



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO – PRG approvato con Deliberazione di C.C. n. 18/2008 e Variante parziale alle NTA approvata con Deliberazione A.C. n. 122/2026.

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1° Oggetto ed elaborati del Piano

Capo 2° Parametri e classificazioni

Capo 3° Modalità e strumenti di attuazione del Piano

Capo 4° Criteri e modalità di perequazione

Capo 1° Oggetto ed elaborati del Piano

Art.1. Oggetto del Piano

1. Il Piano regolatore generale del Comune di Roma (PRG) disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale, di rilevanza urbanistica, nel territorio comunale.
2. Il Piano persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica e nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente.

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.
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.**
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.

5. Le modifiche e aggiornamenti agli elaborati gestionali, G1 e G2 sono di competenza dell'Assemblea capitolina. Le modifiche e aggiornamenti agli elaborati gestionali da G3 a G10 e agli elaborati indicativi (da I1 a I9) e descrittivi sono di competenza della Giunta Capitolina. 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.

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, attraverso Determina Dirigenziale, prima della loro approvazione in Giunta Capitolina ovvero Assemblea Capitolina, mediante avviso pubblico da pubblicarsi all'Albo Pretorio e sul Sito istituzionale di Roma Capitale, previo avviso ai Municipi interessati, per un periodo di 60 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

ELENCO ELABORATI DEL PRG

Elaborati prescrittivi

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

G. Elaborati gestionali

- G1 Carta per la qualità, 1:10.000 (n. 34 fogli)
- G2 Guida per la qualità degli interventi (album A3)
- G3 Sistema delle infrastrutture per la mobilità, 1:20.000 (n. 11 fogli)
- G4 Guida alla progettazione delle infrastrutture per la mobilità (album A3)
- G5 Sistema delle infrastrutture tecnologiche, 1:20.000 (n. 11 fogli)
- G6 Sistema paesaggistico, 1:50.000 (n. 1 foglio)
- G7 Guida alla progettazione negli ambiti di paesaggio (Album A3)
- G8 Standard urbanistici, 1:10.000 (Legenda + n. 31 fogli)
- G9.B Relazione geologica generale, con 1 allegato cartografico denominato: Carta della vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee del territorio comunale, 1:50.000 (n. 1 foglio)
 - G9.1 Carta geolitologica del territorio comunale, 1:50.000 (n. 1 foglio)
 - G9.1 (da 01 a 11) Carta geolitologica del territorio comunale, 1:20.000 (n. 11 fogli)
 - G9.2 Carta geomorfologica del territorio comunale, 1:50.000 (n. 1 foglio)
 - G9.2 (da 01 a 11) Carta geomorfologica del territorio comunale, 1:20.000 (n. 11 fogli)
 - G9.3 Carta idrogeologica del territorio comunale, 1:50.000 (n. 1 foglio)
 - G9.3 (da 01 a 11) Carta idrogeologica del territorio comunale, 1:20.000 (n. 11 fogli)
 - G9.4 Carta delle acclività del territorio comunale, 1:50.000 (n. 1 foglio)
 - G9.4 (da 01 a 11) Carta delle acclività del territorio comunale, 1:20.000 (n. 11 fogli)
 - G9.5 Carta della pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio comunale, 1:50.000 (n. 1

foglio)

- G9.5 (da 01 a 11) Carta della pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio comunale, 1:20.000 (n. 11 fogli)
- G9.6 Carta della usufruibilità geologica e vegetazionale del territorio comunale, 1:50.000 (n. 1 foglio)
- G9.6 (da 01 a 11) Carta della usufruibilità geologica e vegetazionale del territorio comunale, 1:50.000 (n. 11 fogli)
- G9.B Relazione vegetazionale, con 3 allegati cartografici denominati: Carta fitosociologica della Vegetazione reale del territorio comunale, 1:20.000 (n. 11 fogli); Carta delle serie di vegetazione del territorio comunale, 1:50.000 (n. 1 foglio); Carta delle emergenze floristico vegetazionali del territorio comunale, 1:20.000 (n. 11 fogli)
- G9.7 Carta dell'Uso del Suolo e delle fisionomie vegetali del territorio comunale, 1:50.000 (n. 1 foglio)
- G9.7 (da 01 a 11) Carta dell'Uso del Suolo e delle fisionomie vegetali del territorio comunale, 1:20.000 (n. 11 fogli)
- G9.8 Carta agropedologica del territorio comunale, 1:50.000 (n. 1 foglio)
- G9.8 (da 01 a 11) Carta agropedologica del territorio comunale, 1:20.000 (n. 11 fogli)
- G10 Sistema ambientale, 1:50.000 (n. 1 foglio)

D. Elaborati descrittivi

- D1 Relazione
- D2 Strutture del Piano e strategie metropolitane, 1:80.000
- D3 Infrastrutture per la mobilità, 1:50.000
- D4 Tessuti e centralità, 1:50.000
- D5 Centralità e funzioni, 1:50.000
- D6 Dal *Centro storico* alla *Città storica*, 1:50.000
- D7 Ambiti di programmazione strategica: quadro d'unione, 1:20.000
- D8 Sintesi PRG, 1:50.000

I. Elaborati indicativi

- I1 Schemi di riferimento per la *Città da Ristrutturare* (album A3)
- I2 Schemi di riferimento per le *Centralità locali* (album A3)
- I3 Schemi di riferimento geologico per gli ambiti di trasformazione (n. 14 album A3)
- I4 Ambito di programmazione strategica *Tevere*
- I4.1 Inquadramento generale, 1:50.000
- I4.2 Risorse-settore centrale, 1:10.000
- I4.3 Risorse-*Ostia*, 1:10.000
- I4.4 Obiettivi-settore centrale, 1:10.000
- I4.5 Obiettivi-*Ostia*, 1:10.000
- I5 Ambito di programmazione strategica *Parco Archeologico-Monumentale dei Fori e dell'Appia antica*
- I5.1 Risorse, 1:10.000
- I5.2 Risorse-*Fori*, 1:5.000
- I5.3 Obiettivi, 1:10.000
- I5.4 Obiettivi-*Fori*, 1:5.000
- I6 Ambito di programmazione strategica *Mura*
- I6.1 Risorse, 1:10.000
- I6.2 Obiettivi, 1:10.000
- I7 Ambito di programmazione strategica *Flaminio-Fori-Eur*

- I7.1 Risorse, 1:10.000
- I7.2 Obiettivi, 1:10.000
- I8 Ambito di programmazione strategica *Cintura ferroviaria*
- I8.1 Risorse, 1:20.000
- I8.2 Obiettivi, 1:20.000
- I9. Carta Risorse e Opportunità per le bambine e i bambini (n. 19 fogli)

C. Elaborati per la comunicazione del Piano

C01-C19 Le Città di Roma: Scenari nei Municipi (n. 19 fogli)

Capo 2° Parametri e classificazioni

Art.3. Grandezze urbanistiche

1. *Superficie territoriale* (ST): misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante strumento urbanistico esecutivo, comunque denominato; essa comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche o ad uso pubblico. Alla Superficie territoriale si applica l'*Indice di edificabilità territoriale* ET.

2. *Superficie fondiaria* (SF): misura in mq la superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione. La Superficie fondiaria non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dal PRG. Alla Superficie fondiaria si applica l'*Indice di edificabilità fondiaria* EF.

3. *Superficie coperta* (SC): misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione verticale su piano orizzontale del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi e chiostrine.

4. *Superficie permeabile* (SP): misura in percentuale la quota di *Superficie fondiaria* che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del PRG e degli altri strumenti urbanistici vigenti.

5. *Capacità insediativa* (CI): è data dal rapporto tra *Superficie utile lorda* SUL, come definita dall'art. 4, comma 1, e la misura di 37,5 mq, ed esprime il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici.

6. *Carico urbanistico* (CU): esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato in: basso (CU/b), medio (CU/m), alto (CU/a).

7. *Densità arborea* (DA) e *Densità arbustiva* (DAR): esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento.

8. *Isolato*: costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico o, in parte, da diverse destinazioni di PRG.

9. *Unità edilizia*: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

10. *Unità immobiliare*: si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia a cui l'unità immobiliare appartiene.

Art.4. Grandezze edilizie

1. Superficie utile lorda (SUL): misura in mq la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici:

- a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni, spazi comuni distributivi quali hall, corridoi comuni, pianerottoli, passaggi, ballatoi e simili;**
- b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;**
- c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra;**
- d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie asservite alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi);**
- e) parcheggi privati coperti, anche localizzati fuori terra, in misura non eccedente lo standard minimo stabilito ai sensi dell'art. 7, comma 1;**
- f) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a m. 1,80;**
- g) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;**
- h) serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico; tali ulteriori spazi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono individuati in sede regolamentare o in sede di definizione degli strumenti di intervento indiretto;**
- i) soppalchi non praticabili con altezza utile netta non superiore a m 1,50;**
- j) strutture pressostatiche, tensostatiche o tendostrutture nel solo caso di copertura di spazi strettamente connessi all'attività sportiva con vincolo permanente di asservimento;**
- k) locali destinati ad ospitare gli impianti tecnologici necessari e strettamente funzionali alla realizzazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici ovvero a servizio di impianti per l'utilizzo o la produzione di energia da fonti rinnovabili con vincolo permanente di asservimento;**
- l) locali destinati ad ospitare il ricovero di attrezzi ad uso esclusivo dell'attività di erogazione dei servizi pubblici con altezza utile inferiore a m. 2.40.**

Le superfici di cui alle lett. a), b) ed f), sommate tra loro, non devono superare il 20% dell'intera SUL; le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non devono superare il 10% della SUL delle unità residenziali cui sono asservite, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori la dimensione massima

di 8 mq; diverse percentuali o valori assoluti possono essere stabiliti in sede regolamentare, anche in ragione della specialità delle destinazioni d'uso e dei caratteri tipologici degli edifici.

2. *Superficie utile virtuale (SUV)*: esprime in termini di superficie utile la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo *Volume fuori terra*, come definito ai sensi del comma 4, diviso per l'altezza virtuale di m. 3,20.

3. *Volume costruito (Vc)*: esprime in termini di volume la consistenza edilizia di un fabbricato esistente, calcolata come prodotto della SUL di ogni piano per l'altezza reale relativa.

4. *Volume fuori terra (Vft)*: esprime in termini di volume la consistenza dell'ingombro di un fabbricato emergente dalla linea di terra, al netto degli spazi di cui alle lett. b) e c) del comma 1.

5. *Altezza degli edifici (H)*: misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; la quota di sistemazione esterna è stabilita nel progetto allegato al titolo abilitativo ovvero nel verbale di linee e quote; la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata. Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35%, il risultato della suddetta misurazione è incrementato di metà della differenza di quota tra linea di gronda e linea di colmo. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali: serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento).

6. *Distanza dai confini (DC)*: rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine. Tale valutazione si applica anche ai piani interrati, nel caso in cui sia stabilita, per questi, una distanza minima ai sensi delle presenti disposizioni.

7. *Distanza degli edifici dalle strade (DS)*: rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine stradale prospiciente.

8. *Distanza fuori terra tra edifici (DE)*: rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle scale esterne a sbalzo, delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi), ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente.

Art.5. Indici

1. *Indice di edificabilità territoriale (ET)*: rappresenta la *Superficie utile lorda* massima realizzabile per ogni metro quadro di *Superficie territoriale* ST. Il rapporto è espresso in mq/mq.

2. *Indice di edificabilità fondiaria (EF)*: rappresenta la *Superficie utile lorda* massima realizzabile per ogni metro quadro di *Superficie fondiaria*. Il rapporto è espresso in mq/mq.
3. *Indice di copertura (IC)*: esprime il rapporto percentuale tra la *Superficie coperta* e la *Superficie fondiaria*, di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della *Superficie utile lorda* della costruzione stessa.
4. *Indice di permeabilità (IP)*: esprime il rapporto percentuale minimo ammissibile tra la *Superficie permeabile* e la *Superficie territoriale o fondiaria*, come specificato dalle presenti norme tecniche.

Art.6. Classificazione delle destinazioni 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 cinque macro-categorie funzionali:

Residenziale, Turistico-ricettivo, Produttivo e Direzionale, 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*:

a1) abitazioni singole (CU/b);

a2) abitazioni collettive: convitti, conventi, studentati (nel rispetto della Legge 338/2000 e del Regolamento comunale), case per anziani) - (CU/b);

a3) abitazioni ad uso ricettivo: ai sensi della normativa regionale non soggette a cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici quali "bed and breakfast", guest house, affittacamere, case e appartamenti per vacanze e dipendenze, nonché alloggi di uso turistico (CU/b);

b) *Turistico-ricettive*

b1) strutture ricettive alberghiere (alberghi e residence fino a 60 posti letto: CU/b; oltre 60 posti letto: CU/m);

b2) strutture ricettive extra-alberghiere - fino a 60 posti letto, hostel, ostelli per la gioventù 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) *Produttivo e Direzionale*:

c1) artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini - (CU/m);

c2) logistica: attività funzionali al trasporto merci, compreso l'autotrasporto merci, di magazzinaggio, deposito, stoccaggio, movimentazioni delle merci e dei prodotti - (CU/m);

c3) data center – (CU/b);

c4) 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);

c5) 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);

c6) servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness) - (CU/m);

- c7) servizi sociali (case di cura, residenze sanitarie per anziani) – (CU/b);
- c8) attrezzature collettive per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali (quali palasport, multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri, spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; centri per la pratica sportiva, piscine, palestre) - (con SUL fino a 1.000 mq: CU/m; con SUL oltre 1.000 mq e per le discoteche: CU/a);
- c9) parcheggi non pertinenziali: autorimesse e autosilo (CU/nullo);
- 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) - (CU/m);
- e) **Rurale**: fabbricati aziendali di cui all'art.55 L.R.38/1999 funzionali per l'esercizio delle attività di cui all'art.2 della L.R.14/2006, attrezzature per la produzione agricola zootecnica, impianti produttivi agroalimentari (CU/b).

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. Resta fermo che, stante il carattere esemplificativo dell'articolazione, la modifica delle norme di settore sovraordinate riferite alle diverse attività si intende automaticamente recepita dal presente Piano. Il cambio della destinazione d'uso all'interno della stessa macrocategoria funzionale e tra le destinazioni d'uso previste dai singoli tessuti e ambiti è sempre consentito in modalità diretta, fatto salvo le eventuali prescrizioni delle relative norme delle diverse componenti del PRG, come individuate dai Titoli II, III e IV e dai regolamenti di cui all'art.25, comma 17, con particolare riguardo agli *esercizi commerciali*, all'*artigianato produttivo*, all'*artigianato di servizio*, ai *pubblici esercizi*, alle *abitazioni ad uso ricettivo* di cui all'art.6 comma 1 lett. a3). 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.

3. Sono consentite, nell'intero *Sistema insediativo*, le destinazioni d'uso “servizi alle persone”, artigianato di servizio, studi d'artista. È consentita tramite convenzione con Roma Capitale, ai sensi del comma 2 dell'art.6 bis 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 destinazione d'uso “Alloggio sociale” di cui al DM 22.04.2008 e del Regolamento comunale ivi compreso gli studentati e i Servizi sociali (case di cura, residenze sanitarie per anziani) in quanto servizi di interesse generale; 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 igienicosanitario; 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.

3bis. Le sale cinematografiche possono subire un aumento della SUL interna, fino ad un massimo del 50% della loro SUL totale. Rispetto alla SUL totale, così incrementata, sono possibili cambi di destinazione d'uso, tra quelli consentiti dalle norme di componente, a condizione che almeno 70% della SUL, così incrementata, venga destinata ad attività culturali (cinema, teatri, sale concerti, musei, gallerie d'arte, sale espositive, librerie anche multimediali, sale congressi, scuole di danza e musica) ed il restante ad altre attività, tra quelle consentite dalle norme di componente, incluse quelle di somministrazione, queste ultime come disciplinate dalla L.R. n. 22/2019 e ss.mm.ii. All'interno di teatri, sale cinematografiche e centri culturali polifunzionali esistenti, sono altresì, consentiti, nel rispetto delle relative norme di componente, cambi di destinazione d'uso fino ad un massimo del 30% delle superfici preesistenti per l'apertura di attività commerciali, artigianali ed a servizi. L'approvazione dei progetti per le sale cinematografiche censite in Carta per la Qualità è subordinata al parere ai sensi dell'art.16.

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 destinazione 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 e come quanto prescritto dal DPR 380/2001.

6. Abrogato.

Art. 6bis. Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

1. Il Piano assume la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale come strumento essenziale per la salvaguardia della coesione sociale e la riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non riescono ad accedere alla casa in condizioni di libero mercato.

2. Gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale sono finalizzati a incrementare l'offerta di servizi alloggiativi a prezzi e canoni inferiori a quelli di libero mercato e sono regolati da apposita convenzione da sottoscrivere con Roma Capitale. Essi includono, oltre all'alloggio sociale di cui al DM del 22.04.2008, altre forme di abitazione destinate a specifiche categorie sociali quali:

- l'albergo sociale, consistente in una struttura residenziale in grado di fornire una sistemazione alloggiativa temporanea con servizi e spazi comuni;**
- le residenze convenzionate per studenti universitari;**
- l'edilizia residenziale convenzionata per persone anziane autosufficienti, sul modello delle Senior Housing.**

3. Fatto salvo il regolamento regionale di cui all'art. 12, comma 5 della Legge regionale n. 21/2009 la disciplina relativa ai criteri di attuazione e gestione degli interventi di edilizia residenziale sociale, la determinazione del canone sostenibile e del prezzo di vendita convenzionata è demandata ad apposito regolamento comunale.

L'edilizia residenziale sociale, in quanto servizio economico di interesse generale, costituisce una dotazione complementare del sistema di servizi collettivi (art.1 comma 5 del DM 22.04.2008).

Art.7. Parcheggi pubblici e privati

1. Ai carichi urbanistici relativi alle funzioni di cui all'art. 6, comma 1, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati, di cui rispettivamente agli articoli 41-quinquies e 41-sexies della legge n. 1150/1942:

Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico basso (CU/b)

Destinazioni d'uso	Privati (mq/10mq SUL)	Pubblici (mq/10mq SUL)
Residenziali/abitazioni singole e ad uso ricettivo	4	1,6
Residenziali/abitazioni collettive	4	2
Commerciali	4	4
Produttivo e Direzionale: destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. c3, c4, c7	4	4
Turistico-ricettive	4	4
Rurale	4	1

Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico medio (CU/m)

Destinazioni d'uso	Privati (mq/10mq SUL)	Pubblici (mq/10mq SUL)
Commerciale	3	10
Commerciale limitatamente ai Pubblici esercizi	4	6
Produttiva e Direzionale destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. c4,c5,c6,c8	4	6
Produttiva e Direzionale destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. c1,c2	4	4
Turistico-ricettive	4	6

Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico alto (CU/a)

Destinazioni d'uso	Privati (mq/10mq SUL)	Pubblici (mq/10mq SUL)
---------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

Commerciale	2	20
Produttiva e Direzionale limitatamente alle discoteche	2	15

In applicazione della legislazione regionale in materia, per le destinazioni commerciali si assume, quale riferimento, la Superficie di vendita; alla parte restante della SUL, di pertinenza dell'attività commerciale, che non siano i depositi ai quali si applica "Pubblici = 4 mq/10mq", o che sia spazio d'uso pubblico comune ad altre destinazioni d'uso, si applica "Pubblici = 5 mq/10mq" o "Pubblici = 10 mq/10mq", a seconda che si tratti rispettivamente di media o grande distribuzione. In caso di contrasto, per difetto, delle dotazioni minime di cui al presente comma 1 con norme regionali o statali, anche sopravvenienti, le presenti norme si intenderanno automaticamente adeguate, senza la necessità di ulteriori provvedimenti.

Parcheggi privati

2. I parcheggi privati sono riservati agli abitanti delle unità residenziali o agli addetti delle unità non residenziali, e sono asserviti all'unità edilizia o immobiliare con vincolo di pertinenzialità, istituito con atto d'obbligo notarile registrato e trascritto.

3. I parcheggi privati possono essere ricavati all'interno della Superficie fondiaria degli edifici cui sono asserviti, e con priorità nel sottosuolo corrispondente alla Superficie coperta; possono essere altresì ricavati su altre aree private che non facciano parte del lotto, a distanza non superiore a m. 300, misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e dell'edificio. Ai sensi e con le modalità di cui all'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989, i parcheggi privati possono essere realizzati su aree comunali, in diritto di superficie o di sottosuolo.

4. Nella Città storica, nella Città consolidata e nella Città da ristrutturare - di cui rispettivamente ai Capi 2°, 3° e 4° del Titolo II - i parcheggi privati possono essere reperiti a una distanza non superiore a m. 500, calcolata ai sensi del comma 3. Per gli interventi ricadenti all'interno del 1° Municipio, i parcheggi possono essere reperiti nell'ambito dell'intera Città storica, senza vincolo di distanza, ma con esclusione delle componenti di cui agli articoli 39 e 41; per interventi esterni al 1° Municipio, i parcheggi non possono essere reperiti all'interno del 1° Municipio.

Parcheggi pubblici

5. I parcheggi pubblici sono destinati ai visitatori degli insediamenti residenziali e ai clienti o utenti degli insediamenti non residenziali, nonché a funzioni di relazione locale. Non concorrono allo standard di cui al comma 1 i parcheggi pubblici destinati alle funzioni di scambio intermodale.

6. I parcheggi pubblici sono localizzabili su aree di proprietà pubblica o su aree di proprietà privata vincolata all'uso pubblico, a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, ad una distanza non superiore a m. 500, calcolata ai sensi del comma 3. Salvo diverso avviso del Comune, da formalizzare con atto amministrativo o in sede di specifica convenzione, i parcheggi pubblici, se al servizio delle funzioni non abitative, non sono ceduti al Comune, ma

asserviti all'uso pubblico, con la facoltà per il proprietario o gestore di limitarne l'accesso alle ore di esercizio delle attività. E' consentito altresì che i parcheggi privati al servizio di funzioni non abitative vengano riservati, in tutto o in parte, ad uso pubblico, fatta salva la dotazione complessiva di parcheggi pubblici e privati come stabilita dal comma 1.

7. I parcheggi non pertinenziali di proprietà privata (autorimesse, autosilo), di cui all'art. 6, comma 1, lett. g), possono concorrere alla dotazione dei parcheggi pubblici di cui al comma 1, solo se vincolati a uso pubblico e a regime di rotazione, stabilito in apposita convenzione o atto d'obbligo; in assenza di tali condizioni, possono concorrere alla dotazione di parcheggi privati di

cui al comma 1. I parcheggi non pertinenziali privati possono essere realizzati fuori terra, nei Tessuti esistenti, solo nei casi previsti dalle norme di componente, ovvero nel sottosuolo di aree private, nel rispetto dei vincoli o parametri ecologici previsti dalle norme di componente, e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici, della stabilità geologica, dello strato e dei beni archeologici.

8. I parcheggi pubblici con funzioni di relazione urbana o di scambio intermodale, se previsti dal Piano urbano parcheggi o da Piani attuativi o da Progetti di infrastrutture per la mobilità, possono essere realizzati nel sottosuolo o soprassuolo dell'intero Sistema insediativo o dei Servizi, nel rispetto dei vincoli o parametri ecologici e morfologici previsti dalle norme di componente, e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici, della stabilità geologica, dello strato e dei beni archeologici. Se localizzati nella Città storica, tali parcheggi sono soggetti alle preclusioni previste dalle specifiche norme di componente.

Parcheggi pubblici per impianti all'aperto

9. Nei casi di strutture o impianti fissi per attività all'aperto, ai fini del reperimento dei parcheggi pubblici, sono stabilite le seguenti dotazioni minime:

- a) per le attività produttive (depositi, discariche, vivai), almeno il 10% della superficie territoriale interessata;
- b) per le attività commerciali (mercati con plateatico, spiazzi per fiere e mercati periodici), almeno il 50% della superficie territoriale interessata, se superiore a 2.500 mq, e almeno il 30% se inferiore a 2.500 mq;
- c) per le attività residenziali o turistico-ricettive, un posto-auto per ogni unità minima ricettiva (alloggio mobile, posto-tenda, posto-barca, ecc.);
- d) per le attività sportive, ricreative, di spettacolo, un posto-auto ogni 3 unità di capienza degli impianti, calcolata come numero massimo di praticanti e spettatori, fatto salvo quanto previsto in merito dall'art. 87.

Parcheggi pubblici per attrezzature sportive esistenti pubbliche

9bis. Nel caso di attrezzature sportive esistenti pubbliche ai fini del reperimento dei parcheggi pubblici è possibile utilizzare parcheggi già esistenti entro il raggio di 1.000 mt di percorso pedonale più breve tra gli accessi all'impianto e i parcheggi stessi. La riduzione del calcolo del fabbisogno è subordinata ad uno studio da parte del Dipartimento Sport alle seguenti condizioni:

- il parcheggio non deve già assolvere alla funzione di standard;**

- la quota di parcheggi esistenti disponibili per la “rotazione” sia calcolata tenendo conto degli orari e delle giornate di effettivo utilizzo del parcheggio per i differenti usi;
- in caso di parcheggi localizzati su aree di proprietà privata è necessario vincolare con apposito atto d’obbligo notarile registrato e trascritto l’utilizzo per i fini connessi all’attrezzatura sportiva.

Calcolo della dotazione di parcheggi

10. La dotazione minima di cui al comma 1, relativa ai parcheggi pubblici e privati, si applica all’intera SUL aggiuntiva rispetto alla SUL preesistente, prodotta dagli interventi diretti e indiretti.

11. Per la SUL esistente soggetta a cambio di destinazione d’uso si deve considerare solo la dotazione differenziale aggiuntiva determinata dalla nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima.

12. In caso di interventi diretti che prevedano più cambi di destinazioni d’uso – nel senso di distinte combinazioni tra destinazione originaria e destinazione finale – o che prevedano sia cambi di destinazione d’uso che incremento della SUL preesistente, si procede calcolando la differenza tra la dotazione teorica dell’intera SUL di progetto e la dotazione teorica dell’intera SUL preesistente. Per gli interventi indiretti, il calcolo della dotazione di parcheggi pubblici deve essere effettuato sul complesso degli interventi previsti; il calcolo della dotazione di parcheggi privati deve essere effettuato per singola Unità edilizia. In ogni caso, il calcolo deve essere effettuato distintamente per i parcheggi privati e i parcheggi pubblici: eventuali differenziali di segno opposto tra le due dotazioni teoriche non possono essere compensati.

Reperimento della dotazione di parcheggi pubblici

13. Ai fini dell’applicazione di quanto previsto dall’art. 4, commi 1 e 2, del DM n. 1444/1968, si stabilisce quanto segue:

- a) nella *Città storica*, ad esclusione degli *Ambiti di valorizzazione*, può essere reperita una dotazione inferiore a quella stabilita dalle precedenti norme, in caso di carenza di aree disponibili o per ragioni di salvaguardia ambientale, storica, archeologica, architettonica, funzionale dei luoghi o per ragioni connesse al regime di traffico;
- b) negli *Ambiti di valorizzazione* della Città storica e nella *Città consolidata*, per le stesse ragioni di cui alla lett. a), può essere reperita una dotazione inferiore rispetto a quella stabilita dalle precedenti norme, ma fino ad una riduzione del 50%; tale dotazione ridotta può essere reperita nelle aree adiacenti o prossime agli ambiti di intervento, ivi comprese quelle destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, anche in deroga alla distanza massima di cui al comma 6;
- c) nella Città da ristrutturare, gli strumenti di intervento indiretto devono assicurare l’intera dotazione di parcheggi pubblici, e assumere l’obiettivo di ridurre l’eventuale deficit preesistente negli ambiti di riferimento, anche mediante l’utilizzazione di aree adiacenti o prossime agli ambiti di intervento, ivi comprese quelle destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, e anche in deroga alle distanze massime di cui al comma 6; gli interventi diretti, ove consentiti, e con le stesse modalità, devono assicurare almeno il 50% di tale dotazione.

14. In tutti gli ambiti del *Sistema insediativo*, deve essere reperita l'intera dotazione minima di parcheggi pubblici e privati. Per gli “*studentati*” la dotazione di parcheggi pubblici ovvero privati ad uso pubblico deve essere calcolata ridotta della metà o fino all'80% di cui all'art. 7 comma 1, purché localizzati ad una distanza di 1.000 m da fermate o stazioni di trasporto pubblico ferroviario regionale o metropolitane o da fermate poste nei corridoi riservati al trasporto pubblico di superficie di cui all'art.94 c.12; tale dotazione deve essere garantita per tutto il periodo di esercizio della funzione insediata a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, nell'eventuale cambio di destinazione d'uso dovrà essere calcolata sul differenziale della riduzione applicata e ceduta all'Amministrazione ovvero monetizzata.

15. Per gli edifici localizzati ad una distanza inferiore a m. 500, misurata come percorso pedonale più breve, da fermate o stazioni di trasporto pubblico ferroviario regionale o metropolitano o da fermate poste nei “corridoi riservati al trasporto pubblico di superficie” di cui all'art. 94, comma 12, la dotazione di parcheggi pubblici può essere ridotta agli standard minimi stabiliti da norme statali o regionali. Per gli edifici e le funzioni da localizzare all'interno o in stretta prossimità di tali stazioni o fermate, ove consentito da strumenti di intervento indiretto, i parcheggi pubblici e privati da reperire possono essere destinati a parcheggi di scambio.

Verifica preliminare di sostenibilità urbanistica

16. Le deroghe alla dotazione di standard urbanistici consentite dai commi 13 e 15, sono subordinate ad una “Verifica preliminare di sostenibilità urbanistica”, che, per tali specifiche finalità, deve contenere:

- a) una valutazione del fabbisogno effettivo di parcheggi pubblici e privati delle attività da insediare, tenendo conto delle specifiche peculiarità delle stesse e delle fasce orarie di esercizio;
- b) un bilancio della domanda effettiva e dell'offerta di aree di sosta nel contesto urbano di riferimento, anche in funzione del sistema di accessibilità, delle modalità di trasporto e del regime di traffico, delle fasce orarie di esercizio delle attività insediate;
- c) la programmazione comunale di acquisizione e utilizzazione di aree destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, nel settore urbano di riferimento, desumibile dalla programmazione triennale e annuale dei lavori pubblici e dal programma specifico di cui all'art. 83, comma 6;
- d) la considerazione dei caratteri insediativi, funzionali, culturali e ambientali dei luoghi e del contesto d'intervento.

17. La “Verifica di sostenibilità urbanistica”, salvo che non sia già effettuata in sede di Piani di settore relativi alla mobilità e ai parcheggi, correda e integra la progettazione degli interventi indiretti, ai sensi dell'art. 13, comma 11, lett. b), nonché, per le specifiche finalità del presente articolo, la richiesta di titolo abilitativo degli interventi diretti.

18. Sono esentati dalla “Verifica di sostenibilità urbanistica” gli interventi diretti la cui dotazione teorica di parcheggi sia inferiore a 250 mq o la cui dotazione teorica di standard urbanistici, calcolata ai sensi dell'art. 8, sia inferiore a 500 mq.

19. Il reperimento delle aree da destinare a parcheggi pubblici e, più in generale, agli standard

urbanistici di cui all'art. 8, nonché la realizzazione delle relative opere, sono a carico dei soggetti titolari degli interventi diretti e degli interventi indiretti di iniziativa privata; per gli interventi indiretti di iniziativa pubblica, lo strumento urbanistico esecutivo individua e distingue le modalità – pubblica o privata - di reperimento e realizzazione degli standard urbanistici, ponendoli a carico dei soggetti titolari degli interventi edilizi o assoggettandoli ad acquisizione e/o realizzazione pubblica.

Monetizzazione dei parcheggi non reperiti

20. La monetizzazione consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore degli standard urbanistici non reperiti per effetto dell'applicazione delle deroghe consentite ai sensi dei commi 13 e 15. La monetizzazione è autorizzata dal Comune su espressa istanza formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard urbanistici, in sede di abilitazione degli interventi diretti o di approvazione degli interventi indiretti. La monetizzazione è disciplinata dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n.73/2010 e s.m.i.

21. Abrogato.

22. Abrogato.

23. L'importo della monetizzazione può essere scomputato mediante la diretta realizzazione, nei limiti di legge, di opere pubbliche eccedenti le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici dovuti. I proventi della monetizzazione sono impiegati esclusivamente per l'acquisizione di aree destinate a standard urbanistici, per la realizzazione o adeguamento di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la realizzazione di opere pubbliche funzionali alla riqualificazione del contesto urbano di riferimento e comunque nel Municipio di appartenenza.

Art.8. Standard urbanistici

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.

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 destinarne a parcheggi pubblici una quota non superiore a 2 mq/10mq di SUL.

3. Per le destinazioni d'uso produttive, di cui all'art. 6, comma 1, lett. c1), c2) e c3) devono essere riservate aree a verde pubblico in misura non inferiore a 2 mq/10mq di SUL.

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; sentito il Dipartimento Scuola e il Municipio territorialmente competente, l'asilo nido può essere sostituito con una struttura destinata a servizi pubblici di pari valore economico.

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. In luogo della cessione e in alternativa alla monetizzazione la Giunta capitolina può autorizzare la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici, anche a gestione privata convenzionata comunque rientrante nel patrimonio di Roma Capitale, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo da parte dell'Ufficio capitolino titolare del procedimento, sia pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute. Le eventuali somme derivanti dalla monetizzazione delle opere di compensazione devono essere destinate esclusivamente ai territori di appartenenza/Municipi, al fine di migliorare e valorizzare le aree interessate. Inoltre, negli interventi diretti e indiretti, come definiti rispettivamente all'art. 12 per la dotazione e il reperimento degli standard urbanistici è possibile, previa valutazione di fattibilità tecnica e nel rispetto delle disposizioni di cui al D.I. 1444/1968, considerare nel computo della superficie a standard le singole dotazioni - servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici - ancorché sovrapposte.

7. Le disposizioni contenute nella presente norma, prevalgono su eventuali previsioni difformi contenute nelle presenti norme tecniche.

Art.9. Categorie di intervento urbanistico e edilizio

1. Ai fini dell'attuazione degli interventi derivanti dall'applicazione delle presenti norme tecniche, le categorie di intervento urbanistico-edilizio, definite 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 dell'art.3, comma 1 lett. b); Restauro e Risanamento conservativo (ai sensi dell'art.3, comma 1 lett. c); Ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'art.3, comma 1 lett. d); Nuova costruzione (ai sensi dell'art.3, comma 1 lett. e); Ristrutturazione urbanistica (ai sensi dell'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.

2. Abrogato.

3. Abrogato.

4. Abrogato

5. Abrogato.

6. Abrogato.

7. Abrogato.

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.

8bis. Qualsiasi intervento urbanistico-edilizio che comporti escavazioni, perforazioni, rinterri o, comunque, modificazioni del sottosuolo è subordinato al parere della competente Soprintendenza statale. A tal fine, la Soprintendenza può disporre, sotto la propria direzione scientifica, l'esecuzione di attività di sorveglianza archeologica in corso d'opera ovvero lo svolgimento di indagini archeologiche preliminari, complete di documentazione, da effettuarsi a cura e spese del soggetto attuatore. Tali indagini sono volte ad accertare l'eventuale presenza di testimonianze archeologiche prima dell'avvio dei lavori, al fine di evitare interferenze in fase esecutiva e assicurare una corretta pianificazione e realizzazione degli interventi nel rispetto della tutela del patrimonio culturale.

Il parere di cui al precedente capoverso, per gli interventi riguardanti immobili o aree esclusi dall'ambito di applicazione del D.Lgs. 42/2004, ove soggetti a procedura edilizia ordinaria, è reso entro il termine di sessanta giorni decorrenti dalla data di ricezione, da parte della Soprintendenza, della documentazione composta dagli elaborati tecnici costituiti da: inquadramento catastale, relazione descrittiva dell'intervento, planimetria e sezioni dell'area di scavo trasmessa dall'Ufficio procedente di Roma Capitale; qualora ricorra la procedura edilizia semplificata, il soggetto attuatore trasmette direttamente alla Soprintendenza, almeno sessanta giorni prima della presentazione della pratica a Roma Capitale, la documentazione di cui sopra. Il parere è reso entro il medesimo termine decorrente dalla data di ricezione della documentazione da parte della Soprintendenza.

Qualora la Soprintendenza disponga lo svolgimento di indagini archeologiche preliminari, il termine di cui sopra è sospeso fino alla conclusione delle stesse e alla successiva espressione del parere definitivo il quale, ove negativo, preclude la realizzazione dell'intervento urbanistico-edilizio proposto.

Decorso inutilmente il termine di cui al secondo capoverso del presente comma, l'Amministrazione procedente e il soggetto attuatore possono prescindere dall'acquisizione del parere della Soprintendenza ai fini, rispettivamente, del rilascio del titolo abilitativo o della presentazione della pratica edilizia in regime semplificato, fatta salva diversa e motivata determinazione della Soprintendenza.

Per la presentazione della pratica edilizia in regime semplificato, il soggetto attuatore è tenuto ad allegare il parere della Soprintendenza, ovvero, nei casi in cui siano state eseguite indagini archeologiche preliminari, il parere definitivo reso all'esito delle attività, ovvero la documentazione comprovante l'inutile decorso del termine di cui al secondo capoverso.

Per gli interventi riguardanti immobili o aree assoggettati a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, restano fermi i termini e le modalità previsti dalla normativa vigente.

In caso di ritrovamenti di interesse archeologico, oltre al rispetto di quanto previsto dagli articoli 90 e 91 del D.Lgs. 42/2004, si applicano le misure e gli interventi di tutela e/o valorizzazione, eventualmente disposti dalla Soprintendenza a carico del soggetto attuatore, che devono essere recepiti nel progetto. In tali casi, l'approvazione dell'intervento resta subordinata al parere favorevole della medesima Soprintendenza.

Con apposita intesa tra Roma Capitale e la Soprintendenza sono definite le modalità operative dei procedimenti di cui al presente comma, ivi compresa l'individuazione di eventuali casi di esclusione dall'obbligo di acquisizione del parere.

Il parere disciplinato dal presente comma ha ad oggetto i soli aspetti archeologici e non sostituisce né esonera dall'acquisizione degli ulteriori pareri e autorizzazioni comunque previsti dalla normativa e dagli strumenti di pianificazione vigenti, con riferimento ai profili architettonici, paesaggistici e agli altri ambiti di tutela di competenza della Soprintendenza.

9. Abrogato.

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.

Art.10. Categorie di intervento ambientale

1. Gli interventi paesaggistico-ambientali si articolano in sei categorie:

- a) Risanamento ambientale
- b) Ripristino ambientale
- c) Restauro ambientale
- d) Mitigazione d'impatto ambientale
- e) Valorizzazione ambientale
- f) Miglioramento bio-energetico.

2. La categoria *Risanamento ambientale* (RSA) comprende l'insieme di interventi e misure volti ad assicurare la messa in sicurezza e la bonifica dei siti inquinati. I siti interessati, i livelli di contaminazione, le procedure e le modalità di progettazione e d'intervento sono disciplinate dalla Parte IV, Titolo V, del D.LGT n. 152/2006, e dai relativi Regolamenti di attuazione. Tali interventi sono seguiti, in genere, da interventi di ripristino ambientale.

3. La categoria *Ripristino ambientale* (RIA) comprende l'insieme di interventi volti alla ricostituzione delle componenti paesaggistiche e naturalistiche degradate e alterate da interventi trasformativi, al fine di ricreare biotopi preesistenti o comunque tipici della campagna romana. Tali interventi possono prevedere: la demolizione di opere, edifici, impianti e infrastrutture degradati o dismessi; la rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della

copertura vegetale; la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, mediante ripristino di alvei fluviali naturali rettificati o resi artificiali, riqualificazione delle sponde, ricreazione ad uso naturalistico di zone umide connesse.

4. La categoria *Restauro ambientale* (REA) comprende l'insieme di interventi volti a preservare e migliorare aree verdi di particolare pregio storico-ambientale. Tali interventi possono comprendere: il recupero dei manufatti preesistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari e dell'integrazione con le componenti naturalistiche dei luoghi; la rimozione di rifiuti o manufatti alteranti i caratteri tipici dei luoghi; il taglio della vegetazione infestante e il reimpianto di specie autoctone anche al fine di ricostituire continuità ed integrazione nelle fito- associazioni preesistenti.

5. La categoria *Mitigazione impatto ambientale* (MIA) comprende l'insieme di interventi e misure volti a ridurre o migliorare l'impatto sulle componenti naturalistiche e paesaggistiche, conseguente alla realizzazione degli interventi edilizi e urbanistici di cui all'art. 9, e degli impianti e infrastrutture, in superficie o nel sottosuolo, di cui al Titolo IV. Rientrano tra questi gli interventi di ambientazione di infrastrutture, come in dettaglio disciplinati nell'art. 97.

6. La categoria *Valorizzazione ambientale* (VLA) comprende l'insieme di interventi volti alla valorizzazione paesaggistica e funzionale di aree verdi, sia nel sistema insediativo che ambientale. Tali interventi comprendono la creazione di nuove componenti paesaggistico-ambientali, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi, quali percorsi pedonali, equestri o ciclabili, attrezzature per la sosta, servizi alle persone (sanitari, didattico-divulgativi, ristoro, parcheggi). Sono, in genere, finalizzate alla valorizzazione funzionale di parchi esistenti o alla creazione, nel sistema insediativo, di aree a verde attrezzato o a parco locale.

7. La categoria *Miglioramento bio-energetico* (MBE) comprende l'insieme di interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche delle componenti insediate. Tali interventi comprendono: la regolazione climatica e di protezione o risanamento acustico degli edifici secondo principi della bio-architettura; il mantenimento della permeabilità profonda dei suoli; l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici; l'impiego di materiali di costruzione durevoli e manutenibili; l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.

8. Tutte le categorie di intervento ambientale sono consentite in funzione dei caratteri e dello stato ambientale dei luoghi. In particolare, sono obbligatori:

- a) gli interventi di categoria RSA, sulla base dei tempi, delle modalità e degli oneri previsti dalla Parte IV, Titolo V, del D.LGT n. 152/2006, e dai relativi Regolamenti di attuazione;
- b) gli interventi di categoria RIA, nei casi di attività all'aperto che comportino una trasformazione permanente del suolo, una volta conclusa tale attività, o comunque se imposti da norme di settore sovraordinate, nonché nei casi di interventi trasformativi in aree compromesse di tipo "B" della Rete ecologica di cui all'art. 72, unitamente o in alternativa a interventi di categoria REA;
- c) gli interventi di categoria MIA, per tutte le opere e gli interventi soggetti a procedura di VIA, per tutti gli interventi urbanistici-edilizi di Nuova costruzione, di cui all'art. 9, e gli interventi di impianti e infrastrutture, di cui al Titolo IV, che ricadano nelle aree della Rete

ecologica, nonché in tutti i casi in cui sia previsto dalle norme dei Piani paesaggistici regionali;

- d) gli interventi di categoria REA, nei casi di interventi di categoria RC, RE, DR sugli edifici o di interventi pubblici ricadenti nelle Ville storiche, di cui all'art. 39, nonché nei casi di interventi trasformativi, qualora ammessi, nelle aree di tipo "A" e "B" della Rete ecologica, unitamente o in alternativa a interventi di categoria RIA;
- e) gli interventi di categoria VLA, per le aree destinate a verde pubblico dagli strumenti urbanistici attuativi o a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, di cui all'art. 85, dal presente PRG;
- f) gli interventi di categoria RIA, REA, MIA o VLA, in alternativa o tra loro integrati, nei casi di interventi nell'*Agro romano*, di cui al Titolo III, Capo 2°, soggetti a PAMA, di cui all'art. 79, o appositamente individuati nella stessa normativa.

9. Il Comune promuove la realizzazione di interventi di categoria MBE mediante incentivi di carattere urbanistico, fiscale, finanziario, anche a integrazione di misure analoghe previste da norme regionali, statali e comunitarie. Quali incentivi di carattere urbanistico, può essere concesso un incremento, anche non *in situ*, fino al 5% della SUL ordinariamente ammessa. Con successivo provvedimento, il Comune determina: lo standard minimo prestazionale - non inferiore ai requisiti e parametri imposti da disposizioni legislative o regolamentari - relativo all'insieme degli interventi specifici presenti nella categoria MBE, nonché i relativi scostamenti che determinano l'entità dell'aumento della stessa SUL. Nella determinazione dell'aumento, il Comune tiene conto dell'onerosità degli interventi di categoria MBE e della compresenza di incentivi di carattere fiscale o finanziario. Lo stesso o altro provvedimento può selezionare gli ambiti, non esclusi quelli a pianificazione particolareggiata definita di cui all'art. 62, cui applicare, anche in modo differenziato, gli incentivi della presente norma.

10. I progetti degli interventi diretti pubblici o privati - con esclusione degli interventi di categoria MO, MS, RC, RE - ricadenti nella *Rete ecologica*, nelle aree a *Verde privato* della Città consolidata, negli *Ambiti di programmazione strategica*, nonché gli strumenti urbanistici esecutivi, i Programmi integrati, i Progetti urbani, i PAMA e gli altri interventi definiti nella disciplina dell'*Agro romano*, i progetti d'intervento nel Sistema di cui al Titolo IV, dovranno essere corredati da una "Valutazione ambientale preliminare", contenente:

- a) l'analisi ambientale preliminare, intesa quale conoscenza e descrizione delle componenti paesaggistiche e naturalistiche dei luoghi - con riguardo agli aspetti idrogeologici, idraulici, agropedologici, vegetazionali - e del loro stato di conservazione o alterazione;
- b) la valutazione degli effetti sulle componenti ambientali e paesaggistiche generati dagli interventi previsti, sulla base delle risultanze dell'analisi ambientale e della natura degli interventi trasformativi;
- c) l'individuazione delle categorie d'intervento ambientale da applicare sulla base delle risultanze delle valutazioni di cui alle lett. a) e b), nonché la definizione tecnico-progettuale degli specifici interventi di categoria ambientale.

11. Le elaborazioni di cui al comma 10 devono essere commisurate, per dettaglio e approfondimento, all'ampiezza e al valore ambientale dei luoghi, nonché alla rilevanza degli interventi trasformativi, ed essere estese, nel caso di interventi indiretti, all'intero comprensorio d'intervento, nel caso di interventi diretti all'area di pertinenza o asservita e all'immediato contesto; in entrambi i casi, le elaborazioni dovranno essere inquadrare negli *Ambiti di paesaggio* di cui all'art. 68, comma 3, nonché tener conto delle indicazioni contenute negli elaborati G6. "Sistema paesaggistico" e G7. "Guida alla progettazione negli

ambiti di paesaggio”.

12. I responsabili di procedimento dei Programmi integrati, di cui all'art. 14, e dei Progetti urbani, di cui all'art. 15, assicurano la valutazione di sostenibilità ambientale degli interventi. Tale valutazione avverrà nella fase preliminare e definitiva di definizione del Progetto urbano e del Programma integrato, tramite le elaborazioni di cui al comma 10, ovvero, ove previsto da norme sovraordinate, con il ricorso alla VAS (Valutazione ambientale strategica) o alla VIA (Valutazione d'impatto ambientale), di cui rispettivamente ai Titoli II e III del Codice dell'Ambiente, approvato con D.LGT n. 152/2006. La valutazione avverrà tramite un processo di partecipazione dei cittadini, anche costituiti in associazioni secondo le modalità stabilite dal Regolamento comunale di cui all'art. 13, comma 9, o dalle norme in materia di VIA o di VAS.

13. In caso di interferenza o sovrapposizione della disciplina del presente articolo con norme sovraordinate, si applicano esclusivamente tali norme sovraordinate.

Capo 3° Modalità e strumenti di attuazione del Piano

Art.11. Sistemi e componenti

1. La disciplina del territorio comunale definita dalle presenti Norme tecniche è articolata in riferimento a componenti, individuate negli elaborati 2. e 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:5.000 e 1:10.000, appartenenti ai seguenti sistemi:

- a) Sistema insediativo;
- b) Sistema ambientale e agricolo;
- c) Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti.

2. Le componenti rappresentano le unità base di articolazione della disciplina di PRG e corrispondono alle aree e zone del territorio comunale di cui all'art. 7, punti 1), 2), 3) e 4), della legge n. 1150/1942.

Art.12. Modalità di attuazione del PRG

1. Il PRG si attua per *intervento diretto* o per *intervento indiretto*, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.

2. Per *interventi diretti* 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 convenzionato in coerenza con la normativa vigente e secondo i modelli predisposti dagli Uffici competenti, ovvero dalla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; gli interventi che prevedono nell'atto convenzionale la cessione di aree e/o la realizzazione di servizi non già previsti da alcun atto programmatico sono subordinati a deliberazione di Giunta capitolina.**

3. Per *interventi indiretti* si intendono quelli subordinati dal PRG all'approvazione di

strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata comunque denominati, come previsti dalla legislazione statale e regionale, o all'approvazione dei Programmi integrati e dei Progetti urbani, come previsti dalle presenti norme.

4. *L'intervento diretto ovvero diretto convenzionato* costituiscono le modalità attuative ordinarie *nella Città storica, nella Città consolidata, nel Sistema ambientale e agricolo, nel Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti.*

5. *L'intervento indiretto* costituisce la modalità attuativa ordinaria negli *Ambiti per i Programmi di recupero urbano, nei Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare, nella Città della trasformazione, nei Progetti strutturanti, negli Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata.*

6. Negli *Ambiti di valorizzazione della Città storica, negli Ambiti per i Programmi integrati della Città consolidata e della Città da ristrutturare, negli Ambiti di programmazione strategica, nelle aree naturali protette nazionali e regionali e nei parchi agricoli, il PRG si attua mediante interventi diretti ovvero diretti convenzionati e indiretti.*

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 *Programma integrato*, di cui all'art. 14, o al *Progetto urbano*, 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. **Abrogato.**

Art.13. Norme generali per gli interventi indiretti

1. Gli interventi indiretti si attuano mediante strumento urbanistico esecutivo, ovvero sono soggetti alla procedura del *Programma integrato*, come definita dall'art. 14, o del *Progetto urbano*, come definita dall'art. 15.

2. Il PRG definisce l'edificabilità complessiva, le destinazioni d'uso, nonché i vincoli e i caratteri da rispettare in sede di formazione degli strumenti attuativi di cui al comma 1.

3. La formazione degli strumenti urbanistici esecutivi può essere di iniziativa pubblica o privata: il Comune può subordinare o promuovere tali iniziative mediante atti di indirizzo e programmazione, anche nelle forme di cui all'art. 14, che stabiliscano priorità ed eventuali risorse finanziarie differenziate tra diversi ambiti, con particolare riguardo a quelli che rivestono maggiore interesse pubblico e maggiore rilevanza urbanistica; non sono subordinabili a tali atti gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, interamente rispondenti alle prescrizioni del PRG e interamente progettati e realizzati a cura e spese dei soggetti proponenti; sono subordinati a tali atti i Progetti urbani, di cui all'art. 15, i Programmi integrati, di cui agli articoli 50 e 53, salvo che il Programma preliminare non assuma gli effetti di indirizzo e programmazione, nonché gli Ambiti di riserva, di cui all'art. 67. Gli atti di programmazione urbanistica costituiscono indirizzo vincolante per la programmazione dei

lavori pubblici, di cui all'art. 128 del D.LGT n. 163/2006.

4. Al fine di orientare le proprie decisioni nell'esercizio delle competenze in materia urbanistica, nonché le iniziative dell'Amministrazione centrale e dei soggetti privati nella formazione degli interventi indiretti, i Municipi predispongono la "Carta municipale degli obiettivi", atto di indirizzo politico-programmatico in assenza del quale gli interventi consentiti dal PRG possono comunque essere attuati. Di tale documento fa parte la "Carta risorse e opportunità per le bambine e i bambini" di cui si allegano, a titolo indicativo, gli elaborati I9.1-I9.19, predisposti per ogni Municipio.

5. Sono in generale di iniziativa privata: i Piani di recupero nella Città storica; gli strumenti urbanistici esecutivi negli *Ambiti di trasformazione ordinaria*; i Piani di lottizzazione nei *Tessuti prevalentemente per attività*; i Piani di recupero urbanistico dei *Nuclei di edilizia ex-abusiva*, i PAMA. Sono in generale di iniziativa pubblica: i *Programmi integrati*, i *Piani di zona* e i *Progetti unitari* delle *Centralità locali*. Sono di iniziativa pubblica o privata i *Progetti urbani* e gli strumenti urbanistici esecutivi negli *Ambiti di valorizzazione* della Città storica.

6. In caso di inerzia del Comune rispetto ai termini stabiliti dagli atti di programmazione di cui al comma 3, alla formazione degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica possono sostituirsi i proprietari che rappresentino la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili interessati. Tale facoltà non si applica agli ambiti soggetti ad acquisizione preventiva delle aree da parte del Comune, mediante procedura di esproprio, e agli ambiti comprendenti demani pubblici.

7. In caso di inerzia dei proprietari rispetto ai termini stabiliti dagli atti di programmazione di cui al comma 3, alla formazione e attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata può sostituirsi il Comune, nel rispetto delle norme vigenti e secondo la disciplina delle diverse componenti del PRG.

8. I Programmi integrati della *Città da ristrutturare* e della *Città della trasformazione* e gli strumenti urbanistici esecutivi degli *Ambiti di trasformazione ordinaria* sono promossi e formati, se di iniziativa pubblica, o istruiti, se di iniziativa privata, dai Municipi interessati e quindi sottoposti all'approvazione dell'Organo centrale comunale, che si esprime entro 90 giorni. Analogamente, sono di competenza dei Municipi i Progetti unitari nelle *Centralità locali*, di cui all'art. 66, comma 5.

9. Al fine di migliorare la struttura urbana della città, la qualità della vita e produrre inclusione sociale, viene attivato il processo di partecipazione dei cittadini alle decisioni relative agli strumenti di pianificazione e ai progetti di trasformazione. Pertanto, tutti gli interventi indiretti, come definiti al comma 1, gli strumenti ad essi assimilabili definiti da norme sovraordinate, i Contratti di quartiere, i Piani di settore, i Progetti unitari nelle Centralità locali e la "Carta municipale degli obiettivi", di cui al comma 4, sono sottoposti, dalla loro fase preliminare fino alla definizione, ad una procedura d'informazione e consultazione della cittadinanza, disciplinata con Regolamento comunale: tale regolamento può individuare, anche per categorie, gli interventi diretti cui estendere, per la particolare rilevanza urbanistica e ambientale, la procedura di partecipazione. Sono fatte salve le procedure di evidenza pubblica già stabilite dalle presenti norme per la formazione dei *Programmi integrati*, dei *Progetti urbani*, nonché dei progetti nella *Città storica* di cui all'art. 24, comma 10.

10. Le disposizioni di cui ai commi 8 e 9 si applicano esclusivamente agli interventi la cui procedura sia avviata successivamente all'adozione del presente PRG e, comunque, rispettivamente dopo i necessari atti di trasferimento delle competenze ai Municipi e dopo l'emanazione del Regolamento di partecipazione.

11. Gli strumenti di intervento indiretto sono predisposti nel rispetto della disciplina di PRG e tenendo conto degli elaborati gestionali e indicativi di cui all'art. 2. Tali strumenti contengono, in generale, salvo quanto più specificamente previsto nel prosieguo delle presenti NTA o da norme sovraordinate e tenendo conto dei principi di adeguatezza e proporzionalità:

- a) la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale, al fine di garantire un uso sostenibile del suolo, anche attraverso soluzioni progettuali volte a valutare lo sviluppo verticale degli edifici, distinguendo tra interventi pubblici e privati e individuando altresì le funzioni di cui all'art. 6, comma 1, e, all'interno di esse, almeno le destinazioni d'uso a CU/a;**
- b) la verifica di sostenibilità urbanistica di tali assetti, con particolare riferimento alla dotazione e localizzazione degli standard urbanistici e al rapporto con le infrastrutture di mobilità e i servizi;**
- c) la verifica di compatibilità ambientale, secondo le elaborazioni e le procedure di cui all'art. 10, comma 10, ivi compreso il rispetto del Piano di zonizzazione acustica e l'analisi del rischio geologico (idrogeologico, idraulico, sismico) e sanitario (emissioni di gas dal sottosuolo);**
- d) la verifica di sostenibilità e impatto sociale, secondo le indicazioni e le modalità contenute nella "Guida per la qualità sociale degli interventi urbanistici", che il Comune predisporrà e approverà con successivo provvedimento;**
- e) le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni di interesse culturale, ai sensi dell'art. 16;**
- f) gli indirizzi e le prescrizioni per i successivi livelli di progettazione, se non già sviluppati all'interno dello strumento urbanistico esecutivo, necessari per il conseguimento del titolo abilitativo;**
- g) il piano finanziario, che definisca i costi delle opere di urbanizzazione, degli interventi definiti ai sensi delle lett. c) ed e), e delle connessioni esterne, nonché i soggetti e le risorse di finanziamento;**
- h) il piano temporale, che definisca i tempi e le fasi di realizzazione delle edificazioni private e degli interventi di cui alla lett. g);**
- i) il piano di attuazione, che definisca i soggetti, le modalità e le procedure di progettazione e realizzazione degli interventi, anche mediante formazione di uno o più comparti;**
- j) il piano di gestione, che definisca soggetti e oneri per la gestione delle opere di cui alla lett. g).**

12. L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico, con particolare riguardo alle infrastrutture di mobilità, ivi compresi i servizi di trasporto pubblico, interne ed esterne - previste dal PRG, dagli strumenti urbanistici esecutivi, dal Progetto urbano e dal Programma integrato, dai Piani di settore della mobilità -, secondo la ripartizione per fasi e oneri stabilita ai sensi del comma 11, lett. g) e h). Nella ripartizione per fasi, di cui al comma 11, lett. h), ogni quota di edificabilità privata è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione

delle infrastrutture di mobilità e dei servizi pubblici, che ne assicurino l'agibilità, l'accessibilità, la funzionalità urbanistica.

13. Fatto salvo quanto stabilito da norme più specifiche o sovraordinate, negli strumenti urbanistici attuativi sono a carico dei soggetti titolari dell'attuazione degli interventi edificatori i seguenti oneri: la cessione, a titolo gratuito, delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque secondo le misure minime stabilite dalla disciplina di PRG; la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quota parte delle connessioni esterne determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti; la monetizzazione delle aree a standard non reperite, ai sensi degli articoli 7 e 8; la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree a verde pubblico per una durata non inferiore a 3 anni dal collaudo finale; gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001, al netto dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere stesse.

14. Lo strumento urbanistico esecutivo può prevedere, tramite convenzione, l'affidamento della gestione delle aree a verde pubblico ai soggetti attuatori degli interventi, oltre il termine di 3 anni di cui al comma 13, prevedendo, quale corrispettivo per gli oneri di manutenzione ed esercizio, la possibilità di realizzare e gestire su tali aree una quota della SUL privata di convenzione destinata a funzioni non abitative, ovvero impianti sportivi e attrezzature socio-ricreative pubbliche all'aperto, fatto salvo il limite minimo di cessione di aree e di standard urbanistici stabiliti dal PRG.

15. Fatte salve norme più specifiche o sovraordinate, per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, è necessario il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili - calcolato in base all'imponibile catastale e, per le aree edificabili, in base all'imponibile ICI - compresi nell'ambito d'intervento; soddisfatta tale condizione, i proprietari riuniti in Consorzio presentano al Comune lo strumento urbanistico esecutivo esteso a tutto l'ambito d'intervento, garantendo agli altri proprietari l'eventuale futura utilizzazione delle previsioni edificatorie secondo criteri di perequazione e specificando gli impegni che essi dovranno assumere nei loro confronti o della pubblica amministrazione. Previa diffida dei proprietari non aderenti, il Consorzio acquisisce la disponibilità di tutte le aree promuovendo la procedura espropriativa a proprio favore degli immobili dei proprietari non aderenti, e provvede all'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo.

16. Nei casi in cui, ai sensi del comma 7, il Comune si sostituisca ai proprietari nella formazione dello strumento urbanistico esecutivo, e non si consegua, previa diffida ai termini di legge, la condizione di cui al comma 15, il Comune stesso procede all'espropriazione delle aree d'intervento. Le aree espropriate saranno cedute ai richiedenti attraverso i procedimenti ad evidenza pubblica previsti dalle vigenti normative, ovvero potrà essere costituita una *Società di trasformazione urbana* ai sensi dell'art. 120 del D.LGT n. 267/2000. Nell'avviso di bando saranno precisate le migliori condizioni richieste ai concorrenti ai fini della realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal PRG.

17. All'interno dei perimetri degli ambiti sottoposti a strumenti di intervento indiretto, e su espressa disposizione degli stessi, è consentito il trasferimento dell'edificazione esistente e dell'edificabilità prevista dal PRG, salvo diverse disposizioni delle norme di componente.

18. In coerenza con quanto disposto dall'art.40 della LR n. 38/1999, e salvo quanto ulteriormente ammesso da norme sovraordinate e nel prosieguo delle presenti norme, gli strumenti urbanistici esecutivi possono modificare i perimetri degli ambiti ad intervento indiretto, senza che ciò comporti variante al PRG, alle seguenti condizioni:

- a) le modifiche siano motivate da esigenze di qualità e di dettaglio progettuale ovvero di fattibilità degli interventi (ritrovamenti archeologici, imposizione di nuovi vincoli, impedimenti idro-geologici, inerzia di una quota dei proprietari);
- b) non venga modificata la SUL massima ammessa dal PRG, salvo variazioni della stessa consentite da norme statali o regionali;
- c) la somma, in valore assoluto, delle aree incluse ed escluse non superi il 20% della ST; la somma, in valore relativo, non superi il 10%;
- d) in conseguenza di tali modifiche non devono risultare ridotte le aree ricadenti nella componente primaria della *Rete ecologica*, di cui all'art. 72, e nella componente *Agro romano*, di cui all'art. 74.

19. Il Comune provvede alla formazione, adozione e approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, nel rispetto dei tempi stabiliti da norme statali o regionali, con particolare riferimento alla legge n. 136/1999 e alla LR n. 22/1997. All'atto del ricevimento delle proposte di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, o di istanze provenienti da altri Uffici pubblici, il responsabile del procedimento, o il dirigente dell'Ufficio ricevente, fissa il termine massimo per la conclusione dell'istruttoria compatibile con i tempi stabiliti da norme sovraordinate per l'assunzione del provvedimento finale di adozione; entro 30 giorni dallo stesso ricevimento, il responsabile del procedimento comunica al soggetto proponente le eventuali integrazioni da effettuare agli elaborati già presentati e l'eventuale posticipazione del termine di conclusione dell'istruttoria.

Art.14. Programma integrato

1. Il Programma integrato ha la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti. Il Programma integrato prevede, di norma, incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, e il finanziamento privato di opere pubbliche.

2. Il Programma integrato è di iniziativa pubblica, fatto salvo l'intervento sostitutivo dei proprietari, ai sensi dell'art. 13, comma 6.

3. Il Programma integrato si applica:

- a) all'intero *Sistema insediativo*, e con le modalità di cui all'art. 13, comma 3, al fine di programmare e promuovere l'applicazione degli istituti di perequazione di cui all'art. 17, comma 2;
- b) nella *Città storica*, al fine di coordinare, anche mediante incentivi, gli interventi diretti privati e la loro integrazione con interventi sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;
- c) negli *Ambiti di valorizzazione* della Città storica, in alternativa al Piano di recupero e al Progetto urbano, per le finalità indicate dalla specifica disciplina;
- d) nei Tessuti della *Città consolidata*, al fine di ristrutturare impianti urbani disomogenei e incompiuti, favorendo, mediante incentivi urbanistici, il diradamento o trasferimento delle

- costruzioni e il reperimento di aree per servizi pubblici;
- e) nei Tessuti della *Città da ristrutturare*, al fine di migliorare la qualità urbana e la dotazione di infrastrutture e servizi pubblici, mediante incentivi urbanistici e il concorso privato nel finanziamento di opere pubbliche;
 - f) negli *Ambiti di programmazione strategica*, in alternativa al Progetto urbano, al fine di coordinare, in ambiti particolari, le previsioni del Programma triennale opere pubbliche con interventi privati di recupero e valorizzazione;
 - g) nelle *Centralità locali*, in alternativa al Progetto unitario o al Progetto urbano, al fine di definire l'assetto urbanistico di tali ambiti;
 - h) nelle aree a *Servizi pubblici*, al fine di acquisirne in modo coordinato la pubblica disponibilità, anche mediante la cessione compensativa di cui all'art. 22;
 - i) nell'*Agro romano*, al fine di promuovere interventi integrati di riqualificazione ambientale, valorizzazione dei beni culturali, promozione di turismo rurale;
 - j) nelle aree della *Rete ecologica*, al fine di promuovere, coordinare, indirizzare, anche dal punto di vista progettuale, gli interventi di cui all'art. 10, in ambiti vasti e su più componenti di PRG, tra loro integrate;
 - k) con la finalità di cui all'art. 12, comma 7, con particolare riguardo a quei settori urbani in cui siano compresenti diversi Tessuti della *Città da ristrutturare* e diversi *Nuclei di edilizia ex- abusiva*, che necessitino di una organizzazione complessiva, soprattutto in tema di mobilità locale e di localizzazione di servizi comuni.

4. Il Programma integrato è promosso e definito, di norma, secondo la seguente procedura:

- a) **Formazione del Programma Preliminare**, che definisca indirizzi, 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; composto dai seguenti elaborati:
Schema d'assetto, che indica gli obiettivi pubblici articolati nel Sistema insediativo, ambiente e infrastrutturale;
Carta dei valori dell'ambito oggetto di Programma integrato che:
 - esplicita gli elementi puntuali e di sistema, a cui si riconoscono specifiche qualità territoriali, la cui conservazione e valorizzazione è considerata irrinunciabile per l'identità del territorio da parte della comunità territoriale compresa nel medesimo ambito;
 - articola e argomenta gli obiettivi pubblici, che si intendono perseguire;
 - individua e descrive attraverso singole schede progettuali gli interventi pubblici;
 - indirizzi per la definizione degli interventi privati;
 - indica le priorità, relativamente all'attuazione degli interventi;
- b) **Approvazione Programma Preliminare**, con delibera di Giunta Capitolina, contenente anche eventuali finanziamenti pubblici (disponibili o attivabili);
- c) **Pubblicazione del Programma Preliminare e presentazione delle proposte private - avvio del processo partecipativo;**
- d) **Valutazione e ridefinizione, attraverso procedura negoziale, delle proposte d'intervento presentate;**
- e) **Aggiornamento del Programma Preliminare e formazione anche in più fasi e stralci del Programma definitivo** che dovrà contenere, quali elaborati essenziali, fatto salvo ogni parere/autorizzazione comunque denominata necessaria per la sua

approvazione e ulteriori elaborati in relazione alla peculiarità del caso:

- **schema di assetto complessivo dell'ambito con l'individuazione degli stralci;**
- **definizione progettuale, anche a livelli differenziati, degli interventi diretti e indiretti, pubblici e privati;**
- **individuazione delle eventuali aree a destinazione pubblica da assoggettare ad espropriazione;**
- **piano finanziario;**
- **cronoprogramma degli interventi;**
- **schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori;**

- f) Approvazione del Programma definitivo anche se riferito ad uno stralcio autonomo dell'intero ambito, con deliberazione dell'Assemblea Capitolina;**
- g) Eventuale nuova pubblicazione del Programma Preliminare aggiornato e tenuto conto degli obiettivi pubblici già conseguiti con i precedenti programmi definitivi di fase e stralcio.**

5. Abrogato.

6. Per i Programmi integrati nella *Città consolidata* e nella *Città da ristrutturare* sono individuati appositi ambiti d'intervento e la relativa disciplina, secondo gli articoli 50 e 53.

7. Qualora, ai fini dell'approvazione, del finanziamento e dell'attuazione del *Programma integrato*, sia richiesta la partecipazione di altre amministrazioni, il Comune, al fine di accelerare le relative procedure, promuove la conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della legge n. 241/1990 e, all'occorrenza, l'accordo di programma di cui all'art. 34 del D.LGT n. 267/2000.

8. Il Programma integrato è soggetto alle procedure di cui alla LR n. 36/1987 e alle procedure di pubblicazione così come da normativa vigente.

Art.15. Progetto urbano

1. Il *Progetto urbano* è una procedura finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni di PRG, in relazione alle parti della città interessate direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilevanza urbana; tale procedura consente, anche confrontando soluzioni alternative, un'accurata verifica della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle iniziative proposte, che devono assicurare altresì elevati livelli di qualità urbana ed ambientale e di partecipazione democratica.

2. La procedura del *Progetto urbano* è obbligatoria per la definizione degli interventi nelle *Centralità metropolitane e urbane*, di cui all'art. 65; la stessa procedura può essere utilizzata per gli *Ambiti di valorizzazione* della Città storica, di cui all'art. 43, per le Centralità locali, di cui all'art. 66, nonché per le finalità di cui all'art. 12, comma 7.

3. La procedura del *Progetto urbano* è avviata mediante la predisposizione di uno "Schema di assetto preliminare" (SAP), di iniziativa pubblica o privata. Se predisposto per le finalità di cui all'art. 12, comma 7, e, in particolare, per il coordinamento e la promozione di più

ambiti di PRG ad intervento indiretto, il Progetto urbano è di iniziativa pubblica.

4. Se di iniziativa privata, il SAP è presentato al Comune dai soggetti che rappresentino, in quanto proprietari o aventi titolo, la maggioranza assoluta sia del valore catastale degli immobili ricadenti nell'ambito d'intervento, sia delle previsioni edificatorie attribuite dal PRG ai proprietari.

5. Il SAP può estendersi ad aree ed infrastrutture esterne agli ambiti di cui al comma 2, anche sottoposte a differenti strumenti o modalità di d'intervento, in ragione della opportunità di coordinamento progettuale, finanziario e attuativo.

6. Ai fini della formazione del SAP, il soggetto titolare dell'iniziativa procede ad una consultazione preventiva dei proprietari, dei Municipi, di soggetti rappresentativi della comunità locale, di soggetti imprenditoriali interessati all'investimento, di Enti o amministrazioni a vario titolo competenti. Tali consultazioni avvengono mediante conferenze istruttorie e secondo le modalità di partecipazione stabilite dal Regolamento di cui all'art. 13, comma 9.

7. Il SAP del *Progetto urbano* è costituito da elaborati grafici, normativi e descrittivi che consentano le valutazioni di cui al comma 1 e contengano le indicazioni, formulate a livello preliminare, di cui all'art. 13, comma 11, integrate da una particolare attenzione:

- a) agli obiettivi specifici da perseguire nella parte di città interessata e loro relazione con gli obiettivi generali di piano;
- b) all'inserimento e agli effetti nel contesto insediativo, ambientale, infrastrutturale, sociale ed economico;
- c) alla definizione del mix funzionale, con riguardo alle funzioni di rango urbano e alle particolari motivazioni, anche sostenute da indagini sulla domanda privata e pubblica o da pre-accordi con i gestori di tali funzioni;
- d) alla qualificazione del sistema degli spazi pubblici o d'uso pubblico;
- e) alla rete di trasporto collettivo e alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;
- f) alla corrispondenza tra lo "Schema di assetto preliminare" e la disciplina urbanistica in vigore.

8. Il SAP è predisposto o, se di iniziativa privata, istruito dall'Amministrazione comunale, tenendo conto degli elaborati gestionali del PRG, verificando in particolare la rispondenza degli elaborati e delle soluzioni prescelte rispetto alle finalità e alle condizioni di cui al comma 1.

9. Il SAP è approvato dalla Giunta Comunale, previo parere del Municipio, e depositato e pubblicato per un periodo di trenta giorni; entro i successivi trenta giorni chiunque può presentare contributi partecipativi relativi all'assetto urbanistico proposto. Con la pubblicazione, il Comune sollecita i proprietari, diversi dai soggetti promotori di cui al comma 4, a presentare formale adesione all'iniziativa.

10. Sulla base del SAP, dei contributi partecipativi e delle adesioni di cui al comma 9, di eventuali osservazioni e prescrizioni poste in sede di conferenza di servizi, è redatto il *Progetto urbano* nel suo assetto definitivo, secondo i contenuti e gli elaborati di cui all'art. 13, comma 11. Il *Progetto urbano* è quindi approvato con deliberazione del Consiglio

Comunale e, se di iniziativa pubblica, sottoposto alle procedure di pubblicazione di cui all'art. 15 della legge n. 1150/1942, nonché alle procedure di approvazione di cui all'art. 1 della LR n. 36/1987. Se di iniziativa privata, l'approvazione del *Progetto urbano* è subordinata alla costituzione del Consorzio dei proprietari che soddisfino la condizione di rappresentanza di cui al comma 4; è sottoposta altresì alle disposizioni di cui all'art. 2 della LR n. 36/1987.

11. Il *Progetto urbano* approvato individua, mediante elaborati grafici, normativi e descrittivi: gli interventi diretti, gli interventi indiretti per i quali ha valore di strumento urbanistico esecutivo, e, all'interno di questi, le eventuali aree da assoggettare a successiva definizione planovolumetrica particolareggiata.

12. Qualora il *Progetto urbano* richieda la partecipazione coordinata di più soggetti pubblici, il Sindaco può promuovere per la sua approvazione e attuazione, anche per parti, la conclusione di uno o più Accordi di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000.

13. Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, il Comune ha facoltà di far ricorso, per tutte le fasi di definizione progettuale degli interventi diretti e indiretti del *Progetto urbano*, a concorsi di idee o di progettazione. Tale ricorso può essere stabilito anche per la definizione progettuale degli interventi privati, escluso il SAP di iniziativa privata, senza il vincolo delle procedure e delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici; in tale ultimo caso, alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.

14. Ove espressamente previsto dagli atti di programmazione di cui all'art. 13, comma 3, qualora la proposta di SAP presentata per le Centralità urbane e metropolitane dai soggetti promotori di cui al comma 4, risulti non pienamente adeguata, negli aspetti progettuali ed economici, il Comune indice una procedura concorsuale di evidenza pubblica, cui concorrono più soluzioni progettuali e più soggetti imprenditoriali, ivi compresi i soggetti promotori; ad esito della procedura, i soggetti promotori devono adeguarsi alla migliore proposta selezionata dal Comune, riconoscendo ai titolari della stessa il rimborso delle spese sostenute. Se i soggetti promotori, entro il termine stabilito dal bando di confronto concorrenziale o dagli atti di programmazione di cui all'art. 13, comma 3, non si adeguano o non cedono le aree al soggetto titolare della migliore proposta selezionata, il Comune interviene ai sensi dell'art. 13, comma 7, assegnando le aree al soggetto titolare della migliore proposta selezionata.

15. Ai fini dell'attuazione del Progetto urbano, nelle parti ad intervento indiretto, il Comune procede ai sensi dell'art. 13, comma 15, se di iniziativa privata, e ai sensi dell'art. 13, comma 16, se di iniziativa pubblica. In caso di iniziativa pubblica diretta o avviata ai sensi dell'art. 13, comma 7, il Comune potrà costituire una *Società di trasformazione urbana* ai sensi dell'art. 120 del D.LGT n. 267/2000.

Art.16. Beni segnalati in Carta per la qualità

1. Nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", e nei connessi Sistemi informativi messi 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 archeologiche 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 certezze”, fatte salve le modifiche di posizionamento e le esclusioni di beni non sussistenti, accertati in sede di formazione della Carta per la qualità; sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004.

3. La disciplina degli elementi di cui al comma 1 è quella prevista delle componenti del PRG nelle quali essi ricadono. Le modalità d’intervento su tali elementi devono rispettare le indicazioni e i criteri contenuti nell’elaborato G2 “Guida per la qualità degli interventi” e sono valutate, ai fini dell’espressione del parere di cui al successivo comma 10, sulla base di una analisi volta a tutelare e valorizzare i caratteri peculiari e strutturanti dei singoli elementi, così come individuati e descritti nella Parte Seconda e Terza del suddetto elaborato G2. Le categorie d’intervento e/o le destinazioni d’uso sono quelle previste dalle norme di tessuto.

3bis. Con riferimento ai beni di cui al comma 1, lett. a), c) e d) gli interventi di nuova installazione, sostituzione totale o modifica sostanziale, di impianti solari e fotovoltaici ed eolici sono soggetti alle seguenti indicazioni:

- a) i pannelli, i supporti e le turbine non potranno essere installati su spazi diversi dalle coperture degli edifici, delle pertinenze degli edifici, delle tettoie, delle pensiline, dei porticati, o delle strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici.
- b) in caso di coperture piane i pannelli, i serbatoi di stoccaggio e le turbine non dovranno essere visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici;
- c) in caso di coperture inclinate:
 - i pannelli e le turbine non dovranno essere visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici;
 - i pannelli devono essere installati in modalità parzialmente integrata, ovvero con la stessa inclinazione della falda, o in modalità totalmente integrata ovvero con il piano dei pannelli al di sotto del piano tegole;
 - i serbatoi di stoccaggio non possono essere posizionati sulle coperture;
 - i pannelli non possono essere posizionati in maniera da compromettere il normale deflusso e raccolta delle acque meteoriche dal tetto;
 - il manto di copertura deve essere lasciato libero per almeno 1 metro in corrispondenza del colmo, della gronda e dei bordi laterali della falda del tetto;
- d) la realizzazione delle opere funzionali alla connessione alla rete elettrica nei già menzionati edifici o strutture e manufatti, nonché nelle relative pertinenze, compresi gli eventuali potenziamenti o adeguamenti della rete interni alle aree dei medesimi edifici, strutture e manufatti non dovranno essere visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici o dovranno essere opportunamente schermati.

4. Abrogato

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 già in origine sotterranei;
- b) all’esterno delle fasce di rispetto, in coerenza con quanto previsto dall’art. 45 del D.Lgs n.42/2004, dovranno comunque essere salvaguardate le visuali, la prospettiva e la luce dei beni dai principali punti di vista, e non alterate le condizioni di ambiente e decoro; dovranno essere altresì salvaguardate o ripristinate le interrelazioni visive e funzionali tra insiemi di beni collegati da comuni vicende storiche e insediative;
- c) 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. e) ed f) possono essere oggetto di un *Progetto di sistemazione* di iniziativa pubblica o privata, finalizzato alla conservazione 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 in base alle rispettive competenze. 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 dalla Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma.

7. Abrogato.

8. Comma abrogato nell’art.16. Riscritto e spostato nell’art.9 c.8bis.

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 alla sola autorizzazione e/o atto di assenso comunque denominato, fatti salvi i casi di esclusione dall’autorizzazione, delle Soprintendenze statali competenti o della Regione ovvero dell’Ente subdelegato secondo le rispettive competenze. In detti casi non è necessario acquisire il parere della Sovrintendenza Capitolina. Se uno stesso elemento è solo parzialmente tutelato per legge e censito in Carta per la qualità, è necessario acquisire i pareri della Soprintendenza di Stato e della Sovrintendenza capitolina nell’ambito delle rispettive competenze.

10. Se gli elementi segnalati nella Carta per la qualità non sono tutelati per legge, ovvero non ricadono all’interno di aree tutelate dalla legge, l’approvazione delle modalità di realizzazione dei relativi progetti, fatto salvo quanto riguarda gli interventi di cui al

comma 3 bis, è subordinata al parere della Sovrintendenza Capitolina, che ne può anche circoscrivere l'ambito. Detto parere, congruamente motivato, è espresso in termini di assenso o dissenso e indica le eventuali prescrizioni e/o misure mitigatrici che rendano possibile l'assenso, in ossequio ai principi di proporzionalità ed efficacia ed è reso entro il termine di 60 giorni dalla richiesta. Decorso inutilmente tale termine si intende formato il silenzio assenso.

Gli interventi che prevedano demolizione e ricostruzione, purché consentiti dalle norme di componente di riferimento, sono subordinati al parere di approvazione dei relativi progetti espresso da una commissione appositamente istituita tra la U.O. Piano Regolatore e la Sovrintendenza Capitolina. Detto parere è acquisito dall'Ufficio procedente entro il termine di 90 giorni dalla richiesta. Nell'ambito di procedimenti edilizi che presuppongono il rilascio di un titolo abilitativo, la richiesta di parere è formalizzata dal responsabile del procedimento dell'Ufficio capitolino competente. Qualora, invece, si tratti di procedure edilizie comunicative e/o segnalative che non presuppongono il rilascio del titolo abilitativo, il parere è acquisito preventivamente dal soggetto attuatore, anche mediante dimostrazione, dell'avvenuta richiesta e del decorso del suddetto termine di 60 giorni ai fini della formazione del silenzio assenso.

11. Il Progetto di sistemazione di cui al comma 6 è approvato dalla Sovrintendenza capitolina, 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 capitolina, 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, quantomeno biennali, da approvarsi con le procedure di cui all'art. 2, commi 5 e 6.

Capo 4° Criteri e modalità di Perequazione

Art.17. Criteri di perequazione

1. Il PRG introduce, quale disciplina di principio, la necessità di ripartire le previsioni edificatorie, tra aree e tra soggetti, secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto: della disciplina urbanistica pre-vigente; dell'edificazione esistente legittima; del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.

2. Sulla base dei fattori suddetti, il PRG individua le seguenti fattispecie di perequazione urbanistica e finanziaria:

- a) *Ambiti di compensazione*, di cui all'art. 18: nel Sistema insediativo di nuovo impianto, la quota maggioritaria della SUL aggiuntiva è messa a disposizione del Comune, che la utilizza per finalità di interesse pubblico (riqualificazione urbana, tutela ambientale, edilizia con finalità sociali, servizi di livello urbano);
- b) *Contributo straordinario*, di cui all'art. 20: nel Sistema insediativo esistente, la quota maggioritaria delle principali valorizzazioni immobiliari generate dalle nuove previsioni urbanistiche è soggetta alla corresponsione di un contributo finanziario straordinario, che

il Comune utilizza per il finanziamento di opere e servizi pubblici in ambiti urbani degradati, con finalità di riqualificazione urbana;

- c) *Compensazioni urbanistiche*, di cui all'art. 19: la capacità edificatoria dei comprensori urbanistici soppressi dal "Piano delle certezze", se contrastanti con esigenze di tutela ambientale non già imposte da vincoli sovraordinati, è trasferita negli Ambiti di compensazione di cui alla lett. a);
- d) *Incentivi per il rinnovo edilizio*, di cui all'art. 21: gli interventi di rinnovo del patrimonio edilizio degradato possono beneficiare di incentivi urbanistici, trasferibili negli Ambiti di compensazione di cui alla lett. a);
- e) *Cessione compensativa*, di cui all'art. 22: le aree a destinazione pubblica, in specifici ambiti e per finalità di riqualificazione urbana, possono essere acquisite tramite la concessione ai proprietari di previsioni edificatorie da localizzare *in situ* o trasferibili negli Ambiti di compensazione di cui alla lett. a).

3. L'edificabilità aggiuntiva acquisibile dai proprietari con le modalità di cui al comma 2, lett. a), b), d), e), costituisce incentivo urbanistico definito in ragione e misura del conseguimento degli obiettivi urbanistici ivi indicati.

4. L'applicazione, anche combinata, delle modalità di perequazione di cui al comma 2 e l'accesso agli incentivi o compensazioni ivi previsti, avviene mediante procedimento consensuale di evidenza pubblica, a carattere concorsuale, nelle forme del Programma integrato, di cui all'art. 14, e in coerenza con le norme statali in materia di partecipazione al procedimento amministrativo; esperito con esito negativo o insufficiente tale procedimento, il Comune ha facoltà di conseguire i medesimi obiettivi, secondo priorità, con il ricorso a procedimenti e istituti autoritativi previsti dall'Ordinamento statale o regionale.

5. Ai fini dell'applicazione dei criteri di cui al comma 1 e degli istituti di cui al comma 2, il PRG distingue tra previsioni edificatorie esercitabili *in situ* e quelle da trasferire in altre aree, nonché, sulla stessa area, tra previsioni edificatorie attribuite ai proprietari o riservate al Comune ovvero tra previsioni edificatorie attuabili per intervento diretto o indiretto.

6. Fatti salvi i criteri di attribuzione differenziata delle previsioni edificatorie, derivanti dai principi di cui al comma 1, il PRG garantisce ai proprietari interessati dagli strumenti urbanistici esecutivi l'equa ripartizione delle previsioni edificatorie, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà. Indipendentemente dai criteri e modalità di attribuzione delle previsioni edificatorie, il PRG garantisce la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione in proporzione alle stesse previsioni edificatorie assegnate, distinguendo tra previsioni edificatorie ordinarie, cui corrispondono oneri ordinari, e previsioni edificatorie aggiuntive cui corrispondono oneri straordinari.

7. I criteri, le modalità e le procedure di perequazione in precedenza indicate si attuano nei limiti e secondo le disposizioni particolareggiate dettate negli articoli seguenti.

Art.18. Ambiti di compensazione

1. Sono ambiti di compensazione, ai sensi e per le finalità di cui all'art. 17, comma 2, lett. a):
- a) gli Ambiti di riserva, di cui all'art. 67;

- b) le Centralità metropolitane e urbane, di cui all'art. 65;
- c) gli Ambiti per i Programmi integrati nella Città della trasformazione, di cui all'art. 60;
- d) gli Ambiti di trasformazione ordinaria, di cui all'art. 57;
- e) i Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare, di cui all'art. 55;
- f) gli Ambiti per i Programmi integrati nella Città da ristrutturare, di cui all'art. 53.

2. Negli ambiti di cui al comma 1, il PRG distingue tra previsioni edificatorie attribuite ai proprietari, quantificate sulla base della disciplina urbanistica pre-vigente, e quelle riservate al Comune, quantificate secondo i criteri di sostenibilità urbanistica e le finalità di interesse pubblico di cui al comma 3.

3. La quota di edificabilità riservata al Comune è utilizzata per finalità di interesse pubblico o generale, secondo le priorità e gli obiettivi stabiliti dalle norme di componente:

- a) compensazioni urbanistiche, di cui all'art. 19;
- b) incentivi per il rinnovo edilizio, di cui all'art. 21, non localizzabili *in situ*;
- c) edilizia residenziale pubblica;
- d) incentivi per la cessione compensativa, di cui all'art. 22, non localizzabili *in situ*;
- e) servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, non riconducibili agli standard urbanistici locali e alle opere di urbanizzazione secondaria;
- f) incentivi per il finanziamento privato di opere pubbliche o d'interesse pubblico;
- g) trasferimento di volumetrie edificate nella *Rete ecologica*, in contrasto con le esigenze di tutela e riqualificazione ambientale.

4. Gli Ambiti di compensazione si attuano per intervento indiretto, di iniziativa pubblica o privata: approvato lo strumento urbanistico esecutivo, i proprietari dell'ambito cedono, a titolo gratuito, al Comune o a soggetti terzi dallo stesso individuati per le finalità di cui al comma 3, la superficie fondiaria corrispondente alle previsioni edificatorie riservate al Comune, ferme restando le obbligazioni di cui all'art. 13, comma 13. Se il destinatario finale delle previsioni edificatorie riservate al Comune coincide con il proprietario dell'area di destinazione, non si dà luogo alla cessione predetta.

5. Fatte salve più specifiche o ulteriori previsioni contenute nelle norme di componente, in caso di inerzia dei proprietari rispetto ai termini fissati dagli atti di indirizzo e programmazione di cui all'art. 13, comma 3, il Comune ha facoltà di procedere ai sensi dell'art. 13, commi 7 e 16, ovvero far ricorso, per le distinte finalità indicate al comma 3, agli specifici strumenti autoritativi previsti dall'Ordinamento.

6. Formato lo strumento attuativo, il Comune, prima di procedere all'espropriazione dell'intero ambito o delle aree su cui localizzare la SUL di cui al comma 3, ha facoltà di conseguire tale ultimo obiettivo mediante applicazione della cessione compensativa di cui all'art. 22, attribuendo ai proprietari le aree per localizzare la SUL ad essi riservata dalle norme di componente; per le finalità di cui al comma 3, lett. a), b), d), f), g), il Comune ha altresì facoltà di formare comparti edificatori tra aree di provenienza e aree di destinazione, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942.

Art.19. Compensazioni urbanistiche

1. Il presente PRG assume il principio e l'obiettivo di attuare esclusivamente le compensazioni urbanistiche individuate in allegato A, come integrato con deliberazione di Giunta regionale n. 856/2004 di approvazione del "Piano delle certezze", nonché le seguenti ulteriori compensazioni derivanti da successivi provvedimenti: comprensorio "Tor Marancia", di cui alla deliberazione di Consiglio comunale n. 53/2003, con SUL da compensare pari a 608.250 mq; comprensorio "Casal Giudeo", di cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 125/2001, con SUL da compensare stabilita nella stessa deliberazione.

2. A tal fine, il PRG individua strumenti e localizzazioni idonei a trasferire in ambiti specifici l'edificabilità da compensare ai sensi del comma 1; tali trasferimenti possono essere effettuati negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18, all'interno dei perimetri dei Piani di zona, anche se decaduti o in corso di attuazione ovvero ripianificati ai sensi dello strumento urbanistico generale vigente o in altri ambiti edificabili o di patrimonio edilizio esistente finalizzato al recupero, previo accordo tra proprietari e titolari di compensazioni, nel rispetto della dotazione dello standard minimo previsto dal D.I. n.1444/1968.

3. L'edificabilità da localizzare negli ambiti di cui al comma 2, per fini di compensazione, è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore immobiliare rispetto all'edificabilità da compensare. Con provvedimento separato, il Comune determina i criteri specifici per l'applicazione del principio dell'equivalenza economica.

4. Per le finalità del presente articolo, il Comune procede all'assegnazione delle aree acquisite alla sua disponibilità all'interno degli ambiti di cui al comma 2, mediante sollecitazione pubblica, anche in più fasi e con le procedure di cui all'art. 14, rivolta ai soggetti destinatari delle compensazioni: nell'avviso pubblico, oltre alle aree interessate, dovranno essere individuati i criteri di formazione della graduatoria, ivi compresa l'offerta di riduzione della SUL di compensazione, che dovrà regolare l'ordine di scelta delle aree da parte dei candidati. In alternativa alla modalità di cui sopra i proprietari degli ambiti di cui al comma 2 possono proporre all'Amministrazione il compensando con cui attuare il programma urbanistico.

5. Indipendentemente dalle procedure di cui al comma 4, il Comune, entro 12 mesi dalla data di approvazione del presente PRG, emana apposito avviso pubblico rivolto ai soggetti destinatari delle compensazioni: se tali soggetti non presentano al Comune formale istanza di compensazione entro i termini stabiliti dallo stesso avviso pubblico, comunque non inferiori a 6 mesi, saranno considerati decaduti ad ogni effetto. La SUL di compensazione che si renderà disponibile ad esito di tale procedimento sarà interamente devoluta alle finalità di cui all'art. 21.

Art.20. Contributo straordinario di urbanizzazione

1. Ai sensi e per le finalità di cui all'art. 17, comma 2, lett. b), le più rilevanti valorizzazioni immobiliari, generate dalle previsioni del presente PRG rispetto alla

disciplina urbanistica previgente, ovvero da varianti o deroghe allo strumento urbanistico generale e attuativo, sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore.

2. Le norme di componente individuano espressamente le maggiorazioni di SUL - non soggette alla disciplina di cui all'art. 18 e al netto di eventuali incentivi concessi ai sensi dell'art. 21 -, nonché i cambi di destinazione d'uso, cui si applica detto contributo.

3. Il contributo straordinario è un onere ulteriore rispetto agli oneri e le obbligazioni stabiliti dall'art. 13, comma 13, ed è stabilito in misura pari al 66,6% (due terzi) del valore immobiliare conseguibile per effetto del comma 2. Tale misura può essere incrementata in sede di definizione degli interventi indiretti, ove previsti, o ridotta fino ad un minimo del 60%, al fine di incentivare la qualità progettuale degli interventi.

4. I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento tributario, per politiche attive per la casa e per interventi strategici programmati dall'Amministrazione capitolina; in caso di intervento diretto, i proventi sono utilizzati prioritariamente nella componente in cui esso ricade ovvero negli Ambiti per i Programmi integrati della Città consolidata e della Città da ristrutturare. La possibile utilizzazione dei proventi è individuata all'interno degli strumenti attuativi, ed evidenziata in sede di Piano finanziario di cui all'art. 13, comma 11, lett. g); in caso di interventi consentiti con modalità diretta, la destinazione dei proventi è individuata contestualmente all'approvazione del progetto, secondo le modalità di cui all'art. 12, comma 2.

5. Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere versato al Comune, contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo, oppure scomputato mediante la diretta realizzazione, nei termini di legge, delle opere e servizi pubblici individuati ai sensi del comma 4: il costo da scomputare deve essere calcolato sulla base dei computi metrici estimativi di tali opere, decurtati dei ribassi d'asta conseguiti negli appalti pubblici di opere analoghe.

6. Se le opere da portare a scomputo sono realizzate su area già di proprietà del soggetto attuatore, il Comune ne compensa il valore secondo il dispositivo della cessione compensativa, di cui all'art. 22; se l'area viene acquisita dal soggetto attuatore, in qualità di "soggetto promotore" secondo il Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità, il Comune ne compensa le spese sostenute incorporandole nel costo dell'opera pubblica.

7. In alternativa, anche parziale, al contributo straordinario, e solo previa espressa indicazione degli strumenti di intervento indiretto, la SUL imponibile può essere utilizzata per il trasferimento di SUL edificata o edificabile da altro sito; può essere destinata altresì alla realizzazione e gestione, a cura e spese del soggetto attuatore, di servizi d'uso pubblico o di edilizia residenziale in locazione, a tariffe o canoni convenzionati. L'opera realizzata rimane di proprietà del soggetto attuatore e, al termine del periodo di gestione convenzionata, da stabilirsi sulla base di un piano economico-finanziario, ritorna nella piena disponibilità di libera commercializzazione, ferme restando le destinazioni d'uso, definite ai sensi dell'art. 6, originariamente insediate, e fatta salva la facoltà del Comune di concordare con il soggetto

attuatore il rinnovo del regime convenzionato.

8. Nei programmi di cui all'art. 21 e nei Programmi integrati della Città consolidata e della Città da ristrutturare, il contributo sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001, ove non scomputati, sono comunque riutilizzati per la realizzazione di interventi pubblici negli stessi Ambiti. Negli altri casi, gli oneri di urbanizzazione versati all'Amministrazione comunale sono utilizzati per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione di opere pubbliche.

9. Con separato provvedimento, di carattere regolamentare, il Comune disciplina i criteri e le modalità di stima del valore immobiliare di cui al comma 3 e di calcolo dei pre-ribassi di cui al comma 5.

Art.21. Incentivi per il rinnovo edilizio e la rigenerazione urbana

1. Roma Capitale al fine di favorire la razionalizzazione e migliorare la qualità degli ambiti urbani e patrimonio edilizio esistente attraverso azioni di rigenerazione urbana promuove nel *Sistema insediativo e dei Servizi*, misure di incentivazione, mediante il riconoscimento di premialità per la qualità - edilizia e urbanistica - degli interventi, nella misura di cui al comma 5, ovvero mediante eventuali sostegni 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.

2. Gli incentivi urbanistici per il rinnovo edilizio consistono nella maggiorazione della SUL esistente definita secondo le modalità di cui al comma 5.

3. Gli interventi da incentivare, nonché le modalità e livelli di incentivazione sono definiti al successivo comma 5.

4. Abrogato.

5. Al fine di promuovere le finalità di cui al comma 1, l'Amministrazione riconosce le seguenti maggiorazioni massime rispetto alla SUL esistente legittima e/o legittimata e del Vft:

- a) interventi di demolizione e ricostruzione (RE, NC) che comportino la sostituzione di uno o più edifici, per immobili esterni alla Città storica, che perseguano una o più delle seguenti finalità: rigenerazione urbana, rinnovo ed efficientamento energetico degli edifici, interventi a sostegno della strategia all'adattamento climatico, sicurezza sismica, rifunionalizzazione di edifici e/o complessi edilizi in stato di degrado, abbandono, inutilizzati o dismessi. Tali interventi si attuano con modalità diretta, anche con Permesso di costruire convenzionato o se prescritto dalla normativa sovraordinata con modalità indiretta, secondo quanto definito nelle singole norme di componente e di tessuto: + 20%, ad eccezione degli edifici produttivi per i quali la premialità è limitata al 10%;**
- b) interventi di RU: + 30% con modalità indiretta ovvero con Permesso di costruire**

convenzionato nei limiti previsti dalla norma sovraordinata;

c) interventi di categoria MBE (art.10 comma 7): + 5% con modalità diretta;

d) quote di SUL edificata con relativa premialità da trasferire: +10% con modalità indiretta;

e) interventi espletati attraverso procedure pubbliche di concorso: + 5% della SUL.

In caso di trasferimento, ai fini della quantificazione della SUL premiale, si applica il criterio dell'equivalenza economica. Gli incentivi di cui sopra sono assoggettati all'art.20; inoltre, possono essere riconosciuti una sola volta, non sono cumulabili tra loro, ad eccezione delle lettere a) e c) e delle lettere b) ed e), e non possono essere cumulati con quelli previsti da legge regionale e statale nonché dagli incrementi previsti dalle singole norme di componente.

6. Le modalità attuative 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 comma 5.

7. Non sono incentivabili, di norma, gli interventi che comportano la sostituzione delle destinazioni d'uso "servizi alle persone" e *Produttive*, 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. Abrogato

8bis. L'Amministrazione, anche su proposta privata, sulla base di specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale ed in relazione alle caratteristiche delle singole zone nonché della previsione di Piano, ad esclusione delle componenti della Città Storica, definisce la perimetrazione degli *Ambiti urbani di rigenerazione* in cui promuovere interventi di ristrutturazione urbanistica mediante programmi urbanistici:

Tali programmi individuano:

- obiettivi di riqualificazione urbana, di sostenibilità ambientale, sociale, economica che si intendono perseguire;
- interventi di rinnovo e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- interventi di edilizia sociale;
- interventi per potenziare le infrastrutture, la mobilità, la ciclabilità e i parcheggi;
- interventi finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e alla valorizzazione degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei servizi di quartiere;
- interventi per insediare e sviluppare attività economiche e rivitalizzare il tessuto sociale;
- interventi per migliorare il bilancio energetico e dei servizi ecosistemici.

Gli *Ambiti* potranno prevedere misure e incentivi di carattere urbanistico fino al 30% della SUL esistente (diritti di edificabilità aggiuntivi a quanto consentito dalle specifiche norme di componente), e/o incentivi di carattere fiscale e finanziario per le finalità pubbliche definite dal programma stesso ivi incluse le compensazioni urbanistiche. La formazione e approvazione è soggetta alle procedure di cui alla L.R. 36/1987 e L.R. 19/2022.

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 sulla base di verbali redatti dalle autorità preposte e approvati 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 5 anni alla data di adozione della presente norma ovvero danneggiati da eventi imprevedibili (crollo, incendio, ecc.) 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 come sopra individuati, fatti salvi eventuali procedimenti in corso ad esito favorevole, è data facoltà, entro 3 anni dalla data di approvazione del provvedimento di cui al comma 1, di presentare una proposta di piano attuativo o domanda di 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 così come previsto dall'art.17, comma 4bis del D.P.R. 380/2001. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione non può superare tre anni dall'inizio dei lavori; 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 3 anni dalla data di approvazione del provvedimento di cui al comma 1 - 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 -Norme in materia di aree naturali protette regionali e successive modifiche e integrazioni;**
- 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

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 di cui all’art.21 bis;**
- 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;**
- diritti edificatori riconosciuti in sede giudiziaria e amministrativa con sentenza passata in giudicato.**

2. Il Registro dei crediti edilizi è conservato ed aggiornato a cura dell’Amministrazione che con separato provvedimento ne definirà gli specifici contenuti.

Art.22. Cessione compensativa

1. Ai fini dell’acquisizione pubblica delle aree destinate a *Servizi pubblici* 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.

2. Abrogato

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 ai commi 4, 5 e 6 ovvero

all'art.21ter.

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.

5. Nel caso di intervento diretto, l'edificabilità a favore della proprietà è pari a 0,05 mq/mq, da concentrare 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 84 e 85. Sull'area che rimane di proprietà privata sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: "piccole strutture di vendita"; "pubblici esercizi"; servizi alle persone; "attrezzature collettive" a CU/m; residenze sanitarie per anziani e alloggio sociale di cui al DM 22.04.2008 e studentati di cui al Regolamento comunale (CU/b), da regolamentare tramite convenzione con Roma Capitale, ai sensi del comma 2 dell'art.6 bis, in quanto servizi di interesse generale, nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 7 e 8.

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. Ad esito dell'approvazione in Giunta Capitolina della proposta preliminare l'ufficio procedente 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.

Approvata la proposta, qualora contenga anche il progetto unitario di cui all'art.83, 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. In alternativa la proposta preliminare di cessione può essere promossa anche dai soggetti privati previa valutazione da parte dell'Amministrazione.

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 a Roma Capitale trasferendo l'edificabilità attraverso un contestuale progetto di ricollocazione, applicando il criterio dell'equivalenza economica.

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

Capo 3° Città consolidata

Capo 4° Città da ristrutturare

Capo 5° Città della trasformazione

Capo 6° Progetti strutturanti

Capo 7° Ambiti di riserva

Capo 1° Componenti del sistema insediativo

Capo 1° Componenti del sistema insediativo

Art.23. Articolazione delle componenti

1. Le componenti del sistema insediativo sono articolate in riferimento a:

- a) la Città storica;
- b) la Città consolidata;
- c) la Città da ristrutturare;
- d) la Città della trasformazione;
- e) i Progetti strutturanti;
- f) gli Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata.

Capo 2° Città storica

Art.24. Norme generali

1. Per *Città Storica* si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

2. All'interno della *Città Storica*, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;

- b) la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;
- c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
- d) il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei Tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni;
- e) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana;
- f) la tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva ovvero organismi edilizi autonomi (torri, oratori, fortificazioni, ecc.);
- g) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini), come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
- h) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.

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.

Modalità d'intervento

4. Gli obiettivi di cui al precedente comma 2 sono perseguiti:

- a) tramite interventi prevalentemente diretti nei *Tessuti*, negli *Edifici e complessi speciali*, negli *Spazi aperti*, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina di cui agli articoli da 25 a 42, e secondo quanto previsto nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";
- b) tramite interventi prevalentemente indiretti negli *Ambiti di valorizzazione*, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 43 e secondo quanto previsto in Appendice 1 alle presenti NTA, recante "Schede degli Ambiti di valorizzazione";
- c) tramite interventi diretti e indiretti, tra loro coordinati, negli *Ambiti di programmazione strategica*, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 64 e secondo quanto previsto negli elaborati indicativi da I4 a I8.

5. Sugli edifici esistenti di Città storica sono ammesse, in generale, le categorie d'intervento, come definite all'art. 9, fatto salvo quanto più specificatamente previsto nelle norme di componente.

6. Nel caso di Ristrutturazione edilizia con ampliamento, demolizione e ricostruzione o di ripristino di edifici crollati o demoliti con aumento di SUL o del Vft ovvero con modifica anche di un solo elemento tra sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente, gli interventi sono ammessi previa verifica, da parte del Comune, dell'interesse storico-architettonico degli edifici esistenti, da effettuare in base alle disposizioni di cui agli articoli 25, comma 5, e 36, comma 5, ovvero dei successivi commi 8, 9 e ai criteri appositamente definiti nella "Guida per la qualità degli interventi". Per gli immobili censiti in Carta per la qualità tale verifica, nell'ambito della procedura di rilascio del titolo abilitativo, è di competenza della Sovrintendenza Capitolina.

7. Ad esito della verifica di cui al comma 6, il Co.Q.U.E. può formulare indirizzi o prescrizioni progettuali da osservare per l'accesso alle singole categorie d'intervento.

8. Nel caso di interventi indiretti, la verifica di cui al comma 6 è parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo e della sua istruttoria, fatta salva la facoltà dei soggetti proponenti di procedere con le modalità di cui al comma 9, lett. b), prima della presentazione dello strumento urbanistico.

9. Nel caso di interventi diretti la verifica deve concludersi prima della richiesta del titolo abilitativo o, in caso di procedura edilizia semplificata, prima del deposito della segnalazione certificata, e può avvenire secondo i seguenti procedimenti:

- a) di iniziativa pubblica, mediante la preindividuazione d'ufficio, in sede di aggiornamento della Carta per la qualità;**
- b) di iniziativa privata, mediante istanza dei proprietari interessati, corredata da apposita relazione tecnico-scientifica, rivolta all'Ufficio competente, che acquisisce il parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui al comma 12.**

10. Abrogato

11. Abrogato

Approvazione dei progetti

12. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti edilizi ammessi con modalità diretta sono predisposti secondo i criteri stabiliti nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"; ove riguardino interventi di cui al comma 6 sono sottoposti, al parere consultivo del "Comitato per la qualità urbana e edilizia" (Co.Q.U.E.) che si esprime entro 45 giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento, decorsi infruttuosamente i quali si prescinde dal parere medesimo. Per gli interventi di categoria Ristrutturazione Edilizia, il Co.Q.U.E. stabilisce, nell'ambito delle proprie funzioni, i criteri di rilevanza urbana per tipologia di intervento, rinviando, nei casi di nulla o modesta rilevanza urbana, agli uffici competenti ad emettere il relativo parere.

13. La richiesta del parere è formulata in seno al procedimento di istruttoria degli strumenti urbanistici esecutivi o delle richieste di permesso di costruire. In caso di procedure edilizie comunicative e/o segnalative, il parere consultivo del Comitato, che si esprime con le modalità di cui al comma 12, è richiesto dal soggetto attuatore prima della presentazione dell'istanza e, ove acquisito, ne correda la documentazione.

14. Per le finalità del comma 12, il Comitato è integrato, se già non ne fanno parte, da almeno due esperti di chiara fama in materia di storia e conservazione dei beni architettonici.

15. Il parere del Comitato non deve essere richiesto per i beni inseriti nella Carta per la qualità, per i quali restano ferme le procedure e le competenze previste dall'art. 16; ove il progetto o lo strumento urbanistico esecutivo riguardi un insieme di beni appartenenti alle competenze procedimentali di Organi o Enti distinti, i rispettivi pareri devono essere tutti acquisiti, separatamente se trattasi di procedure edilizie comunicative e/o segnalative, o tramite conferenza di servizi nei casi di permesso di costruire o di strumento urbanistico esecutivo. In seno alla conferenza di servizi, il Comune è rappresentato esclusivamente dal responsabile del procedimento (o dal suo dirigente), che abbia preventivamente acquisito i pareri – se dovuti – della Sovrintendenza comunale e del Comitato di cui al comma 12, fatta salva l'ipotesi di infruttuoso decorso dei termini.

Concorsi di progettazione

16. Per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi o dei progetti relativi agli interventi privati diretti di cui al comma 6, nonché di categoria NC, il Comune ha facoltà di disporre il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici; alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.

17. I concorsi per gli interventi diretti sono disposti dal responsabile del procedimento di rilascio del titolo abilitativi (o dal suo dirigente), su proposta o previo parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", nell'ambito e ad esito della verifica preventiva di cui al comma 6; i concorsi per gli interventi indiretti sono disposti a seguito della presentazione delle proposte di intervento da parte dei soggetti attuatori o su istanza preventiva degli stessi. I concorsi possono essere altresì disposti con deliberazione di Giunta comunale estesa a determinate categorie di beni o di interventi.

18. Nei concorsi di progettazione, si prescinde dal parere di cui al comma 12. Negli stessi concorsi e in caso di ricorso, prescritto o facoltativo, alla modalità di attuazione indiretta, sono consentite, per motivate ragioni di qualità progettuale, deroghe alle prescrizioni particolari stabilite nel comma 3 degli articoli da 26 a 33 e da 38 a 40.

19. Nella parte di Città storica dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità le competenze consultive assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia", ai sensi dei commi 9, lett. b), e 12, e dell'art. 25, comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma; in tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 è esteso agli interventi di categoria MS, RC e MO se interessano le parti comuni o private con rilevanza esterna, ovvero agli interventi che prevedono l'accorpamento di unità edilizie adiacenti con la relativa destinazione d'uso.

20. Le disposizioni del comma 19 si applicano secondo le modalità stabilite nel protocollo d'intesa vigente tra Comune e Ministero per i Beni e le Attività culturali (oggi Ministero della Cultura). Il parere è richiesto anche per gli interventi di nuova installazione, di antenne e stazioni radio base e adeguamenti di quelli esistenti, interventi di nuova installazione di impianti solari e fotovoltaici e eolici, i relativi progetti devono tener conto delle prescrizioni di cui all'art.16 comma 3 bis.

21. Abrogato

Art.25. Tessuti della Città storica

Definizione

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 viarie, 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 esprimenti 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;

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.

¹ (*) I commi 19, 20 recepiscono esattamente il parere espresso dalla citata Soprintendenza statale ai fini dell'approvazione del PRG. Le categorie MS e RC, richiamate nel comma 19 e l'art. 9, devono intendersi riferite alle Unità edilizie, e sottoposte al parere della Soprintendenza limitatamente alle parti comuni di rilevanza esterna.

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 così come definiti nelle relative norme e come descritti nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi".

Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento

4. Le categorie d'intervento di cui all'art.9 sono specificate nei singoli Tessuti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti ove non siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e siano previsti incrementi di SUL o Vft costituiscono interventi di Ristrutturazione Edilizia nei limiti stabiliti dalle specifiche norme del presente capo. Resta fermo che, in conformità a quanto stabilito dalla normativa sovraordinata, per tali interventi riferiti a immobili ubicati nell'area individuata come insediamento urbano storico dal PTPR, non sono ammessi incrementi di volumetria fuori terra (Vft).

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 devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, possono essere destinati a servizi complementari allo svolgimento dell'attività fondamentale e, pertanto, considerati quali spazi accessori ad essa collegata e/o correlata e sottoposti al contributo straordinario di cui all'art.20, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.

6. In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari e limitazioni per i Tessuti T1, T2, T3, T4, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia e delle unità adiacenti, anche 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.

7. Abrogato

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 ecocompatibile. 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.

Modalità di attuazione

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 di singoli edifici, sono consentiti con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria Ristrutturazione Edilizia, ivi compreso la demolizione e ricostruzione, se estesi a più edifici contigui o lotti contigui sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato;
- c) Gli interventi di Nuova Costruzione ovvero l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di Parcheggi non pertinenziali nell'ex 1° Municipio 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.

Fatto salvo quanto previsto dall'art.25 comma 4, gli interventi di demolizione e ricostruzione che non rispettino le specifiche norme di Tessuto, anche estesi a più edifici contigui o lotti contigui, sono subordinati, nel rispetto della normativa sovraordinata (statale e regionale), all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta previo parere della Commissione Capitolina Competente.

Applicazione degli istituti di perequazione

10. Negli interventi di categoria di demolizione senza ricostruzione, alla quota di SUL da trasferire si applica quanto previsto dall'art.21 c.5 lett.d).

11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria Ristrutturazione e Edilizia ivi inclusa la demolizione e ricostruzione, Nuova Costruzione, e tutti gli altri interventi edilizi riguardanti le destinazioni d'uso e i cambi di destinazione d'uso introdotti dalla presente variante normativa rispetto alla disciplina urbanistica previgente, si applica il contributo straordinario di cui all'articolo 20 come disciplinato da apposito regolamento. Nel caso di cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" con una SUL pari oppure superiore a 5.000 mq, nella parte di Città storica dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità, il contributo straordinario non è dovuto ove il 20% della SUL sia destinato a Edilizia Residenziale Convenzionata. La SUL aggiuntiva è intesa quella che eccede la norma di componente e in ogni caso quella generata ai sensi dell'art.21.

12. Abrogato

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 *Servizi pubblici*, 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.

Destinazioni d'uso

14. Nei tessuti della Città storica, sono consentite, salvo le ulteriori prescrizioni contenute nella specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

- a) *Residenziale*;**
- b) *Turistico-ricettivo*, limitatamente alle “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;**
- c) *Produttivo e Direzionale*, con esclusione delle destinazioni “industria, commercio all'ingrosso, logistica e data center”;**
- d) *Commerciale* limitatamente alle “piccole” e “medie strutture di vendita” e pubblici servizi;**
- e) *Rurale*, con esclusione degli “impianti produttivi agro-alimentari”;**
- f) *Parcheggi non pertinenziali*.**

15. Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nel Municipio I, il cambio di destinazione d'uso da funzioni residenziali 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 “strutture ricettive alberghiere” ed “extra-alberghiere” esistenti, a condizione che le destinazioni d'uso turistico-ricettive, ivi compreso affittacamere e casa vacanza nell'unità edilizia occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL. Il cambio di destinazione d'uso da funzioni non residenziali a residenziali è sempre ammesso ad esclusione delle “abitazioni ad uso ricettivo” di cui all'art.6 c.1 lett.a3), nei *Tessuti* di cui sopra ricadenti nel perimetro UNESCO.

16. Abrogato.

17. Con appositi regolamenti, da emanare anche ai sensi dell' art.31 comma 2 del D.L. 201/2011 e della vigente disciplina regionale sul commercio e sulle strutture ricettive extralberghiere, il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socioeconomici, 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", alle abitazioni ad uso ricettivo di cui all'art.6 comma 1 lett. a3), 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.

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 tipomorfologiche, nonché di ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca o moderna pre-unitaria.

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, nonché di quanto stabilito all'art.25, commi 4 e 9:

- 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 che prevede 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;**
- c) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici;**
- 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 purché siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.**

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;**
- b) è ammesso, l'accorpamento di unità immobiliari ricadenti in diverse unità edilizie adiacenti: sempre ai fini residenziali ad esclusione delle “abitazioni ad uso ricettivo”; per le destinazioni commerciali, legittimamente in atto alla data di adozione della presente variante alle NTA, fino a 500 mq di superficie di vendita, fatte salve più specifiche e ulteriori previsioni contenute nel Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali e artigianali nel territorio della Città storica, ai sensi dell'art.25 comma 17; altresì, per le destinazioni “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, a condizione che gli immobili abbiano una destinazione non residenziale, o che le destinazioni “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere” occupino prima dell'accorpamento almeno il 70% della SUL delle unità edilizie nel loro complesso alla data di adozione della presente variante alle NTA;**
- c) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per destinazioni residenziali con l'esclusione delle “abitazioni ad uso ricettivo” di cui all'art.6 c.1 lett.a3), salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.**

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) le destinazioni *Commerciali* sono ammesse con superficie di vendita fino a 500 mq, fatte salve più specifiche e ulteriori previsioni contenute nel Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali e artigianali nel territorio della Città storica, ai sensi dell'art.25 comma 17;**

- 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;
- c) le destinazioni “pubblici esercizi” sono ammesse agli ultimi piani di edifici non residenziali o di attrezzature collettive aventi accesso diretto dal piano terra;
- d) sono escluse le destinazioni “attrezzature collettive” con SUL oltre i 1.000 mq, la destinazione Rurale e i Parcheggi non pertinenziali.

Art.27. Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria (T2)

1. Sono *Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria* 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. 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, nonché di quanto stabilito all’art.25, commi 4 e 9:

- 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** che prevede 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;
- c) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici;
- 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 purché siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente.

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;
- b) è ammesso, l’accorpamento di unità immobiliari ricadenti in diverse unità edilizie adiacenti: sempre ai fini residenziali ad esclusione delle “abitazioni ad uso ricettivo”; per le destinazioni commerciali, legittimamente in atto alla data di adozione della presente variante alle NTA, fino a 1000 mq di superficie di vendita, fatte salve più specifiche e ulteriori previsioni contenute nel Regolamento per l’esercizio delle attività commerciali e artigianali nel territorio della Città storica, ai sensi dell’art.25

comma 17; altresì, per le destinazioni “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, a condizione che gli immobili abbiano una destinazione non residenziale, o che le destinazioni “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere” occupino prima dell’accorpamento almeno il 70% della SUL delle unità edilizie nel loro complesso alla data di adozione della presente variante alle NTA;

- c) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per destinazioni residenziali con esclusione delle “abitazioni ad uso ricettivo” di cui all’art.6 c.1 lett.a3) salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.

4. Sono ammesse le destinazioni d’uso di cui all’art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) le destinazioni *Commerciali* sono ammesse con superficie di vendita fino a 1.000 mq, fatte salve più specifiche e ulteriori previsioni contenute nel Regolamento per l’esercizio delle attività commerciali e artigianali nel territorio della Città storica, ai sensi dell’art.25 comma 17;
- 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;
- c) le destinazioni “pubblici esercizi” sono ammesse agli ultimi piani di edifici non residenziali o di attrezzature collettive aventi accesso diretto dal piano terra;
- d) sono escluse le destinazioni “attrezzature collettive” con SUL oltre i 1.000 mq, la destinazione Rurale e i Parcheggi non pertinenziali.

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

1. Sono *Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca* 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. 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, nonché di quanto stabilito all’art.25, commi 4 e 9:

- 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, ma senza aumento di Vft per adeguamento funzionale di edifici o parti di essi;
- c) è ammessa la **Ristrutturazione Edilizia** che prevede 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;

d) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) è ammesso, l'accorpamento di unità immobiliari ricadenti in diverse unità edilizie adiacenti: sempre ai fini residenziali ad esclusione delle "abitazioni ad uso ricettivo"; per le destinazioni commerciali, legittimamente in atto alla data di adozione della presente variante alle NTA, fino a 1.000 mq di superficie di vendita, fatte salve più specifiche e ulteriori previsioni contenute nel Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali e artigianali nel territorio della Città storica, ai sensi dell'art.25 comma 17; altresì, per le destinazioni "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", a condizione che gli immobili abbiano una destinazione non residenziale, o che le destinazioni "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" occupino prima dell'accorpamento almeno il 70% della SUL delle unità edilizie nel loro complesso, alla data di adozione della presente variante alle NTA;
- b) 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 cornicione originario; l'apertura di nuove finestre e logge su pareti cieche e non definite architettonicamente, con l'inserimento del progetto nel contesto di riferimento; la realizzazione di scale interne;
- c) per gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto b), è ammesso il riutilizzo dei sottotetti, con conseguente aumento di SUL, al solo fine di realizzare abitazioni, studi professionali e atelier;
- d) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per destinazioni residenziali con l'esclusione delle "abitazioni ad uso ricettivo" di cui all'art.6 c.1 lett.a3) salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) le destinazioni *Commerciali* sono ammesse con superficie di vendita fino a 1.000 mq, fatte salve più specifiche e ulteriori previsioni contenute nel Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali e artigianali nel territorio della Città storica, ai sensi dell'art.25 comma 17;
- 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;
- c) le destinazioni "pubblici esercizi" sono ammesse agli ultimi piani di edifici non residenziali o di attrezzature collettive aventi accesso diretto dal piano terra;
- d) sono escluse le destinazioni Rurale e i Parcheggi non pertinenziali.

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

1. Sono *Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato* 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. 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, nonché di quanto stabilito all'art.25, commi 4 e 9:

- 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 ivi compreso interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e/o adeguamento funzionale mantenendo sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche;**
- c) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici;**
- d) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia ivi compreso 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 assicurare una migliore configurazione spaziale anche con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti);**
- e) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia per edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, con aumento di SUL e Vft fino al 10% finalizzati ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini;**
- f) 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 una altezza non superiore a quella degli edifici circostanti di carattere storico-artistico e comunque dell'edificio contermini più alto e purché siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.**

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) è ammesso, l'accorpamento di unità immobiliari ricadenti in diverse unità edilizie adiacenti: sempre ai fini residenziali ad esclusione delle “abitazioni ad uso ricettivo”; per le destinazioni commerciali legittimamente in atto alla data di adozione della presente variante alle NTA, fino a 1.000 mq di superficie di vendita; altresì per le destinazioni “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, a condizione che gli immobili abbiano una destinazione non residenziale, o che le destinazioni “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere” occupino prima dell'accorpamento almeno il 70% della SUL delle unità edilizie nel loro complesso, alla data di adozione della presente variante alle NTA;**
- b) per gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto b), e d), 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.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) le destinazioni *Commerciali* sono ammesse con superficie di vendita fino a 1.000 mq;
- 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;
- c) le destinazioni "pubblici esercizi" sono ammesse agli ultimi piani di edifici non residenziali o di attrezzature collettive aventi accesso diretto dal piano terra;
- d) è esclusa la destinazione *Rurale*;
- e) la destinazione *Parcheggi non pertinenziali* è consentita solo nei tessuti esterni all'ex Municipio I, eventuali localizzazioni all'interno dell'ex Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

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

1. Sono *Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme* i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, 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. 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, nonché di quanto stabilito all'art.25, commi 4 e 9:

- 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** ivi compreso interventi di demolizione e ricostruzione anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e/o adeguamento funzionale mantenendo sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche;
- c) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici;
- 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 contermine più alto purché siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche tipologiche dell'edificio preesistente.

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) è ammesso, l'accorpamento di unità immobiliari ricadenti in diverse unità edilizie adiacenti: sempre ai fini residenziali ad esclusione delle "abitazioni ad uso ricettivo"; per le destinazioni commerciali legittimamente in atto alla data di adozione della presente variante alle NTA, fino a 1.000 mq di superficie di vendita, fatte salve più specifiche e ulteriori previsioni contenute nel Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali e artigianali nel territorio della Città storica, ai sensi dell'art.25 comma 17; altresì per le destinazioni "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", a condizione che gli immobili abbiano una destinazione non residenziale, o che le destinazioni "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" occupino prima dell'accorpamento almeno il 70% della SUL delle unità edilizie nel loro complesso, alla data di adozione della presente variante alle NTA;
- c) 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.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) le destinazioni *Commerciali* sono ammesse con superficie di vendita fino a 1.000 mq, fatte salve più specifiche e ulteriori previsioni contenute nel Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali e artigianali nel territorio della Città storica, ai sensi dell'art.25 comma 17;
- 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;
- c) le destinazioni "pubblici esercizi" sono ammesse agli ultimi piani di edifici non residenziali o di attrezzature collettive aventi accesso diretto dal piano terra;
- d) sono escluse le destinazioni Rurale e i Parcheggi non pertinenziali.

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

1. Sono *Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue* 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. 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, nonché di quanto stabilito all'art.25, commi 4 e 9:

- 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 ivi compreso interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e/o adeguamento funzionale con eventuale modifica della sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche;**
- c) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici;**
- d) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia ivi compreso 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 assicurare una migliore configurazione spaziale anche con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti);**
- e) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia per edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, con aumento di SUL e Vft fino al 10% finalizzati ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini.**

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) e d), 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.**

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 all'ex 1° Municipio: eventuali localizzazioni all'interno dell'ex 1° Municipio sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

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

1. Sono *Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme* i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formati 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. 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 nonché di quanto stabilito all'art.25, commi 4 e 9:

- 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** ivi compreso interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e/o adeguamento funzionale con eventuale modifica della sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche;
- c) è ammessa la **demolizione senza ricostruzione** di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici;
- d) è ammessa la **Ristrutturazione Edilizia** ivi compreso 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 assicurare una migliore configurazione spaziale anche con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti);
- e) è ammessa la **Ristrutturazione Edilizia** per edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, con aumento di SUL e Vft fino al 10% finalizzati ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini.

3. Abrogato

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 all'ex 1° Municipio: eventuali localizzazioni all'interno dell' ex 1° Municipio sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

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

1. Sono *Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario* 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. 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, nonché di quanto stabilito all'art.25, commi 4 e 9:

- 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 ivi compreso interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e/o adeguamento funzionale con eventuale modifica della sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche;
- c) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici;
- d) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia ivi compreso 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 assicurare una migliore configurazione spaziale anche con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti);
- e) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con aumento di SUL e di Vft secondo le prescrizioni di cui al co.3 lett. a);
- f) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia per edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, con aumento di SUL e Vft fino al 10% finalizzati ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini.

È, altresì, ammessa la Nuova costruzione finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto e) sono finalizzati alla riqualificazione degli spazi coperti in corrispondenza dell'eventuale *piano-pilotis* e degli spazi aperti di pertinenza e/o di uso condominiale, per i quali devono essere previste soluzioni che garantiscano una maggiore integrazione funzionale e il miglioramento della loro fruibilità, anche attraverso limitati incrementi volumetrici ai piani-terra, l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non residenziali, la conservazione e l'incremento del verde esistente e la creazione di percorsi pedonali e di spazi più ampi e fruibili per la sosta e il gioco dei bambini: a tal fine, è consentita l'edificazione dei *piani-pilotis* fino al 50% della superficie coperta, eccetto che nel Villaggio Olimpico e a Decima.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione della destinazione *Rurale*.

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 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. 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, nonché di quanto stabilito all'art.25, commi 4 e 9:

- 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 ivi compreso interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e/o adeguamento funzionale con eventuale modifica della sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche;**
- c) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici;**
- d) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia ivi compreso 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 assicurare una migliore configurazione spaziale anche con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti);**

3. Per gli interventi di 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.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14; per le destinazioni commerciali sono ammesse le superficie di vendita fino a 1.000 mq. È esclusa la destinazione *Rurale*. La destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni all'ex 1° Municipio: eventuali localizzazioni all'interno dell'ex 1° Municipio sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

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.

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, nonché di quanto stabilito all'art.25, commi 4 e 9:

- 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 che prevede 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;
- c) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici;
- 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, purché siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

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.

Art.35 bis. Nuclei isolati di recente realizzazione

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, nonché di quanto stabilito all'art.25, commi 4 e 9:

- 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.

Art.36. Edifici e complessi speciali. Norme generali

Definizione

1. Si intendono per *Edifici e complessi speciali* 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 *Edifici e complessi speciali* sono individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, e si articolano in:

- CArME-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 dei diversi *Edifici e complessi speciali* così come definiti nelle relative norme.

Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento

4. Le categorie d'intervento di cui l'art.9 sono specificate nei singoli *Edifici e complessi speciali*. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti ove non siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e siano previsti incrementi di SUL o Vft costituiscono interventi di Ristrutturazione Edilizia nei limiti stabiliti dalle specifiche norme del presente capo. Resta fermo che, in conformità a quanto stabilito dalla normativa sovraordinata, per tali interventi riferiti a immobili ubicati nell'area individuata come insediamento urbano storico dal PTPR, non sono ammessi incrementi di Volume fuori terra (Vft).

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, possono essere destinati a servizi complementari allo svolgimento dell'attività fondamentale e pertanto, considerati quali spazi accessori ad essa collegata e/o correlata e sottoposti al contributo straordinario di cui all'art.20, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.

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 *Edifici e complessi speciali* 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 verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli.

Modalità di attuazione

9. Gli interventi ammessi negli *Edifici e complessi speciali*, come definiti dall'art.9, si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia di singoli edifici sono consentiti con modalità diretta;
- b) Gli interventi di demolizione e ricostruzione, se estesi a più edifici, lotti, spazi aperti contigui sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato nel rispetto della norma sovraordinata, a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o ad 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 aumento di SUL superiore al 15%, ovvero 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.

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.

11. Abrogato

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 gli interventi che comportano SUL aggiuntiva.

Destinazioni d'uso

13. Negli *Edifici e complessi speciali* le destinazioni d'uso compatibili sono prioritariamente quelle originarie; sono comunque consentite, salvo le ulteriori prescrizioni contenute nella specifica disciplina degli *Edifici e complessi speciali*, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

- a) *Residenziale*;
- b) *Turistico-ricettivo*, limitatamente alle “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- c) *Produttiva e Direzionale*, con esclusione delle destinazioni “industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini, logistica e data center”;

- d) Commerciale;**
- e) Rurale, limitatamente alle “abitazioni agricole”;**
- f) Parcheggi non pertinenziali.**

14. Agli *Edifici e complessi speciali*, si applica quanto previsto dall’art. 25, commi 15, 16, 17.

Art.37. Centro archeologico monumentale (CArME)

1. Il *Centro archeologico monumentale* 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 impernia 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. 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, 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** che prevede 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.

3. Valgono le seguenti prescrizioni:

- a) gli interventi sui beni archeologici, unitamente a quelli di cui alla lett. b) e c) del presente comma sono promossi e coordinati con le modalità previste 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 e Vft 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).

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) sono escluse le seguenti destinazioni: *Residenziale*; "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio", "attrezzature collettive" con SUL oltre i 1.000 mq; *Turistico-ricettive*; *Rurale*; Parcheggi non pertinenziali;
- 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, chiostri o giardini di edifici pre-unitari.

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 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. 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 che prevede 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.

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 *Capisaldi architettonici ed urbani*, devono prevedere soluzioni progettuali coerenti con la rilevanza architettonica di detti Capisaldi.**

4. Sono ammesse le destinazioni d’uso di cui all’art. 36, comma 13, con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) sono escluse le seguenti destinazioni: *Residenziale*; “medie” e “grandi strutture di vendita”; “artigianato di servizio”, “attrezzature collettive” con SUL oltre i 1.000 mq; *Turistico-ricettive*; *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 Parcheggi non pertinenziali, oltre a quanto previsto dall’art. 7, comma 7, sono ammessi nei piani interrati degli edifici dei Capisaldi 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.**

5. Nei *Capisaldi architettonici e urbani* 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)

1. Sono *Ville storiche* 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. 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.**

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 prescrizioni:

- a) sono escluse le seguenti destinazioni: “abitazioni singole e abitazioni ad uso ricettivo”; “medie” e “grandi strutture di vendita”; “artigianato di servizio”; “attrezzature collettive” con SUL oltre i 1.000 mq; *Turistico-ricettive*; “artigianato produttivo”; *Rurale*; Parcheggi non pertinenziali;
- 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 *Rurale* 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.

5. Le piccole strutture di vendita sono ammesse solo per la commercializzazione di prodotti culturali, editoriali e *merchandising*.

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

1. Sono *Grandi attrezzature e impianti post-unitari* 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. 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 che prevede 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.

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 edilizie, sottospazi aperti pavimentati, anche se ciò comporta modifiche delle aperture al piano terreno, purché non in contrasto con i caratteri tipo-morfologici 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.

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.

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 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. 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.
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

1. Sono *Spazi aperti della Città storica* 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:
 - a) *Giardini configurati*: 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) *Spazi verdi conformati dal costruito*: 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) *Verde di arredo*: si intendono gli spazi aperti definiti, come aiuole spartitraffico, elementi

di arredo di piazze e viali, alberature stradali, ecc.;

- d) *Spazi prevalentemente attrezzati per attività sportive e del tempo libero*: 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) *Verde fluviale a caratterizzazione naturalistica*: 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) *Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale*: 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 *Spazi aperti*, con destinazione a verde pubblico.

4. Rientrano altresì negli *Spazi aperti della Città storica* 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, 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 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 che prevede 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.

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 sono subordinati alla prescrizioni contenute rispettivamente nei precedenti articoli 37, 39, 41.

8. Per gli *Spazi aperti* compresi nei *Capisaldi architettonici ed urbani* 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.

10. Gli elementi di arredo esistenti negli *Spazi aperti della Città storica* 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.

11. Gli interventi di arredo degli *Spazi aperti* 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.

Art.43. Ambiti di valorizzazione della Città storica

1. Gli *Ambiti di valorizzazione della Città storica* riguardano luoghi della Città storica che nel tempo non hanno raggiunto o hanno smarrito i caratteri di identità definiti dall'art. 24, comma 1, o sono caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti non più utilizzati e riconvertibili a nuovi usi o che presentano fenomeni evidenti di degrado fisico e funzionale. Essi costituiscono quindi rilevanti occasioni di riqualificazione a scala locale e urbana, sia attraverso un innalzamento della qualità morfologica, sia attraverso l'inserimento di funzioni strategiche. Per i contesti in cui sono collocati e per il loro valore posizionale, gli *Ambiti di valorizzazione* assumono un ruolo centrale di promozione dello sviluppo delle linee del PRG nella Città storica, attraverso azioni strategiche rivolte, a seconda dei casi:

- alla valorizzazione di edifici e spazi aperti di interesse storico, architettonico e ambientale;
- alla rifunionalizzazione di ambiti urbani secondo mix funzionali complessi che consentano la conservazione dell'uso residenziale prevalente o che prevedano l'introduzione di nuove quote di residenza;
- alla rifunionalizzazione di ambiti urbani per nuove centralità;
- alla ristrutturazione e demolizione, con o senza ricostruzione, di edifici incongrui con

le preesistenze;

- al recupero/realizzazione ex novo di grandi spazi attrezzati a verde per il tempo libero e lo sport con uso pubblico convenzionato;
- al recupero/realizzazione ex novo di parcheggi con uso pubblico convenzionato;
- alla riconfigurazione degli spazi aperti e alla creazione di aree permeabili e piantumate con possibilità di uso pubblico convenzionato;
- al recupero/realizzazione ex novo di spazi a servizio di percorsi ciclopeditoni.

2. Gli *Ambiti di Valorizzazione della Città storica* sono individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un codice alfanumerico e da un perimetro. Essi si differenziano nelle seguenti quattro tipologie, articolate sulla base delle caratteristiche morfologiche e funzionali:

- a) *Ambiti di valorizzazione di tipo A*, costituiti da spazi aperti di valore ambientale caratterizzati dalla presenza di emergenze naturali di forte identità, nei quali operare con progetti in grado di integrarne i margini irrisolti con i tessuti della Città storica, introducendo anche nuove funzioni sostenibili;
- b) *Ambiti di valorizzazione di tipo B*, costituiti da tessuti, edifici e spazi aperti, caratterizzati da incoerenze e squilibri di tipo morfologico e funzionale, nei quali operare con progetti di completamento/trasformazione in grado di conseguire nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale, orientati al consolidamento/rilancio dell'uso residenziale e della complessità funzionale dei contesti;
- c) *Ambiti di valorizzazione di tipo C*, costituiti da aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali, caratterizzati dalla decadenza dell'uso originario o dalla incongruenza tra gli usi attuali e quelli auspicabili e comunque compatibili con le caratteristiche storiche, fisiche e socio-economiche della Città Storica, alla scala locale e a quella urbana, nei quali si opererà con progetti di completamento/trasformazione finalizzati al raggiungimento di nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale e di complessità funzionale, attraverso la localizzazione di funzioni residenziali e non residenziali e di nuovi spazi pubblici;
- d) *Ambito di valorizzazione di tipo D*, relativo all'area di Ostia lido, caratterizzato dall'esigenza di riqualificare il fronte-mare nel rispetto delle regole insediative dell'impianto urbano storico e dei caratteri architettonici emergenti, attraverso una ridefinizione morfologica degli spazi aperti, in grado di garantire una nuova sistemazione dell'arenile ed una maggiore continuità della fruizione pedonale anche attraverso nuovi accessi ad esso, nonché la realizzazione di nuove attrezzature e attività ricettive per il rilancio della funzione turistica, salvaguardando comunque la funzione residenziale esistente.

3. Gli *Ambiti di valorizzazione* della Città storica sono ad intervento indiretto e si attuano mediante Programma integrato, Progetto urbano, Piano di recupero o altro strumento urbanistico esecutivo, estesi all'intero ambito. Ad attuazione diretta sono consentiti gli interventi di MO, MS, RC, RE, come definiti dall'art. 9, senza aumento di SUL e senza cambiamento di destinazione d'uso, se non all'interno della stessa funzione e senza aumento del carico urbanistico, calcolato ai sensi dell'art. 7, comma 1. Nei Tessuti ricadenti negli *Ambiti di valorizzazione* gli interventi devono essere realizzati secondo la specifica disciplina di tessuto.

4. La descrizione e gli obiettivi d'intervento dei singoli *Ambiti di valorizzazione* sono contenuti nell'Appendice 1. "Schede degli ambiti di valorizzazione". I perimetri delle aree a

Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree a *Servizi pubblici di livello urbano*, individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole" all'interno degli Ambiti di valorizzazione, hanno carattere indicativo, da precisare quindi in sede di redazione dello strumento di intervento indiretto, senza riduzione delle superfici.

5. I parametri e le grandezze urbanistiche per l'attuazione indiretta, per ciascuna delle tipologie di cui al precedente comma 2, sono i seguenti:

a) Ambiti di valorizzazione di tipo A (da A1 ad A7)

- *Grandezze urbanistiche:*
 - SUL realizzabile: SUL o SUv dell'edilizia esistente.
- *Mix funzionale:*
 - *Abitative:* Superficie utile minima = 10% SUL
 - *Commerciali, Servizi, Turistico-ricettive:* Superficie utile minima = 70% SUL
 - Quota flessibile: 20% SUL
 - Destinazioni escluse: "grandi strutture di vendita"; "attrezzature collettive" a CU/a; "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali", "sedi e attrezzature universitarie".
- *Categorie d'intervento* ammesse: MO, MS, RC, RE, DR.

b) Ambiti di valorizzazione di tipo B (da B1 a B18)

- *Grandezze urbanistiche:*
 - SUL realizzabile: SUv dell'edilizia esistente, salvo gli Ambiti B2, B3, B11, B12, dotati di Scheda in *Appendice I*, per i quali valgono le indicazioni in essa contenute.
- *Mix funzionale:*
 - *Abitative:* minimo 50% SUL
 - *Commerciali, Servizi, Turistico-ricettive:* minimo 20% SUL
 - *Produttive:* massimo 10% SUL
 - Quota flessibile: 20% SUL
 - Destinazioni escluse: "grandi strutture di vendita"; "attrezzature collettive" a CU/a; "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali", "sedi e attrezzature universitarie"; "commercio all'ingrosso", "depositi e magazzini".
- *Categorie d'intervento* ammesse: MO, MS, RC, RE, DR, RU; NE solo negli Ambiti B2, B3, B11, B12, secondo le indicazioni contenute nelle relative Schede in *Appendice I*.

c) Ambiti di valorizzazione di tipo C (da C1 a C12)

- *Grandezze urbanistiche:*
 - SUL realizzabile: SUL o SUv dell'edilizia esistente.
- *Mix funzionale:*
 - *Abitative:* minimo 20% SUL
 - *Commerciali, Servizi, Turistico-ricettive:* minimo 50% SUL
 - *Produttive:* 10% SUL
 - Quota flessibile: 20% SUL
 - Destinazioni escluse: "commercio all'ingrosso", "depositi e magazzini".
- *Categorie d'intervento* ammesse: MO, MS, RC, RE, DR, RU.

d) Ambiti di valorizzazione di tipo D (D1-Ostia lido)

- *Grandezze urbanistiche:*
 - SUL realizzabile: incremento massimo della SUv dell'edilizia esistente pari al 10%;
- *Mix funzionale*
 - *Abitative:* minimo 30% SUL

- *Commerciali, Servizi, Turistico-ricettive*: minimo 40% SUL
- *Produttive*: massimo 10% SUL
- Quota flessibile: 20% SUL
- Destinazioni escluse: “grandi strutture di vendita”, “commercio all’ingrosso”, “depositi e magazzini”.
- *Categorie d’intervento* ammesse: MO, MS, RC, RE, DR, RU, NE.

6. Il mix funzionale, stabilito per le diverse tipologie di Ambiti, si applica alla SUL aggiuntiva e alla SUL soggetta a cambio di destinazione d’uso, come determinate dallo strumento attuativo. Fatta salva la verifica di sostenibilità urbanistica di cui all’art. 13, comma 11, lett. b), in caso di comparti edificatori individuati dallo strumento attuativo o di progetti unitari di demolizione e ricostruzione di un insieme di edifici contigui, la SUv può essere calcolata applicando l’altezza convenzionale di m. 3,20 non al singolo edificio ma al volume complessivo degli edifici interessati.

7. Negli ambiti di valorizzazione di tipo B e C, gli strumenti di intervento indiretto possono prevedere, secondo gli esiti della valutazione di sostenibilità urbanistica e ambientale, l’applicazione, anche limitata a sub-ambiti, degli incentivi urbanistici di cui all’art. 21, da localizzare *in situ* o, comunque, all’interno degli Ambiti di valorizzazione. In tutti gli Ambiti di valorizzazione, gli stessi strumenti prevedono l’applicazione alla SUL aggiuntiva – detratti gli incentivi urbanistici di cui all’art. 21, ove applicati – del contributo straordinario di cui all’art. 20. Dall’applicazione delle disposizioni di cui all’art. 17, comma 6, e all’art. 13, comma 15, sono esclusi i Tessuti presenti negli Ambiti di valorizzazione, salvo diversa disposizione dello strumento di attuazione indiretta.

8. Gli strumenti attuativi degli *Ambiti di valorizzazione della Città Storica* possono estendersi oltre il perimetro di cui al precedente comma 2, per ricomprendere porzioni di tessuto adiacenti da coinvolgere nel progetto di sistemazione dell’ambito, ferma restando la disciplina stabilita dalle relative norme di componente.

9. Gli *Ambiti di valorizzazione* possono essere articolati in sub-ambiti, autonomi dal punto di vista operativo e gestionale, fermi restando l’unitarietà del progetto ed il rispetto dei parametri e delle grandezze urbanistiche estesi all’intero Ambito.

Capo 3° Città consolidata

Art.44. Norme generali

1. Per *Città consolidata* si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall’attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All’interno della *Città consolidata* gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell’attuale impianto urbanistico;

- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La *Città consolidata* si articola nelle seguenti componenti:

- a) *Tessuti*;
- b) *Verde privato*.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei *Tessuti* e nel *Verde privato*, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli *Ambiti per Programmi integrati*, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della *Città consolidata* ricadano negli *Ambiti di programmazione strategica* di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun *Ambito* nei relativi *elaborati indicativi* I4, I5, I6, I7 e I8.

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.

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 Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Nuova Costruzione, come definiti dall'art.9 e alle condizioni stabilite nelle norme di Tessuto.

È, altresì, ammessa la 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.

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, gli interventi di Nuova costruzione, si attuano con modalità diretta ovvero se estesi a più edifici o se relativi a edifici realizzati prima del 1931, o su lotti contigui; con Permesso di costruire convenzionato;
- 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;
- d) gli interventi di demolizione e ricostruzione che comportino incrementi di SUL e di Vft, ove gli stessi non rispettino o eccedano le prescrizioni poste dalle specifiche norme di Tessuto sono ammessi esclusivamente previa approvazione di apposito strumento di attuazione indiretta, fermo restando quanto previsto e consentito dal comma 7bis del presente articolo.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori prescrizioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art.

6:

- a) *Residenziale*;
- b) *Turistico-ricettive*, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- c) *Produttiva e Direzionale* con esclusione della destinazione “industria, commercio all'ingrosso”;
- d) *Commerciale* con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- e) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a nonché cambi di destinazioni d'uso verso CU/a sono attuati in modalità indiretta previa verifica di sostenibilità urbanistica e soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. I cambi di destinazione verso “abitazioni singole/ad uso ricettivo” sono assoggettati al contributo straordinario di cui all'art.20 come disciplinato da apposito regolamento, sono attuati con modalità diretta e devono essere previsti all'interno di interventi di categoria Ristrutturazione Edilizia.

Nel caso di cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole e abitazioni ad uso ricettivo” con SUL pari oppure superiore a 8.000 mq il 10% della SUL deve essere riservata a Edilizia Residenziale Sociale disciplinata da apposita convenzione di cui all'art.6 bis e non soggetta al contributo straordinario di cui all'art.20. Sono sempre consentite ai piani terra degli edifici, in quanto equiparati ad interventi di rigenerazione urbana, ai sensi dell'art.17, comma 4bis del D.P.R. 380/2001, le aperture e i cambi di destinazioni d'uso di “piccole strutture di vendita” fino ai 250 mq di SUL; di “artigianato di servizio”, degli “studi d'artista”, delle attrezzature collettive: *centri e sale polivalenti, palestre* fino a 500 mq di SUL. Sono, pertanto, oggetto di riduzione o esonero dall'obbligo del contributo di costruzione, se dovuti, a condizione che il vincolo di destinazione funzionale sia individuato in specifico atto d'obbligo.

7. Abrogato

7bis. Sugli edifici esistenti ricadenti all'interno delle componenti di cui al comma 3 dell'art.44, che perseguono le finalità di rigenerazione urbana, sono consentiti gli interventi di cui all'art.21 comma 5, lett. a), nel rispetto della norma sovraordinata e assoggettati al contributo straordinario di cui all'art.20.

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.

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, è ammesso il completamento con la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

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.

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.

3. Oltre agli interventi di **Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo** e sono ammessi gli interventi di **Ristrutturazione edilizia** anche con demolizione e ricostruzione alle seguenti condizioni specifiche, nonché quanto stabilito all'articolo 45, comma 4:

- a) è ammessa la **Ristrutturazione edilizia** ivi compreso la demolizione e ricostruzione con un incremento massimo di SUL del 10% e del Vft, per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti nei limiti di quanto stabilito dalla normativa sovraordinata;
- b) 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;
- c) 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;
- d) è consentita la **Ristrutturazione edilizia** per 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.

Sono, altresì, consentiti interventi di cui al comma 7bis dell'art.45.

4. Abrogato

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Residenziale*;
- b) *Turistico-ricettiva*, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- c) *Produttivo e Direzionale* con esclusione delle destinazioni "industria, commercio all'ingrosso, logistica e data center";
- d) *Commerciale* con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- e) *Parcheggi non pertinenziali*.

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

1. Sono *Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa* 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 viaria 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.

3. Oltre agli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo e la Ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione sono ammessi alle seguenti condizioni specifiche, nonché quanto stabilito all’articolo 45, comma 4:

- a) per gli interventi di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft) anche modificando l’altezza dell’edificio preesistente per un migliore allineamento degli edifici circostanti;
- b) la Ristrutturazione edilizia che prevede interventi di 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) la Ristrutturazione edilizia, se finalizzata a una migliore configurazione dell’edificio rispetto al contesto, è consentita con un incremento massimo di SUL del 10% 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.

Sono, altresì, consentiti interventi di cui al comma 7bis dell’art.45.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) *Residenziale*;

- b) *Turistico-ricettive*, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- c) *Produttiva e Direzionale*, con esclusione delle destinazioni a “industria, commercio all’ingrosso, logistica e data center”;
- d) *Commerciale*, con esclusione delle destinazioni a CU/a salvo che non siano introdotte negli edifici a tipologia speciale
- e) *Parcheggi non pertinenziali*.

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

1. Sono *Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera* 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.

3. Oltre agli interventi di **Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione** sono ammessi alle seguenti condizioni specifiche, nonché quanto stabilito all’articolo 45, comma 4:

- a) per gli interventi di **Ristrutturazione Edilizia** ivi compreso demolizione e ricostruzione e ampliamenti 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; l’altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all’altezza massima 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) gli interventi di **Ristrutturazione Edilizia** sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici delle 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 **Ristrutturazione Edilizia**, 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.

E’, altresì ammessa la Nuova costruzione, 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, limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, Edilizia residenziale sociale disciplinata da apposita convenzione di cui all’art.6 bis; 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.

Sono, altresì, consentiti interventi di cui al comma 7bis dell’art.45.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Residenziale*;
- b) *Turistico-ricettive*, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- c) *Produttivo e Direzionale* con esclusione delle destinazioni “industria”, commercio all'ingrosso;
- d) *Commerciale* con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- e) *Parcheggi non pertinenziali*.

Art.49. Verde privato

1. Il *Verde privato* 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 **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 con demolizione e ricostruzione relativamente a singoli edifici non vincolati ai sensi del D.Lgs 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, nonché quanto stabilito all'articolo 45, comma 4 e 7 bis.

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 *Verde privato* sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: *Residenziale; Produttivo 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/m. Sono vietati i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole e abitazioni ad uso ricettivo”.

5. Ai fini del frazionamento, si applica quanto previsto dall'art. 45, comma 8.

Art.50. Ambiti per i Programmi integrati

1. Gli *Ambiti per i Programmi integrati* sono le parti della Città consolidata, ricadenti all'interno dei tessuti T1, T2 e T3, che presentano caratteri di degrado e disorganicità nell'impianto planimetrico e/o nel profilo altimetrico e di eterogeneità dei caratteri tipologici e formali degli edifici; possono riguardare altresì parti del tessuto T3 destinate, in prevalenza, a insediamenti di edilizia residenziale pubblica, realizzati mediante Piani di zona, e per i quali, per motivate ragioni di accentuato degrado fisico e funzionale da valutare in sede di formazione dei Programmi integrati, si può procedere anche in deroga alla Carta per la qualità. Gli Ambiti sono individuati nell'elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro e da un codice alfanumerico.

2. In tali Ambiti, gli interventi si attuano o con modalità diretta, secondo la specifica disciplina dei Tessuti in cui ricadono, ovvero attraverso la promozione di *Programmi integrati*, di cui all'art. 14, volti a facilitare interventi organici di riqualificazione estesi all'intero ambito o a parti di esso.

3. In particolare, i Programmi integrati dovranno perseguire i seguenti obiettivi specifici:

- a) rendere più ordinato e completo l'impianto insediativo dei tessuti;
- b) migliorare la qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici;
- c) rendere più omogenei i caratteri planovolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento, tra diversi lotti, delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse, con particolare riguardo al Tessuto T2.

4. Per tali finalità, i Programmi integrati potranno prevedere misure e incentivi di carattere urbanistico (diritti di edificazione aggiuntivi a quelli previsti dalle specifiche norme di tessuto), fiscale e finanziario (riduzione oneri concessori, nel rispetto della normativa regionale; esenzione ICI, contributi finanziari agli interventi privati, finanziamenti per acquisizioni aree e realizzazione opere pubbliche).

5. Quali incentivi di carattere urbanistico, il Programma integrato, in aggiunta e anche in deroga a quanto consentito dalle norme di tessuto, ma comunque in coerenza con gli obiettivi assunti e con le condizioni generali stabilite all'art. 45, comma 3, può prevedere:

- a) interventi di categoria RE2, RE3, DR, mediante l'applicazione degli incentivi urbanistici di cui all'art. 21;
- b) interventi di categoria DR, con priorità per i tessuti T2, volti al diradamento edilizio, tramite la demolizione senza o con parziale ricostruzione degli edifici esistenti, e alla realizzazione di spazi e servizi pubblici, mediante l'applicazione degli incentivi urbanistici di cui all'art. 21 e il reimpiego del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- c) interventi di categoria AMP e NE, con priorità per i Tessuti T1 e T3 più disomogenei, con aumento della SUL e del Vft, fino all'indice fondiario medio esistente dell'isolato, secondo le regole compositive del tessuto e gli allineamenti prevalenti del contesto di riferimento, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini; si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20; la SUL degli interventi di categoria NE non ammessi dalle norme di Tessuto, fatta salva una quota pari al 20% che resta a disposizione dei proprietari, è destinata al trasferimento di SUL edificata o edificabile da altro sito, ivi compresi gli incentivi di cui all'art. 21, ovvero è soggetta al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- d) interventi misti, secondo la combinazione delle modalità di cui alle lett. b) e c), con cui realizzare trasferimenti e accorpamenti di edificazioni esistenti, al fine di aumentare l'omogeneità dei tessuti e la dotazione di spazi pubblici;
- e) interventi di categoria AMP, con un incremento *una tantum* della SUL fino al 20% o fino all'indice di 0,6 mq/mq, finalizzati ad una migliore dotazione di spazi e servizi accessori di strutture destinate a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- f) interventi di sistemazione delle aree libere nei Tessuti, secondo le modalità di cui all'art. 45, comma 9, ovvero l'acquisizione pubblica delle stesse, mediante la cessione compensativa di cui all'art. 22;
- g) interventi di acquisizione e trasformazione pubblica delle aree a *Verde e servizi pubblici di*

livello locale, interne o prossime agli Ambiti perimetrati, mediante la cessione compensativa, di cui all'art. 22.

6. Il Comune, anche sulla base di studi e proposte preliminari promosse da soggetti a diverso titolo rappresentativi (enti, istituzioni, associazioni; proprietari titolari della maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili), ha facoltà di ampliare gli Ambiti di cui al comma 1, o anche di individuare ulteriori Ambiti, sempre all'interno della Città consolidata, cui applicare la disciplina del presente articolo, senza che ciò costituisca variante al PRG; per i nuovi Ambiti è esclusa la possibilità di deroga alla "Carta per la qualità" prevista al comma 1. Tale individuazione avviene tramite adozione degli atti d'indirizzo di cui all'art. 13, comma 3, per i quali è richiesto il parere vincolante dei Municipi direttamente interessati.

7. Negli *Ambiti per i programmi integrati* è possibile intervenire tramite Piano di recupero, di iniziativa privata, esteso ad almeno un intero isolato; il Piano di recupero deve prevedere, mediante interventi di categoria DR ed RU, i trasferimenti e gli accorpamenti, all'interno dell'Ambito, di edificazioni esistenti, necessari per aumentare la dotazione di spazi pubblici, per rendere più omogenea e ordinata la configurazione planovolumetrica degli isolati, per completare o migliorare l'impianto urbano. Oltre a tali interventi, sono consentiti, all'interno del Piano di recupero, gli interventi ammessi nelle specifiche norme di tessuto. Per le parti di edifici demolite e trasferite è ammesso un aumento della SUL e del Volume (Vc) non superiore al 20%; l'incremento di volume è aumentato al 30% se necessario a rendere più omogenei i fronti degli isolati. L'altezza degli edifici interessati dalla riedificazione dei volumi trasferiti non deve superare l'altezza media degli edifici circostanti.

Capo 4° Città da ristrutturare

Art.51. Norme generali

1. Per *Città da ristrutturare* si intende 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.

2. Nella *Città da ristrutturare* gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della *Città da ristrutturare* sono:

- a) Tessuti, compresi negli *Ambiti per Programmi integrati*;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000.

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 viarie.

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 **Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Nuova costruzione**, come definiti dall'art. 9.

4. Per gli interventi di **Ristrutturazione edilizia e Nuova costruzione** valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) gli aumenti di SUL, salvo quanto previsto dal comma 11 bis, 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.

5. Ai *Tessuti prevalentemente residenziali* è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,4 mq/mq, di cui la quota eccedente lo 0,3 mq/mq è soggetta a contributo straordinario ai sensi dell'art.20. Ai proventi del contributo straordinario di cui ai commi 4 e 5 si applica quanto previsto al comma 4 dell'art.20.

5bis. Abrogato

5ter. Nei Tessuti prevalentemente residenziali l'intervento di categoria NC è assentibile con modalità diretta nei lotti uguali o inferiori a 2.500 mq. Qualora l'intervento riguardi aree superiori a 2.500 mq, uguali e inferiori a 25.000 mq, è prescritto il ricorso al Permesso di Costruire convenzionato. Per le aree di superficie superiore ai 25.000 mq è prescritto il ricorso al Programma integrato.

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.

7. Nei Tessuti prevalentemente residenziali sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) **Residenziale;**
- b) **Turistico-ricettive;**
- c) **Produttivo e Direzionale a CU/b; a CU/m; con esclusione delle destinazioni "industria, commercio all'ingrosso, logistica e data center";**
- d) **Commerciale a CU/b e Cu/m;**
- e) **Parcheggi non pertinenziali.**

Sono sempre consentite ai piani terra degli edifici, in quanto equiparati ad interventi di rigenerazione urbana, ai sensi dell'art. 17, comma 4bis del D.P.R. 380/2001, le aperture e i cambi di destinazioni d'uso di "piccole strutture di vendita" fino ai 250 mq di SUL; di "artigianato di servizio", degli "studi d'artista", delle attrezzature collettive: *centri e sale polivalenti, palestre* fino ai 500 mq di SUL. Sono, pertanto, oggetto di riduzione o esonero dall'obbligo del contributo di costruzione, se dovuti, a condizione che il vincolo di destinazione funzionale sia individuato in specifico atto d'obbligo.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,4 mq/mq, di cui la quota eccedente lo 0,3 mq/mq è soggetto a contributo straordinario ai sensi dell'art.20. Ai proventi del contributo straordinario di cui ai commi 4 e 5 si applica quanto previsto al comma 4 dell'art.20.

8bis. Abrogato

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.

10. Nei Tessuti prevalentemente per attività, l'intervento di categoria NC è assentibile con modalità diretta nei lotti uguali o inferiori a 5.000 mq. Qualora l'intervento riguardi aree superiori a 5.000 mq, uguali e inferiori a 30.000 mq, è prescritto il ricorso al Permesso di Costruire convenzionato. Per le aree di superficie superiore a 30.000 mq è prescritto il ricorso al Programma integrato.

11. Nei Tessuti prevalentemente per attività sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- 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*;
- c) *Produttivo 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;
- f) *Parcheggi non pertinenti*.

11bis. In assenza del Programma preliminare, di cui all'art.53, l'ufficio procedente sollecita il Municipio alla sua predisposizione entro 90 giorni; trascorso tale periodo, al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente sono consentiti con modalità diretta ovvero diretta convenzionata gli interventi di cui all'art.21 comma 5 lett. a) e soggetti a contributo straordinario di cui all'art.20. Per tali interventi è, altresì, consentito cumulare l'incentivo previsto dall'art. 21, comma 5.

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.

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, e di quanto previsto ai successivi commi 4 e 5.

4. I Programmi integrati sono promossi dal Municipio territorialmente competente con apposita Risoluzione di Consiglio Municipale. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, l'Assemblea capitolina o la Giunta capitolina, 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.

4.bis. Abrogato

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato e comunque previa autorizzazione dei Municipi territorialmente competenti, nel rispetto dei contenuti di quanto stabilito all'art.14 comma 4, i Programmi

integrati possono essere promossi dai soggetti privati singoli o associati: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero Ambito di Programma integrato, corredata dalla 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 per l'approvazione da parte della Giunta Capitolina. Ad esito della sua approvazione si procede sia alla pubblicazione, sia al rilascio del Permesso di costruire convenzionato della proposta/e d'intervento dei soggetti privati, se ritenuta/e di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, indipendentemente dalle procedure relative all'iter del Programma definitivo di cui all'art.14 comma 4.

6. Abrogato

7. Abrogato

8. Abrogato

9. Abrogato

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.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale:

- alle aree comprese nei perimetri di cui al comma 2, interessate dalla componente Tessuti, è attribuito un indice di edificabilità pari 0,6 mq/mq, di cui 0,075 mq/mq soggetto al contributo straordinario ai sensi dell'art.20, e 0,075 mq/mq a disposizione dell'Amministrazione Capitolina ai sensi dell'art.18;

- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di Ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, sono consentite maggiorazioni alla SUL esistente legittima e/o legittimata in misura non superiore al 20% ovvero fino all'indice previsto dal Programma e soggetta a contributo straordinario ai sensi dell'art.20. Gli Ambiti per i Programmi integrati attuati con la procedura prevista dall'art.14 costituiscono Ambiti di rigenerazione urbana in cui promuovere interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art.21 c.8bis.

12. Abrogato

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, 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. Abrogato

15. **Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti e fatte salve previsioni più restrittive ad esito della verifica di sostenibilità del Programma preliminare:**

- 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), c2) e c3);**
- 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.**

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. **Il Programma integrato può apportare modifiche alle prescrizioni del PRG, ferma restando la vigente disciplina urbanistica in materia di variante.**

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.**

Art.54. Ambiti per i Programmi di recupero urbano

1. **Nell'elaborato 3.“Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, sono individuati i perimetri dei Programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 della legge n. 493/1993, come approvati mediante Accordi di programma con la Regione Lazio. All'interno di tali perimetri sono distinti:**

- a) **gli interventi privati, comprensivi dei relativi standard urbanistici e opere di urbanizzazione;**
- b) **gli interventi pubblici destinati a verde e servizi pubblici;**
- c) **gli interventi pubblici di viabilità.**

2. **Agli interventi di cui al comma 1, si applica la disciplina di attuazione definita dai Programmi di recupero urbano e dalle convenzioni stipulate con i soggetti attuatori privati.**

3. **In caso di decadenza degli interventi privati per inadempimento o recesso dei soggetti attuatori prima della stipula della convenzione, gli stessi interventi possono essere ripresentati, conservando l'assetto e i parametri urbanistici e funzionali complessivi, sotto forma di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, con le seguenti variazioni degli**

oneri e dei diritti dei soggetti attuatori:

- a) ai soggetti attuatori spetta una quota della edificabilità di progetto corrispondente alle destinazioni urbanistiche pre-vigenti all'adozione dei Programmi di recupero urbano: la restante quota di edificabilità è ceduta al Comune, ai sensi dell'art. 61, comma 1;
- b) per le pre-vigenti destinazioni urbanistiche private, ai soggetti attuatori spetta la SUv corrispondente; in caso di destinazioni a zona agricola o verde pubblico, spetta l'indice 0,06 mq/mq; in caso di servizi pubblici spetta l'indice di 0,15 mq/mq; in caso di destinazioni produttive, spetta l'indice di 0,22 mq/mq;
- c) il contributo straordinario è ricalcolato, limitatamente alla quota di SUL privata, con le stesse modalità stabilite nel bando di confronto concorrenziale, ma sulla base degli oneri di urbanizzazione vigenti al momento della nuova presentazione della proposta;
- d) le opere di urbanizzazione a carico dei soggetti attuatori, saranno determinate, in sede di convenzione, sulla base dei nuovi oneri ordinari e straordinari, calcolati ai sensi della lett. c).

4. In caso di decadenza per ragioni di non sostenibilità urbanistica e ambientale, stabilite in sede di Accordo di programma o di provvedimenti delle Amministrazioni competenti, le aree interessate, se non diversamente specificato negli stessi provvedimenti, assumono la destinazione di cui all'art.85.

5. Dopo la decadenza delle proposte private d'intervento, il Comune ha facoltà di intervenire direttamente sulle aree di cui al comma 1, lett. b) e c), secondo la corrispondente disciplina di PRG.

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

1. I *Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare* sono individuati con perimetri nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000.

2. **Per il conseguimento degli obiettivi di cui all'art. 51, comma 2, e al fine di un razionale inserimento nel contesto urbano, i nuclei di cui al comma 1 sono sottoposti a *Piano di recupero urbanistico* di iniziativa pubblica e/o privata, esteso all'intero perimetro di cui al comma 1, secondo le modalità e i contenuti di cui all'art. 13, come specificati dai commi successivi. Possono, inoltre, essere proposti Ambiti di rigenerazione, di cui ai sensi dell'art.21 c.8bis, che interessino anche solo parti della componente; per le aree di nuova edificazione interne a tali Ambiti l'indice di edificabilità previa verifica di sostenibilità urbanistica non può essere superiore a 0,156 mq/mq. La parte eccedente l'indice di 0,125 mq/mq è soggetta al contributo straordinario di cui all'art.20.**

3. Per sollecitare e disciplinare la formazione dei Piani di recupero urbanistico, il Comune procede mediante bando o avviso pubblico che specifica:

- a) la procedura complessiva, anche in più fasi, di formazione e approvazione dei Piani, in coerenza con la normativa regionale in materia;
- b) i contenuti e le modalità di redazione dei Piani, che dovranno comunque individuare: le aree edificate soggette a completamento o conservazione; le aree libere edificabili; le aree a servizi pubblici o soggette a vincolo di non edificazione; la viabilità, comprensiva dei parcheggi pubblici, interna ed esterna al nucleo; gli interventi e le aree di riqualificazione

ambientale;

- c) le modalità di definizione degli indici di edificabilità complessiva dei nuclei, anche tenendo conto della dimensione dei lotti e della densità del frazionamento, nonché le possibili destinazioni d'uso: in ogni caso, per le aree non edificate, l'indice di edificabilità non può essere superiore a 0,125 mq/mq;
- d) la possibilità di riservare al Comune, per finalità di interesse pubblico o generale, una edificabilità aggiuntiva non superiore al 60% dell'edificabilità di cui alla lett. c), nonché l'obbligo per i proprietari di mettere a disposizione del Comune le aree edificabili corrispondenti;
- e) la possibilità di reperire gli standard urbanistici in aree esterne ai nuclei destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, di cui all'art. 85, esclusivamente per la quota parte non reperibile all'interno dei perimetri;
- f) i criteri di valutazione, i termini e le modalità di presentazione delle proposte di Piano.

4. Ai *Piani di recupero urbanistico* si applicano gli oneri e le obbligazioni previste dall'art. 13, commi 12 e 13. Al finanziamento delle opere di urbanizzazione concorre il Comune in misura corrispondente agli oneri acquisiti per le concessioni edilizie (o permessi di costruire) rilasciate in sanatoria.

5. Ai fini dell'adozione e approvazione dei Piani di recupero urbanistico, è facoltà del Comune procedere secondo le diverse modalità consentite dalla LR n. 28/1980 e successive modificazioni e integrazioni.

6. Nei nuclei di cui al comma 1, mediante Piano di recupero urbanistico, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Residenziale*;
- b) *Commerciali* a CU/b e CU/m;
- c) *Produttivo e Direzionale*;
- d) *Turistico-ricettive*;
- e) *Parcheggi non pertinenti*.

7. In assenza di Piano di recupero urbanistico, all'interno dei perimetri di cui al comma 1 sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, come definiti dall'art. 9, con divieto di introdurre destinazioni a CU/a. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art.21 comma 5 lett. a) e soggetti a contributo straordinario di cui all'art.20. Per i medesimi interventi è consentito il cumulo con gli incentivi dell'art.21, comma 5. È inoltre consentita, previo parere degli uffici competenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che si rendessero necessarie per il risanamento igienico-sanitario o per la sicurezza dell'abitato.

Sono altresì consentiti gli interventi volti alla sistemazione, valorizzazione e fruizione di resti archeologici e/o monumentali, ai sensi dell'art. 16, commi 4, 5 e 6, e gli interventi di categoria ambientale di cui all'art. 10.

Capo 5° Città della trasformazione

Art.56. Definizioni, obiettivi e componenti

1. Per *Città della trasformazione* si intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani.

2. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la “sostenibilità” delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli *standard* urbanistici, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni compensativi già assunti dall’Amministrazione comunale, ai sensi dell’art. 19, e a facilitare l’attuazione perequativa.

3. La *Città della trasformazione* si articola nelle seguenti componenti:

- a) *Ambiti di trasformazione ordinaria*;
- b) *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*;
- c) *Ambiti per i Programmi integrati*.

Tali componenti sono individuate nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000. La zonizzazione interna a tali componenti ha valore indicativo e di indirizzo per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici esecutivi.

Art.57. Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali

1. Gli *Ambiti di trasformazione ordinaria* riguardano aree libere già edificabili secondo il PRG del 1962, cui il presente Piano conferma il carattere di edificabilità, destinandole o a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o a funzioni integrate. Sono, quindi, ammessi gli interventi di categoria NIU, come definiti dall’art. 9, comma 8.

2. Gli *Ambiti di trasformazione ordinaria* sono soggetti a strumento esecutivo di iniziativa privata, che utilizza le modalità di formazione e attuazione di cui all’art. 13, ovvero di iniziativa pubblica, nel caso di Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962. Per gli ATO d’iniziativa privata con ST inferiore a 5 Ha e con SUL inferiore a 5.000 mq, lo strumento urbanistico esecutivo può essere sostituito da un progetto unitario, corredato dal parere favorevole del Municipio e da atto d’obbligo relativo agli impegni del soggetto attuatore in ordine agli oneri e alle obbligazioni stabilite dall’art. 13, commi 12 e 13.

3. Negli ambiti di trasformazione viene sempre garantita la compresenza, definita come *mix funzionale*, di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole e produttive), regolate da percentuali minime inderogabili per ciascuna tipologia di Ambito; la quota percentuale eccedente quelle minime garantite, definita *quota flessibile*, è assegnata in sede di strumento esecutivo ad una o più delle funzioni previste. Eventuali funzioni incompatibili con le varie tipologie di Ambito sono esplicitamente escluse.

4. La superficie degli *Ambiti di trasformazione*, al netto delle aree per la pubblica viabilità, verrà così ripartita:

- un’area nella quale va concentrata l’edificazione, definita come *Area di concentrazione*

edilizia (ACE): oltre alla Superficie fondiaria SF comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso;

- un'area destinata a *Verde privato con valenza ecologica (VE)*, attrezzata a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione;
- un'area destinata a *Verde e servizi pubblici (VS)*, da cedere interamente al Comune; oltre alla quota di *standard* fissata dalla normativa di PRG, può comprendere anche suoli per altre attrezzature pubbliche.

5. Negli articoli 58 e 59, viene specificata, per ogni tipologia di Ambito di trasformazione, la quantità percentuale rispetto alla superficie territoriale ST della ripartizione funzionale. Analogamente viene specificata la possibilità di integrare le zone *ACE* e *VE*.

6. Negli stessi articoli viene altresì specificata, per ogni ambito, la Superficie utile lorda (SUL), massima ammissibile. La SUL indicata è comprensiva dell'edificabilità relativa alle fasce di rispetto delle acque pubbliche eventualmente presenti nell'Ambito, valutata applicando il disposto di cui all'art. 7, comma 10, della LR n. 24/1998. La SUL predetta riguarda esclusivamente gli interventi di nuova edificazione da realizzare sulle aree non edificate, come risultanti dalla base cartografica del PRG; non si applica pertanto ai lotti già edificati, come risultanti dalla stessa base cartografica.

7. Gli edifici esistenti interni agli Ambiti di trasformazione possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi, unitamente all'area di effettiva pertinenza. In assenza di detti strumenti, sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, con le destinazioni d'uso a CU/b e CU/m, consentite ai sensi degli articoli 58 e 59. Altresì, sugli edifici esistenti stralciati sono consentiti gli interventi di cui all'art.21 comma 5 lett.a) e soggetti a contributo straordinario di cui all'art.20.

8. Se compresi all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi e al fine di favorire una più organica progettazione, agli edifici esistenti può essere attribuita una edificabilità aggiuntiva fino all'indice di edificabilità derivante dal rapporto tra SUL e aree libere di cui al comma 6; in alternativa, sono applicabili gli incentivi urbanistici di cui all'art.21.

9. La viabilità di accesso agli insediamenti, che, ove sia privata, è da assoggettare eventualmente a servitù di uso pubblico, le piazze e i parcheggi privati, oltre che all'interno della *ACE* potranno essere localizzati all'interno della zona *VE*, occupandone al massimo il 15% della superficie.

10. Gli Ambiti di trasformazione ordinaria si distinguono in: *Ambiti prevalentemente residenziali* e *Ambiti integrati*.

Art.58. Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali

1. I parametri e gli indici per gli *Ambiti prevalentemente residenziali* sono i seguenti:

- *Ripartizione della superficie dell'Ambito* (al netto della pubblica viabilità):
 - $ACE + VE \leq 70\% ST$

- VS $\geq$ 30% ST
- *Grandezze urbanistico - ecologiche:*
- IP (ACE + VE) > 30%
- IP (VS) > 90%
- DA (ST) = 40 alberi/Ha; DAR (ST) = 60 arbusti/Ha
- *Mix funzionale:*
 - *Abitative:* minimo 40% SUL
 - *Commerciali, Servizi, Produttive:* minimo 10% SUL
 - Quota flessibile = 50% SUL
 - Funzioni escluse: *Commerciali* a CU/a; *Servizi* a CU/a; *Produttive*, fatti salvi “artigianato produttivo” e “depositi e magazzini”; *Agricole*.

2. Le quantità realizzabili di Superficie utile lorda (SUL) in ciascun *Ambito prevalentemente residenziale*, sono le seguenti:

Tab.1.1. ATO prevalentemente residenziali SUL<10.000 mq

ATO prevalentemente residenziali SUL<10.000 mq			
Municipi o	n.	Denominazione	SUL (mq)
XV	21	Via della Pisana	4.055
XV	22	Corviale	1.513

Tab.1.2. ATO prevalentemente residenziali SUL>10.000 mq

ATO prevalentemente residenziali SUL>10.000 mq			
Municipi o	n.	Denominazione	SUL (mq)
XII	10	Selcetta	17.526
XIII	14	Malafede 2	0
XIII	17	Ponte Fusano	17.793
XIII	20	Via di Dragoncello	13.338
XVIII	26	Quarto Santa Lucia	12.031
XII	62	Vitinia	46.875
XIX	75	Tenuta Massara A - B	31.250

Tab.1.3. ATO prevalentemente residenziali, PdZ ex L. n. 167/62

ATO prevalentemente residenziali PdZ ex L. 167/62			
Municipi o	n.	Denominazione	SUL (mq)
XV	74	Tenuta Pisciareello	20.441
VIII	82	Graniti	9.100

Art.59. Ambiti di trasformazione integrati

1. I parametri e gli indici per gli *Ambiti integrati* sono i seguenti:

- *Ripartizione della superficie dell'Ambito* (al netto della pubblica viabilità):
 - ACE $\leq$ 40% ST
 - VE $\geq$ 20% ST
 - VS = 40% ST
- *Grandezze urbanistico - ecologiche:*

- IP (ACE) > 20 % ACE
- IP (VE) > 90% VE
- IP (VS) > 90% VS
- DA (ST) = 30 alberi/Ha; DAR (ST) = 40 arbusti/Ha
- *Mix funzionale:*
 - *Abitative:* minimo 30% SUL
 - *Commerciali, Servizi, Turistico-ricettive, Produttive:* minimo 30% SUL
 - Quota flessibile = 40% SUL
 - Funzioni escluse: *Commerciali* a CU/a; *Servizi* a CU/a; *Turistico-ricettive* a CU/m; *Produttive*, fatti salvi “artigianato produttivo” e “depositi e magazzini”; *Agricole*.

2. Le quantità realizzabili di Superficie utile lorda (SUL) in ciascun *Ambito integrato*, sono le seguenti:

Tab. 2.1. ATO integrati SUL<10.000 mq

ATO integrati SUL<10.000 mq			
Municipi o	n.	Denominazione	SUL (mq)
XIII	9	Riserva Verde A	3.019
V	37	Tor Cervara	5.625
XVIII	38	Quartaccio	4.964

Tab. 2.2. ATO integrati SUL>10.000 mq

ATO integrati SUL>10.000 mq			
Municipi o	n.	Denominazione	SUL (mq)
XIII	12	Borgo Pescatori	24.375
XV	13	Villa Agnese	12.966
XVI	14	Casal Lumbroso	57.972
XVIII	16	Via Aurelia Km. 7 (Val Cannuta)	52.356
XII	39	Cecchignola	26.963
XIII	40	Infernetto sud	21.426
XII	41	Tor Pagnotta Ovest sub 1	150.938
XVI	78	Tenuta Pisana	21.875

Art.60. Ambiti per i Programmi integrati

1. Gli ambiti per i Programmi integrati della Città della trasformazione sono individuati nell'elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000; sono costituiti da aree libere, salvo limitate edificazioni prive dei requisiti di tessuto, generalmente non edificabili ai sensi del PRG pre-vigente; sono finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno di insediamenti residenziali o produttivi, al conseguimento degli obiettivi di compensazione, di cui all'art. 19, e all'attivazione del concorso privato nel finanziamento di opere e servizi pubblici, ai sensi dell'art. 20. Sono ammessi interventi di categoria NIU, come definiti dall'art. 9, comma 8.

2. Ai fini della promozione e definizione dei Programmi integrati, si applica quanto previsto dall'art. 53, commi 3 e 4.

3. A tutti gli Ambiti è attribuito un indice di edificabilità territoriale ET pari a 0,3 mq/mq, per una quota parte, pari a 0,06 mq/mq, a disposizione dei proprietari, e per la restante parte messa a disposizione del Comune, ai sensi dell'art. 18, che la utilizza per finalità pubbliche e d'interesse generale, con priorità per le compensazioni di cui all'art. 19. Per le zone ex G3 o G4 del PRG pre-vigente, la quota di edificabilità privata è pari a 0,1 mq/mq.

4. La quota di edificabilità privata di cui al comma 3, può essere raddoppiata, a condizione che alla SUL aggiuntiva si applichi il contributo straordinario di cui all'art. 20.

5. In relazione alla classificazione prevalentemente residenziale o prevalentemente per attività, agli Ambiti del presente articolo si applicano:

- a) le grandezze urbanistico-ecologiche stabilite per gli ATO;
- b) le destinazioni d'uso consentite nei Programmi integrati della Città da ristrutturare.

6. Con modalità diretta, sono ammessi gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, e le destinazioni d'uso consentite nei Tessuti della Città da ristrutturare, sempre distinguendo tra i tessuti prevalentemente residenziali e prevalentemente per attività. Altresì, sugli edifici esistenti stralciati sono consentiti gli interventi di cui all'art.21 comma 5 lett.a) e soggetti a contributo straordinario di cui all'art.20.

Art.61. Edificabilità a disposizione del Comune

1. Negli *Ambiti di trasformazione ordinaria* non interessati dai Piani di zona di cui all'art. 58, tab. 1.3, una quota pari al 20% della SUL complessiva attribuita ad ogni ambito dovrà essere riservata al Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, che la utilizzerà prioritariamente per interventi di edilizia residenziale pubblica e per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19. Almeno il 15% della SUL a disposizione della proprietà dovrà essere destinata alla locazione semplice o alla locazione con proprietà differita di almeno 8 anni.

2. Negli *Ambiti prevalentemente residenziali*, di cui all'art. 58, diversi dai Piani di zona di cui alla tab. 1.3, in alternativa a quanto previsto dal comma 1, primo periodo, la SUL massima ammissibile può essere raddoppiata, in sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, a condizione che l'80% della SUL aggiuntiva sia riservata all'Amministrazione comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18: alla proprietà è attribuito, di conseguenza, il 120% della SUL originariamente ammissibile.

3. Negli *Ambiti integrati* di cui all'art. 59, sempre in alternativa a quanto previsto dal comma 1, primo periodo, la SUL massima ammissibile può essere incrementata, in sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, del 20%; tale incremento, maggiorato del 10% della SUL originariamente ammissibile, è riservato all'Amministrazione comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18: alla proprietà è attribuito, di conseguenza, il 90% della SUL originariamente ammissibile.

4. I precedenti commi non si applicano all'*Ambito prevalentemente residenziale* n. 14, nonché all'*Ambito integrato* n. 39, in quanto oggetto di convenzioni urbanistiche già stipulate o di impegni già definiti con l'amministrazione comunale; all' *Ambito prevalentemente residenziale* n. 62, in quanto area militare dello Stato; all'*Ambito integrato* n. 41, in quanto

già decurtato dal presente PRG. Negli ATO già oggetto di deliberazioni consiliari di attuazione delle compensazioni, la ripartizione tra SUL a disposizione della proprietà e SUL a disposizione del Comune o destinata a compensazioni è quella stabilita nelle medesime deliberazioni. Riguardo all'Accordo di programma "Grottaperfetta", già ATO integrato n. 60, della SUL massima ammissibile pari a mq 125.000, una quota pari a mq 68.750 è destinata alla compensazione parziale del comprensorio "Tor Marancia", di cui all'art. 19, comma 1. Riguardo all'*ATO prevalentemente residenziale* n. 75, l'intera SUL è destinata alla compensazione, in termini di area e di edificabilità, della "Tenuta di Massara". Riguardo all'*ATO integrato* n. 78 "Tenuta Pisana", la SUL indicata in tab. 2.2 potrà essere aumentata, in sede di attuazione, di mq 5.301, corrispondenti alla quota in compensazione individuata per il comprensorio M2 "Tenuta Pisana" nella tab. 1.2A riportata in Allegato A alle presenti norme.

Art.62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati ovvero adottati prima o successivamente alla data di approvazione del PRG vigente.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. Se i Piani o Programmi sono interessati da compensazione urbanistica di cui all'art.19, nel caso di successiva attivazione da parte privata senza l'individuazione del compensando, la corrispondente quantità di SUL sarà riservata all'Amministrazione capitolina, che la utilizzerà

prioritariamente per le finalità di interesse pubblico o generale di cui all'art.18, comma 3. Inoltre, all'interno dei Piani o Programmi di cui sopra è ammessa, senza che ciò costituisca motivo di interruzione della procedura, l'uscita dal programma di singoli compensandi, previo consenso di tutti i proponenti del programma che dovranno farsi carico dei loro oneri di progettazione e di urbanizzazione fino all'inserimento di nuovi compensandi individuati dai proponenti o indicati dall'Amministrazione in tal caso la riduzione del 15% verrà applicata esclusivamente ai compensandi in uscita. Restano fermi gli impegni assunti per la cessione delle aree di partenza come stabilito nel provvedimento di avvio del programma. A tal fine, i soggetti compensandi che recedono dal programma, oltre alla decurtazione della SUL, sono tenuti a presentare unicamente istanze di natura privata per la riallocazione della SUL residua, le quali saranno oggetto di valutazione in relazione al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico e alla sostenibilità urbanistica degli interventi proposti.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art.22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Capo 6° Progetti strutturanti

Art.63. Definizione, obiettivi e componenti

1. I *Progetti strutturanti* sono relativi: a parti di città fortemente caratterizzate da insiemi di elementi e tracciati archeologici, storici e naturali; ad ambiti di trasformazione strategici

rispetto al futuro assetto della città; a luoghi centrali dotati di forte identità locale. Per tali parti di città, ambiti e luoghi, il PRG prevede, alle varie scale, interventi di riqualificazione e di trasformazione definiti con le procedure del *Programma integrato* o del *Progetto urbano*, di cui agli articoli 14 e 15, ovvero affidati a progetti di intervento per la qualificazione degli spazi pubblici e la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

2. I *Progetti strutturanti* si articolano nelle seguenti componenti:

- a) Ambiti di programmazione strategica;
- b) Centralità metropolitane e urbane;
- c) Centralità locali.

Art.64. Ambiti di programmazione strategica

1. Gli *Ambiti di programmazione strategica*, individuati nell'elaborato D7, sono definiti prevalentemente da elementi naturali, direttrici e tracciati storici tra loro interrelati, aventi valenza di strutturazione morfologica e funzionale dell'insediamento, alla scala urbana e territoriale. Gli Ambiti individuati sono:

- a) *il Tevere*;
- b) *il Parco dei Fori e dell'Appia antica*;
- c) *le Mura*;
- d) *il Tracciato Flaminio-Fori-EUR*;
- e) *la Cintura ferroviaria*.

2. Gli *Ambiti di programmazione strategica* comprendono le parti della città cui il Piano attribuisce un ruolo strategico al fine di raggiungere i seguenti obiettivi:

- a) riscoprire e valorizzare le grandi tracce della morfologia urbana e i diversi principi insediativi che strutturano la città ed il territorio del comune;
- b) rafforzare le identità funzionali caratterizzanti, con particolare riferimento, alle grandi funzioni culturali dello spettacolo, congressuali ed espositive, del turismo e del tempo libero;
- c) contribuire alla definizione ed al rafforzamento, secondo principi di mobilità sostenibile, di una rete di percorsi, con particolare riferimento al sistema su ferro, al sistema dei parcheggi, ai nodi di interscambio e intermodalità, alla ciclopedità ed alla percorribilità fluviale.

3. Negli *Ambiti di programmazione strategica* gli interventi relativi dovranno tenere conto delle indicazioni contenute negli elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8 di ciascun Ambito.

4. Gli obiettivi degli *Ambiti di programmazione strategica* sono prioritariamente perseguiti attraverso:

- a) Programmi triennali delle opere pubbliche comunali;
- b) *Progetti urbani*, di cui all'art. 15, e *Programmi integrati*, di cui all'art. 14.

4 bis. Al fine di garantire un'adeguata integrazione degli interventi pubblici e privati per un efficace raggiungimento degli obiettivi, gli interventi diretti e indiretti ricompresi negli Ambiti di cui al comma 1 possono essere coordinati attraverso un piano strategico operativo che contenga una visione urbanistica d'assieme e un quadro selettivo di azioni progettuali prioritarie in grado di orientare i finanziamenti pubblici.

5. Gli *Ambiti di programmazione strategica* sono Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978.

Art.65. Centralità metropolitane e urbane

1. Le *Centralità metropolitane e urbane* sono finalizzate alla nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfo-tipologica, una concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano, nonché una stretta connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale. Esse riguardano parti di città caratterizzate da elevata accessibilità mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare su ferro), da una forte integrazione funzionale, da rilevanti connotati di identità sociale e storica, e da una alta potenzialità alla trasformazione; tali elementi concorrono ad individuare per le *Centralità* un ruolo di riferimento, di identità insediativa e di polarizzazione nella nuova organizzazione metropolitana prevista dal PRG.

2. Le *Centralità metropolitane e urbane* sono individuate da un perimetro riportato nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000; tale perimetro contiene tutti gli immobili la cui trasformazione, riuso o riqualificazione concorre a definire il ruolo di centralità; la zonizzazione interna a tali perimetri ha valore indicativo e di indirizzo per la formazione dello strumento attuativo. Le *Centralità* si attuano mediante *Progetto urbano* esteso all'intero perimetro; ai sensi dell'art. 15, comma 5, il *Progetto urbano* interviene anche all'esterno del perimetro ai fini della connessione con il sistema della mobilità e dell'integrazione con il contesto locale.

3. Ai fini dell'attuazione le *Centralità metropolitane e urbane* sono suddivise in *Centralità a pianificazione definita* e *Centralità da pianificare*, come evidenziato nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000: le prime riguardano ambiti per i quali sono stati già approvati o sono in corso di approvazione strumenti urbanistici esecutivi e programmi d'intervento; le seconde riguardano ambiti da sottoporre a pianificazione esecutiva con la procedura del *Progetto urbano* di cui all'art. 15, nel rispetto del presente articolo.

4. Alle *Centralità a pianificazione definita* appartengono: Bufalotta, Pietralata, Ostiense, Alitalia- Magliana, Polo tecnologico, Tor Vergata, EUR-Castellaccio, Ponte di Nona-Lunghezza, Massimina, Fiera di Roma. Ai fini attuativi si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi, una volta approvati. Eventuali variazioni dei perimetri determinate in sede di definitiva approvazione, si intenderanno automaticamente recepiti nel presente PRG.

5. Alle *Centralità da pianificare* appartengono: Santa Maria della Pietà, Torre Spaccata, Ponte Mammolo, Acilia-Madonna, Anagnina-Romanina, Saxa Rubra, Cesano, La Storta. La loro attuazione è regolata da quanto prescritto nei commi successivi e dalle "Schede delle Centralità metropolitane e urbane" raccolte nell'*Appendice 2* alle presenti NTA. Sono ammessi interventi di categoria NIU e, nel caso di Santa Maria della Pietà, interventi di categoria RC.

6. Nelle Schede di cui al comma 5, sono indicate le quantità complessivamente edificabili in

ogni Centralità, distinguendo, ai sensi dell'art. 18, tra la quota riservata alla proprietà, valutata in relazione alla disciplina urbanistica pre-vigente, e quella da mettere a disposizione del Comune (nelle schede: "SUL pubblica") che dovrà utilizzarla prioritariamente per gli obiettivi di cui al comma 1.

7. Ai sensi e per gli effetti del comma 6 e dell'art. 20, comma 1, l'indice di quantificazione della SUL privata, per la parte eccedente l'indice di 0,1156 mq/mq, è soggetta al contributo straordinario di cui all'art. 20.

8. La SUL indicata nelle Schede deve intendersi aggiuntiva rispetto a eventuali edifici esistenti o abilitati al momento dell'adozione del presente PRG. Ai fini di una più organica progettazione delle Centralità, agli edifici esistenti possono essere applicati gli incentivi per il rinnovo edilizio di cui all'art. 21; fino all'approvazione del *Progetto urbano*, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, senza cambio di destinazione d'uso. Nelle Schede sono altresì specificate le destinazioni d'uso ammesse e il relativo mix funzionale.

9. Ai sensi dell'art. 13, commi 11 e 12, e dell'art. 99, l'attuazione delle *Centralità metropolitane e urbane* è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture ferroviarie (linee metropolitane, altri sistemi in sede propria) previste dal PRG.

10. Con apposita deliberazione consiliare o nell'ambito degli atti di indirizzo e programmazione di cui all'art. 13, comma 3, e al fine di garantire la fattibilità economico-finanziaria delle Centralità, il Comune stabilisce i criteri di quantificazione del concorso finanziario dei soggetti titolari della SUL privata alla realizzazione delle connessioni esterne, con particolare riguardo a quelle trasportistiche, anche in eccedenza a quanto previsto dall'art. 13, comma 13; tale concorso finanziario è commisurato al valore immobiliare conseguibile, senza pregiudizio per il necessario equilibrio economico-finanziario dell'investimento privato. Per le stesse finalità, il Comune, dedotto il concorso privato, destina prioritariamente al finanziamento delle infrastrutture della Centralità gli eventuali proventi derivanti dall'assegnazione della SUL acquisita alla sua disponibilità ai sensi del comma 6, ivi compresi gli oneri di urbanizzazione corrisposti dai soggetti assegnatari.

Art.66. Centralità locali

1. Le *Centralità locali* riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le *Centralità locali* sono individuate nell'elaborato 2 "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per *Servizi pubblici di livello urbano*;
- c) *Tessuti* con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;

e) Aree per *Infrastrutture per la mobilità*.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli *Spazi pubblici da riqualificare*, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle *Centralità locali*, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni *Commerciali e Servizi* a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle *Centralità locali* è definito da un *Progetto pubblico unitario d'intervento*, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli *Spazi pubblici da riqualificare* secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* e delle aree per *Servizi pubblici di livello urbano*;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli *Spazi pubblici da riqualificare*, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel *Progetto unitario* sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del *Progetto unitario* di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le

norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle *Centralità locali* sia ricompreso all'interno di un *Programma integrato*, il Progetto di cui al comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Capo 7° Ambiti di riserva

Art.67. Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata

1. Gli *Ambiti di riserva* sono individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. Sono costituiti da aree non edificate, destinati dal precedente PRG ad *Agro romano*, con destinazione prevalentemente residenziale a saturazione dei quali non è possibile localizzarne altri. È ammessa la categoria d'intervento NIU, come definita dall'art. 9.

2. Per le ragioni e le finalità di cui al comma 1, la quota maggioritaria della edificabilità consentita, come determinata al comma 3, è destinata prioritariamente alle seguenti finalità d'interesse pubblico o generale:

- a) edilizia residenziale pubblica o con finalità sociali;
- b) compensazioni urbanistiche, ai sensi dell'art. 19;
- c) incentivi per il rinnovo edilizio, ai sensi dell'art. 21.

3. La SUL realizzabile sul complesso degli Ambiti di riserva corrisponde ad un indice medio di edificabilità territoriale ET pari a 0,3 mq/mq, variabile tra 0,25 e 0,45 mq/mq per i distinti Ambiti, secondo le determinazioni assunte in sede di programmazione o pianificazione attuativa. Della edificabilità complessiva attribuita a ogni singolo Ambito, una quota parte, pari a 0,06 mq/mq, è attribuita ai proprietari, e la restante parte è messa a disposizione del Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, e per il conseguimento delle finalità di cui al comma 2.

4. L'attuazione degli interventi è soggetta all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intero Ambito. La formazione di tali strumenti è subordinata a un atto di indirizzo e programmazione, predisposto ai sensi dell'art. 13, comma 3 e nelle forme di cui all'art. 14, che preveda, anche in più fasi: la quantificazione delle necessità derivanti dalle finalità di cui al comma 2 e le relative priorità; la conseguente quantificazione degli *Ambiti di riserva* da attivare; l'individuazione degli Ambiti o le modalità e i criteri di individuazione; i termini e le modalità per l'avvio delle eventuali procedure espropriative. L'atto di indirizzo può prevedere o contenere un *Piano di inquadramento urbanistico*, esteso, ove occorra, ad ambiti di intervento e a infrastrutture esterni agli Ambiti di riserva, in modo da garantire l'accesso a qualsiasi modalità di trasporto.

5. Ai fini o a seguito della formazione dell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, e secondo gli indirizzi dello stesso, il Comune ha facoltà di esperire, anche in più tornate, procedure di evidenza pubblica volte a sollecitare o verificare la disponibilità dei proprietari all'attivazione degli *Ambiti di riserva*, secondo le regole e le disposizioni del presente articolo.

6. Gli Ambiti di intervento, da attivare prioritariamente, saranno individuati tenendo conto: della localizzazione rispetto al contesto insediativo, ambientale e infrastrutturale, delle verifiche di compatibilità ambientale e archeologica, degli esiti delle procedure di evidenza pubblica di cui al comma 5, di eventuali accordi già raggiunti tra i proprietari delle aree e i destinatari finali delle stesse, nel rispetto delle priorità e modalità stabilite ai sensi del comma 4 e ai sensi dell'art. 19, comma 4.

7. Sulla base delle indicazioni degli atti di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere predisposti dal Comune, ovvero dai proprietari, o aventi titolo, che detengano la maggioranza del valore catastale degli immobili, calcolata ai sensi dell'art. 13, comma 15, ovvero dai proprietari associati agli assegnatari della SUL messa a disposizione del Comune, ove già individuati, che detengano nel complesso la maggioranza delle previsioni edificatorie relative all'Ambito.

8. Approvato lo strumento urbanistico esecutivo, ai fini della sua attuazione, si procede ai sensi dell'art. 13, comma 15, se di iniziativa privata, e ai sensi dell'art. 13, comma 16, se di iniziativa pubblica.

9. Agli Ambiti di riserva, in sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, si applicano i parametri e gli indici stabiliti per gli Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali, ai sensi dell'art. 58, comma 1.

10. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, le aree ricadenti negli *Ambiti di riserva* sono soggette alla disciplina stabilita per l'*Agro romano*, ai sensi del Titolo III, Capo 2° delle presenti norme.

11. Ai sensi dell'art. 13, commi 11 e 12, e dell'articolo 99, la trasformabilità degli *Ambiti di riserva* è comunque subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture ferroviarie (linee metropolitane, altri sistemi in sede propria) previste dal PRG e dal *Piano di inquadramento urbanistico* di cui al comma 4, ove predisposto.

TITOLO III SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO

Capo 1°	Componenti del sistema ambientale e agricolo
Capo 2°	Agro romano

Capo 1° Componenti del sistema ambientale e agricolo

Art.68. Articolazione delle componenti

1. Sono componenti del sistema ambientale e agricolo:
 - a) Aree naturali protette;
 - b) Reticolo idrografico;
 - c) Agro romano;
 - d) Parchi agricoli.
2. Concorrono al Sistema ambientale e al funzionamento ecologico dell'intero territorio le aree del "Sistema insediativo" e del "Sistema dei servizi, delle infrastrutture e impianti" ricadenti nella Rete ecologica di cui all'art. 72.
3. Concorrono alla definizione della disciplina del "Sistema ambientale e agricolo" gli *Ambiti di paesaggio* come individuati nell'elaborato G6. "Sistema paesaggistico": i progetti d'intervento dovranno conformarsi ai criteri e alle regole stabilite nell'elaborato G7. "Guida per la progettazione negli Ambiti di paesaggio".

Art.69. Aree naturali protette nazionali e regionali

1. Nelle riserve naturali statali del *Litorale romano* e della *Tenuta presidenziale di Castel Porziano*, individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, fino all'approvazione dei relativi "Piani di gestione" si applica la disciplina della legge n. 394/1991 e del DM Ambiente 29 marzo 1996.
2. Nella fascia di rispetto della "Tenuta presidenziale di Castel Porziano", come individuata nell'elaborato 4. "Rete ecologica", dovranno essere osservate le seguenti disposizioni:
 - a) all'esterno dei Piani di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, così come individuati in sede di strumento urbanistico esecutivo, predisposto ai sensi dell'art. 55, comma 2, sono ammessi esclusivamente: gli interventi di recupero degli edifici esistenti, secondo le categorie MO, MS, RC, RE, definite dall'art. 9; la realizzazione delle reti tecnologiche di cui agli articoli 103 e 104; gli interventi di categoria ambientale di cui all'art. 10;
 - b) all'interno dei Piani di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, così come individuati in sede di strumento urbanistico esecutivo, predisposto ai sensi dell'art. 55, comma 2, è comunque ammesso il trasferimento all'esterno della fascia di rispetto della Tenuta presidenziale delle previsioni edificatorie private assentite ai sensi e per gli effetti dell'art. 55, comma 3, lett. c) e d), fatta comunque salva la possibilità di localizzare i servizi

pubblici oltre il limite di m. 50 dal confine della Tenuta presidenziale.

3. Nelle aree limitrofe al confine della Tenuta presidenziale di Castel Porziano, all'esterno e all'interno della fascia di rispetto di cui al comma 2, ivi comprese quelle ricadenti nelle componenti di cui agli articoli 55 e 62, ogni intervento urbanistico e edilizio, come definito dall'art. 9, escluso gli interventi di categoria MO, dovrà essere accompagnato da interventi ambientali di categoria REA, MIA, VLA, come definiti dall'art. 10, commi 4, 5 e 6, finalizzati alla creazione, in aderenza al confine della Tenuta presidenziale, di una barriera verde continua, costituita da siepi e da alberi di alto fusto, di altezza tale da garantire una adeguata barriera visiva verso le costruzioni esistenti o di progetto.

4. Nelle *Aree naturali protette regionali*, individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, fino all'approvazione dei Piani di cui all'art. 26 della LR n. 29/1997 o fino all'adozione, da parte degli Enti competenti, di specifiche norme di salvaguardia, si applica la disciplina transitoria costituita dall'art. 9 della LR n. 24/1998 e dagli articoli 8, 44, commi 13 e 14, della LR n. 29/1997. Si applica altresì, ove più restrittiva o ad integrazione, la disciplina urbanistica del PRG pre-vigente; per le zone già destinate ad *Agro romano*, in luogo delle norme tecniche pre-vigenti, si applicano quelle del presente PRG.

5. Se i Piani delle *Aree naturali protette* sono approvati con modificazione dei perimetri originari, oppure se il perimetro dell'area naturale protetta risulti erroneamente riportato, le rispettive aree stralciate o erroneamente incluse, salvo che non si tratti di adeguamento ai confini morfologici o catastali, assumono la disciplina urbanistica come definita al comma 4, secondo periodo, fino a eventuale ripianificazione da parte del Comune. Le variazioni dei perimetri, in ampliamento o in riduzione, si intenderanno automaticamente recepite nel presente PRG.

Art.70. Parchi agricoli

1. Sono *Parchi agricoli* gli ambiti rurali diversi dalle Aree naturali protette di cui all'art. 69, ma riconducibili ad un sistema unitario di interesse naturalistico, paesaggistico, storico-archeologico, da tutelare e valorizzare.

2. I *Parchi agricoli* sono individuati nell'elaborato 4. "Rete ecologica" e assumono la seguente denominazione:

- a) Casal del Marmo;
- b) Arrone-Galeria;
- c) Rocca Cencia.

3. Le misure e gli interventi nei *Parchi agricoli* devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a) preservazione e rafforzamento delle attività agricole, anche mediante la commercializzazione locale dei prodotti, e l'indirizzo delle stesse verso coltivazioni con maggiore compatibilità ambientale, secondo il "Codice della buona pratica agricola" (Reg. 1999/1257/CE), l'agricoltura biologica, l'agricoltura bio-dinamica;
- b) tutela e valorizzazione del patrimonio naturalistico, ambientale, paesaggistico;
- c) preservazione, risanamento, rinaturalizzazione del reticolo idrografico;
- d) riqualificazione e riuso dei tessuti e degli edifici esistenti, con riguardo a quelli dismessi;
- e) recupero e valorizzazione dei beni di interesse archeologico e monumentale;

- f) creazione di un sistema di fruizione pubblica, mediante l'acquisizione di aree ad uso pubblico, la realizzazione di itinerari naturalistici con percorrenza ciclo-pedonale, l'introduzione o il potenziamento di usi ricettivi, ricreativi, sportivi, di servizio.

4. Gli obiettivi di cui al comma 3 sono perseguiti mediante *Programmi unitari d'intervento*, anche nelle forme di cui all'art. 14, estesi all'intero ambito del Parco agricolo, da attuarsi mediante: interventi pubblici; PAMA, di cui all'art. 79; accordi con i proprietari o conduttori delle aziende agricole, anche riuniti secondo le diverse forme di rappresentanza; convenzioni con Istituti o Enti di ricerca per la sperimentazione di progetti specifici di riqualificazione ambientale e riconversione agricola.

5. In particolare, i Programmi d'intervento possono prevedere, sempre per le finalità di cui al comma 3:

- a) gli indirizzi, i criteri, le regole per gli interventi e l'utilizzo antropico sulle acque, sulla flora e sulla fauna, ivi comprese prescrizioni e particolari costruttivi per la realizzazione o l'adeguamento di edifici, impianti, infrastrutture;
- b) i criteri e le regole per l'accesso, la circolazione, la fruizione pubblica delle aree, con particolare riguardo a quelle sottoposte a maggior tutela e alle aziende agricole;
- c) l'ampliamento del perimetro in aree contigue, ai fini del completamento degli interventi pubblici, della completa inclusione delle aziende agricole, dell'adesione volontaria di aziende agricole confinanti, della necessaria integrazione con infrastrutture, insediamenti e ambiti rurali circostanti;
- d) l'organizzazione generale del comprensorio, con riguardo all'accessibilità generale, ai percorsi veicolari e ciclo-pedonali, alla localizzazione di nuclei di servizi o impianti comuni per l'agricoltura, alla localizzazione di centri di servizio, ricettivi e di attrezzature per la fruizione pubblica;
- e) la suddivisione dell'ambito in più zone, differenziate per livelli di naturalità, di tutela, di funzioni specializzate, con la individuazione delle aree da acquisire alla proprietà o all'uso pubblico, anche attraverso le misure compensative di cui alla lett. i) e con gli accordi negoziali di cui alla lett. f);
- f) i contenuti degli accordi o convenzioni da stipulare con le aziende agricole, al fine di regolare gli incentivi finanziari, di assistenza tecnico-scientifico, per l'orientamento delle coltivazioni agricole e zootecniche, secondo gli obiettivi e i criteri, di cui al comma 3, lett. a), per la realizzazione degli interventi di miglioramento ambientale (rimboschimenti, coltivazioni a perdere, oasi naturalistiche, recupero dei terreni nudi e dei pascoli degradati), per l'accesso pubblico e la fruizione ricreativa nelle aziende agricole (fattorie didattiche);
- g) la rimozione o regolamentazione degli orti abusivamente realizzati mediante occupazione abusiva di suolo pubblico o di Enti pubblici, o comunque ricadenti nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 11 della LR n. 24/1998;
- h) l'introduzione, negli edifici esistenti alla data di approvazione del presente PRG, di destinazioni d'uso di limitato impatto ambientale strettamente funzionali alla fruizione pubblica dei parchi agricoli per finalità di turismo rurale (attrezzature sportive e ricreative; foresterie e ricettività agri-turistica; punti-ristoro, produzioni artigianali tipiche o artistiche o di servizio, commercializzazione prodotti agricoli e artigianali locali, *merchandising*, servizi informativi, didattico-culturali), anche in deroga a quanto previsto dal Capo 2°;
- i) l'applicazione, nell'ambito dei PAMA, del contributo straordinario di cui all'art. 20, in funzione dell'incremento di SUL e delle destinazioni d'uso residenziali, ricettive, commerciali consentite;
- j) l'applicazione degli incentivi per il rinnovo edilizio di cui all'art. 21, commi 5 e seguenti,

anche ai fini della demolizione e trasferimento di edifici e manufatti contrastanti con gli obiettivi e i dispositivi di tutela.

6. Il Programma d'intervento, di cui al comma 4, è approvato dal Consiglio comunale, previa procedura d'informazione e consultazione della cittadinanza, secondo quanto previsto all'art. 13, comma 9.

7. Nelle aree dei Parchi agricoli, gli interventi di categoria NC, o che comportano l'introduzione di usi residenziali, ricettivi, sportivi, ricreativi, commerciali, sono sottoposti a PAMA e all'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20.

8. Nelle aree dei Parchi agricoli, se non previsti espressamente dal Programma di cui al comma 4, non sono consentiti i seguenti usi e impianti: serre non stagionali con superficie maggiore di 2.000 mq; allevamenti intensivi; discariche di inerti, se non finalizzate al ripristino ambientale; laghetti sportivi e artificiali, se non per funzioni anti-incendio; nuclei di servizi, di cui all'art. 80; aree attrezzate per il soggiorno autosufficiente, di cui all'art. 81.

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.

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 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.

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 viarie 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 delle 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. Non sono soggetti alle limitazioni del presente comma gli interventi così come consentiti dal PAI e dal PTPR fermo restando l'ottenimento delle autorizzazioni e dei nulla-osta previsti dalle norme.

6. Abrogato

Art.72. Rete ecologica

Definizione, obiettivi e componenti

1. La Rete ecologica rappresenta l'insieme dei principali ecosistemi del territorio comunale e delle relative connessioni. Le misure, le azioni, gli interventi nella Rete ecologica sono volti a preservare, valorizzare, ripristinare, in modo coordinato, i valori e i livelli di naturalità delle aree, nonché ad assicurarne l'integrazione secondo criteri e obiettivi di continuità geografica e di funzionalità ecologica.

2. Le aree costituenti la Rete ecologica sono individuate nell'elaborato 4. "Rete ecologica", con la seguente articolazione in componenti, definite in base ai livelli di naturalità, di funzionalità ecologica, di continuità geografica:

- a) *componenti primarie* (aree "A"): sono gli ecosistemi a più forte naturalità e comprendono principalmente: le Aree naturali protette di cui all'art. 69; i Parchi agricoli di cui all'art. 70 e, se non incluse tra questi, le aree proposte quali Parchi regionali dalle deliberazioni di Consiglio comunale nn. 39/1995 e 162/1996, al netto delle riduzioni operate con successivi provvedimenti; il reticolo idrografico, di cui all'art. 71, meno compromesso e di maggiore connessione; le aree agricole di cui al Capo 2° di maggior valore ambientale e paesaggistico, contigue o connesse alle aree precedenti;
- b) *componenti secondarie* (aree "B"): sono le aree di medio livello di naturalità e alto livello di integrazione tra le componenti primarie e tra le stesse componenti secondarie e comprendono principalmente: parte delle aree agricole e del reticolo idrografico; le aree del "Sistema

insediativo” e del “Sistema dei servizi, infrastrutture e impianti”, con valori naturalistici da preservare o ripristinare, ovvero necessarie ad assicurare continuità alla Rete ecologica;

c) *componenti di completamento* (aree “C”): sono gli elementi che completano e ulteriormente connettono la Rete ecologica e questa al “Sistema insediativo”, e comprendono aree ricadenti in varie componenti del “Sistema insediativo” e del “Sistema dei servizi, infrastrutture e impianti”, con particolare riguardo alle aree con rischio di esondazione.

3. Indipendentemente dalla individuazione cartografica nel presente PRG, fanno parte, di diritto, della componente primaria della Rete ecologica: le aree naturali protette secondo i perimetri definitivamente approvati; le aree contigue di cui all’art. 10 della LR n. 29/1997, ove non ricadenti nel “Sistema insediativo”; le aree di interesse naturalistico riconosciute da istituzioni nazionali e internazionali (SIC, ZPS); le aree boscate e le zone umide di cui agli articoli 10 e 12 della LR n. 24/1998. Le aree stralciate dai perimetri delle “Aree naturali protette”, ai sensi dell’art. 69, comma 5, integrano le componenti secondarie se ricadono nel “Sistema ambientale e agricolo”, integrano le componenti di completamento se rientrano nel “Sistema insediativo”.

4. In coerenza con gli obiettivi di cui al comma 1, nelle *componenti primarie* della Rete ecologica sono previste azioni prevalentemente di tutela e salvaguardia degli ecosistemi; nelle *componenti secondarie* sono previste azioni prevalentemente di ripristino e riqualificazione ambientale delle aree compromesse o degradate, anche al fine di garantire continuità della Rete ecologica; nelle *componenti di completamento* sono previste azioni prevalentemente finalizzate alla preservazione o ampliamento dei valori naturalistici, nonché all’integrazione con le altre componenti della Rete ecologica e tra queste e il “Sistema insediativo”, secondo criteri di mobilità sostenibile a prevalenza ciclo-pedonale.

Restrizioni alla disciplina urbanistica

5. Tutti gli interventi, pubblici o privati, indiretti o diretti, da realizzare nella Rete ecologica, con esclusione degli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, ma inclusi gli interventi di adeguamento e ampliamento di infrastrutture e impianti, sono sottoposti a *Valutazione ambientale preliminare*, ai sensi dell’art. 10, commi 10 e 11, e sono associati a interventi di categoria ambientale, come individuati dalla suddetta valutazione ambientale. Inoltre, per tutti gli interventi indiretti ricadenti, in tutto o in parte nella Rete ecologica, la verifica di compatibilità ambientale, di cui all’art. 13, comma 11, lett. c), e il PAMA, di cui all’art. 79, sono integrati dalle valutazioni e disposizioni di cui al comma 11.

6. Nelle aree della Rete ecologica, gli interventi previsti dalle norme relative alle componenti di “Sistemi e Regole”, sono soggetti alle limitazioni o esclusioni definite nel prosieguo del presente paragrafo.

7. Nelle aree dell’*Agro romano*, di cui al Capo 2°:

- a) sono esclusi i seguenti usi e impianti (salvo quelli esistenti legittimi): serre non stagionali di superficie superiore a 2.000 mq; allevamenti intensivi; discariche di inerti (se non finalizzate al ripristino e recupero ambientale);
- b) gli interventi di categoria NE in tutte le componenti della Rete ecologica e gli interventi di categoria NC nella componente primaria, sono consentiti solo nell’ambito dei PAMA, di cui all’art. 79;

- c) nella componente primaria, gli interventi di cui agli articoli 80 e 81 e i laghetti artificiali per uso sportivo o ricreativo sono consentiti solo se espressamente previsti dai Programmi d'intervento di cui al comma 12.

8. Nelle aree del *Sistema dei servizi, infrastrutture e impianti*, di cui al Titolo IV:

- a) nelle aree a *Servizi privati*, di cui all'art. 86, non sono consentiti interventi di categoria AMP e incrementi della SUL esistente, né cambi di destinazione d'uso che comportino un aumento della categoria di carico urbanistico; per gli interventi ammessi di categoria RE e DR, la Valutazione ambientale preliminare verifica la possibilità di ridurre la superficie coperta dei fabbricati e sistemare a verde l'area scoperta di pertinenza;
- b) nelle aree a *Verde privato attrezzato*, di cui all'art. 87, se ricadenti nella componente primaria o secondaria, la nuova edificazione è consentita fino all'indice $ET=0,03$ mq/mq;
- c) le aree a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, di cui all'art. 85, se ricadenti nella componente primaria, sono destinate esclusivamente a verde pubblico, di cui all'art. 85, comma 1, lett. d), senza eccedere l'indice $ET=0,01$ mq/mq; se ricadenti nella componente secondaria, sono destinate esclusivamente a verde pubblico o sportivo, di cui all'art. 85, comma 1, lett. d) ed e), senza eccedere l'indice $ET=0,02$ mq/mq e con esclusione degli impianti sportivi coperti; nella componente secondaria, la realizzazione di servizi pubblici è consentita, nel rispetto degli esiti della Valutazione ambientale di cui al comma 5 e di eventuali incrementi degli indici e delle grandezze ecologici da essa disposti, solo in caso di espressa previsione del Programma di cui all'art. 83, comma 6, o in caso di assenza di idonee alternative per il reperimento di tale standard urbanistico; è altresì consentita, alle stesse condizioni poste per i servizi pubblici, la localizzazione della SUL privata derivante dalla cessione compensativa di cui all'art. 22, che, altrimenti, deve essere trasferita negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18.

9. Negli Ambiti del *Sistema insediativo* di cui al Titolo II, Capi 5°, 6°, 7°, lo strumento di intervento indiretto:

- a) individua e delimita le componenti primarie e secondarie interne all'Ambito, in modo da assicurare un'idonea continuità alla Rete ecologica;
- b) destina tali componenti a verde pubblico o a verde privato con valenza ecologica, come definiti dall'art. 57, comma 4;
- c) definisce apposita disciplina, ai sensi del comma 11, volta a preservare o rafforzare i valori naturalistici e di funzionalità ecologica;
- d) prevede, a carico dei soggetti attuatori, apposite opere o misure di mitigazione degli effetti ambientali generati dagli interventi edificatori.

10. Nei tessuti della *Città consolidata* e della *Città da ristrutturare*, limitatamente alle componenti di tipo A e B:

- a) sono vietati gli interventi diretti di categoria NE;
- b) gli interventi diretti di categoria RE, DR, AMP, sono assoggettati al mantenimento o miglioramento della permeabilità dei suoli e della copertura vegetale, al non aumento della Superficie coperta, nonché al recepimento delle indicazioni scaturite dalla Valutazione ambientale preliminare, di cui al comma 5;
- c) gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21 sono concessi solo in caso di integrale demolizione e trasferimento dell'edificabilità esistente in aree esterne alla Rete ecologica;
- d) nelle aree libere sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria ambientale, di cui all'art. 10;
- e) i Programmi integrati, ove previsti, assumono l'obiettivo di tutelare e rafforzare la rete

ecologica, mediante l'individuazione di interventi pubblici e gli indirizzi per gli interventi privati; individuano le aree esterne alla Rete ecologica ove trasferire, anche mediante concentrazione, la nuova edificazione preclusa per gli effetti delle precedenti lett. a) e d).

Misure e interventi di tutela attiva

11. Il Comune verifica periodicamente la delimitazione delle componenti di cui al comma 2, attraverso la valutazione periodica, per ambiti e fasi, dello stato ambientale delle aree comprese nella Rete ecologica, con riguardo ai livelli e ai caratteri di naturalità e funzionalità ecologica. La valutazione avviene preliminarmente o nell'ambito dei Programmi d'intervento di cui al comma 12, principalmente sulla base delle seguenti elaborazioni: carta del sistema vegetale, carta del sistema faunistico, carta agro-pedologica, elaborato G10. "Sistema ambientale", come eventualmente aggiornato. Sulla base di tale valutazione, il Comune predispone un Regolamento volto alla preservazione, ripristino e valorizzazione delle componenti naturali, anche limitando e disciplinando la fruizione pubblica di tali beni e il trattamento, con finalità ecologiche, delle specie vegetali e faunistiche. Sulla base della stessa valutazione e dei risultati conseguiti dall'attuazione degli interventi, il Comune può modificare la classificazione delle aree per componenti, nonché inserire nuove aree tra le componenti della Rete ecologica, sempre sulla base dei criteri generali e delle specifiche motivazioni utilizzate per l'attuale classificazione.

12. Al fine della preservazione e del rafforzamento della Rete ecologica, il Comune interviene con Programmi d'intervento, definiti anche nelle forme di cui all'art. 14, esteso ad ambiti vasti della stessa Rete, con particolare riguardo alle aree più degradate o di maggiore integrazione con il Sistema insediativo. I progetti o i Programmi d'intervento dovranno essere definiti secondo i seguenti obiettivi e indirizzi:

- tutelare e ampliare le aree di vegetazione naturale;
- adottare misure e sistemi di protezione della fauna stanziale e migratoria;
- promuovere e attuare interventi di manutenzione o rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e del relativo contesto, garantendo la funzionalità del reticolo idrografico;
- promuovere gli interventi di sistemazione del patrimonio archeologico e storico-monumentale, secondo il dispositivo di cui all'art. 16, comma 6;
- tutelare i punti di vista panoramici e di belvedere, salvaguardandone le visuali, e assicurare la continuità e integrità paesaggistica;
- mantenere le attività colturali esistenti, se parte integrante dei caratteri tipici del paesaggio, o riconvertirle secondo la buona pratica agricola;
- limitare e, ove possibile ridurre, mediante interventi di rinaturalizzazione, la impermeabilizzazione del suolo;
- porre in opera le reti tecnologiche sotterranee senza compromettere la crescita degli apparati radicali, senza ostacolare le operazioni di aratura e irrigazione delle zone agricole, senza alterare il reticolo di deflusso superficiale delle acque; limitare altresì la realizzazione di recinzioni e di attraversamenti tecnologici aerei;
- perseguire una migliore integrazione funzionale ed ecologica tra Sistema insediativo e Sistema ambientale e agricolo;
- limitare l'inquinamento dei suoli, dell'aria, dell'acqua, nonché quello acustico, visivo e luminoso, secondo le indicazioni dei relativi Piani di settore.

13. I Programmi di cui al comma 12 definiscono:

a) i criteri, le misure e le tipologie di interventi volti all'attuazione degli obiettivi elencati nei

commi 4 e 12;

- b) le regole per la fruizione pubblica e il trattamento delle specie faunistiche e vegetali, di cui al comma 11, se non ancora adottate;
- c) gli interventi di iniziativa pubblica per la preservazione, il miglioramento, il ripristino dei livelli di naturalità e funzionalità ecologica, nonché per la fruizione pubblica di tali beni;
- d) le regole e gli indirizzi per la realizzazione, anche coordinata, degli interventi edificatori diretti e indiretti, volti alla preservazione, sistemazione e valorizzazione delle aree di interesse naturalistico, alla localizzazione e progettazione delle aree a verde pubblico, alla dislocazione e configurazione degli edifici e alla individuazione di particolarità costruttive di edifici, impianti, infrastrutture;
- e) l'applicazione degli incentivi urbanistici di cui all'art. 21, agli edifici da demolire e trasferire in altro sito;
- f) l'utilizzazione del contributo straordinario di cui all'art. 76, comma 6, mediante interventi di recupero, anche attraverso rimboschimento, di aree degradate o incolte e creazione di oasi naturalistiche e di coltivazioni a perdere;
- g) i progetti di sistemazione dei beni individuati nella Carta per la qualità, ai sensi dell'art. 16, comma 6.

Art.73. Attività estrattive

1. Le aree dove esercitare l'attività estrattiva sono individuate dal PRAE (Piano regionale delle attività estrattive) o dai relativi Piani-stralcio, di cui rispettivamente all'art. 9 e all'art. 29 della LR n. 17/2004. Fino all'approvazione dei suddetti Piani, sono consentite, in via transitoria, le attività estrattive esistenti legittimamente autorizzate, anche localizzate esternamente al Sistema ambientale. La disciplina delle attività estrattive e delle aree relative è definita dal PRAE e dai Piani-stralcio o, in assenza, dalle norme regionali in materia.

2. Nelle aree individuate dal PRAE o dai Piani-stralcio, è consentita, oltre all'attività estrattiva, la realizzazione di impianti temporanei per la lavorazione del materiale estratto, come definiti dall'art. 5, comma 1, lett. f) della LR n. 17/2004, nonché di impianti di frantumazione e recupero di materiali inerti. Le attività estrattive e gli impianti suddetti sono ammessi a tempo determinato, sulla base di una specifica convenzione, come disciplinata dall'art. 14 della LR n. 17/2004.

3. Se le aree destinate ad attività estrattive, ai sensi dei commi precedenti, ricadono nel Sistema insediativo, di cui al Titolo II, o nel "Sistema dei servizi, infrastrutture e impianti", di cui al Titolo IV, le trasformazioni urbanistiche previste all'interno delle relative componenti sono consentite solo successivamente al completamento delle attività estrattive autorizzate, ovvero previa rinuncia espressa all'esercizio delle attività estrattive, da parte del proprietario e dell'esercente, fatto salvo e impregiudicato il potere del Comune di acquisire e trasformare le aree al verificarsi delle condizioni di pubblica utilità, urgenza, indifferibilità.

4. Le trasformazioni urbanistiche di cui al comma 3 sono condizionate alla previa modifica, da parte del Consiglio regionale, del PRAE-Piano stralcio delle Attività estrattive del bacino Rio Galeria-Magliana. La cessazione dell'attività estrattiva deve essere certificata dal Comune.

5. Sempre nei casi di cui al comma 3, alla cessazione delle attività estrattive, i titolari delle

autorizzazioni, sono obbligati, sulla base della convenzione di cui al comma 2, al ripristino dei luoghi mediante interventi ambientali di cui all'art. 10, o alla sistemazione e preparazione degli stessi in modo da realizzare al minor costo le infrastrutture o gli interventi urbanistici, come definiti nei Progetti o nei Piani attuativi approvati dall'amministrazione comunale.

6. Gli interventi diretti o indiretti di iniziativa privata ricadenti nel Sistema insediativo sono consentiti a condizione della previa o contestuale riqualificazione ambientale delle cave dismesse, fatti salvi gli oneri e le obbligazioni a carico degli esercenti le attività estrattive, .

7. Ai fini della riqualificazione ambientale e del riuso delle cave dismesse ricadenti in *Agro romano*, di cui al Capo 2°, il Comune può procedere tramite *Programma integrato*, nelle forme e con le procedure di cui all'art. 14. Il Programma integrato può prevedere il trasferimento nei siti dismessi di attività o usi non ammessi dalle norme sulle aree agricole, quali a titolo indicativo: piste per corse di motoveicoli; campi per il tiro sportivo; rimessaggio di veicoli o di materiali extra-agricoli a cielo aperto; impianti sportivi; attività produttive; impianti e infrastrutture tecnologiche. Per tali usi è consentito un indice di edificabilità ET pari a 0,015 mq/mq.

8. Nell'ambito del *Programma integrato*, ove consentito dalle norme e dai piani regionali, le obbligazioni di cui al comma 5 possono essere convertite, in tutto o in parte, e previo accordo con i proprietari, nella cessione delle aree e nella corresponsione al Comune di un contributo finanziario, secondo il principio dell'equivalenza economica con il costo del recupero ambientale. Il valore delle aree cedute è calcolato secondo l'indennità di esproprio, a prescindere dalle destinazioni d'uso che il Comune, tramite il Programma integrato, vorrà consentire.

Capo 2° Agro romano

Art.74. Norme generali

1. L'*Agro romano* comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.

2. La disciplina dell'*Agro romano* ha la finalità di favorire, con il ricorso agli strumenti di programmazione regionale, nazionale e comunitaria: l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti; l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale come definita dal D.LGT n. 227/2001 e dal D.LGT n. 228/2001; lo sviluppo di filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentare, turistico, culturale, ambientale e artigianale.

3. Nell'*Agro romano* sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse (conservazione, lavorazione e

commercializzazione dei prodotti del fondo), complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale, tutela e valorizzazione di beni di interesse culturale e ambientale), secondo le modalità e i limiti di cui al presente Capo 2°.

4. Gli obiettivi di cui ai commi 2 e 3 sono perseguiti tramite intervento diretto o, nei casi previsti, tramite il ricorso al PAMA, come definito nell'art. 79. Una parte degli interventi diretti e gli interventi previsti dal PAMA sono subordinati alla valutazione ambientale di cui all'art. 10, commi 10 e 11, nonché alla redazione del *Progetto di sistemazione* dei manufatti di interesse archeologico, monumentale e architettonico, di cui all'art. 16, commi 6 e 7.

5. Nel patrimonio edilizio dell'*Agro romano* sono consentite, fatte salve quelle legittimamente in atto, le funzioni agricole, come definite dall'art. 6, comma 1, lett. f), nonché le attività previste dal D.LGT n. 228/2001, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 77 e 81.

6. La disciplina dell'*Agro romano* è articolata secondo i seguenti contenuti generali:

- a) usi del suolo e impianti;
- b) nuova edificazione;
- c) recupero del patrimonio edilizio.

Art.75. Disciplina degli usi del suolo e degli impianti ammessi

1. Nell'*Agro romano* sono ammessi gli usi del suolo e le relative trasformazioni, come individuati nella seguente tabella e nelle note corrispondenti (per usi e impianti non riportati in tabella, si procederà per analogia):

USI DEL SUOLO ED IMPIANTI AMMESSI NELL'AGRO ROMANO

Usi del suolo e impianti	Note
A1a Coltivazione agricola di pieno campo	(1)
A1b Coltivazione in serra	(2)
A2a Allevamento estensivo e biologico	(3)
A2b Allevamento intensivo	
A3 Attività silvicolturale	(4)
A4 Strutture complementari all'ospitalità agrituristica	(5)
A5 Ricettività aria aperta	(6) (12)
A6 Attività ricreativo-culturale e sportiva a cielo aperto	(7)
A7 Deposito a cielo aperto per attività agricola e forestale	
A8 Giardino botanico	(12)
A9 Laghetto irriguo e antincendio per attività agricola o silvicolturale	
A10 Laghetto sportivo	(12)
A11 Laghetti e/o stagni per l'avifauna	(12)
A12 Impianti di itticoltura	(12)
A13 Impianti di depurazione e smaltimento acque di scarico	(8)
A14 Discariche inerti	(9)
A15 Strade interpoderali	
A16 Reti tecnologiche	

A17 Impianti di produzione di energia elettrica	(13)
A18 Orti ricreativo-sociali	(14)
A19 Attività estrattive	(10)
A20 Reti, manufatti e impianti relativi al Servizio idrico integrato	(11)
A21 Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo	(15)

- (1) *Si intende la coltivazione tradizionale, integrata e biologica (reg. CE 2092/91 e s.m.i.), nonché l'attività florovivaistica.*
- (2) *La realizzazione di serre è disciplinata dal successivo art. 76.*
- (3) *Così come definiti dal "Codice della buona pratica agricola" (Reg. 1999/1257/CE) e dal reg. 1991/2092/CE e s.m.i., e comunque non superiori a 150 UBA.*
- (4) *Nel rispetto della LR n. 39/2002.*
- (5) *Superfici del fondo agricolo attrezzate per attività ricreative e sportive complementari all'attività agrituristica, in coerenza con la legislazione regionale in materia di agriturismo.*
- (6) *Superfici del fondo agricolo, attrezzate per il campeggio in tenda o in roulotte o camper, in coerenza con la legislazione regionale in materia di agriturismo e di turismo itinerante e in attuazione dell'art. 81.*
- (7) *Attività amatoriali di fruizione della natura, quali: percorsi vita, percorsi orientering, escursioni, equitazione e passeggiate a cavallo, ippoterapia, mountain-bike, trekking, pesca sportiva, palestre verdi, piazzole di sosta attrezzate; la realizzazione di eventuali attrezzature funzionali a tali attività è disciplinata dal successivo comma 5.*
- (8) *Comprendono anche stagni di lagunaggio e fitodepurazione.*
- (9) *Tali discariche, autorizzate ai sensi della LR n. 27/1998 dai competenti uffici comunali, possono essere dotate di impianti di frantumazione e/o di recupero di materiale inerte, nel rispetto della normativa statale e regionale in materia.*
- (10) *Le attività estrattive sono disciplinate dall'art. 73.*
- (11) *A titolo esemplificativo e non esaustivo: impianti di sollevamento, impianti di depurazione, serbatoi e centri idrici, manufatti di captazione acque potabili, impianti assimilabili, ecc..*
- (12) *Gli usi e impianti di tipo: A5 (realizzati in attuazione dell'art. 81); A8; A10, A11, A12 (se realizzati con laghetti artificiali), possono essere subordinati, dal Comune, alla definizione di criteri localizzativi o di quote massime (mai superiori al 15%) rapportate alla estensione di settori territoriali.*
- (13) *Riguardano gli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili previsti dal D.LGT. n. 387/2003 di attuazione della direttiva 2001/77/CE.*
- (14) *Sono ricavati all'interno delle aziende agricole e delle aree agricole di proprietà pubblica e assegnati a soggetti privati, enti o associazioni, per migliorare le aree agricole più degradate, e per finalità ricreative, sociali, educative; sono soggetti ad apposita regolamentazione.*
- (15) *Comprendono anche impianti di compostaggio di solo scarto verde in eventuale miscelazione con altri materiali di esclusiva natura ligno-cellulosica; impianti di recupero di inerti di carattere temporaneo, purché connessi a discariche per rifiuti inerti, attività estrattive, interventi di risanamento o ripristino ambientale comprendenti la demolizione di opere.*

2. Nelle Aree naturali protette di cui all'art. 69, fino all'adozione dei relativi Piani di assetto, nelle aree dei Parchi agricoli di cui all'art. 70, nelle aree agricole ricadenti nella Rete ecologica di cui all'art. 72, non sono consentiti i seguenti usi e impianti (ad eccezioni di quelli esistenti legittimi): A1b, con serre non stagionali di superficie superiore a mq 2.000; A2b, allevamenti zootecnici intensivi; A14, discariche di inerti, salvo che non siano finalizzate al ripristino e recupero ambientale.

3. Gli usi e impianti di tipo A4 e A6 e da A9 fino ad A20, sono consentiti purché accompagnati da interventi ambientali di categoria MIA, come definiti dall'art. 10. In caso di cessazione degli usi e delle attività o di dismissione degli impianti, sono obbligatori gli interventi di categoria RIA, come definiti dall'art. 10.

4. Gli usi e gli impianti di tipo A2b, A6 e da A10 ad A20, sono subordinati alla Valutazione ambientale preliminare di cui all'art. 10, commi 10 e 11. Sono subordinati alla stessa procedura gli impianti di tipo A1b, nel caso di serre non stagionali con superficie coperta maggiore di un quinto della superficie totale dell'appezzamento o con superficie coperta maggiore di mq 2.000, nonché gli impianti di tipo A13, se di estensione superiore a 10.000 mq.

5. Per gli usi di tipo A6, qualora l'area interessata abbia una superficie superiore ad 1 Ha, in assenza di manufatti da recuperare, è possibile realizzare piazzole attrezzate e/o manufatti provvisori, confacenti ai luoghi, di altezza massima di m. 3,50 e di SUL pari a 30 mq, nell'ambito di progetti unitari di organizzazione e sistemazione dei luoghi e di verifica di compatibilità ambientale; qualora le attività consistano in maneggi per la pratica dell'equitazione e delle passeggiate a cavallo, e conseguentemente necessitino ricoveri per cavalli, è ammessa una SUL aggiuntiva di 100 mq purché si tratti di manufatti provvisori in legno.

Art.76. Disciplina della nuova edificazione

1. Nell'Agro romano sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola, escluse le "abitazioni agricole", nel rispetto dei seguenti parametri: indice di edificabilità EF pari a 0,002 mq/mq; appezzamento minimo pari a 3 Ha; altezza massima degli edifici pari a m. 7 su tutti i lati.

2. L'appezzamento di pertinenza dovrà essere oggetto di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente, in cui sia specificato l'avvenuto asservimento ai nuovi manufatti.

3. Dai limiti di edificabilità di cui al comma 1, e quindi dai relativi asservimenti e dai limiti dimensionali dell'appezzamento, sono esclusi i silos, i fienili e le tettoie aperte sui quattro lati strumentali all'uso agricolo, con un indice massimo di copertura IC – per l'insieme di dette strutture - pari allo 0,2% della superficie totale dell'appezzamento; sono altresì escluse le serre con indice massimo di copertura IC pari al 20% della superficie totale dell'appezzamento; detti manufatti dovranno essere vincolati in forma definitiva mediante atto d'obbligo registrato e trascritto alle suddette destinazioni d'uso. Per i silos e i fienili e per le tettoie mobili o fisse destinate alla conservazione di paglia e fieno il limite massimo di altezza è elevato a m. 10.

4. I manufatti di cui al comma 1, salvo che per gli allevamenti zootecnici, dovranno essere concentrati in un'area ristretta e continua di superficie non superiore all'1% dell'appezzamento.

5. Mediante presentazione e approvazione del PAMA, di cui all'art. 79, possono essere consentite le seguenti deroghe alla disciplina di cui ai precedenti commi:

a) gli interventi di cui ai commi 1 e 3 possono essere realizzati, con i medesimi parametri, anche su appezzamenti che alla data del 29.5.97 risultino di dimensioni inferiori a 3 Ha, e comunque superiori o uguali a 1 Ha alla data della presentazione del progetto

d'intervento;

- b) per appezzamenti superiori a 10 Ha, le previsioni edificatorie potranno raggiungere complessivamente un indice ET pari a 0,008 mq/mq, di cui una quota non superiore a 0,001 mq/mq fino ad un massimo di 300 mq di superficie può essere destinata a "abitazioni agricole" di dimostrata funzionalità e integrazione con le attività di produzione agricola e zootecnica; tale quota, calcolata quale più remunerativa destinazione d'uso, è sottoposta al contributo straordinario di cui all'art. 20, da scomputare tramite la realizzazione o il finanziamento di interventi di categoria ambientale, di cui all'art. 10, commi 2, 3, 4 e 5, e di infrastrutture pubbliche o di uso collettivo al servizio della produzione agricola, anche in aree esterne all'appezzamento edificato;**
- c) le strutture di cui al comma 3 possono essere realizzate oltre gli indici di copertura ivi previsti;**
- d) l'area di concentrazione di cui al comma 4 può essere incrementata fino al 2%;**
- e) qualora le dimensioni del fondo superino 25 Ha, e per multipli di questi, è possibile la realizzazione dei manufatti ed annessi strumentali all'attività agricola, in due o più aree distinte.**

6. Per gli impianti di golf già realizzati, anche non ricadenti nell'*Agro romano*, per i quali si richiede ampliamento delle attrezzature sportive e conseguente ampliamento delle dotazioni di servizio collegate, fermo restando l'obbligo di contestuale realizzazione degli interventi ambientali di cui all'art. 10, è possibile utilizzare l'edificabilità prevista nella quantità afferente alla superficie lorda dell'area complessiva dell'impianto per realizzare servizi generali quali: ristorazione, foresteria e locali di servizio legati al tipo di attività (quali depositi attrezzature, palestra, rimessaggi veicoli speciali, spogliatoi, alloggio custode, presidio sanitario ecc.). Qualora l'area complessiva dell'impianto sia superiore ai 100 Ha, l'indice di edificabilità potrà essere incrementato, come previsto al successivo art. 80. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di quanto previsto dal presente comma è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo con cui il proprietario s'impegna all'esecuzione a sua cura e spese di tutti gli interventi di compensazione ambientale; tale incremento è consentito anche per impianti di estensione complessiva superiore a 30 Ha, in regime di convenzione con il Comune con prezzi o tariffe concordati.

7. Fatte salve norme più restrittive di carattere igienico-sanitario, i fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a: m. 100 dalle singole case di abitazione esistenti, salvo che le stesse case non siano parte integrante dell'azienda agraria; a m. 500 dagli insediamenti residenziali esistenti o già pianificati o dal perimetro delle componenti del Sistema insediativo, a parziale o prevalente destinazione residenziale, non ancora pianificate; a m. 500 dal perimetro del centro abitato; a m. 500 dalle aree di alimentazione delle sorgenti. In caso di allevamenti avicoli o suinicoli, la distanza minima dalle singole abitazioni è portata a m. 200, le altre distanze sono portate a m. 2.000.

8. I fabbricati destinati agli allevamenti dovranno altresì essere protetti da adeguata zona di rispetto, anche munita di recinzioni e opportune schermature vegetali entro cui è possibile ricomprendere gli impianti di raccolta e trattamento dei reflui zootecnici.

Art.77. Disciplina dell'edificazione esistente

1. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, come definiti dall'art. 9, nel rispetto dei parametri e delle destinazioni previste dall'art. 76, ovvero con mantenimento dei parametri e delle destinazioni esistenti, se legittimamente realizzate o successivamente legittimate.

2. Gli interventi di categoria RE3 o DR sono consentiti nel rispetto delle disposizioni costruttive previste dall'art. 78.

3. I manufatti agricoli ricadenti in appezzamenti di dimensione inferiore a 10 Ha possono essere oggetto di interventi di categoria RE2 ed AMP una tantum fino al 20% della SUL legittimamente realizzata, nei limiti dell'indice di edificabilità stabilito per le citate aree, senza necessità di ricorso al PAMA. L'appezzamento di pertinenza dovrà essere oggetto di un atto d'obbligo registrato e trascritto in cui sia specificato l'avvenuto asservimento all'ampliamento.

4. Abrogato

5. Le disposizioni di cui al comma 4 non si applicano per il recupero o la ristrutturazione di manufatti esistenti da destinarsi a servizi ricettivi relativi ad attività agrituristiche, non costituendo frazionamento a fini abitativi né cambio di destinazione d'uso, in conformità alla normativa regionale vigente in materia di agriturismo; in tali casi è comunque obbligatoria la presentazione del PAMA, di cui al successivo art. 79.

Art.78. Norme generali per l'edilizia rurale e per gli spazi aperti di pertinenza

1. Nell'*Agro romano* gli interventi di categoria NE, DR, nonché di RE di edifici residenziali esistenti, dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni di seguito indicate:

- a) i tetti dovranno essere a falda e con elementi di copertura in laterizio;
- b) dovranno essere utilizzati materiali di finitura e serramenti tradizionali (intonaco, laterizi, pietra a faccia vista, infissi in legno e persiane alla romana);
- c) la parte interrata dell'edificio dovrà essere contenuta nel perimetro della proiezione a terra dell'edificio medesimo.

2. È ammesso l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e al ricorso ad energie rinnovabili.

3. Potranno essere ammesse soluzioni progettuali diverse da quelle indicate al comma 1, a condizione che il "Comitato per la qualità urbana e edilizia" si pronunci positivamente circa il corretto inserimento delle stesse nel contesto paesistico-ambientale.

4. Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) le superfici esterne potranno essere pavimentate in misura non superiore al 30% della superficie coperta dei fabbricati, le relative pavimentazioni dovranno escludere coperture asfaltate;
- b) i piazzali e le strade potranno essere realizzati in terra battuta o breccia o pavimentazioni

- erbose carreggiabili, con l'esclusione di coperture asfaltate;
- c) è ammessa la realizzazione di accessi carrabili asfaltati per una lunghezza massima di 20 m, esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore, se anch'essa asfaltata;
 - d) è vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a 60 cm.

5. Sono consentiti gli interventi di gestione e manutenzione ordinaria del fondo. Nel caso in cui tali interventi comportino modifiche degli elementi strutturanti il territorio agricolo, essi verranno autorizzati previa redazione di un PAMA, di cui al successivo art. 79.

6. Per modifiche degli elementi strutturanti il territorio agricolo si intendono:

- le variazioni dei tracciati e dell'andamento altimetrico delle strade poderali e interpoderali, nonché l'ampliamento delle sezioni oltre i 5,5 m;
- la modifica della conformazione altimetrica del terreno, dei pendii e dei terrazzamenti;
- la rimozione degli elementi della vegetazione, quali filari, viali alberati, sistemi di siepi naturali, masse arboree di specie autoctone, alberi isolati di specie autoctone di età superiore ad anni 80 o di altezza superiore a 10 m; sono escluse da tale definizione le colture arboree da frutto, gli impianti specializzati di arboricoltura da legno e le formazioni forestali da gestirsi in conformità ai vincoli di cui al D.LGT n. 42/2004 ed alla normativa regionale vigente in materia forestale;
- la variazione dei tracciati di fossi e canali;
- la manomissione dei manufatti caratteristici dell'*Agro romano*, quali fontanili, portali, muri in pietra.

7. I movimenti terra, e le opere di sostegno, finalizzati alla conduzione agricola, dovranno essere realizzati a regola d'arte senza produrre alterazioni dell'assetto idrogeologico dei luoghi, limitandoli allo stretto indispensabile e garantendo costantemente la stabilità dei luoghi; a questo riguardo dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per evitare l'innescò di fenomeni erosivi e di smottamento.

8. Il consolidamento delle scarpate e delle opere di contenimento dovrà avvenire attraverso l'uso di tecniche bio-ingegneristiche. Nel caso in cui il ricorso a tali tecniche non sia possibile, gli interventi di sistemazione delle scarpate dovranno essere eseguiti con ciglionamenti lungo la linea di massima pendenza, con altezza massima del ciglione 120 cm e con profondità massima dello stesso di 450 cm. Il muro di contenimento dovrà comunque essere rivestito con materiale naturale.

Art.79. Piano ambientale di miglioramento agricolo

1. Nell'*Agro romano*, sono soggetti a Piano ambientale di miglioramento agricolo (PAMA):

- a) gli interventi di cui all'art. 72, comma 7, lett. b);
- b) gli interventi di cui all'art. 76, comma 5;
- c) gli interventi di cui all'art. 77, commi 4 e 5;
- d) gli interventi di cui all'art. 78, comma 5;
- e) gli interventi di cui all'art. 80;
- f) gli interventi di nuova edificazione che riguardino appezzamenti superiori a 25 Ha.

2. Il PAMA ha le finalità, i contenuti e gli effetti del "Piano di utilizzazione aziendale"

PUA, di cui all'art. 57 e 57 bis della LR n. 38/1999.

3. Il PAMA è presentato dal proprietario del fondo o dal conduttore dell'azienda agricola, o dal legale rappresentante di cooperative agricole e associazioni di imprenditori agricoli - costituite ai sensi della legislazione vigente - o di società cooperative o associazioni con finalità di gestione agricola del territorio e di promozione delle attività integrative legate al tempo libero, all'educazione ambientale, all'agriturismo.

4. Il PAMA deve essere redatto da un dottore agronomo forestale o da un perito agrario, nonché ove necessario e nei limiti delle rispettive competenze, da un architetto, un ingegnere od un geometra. Il PAMA è sottoposto alla procedura di cui all'art. 57 della LR n. 38/1999 e deve essere approvato dai competenti uffici comunali, che si avvalgono di apposita commissione tecnico-consultiva che si esprime nel termine di 90 giorni, anche attraverso l'attivazione di conferenze di servizi di cui all'art. 14 della legge n. 241/1990.

5. Il PAMA dovrà comprendere la seguente documentazione:

- a) una descrizione della situazione attuale delle attività di conduzione del fondo sotto il profilo tecnico, economico, produttivo ed occupazionale;
- b) una descrizione, sotto il profilo tecnico, economico, produttivo ed occupazionale, degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse;
- c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo e degli eventuali salariati o altro personale dipendente, nonché per il potenziamento delle strutture produttive;
- d) l'individuazione dei fabbricati esistenti da mantenere, da recuperare e da valorizzare;
- e) l'individuazione dei fabbricati esistenti ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal PAMA, definendone l'uso previsto;
- f) la definizione dei tempi e delle fasi di attuazione del PAMA stesso;
- g) la Valutazione ambientale preliminare di cui all'art. 10, commi 10 e 11;
- h) gli interventi ambientali di cui all'art. 10, individuati ad esito della Valutazione ambientale di cui alla lett. g);
- i) gli interventi ambientali e infrastrutturali da realizzare quale contropartita del contributo straordinario, ai sensi dell'art. 76, comma 5, lett. b).

6. La realizzazione del PAMA è garantita con atto d'obbligo unilaterale, redatto ai sensi dell'art. 57, comma 5, LR n. 38/1999, da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente; tale atto d'obbligo dovrà, tra l'altro, prevedere l'asservimento dell'appezzamento ai manufatti pertinenti.

7. Il PAMA ha durata poliennale e comunque non inferiore a 10 anni, e può essere modificato su richiesta dell'azienda agricola dopo il triennio, a scadenze biennali con le stesse procedure relative all'approvazione.

Art.80. Nuclei di servizi

1. Per aziende agricole - singole o associate - con fondi contigui o prossimi di superficie di almeno 100 Ha, il PAMA può prevedere, oltre a quanto già consentito dall'art. 76, una ulteriore edificazione pari a 0,003 mq/mq, finalizzata alla realizzazione di nuclei di servizi comuni, costituiti da attrezzature non strettamente necessarie alla conduzione agricola del

fondo, ma utili alla conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo.

2. Essi devono costituire un unico complesso integrato, con le seguenti destinazioni d'uso:

- a) impianti di conservazione e lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici;
- b) mercati o mostre mercato di prodotti agricoli e zootecnici o di prodotti artigianali connessi alla produzione del fondo;
- c) attrezzature e servizi agrituristici per il turismo rurale e per attività didattico-culturali;
- d) punti di ristoro solo se di appoggio alle attrezzature di cui al punto b) e c);
- e) strutture per il rimessaggio e l'ordinaria manutenzione delle trattrici e delle macchine agricole.

3. La realizzazione del nucleo di servizi dovrà essere sottoposta alla disciplina di cui all'art. 10, commi 10 e 11, al fine di valutare la compatibilità dell'intervento con il contesto ambientale e paesaggistico.

4. I fondi concorrenti alla determinazione del bacino di servizio del nucleo e quindi al suo dimensionamento, dovranno essere oggetto di un atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente in cui sia specificato l'avvenuto asservimento dei fondi ai nuovi manufatti.

Art.81. Ricettività per il turismo itinerante

1. Per ricettività all'aria aperta s'intende la possibilità di destinare parte del fondo agricolo alla ricettività del turismo itinerante a completamento e ad integrazione dell'attività agricola. A tal fine, è consentita, in appezzamenti non superiori a 5 Ha alla data di adozione del presente PRG, la realizzazione, ai sensi della LR n. 59/1985 e con esclusione di quanto previsto dall'art. 2, comma 3, della stessa legge, di aree attrezzate per:

- a) il soggiorno autosufficiente, destinate a mezzi itineranti - quali caravan, camper, autocaravan – non necessitanti di servizi igienici esterni;
- b) agricampeggi.

2. Fermo restante quanto previsto dalle suddette normative, in quanto integrative o più restrittive, per entrambe le attrezzature, sono stabilite le seguenti prescrizioni:

- a) Superficie territoriale massima: 50.000 mq;
- b) Densità massima: 30 equipaggi/Ha, suddivisi in piazzole di superficie minima di 60 mq, capaci di accogliere l'equipaggio standard medio di 4 persone;
- c) Indice di edificabilità ET: 0,008 mq/mq, destinati a strutture di servizio connesse e complementari (quali ricezione, uffici, piccolo ristoro, magazzini ecc.); negli agricampeggi, non si computano i servizi igienici, nella misura minima obbligatoria prevista dalle norme vigenti;
- d) i manufatti devono essere realizzati preferibilmente in elementi leggeri non vincolati permanentemente al suolo ovvero su fondazioni superficiali leggere, a basso impatto ambientale. L'altezza massima deve essere pari a m. 3,50;
- e) le aree destinate alle piazzole di sosta, ai parcheggi ed ai servizi di cui alle lett. b), c), ivi compresi gli spazi ed i percorsi di distribuzione ed accesso, non devono superare il 50% della superficie territoriale; la restante parte deve essere destinata a verde naturalistico consono alle caratteristiche del contesto ambientale, colture agricole arboree e boschive, nonché a verde ricreativo per una superficie non superiore al 10% della ST;

f) il regolamento d'uso delle attrezzature deve obbligatoriamente prevedere la durata massima del soggiorno in 90 giorni consecutivi.

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati all'adozione, da parte del Comune, di un "Programma comunale di sviluppo ed indirizzo delle attività turistico-ricreative in Agro romano", anche nella forma del Programma integrato di cui all'art. 14, che stabilisce le condizioni e la localizzazione delle attrezzature, anche per fasi temporali e settori territoriali, nonché le modalità di applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20. Il programma dovrà tendere, in particolare, alla promozione e integrazione, in ambito rurale, della filiera ambiente-turismo-cultura. Le singole proposte d'intervento devono definire l'assetto fisico e funzionale, la valutazione e gli interventi di categoria ambientale, ai sensi dell'art. 10, la sistemazione di eventuali beni individuati dalla Carta per la qualità, ai sensi dell'art. 16, gli oneri e le obbligazioni dei soggetti attuatori in ordine alla realizzazione degli interventi e alla gestione dei servizi.

4. In assenza del Programma di cui al comma 3, e limitatamente agli appezzamenti di estensione non superiore a 30.000 mq alla data di adozione del presente PRG, gli interventi possono essere attuati con modalità diretta convenzionata: in tal caso, le proposte d'intervento sono presentate tramite PUAT (Piano di utilizzazione ambientale turistica), corredato da convenzione o atto d'obbligo, e con i contenuti e le elaborazioni di cui al comma 3, da valutarsi anche in rapporto all'utilizzazione agricola in atto. Il PUAT è approvato dagli Uffici comunali competenti, anche mediante conferenza di servizi, entro 90 giorni dalla presentazione.

TITOLO IV SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI

Capo 1° Componenti del sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti

Capo 2° Servizi pubblici

Capo 3° Servizi privati e verde privato attrezzato

Capo 4° Infrastrutture per la mobilità

Capo 5° Infrastrutture tecnologiche

Capo 6° Reti tecnologiche

Capo 1° Componenti del sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti

Art.82. Articolazione delle componenti

1. Il *Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti* si articola nelle seguenti componenti:

- a) Servizi pubblici;
- b) Servizi privati e verde privato attrezzato;
- c) Infrastrutture per la mobilità;
- d) Infrastrutture tecnologiche;
- e) Reti tecnologiche.

Capo 2° Servizi pubblici

Art.83. Servizi pubblici. Norme generali

1. Le aree per *Servizi pubblici* si articolano in aree per *Servizi pubblici di livello urbano* ed aree per *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* 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.

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.

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 dell'attuazione delle stesse Roma Capitale predispone il *Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi* 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, 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 concessionato 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 della Giunta Capitolina.

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, o parte di essa, 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. Gli interventi sulle aree destinate a *Verde Pubblico e a servizi pubblici di livello locale* sono assentiti previa deliberazione del Consiglio del Municipio, territorialmente competente, diretta ad accertare la rispondenza della tipologia di servizio proposta ai fabbisogni della comunità locale, secondo la procedura di cui al comma 9 e compatibilmente con il Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi. Per le aree censite quali *Servizi Pubblici di livello urbano*, il relativo parere è subordinato all'approvazione del progetto nell'ambito della procedura di cui al comma 9.

8. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di categoria Manutenzione ordinaria, Manutenzione 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.

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 tempi 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, la quale può approvare 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.

10. Abrogato

Art.84. Servizi pubblici di livello urbano

1. Le aree per *Servizi pubblici di livello urbano* sono individuate negli elaborati 2 e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature:

- a) *Attrezzature per l'istruzione superiore* (attrezzature per l'istruzione secondaria);
- b) *Attrezzature sanitarie* (attrezzature e servizi di carattere sanitario e assistenziale);
- c) *Sedi amministrative pubbliche* (costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento delle sedi della pubblica amministrazione ai vari livelli, ivi incluso quello locale);
- d) *Attrezzature universitarie* (sedi universitarie e relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive);
- e) *Attrezzature sportive e per il tempo libero* (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi, comprensivi di servizi connessi quali servizi igienici, spogliatoi, magazzini e complementari quali bar, ristoro, mini-shop, servizi culturali, didattici e ricreativi);
- f) *Attrezzature culturali e congressuali* (musei, biblioteche, grandi attrezzature culturali, centri congressuali);
- g) *Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza* (sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e strutture carcerarie);
- h) *Attrezzature militari* (insediamenti, immobili, impianti e attrezzature di carattere militare);
- i) *Servizi essenziali per lo Stato*;
- j) *Cimiteri* (le aree relative a tali attrezzature sono specificatamente indicate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità);
- k) *Attrezzature complementari alla mobilità*, come definite all'art. 94, comma 3;
- l) *Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani* (escluso quelle elencate all'art. 106, comma 3).

2. Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, escluso quelle di cui alle lett. g), h), i), j), k), l), soggette a norme specifiche o di settore, si applicano i seguenti parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:

- ET: 0,5 mq/mq; 1,0 mq/mq per attrezzature sanitarie e ospedaliere; nel caso di opere pubbliche e per motivate esigenze funzionali è ammesso eccedere i suddetti indici fermo restando il rispetto dei limiti di cui alla normativa vigente in materia di densità, altezze e distacchi; per le attrezzature sportive è escluso dal computo della SUL quanto stabilito all'art.87 c.2;

- IP (ST): 40%;

- DA (ST): 20 alberi/Ha;

- DAR (ST): 40 arbusti/Ha;

- Parcheggi privati: calcolati applicando i parametri di cui all'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1;

Parcheggi pubblici: calcolati applicando i parametri di cui all'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1, ridotti della metà, purché localizzati ad una distanza di 1.000 m da fermate o stazioni di trasporto pubblico ferroviario regionale o metropolitane o da fermate poste nei corridoi riservati al trasporto pubblico di superficie di cui all'art.94 c.12. È consentito sostituire un posto auto, pari a 20 mq, con 3 posti moto di 5 mq ciascuno. Sono fatte salve le specifiche norme di settore che prevalgono sulle disposizioni contenute nel presente comma.

Non si applicano le disposizioni di cui all'art. 8 c. 2.

3. All'interno delle attrezzature complementari alla mobilità, di cui al comma 1, lett. k), sono comprese le aree e le strutture di servizio per il trasporto pubblico locale, attualmente di proprietà dell'Atac o del Co.tra.l. e A.M.A., destinate a depositi, attrezzature, impianti e annesse sedi amministrative. In tali aree sono consentiti interventi di categoria RE e DR, altresì, sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art.21 comma 5 lett. a) e soggetti a contributo straordinario di cui all'art.20. Qualora tali immobili ricadano negli *Ambiti di valorizzazione* o nelle *Centralità metropolitane ed urbane*, si applica rispettivamente la disciplina prevista dagli articoli 43 e 65, senza l'applicazione dell'eventuale divieto di incremento della SUL esistente.

4. Nelle aree di cui al comma 3, la dismissione o riconversione funzionale degli immobili per usi diversi dal servizio per il trasporto pubblico locale, è subordinata all'approvazione, da parte del Comune, di un Programma generale, anche per fasi o ambiti urbani, che individui, per ogni area, le nuove specifiche destinazioni d'uso e la SUL massima consentita, ferma restando la volumetria (Vc) esistente, sulla base di una valutazione di sostenibilità urbanistica estesa agli ambiti di riferimento, fatti salvi comunque i limiti e le condizioni derivanti dall'applicazione della disciplina di cui all'art. 94, commi 9 e 10. In assenza di tale Programma, il Comune può precedere, per motivi di necessità e urgenza, mediante separati strumenti urbanistici attuativi.

Art.85. Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

1. Le aree per *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* sono individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature:

a) *Istruzione di base* (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, pubbliche e di

interesse pubblico);

b) *Attrezzature di interesse comune* (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, mercati in sede fissa o saltuari, altri locali di uso o di interesse pubblico; tra le attrezzature sociali, sanitarie e assistenziali, possono essere ricomprese le residenze sanitarie per anziani);

c) *Attrezzature religiose* (edifici di culto e complessi parrocchiali con le relative funzioni riconosciute: sociali, formative, culturali, assistenziali, ricreative e sportive a essi connesse ai sensi della normativa di legge vigente);

d) *Verde pubblico* (parchi naturali, giardini ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per il tempo libero degli adulti: eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, con esclusione del verde pubblico di arredo stradale; orti urbani sociali, secondo la definizione di cui all' art. 75, comma 1, nota 14, in misura non superiore al 5%);

e) *Verde sportivo* (impianti sportivi coperti e scoperti) comprensivi di servizi connessi quali servizi igienici, spogliatoi, magazzini e complementari quali bar, ristoro, mini-shop, servizi culturali, didattici e ricreativi);

f) *Parcheggi pubblici* (da realizzarsi a raso, alberati con DA=2 alberi ogni 100 mq)

g) *Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani* (escluso quelle elencate all'art. 106, comma 3);

h) *Parcheggi privati* (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989);

i) *Alloggio sociale* di cui al DM 22.04.2008.

2. Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, escluso quelle di cui alle lett. f), g), h), si applicano i seguenti parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:

- ET: 0,5 mq/mq; 0,05 mq/mq per il verde pubblico; 0,25 mq/mq per il verde sportivo; 0,6 mq/mq per le attrezzature religiose (per le strutture esistenti sono consentiti interventi diretti di categoria MO, MS, RC, RE, nonché interventi di categoria DR ed AMP fino all'indice EF di 0,6 mq/mq) nel caso di opere pubbliche e per motivate esigenze funzionali è ammesso eccedere il suddetto indice fermo restando il rispetto dei limiti di cui alla normativa vigente in materia di densità, altezze e distacchi;

- IP (ST): 30%; 75% per il verde pubblico;

- DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha;

- Parcheggi privati: calcolati applicando i parametri di cui all'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1;

- Parcheggi pubblici: calcolati applicando i parametri di cui all'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1, ridotti della metà, purché localizzati ad una distanza di 1.000 m da fermate o stazioni di trasporto pubblico ferroviario regionale o metropolitane o da fermate poste nei corridoi riservati al trasporto pubblico di superficie di cui all'art.94 c.12, o anche dalla presenza di altre aree a parcheggio nel raggio di 1.000 m. È consentito sostituire un posto auto, pari a 20 mq, con 3 posti moto di 5 mq ciascuno.

Per il *verde sportivo*, salvo diversa o integrativa disciplina di settore, si applica l'art. 87, il comma 2, per il calcolo della SUL, e il comma 3. Sono fatte salve le specifiche norme di settore che prevalgono sulle disposizioni contenute nel presente comma. Non si applicano le disposizioni di cui all'art. 8 c. 2.

2bis. Tale sottozona comprende l'arenile destinato alla conservazione e al mantenimento delle caratteristiche naturali della spiaggia e alla fruizione degli specchi d'acqua antistanti, ai servizi alla balneazione, al ristoro, al deposito e supporto alle utilizzazioni turistico ricreative. Sono consentite le utilizzazioni turistico-ricreative come definite dal Regolamento regionale n.19/2016 e s.m.i. e nel rispetto di quanto stabilito dal Piano di utilizzazione degli arenili (PUA) e dal regolamento e dal disciplinare tecnico connessi.

Per le strutture esistenti sono consentiti con modalità diretta interventi di MO, MS e RC senza incremento della SUL legittimamente assentita.

Sono, altresì, consentiti interventi di ristrutturazione edilizia (RE), nonché interventi di demolizione e ricostruzione della SUL legittimamente assentita alla data di entrata in vigore del PUA. Tali interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un *Progetto unitario di iniziativa pubblica*, esteso agli Ambiti o ai Sub-Ambiti individuati dal PUA. Nell'ambito del Progetto unitario è ammessa la delocalizzazione e redistribuzione delle SUL esistenti tra le Unità Minime di Intervento e/o i Sub-Ambiti e/o gli Ambiti, qualora funzionale al miglioramento della fruibilità pubblica, dell'accessibilità, della qualità paesaggistica e ambientale e alla valorizzazione del litorale, nonché alla razionalizzazione dell'assetto funzionale delle strutture esistenti.

La delocalizzazione e/o redistribuzione deve avvenire nel rispetto del principio di invarianza della capacità edificatoria complessiva, senza incremento della SUL legittimamente esistente alla data di approvazione del PUA e senza alterazione del carico urbanistico complessivo dell'area interessata.

Capo 3° Servizi privati e verde privato attrezzato

Art.86. Servizi privati

1. Le aree per *Servizi privati* sono individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Esse comprendono servizi e attrezzature di livello urbano e di livello locale di proprietà privata, quali attrezzature scolastiche, sanitarie, associative, culturali, religiose e abitative (studentati, case per anziani) con finalità assistenziali, nonché sedi amministrative delle aziende erogatrici di pubblici servizi.

2. Sono consentiti interventi di recupero degli edifici esistenti, di categoria MO, MS, RC, RE. Altresì, gli interventi di cui all'art.21 comma 5 lett.a) e soggetti a contributo straordinario di cui all'art.20. Sono altresì consentiti interventi di categoria di Ristrutturazione edilizia con demolizione. e ricostruzione connessa o non ad ampliamento con incremento della SUL fino all'indice $ET=0,6 \text{ mq/mq}$, senza eccedere il 50% della SUL esistente. La SUL aggiuntiva è destinata ai servizi di cui al comma 1, escluse le sedi amministrative, e alle "attrezzature collettive", come definite all'art. 6, comma 1, lett. c). Per la SUL esistente, sono ammessi cambi di destinazione d'uso nell'ambito dei servizi specificati al comma 1, esclusi quelli volti a introdurre o incrementare le sedi amministrative.

3. Gli interventi di cui al comma 2, che comportino un incremento della SUL superiore al 15% di quella esistente, sono soggetti: all'integrale reperimento della dotazione di parcheggi pubblici e privati; al contributo straordinario di cui all'art. 20; a modalità diretta convenzionata o, in caso di ST superiore a 2,5 Ha, a intervento indiretto.

4. Sono consentiti altresì interventi di categoria NE, esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone classificate L, M2 o G4 dal precedente PRG, secondo la disciplina da esso stabilita, 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 2,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

5. In caso di dismissione, è consentito il riuso degli edifici esistenti con le seguenti destinazioni d'uso:

a) *Commerciali e Servizi*, a CU/b e CU/m;

b) *Turistico-ricettive*, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere".

6. Gli interventi di dismissione sono sottoposti a strumento urbanistico esecutivo che verifichi la sostenibilità urbanistica delle nuove funzioni, anche in rapporto al fabbisogno dei servizi di cui al comma 1 nell'ambito urbano di riferimento, nonché al contributo straordinario di cui all'art. 20. La SUL soggetta alle destinazioni d'uso di cui al comma 5 non deve eccedere la SUL preesistente agli ampliamenti di cui al comma 2 e il 50% della SUL complessiva di progetto.

7. Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche (in caso di interventi di categoria DR o NE):

- IP = 30%;
- DA = 40 alberi/Ha; DAR = 80 arbusti/Ha.

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).

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, tensostatica o tendostruttura, nonché gli spazi strettamente di supporto, quali spogliatoi e servizi igienici, primo soccorso e servizi per il personale nella misura minima stabilita da diversa o integrativa disciplina di settore ai fini della omologazione dell'impianto con vincolo permanente di asservimento:**
- **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 mt 1.000, da fermate del trasporto pubblico su ferro, può essere reperita, ad esito di uno studio trasportistico, che specifichi l'effettiva richiesta di spazi per la sosta, in cui venga definita la modalità di accesso dei diversi utenti, una dotazione ridotta fino al 80%.

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;

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%.

5. Gli interventi di cui al comma 1 si attuano con modalità diretta ovvero 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, in fase del procedimento di approvazione, 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.

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 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 ricadenti all'interno di strumenti urbanistici esecutivi attuati ovvero relativi agli *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita* di cui all'art.62.

8. Per tutti gli impianti sportivi esistenti anche localizzati all'esterno delle aree di cui al comma 1, è consentito una sola volta l'incremento “della SUL fino al 10%, accertato mediante il raffronto con i progetti in precedenza abilitati, anche in eccedenza all'indice di cui al comma 2, finalizzato alla realizzazione o ampliamento dei servizi complementari alle attrezzature sportive, come definiti dal comma 1. Sono esclusi dal calcolo della SUL gli spazi strettamente connessi di cui al comma 2.

Art.88. Campeggi

1. Le aree per *Campeggi* sono individuate nell'elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000. A tali aree si applica la disciplina legislativa e regolamentare della Regione Lazio, specificatamente rivolta a tale tipologia ricettiva, come integrata dalle norme seguenti.

2. Le aree di cui al comma 1 sono destinate alla realizzazione di “strutture ricettive all'aria aperta”, aperte al pubblico, a gestione unitaria, attrezzate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti di mezzi autonomi di pernottamento o che usufruiscono di mezzi di pernottamento messi a disposizione dalla struttura ricettiva. In tali complessi, oltre ai servizi comuni, è consentita l'installazione di strutture non permanentemente infisse al suolo o di facile rimozione, quali tende, caravan, roulotte, case mobili, maxicaravan e bungalow.

3. All'interno di tali aree, e nell'ambito della stessa gestione unitaria, una quota non superiore al 30%, in termini di estensione, può essere altresì destinata ad aree attrezzate per il deposito o rimessaggio di mezzi e veicoli per il turismo itinerante, compresa la nautica da diporto, come definiti dalle norme legislative e regolamentari regionali; sono fatti salvi i depositi e rimessaggi esistenti di mezzi e veicoli per il turismo itinerante, se legittimi o legittimati a seguito di condono edilizio e se in regola con le normative amministrative di settore.

4. Con successivo provvedimento di Consiglio comunale, e tenendo conto dei Regolamenti regionali ancora da emanarsi ai sensi dell'art. 23, comma 6, della LR n. 13/2007, il Comune potrà emanare disposizioni regolamentari di ripartizione delle quote ricettive, minime o massime, da riservare a turisti provvisti o sprovvisti di mezzi di pernottamento, o anche distinte tra permanenti o temporanee o da riservare per i soggiorni prolungati, ivi compreso il periodo massimo di soggiorno; potrà altresì assumere iniziative, anche nelle forme del Programma integrato, volte a promuovere l'adeguamento dei complessi ricettivi esistenti alle nuove norme di emanazione regionale o comunale.

5. La realizzazione o la ristrutturazione dei complessi ricettivi è subordinata a progetto unitario, corredato da atto d'obbligo o convenzione, con cui il soggetto attuatore si impegna a

realizzare, a propria cura e spese, ogni opera prevista dal Progetto, ivi comprese le connessioni esterne, e a rispettare ogni norma regolamentare in materia di igiene, sicurezza e gestione dell'attività. Il Comune può subordinare tali interventi alla procedura del Programma integrato, che stabilisca preliminarmente, e anche in modo flessibile, le disposizioni regolamentari di cui al comma 1 e i criteri di carattere prestazionale da osservare per la riqualificazione dei complessi ricettivi esistenti.

6. La densità massima è pari a 70 equipaggi e 250 persone per ettaro. I bungalow, dovranno essere realizzati in materiale leggero, non vincolati permanentemente al suolo e di agevole rimozione; non potranno avere una superficie coperta maggiore di 28 mq ed un'altezza massima superiore a m. 3,5 dal livello naturale del terreno.

7. Ogni complesso ricettivo campeggistico dovrà avere una superficie non inferiore a 2 Ha, al cui interno osservare i seguenti limiti: l'area per servizi generali, unitariamente perimetrata, deve occupare un'area non superiore al 10%; una quota minima del 35% deve essere riservata a verde sportivo e naturalistico, di cui una quota massima del 15% (sempre calcolata sulla ST) può essere destinata a verde sportivo.

8. Nelle aree riservate ai servizi generali, è consentito realizzare fabbricati per le seguenti funzioni: ricezione e uffici annessi, bar, tavola calda e ristorante, market, sala giochi e magazzino, sia stabili che in precario con un indice di edificabilità non superiore a 0,02 mq per mq della superficie totale dell'intero insediamento. Nei campeggi con superficie superiore ai 10 Ha, per detti servizi generali, per ogni Ha o frazione di Ha di maggior superficie rispetto ai 10 Ha, il suddetto indice di 0,02 mq/mq è ridotto di 0,01 mq/mq. I fabbricati sopra indicati dovranno avere un'altezza massima di m. 4,0 dal piano naturale di campagna. Tali indici non comprendono i manufatti igienico-sanitari, dovuti per legge o regolamento, nonché gli impianti tecnologici.

Capo 4° Infrastrutture per la mobilità

Art.89. Infrastrutture per la mobilità

1. Nell'elaborato G3. "Sistema delle infrastrutture per la mobilità", è rappresentato in forma schematica il sistema della mobilità di lungo periodo. Il sistema è composto dalle diverse reti ferroviarie e stradali che, unitamente al Capo 4° delle presenti norme, costituiranno il quadro di riferimento anche per la definizione e l'aggiornamento degli strumenti di pianificazione e programmazione del settore della mobilità di breve periodo. Tali strumenti sono il Piano Urbano del Traffico (PUT) e di medio-lungo periodo quali il Piano Urbano della Mobilità (PUM) e il Programma Integrato della Mobilità (PROIMO).

2. Il sistema della mobilità è caratterizzato dalla integrazione fisica e funzionale delle diverse reti ed è composto dalle infrastrutture esistenti, da adeguare e di progetto, ivi comprese le attrezzature complementari che ne garantiscono il funzionamento.

3. Le aree per le infrastrutture della mobilità sono quelle riservate alla costruzione, all'adeguamento e all'esercizio delle reti e delle infrastrutture per la circolazione e la sosta dei veicoli motorizzati, i percorsi riservati per pedoni e cicli, le sedi e gli impianti per mezzi

di trasporto in sede propria, esistenti e previsti, nonché le superfici comprese nelle fasce di pertinenza di cui al successivo art. 92.

4. I limiti delle aree per le infrastrutture della mobilità corrispondono identicamente a quelli delle rispettive fasce di pertinenza, di cui al successivo art. 86, anche quando questi non sono esplicitamente indicati dalla cartografia o dal testo delle norme. In assenza di indicazioni esplicite tali limiti sono assunti come coincidenti con quelli della superficie demaniale o con quelli risultanti dai progetti dichiarati di pubblica utilità.

5. Le aree per le infrastrutture della mobilità, individuate con riferimento all'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, sono distinte in:

- aree per le infrastrutture di trasporto in sede propria;
- aree per le infrastrutture stradali;
- aree per i nodi di interscambio;
- aree per gli aeroporti.

6. Concorrono al sistema complessivo delle aree per le infrastrutture per la mobilità:

- le aree per le piattaforme logistiche, come individuate ai sensi dell'art. 101;
- le aree per la circolazione di pedoni e cicli, come individuate ai sensi dell'art. 96.

7. Per le infrastrutture della mobilità realizzate fra le date del rilievo aerofotogrammetrico e la data di approvazione del PRG, o progettate o in corso di realizzazione, l'effettiva configurazione, qualora difforme dalla cartografia di "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, è quella derivante dal progetto esecutivo approvato.

8. Per le infrastrutture esistenti, da adeguare o di nuova realizzazione, fermi restando i principi informativi e le finalità del PRG in relazione alle diverse reti e infrastrutture, i tracciati, le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati grafici "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, sono indicativi. Questi saranno precisati nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi, ove previsti, degli strumenti di pianificazione di settore (Piano Urbano della Mobilità, Piano Urbano del Traffico) e nelle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione fino a quella esecutiva ai sensi del D.LGT n. 163/2006.

9. Fino all'approvazione dei progetti definitivi delle opere, nelle aree destinate a "Infrastrutture per la mobilità" e nelle relative fasce di pertinenza, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero di edifici esistenti, secondo le categorie MO, MS, RC, RE1, come definite dall'art. 9, nonché interventi ambientali di cui all'art. 10, previa rinuncia espressa dei proprietari al maggior valore derivante da tali interventi, esclusi quelli di categoria MO; ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio.

10. In ogni caso le aree per le infrastrutture della mobilità, come definite al precedente comma 4, si sovrappongono alla partizione del territorio in componenti. Ne consegue che l'asse di una infrastruttura della mobilità coincide virtualmente con la demarcazione fra zone da essa separate. Qualora le fasce di rispetto in tutto o in parte siano classificate dal PRG come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza è trasferibile sulle aree edificabili adiacenti.

11. Una modifica al Piano Regolatore che comporti variazione del tracciato del predetto asse

all'interno della fascia di pertinenza di cui al successivo art. 92, comunque motivata in sede di progettazione da esigenze costruttive, funzionali, di sicurezza o di impatto ambientale, comporta automaticamente una corrispondente traslazione del limite di zona senza che ciò costituisca variante al PRG, a condizione che non venga compromessa la funzionalità e la coerenza fra le destinazioni d'uso interessate, fermi restando i diritti di edificazione originari.

12. Il Piano particolareggiato o strumento urbanistico attuativo equivalente può apportare integrazioni al sistema delle infrastrutture stradali di interesse locale e di quartiere quando manchino specifiche ed esplicite indicazioni del Piano Regolatore. Il piano attuativo può anche definire motivatamente soluzioni di tracciato di infrastrutture viarie appartenenti alle reti principale e secondaria urbana, diverse da quelle indicate dal PRG, fermi restando i punti di innesto e di uscita nonché la coerenza con gli obiettivi e le caratteristiche dell'opera. Tale nuova soluzione di tracciato non comporta variante di PRG.

13. La pianificazione del sistema della mobilità all'interno del perimetro di qualsiasi strumento urbanistico attuativo deve in ogni caso studiare e dimostrare la coerenza e la continuità con le reti esterne e, se del caso, promuovere e proporre i necessari adeguamenti.

14. Le norme relative alla disciplina delle aree per le infrastrutture della mobilità, a meno di quanto stabilito negli articoli seguenti, sono immediatamente prescrittive e possono trovare comunque attuazione mediante intervento diretto secondo gli ordinamenti vigenti.

15. La costruzione e la modificazione di infrastrutture per la mobilità è soggetta a concessione gratuita, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del DPR n. 380/2001, fatta eccezione per gli interventi di cui ai seguenti articoli delle presenti norme: art. 94, comma 9, relativamente alla riqualificazione delle aree ferroviarie e delle aree e manufatti del trasporto pubblico locale; art. 95, commi 3 e 4, relativamente alle attrezzature complementari ai nodi di scambio; art. 101, relativamente alle piattaforme logistiche.

16. Sono fatte salve le previsioni del Programma urbano Parcheggi approvato dal Comune di Roma, ai sensi della legge n. 122/1989, in variante allo strumento urbanistico vigente, secondo i parametri urbanistici e edilizi definiti nelle schede ad esso allegate, ovvero secondo quelli definiti dalle progettazioni già deliberate alla data di adozione del presente PRG. Sono altresì fatte salve le previsioni dello stesso PUP, sulle quali siano o vengano posti in essere, anche successivamente alla data di adozione del presente PRG, i processi di traslazione, rilocalizzazione e accorpamento previsti dalle deliberazioni di Consiglio comunale n. 55/95, n. 380/95, n. 226/97 e successive modificazioni e integrazioni, esclusivamente qualora non in contrasto le prescrizioni del presente PRG, relativamente alle aree oggetto dei processi in questione. I processi sopra indicati, qualora possibili ai sensi del precedente periodo, saranno assentiti previa verifica di compatibilità da effettuarsi nell'ambito di apposite conferenze di servizi. Sono infine fatte salve, con i parametri urbanistici e edilizi definiti nelle progettazioni, le previsioni dei parcheggi pubblici contenute nella rimodulazione del PUP, di cui alle deliberazioni di Consiglio comunale n. 220/97 e di Consiglio regionale n. 443/98.

Art.90. Infrastrutture stradali

1. Le aree per le infrastrutture stradali sono destinate alla realizzazione ed al potenziamento di manufatti ed impianti per la circolazione veicolare su strada, come nuove strade o corsie di

servizio del trasporto collettivo, ampliamenti di carreggiate, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde.

2. I parcheggi pubblici possono essere realizzati a raso su aree per le infrastrutture stradali o anche nel sottosuolo e solo se in posizione esterna all'allineamento delle fasce di rispetto, mediante strutture in elevazione. Tali strutture sono disciplinate dalle norme relative alle diverse componenti del PRG, da strumenti urbanistici di attuazione e dal Piano urbano dei parcheggi di cui alla legge n. 122/1989. Gli accessi dei parcheggi non dovranno essere ricavati sulla rete stradale di tipo "A", "B" e "D" del "Nuovo Codice della strada" (NCS), salvo i casi in cui l'immissione avvenga in strade di servizio.

3. La classificazione proposta dal PRG per i tracciati delle infrastrutture stradali di competenza non comunale, comprese nei tratti extraurbani, sarà precisata o definita nell'ambito degli strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati.

4. I tracciati delle infrastrutture stradali all'interno delle "aree naturali protette" saranno definiti a norma di legge nell'ambito dei relativi Piani di Assetto.

5. Il tracciato e le caratteristiche stradali della Nuova Circonvallazione interna, nel tratto "San Lorenzo - Vallo Ferroviario - Stazione Tuscolana - Via Appia nuova", sarà definita in sede di formazione e approvazione del progetto urbano "San Lorenzo", anche ai sensi dell'art. 98, comma 2.

6. Per la definizione delle caratteristiche geometriche delle infrastrutture stradali in ambito urbano ed extraurbano si rinvia alla normativa nazionale, e in particolare al DM Infrastrutture e trasporti 5 novembre 2001, n. 6792, e successive modifiche, e al Regolamento viario del Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) del Comune di Roma.

Art.91. Classificazione delle infrastrutture stradali

1. Le aree delle Infrastrutture stradali comprendono le sedi stradali esistenti e di progetto ovvero le strade esistenti, da adeguare o di nuova realizzazione, con le relative fasce di pertinenza e fasce di rispetto, così come definite e classificate dal D.LGT n. 285/1992 "Nuovo Codice della strada", dalle Direttive del Ministero Lavori pubblici del 24 giugno 1995 per la redazione, adozione ed attuazione dei *Piani urbani del traffico* e dal DM Infrastrutture e trasporti n. 5/2001.

2. Le norme del presente articolo sono da considerarsi a carattere cogente per le strade di nuova realizzazione e, ove possibile, un obiettivo da raggiungere per le strade esistenti nell'ambito degli interventi di attuazione del PRG, del "Piano urbano della mobilità" e del "Piano Urbano del traffico".

3. Le infrastrutture stradali, conformemente ai contenuti normativi dei Decreti di cui al comma 1 del presente articolo, sono classificate dal PRG in relazione al ruolo funzionale svolto in ambito urbano ed extraurbano e rappresentate con apposita simbologia nell'elaborato G3. "Sistema delle infrastrutture per la mobilità", in tre livelli di rete:

a) rete primaria

- b) rete principale
- c) rete secondaria

4. La distinzione fra ambito urbano ed extraurbano fa riferimento alle aree comprese rispettivamente all'interno o fuori dei centri abitati, ai sensi dell'art. 4, D.LGT n. 285/1992, "Nuovo Codice della strada", secondo quanto previsto dalla deliberazione della Giunta comunale n. 157/1995 e dai successivi futuri aggiornamenti conseguenti alle nuove previsioni insediative del presente PRG.

5. A ciascun livello di rete corrispondono i diversi tipi e sottotipi di strade secondo lo schema seguente:

Rete primaria

La rete primaria assolve alle funzioni di collegamento territoriale di livello nazionale e interregionale in ambito extraurbano, nonché di collegamento di intera area urbana in ambito urbano. La rete primaria è suddivisa in:

- a1) rete primaria autostradale: corrisponde al tipo A del NCS "Autostrade";
- a2) rete primaria extraurbana: corrisponde al tipo B del NCS "Strade extraurbane principali";
- a3) rete primaria urbana: corrisponde al tipo D del NCS "Strade urbane di scorrimento".

Rete principale

La rete principale assolve alle funzioni di collegamento territoriale regionale e sub-regionale in ambito extraurbano nonché di collegamento tra quartieri diversi in ambito urbano. La rete principale è suddivisa in:

- b1) rete principale extraurbana: corrisponde al tipo B del NCS "Strade extraurbane principali";
- b2) rete principale urbana: corrisponde al tipo D del NCS "Strade urbane di scorrimento".

Rete secondaria

La rete secondaria assolve alle funzioni di collegamento provinciale in ambito extraurbano, a livello di quartiere in ambito urbano. La rete secondaria è suddivisa in:

- c1) rete secondaria extraurbana: corrisponde al tipo C del NCS "Strade extraurbane secondarie";
- c2) rete secondaria urbana: corrisponde al tipo E del NCS "Strade urbane di quartiere".

Rete locale

La rete locale assolve alle funzioni di distribuzione locale a servizio degli insediamenti in ambito urbano e di collegamento minore nel territorio extraurbano. La rete locale è suddivisa in:

- d1) Rete locale extraurbana: corrisponde al tipo F del NCS;
- d2) Rete locale urbana: corrisponde al tipo F del NCS.

Art.92. Fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali

1. Alle categorie stradali di cui all'art. 91, corrispondono le "fasce di pertinenza", costituite da strisce di terreno comprese tra la carreggiata più esterna ed il confine stradale. Esse

costituiscono parte integrante della strada, da utilizzare solo per la realizzazione di altre componenti, quali: banchine, corsie di emergenza, marciapiedi, fasce di sosta laterale, margine esterno ed interno, piste ciclabili, fermate dei mezzi pubblici, distributori di carburante, stazioni di servizio, opere di ambientazione stradale finalizzate alla riduzione e alla mitigazione dell'impatto ambientale. Le fasce di pertinenza sono, dunque, destinate alla definizione progettuale esecutiva delle nuove infrastrutture stradali e al futuro ampliamento o adeguamento di quelle esistenti.

2. Per le strade di nuova realizzazione in aree di nuovo impianto le fasce di pertinenza dovranno rispettare le seguenti larghezze minime:

- autostrade: m. 20,00;
- strade extraurbane principali: m. 15,00;
- strade extraurbane secondarie: m. 12,00;
- strade urbane di scorrimento: m. 15,00;
- strade urbane di quartiere: m. 12,00;
- strade locali: m. 5,00.

3. Per le strade urbane di quartiere e locali, sono ammesse distanze minori all'interno di parti di territorio oggetto di pianificazione da parte di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, purché sia fornita in tale sede una approfondita documentazione tecnica e progettuale che giustifichi l'istanza di deroga e dimostri che la funzionalità delle strade e le relative condizioni di sicurezza e sostenibilità trasportistica e ambientale non vengano minimamente inficiate. La deroga è concessa con deliberazione del Consiglio Comunale.

4. Tutte le strade carrabili esistenti e di progetto, eccetto le autostrade e le strade extraurbane primarie e principali, devono essere dotate di una porzione di spazio riservato alla mobilità pedonale per ogni senso di marcia, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti protetta, costituita da marciapiedi o banchine.

5. I marciapiedi di norma non devono avere una larghezza inferiore a:

- Strade di scorrimento: m. 3,00.
- Strade di quartiere: m. 4,00.
- Strade di quartiere in presenza di fronti continui con usi commerciali e di servizio ai piani terra per le strade di aree turistiche: m. 5,00.
- Strade locali: m. 3,00; in via eccezionale le strade locali a servizio di zone esclusivamente residenziali a densità abitativa minima (case unifamiliari) potranno avere marciapiedi di larghezza non inferiore a m. 1,50.

6. La larghezza dei marciapiedi va considerata al netto sia di strisce erbose o di alberature, sia di occupazioni di suolo impegnate da edicole di giornali, cabine telefoniche, e attrezzature assimilabili. I passaggi pedonali di servizio, da realizzare con continuità sulle autostrade non possono avere larghezza inferiore a 0,75 m.; le banchine non possono essere inferiori a 0,50 m. Per le ulteriori specifiche funzionali e dimensionali si rinvia al "Piano urbano del traffico" e al Regolamento viario del "Piano generale del traffico urbano" (PGTU) del Comune di Roma.

Art.93. Fasce di rispetto delle infrastrutture stradali

1. Le fasce di rispetto individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione e coincidono, dunque, con le aree esterne al confine stradale finalizzate alla eliminazione o riduzione dell'impatto ambientale.

2. L'ampiezza di tali fasce ovvero le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, secondo quanto stabilito dal NCS (articoli 16, 17 e 18, del D.LGT n. 285/1992) e dal Regolamento di attuazione (articoli 26, 27 e 28, del DPR n. 495/1992)) non potranno essere inferiori a:

a) in ambito extraurbano:

- Strade di tipo A (Autostrade): m. 60,00;
- Strade di tipo B (Strade extraurbane principali): m. 40,00;
- Strade di tipo C (Strade extraurbane secondarie): m. 30,00;
- Strade di tipo F (Strade locali): m. 20,00;
- Strade di tipo F (Strade vicinali): m. 10,00.

b) in ambito extraurbano, ma all'interno di aree edificabili con attuazione diretta o attraverso strumento urbanistico esecutivo:

- Strade di tipo A (Autostrade): m. 30,00;
- Strade di tipo B (Strade extraurbane principali): m. 20,00;
- Strade di tipo C (Strade extraurbane secondarie): m. 10,00;
- Strade di tipo F (Vicinali): m. 5,00.

Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni di muri e recinzioni non dovranno essere inferiore a:

- m. 5,00 per le strade di tipo A e B;
- m. 3,00 per le strade di tipo C e F.

c) in ambito urbano:

- Strade di tipo A (Autostrade): m. 30,00.
- Strade di tipo B (Strade urbane di scorrimento): m. 20,00.

Per le altre categorie di strade non sono contemplate distanze minime se non per gli interventi di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione all'interno della "Città da ristrutturare", della "Città della trasformazione" e dei "Progetti strutturanti", come segue:

- Strade di tipo E (strade di quartiere): m. 8,00;
- Strade di tipo F (strade locali): m. 5,00.

In ambito urbano le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni di muri e recinzioni non dovranno essere inferiore a:

- Strade di tipo A: m. 3,00;
- Strade di tipo D: m. 2,00.

3. Sia in ambito urbano che extraurbano, in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, si deve aggiungere, oltre alla larghezza della fascia di rispetto sopracitata, l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza, misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia il doppio delle distanze stabilite dal regolamento a seconda del tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi dei due lati.

4. Per le strade di quartiere e locali, sia in ambito urbano che extraurbano, per le fasce di rispetto comprese all'interno di strumenti urbanistici esecutivi, sono ammesse distanze minori dell'edificazione dal nastro stradale, purché sia fornita in tale sede una approfondita

documentazione tecnica e progettuale che giustifichi l'istanza di deroga e dimostri che la funzionalità della strada e le relative condizioni di sicurezza e sostenibilità ambientali non vengano compromesse. La deroga è concessa con deliberazione del Consiglio Comunale.

5. Nel caso in cui l'edificazione a lato di strade di categoria E ed F o *non classificate* determini un allineamento prevalente, la distanza dei nuovi fabbricati sarà determinata su tale allineamento, ove a ciò non ostino le prescrizioni di strumenti urbanistici esecutivi o le norme sopra richiamate.

6. Nelle fasce di rispetto destinate alle funzioni di cui al comma 1 del presente articolo, è vietato ogni altro tipo di intervento, fatta eccezione di:

- sistemazioni a giardino;
- parcheggi scoperti con esclusione di qualsiasi edificio;
- reti idriche, fognanti, telefoniche ed elettriche;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- metanodotti, gasdotti, ecc.;
- strade a servizio dell'edificazione prevista all'esterno delle fasce di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle varie opere consentite in dette fasce; strade sovrappassanti o sottopassanti le sedi stradali protette dalle fasce di rispetto;
- impianti per la distribuzione dei carburanti e stazioni di servizio.

7. Nelle aree oggetto di concessione autostradale, sono ammesse attrezzature di servizio della viabilità, quali caselli di esazione ed edifici di servizio delle società concessionarie, connesse prettamente all'attività di esercizio dei singoli tronchi.

8. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione in precario di impianti per la distribuzione dei carburanti è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che escluda il versamento di oneri aggiuntivi, oltre quelli relativi all'acquisizione dell'area, in caso che il sedime su cui lo stesso impianto, o parte di esso, insista sia necessario per la realizzazione di opere finalizzate alle infrastrutture stradali e ad esse complementari. Per la realizzazione di nuovi impianti le presenti norme recepiscono la normativa tecnica di settore approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 62/1999 "Piano di ristrutturazione della rete comunale distributiva dei carburanti" e successive modificazioni e integrazioni, anche sopravvenienti. La distanza minima degli edifici dai nuovi impianti, fissata in m. 20 dalla predetta deliberazione, è aumentata a m. 30,00 da edifici residenziali, servizi o locali aperti al pubblico, e a m. 100,00 da edifici scolastici, case di cura e ospedali, ad eccezione delle attività di servizio elencate quali caratteristiche minime di ciascuna tipologia di nuovo impianto carburanti, ferme restando le modalità di misurazione ivi descritte.

9. In corrispondenza di intersezioni stradali a livelli sfalsati, è vietata la costruzione anche in precario di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione che pregiudichi la funzionalità dell'intersezione stessa e la visibilità delle manovre.

10. Sulle costruzioni esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero edilizio di cui al precedente art. 9; sono inoltre ammessi ampliamenti, ove consentiti dalle norme delle diverse componenti di PRG, sui fronti non prospicienti l'asse della infrastruttura viaria.

11. Nel caso di esproprio di edifici di abitazione o per attività lavorativa per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità o di loro ampliamenti e potenziamenti ovvero nel caso in cui tali opere incidano sui requisiti di abitabilità di tali edifici o producano una incompatibilità ambientale, accertata da apposita procedura di VIA approvata unitamente al progetto dell'infrastruttura, può essere consentita la demolizione e ricostruzione di uno o più edifici di SUL pari a quella esistente incrementata del 10%, ma con le stesse destinazioni d'uso. La ricostruzione potrà avvenire su aree adiacenti appartenenti allo stesso proprietario, purché non destinate a spazi pubblici ovvero su altra area di proprietà comunale o di terzi individuata per tale rilocalizzazione ovvero su altra area dislocata all'interno del territorio comunale di proprietà dell'espropriando, tramite variante di PRG, qualora l'Amministrazione Comunale rilevi motivazioni di ordine socio-economico.

12. All'interno delle fasce di rispetto le piantagioni, le recinzioni e gli eventuali manufatti dovranno essere realizzati in conformità con le disposizioni del Regolamento viario del Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) e del "Nuovo Codice della strada", in modo da non ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a garantire la sicurezza della circolazione.

13. I parcheggi situati nelle fasce di rispetto non concorrono a costituire le dotazioni minime di cui al precedente art.7.

14. I limiti delle fasce di rispetto sono inderogabili, in quanto stabiliti, oltre che in conformità alle norme sovraordinate e vigenti in materia, per ragioni di mitigazione ambientale rispetto alle infrastrutture presenti. Fanno eccezione le aree dismesse o da dismettere in quanto dichiarate non più utili all'esercizio del trasporto, secondo le intese e gli accordi sottoscritti fra i vari soggetti competenti.

15. In caso di difformità fra quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore e le norme del presente articolo, prevale la prescrizione che prevede una distanza maggiore.

Art.94. Infrastrutture di trasporto in sede propria

1. Le aree per le infrastrutture di trasporto in sede propria sono individuate, relativamente al tracciato, nell'elaborato G3. "Sistema delle infrastrutture per la mobilità", e, ove necessario, anche nella consistenza planimetrica nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. Esse riguardano:

- a) linee ferroviarie di interesse nazionale;
- b) linee ferroviarie di interesse regionale e metropolitano;
- c) linee metropolitane;
- d) corridoi riservati al trasporto pubblico di superficie;
- e) le infrastrutture per il trasporto pubblico locale.

2. L'individuazione dei tracciati planimetrici delle infrastrutture da adeguare o di nuova previsione è indicativa, fermo restando tuttavia il quadro degli obiettivi trasportistici del PRG, in coerenza con quelli degli strumenti propri del settore della Mobilità, e il sistema delle origini e destinazioni assunto come riferimento. I tracciati e le caratteristiche funzionali delle diverse linee di trasporto potranno essere precisate attraverso gli opportuni studi di fattibilità nell'ambito di appositi strumenti attuativi definiti "Progetti urbani per le grandi infrastrutture

di trasporto”, di cui al successivo art. 98, ovvero in sede di progettazione definitiva o esecutiva. In particolare, il tracciato del *by-pass* ferroviario ovest del nodo di Roma, dalla stazione di Ponte Galeria fino al confine con il comune di Pomezia, e le nuove fermate proposte lungo tale linea hanno valore indicativo e andranno definiti di concerto con i soggetti competenti, nel quadro dell’aggiornamento dell’Accordo di Programma sul Nodo ferroviario di Roma, sottoscritto in data 8 marzo 2000, e nell’ambito degli strumenti di pianificazione sovraordinati al PRG.

3. All’interno delle aree di cui al comma 1, possono essere collocati i binari e le vie di corsa, gli scali, i depositi e i manufatti per il ricovero e la manutenzione dei veicoli, gli impianti per l’esercizio del trasporto e le relative attrezzature di servizio compresi i parcheggi di scambio, nonché la viabilità di servizio. Nell’ambito delle stazioni o fermate, oltre a quanto previsto dalle norme relative alle singole zone, possono essere collocate le funzioni di servizio per gli addetti all’esercizio ferroviario, le funzioni tecniche di controllo e direzione dei servizi di trasporto e le funzioni terziarie a servizio esclusivo dei viaggiatori (edicole, librerie, esercizi pubblici per il ristoro).

4. Fatto salvo quanto previsto dall’ordinamento legislativo in materia di Valutazione di impatto ambientale e di protezione dall’inquinamento acustico, sia all’interno che all’esterno del perimetro del centro edificato, lungo le linee ferroviarie, nei tratti in cui queste corrono a cielo aperto, la larghezza della fascia di rispetto, ovvero la distanza minima di arretramento per le costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti di edifici e manufatti di qualsiasi specie, è fissata dall’art. 49 del DPR n. 753/1980, salva l’applicazione della deroga prevista all’art. 60 dello stesso DPR e delle esenzioni concesse alle aziende esercenti le ferrovie di cui all’art. 62 dello stesso DPR.

5. Fatto salvo quanto previsto dall’ordinamento legislativo in materia di Valutazione di Impatto Ambientale e di protezione dall’inquinamento acustico, sia all’esterno che all’interno del perimetro del centro edificato, lungo le linee tranviarie e della metropolitana, nei tratti in cui queste corrono a cielo aperto, sono previste fasce di arretramento per costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti di edifici e manufatti di qualsiasi specie non inferiori a m. 6,00 dalla più vicina rotaia, salva l’applicazione di quanto previsto all’art. 51 del DPR n. 753/1980.

6. Anche per le fasce di rispetto delle linee ferroviarie e delle metropolitane vale quanto previsto dall’art. 93, commi 12, 13, 14 e 15.

7. All’interno delle aree ferroviarie individuate con apposito segno grafico nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, con denominazione “Ferrovie nazionali, metropolitane ed in concessione”, valgono le determinazioni di cui all’Accordo di Programma sul potenziamento del Nodo ferroviario di Roma, sottoscritto in data 8 marzo 2000 da Ministero dei Trasporti, Regione Lazio, Provincia di Roma e Comune di Roma, nonché quanto stabilito nel Programma degli Interventi per Roma Capitale di cui alla legge n. 396/1990.

8. Per quanto attiene le aree ferroviarie delle stazioni Tiburtina, Ostiense, S. Pietro, Trastevere- Porto Fluviale e Quattroventi, individuate con apposito perimetro nei suddetti elaborati, valgono le previsioni dei piani urbanistici attuativi (Piani di Assetto) approvati con appositi Accordi di Programma di cui all’art. 3 della legge n. 396/1990.

9. Gli interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree ferroviarie delle stazioni di Tuscolana, Magliana, Salone, Cesano, Monte Mario, La Storta, Vigna Clara, Aurelia e degli scali di S. Lorenzo e Smistamento saranno definiti in sede di strumento urbanistico attuativo (piano di assetto) di iniziativa pubblica estesi all'intera area, secondo quanto stabilito nel citato Accordo di Programma del 8 marzo 2000. Il procedimento di formazione e approvazione seguirà lo stesso iter dei piani urbanistici di cui al precedente comma 8, in attuazione del Programma degli Interventi per Roma Capitale ai sensi della legge n. 396/1990 ed in coordinamento con le indicazioni contenute negli "Ambiti di valorizzazione", ove previsti, di cui all'art. 43 delle presenti norme.

10. Ferme restando le determinazioni di cui al comma 7 e il ricorso al procedimento di cui al comma 9, nei casi in cui il PRG non individua il perimetro dell'"ambito di valorizzazione" o comunque il perimetro dello strumento esecutivo, questo sarà esteso all'area demaniale da dismettere e da riutilizzare unitamente agli spazi di proprietà pubblica immediatamente attigui. In tal caso l'indice di edificabilità territoriale non dovrà superare 0,5 mq/mq di SUL, di cui almeno la metà da destinare a servizi o spazi pubblici d'interesse generale o locale, calcolato esclusivamente in rapporto all'estensione dell'area effettivamente dismessa dagli usi trasportistici o delle superfici di terreno artificiale realizzabile su piattaforme di copertura dei binari o di altre infrastrutture di trasporto. Nella SUL così calcolata sono comprese altresì la superficie relativa agli edifici esistenti da riutilizzare per usi diversi da quelli trasportistici. Le destinazioni d'uso saranno definite in sede di strumento urbanistico esecutivo fra quelle di cui al precedente art. 6, con esclusione delle "grandi strutture di vendita" e di quelle di cui al comma 1, lett. e) dello stesso articolo. Oltre alle suddette destinazioni potranno essere comunque realizzati anche i parcheggi di scambio e le piattaforme logistiche di cui al successivo art. 101. I contenuti del presente comma si applicano integralmente anche agli interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree e dei manufatti per infrastrutture per il trasporto pubblico locale di cui al comma 3 del presente articolo e dell'art. 102, comma 5.

11. Non sono assoggettati a strumento urbanistico esecutivo le modifiche, le sistemazioni e il potenziamento degli impianti e dei relativi fabbricati ferroviari e aree per le infrastrutture del trasporto pubblico locale esistenti, con esclusione degli interventi volti alla realizzazione di nuovi fabbricati viaggiatori, in stazioni o fermate esistenti o di nuova previsione. Il perimetro dello strumento urbanistico esecutivo, in tali casi, è esteso all'intera area ferroviaria di stazione e per le infrastrutture per il trasporto pubblico locale, nonché agli spazi pubblici immediatamente confinanti. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di categoria MS.

12. I "Corridoi riservati al trasporto pubblico di superficie" svolgono il ruolo di sistemi di adduzione radiali o tangenziali ai nodi di scambio delle metropolitane e ferrovie ovvero a zone dotate di funzioni centrali e attività lavorative e di servizio urbano. Essi corrispondono a misure di priorità per il trasporto pubblico al fine di garantire un alto livello di servizio in termini di frequenza, velocità e capacità. I relativi tracciati, per buona parte all'interno delle aree destinate alla viabilità esistente e di progetto ed in parte su sedi dedicate in via esclusiva di nuova previsione sono individuati con apposita simbologia nell'elaborato G3 "Sistema delle infrastrutture per la mobilità" e nell'elaborato D3. "Infrastrutture per la mobilità". I corridoi sono riservati a tutti i sistemi di trasporto di superficie a guida vincolata o non, quali metropolitane leggere, tram e autobus anche con tecnologie avanzate nella propulsione, nella guida e nei sistemi di informazione ("busway"). I corridoi saranno realizzati su corsie

riservate, una per ogni senso di marcia, generalmente in superficie, con brevi tratti anche in tunnel ove necessario, con intersezioni sfalsate o semaforizzate con diritto di priorità. Oltre ai corridoi individuati espressamente nei predetti elaborati grafici, in tutte le strade di nuova realizzazione appartenenti alle reti di viabilità primaria e principale urbana, dovrà essere riservata una sede, preferibilmente centrale, per il trasporto pubblico locale della larghezza di almeno m. 10. Le fermate dovranno essere attrezzate al fine di garantire il massimo comfort per l'utente, oltre ad una adeguata visibilità. I requisiti tecnici di massima dei "Corridoi", sono individuati in via generale nell'elaborato G4. "Guida alla progettazione delle infrastrutture per la mobilità". Le modalità, i tempi di attuazione, le prestazioni e il tipo di vettore saranno definiti in base ad una verifica della domanda di trasporto nell'ambito degli strumenti di programmazione e progettazione del settore della mobilità in coordinamento con gli strumenti di programmazione dell'attuazione del PRG.

Art.95. Aree per i nodi di scambio

1. Le aree per i nodi di scambio sono zone dedicate a realizzare in modo organizzato, sicuro, comodo ed efficiente il passaggio da un sistema di trasporto ad un altro. Le relative aree sono individuate con apposita simbologia nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e negli elaborati G3 e D3, dove sono distinti i nodi di attestamento del trasporto privato sul trasporto pubblico e i nodi di scambio del trasporto pubblico, di livello urbano e metropolitano.

2. L'attuazione di queste aree avviene mediante strumento urbanistico esecutivo, Programma integrato o intervento diretto di iniziativa pubblica, estesi all'intera area del nodo. Tali strumenti sono finalizzati a verificare le esigenze qualitative e quantitative dei contenuti funzionali, a dimensionare gli spazi per i parcheggi di scambio, gli stalli per gli attestamenti o le fermate dei mezzi pubblici di superficie di adduzione al nodo, gli eventuali servizi dedicati (stazioni autolinee, depositi, officine, sedi amministrative di servizio al trasporto pubblico), gli spazi per i taxi, il *kiss and ride* e per il ricovero delle biciclette; dovranno inoltre prevedere la minimizzazione dei percorsi pedonali di collegamento fra i diversi modi di trasporto nonché la realizzazione delle attrezzature complementari volte a migliorare il comfort, la sicurezza e la qualità dello scambio.

3. In tutti i nodi di scambio dovranno essere previste attrezzature complementari come locali per l'attesa, per il personale della polizia municipale, per le forze dell'ordine, per il primo soccorso, per i servizi igienici, quelli per l'informazione, il ristoro nonché un nucleo di servizi terziari per l'utenza del nodo, con esclusione delle grandi strutture di vendita. L'indice di edificabilità territoriale per le attrezzature complementari è fissato in 0,10 mq/mq. per i nodi di livello urbano e di 0,15 mq/mq. per i nodi di livello metropolitano; qualora la SUL dei fabbricati esistenti ecceda i predetti indici, in sede di formazione degli strumenti di cui al comma 2, si verifica la possibilità di mantenere, in tutto o in parte, tale eccedenza, con soddisfacente soluzione progettuale. I requisiti di massima per la progettazione di tali aree sono definiti nelle Linee-guida di cui al punto 2 dell'elaborato G4. "Guida alla progettazione delle infrastrutture per la mobilità", che costituisce parte integrante delle presente PRG.

4. Nei casi in cui il Nodo di scambio è compreso nel perimetro di una "Centralità", il sedime del nodo, individuato con apposita campitura di colore, nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, sarà oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione comunale e acquisirà

una edificabilità pari al predetto indice di 0,10 mq/mq (nodi di livello urbano) o di 0,15 mq/mq (nodi di livello metropolitano), in aggiunta all'indice di edificabilità territoriale dell'intera Centralità. Per tali nodi di scambio, ferma restando la procedura di pianificazione ed attuazione attraverso il Progetto urbano di cui all'art. 15, ove prevista, la progettazione del nodo di scambio e delle relative infrastrutture della mobilità di iniziativa pubblica dovrà essere coordinata e integrata con l'assetto viario, funzionale e planovolumetrico dell'intero complesso degli insediamenti residenziali e terziari. Le modalità di attuazione del nodo dovranno essere coordinate secondo quanto previsto al successivo art. 99, fermo restando quanto previsto dall'art. 89, comma 12.

Art.96. Percorsi pedonali e ciclabili

1. Le aree ed i percorsi pedonali e ciclabili devono rispondere alle indicazioni del “Nuovo Codice della strada” (D.LGT n. 285/1992) e delle normative specifiche di riferimento (LR n. 13/1990; deliberazione di Giunta regionale n. 4972/1991; legge n. 208/1991; Circolare Ministero Aree urbane n. 432/1993; DPR n. 503/1996; legge n. 366/1998; DM Lavori pubblici n. 557/1999).

2. Nel PRG è recepita la rete dei principali percorsi pedonali e ciclabili, secondo le indicazioni del Piano Generale del Traffico adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84/1999. Il disegno di tale rete ha un valore di massima e sarà integrato e precisato sia in ambito degli strumenti attuativi del Piano Regolatore, sia mediante progetti di pubblica utilità, in attuazione del Piano Urbano del traffico e dei suoi futuri aggiornamenti.

3. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non deve essere inferiore a m. 1,50 e le dimensioni devono rispettare le indicazioni date nell'art. 4, punto 3, del DM Infrastrutture e trasporti n. 5/2001. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, devono essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi devono essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.

4. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si deve assicurare la segnalazione di attraversamento mediante gli appositi segnalatori acustico-visivi e tattili, garantendo comunque una adeguata visibilità del veicolo in manovra verso il percorso pedonale.

5. Nelle aree urbane, i percorsi ciclabili potranno essere realizzati nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, oppure nell'ambito di interventi di riqualificazione della viabilità urbana, nonché nelle aree destinate a servizi urbani e di quartiere. In ogni caso, i percorsi ciclabili devono essere separati dai percorsi pedonali e le interferenze devono essere opportunamente segnalate.

6. I progetti degli itinerari ciclabili, previsti dal piano di cui al comma 2, che prevedano anche, ove necessario, la riqualificazione dello spazio stradale circostante devono considerare e prevedere adeguate soluzioni per favorire la sicurezza della mobilità ciclistica nei punti di maggior conflitto con i pedoni e i veicoli a motore (intersezioni, accessi a nodi attrattivi, ecc.).

7. Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità dovranno essere realizzate, ove possibile, su sede propria. Esse potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e/o di ambientazione e in modo compatibile agli interventi di ambientazione.

8. Nelle aree in cui non sia possibile individuare sedi viabili proprie, i percorsi ciclabili devono essere, ove possibile, adeguatamente protetti e separati dai pedoni e dal traffico veicolare.

9. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista ciclabile, oltre a garantire la continuità plano- altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile. Negli attraversamenti a raso su intersezioni ad uso promiscuo con i veicoli a motore e con i pedoni, le piste ciclabili su corsia riservata devono, in genere, affiancarsi al lato interno di quelli pedonali.

10. Nei parcheggi per autoveicoli da realizzarsi secondo le previsioni del Piano regionale dei trasporti, una quota non inferiore al 10% dell'area relativa, adeguatamente attrezzata, dovrà essere riservata al parcheggio di biciclette. Dovranno inoltre essere previsti parcheggi ad hoc per le biciclette, adeguatamente attrezzati (LR n. 13/1990).

11. In sede di progettazione delle infrastrutture della mobilità e di pianificazione urbanistica attuativa delle aree dei Nodi di Interscambio e delle Aree ferroviarie e delle stazioni di cui ai precedenti articoli, nonché in sede di pianificazione urbanistica attuativa dei comprensori di qualsiasi tipo posti in un raggio di influenza che va dai m. 500 ai m. 2000 dai suddetti nodi o da importanti poli attrattivi di tipo commerciale, culturale, è fatto obbligo di progettare e realizzare, nelle fasce di pertinenza della viabilità esistente e di progetto e negli spazi pubblici, una adeguata rete di percorsi pedonali e ciclabili di adduzione in sede propria secondo le indicazioni riportate nell'allegato normativo relativo ai Nodi di interscambio.

12. Per le caratteristiche tecniche dei percorsi pedonali si rimanda alle Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade, al Piano generale del traffico urbano (PGTU) del Comune di Roma ed alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto previsto dall'art. 83, comma 10. Per le piste ciclabili si rinvia al Regolamento ministeriale di cui al DM Lavori pubblici n. 557 del 30 novembre 1999 e agli altri provvedimenti di cui al comma 1. In fase di programmazione e di progettazione di percorsi pedonali e ciclabili, è da conseguire la minore interferenza possibile con il traffico veicolare, anche a fronte di diverse e più onerose soluzioni urbanistiche, tecniche ed ambientali.

13. Nella redazione degli strumenti attuativi del PRG le aree e gli spazi destinati ad attrezzature pubbliche debbono essere individuati in modo da consentire in fase di progettazione esecutiva condizioni di totale accessibilità, il superamento delle barriere architettoniche e delle fonti di pericolo; tali aree devono risultare attraversate ed integrate da un sistema di percorsi pedonali privi di barriere architettoniche che ne permettano l'utilizzazione anche da parte di persone con limitata capacità motoria e sensoriale. L'amministrazione Comunale verificherà la conformità delle progettazioni anche negli interventi di recupero per la cui attuazione si ricorre alle procedure della DIA, affinché vengano rispettati gli articoli 20 e 21 del DPR n. 503/1996 e gli articoli 7 e 10 del DM Lavori

Art.97. Mitigazione dell'impatto ambientale per interventi sulla rete stradale e ferroviaria

1. Con riferimento a quanto previsto negli strumenti di pianificazione ambientale (Piano di azione ambientale; Piano di zonizzazione acustica, NTA, Capo 3, articoli 3.1 e seguenti; Classificazione acustica delle strade, ai sensi del DM Ambiente del 19 novembre 2000) e secondo un ordine di priorità da definirsi in sede di pianificazione e programmazione del settore della mobilità, le autostrade urbane esistenti da declassare e le strade di scorrimento appartenenti alla Rete primaria urbana e alla Rete principale urbana esistenti, da adeguare nonché di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte a interventi di mitigazione degli impatti, con particolare riferimento al miglioramento delle condizioni di circolazione, di sicurezza stradale, di riduzione degli inquinamenti acustico e atmosferico e di risparmio energetico. I criteri e gli orientamenti di carattere generale cui i suddetti interventi dovranno uniformarsi sono riportati nell'elaborato G4. "Guida per la progettazione delle infrastrutture per la mobilità". Inoltre i criteri e orientamenti di carattere particolare potranno risultare dal PGTU, cui compete l'eventuale riclassificazione delle strade.

2. Secondo un ordine di priorità da definirsi in sede di pianificazione e programmazione del settore della mobilità, di concerto con gli strumenti di programmazione dell'attuazione del PRG, la progettazione urbanistica della nuova rete viaria e degli spazi pubblici di quartiere e locali e l'adeguamento di quelli esistenti, dovrà essere improntata ad obiettivi di moderazione del traffico veicolare privato, di priorità del trasporto pubblico e di deviazione del traffico di attraversamento. Le intersezioni a raso, ove possibile, devono essere progettate con regolazione a "rotatoria" in quanto aumentano la sicurezza stradale riducendo l'incidentalità, rallentano il traffico e possono fungere da porte che segnalano l'ingresso nei centri abitati e quartieri di città. I criteri e gli orientamenti cui dovrà ispirarsi la progettazione, di cui al presente comma, sono riportati nell'elaborato G4. "Guida per la progettazione delle infrastrutture per la mobilità". I criteri e gli orientamenti progettuali dovranno altresì far riferimento alla normativa di settore nonché a quanto definito nel Regolamento viario di cui al vigente PGTU.

3. Gli strumenti di pianificazione di settore dovranno individuare quelle infrastrutture, non comprese fra quelle di cui al DPR 12 aprile 1996 in materia di VIA, considerate comunque come fonte di criticità per il sistema insediativo e ambientale. I progetti di tali infrastrutture dovranno essere corredati da uno studio finalizzato alla riduzione degli impatti da traffico motorizzato e ferroviario e ad inserire l'infrastruttura nel contesto urbano ed extraurbano attraverso la realizzazione di opportune "fasce di ambientazione". Gli elementi essenziali di tali "fasce di ambientazione", consistono, come più specificatamente indicato nell'elaborato G4:

- a) nel raccordo dei rilevati alle superfici inedificabili adiacenti, mediante riporti di terreno opportunamente sagomati;
- b) nel mantenimento e cura delle alberature esistenti, messa a dimora di nuovi filari, realizzazione di fasce e dune alberate, creazione di aree di compensazione ecologica;
- c) nella realizzazione di tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto ambientale.

Art.98. Progetti urbani per le grandi infrastrutture di trasporto

1. Anche in riferimento a quanto previsto nel Programma degli Interventi per Roma Capitale di cui alla legge n. 396/1990 negli ambiti urbani in cui l'Amministrazione comunale, di concerto con gli altri soggetti competenti, intende prefigurare strategie integrate di programmazione e progettazione urbanistica delle grandi infrastrutture di trasporto urbano e territoriale e di riqualificazione/trasformazione degli spazi urbani immediatamente circostanti, il PRG viene attuato attraverso lo strumento del Progetto urbano, secondo la procedura e i contenuti di cui all'art. 15. A ulteriore specificazione di tale norma, gli elaborati del Progetto urbano devono contenere:

- la definizione di dettaglio dell'assetto urbanistico e ambientale dei luoghi direttamente interessati dall'infrastruttura della mobilità;
- lo studio e la progettazione degli aspetti trasportistici ovvero dei vari modi di trasporto e delle caratteristiche della domanda e dell'offerta;
- lo studio di fattibilità tecnica, economica e finanziaria con analisi costi-benefici e programma attuativo del complesso delle opere e delle azioni da svolgere anche in relazione al Piano triennale degli investimenti;
- la definizione dei principali requisiti prestazionali delle infrastrutture da inserire nel successivo Documento preliminare alla progettazione di cui al D.LGT n. 163/2006;
- l'individuazione dei principali impatti sociali, economici, ambientali e sulla mobilità, anche attraverso la metodologia della "Valutazione ambientale strategica" (VAS).

2. In via preliminare, il Progetto urbano dovrà essere applicato per i seguenti interventi:

- 1) potenziamenti, prolungamenti, diramazioni e nuove linee ferroviarie e della metropolitana e i relativi nodi di scambio intermodale;
- 2) realizzazione dei corridoi riservati al trasporto pubblico di superficie;
- 3) completamento della Nuova Circonvallazione interna fra il quartiere di San Lorenzo e l'EUR, riqualificazione del vallo ferroviario e sottopasso del Parco dell'Appia antica;
- 4) completamento e riqualificazione ambientale di viale Palmiro Togliatti dal GRA nord a via Appia Nuova;
- 5) adeguamento del nodo viario Eur-Magliana-Newton-Lungotevere;
- 6) adeguamento delle direttrici viarie Trionfale, Prenestina-Gabina, Tiburtina, Cassia, Ostiense- via del Mare;
- 7) piattaforme logistiche.

Art.99. Relazione tra grandi interventi urbanistici e sistema della mobilità

1. La programmazione e l'attuazione degli ambiti della Città della trasformazione e dei Progetti strutturanti, nonché la realizzazione dei centri direzionali, delle grandi strutture di vendita, dei servizi urbani e metropolitani caratterizzati da elevato numero di addetti, utenti e movimentazione di merci (università, ospedali, grandi impianti per lo sport, la ricreazione e lo spettacolo, fiere e impianti annonari, ecc.), dovrà essere coordinata - nell'ambito degli strumenti di programmazione dell'attuazione del PRG, del Piano Urbano della Mobilità e del Piano triennale degli investimenti OO.PP. - con la programmazione e attuazione delle infrastrutture dei sistemi di trasporto su ferro e su gomma che concorrono a determinare l'accessibilità agli insediamenti.

2. In sede di redazione dei Progetti urbani, dei Programmi integrati, degli strumenti urbanistici esecutivi, nell'ambito della verifica di sostenibilità urbanistica di cui all'art. 13, comma 11, lett. b), dovrà essere prodotto uno studio di impatto sulla mobilità (SIM), comprendente i seguenti elaborati:

- a) una relazione sugli effetti degli insediamenti sulla mobilità, corredata da idonee simulazioni dei prevedibili flussi generati/attratti nelle ore di punta e nelle ore di morbida dagli insediamenti previsti, al fine di verificare la compatibilità degli stessi con le densità veicolari ordinarie sulla viabilità esistente e l'efficacia delle soluzioni proposte;
- b) uno studio dei sistemi di trasporto per adeguare le infrastrutture in termini di capacità e condizioni di sicurezza, ai flussi di mobilità indotti dalle nuove strutture insediabili;
- c) uno studio di fattibilità tecnico-economico relativo alle infrastrutture e ai servizi di mobilità, da verificare, con i soggetti competenti in ordine alla programmazione, realizzazione e gestione degli interventi.

3. Tale studio dovrà corredare la definizione progettuale anche degli interventi diretti, qualora il Carico urbanistico (CU), calcolato ai sensi dell'art. 7, comma 1, comporti un fabbisogno complessivo di parcheggi pubblici e privati superiore a 2.500 mq, o in caso di deroga alla dotazione minima di parcheggi pubblici, secondo i casi e le modalità previste dall'art. 7, commi 13 e 15.

4. Nel caso di ambiti territoriali o urbani caratterizzati dalla presenza di più aree potenzialmente insediabili per le anzidette funzioni, gli interventi dovranno essere preventivamente valutati in modo complessivo e globale, considerando gli effetti cumulativi sul sistema della mobilità.

5. Qualora la sostenibilità delle previsioni di traffico provocate da nuovi insediamenti sia condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione e/o potenziamento di determinate infrastrutture di trasporto, tali condizioni di coordinamento e subordinazione temporale, saranno definite, assieme alle conseguenti azioni da intraprendere, in sede di redazione e approvazione degli strumenti urbanistici attuativi e riportate nei relativi Accordi di Programma e nelle convenzioni attuative.

Art.100. Aree aeroportuali

1. Il Piano regolatore indica nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, le aree aeroportuali di Ciampino e dell'Urbe, rispetto alle quali valgono, unitamente a quella dell'aeroporto di Fiumicino, ancorché non individuati sulla cartografia di PRG, i perimetri delle zone soggette alle limitazioni disposte dagli articoli 714 e 715 del Regio Decreto 30 marzo 1942, n. 327, recante "Codice della navigazione", modificato con legge n. 58/1963, da determinarsi ai sensi dell'art. 715-ter del medesimo Regio Decreto.

2. La seguente normativa, specifica e sovraordinata, è riportata esclusivamente a fini indicativi; ove il Codice della navigazione imponga limitazioni ulteriori o più restrittive, esse prevarranno su difformi indicazioni espresse dal presente PRG.

3. Nelle zone di cui al presente articolo sono soggetti a limitazioni le costruzioni, le piantagioni arboree a fusto legnoso, gli impianti di linee elettriche, telegrafiche e telefoniche, le filovie, funivie, e teleferiche, le antenne radio, gli impianti di elevazione, e in genere

qualsiasi opera che possa ugualmente costituire ostacolo alla navigazione aerea.

4. Nelle direzioni di atterraggio non possono essere costituiti ostacoli ad una distanza inferiore a m. 300 dal perimetro dell'aeroporto.

5. Nelle stesse direzioni, alla distanza di m. 300 dal perimetro dell'aeroporto, non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al livello medio dei tratti di perimetro corrispondenti alle direzioni di atterraggio, superino l'altezza di m. 10,00.

6. Fino a tre chilometri dal perimetro dell'aeroporto, l'altezza indicata al comma precedente può essere superata di un metro per ogni m. 30 di distanza. Tali altezze non possono oltrepassare, in ogni caso, m. 45 sul livello medio dell'aeroporto. Dopo il terzo chilometro, il suddetto limite di m. 45 può essere superato di un metro per ogni m. 20 di distanza.

7. Al di fuori delle direzioni di atterraggio e fino a m. 300 dal perimetro dell'aeroporto, non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al livello del corrispondente tratto del perimetro dell'aeroporto, superino l'altezza di un metro per ogni m. 7 di distanza dal perimetro stesso.

8. Oltre il quarto chilometro di distanza dal perimetro dell'aeroporto cessa ogni limitazione.

Art.101. Piattaforme logistiche

1. L'attuazione delle piattaforme logistiche è regolata da un Piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica, da definire di concerto fra Amministrazione comunale, il gruppo Ferrovie dello Stato spa, i soggetti privati interessati e le associazioni dei commercianti e dei trasportatori, nel quadro di un Piano della Logistica urbana da sviluppare in sede di redazione del Piano urbano della mobilità (PUM).

2. Con riferimento alle previsioni del "Piano regionale delle merci" della Regione Lazio, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3861/1999, nell'elaborato G3. "Sistema delle Infrastrutture per la mobilità" e nell'elaborato D3. "Infrastrutture per la mobilità", sono individuate le localizzazioni di piattaforme logistiche multimodali (Smistamento, Ciampino, Salone e Massimina), finalizzate al rifornimento, via ferro e strada, e alla distribuzione di merci in area urbana. In aggiunta a tali aree, le piattaforme logistiche potranno essere realizzate anche all'interno delle altre aree ferroviarie di cui al precedente art. 94, comma 9, nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo, nonché all'interno delle aree per *Infrastrutture tecnologiche*, di cui all'art. 102. Per le aree di Ciampino e Massimina, la realizzazione delle piattaforme logistiche e la connessione con la rete ferroviaria e stradale, sarà pianificata e disciplinata rispettivamente dal Programma integrato e dal Progetto urbano, previsti dal PRG.

3. Per l'attuazione di tali aree si rinvia all'elaborato G4. "Guida alla progettazione delle infrastrutture per la mobilità".

4. Nell'elaborato D3. "Infrastrutture per la mobilità", sono individuate le piattaforme logistiche per il trasporto via ferro dei rifiuti solidi urbani, secondo quanto previsto nell'Accordo di Programma sottoscritto fra AMA, Ferrovie dello Stato SpA, Regione Lazio, Comune di Roma, Ministero dell'Ambiente, Agenzia nazionale protezione ambiente e

Osservatorio nazionale sui rifiuti del 9 marzo 2000 (Malagrotta, Salone, Smistamento). In sostituzione della piattaforma logistica già prevista provvisoriamente in via del Porto fluviale, viene prevista la localizzazione sull'esistente sedime ferroviario fra la linea Roma-Lido e i Mercati Generali, la cui realizzazione dovrà essere concordata con Ferrovie dello Stato spa e gli altri soggetti competenti.

Capo 5° Infrastrutture tecnologiche

Art.102. Infrastrutture tecnologiche

1. Le aree per le *Infrastrutture tecnologiche* sono individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000, nonché rappresentate nell'elaborato G5. "Sistema delle infrastrutture tecnologiche". Esse comprendono impianti e attrezzature funzionali all'erogazione di pubblici servizi, quali centrali elettriche, impianti di stoccaggio del gas, impianti di depurazione, depositi per ricovero e manutenzione di veicoli per trasporto pubblico o privato o da diporto, piattaforme logistiche di cui all'art. 101, impianti di distribuzione carburanti, impianti per la gestione rifiuti, secondo quanto previsto dall'art. 106, ivi compresi quelli per autodemolizione e rottamazione, nonché ogni attività o impianto assimilabile ai precedenti, per similarità funzionale e impatto ambientale.

2. Le attività di autodemolizione e rottamazione sono regolamentate dal "Piano degli autodemolitori" già approvato dall'Amministrazione comunale, come modificato dal Commissario straordinario per i rifiuti; operatori privati possono proporre la localizzazione di ulteriori nuove aree da approvare da parte dell'Amministrazione comunale ad integrazione del suddetto piano e delle ulteriori aree individuate dal presente PRG. Tali nuove aree possono essere localizzate nei *Tessuti prevalentemente per attività* della Città da ristrutturare, nonché nelle aree destinate a *Infrastrutture tecnologiche*.

3. Nelle aree di cui al comma 1 sono consentiti tutti gli interventi e le opere strettamente funzionali all'esercizio degli impianti e delle attività localizzate. A tal fine, su tutte le aree, si applica un indice $ET=0,06$ mq/mq, fatta salva l'edificazione esistente legittima e il rispetto di norme e piani di settore. Sugli edifici che ospitano stabilmente attività umane, sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE ivi compreso la demolizione e ricostruzione con incremento della SUL fino all'indice $EF=0,5$ mq/mq, ovvero un incremento *una tantum* fino al 10%, sempre fatti salvi i piani e le norme di settore.

4. Gli interventi di cui al comma 3, che comportino un incremento della SUL superiore al 10% di quella esistente, sono soggetti a modalità diretta convenzionata o, in caso di ST superiore a 2,5 Ha, a intervento indiretto, nonché all'integrale reperimento della dotazione di parcheggi pubblici e privati. La SUL aggiuntiva, se destinata ad attività tecniche, amministrative e commerciali, sempre funzionali al servizio e alle attività localizzate, è soggetta al contributo straordinario, di cui all'art. 20.

5. In caso di dismissione è consentito il riuso dell'edificazione esistente dismessa con le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

a) *Commerciali e Servizi*, a CU/b e CU/m;

b) *Turistico-ricettive*, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;

c) *Produttive*, in misura non inferiore al 30% della SUL dismessa.

Gli interventi di dismissione sono sottoposti a strumento urbanistico esecutivo o a Programma integrato, esteso all'intera area previa verifica di sostenibilità urbanistica delle nuove funzioni. Il Comune, tramite atto di programmazione, di cui all'art. 13, comma 3, può stabilire, anche per fasi, e per tutti gli ambiti interessati, quote massime di aree da dismettere. La SUL destinata a funzioni di cui alle lett. a) e b), escluso le destinazioni “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”, sono soggette al contributo straordinario di cui all'art. 20: tale onere può essere soddisfatto anche mediante cessione al Comune, a titolo gratuito, di quota parte della SUL di riconversione. Alle proposte di vendita degli immobili effettuate prima dell'avvio del procedimento di riconversione, come definito dalla presente norma, ivi incluso in tale procedimento l'atto di programmazione comunale, si applica il diritto di prelazione a favore del Comune. In caso di dismissione di depositi per il ricovero dei veicoli di trasporto pubblico locale, in alternativa a quanto previsto ai precedenti periodi, può applicarsi quanto previsto dall'art. 94, commi 9 e 10.

6. All'interno dell'area della discarica di Malagrotta, come individuata nell'elaborato G5. “Sistema delle infrastrutture tecnologiche”, sui lotti di discarica esauriti non sono consentiti, anche ai sensi dell'art. 106, comma 7, interventi di categoria NC, salvo la realizzazione degli interventi previsti dai piani di ripristino ambientale approvati dalle Autorità competenti e, comunque, degli interventi strettamente funzionali al mantenimento dei requisiti ambientali nella gestione della fase post-operativa.

Capo 6° Reti tecnologiche

Art.103. Reti energetiche

1. In caso di presenza di linee elettriche aeree, alle eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PRG 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, le zone di rispetto, come stabiliti dalla legislazione regionale in materia, secondo quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. d), e dall'art. 8, comma 1, lett. b), della legge n. 36/2001, fatta salva la competenza statale per gli elettrodotti con tensione superiore a 150 KV, ai sensi del DPCM 8 luglio 2003.

2. All'interno delle fasce e delle distanze stabilite ai sensi del comma 1, è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si preveda la permanenza prolungata della popolazione.

3. In conformità o in attuazione delle norme sovraordinate in materia, il Comune potrà anche istituire e perimetrare zone di salvaguardia attorno a edifici con specifiche funzioni, come asili, scuole, parchi gioco, ospedali, ecc, all'interno delle quali vietare la realizzazione di elettrodotti o l'installazione di antenne e impianti per la comunicazione, così come di altre possibili destinazioni d'uso ritenute non compatibili.

4. Nel caso di linee esistenti, al fine di garantire adeguata tutela preventiva ai soggetti più esposti, il Comune può pretendere l'adozione di specifici Piani di risanamento ambientale, previo accordo di programma con gli Enti interessati, per definire l'interramento degli elettrodotti esistenti in aree sensibili, ove siano presenti servizi pubblici, verde pubblico, insediamenti residenziali.

Art.104. Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico integrato

1. Nell'elaborato G5. "Sistema delle infrastrutture tecnologiche", sono individuate le aree per gli impianti di depurazione.

2. Nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi ad attuazione indiretta, il sistema di approvvigionamento idrico deve essere realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità ("acqua potabile") e una per acque di minor qualità ("acqua non potabile"), a meno che, sulla base di un parere dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato ai sensi del D.LGT n. 152/2006, non si dimostri impraticabile la realizzazione di reti separate. In caso di rete unica dovrà essere preventivamente acquisito il parere dal dipartimento competente in materia di Ambiente.

3. Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto delle prescrizioni del D.LGT n. 152/2006, Parte III, Sezione III. Gli insediamenti con popolazione inferiore ai 2.000 abitanti sono di norma dotati di sistemi autonomi di collettamento e trattamento appropriato delle acque usate o parte di esse, purché il sistema risponda agli obiettivi di cui punto 3, 6° capoverso, dell'Allegato 5 alla Parte III del D.LGT n. 152/2006.

4. Per ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia, la rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche o economiche rendano impraticabile la realizzazione di reti separate. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dal dipartimento competente in materia di Ambiente. La rete delle acque meteoriche deve essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale e, in corrispondenza del punto di restituzione, deve essere realizzato un bacino di detenzione o stagno di ritenzione delle acque, progettati in modo da consentire il trattamento delle acque di prima pioggia.

5. A decorrere dall'approvazione del PRG, fino alla eliminazione degli sversamenti di cui al comma precedente, nel caso che gli stessi superino i limiti di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alla D.LGT n. 152/2006, gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici, sono subordinati:

- a) alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle acque bianche e delle acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico);
- b) alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura pubblica; le misure da adottare (a titolo esemplificativo: convogliamento nel reticolo idrografico superficiale con pre-trattamento delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di

lagunaggio e fitodepurazione, ecc.) dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento; gli uffici pubblici competenti dovranno di concerto accertare il sistema tecnico più idoneo in rapporto con le caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

6. È demandato al Regolamento edilizio comunale e al Regolamento igienico-sanitario di specificare e dettagliare i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue.

7. È demandato, altresì, al Regolamento igienico-sanitario la fissazione delle distanze di rispetto dalle reti acquedottistiche sotterranee o a pelo libero. Si intende automaticamente recepita nel presente PRG la disciplina di tutela delle falde idriche e delle acque superficiali utilizzate per l'approvvigionamento potabile, come stabilita dalle norme sovraordinate (D.LGT n. 152/2006; Deliberazione di Giunta regionale n. 42/2007). Le aree di protezione sono individuate negli elaborati G9.3, allegati al presente PRG.

8. Ai fini della salvaguardia degli approvvigionamenti idrici provenienti da pozzi o sorgenti privati, si applica quanto riportato nell'allegato n. 1 del parere della ASL/ROMA C, rilasciato per l'approvazione del PRG, ai sensi dell'art. 20 legge n. 883/1978, e così formulato:

“L'area di salvaguardia è stabilita per la tutela della risorsa idrica e per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche di salubrità delle acque destinate al consumo umano.

L'area di salvaguardia è distinta in una zona di tutela assoluta ed in una zona di protezione.

- la zona di tutela assoluta è l'area immediatamente circostante la captazione, deve avere un'estensione di 5 metri di raggio intorno al punto di presa, adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;
- la zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta e deve avere un raggio di 20 metri, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare la risorsa idrica captata; in particolare in tale zona:

sono vietati:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) concimaie, accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) stalle e stabulazione di bestiame;
- d) sosta e demolizione di autoveicoli da rottamare;

devono essere sottoposti a parere sanitario:

- a) eventuale stoccaggio di prodotti o sostanze chimiche potenzialmente pericolose;
- b) eventuale modesto spandimento di pesticidi e fertilizzanti.”

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: inclusi trasmettitori e ricevitori, insieme alle relative attrezzature accessorie indispensabili per garantire servizi di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia;

b) impianto fisso per telefonia mobile: stazione radio terrestre del servizio di telefonia mobile, progettata e rivolta alla connessione radio tra i terminali mobili e la rete del servizio di telefonia mobile;

c) impianto fisso per radiodiffusione: stazione terrestre dedicata al servizio di radiodiffusione radiofonica e televisiva.

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 nonché dall'art.10 della legge 214/2023; 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) della legge 36/2001 e art.9, commi 7, 8, 9 della L.R.19/2022, ai fini della progressiva minimizzazione della esposizione ai campi elettromagnetici. Relativamente agli impianti di telefonia mobile e tecnologie assimilabili, la progettazione e localizzazione è improntata, altresì, ai criteri sanciti dal relativo regolamento approvato con Deliberazione A.C. 27 settembre 2024 n.78.

3. Le stazioni, sistemi o impianti già esistenti che non rispettano i limiti di esposizione e gli obiettivi di qualità definiti nell'art. 3, comma 1, lett. d), della legge n. 36/2001, devono essere adeguati conformemente ai termini e alle modalità indicate nel regolamento di cui al comma 4 o, se più restrittivi, in base a normative superiori.

4. Le stazioni radio base, nonché i sistemi e gli impianti di telecomunicazione di nuova installazione e le modifiche di quelle esistenti, sono localizzati prioritariamente nelle aree idonee individuate, di concerto con i Municipi, dal "Piano territoriale della telefonia mobile", che ha natura programmatica e di indirizzo e che dovrà accordarsi con la normativa vigente ed il relativo Regolamento comunale ai sensi dell'art. 8 della Legge 36/2001. Nelle more dell'approvazione del Piano, gli impianti potranno essere localizzati nel rispetto della normativa statale e del Regolamento comunale.

5. Abrogato

Art.106. Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti

1. Gli impianti e le attrezzature per la gestione dei rifiuti riguardano lo smaltimento, il trattamento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti.

2. Fatte salve le prescrizioni della normativa di settore, tali impianti e attrezzature possono essere localizzati nelle aree per *Infrastrutture tecnologiche*, di cui all'art. 102, negli *Ambiti per i Programmi integrati della Città da ristrutturare*, di cui all'art. 53, con espressa previsione del Programma integrato, nonché nella *Città della trasformazione*, nelle *Centralità metropolitane e urbane*, negli *Ambiti di riserva*, ove compatibili con le destinazioni produttive ammesse dal presente PRG, e previa espressa previsione degli strumenti di intervento indiretto. Possono essere realizzate in altri ambiti del *Sistema insediativo* e del *Sistema per servizi, infrastrutture e impianti*, ove sono ammesse destinazioni d'uso produttive o commerciali a CU/m e CU/a, strutture per la sola messa in riserva di rifiuti non pericolosi, con capacità di stoccaggio non superiore a 20 mc, complementari ad attività commerciali o produttive. I centri di raccolta dei rifiuti urbani possono essere localizzati nelle aree a *Servizi pubblici di livello urbano*, di cui all'art. 84.

3. Salvo diverse e più ampie possibilità concesse dai Piani di settore, sono localizzabili

esclusivamente nelle aree di cui all'art. 102, i seguenti impianti e attrezzature:

- a) discariche;
- b) impianti di trattamento biologico, aerobico e anaerobico;
- c) impianti di produzione energetica da rifiuti o da combustibili derivati da rifiuti;
- d) impianti di rigenerazione oli, grassi, solventi, acidi e basi;
- e) impianti di produzione di combustibile da rifiuti;
- f) impianti di smaltimento rifiuti ospedalieri.

4. Ai fini della realizzazione degli impianti di gestione dei rifiuti, ove assimilabili alle destinazioni d'uso produttive, di cui all'art. 6, comma 1, lett. e), si applica l'indice di edificabilità EF pari a 0,35 mq/mq. Le aree destinate a impianti e attrezzature per la gestione dei rifiuti, a seguito di provvedimenti di approvazione di Piani di settore o di singoli progetti, secondo le procedure previste dal D.LGT n. 152/2006, localizzate all'esterno delle aree di cui all'art. 102, assumono la destinazione di "Infrastrutture tecnologiche"; in caso di mancata attuazione o di dismissione di tali opere, le aree relative riassumeranno, con apposito provvedimento di presa d'atto, la destinazione del presente PRG.

5. Le aree e gli impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché quelli per la raccolta temporanea e la compattazione ed il conferimento dei rifiuti inerti ed ingombranti, relativi ad ambiti ad attuazione indiretta, appartengono alle opere di urbanizzazione secondaria e sono individuate nella misura di 0,4 mq/ab in sede di pianificazione esecutiva come quota parte degli standard di legge per attrezzature di interesse comune di tipo sanitario. Per gli insediamenti non residenziali, tale standard è stabilito nella misura di 0,01 mq per ogni mq di SUL, da ricavare all'interno delle aree a verde pubblico di cui all'art. 8, commi 2 e 3.

6. Le aree interessate da impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti dovranno prevedere opere di compensazione ambientale, al fine di ridurre l'impatto nelle aree circostanti.

7. In caso di esaurimento o riduzione delle discariche di cui al comma 3, lett. a), le aree relative, previi interventi di categoria RSA, RIA, come definiti dall'art. 10, saranno destinate, con apposito provvedimento di presa d'atto, ad *Agro romano*, di cui al Titolo III, Capo 2°, ovvero convertite secondo le modalità previste dall'art. 73.

TITOLO V Norme Finali

Art.107. Zone territoriali omogenee

1. Con riferimento alle zone territoriali omogenee di cui al DM n. 1444/1968, le componenti del presente PRG sono così classificate:

- a) sono classificate come zona territoriale omogenea A: le componenti della *Città storica*, salvo gli *Ambiti di valorizzazione*;
- b) sono classificati come zona territoriale omogenea B: gli *Ambiti di valorizzazione* della Città storica; le componenti della *Città consolidata*; le componenti della *Città da ristrutturare*, salvo gli *Ambiti per i programmi di recupero urbano* e i *Tessuti prevalentemente per attività*; i Piani particolareggiati delle zone “O” del PRG pre-vigente; i *Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare*;
- c) sono classificati come zona territoriale omogenea C: gli *Ambiti per i programmi di recupero urbano*; le componenti della *Città della trasformazione*, salvo i Piani particolareggiati delle zone “O” del PRG pre-vigente; le *Centralità urbane e metropolitane*, limitatamente agli insediamenti residenziali; gli *Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata*, successivamente all’atto di programmazione di cui all’art. 67, comma 4;
- d) sono classificati come zona territoriale omogenea D: i *Tessuti prevalentemente per attività della Città da ristrutturare*;
- e) sono classificati come zona territoriale omogenea E: i *Parchi agricoli*; l’*Agro romano*; gli *Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata*, fino all’atto di programmazione di cui all’art. 67, comma 4;
- f) sono classificate come zona territoriale omogenea F: le *Centralità urbane e metropolitane*, esclusi gli insediamenti di cui alla lett. c); le *Aree naturali protette*; le componenti del *Sistema dei servizi, delle attrezzature e degli impianti*;

2. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, di cui all’art. 62, ricadono nelle zone omogenee B o C o D, a seconda dei requisiti stabiliti per tali zone dal DM n. 1444/1968.

2bis. Le aree naturali protette regionali di cui all’art.69 ricadono nelle Zone omogenee E ed F a secondo delle zonizzazioni previste dai piani di assetto approvati ai sensi della L.R. 29/1997. Le sottozona A, B e C della pianificazione di assetto sono classificate come Zona omogenea E mentre la sottozona D della pianificazione d’assetto sono classificate come Zone omogenea F.

Art.108. Altezza convenzionale e altezza reale

1. Nella fase di salvaguardia del presente PRG, come definita dalla legge n. 1902/1952, il rapporto tra volumetria edificabile secondo il PRG vigente e SUL edificabile del presente PRG è regolato dall’altezza convenzionale di m. 3,20. Tale parametro di conversione si applica anche in attuazione di norme regionali o statali espresse in valori volumetrici.

2. Negli edifici realizzati mediante interventi di categoria NE, salvo che per accertate esigenze di allineamento con gli edifici adiacenti, da valutare in sede di rilascio del titolo abilitativo, o di definizione degli interventi indiretti, l’altezza reale dei piani, con l’esclusione degli spazi

comuni non può superare i m. 3,60 per le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6, comma 1: *Abitative*, "direzionale privato", "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali".

Art.109. Adeguamenti e deroghe al PRG

1. Modifiche o integrazioni della disciplina di piano derivanti da disposizioni di Piani comunali di settore, in materia ambientale (Piano di zonizzazione acustica, Piano degli elettrodotti, Piano dell'aria, Piano dei rifiuti, Piano del risparmio energetico, Piano urbano di mobilità, Piano urbano del traffico, Piano urbano parcheggi, ecc.) non comportano variante urbanistica.

2. Possono essere esercitati i poteri di deroga al PRG consentiti dall'art. 14 del DPR n. 380/2001 o da altre norme statali o regionali.

3. Gli interventi di autorecupero di cui alla LR n. 55/1998 sono soggetti a modalità attuativa indiretta ovvero, se consentito dalle norme regionali, a intervento diretto convenzionato; i cambi di destinazioni d'uso verso funzioni abitative possono essere previste secondo le norme del presente PRG ovvero nei limiti dei poteri di deroga consentiti ai sensi del comma 2 o di apposita normativa regionale, a condizione che siano assicurate, per la nuova destinazione, le dotazioni di standard urbanistici stabilite dal presente PRG.

Art.110. Edificabilità delle aree in cessione al Comune

1. Per le aree oggetto di atto formale di cessione unilaterale a favore del Comune, non ancora acquisite alla proprietà comunale, ancorché non ricadenti nelle componenti di cui all'art. 83, le facoltà edificatorie previste dal presente PRG, sono da considerarsi nella piena ed esclusiva disponibilità giuridica del Comune che le potrà esercitare per proprie finalità istituzionali e di interesse pubblico o generale. A tal fine, il Comune effettua apposita ricognizione patrimoniale.

Art.111. Aree di demanio e private gravate da usi civici

1. Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

- a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;
- b) le terre possedute dal Comune o Frazione, soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate;
- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge n. 1766/1927, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata legge n. 1766/1927;
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;

f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge n. 1766/1927.

2. Le terre di demanio collettivo, appartenenti al Comune o Università ed Associazioni agrarie comunque denominate, non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge n. 1766/1927.

3. Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune o Università ed Associazioni agrarie comunque denominate, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della legge n. 1766/1927.

4. Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o Università ed Associazioni agrarie comunque denominate, o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Permesso di costruire, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articolo 8 della LR n. 6/2005.

5. Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata LR n. 6/2005.

6. Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

7. Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente PRG si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici, in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della legge n. 1766/1927, o all'art. 4 della LR n. 6/2005.

Art.112. Recepimento del parere geologico-vegetazionale espresso ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/2001 e della Deliberazione di Giunta regionale n. 2649/1999

1. Si allega e costituisce parte integrante delle presenti NTA, il parere geologico-vegetazionale espresso ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/2001 e della deliberazione di Giunta regionale n.2649/1999, da applicarsi in sede di formazione degli strumenti di intervento indiretto. Le disposizioni ivi riportate potranno essere modificate solo a seguito di nuovo parere espresso ai sensi delle norme citate, senza che ciò comporti variante al presente PRG.

Art.113. Norma transitoria

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente PRG non si applica:

- a) alle varianti in corso d'opera dei permessi di costruire già rilasciati alla data di approvazione del presente PRG, purché le stesse non prevedano aumento di SUL e di Vc rispetto a quanto già autorizzato e siano conformi alla disciplina urbanistica applicabile al momento del rilascio del titolo abilitativo;
- b) agli interventi di realizzazione di residenze universitarie già localizzati e ammessi a finanziamento alla data di approvazione del presente PRG, ai sensi delle leggi nn. 338/2000 e 388/2000 ed eventuali successive leggi di finanziamento;
- c) agli interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi in affitto già localizzati e fruitori di finanziamenti pubblici alla data di approvazione del presente PRG, ai sensi e per gli effetti del DM 27 dicembre 2001 e della deliberazione di Giunta regionale n. 1073/2002, o di eventuali successivi provvedimenti;
- d) ai Progetti di opere pubbliche, per i quali, alla data di adozione del presente PRG, sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare;
- e) alle proposte di *Project financing*, per le quali, alla data di approvazione del presente PRG, sia intervenuto, con provvedimento del Comune, la pronuncia di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 154 del D.LGT 163/2006, o che risultino già inseriti nel bilancio comunale fino all'annualità 2006;
- f) ai Piani e ai Programmi urbanistici già adottati dal Consiglio comunale alla data di approvazione del presente PRG, in conformità alla disciplina urbanistica applicabile al momento della stessa adozione.

2. Gli strumenti urbanistici esecutivi, non rientranti nelle fattispecie di cui al comma 1, lett. f), aventi ad oggetto gli "Ambiti di trasformazione integrati" del presente PRG, se presentati entro il 18 giugno 2002, possono prevedere, in deroga all'art. 59, funzioni abitative e funzioni non abitative, come individuate nell'art. 6, inferiori al 30% della SUL complessivamente ammessa, a condizione che le funzioni non abitative non siano inferiori al 20% della SUL.

3. L'ATO R1 "Capannelle", come individuato nella proposta di deliberazione consiliare di adozione del PRG, assunta con decisione di Giunta comunale n. 67 del 18 giugno 2002, modificata nella seduta della Giunta comunale del 3 dicembre 2002, poi soppresso dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 33/2003 di adozione del PRG, è ripristinato a condizione che, entro la data di entrata in vigore del presente PRG, venga presentato il Piano attuativo dalle famiglie che costituiscono il Comitato "Roma Casa", e che detengano la disponibilità dell'area d'intervento; il Piano attuativo può riguardare anche una parte dell'ATO in oggetto, e con un indice ET maggiore di quello originario, sufficiente a soddisfare il fabbisogno abitativo delle famiglie. Scaduto tale termine, le aree non utilizzate per le finalità suddette assumono definitivamente la destinazione prevista dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 33/2003.

4. Sono recepiti nel presente PRG, come definitivamente approvati, i Programmi di intervento, già deliberati dal Consiglio comunale, di seguito indicati:

- a) Indirizzi al Sindaco ai sensi dell'art. 24 dello Statuto comunale, per la sottoscrizione dell'accordo di programma ex art. 34 del D.LGT n. 267/2000 per la realizzazione, nel quadro di interventi di riordino e riqualificazione edilizia e urbanistica, di edilizia

residenziale con cessione di alloggi al Comune di Roma per far fronte all'emergenza abitativa (Deliberazione di Consiglio comunale di indirizzi al Sindaco n. 171 del 27 ottobre 2006);

- b) Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto comunale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ex art. 34 TUEL, concernente il programma di trasformazione urbanistica "Cittadella dello Sport" in località Torrevicchia (Deliberazione di Consiglio comunale di indirizzi al Sindaco n. 101 del 12 aprile 2006);
- c) Ristrutturazione del deposito ATAC in via Lega Lombarda (Deliberazione di Consiglio comunale di indirizzi al Sindaco n. 118 del 15 maggio 2006);
- d) Indirizzi al Sindaco per un nuovo Accordo di programma riguardante l'area della "Nuova Fiorentini" con realizzazione della nuova sede del V Municipio (Deliberazione di Consiglio comunale di indirizzi al Sindaco n. 194 del 6 dicembre 2006);
- e) Indirizzi al Sindaco a norma dell'art. 24 dello Statuto comunale per l'Accordo di programma ex art. 34 del D.LGT 18 agosto 2000 n. 267 per il Piano di riqualificazione urbanistica in località Collatina (Municipio VII) per la realizzazione di nuove residenze e di un edificio per depositi e allestimenti scenici del Teatro dell'Opera. (Deliberazione di Consiglio comunale di indirizzi al Sindaco n. 168 del 23 ottobre 2006);
- f) Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto comunale per la definizione dell'Accordo di programma da sottoscrivere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 TUEL D.LGT n. 267/2000, per la ristrutturazione del residence Roma di via Bravetta n. 415 e la sua destinazione ad uso abitativo, bonifica aree ad esso contermini e dotazione servizi e verde pubblico (Deliberazione di Consiglio comunale di indirizzi al Sindaco n. 47 del 20 marzo 2007);
- g) Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto comunale, per la definizione dell'Accordo di programma da sottoscrivere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 TUEL – D.LGT n. 267/2000 per il cambio di destinazione da ricettivo ad abitazioni di complesso immobiliare esistente in via Tiburtina n. 994/D ed alla ristrutturazione ed adattamento a Museo Multimediale dell'ex Mercato comunale Via Mozart (Deliberazione di Consiglio comunale di indirizzi al Sindaco n. 128 del 4 luglio 2007).

5. Ai Programmi d'intervento di cui al precedente comma 4, si applicano i commi 2, 3, 4, 5, 6, 7, dell'art. 62.

5bis. Le prescrizioni delle Norme Tecniche di attuazione introdotte dalla Delibera di A.C. n.169/2024 non si applicano nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione agli strumenti urbanistici attuativi comunque denominati, ai permessi di costruire ovvero ad ogni altro titolo abilitativo comunque denominati formalmente approvati o presentati prima della data di adozione delle presenti Norme e alla stessa data non rilasciati se conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro approvazione o presentazione, ai Progetti di opere pubbliche, conformi al PRG vigente, per i quali alla data di adozione delle presenti Norme, sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare.