata, sono subordinati alla contestuale disponibilità e trasformabilità dell'area di destinazione, nonché al parere favorevole del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", da acquisire preventivamente alla richiesta del titolo abilitativo, che si pronuncia entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, decorsi i quali si prescinde dal parere medesimo; c) per gli interventi di categoria AMP, se finalizzati a una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE e DR, è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti, a condizione di reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali per l'intero edificio.	3. Oltre agli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL, del Volume costruito (VC) e delle unità immobiliari, senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici, sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione edilizia di cui all'art.45 c.3, alle seguenti condizioni specifiche: a) per tutti gli interventi consentiti non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) la Ristrutturazione edilizia con la demolizione totale, senza ricostruzione, di edifici esistenti, con sistemazione dell'area di risulta, ai sensi dell'art. 45, comma 9: in tal caso, la SUL demolita, incrementata del 20%, ovvero del 30% nel caso di edifici con SUL residenziale non inferiore a 2.000 mq; è trasferita negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18, previa applicazione del criterio di equivalenza economica, di cui all'art. 19, comma 3; tali interventi, da attuarsi con modalità diretta convenzionata, sono subordinati alla contestuale disponibilità e trasformabilità dell'area di destinazione, nonché al parere favorevole del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", da acquisire preventivamente alla richiesta del titolo abilitativo, che si pronuncia entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, decorsi i quali si prescinde dal parere medesimo; c) gli interventi di ampliamento se finalizzati a una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti, a condizione di reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali per l'intero edificio all'interno del lotto fondiario ovvero ad una distanza non superiore a 500 mt.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001,</i>



	<i>mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) <i>Abitative</i> ; b) <i>Commerciali</i> , con esclusione delle destinazioni a CU/a, salvo che non siano introdotte negli edifici a tipologia speciale, con interventi di categoria RE, DR, AMP; c) <i>Servizi</i> ; d) <i>Turistico-ricettive</i> , limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) <i>Produttive</i> , limitatamente a "artigianato produttivo"; f) <i>Parcheggi non pertinenziali</i> .	4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Residenziale ; b) <i>Turistico-ricettiva</i> limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; c) Produttiva e Direzionale , con esclusione delle destinazioni a "industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini e logistica"; d) <i>Commerciale</i> , con esclusione delle destinazioni a CU/a salvo che non siano introdotte negli edifici a tipologia speciale.
5	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6.</i>
Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)	Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)
1.Sono <i>Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera</i> i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962.	1. Sono <i>Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera</i> i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi, a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962.
2.Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.	2.Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco	3. Oltre agli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL, del Volume costruito (VC) e delle unità Immobiliari, senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici, sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione edilizia di cui all'art.45 c.3 (lett. a, b e c) alle seguenti condizioni specifiche: a)) per gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia anche con interventi di demolizione e ricostruzione e ampliamenti sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio



dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.	nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; b) la Ristrutturazione edilizia di cui all'art.45 c.3 è ammessa su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di assicurare il reperimento dei parcheggi pubblici e privati per la sola quota differenziale; c) gli interventi di categoria Nuova costruzione sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; alloggio sociale, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
4 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) <i>Abitative</i>; b) <i>Commerciali</i>, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) <i>Servizi</i>; d) <i>Turistico-ricettive</i>, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) <i>Produttive</i>, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) <i>Parcheggi non pertinenziali</i>.	4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Residenziale; b) <i>Turistico-ricettiva</i>, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; c) Produttiva e Direzionale con esclusione delle destinazioni "industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini e logistica" d) <i>Commerciale</i> con esclusione delle destinazioni a CU/a.



	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6.</i>
Art.49 Verde privato	Art.49 Verde privato
1. Il <i>Verde privato</i> riguarda forme insediative esistenti a bassa densità, caratterizzate da forte presenza di verde, delle quali il PRG intende conservare la valenza ecologica e paesaggistica.	1. Il <i>Verde privato</i> riguarda forme insediative esistenti a bassa densità, caratterizzate da forte presenza di verde, delle quali il PRG intende conservare la valenza ecologica e paesaggistica.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, relativamente a singoli edifici non vincolati ai sensi del D.LGT 42/2004, ovvero non realizzati prima del 1931. Per tali interventi è ammesso un incremento di SUL fino al 10%, soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20, ovvero alla realizzazione di interventi di categoria ambientale di valore equivalente.	2. Oltre agli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL, del Volume costruito (VC) e delle unità immobiliari, senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici, sono ammessi sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione edilizia di cui all'art.45 c.3 (lett. a, b), relativamente a singoli edifici non vincolati ai sensi del D.LGT 42/2004, ovvero non realizzati prima del 1931. Per tali interventi è ammesso aumento di SUL fino al 10%, soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20, ovvero alla realizzazione di interventi di categoria ambientale di valore equivalente.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche e peculiarità del tessuto.</i>
3. Gli interventi RE3 e DR sono ammessi con il rispetto delle seguenti grandezze urbanistiche: SP = 90%, DA = 1 albero/100 mq, DAR = 1 arbusto/100 mq	3. Gli interventi Ristrutturazione edilizia con demolizione ricostruzione sono ammessi con il rispetto delle seguenti grandezze urbanistiche: SP = 90%, DA = 1 albero/100 mq, DAR = 1 arbusto/100 mq
4. Nel <i>Verde privato</i> sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Abitative, Servizi a CU/b e CU/m; Turistico-ricettive a CU/b. Sono vietati i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole", salvo quanto previsto all'art. 45, comma 6	4. Nel <i>Verde privato</i> sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale; Produttiva e Direzionale, con esclusione delle destinazioni a CU/a e delle destinazioni "artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini e logistica"; Turistico-ricettive a CU/b. Sono vietati i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole", salvo quanto previsto all'art. 45, comma 6.
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6.</i>
5. Ai fini del frazionamento, si applica quanto previsto dall'art. 45, comma 8.	5. Ai fini del frazionamento, si applica quanto previsto dall'art. 45, comma 8.

Titolo II Sistema insediativo – Capo 1° Componenti del sistema insediativo

Capo 4° Città da ristrutturare

La Città da ristrutturare è quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri, nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

Tra le componenti della Città da ristrutturare vi sono compresi negli Ambiti per i Programmi Integrati i Tessuti articolati in prevalentemente residenziali e prevalentemente per attività.

Per la componente Tessuti della Città da ristrutturare, il PRG prevede le seguenti modalità di attuazione:

- intervento diretto, come disciplinato dall'art. 52 delle NTA;
- intervento indiretto, tramite Programma Integrato, come disciplinato dall'art. 53 delle NTA.

L'articolo 52, al comma 2, nel dettare la disciplina dei Tessuti della Città da ristrutturare, stabilisce il ricorso all'intervento indiretto per le aree che nella disciplina del precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, avevano la destinazione urbanistica a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici.

Il successivo articolo 53, comma 2, stabilisce che gli ambiti per i Programmi Integrati sono individuati mediante perimetro all'interno del quale sono ricompresi i *Tessuti, il Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale e i Servizi pubblici di livello urbano*, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina di componente del PRG vigente.

Il Programma integrato, come definito dall'art.14 delle NTA, "*prevede, di norma incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, il finanziamento privato di opere pubbliche*" e conferisce una maggiore capacità edificatoria rispetto all'intervento diretto e alle previsioni urbanistiche previgenti, con l'applicazione del contributo straordinario.

Di fatto, al comma 11 dell'articolo 53, si riconosce, ai Tessuti della Città da ristrutturare, un'edificabilità fondiaria articolata in base alle destinazioni del precedente PRG ripartita in:

- una quota di edificabilità privata;
- una quota di edificabilità privata assoggettata a contributo straordinario;
- una quota di SUL a disposizione dell'Amministrazione Capitolina, per il finanziamento privato di opere pubbliche o d'interesse pubblico.

Lo stesso comma riconosce, in via generale, un'edificabilità fondiaria pari a 0,3 mq/mq, ripartita secondo le modalità sopra citate:

- alle aree interessate da Piani attuativi, ancorché decaduti, con zonizzazione a verde pubblico e a servizi pubblici, a viabilità pubblica e parcheggi pubblici;
- alle aree sprovviste di pianificazione urbanistica, c.d. "aree bianche" - ai sensi dell'art.9, comma 1, del DPR 380/2001;
- alle aree interessate alla viabilità pubblica e parcheggi pubblici di PRG previgente o sue Varianti anche solo adottate.

A seguito della definitiva approvazione del PRG è emersa, già in sede di prima applicazione delle Norme Tecniche d'Attuazione, la necessità di rendere tra loro congruenti gli articoli 52 e 53, poiché quanto consentito in modalità diretta dall'articolo 52, non sempre risulta compatibile con quanto prescritto dall'articolo 53 per la redazione dello strumento attuativo, relativamente alle aree destinate dai Piani attuativi decaduti a verde pubblico o servizi pubblici e viabilità, e a quelle prive di destinazione urbanistica.

L'art.52, comma 3, esclude in via generale la possibilità di realizzare, in modalità diretta nei Tessuti della Città da ristrutturare, sia in quelli residenziali che in quelli per attività, interventi di Nuova



Edificazione (NE) nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici.

Il comma 5 del medesimo articolo attribuisce ai *"Tessuti prevalentemente residenziali per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq"*.

L'art.52, comma 8, ai Tessuti prevalentemente per attività attribuisce per intervento diretto l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. In questo caso viene esplicitato che: *"Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori ai 1.500 mq"*.

Considerata la complessità dell'applicazione delle NTA vigenti, già nel 2008 fu istituito un Tavolo Permanente (D.D. Dip. VI n. 590/2008), composto da funzionari degli ex Dipartimenti VI e IX finalizzato ad una univoca applicazione delle medesime NTA, che, all'esito del lavoro svolto, formulò una proposta che non trovò mai definitiva attuazione.

Le oggettive difficoltà nella corretta applicazione della norma in esame hanno trovato ulteriore riscontro anche nel parere reso dall'Avvocatura Comunale con prot. 96937 del 30.12.2009 alla U.O. Permessi di Costruire che, con lettera prot. 75928 del 25.11.2009, aveva reso noto l'orientamento seguito dall'Ufficio nell'applicazione della norma richiamata. L'Avvocatura, infatti, nel condividere *"..l'impostazione di massima della soluzione che - rebus sic stantibus- l'Ufficio ha proposto .."*, aveva auspicato *"..al fine di dirimere ogni dubbio su una questione che è di notevole importanza in sede di attuazione del PRG, si pervenga alla redazione di una modifica delle due disposizioni in esame, che renda inequivoco il "messaggio" che il nuovo Piano ha inteso introdurre, rendendo omogenee anche dal punto di vista lessicale le prescrizioni e i limiti che riguardano nella Città da ristrutturare, i tessuti residenziali e quelli per attività"*.

Obiettivi: chiarire le disposizioni dell'art.52, commi 3, 5, 8, 10 per gli interventi diretti nei *Tessuti prevalentemente residenziali e prevalentemente per attività* con gli obiettivi impliciti nella riqualificazione della Città da ristrutturare: incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; miglioramento e integrazione della accessibilità e della mobilità; caratterizzazione degli spazi pubblici; qualificazione dell'edilizia; meccanismo perequativo legato al contributo straordinario; mettere in coerenza le previsioni dell'art. 52 (attuazione diretta) con l'art.53 (attuazione indiretta), rendendo congruenti e non in contraddizione le prescrizioni; promuovere la formazione dei Programmi integrati, art.53.

Proposta: alla luce di quanto esposto la riscrittura – art.52 e 53- ha allineato il testo normativo (modalità diretta e indiretta) definendo:

- l'assentibilità dell'intervento diretto per le seguenti destinazioni del PRG pre-vigente e dei Piani attuativi approvati ancorché decaduti: zone H, N, M1, M3, viabilità e parcheggi e zone sprovviste di pianificazione urbanistica (ai sensi dell'art. 9, comma 1, del DPR 380/2001) ma ripianificati a *Tessuti*;
- la corresponsione del contributo straordinario in modo coerente con le disposizioni generali che disciplinano tale forma contributiva. La ratio sottesa alla previsione del contributo straordinario risiede nella scelta perequativa del pianificatore di controbilanciare le più rilevanti valorizzazioni immobiliari (a qualsiasi titolo intraprese ed assentite) rispetto alla disciplina urbanistica previgente, attraverso il riconoscimento di un onere aggiuntivo da corrispondere all'Amministrazione per finalità di riqualificazione urbana, reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici;



- l'introduzione del limite dimensionale per l'intervento diretto nei *Tessuti prevalentemente residenziali* e nei *Tessuti prevalentemente per attività* sulla base delle esperienze degli ex F1¹⁰;
- la revisione degli indici di edificabilità la modalità indiretta risulti maggiormente coerente e premiale rispetto alla modalità attuativa diretta.

Inoltre, si sono introdotti nell'art.53 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).

¹⁰ Zona F: Ristrutturazione urbanistica con due sottozone: F1 e F2 (ricomprese all'interno della Città da ristrutturare)



TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
Capo 4° Città da ristrutturare	Capo 4° Città da ristrutturare
Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare	Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare
1. Si intende per Tessuto della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi varie.	1. Si intende per Tessuti della Città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi varie.
2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività.	2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività.
3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.	3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Nuova costruzione, come definiti dall'art. 9.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001</i>
4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di	4. Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia e Nuova costruzione valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) gli aumenti di SUL sono consentiti fino all'indice massimo di edificabilità (EF) di cui al comma 5; b) la Nuova costruzione nonché gli interventi che comportano incrementi di SUL non sono ammessi su lotti gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore dell'Amministrazione Capitolina né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG (19/20 marzo 2003) in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) sono ammessi frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di



ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.	ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.
5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,4 mq/mq.	5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq.
	5bis. L'indice di edificabilità di cui al comma 5 per gli interventi di categoria Nuova costruzione, nei Tessuti prevalentemente residenziali che nel PRG pre-vigente e nei Piani attuativi approvati ancorché decaduti, avevano destinazione urbanistica di zona H, N, M1, M3, E3, viabilità e parcheggi ovvero che costituivano zone sprovviste di pianificazione urbanistica (ai sensi dell'art.9, comma 1 D.P.R. 380/2001) lo 0,1 mq/mq è soggetto a contributo straordinario ai sensi della normativa vigente.
	5ter. Nei Tessuti prevalentemente residenziali l'intervento di categoria Nuova costruzione è assentibile con modalità diretta nei lotti interclusi uguali o inferiori a 1.500 mq. Qualora l'intervento riguardi aree libere superiori a 1.500 mq, uguali e inferiori a 12.000 mq, è prescritto il ricorso al Permesso di Costruire convenzionato con l'applicazione del contributo come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. Per le aree libere di superficie superiore ai 12.000 mq è prescritto il ricorso al Programma integrato.
	<i>I commi 4, 5 e l'introduzione del 5 bis e 5ter rispondono agli obiettivi di chiarire le disposizioni per gli interventi diretti nei Tessuti con gli obiettivi impliciti nella riqualificazione della Città da ristrutturare, rendendo congruenti e non in contraddizione le prescrizioni dell'art.53. L'introduzione del limite dimensionale, per l'assentibilità in modalità diretta o con Permesso di costruire convenzionato tiene conto dello stato di fatto (scelta del PRG di ri-pianificare a tessuti) e del carico urbanistico/peso insediativo dell'intervento. Di fatto, riconduce per le aree libere fino a 1.500 mq al lotto intercluso che trova la sua applicazione nella L.R. Lazio n.28/1980; mentre, per i 12.000 mq a quanto già previsto per le zone del previgente ex F_sottozona F1. Oltre tale dimensione è necessario il ricorso al Programma integrato ritenuto strumento più idoneo a verificare la reale sostenibilità</i>



	<i>urbanistica degli interventi da realizzare, indipendentemente dalla pianificazione previgente.</i>
6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: - H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; - IC max = 60% SF; - IP = 30% SF; - DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; - DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; - DS = 5 m; - i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.	6. Nei Tessuti prevalentemente residenziali, per gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia e Nuova costruzione, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: - H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; - IC max = 60% SF; - IP = 30% SF; - DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; - DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; - DS = 5 m - i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.
7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.	7. Nei Tessuti prevalentemente residenziali sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Residenziale; b) Turistico-ricettiva a CU/b; c) Produttiva e Direzionale a CU/b; a CU/m; con esclusione delle destinazioni "industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini e logistica"; d) Commerciale a CU/b e Cu/m.
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6.</i>
8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico o servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.	8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq.
	8 bis. L'indice di edificabilità EF di cui al comma 8 per gli interventi di categoria Nuova costruzione, nei Tessuti prevalentemente per attività che nel PRG pre-vigente e nei Piani attuativi approvati ancorché decaduti, avevano destinazione urbanistica di zona H, N, M1, M3, E3, viabilità e parcheggi ovvero che costituivano zone sprovviste di pianificazione urbanistica (ai sensi dell'art.9, comma 1 D.P.R. 380/2001), lo 0,2



	mq/mq è soggetto a contributo straordinario ai sensi della normativa vigente.
	<i>Il comma 8 e l'introduzione del 8 bis e 5ter rispondono agli obiettivi di chiarire le disposizioni per gli interventi diretti nei Tessuti con gli obiettivi impliciti nella riqualificazione della Città da ristrutturare, rendendo congruenti e non in contraddizione le prescrizioni dell'art.53. L'introduzione del limite dimensionale, per l'assentibilità in modalità diretta o con Permesso di costruire convenzionato tiene conto dello stato di fatto (scelta del PRG di ri-pianificare a tessuti) e del carico urbanistico/peso insediativo dell'intervento.</i>
9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: - H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; - IC max = 50% SF; - IP = 25% SF; - DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; - DS = m. 5.	9. Nei Tessuti prevalentemente per attività, per gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia e Nuova costruzione, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: - H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; - IC max = 50% SF; - IP = 25% SF; - DA = 1 albero ogni mq 200 di S; - DS = m.5
10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica previgente.	10. Nei Tessuti prevalentemente per attività, l'intervento di categoria Nuova costruzione è assentibile con modalità diretta nei lotti interclusi uguali o inferiori a 2.500 mq. Qualora l'intervento riguardi aree libere superiori a 2.500 mq, uguali e inferiori a 25.000 mq, è prescritto il ricorso al Permesso di Costruire convenzionato, con l'applicazione del contributo come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica previgente. Per le aree libere di superficie superiore a 25.000 mq è prescritto il ricorso al Programma integrato.
	<i>Si introduce il limite dimensionale che tiene conto della funzione insediabile (per cui si amplia la superficie del lotto intercluso a 2.500 mq) e 25.000 mq per la modalità convenzionata in analogia a quanto già previsto dalla norma che fino a 2,5 ha prescrive il progetto unitario convenzionato. Oltre tale dimensione è necessario il ricorso al Programma integrato, ritenuto strumento più idoneo a verificare la reale sostenibilità urbanistica degli interventi da realizzare, indipendentemente dalla pianificazione previgente.</i>
11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una	11. Nei Tessuti prevalentemente per attività sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:



unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20 b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).	a) Residenziale: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; b) Turistico-ricettiva a CU/b; c) Produttiva e Direzionale CU/b e CU/m d) Commerciale a CU/b e CU/m; e) Rurale, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica" e Impianti produttivi agro-alimentari - (CU/b).
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6. Si inserisce la possibilità per l'intervento diretto di consentire per il Commerciale, Produttivo e Direzionale anche il CU/m</i>
Art.53 Ambiti per i programmi Integrati	Art.53 Ambiti per i programmi Integrati
1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.	1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.
2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.	2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria come definiti dall'art. 9.
3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.	3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.
4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle	4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, l'Assemblea capitolina o la Giunta capitolina,



rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.	sulla base delle rispettive competenze possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per porzioni significative d'Ambito. In caso di inerzia dei Municipi, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.
	4bis. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto di programmazione di Roma Capitale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.
5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.	5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, i Programmi integrati e comunque previa autorizzazione dei Municipi territorialmente competenti, possono essere promossi dai soggetti privati singoli o associati. I soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare esteso all'intero ambito di Programma Integrato, corredata dall'individuazione del Sub-ambito e della proposta/e d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare corredata dall'intervento privato, la trasmette all'Amministrazione centrale del Comune per l'approvazione da parte della Giunta Capitolina. Ad esito dell'approvazione il Programma viene pubblicato e si procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9. Se ritenuto di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica il Sub-ambito e la relativa proposta/e d'intervento dei soggetti privati può essere approvato attraverso Permesso di costruire convenzionato indipendentemente dalle procedure di cui ai commi 7, 8 e 9 relative all'iter del Programma definitivo.



	<i>I commi 4, 5 e l'introduzione del 4 bis rispondono all'obiettivo di maggiore flessibilità nella fase di definizione dei Programmi Integrati, ammettendo la possibilità di iniziative anche da parte dei soggetti privati, escludendo limiti soggettivi per la presentazione del Programma preliminare.</i>
6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce, altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.	<i>Il comma è abrogato in quanto confluito nel comma 4bis</i>
7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.	7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.
8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della provvisione di interventi pubblici. (*)	8. Il Municipio, o Roma Capitale in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione dell'Assemblea capitolina . Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, può individuare stralci funzionali di attuazione che conseguano una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare e comunque consentano la realizzazione di stralci autonomi degli interventi pubblici previsti dal Programma preliminare stesso.
	<i>Nel comma si specifica la possibilità di poter attuare il Programma anche per stralci autonomi</i>
9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i	9. Il Programma integrato approvato da Roma Capitale , contiene: lo schema di assetto complessivo dell'Ambito ed eventuali porzioni significative dello stesso (sub-Ambiti); i progetti



documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)	degli interventi privati; gli studi di fattibilità tecnico ed economica degli interventi pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4.
	<i>Nel comma si specifica la possibilità di poter attuare il Programma anche per stralci autonomi</i>
10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.	10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Permesso di costruire convenzionato , a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.
	<i>Nel comma si introduce il Permesso di costruire convenzionato tra le modalità attuative di intervento.</i>
11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: - aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; - aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; - aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone previste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo	11. Alle aree comprese nei perimetri di cui al comma 2, interessate dalla componente Tessuti, è attribuito, salvo motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, un indice di edificabilità pari 0,6 mq/mq.



straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.	
12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.	12. L'indice di edificabilità EF pari a 0,6 mq/mq, attribuito ai tessuti è articolato come segue: a) aree che nel PRG pre-vigente e nei Piani attuativi approvati ancorché decaduti avevano destinazione urbanistica a fondiario: 0,6 mq/mq di cui 0,3 mq/mq soggette al contributo straordinario ai sensi della normativa vigente; b) aree già non edificate che nel PRG pre-vigente e nei Piani attuativi approvati ancorché decaduti, avevano destinazione urbanistica di zona H, N, M1, M3, viabilità e parcheggi ovvero che costituivano zone sprovviste di pianificazione urbanistica (ai sensi dell'art.9, comma 1 D.P.R. 380/2001): 0,36 mq/mq a disposizione del proprietario; 0,24 mq/mq di cui 0,06 mq/mq a disposizione del proprietario ma soggetto a contributo straordinario e 0,18 mq/mq a disposizione dell'Amministrazione Capitolina ai sensi dell'art.18.
	<i>La riscrittura dei commi 11 e 12 definisce gli indici di edificabilità della modalità indiretta rendendola coerente e premiale rispetto alla modalità attuativa diretta.</i>
13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. l'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.	13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 12, è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. l'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.
14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.	<i>Il comma è abrogato in quanto non più coerente con le finalità del comma 11 e 12.</i>
15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata	15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti e fatte salve previsioni più restrittive ad esito della verifica di sostenibilità del Programma preliminare:



dai complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.	a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Residenziale una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni di cui all'art. 6 co.1 lett. c1); b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Residenziali, Turistico-ricettiva; Produttiva e Direzionale, Commerciale; c) i cambi di destinazione d'uso, nei Tessuti prevalentemente residenziale e per attività, verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto, sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art. 6.</i>
16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.	16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.
17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati e di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2°; le aree agricole sono inserite nel	17. Il Programma integrato può apportare modifiche alle prescrizioni del PRG, ferma restando la vigente disciplina urbanistica in materia di variante.



Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal compute dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.	
	<i>Il comma è riscritto tenuto conto di quanto stabilito dalla normativa vigente in materia di varianti urbanistiche.</i>
18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. <i>(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.</i>	18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

Titolo III Sistema Ambientale e agricolo

Capo 1° Componenti del sistema ambientale e agricolo

Art.71 Reticolo idrografico

Obiettivo: rendere più organica la norma per favorire interventi infrastrutturali.

Proposta: definisce all'interno della normativa tecnica di Piano la possibilità di poter modificare lo stato dei luoghi per realizzare interventi pubblici di carattere infrastrutturale (strade, fogne, acquedotti), nelle aree a ridosso dei muraglioni del fiume Tevere, così come previsto dall'art. 96 lettera f) del Regio Decreto n. 523/1904 (Testo unico delle opere idrauliche).

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
Titolo III Sistema ambientale e agricolo Capo 1° Componenti del sistema ambientale e agricolo	Titolo III Sistema ambientale e agricolo Capo 1° Componenti del sistema ambientale e agricolo
Art.71. Reticolo idrografico	Art.71. Reticolo idrografico
1. Il sistema idrico superficiale continentale è individuato negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000, attraverso la componente Acque: fiumi e laghi, e nell'elaborato 4 "Rete ecologica", di cui all'art. 66, attraverso la restituzione grafica del Reticolo idrografico. Il sistema idrico superficiale è regolamentato dalle relative leggi in materia e, con riguardo al reticolo idrografico, dagli articoli 6 e 7 della LR n. 24/1998.	1. Il sistema idrico superficiale continentale è individuato negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000, attraverso la componente Acque: fiumi e laghi, e nell'elaborato 4 "Rete ecologica", di cui all'art. 66, attraverso la restituzione grafica del Reticolo idrografico. Il sistema idrico superficiale è regolamentato dalle relative leggi in materia e, con riguardo al reticolo idrografico, dagli articoli 6 e 7 della LR n. 24/1998.
2. Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche e idrogeologiche, nella fascia di rispetto di m. 150 dalla sponda o dal piede dell'argine di corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del D.LGT n. 42/2004, e nella fascia di rispetto di m. 50 dalla sponda o dal piede dell'argine degli altri corsi d'acqua, o nelle più ampie fasce di rispetto delimitate dall'elaborato 4. "Rete ecologica", sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici. In particolare sono vietati, salvo che non siano espressamente prescritti dagli enti competenti per finalità di difesa del suolo, gli interventi che prevedano: a) tombamenti e copertura di corsi d'acqua; b) qualsiasi attività estrattiva; c) sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse); d) scogliere in pietrame non rinverdite; e) rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo; f) rettificazioni e modifiche dei	2. Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche e idrogeologiche, nella fascia di rispetto di m. 150 dalla sponda o dal piede dell'argine di corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del D.LGT n. 42/2004, e nella fascia di rispetto di m. 50 dalla sponda o dal piede dell'argine degli altri corsi d'acqua, o nelle più ampie fasce di rispetto delimitate dall'elaborato 4. "Rete ecologica", sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici. In particolare sono vietati, salvo che non siano espressamente prescritti dagli enti competenti per finalità di difesa del suolo, gli interventi che prevedano: a) tombamenti e copertura di corsi d'acqua; b) qualsiasi attività estrattiva; c) sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse); d) scogliere in pietrame non rinverdite; e) rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo; f) rettificazioni e modifiche



tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde.	dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde.
3. Nei tessuti del Sistema insediativo ricadenti nella fascia di rispetto di m. 50 dei corsi d'acqua non tutelati ai sensi di legge, gli interventi ammessi dalle norme di componente, se non preclusi dall'art. 7 della LR n. 24/1998, sono realizzabili nel rispetto dei divieti di cui al comma 2, e subordinati alla Valutazione ambientale preliminare di cui all'art. 10, comma 10, e alla contestuale realizzazione di interventi di Risanamento ambientale (RSA), Ripristino ambientale (RIA) e Restauro ambientale (REA), come definiti dall'art. 10, ove necessari. Sono altresì consentiti, anche autonomamente, tutti gli interventi ambientali di cui all'art. 10.	3. Nei tessuti del Sistema insediativo ricadenti nella fascia di rispetto di m. 50 dei corsi d'acqua non tutelati ai sensi di legge, gli interventi ammessi dalle norme di componente, se non preclusi dall'art. 7 della LR n. 24/1998, sono realizzabili nel rispetto dei divieti di cui al comma 2, e subordinati alla Valutazione ambientale preliminare di cui all'art. 10, comma 10, e alla contestuale realizzazione di interventi di Risanamento ambientale (RSA), Ripristino ambientale (RIA) e Restauro ambientale (REA), come definiti dall'art. 10, ove necessari. Sono altresì consentiti, anche autonomamente, tutti gli interventi ambientali di cui all'art. 10.
4. Non sono soggetti alle limitazioni di cui al comma 2, a condizione che siano associati a interventi di Mitigazione di impatto ambientale (MIA), di cui all'art. 10: a) le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere varie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze); b) le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione della acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimenti in calcestruzzo; c) le opere necessarie alla realizzazione di percorsi e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili.	4. Non sono soggetti alle limitazioni di cui al comma 2, a condizione che siano associati a interventi di Mitigazione di impatto ambientale (MIA), di cui all'art. 10: a) le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere varie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze); b) le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione della acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimenti in calcestruzzo; c) le opere necessarie alla realizzazione di percorsi e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili.
5. Nella fascia di rispetto di m. 10 dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti, al fine di ricostituire le condizioni naturali, è vietato qualsiasi intervento, ad eccezione degli interventi di Risanamento ambientale (RSA), Ripristino ambientale (RIA) e Restauro ambientale (REA), come definiti dall'art. 10, e di quanto previsto dal "Codice della buona pratica agricola"(Reg. 1999/1257/CE). È altresì vietato il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale, ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti competenti in materia.	5. Nella fascia di rispetto di m. 10 dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti, al fine di ricostituire le condizioni naturali, è vietato qualsiasi intervento, ad eccezione degli interventi di Risanamento ambientale (RSA), Ripristino ambientale (RIA) e Restauro ambientale (REA), come definiti dall'art. 10, e di quanto previsto dal "Codice della buona pratica agricola"(Reg. 1999/1257/CE). È altresì vietato il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale, ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti competenti in materia.



	6. Non è soggetta alle limitazioni di cui al comma 5, anche ai sensi dell'art. 96 lettera f) del Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523, recante il <i>Testo unico sulle opere idrauliche</i>, la realizzazione di infrastrutture per la mobilità (piazze, strade, parcheggi, marciapiedi, piste ciclopedonali) e reti tecnologiche (fognature, acquedotti, ecc.). L'esecuzione di tali opere è consentita purché le stesse siano collocate completamente al di fuori dell'alveo inciso assicurando la protezione rispetto alle sollecitazioni idrodinamiche cui possono essere eventualmente soggette e l'assenza di riflessi sul libero deflusso delle acque. Ai fini del rilascio del nulla osta idraulico l'intervento deve essere accompagnato da una relazione di compatibilità idraulica che analizzi tali aspetti e certifichi l'assenza di perturbazioni indotte sulle modalità di deflusso del corso d'acqua e di pericolo per la salvaguardia dell'infrastruttura stessa".
	<i>Viene introdotto uno specifico comma per superare il divieto assoluto di edificazione afferente la fascia di 10 metri retrostante i muraglioni del Tevere, imposto dall'art. 96 lettera f) del RD 523/1904 a meno che non vi siano specifiche norme da parte dello strumento urbanistico. Tale modifica è volta ad agevolare la realizzazione di opere pubbliche infrastrutturali quali strade, fogne, acquedotti ecc..</i>



Titolo IV Sistema dei Servizi, delle infrastrutture e degli impianti

Capo 2° Servizi pubblici

Lo strumento vigente si fonda su alcuni presupposti significativi che riguardano due questioni specifiche: l'organizzazione del territorio urbano e il superamento di alcuni principi che fanno capo al sistema consolidato di pianificazione. In tale contesto il ruolo dei *servizi e degli spazi pubblici* assume un rilievo strategico nell'organizzazione del territorio. Anche se Roma non ha predisposto, in questi anni, una programmazione dei servizi, si può dire che il nuovo piano si faceva carico della problematica in modo innovativo proponendo soluzioni, formule e procedure.

Per quanto riguarda l'innovazione rispetto alle modalità consolidate della pianificazione, appare fondamentale il superamento della zonizzazione tradizionale¹¹ e la formulazione di un piano organizzato per tessuti e ambiti di trasformazione che è più aderente alle attuali esigenze di trasformazione, di riprogettazione di parti della città esistente, in particolare dove si verificano fenomeni di abbandono o perdite di qualità.

In tale contesto, per quanto riguarda i servizi, il piano individua due sole "zone": servizi di livello urbano e servizi di livello locale, rimandando al momento attuativo la scelta del tipo di servizio per le due categorie. In particolare, in merito ai servizi locali (corrispondenti agli standard urbanistici), il piano individua un'unica zona urbanistica definita "*verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*" (art.85) lasciando la competenza della scelta del servizio da realizzare (verde o attrezzatura di interesse comune) al Municipio, soggetto riconosciuto come più vicino e quindi più sensibile alle dinamiche sociali e demografiche ed alla domanda dei cittadini.

Obiettivo riconosciuto e perseguito dal Piano vigente nella programmazione e produzione dei servizi è, di fatto, il superamento del concetto di standard quantitativo. In uno scenario, non ancora superato, di obsolescenza della legislazione nazionale (coeva al periodo delle grandi espansioni urbane) e in assenza di una legge regionale di riferimento, il PRG di Roma Capitale si è fatto carico di individuare una serie di soluzioni innovative capaci di meglio rispondere alla pianificazione generale di una grande città, orientata alla riqualificazione della città esistente con ampi gradi di flessibilità pur garantendo i "fondamentali" (standard) urbanistici in materia di servizi pubblici. Questa necessità nata dalla consapevolezza di un contesto profondamente mutato, ha portato a dimostrare l'inadeguatezza e l'inefficacia del modello razionalista assunto come riferimento dal Decreto Interministeriale 1444/68. A fronte di ciò va rilevato che anche l'attuale legislazione urbanistica della Regione Lazio non prevede, di fatto, nessun tipo di disposizioni particolari in materia di standard urbanistici: infatti, sia nella legge n.38/1999 che nella precedente legislazione regionale, non è indicata nessun tipo di disposizione specifica relativa agli standard, né in termini quantitativi, né sulle modalità di attuazione (ad esempio possibilità di intervento dei privati), ma tutta la questione è rinviata al "vecchio" decreto. Tuttavia, il Piano, pur prendendo come riferimento quanto disposto nel D.I.¹², utilizza per il dimensionamento lo standard residenziale minimo di 22 mq/abitante, definito dal Piano del 1962¹³ (già superiore ai 18 mq/ab). È su questo valore che il Piano verifica la propria dotazione di standard di livello locale ed assume come ambiti di riferimento

¹¹ Si fa riferimento alla lettura della città secondo il Decreto del 1968 che obbliga a suddividere in parti omogenee (centro storico, zone di completamento, zone di espansione, ecc) il territorio comunale.

¹² Il decreto prevede all'art. 3 per gli insediamenti residenziali una dotazione di *standard* urbanistici pari a 18 mq/abitante ripartiti in istruzione dell'obbligo (mq 4,50), attrezzature di interesse comune (mq 2), verde pubblico (mq 9), parcheggi (mq 2,5); all'art. 5 per gli insediamenti industriali o ad essi assimilabili prevede standard minimi pari al 10% della intera superficie destinata a tali insediamenti, e quelli per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, pari all'80% della superficie utile lorda realizzabile. Infine, fissa, inoltre, la dotazione minima per gli *standard* urbanistici di carattere urbano, pari a 17,5 mq/abitante ripartiti in: istruzione superiore, attrezzature sanitarie e ospedaliere, parchi).

¹³ Suddivisi in 13 mq/abitante per il verde, 6,5 mq/abitante per i servizi e 2,5 mq/abitante per i parcheggi; per i servizi di livello urbano viene confermato lo standard del decreto ministeriale di 17,5 mq/abitante (2,5 mq/abitante per i servizi e 15 mq/abitante per il verde).

sia i singoli Municipi che le città (storica, consolidata, da ristrutturare, della trasformazione) all'interno dei Municipi¹⁴ ai fini di una valutazione quantitativa e qualitativa.

Il continuo riferimento al Decreto ha portato ad una sua "re-interpretazione" - visto lo scenario delle trasformazioni territoriali completamente mutato - che ha riguardato principalmente una serie di parametri di riferimento rispetto ai quali sono valutate gli standard (cfr. cap. 8 della Relazione). Così' come l'introduzione dell'approccio qualitativo che ha introdotto una serie di "nuovi" standard definiti per l'appunto qualitativi, a completamento degli standard urbanistici del decreto interministeriale. Si tratta ad esempio delle aree destinate a "verde privato con valenza ecologica" (art.56 comma 4) che il Piano introduce nelle trasformazioni come contributo dei privati alla sostenibilità delle nuove previsioni insediative, e nei tessuti, come contributo al miglioramento ambientale della città esistente; del "verde privato attrezzato" (art.87) destinato sia ad una fruizione paesaggistica ed ecologica sia ad accogliere attrezzature sportive e servizi connessi con l'uso pubblico.

Pertanto, l'evoluzione del concetto di standard da quantitativo a qualitativo è in gran parte dovuta al nuovo ruolo che viene a ricoprire la programmazione dei servizi nell'ambito della pianificazione urbanistica. Programmazione che trova la sua declinazione attuativa nei due "strumenti" individuati dal Piano - *Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi* e il *Progetto Unitario*, al fine di garantire la necessaria flessibilità dell'intervento pubblico (o sussidiario da parte dei privati) nell'ampio arco temporale di vigenza dello strumento urbanistici, in coerenza con l'evoluzione degli scenari sociali, demografici ed in linea con i più aggiornati parametri di creazione di "valore pubblico" degli interventi.

Art.83. Servizi pubblici. Norme generali

Obiettivo: rendere più organica e sistematica la programmazione dei servizi.

Proposta: alla luce di quanto esposto la riscrittura dell'art.83:

- a. definisce il *Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi*; rappresentando, il punto di partenza e di arrivo dell'azione dei diversi soggetti che operano nel campo dei servizi e, costituisce il punto di equilibrio tra domanda ed offerta di servizi, con il concorso di tutti i soggetti (pubblici, privati, no profit, terzo settore) anche sulla base di una più aggiornata verifica della domanda di servizi sul territorio. Il Programma, di norma, ha come ambito di riferimento dimensionale i Municipi per i servizi locali e l'intero territorio comunale per i servizi urbani. Pertanto, si viene a configurare come uno strumento atto a garantire la dotazione di standard urbanistici nelle varie zone divenendo una componente strategica ed essenziale del piano urbanistico comunale, più attento alla qualità urbana ed alla sostenibilità ambientale e territoriale delle scelte di piano;
- b. definisce la modalità di attuazione per la realizzazione dei servizi attraverso il *Progetto Unitario* rendendo più flessibilità la sua predisposizione.

Il "*Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi*" si configura quale strumento per l'attuazione di una concreta programmazione dei servizi pubblici e di interesse di interesse pubblico, volto a conseguire i livelli e le partizioni degli standard urbanistici. Esso si pone quale elemento cardine del collegamento tra le politiche di erogazione dei servizi, nei loro riflessi urbanistici, e le problematiche più generali di regolazione degli usi di città, che complessivamente interloquiscono nella determinazione della qualità della vita urbana.

Le finalità principali del Programma sono:

- catalogare i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti, di livello comunale e sovracomunale, verificandone i fattori di accessibilità, fruibilità e qualità;



- verificare la domanda di servizi espressa dalla popolazione residente e da quella da insediare; individua l'utilizzo degli stessi da parte della popolazione gravitante e fluttuante nel territorio comunale, determinando le necessità aggiuntive emergenti;
- disciplinare la destinazione delle aree, ai sensi degli artt. 84 e 85, da acquisire anche con il trasferimento dei diritti edificatori;
- programmare le modalità di acquisizione e di realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di pubblico interesse anche tramite l'intervento privato concessionato o convenzionato;
- indicare le fasi temporali e le risorse finanziarie.

Il *Programma* non ha termini di validità ed è sempre modificabile al fine di un suo costante aggiornamento dipendente dalla domanda di servizi della città ed è sottoposto all'approvazione dell'Assemblea Capitolina.

Il *Progetto unitario* è lo strumento per l'attuazione dei servizi. Si configura quale elaborazione dettagliata in termini dimensionali, funzionali a partire dall'individuazione del servizio da realizzare delle dotazioni connesse (es. urbanizzazioni e parcheggi), delle relazioni con il contesto urbano di riferimento e delle condizioni di accessibilità, del disegno dell'assetto (urbanistico, infrastrutturale e di sostenibilità e sistemazione delle matrici ambientali presenti) in cui colloca, non escludendo né la possibilità di coesistenza di più servizi, da realizzarsi in diversi momenti, in funzione della disponibilità delle aree e degli attuatori e/o dei finanziamenti disponibili.



TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
Capo 2° Servizi pubblici	Capo 2° Servizi pubblici
Art.83. Servizi pubblici. Norme generali	Art.83. Servizi pubblici. Norme generali
1. Le aree per Servizi pubblici si articolano in aree per <i>Servizi pubblici di livello urbano</i> ed aree per <i>Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale</i> individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Esse sono destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici rispettivamente di interesse comunale o sovracomunale e di interesse locale, come specificati negli articoli 84 e 85.	1. Le aree per Servizi pubblici si articolano in aree per <i>Servizi pubblici di livello urbano</i> ed aree per <i>Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale</i> individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Esse sono destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici rispettivamente di interesse comunale o sovracomunale e di interesse locale, come specificati negli articoli 84 e 85.
2. Le aree su cui tali servizi non siano già stati realizzati e che non siano già di proprietà di Enti pubblici, o comunque istituzionalmente preposti alla realizzazione e/o gestione dei servizi di cui al comma 1, sono preordinate alla acquisizione pubblica da parte del Comune o di altri soggetti qualificabili quali beneficiari o promotori dell'esproprio, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) e d), del DPR n. 327/2001.	2. Le aree su cui tali servizi non siano già stati realizzati e che non siano già di proprietà di Enti pubblici, o comunque istituzionalmente preposti alla realizzazione e/o gestione dei servizi di cui al comma 1, sono preordinate alla acquisizione pubblica da parte del Comune o di altri soggetti qualificabili quali beneficiari o promotori dell'esproprio, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) e d), del DPR n. 327/2001.
3. I fabbricati di proprietà privata già adibiti a servizi pubblici in forza di provvedimenti amministrativi o atti convenzionali non decaduti, conservano il regime in atto fino alla decadenza dell'efficacia degli atti istitutivi e del loro eventuale rinnovo.	3. I fabbricati di proprietà privata già adibiti a servizi pubblici in forza di provvedimenti amministrativi o atti convenzionali non decaduti, conservano il regime in atto fino alla decadenza dell'efficacia degli atti istitutivi e del loro eventuale rinnovo.
4. Gli immobili privati esistenti, non adibiti a servizi pubblici, ma a funzioni assimilabili alle destinazioni d'uso di cui agli articoli 84 e 85, possono rimanere di proprietà privata, purché ne sia garantito l'uso pubblico tramite convenzione con il Comune o con altri Enti pubblici competenti.	4. Gli immobili privati esistenti, non adibiti a servizi pubblici, ma a funzioni assimilabili alle destinazioni d'uso di cui agli articoli 84 e 85, possono rimanere di proprietà privata, purché ne sia garantito l'uso pubblico tramite convenzione con il Comune o con altri Enti pubblici competenti.
5. Le aree di cui al comma 2 sono acquisite tramite espropriazione per pubblica utilità, ai sensi del DPR n. 327/2001, ovvero, nei casi e con le modalità espressamente previste dall'art. 22, mediante cessione compensativa.	5. Le aree di cui al comma 2 sono acquisite tramite espropriazione per pubblica utilità, ai sensi del DPR n. 327/2001, ovvero, nei casi e con le modalità espressamente previste dall'art. 22, mediante cessione compensativa.
6. Ai fini della coordinata acquisizione pubblica delle aree, e ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Comune predispone, di norma, un "Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi pubblici", esteso a congrui ambiti territoriali, volto a conseguire, sulla base delle indicazioni dell'elaborato G8, i livelli e le partizioni degli standard urbanistici di cui agli articoli 7 e 8, e che individui, tra l'altro, le aree d'intervento, le	6. Ai fini della coordinata acquisizione pubblica delle aree e dell'attuazione delle stesse Roma Capitale predispone il <i>Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi</i> volto a definire i livelli e le partizioni degli standard urbanistici e che: - classifichi catalogando i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti, di livello comunale e sovracomunale,



modalità di acquisizione, le fasi temporali, le risorse finanziarie. L'elaborato G8 registra, periodicamente, le indicazioni di tale programma e il suo stato di avanzamento. Se limitato ai servizi locali di cui all'art. 85, il Programma può essere promosso dal Municipio, limitatamente al proprio territorio, e sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale; può essere altresì parte integrante della "Carta municipale degli obiettivi" di cui all'art. 13, comma 4.	verificandone i fattori di accessibilità, fruibilità e qualità; - accerti la domanda di servizi espressa dalla popolazione residente e da quella da insediare; individua l'utilizzo degli stessi da parte della popolazione gravitante e fluttuante nel territorio comunale, determinando le necessità aggiuntive emergenti - disciplini la destinazione delle aree da acquisire, anche a mezzo e del trasferimento dei diritti edificatori, ai sensi dell'art. 84 e 85; - programmi le modalità di acquisizione e di realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di pubblico interesse anche tramite l'intervento privato concessionario o convenzionato - indichi le fasi temporali e le risorse finanziarie Il Programma non ha termini di validità ed è sempre modificabile al fine di un suo costante aggiornamento dipendente dalla domanda di servizi della città è sottoposto all'approvazione dell'Assemblea Capitolina.
	<i>Il comma declina i contenuti del Programma dei servizi</i>
7. In analogia a quanto previsto dall'art. 13, comma 14, il Comune, se previsto dai Programmi di cui al comma 6 e nell'ambito degli stessi, può consentire la realizzazione e gestione delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive e per il tempo libero, oltre che a soggetti terzi, anche ai proprietari che ne facciano richiesta, sulla base di un piano di gestione da recepire in apposita convenzione; in questo caso, l'area e le attrezzature realizzate sono cedute al Comune al termine della convenzione, ove non rinnovata.	7. L'intervento sulle aree destinate a Servizi pubblici è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti. È ammesso l'intervento del soggetto privato, che ne faccia richiesta per la realizzazione e gestione di servizi su aree non ancora acquisite solo previa redazione di apposita convenzione. In questo caso, l'area e le attrezzature realizzate sono cedute al Comune al termine della convenzione, ove non rinnovata. La convenzione potrà prevedere, precisando condizioni e criteri, la presenza di attività strettamente connesse all'erogazione del servizio. Nelle more della predisposizione del Programma, di cui al comma 6, l'intervento sulle aree destinate a Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale, può avvenire con apposito atto deliberativo del Municipio di riferimento che individua la tipologia di servizio proposto come rispondente ai bisogni della comunità locale.
	<i>Il comma prevede un maggiore coinvolgimento dei privati nella realizzazione e gestione dei Servizi, mediante forme di convenzionamento.</i>
8. Sugli edifici esistenti, in attesa di quanto previsto al comma 9, sono consentiti esclusivamente	8. Sugli edifici esistenti sono consentiti e interventi di categoria Manutenzione ordinaria, Manutenzione



interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, di cui all'art. 9. Sono consentiti altresì interventi di categoria RE2, senza aumento di SUL, con cambi di destinazione d'uso, solo se volti all'introduzione di funzioni assimilabili a quelle previste dagli articoli 84 e 85.	straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia di cui all'art.9. Sono consentiti interventi di Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL fino all'indice della componente , con cambi di destinazione d'uso, solo se volti all'introduzione di funzioni assimilabili a quelle previste dagli articoli 84 e 85.
	<i>Il comma è adeguato ai contenuti e a quanto previsto dal legislatore nazionale relativamente alle categorie di intervento urbanistico e edilizio nel DPR 380/2001, mantenendo comunque le specifiche in merito alle caratteristiche della componente.</i>
9. I servizi pubblici di cui al comma 1 sono realizzati mediante progetto pubblico unitario, predisposto dal Comune o dai soggetti concessionari o convenzionati e approvato dalla Giunta comunale, nel caso di servizi pubblici di livello locale, o dal Consiglio comunale, nel caso di servizi pubblici di livello urbano. Sono soggetti alla medesima procedura i cambiamenti di destinazione dei servizi esistenti, dall'una all'altra delle tipologie previste dagli articoli 84 e 85. Nel progetto unitario di nuovo impianto, è possibile procedere allo stralcio degli edifici esistenti e dei relativi lotti di pertinenza, che, in tal caso, non concorrono alla determinazione della ST e dell'indice ET.	9. I servizi pubblici di cui al comma 1 sono realizzati mediante Progetto unitario esteso all'intera area della componente di PRG o parte di essa. La proposta deve essere oggetto di verifica da parte degli Uffici dei requisiti di fruibilità, accessibilità dell'intervento proposto per far sì che le restanti porzioni dell'intera componente possano avvenire in temi e fasi successive senza compromettere la trasformabilità dell'intera componente. Il Progetto unitario è predisposto dal Comune, da Enti istituzionalmente competenti o dai soggetti privati e approvato dalla Giunta Capitolina. Nel progetto unitario di nuovo impianto, è possibile procedere allo stralcio degli edifici esistenti e dei relativi lotti di pertinenza, che, in tal caso, non concorrono alla determinazione della ST e dell'indice ET.
	<i>Il comma specifica che l'attuazione dei servizi avvenga tramite Progetto unitario esteso all'intera area della componente di PRG o parte di essa previa verifica per non compromettere la trasformabilità dell'intera componente.</i>
10. In sede di progettazione e realizzazione dei servizi pubblici, e comunque di qualsiasi opera di edilizia pubblica o di uso pubblico anche localizzata fuori dalle componenti di cui agli articoli 84 e 85, vanno rispettate le norme in materia di accessibilità ed eliminazione di barriere architettoniche. In sede di formazione degli interventi indiretti, le aree destinate a servizi pubblici o aperti al pubblico devono essere individuate tenendo conto della necessità di rispettare, in sede di progettazione delle opere, le norme suddette. L'accesso pedonale agli spazi e edifici pubblici o d'uso pubblico deve essere garantito a tutti i cittadini, compresi quelli con ridotta capacità motoria e sensoriale.	<i>Il comma è abrogato in quanto la progettazione deve rispettare quanto previsto da norme di settore</i>



Titolo IV Sistema dei Servizi, delle infrastrutture e degli impianti

Capo 3° Servizi privati e verde privato attrezzato

Art.87. Verde privato attrezzato

Obiettivo: flessibilità e semplificazione degli interventi

Proposta: ridefinizione del criterio assunto ai fini della dotazione dei parcheggi pubblici, riconducibile a specifiche normative di settore, ed introduzione della possibilità di ridurne (fino all'80%) la dotazione agli impianti localizzati ad una distanza inferiore a 500 mt, da fermate del trasporto pubblico su ferro. Maggiore flessibilità nell'attuazione degli interventi con la possibilità di poter procedere con il *Progetto unitario* non solo esteso all'intera area della componente di PRG ma anche a parte di essa previa verifica da parte degli Uffici.



TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
Art.87. Verde privato attrezzato	Art.87. Verde privato attrezzato
1. Le aree per Verde privato attrezzato, individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000, sono destinate al mantenimento e/o alla messa a dimora di alberature, accompagnate dalla realizzazione di attrezzature sportive e di servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, magazzini) e complementari (bar, ristoro, mini-shop; servizi culturali, didattici e ricreativi; foresterie, alloggio custode).	1. Le aree per <i>Verde privato attrezzato</i> , individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000, sono destinate al mantenimento e/o alla messa a dimora di alberature, accompagnate dalla realizzazione di attrezzature sportive e di servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, magazzini) e complementari (bar, ristoro, mini-shop; servizi culturali, didattici e ricreativi; foresterie, alloggio custode).
2. Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche: - ET = 0,09 mq/mq, di cui non oltre 0,03 mq/mq per servizi complementari (sono esclusi dal computo della SUL gli impianti sportivi scoperti o con copertura pressostatica); - H max = m. 10, salvo impianti sportivi coperti; - IC max = 15% (impianti sportivi coperti, servizi connessi e complementari); - IP = 70% - DA = 40 alberi/Ha; DAR = 80 arbusti/Ha - Parcheggi privati = 3 mq/10 mq SUL - Parcheggi pubblici = un posto auto, pari a 20 mq, ogni 2,5 unità di capienza degli impianti, calcolata come numero massimo di praticanti e spettatori, con le modalità di cui al comma 3; è consentito sostituire un posto auto con 3 posti moto di 5 mq ciascuno.	2. Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche: - ET = 0,09 mq/mq, di cui non oltre 0,03 mq/mq per servizi complementari (sono esclusi dal computo della SUL gli impianti sportivi scoperti o con copertura pressostatica); - H max = m. 10, salvo impianti sportivi coperti; - IC max = 15% (impianti sportivi coperti, servizi connessi e complementari); - IP = 70% - DA = 40 alberi/Ha; DAR = 80 arbusti/Ha - Parcheggi privati = 3 mq/10 mq SUL; - Parcheggi pubblici ovvero privati ad uso pubblico = un posto auto, pari a 20 mq, ogni 3 unità di capienza degli impianti, calcolata come numero massimo di praticanti e spettatori; è consentito sostituire un posto auto con 3 posti moto di 5 mq ciascuno. Per gli impianti localizzati ad una distanza inferiore a 500 mt, da fermate del trasporto pubblico su ferro, può essere reperita, ad esito di uno studio delle modalità di accesso dei diversi utenti, una dotazione ridotta fino al 80%.
	<i>Il comma rimodula il dimensionamento dei parcheggi pubblici sulla base della normativa di settore.</i>
3. Salvo diversa o integrativa disciplina di settore, la capienza di spettatori è calcolata secondo il tipo di manifestazione per cui l'impianto è omologato e la capienza di spazi appositamente dedicati (0,40 mq per posto a sedere; 0,25 mq per posto in piedi), mentre la capienza di praticanti per le diverse tipologie di impianti sportivi, salvo diversa o integrativa normativa di settore, è così calcolata: - campo da tennis: 5 persone; - campo polivalente: 20 persone; - campo di calcio, atletica, rugby, hockey, baseball: 30 persone; - pista di pattinaggio: 1 persona/4 mq di pista;	3. Salvo diversa o integrativa disciplina di settore, la capienza di spettatori è calcolata secondo il tipo di manifestazione per cui l'impianto è omologato e la capienza di spazi appositamente dedicati (0,40 mq per posto a sedere; 0,25 mq per posto in piedi), mentre la capienza di praticanti per le diverse tipologie di impianti sportivi, salvo diversa o integrativa normativa di settore, è così calcolata: - campo da tennis: 5 persone; - campo polivalente: 20 persone; - campo di calcio, atletica, rugby, hockey, baseball: 30 persone; - pista di pattinaggio: 1 persona/4 mq di pista;



- palestra: fino a 500 mq: 1 persona/15mq; oltre 500 mq: 1 persona/20 mq; - piscina con corsie per nuoto: 1 persona/20 mq di specchio d'acqua; - piscina per gioco o parco-acquatico: 1 persona/2 mq di specchio d'acqua;	- palestra: fino a 500 mq: 1 persona/15mq; oltre 500 mq: 1 persona/20 mq; - piscina con corsie per nuoto: 1 persona/20 mq di specchio d'acqua; - piscina per gioco o parco-acquatico: 1 persona/2 mq di specchio d'acqua;
4. Le aree già destinate dal precedente PRG a zone G4, con superficie territoriale (ST) superiore a 10 Ha, possono essere destinate a parchi tematici o parchi-divertimento, con i seguenti parametri: - ET = 0,15 mq/mq; - IC max = 25%; - IP = 60% - DA = 30 alberi/Ha; DAR = 60 arbusti/Ha - Destinazioni d'uso: Commerciali a CU/b e CU/m; Servizi, escluso "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali"; Turistico-ricettive; - Mix funzionale: Commerciali + Servizi (escluso direzionale privato e attrezzature collettive) + Turistico-ricettive: max 30% SUL; "direzionale privato": max 5% SUL; "attrezzature collettive": min. 50%.	4. Le aree già destinate dal precedente PRG a zone G4, con superficie territoriale (ST) superiore a 10 Ha, possono essere destinate a parchi tematici o parchi-divertimento, con i seguenti parametri: - ET = 0,15 mq/mq; - IC max = 25%; - IP = 60% - DA = 30 alberi/Ha; DAR = 60 arbusti/Ha - Destinazioni d'uso: Commerciali a CU/b e CU/m; Produttiva e Direzionale, escluso "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali" residenze sociali" e "artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini e logistica"; Turistico-ricettive; - Mix funzionale: Commerciale+ Produttiva e Direzionale (escluso "direzionale privato e attrezzature collettive", e "artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini e logistica") + Turistico-ricettiva: max 30% SUL; "direzionale privato": max 5% SUL; "attrezzature collettive": min. 50%.
	<i>Il comma è adeguato alla terminologia relativa alle destinazioni d'uso introdotta all'art.6.</i>
5. Gli interventi di cui al comma 1 si attuano con modalità diretta convenzionata; gli interventi di cui al comma 4 si attuano con modalità indiretta; in entrambi i casi, la definizione progettuale è estesa all'intera area della componente di PRG.	5. Gli interventi di cui al comma 1 si attuano con modalità diretta convenzionata. La proposta estesa all'intera area della componente di PRG o parte di essa deve essere oggetto di verifica da parte degli Uffici dei requisiti di fruibilità, accessibilità dell'intervento proposto per far sì che le restanti porzioni dell'intera componente di PRG possano avvenire in tempi e fasi successive senza compromettere la trasformabilità dell'intera componente. Gli interventi di cui al comma 4 si attuano con modalità indiretta con le prescrizioni di cui all'art. 13, comma 15.
	<i>Il comma specifica che l'attuazione dei servizi avvenga tramite Progetto unitario esteso all'intera area della componente di PRG o parte di essa previa verifica per non compromettere la trasformabilità dell'intera componente.</i>
6. Nell'ambito dei progetti unitari di cui al comma 5, e comunque nel rispetto dei parametri complessivi di cui al comma 2:	6. Nell'ambito della Superficie Territoriale (ST), e comunque nel rispetto dei parametri complessivi di cui al comma 2, la proposta può destinare



a) una quota della ST non superiore al 15% può essere destinata ad autorimesse e box privati interrati, riservati ai residenti delle zone limitrofe; b) una quota della ST non superiore al 40% può essere destinata ad aree attrezzate per campeggi, come disciplinate dall'art. 88, o ad aree per impianti da golf: in tale ultimo caso, la quota massima del 40% di ST può essere applicata anche all'insieme di più aree di cui al comma 1, associate in un'unica proposta progettuale.	a) una quota non superiore al 15% ad autorimesse e box privati interrati, riservati ai residenti delle zone limitrofe; b) una quota non superiore al 40% ad aree attrezzate per campeggi, come disciplinate dall'art. 88, o ad aree per impianti da golf: in tale ultimo caso, la quota massima del 40% di ST può essere applicata anche all'insieme di più aree di cui al comma 1, associate in un'unica proposta progettuale.
7. I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche di cui ai commi 2, 3 e 4 e le destinazioni d'uso di cui al comma 6, non sono applicabili alle aree già trasformate sulla base di strumenti urbanistici esecutivi.	7. I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche di cui ai commi 2, 3 e 4 e le destinazioni d'uso di cui al comma 6, non sono applicabili alle aree ricadenti all'interno di strumenti urbanistici esecutivi attuati ovvero relativi agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita di cui all'art.62.
	<i>Il comma specifica che i parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche definite dal presente articolo non si applicano alle aree oggetto di strumentazione esecutiva.</i>
8. Per tutti gli impianti sportivi esistenti alla data di adozione del presente PRG, anche localizzati all'esterno delle aree di cui al comma 1, è consentito un incremento "una tantum" della SUL fino al 10%, anche in eccedenza all'indice di cui al comma 2, finalizzato alla realizzazione o ampliamento dei servizi connessi alle attrezzature sportive, come definiti dal comma 1, o comunque all'adeguamento alle norme funzionali e di sicurezza: tale esclusiva finalizzazione è accertata mediante il raffronto con i progetti in precedenza abilitati. Sono fatti salvi eventuali maggiori incrementi consentiti dalle diverse norme di componente.	8. Per tutti gli impianti sportivi esistenti alla data di adozione del presente PRG, anche localizzati all'esterno delle aree di cui al comma 1, è consentito un incremento "una tantum" della SUL fino al 10%, anche in eccedenza all'indice di cui al comma 2, finalizzato alla realizzazione o ampliamento dei servizi connessi alle attrezzature sportive, come definiti dal comma 1, o comunque all'adeguamento alle norme funzionali e di sicurezza: tale esclusiva finalizzazione è accertata mediante il raffronto con i progetti in precedenza abilitati. Sono fatti salvi eventuali maggiori incrementi consentiti dalle diverse norme di componente.

Titolo IV Sistema dei Servizi, delle infrastrutture e degli impianti

Capo 6° Reti tecnologiche

La legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (Legge 22 febbraio 2001, n. 36 e smi) prevede che: *"I comuni possono adottare un regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici con riferimento a siti sensibili individuati in modo specifico, con esclusione della possibilità di introdurre limitazioni alla localizzazione in aree generalizzate del territorio di stazioni radio base ..."* e *"di incidere, anche in via indiretta o mediante provvedimenti contingibili e urgenti, sui limiti di esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, sui valori di attenzione e sugli obiettivi di qualità, riservati allo Stato ..."*

Successivamente la legge Regione Lazio n. 19 del 23 novembre 2022 *"Disposizioni collegate alla legge di stabilità regionale 2022. Disposizioni varie"*, all'art.9 comma 7, ha individuato criteri generali per la localizzazione dei siti di trasmissione e degli impianti per la telefonia mobile e le tecnologie assimilate, stabilendo altresì che: *"entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge e sulla base dei criteri di cui al comma 7, i Comuni, singolarmente o in forma associata, individuano, con proprio regolamento, ai sensi dell'art. 8, comma 6 della L. 36/2001, i siti maggiormente idonei per la localizzazione di nuovi impianti di telefonia mobile e per la delocalizzazione di quelli esistenti, nonché i siti sensibili al fine di assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti di telefonia mobile e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, anche modificando o integrando gli strumenti di programmazione urbanistica"*

Con Delibera n. 17 del 26 gennaio 2023 la Giunta Capitolina ha approvato lo schema di Regolamento per la localizzazione, l'installazione e la modifica degli impianti di telefonia mobile e tecnologie assimilabili, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della L. 36/2001 e dell'art. 9, commi 7 e 8 della Legge Regionale n. 19/2022, volto ad *"assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici con riferimento a siti sensibili individuati in modo specifico..."* e disposto di avviare la procedura di informazione e partecipazione consultiva della cittadinanza per la definizione del Regolamento.

Lo schema di Regolamento è diretto ad assicurare il corretto insediamento urbanistico, territoriale e ambientale degli impianti minimizzando l'esposizione della popolazione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici. Allo schema di Regolamento sono allegati: la definizione dei siti sensibili, il loro censimento e la loro individuazione cartografica organizzata, per agevolarne la consultazione, su base municipale.

Art.105. Reti ed impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile

Obiettivo: adeguamento alla normativa di settore

Proposta: ha riscritto la norma ad esito della recente normativa regionale e dell'approvazione in Giunta capitolina dello schema di *Regolamento per la localizzazione, l'installazione e la modifica degli impianti di telefonia mobile e tecnologie assimilabili*

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
Art.105. Reti e impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile	Art.105. Reti e impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile
1. Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale o regionale, valgono le seguenti definizioni: a) stazioni e sistemi o impianti radioelettrici: trasmettitori o ricevitori, comprese le apparecchiature accessorie, necessari ad assicurare un servizio di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia; b) impianto fisso per telefonia mobile: stazione radio di terra del servizio di telefonia mobile, destinata al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile; c) impianto fisso per radiodiffusione: stazione di terra per il servizio di radiodiffusione televisiva e radiofonica.	1. Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale o regionale, valgono le seguenti definizioni: a) stazioni e sistemi o impianti radioelettrici: trasmettitori o ricevitori, comprese le apparecchiature accessorie, necessari ad assicurare un servizio di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia; b) impianto fisso per telefonia mobile: stazione radio di terra del servizio di telefonia mobile, destinata al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile; c) impianto fisso per radiodiffusione: stazione di terra per il servizio di radiodiffusione televisiva e radiofonica.
2. Alle stazioni, sistemi o impianti di cui al comma 1, si applicano i limiti di esposizione e i valori di attenzione stabiliti dal DPCM 8 luglio 2003; si applicano altresì i criteri localizzativi, gli standard urbanistici, le prescrizioni e le incentivazioni per l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, stabiliti ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), e dall'art. 8, comma 1, lett. b), della legge n. 36/2001, ai fini della progressiva minimizzazione della esposizione ai campi elettromagnetici	2. Alle stazioni, sistemi o impianti di cui al comma 1, si applicano i limiti di esposizione e i valori di attenzione stabiliti dal DPCM 8 luglio 2003; si applicano altresì i criteri localizzativi, gli standard urbanistici, le prescrizioni e le incentivazioni per l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, stabiliti ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), e dall'art. 8, comma 1, lett. b), della legge n. 36/2001, e art. 9-bis della L.R. n.8/1986 come integrato con il co. 6 lett. c) dell'art. 9 della L.R. n.19/2022, ai fini della progressiva minimizzazione della esposizione ai campi elettromagnetici
3. Le stazioni, sistemi o impianti esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione, nonché gli obiettivi di qualità di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), della legge n. 36/2001, dovranno essere adeguati secondo i termini e le modalità stabilite dal Piano di cui al comma 4 o, se più restrittive, da norme sovraordinate	3. Le stazioni, sistemi o impianti esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione, nonché gli obiettivi di qualità di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), della legge n. 36/2001, dovranno essere adeguati secondo i termini e le modalità stabilite dal regolamento di cui al comma 4 o, se più restrittive, da norme sovraordinate
4. Le stazioni, sistemi o impianti di nuova realizzazione possono essere localizzati nelle aree idonee ad ospitare tali impianti individuate nel "Piano territoriale degli impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile", da redigere a cura del Comune ai sensi dell'art. 8, comma 6, della legge n. 36/2001, e che dovrà raccordarsi, in particolare per quanto riguarda i campi elettromagnetici, con le determinazioni di cui all'art. 103, comma 3: nella definizione del Piano, il Comune tiene conto dei pareri dei Municipi, anche attraverso le indicazioni eventualmente presenti nella "Carta municipale	4. Le stazioni, sistemi o impianti di nuova realizzazione e le modifiche di quelli esistenti, sono eseguite secondo la vigente normativa.



degli obiettivi". Nelle more dell'approvazione del Piano comunale, gli impianti potranno essere localizzati secondo i criteri e le modalità stabilite da un Protocollo d'intesa tra Comune e soggetti gestori	
5. Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti, localizzati in aree non identificate come idonee dal Piano comunale di cui al precedente comma 4, questi devono essere rilocalizzati o modificati, secondo le procedure di accordo con i gestori e gli incentivi definiti dal Piano stesso, che definirà anche i criteri generali per ridurre l'impatto sull'ambiente, il paesaggio ed i singoli beni storico architettonici	<i>Il comma 4 e l'abrogazione del comma 5 sono stati modificati per ottemperare a quanto predisposto dallo specifico Regolamento.</i>

INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA VARIANTE E ADEMPIMENTI IN MATERIA DI V.A.S.

Quadro normativo urbanistico di riferimento

La presente variante è predisposta conformemente alle disposizioni normative vigenti in materia urbanistica. Nello specifico si fa riferimento alla Legge Regionale n. 19 del 23.11.2022 che all'art. 9 co. 61 prevede: *"Al fine di semplificare i procedimenti amministrativi in materia di governo del territorio e di pianificazione urbanistico-edilizia, Roma Capitale, ferme restando le funzioni ad essa già conferite dalla normativa statale e regionale, provvede all'approvazione delle varianti al Piano regolatore generale e alle norme tecniche attuative, ivi incluse quelle derivanti dai Programmi integrati di intervento di cui alla legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche, le varianti di cui agli articoli 4, commi 1 e 5, e 6-bis della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure) e le varianti derivanti dai programmi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 2, comma 6, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 (Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio), in conformità alla legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche, secondo le disposizioni di cui ai commi 62 e 63"*;

Tali commi 62 e 63 così dispongono:

- co.62 *"Le varianti di cui al comma 61 sono adottate dall'Assemblea capitolina, previa consultazione degli enti pubblici e delle organizzazioni sociali, culturali, ambientaliste, economico-professionali e sindacali interessate, garantendo, comunque, idonei processi di partecipazione e informazione dei cittadini. Le varianti adottate sono depositate presso la segreteria comunale in libera visione al pubblico, dandone avviso nei modi stabiliti da Roma Capitale. Entro trenta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di deposito, chiunque può presentare osservazioni. Nei successivi sessanta giorni l'Assemblea capitolina si esprime sulle osservazioni presentate e approva le varianti apportando le modifiche conseguenti al recepimento delle osservazioni ritenute accoglibili. Le varianti approvate sono pubblicate sull'albo pretorio di Roma Capitale, dandone notizia sul relativo sito istituzionale, e acquistano efficacia il giorno successivo a quello della loro pubblicazione"*.
- co.63 *"Le varianti adottate ai sensi del comma 62 sono trasmesse alla Regione entro dieci giorni dal loro deposito presso la segreteria comunale. Qualora, entro i successivi venti giorni, la Regione accerti che le varianti adottate, per la loro portata generale, determinano la modifica delle caratteristiche essenziali dello strumento urbanistico generale o dei relativi criteri di impostazione, ne dà comunicazione a Roma Capitale che provvede secondo le disposizioni di cui all'articolo 66 bis della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche."*

Con Delibera n.433 del 22.12.2022, la Giunta Capitolina ha preso atto dell'intervenuto conferimento della Regione Lazio a Roma Capitale delle funzioni in materia urbanistica, come disciplinate ai commi da 61 a 66 dell'art. 9 L.R.L. n.19/2022 e ha approvato lo schema di convenzione previsto dal comma 67 del citato art.9 della suddetta legge.

Successivamente in data 29.12.2022 la Regione Lazio e Roma Capitale hanno stipulato la Convenzione, con la quale, a decorrere dalla data di sottoscrizione della Convenzione stessa, viene conferito a Roma Capitale l'esercizio delle funzioni in materia urbanistica e vengono disciplinate le modalità, anche organizzative, di esercizio delle funzioni stesse.

Quadro normativo in materia ambientale di riferimento

Per quanto riguarda la normativa ambientale, si fa riferimento al D.Lgs.n.152/2006 Norme in materia Ambientale (Recepimento della direttiva 2001/42/CE sulla Valutazione Ambientale Strategica) parte seconda, titoli I e II, integrato dal D.Lgs. 16/01/2008 n. 4 pubblicato sulla G.U. n. 24 del 29 gennaio 2008 "Ulteriori disposizioni correttive al decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152", dal D.Lgs. 29/06/2010 n. 128, pubblicato sulla G.U. n. 186 del 11 agosto 2010 "Modifiche ed

integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale" in recepimento alla Direttiva 42/2001/CE del 21/06/2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

La Regione Lazio in attesa dell'emanazione di un'apposita normativa regionale, si è adeguata alla disciplina nazionale, prima con la L.R. 11 Agosto 2008, n. 14 "Assestamento del bilancio annuale e pluriennale 2008-2010 della Regione Lazio" e poi con la DGR 15 maggio 2009, n. 363 con la quale ha fornito una prima serie di indicazioni in materia di VIA e VAS, e successivamente con la DGR 05 marzo 2010, n. 169 pubblicata su Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 18 del 14/05/2010, ha approvato le Linee Guida Regionali sulla VAS aventi come scopo quello di dettare degli indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure.

Tuttavia, per la variante in argomento, pur non comportando modifiche sostanziali alle destinazioni d'uso delle aree, prima del provvedimento di approvazione, saranno definite le procedure previste dal D.Lgs. n. 152/2006 – Parte II "Norme in materia ambientale" nonché, ove necessario, acquisiti i pareri di competenza degli Enti preposti alla tutela dei vincoli presenti sulle aree in questione.

RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI TUTELA E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E DI SETTORE

Come già anticipato nei paragrafi "Oggetto e finalità della variante" e "Contenuto della variante" la proposta di cui trattasi si qualifica come variante normativa parziale al PRG, di modifica, per l'appunto, di alcuni articoli della norma tecnica.

La variante non comporta modifiche sostanziali delle destinazioni d'uso delle aree, fatto salvo quanto già espresso in sede di copianificazione, restano fermi tutti i vincoli, limiti, restrizioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata (Piano di Assetto Idrogeologico, Piano Territoriale Paesistico Regionale, Piano Territoriale Provinciale Generale, Beni culturali, ecc).

Alcuni articoli della normativa tecnica oggetto di modifica interessano immobili/aree tutelate ai sensi della D.Lgs 42/2004. Per detti aree/immobili viene esplicitato il richiamo al preventivo parere dei competenti uffici della Soprintendenza.

DIMENSIONAMENTO E VERIFICA DEGLI STANDARD

La variante in argomento non incide sul bilancio delle aree a standard previsto dallo strumento urbanistico generale in quanto non prevede nuove aree edificabili, non incrementa gli indici di edificabilità nella componente insediativa della Città da ristrutturare, restando nell'ambito del valore massimo previsto dalla modalità indiretta (0,6 mq/mq). Altresì si prevede l'allineamento delle categorie di intervento urbanistico e edilizio e le classificazioni delle destinazioni d'uso con la normativa vigente del DPR 380/2001.

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 considerato ormai difficilmente praticabile anche in considerazione della sempre più ridotta capacità finanziaria dell'Amministrazione, con le indennità espropriative commisurate ai valori di mercato, la decadenza quinquennale dei vincoli urbanistici e l'obbligo di indennizzo nel caso di legittima reiterazione dei vincoli stessi.

Si è ricorso pertanto all'applicazione di tale meccanismo estendendolo a tutte aree a destinazione pubblica, ad eccezione di quelle appartenenti alla Città storica, incrementando l'area sulla quale concentrare l'edificabilità a favore della proprietà privata da concentrare sul 20% piuttosto che sul 10% ed incrementando l'indice territoriale ET pari a 0,05 mq/mq anziché ET pari 0,04 mq/mq, da norma vigente, per la realizzazione di volumetrie con le destinazioni d'uso già previste nella norma



vigente e come definite dall'art.6: "piccole strutture di vendita"; "pubblici esercizi"; altri servizi privati; quale destinazione aggiuntiva dell'alloggio sociale di cui al DM 22.04.2008 (Cu/b).

Tali incrementi, rispetto alla normativa vigente, indice $ET=0,01$ e area edificabile 10%, determinano un esiguo aumento del peso insediativo che non determina ripercussione sul dimensionamento complessivo dello standard urbanistico di PRG peraltro già ampiamente soddisfatto in considerazione della circostanza che lo stesso è stato definito in fase di pre-adozione di PRG (2002) sulla base di criteri dimensionali analoghi a quelli che vengono riproposti ($ET=0,05$ e 20%).

Il Funzionario incaricato di P.O.
Laura Forgione

Il Direttore della Direzione
Pianificazione Generale
Silvia Capurro

Silvia
Capurro
13.06.2023
08:54:00
GMT+01:00

