



Comune di Roma

Piano Regolatore Generale

Norme Tecniche di Attuazione

Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008



ROMA



Piano Regolatore Generale

Norme Tecniche di Attuazione



Comune di Roma

**Dipartimento VI Politiche della Programmazione
e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale**

Assessore Roberto Morassut

Direttore Virginia Proverbio

U.O.2 Ufficio Pianificazione e Progettazione Generale

Direttore Daniel Modigliani

Consulente Generale per le Norme Tecniche di Attuazione

Fabrizio Giordano

Contributi

Per le NTA della Città storica e per l'Appendice 1

Carlo Gasparrini (consulente), Daniela Santarelli, Marco Tamburrini, Chiara Corinna Galizia (Risorse RpR-spa)

Per le NTA delle Infrastrutture per la mobilità

U.O.3 Dip. VI Mobilità generale e riqualificazione aree ferroviarie

U.O. PROG Dip. VII Programmazione e pianificazione e indirizzi mobilità

Per le controdeduzioni alle NTA

Gianpaolo Messina (Risorse RpR-spa), Rita Angelone, Elisabetta Savarese (U.O.2)

Per l'Allegato "A" e per l'Appendice 2

Laura Ricci (consulente generale), Dino Marra, Giulio Camiz, Laura Forgione, Andreuccia Pisanu, Raffaele Mastrorilli, Roberta Ierardi, Chiara Ravagnan (Risorse Rpr-spa)

Sommario

Titolo I	8
Disposizioni generali	
Capo 1° Oggetto ed elaborati del Piano	8
Capo 2° Parametri e classificazioni	9
Capo 3° Modalità e strumenti di attuazione del Piano	17
Capo 4° Criteri e modalità di perequazione	24
Titolo II	29
Sistema insediativo	
Capo 1° Componenti del sistema insediativo	29
Capo 2° Città storica	29
Capo 3° Città consolidata	43
Capo 4° Città da ristrutturare	47
Capo 5° Città della trasformazione	52
Capo 6° Progetti strutturanti	55
Capo 7° Ambiti di riserva	57
Titolo III	59
Sistema ambientale e agricolo	
Capo 1° Componenti del sistema ambientale e agricolo	59
Capo 2° Agro romano	64
Titolo IV	70
Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti	
Capo 1° Componenti del sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti	70
Capo 2° Servizi pubblici	70
Capo 3° Servizi privati e verde privato attrezzato	72
Capo 4° Infrastrutture per la mobilità	74
Capo 5° Infrastrutture tecnologiche	84
Capo 6° Reti tecnologiche	84
Titolo V	88
Norme finali	
Allegati	
Allegato "A" Compensazioni	91
Appendice 1 Schede degli Ambiti di valorizzazione	97
Appendice 2 Schede delle Centralità metropolitane e urbane	113
Appendice 3 Parere geologico-vegetazionale	131

Indice

Titolo I Disposizioni generali

Capo 1° Oggetto ed elaborati del Piano	
Art. 1 Oggetto del Piano	8
Art. 2 Elaborati del Piano	8
Capo 2° Parametri e classificazioni	
Art. 3 Grandezze urbanistiche	9
Art. 4 Grandezze edilizie	10
Art. 5 Indici	11
Art. 6 Classificazione delle destinazioni d'uso	11
Art. 7 Parcheggi pubblici e privati	12
Art. 8 Standard urbanistici	14
Art. 9 Categorie di intervento urbanistico e edilizio	15
Art. 10 Categorie di intervento ambientale	16
Capo 3° Modalità e strumenti di attuazione del Piano	
Art. 11 Sistemi e componenti	17
Art. 12 Modalità di attuazione del PRG	18
Art. 13 Norme generali per gli interventi indiretti	18
Art. 14 Programma integrato	20
Art. 15 Progetto urbano	21
Art. 16 Carta per la qualità	22
Capo 4° Criteri e modalità di perequazione	
Art. 17 Criteri di perequazione	24
Art. 18 Ambiti di compensazione	25
Art. 19 Compensazioni urbanistiche	25
Art. 20 Contributo straordinario di urbanizzazione	26
Art. 21 Incentivi per il rinnovo edilizio	26
Art. 22 Cessione compensativa	27

Titolo II Sistema insediativo

Capo 1° Componenti del sistema insediativo	
Art. 23 Articolazione delle componenti	29
Capo 2° Città storica	
Art. 24 Norme generali	29
Art. 25 Tessuti della Città storica	31
Art. 26 Tessuti di origine medievale (T1)	33
Art. 27 Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria (T2)	34
Art. 28 Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca (T3)	34
Art. 29 Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)	34
Art. 30 Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)	35
Art. 31 Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)	35
Art. 32 Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)	35
Art. 33 Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario (T8)	36
Art. 34 Edifici isolati (T9)	36
Art. 35 Nuclei storici isolati (T10)	37
Art. 36 Edifici e complessi speciali. Norme generali	37
Art. 37 Centro archeologico monumentale (CAM)	38
Art. 38 Capisaldi architettonici e urbani (C1)	38
Art. 39 Ville Storiche (C2)	39
Art. 40 Grandi attrezzature ed impianti post-unitari (C3)	39
Art. 41 Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale (C4)	40
Art. 42 Spazi aperti della Città storica	40
Art. 43 Ambiti di valorizzazione della Città storica	41
Capo 3° Città consolidata	
Art. 44 Norme generali	43
Art. 45 Tessuti della Città consolidata. Norme generali	43
Art. 46 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)	44
Art. 47 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)	45
Art. 48 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)	45
Art. 49 Verde privato	46
Art. 50 Ambiti per i Programmi integrati	46
Capo 4° Città da ristrutturare	
Art. 51 Norme generali	47
Art. 52 Tessuti della Città da ristrutturare	48
Art. 53 Ambiti per i Programmi integrati	49
Art. 54 Ambiti per i Programmi di recupero urbano	50
Art. 55 Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare	51
Capo 5° Città della trasformazione	
Art. 56 Definizioni, obiettivi e componenti	52
Art. 57 Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali	52
Art. 58 Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali	53
Art. 59 Ambiti di trasformazione integrati	53
Art. 60 Ambiti per i Programmi integrati	54

Art. 61 Edificabilità a disposizione del Comune	54
Art. 62 Ambiti a pianificazione particolareggiata definita	54
Capo 6° Progetti strutturanti	
Art. 63 Definizione, obiettivi e componenti	55
Art. 64 Ambiti di programmazione strategica	55
Art. 65 Centralità metropolitane e urbane	56
Art. 66 Centralità locali	56
Capo 7° Ambiti di riserva	
Art. 67 Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata	57
<hr/>	
Titolo III Sistema ambientale e agricolo	
Capo 1° Componenti del sistema ambientale e agricolo	
Art. 68 Articolazione delle componenti	59
Art. 69 Aree naturali protette nazionali e regionali	59
Art. 70 Parchi agricoli	59
Art. 71 Reticolo idrografico	60
Art. 72 Rete ecologica	61
Art. 73 Attività estrattive	63
Capo 2° Agro romano	
Art. 74 Norme generali	64
Art. 75 Disciplina degli usi del suolo e degli impianti ammessi	64
Art. 76 Disciplina della nuova edificazione	65
Art. 77 Disciplina dell'edificazione esistente	66
Art. 78 Norme generali per l'edilizia rurale e per gli spazi aperti di pertinenza	67
Art. 79 Piano ambientale di miglioramento agricolo	67
Art. 80 Nuclei di servizi	68
Art. 81 Ricettività per il turismo itinerante	68
<hr/>	
Titolo IV Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti	
Capo 1° Componenti del sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti	
Art. 82 Articolazione delle componenti	70
Capo 2° Servizi pubblici	
Art. 83 Servizi pubblici. Norme generali	70
Art. 84 Servizi pubblici di livello urbano	71
Art. 85 Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	71
Capo 3° Servizi privati e verde privato attrezzato	
Art. 86 Servizi privati	72
Art. 87 Verde privato attrezzato	72
Art. 88 Campeggi	73
Capo 4° Infrastrutture per la mobilità	
Art. 89 Infrastrutture per la mobilità	74
Art. 90 Infrastrutture stradali	75
Art. 91 Classificazione delle infrastrutture stradali	75
Art. 92 Fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali	76
Art. 93 Fasce di rispetto delle infrastrutture stradali	77
Art. 94 Infrastrutture di trasporto in sede propria	78
Art. 95 Aree per i nodi di scambio	80
Art. 96 Percorsi pedonali e ciclabili	80
Art. 97 Mitigazione dell'impatto ambientale per interventi sulla rete stradale e ferroviaria	81
Art. 98 Progetti urbani per le grandi infrastrutture di trasporto	82
Art. 99 Relazione tra grandi interventi urbanistici e sistema della mobilità	82
Art. 100 Aree aeroportuali	83
Art. 101 Piattaforme logistiche	83
Capo 5° Infrastrutture tecnologiche	
Art. 102 Infrastrutture tecnologiche	84
Capo 6° Reti tecnologiche	
Art. 103 Reti energetiche	84
Art. 104 Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico integrato	85
Art. 105 Reti e impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile	86
Art. 106 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti	86
<hr/>	
Titolo V Norme finali	
Art. 107 Zone territoriali omogenee	88
Art. 108 Altezza convenzionale e altezza reale	88
Art. 109 Adeguamenti e deroghe al PRG	88
Art. 110 Edificabilità delle aree in cessione al Comune	88
Art. 111 Aree di demanio e private gravate da usi civici	88
Art. 112 Recepimento del parere geologico-vegetazionale espresso ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/2001 e della DGR n. 2649/1999	89
Art. 113 Norma transitoria	89
<hr/>	
Allegati	
Allegato "A" Compensazioni	91
Appendice 1 Schede degli Ambiti di valorizzazione	97
Appendice 2 Schede delle Centralità metropolitane e urbane	113
Appendice 3 Parere geologico-vegetazionale	131

Piano Regolatore Generale

Norme Tecniche di Attuazione



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 (PRG) del Comune di Roma 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 tecniche di attuazione (NTA). Non comportano comunque variante urbanistica le successive modificazioni alle NTA relative alle procedure, di competenza comunale, di formazione e approvazione degli interventi diretti e indiretti, fatta salva l'osservanza delle norme statali o regionali, e ferma restando la distinta applicazione delle categorie d'intervento di cui all'art. 9 e delle modalità d'intervento di cui all'art. 12.

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 alle NTA che, ai sensi del comma 3, non comportano variante urbanistica, nonché le modifiche agli elaborati gestionali, esclusi gli elaborati G9, sono di competenza del Consiglio comunale; le modifiche agli elaborati G9 e agli elaborati descrittivi e indicativi sono di competenza della Giunta comunale; le modifiche agli elaborati per la comunicazione sono di competenza dirigenziale; se consistono in mero recepimento di Piani, Programmi o Progetti, in precedenza approvati, le modifiche agli elaborati gestionali sono di competenza dirigenziale.

6. Ai sensi e per gli effetti della legge n. 241/1990, gli atti di modifica di cui al comma 5, esclusi quelli di mero recepimento, sono resi noti, prima della loro approvazione, mediante avviso pubblico ed esposti nelle sedi del Comune e dei Municipi interessati per un periodo di 30 giorni, durante il quale i soggetti destinatari o interessati possono presentare memorie o osservazioni scritte; il provvedimento di approvazione dà atto delle osservazioni pervenute e dei principali temi emersi.

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.A 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)

- 14 Ambito di programmazione strategica *Tevere*
- 14.1 Inquadramento generale, 1:50.000
- 14.2 Risorse-settore centrale, 1:10.000
- 14.3 Risorse-*Ostia*, 1:10.000
- 14.4 Obiettivi-settore centrale, 1:10.000
- 14.5 Obiettivi-*Ostia*, 1:10.000
- 15 Ambito di programmazione strategica *Parco Archeologico-Monumentale dei Fori e dell'Appia antica*
- 15.1 Risorse, 1:10.000
- 15.2 Risorse-*Fori*, 1:5.000
- 15.3 Obiettivi, 1:10.000
- 15.4 Obiettivi-*Fori*, 1:5.000
- 16 Ambito di programmazione strategica *Mura*
- 16.1 Risorse, 1:10.000
- 16.2 Obiettivi, 1:10.000
- 17 Ambito di programmazione strategica *Flaminio-Fori-Eur*
- 17.1 Risorse, 1:10.000
- 17.2 Obiettivi, 1:10.000
- 18 Ambito di programmazione strategica *Cintura ferroviaria*
- 18.1 Risorse, 1:20.000
- 18.2 Obiettivi, 1:20.000
- 19. 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, in misura non eccedente la Superficie coperta dell'Unità edilizia;
- 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.

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 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 sette funzioni: abitative, commerciali, servizi, turistico-ricettive, produttive, agricole, parcheggi non pertinenziali. Sulla base di tali funzioni e del Carico urbanistico (CU) di cui all'art. 3, comma 6, le principali destinazioni d'uso sono così classificate:

- a) *Abitative*: abitazioni singole - (CU/b); abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani) - (CU/b);
- b) *Commerciali*: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CU/b); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CU/m); grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) - (CU/a); le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui;
- c) *Servizi*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, *fitness*) - (CU/m); direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese) - (CU/b); sportelli tributari, bancari e finanziari - (CU/m); artigianato di servizio e studi d'artista - (CU/b); sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali - (CU/m); sedi e attrezzature universitarie - (CU/m); attrezzature culturali (esclusi i teatri) e religiose - (CU/m); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - (con SUL fino a 500 mq: CU/m; con SUL oltre 500 mq e per le discoteche: CU/a);

d) *Turistico-ricettive*: strutture ricettive alberghiere - (fino a 60 posti letto: CU/b; oltre 60 posti letto e motel: CU/m); strutture ricettive extra-alberghiere - (fino a 60 posti letto e ostelli: CU/b; oltre 60 posti letto: CU/m); strutture ricettive all'aria aperta - (CU/m);

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

f) *Agricole*: abitazioni agricole, attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, impianti produttivi agro-alimentari - (CU/b);

g) *Parcheggi non pertinenziali*: autorimesse e autosilo - (CU/nulla).

2. Per le destinazioni d'uso non comprese o non direttamente riconducibili alla classificazione del comma 1, si procede per analogia funzionale e di carico urbanistico. Con separato provvedimento, ovvero in sede di definizione dei Piani attuativi, il Comune può ulteriormente distinguere e specificare le destinazioni d'uso di cui al comma 1 e il relativo carico urbanistico, ferma restando la classificazione per funzioni.

3. Le destinazioni d'uso di cui al comma 1, e i conseguenti cambi di destinazione d'uso, sono consentiti secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme delle diverse componenti del PRG, come individuate dai Titoli II, III e IV, nonché dagli strumenti di intervento indiretto, sempre compatibilmente con le previsioni di PRG; sono ovunque consentite, nell'intero Sistema insediativo, le destinazioni d'uso "servizi alle persone" e "studi d'artista"; sono comunque vietate, nei Tessuti residenziali del *Sistema insediativo*, le attività produttive insalubri o moleste, di cui agli articoli 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie, se non nei casi e alle condizioni espressamente previste dal Regolamento igienico-sanitario; le "abitazioni collettive", se con finalità assistenziali e in convenzione con gli Enti competenti, possono essere realizzate in eccedenza al limite massimo di funzioni abitative stabilito dalle norme di componente, e poste a carico della quota di funzioni non abitative; per la realizzazione di insediamenti commerciali, turistico-ricettivi, produttivi, direzionali, di rilevante dimensione, il Comune può adottare linee-guida per la pianificazione, valutazione e progettazione degli interventi, in applicazione della legislazione o regolamentazione regionale di settore.

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 è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.

6. In assenza di normativa regionale sulle destinazioni d'uso e sui titoli abilitativi necessari per la modifica delle stesse, da formulare ai sensi dell'art. 10, comma 2, del DPR n. 380/2001, si stabilisce che il cambiamento di destinazione d'uso: se è con opere, è soggetto a DIA o a Permesso di costruire, a seconda delle categorie di intervento, individuate ai sensi dell'art. 9, che tali opere configurano; se è senza opere, è soggetto comunque a DIA; se comporta il passaggio a una più elevata categoria di carico urbanistico è soggetto comunque a Permesso di costruire. Il cambiamento di destinazione d'uso, una volta acquisito il titolo abilitativo, deve essere obbligatoriamente comunicato all'Ufficio del catasto.

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)
Abitative/abitazioni singole	4	1,6
Abitative/abitazioni collettive	4	2
Commerciali	4	4
Servizi	4	4
Turistico-ricettive	4	4
Agricole	4	1

Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico medio (CU/m)		
Destinazioni d'uso	Privati (mq/10mq SUL)	Pubblici (mq/10mq SUL)
Commerciali	3	10
Servizi	4	6
Turistico-ricettive	4	6
Produttive	4	4

Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico alto (CU/a)		
Destinazioni d'uso	Privati (mq/10mq SUL)	Pubblici (mq/10mq SUL)
Commerciali	2	20
Servizi	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 Municipio I, 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 Municipio I, i parcheggi non possono essere reperiti all'interno del Municipio I.

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. È 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 pertinentiali 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

(*) Con legge n. 246/2005, art. 12, comma 9, i parcheggi privati non sono gravati da vincoli pertinentiali; di conseguenza la frase "con vincolo di pertinenzialità, istituito con atto d'obbligo notarile registrato e trascritto" è da intendersi non applicabile.

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 del *Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti*, 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, postotenda, posto-barca, ecc.);
- d) per le attività sportive, ricreative, di spettacolo, un posto-auto ogni 2 unità di capienza degli impianti, calcolata come numero massimo di praticanti e spettatori, fatto salvo quanto previsto in merito dall'art. 87.

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, salvo i seguenti casi in cui la dotazione deve essere per intero calcolata sulla base della SUL e delle destinazioni di progetto:

- a) edifici dismessi da più di 5 anni;
- b) destinazioni commerciali a CU/m e a CU/a;
- c) demolizione e ricostruzione di interi edifici, limitatamente alla dotazione di parcheggi privati.

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 altri ambiti del *Sistema insediativo*, deve essere reperita l'intera dotazione minima di parcheggi pubblici e privati.

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.

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 con specifico provvedimento o, per la materia del presente articolo, nell'ambito di Piani di settore relativi alla mobilità e ai parcheggi.

21. Fino all'emanazione di tale disciplina, si applica quanto segue nel presente comma e nei successivi commi 22 e 23:

- a) sono soggetti a monetizzazione, nell'ambito di interventi diretti e indiretti, le aree a standard urbanistici non reperite per effetto dell'applicazione dei commi 13 e 15;
- b) è autorizzabile la monetizzazione di aree a standard non reperite rispetto ai minimi consentiti dal comma 13 lett. b) e c), se ritenuta più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale, ma solo per gli interventi diretti di cui al comma 18 e per gli interventi diretti che sostituiscano i parcheggi pubblici dovuti con parcheggi privati eccedenti la dotazione minima teorica; non è autorizzabile tale monetizzazione per insediamenti di media e grande distribuzione commerciale;
- c) è autorizzabile la monetizzazione della dotazione teorica di parcheggi privati, solo per interventi diretti di categoria RE, senza aumento di SUL.

22. La tariffa di monetizzazione per ogni mq di standard non reperito è pari al 20% del valore medio catastale dei fabbricati oggetto di intervento ripartito sulla superficie fondiaria, o, se di importo più alto, all'indennità di espropriazione della aree più vicine destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*.

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, se incassati dal Comune, devono essere esclusivamente reimpiegati per l'acquisizione di aree volte alla realizzazione degli standard urbanistici non reperiti o per opere funzionali al trasporto pubblico collettivo, da localizzare prioritariamente nella Città (storica, consolidata, da ristrutturare) e nel Municipio di appartenenza.

Art.8. Standard urbanistici

1. Per le destinazioni d'uso abitative, 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 abitative, 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. e), 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. Nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, o di cambi di destinazione d'uso, possono essere realizzati asili nido con le seguenti deroghe ai criteri generali di qualità: assenza di aree libere di pertinenza, sempreché, in alternativa, siano facilmente accessibili spazi liberi pubblici o di uso pubblico; altezze minime di m. 2,70, ridotti a m. 2,40 per i servizi, anche nelle strutture localizzate a piano-terra. Le strutture non possono comunque essere insediate nei piani superiori al primo, salvo deroghe temporanee in attesa della realizzazione di nuovi asili nido.

5. Per la dotazione e il reperimento degli standard urbanistici si applicano le disposizioni di cui all'art. 7, commi 10 e seguenti.

Art.9. Categorie di intervento urbanistico e edilizio

1. In coerenza con la vigente normativa, le principali categorie di intervento urbanistico-edilizio - raggruppate sotto le categorie generali di Recupero edilizio, Nuova costruzione, Trasformazioni urbanistiche - sono così individuate:

RECUPERO EDILIZIO

- a) *Manutenzione ordinaria*
- b) *Manutenzione straordinaria*
- c) *Restauro e risanamento conservativo*
- d) *Ristrutturazione edilizia*

NUOVA COSTRUZIONE

- e) *Demolizione e ricostruzione*
- f) *Ampliamento*
- g) *Nuova edificazione*

TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

- h) *Ristrutturazione urbanistica*
- i) *Nuovo impianto urbanistico,*

secondo le definizioni e specificazioni che seguono.

2. Sono interventi di *Manutenzione ordinaria* (MO), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a), del DPR n. 380/2001, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

3. Sono interventi di *Manutenzione straordinaria* (MS), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del DPR n. 380/2001, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

4. Sono interventi di *Restauro e risanamento conservativo* (RC), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n. 380/2001, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assi-

curarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per gli interventi sui beni culturali, di cui al Titolo I, Parte seconda, del D.LGT 42/2004, si applica la definizione di Restauro di cui all'art. 29, comma 4, dello stesso provvedimento.

5. Sono interventi di *Ristrutturazione edilizia* (RE), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR n. 380/2001, gli interventi rivolti a trasformare le Unità edilizie mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Si distinguono tre sotto-categorie:

- RE1 - Ristrutturazione edilizia senza aumento della SUL, del Volume costruito (Vc) e delle unità immobiliari, senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici;
- RE2 - Ristrutturazione edilizia diversa dalle sotto-categorie RE1 e RE3;
- RE3 - Demolizione e ricostruzione di un fabbricato, senza variazione di volumetria (Vc) e sagoma, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e con la possibilità di modifiche non sostanziali dell'area di sedime, come definite dalla legislazione regionale, volte ad un maggiore allineamento con gli edifici adiacenti o all'adeguamento a prescrizioni di strumenti urbanistici esecutivi.

6. Sono interventi di *Nuova costruzione* (NC), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380/2001, gli interventi di trasformazione edilizia del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti principali categorie di intervento edilizio:

- DR - Demolizione e ricostruzione di edifici non rientrante nella categoria RE3;
- AMP - Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente, come stabilito nelle specifiche norme di tessuto; rientrano in tale sotto-categoria gli interventi pertinenti, intesi quali interventi su spazi accessori alle unità edilizie e immobiliari, legati a queste da vincolo di pertinenza, che eccedano il 15% del Volume costruito (Vc), ovvero che siano realizzati, con qualsiasi dimensione, nella Città storica o su immobili individuati nella Carta per la qualità di cui all'art. 16;
- NE - Nuova edificazione di fabbricati su aree libere, comunque non rientrante nelle precedenti categorie.

7. Sono interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (RU), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f), del DPR n. 380/2001, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

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.

9. Per le altre tipologie d'intervento rientranti nella categoria della Nuova costruzione (urbanizzazioni, impianti, strutture mobili, modificazioni del suolo per attività all'aperto), si rinvia alla normativa statale e, ove esistente, regionale in materia di attività edilizia, nonché al Regolamento edilizio comunale; tali interventi saranno esplicitamente richiamati e descritti, ove occorra, nelle norme successive.

10. Il presente PRG non possiede i requisiti di dettaglio sufficienti per l'applicazione dell'art. 22, comma 3, lett. c), del DPR n. 380/2001.

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, riquilibratura 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 insediative. 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 presenza 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 NTA 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 direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia di attività edilizia. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, ovvero per l'assunzione di specifici obblighi previsti dalle presenti norme, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; il Comune, con successivo provvedimento, può subordinare tali interventi, in base alla dimensione urbanistica e all'entità degli oneri finanziari, a deliberazione di Giunta comunale.

3. Per *interventi indiretti* si intendono quelli subordinati dal PRG all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale, o all'approvazione dei Programmi integrati e dei Progetti urbani, come previsti dalle presenti norme.

4. L'*intervento diretto* costituisce la modalità attuativa ordinaria: nella *Città storica*, esclusi gli *Ambiti di valorizzazione*; nella *Città consolidata*; nel *Sistema ambientale e agricolo*, escluse le *Aree naturali protette* e i *Parchi agricoli*; nel *Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti*.

5. L'*intervento indiretto* costituisce la modalità attuativa ordinaria: negli *Ambiti di valorizzazione* della Città storica, negli *Ambiti per i Programmi di recupero urbano*, nei *Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare*, nella *Città della trasformazione*, nei *Progetti strutturali*, negli *Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata*, nelle *Aree naturali protette* nazionali e regionali, nei *Parchi agricoli*.

6. Negli *Ambiti per i Programmi integrati* della *Città consolidata* e della *Città da ristrutturare* e negli *Ambiti di programmazione strategica*, il PRG si attua mediante interventi diretti 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 del Comune 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. Gli interventi diretti e indiretti previsti dal presente PRG sono consentiti nei limiti e con le modalità previste dai Piani o Regolamenti comunali che disciplinano le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, della mobilità, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio, nonché nel rispetto di provvedimenti o Piani territoriali, ambientali, settoriali, che, in forza di legge, prevalgono sugli strumenti urbanistici comunali.

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 19.1-19.19, 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, 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, con la seguente procedura:

- a) formazione di un Programma preliminare che definisca: obiettivi, incentivi, indirizzi per la definizione degli interventi privati, anche sotto forma di piano preliminare di assetto; interventi pubblici prioritari; finanziamenti pubblici disponibili o attivabili;
- b) pubblicazione del programma preliminare, mediante avviso o bando pubblico, che definisca i termini e le modalità di presentazione delle proposte d'intervento o delle istanze di accesso agli incentivi di cui all'art. 17, comma 3;
- c) valutazione e ridefinizione, anche mediante procedura negoziale, delle proposte presentate, sulla base degli obiettivi e dei criteri definiti nel Programma preliminare;
- d) formazione e approvazione del Programma definitivo, anche in più fasi e stralci, e relativo aggiornamento del Programma preliminare.

5. Il Programma definitivo contiene, quali elaborati essenziali: la definizione progettuale, anche a livelli differenziati, degli interventi diretti e indiretti, pubblici e privati; le aree su cui individuare eventuali comparti e procedere alla costituzione del Consorzio; il Piano finanziario; il Programma temporale.

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. Se non approvato tramite accordo di programma, il Programma integrato è soggetto alle procedure di cui all'art. 2 della LR n. 36/1987; se contiene al suo interno strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, è soggetto 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.

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 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. Carta per la qualità

1. Nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", e nel connesso Sistema informativo messo a disposizione dal Comune, sono individuati gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare. Tali elementi sono così articolati:

- a) morfologie degli impianti urbani;
- b) elementi degli spazi aperti;
- c) edifici con tipologia edilizia speciale;
- d) edifici e complessi edilizi moderni;
- e) preesistenze archeologico monumentali;
- f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo;
- g) locali e attività di interesse storico, artistico, culturale.

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.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

3. La disciplina degli elementi di cui al comma 1 è quella delle componenti di PRG nelle quali tali elementi ricadono, nel rispetto di quanto previsto nella Parte seconda e nella Parte terza dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi".

4. In particolare, con riferimento alla classificazione di cui al comma 1, dovranno essere osservate le seguenti categorie d'intervento:

- elementi di cui alla lett. a): categorie d'intervento ammesse dalle norme di tessuto e, ove presenti, per i beni di cui al comma 1, lett. b), c) e d);
- elementi di cui alla lett. b): categorie d'intervento di cui al precedente art. 10;
- elementi di cui alla lett. c): categorie d'intervento ammesse dalle norme di tessuto per gli edifici di interesse storico-architettonico, salvo interventi di carattere più trasformativo su parti degli edifici espressamente consentiti dall'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";
- elementi di cui alla lett. d): categorie d'intervento MO, MS, RC, RE1, come definite dall'art. 9, con le specifiche di cui al paragrafo "Edifici e Complessi edilizi moderni" dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";
- elementi di cui alla lett. e): categorie d'intervento MO, MS, RC, nel rispetto delle prescrizioni stabilite in appositi provvedimenti comunali;
- elementi di cui alla lett. f): categorie d'intervento MO, MS, RC, ivi compresa l'asportazione a fini conservativi ed espositivi, se richiesta dalla competente Soprintendenza statale;
- elementi di cui alla lett. g): categorie d'intervento MO, MS, RC, senza cambio di destinazione d'uso e nel rispetto di prescrizioni stabilite in appositi provvedimenti comunali.

5. Con riferimento ai beni di cui al comma 1, lett. e), in assenza del "Progetto di sistemazione" di cui al comma 6, si applicano le seguenti particolari prescrizioni:

- a) dovrà essere riservata una fascia di rispetto di m. 50 misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata; analogamente dovrà essere riservata una fascia di rispetto di m. 15 per lato dall'asse dello speco di acquedotti antichi e medievali, o comunque storici, già in origine sotterranei;
- b) nelle fasce di rispetto, sugli edifici esistenti diversi dagli elementi di cui al comma 1, sono esclusivamente consentiti interventi di categoria MO, MS, RC, RE; sugli spazi aperti sono consentiti gli interventi di categoria ambientale di cui all'art. 10 e gli interventi di sistemazione superficiale previsti dalle norme di componente;
- c) all'esterno delle fasce di rispetto, in coerenza con quanto previsto dall'art. 45 del D.LGT n. 42/2004, dovranno comunque essere salvaguardate le visuali, la prospettiva e la luce dei beni dai principali punti di vista, e non alterate le condizioni di ambiente e decoro; dovranno essere altresì salvaguardate o ripristinate le interrelazioni visive e funzionali tra insiemi di beni collegati da comuni vicende storiche e insediative;

d) i progetti di opere edilizie o infrastrutturali, e comunque di ogni intervento di categoria NC, ricadenti, anche in parte, entro i 100 metri di distanza dai beni tutelati per legge, sono subordinati al parere favorevole delle competenti Soprintendenze statali.

6. Gli elementi di cui al comma 1, lett. c), d), e), f) possono essere oggetto di un Progetto di sistemazione, di iniziativa pubblica o privata, finalizzato alla conservazione, valorizzazione e fruizione di tali beni; se funzionali a tali obiettivi, non sono preclusi, nell'ambito del *Progetto di sistemazione*, gli interventi di realizzazione di nuovi manufatti o di trasformazione di quelli esistenti, non individuati nella Carta per la qualità. Il progetto di sistemazione è redatto sulla base di indagini preliminari indirizzate e sorvegliate dalle Soprintendenze statali o dalla "Soprintendenza comunale ai Beni culturali", in base alle rispettive competenze, e di apposita Relazione scientifica che individua l'estensione più idonea dell'ambito di intervento.

7. Se i beni di cui al comma 1, lett. c), d), e), f), ricadono in ambiti ad intervento indiretto, lo strumento urbanistico esecutivo, o il Progetto urbano o il Programma integrato o il PAMA, devono essere corredati dal *Progetto di sistemazione* di cui al comma 6. Se i beni ricadono nella superficie fondiaria di interventi diretti di categoria RE e NC, effettuati su altri immobili, o in aree della stessa proprietà ricadenti nelle zone di rispetto di cui al comma 5, lett. a), i progetti edilizi redatti per l'acquisizione del titolo abilitativo devono essere corredati dal *Progetto di sistemazione* di cui al comma 6. Se i beni ricadono all'esterno delle aree oggetto di intervento indiretto o diretto, i Piani urbanistici o i Progetti edilizi devono contenere un'accurata ricognizione e valutazione dei beni in un più ampio contesto, in modo da assicurare il rispetto delle condizioni di cui al comma 5, lett. c).

8. La definizione progettuale degli interventi di categoria NC e NIU, o di qualsiasi intervento che comporti escavazioni, perforazioni o rinterrati, è subordinata all'effettuazione di indagini archeologiche preventive, a cura e spese del soggetto attuatore, indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza statale competente. In caso di ritrovamenti di interesse archeologico, oltre al rispetto di quanto previsto dagli articoli 90 e 91 del D.LGT n. 42/2004, si applicano le disposizioni di cui al comma 5, ovvero le misure e gli interventi di tutela e/o valorizzazione, che la Soprintendenza statale dispone a carico del soggetto attuatore, e da recepire nella progettazione o variazione progettuale degli interventi trasformativi, la cui approvazione rimane subordinata al parere favorevole della competente Soprintendenza statale. Se le prescrizioni di tutela applicate vietano la riedificazione di un edificio appena demolito, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21, comma 8. Per gli interventi ricadenti nella Città storica e soggetti a titolo abilitativo, che interessino i piani cantinati e i piani-terra degli edifici, viene data comunicazione di inizio lavori alla competente Soprintendenza statale.

9. Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità sono tutelati per legge, l'approvazione dei relativi progetti o di quelli soggetti alle prescrizioni di cui al comma 5, è subordinata al parere

favorevole delle Soprintendenze statali competenti o della Regione, secondo le rispettive competenze.

10. Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità non sono tutelati per legge, l'approvazione dei relativi progetti o di quelli soggetti alle prescrizioni di cui al comma 5, è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza comunale, che si esprime entro 60 giorni dalla richiesta formulata dal responsabile del procedimento di abilitazione; nei casi di progetti da abilitarsi tramite DIA, il parere della Soprintendenza comunale è acquisito dal soggetto attuatore preventivamente alla presentazione della DIA e ne correde gli elaborati.

11. Il Progetto di sistemazione di cui al comma 6 è approvato dalla Soprintendenza comunale, con la eventuale previa acquisizione del parere delle Soprintendenze statali o della Regione Lazio, in base alle rispettive competenze, ove siano interessati beni tutelati per legge. Se il Progetto di sistemazione è parte del Piano urbanistico o del Progetto edilizio, l'approvazione o abilitazione degli stessi avviene previa acquisizione del parere della Soprintendenza comunale, nonché dell'eventuale parere delle Soprintendenze statali e della Regione, in base alle rispettive competenze, ove siano interessati beni tutelati per legge; nel caso di Piani o Programmi urbanistici, l'acquisizione dei predetti pareri avviene preferibilmente mediante conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 14 della legge n. 241/1990.

12. La Carta per la qualità è soggetta ad aggiornamenti periodici, di norma biennali, da approvarsi con le procedure di cui all'art. 2, commi 5 e 6.

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) trasferimenti 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, o in altri ambiti edificabili o di patrimonio edilizio esistente finalizzato al recupero, previo accordo tra proprietari e titolari di compensazioni, nel rispetto delle norme di componente.

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.

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, 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; 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 compiti 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

1. Il Comune promuove la riqualificazione urbana in tutto il Sistema insediativo esistente, con priorità per gli ambiti più degradati, mediante incentivi urbanistici, finanziari, fiscali. Gli incentivi urbanistici sono utilizzati per il reperimento degli standard urbanistici, mediante il dispositivo di cui all'art. 22, per la realizzazione e gestione di opere e servizi pubblici, mediante il dispositivo di cui all'art. 20, e per il rinnovo del patrimonio edilizio, con le modalità di seguito disciplinate.

2. Gli incentivi urbanistici per il rinnovo edilizio consistono nella maggiorazione della SUL esistente, calcolata ai sensi dei commi 5 e 6, anche in eccedenza ai limiti di incremento della SUL stabiliti dalle norme di componente. La quota eccedente di SUL, se non localizzabile *in situ* con soddisfacente soluzione progettuale, può essere trasferita negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18, ovvero nelle aree dei Programmi di cui al comma 3, entro i limiti di SUL aggiuntiva stabiliti dalle norme di componente. In caso di trasferimento, ai fini della quantificazione della SUL premiale, si applica il criterio dell'equivalenza economica, di cui all'art. 18, comma 3.

3. Gli interventi da incentivare, nonché le modalità e livelli di incentivazione, devono essere previsti all'interno di appositi Programmi integrati, da definire con le modalità e le procedure di cui all'art. 14, che individuano: gli ambiti prioritari d'intervento, gli obiettivi da perseguire, le tipologie e le modalità d'intervento da incentivare, le modalità e le quantità degli incentivi.

4. Gli strumenti di cui al comma 3 assicurano la contestualità tra interventi incentivati ed eventuale trasferimento degli incentivi negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18, ovvero ne determinano i tempi, anche differiti, di trasferimento, avendo comunque individuato le aree o gli ambiti destinatari.

5. Al fine di promuovere la riqualificazione, anche mediante diradamento, del patrimonio edilizio, il Comune può riconoscere le seguenti maggiorazioni massime rispetto alla SUL esistente:

- a) interventi di categoria RE2 e AMP (connessa a RE2): +10%;
- b) interventi di categoria RE3, DR e AMP (connessa a DR): +20%;
- c) interventi di categoria RU: +30%;
- d) interventi su edifici condominiali in prevalenza residenziali (garantendo la permanenza di eventuali locatari): +10%;
- e) interventi di categoria MBE (art. 10, comma 7): +5%;
- f) quote di SUL edificata o premiale da trasferire: +10%.

6. Il Programma integrato può ulteriormente dettagliare o modificare - in ragione degli obiettivi perseguiti, delle destinazioni d'uso, della compresenza di incentivi di altra natura e della qualità e caratteristiche degli interventi - le quote di incentivi urbanistici definite nel presente comma, senza eccedere il valore totale cumulato, e senza che ogni fattore venga ridotto o maggiorato per più del 50%; gli incentivi di cui al comma 5, lett. a), b) e c), non sono cumulabili.

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. Fatte salve le più favorevoli condizioni previste dalle norme di componente per gli interventi di demolizione e ricostruzione, e fatti salvi i limiti e le modalità di intervento previsti per la categoria NE1 nei Tessuti della Città storica, gli edifici distrutti o gravemente danneggiati da eventi impreveduti (sisma, incendio, esplosione, crollo, ecc.) possono essere ricostruiti, per intervento diretto, senza incremento di SUL e di Vc, nello stesso lotto, ovvero, per impedimenti oggettivi, in altri lotti edificabili, in conformità al PRG, ivi inclusi gli ambiti di cui all'art. 18; in caso di trasferimento, si applicano gli incentivi previsti dal presente articolo.

Art.22. Cessione compensativa

1. Ai fini dell'acquisizione pubblica delle aree destinate a *Servizi pubblici* di cui all'art. 83, il Comune può applicare la cessione compensativa, in alternativa all'espropriazione per pubblica utilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 2, lett. e).

2. La cessione compensativa, fatto salve le ulteriori specificazioni delle norme di componente, può essere applicata esclusivamente:

a) alle aree di cui al comma 1 ricadenti nei *Programmi integrati della Città consolidata* e della *Città da ristrutturare*, di cui rispettivamente agli articoli 50 e 53;

b) alle aree di cui al comma 1 ricadenti all'interno delle *Centralità locali*, di cui all'art. 66;

c) nella fascia pomeriale delle *Mura Aureliane*, secondo quanto previsto dall'art. 25, comma 13.

3. Le aree di cui al comma 2 sono acquisite mediante la concessione alla proprietà di una edificabilità commisurata all'estensione dell'area, ma da concentrare su una parte di essa o da trasferire su altra area; la cessione delle aree deve avvenire mediante atto pubblico, registrato e trascritto. L'acquisizione dell'area avviene per intervento diretto, da esercitarsi con la procedura di cui ai commi 5 e 6, ovvero mediante partecipazione al Programma integrato.

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 0,04 mq/mq, da concentrare sul 10% dell'area, a fronte della cessione al Comune del restante 90%. Sull'area che rimane di proprietà privata sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: "piccole strutture di vendita"; "pubblici esercizi"; altri servizi privati; "attrezzature collettive" a CU/m; nella stessa area devono essere reperiti gli standard di cui agli articoli 7 e 8.

6. In caso di intervento diretto, il Comune predisponde un progetto preliminare che distingue l'area privata da quella pubblica e le rispettive destinazioni d'uso. Approvato il progetto preliminare, il Comune invita i proprietari delle aree interessate ad aderire alla proposta progettuale ovvero a presentare motivate osservazioni e proposte entro i 30 giorni successivi alla formalizzazione dell'invito. Il Comune, valutate, anche per via negoziale, le osservazioni e le proposte pervenute, redige e approva il progetto definitivo, con la contestuale dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità. Approvato il progetto senza la formale adesione dei proprietari, il Comune, previa diffida a stipulare l'atto di cessione dell'area individuata dal progetto, avvia le procedure di esproprio, nel rispetto delle norme vigenti in materia. L'acquisizione delle aree destinate a *Servizi pubblici* è subordinata all'inserimento delle opere nel Programma triennale delle opere pubbliche.

7. La definizione progettuale di cui al comma 6 può essere preceduta dal Programma di cui all'art. 83, comma 6. Per le specifiche finalità del presente articolo, tale Programma può essere predisposto previa sollecitazione, mediante invito pubblico, di proposte private d'intervento, da formulare secondo i criteri di localizzazione e dimensionamento stabiliti nello stesso invito.

In tal caso, la valutazione e approvazione delle proposte tiene luogo, per le aree interessate, alla procedura di cui al comma 6. La valutazione delle proposte può avvenire anche tenendo conto della disponibilità dei proprietari: a ridurre l'indice di compensazione di cui al comma 5; a cedere l'intera area al Comune, realizzando in diritto di superficie l'edificabilità di compensazione; a trasferire l'edificabilità di compensazione negli ambiti di cui all'art. 18, e/o a convertirla nella realizzazione di parcheggi pertinenziali privati nel sottosuolo delle aree pubbliche, applicando in entrambi i casi il criterio dell'equivalenza economica.

8. In caso di apposizione, decadenza e non reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio, alle 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

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.

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. Fatto salvo quanto più specificatamente previsto nelle norme di componente - e in particolare dagli articoli 25 e 36 -,

sugli edifici esistenti di Città storica sono ammesse, in generale, le seguenti categorie d'intervento, come definite all'art. 9:

- a) su tutti gli edifici sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9;
- b) sui beni individuati nella Carta per la qualità, ivi compresi i beni tutelati ai sensi di legge, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16, comma 3;
- c) sugli edifici d'interesse storico-architettonico, non inseriti nella Carta per la qualità, sono consentiti interventi di categoria RE1;
- d) sugli edifici, o parti di essi, privi di interesse storico e architettonico, sin dall'origine o a seguito di irreversibili alterazioni, sono consentiti interventi di categoria RE2, DR, AMP, secondo le componenti in cui ricadono.

Verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico

6. Gli interventi di categoria RE2, DR, AMP, 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, e ai criteri appositamente definiti nella "Guida per la qualità degli interventi".

7. Ad esito della verifica di cui al comma 6, oltre a definire l'assenza o la presenza dell'interesse storico-architettonico, il Comune può formulare indirizzi o prescrizioni progettuali da osservare per l'accesso alle categorie d'intervento di cui al comma 5.

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. c), prima della presentazione dello strumento urbanistico.

9. Nel caso di interventi diretti, la verifica deve concludersi prima della richiesta del titolo abilitativo, e può avvenire secondo i seguenti procedimenti:

- a) di iniziativa pubblica, mediante la pre-individuazione d'ufficio, in sede di aggiornamento della Carta per la qualità, anche per ambiti e per fasi successive, degli edifici su cui sono ammessi o preclusi gli interventi di cui al comma 5, lett. d);
- b) di iniziativa pubblica, mediante Programma integrato, nelle forme di cui all'art. 14, ad esito di sollecitazione, valutazione e approvazione, da parte del Comune, delle proposte o istanze private d'intervento;
- c) 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. Dell'avvio dei procedimenti di cui al comma 9, è data pubblica comunicazione, ai sensi e per gli effetti delle norme di cui al Capo III della legge n. 241/1990; a decorrere dall'avvio di tali procedimenti e per un periodo non superiore a 6 mesi, sono sospese le istanze di cui al comma 9 lett. c), relative a edifici ricadenti negli ambiti interessati dai procedimenti di iniziativa pubblica.

11. Nei procedimenti di cui al comma 9, lett. b) e c), ove le istanze private siano corredate da proposta progettuale e gli stessi procedimenti si concludano con esito favorevole, si prescinde dal parere consultivo di cui al comma 12. Dai procedimenti del presente paragrafo sono esentati i beni di cui all'art. 16.

Approvazione dei progetti

12. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti edilizi ammessi con modalità diretta sono predisposti secondo i contenuti e le modalità stabilite nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"; ove riguardino interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, sono obbligatoriamente sottoposti, ai fini dell'approvazione o abilitazione, al parere consultivo del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", che si esprime entro 45 giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento, decorsi infruttuosamente i quali si prescinde dal parere medesimo.

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 Denuncia di inizio attività (DIA), presentata ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/2001, il parere consultivo del Comitato, che si esprime con le modalità di cui al comma 12, è richiesto dal soggetto attuatore prima della presentazione della denuncia 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 procedurali di Organi o Enti distinti, i rispettivi pareri devono essere tutti acquisiti, separatamente per il caso della DIA, 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 Soprintendenza 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 categoria RE2, DR e AMP, ove comportino aumento di SUL, nonché di categoria NE, 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 abilitativo (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.

Collaborazione della Soprintendenza statale ()*

19. Nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane - dichiarata dall’UNESCO patrimonio dell’umanità -, le competenze consultive assegnate al “Comitato per la qualità urbana e edilizia”, ai sensi dei commi 9, lett. c), e 12, e dell’art. 25, comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma, organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali; in tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 è esteso agli interventi di categoria MS e RC, nonché agli interventi da abilitare tramite DIA, ai sensi del comma 21.

20. Le disposizioni del comma 19 si applicano dall’entrata in vigore del presente PRG. Con la formalizzazione di apposita intesa tra Comune e Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Lazio, saranno individuate le modalità di collaborazione tra le due amministrazioni e definiti i criteri di valutazione di immobili e progetti, sulla base di quanto indicato nella “Guida per la qualità degli interventi”.

21. Ai sensi dell’art. 6, comma 1, del DPR n. 380/2001, nei *Tessuti* T1, T2, T3, T10, negli *Edifici e complessi speciali*, nei beni individuati nella Carta per la qualità, gli interventi di categoria MO, se interessano le parti comuni, con rilevanza esterna, delle Unità edilizie, sono soggette a DIA.

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

(*) I commi 19, 20 e 21 recepiscono esattamente il parere espresso dalla citata Soprintendenza statale ai fini dell’approvazione del PRG. Le categorie MS e RC, richiamate nel comma 19, per necessaria coerenza con il comma 21 e l’art. 9, devono intendersi riferite alle Unità edilizie, e sottoposte al parere della Soprintendenza limitatamente alle parti comuni di rilevanza esterna.

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.

3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all’art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell’elaborato G2. “Guida per la qualità degli interventi”: le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell’elaborato G2, ai sensi dell’art. 2, comma 5.

Specificazione e applicazione delle categorie d’intervento

4. Le categorie d’intervento di cui all’art. 24, comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate:

- a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all’interesse storico-architettonico dell’edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; si applica in tutti i Tessuti;
- b) RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all’adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; si applica nei Tessuti T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9;
- c) DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfolologiche e compositive del tessuto storico; si applica nei Tessuti T1, T2, T3, T10;
- d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all’adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9;

- e) DR3: Demolizione, senza ricostruzione, di edifici su cui sono consentiti interventi di categoria DR1 o DR2, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità dei Tessuti;
- f) AMP1: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento *una tantum* di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti) - di edifici ricadenti nei tessuti T4, T6, T7, T8, T9;
- g) AMP2: Ampliamento, con aumento di SUL e di Vft, finalizzato al risanamento di edifici ricadenti nei Tessuti T7 e T8, secondo le prescrizioni particolari di tessuto;
- h) AMP3: Ampliamento di edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di categoria AMP1 e AMP2, escluso il tessuto T9, con ulteriore aumento di SUL e Vft finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.

5. Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.

6. In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturali dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi". Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola abitazione.

7. Nelle aree libere, non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d'intervento:

- a) NE1: Nuova edificazione su singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, e risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, fino alla SUL e al Vft preesistenti, o secondo i criteri stabiliti per la categoria AMP3; si applica nei tessuti T1, T2, T4, T5, T10;
- b) NE2: Nuova edificazione, finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani nel tessuto T8;

8. Per le aree libere di pertinenza degli edifici e per quelle non pertinenti diverse dalle aree di cui al comma 7, salvo quanto prescritto nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", le parti a verde esistenti, se di pregio botanico o architettonico, devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono essere realizzate con materiale eco-compatibile. La realizzazione di parcheggi interrati deve prevedere la contestuale sistemazione superficiale a corte, cortile, piazza o giardino e, nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T10, deve essere subordinata al parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui all'art. 24, comma 12.

Modalità di attuazione

9. Gli interventi ammessi nei Tessuti, come specificati nei commi 4, 5 e 7, si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1 e RE2 sono consentiti con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR1, DR2, AMP1, AMP2, sono consentiti con modalità diretta;
- c) sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, NE2; gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%; gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2; gli interventi che comportano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di *Parcheggi non pertinenti* nel 1° Municipio.

Applicazione degli istituti di perequazione

10. Agli interventi di categoria DR3, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.

11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria RE, DR e AMP, che ecceda gli incentivi di cui all'art. 21 ridotti della metà, nonché all'intera SUL degli interventi di categoria NE1 e alla SUL privata degli interventi di categoria NE2, si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.

12. In alternativa all'applicazione del comma 11, i soggetti attuatori possono assumere l'obbligo di demolire, anche in altro sito, una SUL pari ad almeno 2/3 di quella soggetta a contributo straordinario; in tal caso, vanno osservate le seguenti condizioni:

- a) la SUL demolita deve riguardare superfetazioni edilizie come definite al punto 6, lett. h), dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", ovvero interi corpi di fabbrica su cui sono consentiti, ai sensi del comma 4, interventi di categoria DR;
- b) le demolizioni devono essere effettuate prioritariamente nello stesso isolato e nello stesso Municipio in cui si realizzano gli interventi principali, e, nel caso di interi corpi di fabbrica, anche nei Tessuti T1, T2, T3 e T4; è vietato il trasferimento di SUL dai Tessuti T4 e T5 ai Tessuti T1, T2 e T3;
- c) l'area di risulta dei corpi di fabbrica demoliti deve essere sistemata ad uso pubblico, secondo le indicazioni contenute nel

capitolo “Spazi aperti” dell’elaborato G2 “Guida per la qualità degli interventi”, e secondo quanto previsto dal comma 8.

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, e con trasferimento della SUL di compensazione negli ambiti di compensazione di cui all’art. 18.

Destinazioni d’uso

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

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali*, limitatamente alle “piccole” e “medie strutture di vendita”;
- c) *Servizi*;
- d) *Turistico-ricettive*, limitatamente alle “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere” (esclusi i motel);
- e) *Produttive*, limitatamente all’“artigianato produttivo”;
- f) *Agricole*, con esclusione degli “impianti produttivi agro-alimentari”;
- g) *Parcheggi non pertinenziali*.

15. Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei Municipi I e XVII, il cambio di destinazione d’uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l’ampliamento delle destinazioni a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, a condizione che occupino, prima dell’ampliamento, almeno il 70% della SUL dell’Unità edilizia.

16. Fatto salvo quanto eventualmente indicato nella “Carta per la qualità” e nella “Guida per la qualità degli interventi”, le sale cinematografiche possono subire cambi di destinazione d’uso, tra quelli consentiti dalle norme di componente, a condizione che almeno il 50% della SUL preesistente venga destinato ad attività culturali (cinema, teatri, sale concerti, musei, gallerie d’arte, sale espositive, librerie anche multimediali, sale congressi, scuole di danza e musica); in caso di diffusa e perdurante dismissione delle sale cinematografiche, il Comune può promuovere, anche nelle forme del Programma integrato, di cui all’art. 14, iniziative di completa riconversione funzionale delle stesse verso le destinazioni consentite dalle norme di Tessuto. Le sale e i complessi teatrali inseriti nella Carta per la qualità, fino ad eventuale aggiornamento degli elenchi di cui all’art. 16, comma 1, lett. g), sono vincolati al mantenimento dell’attuale destinazione d’uso;

sono tuttavia consentite, all’interno di essi e per una quota non eccedente il 20% della SUL, le attività di supporto agli spettacoli (pubblici esercizi, piccole strutture di vendita consone ai luoghi e alle funzioni), non vincolate all’orario delle rappresentazioni e anche con accesso autonomo dai luoghi pubblici.

17. Con successivo provvedimento, da emanare anche ai sensi dell’art. 20 della LR n. 33/1999, il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socio-economici, culturali e ambientali di particolari zone della Città storica e della Città consolidata, i cambiamenti di destinazione d’uso o l’insediamento di specifiche attività interne alle destinazioni d’uso di cui all’art. 6, con particolare riguardo agli esercizi commerciali, all’“artigianato produttivo”, all’“artigianato di servizio”, ai “pubblici esercizi”; con lo stesso provvedimento, il Comune potrà individuare le destinazioni d’uso esistenti di cui incentivare la delocalizzazione o le destinazioni d’uso qualificanti da promuovere, anche avvalendosi del Programma integrato di cui all’art. 14, comma 3, lett. a).

Art.26. Tessuti di origine medievale (T1)

1. Sono *Tessuti di origine medievale* i tessuti e complessi di edifici di origine medievale, trasformati nel tempo a seguito di rifusioni e sostituzioni con nuove configurazioni tipo-morfologiche, nonché di ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca o moderna pre-unitaria.

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall’art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, DR1, DR3 e NE1, come definiti dall’art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) è ammesso, all’interno della stessa unità edilizia, l’accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d’imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari;
- b) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.

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

- a) sono escluse le destinazioni *Commerciali* con superficie di vendita oltre i 250 mq, le “attrezzature collettive” con SUL oltre i 500 mq, le destinazioni *Agricole* e *Parcheggi non pertinenziali*;
- b) le destinazioni “abitazioni collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere” oltre 60 posti letto, “attrezzature collettive” fino a 500 mq, “sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere, sopranazionali”, “sedi e attrezzature universitarie”, sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale individuati nell’elaborato G1. “Carta per la qualità”, compatibilmente con i requisiti

strutturanti specificati nel capitolo “Edifici con tipologia edilizia speciale” dell’Elaborato G2: “Guida per la qualità degli interventi”;

- c) le destinazioni “pubblici esercizi”, “piccole strutture di vendita”, “artigianato di servizio”, “artigianato produttivo”, sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell’eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all’interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra.

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. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall’art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, DR1, DR3 e NE1, come definiti dall’art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) è ammesso, all’interno della stessa unità edilizia, l’accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d’imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari;
- b) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.

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

- a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le Attrezzature collettive con SUL oltre i 500 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;
- b) le destinazioni “abitazioni collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere” oltre 60 posti letto, “attrezzature collettive” fino a 500 mq, “sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere, sopranazionali”, “sedi e attrezzature universitarie”, sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale individuati nell’elaborato G1: “Carta per la qualità”, compatibilmente con i requisiti strutturanti specificati nel capitolo “Edifici con tipologia edilizia speciale” dell’elaborato G2: “Guida per la qualità degli interventi”;
- c) le destinazioni “pubblici esercizi”, “piccole strutture di vendita”, “artigianato di servizio”, “artigianato produttivo”, sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell’eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all’interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra.

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. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall’art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, DR3, come definiti dall’art. 25, commi 4 e 5.

3. Valgono altresì le seguenti prescrizioni particolari:

- a) gli interventi di categoria RE1 e RE2 sono finalizzati alla definizione dei margini e dei punti di connessione irrisolti con gli edifici adiacenti; a tal fine, sono ammesse: la modifica della struttura e delle coperture, anche con sostituzione totale dell’orditura primaria e secondaria dei tetti e della struttura portante con altra di diversa tipologia costruttiva e con modeste modifiche di imposta (tolleranza < 40 cm) senza modificare la posizione e la sagoma del cornicione originario; l’apertura di nuove finestre e logge su pareti cieche e non definite architettonicamente, a condizione di coinvolgere con un progetto unitario l’articolazione complessiva dei prospetti, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici; la realizzazione di scale interne;
- b) per gli interventi di categoria RE2, è ammesso il riutilizzo dei sottotetti, con conseguente aumento di SUL, al solo fine di realizzare abitazioni, studi professionali e atelier.

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

- a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;
- b) le destinazioni “pubblici esercizi”, “piccole strutture di vendita”, “artigianato di servizio”, “artigianato produttivo”, sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell’eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all’interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra.

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. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall’art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, NE1, come definiti dall’art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Per gli interventi di categoria RE2, DR2, AMP1, AMP3, i volumi dei corpi di fabbrica demoliti possono essere recuperati attraverso:

- interventi di sopraelevazione e aggiunta laterale, o nuova sagoma; nel primo caso, i nuovi volumi dovranno configurarsi come coronamenti architettonicamente coerenti con l'edificio esistente di altezza non superiore a m. 4 e la loro linea di colmo dovrà essere interna ad un involuppo 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. 21, comma 11, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

- a) sono escluse le destinazioni *Commerciali* con superficie di vendita oltre i 250 mq e le destinazioni *Agricole*;
- b) la destinazione *Parcheggi non pertinenti* è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I; eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale;
- c) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

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. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;
- b) per gli interventi di categoria RE1, 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 esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni *Commerciali* con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni *Agricole* e *Parcheggi non pertinenti*;

b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

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

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi di categoria RE2, la rifusione per funzioni terziarie e funzioni alberghiere e congressuali è realizzabile con accorpamenti orizzontali e/o verticali anche attraverso collegamenti interni autonomi; i vani accessori delle unità edilizie e immobiliari possono essere destinati ad abitazioni, studi professionali e atelier;

b) per gli interventi di categoria RE2 e AMP1, i volumi demoliti possono essere recuperati attraverso: una diversa sagoma dei nuovi edifici; la copertura anche parziale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un'altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a spazio per il passeggio, la sosta e il gioco; le soluzioni per la ridefinizione delle facciate cieche degli edifici, anche attraverso l'inserimento di logge, dovranno essere verificate all'interno di un progetto unitario esteso agli edifici e spazi aperti adiacenti, in grado di esplicitare la qualità degli interventi in relazione al contesto urbano.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni *Agricole*. La destinazione *Parcheggi non pertinenti* è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I: eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

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. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP2, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) gli interventi di categoria AMP2 sono finalizzati, secondo l'obiettivo specifico di cui alla lett. e) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, alla riqualificazione delle fronti di edifici, in cui balconi e bow-windows occupino una superficie di prospetto, calcolata come prodotto tra la loro lunghezza e l'altezza interpiano, superiore al 70%, e siano in condizioni statiche precarie: in tal caso, attraverso la loro eliminazione totale per un minimo del 50% di superficie calpestabile complessiva, è consentito un incremento della SUL pari alla superficie demolita e la realizzazione del volume di ampliamento all'interno della superficie fondiaria;
- b) gli interventi di categoria RE2 e DR2, finalizzati all'obiettivo specifico di cui alla lett. d) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, devono interessare almeno un intero fronte di isolato ed essere subordinati a un Piano di recupero, o altro strumento urbanistico esecutivo, che definisca la nuova sistemazione urbanistica e funzionale; l'altezza dei nuovi corpi di fabbrica su strada non potrà superare m. 5.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni *Agricole*. La destinazione *Parcheggi non pertinenziali* è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I: eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

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. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP2, AMP3, NE2, come definiti dall'art. 21, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) gli interventi di categoria RE1 sono finalizzati al ripristino dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari impropriamente alterati o comunque difforni dall'originario progetto di sistemazione urbana;

b) gli interventi di categoria DR2 sono ammessi solo ai fini della sostituzione di edifici realizzati secondo soluzioni architettoniche e volumetriche difforni dall'originario progetto di sistemazione urbana, secondo l'obiettivo specifico di cui alla lett. d) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T8;

c) gli interventi di categoria AMP2 sono finalizzati alla riqualificazione dei *piani-pilotis*, secondo l'obiettivo di cui alla lett. a) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T8: a tal fine, è consentita l'edificazione dei *piani-pilotis* fino al 50% della superficie coperta, eccetto che nel Villaggio Olimpico e a Decima;

d) gli interventi di categoria NE2, finalizzati all'obiettivo di cui alla lett. c) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T8, sono soggetti alle seguenti condizioni: la nuova SUL non potrà eccedere il 10% della SUL esistente relativa all'intero impianto urbano di riferimento; almeno il 50% della nuova SUL dovrà essere a destinazione pubblica; l'indice fondiario non potrà superare il 50% dell'indice fondiario medio dell'impianto urbano e in nessun caso i 5 mc/mq di Volume costruito (Vc); gli interventi dovranno essere inseriti in un programma di riqualificazione dell'impianto urbano ed essere subordinati ad un Piano di recupero, o altro strumento urbanistico esecutivo, che definisca una nuova sistemazione urbanistica e funzionale.

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

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

3. Per gli interventi di categoria RE2 e DR, i volumi demoliti per le finalità di cui alla lett. d) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T9, possono essere riedificati attraverso una diversa sagoma dei nuovi edifici.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con l'ulteriore esclusione delle "medie strutture di vendita" e delle destinazioni *Agricole*. La destinazione *Parcheggi non pertinenziali* è consentita solo nei tessuti esterni al 1° Municipio: eventuali localizzazioni all'interno del 1° Municipio sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

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. Riguardo alle categorie d'intervento ammesse, alle relative prescrizioni particolari e alle destinazioni d'uso consentite, si applicano rispettivamente i dispositivi di cui all'art. 27, commi 2, 3, 4. Sono consentite altresì le funzioni Agricole.

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:

- CAM-Centro archeologico monumentale;
- C1-Capitali architettonici e urbani;
- C2-Ville storiche;
- C3-Grandi attrezzature e impianti post-unitari;
- C4-Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale.

3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici delle diverse componenti, come descritti nella parte III dell'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi": le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'art. 2, comma 5.

Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento

4. Le categorie d'intervento, di cui all'art. 9, da applicare agli *Edifici e complessi speciali* della Città storica, sono così ulteriormente specificate:

a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione, - anche mediante adeguamento funzionale - dei caratteri tipologici, formali e costruttivi preesistenti, impropriamente alterati da interventi successivi al Piano regolatore del 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; tale categoria è ammessa per gli *Edifici e complessi speciali* CAM, C1, C2, C3, C4;

b) RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli edifici o complessi, come distintamente individuati nelle specifiche norme di componente; categoria ammessa per gli *Edifici e complessi speciali* C1, C3;

c) DR1: Demolizione, anche senza ricostruzione, e comunque senza aumento di SUL, di edifici privi di valore storico-architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, finalizzata alla valorizzazione architettonica e funzionale dei luoghi e dell'intero complesso, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti; categoria ammessa sugli *Edifici e complessi speciali* CAM, C1, C2;

d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o complessi privi di valore storico-architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti; categoria ammessa per gli *Edifici e complessi speciali* C3.

5. Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, e negli interventi di categoria DR1, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.

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.

9. Gli interventi di categoria RE e DR, come definiti dall'art. 9, sono consentiti solo se esplicitamente ammessi dalle specifiche norme di componente e alle condizioni da esse stabilite, con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE sono consentiti con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, nonché gli interventi di categoria RE estesi a più edifici, lotti, spazi aperti contigui, nonché gli interventi di categoria RC e RE1 che comportino un aumento della SUL superiore al 15%, sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento di intervento indiretto, adeguato alle regole del tessuto e del contesto urbano di riferimento;
- c) l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a, se ammesse dalle norme specifiche di tessuto, è subordinato a Piano di recupero, di cui all'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo, che verifichi la sostenibilità urbanistica e ambientale dell'intervento.

Applicazione degli istituti di perequazione

10. Agli interventi di categoria DR1, senza ricostruzione, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.

11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria RE, DR, che ecceda gli incentivi di cui all'art. 21, ridotti della metà, si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.

12. Sono altresì soggetti a contributo straordinario gli interventi di riconversione d'uso, come espressamente previsti dall'art. 38, comma 5, e dall'art. 40, comma 4.

Destinazioni d'uso

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

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali*;
- c) *Servizi*;
- d) *Turistico-ricettive*, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motel);
- e) *Produttive*, limitatamente all'"artigianato produttivo";
- f) *Agricole*, limitatamente alle "abitazioni agricole";
- g) *Parcheggi non pertinenziali*.

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

Art.37. Centro archeologico monumentale (CAM)

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. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1 e DR1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5, nonché ogni intervento necessario per il rinvenimento, la conservazione e la valorizzazione dei beni archeologici.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) gli interventi sui beni archeologici, unitamente a quelli di cui alla lett. b), sono promossi e coordinati dal Progetto Fori, all'interno dell'Ambito di programmazione strategica "Parco dei Fori e dell'Appia antica", di cui all'art. 64;
- b) gli interventi di valorizzazione degli spazi pubblici oltre a garantire la fruizione pedonale, devono mantenere i caratteri storicamente consolidati utilizzando tecniche e materiali tradizionali, elementi di arredo urbano, segnaletica, ecc., la cui scelta è subordinata alla redazione di progetti unitari degli spazi aperti adeguati alla identità storico-architettonica di ciascun luogo.

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

- a) sono escluse le seguenti destinazioni: *Abitative*; "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio", "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq; *Turistico-ricettive*; *Produttive*; *Agricole*; *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 (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. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) gli interventi di categoria RE2 sono ammessi nei soli casi di edifici, anche di interesse storico-architettonico, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, con tipologia edilizia “ad impianto seriale” e ad “impianto seriale complesso” di cui ai capitoli 4c.3 e 4c.4 dell’elaborato G2. “Guida per la qualità degli interventi”, nei quali la rilevante altezza degli ambienti interni renda necessario un migliore 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, tenendo conto delle indicazioni contenute nell’elaborato G2. “Guida per la qualità degli interventi”.

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

- a) sono escluse le seguenti destinazioni: *Abitative*; “medie” e “grandi strutture di vendita”; “artigianato di servizio”, “attrezzature collettive” con SUL oltre i 500 mq; *Turistico-ricettive*; *Produttive*; *Agricole*;
- b) le “piccole strutture di vendita” e i “pubblici esercizi” sono ammessi solo se interni e connessi alle attività museali ed espositive e alle attrezzature collettive in generale, previste nel Caposaldo (librerie e negozi con categorie merceologiche attinenti, bar, caffetterie e ristoranti);
- c) la compresenza di diverse funzioni è ammissibile nel rispetto dell’identità architettonica, spaziale e strutturale dei corpi di fabbrica costitutivi dell’unità o del complesso edilizio;
- d) negli spazi aperti interni non sono ammesse variazioni delle destinazioni d’uso di corti, chiostri o giardini di edifici pre-unitari;
- e) i *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. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall’art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1 e DR1, come definiti dall’art. 36, commi 4 e 5; a Villa Chigi e Villa Ada sono consentiti interventi diretti di categoria AMP, finalizzati all’ampliamento degli asili nido non eccedente i 200 mq di SUL e 500 mq di area verde di pertinenza.

3. Sugli spazi aperti sono ammessi gli interventi di “Restauro ambientale” (REA), ai sensi dell’art. 10, da definire nell’ambito di un progetto unitario che garantisca la conservazione dei caratteri storici, artistici, costruttivi e botanici delle pavimentazioni, dei manufatti e delle piantumazioni esistenti nei giardini storici e nelle aree verdi qualificate.

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

- a) sono escluse le seguenti destinazioni: “abitazioni singole”; “medie” e “grandi strutture di vendita”; “artigianato di servizio”, “attrezzature collettive” con SUL oltre i 500 mq; *Turistico-ricettive*; *Produttive*; *Agricole*; *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) le destinazioni *Agricole* sono ammesse unicamente in presenza di attività rurali ancora in atto;
- d) negli spazi aperti destinati a parchi pubblici possono essere previste attività ludico-ricreative stagionali che non richiedano attrezzature fisse.

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. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall’art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, come definiti dall’art. 36, commi 4 e 5.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) gli interventi di categoria RE2 sono ammessi per gli stessi edifici e finalità relativi agli interventi di categoria DR2;
- b) gli interventi di categoria RE2, DR2 non possono ridurre la dimensione delle aree verdi di pertinenza di edifici e complessi speciali né la consistenza di eventuali alberature presenti;
- c) è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato, oltre che nel sottosuolo delle unità edilizie, sotto spazi aperti pavimentati, anche se ciò comporta modifiche delle aperture al piano terreno, purché non in contrasto con i caratteri tipomorfologici degli edifici e degli spazi aperti;
- d) le pavimentazioni e gli spazi verdi esistenti devono essere reintegrati e ristrutturati con tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'ambiente, nel rispetto dei valori architettonici e dei caratteri tipo-morfologici dei complessi edilizi e degli spazi aperti di pertinenza, con particolare attenzione agli allineamenti e alla gerarchia dei percorsi interni, alla conservazione delle aree verdi permeabili e delle essenze arboree presenti. Dove possibile e compatibilmente con la realizzazione di volumi interrati, le sistemazioni esterne devono prevedere soluzioni costruttive nella scelta delle pavimentazioni, in grado di garantire la permeabilità profonda dei suoli;
- e) negli spazi aperti interni il 50% della superficie pavimentata può essere destinata a parcheggio di uso pubblico, in funzione delle destinazioni d'uso previste.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le ulteriori esclusioni delle seguenti destinazioni d'uso: *Abitative*; "grandi strutture di vendita"; *Agricole*. L'introduzione di nuove destinazioni d'uso, salvo che riguardi meno del 10% della SUL esistente e con finalità di integrazione delle funzioni principali esistenti, è ammessa tramite Progetti unitari di riconversione funzionale, soggetti a modalità attuativa indiretta e al contributo straordinario di cui all'art. 20.

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. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5.

3. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le ulteriori esclusioni delle seguenti destinazioni d'uso: "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio", *Produttive; Agricole; Parcheggi non pertinenziali*.

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 MO, MS e RC, sono ammessi interventi di categoria RE1 e DR1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5, in base alle diverse caratteristiche degli edifici o impianti esistenti, nonché le categorie d'intervento ambientale cui 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 MO o RC.

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 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 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 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 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,

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.

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'inseadimento, 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 ciclopeditonalità 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.

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 morfotipologica, 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 recepite 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

Piano Regolatore Generale

Appendice 1 alle Norme Tecniche di Attuazione

Schede degli ambiti di valorizzazione



tridente di viale Angelico attraverso la demolizione della caserma esistente e ricostruzione (secondo le modalità indicate nella scheda grafica in appendice alle NTA).

- g) Ridefinizione del sistema della continuità ambientale Tevere - Riserva di Monte Mario mediante la riconfigurazione delle aree verdi del piazzale M. Ilo Giardino.

B4 LUNGOTEVERE DEI FIORENTINI - CORSO VITTORIO

Descrizione

L'area inserita nell'ambito di valorizzazione presenta un assetto incompiuto rispetto ai numerosi interventi di ristrutturazione urbanistica attuati nel corso dei secoli che hanno modificato, man mano sempre più traumaticamente, un tessuto stratificatosi nel medioevo su strutture viarie ed edilizie di epoca romana. La prima riorganizzazione del tessuto risale al XVI secolo con il tracciamento di via Giulia e l'apertura del tridente del rione Ponte, seguita dalla costruzione dei Lungotevere e dall'apertura di Corso Vittorio in attuazione del Piano regolatore del 1883. Quest'ultimo intervento, se per un verso ha operato una profonda incisione in un tessuto omogeneo, dall'altro mostra il modo romano di intendere i grandi sventramenti ottocenteschi di tipo haussmanniano, più rispettoso dei monumenti rinascimentali e barocchi, della natura irregolare della viabilità e del tessuto preesistente, reinventando allineamenti, facciate e visuali. L'ultimo sventramento, conseguente al Piano del 1931 ma non completato a causa degli eventi bellici, ha prodotto non solo l'inutile ed innaturale via degli Acciaioi in asse al traforo del Gianicolo, ma soprattutto un vuoto urbano con facciate incompiute e semidemolite, un paesaggio incoerente con la qualità del contesto.

Obiettivi

- a) Riconfigurazione del luogo, delle gerarchie tra i percorsi e degli allineamenti anche attraverso la redistribuzione delle volumetrie incongruenti.
- b) Riordino e completamento delle facciate rimaste irrisolte con le demolizioni.
- c) Riqualificazione degli spazi aperti.
- d) Connessione funzionale dell'intervento con il nuovo tracciato della linea C della metropolitana.

B5 VIA DELLE FORNACI - VIA NUOVA DELLE FORNACI

Descrizione

L'ambito si inserisce all'interno di un contesto morfologico ad alta valenza naturalistica. Cinge la parte superiore della collina del Monte del Gallo, a ridosso della Villa storica Abamelek, comprende l'area della linea ferroviaria adiacente alla stazione San Pietro fino all'entrata in galleria, include i tessuti tra l'antica e la nuova via delle Fornaci risalendo attraverso pendici verdi e incontrando le mura Urbaniane. Pur costituendo il collegamento più diretto tra la zona di San Pietro, Villa Pamphili e il Gianicolo, la discontinuità tra i marciapiedi, e la mancanza di percorsi pedonali trasversali lo caratterizzano come passaggio esclusivamente viabilistico. L'inserimento di un nuovo percorso

di collegamento alla stazione, attraversando tessuti fra loro incongruenti e disomogenei, rende necessaria una nuova configurazione delle fronti e degli spazi di pertinenza che si affacciano su di esso. L'attuale aspetto orografico dell'area, lungo la ferrovia, risulta modificato dai riporti di terra argillosa a seguito dei lavori che interessano le zone limitrofe. Grosse quantità di terra argillosa, riportate sull'area libera in seguito a recenti lavori di sbancamento lungo la ferrovia, rischiano di modificare l'orografia della zona, alterandone le caratteristiche morfologiche.

Obiettivi

- a) Riconfigurazione morfologico-funzionale del tessuto a ridosso della Stazione San Pietro.
- b) Pavimentazione permeabile e attrezzamento del parcheggio a raso.
- c) Collegamenti pedonali.
- d) Sistemazione delle aree verdi non configurate.
- e) Ripristino delle caratteristiche naturalistiche originarie del luogo.

B6 COLLE OPPIO

Descrizione

L'area, di grande interesse storico e archeologico mantiene in alcune parti ancora le testimonianze delle destinazioni originarie ad orti urbani di pertinenza degli antichi conventi di S. Lucia in Selci e S. Martino ai Monti, che sono caratterizzate da alti muri di cinta che chiudono spazi aperti ed edifici in avanzato degrado. L'ex complesso conventuale di S. Pietro in Vincoli risulta fortemente intasato dalle strutture universitarie che vi sono collocate. La relazione che lega le morfologie speciali sopra descritte è definita dal tracciato di via delle Sette Sale, piazza San Pietro in Vincoli e dall'originario tracciato di via Frangipane/ via Buon Consiglio attualmente interrotto.

Obiettivi

- a) Riqualificazione dell'area attraverso una riconfigurazione delle strutture universitarie e socio-assistenziali presenti anche mediante lo spostamento delle volumetrie nelle aree occupate da costruzioni precarie e da destinazioni incongruenti.
- b) Conservazione della morfologia di via delle Sette Sale, valorizzando i muri di cinta antichi e garantendo la necessaria permeabilità con aperture di limitate dimensioni.
- c) Organica connessione con le aree archeologico - paesaggistiche di Colle Oppio e dei Fori Imperiali attraverso la ricomposizione del tracciato pedonale via Frangipane/via Buon Consiglio/piazza San Pietro in Vincoli/via delle Sette Sale con la previsione di un attraversamento attrezzato sul taglio di via degli Annibaldi.

B7 SCALO S.LORENZO - VIA DEI LUCANI - VIA DI PORTA LABICANA

Descrizione

L'ambito interessa l'area compresa tra via dei Lucani, via di

Porta Labicana, viale dello Scalo S. Lorenzo e Largo Talamo ed è caratterizzato dalla presenza di costruzioni provvisorie utilizzate come magazzini, depositi ed attività commerciali e artigianali. L'area ad angolo tra viale Scalo San Lorenzo e via di Porta Labicana è occupata da un edificio residenziale caratterizzato da fronti ciechi e spazi interni irriscaldati. La presenza di un manufatto archeologico a Largo Talamo e delle Mura Aureliane lungo via di Porta Labicana costituiscono una risorsa irrinunciabile per la progettazione dell'intero ambito.

Obiettivi

- a) Sistemazione e valorizzazione di Largo Talamo.
- b) Riconfigurazione del tessuto urbano con demolizione degli edifici tra via dei Lucani, Largo dei Messapi e via di Porta Labicana e prolungamento di via degli Anamari fino a viale dello Scalo San Lorenzo.
- c) Riqualficazione degli spazi aperti lungo via di Porta Labicana con individuazione di un'area verde di connessione tra Largo Talamo e Largo dei Messapi.
- d) Definizione dell'angolo tra via dei Liguri e via dei Campani a completamento del tessuto edilizio.
- e) Completamento dell'isolato tra via Dello Scalo San Lorenzo, via degli Anamari, via dei Bruzi e via di Porta Labicana.

B8 VIA PRENESTINA - VIA ETTORE FIERAMOSCA

Descrizione

L'ambito interessa l'area compresa tra via Prenestina, via Ettore Fieramosca, via B. Colleoni e la ferrovia ed è caratterizzato dalla cisterna romana che rappresenta uno dei principali resti archeologici che ritmano il tracciato della consolare Prenestina. L'ambito nel suo complesso si presenta fortemente degradato a causa della incompiutezza della maglia viaria e della disomogeneità del costruito: piccoli edifici e manufatti precari ai margini della ferrovia e palazzine isolate lungo via Ettore Fieramosca.

Obiettivi

- a) Valorizzazione delle preesistenze archeologiche e ampliamento dell'area verde lungo la via Prenestina.
- b) Demolizione dei manufatti precari esistenti e ricostruzione delle volumetrie a completamento del tessuto urbano.
- c) Ridisegno dell'impianto viario con prolungamento di via Rivera e via Colleoni fino a via E. Fieramosca e creazione di una piazza a definizione dell'incrocio di via Rivera e via Colleoni.
- d) Definizione del nodo via E. Fieramosca - via Prenestina anche in relazione alle previsioni di nuova viabilità tangenziale.

B9 MANDRIONE

Descrizione

L'ambito compreso tra i due tratti del tracciato ferroviario Roma-Napoli, è fortemente caratterizzato dalla presenza dei resti monumentali dell'acquedotto romano in stretta

vicinanza al nucleo residenziale e artigianale del Mandrione. Il tessuto, chiuso tra i salti di quota delle percorrenze ferroviarie, è costituito da edifici ad uno o due piani con piccole pertinenze a verde e vialetti di distribuzione con accesso da via Casilina vecchia, asse centrale dell'intero ambito, che segue l'andamento dell'acquedotto.

Obiettivi

- a) Recupero del tessuto esistente, solo ed esclusivamente laddove sia compatibile con le esigenze di tutela dei monumenti antichi.
- b) Ridefinizione dei percorsi limitando l'attraversamento di via del Mandrione ai residenti incentivandone l'uso pedonale e ciclabile, e ricucendo con progetto mirato la via del Mandrione al percorso monumentale degli acquedotti, fino al Quadraro e a Porta Maggiore.
- c) Interventi di valorizzazione e recupero delle preesistenze archeologiche e dei tracciati storici attraverso la demolizione delle aggiunte e delle superfetazioni che si addossano all'Acquedotto e l'attrezzamento degli spazi aperti per una fruibilità pedonale.
- d) Riqualficazione dei margini della sede ferroviaria a contatto con il costruito.

B10 PORTA PORTESE - ARSENALE PONTIFICIO

Descrizione

L'area è compresa tra Porta Portese, Clivo Portuense, Lungotevere Portuense e Largo Anzani. Include il lungofiume prevalentemente occupato dall'Arsenale Pontificio e da manufatti di scarsa qualità tutti occupati da attività incompatibili con le qualità ambientali dell'area; nella fascia libera tra Clivo Portuense e via Portuense, la presenza di manufatti fatiscenti destinati ad attività commerciali costituisce un fattore di degrado.

Obiettivi

- a) Ridisegno della via Portuense in un'ottica di strada urbana di elevato valore ambientale da raccordare con l'invaso fluviale e le sue risorse.
- b) Prolungamento del Lungotevere Portuense e definizione del nuovo incrocio con via Portuense.
- c) Riqualficazione ambientale dell'area dell'ex Arsenale Pontificio con il restauro dei manufatti storici per usi culturali ed espositivi e la valorizzazione delle emergenze archeologiche.
- d) Sostituzione delle volumetrie incongrue distribuite lungo i due lati della via Portuense.
- e) Recupero ambientale e valorizzazione dei manufatti fluviali di scarico del sistema dei collettori e dell'argine del fiume.
- f) Riorganizzazione, ridimensionamento e razionalizzazione delle attività commerciali all'aperto legate al mercato domenicale di Porta Portese.
- g) Recupero e rifunzionalizzazione dell'edificio relativa all'area dell'ex canile municipale.
- h) Realizzazione di collegamenti tra via Portuense e via degli Orti di Trastevere.

un'edificazione intensiva che si è sostituita all'originario tessuto produttivo peraltro ancora visibile in alcuni spazi interni agli isolati. Il tracciato storico della via Portuense si perde in questo tratto nel più recente asse di via E. Rolli che si apre in corrispondenza dell'incrocio originario con l'antica consolare, creando un vuoto urbano mai risolto e condizionato dalla presenza dei ruderi di un edificio ecclesiastico in evidente stato di degrado.

Obiettivi

- a) Recupero e rifunzionalizzazione degli edifici ex Depositeria comunale.
- b) Riconfigurazione spaziale e morfologica del vuoto urbano di via Ettore Rolli con particolare attenzione al recupero delle strutture e dei tracciati storici.
- c) Riqualificazione di Largo Toja.

Tipologia C

C1 Borghetto Flaminio

Descrizione

L'ambito, già oggetto di numerose proposte progettuali oltreché di un recente concorso internazionale è, allo stato attuale, parzialmente interessato da un intervento di rifunzionalizzazione che non affronta le problematiche complessive dell'area in oggetto. L'area, di notevole valore paesaggistico e urbano per la presenza di un insieme di Ville storiche, è occupata da manufatti di scarsa qualità e da aree libere intercluse, difficilmente accessibili e attualmente utilizzate per funzioni incongruenti.

Obiettivi

- a) Riqualificazione dell'area anche con demolizione e ricostruzione dei manufatti incongruenti, fatta salva la fascia a ridosso della rupe tufacea.
- b) Riprogettazione del fronte sulla via Flaminia con particolare attenzione alla permeabilità pedonale verso lo spazio retrostante e al rapporto con la visuale delle pendici di Villa Strohl Fern.
- c) Valorizzazione dei manufatti di qualità.
- d) Ridefinizione di un sistema di percorrenze pedonali e di relazioni con le aree verdi.
- e) Valorizzazione del patrimonio storico-archeologico presente nell'area, quali i mausolei presenti a pochi metri dal piano di calpestio attuale, che una volta riportati alla loro dignità monumentale potrebbero restituire alla via Flaminia in questo tratto la sua antica connotazione di arteria consolare.

C2 Caserme viale Giulio Cesare - viale delle Milizie

Descrizione

L'ambito comprende gli isolati occupati dalle Caserme e dal Tribunale che rappresentano allo stato attuale un'eccezione tipologico-dimensionale nel tessuto dei quartieri Prati e Delle Vittorie. Gli isolati regolari che ospitano le funzioni suddette presentano al loro interno dei manufatti incongruenti e degradati. Il previsto trasferimento delle caserme costituisce

l'occasione non solo per riqualificare e rifunzionalizzare i manufatti, ma anche per riconnettere le due parti urbane.

Obiettivi

- a) Riqualificazione degli isolati delle Caserme con l'obiettivo del recupero funzionale e morfo-tipologico dei manufatti di qualità.
- b) Riqualificazione delle corti e creazione di un sistema di piazze pedonali interne connesse ad una rete a fruizione pedonale.
- c) Creazione di una piazza pedonale di accesso alla corte interna in prossimità della stazione Ottaviano (metro A) attraverso la demolizione dei manufatti incongruenti su via Barletta.
- d) Introduzione di servizi di quartiere e attività commerciali ai piani terra.
- e) Riqualificazione delle fronti e degli spazi aperti dei viali G. Cesare e delle Milizie fino alla connessione con il Lungotevere.

C3 Via Tiburtina - viale delle Provincie

Descrizione

L'ambito interessa l'area compresa tra via Tiburtina, viale delle Provincie, via Gianò della Bella, via Arduino, via Pietro l'Eremita ed è caratterizzato dalla presenza di un tessuto di attività artigianali, commerciali e produttive e del deposito ATAC in prossimità del nodo della Stazione Tiburtina. L'ambito è composto da un'edificazione compatta di edifici bassi, interrotti dal tracciato storico di via Cupa lungo via Tiburtina, e dal complesso del deposito autobus che conforma la quinta urbana lungo via della Lega Lombarda. L'intera area risulta di notevole interesse per la posizione di margine rispetto al tessuto urbano della *Città storica* e per la localizzazione in un contesto in forte trasformazione come luogo privilegiato di accesso alla città.

Obiettivi

- a) Riconfigurazione del tessuto artigianale.
- b) Definizione degli accessi, delle fronti e dei margini.
- c) Riqualificazione dell'asse storico di via Cupa.
- d) Individuazione di aree verdi e connessioni pedonali all'interno del tessuto artigianale.
- e) Recupero del Deposito ATAC per funzioni culturali - ricreative di livello urbano e per servizi amministrativi.

C4 Scalo S.Lorenzo - Tangenziale est - Porta Maggiore

Descrizione

Il settore urbano compreso tra viale dello Scalo S. Lorenzo, Porta Maggiore, Santa Croce in Gerusalemme e le connessioni ad Est con via Prenestina e via Casilina, si configura come un ambito unitario caratterizzato dalla presenza di complessi nodi viabilistici ed infrastrutturali. Il fascio dei binari verso la Stazione Termini e le aree ferroviarie verso la Stazione Tiburtina rappresentano i principali fattori di separazione tra le diverse parti urbane, connesse tra loro esclusivamente dalla viabilità in sopraelevata con notevoli problemi di inquinamento

una cesura tra i tessuti urbani circostanti. Il passaggio dell'Acquedotto, delle Consolari e gli affacci di piazza Zama e piazza Camillo Re costituiscono i luoghi puntuali di attraversamento relazionale tra le parti urbane separate dal vallo ferroviario. Il nodo della Stazione Tuscolana e la Caserma Zignani con i manufatti dismessi o in via di dismissione rappresentano un punto baricentrico di interesse per la valorizzazione dell'intera area.

Obiettivi

- a) Riqualficazione e riorganizzazione dei margini lungo la ferrovia con l'apertura di connessioni urbane anche pedonali tra i tessuti circostanti compatibili con il nuovo schema di mobilità.
- b) Ridefinizione degli spazi pubblici di relazione prospicienti la Stazione Tuscolana.
- c) Recupero dei manufatti esistenti con l'inserimento di funzioni culturali e del tempo libero.
- d) Copertura verde e attrezzamento delle aree di sedime ferroviario nel tratto via Tuscolana – Parco Appia Antica e lungo la Circonvallazione Casilina.
- e) Riqualficazione degli spazi aperti di piazza Zama e di piazza Ponte Lungo con valorizzazione degli accessi e delle relazioni con i Servizi di livello urbano (area delle Caserme e del plesso scolastico di via Gela).
- f) Individuazione e progettazione di nodi strutturanti in corrispondenza delle principali componenti di attraversamento (Acquedotto, Consolari, affacci di piazza Zama e piazza Camillo Re).
- g) Verifica di fattibilità della mobilità complessiva su gomma e su ferro, attraverso infrastrutture integrate con il verde attrezzato, con servizi a livello urbano di uso pubblico e con parcheggi.

C9 Stazione Trastevere

Descrizione

L'ambito si estende dall'incrocio tra Circonvallazione Gianicolense e viale Trastevere, fino a Ponte Testaccio comprendendo via Stradivari e il tratto antico di via Portuense. Attualmente è un importante nodo viabilistico di collegamento tra diverse parti di città, caratterizzato da consistenti salti di quota e dall'originaria struttura della linea ferroviaria di collegamento con la vecchia Stazione Trastevere. Gli spazi aperti di risulta, gli edifici incongruenti e le testate incompiute degli edifici verso piazza F. Biondo e lungo via Stradivari costituiscono un elemento di degrado poiché non sono inseriti in un disegno urbano compiuto.

Obiettivi

- a) Recupero e sistemazione della parte di tracciato dell'antica via Portuense, degli spazi verdi di margine e del salto di quota del rilevato ferroviario.
- b) Connessioni pedonali tra la Circonvallazione Gianicolense e la via Portuense.
- c) Demolizione e ricostruzione degli edifici incongruenti per il rimodellamento dei tracciati, dei tessuti e delle fronti edificate.

- d) Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili tra piazzale Flavio Biondo, piazzale della Radio e via Orti di Cesare.
- e) Recupero e rifunzionalizzazione del casale sul mercato Portuense I.
- f) Definire come verde pubblico il Parco Ghetanaccio e l'area al lato destro a scendere di via Parini.

C10 Via Tiburtina – via C. De Lollis

Descrizione

L'ambito interessa l'area compresa tra piazzale del Verano, via C. De Lollis e via Tiburtina ed è caratterizzato dalla presenza di funzioni prevalentemente legate all'Università: sedi amministrative, case dello studente, mense ed impianti sportivi. Le fronti su via Tiburtina si presentano discontinue rispetto ai tessuti circostanti, con evidente degrado degli edifici e presenza di attività non residenziali (artigianato e piccole attività produttive) e terziarie (Commissariato PS). L'intero ambito si presenta dunque con una forte disomogeneità tra le tipologie edilizie (altezza degli edifici, rapporto con gli spazi aperti, soluzioni formali).

Obiettivi

- a) Demolizione delle strutture prefabbricate su via Tiburtina e riconfigurazione della testata su piazzale del Verano.
- b) Riqualficazione delle fronti su via Tiburtina e recupero degli edifici abbandonati.
- c) Definizione di una permeabilità pedonale di connessione tra le strutture universitarie e del tessuto urbano di San Lorenzo.
- d) Adeguamento ed ampliamento degli impianti sportivi e per il tempo libero.
- e) Ridefinizione degli spazi aperti e delle destinazioni d'uso precarie con valorizzazione delle fronti.

C11 Verano – via dei Reti

Descrizione

L'ambito interessa l'area compresa tra piazzale del Verano, via dei Reti, Largo Passamonti e via del Verano ed è caratterizzato dalla presenza di un tessuto urbano fortemente degradato ed incompleto nella definizione della maglia viaria. Le attività artigianali legate alla presenza del Cimitero del Verano, quelle terziarie legate all'Università e quelle commerciali di deposito e stoccaggio, configurano l'assetto funzionale dell'area, unitamente ad una quota residenziale localizzata disordinatamente all'interno del costruito. La presenza della piazzale del Verano con l'ingresso monumentale al Cimitero, i residui di spazi verdi all'interno dell'area e la particolare conformazione del terreno rappresentano i principali riferimenti per l'azione di valorizzazione dell'intero ambito.

Obiettivi

- a) Riconfigurazione e completamento del tessuto urbano tra via dei Reti, via dei Volsci, via dei Sabelli, via dei Piceni, via del Verano e Largo Passamonti.

- b) Individuazione di tipologie edilizie residenziali compatibili con le attività artigianali tradizionali.
- c) Definizione di un viale urbano di collegamento tra Largo Passamonti e piazzale del Verano.
- d) Definizione del nodo di piazzale del Verano.
- e) Valorizzazione del sagrato della Basilica di S. Lorenzo e dell'ingresso monumentale al cimitero.
- f) Smontaggio e riconfigurazione dello svincolo di Largo Passamonti e riqualificazione delle aree verdi e di parcheggio.

C12 Castro Pretorio

Descrizione

Delimitato e chiuso su tre lati dalle Mura Aureliane, l'ambito comprende l'area dell'antico Castro Pretorio ed è attualmente occupata dalle caserme e dalla Biblioteca Nazionale. Per la presenza della stazione della metro B e di consistenti aree libere non funzionalizzate o di stretta pertinenza dei servizi esistenti, l'area costituisce un nodo particolarmente rilevante per la valorizzazione dell'intero settore Porta Pia, Policlinico, Università.

Obiettivi

- a) Restauro e valorizzazione della cinta muraria anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione delle strutture che vi si addossano, anche con l'eventuale ampliamento delle strutture della Biblioteca Nazionale.
- b) Riconfigurazione degli spazi aperti al fine di incrementare la permeabilità all'interno dell'ambito e di ristabilire nuove connessioni spaziali e visive con i tessuti adiacenti e di creare un polo architettonico complesso a prevalente destinazione culturale e servizi di quartiere.
- c) Realizzazione di aree di parcheggio per i servizi esistenti e funzionali al nodo di trasporto pubblico, come possibile sostituzione dell'attuale attestamento di piazza Indipendenza.

C13 Caserme via Labicana

Descrizione

L'ambito interessa l'area compresa tra via Labicana e via di San Giovanni in Laterano ed è attualmente occupato da caserme ancora in uso. Le attività militari sono allocate in edifici alti non più di tre piani, allineati lungo via Labicana dalla quale si apre l'accesso principale al complesso. Il fronte lungo via San Giovanni in Laterano è costituito da un muro di cinta che delimita il compendio senza possibilità di accesso.

Obiettivi

- a) Interventi di riqualificazione finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e alla loro riutilizzazione come spazi per servizi e parcheggi per i residenti, attraverso la dismissione delle attività militari.
- b) Ridefinizione architettonica degli spazi aperti con l'obiettivo di una maggiore permeabilità dell'area e finalizzata alla realizzazione di una rete di spazi a prevalente fruizione pedonale di collegamento tra i due assi viari storici che delimitano l'ambito.

C14 via Sforza – via Paolina

Descrizione

L'ambito comprende gli edifici destinati alle attività militari lungo via Paolina e via Sforza e gli spazi aperti che caratterizzano il tessuto rinascimentale che si è sviluppato intorno alla Basilica di Santa Maria Maggiore. Essi costituiscono una significativa testimonianza della stratificazione storica dell'area esquilina modificata dall'apertura in epoca post-unitaria dei due grandi assi di ristrutturazione urbanistica di via Cavour e via Giovanni Lanza. A seguito di tali interventi gli spazi di relazione dell'ambito risultano privi di relazione con i tessuti circostanti e versano in uno stato di degrado fisico e funzionale.

Obiettivi

- a) Dismissione delle attività militari e riuso degli edifici per servizi e parcheggi per i residenti.
- b) Riqualificazione degli spazi pubblici finalizzata alla valorizzazione delle visuali storiche e alla riconnessione con i tessuti storici circostanti.

Tipologia D

D1 Ostia Lido

Descrizione

L'area comprende l'arenile e l'affaccio al mare relativo ai tre Lungomare Duca degli Abruzzi, P. Toscanelli e Duilio e i tessuti interni a ridosso dei Lungomare stessi, tra via del Sommergebile e viale delle Sirene, via G. da Sangallo e via D. Aldobrandini, via Anco Marzio e piazza Sirio. La parte di Ostia Ponente, presenta problemi di degrado fisico degli edifici e degrado ambientale dell'arenile, ed è interessata, in aree esterne all'ambito di valorizzazione, da un Programma di Recupero Urbano (art. 2 L. 179/93); la parte di Ostia Levante presenta problemi minori, in relazione alla risistemazione del lungomare.

Obiettivi

- a) Ridefinizione architettonica degli spazi aperti con l'obiettivo di una maggiore continuità della fruizione pedonale, integrata con il tessuto esistente, con eventuali nuove attrezzature e alberghi con nuovi attraversamenti per l'accesso all'arenile.
- b) Riqualificazione architettonica del fronte verso il mare e valorizzazione degli edifici di qualità.
- c) Ridisegno del lungomare e relativa risistemazione della sede stradale e dei parcheggi.
- d) Razionalizzazione delle attività balneari con l'obiettivo di una maggiore permeabilità percettiva e d'uso.
- e) Riqualificazione ambientale e risanamento dell'arenile.