



# ROMA CAPITALE

Assessorato alle Trasformazione Urbana  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Trasformazione Urbana  
U.O. Riqualificazione di ambito urbano e riuso del patrimonio pubblico

## Stabilimento militare materiali elettronici e di precisione in via Guido Reni Variante al PRG ai sensi dell'art. 10 c.9 legge 17.08.1942 n.1150



ROMA CAPITALE

RISORSE  
RPR • SPA

Assessorato all'Urbanistica  
Assessore: prof. arch. Giovanni Caudo

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direttore: dott.ssa Annamaria Graziano

Direzione Trasformazione Urbana  
Direttore: ing. Antonello Fatello

U.O. Riqualificazione di ambito urbano e riuso del patrimonio pubblico  
Dirigente: arch. Maurizio Geusa

Responsabile del procedimento:  
arch. Maurizio Geusa

Coordinamento del programma e della progettazione:  
arch. Giancarlo Pantalei

Staff amministrativo:  
funz. amm. L. Fondi  
istr. amm. E. Ferretti  
istr. amm. M. Scmazzon Galdi

Collaboratori della progettazione:  
arch. Pasquale Costantini  
arch. Marcella Santoro  
geom. Massimo Panitteri  
geom. Marco Di Stefano  
istrut.sist. graf. territ. Claudio Fiorelli

Amministratore Delegato  
ing. Domenico Kappler

Ufficio di scopo per l'Agenda Urbana di Roma Capitale  
Direttore: arch. Umberto Mosso

Direzione Tecnica Pianificazione Urbanistica e Sistema Informativo Territoriale  
Direttore Tecnico: arch. Daniela Santarelli  
arch. Marcello Seva (Responsabile di commessa)  
Wilson Moreira Ormaza, Federico Proietti (Urbanistica)  
dott.ssa Ilenia Scaramozza (Segreteria Tecnica)

Specialisti: Valerio Romito (Grafica applicata)  
dott. Filippo Vicarelli, geom. Francesco Celi (Tecnici GIS)  
dott. geol. Daniele D'Ottavio (Geologia)

U.O. Assistenza ai Dipartimenti  
Responsabile: dott. Giampiero Monti  
Corrado Bellucci, Alfonso Tripodi



ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione di Ambito Urbano e Riutilizzo del Patrimonio Pubblico

**Ambito di Valorizzazione C15 - Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni**

## **Ambito di Valorizzazione C15**

# **Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni**

## **Variante Urbanistica**

## **2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – ELABORATO PRESCRITTIVO 1**

---

L'introduzione del nuovo **Ambito di Valorizzazione C15 - Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni**, definito ai sensi dell'art. 43 delle NTA del PRG vigente, da identificare come uno dei luoghi di promozione dello sviluppo della Città storica, comporta la variazione della destinazione urbanistica dell'area, finalizzata ad introdurre azioni strategiche rivolte alla valorizzazione e riqualificazione urbana anche con l'introduzione di nuove funzioni compatibili.

Per quanto riguarda le Norme Tecniche di Attuazione - Elaborato prescrittivo 1 nel TITOLO II, CAPO 2°, Art.43 - Ambiti di valorizzazione della Città storica (v. allegato), come stralcio normativo in Variante, ferma restando la prescrittività dell'articolato normativo, devono essere introdotte le seguenti integrazioni:

Al comma 5 del suddetto art.43 devono essere aggiunte le seguenti specifiche:

c) Ambiti di valorizzazione di tipo C (da C1 a **C15**)

- Grandezze urbanistiche:

- SUL realizzabile: SUL o SUv dell'edilizia esistente, **salvo l'Ambito C15, dotato di Scheda in Appendice 1, per il quale valgono le indicazioni in essa contenute e non si applicano le disposizioni dei successivi commi 6-7-8-9.**

- Mix funzionale, **salvo l'Ambito C15, dotato di Scheda in Appendice 1, per il quale valgono le indicazioni in essa e non si applicano le disposizioni dei successivi commi 6-7-8-9.**

- 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.

Nell'Appendice 1 alle Norme Tecniche di Attuazione deve essere aggiunto il nuovo **Ambito di Valorizzazione C15 - Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni** con la Descrizione, gli Obiettivi e la Scheda dell'Ambito di Valorizzazione C15:

### **Descrizione:**

Lo *Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione* è situato nel settore nord della Città Storica, nel quartiere Flaminio, compreso nel Municipio II.

Il contesto urbano in cui si inserisce l'area dell' ex-Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione è stato oggetto di rapidi mutamenti, e la presenza dei recenti riferimenti architettonici come l'Auditorium Parco della Musica, il MAXXI, insieme a quelli più datati, come lo Stadio Flaminio, il Palazzetto dello Sport e il quartiere Olimpico, ha introdotto una nuova identità per l'intero quartiere, connotandosi in pochi anni come la parte urbana di città storica con la maggiore concentrazione e densità di attività culturali, sportive e di sperimentazione artistica di livello europeo.

Dal punto di vista infrastrutturale, il quartiere, in aggiunta al sistema dei Lungotevere e dell'asse della via Flaminia – viale Tiziano, è caratterizzato dal viadotto di Corso Francia, fondamentale collegamento di penetrazione urbana per l'intero quartiere. Il trasporto pubblico, attraverso la linea tramviaria, connette efficacemente l'area a piazzale Flaminio e alla Metro A.

Molte parti del Flaminio costituiscono una rilevante risorsa di proprietà pubblica e la trasformabilità di consistenti aree interne al tridente può contribuire ulteriormente a valorizzare la strutturazione dell'asse culturale e dare continuità al collegamento ideale tra la riserva di Monte Mario, le due sponde del fiume Tevere, il Parco della Musica e Villa Glori.

La consistenza attuale dei manufatti dell'ex-Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione in via Guido Reni risulta elevata, anche se il valore del costruito esistente è scarso, tanto da poterne immaginare la sostituzione con una nuova configurazione che partecipi del contesto in cui si inserisce e costituisca una nuova componente di valenza architettonica riconoscibile.

### **Obiettivi:**

Il programma di messa a valore previsto per lo *Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione* deve essere configurato come un intervento di trasformazione in grado di realizzare un nuovo disegno urbano, inserito nel contesto di riferimento e verificato da un punto di vista della fattibilità urbanistica attuativa, delle funzioni e delle caratteristiche economico-finanziarie. In particolare l'intervento di trasformazione dovrà generare spazio pubblico e consentire la realizzazione di funzioni a servizio della città e delle sue prospettive internazionali. Dovrà farsi carico delle esigenze di prossimità degli abitanti e contemporaneamente rafforzare la dotazione di servizi rari a fruizione pubblica.

L'area nel suo complesso risulterà articolata in quattro parti (lotti), di cui due sono quelle di massima concentrazione edilizia destinate ad ospitare le nuove edificazioni, mentre le altre due sono destinate alle attrezzature pubbliche (anche in edifici) individuate in fase di definizione del piano attuativo.

Le superfici fondiari sono così distinte:

Aree per attrezzature pubbliche: minimo 14.000 mq di superficie fondiaria,

Area per la Città della Scienza: massimo 10.000 mq di superficie fondiaria,

Area per le altre utilizzazioni: minimo 27.000 mq di superficie fondiaria.

L'ambito dovrà essere caratterizzato da:

- un nuovo impianto urbano definito da precise invarianti progettuali che scaturiscano dalle necessarie relazioni fisico spaziali e visive con il MAXXI, dall'accessibilità principale da via Guido Reni, da continuità funzionali con la via Flaminia, e con la via del Vignola. In particolare, fanno parte delle invarianti di impianto la nuova piazza, in continuità spaziale con via Guido Reni e il MAXXI e un percorso pedonale pubblico (v. riferimento grafico tratteggiato nella planimetria) di collegamento tra via del Vignola, gli spazi pubblici e il sedime costruito interni all'Ambito di valorizzazione degli spazi pedonali del MAXXI e, proseguendo oltre, con P.zza Mancini.
- Una nuova previsione de "La Città della Scienza". Si tratta di realizzare un polo scientifico di rilevanza internazionale, in grado di accogliere, esporre e rendere accessibile al grande pubblico il sapere scientifico e tecnologico in tutte le sue evoluzioni e articolazioni, nonché di promuovere la conoscenza scientifica, di sperimentarla e di diffonderla.
- Una nuova edificazione prevalentemente residenziale con una quota di alloggi sociali realizzata in modo da costituire una chiara riconoscibilità tipologica e l'inserimento di altre

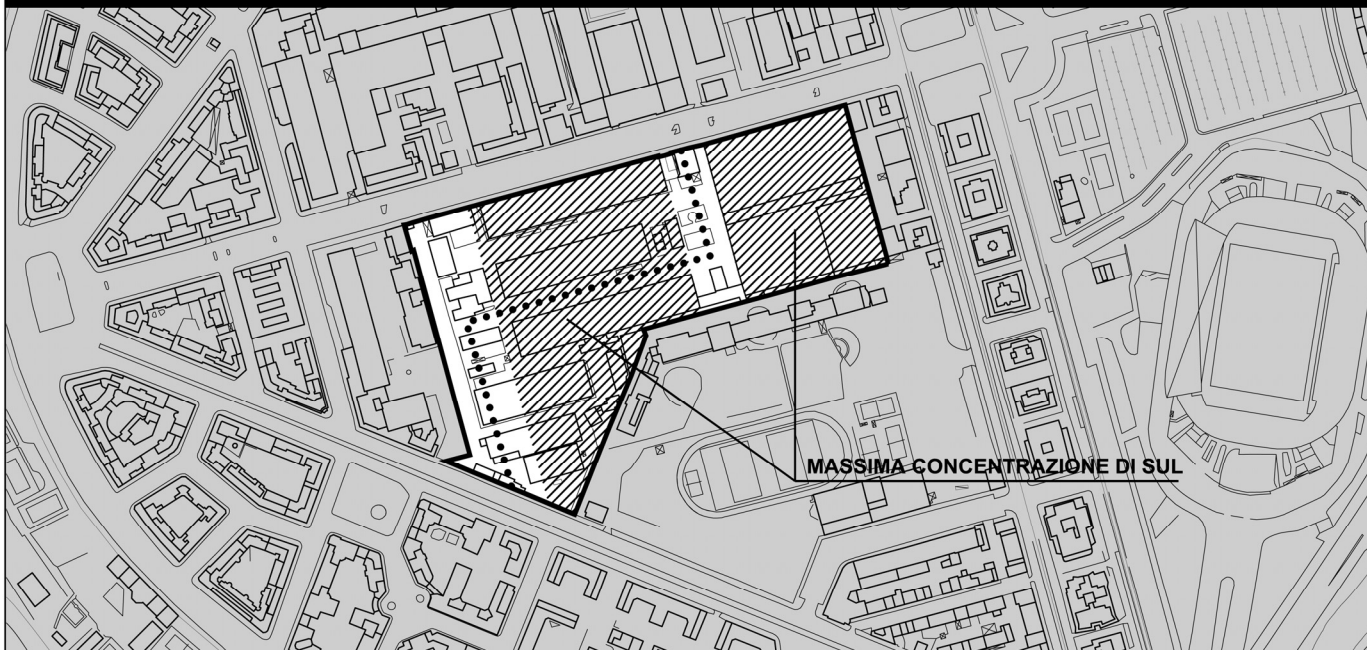
utilizzazioni, prevedendo anche funzioni di servizio compatibili, inserite in “architetture nodali” in modo da delineare le fronti della piazza posta in continuità con quella del MAXXI.

- Nuove aree ed edifici per attrezzature pubbliche. La piazza e le aree dinanzi al MAXXI e un’area posta sul lato ovest, verso via Pier della Francesca, dove costituire un sistema di spazi pubblici all’aperto e di edifici per attrezzature (anche recuperando edifici esistenti) poste lungo la direttrice che collega viale del Vignola con via Guido Reni.
- L’inserimento di tutte le nuove funzioni previste in spazi progettati, in modo organico, con uno sviluppo che parta dalla valorizzazione dello spazio aperto, qualificato nella configurazione architettonica e del verde.

L’impianto urbano di cui sopra e le indicazioni localizzative di cui alla scheda potranno subire modifiche anche sostanziali rispetto a quanto indicato anche nella planimetria della scheda, ferme restando le quantità edificabili e l’articolazione funzionale, nel caso che intervengano prescrizioni da parte degli enti preposti che obblighino alla conservazione di tutto o di parte degli edifici esistenti.



**Ambito di valorizzazione C15 - Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - Via Guido Reni**



<b>Parametri quantitativi</b>	<p>La SUL realizzabile è quantificata utilizzando la <math>SUL = SUV</math> dell'edilizia esistente fino ad un massimo di 72.000 mq di SUL.</p> <p>Le nuove edificazioni previste sono: 27.000 mq di SUL destinati alla "Città della Scienza", 35.000 mq di SUL residenziale di cui almeno 6.000 mq di SUL per alloggi sociali, 5.000 mq di SUL commerciale e 5.000 mq di SUL turistico-ricettivo.</p>	<p><b>Descrizione</b></p> <p>Lo S.M.M.E.P. è situato nel settore nord della Città Storica, nel quartiere Flaminio, compreso nel Municipio II. Il contesto urbano in cui si inserisce l'area dell'ex-S.M.M.E.P. è stato oggetto di rapidi mutamenti, e la presenza dei recenti riferimenti architettonici come l'Auditorium Parco della Musica, il MAXXI, insieme a quelli più datati, come lo Stadio Flaminio, il Palazzetto dello Sport e il quartiere Olimpico, ha introdotto una nuova identità per l'intero quartiere, connotandosi in pochi anni come la parte urbana di città storica con la maggiore concentrazione e densità di attività culturali, sportive e di sperimentazione artistica di livello europeo. Dal punto di vista infrastrutturale, il quartiere, in aggiunta al sistema dei Lungotevere e dell'asse della via Flaminia - viale Tiziano, è caratterizzato dal viadotto di Corso Francia, fondamentale collegamento di penetrazione urbana per l'intero quartiere. Il trasporto pubblico, attraverso la linea tramviaria, connette efficacemente l'area a piazzale Flaminio e alla Metro A. Molte parti del Flaminio costituiscono una rilevante risorsa di proprietà pubblica e la trasformabilità di consistenti aree interne al tridente può contribuire ulteriormente a valorizzare la strutturazione dell'asse culturale e dare continuità al collegamento ideale tra la riserva di Monte Mario, le due sponde del fiume Tevere, il Parco della Musica e Villa Glori. La consistenza attuale dei manufatti dell'ex-S.M.M.E.P. in via Guido Reni risulta elevata, anche se il valore del costruito esistente è scarso, tanto da poterne immaginare la sostituzione con una nuova configurazione che partecipi del contesto in cui si inserisce e costituisca una nuova componente di valenza architettonica riconoscibile.</p>
<b>Mix funzionale</b>	<p>Abitative min. 20%</p> <p>Commerciale, servizi, turistico ricettive, max 55%</p> <p>Quota flessibile max 30%</p>	<p><b>Obiettivi</b></p> <p>Il programma di messa a valore previsto per lo S.M.M.E.P. deve essere configurato come un intervento di trasformazione in grado di realizzare un nuovo disegno urbano, inserito nel contesto di riferimento e verificato da un punto di vista della fattibilità urbanistica attuativa, delle funzioni e delle caratteristiche economico-finanziarie. In particolare l'intervento di trasformazione dovrà generare spazio pubblico e consentire la realizzazione di funzioni a servizio della città e delle sue prospettive internazionali. Dovrà farsi carico delle esigenze di prossimità degli abitanti e contemporaneamente rafforzare la dotazione di servizi rari a fruizione pubblica. L'area nel suo complesso risulterà articolata in quattro parti (lotti), di cui due sono quelle di massima concentrazione edilizia destinate ad ospitare le nuove edificazioni, mentre le altre due sono destinate alle attrezzature pubbliche (anche in edifici) individuate in fase di definizione del piano attuativo.</p>
<b>Destinazioni escluse</b>	<p>Grandi strutture di vendita;</p> <p>Commercio all'ingrosso.</p>	<p>Le superfici fondiarie sono così distinte:</p>
<b>Categorie di intervento</b>	<p>MO; MS; RC; RE; DR; RU.</p>	<p>Aree per attrezzature pubbliche: minimo 14.000 mq di superficie fondiaria,                  Area per la Città della Scienza: massimo 10.000 mq di superficie fondiari,                  Area per le altre utilizzazioni: minimo 27.000 mq di superficie fondiaria.</p>
<b>Prescrizioni Particolari</b>	<p>La <i>quota flessibile</i> deve essere preferibilmente destinata ad uso <i>abitativo</i> e include la quota di SUL per alloggi sociali che non potrà essere inferiore al 20% di quella della residenza libera;</p> <p>Nel mix funzionale <i>Misto</i> (Commerciale, servizi, turistico ricettive,) del max 55% sono compresi i 27.000 mq di SUL da destinare a Città della Scienza;</p> <p>Le quantità di <i>Standard Urbanistici</i> possono essere reperite anche nelle aree individuate come sedime di concentrazione di SUL.</p>	<p>L'ambito dovrà essere caratterizzato da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un nuovo impianto urbano definito da precise invarianti progettuali che scaturiscano dalle necessarie relazioni fisico spaziali e visive con il MAXXI, dall'accessibilità principale da via Guido Reni, da continuità funzionali con la via Flaminia, e con la via del Vignola. In particolare, fanno parte delle invarianti di impianto la nuova piazza, in continuità spaziale con via Guido Reni e il MAXXI e un percorso pedonale pubblico (v. riferimento grafico tratteggiato nella planimetria) di collegamento tra via del Vignola, gli spazi pubblici e il sedime costruito interni all'Ambito di valorizzazione degli spazi pedonali del MAXXI e, proseguendo oltre, con P.zza Mancini.</li> <li>• Una nuova previsione di "La Città della Scienza". Si tratta di realizzare un polo scientifico di rilevanza internazionale, in grado di accogliere, esporre e rendere accessibile al grande pubblico il sapere scientifico e tecnologico in tutte le sue evoluzioni e articolazioni, nonché di promuovere la conoscenza scientifica, di sperimentarla e di diffonderla.</li> <li>• Una nuova edificazione prevalentemente residenziale con una quota di alloggi sociali realizzata in modo da costituire una chiara riconoscibilità tipologica e l'inserimento di altre utilizzazioni, prevedendo anche funzioni di servizio compatibili, inserite in "architetture nodali" in modo da delineare le fronti della piazza posta in continuità con quella del MAXXI.</li> <li>• Nuove aree ed edifici per attrezzature pubbliche. La piazza e le aree dinanzi al MAXXI e un'area posta sul lato ovest, verso via Pier della Francesca, dove costituire un sistema di spazi pubblici all'aperto e di edifici per attrezzature (anche recuperando edifici esistenti) poste lungo la direttrice che collega viale del Vignola con via Guido Reni.</li> <li>• L'inserimento di tutte le nuove funzioni previste in spazi progettati, in modo organico, con uno sviluppo che parta dalla valorizzazione dello spazio aperto, qualificato nella configurazione architettonica e del verde.</li> </ul> <p>L'impianto urbano di cui sopra e le indicazioni localizzative di cui alla scheda potranno subire modifiche anche sostanziali rispetto a quanto indicato anche nella planimetria della scheda, ferme restando le quantità edificabili e l'articolazione funzionale, nel caso che intervengano prescrizioni da parte degli enti preposti che obblighino alla conservazione di tutto o di parte degli edifici esistenti.</p>

## ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione di Ambito Urbano e Riuso del Patrimonio Pubblico

### Ambito di Valorizzazione C15 - Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni

## ALLEGATO

## Titolo II Sistema insediativo

### Capo 1° Componenti del sistema insediativo

#### Art.23. Articolazione delle componenti

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

- la Città storica;
- la Città consolidata;
- la Città da ristrutturare;
- la Città della trasformazione;
- i Progetti strutturanti;
- gli Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata

### Capo 2° Città storica

#### 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 rifunzionalizzazione 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 rifunzionalizzazione 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 ciclopedonali.

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:

- 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;
- 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;
- 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 socioeconomiche 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 1, 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 1.

c) Ambiti di valorizzazione di tipo C (da C1 a **C15**)

- *Grandezze urbanistiche:*

- SUL realizzabile: SUL o SUv dell'edilizia esistente, **salvo l'Ambito C15, dotato di Scheda in Appendice 1, per il quale valgono le indicazioni in essa contenute e non si applicano le disposizioni dei successivi commi 6-7-8-9.**

- *Mix funzionale* **salvo l'Ambito C15, dotato di Scheda in Appendice 1, per il quale valgono le indicazioni in essa contenute e non si applicano le disposizioni dei successivi commi 6-7-8-9.**

- 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 subambiti, 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.