

Circolare esplicativa

Prot. QI/2025/0075625

del 04/04/2025

Oggetto: Adozione della variante parziale alle NTA del PRG vigente di cui alla D.A.C. n. 169/2024
 – Applicazione delle misure di salvaguardia

1. PREMESSA

In data 11.12.2024 l'Assemblea Capitolina con Deliberazione n. 169 ha adottato, ai sensi dell'art.10 della L. n. 1150/1942 e della L.R. n. 19/2022, la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 12.02.2008, così come riportati nell'Allegato "A" e nella relazione Allegato "B" parti integranti del provvedimento de quo.

Si riporta di seguito l'elenco degli articoli e relativi commi delle NTA del P.R.G. vigente oggetto della sopra richiamata variante parziale con una sintetica descrizione delle principali modifiche.

ARTICOLI/ COMMI MODIFICATI	PRINCIPALI MODIFICHE
Art. 2 Elaborati del Piano <i>Commi 3, 5 e 6</i>	Si ricalibrano le competenze assegnate agli Organi politici dell'Amministrazione Capitolina per l'approvazione delle modifiche agli elaborati non prescrittivi (gestionali e indicativi)
Art.4. Grandezze edilizie <i>Comma 1</i>	Si escludono dal calcolo della superficie utile lorda (SUL) alcune superfici non praticabili o spazi comuni o locali tecnici per migliorare la qualità progettuale
Art.6 Classificazione delle destinazioni d'uso <i>Commi 1,2, 3, 3bis e 5</i>	Riordino generale dell'articolo dovuto al recepimento dell'articolo 23 ter c.1 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 che individua cinque categorie funzionali: <i>residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, rurale.</i>
Art.6 bis Edilizia Residenziale Sociale (ERS) <u>NUOVO ARTICOLO</u>	Le diverse classificazioni delle destinazioni d'uso inducono ad una riflessione sul concetto di casa (abitazione) intesa come servizio e pertanto si è introdotto un nuovo articolo. L'edilizia residenziale sociale, in quanto servizio economico di interesse generale, costituisce una dotazione complementare del sistema di servizi collettivi (art.1 comma 5 del DM 22.04.2008)
Art.7. Parcheggi pubblici e privati <i>Commi 1, 9, 9bis, 11, 14, 20, 21, 22 e 23</i>	Riordino generale dell'articolo dovuto al recepimento dell'articolo 23 ter c.1 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 e pertanto adeguamento dei carichi urbanistici finalizzati al reperimento dei parcheggi; inoltre, si recepisce nel corpo normativo la Deliberazione di Consiglio Comunale

	n.73/2010 in merito al regolamento sulla monetizzazione dello standard non reperito
Art.8. Standard urbanistici <i>Commi 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7</i>	Flessibilità, fermo restando la normativa sovraordinata D.I. n.1444/1968, in merito al reperimento dello standard
Art.9. Categorie di intervento urbanistico e edilizio <i>Commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10</i>	Riordino generale dell'articolo dovuto al recepimento del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 sulla definizione delle categorie di intervento urbanistico-edilizie, rispondente alla normativa nazionale e regionale che elimini incertezze interpretative
Art.12. Modalità di attuazione del PRG <i>Commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8</i>	Si consolida il "Permesso di costruire convenzionato in coerenza con la normativa vigente nella modalità di attuazione del PRG"
Art.13. Norme generali per gli interventi indiretti <i>Comma 11</i>	Si introduce tra criteri generali per la predisposizione di interventi urbanistici indiretti l'attenzione sull'uso sostenibile del suolo, anche attraverso soluzioni progettuali volte a prediligere lo sviluppo verticale degli edifici
Art.14. Programma integrato <i>Commi 4, 5, 6, 7 e 8</i>	Si esplicita semplificando la procedura di formazione del Programma integrato, quale strumento indiretto previsto dalle NTA
Art.16. Beni segnalati in Carta per la qualità <i>Commi 2, 3, 3bis, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12</i>	Riordino dell'articolo sul carattere prescrittivo della norma di componente a fronte delle indicazioni riportate nell'elaborato elaborato gestionale G1 e G2
Art.19. Compensazioni urbanistiche <i>Commi 2 e 4</i>	Integrazione all'articolo estendendo tra gli Ambiti di compensazione (aree di atterraggio) di cui all'art.18 anche le aree interne ai perimetri dei Piani di Zona
Art.20. Contributo straordinario di urbanizzazione <i>Commi 1 e 4</i>	Chiarimento in merito all'assoggettabilità al contributo straordinario
Art.21. Incentivi per il rinnovo edilizio e rigenerazione urbana <i>Commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 8bis</i>	Riordino dell'articolo della norma vigente e recepimento della norma regionale sull'applicazione degli incentivi per il rinnovo edilizio volti a favorire interventi di rigenerazione urbana
Art.21bis. Edifici abbandonati e degradati <u>NUOVO ARTICOLO</u>	Si definisce una disciplina per il recupero e la restituzione alla città di edifici dismessi e abbandonati da anni, nell'ottica di una rigenerazione che minimizzi il consumo di suolo
Art.21ter. Registro dei crediti edilizi <u>NUOVO ARTICOLO</u>	Si istituisce il Registro dei crediti edilizi per monitorare lo stato di attuazione della manovra compensativa (partenze e atterraggi), l'entità delle volumetrie compensate, lo stato di attuazione delle aree cedute e da cedere e l'entità delle volumetrie ancora da compensare ed eventuali interventi di rigenerazione

<p>Art.22. Cessione compensativa <i>Commi 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7</i></p>	<p>Ampliare e semplificare il meccanismo della cessione compensativa per l'acquisizione delle aree a <i>Servizi</i> riducendo al minimo la necessità del ricorso all'esproprio</p>
<p>Art.24. Tessuti della Città storica <i>Commi 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 19, 20 e 21</i></p>	<p>Riordino e adeguamento dovuto al recepimento del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 sulla definizione delle categorie di intervento urbanistico-edilizie, in modo da avere un quadro normativo rispondente alla normativa nazionale e regionale che elimini incertezze interpretative, riportando le diverse sottocategorie di intervento edilizio individuate nella Città Storica ai soli 5 interventi previsti dal legislatore nazionale mantenendo il livello di tutela parametrato con quanto previsto dal PRG vigente</p>
<p>Art.25. Tessuti della Città storica Definizione <i>Commi 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17</i></p>	<p>Si semplifica l'attuazione degli interventi attraverso l'introduzione della modalità convenzionata, così come definita all'art.12.</p>
<p>Art.26. Tessuti di origine medievale (T1) <i>Commi 2, 3, e 4</i></p>	<p>Si rimodulano attraverso esclusioni o limitazioni o concessioni alcune destinazioni d'uso (commerciale, pubblici esercizi) anche con relativi dati dimensionali, senza incidere sul dimensionamento generale dello strumento urbanistico e per alcuni Tessuti si "ricalibrano" accorpamenti o frazionamenti di unità immobiliari esistenti nell'ottica di prediligere la funzione residenziale.</p>
<p>Art.27. Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria (T2) <i>Commi 2, 3, e 4</i></p>	<p>Per preservare la residenzialità di particolari zone della Città storica si limitano i cambi di destinazione d'uso verso abitazioni ad uso ricettivo.</p>
<p>Art.28. Tessuti di ristrutturazione urbanistica ottonevicesca (T3) <i>Commi 2, 3, e 4</i></p>	<p>Si chiariscono competenze assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia" (Co.Q.U.E), alla Sovrintendenza Capitolina e alla Soprintendenza, Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma per il rilascio dei pareri all'interno della Città Storica.</p>
<p>Art.29. Tessuti di espansione ottonevicesca ad isolato (T4) <i>Commi 2, 3, e 4</i></p>	
<p>Art.30. Tessuti di espansione ottonevicesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5) <i>Commi 2, 3, e 4</i></p>	
<p>Art.31. Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6) <i>Commi 2, 3, e 4</i></p>	
<p>Art.32. Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7) <i>Commi 2, 3, e 4</i></p>	
<p>Art.33. Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario (T8) <i>Commi 2, 3, e 4</i></p>	
<p>Art.34. Edifici isolati (T9) <i>Commi 2, 3, e 4</i></p>	
<p>Art.35. Nuclei storici isolati (T10) <i>Comma 2</i></p>	
<p>Art.35 bis. Nuclei isolati di recente realizzazione* (nuovo articolo)</p>	

<p>Art.36. Edifici e complessi speciali. Norme Generali <i>Commi 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13 e 14</i></p> <p>Art.37. Centro archeologico monumentale (CArME) <i>Commi 2, 3, e 4</i></p> <p>Art.38. Capisaldi architettonici e urbani (C1) <i>Commi 2, 3, e 4</i></p> <p>Art.39. Ville storiche (C2) <i>Commi 2 e 4</i></p> <p>Art.40. Grandi attrezzature e impianti post-unitari (C3) <i>Commi 2, 3, e 4</i></p> <p>Art.41. Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale (C4) <i>Commi 2 e 3</i></p> <p>Art.42. Spazi aperti della Città storica <i>Comma 5</i></p>	
<p>Art.45 Tessuti della Città consolidata. Norme Generali <i>Commi 3, 4, 5, 6, 7, 7bis e 10</i></p> <p>Art.46 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1) <i>Commi 3, 4 e 5</i></p> <p>Art.47 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2) <i>Commi 3 e 4</i></p> <p>Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) <i>Commi 3 e 4</i></p> <p>Art.49 Verde privato <i>Commi 2, 3 e 4</i></p>	<p>Riordino e adeguamento dovuto al recepimento del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 sulla definizione delle categorie di intervento urbanistico-edilizie, in modo da avere un quadro normativo rispondente alla normativa nazionale e regionale che elimini incertezze interpretative, riportando le diverse sottocategorie di intervento edilizio individuate nella Città Consolidata ai soli interventi previsti dal legislatore nazionale mantenendo il livello di tutela parametrato con quanto previsto dal PRG vigente.</p> <p>Riscrittura del comma 6 dell'art.45 dichiarato in parte illegittimo dalla Sentenza n.4546/2010 del Consiglio di Stato sul cambio di destinazione d'uso verso il residenziale.</p>
<p>Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare <i>Commi 3, 4, 5, 5bis, 7, 8, 8bis, 10, 11 e 11bis</i></p> <p>Art.53 Ambiti per Programmi Integrati</p>	<p>Allineamento del testo normativo tra la modalità diretta e indiretta indici di edificabilità e destinazioni d'uso che seppur modificate rientrano nel dimensionamento massimo ammissibile dal vigente PRG) che già dall'approvazione del 2008 ha creato oggettive difficoltà interpretative riscontrate anche da pareri resi dall'Avvocatura capitolina.</p>

<p>Commi 2, 3, 4, 4bis, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17</p>	<p>L'art.53 introduce elementi di maggiore flessibilità nella fase di definizione dei Programmi, ammettendo la possibilità di iniziative anche da parte dei soggetti privati prevedendo espressamente l'attuazione per stralci funzionali (sub-ambiti).</p>
<p>Art.55. Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare Commi 2, 6 e 7</p>	<p>Si introducono le azioni di rigenerazione urbana ai sensi della L.R.n.7/2017</p>
<p>Art.57. Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali Comma 7</p>	<p>Si introducono le azioni di rigenerazione urbana ai sensi della L.R.n.7/2017</p>
<p>Art.60 Ambiti per i Programmi integrati Comma 6</p>	<p>Si introducono le azioni di rigenerazione urbana ai sensi della L.R.n.7/2017</p>
<p>Art.62 Ambiti a pianificazione particolareggiata definita Commi 1 e 5</p>	<p>Chiarimenti in merito alla riproposizione di Programmi urbanistici, che non hanno concluso l'iter approvativo, in particolare riguardante la manovra di compensazione urbanistica.</p>
<p>Art.64. Ambiti di programmazione strategica Commi 4bis</p>	<p>Si inserisce, il Piano strategico operativo quale strumento di coordinamento tra gli interventi pubblici e privati all'interno degli Ambiti</p>
<p>Art.67. Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata Commi 1</p>	<p>Si precisa nel testo la non possibilità di individuare nuovi Ambiti di riserva per preservare le aree agricole</p>
<p>Art.71. Reticolo idrografico Commi 5</p>	<p>Si precisa nel testo quanto riportato nella norma sovraordinata PAI e PTPR.</p>
<p>Art.76. Disciplina della nuova edificazione Commi 1 e 5</p>	<p>Si allinea la norma del PRG vigente alla normativa regionale sul PAMA/PUA</p>
<p>Art.77. Disciplina della edificazione esistente Comma 4</p>	<p>Si allinea la norma del PRG vigente alla normativa regionale sul PAMA/PUA</p>
<p>Art.79. Piano ambientale di miglioramento agricolo Comma 2</p>	<p>Si allinea la norma del PRG vigente alla normativa regionale sul PAMA/PUA</p>
<p>Art.83. Servizi pubblici. Norme generali Commi 6, 7, 8, 9 e 10 Art.84. Servizi pubblici di livello urbano Commi 1, 2 e 3 Art.85 Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale Commi 1, 2 e 2bis</p>	<p>Si rende più organica e sistematica la programmazione dei servizi attraverso la sistematizzazione del <i>Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi</i>.</p> <p>Si definisce la modalità di attuazione per la realizzazione dei servizi attraverso il <i>Progetto Unitario</i> rendendo più flessibile la sua predisposizione.</p>

Art.86. Servizi privati <i>Comma 2</i>	Si introducono le azioni di rigenerazione urbana ai sensi della L.R.n.7/2017
Art.87. Verde privato attrezzato <i>Commi 2 e 4, 5, 6, 7 e 8</i>	Maggiore flessibilità nell'attuazione degli interventi con la possibilità di procedere con il <i>Progetto unitario</i> esteso anche per parti di esso previa verifica da parte degli Uffici. Chiarimento nell'ambito delle grandezze edilizie con particolare riferimento all'esclusione dal computo della SUL di impianti sportivi con copertura tensostatica o tendostruttura, nonché gli spazi strettamente di supporto, (spogliatoi e servizi igienici, primo soccorso e servizi per il personale).
Art.102 Infrastrutture Tecnologiche <i>Commi 2 e 5</i>	Recepimento dell'articolo 23 ter c.1 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001
Art.105. Reti e impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile <i>Commi 1, 2, 3, 4 e 5</i>	Adeguamento al regolamento approvato con Deliberazione di A.C. n.78.del 27.09.2024
Art.107. Zone territoriali omogenee <i>Comma 2bis</i>	Definizione delle zone omogenee per le aree ricadenti nei Piani di Assetto approvati ai sensi della L.R. 29/1997.
Art.113. Norma Transitoria <i>Comma 5bis</i>	Al fine di un miglior contemperamento degli interessi pubblici e privati in materia urbanistica/edilizia è necessario introdurre un nuovo comma per il regime transitorio

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

- chiarimenti normativi: alcune sezioni delle norme sono state riformulate per una maggiore comprensibilità, facilitando l'interpretazione e l'applicazione da parte dei tecnici, degli operatori del settore e dei cittadini. Sono state introdotte definizioni più chiare e univoche per evitare ambiguità interpretative e garantire una corretta applicazione delle stesse.
- allineamento/aggiornamenti legislativi: le modifiche hanno adeguato alcune terminologie e riferimenti normativi per armonizzare le NTA vigenti con leggi e regolamenti regionali o nazionali intercorsi dal 2008 ad oggi, senza tuttavia comportare cambiamenti significativi nell'applicazione delle norme.
 A livello nazionale, si è assistito a una serie di modifiche significative che hanno inciso profondamente sul quadro normativo di riferimento.
 1. Modifiche al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001).
 2. Decreti governativi durante la pandemia
 A livello regionale, le esigenze di aggiornamento sono state ulteriormente accentuate da una serie di disposizioni legislative che hanno ridefinito gli obiettivi e le priorità in materia di sviluppo urbano.
 1. Piano Casa (L.R. n. 21/2009)
 2. Rigenerazione Urbana - L.R. n. 7/2017 del 18.07.2017

- ottimizzazione dei processi autorizzativi/procedurali: l'obiettivo principale delle modifiche apportate è stato quello di rendere i processi autorizzativi e procedurali più snelli e efficienti. A tal fine, sono stati introdotti specifici accorgimenti per semplificare e ottimizzare alcune fasi delle procedure attuative. Inoltre, sono stati introdotti meccanismi di collaborazione più efficaci tra i diversi uffici e amministrazioni coinvolti, al fine di evitare sovrapposizioni e ritardi nelle procedure.

Relativamente all'iter procedurale, la Legge Regionale n. 19 del 23.11.2022, all'art. 9, commi 61 - 67, dispone il Conferimento a Roma Capitale delle funzioni in materia di governo del territorio e di pianificazione urbanistico-edilizia.

In particolare, il comma 62 prevede che *"[...l'Assemblea capitolina si esprime sulle osservazioni presentate e approva le varianti apportando le modifiche conseguenti al recepimento delle osservazioni ritenute accoglibili. Le varianti approvate sono pubblicate all'albo pretorio di Roma Capitale, dandone notizia sul relativo sito istituzionale e acquistano efficacia il giorno successivo a quello della loro pubblicazione]"*.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013 e del sopracitato art. 9 comma 62 della L.R. n. 19/2022, *"la variante approvata sarà debitamente pubblicata sull'Albo Pretorio di Roma Capitale e, a pena di inefficacia, ne sarà assicurata opportuna pubblicazione anche nell'apposita sezione presente all'interno del sito istituzionale dell'Ente"*.

Infine, *"Le varianti adottate ai sensi del comma 62 sono trasmesse alla Regione entro dieci giorni dal loro deposito presso la segreteria comunale. Qualora, entro i successivi venti giorni, la Regione accerti che le varianti adottate, per la loro portata generale, determinano la modifica delle caratteristiche essenziali dello strumento urbanistico generale o dei relativi criteri di impostazione, ne dà comunicazione a Roma Capitale che provvede secondo le disposizioni di cui all'articolo 66 bis della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche"*.

Pertanto, vista la Nota prot. 177988 del 12.02.2025 della Regione Lazio – Area Urbanistica, Roma Capitale potrà proseguire l'iter di approvazione della variante adottata con DAC 169/2024 ai sensi di quanto previsto dall'art. 9, comma 62 della L.R. n. 19/2022.

È stata inoltre trasmessa al Dipartimento Ciclo Rifiuti Prevenzione e Risanamento dagli Inquinamenti – Servizio Valutazioni Ambientali di Roma Capitale, con prot. 51533/2025 dell'11.03.2025, l'istanza per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del .lgs. n. 152/2006.

2. FINALITÀ DELLA CIRCOLARE

La presente circolare esplicativa della suddetta variante ha lo scopo di rammentare che dal momento dell'adozione mediante delibera assembleare, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 12, comma 3 del Testo Unico per l'edilizia DPR 380/2001 (che sostituisce la L.1902/1952, oggi abrogata e richiamata dalla Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dalla L.R. 22.12.1999, n. 38).

L'art. 12 del D.P.R. n. 380/2001 al comma 3 stabilisce che *"In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione"*.

Le misure di salvaguardia non hanno lo scopo di impedire, in modo generalizzato, qualsiasi tipo di utilizzazione del territorio, ma solo di inibire quelle utilizzazioni che si pongono in contrasto con il nuovo strumento urbanistico, in corso di approvazione (cfr. Parere Regione Lazio prot. 335/2006).

Tale misura presuppone che la domanda sia conforme alla strumentazione vigente, e si concretizza esclusivamente, in caso di contrasto dell'intervento da realizzare con le previsioni degli strumenti adottati, nella sospensione di ogni determinazione in ordine alle istanze relative al Permesso di Costruire o ad altro titolo edilizio comunque denominato, nonché ai Piani attuativi e programmi urbanistici come definiti dagli articoli 1 e 1 bis della L. R. 36/87 e s.m.i..

Di conseguenza, nel periodo che intercorre fra l'adozione e l'approvazione della Variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG è possibile garantire il prosieguo delle istruttorie relative a titoli edilizi non ancora formalizzati e/o ancora da presentare quando sia garantita la conformità dell'intervento alle norme vigenti e quando l'intervento proposto non sia in contrasto con la variante adottata; pertanto, qualora l'istanza sia ammissibile in base allo strumento urbanistico vigente diviene necessario un esame di compatibilità con lo strumento urbanistico adottato. In caso di compatibilità anche con lo strumento adottato si arriverà al provvedimento favorevole al contrario, in caso di contrasto, dovranno essere applicate le misure di salvaguardia mediante provvedimento di sospensione.

Tutto ciò premesso, al fine di favorire il prosieguo delle attività istruttorie da parte degli uffici competenti e non limitare l'attività in capo ai privati, nel successivo paragrafo 3. si procederà ad una disamina degli articoli oggetto della modifica con l'indicazione della normativa da applicare.

3. DISAMINA DEGLI ARTICOLI

La tabella di seguito riportata contiene nella colonna di sinistra l'elenco di tutti gli articoli oggetto della modifica di cui alla D.A.C. n. 169/2024 e nella colonna di destra la norma da applicare, fatta salva l'osservanza delle norme statali o regionali vigenti.

Pertanto, la norma da applicare, ai fini della verifica di compatibilità di cui al precedente § 2, è quella delle NTA vigenti in combinato disposto con i commi della variante alle NTA adottata che introducono disposizioni più restrittive rispetto al testo vigente.

ARTICOLO	NORMATIVA DA APPLICARE
Art. 2 Elaborati del Piano	Art.2 delle NTA VIGENTI
Art.4. Grandezze edilizie	Art.4 delle NTA VIGENTI
Art.6 Classificazione delle destinazioni d'uso	Art.6 delle NTA VIGENTI - CON LE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 23 TER C.1 DELTESTO UNICO DELL'EDILIZIA DPR 380/2001 che individua cinque categorie funzionali: <i>residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, rurale.</i>



Si applica la corrispondenza disposta nella Circolare esplicativa prot. QI 191432 del 14.11.2017 “Armonizzazione e unificazione dell’attività edilizia e dei diversi regimi amministrativi (titoli abilitativi), in caso di interventi di mutamento delle destinazioni d’uso, dopo il D.lgs. 222/2016 c.d. Decreto SCIA 2 e L. n. 96/2017 c.d. Manovrina Finanziaria” e riportata nella seguente TABELLA:

TABELLA DI CORRISPONDENZA CATEGORIE GENERALI DI DESTINAZIONE D’USO	
art. 23-ter comma 1 d.P.R. 380/2001 così come introdotto dalla L.n. 164/2014	Art. 6 NTA del PRG
a) <i>residenziale</i>	destinazioni d’uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. a)
a-bis) <i>turistico-ricettiva</i>	destinazioni d’uso indicate nelle funzioni di cui alla lett. d)
b) <i>produttiva e direzionale</i>	destinazioni d’uso indicate nelle funzioni di cui alla lett. c) con l’esclusione dei pubblici esercizi, nonché lett. e) con l’esclusione del commercio all’ingrosso, depositi e magazzini di vendita
c) <i>commerciale</i>	destinazioni d’uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. b), c) limitatamente ai pubblici esercizi, nonché lett. e) limitatamente al commercio all’ingrosso, depositi e magazzini di vendita
d) <i>rurale</i>	destinazioni d’uso indicate nelle funzioni di cui alla lett. f)
-----	lett. g) parcheggi non pertinenziali

CON LE SEGUENTI DISPOSIZIONI ADOTTATE di cui al:

- **comma 1 lett. a2):** limitatamente agli studentati (nel rispetto della Legge 338/2000) - (Cu/b).

Si precisa la Legge n. 338/2000 Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari, interessa Studentati pubblici.

- **comma 1 lett. a3):** si introduce la sottocategoria “abitazioni ad uso ricettivo: alloggi ad uso turistico ai sensi della normativa regionale (R.R. n.17/2008 e s.m.i.) non soggetti a cambio di destinazione d’uso ai fini urbanistici quali "bed and breakfast", guest house, affittacamere, case e appartamenti per vacanze e dipendenze (CU/b)”.
- **comma 3bis** si applica alle sale cinematografiche non ricadente nella Città Storica.

“Le sale cinematografiche possono subire un aumento della SUL interna, fino ad un massimo del 50% della loro SUL totale. Rispetto alla SUL totale, così incrementata, sono possibili cambi di destinazione d’uso, tra quelli consentiti dalle norme di componente, a condizione che almeno 70% della SUL, così incrementata, venga destinata ad attività culturali (cinema, teatri, sale concerti, musei, gallerie d’arte, sale espositive, librerie anche multimediali, sale congressi, scuole di danza e musica) ed il restante ad altre attività, tra quelle consentite dalle norme di componente, incluse quelle di

	<p><i>somministrazione, queste ultime come disciplinate dalla L.R. n. 22/2019 e ss.mm.ii. All'interno di teatri, sale cinematografiche e centri culturali polifunzionali esistenti, sono altresì, consentiti, nel rispetto delle relative norme di componente, cambi di destinazione d'uso fino ad un massimo del 30% delle superfici preesistenti per l'apertura di attività commerciali, artigianali ed a servizi".</i></p> <p>Per le sale cinematografiche ricadenti nella Città storica si applica il comma 16 dell'art.25 delle NTA vigenti.</p>
Art.6 bis Edilizia Residenziale Sociale (ERS) NUOVO ARTICOLO	NON SI APPLICA NUOVO ARTICOLO
Art.7. Parcheggi pubblici e privati	<p>Art.7 delle NTA VIGENTI CON LE SEGUENTI DISPOSIZIONI</p> <ul style="list-style-type: none"> nella tabella del comma 1, ai fini del calcolo del carico urbanistico, si applicano le corrispondenti destinazioni d'uso indicate nella tabella contenuta nella circolare esplicativa prot. QI 191432 del 14.11.2017 e riportata nella presente circolare al precedente art. 6 Classificazione delle destinazioni d'uso; commi 20-21-22; sono abrogati in quanto recepiscono stabiliscono la Deliberazione di Consiglio Comunale n.73/2010 e ss.mm.ii. e relativo Regolamento.
Art.8. Standard urbanistici	Art.8 NTA VIGENTI
Art.9. Categorie di intervento urbanistico e edilizio	Art.9 NTA VIGENTI
Art.12. Modalità di attuazione del PRG	Art.12 NTA VIGENTI
Art.13. Norme generali per gli interventi indiretti	Art.13 NTA VIGENTI
Art.14. Programma integrato	Art.14 NTA VIGENTI
Art.16. Beni segnalati in Carta per la qualità	<p>Art.16 NTA VIGENTI CON LE SEGUENTI DISPOSIZIONI</p> <ul style="list-style-type: none"> comma 3bis: introduce specifiche indicazioni da rispettare negli interventi riguardanti impianti solari, fotovoltaici ed eolici, interventi per i quali è necessario richiedere alla Sovrintendenza Capitolina il relativo parere; parte del comma 6: <u>solo per la parte</u> in cui è richiamato il Progetto di sistemazione che deve essere <i>"esteso all'intero contesto individuato dal citato elaborato G1"</i>;

	<ul style="list-style-type: none"> • parte del comma 9: <u>solo per la parte</u> che definisce le rispettive competenze di Sovrintendenza Capitolina e Soprintendenze statali, ovvero <i>“nel caso in cui il bene risulta censito in Carta per la qualità e tutelato per legge è necessario acquisire i pareri nell’ambito delle rispettive competenze”</i>. Questo vuol dire che in funzione del tipo di vincolo presente (ad esempio Bene Culturale, Bene Paesaggistico, ecc..) e della famiglia di appartenenza in Carta per la Qualità (ad esempio “Edifici e complessi edilizi moderni”, “Morfologie degli impianti urbani”, ecc..) si dovrà valutare caso per caso se è sufficiente il solo parere delle Soprintendenze Statali o se è necessario chiedere il parere della Sovrintendenza Capitolina che si esprimerà solo per quanto non ricadertene nella disciplina di vincolo statale.
Art.19. Compensazioni urbanistiche	Art.19 NTA VIGENTI
Art.20. Contributo straordinario di urbanizzazione	Art.20 NTA VIGENTI
Art.21. Incentivi per il rinnovo edilizio e rigenerazione urbana	Art.21 NTA VIGENTI CON LE SEGUENTI DISPOSIZIONI ADOTTATE: <ul style="list-style-type: none"> • parte della lettera a) del comma 5: si introducono due limitazioni all’applicazione degli incentivi di cui alle lettere a) e b) del comma 5 del testo vigente, ovvero: <ol style="list-style-type: none"> 1. per gli edifici produttivi la premialità è ridotta al 10%; 2. gli incentivi si applicano <i>“per immobili esterni alla città storica”</i>.
Art.21bis. Edifici abbandonati e degradati NUOVO ARTICOLO	NON SI APPLICA NUOVO ARTICOLO
Art.21ter. Registro dei crediti edilizi NUOVO ARTICOLO	NON SI APPLICA NUOVO ARTICOLO
Art.22. Cessione compensativa	Art.22 NTA VIGENTI
Art.24. Tessuti della Città storica	Art.24 NTA VIGENTI CON LE SEGUENTI DISPOSIZIONI ADOTTATE: <ul style="list-style-type: none"> • parte del comma 6: <u>solo per la parte</u> che riguarda l’attribuzione di competenza della verifica dell’interesse storico architettonico, che è in capo al Co.Q.U.E. se il bene non è censito in Carta per la Qualità; se è censito in Carta per la Qualità è di competenza della Sovrintendenza Capitolina.
Art.25. Tessuti della Città storica Definizione	Art.25 NTA VIGENTI CON LE SEGUENTI DISPOSIZIONI ADOTTATE:

	<ul style="list-style-type: none"> • parte del comma 6: <u>solo per la parte</u> nella quale si fa riferimento alle “<i>prescrizioni particolari</i>” e “<i>limitazioni</i>” che riguardano alcuni <i>Tessuti</i> della città storica; in particolare si introduce il riferimento ai Tessuti T3 e T4, per i quali sono previste rispettivamente limitazioni ai frazionamenti e alle destinazioni d’uso, come esplicitato nei successivi commenti agli artt. 28 e 29 ; • comma 9 lettera c): si applica quanto disposto: “<i>sono subordinati all’approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell’art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta gli interventi che comportino aumento di SUL in eccedenza a quanto previsto dalle norme dei Tessuti; gli interventi di Nuova Costruzione, ovvero l’insediamento di nuove destinazioni d’uso a CU/a in tutte le componenti o di Parcheggi non pertinenti nel 1° Municipio</i>”; • parte del comma 11: <u>solo per la parte</u> che riguarda “<i>i cambi d’uso che generano le più rilevanti valorizzazioni immobiliari si applica il contributo straordinario di cui all’art. 20 come disciplinato da apposito regolamento</i>”. • parte del comma 15: <u>solo per la parte</u> che introduce limitazioni al cambio di destinazione d’uso da funzioni non residenziali a residenziali, ovvero: “<i>il cambio di destinazione d’uso da funzioni non residenziali a residenziali è sempre ammesso ad esclusione delle “abitazioni ad uso ricettivo” di cui all’art.6 c.1 lett.a3), nei tessuti di cui sopra ricadenti nel perimetro UNESCO</i>” (per “<i>tessuti di cui sopra</i>” si intendono i Tessuti da T1 a T5 e il Tessuto T6 ricadente nel Municipio I). <p>Per interventi di cambio d’uso da non residenziale a residenziale, al fine di preservare la residenzialità a fronte delle trasformazioni ad “abitazioni ad uso ricettivo” (di cui al co.1 lett. a3 dell’art.6), l’Ufficio procedente il rilascio del titolo può chiedere obbligazioni di natura urbanistico-edilizia atte a garantire il rispetto delle misure di salvaguardia.</p>
<p>Art.26. Tessuti di origine medievale (T1)</p>	<p>Art.26 NTA VIGENTI CON LE SEGUENTI DISPOSIZIONI ADOTTATE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • comma 3 lett. c): si applica quanto disposto: “<i>il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per destinazioni residenziali con l’esclusione delle “abitazioni ad uso ricettivo di cui all’art.6 c.1 lett.a3)”</i>”.
<p>Art.27. Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria (T2)</p>	<p>Art.27 NTA VIGENTI CON LE SEGUENTI DISPOSIZIONI ADOTTATE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • comma 3 lett. c): si applica quanto disposto “<i>il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per destinazioni residenziali con l’esclusione delle “abitazioni ad uso ricettivo di cui all’art.6 c.1 lett.a3)”</i>”.

Art.28. Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto novecentesca (T3)	Art.28 NTA VIGENTI CON LE SEGUENTI DISPOSIZIONI ADOTTATE: <ul style="list-style-type: none"> • comma 3 lett. d): si applica quanto disposto <i>“il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per destinazioni residenziali con l’esclusione delle “abitazioni ad uso ricettivo” di cui all’art.6 c.1 lett. a3)”</i>.
Art.29. Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)	Art.29 NTA VIGENTI CON LE SEGUENTI DISPOSIZIONI ADOTTATE: <ul style="list-style-type: none"> • comma 4 lettera d): si applica quanto disposto <i>“sono escluse le destinazioni Rurale e i Parcheggi non pertinentiali”</i>.
Art.30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)	Art.30 NTA VIGENTI
Art.31. Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)	Art.31 NTA VIGENTI
Art.32. Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)	Art.32 NTA VIGENTI
Art.33. Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario (T8)	Art.33 NTA VIGENTI
Art.34. Edifici isolati (T9)	Art.34 NTA VIGENTI
Art.35. Nuclei storici isolati (T10)	Art.35 NTA VIGENTI
Art.35 bis. Nuclei isolati di recente realizzazione (nuovo articolo)	Art.35 bis NTA VIGENTI (<i>introdotto con Ordinanza del Sindaco di Roma Commissario Delegato dell’OPCM n. 3543/2006 Ordinanze n. 343/2010 e 448/2012</i>)
Art.36. Edifici e complessi speciali. Norme Generali	Art.36 NTA VIGENTI CON LE SEGUENTI DISPOSIZIONI ADOTTATE: <ul style="list-style-type: none"> • parte del comma 5: <u>solo per la parte</u> che introduce il contributo straordinario per gli aumenti di SUL consentiti.
Art.37. Centro archeologico monumentale (CArME)	Art.37 NTA VIGENTI
Art.38. Capisaldi architettonici e urbani (C1)	Art.38 NTA VIGENTI

Art.39. Ville storiche (C2)	Art.39 NTA VIGENTI
Art.40. Grandi attrezzature e impianti post-unitari (C3)	Art.40 NTA VIGENTI
Art.41. Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale (C4)	Art.41 NTA VIGENTI
Art.42. Spazi aperti della Città storica	Art.42 NTA VIGENTI
Art.45 Tessuti della Città consolidata. Norme Generali	Art.45 NTA VIGENTI CON LE SEGUENTI DISPOSIZIONI ADOTTATE: <ul style="list-style-type: none"> • parte del comma 6: <ul style="list-style-type: none"> – <u>per la parte</u> che riguarda l’attuazione con modalità diretta in caso di cambio di destinazione verso “<i>abitazioni singole/ad uso ricettivo</i>”; – <u>per la parte</u> che prevede “<i>Nel caso di cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole e abitazioni ad uso ricettivo con SUL pari oppure superiore a 8.000 mq il 10% della SUL deve essere riservata a Edilizia Residenziale Sociale disciplinata da apposita convenzione di cui all’art.6 bis e non soggetta al contributo straordinario di cui all’art.20</i>”. Pertanto, oltre al 30% riservato alle destinazioni “<i>abitazioni collettive</i>”, “<i>servizi alle persone</i>” e “<i>attrezzature collettive</i>”, si dovrà anche riservare il 10% all’<i>Edilizia Residenziale Sociale</i>”.
Art.46 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)	Art.46 NTA VIGENTI
Art.47 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)	Art.47 NTA VIGENTI
Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)	Art.48 NTA VIGENTI
Art.49 Verde privato	Art.49 NTA VIGENTI CON LE SEGUENTI DISPOSIZIONI ADOTTATE:

	<ul style="list-style-type: none"> • parte del comma 4: <u>solo per la parte</u> che riguarda il cambio di destinazione verso <i>“abitazioni singole/ad uso ricettivo”</i>
Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare	<p>Art.52 NTA VIGENTI CON LE SEGUENTI DISPOSIZIONI ADOTTATE:</p> <p><u>Tessuti prevalentemente residenziali</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • comma 5ter: per le aree edificabili del PRG previgente e soggette a intervento diretto si applica la seguente disposizione: <i>“Nei Tessuti prevalentemente residenziali l'intervento di categoria NE è assentibile con modalità diretta nei lotti uguali o inferiori a 2.500 mq.</i> <p><u>Tessuti prevalentemente per attività</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • comma 8 :<u>si applicano le disposizioni vigenti nel caso dei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq.</u> • comma 10 :si applica <u>la sola parte</u> che riguarda la dimensione massima consentita per il ricorso all'intervento diretto, ovvero, <i>“Nei Tessuti prevalentemente per attività, l'intervento di categoria NE è assentibile con modalità diretta nei lotti uguali o inferiori a 5.000 mq.”.</i>
Art.53 Ambiti per Programmi Integrati	Art.53 NTA VIGENTI
Art.55. Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare	Art.55 NTA VIGENTI
Art.57. Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali	Art.57 NTA VIGENTI
Art.60 Ambiti per i Programmi integrati	Art.60 NTA VIGENTI
Art.62 Ambiti a pianificazione particolareggiata definita	<p>Art.62 NTA VIGENTI CON LE SEGUENTI DISPOSIZIONI ADOTTATE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parte del comma 5: <u>solo per la parte</u> nella quale è stabilito che <i>“Se i Piani o Programmi sono interessati da compensazione urbanistica di cui all'art.19, nel caso di successiva attivazione da parte privata senza l'individuazione del compensando, la corrispondente quantità di SUL sarà riservata all'Amministrazione capitolina, che la utilizzerà prioritariamente per le finalità di interesse pubblico o generale di cui all'art.18, comma 3. Inoltre, all'interno dei Piani o Programmi di cui sopra è ammessa, senza che ciò costituisca motivo di interruzione della procedura, l'uscita dal programma di singoli compensandi, previo consenso di tutti i proponenti del programma che dovranno farsi carico dei loro oneri di progettazione e di urbanizzazione fino all'inserimento di nuovi compensandi individuati dai proponenti o indicati dall'amministrazione in tal caso la riduzione del 15% verrà applicata esclusivamente ai compensandi in uscita”.</i>

Art.64. Ambiti di programmazione strategica	Art.64 NTA VIGENTI
Art.67. Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata	Art.67 NTA VIGENTI
Art.76. Disciplina della nuova edificazione	Art.76 NTA VIGENTI CON LE SEGUENTI DISPOSIZIONI ADOTTATE: <ul style="list-style-type: none"> • comma 5 lettera b): si introduce una riduzione dell'indice relativo alle "abitazioni agricole" da 0,002 mq/mq a 0,001 mq/mq.
Art.77. Disciplina della edificazione esistente	Art.77 NTA VIGENTI
Art.79. Piano ambientale di miglioramento agricolo	Art.79 NTA VIGENTI CON DISPOSIZIONI DEGLI ARTT. 57 E 57 BIS DELLA LR 38/1999
Art.83. Servizi pubblici. Norme generali	Art..83 NTA VIGENTI
Art.84. Servizi pubblici di livello urbano	Art.84 NTA VIGENTI
Art.85 Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	Art..85 NTA VIGENTI
Art.86. Servizi privati	Art.86 NTA VIGENTI
Art.87. Verde privato attrezzato	Art.87 NTA VIGENTI
Art.102 Infrastrutture Tecnologiche	Art.102 NTA VIGENTI
Art.105. Reti e impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile	Art.105 VIGE IL REGOLAMENTO APPROVATO CON DELIBERAZIONE A.C. n.78 del 27.09.2024
Art.107. Zone territoriali omogenee	Art.107 NTA VIGENTI CON DISPOSIZIONI DELLA L. 394/1991 (Legge Quadro sulle Aree Protette) E DELLA L.R. 29/1997 (Norme in materia di Aree Naturali Protette Regionali)
Art.113. Norma Transitoria	<ul style="list-style-type: none"> • comma 5bis <i>“Le prescrizioni delle Norme Tecniche di attuazione introdotte dalla Delibera di A.C. n.169/2024 non si applicano nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione agli strumenti urbanistici attuativi comunque denominati, ai permessi di costruire ovvero ad ogni altri titoli abilitativi comunque denominati formalmente approvati o presentati prima della data di adozione delle presenti Norme e alla stessa data non rilasciati se conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro approvazione o presentazione, ai Progetti di opere pubbliche, conformi al PRG vigente, per i quali alla data di adozione delle</i>

	<i>presenti Norme, sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare.”</i>
--	--

Il Dirigente della
U.O. Piano Regolatore
Laura Forgione

Il Direttore del Dipartimento
Gianni Gianfrancesco