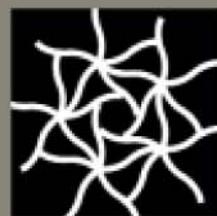


# Norme Tecniche di Attuazione

Delibera di Adozione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003



Comune  
di Roma



# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE. INDICE

<b>TITOLO I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>1</b>
<i>Capo 1°</i>	<i>Oggetto ed elaborati del Piano</i>	
Art. 1	Oggetto del Piano	2
Art. 2	Elaborati del Piano	2
<i>Capo 2°</i>	<i>Parametri e classificazioni</i>	
Art. 3	Grandezze urbanistiche	4
Art. 4	Grandezze edilizie	5
Art. 5	Indici	6
Art. 6	Classificazione delle destinazioni d'uso	6
Art. 7	Parcheggi pubblici e pertinenziali	7
Art. 8	Standard urbanistici	10
Art. 9	Categorie di intervento urbanistico e edilizio	11
Art. 10	Categorie di intervento ambientale	13
<i>Capo 3°</i>	<i>Attuazione e gestione del Piano</i>	
Art. 11	Sistemi e componenti	16
Art. 12	Attuazione del PRG	16
Art. 13	Criteri di perequazione urbanistica	17
Art. 14	Compensazioni	18
Art. 15	Formazione e attuazione degli interventi indiretti	18
Art. 16	Progetto urbano	22
Art. 17	Programma integrato	24
Art. 18	Beni individuati dalla Carta per la qualità	25
<b>TITOLO II</b>	<b>SISTEMA INSEDIATIVO</b>	<b>28</b>
<i>Capo 1°</i>	<i>Componenti del sistema insediativo</i>	
Art. 19	Articolazione delle componenti	29
<i>Capo 2°</i>	<i>Città storica</i>	
Art. 20	Definizione, obiettivi e componenti	30
Art. 21	Tessuti della Città storica. Norme generali	31
Art. 22	Tessuti di origine medievale (T1)	35
Art. 23	Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria (T2)	35
Art. 24	Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca (T3)	36
Art. 25	Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)	37
Art. 26	Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)	37
Art. 27	Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)	38
Art. 28	Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)	39
Art. 29	Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario (T8)	39
Art. 30	Edifici isolati (T9)	40
Art. 31	Nuclei storici isolati (T10)	41
Art. 32	Edifici e complessi speciali. Norme generali	41
Art. 33	Centro archeologico monumentale (CAM)	43

Art. 34	Capisaldi architettonici e urbani (C1)	43
Art. 35	Ville Storiche (C2)	45
Art. 36	Grandi attrezzature ed impianti post-unitari (C3)	45
Art. 37	Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale (C4)	46
Art. 38	Spazi aperti della Città Storica	46
Art. 39	Ambiti di valorizzazione della Città storica	48
<i>Capo 3°</i>	<i>Città consolidata</i>	
Art. 40	Definizione, obiettivi e componenti	52
Art. 41	Tessuti della Città consolidata. Norme generali	52
Art. 42	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)	54
Art. 43	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)	55
Art. 44	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)	56
Art. 45	Verde privato	57
Art. 46	Ambiti per i Programmi integrati	57
<i>Capo 4°</i>	<i>Città da ristrutturare</i>	
Art. 47	Definizione, obiettivi e componenti	60
Art. 48	Tessuti della Città da ristrutturare	60
Art. 49	Ambiti per i Programmi integrati	62
Art. 50	Ambiti per i Programmi di recupero urbano	64
Art. 51	Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare	65
<i>Capo 5°</i>	<i>Città della trasformazione</i>	
Art. 52	Definizioni, obiettivi e componenti	67
Art. 53	Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali	67
Art. 54	Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali	68
Art. 55	Ambiti di trasformazione integrati	70
Art. 56	Riserva di edificabilità a disposizione del Comune	71
Art. 57	Ambiti di pianificazione particolareggiata definita	72
<i>Capo 6°</i>	<i>Progetti strutturanti</i>	
Art. 58	Definizione, obiettivi e componenti	73
Art. 59	Ambiti di programmazione strategica	73
Art. 60	Centralità metropolitane e urbane	74
Art. 61	Centralità locali	75
<i>Capo 7°</i>	<i>Ambiti di riserva</i>	
Art. 62	Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata	77
<b>TITOLO III</b>	<b>SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO</b>	<b>79</b>
<i>Capo 1°</i>	<i>Componenti del sistema ambientale e agricolo</i>	
Art. 63	Articolazione delle componenti	80
Art. 64	Aree naturali protette nazionali e regionali	80
Art. 65	Reticolo idrografico	81
Art. 66	Rete ecologica	81
Art. 67	Ambiti di paesaggio	85

<i>Capo 2°</i>	<i>Agro romano</i>	
Art. 68	Norme generali	86
Art. 69	Disciplina degli usi del suolo e degli impianti ammessi	86
Art. 70	Disciplina della nuova edificazione	89
Art. 71	Disciplina dell'edificazione esistente	90
Art. 72	Norme generali per l'edilizia rurale e per gli spazi aperti di pertinenza	91
Art. 73	Piano ambientale di miglioramento agricolo	92
Art. 74	Nuclei di servizi	93
Art. 75	Ricettività per il turismo itinerante	93
<b>TITOLO IV</b>	<b>SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI</b>	<b>95</b>
<i>Capo 1°</i>	<i>Componenti del sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti</i>	
Art. 76	Articolazione delle componenti	96
<i>Capo 2°</i>	<i>Servizi pubblici</i>	
Art. 77	Servizi pubblici. Norme generali	97
Art. 78	Servizi pubblici di livello urbano	98
Art. 79	Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	100
<i>Capo 3°</i>	<i>Servizi privati e verde privato attrezzato</i>	
Art. 80	Servizi privati	101
Art. 81	Verde privato attrezzato	101
Art. 82	Campeggi	102
<i>Capo 4°</i>	<i>Infrastrutture per la mobilità</i>	
Art. 83	Infrastrutture per la mobilità	104
Art. 84	Infrastrutture stradali	106
Art. 85	Classificazione delle infrastrutture stradali	106
Art. 86	Fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali	108
Art. 87	Fasce di rispetto delle infrastrutture stradali	109
Art. 88	Infrastrutture di trasporto in sede propria	111
Art. 89	Nodi di scambio	114
Art. 90	Percorsi pedonali e ciclabili	115
Art. 91	Mitigazione dell'impatto ambientale per interventi sulla rete stradale e ferroviaria	117
Art. 92	Progetti urbani per le grandi infrastrutture di trasporto	117
Art. 93	Relazione tra grandi interventi urbanistici e sistema della mobilità	118
Art. 94	Aree aeroportuali	119
Art. 95	Piattaforme logistiche	120
<i>Capo 5°</i>	<i>Infrastrutture tecnologiche</i>	
Art. 96	Infrastrutture tecnologiche	121
<i>Capo 6°</i>	<i>Reti tecnologiche</i>	
Art. 97	Reti energetiche	122

Art. 98	Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico integrato	122
Art. 99	Reti e impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile	123
Art. 100	Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti	124
<b>TITOLO V</b>	<b>NORME FINALI</b>	<b>126</b>
Art. 101	Zone territoriali omogenee	127
Art. 102	Altezza convenzionale e altezza reale	127
Art. 103	Adeguamenti e deroghe al PRG	127
Art. 104	Edificabilità delle aree in cessione al Comune	128
Art. 105	Norma transitoria	128
Art. 106	Norma di rinvio	130
<b>Allegato A</b>	<b>Compensazioni</b>	
<b>Appendice 1</b>	<b>Schede degli Ambiti di valorizzazione</b>	
<b>Appendice 2</b>	<b>Schede delle Centralità metropolitane e urbane</b>	

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

*Capo 1°    Oggetto ed elaborati del Piano*

*Capo 2°    Parametri e classificazioni*

*Capo 3°    Attuazione e gestione del Piano*

**Capo 1°****Oggetto ed elaborati del Piano****Art.1. Oggetto del Piano**

1. Il Piano regolatore generale 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 dalle presenti norme.
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 Piano nel territorio dei Municipi.

**ELENCO ELABORATI DEL PRG***Elaborati prescrittivi*

- 1 Norme tecniche di attuazione
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, 1:20.000 (n° 11 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 Relazione geologico-tecnica
  - G9.1 Geolitologia del territorio comunale 1:50.000 (n° 1 foglio)
  - G9.1 da 01 a 14 Geolitologia del territorio dei Municipi, 1:20.000/25.000 (n° 14 fogli)
  - G9.2 Geomorfologia del territorio comunale 1:50.000 (n° 1 foglio)
  - G9.2 da 01 a 14 Geomorfologia del territorio dei Municipi, 1:20.000/25.000 (n° 14 fogli)
  - G9.3 Idrogeologia del territorio comunale 1:50.000 (n° 1 foglio)
  - G9.3. da 01 a 14 Idrogeologia del territorio dei Municipi, 1:20.000/25.000 (n° 14 fogli)
- G10 Sistema ambientale, 1:50.000 (n° 1 foglio)

*D. Elaborati descrittivi*

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

*I. Elaborati indicativi*

- I1 Schemi di riferimento per la *Città da Ristrutturare* (album A3)
- I2 Schemi di riferimento per le *Centralità locali* (album A3)
- I3 Schemi di riferimento geologico per gli ambiti di trasformazione (n°14 album A3)
- I4 Ambito di programmazione strategica *Tevere*
  - I4.1 Inquadramento generale, 1:50.000
  - I4.2 Risorse-settore centrale, 1:10.000
  - I4.3 Risorse-*Ostia*, 1:10.000
  - I4.4 Obiettivi-settore centrale, 1:10.000
  - I4.5 Obiettivi-*Ostia*, 1:10.000
- I5 Ambito di programmazione strategica *Parco Archeologico-Monumentale dei Fori e dell'Appia antica*
  - I5.1 Risorse, 1:10.000
  - I5.2 Risorse-*Fori*, 1:5.000
  - I5.3 Obiettivi, 1:10.000
  - I5.4 Obiettivi-*Fori*, 1:5.000
- I6 Ambito di programmazione strategica *Mura*
  - I6.1 Risorse, 1:10.000
  - I6.2 Obiettivi, 1:10.000
- I7 Ambito di programmazione strategica *Flaminio-Fori-Eur*
  - I7.1 Risorse, 1:10.000
  - I7.2 Obiettivi, 1:10.000
- I8 Ambito di programmazione strategica *Cintura ferroviaria*
  - I8.1 Risorse, 1:20.000
  - I8.2 Obiettivi, 1:20.000
- I9. Carta municipale della città dei bambini (Municipio VI)

*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 SF si applica l'*Indice di edificabilità fondiaria* EF.

3. *Superficie coperta* SC: misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra 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, come definita dall'art.4, comma 1, e la misura di 40 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 *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, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. E' esclusa la superficie di:

- a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni: la superficie a piano-terra di tali spazi è esclusa dal computo della SUL in misura non eccedente l'estensione della proiezione orizzontale del massimo ingombro dei piani sovrastanti;
- 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, qualora destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari;
- e) parcheggi pertinenziali 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.

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* SUL 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* SUL massima realizzabile per ogni metro quadro di *Superficie fondiaria* SF. Il rapporto è espresso in mq/mq.

3. *Indice di copertura IC*: esprime in mq il rapporto percentuale tra la *Superficie coperta* SC e la *Superficie fondiaria* SF, di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della *Superficie utile lorda* SUL della costruzione stessa.

4. *Indice di permeabilità IP*: esprime il rapporto minimo ammissibile tra la *Superficie permeabile* SP e la *Superficie territoriale* ST o *fondiaria* SF, come specificato dalle presenti norme tecniche.

#### **Art.6. Classificazione delle destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme - con esclusione delle destinazioni a servizi, infrastrutture e impianti, di cui al Titolo IV - sono articolate in otto funzioni: abitative, commerciali, servizi, servizi pubblici, 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 destinazioni d'uso sono così classificate:

- a) *Abitative*: abitazioni singole (CU/b); abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, centri per anziani, *residence*) (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 privati (sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone) - (CU/m); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio - (CU/b); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose) - (con SUL fino a 500 mq: CU/m; con SUL oltre 500 mq: CU/a);

- d) *Servizi pubblici*: sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative, sedi e attrezzature universitarie – (CU/m); servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istruzione) – (CU/m);
- e) *Turistico-ricettive*: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio) - (fino a 60 posti letto: CU/b; oltre 60 posti letto: CU/m); altre attrezzature turistico-ricettive (villaggi turistici, campeggi) - (CU/m);
- f) *Produttive*: Artigianato produttivo, Industria, Commercio all'ingrosso, Depositi e magazzini, - (CU/m);
- g) *Agricole*: Abitazioni agricole, Agriturismo, Attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, Impianti produttivi agro-alimentari, - (CU/b);
- h) *Parcheggi non pertinenti*: autorimesse, autosilo - (CU/nessuno).

2. Le destinazioni d'uso di cui al comma 1 sono consentite secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme delle diverse componenti del PRG, come individuate dai Titoli II, III e IV. Il cambio di destinazione d'uso non è considerato tale, ai sensi delle presenti norme, se interessa meno del 25% della SUL dell'unità immobiliare e meno di 250 mq di SUL, sempreché non comporti un avanzamento nella categoria di carico urbanistico e non interessi destinazioni originarie a parcheggio.

3. 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 secondo le modalità stabilite dal Regolamento edilizio o da altro provvedimento comunale.

4. 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 380/2001, si stabilisce che: il cambiamento di destinazione d'uso che comporta opere edilizie o aumento della dotazione di parcheggi, ai sensi del successivo art.7, è soggetto a Permesso di costruire; negli altri casi, il cambiamento di destinazione d'uso è soggetto a DIA. In ogni caso, il cambiamento di destinazione d'uso è soggetto a comunicazione all'Ufficio del catasto.

### **Art.7. Parcheggi pubblici e pertinenti**

1. Ai carichi urbanistici relativi alle funzioni di cui all'art.6, comma 1, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi pertinenti (P1) e pubblici (P2), fatto salvo quanto diversamente stabilito nel Titolo IV:

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

Destinazioni d'uso	P1 (mq/10mq SUL)	P2 (mq/10mq SUL)
Abitative	4	1
Commerciali	2	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	P1 (mq/10mq SUL)	P2 (mq/10mq SUL)
Commerciali	2	8
Servizi	4	6
Servizi pubblici	4	6
Turistico-ricettive	4	6
Produttive (*)	4	3

(\*) per Artigianato produttivo: P2=4

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

Destinazioni d'uso	P1 (mq/10mq SUL)	P2 (mq/10mq SUL)
Commerciale	1	15
Servizi	4	12

2. Per le destinazioni non abitative, è consentito che i parcheggi pertinenziali, in tutto o in parte, vengano riservati ad uso pubblico, fatta salva la dotazione complessiva di parcheggi pubblici e privati come stabilita dal comma 1.

3. Nei casi di localizzazione degli interventi ad una distanza inferiore a m. 500, misurata come percorso pedonale più breve da fermate o stazioni di servizio di trasporto pubblico ferroviario regionale o metropolitano, la dotazione di parcheggi è ridotta agli standard minimi stabiliti da norme statali o regionali.

4. Gli immobili destinati a parcheggio pertinenziale sono asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico sono oggetto di vincolo a parcheggio di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa. Di norma, i parcheggi pubblici delle destinazioni d'uso non abitative non dovranno essere ceduti al Comune, con la facoltà per il proprietario o gestore di limitarne l'uso pubblico alle ore di esercizio delle attività.

5. I parcheggi pertinenziali possono essere ricavati nell'interrato e nei piani fuori terra dell'edificio ovvero nelle relative aree di pertinenza ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto purché non distino più di m. 300 misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e dell'edificio. Salvo impedimenti di natura idro-geologica o archeologica, negli interventi di categoria NC o NIU, come definiti dal successivo art.9, deve essere utilizzato, per il reperimento dei parcheggi pertinenziali, almeno un piano interrato di superficie corrispondente, per estensione e localizzazione, alla *Superficie coperta* (SC) dei fabbricati.

6. Per la Città storica, di cui al Capo 2° del Titolo II: i parcheggi pertinenziali, se relativi a interventi interni al territorio del Municipio I possono essere reperiti all'interno dell'intera Città storica, senza vincolo di distanza, ma con esclusione degli immobili di cui all'art.37; se relativi a interventi esterni al territorio del Municipio I, possono essere reperiti all'interno del Tessuto di appartenenza ovvero ad una distanza

non superiore a m. 500, misurata ai sensi del comma 5, comunque non all'interno del territorio del Municipio I. Per la Città consolidata, di cui al Titolo II, capo 3°, e per la Città da ristrutturare, di cui al Titolo II, capo 4°, i parcheggi pertinenziali possono essere reperiti a una distanza non superiore a m. 500, misurata ai sensi del comma 5.

7. Nei casi di strutture o impianti fissi per attività all'aperto, ai fini del reperimento dei parcheggi pubblici, sono stabiliti i seguenti criteri:

- a) per le attività produttive (depositi, discariche, vivai), almeno il 10% della superficie territoriale interessata;
- b) per le attività commerciali (mercati con plateatico, spiazzi per fiere e mercati periodici), almeno il 50% della superficie territoriale interessata, se superiore a 2.500 mq, e almeno il 30% se inferiore a 2.500 mq;
- c) per le attività residenziali o turistico-ricettive, un posto-auto per ogni unità minima ricettiva (alloggio mobile, posto-tenda, posto-barca, ecc.);
- d) per le attività sportive, ricreative, di spettacolo, un posto-auto ogni 2 unità di capienza degli impianti, calcolata come numero massimo di praticanti e spettatori, fatto salvo quanto previsto in merito dall'art.80.

8. Per gli interventi diretti nella Città storica, nella Città consolidata e nella Città da ristrutturare, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali, calcolata ai sensi del comma 1, per la SUL aggiuntiva e per la SUL soggetta a cambio di destinazione d'uso. Per la SUL soggetta a cambio di destinazione d'uso, si deve considerare solo l'ulteriore fabbisogno della nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima.

9. Sempre per gli interventi diretti di cui al comma 8, nel caso di introduzione di nuove destinazioni commerciali a CU/m o di destinazioni a CU/a, ovvero nei casi di interventi di categoria RE3 e DR, come definiti dall'art.9, deve essere assicurata l'intera dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali.

10. Per gli interventi indiretti nella Città storica, nella Città consolidata e nella Città da ristrutturare, in sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, deve essere assicurata l'intera dotazione minima di parcheggi pubblici e pertinenziali per la SUL aggiuntiva, per la SUL soggetta a cambio di destinazione d'uso, per la SUL soggetta a demolizione e ricostruzione: nei casi in cui, per insufficiente disponibilità di aree o per ragioni imprescindibili di salvaguardia ambientale e architettonica, la dotazione minima di parcheggi pubblici non possa essere integralmente conseguita, la stessa dotazione, previa valutazione di sostenibilità urbanistica e ambientale degli interventi ammessi, è ridotta fino al limite del 50%; se anche tale dotazione ridotta non risulti, per le stesse ragioni, conseguibile, lo strumento urbanistico esecutivo limita, di conseguenza, la possibilità concessa dal PRG di aumentare la SUL o di effettuare cambiamenti di destinazione d'uso che comportino una maggiore dotazione di parcheggi pubblici.

11. Nei casi di cui al comma 10, la dotazione non reperita di parcheggi pubblici è interamente soggetta a monetizzazione. Nei casi di cui al comma 8 ed esclusi i casi di cui al comma 9, il Comune, per motivate ragioni di carattere urbanistico, progettuale, economico, può concedere di monetizzare la dotazione non reperita di parcheggi pubblici.

12. Con uno o più provvedimenti, anche connessi a un piano o programma di settore, il Comune disciplina:

- a) la monetizzazione consentita ai sensi del comma 11, con particolare riguardo alla condizioni necessarie per gli interventi diretti, alla stima del valore da monetizzare, al vincolo di reimpiego dei proventi nella stessa area, alla possibilità di sostituire i parcheggi non reperiti, fermo restando l'obbligo di monetizzazione, con autorimesse o parcheggi pertinenziali eccedenti la dotazione minima di cui al comma 1;
- b) il regime e le modalità di asservimento ad uso pubblico o di gestione privata ad uso pubblico delle aree destinate a parcheggi pubblici, ivi comprese le eventuali sanzioni in caso di inadempimento;
- c) la possibilità di modificare, in riduzione o in aumento, le dotazioni minime di cui al comma 1, in ragione dei caratteri peculiari dell'attività da insediare (con riguardo alla fascia oraria di esercizio) e del contesto urbano (con riguardo all'accessibilità e al regime di traffico, alla dotazione esistente di parcheggi, ai caratteri funzionali, culturali e ambientali);
- d) la promozione della realizzazione e gestione di parcheggi, nelle zone maggiormente deficitarie, mediante misure e incentivi di carattere urbanistico, finanziario, fiscale: quali incentivi di carattere urbanistico, il provvedimento potrà consentire la concessione di diritti edificatori negli ambiti di cui all'art.14, comma 2, e l'esclusione dei parcheggi pertinenziali dal computo della SUL, oltre quanto già previsto dall'art.4, comma 1, lett. e) ed f).

13. Le quantità di cui al presente articolo sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PRG; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni di settore previste da norme regionali o statali vigenti. Le presenti norme si intenderanno automaticamente adeguate, senza la necessità di ulteriori provvedimenti, a eventuali disposizioni regionali o statali sopravvenienti, in quanto direttamente applicabili.

#### **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; 11,5 mq per verde pubblico.

2. Per le destinazioni d'uso non abitative, di cui all'art.6, comma 1, lett. b), c), d), e), 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/10 mq di SUL, con la possibilità di destinare a parcheggi pubblici una quota non superiore a 2mq/10mq di SUL.

3. Per le destinazioni d'uso produttive, di cui all'art.6, comma 1, lett. f), 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. 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 il reperimento degli standard urbanistici diversi dai parcheggi pubblici, nella Città storica, nella Città consolidata, nella Città da ristrutturare, si applicano i criteri di cui all'art.7, commi 8, 9, 10, 13. Si applicano altresì i commi 11 e 12 dello stesso articolo, ma senza escludere i casi di cui al comma 9.

### **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 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 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 380/2001, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi 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 del D.lgs 490/99, si applica la definizione di Restauro di cui all'art.34 dello stesso provvedimento.

5. Sono interventi di *Ristrutturazione edilizia* (RE), ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi 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, senza ampliamenti all'esterno della sagoma esistente, salvo le opere o i manufatti non rientranti nella sotto-categoria AMP di cui al comma 6. In relazione alla possibile variazione della SUL e alle modalità di intervento, si distinguono tre sotto-categorie di RE:

*RE1* Ristrutturazione edilizia senza aumento della SUL;

*RE2* Ristrutturazione edilizia con aumento della SUL;

*RE3* Demolizione e ricostruzione di un fabbricato, senza variazione di volumetria, sagoma e area di sedime.

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

*DR* Demolizione e ricostruzione di edifici non rientrante nella categoria RE3;

*AMP* Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente, come stabilito nelle specifiche norme di tessuto; rientrano in tale sotto-categoria gli interventi pertinenziali, intesi quali 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 dalla Carta per la qualità di cui all'art.18;

*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 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.1, comma 6, lett. d), legge 443/2001.

## 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 dall'art.17 del D.lgs 5 febbraio 1997, n. 22, e dal successivo Regolamento di attuazione, di cui al DM 25 ottobre 1999, n. 471. 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 paesistiche e naturalistiche degradate e alterate da interventi trasformativi, al fine di ricreare biotopi preesistenti o comunque tipici della campagna romana. Tali interventi possono prevedere: la demolizione di opere, edifici, impianti e infrastrutture degradati o dismessi; la rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale; la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, mediante ripristino di alvei fluviali naturali rettificati o resi artificiali, riqualificazione delle sponde, ricreazione ad uso naturalistico di zone umide connesse.

4. La categoria *Restauro ambientale* (REA) comprende l'insieme di interventi volti a preservare e migliorare aree verdi di particolare pregio storico-ambientale. Tali interventi possono comprendere: il recupero dei manufatti presenti 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 fitoassociazioni 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 paesistiche, 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.91.

6. La categoria *Valorizzazione ambientale* (VLA) comprende l'insieme di interventi volti alla valorizzazione paesistica 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 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 dall'art.17 del D.lgs 22/1997 e successivo Regolamento attuativo;
- 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.66, 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 paesistici 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.35, 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 e Servizi pubblici* nel PRG;
- f) gli interventi di categoria 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, 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, il Comune prevede un incremento o un decremento fino al 5% della SUL ammessa per le diverse componenti di PRG. Con successivo provvedimento, il Comune determina: lo standard medio prestazionale, relativo all'insieme degli interventi specifici presenti nella categoria MBE, cui corrisponde la misura della SUL ordinariamente ammessa, nonché i relativi scostamenti che determinano l'entità della riduzione o dell'aumento della stessa SUL. Nella determinazione dell'aumento, il Comune tiene conto degli eventuali incentivi di carattere fiscale o finanziario di cui l'intervento già beneficia.

10. I progetti degli interventi diretti pubblici o privati - con esclusione degli interventi di categoria MO ed MS - ricadenti nella *Rete ecologica*, nelle aree a *Verde privato* della Città consolidata, negli Ambiti di programmazione strategica, nonché gli Strumenti urbanistici attuativi, 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 contenere:

- a) l'analisi ambientale preliminare, intesa quale conoscenza e descrizione delle componenti paesistiche e naturalistiche dei luoghi e del loro stato di conservazione o alterazione;
- b) la valutazione degli effetti sulle componenti ambientali e paesistiche generati dagli interventi previsti, sulla base delle risultanze dell'analisi ambientale e della natura degli interventi trasformativi;
- c) l'individuazione delle categoria 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.67, nonché tener conto delle indicazioni contenute negli elaborati G6."Sistema paesaggistico, 1:50.000" e G7."Guida alla progettazione negli ambiti di paesaggio". Con successivo provvedimento, potranno essere disciplinati, nel dettaglio, i contenuti e le modalità di rappresentazione delle elaborazioni, in relazione alle diverse condizioni e tipologie d'intervento.

12. I responsabili di procedimento dei Progetti urbani, di cui all'art.16, e dei Programmi integrati di cui all'art.17, provvedono, nell'ambito della procedura di formazione e approvazione di tali strumenti, alla valutazione di sostenibilità ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, con riguardo alla normativa nazionale e comunitaria. Tale valutazione sarà condotta in fase di formazione dello "Schema preliminare di assetto" del Progetto urbano e del "Programma preliminare" relativo al Programma integrato, sia tramite le elaborazioni di cui al comma 10, sia tramite un processo di consultazione e partecipazione dei cittadini e delle associazioni costituite per la tutela degli interessi diffusi. Il processo di consultazione avverrà secondo le modalità stabilita dal Regolamento comunale di cui all'art.15, comma 8. Nel corso di tale procedimento, nei casi di rilevante impatto e ove previsto dalle norme sovraordinate in materia, gli Uffici procedenti potranno disporre il ricorso alla metodologia di Valutazione ambientale strategica (VAS), di cui alla direttiva 2001/42/CE. A seguito della fase di consultazione, partecipazione e valutazione ambientale preventiva, è redatto un documento preliminare contenente le analisi e valutazioni di cui al comma 10, evidenziando tra l'altro gli aspetti problematici rilevati dalla comunità locale e i contributi migliorativi da essa proposti. Tale documento costituisce parte integrante dello "Schema di assetto preliminare" e del "Programma preliminare" e saranno sottoposti alle medesime e rispettive forme di pubblicità e di contributi partecipativi.

13. Al fine di promuovere, coordinare, indirizzare, anche dal punto di vista progettuale, gli interventi di categoria ambientale, con particolare riguardo alla Rete ecologica, di cui all'art.66, il Comune può far ricorso allo strumento del Programma integrato, ai sensi dell'art.17, comma 3, lett. g).

14. In caso di interferenza o sovrapposizione della disciplina del presente articolo con norme sovraordinate (in materia di VIA, Ambiente, Lavori pubblici), si applicano esclusivamente tali norme sovraordinate.

## *Capo 3°*

### *Attuazione e gestione del Piano*

#### **Art.11. Sistemi e componenti**

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

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

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 1150/1942.

#### **Art.12. 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. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto.

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 dalle presenti norme.

4. L'*intervento diretto* costituisce la modalità attuativa ordinaria: nella *Città storica*, esclusi gli *Ambiti di valorizzazione*; nei Tessuti della *Città consolidata*; nelle *Centralità locali*; nel *Sistema ambientale*, escluse le *Aree naturali protette*; nel *Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti*.

5. L'*intervento indiretto* costituisce la modalità attuativa ordinaria degli *Ambiti di valorizzazione* della *Città Storica*, degli *Ambiti di trasformazione ordinaria* della *Città della trasformazione* e delle *Centralità metropolitane e urbane*.

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 dell'Amministrazione comunale far ricorso al *Progetto urbano*, di cui all'art.16, o al

*Programma integrato*, di cui all'art.17, fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie, secondo la disciplina delle diverse componenti, fino all'esercizio di tale facoltà da parte del Comune.

8. Il ricorso al *Progetto urbano* è obbligatorio per la definizione degli interventi nelle *Centralità metropolitane e urbane*. Per l'attuazione degli interventi in tali ambiti, il Comune potrà costituire una *Società di trasformazione urbana* ai sensi dell'art.120 del D.lgs n. 267/2000.

9. Gli interventi diretti e indiretti previsti dal presente PRG sono consentiti nei limiti e con le modalità previste dai Piani comunali che disciplinano le tematiche della mobilità, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio, o da altri Piani di settore previsti dalle norme vigenti.

### **Art.13. Criteri di perequazione urbanistica**

1. Per gli interventi indiretti come definiti dall'art.12, comma 3, 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, come disciplinata dall'art.15.

2. Il PRG ripartisce tra aree e tra soggetti le previsioni edificatorie, secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto: della disciplina urbanistica previgente; dell'edificazione esistente e della sua legittimità; del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.

3. Ai fini dell'applicazione dei criteri 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. In tale ultimo caso, i proprietari, approvato lo strumento urbanistico esecutivo, cedono al Comune o a soggetti terzi dallo stesso individuati, la superficie fondiaria corrispondente alle previsioni edificatorie riservate al Comune. 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.

4. Fatti salvi i criteri di attribuzione differenziata delle previsioni edificatorie, derivanti dai principi di cui al comma 2, 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.

5. Indipendentemente dai criteri e modalità di attribuzione dei diritti edificatori, il PRG garantisce la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione in proporzione alle previsioni edificatorie assegnate.

6. Nella *Città della trasformazione*, le previsioni edificatorie possono essere trasferite tra ambiti appartenenti a contesti territoriali omogenei, senza che ciò costituisca variante al PRG, a condizione che gli ambiti interessati siano oggetto di un unico strumento attuativo, anche nella forma del Programma integrato, volto ad un miglior inserimento o coordinamento complessivo degli interventi nel sistema insediativo, infrastrutturale e ambientale.

7. Nella *Città consolidata* e nella *Città da ristrutturare*, le previsioni edificatorie possono essere trasferite tra aree diverse ricadenti nello stesso *Ambito per i Programmi integrati*, senza che ciò costituisca variante al PRG; le previsioni edificatorie possono essere altresì trasferite, in caso di demolizione e ricostruzione, da alcuni Tessuti della Città consolidata agli *Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata*, nonché dalle aree a *Servizi pubblici* ai Tessuti o Ambiti della *Città da ristrutturare* e della *Città della trasformazione*.

8. Gli edifici distrutti o gravemente danneggiati da eventi impreveduti (sisma, incendio, esplosione, crollo, ecc.) possono essere ricostruiti, senza incremento di SUL e di Vc, nello stesso lotto, fatta salva la necessità di trasferimento in area limitrofa, in conformità al PRG, o negli ambiti di cui all'art.14, comma 2.

#### **Art.14. Compensazioni**

1. Il presente PRG assume il principio e l'obiettivo di compensare esclusivamente l'edificabilità soppressa dal Piano delle certezze, di cui alle deliberazioni di Consiglio comunale nn. 92/1997 e 176/2000, secondo le attribuzioni e le quantità stabilite nell'"Allegato A" alle presenti norme, nonché di attuare le ulteriori compensazioni già decise in atti del Consiglio comunale precedenti all'adozione del presente PRG, o nella deliberazione di Giunta comunale n. 125/2001. Per il comprensorio "Tor Marancia", l'edificabilità da compensare è pari a 608.250 mq di SUL.

2. A tal fine, il PRG individua strumenti e localizzazioni idonee a trasferire in ambiti specifici l'edificabilità da compensare ai sensi del comma 1. Tali trasferimenti possono essere effettuati nei seguenti ambiti: Programmi integrati nella Città da ristrutturare, di cui all'art.49; Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare, di cui all'art.51; Ambiti di trasformazione ordinaria, di cui all'art.53; Centralità metropolitane e urbane, di cui all'art.60; Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata, di cui all'art.62; altri ambiti edificabili o patrimonio edilizio esistente finalizzato al recupero, previo accordo tra proprietari e titolari di compensazioni, nel rispetto delle norme di componente. Negli ambiti suddetti, il Comune può eventualmente utilizzare la SUL a sua disposizione, oltre che per le compensazioni di cui al comma 1, anche per le seguenti transazioni: "Pineto", di cui al contenzioso Comune di Roma-SEP; "ISVEUR", di cui alla deliberazione di Consiglio comunale n. 106/2002; "EGENCO", di cui al contenzioso Comune di Roma-EGENCO/PARSITALIA; "CELBA".

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.

4. Con provvedimento separato, il Comune determina le modalità delle operazioni di compensazione, nonché i criteri specifici per l'applicazione del principio dell'equivalenza economica, di cui al comma 3.

#### **Art.15. Formazione e attuazione degli interventi indiretti**

1. Gli interventi indiretti si attuano mediante strumento urbanistico esecutivo, ovvero sono soggetti alla procedura del *Progetto urbano*, come definita dall'art.16, o del *Programma integrato*, come definita dall'art.17.

2. La formazione degli strumenti urbanistici esecutivi può essere di iniziativa pubblica o privata: il Comune può subordinare o promuovere tali iniziative mediante atti di programmazione, 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; 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, possono comunque essere presentati anche se non inclusi negli atti di programmazione comunale. Tali atti costituiscono indirizzo vincolante per la programmazione dei lavori pubblici, di cui all'art.14, legge 109/1994.

3. Al fine di orientare le proprie decisioni nell'esercizio delle competenze in materia urbanistica, le scelte dell'amministrazione centrale in materia di programmazione e di formazione dei Progetti urbani e dei Programmi integrati, le iniziative dei privati nella di formazione degli interventi indiretti, i Municipi hanno facoltà di predisporre la "Carta municipale degli obiettivi", atto di indirizzo politico-programmatico in assenza del quale gli interventi consentiti dal PRG possono comunque essere promossi e realizzati. Di tale documento fa parte la "Carta municipale della città dei bambini", di cui si allega, a titolo indicativo, l'elaborato I9, predisposto per il Municipio VI.

4. 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*; gli strumenti urbanistici esecutivi eventualmente previsti all'interno di *Progetti urbani* o di *Programmi integrati*. Sono in generale di iniziativa pubblica: i *Programmi integrati* nella *Città consolidata*, nella *Città da ristrutturare*, negli *Ambiti di programmazione strategica*; sono di iniziativa pubblica o privata i *Progetti urbani* e gli strumenti urbanistici esecutivi negli *Ambiti di valorizzazione della Città storica*.

5. In caso di inerzia del Comune rispetto ai termini stabiliti dagli atti di programmazione di cui al comma 2, 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.

6. In caso di inerzia dei proprietari rispetto ai termini stabiliti dagli atti di programmazione di cui al comma 2, 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.

7. Nella *Città da ristrutturare* e negli *Ambiti di trasformazione ordinaria*, gli strumenti urbanistici esecutivi e i Programmi integrati sono formati, se di iniziativa pubblica, o istruiti, se di iniziativa privata, dai Municipi interessati e quindi sottoposti all'approvazione dell'Organo centrale comunale competente. Analogamente, sono di competenza dei Municipi i Progetti unitari nelle Centralità locali, di cui all'art.61, comma 5.

8. 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 e i Progetti unitari nelle Centralità locali, compresi quelli il cui iter approvativo non sia concluso, sono sottoposti, dalla loro fase preliminare fino alla definizione, ad una procedura d'informazione e consultazione della cittadinanza, da stabilirsi con apposito regolamento comunale. Nelle more di adozione del Regolamento, tutti gli interventi del presente comma sono sottoposti ad un processo di informazione, anche attraverso rete telematica. 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.21, comma 7, lett. b).

9. Le disposizioni di cui al comma 7 si applicano esclusivamente agli interventi di cui al comma 1 la cui procedura sia avviata successivamente all'adozione del PRG e, comunque, dopo i necessari atti di trasferimento delle competenze ai Municipi.

10. 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 norme o da norme sovraordinate:

- 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 sostenibilità ambientale, secondo le elaborazioni e le procedure di cui all'art.10;
- d) le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni di interesse culturale, ai sensi dell'art.18;
- e) 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;
- f) il piano finanziario, che definisca i costi delle opere di urbanizzazione, degli interventi definiti ai sensi delle lett. c) e d), e delle connessioni esterne, nonché i soggetti e le risorse di finanziamento;
- g) il piano temporale, che definisca i tempi e le fasi di realizzazione delle edificazioni private e degli interventi di cui alla lett. f);
- h) 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;
- i) il piano di gestione, che definisca soggetti e oneri per la gestione delle opere di cui alla lett. f).

11. 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 10, lett. f) e g). Nella ripartizione per fasi, di cui al comma 10, lett. g), 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.

12. 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 dalla loro realizzazione; gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'art.5 della legge 10/1977, al netto dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere stesse.

13. 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 12, prevedendo, quale corrispettivo per gli oneri di manutenzione ed esercizio, la possibilità di realizzare e gestire su tali aree una quota della SUL 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.

14. 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 catastale degli immobili 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 dei diritti edificatori 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 attuativo.

15. Nei casi in cui, ai sensi del comma 6, il Comune si sostituisca ai proprietari nella formazione dello strumento urbanistico attuativo, e non si consegua, previa diffida ai termini di legge, la condizione di cui al comma 14, il Comune stesso può procedere 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.lgs 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.

16. Negli Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata, di cui al Titolo II, Capo 7°, qualora i proprietari non accedano alle procedure di cessione compensativa ivi previste, le aree possono essere espropriate anche su iniziativa di soggetti terzi, che abbiano maturato, per determinazione del Comune, la maggioranza dei diritti edificatori da localizzare nelle suddette aree e che abbiano, ai sensi di legge, i requisiti di soggetti promotori delle procedure espropriative.

17. La perequazione urbanistica, come definita ai sensi dei commi 14 e 15, rappresenta la modalità attuativa principale del PRG negli *Ambiti di valorizzazione della Città*

*storica*, negli *Ambiti di trasformazione ordinaria*, nelle *Centralità metropolitane e urbane*, di cui rispettivamente agli articoli 39, 53, 60, e, più in generale, in tutti gli interventi di trasformazione urbanistica disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi.

18. 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%.

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 136/1999 e alla LR 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.16. 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 rilievo urbano; 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*; la stessa procedura può essere utilizzata per gli *Ambiti di valorizzazione della Città storica*, 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", 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, lo "Schema di assetto preliminare" 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 dei diritti edificatori attribuiti dal PRG ai proprietari.

5. Lo “Schema di assetto preliminare” può estendersi ad aree ed infrastrutture esterne agli ambiti di cui al comma 2, anche sottoposte a differenti strumenti o modalità di d’intervento, in ragione della opportunità di coordinamento progettuale, finanziario e attuativo.

6. Ai fini della formazione dello “Schema di assetto preliminare”, il soggetto titolare dell’iniziativa procede ad una consultazione preventiva 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.15, comma 8.

7. Lo “Schema di assetto preliminare” 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.15, comma 10, 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 e alle particolari motivazioni, anche sostenute da indagini sulla domanda privata e pubblica;
- d) alla rete di trasporto collettivo e alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;
- e) alla corrispondenza tra lo “Schema di assetto preliminare” e la disciplina urbanistica in vigore.

8. Lo “Schema di assetto preliminare” 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. Lo “Schema di assetto preliminare” 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 proponenti di cui al comma 4, a presentare formale adesione all’iniziativa.

10. Sulla base dello “Schema di assetto preliminare”, 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.15, comma 10. Il Progetto urbano è quindi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale. 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. Il Progetto urbano può prevedere trasferimenti al suo interno dell’edificabilità prevista dal PRG.

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, le eventuali aree per interventi indiretti da assoggettare a successivo strumento urbanistico esecutivo.

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.lgs 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 lo "Schema di assetto preliminare" 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. Al fine di assicurare il concorso tra più soluzioni progettuali e imprenditoriali e laddove ne ravvisi l'opportunità e le condizioni operative, il Comune, nell'ambito della programmazione di cui all'art.15, comma 2, può stabilire il ricorso ad una procedura analoga agli artt. 37 bis e seguenti, legge 109/1994: in tal caso, il Comune, prima della formazione dello "Schema di assetto preliminare", o dopo la sua approvazione in Giunta comunale, e comunque dopo aver espletato la consultazione di cui al comma 6, indice un confronto concorrenziale - aperto ai proprietari di cui al comma 4 e ad altri soggetti imprenditoriali qualificati - tra diverse proposte progettuali, economiche e imprenditoriali. In caso di aggiudicazione a favore di soggetti non proprietari, questi acquisiscono l'area al prezzo di mercato indicato dai proprietari nella proposta economica. Con apposito provvedimento o nell'ambito degli atti di programmazione di cui all'art.15, comma 2, o nel bando di confronto concorrenziale, il Comune disciplina il procedimento e i requisiti dei partecipanti, nonché i criteri di determinazione del valore di mercato delle aree, da valutarsi sulla base dei diritti e degli oneri urbanistici di spettanza dei proprietari.

15. Ai fini dell'attuazione del Progetto urbano, nelle parti ad intervento indiretto, il Comune procede ai sensi dell'art.15, comma 14, se di iniziativa privata, e ai sensi dell'art.15, comma 15, se di iniziativa pubblica.

### **Art.17. 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, il finanziamento e la gestione privata di opere pubbliche.

2. Il Programma integrato è di iniziativa pubblica, fatto salvo l'intervento sostitutivo dei proprietari, ai sensi dell'art.15, comma 5.

3. Il Programma integrato si applica:

- a) 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;
- b) negli *Ambiti di valorizzazione della Città storica*, in alternativa al Piano di recupero e al Progetto urbano, per le finalità indicate dalla specifica disciplina;

- c) 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;
- 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) nell'*Agro romano*, al fine di promuovere interventi integrati di riqualificazione ambientale, valorizzazione dei beni culturali, promozione di turismo rurale;
- g) 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;
- h) 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;
- 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. Qualora, ai fini dell'approvazione, del finanziamento e dell'attuazione del *Programma integrato*, sia richiesta la competenza 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 241/1990 e l'accordo di programma di cui all'art.34 del D.lgs 267/2000.

7. 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 46 e 49.

### **Art.18. Beni individuati dalla Carta per la qualità**

1. Nell'elaborato G1."Carta per la qualità", rapp. 1:10.000, sono individuati gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, da conservare e valorizzare. Tali beni sono così articolati:

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

2. La disciplina degli elementi di cui al comma 1 è quella delle componenti del *Sistema insediativo, Sistema ambientale, Sistema dei servizi e delle infrastrutture* nelle quali tali elementi ricadono, rispettando le indicazioni vincolanti per essi contenute nella Parte Seconda dell'elaborato G2. «Guida per la qualità degli interventi». Il Comune mette a disposizione il sistema informativo territoriale relativo a tali elementi. Sono inseriti di diritto nella Carta per la qualità i beni certi censiti dalla Carta dell'Agro e riportati nel Piano delle certezze di cui alle deliberazioni di Consiglio comunale nn. 92/97 e 176/2000, fatte salve le modifiche di posizionamento e le esclusioni di beni non sussistenti accertate nella Carta per la qualità.

3. In particolare, con riferimento agli elementi di cui al comma 1, dovranno essere osservate le seguenti categorie d'intervento:

- elementi di cui al punto 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 al punto b): categorie d'intervento di cui al precedente art.10;
- elementi di cui al punto c): categorie d'intervento ammesse dalle norme di tessuto;
- elementi di cui al punto d): categorie d'intervento MO, MS, RC, RE, 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", ove non in contrasto con le norme di tessuto;
- elementi di cui alla lett. e): categorie d'intervento MO, MS, RC, senza cambiamento della destinazione d'uso, e nel rispetto delle prescrizioni stabilite in appositi provvedimenti comunali.

4. Gli elementi di cui al comma 1, lett. c), d), e) ed f) possono essere oggetto di un *Progetto di sistemazione*, di iniziativa pubblica o privata, finalizzato alla valorizzazione e fruizione di tali beni. Il progetto di sistemazione è redatto sulla base di indagini preliminari indirizzate e sorvegliate dalle Soprintendenze statali competenti e di apposita Relazione scientifica che individua l'estensione più idonea dell'ambito di intervento.

5. Qualora i beni di cui al comma 1, lett. c), d), e), f), ricadano in ambiti ad intervento indiretto, lo strumento urbanistico esecutivo, o il Progetto urbano o il Programma integrato, devono essere corredati dal *Progetto di sistemazione* di cui al comma 4. Qualora gli stessi beni ricadano nella superficie fondiaria di interventi diretti di categoria RE e NC, o in aree connesse della stessa proprietà, i progetti edilizi redatti per l'acquisizione del titolo abilitativo devono essere corredati dal progetto di sistemazione di cui al comma 4. Qualora gli stessi beni ricadano ad una distanza non superiore a m. 50 dalle aree oggetto di intervento indiretto o diretto, o se comunque gli interventi proposti interferiscono visivamente con tali beni anche posti ad una maggiore distanza, i Piani urbanistici o i progetti edilizi devono essere inquadrati e valutati in un ambito più vasto comprendente tali beni: nel caso di interventi diretti nella Città storica, consolidata e da ristrutturare, l'ambito di inquadramento è comunque limitato a m. 50.

6. La definizione progettuale degli interventi indiretti e degli interventi diretti di categoria DR, AMP connessa a demolizione e ricostruzione, NE, è comunque subordinata all'effettuazione di indagini preventive archeologiche indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza competente. Ad esito delle indagini, si procede all'aggiornamento della Carta per la qualità, nonché alle misure e agli interventi di tutela e/o valorizzazione di eventuali ritrovamenti, secondo le direttive della Soprintendenza stessa.

7. La Carta per la qualità è soggetta ad aggiornamenti periodici; tra gli aggiornamenti deve intercorrere un periodo non superiore a 2 anni.

**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.19. 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.20. Definizione, obiettivi e componenti**

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 assunto 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 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;
- e) 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.);
- f) 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;
- g) 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.

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

- a) tramite intervento diretto nei *Tessuti*, negli *Edifici e complessi speciali*, negli *Spazi aperti*, nel rispetto della specifica disciplina stabilita dai successivi articoli del

- presente Capo 2° e delle indicazioni contenute nell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi";
- b) tramite interventi indiretti negli *Ambiti di valorizzazione*, secondo la specifica disciplina definita nel successivo art.39;
- c) tramite una pluralità di interventi diretti e indiretti, tra loro coordinati, negli *Ambiti di programmazione strategica*, individuati nell'elaborato D7."Ambiti di programmazione strategica: quadro di unione", rapp. 1:20.000, da attuarsi ai sensi dell'art.59.

5. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti edilizi volti all'acquisizione del titolo abilitativo devono essere redatti secondo i contenuti e le modalità indicate nell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi", e sono sottoposti alla valutazione del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", appositamente costituito.

6. Per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi o dei progetti relativi agli interventi privati di categoria RE e NC, come definiti dall'art.9, il Comune ha facoltà di stabilire il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle procedure e delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici; alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.

7. In sede di aggiornamento periodico della Carta per la qualità, da effettuare ai sensi dell'art.2, comma 4, lett. a), il Comune deve individuare gli edifici su cui è possibile o non è possibile effettuare interventi di categoria RE2, DR, AMP, NE, sulla base dei criteri stabiliti dalle specifiche norme relative alle componenti di cui al comma 3, ai fini dell'ammissione di tali interventi.

### **Art.21. Tessuti della Città storica. Norme generali**

1. Si intendono per tessuti della *Città Storica* gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimendo 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 preunitaria;

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.20, 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".

4. Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art.9. Ai sensi dell'art.6, comma 1, del DPR 380/2001, gli interventi di categoria MO, se interessano le parti comuni delle Unità edilizie, sono soggette a DIA.

5. Per le finalità di cui al comma 3, le categorie principali d'intervento, di cui all'art.9, da applicare nella Città storica sono così ulteriormente specificate:

- a) RE1: Ristrutturazione edilizia, senza aumento di SUL, finalizzata a ripristinare, anche mediante variazione di sagoma e tipologia, i caratteri tipologici, formali e costruttivi originari, impropriamente alterati; tale categoria è ammessa nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9; è ammessa altresì nel Tessuto T3, ma con le specifiche finalità e prescrizioni stabilite nelle norme di tessuto;
- b) RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, di edifici che presentino le seguenti condizioni: degrado fisico-igienico, perdita irreversibile dei caratteri tipologici, formali e costruttivi, assenza di valore architettonico; categoria ammessa nei Tessuti T4, T6, T7, T8, T9; è ammessa altresì nel Tessuto T3, ma con le specifiche finalità e prescrizioni stabilite nelle norme di tessuto;
- c) DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, senza valore architettonico, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; categoria ammessa 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, di edifici che presentino le seguenti condizioni: degrado fisico-igienico, perdita irreversibile dei caratteri tipologici, formali e costruttivi, assenza di valore architettonico; categoria ammessa nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T9;
- e) AMP1: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione di edifici su cui sono consentite le categorie RE2 o DR2, senza aumento di SUL, ma con aumento di Vft, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto; l'aumento di Vft, consentito una sola volta e trascritto nei pubblici Registri immobiliari, non può superare il 10%; è ammesso a tal fine un aumento dell'altezza preesistente, senza superare l'altezza degli edifici circostanti di interesse storico-artistico e dell'edificio contermine più alto, se necessario ad assicurare una più idonea configurazione spaziale dei piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti e *roof-garden*); categoria ammessa nei tessuti T4, T6, T7, T9, T10;
- f) AMP2: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione di edifici su cui sono consentite le categorie RE2 o DR2, con aumento di SUL e di Vft, secondo le prescrizioni particolari di tessuto; categoria ammessa nei tessuti T7 e T8;
- g) NE1: Nuova edificazione su singoli lotti liberi, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, e risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, senza aumento della SUL e di Vft preesistenti, e con un'altezza non superiore a quella degli edifici circostanti di carattere storico-artistico e comunque dell'edificio contermine più alto; categoria ammessa nei tessuti T1, T2, T4;
- h) NE2: Nuova edificazione, con aumento di SUL e di Vc, finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica dell'impianto urbano di riferimento, secondo le prescrizioni particolari di tessuto; categoria ammessa nel tessuto T8.

6. Gli interventi di categoria NE, come definiti ai sensi del comma 5, sono subordinati alla demolizione in altro sito o in altro tessuto, di una SUL pari a un terzo della SUL di NE, ovvero, oltre agli oneri ordinari per il rilascio del titolo abilitativo, al finanziamento o diretta realizzazione di opere pubbliche, per un importo corrispondente al 25% del valore immobiliare dell'operazione. Analogo dispositivo si applica alla SUL aggiuntiva prevista negli Ambiti di valorizzazione di cui all'art.39. I suddetti interventi di demolizione devono rispondere ai requisiti stabiliti nel comma 8, lett. c).

7. Gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, come specificati nel comma 5, sono ammessi alle particolari condizioni stabilite nelle norme dei singoli tessuti e si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria RE sono consentiti con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP e NE, sono consentiti con modalità diretta di evidenza pubblica: in tal caso, la richiesta del titolo abilitativo e il relativo progetto saranno resi noti ed esposti al pubblico, nelle sedi e con le forme stabilite dall'amministrazione comunale, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7, 8, 9, 10 e 11, della legge 241/1990;
- c) gli interventi di categoria DR, AMP e NE nei tessuti T1, T2, T3, T4, T5 e nei tessuti T6 del Municipio XVII, nonché gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, estesi a più edifici o lotti contigui e localizzati in qualsiasi tessuto, sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art.28 legge 457/1978, o di altro strumento urbanistico esecutivo.

8. Oltre agli interventi di cui al comma 4, sono in generale consentiti interventi di categoria AMP, con aumento di SUL, e di categoria NE, che non superino l'indice di copertura (IC) medio dell'isolato di appartenenza, nonché l'altezza media fronte-strada degli edifici contermini e l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico. Tali interventi sono subordinati alle seguenti condizioni:

- a) possono essere realizzati nei Tessuti in cui tali categorie, ai sensi del comma 5, sono consentite;
- b) l'incremento di SUL dovrà essere compensato, in misura pari ad almeno due terzi, dalla demolizione di SUL in altro sito; da tale condizione è esentata la SUL degli interventi di NE già realizzabile secondo le specifiche norme di tessuto;
- c) gli interventi di demolizione devono essere localizzati prioritariamente nello stesso Municipio in cui si realizzano gli interventi di categoria AMP o NE e devono riguardare superfetazioni di edifici esistenti, così come definite al punto 6, lett. h) dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi", ovvero interi corpi di fabbrica localizzati all'interno dello stesso isolato o di altri isolati appartenenti ai tessuti T1, T2, T3 e T4, per i quali le norme di tessuto consentano l'intervento di categoria DR; è escluso il trasferimento di SUL dal Tessuto T4 ai Tessuti T1, T2, T3;
- d) l'area di risulta dei corpi di fabbrica demoliti dovrà essere attrezzata e utilizzata per spazio pubblico pedonale, a cura e spese dei soggetti titolari dell'intervento, secondo le indicazioni contenute nel capitolo "Spazi aperti" dell'elaborato G2: nei piani-terra degli edifici prospicienti tali spazi sono consentite le destinazioni d'uso *Pubblici esercizi, Commerciale e Artigianato di servizio*, nei limiti previsti dalle norme di tessuto;
- e) l'insieme degli interventi di cui al presente comma è subordinato all'approvazione di un Piano di recupero, o altro strumento urbanistico esecutivo, che preveda la contestuale realizzazione degli stessi e sia corredato da atto d'obbligo dei proprietari tra loro e nei confronti dell'amministrazione comunale.

9. In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i tessuti T1 e T2, 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. Per gli interventi di frazionamento è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità immobiliare.

10. Per le aree libere di pertinenza degli edifici, gli interventi sono specificati nella normativa dei singoli tessuti di appartenenza; 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.

11. 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) *Servizi pubblici*;
- e) *Turistico-ricettive*, limitatamente alle "strutture alberghiere";
- f) *Produttive*, limitatamente all'"artigianato produttivo";
- g) *Agricole*, con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari";
- h) *Parcheggi non pertinenti*.

12. L'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a, se ammesse dalle norme specifiche di tessuto, sono subordinate a Piano di recupero, di cui all'art.28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo, che verifichi la sostenibilità urbanistica e ambientale dell'intervento.

13. L'apertura di nuovi depositi con accesso autonomo di pertinenza e al servizio di esercizi commerciali, ma ad essi non contigui, è ammesso solo negli spazi interni agli isolati.

14. Con successivo provvedimento, da emanare anche ai sensi dell'art.20 della LR 33/1999, ovvero in sede di Regolamento edilizio, 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 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, anche avvalendosi del Programma integrato di cui all'art.17, comma 3), lett. a).

15. Gli edifici con qualsiasi destinazione di PRG, ricadenti all'interno della "zona di rispetto" di m. 20 definita sul lato interno delle Mura all'art.1, comma 1, del DM Pubblica Istruzione del 21.5.1976, se realizzati dopo il Piano Regolatore del 1883 e se privi di valore architettonico, possono essere interamente demoliti e trasferiti, anche attraverso l'applicazione dell'art.46: in tal caso, l'area di risulta è acquisita gratuitamente al demanio comunale.

**Art.22. 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 DR1 e NE1, come definiti dall'art.21, comma 5.

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, solo se tende a ricomporre i caratteri distributivi verticali originari;
- b) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie interessate da precedenti processi di accorpamento.

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, le Attrezzature collettive con SUL oltre i 500 mq, le destinazioni *Agricole* e *Parcheggi non pertinenti*;
- b) le destinazioni Abitazioni collettive, Alberghi oltre 60 posti letto, Attrezzature collettive fino a 500 mq, Direzionale pubblico, Sedi istituzionali e rappresentative, Sedi e attrezzature universitarie, sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale individuati nell'elaborato G1."Carta per la qualità", rapp. 1:10.000, 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.

5. Il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre destinazioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini.

**Art.23. Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria (T2)**

1. Sono *Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria* 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 DR1 e NE1, come definiti dall'art.21, comma 5.

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, solo se tende a ricomporre i caratteri distributivi verticali originari;

- b) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie interessate da precedenti processi di accorpamento.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art.21, comma 11, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:
- 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*;
  - le destinazioni Abitazioni collettive, Alberghi oltre 60 posti letto, Attrezzature collettive fino a 500 mq, Direzionale pubblico, Sedi istituzionali e rappresentative, Sedi e attrezzature universitarie sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale individuati nell'elaborato G1."Carta per la qualità", rapp. 1:10.000, compatibilmente con i requisiti strutturanti specificati nel capitolo "Edifici con tipologia edilizia speciale" dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi";
  - 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.
5. Il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre destinazioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini.

#### **Art.24. 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 definite dall'art.9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1 e AMP1, come definiti nell'art.21, comma 5.
3. Valgono altresì le seguenti prescrizioni particolari:
- 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 ammessi: 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  $\leq 40$  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;
  - 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.21, comma 11, 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.
5. Il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre destinazioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini.

#### **Art.25. 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 definite nell'art.9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, AMP1, NE1, come definiti nell'art.21, comma 5.

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

- interventi di sopraelevazione e aggiunta laterale; 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 inviluppo 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 spazio per il passeggio, la sosta e il gioco.

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 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;
- 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.

5. Il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre destinazioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini.

#### **Art.26. 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 formatisi, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non

urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della “città giardino”.

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall’art.9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1 e DR2, come definiti dall’art.21, comma 5.

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.21, comma 11, 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.

5. Il cambio di destinazione d’uso da funzioni abitative ad altre destinazioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini.

#### **Art.27. 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, AMP1, come definiti dall’art.21, comma 5.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) per gli interventi di categoria RE2, la rifusione per funzioni terziarie e funzioni alberghiere e congressuali é realizzabile con accorpamenti orizzontali e/o verticali anche attraverso collegamenti interni autonomi; i vani accessori delle unità edilizie vanno 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.21, comma 11, 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.

5. Nei Tessuti ricadenti nei Municipi I e XVII, il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre destinazioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini.

#### **Art.28. 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 formatasi 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, AMP1, AMP2, come definiti dall'art.21, comma 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 alla 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.21, comma 11, 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.29. 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, AMP1, AMP2, NE2, come definiti dall'art.21, comma 5.

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 difformi dall'originario progetto di sistemazione urbana;
- b) gli interventi di categoria RE2 sono consentiti nel caso di edifici senza valore architettonico;
- c) gli interventi di categoria DR2 sono ammessi solo ai fini della sostituzione di edifici realizzati secondo soluzioni architettoniche e volumetriche difformi 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;
- d) 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: è consentita l'edificazione dei *piani-pilotis* fino al 50% della superficie coperta, eccetto che nel Villaggio Olimpico e a Decima;
- e) 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.21, comma 11, con esclusione delle destinazioni *Agricole*.

### **Art.30. 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, AMP1, come definiti dall'art.21, comma 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.21, comma 11, con l'ulteriore esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e 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.31. 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.23, commi 2, 3, 4, 5. Sono consentite altresì le funzioni *Agricole*.

### **Art.32. Edifici e complessi speciali. Norme generali**

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

3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art.20, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nell'Elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi".

4. Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art.9, nel rispetto delle norme del D.lgs 490/99, nonché delle indicazioni contenute nell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi". Ai sensi dell'art.7, comma 1, del DPR 380/2001, gli interventi di categoria MO, se interessano le parti comuni delle Unità edilizie, sono soggette a DIA.

5. Per le finalità di cui al comma 3, le categorie principali d'intervento, di cui all'art.9, da applicare nella Città storica sono così ulteriormente specificate:

- RE1: Ristrutturazione edilizia, senza aumento di SUL, finalizzata a ripristinare, anche mediante variazione di sagoma e tipologia, i caratteri tipologici, formali e costruttivi originari, impropriamente alterati; tale categoria è ammessa per gli *Edifici e complessi speciali* CAM, C1, C2, C3, C4;
- RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli edifici o complessi, come individuati nelle specifiche norme; categoria ammessa per gli *Edifici e complessi speciali* C1, C3;
- DR1: Demolizione, anche senza ricostruzione, e comunque senza aumento di SUL, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, finalizzata alla valorizzazione architettonica e funzionale dei luoghi e dell'intero complesso, e al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti, in presenza delle seguenti condizioni: assenza di valore degli edifici da demolire; incongruenza tipologica e formale di tali edifici con i caratteri storici e ambientali del contesto; categoria ammessa sugli *Edifici e complessi speciali* CAM, C1, C2;
- DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, di edifici o complessi che presentino le seguenti condizioni: perdita irreversibile dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari, degrado fisico-igienico; incongruenza delle nuove costruzioni rispetto al complesso architettonico originario; assenza di valore architettonico degli edifici, necessità di ripristinare la qualità morfologica degli spazi aperti di pertinenza; categoria ammessa per gli *Edifici e complessi speciali* C3.

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

- a) gli interventi di categoria RE sono consentiti con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR e AMP, nonché gli interventi di categoria RE estesi a più edifici, lotti, spazi aperti contigui, sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero, ai sensi dell'art.28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo, adeguato alle regole del tessuto e del contesto urbano di riferimento.

7. Negli *Edifici e complessi speciali* le destinazioni d'uso compatibili sono prioritariamente quelle originarie; sono comunque consentite, salvo diverse indicazioni contenute nella specifica disciplina degli *Edifici e complessi speciali*, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art.7:

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali*;
- c) *Servizi*;
- d) *Servizi pubblici*;
- e) *Turistico-ricettive*, limitatamente alle "Strutture alberghiere";
- f) *Produttive*, limitatamente all'"Artigianato produttivo";
- g) *Agricole*, limitatamente alle "Abitazioni agricole" e all'"Agriturismo".
- h) *Parcheggi non pertinenti*.

L'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a, se ammesse dalle norme specifiche di tessuto, sono subordinate a Piano di recupero, di cui all'art.28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo, che verifichi la sostenibilità urbanistica e ambientale dell'intervento.

8. Salvo gli interventi di categoria DR, l'insediamento di nuove destinazioni d'uso non deve comportare adeguamenti tecnici e tecnologici, anche prescritti da norme di settore vigenti, che arrechino pregiudizio alla qualità architettonica e all'integrità dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'edificio o complesso.

9. Per le aree libere di pertinenza degli edifici, gli interventi sono specificati nella normativa dei singoli tessuti di appartenenza; 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.

### **Art.33. 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.32, comma 5. Tali interventi, unitamente agli interventi di cui al comma 3 e agli interventi sui beni archeologici, 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.59.

3. 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.32, comma 7, 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.34. 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 e DR1, come definiti dall'art.32, comma 5.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) gli interventi di categoria RE2 sono ammessi nei soli casi di edifici 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;
- 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.32, comma 7, 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 pertinenti*;
- 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.

5. Nei *Capisaldi architettonici e urbani* dell'EUR (elaborato 2."Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, Tav. 17.II), è altresì ammesso, anche mediante il programma d'intervento di cui all'art.20, LR 33/1999, l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso: Attrezzature collettive a CU/a; Medie strutture di vendita.

6. Le medie strutture di vendita, salvo che non si tratti di gallerie d'arte, librerie o vendita di prodotti editoriali, sono ammesse alle seguenti condizioni:

- a) siano previste all'interno di spazi polifunzionali, gestiti unitariamente, comprendenti anche pubblici esercizi, servizi privati e attrezzature collettive;

- b) le categorie merceologiche e i particolari beni commercializzati siano confacenti con il pregio architettonico degli edifici e con l'esigenza di preservarne i caratteri tipologici, formali e costruttivi;
- c) la superficie di vendita sia inferiore a 1.000 mq e al 50% di tali spazi polifunzionali.

### **Art.35. 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.32, comma 5; a Villa Chigi e Villa Ada sono consentiti interventi 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.32, comma 7, 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) la modifica delle destinazioni d'uso di singoli edifici che compongono il "complesso villa" è consentita solo se compatibile con le capacità strutturali e le caratteristiche spaziali e tipo-morfologiche espresse dai corpi di fabbrica;
- 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.36. 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 e DR2, come definiti dall'art.32, comma 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) RE2, DR2: gli interventi 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.32, comma 7, con le ulteriori esclusioni delle seguenti destinazioni d'uso: *Abitative*; grandi strutture di vendita; *Agricole*.

#### **Art.37. 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 prenovocenteschi, inglobati nei tessuti esistenti o in una condizione interstiziale rispetto ad essi o comunque dislocati in posizione singolare nel territorio dell'agro, 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.32, comma 5.
3. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art.32, comma 7, con le ulteriori esclusioni delle seguenti destinazioni d'uso: artigianato di servizio, medie e grandi strutture di vendita; *Produttive, Agricole, Parcheggi non pertinentiali*.

#### **Art.38. 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: ai fini dell'acquisizione pubblica di tali aree, il Comune ha facoltà di ricorrere alla cessione compensativa di cui all'art.77, comma 2, vincolando i diritti edificatori della proprietà al trasferimento negli ambiti di cui all'art.14, comma 2, o nei tessuti o ambiti in cui, ai sensi dell'art.21, commi 6 e 8, sono previsti interventi di categoria AMP o NE;
- 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", rapp. 1:10.000. Per essi si deve tener conto delle indicazioni contenute nell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi".

5. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre che agli obiettivi generali di cui all'art.20, comma 2, agli obiettivi specifici definiti nell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi", per ogni tipologia di *Spazi aperti della Città storica*, nonché rispettare le indicazioni di cui ai commi successivi del presente articolo.

6. Negli *Spazi aperti* di cui al precedente comma 2, oltre agli interventi di categoria MO, MS e RC, sono ammessi interventi di categoria RE1, come definiti dall'art.32, comma 5, sugli edifici o impianti esistenti, nonché le categorie d'intervento ambientale cui all'art.10.

7. Gli interventi che necessitano di titolo abilitativo sono individuati e regolati da specifici progetti unitari estesi all'intera area, predisposti dal Comune o, prima dell'acquisizione pubblica delle aree, 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 tutte le categorie di intervento ambientale, ai sensi dell'art.10.

8. 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 33, 35, 37.

9. Per gli *Spazi aperti* compresi nei *Capisaldi architettonici ed urbani* di cui all'art.34, 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".

10. 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. 20 in corrispondenza delle Mura, di cui all'art.21 comma 15, valgono le limitazioni circa l'installazione di strutture e attrezzature, anche temporanee e precarie, contenute nel DM Beni Culturali e Ambientali del 3.6.1986.

11. 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.

12. 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.39. 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.20, comma 1, o sono caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti non più utilizzati e riconvertibili a nuovi usi o che presentano fenomeni evidenti di degrado fisico e funzionale. Essi costituiscono quindi rilevanti occasioni di riqualificazione a scala locale e urbana, sia attraverso un innalzamento della qualità morfologica, sia attraverso l'inserimento di funzioni strategiche. Per i contesti in cui sono collocati e per il loro valore posizionale, gli Ambiti di Valorizzazione assumono un ruolo centrale di promozione dello sviluppo delle linee del PRG nella Città storica, attraverso azioni strategiche rivolte, a seconda dei casi:

- alla valorizzazione di edifici e spazi aperti di interesse storico, architettonico e ambientale;

- alla rifunionalizzazione di ambiti urbani secondo mix funzionali complessi che consentano la conservazione dell'uso residenziale prevalente o che prevedano l'introduzione di nuove quote di residenza;
- alla rifunionalizzazione di ambiti urbani per nuove centralità;
- alla ristrutturazione e demolizione, con o senza ricostruzione, di edifici incongrui con le preesistenze;
- al recupero/realizzazione ex novo di grandi spazi attrezzati a verde per il tempo libero e lo sport con uso pubblico convenzionato;
- al recupero/realizzazione ex novo di parcheggi con uso pubblico convenzionato;
- alla riconfigurazione degli spazi aperti e alla creazione di aree permeabili e piantumate con possibilità di uso pubblico convenzionato;
- al recupero/realizzazione ex novo di spazi a servizio di percorsi ciclopedonali.

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

- 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 attuazione indiretta ai sensi dell'art.12; ad attuazione diretta sono consentiti gli interventi di MO, MS, e RC, senza cambiamento della destinazione d'uso attuale. Gli interventi diretti e indiretti consentiti, se relativi ai Tessuti ricadenti negli *Ambiti di valorizzazione* B6, B15, B18, C9, di cui al comma 4, devono essere realizzati nel rispetto della disciplina degli stessi Tessuti. Nell'*Ambito di valorizzazione di tipo D* (Ostia lido), di cui al comma 4, lett. d), sono altresì consentiti gli interventi diretti di categoria RE1, che devono comunque essere realizzati nel rispetto delle norme dei tessuti che ricadono in tale Ambito. La

descrizione dei singoli *Ambiti di valorizzazione* e gli obiettivi per la progettazione di dettaglio sono contenuti nell'Appendice 1 "Schede degli ambiti di valorizzazione". I perimetri delle aree a verde pubblico individuate in tali Schede, hanno carattere indicativo, da precisare quindi in sede di redazione dello Strumento urbanistico esecutivo, senza riduzione delle dimensioni delle aree. Le aree a "Servizi pubblici di livello urbano" individuate nell'elaborato 2."Sistemi e Regole" all'interno degli Ambiti di valorizzazione C3, C4, C6, hanno valore indicativo, da definire in sede di redazione dello Strumento urbanistico esecutivo.

4. 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

Usi esclusi: Grandi strutture di vendita; Attrezzature collettive (per il tempo libero, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose, con SUL oltre 500.mq.) Direzionale pubblico, 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 B3, B11, B12, B16, dotati di Scheda in *Appendice 1*, per i quali valgono le indicazioni in essa contenute.
- *Mix funzionale*
  - *Abitative*: minimo 50% SUL
  - *Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive*: minimo 20% SUL
  - *Produttive*: massimo 10% SUL
  - Quota flessibile: 20% SUL

Usi esclusi: Grandi strutture di vendita, Attrezzature collettive (per il tempo libero, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose, con SUL oltre 500.mq.) Direzionale pubblico, Sedi e attrezzature universitarie, Commercio all'ingrosso, Depositi e magazzini.
- *Categorie d'intervento* ammesse:  
MO, MS, RC, RE, DR, RU; NE solo negli Ambiti B3, B11, B12, B16, secondo le indicazioni contenute nelle relative Schede in *Appendice 1* e nel rispetto dell'art.21, comma 8.

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

Usi esclusi: 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 SU<sub>v</sub> 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
- Usi esclusi: Grandi strutture di vendita, Commercio all'ingrosso, Depositi e magazzini.
- *Categorie d'intervento ammesse:*  
MO, MS, RC, RE, DR, RU, NE.

Per la valutazione del mix funzionale di ciascun ambito, sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto

5. Gli strumenti esecutivi degli *Ambiti di valorizzazione della Città Storica* possono estendersi oltre il perimetro di cui al precedente comma 1, per ricomprendere porzioni di tessuto adiacenti da coinvolgere nel progetto di sistemazione dell'ambito, ferma restando la disciplina stabilita dalle relative norme di componente di cui all'art.20 comma 3.

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

### *Capo 3°*

#### *Città consolidata*

##### **Art.40. Definizione, obiettivi e componenti della Città consolidata**

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

2. All'interno della *Città consolidata* gli interventi sono finalizzati al mantenimento dell'impianto urbanistico attuale, alla conservazione degli edifici di valore architettonico, al miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale della generalità del patrimonio edilizio, e, in particolare, al perseguimento dei seguenti obiettivi:

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

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

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

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

- a) tramite interventi diretti nei *Tessuti* e nel *Verde privato*, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli *Ambiti per Programmi integrati*, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art.46.

5. Qualora le componenti della *Città consolidata* ricadano negli *Ambiti di programmazione strategica* di cui all'art.59, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun *Ambito* nei relativi *elaborati indicativi* I4, I5, I6, I7 e I8, di cui all'art.2.

##### **Art.41. Tessuti della Città consolidata. Norme generali**

1. Si intendono per *Tessuti della Città consolidata* l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

*T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa*;

*T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;*

*T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.*

3. Nei *Tessuti* di cui al comma 2, il PRG si attua per intervento diretto. Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art.9. Gli interventi di categoria RE3, DR e AMP, come definiti dall'art.9, sono consentiti alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto.

4. Nei *Tessuti della Città consolidata* sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di Tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art.6:

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali*, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) *Servizi*;
- d) *Turistico-ricettive*, limitatamente a “Strutture alberghiere”;
- e) *Produttive*, limitatamente a “Artigianato produttivo”.
- f) *Parcheggi non pertinenziali*.

5. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a è subordinato all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art.28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso da funzioni non abitative a funzioni *Abitative*, fatto salvo il ripristino di funzioni abitative in edifici a tipologia residenziale già soggetti a cambio di destinazione d'uso.

6. Negli edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipomorfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, nei casi di interventi di categoria RE, DR o AMP, è consentito il cambio di destinazione d'uso da funzioni non abitative a funzioni abitative fino al 20% della SUL esistente; è consentito altresì il mantenimento delle destinazioni d'uso legittimamente in atto, con esclusione delle funzioni *Produttive*.

7. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio. Per gli interventi di frazionamento è ammesso il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità immobiliare.

8. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale dello stesso spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq.
- la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere attrezzata a giardino pubblico utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,20, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari al 10% della superficie totale dei parcheggi, fino a un massimo di mq 100;

- l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

9. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a Piani particolareggiati, o altri strumenti urbanistici esecutivi, già approvati e in corso di realizzazione, si applica la disciplina degli stessi Piani particolareggiati.

**Art.42. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)**

1. Sono *tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa* i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

- una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate;
- nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale;
- nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra;
- una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.

2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art.40, ai seguenti obiettivi specifici:

- a) valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
- b) il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
- c) riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE3, DR e AMP, finalizzata al miglioramento architettonico degli edifici, alle seguenti condizioni:

- a) gli edifici demoliti non siano vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99, non siano realizzati prima del 1931, non siano individuati nella Carta per la qualità, fatti salvi gli interventi di demolizione consentiti nella parte seconda dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi";
- b) l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipo-morfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, e sia dotato di parcheggi ai sensi del precedente art.7.

4. Si applicano altresì le seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE3 e DR, è ammesso un incremento di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
- b) gli interventi di categoria AMP sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, alle stesse condizioni degli interventi di categoria

DR e connessi a questi: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% del Volume fuori terra (Vft), senza ulteriore incremento di SUL, anche variando l'altezza dell'edificio preesistente nel caso si renda necessario migliorare la coerenza con l'altezza degli edifici circostanti;

- c) nell'ambito degli interventi di categoria RE1, DR e AMP, è consentito, per le finalità di cui al comma 2, lett. c), demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato.

5. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art.28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 4, lett. c). In tali casi, l'incremento massimo di SUL è aumentato al 15%.

6. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali*, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) *Servizi*;
- d) *Servizi pubblici*;
- e) *Turistico-ricettive*, limitatamente a "Strutture alberghiere" a CU/b;
- f) *Produttive*, limitatamente a "Artigianato produttivo".
- g) *Parcheggi non pertinenziali*.

#### **Art.43. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)**

1. Sono *tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa* i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del piano del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

- a) una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie;
- b) una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale;
- c) densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard

2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art.40, al diradamento complessivo delle zone in cui i tessuti sono inseriti, anche allo scopo di recuperare spazi per il verde e per i servizi collettivi o di interesse pubblico.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE3 e DR, senza incremento di SUL, relativamente a singoli edifici non vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99, non realizzati prima del 1931, non individuati nella Carta per la qualità, fatti salvi gli interventi di demolizione consentiti nella parte seconda dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi"; il nuovo edificio deve essere dotato di parcheggi ai sensi del precedente art.7.

4. Sono ammessi altresì, con modalità diretta e alle stesse condizioni di cui al comma 3, interventi di demolizione, anche parziale, di edifici, con ricostruzione negli Ambiti di cui all'art.14, comma 2, con incremento di SUL pari al 30% della SUL non riedificata *in situ*; tale incremento è portato al 40% in caso di totale demolizione, senza ricostruzione *in situ*, dell'edificio e sistemazione dell'area di risulta, ai sensi dell'art.41, comma 8. L'intervento è subordinato alla disponibilità e trasformabilità effettiva, da parte del Comune o dello stesso soggetto attuatore, delle zone edificabili nell'area di riserva. In caso di ricostruzione *in situ*, l'intervento deve comunque assicurare spazi pubblici di SUL pari ad almeno un piano o al 25% della SUL ricostruita: in tal caso, il costo di edificazione dello spazio pubblico, al netto del profitto d'impresa, sarà compensato con SUL di pari valore, sempre da trasferire negli ambiti di riserva o di compensazione.

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali*, con esclusione delle destinazioni a CU/a, salvo che non siano introdotte negli edifici a tipologia speciale, con interventi di categoria RE, DR, AMP, previsti da Piano di recupero o altro strumento urbanistico esecutivo;
- c) *Servizi*;
- d) *Servizi pubblici*;
- e) *Turistico-ricettive*, limitatamente a "Strutture alberghiere";
- f) *Produttive*, limitatamente a "Artigianato produttivo" e "Depositi e magazzini";
- g) *Parcheggi non pertinenti*.

#### **Art.44. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)**

1. Sono *tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera* i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE3, DR, senza incremento di SUL, relativamente a singoli edifici non vincolati ai sensi del D.Lgs 490/1999, non realizzati prima del 1931, non individuati nella Carta per la qualità, fatti salvi gli interventi di demolizione consentiti nella parte seconda dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi".

3. Per gli interventi di categoria DR, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) sono ammesse traslazioni del sedime dell'edificio da ricostruire rispetto alla situazione di fatto, in relazione ad una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e ad un migliore assetto dello spazio pubblico;
- b) è ammesso un incremento del 5% della SUL esistente nel caso di interventi di categoria ambientale MBE, ai sensi dell'art.10, comma 9; tale incremento può essere elevato al 10% in caso di edifici esistenti con  $EF < 1 \text{mq/mq}$ ;
- c) l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente e dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) nel caso di interventi di categoria RE3 che prevedano la realizzazione di un edificio con la stessa sagoma e stessa superficie utile complessiva dell'edificio demolito, potranno essere mantenuti i distacchi esistenti;

- e) dovranno essere assicurati parcheggi pubblici e privati ai sensi dell'art.7;
- f) gli eventuali locali interrati saranno destinati a parcheggi privati, anche non pertinenziali;
- g) gli interventi di categoria DR sono ammessi con modalità diretta di attuazione anche per una pluralità di edifici purché su lotti contigui ricadenti nel medesimo isolato; in tal caso, il titolo abilitativo sarà subordinato ad atto d'obbligo notarile registrato e trascritto.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali*, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) *Servizi*;
- d) *Servizi pubblici*;
- e) *Turistico-ricettive*, limitatamente a "Strutture alberghiere";
- f) *Produttive*, limitatamente a "Artigianato produttivo";
- g) *Parcheggi non pertinenziali*.

#### **Art.45. Verde privato**

1. Il *Verde privato* riguarda forme insediative esistenti a bassa densità caratterizzate da forte presenza di verde, delle quali il PRG intende conservare la valenza ecologica e paesaggistica.

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE3 e DR, senza incremento di SUL, relativamente a singoli edifici non vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99, ovvero non realizzati prima del 1931.

3. Gli interventi RE3 e DR sono ammessi con il rispetto delle seguenti grandezze urbanistiche: SP = 90%, DA = 1 albero /100 mq, DAR = 1 arbusto/100 mq.

4. Nel *Verde privato* sono ammesse le destinazioni d'uso: *Abitative*; *Servizi*, con esclusione delle destinazioni a CU/a.

#### **Art.46. Ambiti per i Programmi integrati**

1. Gli *Ambiti per i Programmi integrati* sono le parti della Città consolidata, ricadenti all'interno dei tessuti T1 e T2, che presentano caratteri di degrado e disorganicità nell'impianto planimetrico e/o nel profilo altimetrico e di eterogeneità dei caratteri tipologici e formali degli edifici. Sono individuati nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro e da un codice alfanumerico.

2. In tali Ambiti, gli interventi si attuano o con modalità diretta, secondo la specifica disciplina dei Tessuti in cui ricadono, ovvero attraverso la promozione di Programmi integrati di intervento, di cui all'art.17, volti a facilitare interventi organici di riqualificazione estesi all'intero ambito o a parti di esso.

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

- a) rendere più ordinato e completo l'impianto insediativo dei tessuti;
- b) migliorare la qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici;

c) rendere più omogenei i caratteri planovolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento tra diversi lotti delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse, con particolare riguardo al Tessuto T2.

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

5. Quali incentivi di carattere urbanistico, il Programma integrato potrà prevedere la demolizione parziale o totale di edifici, ove già consentito dalle norme di tessuto, e la ricostruzione degli stessi, con aumento di SUL, negli Ambiti di cui all'art.14, comma 2. In caso di demolizione totale, l'area di risulta dovrà essere sistemata, a cura e spese dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art.41, comma 8. Il Programma integrato stabilisce, quale bilancio finale complessivo, l'entità del reperimento di nuove aree o spazi a destinazione pubblica, commisurata agli interventi di demolizione.

6. La maggiorazione della SUL non potrà essere superiore all'80% della SUL demolita e non riedificata *in situ*, e sarà determinata in sede di promozione e formazione del Programma integrato, sulla base dei seguenti criteri: tessuto di appartenenza; destinazioni in atto; tipo di proprietà (unitaria o frazionata); dimensione degli edifici esistenti; tipo di demolizione (parziale o totale) e dimensione dell'area di risulta; valori immobiliari nell'ambito di trasferimento; presenza ed entità di incentivazioni fiscali e finanziarie.

7. La maggiorazione massima di SUL sarà attribuita alle seguenti condizioni: appartenenza al Tessuto T2; destinazione abitativa in atto; proprietà frazionata; dimensione della SUL demolita superiore a 5.000 mq; demolizione totale dell'edificio; dimensione dell'area di risulta superiore a 3.000 mq; assenza di incentivazioni fiscali o finanziarie.

8. In sede di promozione del Programma integrato, dovranno essere stabiliti:

- a) l'incidenza dei valori immobiliari nell'ambito di trasferimento, ai fini del raggiungimento della maggiorazione dell'80% di SUL;
- b) le condizioni per l'attribuzione della maggiorazione minima, che comunque non potrà essere inferiore al 30% della SUL;
- c) l'incidenza dei diversi criteri di cui al comma 6, ai fini della determinazione dei valori intermedi di maggiorazione della SUL.

9. I programmi integrati saranno promossi mediante procedura di evidenza pubblica, che dovrà rendere noti, anche per l'insieme degli Ambiti: gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici d'intervento; il sistema degli incentivi di carattere urbanistico, fiscale e finanziario; i criteri di progettazione e le modalità di presentazione delle proposte d'intervento; le aree disponibili o da acquisire negli *Ambiti* di cui all'art.14, comma 2.

10. Il Comune ha facoltà, senza che ciò costituisca variante al PRG, di far ricorso allo strumento dei programmi integrati, secondo la disciplina di cui al presente articolo, anche per aree della Città consolidata diverse dagli Ambiti individuati ai sensi del comma 1, previo parere dei Municipi.

11. Negli *Ambiti per i programmi integrati* è possibile intervenire tramite Piano di recupero, di iniziativa privata, esteso ad almeno un intero isolato; il Piano di recupero

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

## **Capo 4°**

### ***Città da ristrutturare***

#### **Art.47. Definizione, obiettivi e componenti**

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

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

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

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

- a) *Tessuti*, compresi in *Ambiti per Programmi integrati*;
- b) *Programmi di recupero urbano* ex art.11, L.493/93;
- c) *Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare*.

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

#### **Art.48. Tessuti della Città da ristrutturare**

1. Si intende per *Tessuto della città da ristrutturare* un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I *Tessuti della Città da ristrutturare* si articolano in:

- a) *Tessuti prevalentemente residenziali*;
- b) *Tessuti prevalentemente per attività*.

3. Nei *Tessuti della Città da ristrutturare* sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art.9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art.49; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) gli interventi di categoria NE non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; i diritti edificatori generati

- dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzato dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art.49;
- b) gli interventi di categoria AMP non devono interessare aree gravate da vincolo di asservimento o di cessione a favore del Comune e sono ammessi con le seguenti specifiche modalità: ristrutturazione edilizia, con ampliamento della SUL fino all'indice EF; demolizione e ricostruzione, con ampliamento della SUL fino ad un indice fondiario che non superi del 30% sia l'indice EF previsto dal presente articolo sia la SUL preesistente, fatta salva la possibilità di riedificare la SUL preesistente e di ampliare fino all'indice EF;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP e NE, non sono ammessi: su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata.

5. Ai *Tessuti prevalentemente residenziali* è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq, ad eccezione dei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, ai quali si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

- H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
- IC max = 60% SF;
- IP = 30% SF;
- DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;
- DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;
- DS = 5 m;
- i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali* a CU/b;
- c) *Servizi* a CU/b;
- d) *Turistico-ricettive* a CU/b.
- e) *Produttive*, limitatamente a "Artigianato produttivo";
- f) *Parcheggi non pertinenziali*.

8. Ai *Tessuti prevalentemente per attività* è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nei tessuti di impianto e edificazione abusiva, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi, ovvero, per intervento indiretto, tramite i Programmi integrati di cui all'art.49. Per lotti interclusi si intendono i lotti di terreno con superficie inferiore a 1.500 mq, delimitati su tutti i lati, salvo uno, da lotti edificati con costruzioni legittime o condonate o da aree già vincolate a uso pubblico.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

- Hmax = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
- IC max = 50% SF;
- IP = 25% SF;
- DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
- DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata con indice di edificabilità ET pari a 0,3 mq/mq, ovvero al *Programma integrato di intervento* secondo quanto previsto al successivo art.49.

11. Nei *Tessuti* di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Abitative*: limitatamente ad un alloggio per ogni edificio comprendente una o più unità produttive, salvo che nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, dove tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva;
- a) *Commerciali* a CU/b;
- b) *Servizi* a CU/b e CU/m;
- c) *Servizi pubblici*;
- d) *Turistico-ricettive* a CU/b;
- e) *Produttive*;
- f) *Agricole*, limitatamente a "Attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) *Parcheggi non pertinenti*.

#### **Art.49. Ambiti per i Programmi integrati**

1. I *Programmi integrati* nella *Città da ristrutturare* sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per *Programmi integrati* sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono *Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano*, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG.

3. I *Municipi* promuovono i *Programmi integrati* mediante la formazione e pubblicazione di un *Programma preliminare*, per ogni ambito individuato dai perimetri. Il *Programma preliminare* può interessare anche più perimetri contigui o prossimi, associandoli in un unico *Programma integrato*. Qualora un Ambito ricada nel territorio di più *Municipi*, il *Programma integrato* è promosso e formato di concerto tra i *Municipi* interessati.

4. Ai sensi dell'art.15, comma 2, al fine di coordinare e incentivare l'attività di cui al comma 3, il Comune, d'intesa con i *Municipi*, può emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei *Programmi integrati*, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per *Ambiti*. In caso di inerzia dei *Municipi* rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei *Programmi integrati* provvede direttamente il Comune, con i propri *Organi e Uffici centrali*. L'atto d'indirizzo può anche prevedere che, in caso di inerzia dei *Municipi*, o direttamente previo parere vincolante dei *Municipi*, i *Programmi integrati* di alcuni ambiti possano essere proposti dai soggetti privati, rappresentanti la maggioranza del valore catastale degli immobili interessati: tali soggetti presentano ai *Municipi* una proposta di *Programma preliminare*, redatta ai sensi del comma 5, nonché le proposte d'intervento di cui al comma 6.

5. Il *Programma preliminare* definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati. Definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 6.

6. Dopo la pubblicazione del *Programma preliminare*, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il *Programma preliminare*. Contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del *Programma preliminare*.

7. Il *Municipio*, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del *Programma integrato* sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 6, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal *Programma preliminare*, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.

8. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art.15 del *Regolamento dei lavori pubblici*; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative nazionali e regionali.

9. Salvo indicazioni più restrittive del *Programma preliminare* motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, ai tessuti è attribuito un indice di edificabilità pari a 0,6 mq/mq; agli interventi di categoria DR, se rispondenti a particolari criteri di riqualificazione stabiliti dal *Programma preliminare*, è attribuita una edificabilità pari a 0,6 mq/mq o al 150% della SUL preesistente; alle aree a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, è attribuito un indice di edificabilità pari a 0,06 mq/mq, ai sensi dell'art.77, comma 3.

10. Nel caso di tessuti di impianto ed edificazione abusiva, l'intera maggiorazione di edificabilità è ceduta al Comune che la utilizzerà per finalità istituzionali e d'interesse pubblico. Nel caso di tessuti destinati dal precedente PRG, e varianti anche solo adottate, a zone H, N, M1, M3, G, l'indice ET è pari a 0,3 mq/mq: ai proprietari è riconosciuto un diritto edificatorio pari a 0,06 mq/mq, per le zone ex H ed N, e a 0,1mq/mq, per le zone ex M1, M3 e G; la differenza tra indice ET e diritti edificatori dei privati è ceduta al Comune che la utilizzerà per finalità istituzionali e d'interesse pubblico. Su previsione del *Programma preliminare*, i diritti edificatori dei proprietari possono essere raddoppiati, ma con l'applicazione del dispositivo di cui al comma 11.

11. Le maggiorazioni di edificabilità di cui al comma 9 devono essere direttamente commisurate al conseguimento, da parte delle proposte d'intervento, degli obiettivi

pubblici stabiliti dal *Programma preliminare*, secondo le modalità definite nei criteri di valutazione di cui al comma 5, ivi compreso il concorso finanziario privato alla realizzazione di opere pubbliche.

12. Fatto salvo quanto previsto all'art.15, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazione delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di diritti edificatori della proprietà che possono essere trasferiti all'interno dello stesso ambito;
- b) i diritti edificatori generati dall'applicazione degli indici di cui al comma 9 e 10, possono essere trasferiti in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal *Programma preliminare*;
- c) inclusione nel Programma integrato di aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di prevedere interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; al fine di migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici locali*, nonché, in subordine, *Aree agricole* di cui al Titolo III, Capo 2; le aree agricole esterne sono inserite nel programma esclusivamente su proposta dei proprietari, formulata ai sensi del comma 6, e acquisite con il meccanismo di cui all'art.76, comma 3;
- d) la SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, non è computata nei limiti di edificabilità di cui al comma 9 e 10;
- e) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL complessivamente ammessa può essere destinata a funzioni *Abitative*;
- f) nei Tessuti per attività, almeno il 30% della SUL aggiuntiva deve essere riservato alle funzioni *Produttive*, di cui all'art.6, comma 1, lett. e);
- g) ammissione, se previsto dal Programma preliminare, delle funzioni Commerciali, Servizi, Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a.

13. Nelle aree a *Verde pubblico e servizi pubblici locali*, i proprietari dotati di idonei requisiti, oltre che cedere le aree al Comune a fronte della compensazione edificatoria, possono proporre, mediante apposita convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal *Programma integrato*.

#### **Art.50. Ambiti per i Programmi di recupero urbano**

1. Nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, sono individuati i perimetri dei *Programmi di recupero urbano*, già adottati dal Consiglio comunale. All'interno di tali perimetri sono distinti:

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

2. Agli interventi privati di cui al comma 1, si applica la disciplina urbanistica, economica e temporale, come definita dai *Programmi di recupero urbano* adottati e come eventualmente modificata in sede di accordo di programma con la Regione, da stipularsi ai sensi dell'art.11, legge 493/1993. Agli interventi di cui alle lett. b) e c) si

applica la corrispondente disciplina urbanistica di PRG, integrata dalla disciplina economica, attuativa e temporale degli interventi privati, ove nei Programmi di recupero urbano sia previsto l'obbligo dei soggetti privati alla cessione di aree e al finanziamento o realizzazione degli interventi pubblici.

3. In caso di decadenza degli interventi privati per inadempimento o recesso dei soggetti attuatori ovvero per esclusione stabilita in sede di accordo di Programma, gli stessi interventi possono essere ripresentati, sotto forma di Programmi integrati d'intervento, con la stessa disciplina urbanistica ed economica stabilita dall'accordo di programma o, se esclusi, dalla deliberazione consiliare di adozione, con le seguenti modificazioni o specificazioni:

- a) la Superficie edilizia è convertita in SUL, a parità di misura, ma con l'obbligo di cessione al Comune del 20% della stessa, ai sensi dell'art.56, comma 1;
- b) il contributo straordinario è ricalcolato, con le stesse modalità stabilite nel bando di confronto concorrenziale, ma sulla base degli oneri di urbanizzazione vigenti al momento della nuova presentazione della proposta;
- c) l'equivalenza tra contributo straordinario e modalità di scomputo sarà aggiornata sulla base dei prezzi e dei costi vigenti al momento della nuova proposta e sulla base di quanto previsto al comma 4.

4. Qualora la decadenza di cui al comma 3 sia stabilita in sede di Accordo di programma per incompatibilità con vincoli di cui al D.lgs 490/99 o con le prescrizioni dei Piani paesistici regionali, le aree interessate assumono la destinazione di cui all'art.78, salvo quanto diversamente stabilito o ulteriormente specificato in sede di accordo di programma.

5. Nell'ipotesi della decadenza, come definita al comma 3, le obbligazioni dei soggetti privati in ordine alla attuazione degli interventi pubblici inseriti nei Programmi e quindi le modalità di scomputo del contributo straordinario saranno ridefinite, in sede di ripresentazione delle proposte, sulla base delle nuove esigenze e priorità dell'amministrazione. Dopo la decadenza delle proposte private d'intervento, il Comune ha facoltà di intervenire direttamente sulle aree di cui al comma 1, lett. b) e c), secondo la corrispondente disciplina di PRG.

#### **Art.51. Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare**

1. I *Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare* sono individuati con perimetri (coincidenti con i perimetri indicativi riportati nell'avviso pubblico di cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 263/2001) nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000.

2. Per il conseguimento degli obiettivi di cui all'art.47, comma 2, e al fine di un razionale inserimento nel contesto urbano, i nuclei di cui al comma 1 sono sottoposti a *Piano di recupero urbanistico* di iniziativa pubblica e/o privata, esteso all'intero perimetro di cui al comma 1, secondo le modalità e i contenuti di cui all'art.15, come specificati dai commi successivi.

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

- a) la procedura complessiva, anche in più fasi, di formazione e approvazione dei Piani, in coerenza con la normativa regionale in materia;

- b) i contenuti e le modalità di redazione dei Piani, che dovranno comunque individuare: le aree edificate soggette a completamento o conservazione, le aree libere edificabili, le aree a servizi pubblici o soggette a vincolo di non edificazione, la viabilità, comprensiva dei parcheggi pubblici, interna ed esterna al nucleo; gli interventi e le aree di riqualificazione ambientale;
- c) le modalità di definizione degli indici di edificabilità complessiva dei nuclei, anche tenendo conto della dimensione dei lotti e della densità del frazionamento, nonché le possibili destinazioni d'uso: in ogni caso, per le aree non edificate, l'indice di edificabilità ET non può essere superiore a 0,125 mq/mq;
- d) la possibilità di riservare al Comune, per finalità di interesse pubblico o generale, una edificabilità aggiuntiva non superiore al 60% dell'edificabilità di cui alla lett. c), nonché l'obbligo per i proprietari di mettere a disposizione del Comune le aree edificabili corrispondenti;
- e) la possibilità di reperire gli standard urbanistici in aree esterne ai nuclei destinate a *Verde e servizi pubblici locali*, di cui all'art.78, esclusivamente per la quota parte non reperibile all'interno dei perimetri;
- f) i criteri di valutazione, i termini e le modalità di presentazione delle proposte di Piano.

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

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

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali* a CU/b e CU/m;
- c) *Servizi* a CU/b e CU/m;
- d) *Turistico-ricettive* a CU/b;
- e) *Produttive*, limitatamente a "Artigianato produttivo";
- f) *Parcheggi non pertinenziali*.

Mix funzionale:

- a) *Abitative*: SUL esistente + minimo 50%SUL aggiuntiva;
  - b) *Non abitative*: SUL esistente + minimo 10% SUL aggiuntiva;
- Quota flessibile: 40% della SUL.

6. In assenza di Piano di recupero urbanistico, all'interno dei perimetri di cui al comma 1 sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art.9, con divieto di introdurre destinazioni a CU/m e CU/a. E' inoltre consentita, previo parere degli uffici competenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che si rendessero necessarie per il risanamento igienico-sanitario o per la sicurezza dell'abitato. Sono altresì consentiti gli interventi volti alla sistemazione, valorizzazione e fruizione di resti archeologici e/o monumentali, ai sensi dell'art.18, commi 3, 4 e 5, e gli interventi di categoria ambientale di cui all'art.10.

## **Capo 5°**

### ***Città della trasformazione***

#### **Art.52. Definizioni, obiettivi e componenti**

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

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

3. La città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti:

a) *Ambiti di trasformazione ordinaria*;

b) *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*.

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

#### **Art.53. Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali**

1. Gli *Ambiti di trasformazione ordinaria* riguardano aree libere già edificabili secondo il PRG '62 cui il presente Piano conferma il carattere di edificabilità, destinandole o a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o a funzioni integrate. Sono, quindi, ammessi gli interventi di categoria NIU, come definiti dall’art.9.

2. Gli *Ambiti di trasformazione ordinaria* sono soggetti a strumento esecutivo di iniziativa privata, che utilizza le modalità di formazione e attuazione di cui all’art.15, ovvero di iniziativa pubblica, nel caso di Piani di zona di cui alla legge 167/1962.

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

4. La superficie degli *Ambiti di trasformazione* verrà così ripartita:

- un’area nella quale va concentrata l’edificazione, definita come *Area di concentrazione edilizia ACE*; oltre alla Superficie fondiaria SF comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso;

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

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

6. Negli articoli successivi viene altresì specificata, per ogni ambito, la Superficie utile lorda (SUL), massima ammissibile. La SUL indicata è comprensiva dell'edificabilità relativa alle fasce di rispetto delle acque pubbliche eventualmente presenti nell'Ambito, valutata applicando il disposto di cui al comma 10 dell'art.7 della LR 24/98.

7. Gli edifici esistenti interni agli Ambiti di trasformazione possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi e sottoposti ad intervento diretto alle seguenti condizioni:

- a) lo stralcio deve riguardare l'area di effettiva pertinenza dell'edificio, come risulta dalla situazione catastale e di fatto;
- b) gli edifici stralciati non possono essere demoliti e ricostruiti, ma esclusivamente sottoposti ad interventi di recupero;
- c) le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso in atto devono essere compatibili con la normativa funzionale dell'Ambito interessato.

8. Qualora gli edifici esistenti non vengano stralciati dall'Ambito e vengano demoliti per agevolare la progettazione organica dell'Ambito stesso, la *Superficie utile virtuale* *SUV* dell'edificio può essere incrementata del 20%.

9. La viabilità di accesso agli insediamenti, che, ove sia privata, è da assoggettare eventualmente a servitù di uso pubblico, le piazze e i parcheggi privati P1, oltre che all'interno della *ACE* potranno essere localizzati all'interno della zona *VE*, occupandone al massimo il 15% della superficie.

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

#### **Art.54. Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali**

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

- *Ripartizione della superficie dell'Ambito:*
  - $ACE + VE = 70\% ST$
  - $VS = 30\% ST$
- *Grandezze urbanistico - ecologiche e altezze :*
  - SUL realizzabile = secondo quanto stabilito per ciascun Ambito dal successivo comma 4
  - $IP (ACE + VE) > 30\% ACE$
  - $IP (VS) > 90\% VS$
  - $DA = 40$  alberi/ha;  $DAR = 60$  arbusti/ha

- *Mix funzionale:*
  - *Abitative:* minimo 40% SUL
  - *Commerciale, Servizi, Produttive:* minimo 10% SUL
  - Quota flessibile = 50% SUL
  - Funzioni escluse: Commerciali a CU/a; Servizi a CU/a; Produttive, fatti salvi “Artigianato produttivo” e “Depositi e magazzini”; Agricole.

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

Tab. 1.1. ATO prevalentemente residenziali SUL<10.000 mq

Municipio	n.	Denominazione	SUL (mq)
XII	3	Cecchignola Nord	4.266
XII	4	Casale Gasperini	5.981
XII	6	La Mandriola Nord-Est	3.376
XII	7	La Mandriola Sud-Est	4.675
XII	9	Tenuta Vallerano	8.146
XII	11	Trigoria	1.700
XII	12	Tor de' Cenci Nord	7.326
XII	13	Tor de' Cenci Sud	8.304
XIII	16	Castel Fusano Infernetto Sud	8.228
XIII	18	Canale Pantanello C.C.	5.913
XIII	19	Canale della Lingua (Palocco)	4.971
XV	21	Via della Pisana	4.055
XV	22	Corviale	1.513
XVIII	24	Via Aurelia km.8	3.689
IV	29	Via della Bufalotta	5.693
XX	44	Fleming	8.597
V	61	Tor Cervara	8.412

Tab. 1.2. ATO prevalentemente residenziali SUL>10.000 mq

Municipio	n.	Denominazione	SUL (mq)
XII	8	Laurentina km 12.8	25.440
XII	10	Selcetta	17.526
XIII	14	Malafede 2	15.775
XIII	15	Infernetto	10.519
XIII	17	Ponte Fusano	17.793
XIII	20	Via di Dragoncello	13.338
XVI	23	Via di Villa Troili	10.734
XVIII	25	Residenza Aurelia	25.435
XVIII	26	Quarto Santa Lucia	12.031
XX	27	Saxa Rubra	22.674
XX	28	Grottarossa	54.919
XVIII	32	Via Aurelia Km 13	77.665
XII	62	Vitinia	46.875
XII	66	Prato Smeraldo	106.593
XII	69	Torrino Sud	18.541
XII	70	Pontina Mostacciano	21.875
XV	72	Via delle Vigne	31.254
XIX	75	Tenuta Massara A - B	31.250
V	76	Pietralata	20.938

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

Municipio	n.	Denominazione	SUL (mq)
X	30	Anagnina 1	56.201
XX	31	Colle Due Pini	75.000
XIX	34	La Storta Stazione	34.586
XIII	36	Borgo dei Pescatori	8.625
V	45	Via di Tor Cervara	25.070
XIII	46	Idroscalo	7.188
VII	47	Via Longoni A-B	34.730
X	48	Tor Vergata 2	111.378
VII	49	Casale Rosso 2	8.165
XIX	51	Via Ponderano	23.748
XV	53	Monte Stallonara	131.071
V	54	Casal Monastero 2	74.664
XIX	55	Palmarolina	24.150
XIX	56	Colle Fiorito	24.064
VIII	57	Borghesiana - Pantano	47.553
XIX	59	Pian Saccoccia	37.375
XII	65	Spinaceto 2	16.388
XV	74	Tenuta Pisciareello	20.441

### Art.55. Ambiti di trasformazione integrati

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

- *Ripartizione della superficie dell'Ambito:*
  - ACE = 40% ST
  - VE = 20% ST
  - VS = 40% ST
- *Grandezze urbanistico - ecologiche e altezze:*
  - SUL realizzabile = secondo quanto stabilito per ciascun Ambito dal successivo comma 5
  - IP (ACE) > 20 % ACE
  - IP (VE) > 90% VE
  - IP (VS) > 90% VS
  - DA = 30 alberi/ha; DAR =40 arbusti/ha
- *Mix funzionale:*
  - *Abitative:* minimo 30% SUL
  - *Commerciale, Servizi, Turistico-ricettivo, Produttivo:* minimo 30% SUL
  - Quota flessibile = 40% SUL
  - Funzioni escluse: Commerciale a CU/a; Servizi a CU/a; Turistico-ricettive a CU/m; Produttivo, fatti salvi “Artigianato produttivo” e “Depositi e magazzini”; Agricolo.

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

Tab. 2.1. ATO integrati SUL&lt;10.000 mq

Municipio	n.	Denominazione	SUL (mq)
XIII	9	Riserva Verde A	9.056
XIII	10	Riserva Verde B	8.453
XIII	11	Riserva Verde A	3.019
V	37	Tor Cervara	5.625
XVIII	38	Quartaccio	8.125
IV	73	Sambuca Pistoiese	5.014

Tab. 2.2. ATO integrati SUL&gt;10.000 mq

Municipio	n.	Denominazione	SUL (mq)
IV	1	Inviolatella Salaria	34.380
VII	2	Tor Tre Teste	36.113
VIII	3	Lunghezza	23.800
X	5	Capannelle	11.802
XII	7	Cecchignola Ovest	88.562
XII	8	Colle delle Gensole	70.869
XIII	12	Borgo Pescatori	20.313
XV	13	Villa Agnese	12.966
XVI	14	Casal Lumbroso	57.972
XVIII	15	Boccea Candida P.P. 29/F	19.890
XVIII	16	Via Aurelia km.7 (Val Cannuta)	52.356
XIX	17	Selva Nera	23.891
XX	18	Via Grottarossa	20.005
XII	39	Cecchignola	26.963
XIII	40	Infernetto Sud	21.426
XII	41	Tor Pagnotta Ovest sub.1	150.938
XII	42	Tor Pagnotta Est sub.2	339.894
XI	60	Grottaperfetta	125.000
XI	63	Via Ravà	15.200
XII	64	Paglian Casale	230.503
XV	67	Magliana Gra	203.125
XV	68	Muratella	203.125
XV	71	Via di Ponte Galeria	45.670
XVIII	77	Via Boccea 590	12.188

#### **Art.56. Riserva di edificabilità a disposizione del Comune**

1. Per gli *Ambiti di trasformazione ordinaria* non interessati dai *Piani di zona* di cui all'art.54, tab. 1.3, una quota di diritti edificatori pari al 20% dell'edificabilità complessiva attribuita ad ogni ambito, dovrà essere ceduta, unitamente alla corrispondente superficie fondiaria, all'Amministrazione Comunale che la utilizzerà per adempiere a proprie finalità istituzionali relativamente agli interventi di edilizia residenziale pubblica, di edilizia pubblica con finalità sociale, ovvero di compensazione e di perequazione urbanistica. Almeno il 15% della SUL a disposizione della proprietà dovrà essere destinata alla locazione semplice o alla locazione con proprietà differita di almeno 8 anni.

2. Per gli *Ambiti di trasformazione ordinaria* che sviluppano una superficie utile lorda (SUL) inferiore a mq. 10.000, come individuati nell'art.54, tab. 1.1, e nell'art.55, tab. 2.1, le obbligazioni di cui al comma 1 possono essere sostituite dalla monetizzazione di quanto dovuto, trasformando il valore determinato in realizzazione e/o manutenzione di opere di urbanizzazione o di riqualificazione ambientale eccedenti gli oneri stabiliti dall'art.28, legge 1150/1942, e dall'art.15 delle presenti norme.

3. Per gli *Ambiti prevalentemente residenziali*, di cui all'art.54, diversi dai Piani di zona di cui alla tab. 1.3, in alternativa a quanto previsto dal comma 1, la SUL massima ammissibile può essere raddoppiata, in sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, a condizione che l'80% della SUL aggiuntiva sia riservata, unitamente alla corrispondente superficie fondiaria, all'Amministrazione comunale per le stesse finalità di cui al comma 1, e il restante 20% si aggiunga, a titolo di incentivo, ai diritti edificatori della proprietà.

4. Per gli *Ambiti integrati* di cui all'art.55, sempre in alternativa a quanto previsto dal comma 1, la SUL massima ammissibile può essere incrementata, in sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, del 20%; tale incremento, maggiorato del 5% della SUL originariamente ammissibile, è riservato, unitamente alla corrispondente superficie fondiaria, all'Amministrazione comunale per le stesse finalità di cui al comma 1.

5. Gli *Ambiti prevalentemente residenziali* n. 8, 14, 27, 28, 32, 44, 61, 62, 66, 69, 70, 72, 75, 76, nonché gli *Ambiti integrati* n. 1, 8, 12, 15, 18, 39, 41, 42, 60, 67, 68, 71, 73, 77, sono esentati dalle obbligazioni di cui ai precedenti commi. Riguardo all'ATO integrato n. 60, della SUL indicata in tab. 2.2, 68.750 mq sono destinati alla compensazione parziale del comprensorio "Tor Marancia", di cui all'art.14, comma 1.

#### **Art.57. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita**

1. Gli *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita* riguardano aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi adottati antecedentemente all'adozione del presente PRG.

2. In tali ambiti si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi.

## **Capo 6°**

### ***Progetti strutturanti***

#### **Art.58. 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 *Progetto Urbano* o del *Programma integrato*, di cui ai precedenti articoli 16 e 17, 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.59. Ambiti di programmazione strategica**

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

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

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

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

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

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

- a) Programmi triennali delle opere pubbliche comunali;
- b) *Progetti urbani*, di cui all'art.16, e *Programmi integrati*, di cui all'art.17.

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

### **Art.60. Centralità metropolitane e urbane**

1. Le *Centralità metropolitane e urbane* sono finalizzate alla nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfo-tipologica, nonché una stretta connessione con le reti di comunicazione. 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 dei Progetti urbani.

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 cui 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.16, 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. Ai fini attuativi si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi, una volta approvati.

5. Alle *Centralità da pianificare* appartengono: Santa Maria della Pietà, Torre Spaccata, Ponte Mammolo, Collatino-Togliatti, Acilia-Madonna, Anagnina-Romanina, Saxa Rubra, Fiumicino-Magliana, Cesano, Gabi, Massimina, 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 Norme Tecniche.

6. Nelle Schede di cui al comma 5, sono indicate le quantità complessivamente edificabili in ogni Centralità, distinguendo tra diritti edificatori della proprietà, valutati in relazione alla disciplina urbanistica previgente, e diritti edificatori a disposizione del Comune da utilizzare o assegnare a terzi per il conseguimento di finalità di interesse pubblico o generale (compensazioni, perequazione urbanistica, edilizia residenziale pubblica).

7. Nelle Schede di cui al comma 6, sono altresì specificate le destinazioni d'uso ammesse e il relativo mix funzionale.

8. Ai sensi dell'art.15, commi 10 e 11, e dell'art.92, 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.

### **Art.61. Centralità locali**

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

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

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

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è attribuito un diritto edificatorio pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art.76, comma 2. Tali diritti edificatori possono essere trasferiti da una all'altra delle *Aree* comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. d), si applica la disciplina di tessuto.

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

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

5. L'assetto urbanistico delle *Centralità locali* è definito da un *Progetto pubblico unitario d'intervento*, predisposto dal Municipio interessato e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli *Spazi pubblici da riqualificare* secondo le indicazioni del precedente comma 4;

- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione dei diritti edificatori compensativi relativi all'acquisizione pubblica delle aree per *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. Qualora il Progetto di cui al comma 5 dimostri la mancanza oggettiva delle condizioni tecniche e operative necessarie per l'attribuzione, a favore dei proprietari, del diritto edificatorio di cui al comma 3, si procede direttamente all'esproprio.

7. Qualora il perimetro delle *Centralità locali* sia ricompreso all'interno di un *Programma integrato*, il progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso.

**Capo 7°*****Ambiti di riserva*****Art.62. Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata**

1. Gli *Ambiti di riserva* sono individuati nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. In tali ambiti il Comune reperisce aree edificabili da utilizzare per le seguenti finalità d'interesse pubblico o generale:

- a) interventi di edilizia residenziale pubblica o con finalità sociali;
- b) compensazione di diritti edificatori, ai sensi dell'art.14;
- c) incentivazione degli interventi di demolizione nella Città consolidata, ai sensi dell'art.43, comma 4, e dell'art.46, comma 5, e di altri interventi sulla Città e sull'edilizia esistenti, quali:
  - incentivazione della realizzazione di parcheggi pubblici o privati, ai sensi dell'art.7, comma 12;
  - trasferimento di volumetrie edificate in aree della Rete ecologica, in contrasto con le esigenze di tutela e riqualificazione;
  - incentivi urbanistici previsti all'interno dei Programmi integrati o dei Progetti urbani, promossi per le finalità di cui all'art.12, comma 7;
- d) incentivazione alla realizzazione e/o gestione di opere pubbliche, a cura e spese di soggetti privati;
- e) altre iniziative volte a facilitare la realizzazione di obiettivi di interesse pubblico o dei principi di perequazione assunti dal PRG.

2. La SUL complessivamente realizzabile negli Ambiti di riserva non può eccedere la misura di 1.500.000 mq, corrispondente ad un indice medio di edificabilità territoriale ET pari a 0,3 mq/mq. La realizzazione degli interventi trasformativi è subordinata: all'individuazione e perimetrazione dei singoli Ambiti d'intervento, all'approvazione dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, che stabiliranno l'indice di edificabilità ET all'interno di un intervallo compreso tra 0,25 e 0,45 mq/mq, all'acquisizione delle aree necessarie per soddisfare le finalità di cui al comma 1.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree da destinare alle finalità di cui al comma 1, è riconosciuto alla proprietà un diritto edificatorio pari a 0,06 mq/mq, da localizzare all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi, secondo gli indici di edificabilità fondiaria (EF) medi da questo previsti. La differenza tra l'edificabilità complessiva dei singoli ambiti, stabilita dagli strumenti urbanistici esecutivi, e i diritti edificatori riconosciuti ai proprietari, è vincolata alle finalità di cui al comma 1. Qualora i proprietari, anche dopo diffida ai sensi di legge, non accedano alle modalità di cessione compensativa, come descritte, le aree sono acquisite mediante espropriazione.

4. La formazione degli strumenti urbanistici esecutivi è subordinata a un atto di indirizzo e programmazione, predisposto ai sensi dell'art.15, comma 2, che preveda, in più fasi: la quantificazione delle necessità derivanti dalle finalità di cui al comma 1 e le relative priorità; la conseguente quantificazione degli Ambiti di riserva da attivare, l'individuazione degli Ambiti di intervento su cui predisporre gli strumenti urbanistici esecutivi o le modalità e i criteri di individuazione; i termini e le modalità per l'avvio, ai sensi di legge, delle procedure espropriative. L'atto di indirizzo può prevedere o contenere un *Piano di inquadramento urbanistico*, redatto anche sotto forma di Progetto urbano o di Programma integrato, ed esteso, ove occorra, ad ambiti di intervento e a infrastrutture esterne agli Ambiti di riserva, in modo da garantire

l'accesso a qualsiasi modalità di trasporto: il Piano può individuare i singoli Ambiti di intervento e la loro rispettiva edificabilità, nonché le infrastrutture generali e di interesse locale, gli interventi ambientali e i servizi generali necessari per attivarli.

5. Ai fini o a seguito della formazione dell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, e secondo gli indirizzi dello stesso, il Comune ha facoltà di esperire, in più tornate, procedure di evidenza pubblica volte a sollecitare o verificare la disponibilità dei proprietari verso la cessione compensativa, come definita al comma 3.

6. Gli Ambiti di intervento, da attivare prioritariamente, saranno individuati tenendo conto: della localizzazione rispetto al contesto insediativo, ambientale e infrastrutturale, delle verifiche di compatibilità ambientale e archeologica, degli esiti delle procedure di evidenza pubblica di cui al comma 5, di eventuali accordi già raggiunti tra i proprietari delle aree e i destinatari finali delle stesse, nel rispetto delle priorità e modalità stabilite ai sensi del comma 4 e ai sensi dell'art.14, comma 4.

7. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono predisposti dal Comune, ovvero dai soggetti privati che detengono la maggioranza del valore catastale degli immobili e dei diritti edificatori da localizzare.

8. Approvato lo strumento urbanistico esecutivo, ai fini della sua attuazione, il Comune procede ai sensi dell'art.15, comma 14, se di iniziativa privata, e ai sensi dell'art.15, comma 15, se di iniziativa pubblica.

9. Agli Ambiti di riserva, in sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, si applicano i parametri e gli indici stabiliti per gli Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali, ai sensi dell'art.54, comma 1.

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

11. Ai sensi dell'art.15, commi 10 e 11, e dell'articolo 92, la trasformabilità degli *Ambiti di riserva* è comunque subordinata, alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture ferroviarie (linee metropolitane, altri sistemi in sede propria) previste dal PRG e dal *Piano di inquadramento urbanistico* di cui al comma 4, ove predisposto.

**TITOLO III**

**SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO**

*Capo 1° Componenti del sistema ambientale e agricolo*

*Capo 2° Agro romano*

## **Capo 1°**

### **Componenti del sistema ambientale e agricolo**

#### **Art.63. Articolazione delle componenti**

1. Sono componenti del sistema ambientale e agricolo:
  - a) Aree naturali protette;
  - b) Reticolo idrografico;
  - c) Agro romano
2. Concorrono al Sistema ambientale e agricolo le aree verdi pubbliche e private, anche a carattere storico, come disciplinate dalle norme sul Sistema insediativo.
3. Concorrono a garantire il funzionamento ecologico del territorio tutte le componenti della *Rete ecologica* e la relativa disciplina di cui al successivo art.66.
4. Concorrono alla definizione della disciplina del Sistema ambientale e agricolo gli *Ambiti di paesaggio* di cui all'art.67.

#### **Art.64. Aree naturali protette nazionali e regionali**

1. Nella *Riserva naturale statale del litorale romano* individuata nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, fino all'approvazione del "Piano di gestione" si applica la disciplina di cui alla L 394/91 e successive modificazioni.
2. Nelle *Aree naturali protette regionali* si applica la disciplina di cui alla LR 29/97 e successive modificazioni. Fino all'approvazione dei Piani di assetto, si applica la disciplina transitoria della LR 29/1997, la disciplina dei PTPR, ove cogente, nonché, in quanto compatibile, la disciplina urbanistica composta dall'azzonamento del Piano delle certezze, di cui alle deliberazioni di Consiglio comunale nn. 92/97 e 176/2000, come eventualmente modificato in sede di approvazione definitiva, e dalle norme corrispondenti del presente PRG.
3. Qualora l'approvazione del Piano di assetto dell'*Area naturale protetta* comporti l'esclusione di parti di territorio dal perimetro originario, a tali parti, fatte salve le norme di tutela dei PTPR, ove cogenti, si applica la disciplina urbanistica composta dall'azzonamento del Piano delle certezze, di cui alle deliberazioni di Consiglio comunale nn. 92/97 e 176/2000, come eventualmente modificato in sede di approvazione definitiva, e dalle norme corrispondenti del presente PRG. Qualora tali esclusioni siano dovute a meri errori materiali, le parti escluse assumeranno le destinazioni urbanistiche attribuite alle zone adiacenti dal presente PRG, senza che ciò costituisca variante urbanistica. Qualora l'approvazione del Piano di assetto dell'*Area naturale protetta* determinasse un ampliamento del perimetro rispetto a quello riportato negli elaborati del presente piano, le aree ricomprese in tale perimetro assumono la destinazione di *Area naturale protetta*, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

**Art.65. Reticolo idrografico**

1. Negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000, sono individuate le *Acque: fiumi e laghi*. Esse sono regolamentate dalle relative leggi in materia.

2. Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche e idrogeologiche, nella fascia di rispetto di m. 150 dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui al D.Lgs n. 490/1999, e nella fascia di rispetto di m. 50 dalla sponda o dal piede dell'argine di tutti i corsi d'acqua, sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici. In particolare sono vietati, salvo che non siano espressamente prescritti dagli enti competenti per finalità di difesa del suolo, gli interventi che prevedano:

- a) tombamenti e copertura di corsi d'acqua;
- b) qualsiasi attività estrattiva;
- c) sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse);
- d) scogliere in pietrame non rinverdite;
- e) rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- f) rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde.

3. Sono consentiti gli interventi di Risanamento ambientale (RSA), Ripristino ambientale (RIA) e Restauro ambientale (REA), come definiti dall'art.10.

4. Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra, a condizione che siano associati a interventi di Mitigazione di impatto ambientale (MIA), di cui all'art.10:

- a) le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze);
- b) le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimenti in calcestruzzo;
- c) le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili.

5. Nella fascia di rispetto di m. 10 dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui al D.Lgs 490/1999, al fine di ricostituire le condizioni naturali, è vietato qualsiasi intervento, ad eccezione degli interventi di cui al comma 3 e di quanto previsto dal "Codice della buona pratica agricola normale"(Reg. 1999/1257/CE). E' altresì vietato il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale, ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti competenti in materia.

**Art.66. Rete ecologica**

1. Le aree costituenti la rete ecologica sono individuate nell'elaborato 4. "Rete ecologica", rapp. 1:20.000, secondo la seguente articolazione:

- a) *componenti primarie* (aree "A"); sono gli ecosistemi a più forte naturalità e comprendono, in generale: le aree naturali protette di cui all'art.64; le aree a parco individuate con apposite deliberazione consiliari, ancorché non inserite tra le *Aree naturali protette regionali*; parte del reticolo idrografico, di cui all'art.65; parte

- delle aree agricole di cui al capo 2°; le aree di interesse naturalistico riconosciute da istituzioni nazionali e internazionali;
- b) *componenti secondarie* (aree “B”); sono le aree di connessione tra le componenti primarie e tra le stesse componenti secondarie e comprendono: parte delle aree agricole e del reticolo idrografico; altre componenti di “Sistemi e Regole”, sia del Sistema insediativo che del Sistema dei servizi, infrastrutture e impianti;
- c) *componenti di completamento* (aree “C”); sono gli elementi che integrano, completano e ulteriormente connettono la Rete ecologica, e comprendono varie componenti di “Sistemi e Regole”.

2. In caso di successiva riduzione dei perimetri delle aree naturali protette, a seguito di apposito provvedimento regionale o di approvazione dei Piani di assetto, le aree escluse restano comunque nella componente primaria della Rete ecologica, salvo che tali esclusioni non derivino da rettificazione di confini catastali o morfologici. Qualora l'esclusione riguardi aree già edificate e compromesse, queste aree saranno automaticamente qualificate come componenti secondarie della Rete ecologica. Qualora, invece, nell'ambito delle stesse procedure, si determinasse un ampliamento dei perimetri, le aree incluse saranno automaticamente qualificate come componenti primarie della Rete ecologica.

3. Fatti salvi gli interventi trasformativi consentiti ai sensi dei commi 5 e 6, e nel rispetto dei limiti e delle condizioni dalle stesse norme stabiliti: nelle *componenti primarie* della Rete ecologica sono previste azioni prevalentemente di tutela e salvaguardia degli ecosistemi; nelle *componenti secondarie* sono previste azioni di ripristino e valorizzazione ambientale delle aree compromesse o degradate, al fine di garantire continuità della Rete ecologica; nelle *componenti di completamento* sono previste azioni finalizzate all'integrazione con le altre componenti.

4. Per le finalità di cui al comma 3, e con lo scopo di individuare e promuovere i più opportuni e necessari interventi di categoria ambientale, tutti gli interventi, pubblici o privati, indiretti o diretti, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, da realizzare nella Rete ecologica sono sottoposti a valutazione ambientale preventiva, ai sensi dell'art.10, commi 10 e 11. Inoltre, per tutti gli interventi indiretti ricadenti, in tutto o in parte nella rete ecologica, la valutazione di sostenibilità ambientale, di cui all'art.15, comma 10, lett. c), è integrata da uno “Studio di inserimento paesistico”.

5. Nelle aree ricadenti nella rete ecologica sono consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie, tramvie, reti di trasmissione di energia, di informazioni, di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o restituzione delle acque per legittime utenze, ecc.), ovvero necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene o per uso irriguo, di stagni e vasche per il lagunaggio e la fitodepurazione delle acque di scarico nonché alla realizzazione di sentieri ed aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili. Tali interventi, ad esclusione delle opere connesse alla attività produttiva agricola e alla mobilità ciclo-pedonale, devono essere associati specifici interventi di Ripristino ambientale (RIA) e di Mitigazione d'impatto ambientale (MIA), di cui all'art.10, finalizzati al miglioramento ed al rafforzamento della *Rete ecologica*

6. Con riferimento alle componenti di “Sistemi e Regole” ricadenti nella Rete ecologica, le norme relative agli interventi trasformativi sono integrate dai seguenti limiti e condizioni:

- a) nelle *Aree agricole*, se ricadenti nella componente primaria della rete ecologica:
- sono esclusi i seguenti usi e impianti (salvo quelli esistenti legittimi): serre non stagionali di superficie superiore a 2.000 mq; allevamenti zootecnici intensivi; discariche di inerti (se non finalizzate al ripristino e recupero ambientale);
  - nel PAMA, l'analisi ambientale è corredata da uno Studio di inquadramento paesistico.
- b) le aree a *Verde e servizi pubblici locali*, se ricadenti nella componente primaria o secondaria della Rete ecologica:
- sono destinate esclusivamente a verde pubblico o sportivo, di cui all'art.78, lett. d) ed e);
  - in alternativa, ove sia verificata la mancanza di idonee alternative per la localizzazione di servizi pubblici, sono destinate a pertinenza scoperta e permeabile (per almeno l'80%) dei Servizi pubblici;
- c) nelle aree dei *Programmi integrati* della Città da ristrutturare:
- sono vietati gli interventi diretti di cui all'art.48
  - il Programma preliminare: assume l'obiettivo di tutelare e rafforzare la rete ecologica, mediante l'individuazione di interventi pubblici e indirizzi per gli interventi privati; dispone, salvo verifica contraria, il divieto di edificazione nelle aree libere dei Tessuti, trasferendo il diritto edificatorio in altre aree del Programma integrato; dispone, salvo verifica contraria, il divieto di demolizione e ricostruzione *in situ*, riservando comunque il maggior diritto edificatorio solo agli interventi di trasferimento dell'edificato esistente, previa integrale demolizione;
- d) nelle aree delle *Centralità urbane e metropolitane* da pianificare, delle *Centralità locali* (con esclusione di tessuti esistenti), degli *Ambiti di trasformazione ordinaria*, delle *Aree a trasformabilità vincolata*:
- lo strumento urbanistico esecutivo o il Progetto urbano destinano le aree ricadenti nella Rete ecologica o a verde pubblico o a verde privato con valenza ecologica
  - se le aree ricadenti nella rete ecologica superano, per estensione, la quota da destinare a verde pubblico, lo strumento urbanistico esecutivo o il Progetto urbano dispongono gli interventi di edificazione o di permeabilizzazione dei suoli in prossimità, per quanto possibile con soddisfacente soluzione progettuale, del limite esterno della Rete ecologica;
  - le aree in cessione che eccedano lo standard minimo di cui all'art.8, dovranno avere un indice di permeabilità (IP) superiore all'80%
- e) nei Tessuti della *Città consolidata*:
- nelle aree libere di cui all'art.41, comma 8, è consentita solo la sistemazione superficiale a giardino pubblico, con relativa realizzazione del manufatto fuori terra, e con un indice di permeabilità pari all'80%;
  - nelle aree edificate, è consentita l'applicazione del dispositivo di cui all'art.46, commi 5, 6, 7, 8 e 9, a condizione che gli edifici siano interamente demoliti e non ricostruiti nella Rete ecologica;
  - gli interventi categoria DR ovvero di categoria AMP connessa a demolizione e ricostruzione, sono soggetti a Piano di recupero o altro strumento urbanistico esecutivo che verifichi la possibilità di ridurre la superficie coperta dei fabbricati e sistemare a verde l'area scoperta di pertinenza;
- f) negli ambiti dei *Programmi integrati* nella *Città consolidata*:
- il Programma preliminare assume l'obiettivo di tutelare e rafforzare la rete ecologica, mediante l'individuazione di interventi pubblici e indirizzi per gli interventi privati;

- l'applicazione del dispositivo di cui all'art.46, commi 5 e seguenti, è vincolato all'integrale demolizione degli edifici e alla sistemazione a verde dell'area di risulta, secondo quanto previsto nella precedente lett. e), prima alinea.
- g) per tutti gli edifici abusivamente realizzati e poi condonati, ricadenti nella Rete ecologica, se in contrasto con le norme di tutela disposte dal presente PRG o da Piani e vincoli sovraordinati:
  - è vietata la demolizione e ricostruzione *in situ* di edifici ricadenti nella componente primaria della rete ecologica;
  - è consentita l'applicazione del dispositivo di cui all'art.46, commi 5, 6, 7, 8 e 9, a condizione che gli edifici siano interamente demoliti e non ricostruiti nella Rete ecologica;
  - gli interventi categoria DR ovvero di categoria AMP connessa a demolizione e ricostruzione, ove consentiti dalle norme di componente di "Sistemi e Regole" e dalle norme di tutela sovraordinate, sono soggetti a Piano di recupero o altro strumento urbanistico esecutivo che verifichi la possibilità di ridurre la superficie coperta dei fabbricati e sistemare a verde l'area scoperta di pertinenza;

7. Al fine di coordinare e promuovere misure e interventi di tutela, ripristino e rafforzamento della Rete ecologica, anche in attuazione del Piano comunale di azione ambientale, il Comune può far ricorso al Programma integrato di cui all'art.17, comma 3, lett. g), esteso ad ambiti vasti della stessa Rete, e con particolare riguardo sia alla componente secondaria sia alle aree in cui ricadono più interventi diretti e indiretti. Tale Programma dovrà, tra l'altro, dovrà precisare e adeguare alle diverse componenti della Rete ecologica e di "Sistemi e Regole", i seguenti obiettivi e indirizzi progettuali:

- tutelare e ampliare le aree di vegetazione naturale;
- promuovere e attuare interventi di manutenzione dei corsi d'acqua e di rinaturalizzazione del relativo contesto, garantendo la funzionalità del reticolo idrografico;
- promuovere gli interventi di sistemazione del patrimonio archeologico e storico-monumentale, secondo il dispositivo di cui all'art.18, comma 4;
- tutelare i punti di vista panoramici e di belvedere, salvaguardandone le visuali, e assicurare la continuità e integrità paesaggistica;
- mantenere le attività colturali esistenti, se parte integrante dei caratteri tipici del paesaggio, o riconvertirle secondo la buona pratica agricola;
- limitare e, ove possibile ridurre, la permeabilizzazione del suolo;
- limitare la realizzazione di recinzioni e di attraversamenti tecnologici aerei;
- porre in opera le reti tecnologiche sotterranee ad una profondità tale da non compromettere la crescita degli apparati radicali, da non ostacolare le operazioni di aratura e irrigazione delle zone agricole, da non alterare – se non limitatamente alla fase di esecuzione dei lavori, ove strettamente necessario – il reticolo di deflusso superficiale delle acque;
- limitare l'inquinamento dei suoli, dell'area, dell'acqua, nonché quello acustico, visivo e luminoso, secondo le indicazioni dei relativi Piani di settore.

8. In assenza del Programma di cui al comma 7, negli strumenti di intervento indiretto e nei progetti degli interventi sottoposti alla verifica ambientale di cui all'art.10, commi 10 e 11, si dovrà tener conto degli obiettivi e dei criteri di cui al comma 7.

#### **Art.67. Ambiti di paesaggio**

1. Il PRG promuove la qualità del paesaggio della campagna romana come elemento di identità storica ed ambientale, come risorsa per lo sviluppo del turismo culturale ed ambientale. Il PRG assume tra le sue finalità: la salvaguardia dei caratteri tradizionali del paesaggio, la riqualificazione ed il restauro delle aree caratterizzate da fenomeni di degrado paesaggistico, la integrazione tra i caratteri tradizionali e nuovi usi del territorio, la integrazione tra risorse storico-archeologiche e caratteri paesaggistici della campagna romana.

2. Il PRG individua *Ambiti di paesaggio* in relazione ai caratteri fisionomici e storici del territorio. Ciascun Ambito è configurato da specifiche componenti e dalle loro relazioni ambientali e paesaggistiche. Gli *Ambiti di paesaggio* e le relative componenti sono identificate nell'elaborato G6. «Sistema paesaggistico» planimetria 1:50.000.

3. I progetti da attuarsi con strumenti abilitativi indiretti e diretti, dovranno essere conformi alle regole progettuali stabilite, per le diverse componenti del *Sistema ambientale*, nell'elaborato G7. «Guida per la progettazione negli Ambiti di paesaggio», secondo la disciplina di cui all'art.10.

## Capo 2°

### *Agro romano*

#### **Art.68. Norme generali**

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

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

3. Nell'*Agro romano* sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art.9, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse (conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale, tutela e valorizzazione di beni di interesse culturale e ambientale), secondo le modalità e i limiti di cui al presente Capo 2°.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2 e 3 sono perseguiti tramite intervento diretto o, nei casi previsti, tramite il ricorso al PAMA, come definito nell'art.73. Una parte degli interventi diretti e gli interventi previsti dal PAMA sono subordinati alla valutazione ambientale di cui all'art.10, commi 10 e 11, nonché alla redazione del progetto di sistemazione dei manufatti di interesse archeologico, monumentale e architettonico, di cui all'art.18, commi 4 e 5.

5. Nel patrimonio edilizio dell'Agro romano sono consentite, fatte salve quelle legittimamente in atto, le funzioni agricole, come definite dall'art.6, comma 1, lett. g), nonché le attività previste dal D.lgs n. 228/2001. In caso di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono consentite altresì destinazioni a servizi pubblici e privati, secondo i limiti e le specificazioni di cui all'art.71.

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

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

#### **Art.69. Disciplina degli usi del suolo e degli impianti ammessi**

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

## USI DEL SUOLO ED IMPIANTI AMMESSI NELL'AGRO ROMANO

Usi del suolo e impianti	Note
A1a Coltivazione agricola di pieno campo	(1)
A1b Coltivazione in serra	(2)
A2a Allevamento estensivo e biologico	(3)
A2b Allevamento intensivo	
A3 Attività silvicolturale	(4)
A4 Strutture complementari all'ospitalità agrituristica	(5)
A5 Ricettività aria aperta	(6)
A6 Attività ricreativo-culturale e sportiva a cielo aperto	(7)
A7 Deposito a cielo aperto per attività agricola e forestale	
A8 Giardino botanico	
A9 Laghetto irriguo e antincendio per attività agricola o silvicolturale	
A10 Laghetto sportivo	
A11 Laghetti e/o stagni per l'avifauna	
A12 Impianti di itticoltura	
A13 Impianti di depurazione e smaltimento acque di scarico	(8)
A14 Discariche inerti	(9)
A15 Strade interpoderali	
A16 Reti tecnologiche private	
A17 Silos	(10)
A18 Tettoie	(10)
A19 Attività estrattive	(11)
A20 Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo	

**(1)** Si intende la coltivazione tradizionale, integrata e biologica (reg. CE 2092/91 e s.m.i.), nonché l'attività florovivaistica.

**(2)** La realizzazione di serre è disciplinata dal successivo art.71

**(3)** Così come definiti dal "Codice della buona pratica agricola normale" (Reg. 1999/1257/CE) e dal reg. 1991/2092/CE e s.m.i., e comunque non superiori a 150 UBA.

**(4)** Nel rispetto della LR 39/2002.

**(5)** Superfici del fondo agricolo attrezzate per attività ricreative e sportive complementari all'attività agrituristica, in coerenza con la legislazione regionale in materia di agriturismo.

**(6)** Superfici del fondo agricolo, attrezzate per il campeggio in tenda o in roulotte o camper, in coerenza con la legislazione regionale in materia di agriturismo.

**(7)** Attività amatoriali di fruizione della natura, quali: percorsi vita, percorsi orientering, escursioni, equitazione e passeggiate a cavallo, mountain-bike, trekking, pesca sportiva, palestre verdi, piazzole di sosta attrezzate; la realizzazione di eventuali attrezzature funzionali a tali attività è disciplinata dal successivo comma 6.

**(8)** Comprendono anche stagni di lagunaggio e fitodepurazione

**(9)** Tali discariche, autorizzate ai sensi della LR 27/1998 dai competenti uffici comunali, possono essere dotate di impianti di frantumazione e/o di recupero di materiale inerte, nel rispetto della normativa statale e regionale in materia.

**(10)** La realizzazione di silos e tettoie è disciplinata dal successivo art.70

**(11)** Le attività estrattive sono disciplinate dai successivi commi 7 e 8.

2. Nelle aree naturali protette di cui all'art.64 fino all'adozione dei relativi Piani di assetto, nelle aree agricole ricadenti nei perimetri dei parchi e riserve individuati dall'Amministrazione comunale pur non ancora istituiti, nelle aree agricole ricadenti nella componente primaria della Rete ecologica di cui all'art.66, non sono consentiti i seguenti usi e impianti (ad eccezioni di quelli esistenti legittimi): A1b, con serre non stagionali di superficie superiore a mq 2.000; A2b, allevamenti zootecnici intensivi; A14, discariche di inerti, salvo che non siano finalizzate al ripristino e recupero ambientale.

3. Gli usi e gli impianti di tipo A15 e A16, in caso di nuova realizzazione, ampliamento, ristrutturazione, sono sottoposti al PAMA, di cui all'art.73.

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

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

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

7. Riguardo agli usi di tipo A19, in via transitoria, fino alla approvazione del Piano regionale delle attività estrattive (P.R.A.E.) o dei relativi piani stralcio di cui alla LR 27/1993, nell'*Agro romano* sono consentite le attività estrattive esistenti e legittime.

8. Nelle aree individuate a seguito dell'approvazione del PRAE o dei relativi piani-stralcio di cui alla LR 27/1993, è consentita l'attività estrattiva e la realizzazione di impianti temporanei per la lavorazione del materiale estratto, in conformità a quanto disposto dall'art.2 della LR 27/1993, nonché di impianti di frantumazione e recupero di materiali inerti. Tali attività sono ammesse a tempo determinato sulla base di una specifica convenzione, così come disciplinata dall'art.17 della richiamata LR 27/1993, che dovrà stabilire: i tempi e i modi di utilizzazione del suolo per le attività estrattive; le opere di urbanizzazione necessarie per lo svolgimento delle stesse attività; gli interventi di categoria ambientale di cui all'art.10, da attuarsi eventualmente prima, durante ed al termine dell'attività estrattiva.

#### **Art.70. Disciplina della nuova edificazione**

1. Nell'Agro romano sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola, nel rispetto dei seguenti parametri: indice di edificabilità ET pari a 0,002

mq/mq; appezzamento minimo pari a 10 ha; altezza massima degli edifici pari a m. 7 su tutti i lati. Qualora l'appezzamento complessivo alla data del 29.5.97 risulti di dimensioni inferiori a 10 ha, ma comunque superiori o uguali a 1 ha e suscettibile di ulteriori asservimenti, è assentibile, previa approvazione del PAMA, di cui al successivo art.73, un indice di edificabilità pari a 0,002 mq/mq riservato complessivamente ed esclusivamente a nuovi manufatti ed annessi strumentali all'attività agricola rimanendo comunque esclusa ogni destinazione d'uso residenziale

2. Nel caso di tettoie mobili o fisse destinate alla conservazione di paglia e fieno il limite massimo di altezza è elevato a m. 10.

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

4. Qualora le dimensioni del fondo superino 50 ha, e per multipli di questi, è possibile, previa presentazione del PAMA, la realizzazione dei manufatti ed annessi strumentali all'attività agricola, in due o più aree distinte.

5. La nuova edificazione ad uso residenziale è subordinata alla redazione di un PAMA, di cui al successivo art.73, che ne dimostri il carattere di integrazione con le attività di coltura del fondo.

6. Qualora venga presentato il PAMA di cui al successivo art.73, ad eccezione degli interventi realizzati in deroga alle dimensioni dell'appezzamento minimo, le previsioni edificatorie comprensive delle eventuali destinazioni residenziali, il cui limite di edificabilità specifico è fissato in 0,002 mq/mq, potranno raggiungere complessivamente un indice pari a 0,008 mq/mq, fatti salvi tutti gli altri indici e parametri prima specificati.

7. Dai limiti di edificabilità di cui al precedente comma e quindi dai relativi asservimenti e dai limiti dimensionali dell'appezzamento, sono esclusi i silos, i fienili e le tettoie aperte sui quattro lati strumentali all'uso agricolo, sono altresì escluse le serre con indice massimo di copertura pari a un quinto della superficie totale dell'appezzamento; detti manufatti dovranno essere vincolati in forma definitiva mediante atto d'obbligo registrato e trascritto alle suddette destinazioni d'uso.

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

9. Per gli impianti di golf già realizzati per i quali si richiede ampliamento delle attrezzature sportive e conseguente ampliamento delle dotazioni di servizio collegate, fermo restando l'obbligo di contestuale realizzazione degli interventi ambientali di cui all'art.10, è possibile utilizzare l'edificabilità prevista nella quantità afferente alla superficie lorda dell'area complessiva dell'impianto per realizzare servizi generali quali: ristorazione, foresteria e locali di servizio legati al tipo di attività (quali depositi attrezzature, palestra, rimessaggi veicoli speciali, spogliatoi, alloggio custode, presidio sanitario ecc.). Qualora l'area complessiva dell'impianto sia superiore ai 100 ha, l'indice di fabbricabilità potrà essere incrementato, come previsto al successivo art.74. Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di quanto previsto dal presente comma è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo con cui il

proprietario s'impegni all'esecuzione a sua cura e spese di tutti gli interventi di compensazione ambientale.

10. I fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a m. 100 dalle singole case di abitazione esistenti, a m. 250 dai nuclei residenziali esistenti o previsti ed a m. 300 dal perimetro del centro abitato. Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti avicoli o suinicoli, la distanza dalle singole abitazioni non dovrà essere inferiore a m. 200, quella dai nuclei residenziali e dal perimetro dei centri abitati non inferiore a m. 500.

11. Le prescrizioni di cui al precedente comma, fatte comunque salve le norme igienico sanitarie, non si applicano nel caso in cui le abitazioni esistenti costituiscano parte integrante dell'azienda agraria. I fabbricati destinati agli allevamenti dovranno altresì distare almeno m. 500 dalle aree di alimentazione delle sorgenti ed essere protetti da adeguata zona di rispetto, anche munita da recinzioni e di opportune schermature vegetali, che al suo interno ricomprenda gli impianti di raccolta e trattamento dei reflui zootecnici.

#### **Art.71. Disciplina dell'edificazione esistente**

1. E' ammesso il recupero, con interventi di categoria RC ed RE1 ai sensi dell'art.9 delle presenti norme, di edifici esistenti alla data del 29.05.1997, oltre che per le destinazioni agricole, di cui all'art.6, comma 1, lett. g), anche per destinazioni abitative, di cui all'art.6, comma 1, lett. a), purché l'intervento sia finalizzato alla realizzazione di una sola unità immobiliare per manufatto, ovvero più unità non inferiori a mq 110 di superficie utile ciascuna. In questo caso la superficie di terreno da asservire con atto d'obbligo registrato e trascritto non dovrà essere inferiore a mq 10.000 per la prima unità immobiliare, ovvero non inferiore a mq 20.000 per ogni ulteriore unità immobiliare originata da frazionamento. In ogni caso l'area di pertinenza non dovrà essere inferiore a 10 volte la superficie coperta ed il progetto dovrà prevedere interventi REA, MIA e VLA o altri, ove necessari, di cui all'art.10.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano per il recupero o la ristrutturazione di manufatti esistenti da destinarsi a servizi ricettivi relativi ad attività agrituristiche, non costituendo frazionamento a fini abitativi né cambio di destinazione d'uso, in conformità alla normativa regionale vigente in materia di agriturismo; in tali casi è comunque obbligatoria la presentazione del PAMA, di cui al successivo art.73.

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

#### **Art.72. Norme generali per l'edilizia rurale e per gli spazi aperti di pertinenza**

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

a) i tetti dovranno essere a falda e con elementi di copertura in laterizio;

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

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

3. Potranno essere ammesse soluzioni progettuali diverse da quelle indicate ai precedenti commi, a condizione che la Commissione consultiva edilizia si pronunci positivamente circa il corretto inserimento delle stesse nel contesto paesistico-ambientale.

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

- a) le superfici esterne potranno essere pavimentate in misura non superiore al 30% della superficie coperta dei fabbricati, le relative pavimentazioni dovranno escludere coperture asfaltate;
- b) i piazzali e le strade potranno essere realizzati in terra battuta o breccia con l'esclusione di coperture asfaltate;
- c) è ammessa la realizzazione di accessi carrabili asfaltati per una lunghezza massima di 20 m, esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore, se anch'essa asfaltata
- d) è vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a 60 cm.

5. Sono consentiti gli interventi di gestione e manutenzione ordinaria del fondo. Nel caso in cui tali interventi comportino modifiche degli elementi strutturanti il territorio agricolo, essi verranno autorizzati previa redazione di un PAMA, di cui al successivo art.73.

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

- le variazioni dei tracciati e dell'andamento altimetrico delle strade poderali e interpoderali, nonché l'ampliamento delle sezioni oltre i 5,5 m;
- la modifica della conformazione altimetrica del terreno, dei pendii e dei terrazzamenti;
- la rimozione degli elementi della vegetazione, quali filari, viali alberati, sistemi di siepi naturali, masse arboree di specie autoctone, alberi isolati di specie autoctone di età superiore ad anni 80 o di altezza superiore a 10 m; sono escluse da tale definizione le colture arboree da frutto, gli impianti specializzati di arboricoltura da legno e le formazioni forestali da gestirsi in conformità ai vincoli di cui al D.lgs.490/99 ed alla normativa regionale vigente in materia forestale;
- la variazione dei tracciati di fossi e canali;
- la manomissione dei manufatti caratteristici dell'agro romano, quali fontanili, portali, muri in pietra.

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

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

### **Art.73 Piano ambientale di miglioramento agricolo**

1. Nell'*Agro romano*, gli interventi che comportino il superamento dei limiti di edificabilità ET di cui all'art.70 o che riguardino appezzamenti superiori a 15 ha, dovranno essere oggetto di un *Piano ambientale di miglioramento agricolo* (PAMA). Il PAMA ha le finalità, i contenuti e gli effetti del "Piano di utilizzazione aziendale" PUA, di cui all'art.57, LR 38/1999.

2. Il PAMA è un Piano di iniziativa privata o eventualmente anche pubblica, se su area pubblica, presentato dal proprietario del fondo o dal conduttore dell'azienda agricola, o dal legale rappresentante di cooperative agricole e associazioni di imprenditori agricoli - costituite ai sensi della legislazione vigente - o di società cooperative o associazioni con finalità di gestione agricola del territorio e di promozione delle attività integrative legate al tempo libero, all'educazione ambientale, all'agriturismo. Il PAMA deve essere redatto da un dottore agronomo forestale o da un perito agrario, nonché ove necessario e nei limiti delle rispettive competenze, da un architetto, un ingegnere od un geometra. Il PAMA è sottoposto alla procedura di cui all'art.57 della LR 38/1999 e deve essere approvato dai competenti uffici comunali nel termine di 90 giorni anche attraverso l'attivazione di conferenze di servizi di cui all'art.14, legge 241/1990.

3. Il PAMA dovrà comprendere la seguente documentazione:

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

4. La realizzazione del PAMA è garantita con atto d'obbligo unilaterale, redatto ai sensi dell'art.57, comma 4, LR 38/1999, da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente; tale atto d'obbligo dovrà, tra l'altro, prevedere l'asservimento dell'appezzamento ai manufatti pertinenti.

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

**Art.74. Nuclei di servizi**

1. Per aziende agricole - singole o associate - con fondi contigui o prossimi di superficie di almeno 100 ha, il PAMA può prevedere, oltre a quanto già consentito dall'art.70, una ulteriore edificazione pari a 0,003 mq/mq, finalizzata alla realizzazione di nuclei di servizi comuni, costituiti da attrezzature non strettamente necessarie alla conduzione agricola del fondo, ma utili alla conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo.
2. Essi devono costituire un unico complesso integrato, con le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) impianti di conservazione e lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici;
  - b) mercati o mostre mercato di prodotti agricoli e zootecnici o di prodotti artigianali connessi alla produzione del fondo;
  - c) attrezzature e servizi agrituristici per il turismo rurale e per attività didattico-culturali;
  - d) punti di ristoro solo se di appoggio alle attrezzature di cui al punto b) e c);
  - e) strutture per il rimessaggio e l'ordinaria manutenzione delle trattrici e delle macchine agricole.
3. La realizzazione del nucleo di servizi dovrà essere sottoposta alla disciplina di cui all'art.10, commi 10 e 11, al fine di valutare la compatibilità dell'intervento con il contesto ambientale e paesaggistico.
4. I fondi concorrenti alla determinazione del bacino di servizio del nucleo e quindi al suo dimensionamento, dovranno essere oggetto di un atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente in cui sia specificato l'avvenuto asservimento dei fondi ai nuovi manufatti.

**Art.75. Ricettività per il turismo itinerante**

1. Per ricettività all'aria aperta s'intende la possibilità di destinare parte del fondo agricolo alla ricettività del turismo itinerante a completamento e ad integrazione dell'attività produttiva vera e propria, attraverso la realizzazione di aree attrezzate per il soggiorno autosufficiente.
2. La localizzazione e le condizioni per la realizzazione di tali attrezzature potranno essere individuate mediante un apposito Programma comunale di sviluppo ed indirizzo delle attività turistico-ricreative in Agro romano, anche nella forma del Programma integrato di cui all'art.17, comma 3, lett. f). Il programma dovrà tendere, in particolare, alla promozione e integrazione, in ambito rurale, della filiera ambiente-turismo-cultura. Le proposte d'intervento devono definire l'assetto fisico e funzionale, gli interventi di categoria ambientale, ai sensi dell'art.10, la sistemazione di eventuali beni individuati dalla Carta per la qualità, ai sensi dell'art.18, gli aspetti gestionali, lo schema di convenzione.
3. Le aree attrezzate per il soggiorno autosufficiente sono destinate ai mezzi autosufficienti quali caravan, camper e autocaravan e quindi non necessitano di servizi igienici tipici dei campeggi. La realizzazione di aree attrezzate é disciplinata dalla LR

54/1996. Fermo restante quanto previsto per il resto dalle suddette normative, sono stabilite le seguenti prescrizioni:

- a) Superficie territoriale massima 30.000 mq;
- b) Densità massima: 30 equipaggi /ha, suddivisi in piazzole di superficie minima di 60 mq, capaci di accogliere l'equipaggio standard medio di 4 persone;
- c) Indice di edificabilità ET: 0,008 mq/mq, destinati a strutture di servizio connesse e complementari (quali ricezione, uffici, piccolo ristoro, magazzini ecc.);

4. I manufatti devono essere realizzati su fondazioni superficiali leggere, a basso impatto ambientale. Ove possibile è da preferire la realizzazione di detti manufatti in elementi leggeri non vincolati permanentemente al suolo. L'altezza massima deve essere pari a m. 3,50.

5. Le aree destinate alle piazzole di sosta, ai parcheggi ed ai servizi di cui al comma 3, lett. b), c), ivi compresi gli spazi ed i percorsi di distribuzione ed accesso, non devono superare il 50% della superficie territoriale; la restante parte deve essere destinata a verde naturalistico consono alle caratteristiche del contesto ambientale, colture agricole arboree e boschive, nonché a verde ricreativo per una superficie non superiore al 10% della ST.

## **TITOLO IV**

### **SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI**

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

*Capo 2° Servizi pubblici*

*Capo 3° Servizi privati e verde privato attrezzato*

*Capo 4° Infrastrutture per la mobilità*

*Capo 5° Infrastrutture tecnologiche*

*Capo 6° Reti tecnologiche*

*Capo 1°*

*Componenti del sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti*

**Art.76. Articolazione delle componenti**

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

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

### Capo 3°

#### *Servizi pubblici*

##### **Art.77. Servizi pubblici. Norme Generali**

1. Le aree per *Servizi pubblici* si articolano in aree per *Servizi pubblici di livello urbano* ed aree per *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Esse sono destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici rispettivamente di interesse comunale o sovracomunale e di interesse locale e sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti. In caso di aree di proprietà privata già vincolate ad uso pubblico in forza di atti precedenti, può essere mantenuto o, in caso di decadenza, rinnovato il regime in atto.

2. Le aree ricadenti nei Programmi integrati di cui all'art.49, possono essere acquisite, in alternativa all'esproprio, 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. 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 di cui all'art.49.

3. Nel caso di partecipazione al Programma integrato, tale diritto edificatorio è pari a 0,06 mq/mq e viene trasferito e localizzato all'interno dei Tessuti della Città da ristrutturare, assumendo le destinazioni d'uso ivi ammesse, mentre l'intera area viene ceduta al Comune. La cessione delle aree deve avvenire mediante atto pubblico, registrato e trascritto.

4. 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; servizi privati; attrezzature collettive a CU/m; nella stessa area devono essere reperiti gli standard di cui agli articoli 7 e 8. La cessione delle aree deve avvenire mediante atto pubblico, registrato e trascritto.

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

6. Ai sensi dell'art.15, comma 2, la definizione progettuale di cui al comma 5 può essere preceduta da un programma comunale di acquisizione, trasformazione e gestione delle aree, che individui, tra l'altro, gli ambiti d'intervento, le fasi temporali,

le risorse finanziarie. 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 5. La valutazione delle proposte può avvenire anche tenendo conto della disponibilità dei proprietari: a ridurre l'indice di compensazione di cui al comma 4; a cedere l'intera area al Comune, realizzando in diritto di superficie l'edificabilità di compensazione; a trasferire i propri diritti edificatori in ambiti della Città da ristrutturare e della Città della trasformazione.

7. In caso di apposizione, decadenza e non reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio, continua ad applicarsi la cessione compensativa, come definita dai commi 2, 3, 4, 5 e 6; nell'eventualità di mancata adesione dei proprietari, le aree assumono gli indici e la destinazione stabiliti dalle norme statali in materia di attività edilizia.

8. In analogia a quanto previsto dall'art.15, comma 13, il Comune può affidare la gestione delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive e per il tempo libero, oltre che a soggetti terzi, anche ai proprietari che ne facciano richiesta, sulla base di un piano di gestione da recepire in apposita convenzione. La richiesta dei proprietari avviene a seguito dell'invito del Comune successivo alla progettazione preliminare, di cui al comma 5, ovvero dell'avviso pubblico di cui al comma 6. I proprietari possono concorrere alla realizzazione delle attrezzature da gestire, a fronte di eventuali proventi di esercizio e potendone scomputare i costi dagli oneri di urbanizzazione.

9. In sede di progettazione e realizzazione dei servizi pubblici di cui agli articoli 77 e 78, e comunque di qualsiasi opera di edilizia pubblica o di interesse pubblico anche localizzata fuori dalle componenti di cui agli stessi articoli, vanno rispettate le norme vigenti e future in materia eliminazione di barriere architettoniche e fonti di pericolo (DM LL.PP. 236/89; art.24, legge 104/1992; DPR 503/96; DGRL 424/01), nonché l'intera disciplina statale e regionale, di carattere legislativo, regolamentare, amministrativo, in materia di opere pubbliche. In sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, le aree destinate a servizi pubblici o aperti al pubblico devono essere individuate tenendo conto della necessità di rispettare, in sede di progettazione delle opere, le norme suddette. L'accesso pedonale agli spazi e edifici pubblici o d'uso pubblico dovrà essere garantito a tutti i cittadini, compresi quelli a "mobilità ridotta", secondo la definizione delle norme statali e comunitarie.

#### **Art.78. Servizi pubblici di livello urbano**

1. I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche che definiscono la disciplina delle aree acquisite tramite cessione o esproprio di cui al precedente art.77, in riferimento al servizio pubblico o di uso pubblico di livello urbano per il quale vengono utilizzate, sono i seguenti:

a) *Attrezzature per l'istruzione superiore* (attrezzature per l'istruzione secondaria):

- EF = 0,5 mq/mq
- IP = 40%
- Parcheggi privati = 1 mq / 20 mq SUL
- Parcheggi pubblici = 1 mq / 5 mq SUL
- DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha

b) *Attrezzature sanitarie* (attrezzature e servizi di carattere sanitario e assistenziale):

- EF = 0,5 mq/mq
  - IP = 40%
  - Parcheggi privati = 10 mq per ogni posto letto
  - Parcheggi pubblici = 1 mq / 5 mq SUL
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- c) *Sedi amministrative pubbliche* (costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento delle sedi della pubblica amministrazione ai vari livelli):
- EF = 0,7 mq/mq
  - Pp = 30%
  - Parcheggi privati = 1 mq / 20 mq SUL
  - Parcheggi pubblici = 1 mq/ 4 mq SUL
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- d) *Attrezzature universitarie* (sedi universitarie e relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive):
- EF = 0,4 mq/mq
  - IP = 40%
  - Parcheggi privati = 1 mq / 5 mq SUL
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- e) *Attrezzature sportive e per il tempo libero* (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi):
- IP = 20%
  - Parcheggi pubblici = 10 mq/.100 mq St
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- f) *Attrezzature culturali e congressuali* (musei, biblioteche, grandi attrezzature culturali, centri congressuali)
- EF = 0,7 mq/mq.
  - IP = 30%
  - Parcheggi pubblici = 1 mq/5 mq. SUL
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
  - Per il Centro Congressi dell'EUR valgono le disposizioni e le prescrizioni della normativa previgente.
- g) *Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza* (sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e strutture carcerarie): secondo le normative vigenti in materia.
- h) *Attrezzature militari* (insediamenti, immobili, impianti e attrezzature di carattere militare): secondo le normative vigenti in materia.
- i) *Cimiteri*. Le aree relative a tali attrezzature sono specificatamente indicate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Le fasce di rispetto dei cimiteri sono determinate dalla legislazione vigente;
- l) *Attrezzature complementari alla mobilità*, come definite all'art.88, comma 3.

2. All'interno delle attrezzature complementari alla mobilità, di cui al comma 1, lett. 1), sono comprese le aree e le strutture di servizio per il trasporto pubblico locale, attualmente di proprietà dell'Atac o del Co.tra.l.; destinate o destinabili a depositi, attrezzature, impianti e annesse sedi amministrative. In tali aree sono consentiti interventi di categoria RE e DR, senza aumento della cubatura (Vc) esistente. Qualora tali immobili ricadano negli *Ambiti di valorizzazione* o nelle *Centralità metropolitane ed urbane*, si applica rispettivamente la disciplina prevista dagli artt. 39 e 60, fatto salvo il divieto di incremento della SUL esistente. In caso di dismissione o riconversione funzionale degli immobili per usi diversi dal servizio per il trasporto pubblico locale, si applica la disciplina di cui all'art.88, commi 9 e 10.

**Art.79. Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale**

1. I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche che definiscono la disciplina delle aree acquisite tramite cessione o esproprio di cui al precedente art.77, in riferimento al servizio pubblico o di uso pubblico di livello locale per il quale vengono utilizzate, sono i seguenti:

- a) *Istruzione dell'obbligo* (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, pubbliche e di interesse pubblico):
- EF = 0,45 mq/mq
  - IP = 40%
  - Parcheggi privati = 1 mq / 5 mq SUL
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- b) *Attrezzature di interesse comune* (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero altri locali di uso o di interesse pubblico quali case-albergo per studenti lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio):
- EF = 0,45 mq/mq
  - IP = 40%
  - Parcheggi privati = 1 mq / 5 mq SUL
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- c) *Attrezzature religiose* (edifici di culto e complessi parrocchiali con le relative funzioni riconosciute: sociali, formative, culturali, assistenziali, ricettive e sportive ad essi connesse ai sensi della normativa di legge vigente):
- EF = 0,60 mq/mq
  - IP = 30%
  - Parcheggi privati = 1 mq / 5 mq SUL
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- Per le strutture esistenti sono consentiti interventi diretti di categoria MO, MS, RC, RE, nonché interventi di categoria DR e AMP fino all'indice EF di 0,60 mq/mq: Resta salva l'applicazione del comma 1, lettera a) del presente articolo.
- d) *Verde pubblico* (parchi naturali, giardini ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti: eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici con esclusione del verde pubblico di arredo stradale):
- EF = 0,05 mq/mq
  - IP = 75%
- e) *Verde sportivo* (impianti sportivi coperti e scoperti):
- EF = 0,25 mq/mq (per gli impianti coperti)
  - IP = 30%
- f) *Parcheggi pubblici* (parcheggi pubblici da realizzarsi a raso, alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona):
- DA = 2 alberi ogni mq 100 di SF

## *Capo 3°*

### *Servizi privati e verde privato attrezzato*

#### **Art.80. Servizi privati**

1. Le aree per *Servizi privati* sono individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Esse comprendono servizi e attrezzature di livello urbano e di livello locale di proprietà privata, quali attrezzature scolastiche, sanitarie, associative, culturali, attrezzature e impianti delle aziende erogatrici di pubblici servizi comprese le relative sedi amministrative.

2. In caso di dismissione è consentito il riuso dell'edificio esistente con le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Commerciale e Servizi, a Carico urbanistico CU/b e CU/m;
- b) Turistico-ricettive, limitatamente a "Strutture alberghiere".

3. Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche (in caso di *Demolizione e ricostruzione DR*):

- EF = Ef esistente
- H max = H max esistente
- IP = 30%
- DA = 40 alberi/ha; DAR = 80 arbusti/ha

#### **Art.81. Verde privato attrezzato**

1. Le aree per *Verde privato attrezzato*, individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000, sono destinate al mantenimento e/o alla messa a dimora di alberature, accompagnate dalla realizzazione di attrezzature sportive e di servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, magazzini) e complementari (bar, ristoro, mini-shop; servizi culturali, didattici e ricreativi; foresterie, alloggio custode).

2. Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:

- ET = 0,09 mq/mq, di cui non oltre 0,03 mq/mq per servizi complementari;
- H max = m. 10, salvo impianti sportivi coperti;
- IC max = 15% (impianti sportivi coperti, servizi connessi e complementari);
- IP = 70%
- DA = 40 alberi/ha; DAR = 80 arbusti/ha
- Parcheggi privati = 3 mq/10 mq SUL
- Parcheggi pubblici = un posto auto, pari a 20 mq, ogni 2,5 unità di capienza degli impianti, calcolata come numero massimo di praticanti e spettatori, con le modalità di cui al comma 3.

3. Salvo diversa o integrativa disciplina di settore, la capienza di spettatori è calcolata secondo il tipo di manifestazione per cui l'impianto è omologato e la capienza di spazi appositamente dedicati (0,40 mq per posto a sedere; 0,25 mq per posto in piedi), mentre la capienza di praticanti per le diverse tipologie di impianti sportivi, salvo diversa o integrativa normativa di settore, è così calcolata:

- tennis: 5 persone;
- polivalente: 20 persone;
- calcio, atletica, rugby, hockey, baseball: 30 persone;

- pattinaggio: 1 persona/4 mq di pista;
- palestra: fino a 500 mq: 1 persona/15mq; da 500 a 1.000 mq: 1 persona/20 mq; oltre 1.000 mq: 1 persona/20 mq;
- piscina con corsie per nuoto: 1 persona/20 mq di specchio d'acqua;
- piscina per gioco o parco-acquatico: 1 persona/2 mq di specchio d'acqua;

4. Le aree già destinati dal precedente PRG a zone G4, con superficie territoriale (ST) superiore a 10 ha, possono essere destinate a parchi tematici o parchi-divertimento, con i seguenti parametri:

- ET = 0,15 mq/mq;
- IC max = 25%;
- IP = 60%
- DA = 30 alberi/ha; DAR = 60 arbusti/ha
- Destinazioni d'uso: Commerciali a CU/b e CU/m; Servizi, escluso direzionale pubblico; Turistico-ricettive;
- Mix funzionale: Commerciali + Servizi (escluso direzionale privato e attrezzature collettive) + Turistico-ricettive: max 30% SUL; direzionale privato: max 5% SUL; attrezzature collettive: min. 50%.

5. Nell'ambito della superficie coperta, e comunque per un'estensione non superiore al 15% dell'intera area, possono essere realizzati autorimesse e box privati interrati, destinati ai residenti delle zone limitrofe, purché previsti da un progetto unitario esteso all'intera area.

6. I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche di cui ai commi 2, 3 e 4 e le destinazioni d'uso di cui al precedente comma 5, non sono applicabili alle aree classificate dal presente Piano come *Verde privato attrezzato* ricadenti all'interno di strumenti urbanistici esecutivi attuati ovvero relativi agli *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita* di cui all'art.57.

## **Art.82. Campeggi**

1. Le aree per *Campeggi* sono destinate alla realizzazione di complessi ricettivi campeggistici, così come definiti dalla LR 59/85.

2. Sono campeggi i complessi attrezzati per la sosta ed il soggiorno dei turisti provvisti di mezzi autonomi di pernottamento quali tende, caravan, campers e carrelli tenda, purché trasportabili dal turista per via ordinaria, senza ricorrere al trasporto eccezionale.

3. E' consentita la presenza di tende, caravans ed altri manufatti realizzati in materiale leggero, non vincolati permanentemente al suolo e che, comunque, non posseggano le caratteristiche proprie del ricettivo-alberghiero, che non siano di proprietà di turisti, purché in misura non eccedente il 15% della ricettività complessiva. Il 10% della ricettività totale può essere riservato a campeggiatori che intendano acquisire in abbonamento la disponibilità delle piazzole e dei relativi servizi per periodi prolungati, comunque non superiori a un anno, sempreché ne facciano richiesta entro la fine dell'anno precedente.

4. Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione dei complessi ricettivi campeggistici è subordinato all'approvazione di un progetto esecutivo ed alla sottoscrizione di atto d'obbligo con cui il proprietario s'impegni all'esecuzione a sua

cura e spese di tutte le opere interne al complesso, quali la rete di distribuzione elettrica e idrica, la rete fognante e l'eventuale impianto di depurazione, le strade interne, i parcheggi, le attrezzature di uso riservato agli utenti, nonché gli opportuni interventi ambientali previsti dalla disciplina di cui all'art.10, fermo restando l'obbligo del pagamento del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione.

5. La densità massima è pari a 70 equipaggi e 250 persone per ettaro. I manufatti ricettivi (bungalows), realizzati in materiale leggero e non vincolati permanentemente al suolo, non potranno avere una superficie coperta maggiore di 18 mq ed un'altezza massima superiore a m. 3,50 dal livello naturale del terreno.

6. Ogni complesso ricettivo campeggistico dovrà avere una superficie non inferiore a 2 ha, ripartita secondo le seguenti quote: il 40% per le piazzole, comprensivo delle siepi di separazione e delle alberature; il 10% per la viabilità interna; il 15% per parcheggi dislocati in apposite aree; il 35% per attrezzature collettive ad esclusivo servizio dei campeggiatori. La quota per attrezzature collettive è così suddivisa: servizi generali 8%, aree sportive 12% (tennis, bocce, pallavolo, piscina, ecc., ad uso esclusivo dei campeggiatori), verde naturalistico di uso comune 15% consono alle caratteristiche del contesto ambientale.

7. Per campeggi con superficie fino a 10 ha nelle aree riservate ai servizi generali, è consentito realizzare fabbricati per le seguenti funzioni: ricezione e uffici annessi, bar, tavola calda e ristorante, market, sala giochi e magazzino sia stabili che in precario con un indice di edificabilità con superiore a 0,02 mq per mq della superficie totale dell'intero insediamento. Nei campeggi con superficie superiore ai 10 ha, per detti servizi generali, per ogni ha o frazione di ha di maggior superficie rispetto ai 10 ha, il suddetto indice di 0,02 mq/mq è ridotto di 0,01 mq/mq. I fabbricati sopra indicati dovranno avere un'altezza massima di m. 4,00 dal piano naturale di campagna.

8. Le aree attrezzate per gli insediamenti in questione non possono comunque essere oggetto di frazionamento mediante vendita o cessione del diritto di superficie o qualsiasi altra forma di cessione a singoli.

9. Dovranno essere rispettati i requisiti minimi relativi ai servizi idrici, igienico-sanitari, di smaltimento rifiuti, di utenze elettriche e telefoniche, di sicurezza, stabiliti da norme sovraordinate, come eventualmente integrate con apposito provvedimento comunale.

10. Nell'ambito dei complessi ricettivi dovranno essere evitate le "barriere architettoniche" di cui all'art.27, legge 118/1971. Per i servizi e le attrezzature comuni, per una quota non inferiore al 5%, dovranno essere rispettate le norme sovraordinate, relative all'accessibilità e all'uso fondamentale.

## *Capo 4°*

### *Infrastrutture per la mobilità*

#### **Art.83. Infrastrutture per la mobilità**

1. Nell'elaborato G3."Sistema delle infrastrutture per la mobilità", rapp. 1:20.000, è rappresentato in forma schematica il sistema della mobilità di lungo periodo. Il sistema è composto dalle diverse reti ferroviarie e stradali che, unitamente al capo IV delle presenti norme, costituiranno il quadro di riferimento anche per la definizione e l'aggiornamento degli strumenti di pianificazione e programmazione del settore della mobilità di breve periodo. Tali strumenti sono il Piano Urbano del Traffico (PUT) e di medio-lungo periodo quali il Piano Urbano della Mobilità (PUM) e il Programma Integrato della Mobilità (PROIMO).

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

3. Le aree per le infrastrutture della mobilità sono quelle riservate alla costruzione, all'adeguamento e all'esercizio delle reti e delle infrastrutture per la circolazione e la sosta dei veicoli motorizzati, i percorsi riservati per pedoni e cicli, le sedi e gli impianti per mezzi di trasporto in sede propria, esistenti e previsti, nonché le superfici comprese nelle fasce di pertinenza di cui al successivo art.86.

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

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

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

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

- le aree per le piattaforme logistiche, come individuate ai sensi dell'art.95;
- le aree per la circolazione di pedoni e cicli, come individuate ai sensi dell'art.90.

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

8. Per le infrastrutture esistenti da adeguare o di nuova realizzazione, fermi restando i principi informativi e le finalità del PRG in relazione alle diverse reti e infrastrutture, i tracciati, le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e

delle intersezioni riportati negli elaborati grafici “Sistemi e Regole“, rapp. 1.10.000, sono indicativi. Questi saranno precisati nell’ambito degli strumenti urbanistici esecutivi, ove previsti, degli strumenti di pianificazione di settore (Piano Urbano della Mobilità, Piano Urbano del Traffico) e nelle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione fino a quella esecutiva ai sensi della legge 109/1994.

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

10. Una modifica al Piano Regolatore che comporti variazione del tracciato del predetto asse all'interno della fascia di pertinenza di cui al successivo art.86, comunque motivata in sede di progettazione da esigenze costruttive, funzionali, di sicurezza o di impatto ambientale, comporta automaticamente una corrispondente traslazione del limite di zona senza che ciò costituisca variante al PRG, a condizione che non venga compromessa la funzionalità e la coerenza fra le destinazioni d'uso interessate, fermi restando i diritti di edificazione originari.

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

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

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

14. La costruzione e la modificazione di infrastrutture per la mobilità è soggetta a concessione gratuita, ai sensi dell'art.9, comma 1, lett. f), legge 10/1977, fatta eccezione per gli interventi di cui ai seguenti articoli delle presenti norme: art.88, comma 9, relativamente alla riqualificazione delle aree ferroviarie e delle aree e manufatti del trasporto pubblico locale; art.89, commi 3 e 4, relativamente alle attrezzature complementari ai nodi di scambio; art.95, relativamente alle piattaforme logistiche.

15. Sono fatte salve le previsioni del Programma urbano Parcheggi approvato dal Comune di Roma, ai sensi della legge 122/89, in variante allo strumento urbanistico vigente, secondo i parametri urbanistici e edilizi definiti nelle schede ad esso allegate, ovvero secondo quelli definiti dalle progettazioni già deliberate alla data di adozione del presente PRG. Sono altresì fatte salve le previsioni dello stesso PUP, sulle quali

siano o vengano posti in essere, anche successivamente alla data di adozione del presente PRG, i processi di traslazione, rilocalizzazione e accorpamento previsti dalle deliberazioni di Consiglio comunale nn. 55/1995, 380/1995, 226/1997, esclusivamente qualora non in contrasto le prescrizioni del presente PRG, relativamente alle aree oggetto dei processi in questione. I processi sopra indicati, qualora possibili ai sensi del precedente periodo, saranno assentiti previa verifica di compatibilità da effettuarsi nell'ambito di apposite conferenze di servizi. Sono infine fatte salve, con i parametri urbanistici e edilizi definiti nelle progettazioni, le previsioni dei parcheggi pubblici contenute nella rimodulazione del PUP, di cui alle deliberazioni di Consiglio comunale n. 220/1997 e di Consiglio regionale n. 443/1998, esclusivamente qualora definite attraverso progetti già approvati in conferenza di servizi alla data di adozione del presente PRG.

#### **Art.84. Infrastrutture stradali**

1. Le aree per le infrastrutture stradali sono destinate alla realizzazione ed al potenziamento di manufatti ed impianti per la circolazione veicolare su strada, come nuove strade o corsie di servizio del trasporto collettivo, ampliamenti di carreggiate, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde.
2. I parcheggi pubblici possono essere realizzati a raso su aree per le infrastrutture stradali o anche nel sottosuolo e solo se in posizione esterna all'allineamento delle fasce di rispetto, mediante strutture in elevazione. Tali strutture sono disciplinate dalle norme relative alle diverse componenti del PRG, da strumenti urbanistici di attuazione e dal Piano urbano dei parcheggi di cui alla legge 122/1989 e successive modificazioni e integrazioni. Gli accessi dei parcheggi non dovranno essere ricavati sulla rete stradale di tipo A, B e D del Nuovo Codice della Strada, salvo i casi in cui l'immissione avvenga in controviale.
3. La classificazione proposta dal PRG per i tracciati delle infrastrutture stradali di competenza non comunale, comprese nei tratti extraurbani, sarà precisata o definita nell'ambito degli strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati.
4. I tracciati delle infrastrutture stradali all'interno delle "aree naturali protette" saranno definiti a norma di legge nell'ambito dei relativi Piani di Assetto.
5. Per la definizione delle caratteristiche geometriche delle infrastrutture stradali in ambito urbano ed extraurbano, si rinvia alla normativa statale e in particolare al DM Infrastrutture e Trasporti n. 5/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"

#### **Art.85. Classificazione delle infrastrutture stradali**

1. Le aree delle Infrastrutture stradali comprendono le sedi stradali esistenti e di progetto ovvero le strade esistenti, da adeguare o di nuova realizzazione, con le relative fasce di pertinenza e fasce di rispetto, così come definite e classificate dal D.Lgs 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" (NCS), dalle Direttive del Ministero Lavori pubblici del 24.6.1995 per la redazione, adozione ed attuazione dei *Piani Urbani del Traffico* e dal DM Infrastrutture e trasporti n. 5/2001.

2. Le norme del presente articolo sono da considerarsi a carattere cogente per le strade di nuova realizzazione e, ove possibile, un obiettivo da raggiungere per le strade esistenti nell'ambito degli interventi di attuazione del PRG, del Piano urbano della Mobilità e del Piano Urbano del Traffico.

3. Le infrastrutture stradali, conformemente ai contenuti normativi dei Decreti di cui al comma 1 del presente articolo, sono classificate dal PRG in relazione al ruolo funzionale svolto in ambito urbano ed extraurbano e rappresentate con apposita simbologia nell'elaborato G3. "Sistema delle infrastrutture per la mobilità", rapporto 1:20.000, in tre livelli di rete:

- a) rete primaria
- b) rete principale
- c) rete secondaria

4. La distinzione fra ambito urbano ed extraurbano fa riferimento alle aree comprese rispettivamente all'interno o fuori dei centri abitati, ai sensi dell'art.4, D.Lgs. 285/1992, Codice della strada, secondo quanto previsto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 157/1995 e dai successivi futuri aggiornamenti conseguenti alle nuove previsioni insediative del presente PRG.

5. A ciascun livello di rete corrispondono i diversi tipi e sottotipi di strade secondo lo schema seguente:

#### *Rete primaria*

La rete primaria assolve alle funzioni di collegamento territoriale di livello nazionale e interregionale in ambito extraurbano, nonché di collegamento di intera area urbana in ambito urbano. La rete primaria è suddivisa in:

- a1) rete primaria autostradale  
corrisponde al tipo A del NCS "Autostrade"
- a2) rete primaria extraurbana  
corrisponde al tipo B del NCS "Strade extraurbane principali"
- a3) rete primaria urbana  
corrisponde al tipo D del NCS "Strade urbane di scorrimento"

#### *Rete principale*

La rete principale assolve alle funzioni di collegamento territoriale regionale e sub-regionale in ambito extraurbano nonché di collegamento tra quartieri diversi in ambito urbano. La rete principale è suddivisa in:

- b1) rete principale extraurbana: corrisponde al tipo B del NCS "Strade extraurbane principali";
- b2) rete principale urbana: corrisponde al tipo D del NCS "Strade urbane di scorrimento"

#### *Rete secondaria*

La rete secondaria assolve alle funzioni di collegamento provinciale in ambito extraurbano, a livello di quartiere in ambito urbano. La rete secondaria è suddivisa in:

- c1) Rete secondaria extraurbana: corrisponde al tipo C del NCS "Strade extraurbane secondarie";
- c2) rete secondaria urbana: corrisponde al tipo E del NCS "Strade di quartiere".

*Rete locale*

La rete locale assolve alle funzioni di distribuzione locale a servizio degli insediamenti in ambito urbano e di collegamento minore nel territorio extraurbano. La rete locale è suddivisa in:

- d1) Rete locale extraurbana: corrisponde al tipo F del NCS
- d2) Rete locale urbana: corrisponde al tipo F del NCS

**Art.86. Fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali**

1. Alle categorie stradali di cui all'art.85, corrispondono le "fasce di pertinenza", costituite da strisce di terreno comprese tra la carreggiata più esterna ed il confine stradale. Esse costituiscono parte integrante della strada, da utilizzare solo per la realizzazione di altre componenti, quali: banchine, corsie di emergenza, marciapiedi, fasce di sosta laterale, margine esterno ed interno, piste ciclabili, fermate dei mezzi pubblici, distributori di carburante, stazioni di servizio, opere di ambientazione stradale finalizzate alla riduzione e alla mitigazione dell'impatto ambientale. Le fasce di pertinenza sono, dunque, destinate alla definizione progettuale esecutiva delle nuove infrastrutture stradali e al futuro ampliamento o adeguamento di quelle esistenti.

2. Per le strade di nuova realizzazione in aree di nuovo impianto le fasce di pertinenza dovranno rispettare le seguenti larghezze minime:

- autostrade: m. 20,00;
- strade extraurbane principali: m. 15,00;
- strade extraurbane secondarie: m. 12,00;
- strade urbane di scorrimento: m. 15,00.;
- strade urbane di quartiere: m. 12,00;
- strade locali: m. 5,00.

3. Per le strade urbane di quartiere e locali sono ammesse distanze minori all'interno di parti di territorio oggetto di pianificazione da parte di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, purché sia fornita in tale sede una approfondita documentazione tecnica e progettuale che giustifichi l'istanza di deroga e dimostri che la funzionalità delle strade e le relative condizioni di sicurezza e sostenibilità trasportistica e ambientale non vengano minimamente inficiate. La deroga è concessa con deliberazione del Consiglio Comunale.

4. Tutte le strade carrabili esistenti e di progetto, eccetto le autostrade e le strade extraurbane primarie e principali, devono essere dotate di una porzione di spazio riservato alla mobilità pedonale per ogni senso di marcia, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti protetta, costituita da marciapiedi o banchine.

5. I marciapiedi di norma non devono avere una larghezza inferiore a:

Strade di scorrimento: m. 3,00.

- Strade di quartiere: m. 4,00.
- Strade di quartiere in presenza di fronti continui con usi commerciali e di servizio ai piani terra per le strade di aree turistiche: m. 5,00.
- Strade locali: m. 3,00; in via eccezionale le strade locali a servizio di zone esclusivamente residenziali a densità abitativa minima (case unifamiliari) potranno avere marciapiedi di larghezza non inferiore a m. 1,50.

6. La larghezza dei marciapiedi va considerata al netto sia di strisce erbose o di alberature, sia di occupazioni di suolo impegnate da edicole di giornali, cabine telefoniche, e attrezzature assimilabili. I passaggi pedonali di servizio, da realizzare con continuità sulle autostrade non possono avere larghezza inferiore a m. 0,75; le banchine non possono essere inferiori a m. 0,50. Per le ulteriori specifiche funzionali e dimensionali si rinvia al Piano Urbano del Traffico.

### **Art.87. Fasce di rispetto delle infrastrutture stradali**

1. Le fasce di rispetto individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione e coincidono, dunque, con le aree esterne al confine stradale finalizzate alla eliminazione o riduzione dell'impatto ambientale.

2. L'ampiezza di tali fasce ovvero le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, secondo quanto stabilito dal NCS (artt.16, 17 e 18 del D.Lgs n. 285/1992) e dal Regolamento di attuazione (artt. 26, 27 e 28 del DPR n. 495/1992)) non potranno essere inferiori a:

*a) in ambito extraurbano:*

- Strade di tipo A (Autostrade): m. 60,00.
- Strade di tipo B (Strade extraurbane principali ): m. 40,00.
- Strade di tipo C (Strade extraurbane secondarie): m. 30,00.
- Strade di tipo F (Strade locali): m. 20,00.
- Strade di tipo F (Strade vicinali): m. 10,00.

*b) in ambito extraurbano, ma all'interno di aree edificabili con attuazione diretta o attraverso strumento urbanistico esecutivo:*

- Strade di tipo A (Autostrade): m. 30,00.
- Strade di tipo B (Strade extraurbane principali): m. 20,00.
- Strade di tipo C (Strade extraurbane secondarie): m. 10,00.
- Strade di tipo F (Vicinali): m. 5,00.

Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni di muri e recinzioni non dovranno essere inferiore a:

- m. 5,00 per le strade di tipo A e B;
- m. 3,00 per le strade di tipo C e F.

*c) in ambito urbano:*

- Strade di tipo A (Autostrade): m. 30,00.
- Strade di tipo B (Strade urbane di scorrimento): m. 20,00.

Per le altre categorie di strade non sono contemplate distanze minime se non per gli interventi di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione all'interno della Città della Ristrutturazione, della Città della Trasformazione e dei Progetti strutturanti come segue:

- Strade di tipo E (strade di quartiere): m. 8,00;
- Strade di tipo F (strade locali): m. 5,00.

In ambito urbano le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni di muri e recinzioni non dovranno essere inferiore a:

- Strade di tipo A: m. 3,00;
- Strade di tipo D: m. 2,00.

3. Sia in ambito urbano che extraurbano, in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, si deve aggiungere, oltre alla larghezza della fascia di rispetto sopracitata, l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza, misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia il doppio delle distanze stabilite dal regolamento a seconda del

tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi dei due lati.

4. Per le strade di quartiere e locali, sia in ambito urbano che extraurbano, per le fasce di rispetto comprese all'interno di strumenti urbanistici esecutivi, sono ammesse distanze minori dell'edificazione dal nastro stradale, purché sia fornita in tale sede una approfondita documentazione tecnica e progettuale che giustifichi l'istanza di deroga e dimostri che la funzionalità della strada e le relative condizioni di sicurezza e sostenibilità ambientali non vengano compromesse.

5. Nel caso in cui l'edificazione a lato di strade di categoria E ed F o *non classificate* determini un allineamento prevalente, la distanza dei nuovi fabbricati sarà determinata su tale allineamento, ove a ciò non ostino le prescrizioni di strumenti urbanistici esecutivi o le norme sopra richiamate.

6. Nelle fasce di rispetto destinate alle funzioni di cui al comma 1 del presente articolo, è vietato ogni altro tipo di intervento, fatta eccezione di:

- sistemazioni a giardino;
- parcheggi scoperti con esclusione di qualsiasi edificio;
- reti idriche, fognanti, telefoniche ed elettriche;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- metanodotti, gasdotti, ecc.;
- strade a servizio dell'edificazione prevista all'esterno delle fasce di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle varie opere consentite in dette fasce; strade sovrappassanti o sottopassanti le sedi stradali protette dalle fasce di rispetto;
- impianti per la distribuzione dei carburanti e stazioni di servizio.

7. Nelle aree oggetto di concessione autostradale, sono ammesse attrezzature di servizio della viabilità, quali caselli di esazione ed edifici di servizio delle società concessionarie, connesse prettamente all'attività di esercizio dei singoli tronchi.

8. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione in precario di impianti per la distribuzione dei carburanti è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che escluda il versamento di oneri aggiuntivi, oltre quelli relativi all'acquisizione dell'area, in caso che il sedime su cui lo stesso impianto, o parte di esso, insista sia necessario per la realizzazione di opere finalizzate alle infrastrutture stradali e ad esse complementari. Per la realizzazione di nuovi impianti le presenti norme recepiscono la normativa tecnica di settore approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 62/1999 "Piano di ristrutturazione della rete comunale distributiva dei carburanti". La distanza minima degli edifici dai nuovi impianti, fissata in m. 20 dalla predetta deliberazione, è aumentata a m. 50, ferme restando le modalità di misurazione ivi descritte.

9. In corrispondenza di intersezioni stradali a livelli sfalsati, è vietata la costruzione anche in precario di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione che pregiudichi la funzionalità dell'intersezione stessa e la visibilità delle manovre.

10. Sulle costruzioni esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero edilizio di cui al precedente art.9; sono

inoltre ammessi ampliamenti, ove consentiti dalle norme delle diverse componenti di PRG, sui fronti non prospicienti l'asse della infrastruttura viaria.

11. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione o per attività lavorativa per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità o di loro ampliamenti e potenziamenti ovvero nel caso in cui tali opere incidano sui suoi requisiti di abitabilità o producano una incompatibilità ambientale, accertata da apposita procedura di VIA approvata unitamente al progetto dell'infrastruttura, può essere consentita la demolizione e ricostruzione di uno o più edifici di Superficie lorda di pavimento pari a quella esistente incrementata del 10% ma con le stesse destinazioni d'uso. La ricostruzione potrà avvenire su aree adiacenti appartenenti allo stesso proprietario, purché non destinate a spazi pubblici ovvero su altra area di proprietà comunale o di terzi individuata per tale rilocalizzazione o su altra area dislocata all'interno del territorio comunale di proprietà dell'espropriando, tramite variante di PRG, qualora l'Amministrazione Comunale rilevi motivazioni di ordine socio-economico.

12. All'interno delle fasce di rispetto le piantagioni, le recinzioni e gli eventuali manufatti dovranno essere realizzati in conformità con le disposizioni dei Piani Urbani del Traffico e del Nuovo Codice della Strada, in modo da non ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a garantire la sicurezza della circolazione.

13. I parcheggi situati nelle fasce di rispetto non concorrono a costituire le dotazioni minime di cui al precedente art.7.

14. I limiti delle fasce di rispetto sono inderogabili, in quanto stabiliti, oltre che in conformità alle norme sovraordinate e vigenti in materia, per ragioni di mitigazione ambientale rispetto alle infrastrutture presenti. Fanno eccezione le aree dismesse o da dismettere in quanto dichiarate non più utili all'esercizio del trasporto, secondo le intese e gli accordi sottoscritti fra i vari soggetti competenti.

15. In caso di difformità fra quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore e le norme del presente articolo, prevale la prescrizione che prevede una distanza maggiore.

### **Art.88. Infrastrutture di trasporto in sede propria**

1. Le aree per le infrastrutture di trasporto in sede propria sono individuate relativamente al tracciato nell'elaborato G3."Sistema delle infrastrutture per la mobilità", rapp. 1:20.000 e, ove necessario, anche nella consistenza planimetrica nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. Esse riguardano:

- a) linee ferroviarie di interesse nazionale;
- b) linee ferroviarie di interesse regionale e metropolitano;
- c) linee metropolitane;
- d) corridoi riservati al trasporto pubblico di superficie;
- e) le infrastrutture per il trasporto pubblico locale.

2. L'individuazione dei tracciati planimetrici delle infrastrutture da adeguare o di nuova previsione è indicativa, fermo restando tuttavia il quadro degli obiettivi trasportistici del PRG, in coerenza con quelli degli strumenti propri del settore della Mobilità, e il sistema delle origini e destinazioni assunto come riferimento. I tracciati e le caratteristiche funzionali delle diverse linee di trasporto potranno essere precisate attraverso gli opportuni studi di fattibilità nell'ambito di appositi strumenti attuativi

definiti Progetti Urbani per le grandi Infrastrutture di Trasporto, di cui al successivo art.92, ovvero in sede di progettazione definitiva o esecutiva. In particolare il tracciato del *by-pass* ferroviario ovest del nodo di Roma dalla stazione di Ponte Galeria fino al confine con il comune di Pomezia e le nuove fermate proposte lungo tale linea hanno valore indicativo e andranno definiti di concerto con i soggetti competenti nel quadro dell'aggiornamento dell'Accordo di Programma sul Nodo ferroviario di Roma, sottoscritto in data 8.3.2000 e nell'ambito degli strumenti di pianificazione sovraordinati al PRG.

3. All'interno delle aree di cui ai punti a), b), c), d), e) del comma 1, possono essere collocati i binari e le vie di corsa, gli scali, i depositi e i manufatti per il ricovero e la manutenzione dei veicoli, gli impianti per l'esercizio del trasporto e le relative attrezzature di servizio compresi i parcheggi di scambio, nonché la viabilità di servizio. Nell'ambito delle stazioni o fermate, oltre a quanto previsto dalle norme relative alle singole zone, possono essere collocate funzioni di servizio per gli addetti all'esercizio ferroviario, le funzioni tecniche di controllo e direzione dei servizi di trasporto e le funzioni terziarie a servizio esclusivo dei viaggiatori (edicole, librerie, esercizi pubblici per il ristoro).

4. Fatto salvo quanto previsto dall'ordinamento legislativo in materia di Valutazione di impatto ambientale e di protezione dall'inquinamento acustico, sia all'interno che all'esterno del perimetro del centro edificato, lungo le linee ferroviarie, nei tratti in cui queste corrono a cielo aperto, la larghezza della fascia di rispetto ovvero la distanza minima di arretramento per le costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti di edifici e manufatti di qualsiasi specie, è fissata dall'art.49 del DPR 753/1980, salva l'applicazione della deroga prevista all'art.60 dello stesso DPR e delle esenzioni concesse alle aziende esercenti le ferrovie di cui all'at. 62 dello stesso DPR.

5. Fatto salvo quanto previsto dall'ordinamento legislativo in materia di Valutazione di Impatto Ambientale e di protezione dall'inquinamento acustico, sia all'esterno che all'interno del perimetro del centro edificato, lungo le linee tranviarie e della metropolitana, nei tratti in cui queste corrono a cielo aperto, sono previste fasce di arretramento per costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti di edifici e manufatti di qualsiasi specie non inferiori a m. 6,00 dalla più vicina rotaia, salva l'applicazione di quanto previsto all'art.51 del DPR 753/1980.

6. Anche per le fasce di rispetto delle linee ferroviarie e delle metropolitane vale quanto previsto dall'art.87, commi 12, 13, 14 e 15.

7. All'interno delle aree ferroviarie individuate con apposito segno grafico nell'elaborato 3."Sistemi e regole", rapp. 1:10.000, con denominazione "Ferrovie nazionali, metropolitane ed in concessione" valgono le determinazioni di cui all'Accordo di Programma sul potenziamento del Nodo ferroviario di Roma, sottoscritto in data 8.3.2000 da Ministero dei Trasporti, Regione Lazio, Provincia di Roma e Comune di Roma, nonché quanto stabilito nel Programma degli Interventi per Roma Capitale di cui alla legge 396/1990.

8. Per quanto attiene le aree ferroviarie delle stazioni Tiburtina, Ostiense, S. Pietro, Trastevere-Porto Fluviale e Quattroventi, individuate con apposito perimetro nei suddetti elaborati, valgono le previsioni dei piani urbanistici attuativi (Piani di Assetto) approvati con appositi Accordi di Programma di cui all'art.3 della legge 396/1990.

9. Gli interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree ferroviarie delle stazioni di Tuscolana, Magliana, Salone, Cesano, Monte Mario, La Storta, Vigna Clara, Aurelia e degli scali di S. Lorenzo e Smistamento saranno definiti in sede di strumento urbanistico attuativo (piano di assetto) di iniziativa pubblica estesi all'intera area, secondo quanto stabilito nel citato Accordo di Programma del 8.3.2000. Il procedimento di formazione e approvazione seguirà lo stesso iter dei piani urbanistici di cui al precedente comma 8, in attuazione del Programma degli Interventi per Roma Capitale ai sensi della legge 396/1990 ed in coordinamento con le indicazioni contenute negli "Ambiti di valorizzazione", ove previsti, di cui all'art.39 delle presenti norme.

10. Ferme restando le determinazioni di cui al comma 7 e il ricorso al procedimento di cui al comma 9, nei casi in cui il PRG non individua il perimetro dell'"ambito di valorizzazione" o comunque il perimetro dello strumento esecutivo, questo sarà esteso all'area demaniale da dismettere e da riutilizzare unitamente agli spazi di proprietà pubblica immediatamente attigui. In tal caso l'indice di edificabilità territoriale non dovrà superare 0,5 mq/mq di SUL, di cui almeno la metà da destinare a servizi o spazi pubblici d'interesse generale o locale, calcolato esclusivamente in rapporto all'estensione dell'area effettivamente dismessa dagli usi trasportistici o delle superfici di terreno artificiale realizzabile su piattaforme di copertura dei binari o di altre infrastrutture di trasporto. Nella SUL così calcolata sono comprese altresì la superficie relativa agli edifici esistenti da riutilizzare per usi diversi da quelli trasportistici. Le destinazioni d'uso saranno definite in sede di strumento urbanistico attuativo fra quelle di cui al precedente art.6, con esclusione delle grandi strutture di vendita e di quelle di cui al comma 1, lett. f) dello stesso articolo. Oltre alle suddette destinazioni potranno essere comunque realizzati anche i parcheggi di scambio e le piattaforme logistiche di cui al successivo art.95. I contenuti del presente comma si applicano integralmente anche agli interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree e dei manufatti per infrastrutture per il trasporto pubblico locale di cui al comma 3 del presente articolo e dell'art.96, comma 3.

11. Non sono assoggettati a strumento urbanistico attuativo le modifiche, le sistemazioni e il potenziamento degli impianti e dei relativi fabbricati ferroviari e aree per le infrastrutture del trasporto pubblico locale esistenti, con esclusione degli interventi volti alla realizzazione di nuovi fabbricati viaggiatori, in stazioni o fermate esistenti o di nuova previsione. Il perimetro dello strumento attuativo in tali casi è esteso all'intera area ferroviaria di stazione e per le infrastrutture per il trasporto pubblico locale nonché agli spazi pubblici immediatamente confinanti. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di categoria MS.

12. I "Corridoi riservati al trasporto pubblico di superficie" svolgono il ruolo di sistemi di adduzione radiali o tangenziali ai nodi di scambio delle metropolitane e ferrovie ovvero a zone dotate di funzioni centrali e attività lavorative e di servizio urbano. Essi corrispondono a misure di priorità per il trasporto pubblico al fine di garantire un alto livello di servizio in termini di frequenza, velocità e capacità. I relativi tracciati, per buona parte all'interno delle aree destinate alla viabilità esistente e di progetto ed in parte su sedi dedicate in via esclusiva di nuova previsione sono individuati con apposita simbologia nell'elaborato G3 "Sistema delle infrastrutture per la mobilità", rapp. 1:20.000, e nell'elaborato D3."Infrastrutture per la mobilità", rapp. 1:50.000. I corridoi sono riservati a tutti i sistemi di trasporto di superficie a guida vincolata o non, quali metropolitane leggere, tram e autobus anche con tecnologie avanzate nella propulsione, nella guida e nei sistemi di informazione ("busway"). I corridoi saranno realizzati su corsie riservate, una per ogni senso di marcia,

generalmente in superficie, con brevi tratti anche in tunnel ove necessario, con intersezioni sfalsate o semaforizzate con diritto di priorità. Oltre ai corridoi individuati espressamente nei predetti elaborati grafici, in tutte le strade di nuova realizzazione appartenenti alle reti di viabilità primaria e principale urbana, dovrà essere riservata una sede, preferibilmente centrale per il trasporto pubblico locale della larghezza di almeno m. 10. Le fermate dovranno essere attrezzate al fine di garantire il massimo comfort per l'utente oltre ad una adeguata visibilità. I requisiti tecnici di massima dei "Corridoi", sono individuati in via generale nell'elaborato G4."Guida alla progettazione delle infrastrutture per la mobilità". Le modalità, i tempi di attuazione, le prestazioni e il tipo di vettore saranno definiti in base ad una verifica della domanda di trasporto nell'ambito degli strumenti di programmazione e progettazione del settore della mobilità in coordinamento con gli strumenti di programmazione dell'attuazione del PRG.

### **Art.89. Aree per i nodi di scambio**

1. Le aree per i nodi di scambio sono zone dedicate a realizzare in modo organizzato, sicuro, comodo ed efficiente il passaggio da un sistema di trasporto ad un altro. Le relative aree sono individuate con apposita simbologia nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e negli elaborati G3 e D3, dove sono distinti i nodi di attestamento del trasporto privato sul trasporto pubblico e i nodi di scambio del trasporto pubblico, di livello urbano e metropolitano.

2. L'attuazione di queste aree avviene mediante strumento urbanistico esecutivo, Programma integrato o intervento diretto di iniziativa pubblica, estesi all'intera area del nodo. Tali strumenti sono finalizzati a verificare le esigenze qualitative e quantitative dei contenuti funzionali, a dimensionare gli spazi per i parcheggi di scambio, gli stalli per gli attestamenti o le fermate dei mezzi pubblici di superficie di adduzione al nodo, gli eventuali servizi dedicati (stazioni autolinee, depositi, officine, sedi amministrative di servizio al trasporto pubblico), gli spazi per i taxi, il *kiss and ride* e per il ricovero delle biciclette; dovranno inoltre prevedere la minimizzazione dei percorsi pedonali di collegamento fra i diversi modi di trasporto nonché la realizzazione delle attrezzature complementari volte a migliorare il comfort, la sicurezza e la qualità dello scambio.

3. In tutti i nodi di scambio dovranno essere previste attrezzature complementari come locali per l'attesa, per il personale della polizia municipale, per le forze dell'ordine, per il primo soccorso, per i servizi igienici, quelli per l'informazione, il ristoro nonché un nucleo di servizi terziari per l'utenza del nodo, con esclusione delle grandi strutture di vendita. L'indice di edificabilità territoriale per le attrezzature complementari è fissato in 0,10 mq/mq. per i nodi di livello urbano e di 0,15 mq/mq. per i nodi di livello metropolitano; qualora la SUL dei fabbricati esistenti ecceda i predetti indici, in sede di formazione degli strumenti di cui al comma 2, si verifica la possibilità di mantenere, in tutto o in parte, tale eccedenza, con soddisfacente soluzione progettuale. I requisiti di massima per la progettazione di tali aree sono definiti nelle Linee-guida di cui all'*Appendice B*, che costituisce parte integrante delle presenti norme.

4. Nei casi in cui il Nodo di scambio è compreso nel perimetro di una "Centralità", il sedime del nodo, individuato con apposita campitura di colore, nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, sarà oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale e acquisirà una edificabilità pari al predetto indice di 0,10 mq/mq (nodi di livello urbano) o di 0,15 mq/mq (nodi di livello metropolitano),

in aggiunta all'indice di edificabilità territoriale dell'intera Centralità. Per tali nodi di scambio, ferma restando la procedura di pianificazione ed attuazione attraverso il Progetto urbano di cui all'art.16, ove prevista, la progettazione del nodo di scambio e delle relative infrastrutture della mobilità di iniziativa pubblica dovrà essere coordinata e integrata con l'assetto viario, funzionale e planovolumetrico dell'intero complesso degli insediamenti residenziali e terziari. Le modalità di attuazione del nodo dovranno essere coordinate secondo quanto previsto al successivo art.93, fermo restando quanto previsto dall'art.83, comma 11.

### **Art.90. Percorsi pedonali e ciclabili**

1. Le aree ed i percorsi pedonali e ciclabili devono rispondere alle indicazioni del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 285/1992) e delle normative specifiche di riferimento (LR 13/1990; deliberazione di Giunta regionale 4972/1991; legge 208/1991; Circolare Ministero Aree urbane 432/1993; DPR 503/1996; legge 366/1998; DM Lavori pubblici 557/1999).

2. Nel PRG è recepita la rete dei principali percorsi pedonali e ciclabili, secondo le indicazioni del Piano Generale del Traffico adottato con deliberazione di Consiglio Comunale 84/1999. Il disegno di tale rete ha un valore di massima e sarà integrato e precisato sia in ambito degli strumenti attuativi del Piano Regolatore, sia mediante progetti di pubblica utilità, in attuazione del Piano Urbano del traffico e dei suoi futuri aggiornamenti.

3. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non deve essere inferiore a m. 1,50 e le dimensioni devono rispettare le indicazioni date nell'art.4, punto 3, del DM Infrastrutture e trasporti 5/2001. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, devono essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi devono essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.

4. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si deve assicurare la segnalazione di attraversamento mediante gli appositi segnalatori acustico-visivi, garantendo comunque un'adeguata visibilità del veicolo in manovra verso il percorso pedonale.

5. Nelle aree urbane, i percorsi ciclabili potranno essere realizzati nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, oppure nell'ambito di interventi di riqualificazione della viabilità urbana, nonché nelle aree destinate a servizi urbani e di quartiere. In ogni caso, i percorsi ciclabili devono essere separati dai percorsi pedonali e le interferenze devono essere opportunamente segnalate.

6. I progetti degli itinerari ciclabili, previsti dal piano di cui al punto 1, che prevedano anche, ove necessario, la riqualificazione dello spazio stradale circostante devono considerare e prevedere adeguate soluzioni per favorire la sicurezza della mobilità ciclistica nei punti di maggior conflitto con i pedoni e i veicoli a motore (intersezioni, accessi a nodi attrattivi, ecc.).

7. Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità dovranno essere realizzate, ove possibile, su sede propria. Esse potranno essere realizzate

contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e/o di ambientazione e in modo compatibile agli interventi di ambientazione.

8. Nelle aree in cui non sia possibile individuare sedi viabili proprie, i percorsi ciclabili devono essere, ove possibile, adeguatamente protetti e separati dai pedoni e dal traffico veicolare.

9. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista ciclabile, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile. Negli attraversamenti a raso su intersezioni ad uso promiscuo con i veicoli a motore e con i pedoni, le piste ciclabili su corsia riservata devono, in genere, affiancarsi al lato interno di quelli pedonali.

10. Nei parcheggi per autoveicoli da realizzarsi secondo le previsioni del Piano regionale dei trasporti, una quota non inferiore al 10% dell'area relativa, adeguatamente attrezzata, dovrà essere riservata al parcheggio di biciclette. Dovranno inoltre essere previsti parcheggi ad hoc per le biciclette, adeguatamente attrezzati (LR 13/1990).

11. In sede di progettazione delle infrastrutture della mobilità e di pianificazione urbanistica attuativa delle aree dei Nodi di Interscambio e delle Aree ferroviarie e delle stazioni di cui ai precedenti articoli, nonché in sede di pianificazione urbanistica attuativa dei comprensori di qualsiasi tipo posti in un raggio di influenza che va dai m. 500 ai m. 2000 dai suddetti nodi o da importanti poli attrattivi di tipo commerciale, culturale, è fatto obbligo di progettare e realizzare, nelle fasce di pertinenza della viabilità esistente e di progetto e negli spazi pubblici, una adeguata rete di percorsi pedonali e ciclabili di adduzione in sede propria secondo le indicazioni riportate nell'allegato normativo relativo ai Nodi di interscambio.

12. Per le caratteristiche tecniche dei percorsi pedonali si rimanda alle Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade ed alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto previsto dall'art.77, comma 9. Per le piste ciclabili si rinvia al Regolamento di cui al DM Lavori pubblici 557/1999 e agli altri provvedimenti di cui al comma 1. In fase di programmazione e di progettazione di percorsi pedonali e ciclabili, è da conseguire la minore interferenza possibile con il traffico veicolare, anche a fronte di diverse e più onerose soluzioni urbanistiche, tecniche ed ambientali.

13. Nella redazione degli strumenti attuativi del PRG le aree e gli spazi destinati ad attrezzature pubbliche debbono essere individuati in modo da consentire in fase di progettazione esecutiva condizioni di totale accessibilità, il superamento delle barriere architettoniche e delle fonti di pericolo; tali aree devono risultare attraversate ed integrate da un sistema di percorsi pedonali privi di barriere architettoniche che ne permettano l'utilizzazione anche da parte di persone con limitata capacità motoria e sensoriale. L'amministrazione Comunale verificherà la conformità delle progettazioni anche negli interventi di recupero per la cui attuazione si ricorre alle procedure della DIA, affinché vengano rispettati gli artt. 20 e 21 del DPR 503/1996 e gli artt. 7 e 10 del DM Lavori pubblici 236/1989.

### **Art.91. Mitigazione dell'impatto ambientale per interventi sulla rete stradale e ferroviaria**

1. Con riferimento a quanto previsto negli strumenti di pianificazione ambientale (*Piano di azione ambientale e Piano per la classificazione acustica* del territorio comunale, NTA, Capo 3 artt.3.1 e segg.) e secondo un ordine di priorità da definirsi in sede di pianificazione e programmazione del settore della mobilità, le autostrade urbane esistenti da declassare e le strade di scorrimento appartenenti alla Rete primaria urbana e alla Rete principale urbana esistenti, da adeguare nonché di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte a interventi di mitigazione degli impatti, con particolare riferimento al miglioramento delle condizioni di circolazione, di sicurezza stradale, di riduzione degli inquinamenti acustico e atmosferico e di risparmio energetico. I criteri e gli orientamenti di carattere generale cui i suddetti interventi dovranno uniformarsi sono riportati nell'elaborato G4."Guida per la progettazione delle infrastrutture per la mobilità".

2. Secondo un ordine di priorità da definirsi in sede di pianificazione e programmazione del settore della mobilità di concerto con gli strumenti di programmazione dell'attuazione del PRG, la progettazione urbanistica della nuova rete viaria e degli spazi pubblici di quartiere e locali e l'adeguamento di quelli esistenti, dovrà essere improntata ad obiettivi di moderazione del traffico veicolare privato, di priorità del trasporto pubblico e di deviazione del traffico di attraversamento. Le intersezioni a raso, ove possibile, devono essere progettate con regolazione a "rotatoria" in quanto aumentano la sicurezza stradale riducendo l'incidentalità, rallentano il traffico e possono fungere da porte che segnalano l'ingresso nei centri abitati e quartieri di città. I criteri e gli orientamenti cui dovrà ispirarsi la progettazione, di cui al presente comma, sono riportati nell'elaborato Linee-guida per la progettazione delle infrastrutture.

3. Gli strumenti di pianificazione di settore dovranno individuare quelle infrastrutture, non comprese fra quelle di cui al DPR 12.4.1996 in materia di VIA, considerate comunque come fonte di criticità per il sistema insediativo e ambientale. I progetti di tali infrastrutture dovranno essere corredati da uno studio finalizzato alla riduzione degli impatti da traffico motorizzato e ferroviario e ad inserire l'infrastruttura nel contesto urbano ed extraurbano attraverso la realizzazione di opportune "fasce di ambientazione". Gli elementi essenziali di tali "fasce di ambientazione", consistono, come più specificatamente indicato nell'elaborato G4:

- a) nel raccordo dei rilevati alle superfici inedificabili adiacenti, mediante riporti di terreno opportunamente sagomati;
- b) nel mantenimento e cura delle alberature esistenti, messa a dimora di nuovi filari, realizzazione di fasce e dune alberate, creazione di aree di compensazione ecologica;
- c) nella realizzazione di tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto ambientale.

### **Art.92. Progetti urbani per le grandi infrastrutture di trasporto**

1. Anche in riferimento a quanto previsto nel Programma degli Interventi per Roma Capitale di cui alla legge 396/90 negli ambiti urbani in cui l'Amministrazione Comunale, di concerto con gli altri soggetti competenti, intende prefigurare strategie

integrate di programmazione e progettazione urbanistica delle grandi infrastrutture di trasporto urbano e territoriale e di riqualificazione/trasformazione degli spazi urbani immediatamente circostanti, il PRG viene attuato attraverso lo strumento del Progetto Urbano, secondo la procedura e i contenuti di cui all'art.16. A ulteriore specificazione di tale norma, gli elaborati del Progetto urbano devono contenere:

- la definizione di dettaglio dell'assetto urbanistico e ambientale dei luoghi direttamente interessati dall'infrastruttura della mobilità;
- lo studio e la progettazione degli aspetti trasportistici ovvero dei vari modi di trasporto e delle caratteristiche della domanda e dell'offerta;
- lo studio di fattibilità tecnica, economica e finanziaria con analisi costi-benefici e programma attuativo del complesso delle opere e delle azioni da svolgere anche in relazione al Piano triennale degli investimenti;
- la definizione dei principali requisiti prestazionali delle infrastrutture da inserire nel successivo Documento preliminare alla progettazione di cui alla legge 109/1994;
- l'individuazione dei principali impatti sociali, economici, ambientali e sulla mobilità, anche attraverso la metodologia della "Valutazione ambientale strategica" (VAS).

2. In via preliminare, il Progetto urbano dovrà essere applicato per i seguenti interventi:

- 1) potenziamenti, prolungamenti, diramazioni e nuove linee ferroviarie e della metropolitana e i relativi nodi di scambio intermodale;
- 2) realizzazione dei corridoi riservati al trasporto pubblico di superficie;
- 3) completamento della Nuova Circonvallazione interna fra il quartiere di S. Lorenzo e l'Eur, riqualificazione del vallo ferroviario e sottopasso del Parco dell'Appia Antica;
- 4) completamento e riqualificazione ambientale di viale Palmiro Togliatti dal GRA nord a via Appia Nuova;
- 5) adeguamento del nodo viario Eur-Magliana-Newton-Lungotevere;
- 6) adeguamento delle direttrici viarie Trionfale, Prenestina-Gabina, Tiburtina, Cassia, Ostiense-via del Mare;
- 7) piattaforme logistiche.

### **Art.93. Relazione tra grandi interventi urbanistici e sistema della mobilità**

1. La programmazione e l'attuazione degli ambiti della Città della trasformazione e dei- Progetti strutturanti, nonché la realizzazione dei centri direzionali, delle grandi strutture di vendita, dei servizi urbani e metropolitani caratterizzati da elevato numero di addetti, utenti e movimentazione di merci (università, ospedali, grandi impianti per lo sport, la ricreazione e lo spettacolo, fiere e impianti annonari, ecc.), dovrà essere coordinata - nell'ambito degli strumenti di programmazione dell'attuazione del PRG, del Piano Urbano della Mobilità e del Piano triennale degli investimenti OO.PP. - con la programmazione e attuazione delle infrastrutture dei sistemi di trasporto su ferro e su gomma che concorrono a determinare l'accessibilità agli insediamenti.

2. In via preliminare, in sede di redazione dei Progetti urbani, degli strumenti urbanistici attuativi o, nei casi in cui è consentita l'attuazione diretta, in sede di approvazione del progetto definitivo, dovranno essere prodotti i seguenti elaborati:

- a) una relazione sugli effetti degli insediamenti sulla mobilità, corredata da idonee simulazioni dei prevedibili flussi generati/attratti nelle ore di punta e nelle ore di morbida dagli insediamenti previsti, al fine di verificare la compatibilità degli stessi

- con le densità veicolari ordinarie sulla viabilità esistente e l'efficacia delle soluzioni proposte;
- b) uno studio dei sistemi di trasporto per adeguare le infrastrutture in termini di capacità e condizioni di sicurezza, ai flussi di mobilità indotti dalle nuove strutture insediabili;
  - c) uno studio di fattibilità tecnico-economico relativo alle infrastrutture e ai servizi di mobilità, da verificare, con i soggetti competenti in ordine alla programmazione, realizzazione e gestione degli interventi.

3. Nel caso di ambiti territoriali o urbani caratterizzati dalla presenza di più aree potenzialmente insediabili per le anzidette funzioni, gli interventi dovranno essere preventivamente valutati in modo complessivo e globale, considerando gli effetti cumulativi sul sistema della mobilità.

4. Qualora la sostenibilità delle previsioni di traffico provocate da nuovi insediamenti sia condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione e/o potenziamento di determinate infrastrutture di trasporto, tali condizioni di coordinamento e subordinazione temporale, saranno definite, assieme alle conseguenti azioni da intraprendere, in sede di redazione e approvazione degli strumenti urbanistici attuativi e riportate nei relativi Accordi di Programma e nelle convenzioni attuative.

#### **Art.94. Aree aeroportuali**

1. Il Piano regolatore indica nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, le aree aeroportuali di Ciampino e dell'Urbe, rispetto alle quali valgono, unitamente a quella dell'aeroporto di Fiumicino, ancorché non individuati sulla cartografia di PRG, i perimetri delle zone soggette alle limitazioni disposte dagli artt. 714 e 715 del Regio Decreto 30 marzo 1942, n. 327 "Codice della navigazione", modificato con legge 58/1963, come da determinarsi ai sensi dell'art.715-ter del medesimo Regio Decreto.

2. La seguente normativa, specifica e sovraordinata, è riportata esclusivamente a fini indicativi; ove il Codice della navigazione imponga limitazioni ulteriori o più restrittive, esse prevarranno su difformi indicazioni espresse dal Piano regolatore.

3. Nelle zone di cui al precedente articolo sono soggetti a limitazioni le costruzioni, le piantagioni arboree a fusto legnoso, gli impianti di linee elettriche, telegrafiche e telefoniche, le filovie, funivie, e teleferiche, le antenne radio, gli impianti di elevazione, e in genere qualsiasi opera che possa ugualmente costituire ostacolo alla navigazione aerea.

4. Nelle direzioni di atterraggio non possono essere costituiti ostacoli ad una distanza inferiore a m. 300 dal perimetro dell'aeroporto.

5. Nelle stesse direzioni, alla distanza di m. 300 dal perimetro dell'aeroporto, non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al livello medio dei tratti di perimetro corrispondenti alle direzioni di atterraggio, superino l'altezza di m. 10,00.

6. Fino a tre chilometri dal perimetro dell'aeroporto, l'altezza indicata al comma precedente può essere superata di un metro per ogni m. 30 di distanza. Tali altezze non possono oltrepassare, in ogni caso, m. 45 sul livello medio dell'aeroporto. Dopo il terzo chilometro, il suddetto limite di m. 45 può essere superato di un metro per ogni m. 20 di distanza.

7. Al di fuori delle direzioni di atterraggio e fino a m. 300 dal perimetro dell'aeroporto non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al livello del corrispondente tratto del perimetro dell'aeroporto, superino l'altezza di un metro per ogni m. 7 di distanza dal perimetro stesso.

8. Oltre il quarto chilometro di distanza dal perimetro dell'aeroporto cessa ogni limitazione.

### **Art.95. Piattaforme logistiche**

1. L'attuazione delle piattaforme logistiche è regolata da un piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica da definire di concerto fra Amministrazione Comunale, il gruppo F.S. SpA, i soggetti privati interessati e le associazioni dei commercianti e dei trasportatori nel quadro di un Piano della Logistica urbana da sviluppare in sede di redazione del Piano Urbano della Mobilità (PUM).

2. Con riferimento alle previsioni del Piano regionale delle merci della Regione Lazio, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 3861/1999, nell'elaborato G3."Sistema delle Infrastrutture per la mobilità", rapp. 1:20.000, e nell'elaborato D3."Infrastrutture per la mobilità", rapp. 1:50.000, sono individuate le localizzazioni di piattaforme logistiche multimodali (Smistamento, Ciampino, Salone e Massimina), finalizzate al rifornimento via ferro e strada alla distribuzione di merci in area urbana. In aggiunta a tali aree, le piattaforme logistiche potranno essere realizzate anche all'interno delle altre aree ferroviarie di cui al precedente art.88, comma 9, nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo, nonché all'interno delle aree per Infrastrutture tecnologiche, di cui all'art.96. Per le aree di Ciampino e Massimina, la realizzazione delle piattaforme logistiche e la connessione con la rete ferroviaria e stradale, sarà pianificata e disciplinata rispettivamente dal Programma integrato e dal Progetto urbano, previsti dal PRG.

3. Per l'attuazione di tali aree si rinvia all'elaborato G4."Guida alla progettazione delle infrastrutture per la mobilità".

4. Nell'elaborato D3."Infrastrutture per la mobilità", sono individuate le piattaforme logistiche per il trasporto via ferro dei rifiuti solidi urbani secondo quanto previsto nell'Accordo di Programma sottoscritto fra AMA, F.S. SpA, Regione Lazio, Comune di Roma, Ministero dell'Ambiente, Agenzia Nazionale Protezione Ambiente e Osservatorio Nazionale sui Rifiuti del 9.3.2000 (Malagrotta, Salone, Smistamento). In sostituzione della piattaforma logistica già prevista provvisoriamente in via del Porto Fluviale, viene prevista la localizzazione sull'esistente sedime ferroviario fra la linea Roma-Lido e i Mercati Generali, la cui realizzazione dovrà essere concordata con F.S. SpA e gli altri soggetti competenti.

## Capo 5°

### *Infrastrutture tecnologiche*

#### **Art.96. Infrastrutture tecnologiche**

1. Le aree per le *Infrastrutture tecnologiche* sono individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000, nonché rappresentate nell'elaborato G5. "Sistema delle infrastrutture tecnologiche". Esse comprendono impianti e attrezzature funzionali all'erogazione di pubblici servizi, quali centrali elettriche, impianti di stoccaggio del gas, impianti di depurazione, depositi per ricovero veicoli per trasporto pubblico locale, piattaforme logistiche di cui all'art.95, nonché le aree assimilabili alle precedenti per ragioni di impatto ambientale, quali quelle utilizzate per attività di autodemolizione e rottamazione.
2. Le attività di autodemolizione e rottamazione sono regolamentate dal Piano degli autodemolitori già approvato dall'Amministrazione comunale, come modificato dal Commissario straordinario per i rifiuti; operatori privati possono proporre la localizzazione di ulteriori nuove aree da approvare da parte dell'Amministrazione comunale ad integrazione del suddetto piano e delle ulteriori aree individuate dal presente PRG. Tali nuove aree possono essere localizzate nei Tessuti per attività della Città da ristrutturare, nonché nelle aree destinate a "Infrastrutture tecnologiche".
3. Nel caso di mancata attuazione delle aree di cui al comma 2, secondo periodo, le stesse aree assumono la precedente destinazione prevista dal presente PRG. Per tutte le aree inserite nel Piano degli autodemolitori, in caso di inserimento nella programmazione di cui all'art.15 comma 2, e di mancata attuazione delle stesse, il Comune interviene ai sensi dell'art.15, comma 6.
4. Nelle aree così denominate sono consentiti tutti gli interventi funzionali allo svolgimento del servizio e dell'attività previsti. In caso di dismissione di depositi per il ricovero dei veicoli di trasporto pubblico locale, si applica quanto previsto dall'art.88, commi 9 e 10.

## **Capo 6°**

### **Reti tecnologiche**

#### **Art.97. Reti energetiche**

1. In caso di presenza di linee elettriche aeree le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PRG dovranno osservare le seguenti distanze minime, calcolate come disposto dal DPCM 23 aprile 1992 "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno":

- linee a 132 KV > 10 m
- linee a 220 KV > 18 m
- linee a 380 KV > 28 m

2. All'interno delle fasce definite dalle distanze di cui al comma precedente è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si preveda la permanenza prolungata della popolazione.

3. Ferma restando l'osservanza delle norme sovraordinate in materia, il Comune potrà anche istituire e perimetrare zone di salvaguardia attorno a edifici con specifiche funzioni, come asili, scuole, parchi gioco, ospedali, ecc, all'interno delle quali vietare la realizzazione di elettrodotti o l'installazione di antenne e impianti per la comunicazione, così come di altre possibili destinazioni d'uso ritenute non compatibili.

4. Nel caso di linee esistenti, al fine di garantire adeguata tutela preventiva ai soggetti più esposti, il Comune può pretendere l'adozione di specifici piani di risanamento ambientale, previo accordo di programma con gli Enti interessati, per definire l'interramento degli elettrodotti esistenti in aree sensibili, ove siano presenti servizi pubblici, verde pubblico, insediamenti residenziali.

#### **Art.98. Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico integrato**

1. Nell'elaborato G5. "Sistema delle infrastrutture tecnologiche", rapp. 1:20.000, sono individuate le aree per gli impianti di depurazione.

2. Nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi ad attuazione indiretta, il sistema di approvvigionamento idrico deve essere realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità ("acqua potabile") e una per acque di minor qualità ("acqua non potabile"), a meno che, sulla base di un parere dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato ai sensi della legge 36/1994, non si dimostri impraticabile la realizzazione di reti separate. In caso di rete unica dovrà essere preventivamente acquisito il parere dal dipartimento competente in materia di Ambiente.

3. Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto delle prescrizioni del D.Lgs 152/1999. Gli insediamenti con popolazione inferiore ai 2.000 abitanti sono di norma dotati di sistemi autonomi di collettamento e trattamento appropriato delle acque usate o parte

di esse, purché il sistema risponda agli obiettivi di cui all'Allegato 5, punto 3, paragrafo IV del D.lgs 152/1999.

4. Per ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia, la rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche o economiche rendano impraticabile la realizzazione di reti separate. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dal dipartimento competente in materia di Ambiente. La rete delle acque meteoriche deve essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale e, in corrispondenza del punto di restituzione, deve essere realizzato un bacino di detenzione o stagno di ritenzione delle acque, progettati in modo da consentire il trattamento delle acque di prima pioggia.

5. A decorrere dall'approvazione del PRG, fino alla eliminazione degli sversamenti di cui al comma precedente, nel caso che gli stessi superino i limiti di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alla D.lgs 152/1999, gli interventi edilizi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, sono subordinati:

- a) alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle acque bianche e delle acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblica);
- b) alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura pubblica; le misure da adottare (a titolo esemplificativo: convogliamento nel reticolo idrografico superficiale con pretrattamento delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc.) dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento; gli uffici pubblici competenti dovranno di concerto accertare il sistema tecnico più idoneo in rapporto con le caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

6. E' demandato al Regolamento Edilizio comunale di specificare e dettagliare i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue.

#### **Art.99. Reti e impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile**

1. Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale o regionale, valgono le seguenti definizioni:

- a) *stazioni e sistemi o impianti radioelettrici*: trasmettitori o ricevitori, comprese le apparecchiature accessorie, necessari ad assicurare un servizio di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia;
- b) *impianto fisso per telefonia mobile*: stazione radio di terra del servizio di telefonia mobile, destinata al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile;
- c) *impianto fisso per radiodiffusione*: stazione di terra per il servizio di radiodiffusione televisiva e radiofonica.

2. Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione dettati dal DM 381/1998.

3. Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione, i titolari degli impianti devono provvedere ad azioni di risanamento.

4. Le nuove stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione, possono essere realizzati nelle aree idonee ad ospitare tali impianti individuate nel “Piano comunale per gli impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile”, da redigere a cura del Comune e che dovrà raccordarsi, in particolare per quanto riguarda i campi elettromagnetici, con le determinazioni di cui all’art.97, comma 3.

5. Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti localizzati in aree non identificate come idonee dal Piano comunale di cui al precedente comma 4, questi devono essere rilocalizzati o modificati, secondo le procedure di accordo con i gestori e gli incentivi definiti dal Piano stesso, che definirà anche i criteri generali per ridurre l’impatto sull’ambiente, il paesaggio ed i singoli beni storico architettonici

#### **Art.100. Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti**

1. Il PRG individua negli elaborati 2. e 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:5.000 e 1:10.000, le aree destinate ad impianti ed attrezzature per lo smaltimento, trattamento, riciclaggio, distruzione dei rifiuti di livello urbano.

2. Gli impianti e le attrezzature di cui al precedente comma sono:

- a) discariche;
- b) impianti di trattamento biologico, aerobico e anaerobico;
- c) impianti di trattamento chimico-fisico;
- d) impianti di produzione energetica da rifiuti o da combustibili derivati da rifiuti;
- e) impianti di selezione e recupero/riciclo materiali;
- f) impianti di rigenerazione oli, grassi, solventi, acidi e basi;
- g) impianti di produzione di combustibile da rifiuti;
- h) impianti di smaltimento rifiuti ospedalieri;
- i) impianti di recupero beni durevoli;
- l) impianti di trattamento inerti provenienti dall’edilizia;
- m) depositi ed impianti di ricondizionamento preliminari ad altre operazioni di trattamento di rifiuti.

3. Ai fini della realizzazione degli impianti di cui al precedente comma 2, alle aree di cui al primo comma si applica l’indice di edificabilità EF pari a 0,35 mq/mq.

4. Le aree e gli impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché quelli per la raccolta temporanea e la compattazione ed il conferimento dei rifiuti inerti ed ingombranti, relativi ad ambiti ad attuazione indiretta appartengono alle opere di urbanizzazione secondaria e sono individuate nella misura di 0,4 mq/ab in sede di pianificazione esecutiva come quota parte degli standard di legge per attrezzature di interesse comune di tipo sanitario.

5. Le aree interessate da impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti dovranno prevedere opere di compensazione ambientale, al fine di ridurre l’impatto nelle aree circostanti.

**TITOLO V**  
**NORME FINALI**

**Art.101. Zone territoriali omogenee**

1. Con riferimento alle zone territoriali omogenee di cui al DIM 1444/1968, le componenti del presente PRG sono così classificate:

- a) le componenti della *Città storica*, salvo gli *Ambiti di valorizzazione*, sono classificate come zona territoriale omogenea A;
- b) gli *Ambiti di valorizzazione* della *Città storica*, le componenti della *Città consolidata*, le componenti della *Città da ristrutturare* salvo gli *Ambiti per i programmi di recupero urbano* e i *Tessuti prevalentemente per attività*, i Piani particolareggiati delle zone "O" del PRG previgente, sono classificati come zona territoriale omogenea B;
- c) gli *Ambiti per i programmi di recupero urbano*, le componenti della *Città della trasformazione*, salvo i Piani particolareggiati delle zone "O" del PRG previgente, sono classificati come zona territoriale omogenea C;
- d) i *Tessuti prevalentemente per attività* della *Città da ristrutturare* sono classificati come zona territoriale omogenea D;
- e) l'*Agro romano* è classificato come zona territoriale omogenea E;
- f) Le componenti del *Sistema dei servizi, delle attrezzature e degli impianti* sono classificate come zona territoriale omogenea F.

2. La presente individuazione di zone omogenee entra in vigore al momento dell'approvazione del presente PRG. La modifica delle stesse non costituisce variante al PRG.

**Art.102. Altezza convenzionale e altezza reale**

1. Nella fase di salvaguardia del presente PRG, come definita dalla legge 1902/1952, il rapporto tra volumetria edificabile secondo il PRG vigente e SUL edificabile del presente PRG è regolato dall'altezza convenzionale di m. 3,20. Tale parametro di conversione si applica anche in attuazione di norme regionali o statali espresse in valori volumetrici.

2. Negli edifici realizzati mediante interventi di categoria NE, salvo che per accertate esigenze di allineamento con gli edifici adiacenti, da valutare in sede di rilascio del titolo abilitativo, l'altezza reale dei piani, con esclusione degli spazi comuni, non può superare i m. 3,60 per le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art.6, comma 1: abitative, direzionale privato, direzionale pubblico.

**Art.103. Adeguamenti e deroghe al PRG**

1. Modifiche o integrazioni della disciplina di piano derivanti da disposizioni di Piani comunali di settore, in materia ambientale (Piano del rumore, Piano degli elettrodotti, Piano dell'aria, Piano dei rifiuti, Piano del risparmio energetico, Piano urbano di mobilità, Piano urbano del traffico, Piano urbano parcheggi, ecc.) non comportano variante urbanistica.

2. Possono essere esercitati i poteri di deroga al PRG, ai sensi dell'art.41/*quater* della legge 1150/1942 e dell'art.3 della legge 1357/1955.

**Art.104. Edificabilità delle aree in cessione al Comune**

1. Per le aree oggetto di atto formale di cessione unilaterale a favore del Comune, non ancora acquisite alla proprietà comunale, ancorché non ricadenti nelle componenti di cui all'art.77, le facoltà edificatorie previste dal presente PRG, sono da considerarsi nella piena ed esclusiva disponibilità giuridica del Comune che le potrà esercitare per proprie finalità istituzionali e di interesse pubblico o generale. A tal fine, il Comune effettua apposita ricognizione patrimoniale.

**Art.105. Norma transitoria**

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, di quelli posti a tutela degli interessi legittimi in materia edilizia, al fine di un miglior temperamento degli interessi pubblici e privati in materia urbanistico-edilizia, anche tenendo conto di quanto enunciato nell'art.22 della legge 136/1999, le prescrizioni del presente PRG, nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione, non si applicano:

- a) alle varianti di concessioni edilizie, se queste ultime sono già rilasciate alla data di adozione del presente PRG;
- b) alle concessioni edilizie richieste entro il 29 maggio 2002, data di decadenza della salvaguardia della Variante delle certezze, e non ancora rilasciate alla data di adozione del presente PRG, se conformi al PRG vigente e alla Variante delle certezze;
- c) alle concessioni richieste entro il 18 giugno 2002, data della decisione di Giunta comunale di proposta del presente PRG al Consiglio comunale, e non ancora rilasciate alla data di adozione del presente PRG, relative ad aree non interessate dalla Variante delle certezze;
- d) alle concessioni edilizie richieste prima dell'adozione del presente PRG e alla stessa data non rilasciate, se corredate da atti d'obbligo, registrati, trascritti e assentiti dal Comune o per le quali sia intervenuta la deliberazione di Giunta comunale;
- e) alle concessioni edilizie richieste prima dell'adozione del presente PRG e alla stessa data non rilasciate, per le quali sia stato richiesto il parere della Commissione edilizia comunale, con esclusione delle richieste di concessione difformi dal Piano delle certezze, così come recepito nel presente PRG;
- f) alle concessioni edilizie richieste entro i sei mesi successivi alla data di adozione del presente PRG, aventi ad oggetto il completamento, tramite intervento diretto, di aree classificate quali zone M2 o G3 dal PRG vigente, se ricadenti in Tessuti della Città consolidata o in aree per *Servizi privati*, come individuati dal presente PRG;
- g) alle varianti degli strumenti urbanistici esecutivi, e delle relative convenzioni, già approvati alla data di adozione del presente PRG;
- h) agli strumenti urbanistici esecutivi già adottati dal Consiglio comunale alla data di adozione del presente PRG, e loro successive varianti non sostanziali ai sensi della normativa vigente;
- i) agli strumenti urbanistici esecutivi e loro eventuali successive varianti non sostanziali ai sensi della normativa vigente, per i quali, alla data di adozione del presente PRG, sia stata sottoscritta e protocollata, da parte del Dirigente responsabile, la proposta di deliberazione consiliare, ai sensi dell'art.49 del D.lgs n. 267/2000, ovvero sia intervenuta la formale presentazione da parte dei soggetti promotori, su richiesta dell'Amministrazione comunale e conformemente ad essa,

- del relativo atto d'obbligo in forma pubblica, debitamente sottoscritto e registrato, nonché alla decisione di Giunta comunale n. 37 dell'11 febbraio 2003;
- l) agli strumenti urbanistici esecutivi della zona I, limitatamente ai comprensori Pietralata, Tiburtino, Casilino, Centocelle, e della zona M4, come classificate e individuate dal PRG vigente;
  - m) agli interventi di realizzazione di residenze universitarie ammessi a finanziamento, ai sensi delle leggi nn. 338/2000 e 388/2000;
  - n) agli interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi in affitto fruente di finanziamenti pubblici di cui al DM 27 dicembre 2001, pubblicato su G.U. n. 162 del 12 luglio 2002, Supplemento Ordinario, ed alla deliberazione di Giunta regionale n. 1073 del 2 agosto 2002;
  - o) ai Progetti di opere pubbliche, conformi al PRG vigente e dotate di copertura finanziaria, per i quali, alla data di adozione del presente PRG, sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare;
  - p) ai Progetti di opere pubbliche in variante al PRG vigente, per i quali, alla data di adozione del presente PRG, sia intervenuta la decisione di Giunta comunale di proposta di deliberazione consiliare;
  - q) alle proposte di *Project financing*, presentate ai sensi dell'art.37bis della legge 109/1994 e successive modificazioni, per le quali, alla data di adozione del presente PRG, sia intervenuto, con provvedimento del Comune, il riconoscimento di pubblico interesse, ai sensi dell'art.37ter della stessa legge, o che siano state inserite nelle annualità di bilancio comunale 2003 o precedenti.

2. Per i casi di cui alle lett. f), g) e h) del comma 1, le prescrizioni del presente PRG non si applicano per l'intero periodo di validità delle relative convenzioni.

3. Gli strumenti urbanistici esecutivi, non rientranti nelle fattispecie di cui al comma 1, aventi ad oggetto gli "Ambiti di trasformazione integrati" del presente PRG, se presentati entro il 18 giugno 2002, possono prevedere, in deroga all'art.55, funzioni abitative e funzioni non abitative, come individuate nell'art.6, inferiori al 30% della SUL complessivamente ammessa, a condizione che le funzioni non abitative non siano inferiori al 20% della SUL.

4. Oltre quanto già previsto dalle norme vigenti, nelle more dell'approvazione del Regolamento comunale per la partecipazione, di cui all'art.15, comma 8, il Comune e i Municipi, secondo le rispettive competenze, sono tenuti a fornire, anche mediante strumenti informatici, adeguata e diffusa informazione, sin dall'avvio del procedimento, per i seguenti interventi: interventi nella Città storica, di cui all'art.21, comma 7, lett. b); interventi di cui all'art.15, comma 8; opere pubbliche di importo lavori superiore a 2 milioni di Euro.

#### **Art.106. Norma di rinvio**

1. La soluzione definitiva della tangenziale nel tratto S. Lorenzo–Stazione Tuscolana-Vallo ferroviario Ponte Lungo, sarà definita in sede di approvazione del progetto urbano "San Lorenzo".

2. La realizzazione del parco tematico in Municipio VIII sarà valutata attraverso un accordo tra l'Amministrazione Comunale e il Municipio VIII, relativamente alla sua localizzazione.

3. La definizione delle aree agricole di Casal del Marmo e di Arrone-Galeria Nord in parchi agricoli sarà normata e perimetrata prima dell'approvazione definitiva del presente PRG.
4. Entro la conclusione dell'iter delle controdeduzioni alla delibera di approvazione del presente PRG, l'Amministrazione Comunale terminerà l'esame dei vincoli di legge gravanti sul territorio e li inserirà nella cartografia.
5. Entro l'approvazione definitiva del presente PRG, sarà definito il sistema di viabilità tra Ostia Antica e Ostia Ponente.

# **ALLEGATO “A”**

ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.  
(art.14)

## **COMPENSAZIONI**

Piano delle Certezze  
Deliberazione C.C. n.176 del 9 novembre 2000

**1. PIANO DELLE CERTEZZE - Compensori interni ai perimetri dei parchi deliberati o delle aree irrinunciabili con cubature da rilocalizzare.  
Quadro riassuntivo delle compensazioni**

PARCHI			AREE IRRINUNCIABILI			TOTALE 1		OdG	TOTALE 2
CATEGORIA	MC	COMPENS	CATEGORIA	MC	COMPENS	MC	COMPENS	COMPENS	COMPENS
<b>b</b>	82.720	76.120	<b>b</b>	700.871	439.835	783.591	515.955		
<b>C</b>	227.604	227.604	<b>C</b>			227.604	227.604		
<b>d</b>	2.697.557	1.673.955	<b>d</b>	21.560	21.560	2.719.117	1.695.515		
<b>TOTALE</b>	<b>3.007.881</b>	<b>1.977.679</b>		<b>722.431</b>	<b>461.395</b>	<b>3.730.312</b>	<b>2.439.074</b>	<b>1.074.502</b>	<b>3.513.576</b>

\* Nella categoria b rientrano quei compensori interni ai perimetri dei parchi deliberati o alle aree irrinunciabili, ricadenti in ambiti vincolati o parzialmente vincolati, privi in parte o del tutto di PTP

\*\* Nella Categoria c rientrano quei compensori interni ai perimetri dei parchi con destinazione incompatibile con le classificazioni di PTP (TI,TO,TP), ma ricadenti in ambiti non vincolati

\*\*\* Nella categoria d rientrano quei compensori interni ai perimetri dei parchi deliberati o alle aree irrinunciabili con destinazione compatibile, del tutto o in parte, con le classificaz. del PTP (TL), ma ricadenti in ambiti vincolati

**1.1A PIANO DELLE CERTEZZE - Compensori interni ai perimetri dei parchi ricadenti in ambiti vincolati o parzialmente vincolati, privi in parte o del tutto di PTP (parchi, categoria b)**

<b>N. tat</b>	<b>PARCO</b>	<b>ZONA</b>	<b>MC</b>	<b>COMPENS</b>	<b>PTP</b>	<b>PPA</b>	<b>ST. ISTR.</b>	<b>NOTE</b>
1	Marcigliana	G/4 - Loc. S. Lucia	24.640	18.040	TPb/2		Progetto presentato	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassino, DM 22.5.85) Il PTP interessa un'area di circa 3 ha, pari a circa 6.600 mc
2	Tenuta dei Massimi	G/4 - La Pisana 1	14.960	14.960			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L. 431/85, art. 1 lett. g)
3	Tenuta dei Massimi	G/4 - via Pisana nord - ove	19.800	19.800			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L. 431/85, art. 1 lett. g)
4	Tenuta dei Massimi	G/4 - La Pisana 5	23.320	23.320			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L. 431/85, art. 1 lett. g)
<b>TOTALE</b>			<b>82.720</b>	<b>76.120</b>				

**1.1B PIANO DELLE CERTEZZE - Compensori interni ai perimetri dei parchi con destinazione incompatibile con le classificazioni di PTP, ma ricadenti in ambiti non vincolati (parchi, categoria c)**

<b>N. tab</b>	<b>PARCO</b>	<b>ZONA</b>	<b>MC</b>	<b>COMPENS</b>	<b>PTP</b>	<b>PPA</b>	<b>ST. ISTR.</b>	<b>NOTE</b>
1	Arrone - Castel di Guido	F/2 - Casale Montarelli	71.392	71.392	TPb/6		Progetto non presentato	Preesistenze pari al 20% - OSS. 227
2	Aniene	G/4 - Tor Cervara 2	19.096	19.096	TPa/20		Progetto non presentato	
3	Aniene	G/4 - Salone (Ponte di Nona)	41.976	41.976	TPb/11	art. 17	Istruttoria preliminare	
4	Arrone - Castel di Guido	G/4 - Casale Montarelli	95.140	95.140				OSS. 354
<b>TOTALE</b>			<b>227.604</b>	<b>227.604</b>				

**1.1C PIANO DELLE CERTEZZE - Compensori interni ai perimetri dei parchi delib., con destinaz. compatibile, del tutto o in parte, con le classificaz. del PTP (TL), ricadenti in ambiti vincolati (parchi, categoria d)**

N. tab	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST. ISTR.	NOTE
1	Marcigliana	F1 - Inviolatella	22.500	22.500				Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassino. D.M. 22.5.85)
2	Marcigliana	G4 - Loc. Settebagni	18.040	18.040	Tpa/1 TLa9			Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassino. D.M. 22.5.85)
3	Marcigliana	E/1 - Marcigliana	272.412	81.228	TPb/3 Tla/10 TLb/8		Progetto non presentato	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassino. D.M. 22.5.85). Preesistenze al 10%
4	Veio	F1 - Via Oriolo Romano	141.000	27.000	Tla/20			Zona vincolata (L. 1497/39 e L.431/85 art. 1 lett. M)
5	Insugherata	F1 - Monte Arsiccio	256.000	142.500	TPb/1, TLb/3			Zona vincolata (Galassino D.M. 22.5.85) OSS. 198
6	Veio	M2 - Via della Giustiniana	18.275	18.275	TPc/12			Trasformata in H3 dalla variante di Salvaguardia. Zona vincolata (L. 431/85 art. 1 p.M) Emendamento n. 18 subem. n°7
7	Litorale	E/1 - Malafede	370.300	370.300	C/3	art. 5 nuova urbanizzazione	Progetto in istruttoria	Zona vincolata dal decreto Baratta, categoria 2.
8	Litorale	G/4 - Castel Fusano	8.800	8.800	C/2		Progetto non presentato	Zona vincolata (decreto Baratta, categoria 2, L.1497/39 e Galassino DM 22.5.85)
9	Litorale	G/4 - Via delle Baleniere	5.258	5.258	A7-2			Zona vincolata (L.1497/39, L. 431/85 e DM 22.5.85)
10	Litorale	D - Castelfusano	60.000	60.000	C/2	art.17	Progetto non presentato	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassino. D.M. 22.5.85)
11	Valle dei Casali	M/2 - Via della Nocetta	157.388	157.388	TL	art. 6 parziale urbanizzazione	Progetto in istruttoria	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassetto D.M. 24.2.86)
12	Valle dei Casali	M/2 - Vicolo Clementi	138.166	138.166	TL	art. 6 parziale urbanizzazione	1° Deliberazione	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassetto D.M. 24.2.86)
13	Insugherata	F/2 - Monte Arsiccio	52.800	12.500	TOb/1 TLb/4			Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassino. D.M. 22.5.85)
14	Insugherata	F/2 - adiac. PdZ Cortina d'Ampezzo	4.800	4.800	TLa/21		Progetto non presentato	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassino. D.M. 22.5.85)
15	Insugherata	M/2 - adiac. PdZ Cortina d'Ampezzo	70.000	70.000	TLa/21			Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassino. D.M. 22.5.85)
16	Aniene	M/2 - S. Vittorino	23.200	23.200	TLb/16	art. 6 parziale urbanizzazione	Istruttoria preliminare	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassetto D.M. 24.2.86; vincolo monumentale di PRG)
18	Aguzzano	E2 - F1 Tenuta Aguzzano	495.338	495.338	Tpa/38			Parco già istituito del. C.C. n. 2706 del 27.9.84 - inserito nel programma Roma Capitale
19	Decina - Trigoria	E1 - Monti della Caccia	583.280	18.662	T1/1, Tpb/4, Tpa/2, TLb/6			Zona vincolata ( L. 431/85, art. 1 p. C,F,G)
<b>TOTALE</b>			<b>2.697.557</b>	<b>1.673.955</b>				

**1.2A PIANO DELLE CERTEZZE - Compensori interni alle aree irrinunciabili ricadenti in ambiti vincolati o parzialmente vincolati, privi in parte o del tutto di PTP (aree irrinunciabili, categoria b)**

N. tab	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST. ISTR.	NOTE
1	Appia	G/4 - via Ardeatina nord	17.600	17.600			Progetto non presentato	Zona vincolata (Galassetto D.M. 24.2.86)
2	Appia	G/4 - via Ardeatina ovest	28.195	28.195			Progetto non presentato	Zona vincolata (Galassetto D.M. 24.2.86 e L. 431/85, art. 1 lett. c)
3	Appia	G/4 - via Ardeatina est	50.512	50.512			Progetto non presentato	Zona vincolata (Galassetto D.M. 24.2.86)
4	Appia	F/2 Quarto Miglio	63.296	63.296			Progetto non presentato	Interno al perimetro del Parco dell'Appia (parte). Zona vincolata (L. 1497/39)
5	Appia	M/2 - Via di Quarto Miglio	10.000	10.000				Edificato al 40%. Zona vincolata (L. 1497/39)
6	Appia	M/2 - Via Appia Mamertina	45.000	45.000				Zona vincolata (L. 1497/39)
7	Valle della Magliana	G/4 - La Pisana 2	5.940	5.940			Progetto non presentato	Edificato per il 20%
8	Valle della Magliana	G/4 - La Pisana 3	6.776	6.776		art. 17	Progetto non presentato	Edificato per il 10%
9	Valle della Magliana	M/2 - Tenuta Pisana	278.000	16.964			Progetto non presentato	Zona vincolata (L.431/85, art. 1 lett. g)
10	Tenuta Massara	G/4 - Fosso delle Capannelle	1.980	1.980				
11	Tenuta Massara	G/4 - Palmarola	44.000	44.000			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L. 431/85, art. 1 lett. g)
12	Tenuta Massara	G/4 - Casal del Marmo	74.052	74.052			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L. 431/85, art. 1 lett. g)
13	Tenuta Massara	M/2 - adiac. S. Maria della Pietà	28.000	28.000				Zona vincolata (minima parte) (L. 431/85, art. 1 lett. g)
14	S. Alessandro - Prato Lungo	G/4 - Riserva Cacciatora	47.520	47.520	Tob/19 Tob/14			Zona vincolata (parte) (L. 431 lett. g) e vincolo di rispetto monumentale (PRG)
<b>TOTALE</b>			<b>700.871</b>	<b>439.835</b>				

**1.2C PIANO DELLE CERTEZZE - Compensori interni alle aree irrinunciabili con destinaz. compat., del tutto o in parte con le classif. del PTP(TL), ricadenti in ambiti vincolati o non vinc. (aree irrinunciabili, categ. d)**

<b>N. tab</b>	<b>PARCO</b>	<b>ZONA</b>	<b>MC</b>	<b>COMPENS</b>	<b>PTP</b>	<b>PPA</b>	<b>ST. ISTR.</b>	<b>NOTE</b>
1		G/4 - Ponte Fusano	21.560	21.560	C1 - 1		Progetto non prese	Zona vincolata (parte nel decreto Baratta, parte vincolo di PRG di inedificabilità della tenuta di Castel Porziano). Compromesso al 10%
<b>TOTALE</b>			<b>21.560</b>	<b>21.560</b>				

**1.3 PIANO DELLE CERTEZZE - Sintesi degli OdG relativi alle Delibere della V. di Salvaguardia (Del. CC 21.2. 95 n. 40 e Del. CC 22.2.96 n. 20) e di perimetrazione dei parchi (Del. CC 20.2.95 n. 39 e Del. CC 1.8.96 n. 162)**

<b>OdG</b>	<b>EMENDAM.</b>	<b>PARCO</b>	<b>ZONA</b>	<b>MC TOT.</b>
n. 9/21.2.95		Veio	G/4 - S. Cornelia Km 2*	28.284
n. 10/21.2.95		Valle dei Casali	M/2 - Bonvisi	80.460
n. 10/21.2.95		Valle dei Casali	M/2 - Portuense	42.844
n. 11/21.2.95		Veio	F/1 - La Storta	8.850
n. 12/21.2.95		Veio	E/1 - Fosso dell'acqua Traversa - Due Ponti*	50.000
n. 13/21.2.95		Veio	G/4 - S. Cornelia Km 3*	41.800
n. 14/21.2.95		Insugherata	E/1 - Collina INA*	209.760
n. 19/21.2.95		Veio	G/4 - Monte Oliviero*	33.000
	n. I -20.2.95 (modifica)	Veio	E/1 - Inviolatella*	24.000
n. 60/1.8.96		Decima - Malafede	2 G/4 - Via Pontina	12.504
	n. A/4-9.11.2000		G/4 - Casal Giudeo	63.000
	n. A/4-9.11.2000		G/4-L1 - Mistica**	260.000
	n. A/4-9.11.2000		Conv. Itin. Pratone delle Valli	220.000
<b>TOTALE</b>				<b>1.074.502</b>

\* Cubature riferite a zone già stralciate dalla Variante di Salvaguardia da rilocalizzare (permuta)

\*\* di cui 130.000 con funzioni produttive da rilocalizzarsi in adiacenza all'insediamento produttivo dell'Omo, anche attraverso le procedure accelerate previste dalle disposizioni vigenti.

---

Appendice 1  
Schede degli Ambiti di valorizzazione

## **Tipologia A**

### **A1 Viale della Moschea**

#### **Descrizione**

L'area è compresa tra il margine costruito del quartiere Parioli e il Viale della Moschea. E' costituita da due zone morfologicamente distinte: una parte alla quota del Viale prevalentemente pianeggiante è interessata dalla presenza di un parcheggio a raso e da un piazzale utilizzato per manifestazioni temporanee; una parte digradante, costituita dalle pendici dei Monti Parioli, di notevole pregio paesaggistico-ambientale.

#### **Obiettivi**

- a) Riqualificazione ambientale delle pendici dei Monti Parioli per la migliore fruibilità degli spazi verdi.
- b) Connessione pedonale tra Piazza delle Muse e Viale della Moschea.
- c) Connessione pedonale tra Viale della Moschea, Clivo Reiter e Parco Riva.
- d) Valorizzazione del belvedere panoramico di Piazza delle Muse.
- e) Localizzazione di attività sportive e per il tempo libero e riorganizzazione e valorizzazione di quelle esistenti, con esclusione di strutture e usi permanenti.

### **A2 Piazza Pio XI – Villa Pamphili**

#### **Descrizione**

L'ambito di valorizzazione che si estende dalle pendici dei Monti di Creta fino alla Villa Pamphili è caratterizzato da una forte valenza naturalistica ed è definito da elementi strutturanti storico-archeologici, e morfologico-ambientali (Monti di Creta-Villa Pamphili-Via Aurelia antica e l'Acquedotto). Le trasformazioni antropiche stratificate nel tempo, hanno creato delle cesure tra le parti edificate e le componenti morfologiche, facendo sì che il tracciato di espansione urbana di Via Gregorio VII e quello a scorrimento veloce dell'attuale Via Olimpica conformino un nodo viabilistico che divide sia la continuità paesaggistica che i tessuti residenziali e/o speciali, impedendo l'originario collegamento e/o l'attraversamento.

#### **Obiettivi**

- a) Riconfigurazione della Piazza Pio XI e del relativo nodo viabilistico.
- b) Riconfigurazione dello svincolo tra Via Olimpica - Via Aurelia antica, con la valorizzazione del tracciato dell'Aurelia antica, individuazione e ridefinizione di collegamenti pedonali, connessioni viabilistiche a livello di quartiere e correlazione delle parti edificate con Villa Pamphili.
- c) Connessione viabilistica e pedonale tra Via Aurelia antica e Via Leone XIII e riqualificazione dell'area di Via N. Piccolomini, creazione di un belvedere panoramico e di un collegamento pedonale tra l'area della fornace a Porta Cavalleggeri e l'area verde adiacente.

- d) Connessione tra le due parti di Villa Pamphili.
- e) Ridefinizione con attrezzamento pedonale dell'accessibilità a Villa Doria Pamphili lungo la Via Aurelia antica con valorizzazione percettiva dell'antico acquedotto dell'Acqua Paola.

### **A3 Pendici Aventino**

#### **Descrizione**

In questo tratto del Tevere si leggono alcuni elementi lineari, sostanzialmente paralleli tra loro, un tempo maggiormente connessi dalla presenza del fiume: il complesso di S. Michele con gli attracchi contrapposti del porto di Ripa Grande; il Lungotevere Aventino dove in passato esistevano le saline e numerose attività artigianali legate al porto nell'area di Testaccio; il sito archeologico - monumentale sovrastante. In seguito alle demolizioni attuate nei primi anni del XX secolo per la realizzazione dei muraglioni si è profondamente modificato il rapporto tra l'Aventino e il fiume, l'area ha perso i suoi connotati originali senza acquisirne di nuovi, configurandosi come un deposito a cielo aperto di reperti più o meno antichi con muri ciechi e speroni di puntellamento addossati alle pendici del colle. Domina peraltro la funzione di scorrimento viario che ha isolato l'Aventino accentuandone l'immagine di colle murato e severo, nonostante una storia "moderna" che l'aveva aperto verso il fiume lungo la risalita alla sistemazione piranesiana di S. Maria del Priorato.

#### **Obiettivi**

- a) Riqualificazione naturalistica delle pendici dell'Aventino con il recupero e il completamento delle sostruzioni esistenti e la riqualificazione degli apparati vegetali degradati sul versante.
- b) Creazione di due risalite lungo le pendici dell'Aventino, riutilizzando ed eventualmente meccanizzando quelle esistenti oggi in disuso, con l'obiettivo di collegare il Lungotevere sia con il Parco Savello sia con la chiesa di S. Maria del Priorato di Piranesi (e quindi con il complesso monumentale acrocorico), determinando un circuito virtuoso con il percorso di gronda superiore e con il Clivo di Rocca Savella verso il Circo Massimo, da valorizzare come risalita dolce e panoramica.
- c) Riqualificazione dell'edificio basamentale sul Lungotevere da cui partono le risalite, prevedendo un cambiamento delle attuali e dequalificate destinazioni d'uso, valorizzando il sistema continuo delle terrazze di copertura e dei resti archeologici, riqualificando gli spazi aperti antistanti anche attraverso un allontanamento del traffico dalle pendici e garantendo una maggiore continuità pedonale col fiume.

### **A4 Via Sannio- Piazzale Appio - Porta Metronia**

#### **Descrizione**

L'ambito è caratterizzato dall'area di pomerio delle Mura Aureliane tra Porta S. Giovanni, Porta Asinara e Porta Metronia, attualmente occupata dal mercato di Via

Sannio e da impianti sportivi di diversa dimensione. La particolare posizione di contatto con le Mura e di apertura visiva verso la Basilica di San Giovanni in Laterano suggerisce la valorizzazione dell'intera area per la fruizione degli spazi aperti.

#### **Obiettivi**

- a) Individuazione di un percorso pedonale lungo le Mura che costituisca parte del progetto di Parco Lineare Integrato delle Mura Aureliane.
- b) Ridimensionamento e riconfigurazione delle aree occupate dagli impianti sportivi.
- c) Conferma del mercato di Via Sannio attraverso interventi di riqualificazione delle strutture fisse, degli accessi e dei parcheggi.

### **A5 Via Portuense**

#### **Descrizione**

L'ambito è definito dal complesso degli ospedali San Camillo-Spallanzani, dall'area dell'ex Porfina e dalle parti di tessuto residenziale intensivo delle Vie Portuense e Magliana antica. L'area originariamente definita dalla confluenza delle vie Portuense e Magliana antica, comprende l'importante sito archeologico della "Necropoli di pozzo Pantaleo". La presenza del tracciato della ferrovia FM1 Roma-Fiumicino e del tratto in viadotto di Via Quirino Majorana con i relativi accessi laterali, ha compromesso e trasformato l'intersezione dei due antichi tracciati in un nodo critico privo di disegno urbano. L'ambito possiede un'implicita valenza ambientale rappresentata dai margini naturali della salita di San Carlo, dalle aree degradate lungo il tracciato ferroviario (compreso il tratto dismesso) e dal sito archeologico in stato di abbandono.

#### **Obiettivi**

- a) Progetto di sistemazione del sito archeologico "Necropoli di pozzo Pantaleo" in Via della Magliana antica prevedendo una diffusa azione di riqualificazione e valorizzazione dell'area.
- b) Riconfigurazione dello svincolo Via Portuense-Via Majorana-Via Magliana antica.
- c) Valorizzazione di Via Magliana antica e recupero del tracciato ferroviario dismesso da attrezzare come percorso pedonale di connessione con gli ambiti limitrofi.
- d) Nuovo accesso al complesso ospedaliero S. Camillo-Spallanzani
- e) Allargamento del sottovia veicolare Ponte della Porfina.
- f) Valorizzazione e integrazione con il quartiere degli spazi aperti e coperti del complesso comunale Casa Vittoria.

### **A6 Via della Magliana - S. Passera**

#### **Descrizione**

L'area inserita nell'ambito di valorizzazione si attesta sull'argine sinistro del Tevere ed è compresa tra Via della Magliana e il Fiume. I manufatti edilizi esistenti occupano l'area dell'argine e sono pertanto localizzati in una zona a rischio di esondazione. Sono

per lo più costruzioni di scarsa qualità, quasi tutte al massimo di due piani fuori terra, e con uno spazio di pertinenza; le destinazioni d'uso presenti sono prevalentemente residenziali e artigianali. In adiacenza all'ambito si segnala la presenza della chiesa di Santa Passera. L'area è interessata dalla previsione di un collegamento con l'ansa di Valco San Paolo tramite la costruzione di un nuovo ponte sul fiume.

### **Obiettivi**

- a) Riqualficazione ambientale e funzionale delle aree di sponda.
- b) Ridefinizione del sistema degli accessi e delle percorrenze interne con la prosecuzione della pista ciclabile lungo l'argine.
- c) Valorizzazione dell'area della chiesa di Santa Passera e della Torre del Giudizio e degli spazi aperti antistanti fino alla sponda del fiume.
- d) Redistribuzione e riconfigurazione delle volumetrie esistenti in previsione del nuovo ponte e a definizione del margine irrisolto su Via della Magliana liberando le aree a rischio di esondazione.

## **A7 Collina Parioli**

### **Descrizione**

L'ambito di valorizzazione comprende le pendici tufacee dei Monti Parioli ed è delimitato da Viale Tiziano-Viale M. Pilsudski alla quota inferiore e da Villa Balestra e il margine costruito del quartiere Parioli nella parte più alta. L'area è caratterizzata dall'emergenza geolitologica a forte valenza naturalistico-ambientale che segna il limite tra la Valle del Tevere e i rilievi dei Monti Parioli e riveste un ruolo rilevante anche come riferimento morfologico e visivo. L'ambito è costituito da aree private prevalentemente inaccessibili, ad eccezione di quelle lungo Viale Bruno Buozzi sistemate a giardino. La connessione tra le due quote è garantita dai tracciati di Via F. Jacovacci e della Salita dei Parioli attualmente carrabili. Nella parte bassa lungo Viale Pilsudski si trovano le Catacombe di San Valentino, chiuse al pubblico per la maggior parte dell'anno.

### **Obiettivi**

- a) Definizione di un percorso pedonale e ciclabile lungo Viale Tiziano, in connessione con la pista ciclabile esistente di Viale delle Belle Arti e di collegamento con l'ingresso delle Catacombe di San Valentino e con l'area del Flaminio e dell'Auditorium.
- b) Restauro ambientale delle pendici tufacee.
- c) Riconfigurazione morfo-tipologica degli accessi alle aree archeologiche senza prevedere strutture fisse.
- d) Valorizzazione dei percorsi di risalita di Via F. Jacovacci e Salita dei Parioli potenzialmente limitabili alla sola percorrenza pedonale anche in funzione di nuovi ingressi a Villa Balestra.

## **Tipologia B**

### **B1 Corso Francia**

#### **Descrizione**

L'area è compresa tra Via del Foro Italico (Olimpica), Via Benassi, Via Ronciglione e Corso Francia, è ubicata ad una quota inferiore rispetto a quella della Via Olimpica ed è morfologicamente definita dalle pendici boscate della rupe sovrastante. I manufatti edilizi presenti nell'area, per lo più di scarsa qualità e, in alcuni casi, anche abusivi, versano in condizioni di degrado, a volte anche estremo. Per alcuni dei manufatti queste condizioni sono aggravate dalla eccessiva vicinanza all'asse stradale ad elevato scorrimento.

#### **Obiettivi**

- a) Riorganizzazione morfologico-funzionale dell'assetto attuale dell'area anche mediante sostituzione di manufatti degradati e/o incongruenti.
- b) Predisposizione di adeguate strutture di protezione acustica lungo il margine della Via Olimpica, anche, ove necessario, tramite demolizione di manufatti esistenti con la redistribuzione delle volumetrie e all'interno dell'ambito.

### **B2 Flaminia Vecchia**

#### **Descrizione**

L'area è compresa tra Via Flaminia Vecchia, Piazza Ponte Milvio e Viale di Tor di Quinto e si configura, allo stato attuale, come un insieme complesso di tessuti di differente natura e di aree libere interstiziali, difficilmente accessibili. Tutta l'area è interessata da un degrado diffuso dovuto principalmente alla presenza di aree e manufatti con destinazioni funzionali incongrue, temporaneamente utilizzate in maniera impropria. Le aree a maggiore trasformabilità sono quelle localizzate tra Corso Francia, Via Riano e Via Flaminia Vecchia; all'interno di questo settore si segnala la presenza di alcuni manufatti edilizi fatiscenti e di spazi aperti occupati da un deposito di materiali edili e da un parcheggio abusivo.

#### **Obiettivi**

- a) Riorganizzazione morfologico-funzionale dell'area tra Via Flaminia Vecchia e Viale di Tor di Quinto, anche mediante sostituzione di manufatti degradati e/o incongruenti.
- b) Valorizzazione degli edifici di qualità.
- c) Riorganizzazione degli spazi aperti pubblici e privati e realizzazione di una rete di connessione pedonale.
- d) Ridefinizione e rifunionalizzazione degli edifici su Via Flaminia Vecchia e su Viale di Tor di Quinto con l'obiettivo di inserire gli interventi già in atto in una riconfigurazione degli edifici e delle destinazioni d'uso.

- e) Completamento dell'impianto urbanistico nella parte compresa tra Via Riano, Via Honduras, Via Flaminia Vecchia e Corso Francia con la ridefinizione degli spazi aperti, la realizzazione del nuovo mercato Ponte Milvio e la riqualificazione dei manufatti edilizi.
- f) Riorganizzazione di Viale di Tor di Quinto e definizione delle connessioni con l'alveo del fiume.

### **B3 Piazzale Maresciallo Giardino**

(cfr. Scheda grafica)

#### **Descrizione**

L'area compresa tra il Foro Italico, la testata del quartiere Delle Vittorie, le pendici di Monte Mario, Via Capoprati e il Tevere, si presenta allo stato attuale come uno spazio privo di una precisa identità morfologico-funzionale. L'ambito di valorizzazione include il nodo viabilistico del piazzale M.llo Giardino, l'impianto tecnologico, l'area a ridosso del tessuto residenziale di Via Prato Falcone ubicata ad una quota ribassata rispetto all'intorno, l'edificio di testa tra Viale Angelico e Via Corridoni attualmente occupato da una caserma e l'area triangolare compresa tra il Lungotevere Cadorna, il Tevere e il Lungotevere della Vittoria attualmente occupata da un autoparco militare e da altre attività incongrue.

#### **Obiettivi**

- a) Riconfigurazione del nodo urbano con l'obiettivo di una riconnessione morfologico-funzionale tra la sponda del Tevere, la riserva di Monte Mario, il Foro Italico, la testata del quartiere Delle Vittorie e il tessuto residenziale di Via Prato Falcone.
- b) Riorganizzazione del sistema della mobilità, anche attraverso l'eventuale interrimento di parte della viabilità di scorrimento finalizzata a ristabilire una migliore fruibilità degli spazi aperti.
- c) Nuova piazza pedonale di attestamento dell'asse Via Guido Reni – Ponte della Musica con parcheggio interrato in corrispondenza dell'accesso sud al Foro Italico.
- d) Risanamento idrogeologico dell'area di Via Prato Falcone.
- e) Completamento dell'impianto urbanistico di Via Prato Falcone con demolizione e ricostruzione secondo le modalità indicate nella scheda grafica in appendice alle NTA.
- f) Sostituzione dell'edificio di testa tra Viale Angelico e Via Corridoni con l'obiettivo di riconfigurare la testata del 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.llo 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 Acciaioli 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 ridistribuzione delle volumetrie incongruenti.
- b) Riordino e completamento delle facciate rimaste irrisolte con le demolizioni.
- c) Riqualficazione 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) Riqualficazione 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 cieche e spazi interni irrisolti. 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.
- b) Ridefinizione dei percorsi e individuazione di nuove vie di accesso dalla Via Casilina.
- 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) Riqualificazione 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) Riqualificazione 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 in Trastevere.

### **B11 Piazzale della Radio**

(cfr. Scheda grafica)

#### **Descrizione**

L'ambito, che si presenta con un disegno urbano irrisolto, nodo di connessione tra infrastrutture e tessuti residenziali intensivi che si attestano sulle preesistenti componenti storiche e morfologiche, denuncia la mancanza di un progetto di ricucitura

e completamento delle aree interstiziali e di correlazione tra le diverse parti urbane. Il tracciato storico della Portuense con gli edifici storici disposti lungo di esso, le condizioni orografiche dell'area e il tratto ferroviario dismesso costituiscono le componenti potenziali per la valorizzazione e il collegamento degli insediamenti limitrofi. Si evidenzia la frammentarietà dei percorsi pedonali esistenti ed il degrado delle aree interessate da testimonianze archeologiche.

### **Obiettivi**

- a) Riqualificazione del tracciato storico di Via Portuense.
- b) Valorizzazione del tratto ferroviario dismesso come collegamento tra gli spazi aperti da riconfigurare.
- c) Riqualificazione del piazzale della Radio e dell'area del sagrato della parrocchia di Gesù Divino Lavoratore.
- d) Riqualificazione della viabilità e dei collegamenti pedonali in relazione all'attrezzamento di Piazzale della Radio.
- e) Progetto di sistemazione dell'area archeologica su Piazzale della Radio con demolizione delle strutture fatiscenti.
- f) Completamento della fronte di definizione dell'invaso di Piazzale della Radio quale soluzione d'angolo con Via Pacinotti mediante la realizzazione di un nuovo edificio che comprenda il trasferimento della SUL relativa alla demolizione degli edifici di cui al punto e) (secondo le modalità indicate nella scheda grafica in appendice alle NTA).

## **B12 Via Mengarini - Via Tajani - Via Belluzzo**

(cfr. Scheda grafica)

### **Descrizione**

L'ambito, delimitato a Nord dal tessuto residenziale del quartiere Portuense e a Sud dalla linea ferroviaria Roma-Fiumicino e da Via della Magliana è caratterizzato da una particolare connotazione morfologica dovuta alla presenza di un terreno in pendio che digrada fino al Tevere. L'area, sede di edifici a morfotipologia speciale e di servizi di interesse pubblico, può svolgere un efficace ruolo di cerniera fra le varie parti urbane anche in relazione alla presenza di spazi aperti pubblici e privati fortemente degradati e abbandonati.

### **Obiettivi**

- a) Riorganizzazione e riqualificazione delle aree in prossimità della linea ferroviaria FM1 anche in funzione dei nuovi tracciati di collegamento viabilistico.
- b) Attrezzamento degli spazi aperti non funzionalizzati compresi nell'ambito con percorrenze pedonali trasversali e belvedere terrazzati.
- c) Intervento di nuova edificazione con tipologie speciali finalizzato al completamento della testata d'angolo tra Via Greppi e Via Pellati (secondo le modalità indicate nella scheda grafica in appendice alle NTA).

## **B13 Piazza A. Meucci**

### **Descrizione**

L'area interessa il nodo di Piazza Meucci ed è compresa tra il Tevere e il rilevato della linea ferroviaria FM1 Roma - Fiumicino. Oltre alla piazza che costituisce il terminale di Via Oderisi da Gubbio verso il Tevere, l'ambito comprende l'area di margine lungo la ferrovia, caratterizzata dalla presenza di edifici fatiscenti ad uso residenziale e quella adiacente all'argine sinistro del fiume, posta ad una quota ribassata rispetto alla piazza e occupata da attività artigianali e dai manufatti di scarico del sistema dei collettori.

### **Obiettivi**

- a) Riorganizzazione e sistemazione dell'invaso di Piazza Meucci con particolare attenzione alle connessioni viabilistiche tra Via Oderisi da Gubbio, le direttrici lungo il Tevere (Via della Magliana, Lungotevere degli Inventori) e la nuova viabilità di collegamento con i quartieri al di là della ferrovia.
- b) Demolizione delle volumetrie esistenti precarie lungo il tracciato della ferrovia, riqualificazione ambientale del margine e creazione di adeguati sistemi di protezione dello stesso.
- c) Riqualificazione ambientale della sponda del Tevere mediante la riorganizzazione degli spazi aperti, la creazione di percorsi pedonali e ciclabili integrati con quelli preesistenti e l'attrezzamento funzionale legato alla previsione di un attracco fluviale.

## **B14 Via del Valco S.Paolo – Via Ostiense**

### **Descrizioni**

L'ambito è definito dalla Via Ostiense, a partire dall'intersezione con Via di Valco San Paolo sino all'innesto con Viale Guglielmo Marconi. Al di là del tracciato della metropolitana si estende dall'incrocio tra Via Gaspare Gozzi e Via Laurentina, fino a costeggiare il tessuto puntiforme di Colle della Montagnola. Il nodo, caratterizzato dalla confluenza di Via Silvio D'Amico e delle consolari Laurentina e Ostiense, che in quel tratto mantengono ancora la loro sezione stradale originaria, si presenta, allo stato attuale, come uno spazio degradato. Nonostante le interferenze tra il traffico di tipo veicolare e quello pedonale, l'area in oggetto si presenta come un luogo di aggregazione sociale.

### **Obiettivi**

- a) Riconfigurazione dell'incrocio Via Laurentina – Via Ostiense – Via Silvio D'Amico per la valorizzazione degli edifici di valore storico-testimoniale.
- b) Realizzazione di una piazza pedonale e di un parcheggio interrato nell'area tra Via G. Gozzi e Via Laurentina.
- c) Demolizione e ricostruzione del fabbricato dell'asilo nido a completamento del tessuto di Valco S. Paolo.
- d) Riconnesione e riqualificazione delle aree edificate di margine alla ferrovia.

- e) Realizzazione di un ponte pedonale di connessione tra Via Ostiense e l'area da attrezzare a verde del Colle della Montagnola e miglioramento dell'accessibilità alla stazione metro Marconi.

## **B15 Clivo Portuense – Orti di Trastevere**

### **Descrizione**

L'area comprende gli isolati tra Piazza Ippolito Nievo, Viale I. Nievo, Via Portuense e Via Carcani e consiste in una lottizzazione intensiva di intasamento del sedime ferroviario dismesso retrostante l'originaria Stazione Trastevere. Realizzata negli anni '70 secondo le previsioni del PRG del 1931, l'area è delimitata dal muro di cinta dei depositi che affiancavano il tracciato della Via Portuense fino ad arrivare all'originaria posizione della Porta Portese all'altezza dell'attuale V. E. Bezzi. Oltre a costituire una frattura nel tessuto, l'edificazione costituisce un inserto urbanisticamente sovradimensionato all'interno della città storica. I distacchi tra gli edifici, le altezze dei fabbricati e la mancanza di aree libere pertinenziali rendono gli spazi aperti di relazione incongrui per dimensione, funzionalità e disegno urbano.

### **Obiettivi**

- a) Recupero ed isolamento delle strutture murarie originarie residue lungo Via Portuense e apertura di collegamenti con l'ambito dell'Arsenale Pontificio e verso il fiume.
- b) Interventi di demolizione e ricostruzione per la ricucitura dell'impianto urbano e la ridefinizione della qualità architettonica, anche attraverso opere di sostituzione e diradamento delle densità fondiari e trasferimento di cubature in aree esterne alla città storica.
- c) Individuazione di un sistema di relazioni legate alla riscoperta dei tracciati antichi, ai collegamenti trasversali e alla definizione della rete distributiva del nuovo impianto, con particolare attenzione ai tracciati di connessione dei tessuti alti di Monteverde vecchio e di Villa Sciarra con Viale Trastevere.

## **B16 Piazza Antonio Mancini**

(cfr. Scheda grafica)

### **Descrizione**

L'area di Piazza Mancini, compresa tra i Lungotevere Flaminio, Thaon di Revel e Viale Pinturicchio costituisce un importante nodo urbano di connessione tra il caposaldo architettonico e urbano del Foro Italico e l'ansa del quartiere Flaminio imperniata sul tridente di Piazza Gentile da Fabriano.

L'ambito, che si è sviluppato per interventi parziali e senza un disegno unitario, si configura allo stato attuale come un'area priva di una precisa identità e di un assetto definitivo, dovuto alla presenza di funzioni diverse spesso localizzate in strutture precarie e a carattere provvisorio (parcheggi, capilinea autobus e tram, impianti sportivi, aree verdi).

L'area costituisce una risorsa strategica dell'intera ansa del Flaminio che si avvia a diventare un nuovo polo culturale di livello urbano grazie ai recenti progetti in corso di realizzazione.

### **Obiettivi**

- a) Riconfigurazione morfologica e funzionale dell'area attraverso la definizione dei margini e il ripristino della connessione visiva e funzionale tra Ponte Duca d'Aosta e Viale Pinturicchio (ex Via Brunelleschi).
- b) Completamento del tessuto sul margine nord (Via M. Longhi) anche attraverso incremento della SUL esistente, con previsione di funzioni abitative, turistico-ricettive, commerciali e servizi.
- c) Realizzazione di parcheggi interrati con copertura a verde a servizio delle attrezzature esistenti (Foro Italo, Stadio Olimpico) e di quelle in corso di realizzazione.
- d) Conservazione delle superfici a verde pubblico e delle attrezzature esistenti.
- e) Riorganizzazione del nodo del trasporto pubblico in previsione del progressivo spostamento dei capilinea autobus in prossimità delle fermate della linea C della metropolitana.

### **B17 Villa Certosa**

#### **Descrizione**

Situato ai margini della città storica, lungo il tracciato ferroviario della linea Roma-Formia e in adiacenza con Villa Certosa (Villa storica), l'ambito è costituito da un tessuto prevalentemente residenziale cresciuto in modo disomogeneo sull'impianto viario regolare e ben definito del Borghetto degli Angeli.

A nord l'ambito comprende le aree tra la Casilina, la ferrovia e la diramazione di Vicolo del Mandrione che, sottopassando il fascio dei binari, raggiunge l'area del Mandrione, costituendo uno dei principali collegamenti tra i due settori della città (Casilino e Tuscolano), mentre più a sud è caratterizzato dalle aree interstiziali comprese tra l'impianto di Tor Pignattara e il recente tessuto del PdZ Via degli Angeli.

L'asse principale dell'insediamento è costituito da Via G. Alessi fino all'incrocio con la Via Casilina, Via dei Savorgnan e il tratto iniziale di Via degli Angeli tra il sottopasso della ferrovia e l'incrocio con Via di Tor Pignattara.

#### **Obiettivi**

- a) Riconfigurazione e completamento del tessuto urbano tra Via degli Angeli, Via di Tor Pignattara e la ferrovia.
- b) Completamento della maglia viaria e riqualificazione degli spazi aperti e delle pertinenze degli edifici dell'ex Borghetto degli Angeli.
- c) Collegamento con la Stazione Fs Casilina, individuazione di nuovi attraversamenti della ferrovia e ampliamento di quelli esistenti.
- d) Riqualificazione dell'asse centrale di Via dei Savorgnan attraverso la valorizzazione delle fronti edificate.
- e) Definizione dei margini naturali e artificiali della linea ferrata anche mediante la realizzazione di un nuovo percorso e la schermatura a verde del sedime ferroviario.

## **B18 Via Ettore Rolli**

### **Descrizione**

L'ambito comprende gli isolati tra il Lungotevere Portuense, Via Portuense, Via Ettore Rolli e Via Ippolito Nievo, caratterizzati da 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.
- 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.

### **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 Giano 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 atmosferico, acustico e visivo sui tessuti circostanti. L'ambito è inoltre interessato dalla presenza di resti archeologici e dai tracciati monumentali delle Mura Aureliane e degli Acquedotti che, a partire dal complesso di Porta Maggiore, rappresentano i principali riferimenti per le azioni di valorizzazione.

#### **Obiettivi**

- a) Declassamento al livello locale dell'attuale viabilità attraverso lo smantellamento del tratto in sopraelevata della Tangenziale e intercettando il traffico veloce su una percorrenza esterna che non comprometta le direttrici verso Porta Maggiore, San Giovanni e le due consolari Casilina e Prenestina.
- b) Ridefinizione dell'asse urbano di collegamento tra il Verano - Scalo S.Lorenzo - Porta Maggiore.

- c) Individuazione di una nuova viabilità di collegamento tra la Tangenziale est, le direttrici consolari e la parte sud della città.
- d) Valorizzazione e riorganizzazione degli spazi aperti lungo il tracciato delle Mura, degli Acquedotti e nel nodo di Porta Maggiore (percorse pedonali e ciclabili, linee di trasporto pubblico).

## **C5 Caserme Via di San Michele - Via Anicia**

### **Descrizione**

L'area delle Caserme, che nella pianta catastale del 1866 appare ancora coltivata ad orto di pertinenza dell'attiguo complesso di S. Francesco a Ripa, è circondata da altri grandi complessi speciali appartenenti ad epoche diverse: l'Istituto del S. Michele, il complesso di S. Cecilia all'interno del quale sono state costruite le scuole Regina Margherita e G. Romano e la Manifattura Tabacchi. Si configura come un'area fortemente separata dal contesto – come del resto lo è, storicamente, Trastevere - caratterizzata dalla presenza di numerosi recinti che racchiudono spazi aperti dove si svolgono funzioni specialistiche non centrali. Gli edifici che le ospitano spesso sono incoerenti con i caratteri tipo-morfologici consolidati per forma, dimensione e posizione.

### **Obiettivi**

- a) Riqualficazione dell'area senza snaturarne il carattere antinodale evitando la demolizione dei muri di cinta ma aprendovi dei varchi di attraversamento pedonale in corrispondenza di punti significativi relazionati con le principali emergenze storico-monumentali.
- b) Riconfigurazione delle volumetrie esistenti anche mediante sostituzione e/o riduzione delle volumetrie in contrasto.
- c) Riqualficazione di Piazza S. Francesco d'Assisi e Via Anicia attraverso la valorizzazione degli accessi e delle visuali storiche.

## **C6 Viale Trastevere - Deposito ATAC - Ex GIL**

### **Descrizione**

L'area compresa tra Via Carcani, Via Portuense e Viale delle Mura Portuensi è per buona parte occupata dal deposito ATAC e dalla sua recinzione continua che ne impedisce l'attraversamento e la fruizione. I manufatti edilizi incoerenti a ridosso delle Mura impediscono la continuità visiva e la fruibilità dello spazio libero antistante. L'edificio ex-GIL, gli spazi aperti pertinenziali e l'area di largo Ascianghi hanno perso nel tempo la loro connotazione di riferimento morfo-tipologico anche in relazione con il tracciato delle Mura.

### **Obiettivi**

- a) Recupero e rifunzionalizzazione del deposito ATAC anche mediante parziali demolizioni e ricostruzioni.

- 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, riqualificando l'edificio ex-GIL e tralasciando la risalita diagonale a Villa Sciarra e alle pendici di Monteverde.
- c) Demolizione dei manufatti incongruenti a ridosso delle mura e valorizzazione del tratto di mura urbane, in relazione agli interventi di riqualificazione previsti dal Parco Lineare Integrato.
- d) Valorizzazione dei margini e sistemazione delle differenze altimetriche con l'obiettivo di una ridefinizione delle relazioni tra le parti interne ed esterne all'ambito.
- e) Recupero e rifunzionalizzazione dell'autoparco dei Vigili Urbani.

## **C7 Ponte dell'Industria –Via Ostiense**

### **Descrizione**

L'ambito è definito in adiacenza ad un'ampia area ferroviaria interessata dalla Centralità urbana e metropolitana, è delimitato dal Mattatoio e dalle antiche Mura sino a Piazza V. Bottego e comprende anche Via G. da Empoli fino all'incrocio con Via Ostiense. Tale ambito si colloca in un particolare contesto caratterizzato dalla presenza di emergenze quali il fiume, l'antico porto fluviale, il Monte dei Cocci e le Mura Aureliane, a cui si aggiungono la ferrovia e gli impianti industriali novecenteschi. La complessa stratificazione e molteplicità di elementi, fa assumere all'ambito un ruolo determinante nell'attuale programma di trasformazione dell'intera area coinvolta dalla Centralità urbana e metropolitana Ostiense.

### **Obiettivi**

- a) Collegamento pedonale tra l'area del Mattatoio e Via del Commercio.
- b) Valorizzazione del tratto terminale delle Mura.
- c) Sistemazione di Piazza V. Bottego.
- d) Completamento del pomeriggio e connessione con l'area del monte dei Cocci.
- e) Riconfigurazione degli spazi aperti con la sostituzione di manufatti incongruenti.
- f) Riqualificazione ambientale e funzionale delle aree di sponda.

## **C8 Via Casilina - Stazione Tuscolana - Vallo ferroviario**

### **Descrizione**

L'ambito comprende le aree occupate dalle principali linee ferroviarie di accesso e attraversamento della città e rappresentano 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) Riqualificazione 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 Circonvallazione Casilina.
- e) Riqualificazione 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) Riqualificazione 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 Rieti, 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.
- 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.
- 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.

## **Tipologia D**

### **D1 Ostia Lido**

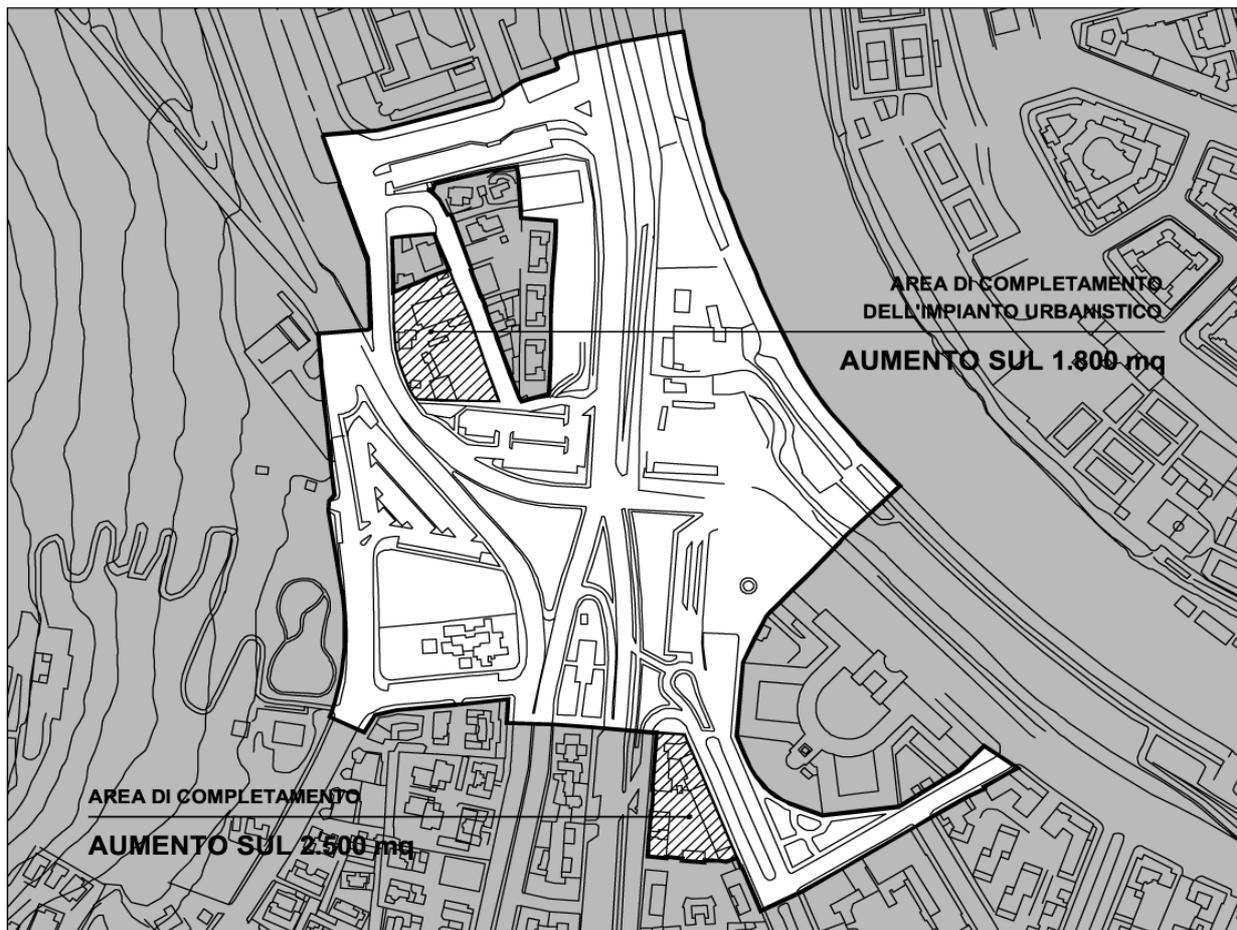
#### **Descrizione**

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.

Ambito di Valorizzazione B3 - Piazzale Maresciallo Giardino



**Parametri quantitativi** Equivalenza tra SUL di progetto e Sul esistente, escluse le aree di completamento, con gli aumenti di SUL indicati.

**Mix funzionale (superfici utili minime)**  
 Abitative: 55%  
 Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive : 20%  
 Produttive: 5%  
 Quota flessibile: 20%  
 Usi esclusi: Grandi attrezzature di vendita, Attrezzature collettive (per il tempo libero, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose con SUL oltre 500 mq), Sedi e attrezzature universitarie, Direzionale pubblico, Commercio all'ingrosso, depositi e magazzini.

**Categorie di intervento** MO, MS, RC, RE DR, NE, RU

**Descrizione**

L'area compresa tra il Foro Italico, la testata del quartiere Delle Vittorie, le pendici di Monte Mario, Via Capoprati e il Tevere, si presenta allo stato attuale come uno spazio privo di una precisa identità morfologico-funzionale. L'ambito di valorizzazione include il nodo viabilistico del piazzale Maresciallo Giardino, l'impianto tecnologico, l'area a ridosso del tessuto residenziale di Via Prato Falcone ubicata ad una quota ribassata rispetto all'intorno, l'edificio di testa tra Viale Angelico e Via Corridoni attualmente occupato da una caserma e l'area triangolare compresa tra il Lungotevere Cadorna, il Tevere e il Lungotevere della Vittoria attualmente occupata da un autoparco militare e da altre attività incongrue.

**Obiettivi**

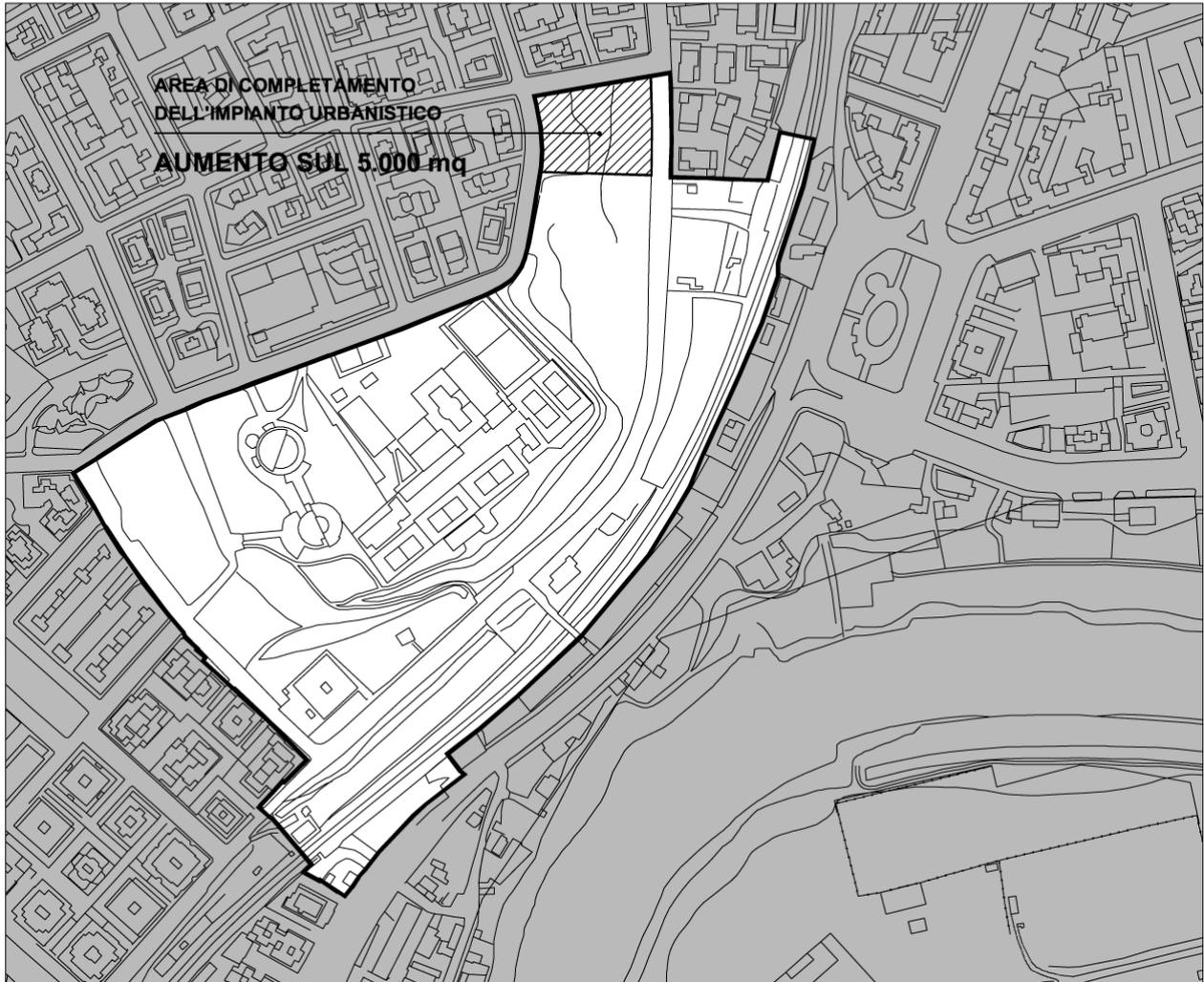
- a) Riconfigurazione del nodo urbano con l'obiettivo di una riconnessione morfologico-funzionale tra la sponda del Tevere, la riserva di Monte Mario, il Foro Italico, la testata del quartiere Delle Vittorie e il tessuto residenziale di Via Prato Falcone.
- b) Riorganizzazione del sistema della mobilità, anche attraverso l'eventuale interrimento di parte della viabilità di scorrimento finalizzata a ristabilire una migliore fruibilità degli spazi aperti.
- c) Nuova piazza pedonale di attestamento dell'asse Via Guido Reni - Ponte della Musica con parcheggio interrato in corrispondenza dell'accesso sud al Foro Italico.
- d) Risanamento idrogeologico dell'area di Via Prato Falcone.
- e) Completamento dell'impianto urbanistico di Via Prato Falcone con demolizione e ricostruzione.
- f) Sostituzione dell'edificio di testa tra Viale Angelico e Via Corridoni con l'obiettivo di riconfigurare la testata del tridente di Viale Angelico attraverso la demolizione della caserma esistente e ricostruzione.
- g) Ridefinizione del sistema della continuità ambientale Tevere - Riserva di Monte Mario mediante la riconfigurazione delle aree verdi del Piazzale Maresciallo Giardino.

Ambito di Valorizzazione B11 - Piazzale della Radio



Parametri quantitativi	Equivalenza tra SUL di progetto e Suv esistente, escluse le aree di completamento, con gli aumenti di SUL indicati.	<b>Descrizione</b> L'ambito, che si presenta con un disegno urbano irrisolto, nodo di connessione tra infrastrutture e tessuti residenziali intensivi che si attestano sulle preesistenti componenti storiche e morfologiche, denuncia la mancanza di un progetto di ricucitura e completamento delle aree interstiziali e di correlazione tra le diverse parti urbane. Il tracciato storico della Portuense con gli edifici storici disposti lungo di esso, le condizioni orografiche dell'area e il tratto ferroviario dismesso costituiscono le componenti potenziali per la valorizzazione e il collegamento degli insediamenti limitrofi. Si evidenzia la frammentarietà dei percorsi pedonali esistenti ed il degrado delle aree interessate da testimonianze archeologiche.
Mix funzionale (superfici utili minime)	Abitative: 55% Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive : 20% Produttive: 5% Quota flessibile:20% Usi esclusi: Grandi attrezzature di vendita, Attrezzature collettive (per il tempo libero, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose con SUL oltre 500 mq), Sedi e attrezzature universitarie, Direzionale pubblico, Commercio all'ingrosso, depositi e magazzini.	<b>Obiettivi</b> a) Riqualficazione del tracciato storico di Via Portuense. b) Valorizzazione del tratto ferroviario dismesso come collegamento tra gli spazi aperti da riconfigurare. c) Riqualficazione del piazzale della Radio e dell'area del sagrato della parrocchia di Gesù Divino Lavoratore. d) Riqualficazione della viabilità e dei collegamenti pedonali in relazione all'attrezzamento di Piazzale della Radio. e) Progetto di sistemazione dell'area archeologica su Piazzale della Radio con demolizione delle strutture fatiscenti. f) Completamento della fronte di definizione dell'invaso di Piazzale della Radio quale soluzione d'angolo con Via Pacinotti mediante la realizzazione di un nuovo edificio che comprenda il trasferimento della SUL relativa alla demolizione degli edifici di cui al punto e).
Categorie di intervento	MO, MS, RC, RE DR, NE, RU	

Ambito di Valorizzazione B12 - Via Mengarini - Via Tajani - Via Belluzzo



Parametri quantitativi

Equivalenza tra SUL di progetto e Sul esistente, escluse le aree di completamento, con gli aumenti di SUL indicati.

Mix funzionale (superfici utili minime)

Abitative: 55%  
 Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive : 20%  
 Produttive: 5%  
 Quota flessibile:20%  
 Usi esclusi: Grandi attrezzature di vendita, Attrezzature collettive (per il tempo libero, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose con SUL oltre 500 mq), Sedi e attrezzature universitarie, Direzionale pubblico, Commercio all'ingrosso, depositi e magazzini.

Categorie di intervento

MO, MS, RC, RE DR, NE, RU

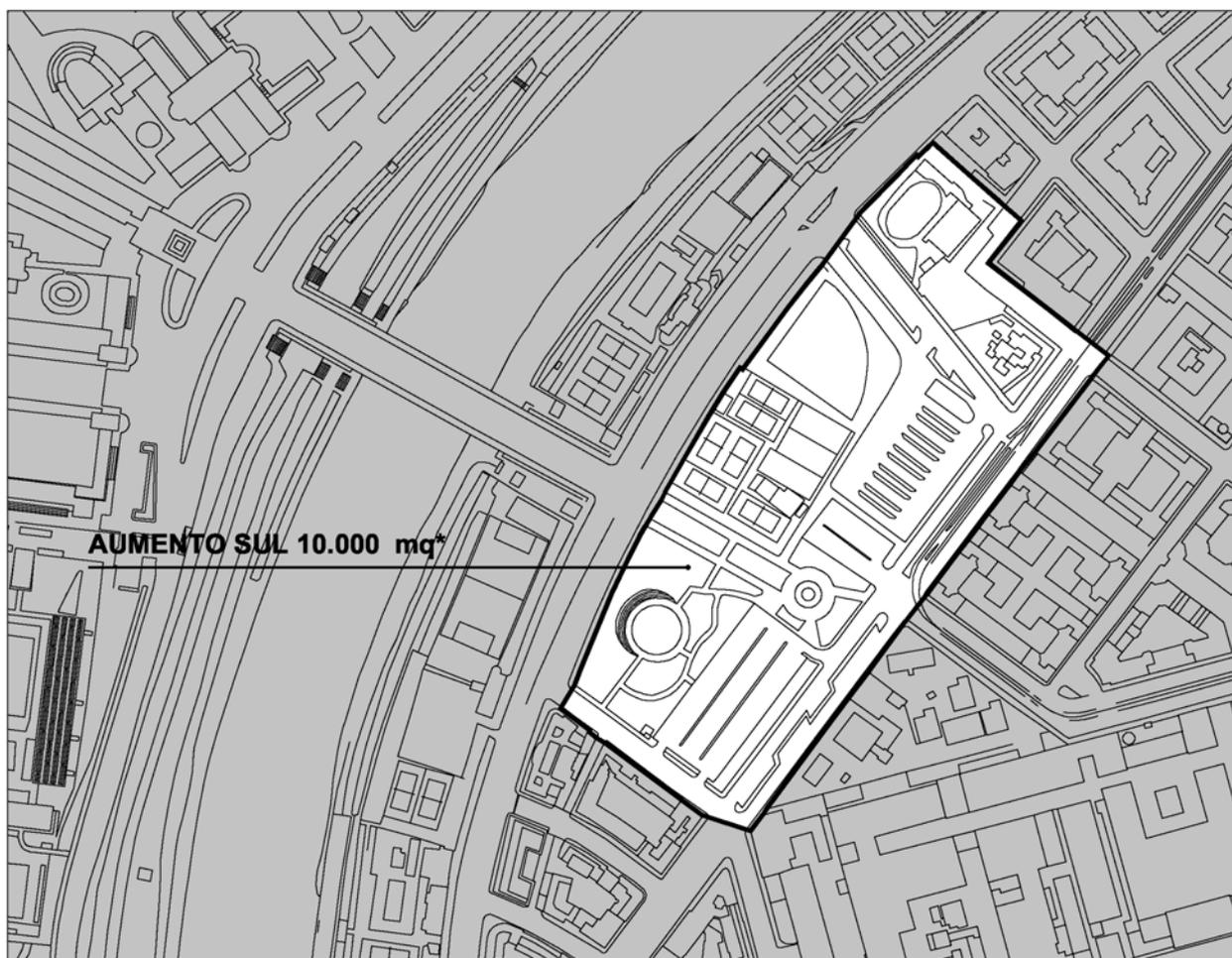
**Descrizione**

L'ambito, delimitato a Nord dal tessuto residenziale del quartiere Portuense e a Sud dalla linea ferroviaria Roma-Fiumicino e da Via della Magliana è caratterizzato da una particolare connotazione morfologica dovuta alla presenza di un terreno in pendio che digrada fino al Tevere. L'area, sede di edifici a morfotipologia speciale e di servizi di interesse pubblico, può svolgere un efficace ruolo di cerniera fra le varie parti urbane anche in relazione alla presenza di spazi aperti pubblici e privati fortemente degradati e abbandonati.

**Obiettivi**

- a) Riorganizzazione e riqualificazione delle aree in prossimità della linea ferroviaria FM1 anche in funzione dei nuovi tracciati di collegamento viabilistico.
- b) Attrezzamento degli spazi aperti non funzionalizzati compresi nell'ambito con percorrenze pedonali trasversali e belvedere terrazzati.
- c) Intervento di nuova edificazione con tipologie speciali finalizzato al completamento della testata d'angolo tra Via Greppi e Via Pellati.

## Ambito di Valorizzazione B16 - Piazza Antonio Mancini



Parametri quantitativi	Equivalenza tra SUL di progetto e Sul esistente, escluse le aree di completamento, con gli aumenti di SUL indicati.	<b>Descrizione</b> L'area di Piazza Mancini, compresa tra i Lungotevere Flaminio, Thaon di Revel e Viale Pinturicchio costituisce un importante nodo urbano di connessione tra il caposaldo architettonico e urbano del Foro Italico e l'ansa del quartiere Flaminio imperniata sul tridente di Piazza Gentile da Fabriano. L'ambito, che si è sviluppato per interventi parziali e senza un disegno unitario, si configura allo stato attuale come un'area priva di una precisa identità e di un assetto definitivo, dovuto alla presenza di funzioni diverse spesso localizzate in strutture precarie e a carattere provvisorio (parcheggi, capilinea autobus e tram, impianti sportivi, aree verdi). L'area costituisce una risorsa strategica dell'intera ansa del Flaminio che si avvia a diventare un nuovo polo culturale di livello urbano grazie ai recenti progetti in corso di realizzazione.
Mix funzionale (superfici utili minime)	Abitative: 55% Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive : 20% Produttive: 5% Quota flessibile:20% Usi esclusi: Grandi attrezzature di vendita, Attrezzature collettive (per il tempo libero, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose con SUL oltre 500 mq), Sedi e attrezzature universitarie, Direzionale pubblico, Commercio all'ingrosso, depositi e magazzini.	<b>Obiettivi</b> a) Riconfigurazione morfologica e funzionale dell'area attraverso la definizione dei margini e il ripristino della connessione visiva e funzionale tra Ponte Duca d'Aosta e Viale Pinturicchio (ex Via Brunelleschi). b) Completamento del tessuto sul margine nord (Via M. Longhi) anche attraverso incremento della SUL esistente, con previsione di funzioni abitative, turistico-ricettive, commerciali e servizi. c) Realizzazione di parcheggi interrati con copertura a verde a servizio delle attrezzature esistenti (Foro Italico, Stadio Olimpico) e di quelle in corso di realizzazione. d) Conservazione delle superfici a verde pubblico e delle attrezzature esistenti. e) Riorganizzazione del nodo del trasporto pubblico in previsione del progressivo spostamento dei capilinea autobus in prossimità delle fermate della linea C della metropolitana.
Categorie di intervento	MO, MS, RC, RE DR, NE, RU	

---

Appendice 2  
Schede delle Centralità metropolitane  
ed urbane

---

**CENTRALITA' DA PIANIFICARE**

---

**DIRITTI EDIFICATORI TOTALI**

<i>Denominazione</i>	<i>St</i>	<i>SUL privata</i>	<i>SUL pubblica</i>	<i>SUL Totale</i>	<i>% cessione aree</i>
	mq	mq	mq	mq	
Acilia Madonnetta	1.000.000	150.000	92.207	242.207	38,1%
Anagnina Romanina	750.000	112.500	115.435	227.935	50,6%
Cesano	377.004	25.455	30.204	55.659	54,3%
La Storta	470.553	44.987	44.890	89.877	49,9%
Massimina	1.118.240	78.811	83.379	162.190	51,4%
Saxa Rubra	655.689	49.632	83.034	132.666	62,6%
<b>Totale 1</b>	<b>4.371.486</b>	<b>461.385</b>	<b>449.149</b>	<b>910.534</b>	<b>49,3%</b>
Fiumicino Magliana	2.249.945	104.935		104.935	0,0%
Ponta Mammolo	603.263		30.502	30.502	100,0%
Santa Maria della Pietà	522.401				
Torre spaccata	2.279.538	125.000		125.000	0,0%
<b>Totale 2</b>	<b>5.655.147</b>	<b>229.935</b>	<b>30.502</b>	<b>260.437</b>	<b>11,7%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>10.026.633</b>	<b>691.320</b>	<b>479.651</b>	<b>1.170.971</b>	<b>41,0%</b>

**ACILIA MADONNETTA****Municipio XIII**

Superficie Territoriale (St)	mq	1.000.000
------------------------------	----	-----------

Superficie Utile Lorda (SUL)	mq	242.207
------------------------------	----	---------

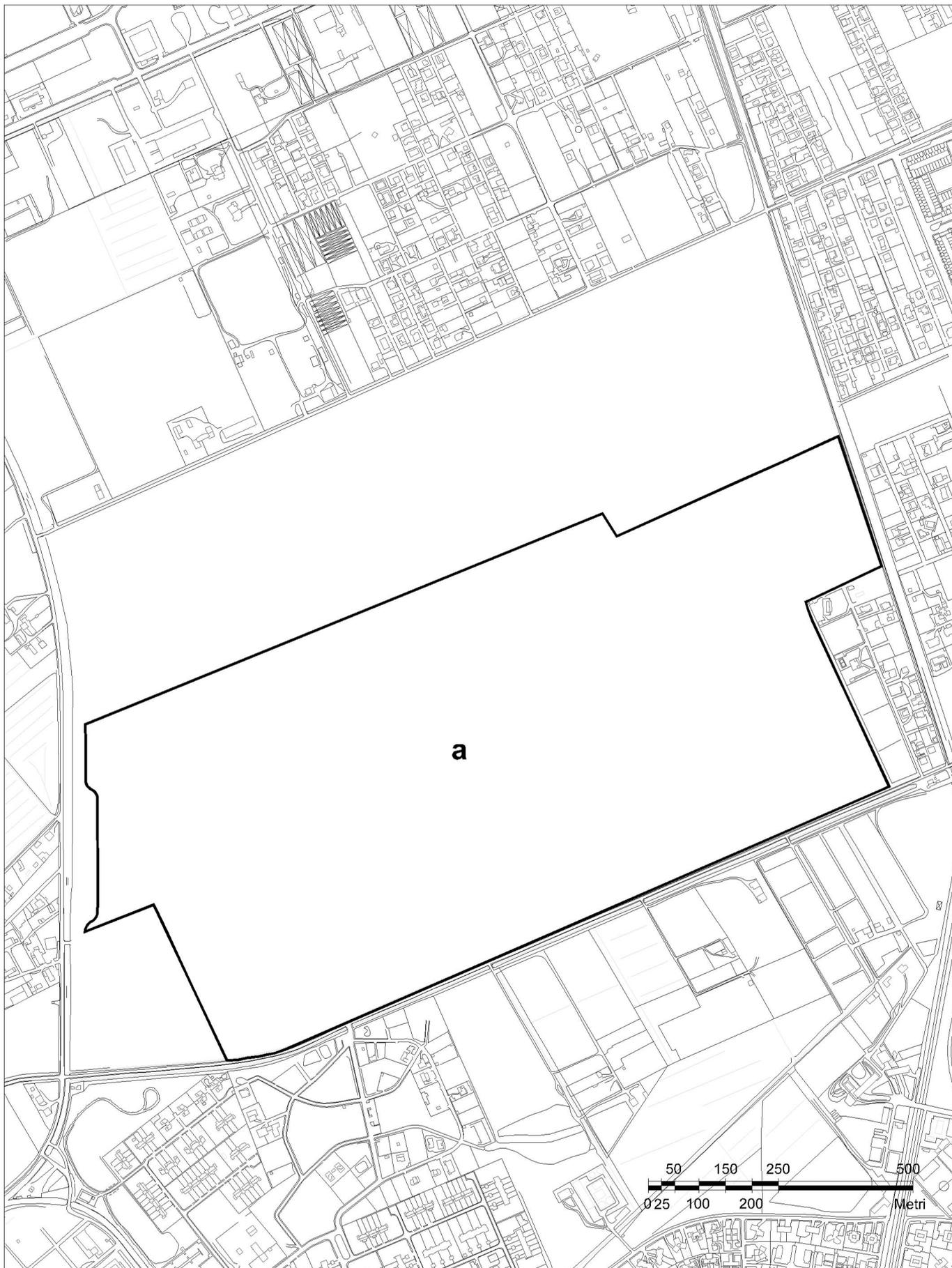
DIRITTI EDIFICATORI PRIVATI				DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI
<i>Ambito</i>	<i>St</i>	<i>ET</i>	<i>SUL privata</i>	
	<i>mq</i>	<i>mq/mq</i>	<i>mq</i>	
<b>a (M1)</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0,15</b>	<b>150.000</b>	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0,15</b>	<b>150.000</b>	

**DIRITTI EDIFICATORI TOTALI**

<i>St</i>	<i>SUL privata</i>	<i>SUL pubblica</i>	<i>SUL Totale</i>	<i>% cessione aree</i>
<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	
<b>1.000.000</b>	<b>150.000</b>	<b>92.207</b>	<b>242.207</b>	<b>38,1%</b>

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

		<i>SUL Totale</i>
		<i>mq</i>
20%	Abitative	48.441
60%	Commerciali; Servizi; Turistico-ricettive.	145.324
20%	Flessibile	48.441
<b>Totale</b>		<b>242.207</b>



Aereofotogrammetria

ACILIA MADONNETTA

— PERIMETRO DEI SUB AMBITI

**ANAGNINA ROMANINA****Municipio X**

Superficie Territoriale (St)	mq	750.000
------------------------------	----	---------

Superficie Utile Lorda (SUL)	mq	227.935
------------------------------	----	---------

DIRITTI EDIFICATORI PRIVATI				DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI
<i>Sub Ambito</i>	<i>St</i>	<i>ET</i>	<i>SUL privata</i>	
	<i>mq</i>	<i>mq/mq</i>	<i>mq</i>	
a (M1)	750.000	0,15	112.500	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>750.000</b>	<b>0,15</b>	<b>112.500</b>	

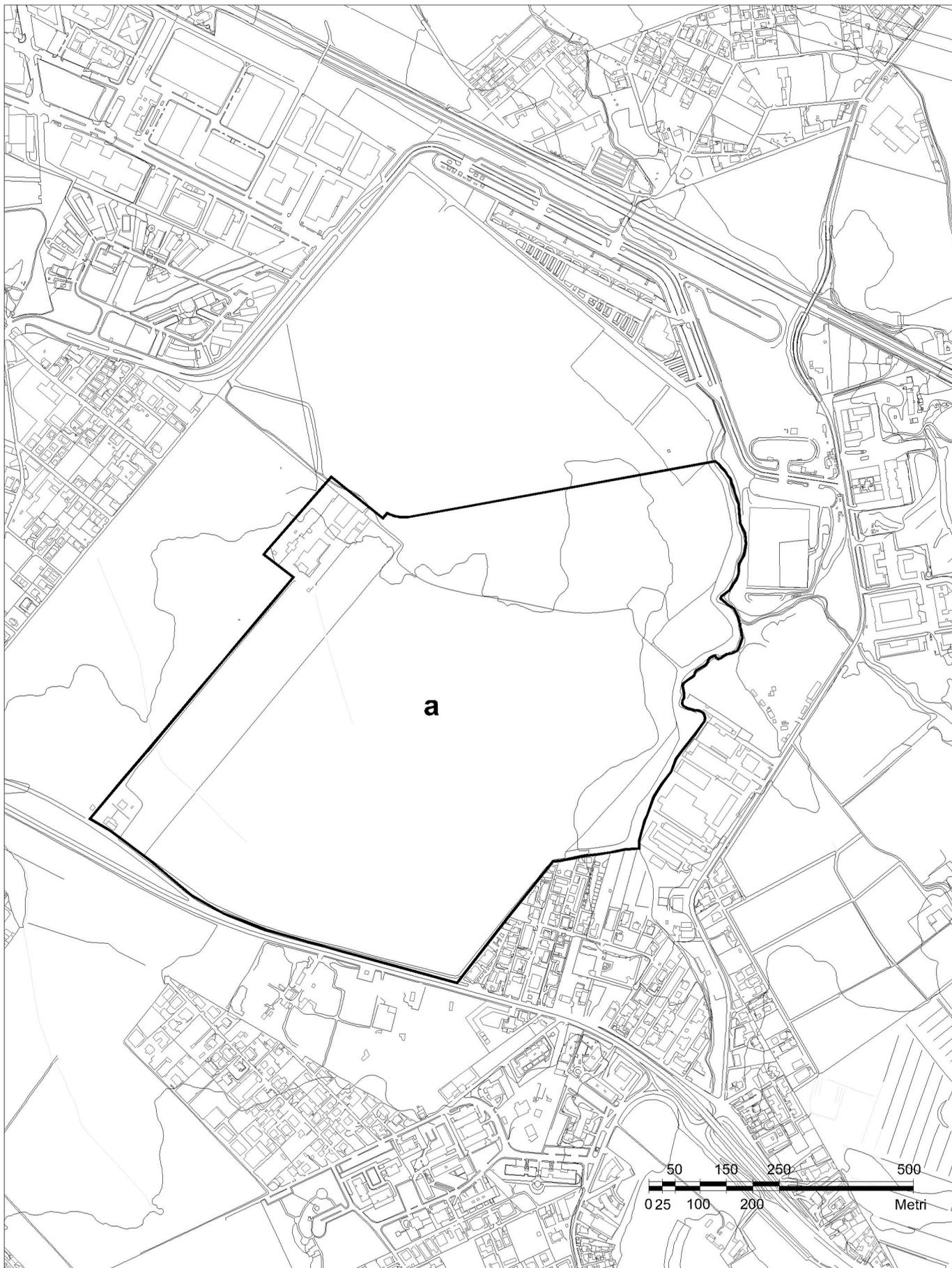
**DIRITTI EDIFICATORI TOTALI**

<i>St</i>	<i>SUL privata</i>	<i>SUL pubblica</i>	<i>SUL Totale</i>	<i>% cessione aree</i>
<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	
<b>750.000</b>	<b>112.500</b>	<b>115.435</b>	<b>227.935</b>	<b>50,6%</b>

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

		<i>SUL Totale</i>
		<i>mq</i>
20%	Abitative	45.587
60%	Commerciali; Servizi; Turistico-ricettive.	136.761
20%	Flessibile	45.587
<b>Totale</b>		<b>227.935</b>

*Nota:* Il progetto dovrà prevedere una superficie da destinare a nodo di scambio non inferiore a 11,0 ha



Aereofotogrammetria

ANAGNINA ROMANINA

— PERIMETRO DEI SUB AMBITI

**CESANO**  
**Municipio XX**

<b>Superficie Territoriale (St)</b>	<b>mq</b>	<b>377.004</b>
<b>Superficie Utile Lorda (SUL)</b>	<b>mq</b>	<b>55.659</b>

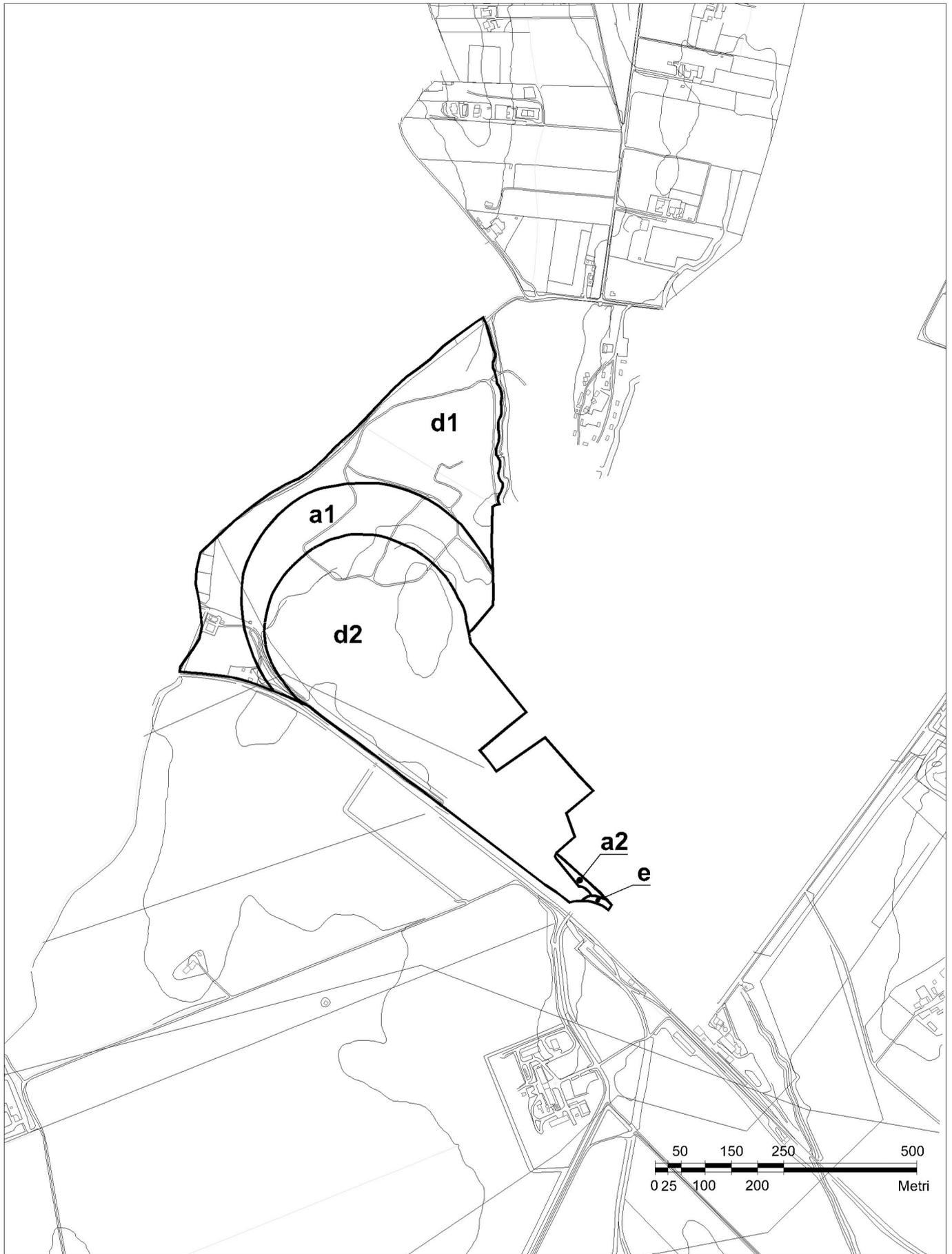
<b>DIRITTI EDIFICATORI PRIVATI</b>				<b>DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI</b>
<i>Sub Ambiti</i>	<i>St</i>	<i>ET</i>	<i>SUL privata</i>	
	<i>mq</i>	<i>mq/mq</i>	<i>mq</i>	
a1 (M1)	61.576	0,15	9.236	
a2 (M1)	1.538	0,15	231	
<b>Totale a</b>	<b>63.114</b>	<b>0,15</b>	<b>9.467</b>	
d1 (H)	114.548	0,05	5.727	
d2 (H)	198.689	0,05	9.934	
<b>Totale d</b>	<b>313.237</b>	<b>0,05</b>	<b>15.661</b>	
e (L)	653	0,50	327	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>377.004</b>	<b>0,07</b>	<b>25.455</b>	

**DIRITTI EDIFICATORI TOTALI**

<i>St</i>	<i>SUL privata</i>	<i>SUL pubblica</i>	<i>SUL Totale</i>	<i>% cessione aree</i>
<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	
<b>377.004</b>	<b>25.455</b>	<b>30.204</b>	<b>55.659</b>	<b>54,3%</b>

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

		<i>SUL Totale</i>
		<i>mq</i>
20%	Abitative	11.132
60%	Commerciali; Servizi; Turistico-ricettive.	33.395
20%	Flessibile	11.132
<b>Totale</b>		<b>55.659</b>



Aereofotogrammetria

CESANO

— PERIMETRO DEI SUB AMBITI

**LA STORTA**  
**Municipio XIX**

**Superficie Territoriale (St)** **mq** **470.553**

**Superficie Utile Lorda (SUL)** **mq** **89.877**

<b>DIRITTI EDIFICATORI PRIVATI</b>				<b>DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI</b>
<i>Sub Ambiti</i>	<i>St</i>	<i>ET</i>	<i>SUL privata</i>	
	<i>mq</i>	<i>mq/mq</i>	<i>mq</i>	
<b>d (H)</b>	<b>372.444</b>	<b>0,050</b>	<b>18.622</b>	
f1 G4 - La Storta 1	78.379	0,063	4.938	
f2 G4 - La Storta 2	19.730	0,063	1.243	
f3 G4 - La Storta 2 (*)	56.635	0,050	2.832	
f4 G4 - Via della Storta (*)	36.627	0,050	1.831	
f5 G4 - La Storta Santa Rosa (*)	210.407	0,050	10.520	
f6 G4 - La Storta Mazzalupo (*)	100.019	0,050	5.001	
<b>Totale f</b>	<b>501.797</b>	<b>0,053</b>	<b>26.365</b>	
<b>TOTALE GENERALE (d + f1 + f2) (**)</b>	<b>470.553</b>	<b>0,096</b>	<b>44.987</b>	

(\*) Comprensori con diritti edificatori da trasferire

(\*\*) La Superficie Territoriale è riferita al perimetro della centralità

**DIRITTI EDIFICATORI TOTALI**

<i>St</i>	<i>SUL privata</i>	<i>SUL pubblica</i>	<i>SUL Totale</i>	<i>% cessione aree</i>
<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	
<b>470.553</b>	<b>44.987</b>	<b>44.890</b>	<b>89.877</b>	<b>49,9%</b>

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

		<i>SUL Totale</i>
		<i>mq</i>
20%	Abitative	17.975
55%	Commerciali; Servizi; Turistico-ricettive.	49.432
25%	Flessibile	22.469
<b>Totale</b>		<b>89.877</b>



# Aereofotogrammetria

# LA STORTA

— PERIMETRO DEI SUB AMBITI



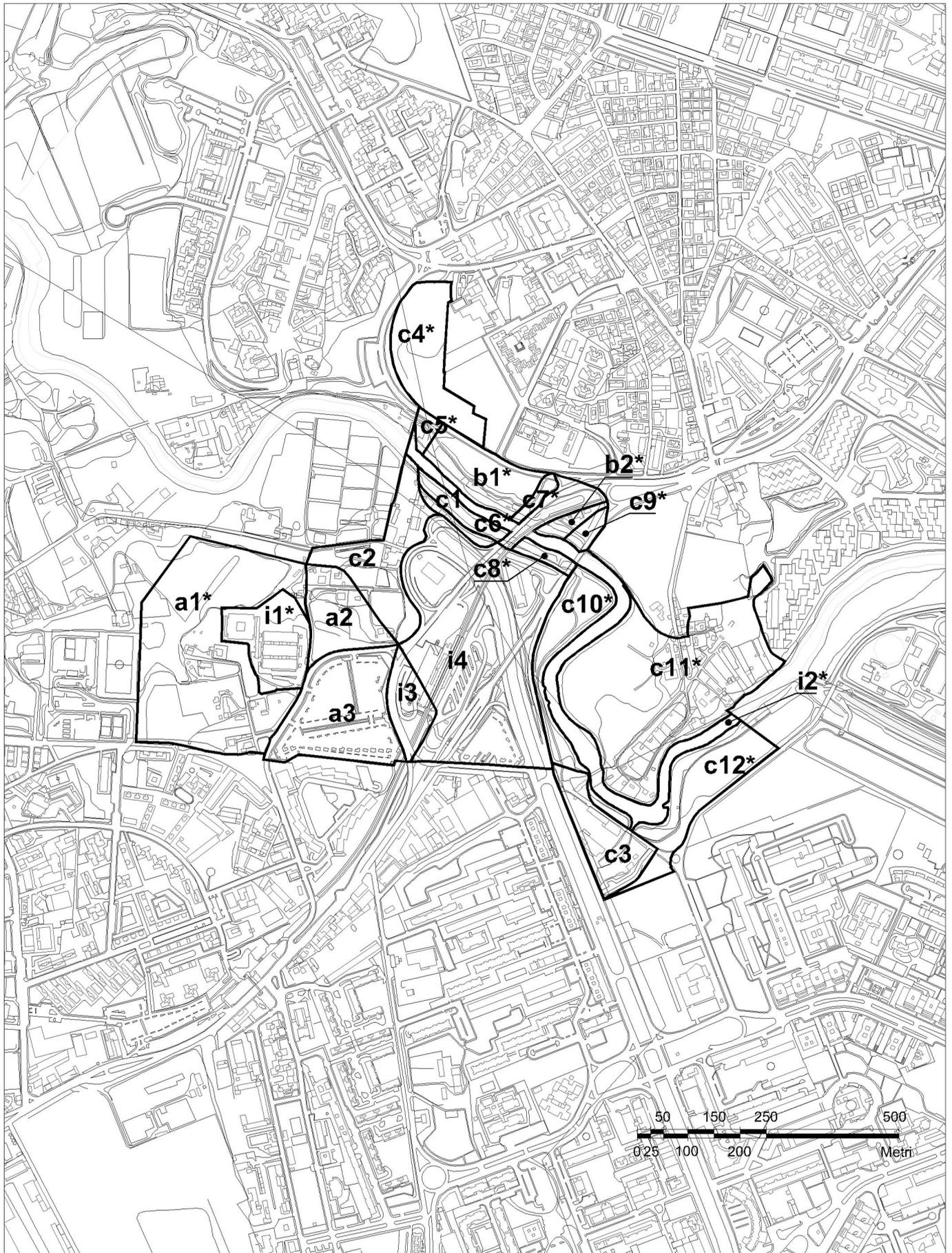
Compressori con diritti edificatori da trasferire

**PONTE MAMMOLO****Municipio V****Superficie Territoriale (St) mq 603.263****Superficie Utile Lorda (SUL) mq 30.502**

<b>DIRITTI EDIFICATORI PUBBLICI</b>				<b>DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI</b>
<i>Sub Ambiti</i>	<i>St</i>	<i>ET</i>	<i>SUL pubblica</i>	
	<i>mq</i>	<i>mq/mq</i>	<i>mq</i>	
a1* (M1)	91.851	0,00	0	
a2 (M1)	19.982	0,20	3.996	
a3 (M1)	41.296	0,20	8.259	
<b>Totale a</b>	<b>153.129</b>	<b>0,08</b>	<b>12.255</b>	
b1* (M3)	20.095	0,00	0	
b2* (M3, Viab.)	3.576	0,00	0	
<b>Totale b</b>	<b>23.671</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	
c1 (N)	2.669	0,10	267	
c2 (N, Viab.)	20.269	0,10	2.027	
c3 (N, Viab.)	29.016	0,10	2.902	
c4* (N, Viab.)	27.533	0,00	0	
c5* (N, Viab.)	2.766	0,00	0	
c6* (N, Viab.)	5.980	0,00	0	
c7* (N, Viab.)	2.587	0,00	0	
c8* (N, Viab.)	3.510	0,00	0	
c9* (N, Viab.)	3.244	0,00	0	
c10* (N, Viab.)	22.797	0,00	0	
c11* (N, Viab.)	95.109	0,00	0	
c12* (N, Viab.)	27.987	0,00	0	
<b>Totale c</b>	<b>243.467</b>	<b>0,02</b>	<b>5.196</b>	
i1* (M1)	22.047	0,00	0	Ospedale Regina Elena
i2*	42.307	0,00	0	Fiume Aniene
i3 (M1)	11.869	0,20	2.374	Nodo di scambio
i4 (N, Viab.)	106.773	0,10	10.677	
<b>Totale i</b>	<b>182.996</b>	<b>0,07</b>	<b>13.051</b>	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>603.263</b>	<b>0,05</b>	<b>30.502</b>	

\* Sub ambiti compresi nel parco "Valle dell'Aniene"

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**100% Servizi - *Direzionalità pubblica*



Aereofotogrammetria

PONTE MAMMOLO

— PERIMETRO DEI SUB AMBITI

**SANTA MARIA DELLA PIETA'****Municipio XIX**

---

Superficie Territoriale (St)	mq	522.401
------------------------------	----	---------

---

Superficie Utile Lorda (SUL)	mq	0
------------------------------	----	---

---

DIRITTI EDIFICATORI PUBBLICI				DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI
<i>Sub Ambiti</i>	<i>St</i>	<i>ET</i>	<i>SUL pubblica</i>	
	<i>mq</i>	<i>mq/mq</i>	<i>mq</i>	
a1 (M1)	24.030	0,00	0	
a2 (M1)	128.444	0,00	0	
<b>Totale a</b>	<b>152.474</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	
b1 (M3)	11.463	0,00	0	
b2 (M3)	6.733	0,00	0	
<b>Totale b</b>	<b>18.196</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	
E1 (M1)	29.740	0,00	0	Impianto sportivo
E2 (M1)	9.223	0,00	0	Serv. Generali
E3 (M1)	11.803	0,00	0	Nomadi
<b>Totale E</b>	<b>50.766</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	
i1 (M1)	267.688	0,00	0	Servizi Generali
i2 (N)	6.455	0,00	0	Servizi Generali
i3 (N)	26.822	0,00	0	Parcheggio
<b>Totale i</b>	<b>300.965</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>522.401</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	

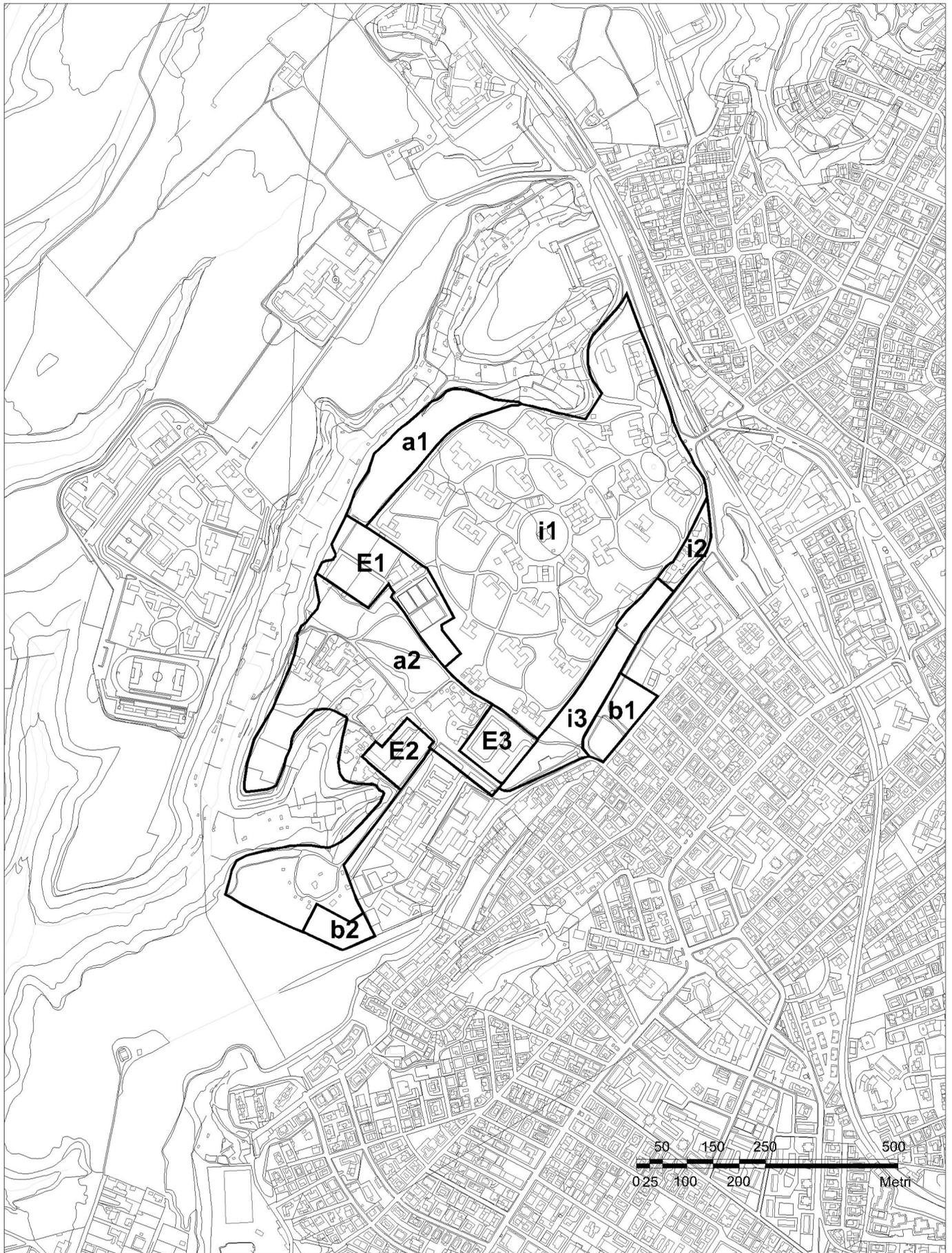
---

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

---

100%	Servizi - <i>Direzionalità pubblica e attrezzature universitarie</i>
------	--

---



Aereofotogrammetria

SANTA MARIA DELLA PIETA'

— PERIMETRO DEI SUB AMBITI

**SAXA RUBRA****Municipio XX**

Superficie Territoriale (St)	mq	655.689
------------------------------	----	---------

Superficie Utile Lorda (SUL)	mq	132.666
------------------------------	----	---------

DIRITTI EDIFICATORI PRIVATI				DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI
<i>Sub Ambiti</i>	<i>St</i>	<i>ET</i>	<i>SUL privata</i>	
	<i>mq</i>	<i>mq/mq</i>	<i>mq</i>	
<b>c (N)</b>	<b>437.682</b>	<b>0,05</b>	<b>21.884</b>	
E1 (N)	49.533	0,05	2.477	
E2 (M1)	109.691	0,15	16.454	
E3 (M1)	58.783	0,15	8.817	Parcheggio
<b>Totale E</b>	<b>218.007</b>	<b>0,13</b>	<b>27.748</b>	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>655.689</b>	<b>0,08</b>	<b>49.632</b>	

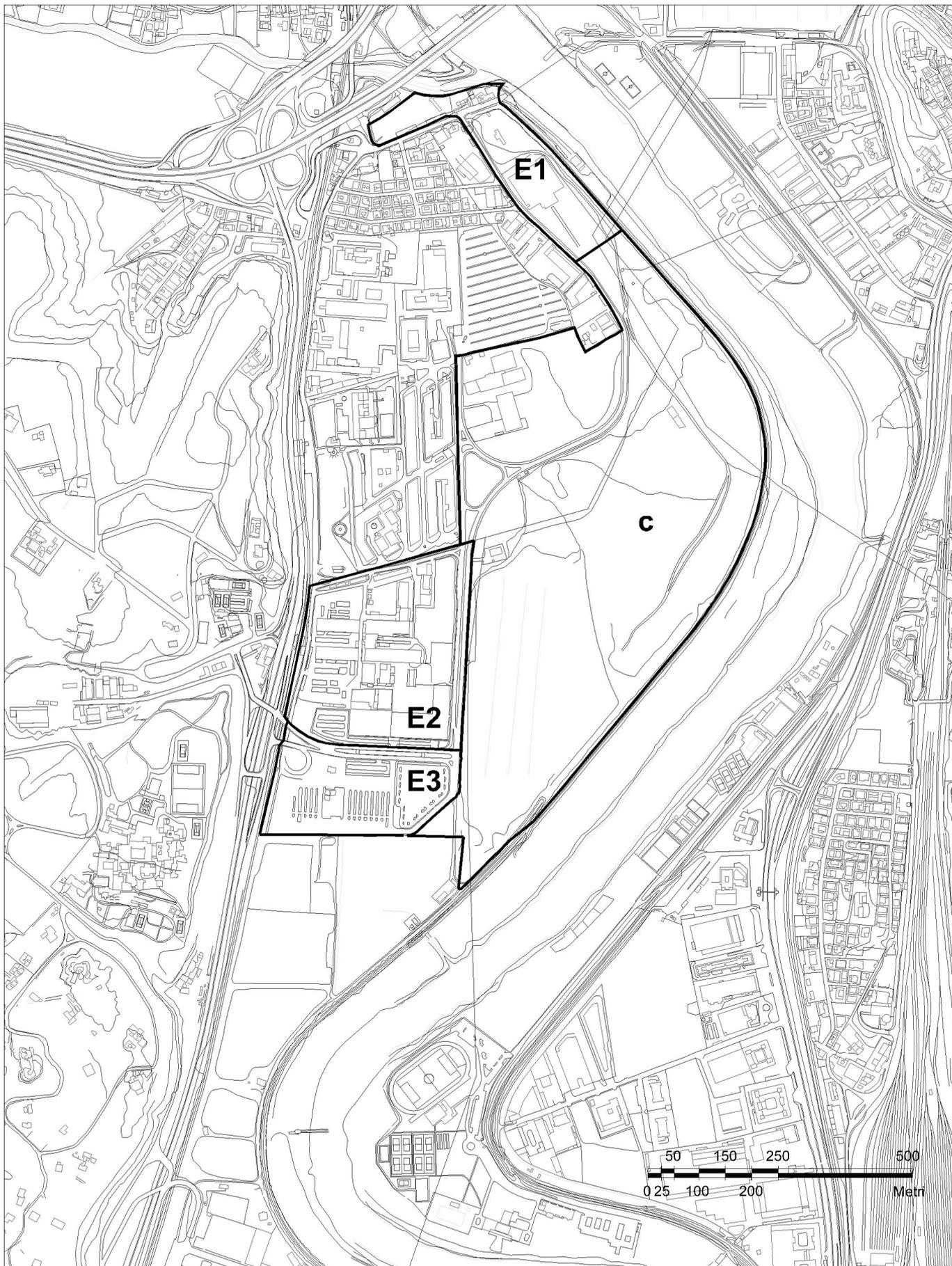
**DIRITTI EDIFICATORI TOTALI**

<i>St</i>	<i>SUL privata</i>	<i>SUL pubblica</i>	<i>SUL Totale</i>	<i>% cessione aree</i>
<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	
<b>655.689</b>	<b>49.632</b>	<b>83.034</b>	<b>132.666</b>	<b>62,6%</b>

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

		<i>SUL Totale</i>
		<i>mq</i>
15%	Abitative	19.900
85%	Servizi; Turistico-ricettive.	112.766
<b>Totale</b>		<b>132.666</b>

Nota: Il progetto dovrà prevedere una superficie da destinare a nodo di scambio non inferiore a 6,0 ha



Aereofotogrammetria

SAXA RUBRA

— PERIMETRO DEI SUB AMBITI

**MASSIMINA**  
**Municipio XVI**

Superficie Territoriale (St)	mq	1.118.240
Superficie Utile Lorda (SUL)	mq	162.190

DIRITTI EDIFICATORI PRIVATI				DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI
Sub Ambiti	St	ET	SUL privata	
	mq	mq/mq	mq	
<b>d (H)</b>	<b>603.515</b>	<b>0,050</b>	<b>30.176</b>	
<b>E (H)</b>	<b>43.538</b>	<b>0,000</b>	<b>0</b>	Capannoni
f1 G4 - Maglianella Nord Est	269.136	0,063	16.956	
f2 G4 - Maglianella Sud Ovest	202.051	0,063	12.729	
f3 G4 - Tenuta di Santa Maria Nuova (*)	378.994	0,050	18.950	
<b>Totale f</b>	<b>850.181</b>	<b>0,057</b>	<b>48.635</b>	
<b>TOTALE GENERALE (d+ E + f1 + f2) (**)</b>	<b>1.118.240</b>	<b>0,070</b>	<b>78.811</b>	

(\*) Comprensori con diritti edificatori da trasferire

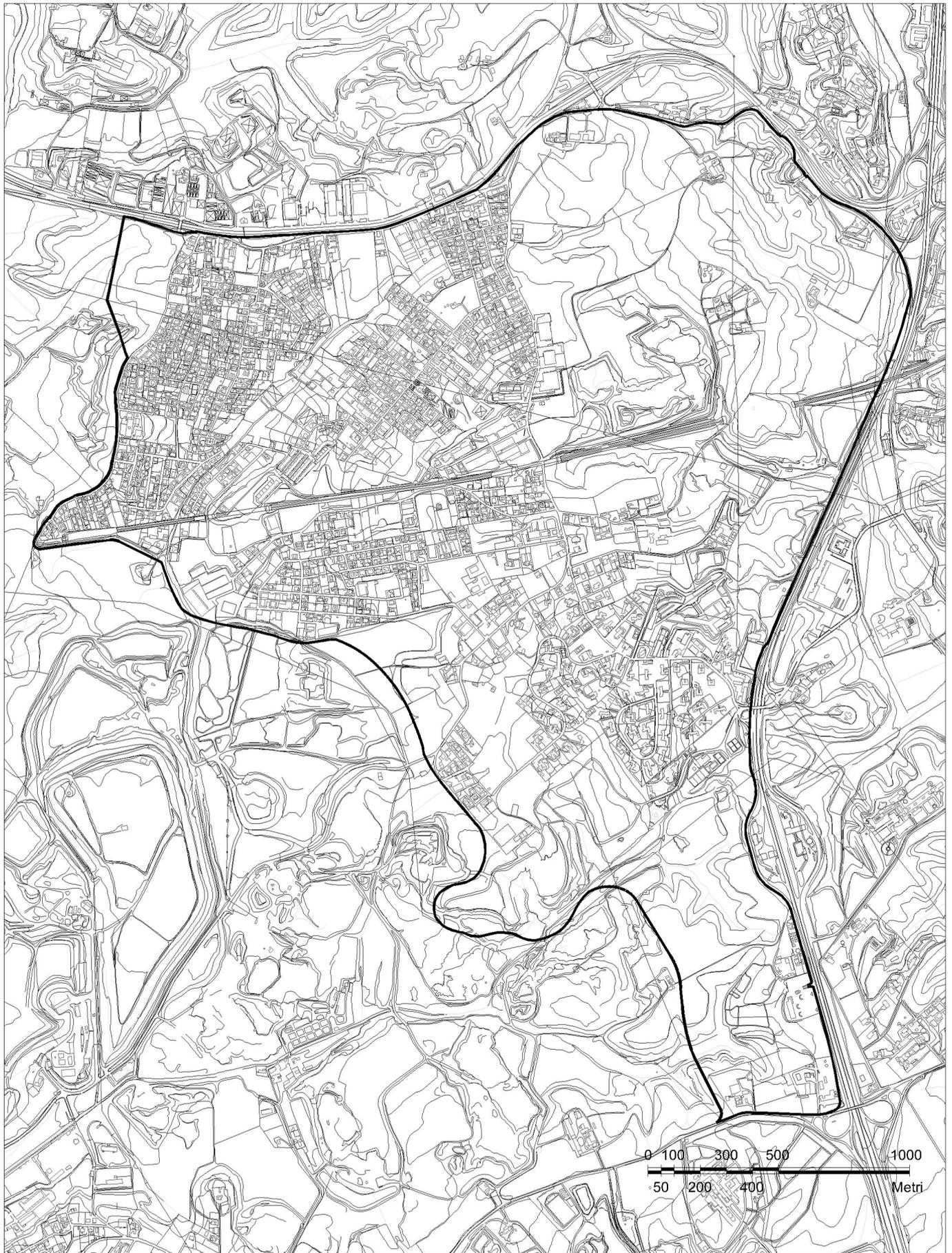
(\*\*) La Superficie Territoriale è riferita al perimetro della centralità

**DIRITTI EDIFICATORI TOTALI**

St	SUL privata	SUL pubblica	SUL Totale	% cessione aree
mq	mq	mq	mq	
<b>1.118.240</b>	<b>78.811</b>	<b>83.379</b>	<b>162.190</b>	<b>51,4%</b>

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

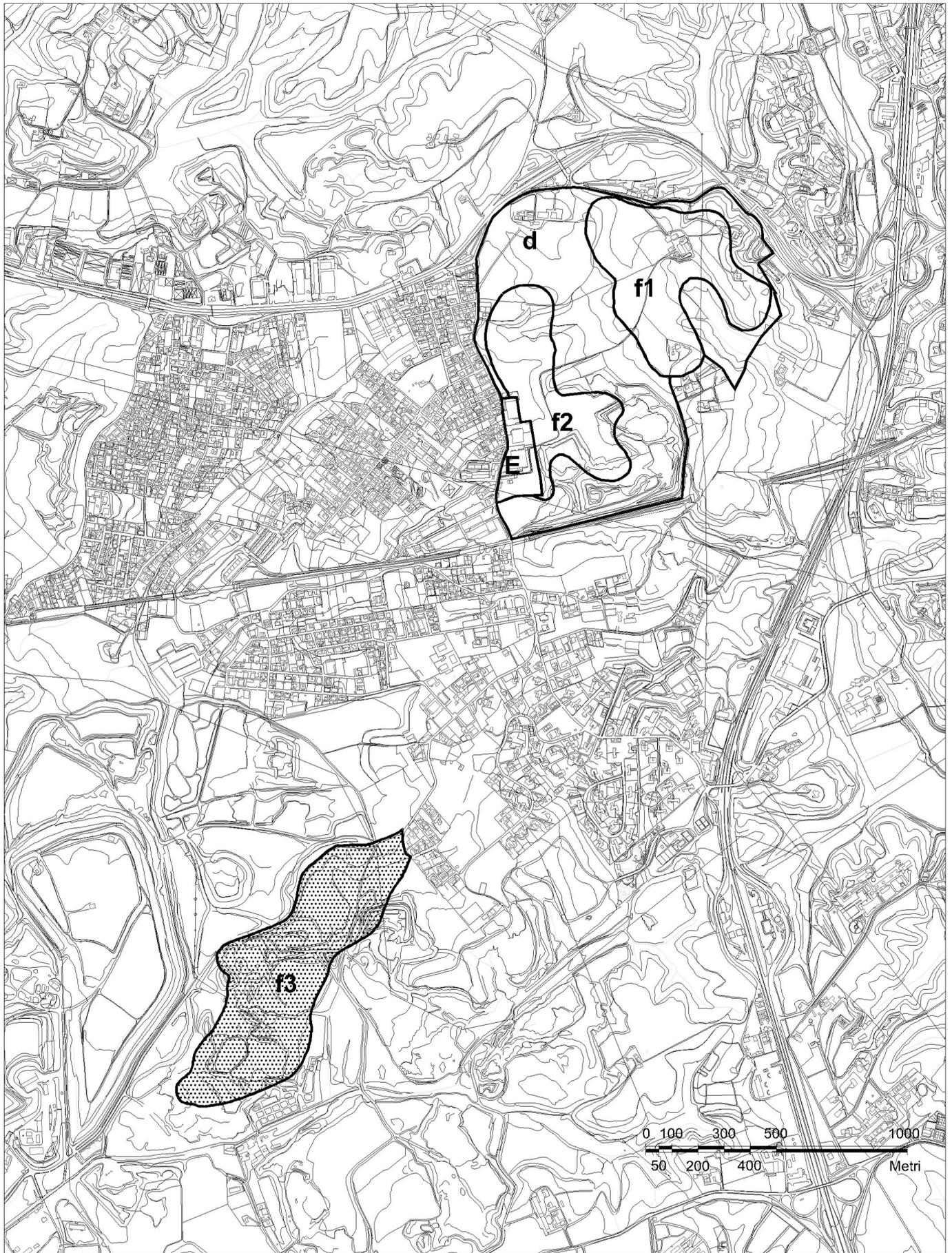
		SUL Totale
		mq
20%	Abitative	32.438
55%	Commerciali; Servizi; Turistico-ricettive.	89.205
25%	Flessibile	40.548
<b>Totale</b>		<b>162.190</b>



**Aereofotogrammetria**

**MASSIMINA**

— Area di riferimento per "Schema preliminare di assetto del PU"



## Aereofotogrammetria

MASSIMINA

— PERIMETRO DEI SUB AMBITI



Comprensori con diritti edificatori da trasferire