Delibera di Assemblea Capitolina n.169/2024
Variante parziale delle Norme Tecniche di Attuazione
del Piano Regolatore Generale vigente

Soggetto Proponente

Per conto degli Ordini e Collegi professionali di Roma e provincia:

Ordine degli Architetti PPC di Roma e provincia
Ordine degli Ingegneri della provincia di Roma
Collegio provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma
Ordine dei Periti Industriali di Roma e Provincia

Persona fisica ☐ *Persona giuridica* **X**

Indirizzo
Ordine Architetti PPC Roma - piazza Manfredo Fanti 47- 00185 Roma
Ordine degli Ingegneri della provincia di Roma Piazza della Repubblica, 59 00185 Roma
Collegio provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma - P.le Val Fiorita 4/f - 00144 Roma
Ordine dei Periti Industriali di Roma e Provincia Via Montagne Rocciose n. 69 - Scala B 2^ Piano - Roma

Telefono
0697604560/08 - Ordine Architetti
064879311 - Ordine degli Ingegneri
0654225490 - Collegio provinciale dei Geometri e Geometri Laureati
065806298 - Ordine dei Periti Industriali

e-mail:
protocollo@architettiroma.it / Ordine Architetti
protocollo@ording.roma.it / Ordine degli Ingegneri
info@georoma.it / Collegio provinciale dei Geometri e Geometri Laureati
posta@periti-industriali.roma.it / Ordine dei Periti Industriali

PEC:
ordine@pec.architettiroma.it / Ordine Architetti
protocollo@pec.ording.roma.it / Ordine degli Ingegneri
collegio.roma@geopec.it / Collegio provinciale dei Geometri e Geometri Laureati
ordinediroma@pec.cnpi.it / Ordine dei Periti Industriali

Dati relativi all'osservazione - Riferimento normativo

Titolo
Capo
Articolo/i
Comma/i

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 2° Parametri e Classificazioni

Art. 04 Grandezze Edilizie
Comma 01
Comma 02
Comma 03
Comma 04
Comma 05
Comma 06
Comma 07
Comma 08
Si propone comma 09

Art. 06 Classificazioni d'uso
Comma 01 lettera a2) e in chiusura (dopo lettera e)
Comma 02
Art.06 bis

Art. 08 Standard urbanistici
comma 06

Capo 3° Modalità e strumenti di attuazione del Piano

Art. 16 Beni segnalati in Carta per la qualità
Comma 05
Comma 09
Comma 10

TITOLO II – SISTEMA INSEDIATIVO

Capo 2° Città storica

Art.24 Tessuti della Città storica
Comma 06
Comma 12
Comma 19

Art.25. Tessuti della Città storica *Definizione*
Comma 04
Comma 05
Comma 06
Comma 09
Comma 11

Art.26. Tessuti di origine medievale (T1)
Comma 02
Comma 03 lettera c)
Comma 04 lettere b) c)

Art.27. Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria (T2)
Comma 02

Comma 03 lettera c)
Comma 04 lettere b) e c)

Art.28. Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca (T3)
Comma 02 lettere a) b) c)
Comma 03 lettere b) e d)
Comma 04 lettera c)

Art.29. Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)
Comma 02 lettere a) e b)
Comma 03 lettera b)
Comma 04

Art.30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)
Comma 02 lettere a) e b)
Comma 03 lettera c)
Comma 04 lettera c)

Art.31. Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)
Comma 2 lettere a) e b)

Art.32. Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)
Comma 02 lettere a) e b)

Art.33. Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario (T8)
Comma 02 lettere a) b)

Art.34. Edifici isolati (T9)
Comma 02 lettere a) e b)

Art.35. Nuclei storici isolati (T10)
Comma 02 lettere a) e b)

Capo 3° Città consolidata

Art.45 Tessuti della Città consolidata. Norme Generali
Comma 03
Comma 04 lettere b) e c)
Comma 06

Art.46 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)
Comma 03

Art.47. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)
Comma 03

Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)
Comma 03

Art.49 Verde privato
Comma 02
Comma 03
Comma 04

Capo 4° Città da ristrutturare

Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare
Comma 06

Comma 07
Comma 11 lettera c)

Art.55. Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare
Comma 07

Capo 5° Città della trasformazione

Art.57. Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali
Comma 07

Art.60 Ambiti per i Programmi integrati
Comma 06

TITOLO IV SISTEMA DEI SERVIZI DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI

Capo 2° Servizi pubblici

Art 86 Servizi privati
Comma 02

Art.87. Verde privato attrezzato
Comma 02

Contenuto dell'osservazione

OSSERVAZIONI ALLE NTA DI PRG ADOTTATE CON DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA N. 169 DELL'11 DICEMBRE 2024

PREMESSA

A seguito del ricevimento della bozza di variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, adottata con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 169 dell'11 dicembre 2024, si formulano le seguenti osservazioni.

Considerato che, nelle premesse del deliberato, sono state individuate tre principali finalità con l'obiettivo di adeguare lo strumento urbanistico generale alla realtà attuale — tenuto conto che l'adozione risale al 2003 e l'approvazione al 2008 — e che l'obsolescenza delle norme vigenti ha generato problematiche ricorrenti con ripercussioni negative sull'azione amministrativa e sull'attività professionale;

Valutato che le tre finalità indicate nella delibera, condivise anche con gli Ordini e i Collegi professionali, possono essere così sintetizzate:

1. **Semplificazione del quadro normativo**, al fine di evitare interpretazioni soggettive e contenziosi giudiziari;
2. **Adeguamento alla legislazione sovraordinata**, ormai profondamente modificata (si pensi, ad esempio, al DPR n° 380/2001, alla legge regionale sulla rigenerazione urbana e al Regolamento Edilizio Tipo);
3. **Maggiore flessibilità dello strumento**, per facilitarne l'applicazione;

Si rileva tuttavia che tali principi risultano disattesi nel testo adottato, con conseguenti e ulteriori ripercussioni sull'attività professionale, sulla qualità delle trasformazioni urbane, sulla certezza del diritto e sui tempi procedurali.

A titolo esemplificativo, si riportano di seguito le principali criticità riscontrate in relazione agli obiettivi dichiarati dall'Amministrazione:

1. Mancata introduzione, nell'articolo 4 relativo alle grandezze edilizie, dei parametri previsti dal Regolamento Edilizio Tipo;
2. Mancato aggiornamento dell'articolo 9, riguardante le categorie di intervento edilizio, al DPR 380/2001, con conseguente permanenza di incertezze interpretative e introduzione di definizioni soggettive, soprattutto per quanto riguarda gli interventi nella città storica e nella città consolidata;
3. Introduzione di procedure non allineate alla normativa vigente in materia di acquisizione dei pareri, in particolare quelli della Soprintendenza, della Sovrintendenza Capitolina e del COQUE;

Nonostante tali gravi criticità, più volte evidenziate in sedi ufficiali — tra cui la Commissione Urbanistica — e nonostante il mancato recepimento dei numerosi contributi presentati dal 2022 a oggi, gli Ordini e i Collegi professionali, nel rispetto delle proprie competenze tecniche e con rinnovato spirito collaborativo, presentano una osservazione complessiva all'intero articolato.

Tale approccio si è reso necessario per garantire, in vista di una eventuale approvazione definitiva, un testo coordinato, che eviti — come accade nell'attuale versione — evidenti contraddizioni tra articoli diversi e talvolta all'interno dello stesso comma.

Oltre a questa osservazione generale, si forniscono le motivazioni specifiche per ciascuna proposta di modifica segnalata.

Da ultimo, tenuto conto che le intervenute modifiche del DPR n. 380/2001 da parte del D.L. Salva-Casa non sono state oggetto di trattazione nell'ambito della Variante parziale, essendo sopravvenute agli atti preparatori dei documenti di Piano, si rappresenta che gli Ordini -nel più ampio spirito di collaborazione- restano a disposizione per fornire ogni utile contributo in sede di predisposizione delle disposizioni di adeguamento che il Comune vorrà adottare.

Documentazione allegata

Si allega tabella

Data: 04/04/2025

Firma

Ordine Architetti PPC di Roma e provincia
Arch. Alessandro Panci

Ordine degli Ingegneri di Roma
Ing. Massimo Cerri

Collegio Provinciale dei Geometri
e Geometri Laureati di Roma
Geom. Antonio Scaglione

Ordine dei Periti Industriali di Roma
P.I. Giovanni De Baggis

TESTO VIGENTE 2008	TESTO ADOTTATO 169 con osservazioni Ordini e Collegi (in giallo)	MOTIVAZIONE
Titolo I Disposizioni generali Capo 1° Oggetto ed elaborati del Piano	Titolo I Disposizioni generali Capo 1° Oggetto ed elaborati del Piano	
Art.2. Elaborati del Piano	Art.2. Elaborati del Piano	
	1.vive testo vigente	
	2.vive testo vigente	
3. Ogni successiva modifica agli elaborati prescrittivi comporta variante al PRG, salvo quanto esplicitamente previsto nel prosieguo delle presenti norme. Non comportano comunque variante urbanistica le successive modificazioni alle NTA relative alle procedure, di competenza comunale, di formazione e approvazione degli interventi diretti e indiretti, fatta salva l'osservanza delle norme statali o regionali, e ferma restando la distinta applicazione delle categorie d'intervento di cui all'art. 9 e delle modalità d'intervento di cui all'art. 10.	3. Ogni successiva modifica agli elaborati prescrittivi comporta variante al PRG, salvo quanto esplicitamente previsto nel prosieguo delle presenti norme. Non comportano comunque variante urbanistica le successive modificazioni alle NTA relative alle procedure, di competenza comunale, di formazione e approvazione degli interventi diretti e indiretti, fatta salva l'osservanza delle norme statali o regionali.	
	4. vive testo vigente	
5. Le modifiche alle NTA che, ai sensi del comma 3, non comportano variante urbanistica, nonché le modifiche agli elaborati gestionali, escluso gli elaborati G9, sono di competenza del Consiglio comunale; le modifiche agli elaborati G9 e agli elaborati descrittivi e indicativi sono di competenza della Giunta comunale; le modifiche agli elaborati per la comunicazione sono di competenza dirigenziale; se consistono in mero recepimento di Piani, Programmi o Progetti, in precedenza approvati, le modifiche agli elaborati gestionali sono di competenza dirigenziale.	5. Le modifiche e aggiornamenti agli elaborati gestionali, G1 e G2 sono di competenza dell'Assemblea capitolina. Le modifiche e aggiornamenti agli elaborati gestionali da G3 a G10 e agli elaborati indicativi (da I4 a I8) sono di competenza della Giunta Capitolina. Le modifiche agli elaborati per la comunicazione sono di competenza dirigenziale; se consistono in mero recepimento di Piani, Programmi o Progetti, in precedenza approvati, le modifiche agli elaborati gestionali sono di competenza dirigenziale.	
6. Ai sensi e per gli effetti della legge n. 241/1990, gli atti di modifica di cui al comma 5, esclusi quelli di mero recepimento, sono resi noti, prima della loro approvazione, mediante avviso pubblico ed esposti nelle sedi del Comune e dei Municipi interessati per	6. Ai sensi e per gli effetti della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii gli atti di modifica, esclusi quelli di mero recepimento, relativi agli elaborati gestionali di cui al comma 5, sono resi noti, attraverso Determina Dirigenziale, prima della loro approvazione in	

un periodo di 30 giorni, durante il quale i soggetti destinatari o interessati possono presentare memorie o osservazioni scritte; il provvedimento di approvazione dà atto delle osservazioni pervenute e dei principali temi emersi.	Assemblea Capitolina, mediante avviso pubblico da pubblicarsi all'Albo Pretorio e sul Sito istituzionale di Roma Capitale, previo avviso ai Municipi interessati, per un periodo di 60 giorni, durante il quale i soggetti destinatari o interessati possono presentare memorie o osservazioni scritte; il provvedimento di approvazione dà atto delle osservazioni pervenute e dei principali temi emersi.	
Titolo I Disposizioni generali Capo 2° Parametri e Classificazioni	Titolo I Disposizioni generali Capo 2° Parametri e Classificazioni	
Art.4 Grandezze Edilizie	Art.4 Grandezze Edilizie	
1. *Superficie utile lorda* (SUL): misura in mq la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici: a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni, in misura non eccedente la Superficie coperta dell'Unità edilizia; b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura; c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra; d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie asservite alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi); e) parcheggi privati coperti, anche localizzati fuori terra, in misura non eccedente lo standard minimo stabilito ai sensi dell'art. 7, comma 1; f) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a m. 1,80;	1.*Superficie utile lorda* (SUL): misura in mq la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici: a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni, spazi comuni distributivi quali hall, corridoi comuni, pianerottoli, passaggi, ballatoi e simili; b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura; c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra; d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie asservite alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi); e) parcheggi privati coperti, anche localizzati fuori terra, in misura non eccedente lo standard minimo stabilito ai sensi dell'art. 7, comma 1; f) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a m. 1,80; g) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;	Al fine di chiarire e uniformare le modalità di calcolo della SUL negli interventi sugli edifici esistenti, si propone di inserire un nuovo ultimo periodo al comma 1 in cui si specifica che il calcolo della SUL si applica anche agli edifici esistenti realizzati prima dell'adozione del nuovo piano, nel caso in cui si effettuino interventi invasivi.

g) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore; h) serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico; tali ulteriori spazi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono individuati in sede regolamentare o in sede di definizione degli strumenti di intervento indiretto. Le superfici di cui alle lett. a), b) ed f), sommate tra loro, non devono superare il 20% dell'intera SUL; le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non devono superare il 10% della SUL delle unità residenziali cui sono asservite, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori la dimensione di 8 mq; diverse percentuali o valori assoluti possono essere stabiliti in sede regolamentare, anche in ragione della specialità delle destinazioni d'uso e dei caratteri tipologici degli edifici.	h) serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico; tali ulteriori spazi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono individuati in sede regolamentare o in sede di definizione degli strumenti di intervento indiretto. i) soppalchi non praticabili con altezza utile netta non superiore a m 1,50; j) strutture pressostatiche, tensostatiche o tendostrutture nel solo caso di copertura di spazi aventi carattere ad uso esclusivo di impianti sportivi; k) locali destinati ad ospitare gli impianti tecnologici necessari e strettamente funzionali alla realizzazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici ovvero a servizio di impianti per l'utilizzo o la produzione di energia da fonti rinnovabili; l) locali destinati ad ospitare il ricovero di attrezzi ad uso esclusivo dell'attività di erogazione dei servizi pubblici con altezza utile inferiore a m.2.40. Le superfici di cui alle lett. b) ed f), sommate tra loro, non devono superare il 15% dell'intera SUL; le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non devono superare il 10% della SUL delle unità residenziali cui sono asservite, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori la dimensione massima di 8 mq; diverse percentuali o valori assoluti possono essere stabiliti in sede regolamentare, anche in ragione della specialità delle destinazioni d'uso e dei caratteri tipologici degli edifici. Le modalità di determinazione della SUL di cui al presente comma, in caso di intervento edilizio di mutamento di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione o ampliamento, si applicano anche agli edifici esistenti, realizzati prima dell'adozione del presente Piano, per il calcolo delle consistenze ante operam.	

	2. ~~vive testo vigente~~ abrogato	
	3. ~~vive testo vigente~~ abrogato	
	4. ~~vive testo vigente~~ abrogato	
	5. ~~vive testo vigente~~ abrogato	
	6. ~~vive testo vigente~~ abrogato	
	7. ~~vive testo vigente~~ abrogato	
	8. ~~vive testo vigente~~ abrogato	
	9. eccetto che per la definizione di SUL di cui al comma 1, per tutte le altre definizioni dei parametri urbanistici si intendono qui integralmente riportate le definizioni del Regolamento Edilizio Tipo pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale n°268 del 16 novembre 2016. Le definizioni di Superficie Utile e Superficie Accessoria del Regolamento Edilizio Tipo non si applicano al presente PRG. Laddove nel testo delle presenti norme si fa riferimento alle definizioni di cui ai commi da 2 ad 8 abrogati, si devono considerare le seguenti corrispondenze: - per Sperficie Utile Virtuale (SUV) si intende il risultato della divisione del Volume totale di cui alla voce 19 diviso l'altezza virtuale di 3,20 metri. - per Volume Costruito (Vc) si intende il volume totale di cui alla voce 19 - per Volume Fuori Terra (Vft) Si intende il volume totale con sottrazione dei volumi posti al di sotto della linea di terra - per Altezza degli Edifici (H) si intende altezza lorda di cui alla voce 26 altezza lorda, voce 27 altezza del fronte, voce 28 altezza dell'edificio, laddove applicabili al caso di specie; - per distanza dai confini (DC), distanza degli edifici (DS) e distanza fuori terra tra edifici (DE) si applica la voce n°30 distanze.[1]	Si propone di uniformare le definizioni di PRG a quelle del Regolamento Edilizio Tipo, adattandole, dove possibile, alle indicazioni del piano regolatore. Nelle more della redazione del nuovo regolamento edilizio che dovrà tenere conto di quanto disposto dalla norma sul Regolamento Edilizio Tipo di cui le definizioni uniformi fanno parte. Per tale motivo si propone l'abrogazione di tutti i commi dal 2 all'8 compresi e l'introduzione di un nuovo comma 9 conformativo tra le definizioni uniformi e i parametri del Piano.
Titolo I Disposizioni generali Capo 2° Parametri e classificazioni	Titolo I Disposizioni generali Capo 2° Parametri e classificazioni	

[1]

Art.6. Classificazioni d'uso	Art.6. Classificazioni d'uso	
Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme – salvo diversa o aggiuntiva classificazione adottata nelle componenti di cui ai Titoli III e IV - sono articolate in sette funzioni: abitative, commerciali, servizi, turistico-ricettive, produttive, agricole, parcheggi non pertinenziali. Sulla base di tali funzioni e del Carico urbanistico (CU) di cui all'art. 3, comma 6, le principali destinazioni d'uso sono così classificate: a) Abitative: abitazioni singole - (CU/b); abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani) - (Cu/b); b) Commerciali: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CU/b); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CU/m); grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) - (CU/a); le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui; c) Servizi: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness) - (CU/m); direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese) - (CU/b); sportelli tributari, bancari e finanziari – (CU/m); artigianato di servizio e studi d'artista - (CU/b); sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali – (CU/m); sedi e attrezzature universitarie - (CU/m); attrezzature culturali (esclusi i teatri) e religiose – (CU/m); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) -	1. Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme - salvo diversa o aggiuntiva classificazione adottata nelle componenti di cui ai Titoli III e IV - sono articolate in cinque macro-categorie funzionali: R*esidenziale, Turistico-ricettivo, Produttivo e Direzionale, Commerciale, Rurale.* Sulla base di tali macro-categorie funzionali e del Carico urbanistico (CU) di cui all'art. 3, comma 6, sono individuate le seguenti destinazioni d'uso: *a)Residenziale*: a1) abitazioni singole (CU/b); a2) abitazioni collettive: convitti, conventi, studentati (nel rispetto della Legge 338/2000), case per anziani) – (Cu/b), Edilizia Residenziale Sociale di cui all'art. 6-bis (Cu/b)[2]; a3) abitazioni ad uso ricettivo: alloggi ad uso turistico ai sensi della normativa regionale (R.R. n.17/2008 e s.m.i.) non soggetti a cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici quali "bed and breakfast", guest house, affittacamere, case e appartamenti per vacanze e dipendenze (CU/b); b)*Turistico-ricettive* b1) strutture ricettive alberghiere (fino a 60 posti letto: CU/b; oltre 60 posti letto: CU/m); b2) strutture ricettive extra-alberghiere - fino a 60 posti letto, hostel, ostelli per la gioventù e studentati (con personale e servizi comuni di assistenza alla clientela):CU/b; oltre 60 posti letto: (CU/m); strutture ricettive all'aria aperta -(CU/m); *c) Produttivo e Direzionale:* c1) artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini - (CU/m); c2) logistica: attività funzionali al trasporto merci, compreso l'autotrasporto merci, di magazzinaggio, deposito, stoccaggio,	Si ritiene opportuno dare una definizione alla destinazione che si intende introdurre con l'art. 6-bis

[2]

(con SUL fino a 500 mq: CU/m; con SUL oltre 500 mq e per le discoteche: CU/a); d) Turistico-ricettive: strutture ricettive alberghiere - (fino a 60 posti letto: CU/b; oltre 60 posti letto e motels: CU/m); strutture ricettive extra-alberghiere - (fino a 60 posti letto e ostelli: CU/b; oltre 60 posti letto: CU/m); strutture ricettive all'aria aperta - (CU/m); e) Produttive: artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini - (CU/m); f) Agricole: abitazioni agricole, attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, impianti produttivi agro-alimentari - (CU/b); g) Parcheggi non pertinenziali: autorimesse, autosilo - (CU/nullo).	movimentazioni delle merci e dei prodotti - (CU/m); c3) data center – (CU/b) c4) direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese) - (CU/b); Sportelli tributari, bancari e finanziari – (CU/m); Artigianato di servizio e studi d'artista - (CU/b); c5) sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali – (CU/m); Sedi e attrezzature universitarie - (CU/m); attrezzature culturali (esclusi i teatri) e religiose – (CU/m); c6) servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness) - (CU/m);	
	c7) servizi sociali (case di cura, residenze sanitarie per anziani) – (Cu/b); c8) attrezzature collettive per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali (quali palasport, multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri, spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; centri per la pratica sportiva, piscine, palestre) - (con SUL fino a 1.000 mq: CU/m; con SUL oltre 1.000 mq e per le discoteche: CU/a); c9) parcheggi non pertinenziali: autorimesse e autosilo (CU/nullo); *d) Commerciale*: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CU/b); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CU/m); grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) -(CU/a); le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui; pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere) - (CU/m); *e) Rurale:* abitazioni agricole, fabbricati aziendali di cui all'art.55 L.R.38/1999 funzionali per l'esercizio delle	Si ritiene necessario specificare che, in caso di interventi di trasformazione su edifici esistenti, la destinazione ante-operam debba essere definita in funzione delle destinazioni del piano vigente, utilizzando la documentazione di cui allo stato legittmo art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/01.

	attività rurali aziendali di cui all'art.2 comma 1 bis della L.R.14/2006,attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, impianti produttivi agro-alimentari (CU/b). Le destinazioni degli edifici esistenti soggetti ad interventi di trasformazione si determinano con riferimento alle definizioni di cui al presente comma.	
2. Per le destinazioni d'uso non comprese o non direttamente riconducibili alla classificazione del comma 1, si procede per analogia funzionale e di carico urbanistico. Con separato provvedimento ovvero in sede di definizione dei Piani attuativi, il Comune può ulteriormente distinguere e specificare le destinazioni d'uso di cui al comma 1 e il relativo carico urbanistico, ferma restando la classificazione per funzioni.	2. Per le destinazioni d'uso non comprese o non direttamente riconducibili alla classificazione del comma 1, si procede per analogia funzionale e di carico urbanistico. Resta fermo che, stante il carattere esemplificativo dell'articolazione, la modifica delle norme di settore sovraordinate riferite alle diverse attività si intende automaticamente recepita dal presente Piano. Il cambio della destinazione d'uso all'interno della stessa macro-categoria funzionale e tra le destinazioni d'uso previste dai singoli tessuti e ambiti è sempre consentito in modalità diretta, ~~fatto salvo le eventuali prescrizioni o limitazioni delle relative norme delle diverse componenti del PRG~~, come individuate dai Titoli II, III e IV e dai regolamenti di cui all'art.25, comma 17, con particolare riguardo agli *esercizi commerciali*, all*'artigianato produttivo*, all'*artigianato di servizio*, ai *pubblici esercizi*, alle *abitazioni ad uso ricettivo* di cui all'art.6 comma 1 lett. a3). Nel caso in cui si esegua un mutamento di destinazione d'uso che determini un aumento del carico urbanistico, si applica quanto previsto al successivo art. 8.	Si propone eliminazione perché può essere limitativo
3. Le destinazioni d'uso di cui al comma 1, e i conseguenti cambi di destinazione d'uso, sono consentiti secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme delle diverse componenti del PRG, come individuate dai Titoli II, III e IV, nonché dagli strumenti di intervento indiretto, sempre compatibilmente con	3. Sono consentite, nell'intero *Sistema insediativo*, le destinazioni d'uso "servizi alle persone", artigianato di servizio, studi d'artista. E' consentita tramite convenzione con Roma Capitale, ai sensi del comma 2 dell'art.6 bis nel *Sistema dei Servizi pubblici* quale standard aggiuntivo da definire nel *Programma di*	
le previsioni di PRG; sono ovunque consentite, nell'intero Sistema insediativo, le destinazioni d'uso "servizi alle persone" e "studi d'artista"; sono comunque vietate, nei Tessuti residenziali del	*acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi*, di cui al c. 6 dell'art. 83, la destinazione d'uso "Alloggio sociale" di cui al DM 22.04.2008 ivi compreso gli studentati e i Servizi sociali	

Sistema insediativo, le attività produttive insalubri o moleste, di cui agli articoli 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie, se non nei casi e alle condizioni espressamente previste dal Regolamento igienico-sanitario; le “abitazioni collettive”, se con finalità assistenziali e in convenzione con gli Enti competenti, possono essere realizzate in eccedenza al limite massimo di funzioni abitative stabilito dalle norme di componente, e poste a carico della quota di funzioni non abitative; per la realizzazione di insediamenti commerciali, turistico-ricettivi, produttivi, direzionali, di rilevante dimensione, il Comune può adottare linee-guida per la pianificazione, valutazione e progettazione degli interventi, in applicazione della legislazione o regolamentazione regionale di settore.	(case di cura, residenze sanitarie per anziani) in quanto servizi di interesse generale; sono comunque vietate, nei Tessuti residenziali del Sistema insediativo, le attività produttive insalubri o moleste, di cui agli articoli 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie, se non nei casi e alle condizioni espressamente previste dal Regolamento igienico-sanitario; le “abitazioni collettive”, se con finalità assistenziali e in convenzione con gli Enti competenti, possono essere realizzate in eccedenza al limite massimo di funzioni abitative stabilito dalle norme di componente, e poste a carico della quota di funzioni non abitative; per la realizzazione di insediamenti commerciali, turistico-ricettivi, produttivi, direzionali, di rilevante dimensione, il Comune può adottare linee-guida per la pianificazione, valutazione e progettazione degli interventi, in applicazione della legislazione o regolamentazione regionale di settore.	
	3bis. Le sale cinematografiche possono subire un aumento della SUL interna, fino ad un massimo del 50% della loro SUL totale. Rispetto alla SUL totale, così incrementata, sono possibili cambi di destinazione d’uso, tra quelli consentiti dalle norme di componente, a condizione che almeno 70% della SUL, così incrementata, venga destinata ad attività culturali (cinema, teatri, sale concerti, musei, gallerie d’arte, sale espositive, librerie anche multimediali, sale congressi, scuole di danza e musica) ed il restante ad altre attività, tra quelle consentite dalle norme di componente, incluse quelle di somministrazione, queste ultime come disciplinate dalla L.R. n. 22/2019 e ss.mm.ii. All’interno di teatri, sale cinematografiche e centri culturali polifunzionali esistenti, sono altresì, consentiti, nel rispetto delle relative norme di componente, cambi di destinazione d’uso fino ad un massimo del 30% delle superfici preesistenti per l’apertura di attività commerciali, artigianali ed a servizi.	
	4. vive testo vigente	

5. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PRG. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.	5. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PRG. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso previa dimostrazione della legittimità dell'immobile, è accertata dal certificato di abitabilità/agibilità ovvero con l'ausilio della classificazione catastale e/o delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate e come quanto prescritto dal DPR 380/2001.	
6. In assenza di normativa regionale sulle destinazioni d'uso e sui titoli abilitativi necessari per la modifica delle stesse, da formulare ai sensi dell'art. 10, comma 2, del DPR n. 380/2001, si stabilisce che il cambiamento di destinazione d'uso: se è con opere, è soggetto a DIA o a Permesso di costruire, a seconda delle categorie di intervento, individuate ai sensi dell'art. 9, che tali opere configurano; se è senza opere, è soggetto comunque a DIA; se comporta il passaggio a una più elevata categoria di Carico urbanistico è soggetto comunque a Permesso di costruire. Il cambiamento di destinazione d'uso, una volta acquisito il titolo abilitativo, deve essere obbligatoriamente comunicato all'Ufficio del catasto.	6. Abrogato	
	Art.6 bis Edilizia Residenziale Sociale (ERS)	Si ritiene che l'Assessorato debba chiarire con quale strumento urbanistico intende dare concretezza a questa proposta: se si tratta di piani di zona per l'edilizia economica e popolare, oppure di altri strumenti (programmi integrati?) e, se sì, occorre darne precisa indicazione nel nuovo articolo. Altrimenti, rischia di

		rimanere una definizione priva di confini attuabili. Occorre anche che venga chiarito se si tratta di interventi di iniziativa esclusivamente pubblica o se possono anche avere iniziativa privata e, se sì, a quali condizioni (parlandosi di convenzioni, si comprende che si tratti di interventi similari all'edificazione nei piani di zona) che devono prevedere dei vantaggi per incentivare il privato.
	1. Il Piano assume la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale come strumento essenziale per la salvaguardia della coesione sociale e la riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non riescono ad accedere alla casa in condizioni di libero mercato.	
	2. Gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale sono finalizzati a incrementare l'offerta di servizi alloggiativi a prezzi e canoni inferiori a quelli di libero mercato e sono regolati da apposita convenzione da sottoscrivere con Roma Capitale. Essi includono, oltre all'alloggio sociale di cui al DM del 22.04.2008, altre forme di abitazione destinate a specifiche categorie sociali quali: - l'albergo sociale, consistente in una struttura residenziale in grado di fornire una sistemazione alloggiativa temporanea con servizi e spazi comuni; - le residenze convenzionate per studenti universitari; - l'edilizia residenziale convenzionata per persone anziane autosufficienti, sul modello delle Senior Housing.	

	3. Fatto salvo il regolamento regionale di cui all'art. 12, comma 5 della Legge regionale n. 21/2009 la disciplina relativa ai criteri di attuazione e gestione degli interventi di edilizia residenziale sociale, la determinazione del canone sostenibile e del prezzo di vendita convenzionata è demandata ad apposito regolamento comunale. L'edilizia residenziale sociale, in quanto servizio economico di interesse generale, costituisce una dotazione complementare del sistema di servizi collettivi (art.1 comma 5 del DM 22.04.2008).	
Titolo I Disposizioni generali Capo 2° Parametri e classificazioni	Titolo I Disposizioni generali Capo 2° Parametri e classificazioni	
Art.7. Parcheggi pubblici e privati	Art.7. Parcheggi pubblici e privati	
1. Ai carichi urbanistici relativi alle funzioni di cui all'art.6 comma 1, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati, di cui rispettivamente agli articoli 41- quinquies e 41 sexies della Legge 1150/1942:	1. Ai carichi urbanistici relativi alle funzioni di cui all'art.6 comma 1, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati, di cui rispettivamente agli articoli 41- quinquies e 41 sexies della Legge 1150/1942:	

<table>
<tr>
<td>
<table>
<tr><th colspan="3">Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico basso (CU/b)</th></tr>
<tr><th>Destinazioni d'uso</th><th>Privati (mq/10mq SUL)</th><th>Pubblici (mq/10mq SUL)</th></tr>
<tr><td>Abitative/abitazioni singole</td><td>4</td><td>1,6</td></tr>
<tr><td>Abitative/abitazioni collettive</td><td>4</td><td>2</td></tr>
<tr><td>Commerciali</td><td>4</td><td>4</td></tr>
<tr><td>Servizi</td><td>4</td><td>4</td></tr>
<tr><td>Turistico-ricettive</td><td>4</td><td>4</td></tr>
<tr><td>Agricole</td><td>4</td><td>1</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th colspan="3">Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico medio (CU/m)</th></tr>
<tr><th>Destinazioni d'uso</th><th>Privati (mq/10mq SUL)</th><th>Pubblici (mq/10mq SUL)</th></tr>
<tr><td>Commerciali</td><td>3</td><td>10</td></tr>
<tr><td>Servizi</td><td>4</td><td>6</td></tr>
<tr><td>Turistico-ricettive</td><td>4</td><td>6</td></tr>
<tr><td>Produttive</td><td>4</td><td>4</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th colspan="3">Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico alto (CU/a)</th></tr>
<tr><th>Destinazioni d'uso</th><th>Privati (mq/10mq SUL)</th><th>Pubblici (mq/10mq SUL)</th></tr>
<tr><td>Commerciali</td><td>2</td><td>20</td></tr>
<tr><td>Servizi</td><td>2</td><td>15</td></tr>
</table>
</td>
<td>
Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico basso (CU/b)
<table>
<tr><th>Destinazioni d'uso</th><th>Privati (mq/10mq SUL)</th><th>Pubblici (mq/10mq SUL)</th></tr>
<tr><td><s>Abitative/</s>Residenziale/abitazioni singole e ad uso ricettivo</td><td>4</td><td>1,6</td></tr>
<tr><td><s>Abitative/</s>Residenziale/abitazioni collettive</td><td>4</td><td>2</td></tr>
<tr><td>Commerciale</td><td>4</td><td>4</td></tr>
<tr><td><s>Servizi</s> Produttivo e Direzionale: destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett c3, c4, c7</td><td>4</td><td>4</td></tr>
<tr><td>Turistico-ricettive</td><td>4</td><td>4</td></tr>
<tr><td><s>Agricole</s> Rurale</td><td>4</td><td>1</td></tr>
</table>
Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico medio (CU/m)
<table>
<tr><th>Destinazioni d'uso</th><th>Privati (mq/10mq SUL)</th><th>Pubblici (mq/10mq SUL)</th></tr>
<tr><td>Commerciale</td><td>3</td><td>10</td></tr>
<tr><td>Commerciale limitatamente ai Pubblici esercizi</td><td>4</td><td>6</td></tr>
<tr><td><s>Servizi</s> Produttiva e Direzionale destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. c4,c5, c6, c8</td><td>4</td><td>6</td></tr>
<tr><td><s>Produttive</s> Produttiva e Direzionale destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. c1, c2</td><td>4</td><td>4</td></tr>
<tr><td>Turistico-ricettive</td><td>4</td><td>6</td></tr>
</table>
Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico alto (CU/a)
<table>
<tr><th>Destinazioni d'uso</th><th>Privati (mq/10mq SUL)</th><th>Pubblici (mq/10mq SUL)</th></tr>
<tr><td>Commerciale</td><td>2</td><td>20</td></tr>
<tr><td><s>Servizi</s> Produttiva e Direzionale limitatamente alle discoteche</td><td>2</td><td>15</td></tr>
</table>
</td>
<td></td>
</tr>
<tr><td></td><td>2. vive testo vigente</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>3. vive testo vigente</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>4. vive testo vigente</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>5. vive testo vigente</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>6. vive testo vigente</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>7. vive testo vigente</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>8. vive testo vigente</td><td></td></tr>
<tr><td>9.Nei casi di strutture o impianti fissi per attività all'aperto, ai fini del reperimento dei parcheggi pubblici, sono stabilite le seguenti dotazioni minime:
a) per le attività produttive (depositi, discariche, vivai), almeno il 10% della superficie territoriale interessata;
b) per le attività commerciali (mercati con plateatico, spiazzi per fiere e mercati periodici), almeno il 50%</td><td>9. Nei casi di strutture o impianti fissi per attività all'aperto, ai fini del reperimento dei parcheggi pubblici, sono stabilite le seguenti dotazioni minime:
a) per le attività produttive (depositi, discariche, vivai), almeno il 10% della superficie territoriale interessata; b) per le attività commerciali (mercati con plateatico, spiazzi per fiere e mercati periodici), almeno il 50% della superficie territoriale interessata, se superiore a 2.500</td><td></td></tr>
</table>

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. 87.	mq, e almeno il 30% se inferiore a 2.500 mq; c) per le attività residenziali o turistico-ricettive, un posto-auto per ogni unità minima ricettiva (alloggio mobile, posto- tenda, posto-barca, ecc.); d) per le attività sportive, ricreative, di spettacolo, un posto- auto ogni 3 unità di capienza degli impianti, calcolata come numero massimo di praticanti e spettatori, fatto salvo quanto previsto in merito dall'art. 87.	
	9 bis *Parcheggi pubblici per attrezzature sportive esistenti pubbliche* Nel caso di attrezzature sportive esistenti pubbliche ai fini del reperimento dei parcheggi pubblici è possibile utilizzare parcheggi già esistenti entro il raggio di 1.000 mt di percorso pedonale più breve tra gli accessi all'impianto e i parcheggi stessi. La riduzione del calcolo del fabbisogno è subordinata ad uno studio da parte del Dipartimento Sport alle seguenti condizioni: - il parcheggio non deve già assolvere alla funzione di standard; - la quota di parcheggi esistenti disponibili per la "rotazione" sia calcolata tenendo conto degli orari e delle giornate di effettivo utilizzo del parcheggio per i differenti usi; - in caso di parcheggi localizzati su aree di proprietà privata è necessario vincolare con apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto l'utilizzo per i fini connessi all'attrezzatura sportiva.	
	10. vive testo vigente	
11. Per la SUL esistente soggetta a cambio di destinazione d'uso si deve considerare solo la dotazione differenziale aggiuntiva determinata dalla nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima, salvo i seguenti casi in cui la dotazione deve essere per intero calcolata sulla base della SUL e delle destinazioni di progetto:	11. Per la SUL esistente soggetta a cambio di destinazione d'uso si deve considerare solo la dotazione differenziale aggiuntiva determinata dalla nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima, dove la dotazione deve essere per intero calcolata sulla base della SUL e delle destinazioni di progetto.	

a) edifici dismessi da più di 5 anni; b) destinazioni commerciali a CU/m e a CU/a; c) demolizione e ricostruzione di interi edifici, limitatamente alla dotazione di parcheggi privati.		
	12. vive testo vigente	
	13. vive testo vigente	
14. In tutti gli ambiti del *Sistema insediativo* deve essere reperita l'intera dotazione minima di parcheggi pubblici e privati	14. In tutti gli ambiti del *Sistema insediativo* deve essere reperita l'intera dotazione minima di parcheggi pubblici e privati .Per gli "*studentati*" la dotazione di parcheggi pubblici ovvero privati ad uso pubblico deve essere calcola ridotta della metà o fino all'80% di cui all'art. 7 comma 1, purché localizzati ad una distanza di 1.000 m da fermate o stazioni di trasporto pubblico ferroviario regionale o metropolitane o da fermate poste nei corridoi riservati al trasporto pubblico di superficie di cui all'art.94	
	c.12; tale dotazione deve essere garantita per tutto il periodo di esercizio della funzione insediata a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, nell'eventuale cambio di destinazione d'uso dovrà essere calcolata sul differenziale della riduzione applicata e ceduta all'Amministrazione ovvero monetizzata.	
	15. vive testo vigente	
	16. vive testo vigente	
	17. vive testo vigente	
	18. vive testo vigente	
	19. vive testo vigente	
Monetizzazione dei parcheggi non reperiti 20. La monetizzazione consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore degli standard urbanistici non reperiti per effetto dell'applicazione delle deroghe consentite ai sensi dei commi 13 e 15. La monetizzazione è autorizzata dal Comune su espressa istanza formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard urbanistici,	*Monetizzazione dei parcheggi non reperiti* 20. La monetizzazione consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore degli standard urbanistici non reperiti per effetto dell'applicazione delle deroghe consentite ai sensi dei commi 13 e 15. La monetizzazione è autorizzata dal Comune su espressa istanza formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard urbanistici, in sede di abilitazione degli interventi diretti o di approvazione degli interventi indiretti. La	

in sede di abilitazione degli interventi diretti o di approvazione degli interventi indiretti. La monetizzazione è disciplinata con specifico provvedimento o, per la materia del presente articolo, nell'ambito di Piani di settore relativi alla mobilità e ai parcheggi.	monetizzazione è disciplinata dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n.73/2010 e s.m.i.	
21. Fino all'emanazione di tale disciplina, si applica quanto segue nel presente comma e nei successivi commi 22 e 23: a) sono soggetti a monetizzazione, nell'ambito di interventi diretti e indiretti, le aree a standard urbanistici non reperite per effetto dell'applicazione dei commi 13 e 15; b) è autorizzabile la monetizzazione di aree a standard non reperite rispetto ai minimi consentiti dal comma 13 lett. b) e c), se ritenuta più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale, ma solo per gli interventi diretti di cui al comma 18 e per gli interventi diretti che sostituiscano i parcheggi pubblici dovuti con parcheggi privati eccedenti la dotazione minima teorica; non è autorizzabile tale monetizzazione per insediamenti di media e grande distribuzione commerciale; c) è autorizzabile la monetizzazione della dotazione teorica di parcheggi privati, solo per interventi diretti di categoria RE, senza aumento di SUL.	21. Abrogato	
22. La tariffa di monetizzazione per ogni mq di standard non reperito è pari al 20% del valore medio catastale dei fabbricati oggetto di intervento ripartito sulla superficie fondiaria, o, se di importo più alto,	22. Abrogato	
all'indennità di espropriazione delle aree più vicine destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale.*		
23. L'importo della monetizzazione può essere scomputato mediante la diretta realizzazione, nei limiti di legge, di opere pubbliche eccedenti le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici dovuti. I proventi della monetizzazione, se incassati dal Comune, devono essere esclusivamente reimpiegati	23. L'importo della monetizzazione può essere scomputato mediante la diretta realizzazione, nei limiti di legge, di opere pubbliche eccedenti le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici dovuti. I proventi della monetizzazione sono impiegati esclusivamente per l'acquisizione di aree destinate a	

per l'acquisizione di aree volte alla realizzazione degli standard urbanistici non reperiti o per opere funzionali al trasporto pubblico collettivo, da localizzare prioritariamente nella Città (storica, consolidata, da ristrutturare) e nel Municipio di appartenenza.	standard urbanistici, per la realizzazione o adeguamento di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la realizzazione di opere pubbliche funzionali alla riqualificazione del contesto urbano di riferimento e comunque nel Municipio di appartenenza.	
Titolo I Disposizioni generali Capo 2° Parametri e classificazioni	Titolo I Disposizioni generali Capo 2° Parametri e classificazioni	
Art.8. Standard urbanistici	Art.8. Standard urbanistici	
1. Per le destinazioni d'uso abitative, di cui all'art. 6, comma 1, lett. a), la dotazione minima per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici, è stabilita in 22 mq per abitante, calcolati ai sensi dell'art. 3, comma 5. Fatta salva la dotazione minima per parcheggi pubblici, come stabilita ai sensi dell'art. 7, comma 1, la restante parte della dotazione complessiva è indicativamente così ripartita: 6,5 mq per servizi pubblici; 9,5 mq per verde pubblico	1. Per le destinazioni d'uso residenziale, di cui all'art. 6, comma 1, lett. a), la dotazione minima per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici, è stabilita in 22 mq per abitante, calcolati ai sensi dell'art. 3, comma 5. Fatta salva la dotazione minima per parcheggi pubblici, come stabilita ai sensi dell'art. 7, comma 1, la restante parte della dotazione complessiva è indicativamente così ripartita: 6,5 mq per servizi pubblici; 9,5 mq per verde pubblico.	
2. Per le destinazioni d'uso non abitative, di cui all'art. 6, comma 1, lett. b), c), d), oltre alla dotazione di parcheggi pubblici di cui all'art. 7, comma 1, devono essere riservate aree per il verde pubblico non inferiori a 4 mq/10mq di SUL, con la possibilità di destinarne a parcheggi pubblici una quota non superiore a 2 mq/10mq di SUL.	2. Per le destinazioni d'uso non residenziale, di cui all'art. 6, comma 1, lett. b), c), d) oltre alla dotazione di parcheggi pubblici di cui all'art. 7, comma 1, devono essere riservate aree per il verde pubblico non inferiori a 4 mq/10mq di SUL, con la possibilità di destinarne a parcheggi pubblici una quota non superiore a 2 mq/10mq di SUL.	
3. Per le destinazioni d'uso produttive, di cui all'art. 6, comma 1, lett. e), devono essere riservate aree a verde pubblico in misura non inferiore a 2 mq/10mq di SUL.	3. Per le destinazioni d'uso produttive, di cui all'art. 6, comma 1, lett. c1), c2) e c3) devono essere riservate aree a verde pubblico in misura non inferiore a 2 mq/10mq di SUL.	
4. Negli interventi indiretti, come definiti dall'art. 12, comma 3, localizzati all'esterno della Città storica e della Città consolidata, è fatto obbligo di realizzare almeno un asilo nido di 12 posti ogni 400 abitanti e ogni 150 addetti previsti, fatti salvi i limiti dimensionali stabiliti da norme sovraordinate. 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	4. Negli interventi indiretti, come definiti dall'art. 12, comma 3, localizzati all'esterno della Città storica e della Città consolidata, è fatto obbligo di realizzare almeno un asilo nido di 12 posti ogni 400 abitanti e ogni 150 addetti previsti, fatti salvi i limiti dimensionali stabiliti da norme sovraordinate; sentito il Dipartimento Scuola e il Municipio territorialmente competente, l'asilo nido può essere sostituito con una	

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.	struttura destinata a servizi pubblici di pari valore economico.	
5. Per la dotazione e il reperimento degli standard urbanistici si applicano le disposizioni di cui all'art. 7, commi 10 e seguenti.	5. Per la dotazione e il reperimento degli standard urbanistici si applicano le disposizioni di cui all'art. 7, commi 10 e seguenti, fermo restando quanto previsto al successivo comma 6.	
	6. Nel caso in cui gli interventi di recupero e rifunzionalizzazione su edifici esistenti prevedano un aumento del carico urbanistico derivante da incremento volumetrico o da cambio della	
	destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici in misura pari alla sola dotazione differenziale. La monetizzazione degli standard può essere consentita, nel rispetto delle condizioni e modalità definite dal relativo regolamento, qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero è consentita sempre, qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 1.000 mq. In tal caso, l'importo della monetizzazione va calcolato applicando le modalità deliberate dall'organo capitolino competente. Tali somme, se non scomputate dal proponente, sono utilizzate prioritariamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale. In luogo della cessione e in alternativa alla monetizzazione la Giunta capitolina può autorizzare la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici, anche a gestione privata convenzionata	Si propone l'aggiunta di un rafforzativo perché si ritiene che la frase non sia del tutto chiara sulla possibilità di monetizzare sempre nel caso in cui le superfici da reperire siano inferiori a 1.000 mq

	comunque rientrante nel patrimonio di Roma Capitale, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute. Le eventuali somme derivanti dalla monetizzazione delle opere di compensazione devono essere destinate esclusivamente ai territori di appartenenza/Municipi, al fine di migliorare e valorizzare le aree interessate. Inoltre, negli interventi diretti e indiretti, come definiti rispettivamente all'art. 12 per la dotazione e il reperimento degli standard urbanistici possibile, previa valutazione di fattibilità tecnica e nel rispetto delle disposizioni di cui al D.I. 1444/1968, considerare nel computo della superficie a standard le singole dotazioni - servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici - ancorché sovrapposte.	
	7. Le disposizioni contenute nella presente norma, prevalgono su eventuali previsioni difformi contenute nelle presenti norme tecniche.	
Titolo I Disposizioni generali Capo 2° Parametri e classificazioni	Titolo I Disposizioni generali Capo 2° Parametri e classificazioni	
Art.9. Categorie di intervento urbanistico e edilizio	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*	1. Ai fini dell'attuazione degli interventi derivanti dall'applicazione delle presenti norme tecniche, le categorie di intervento urbanistico-edilizie, definite dalla dal Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 e s.m.i., sono le seguenti: Manutenzione ordinaria (ai sensi art.3, comma 1 lett. a); Manutenzione straordinaria (ai sensi art.3, comma 1 lett. b); Restauro e Risanamento conservativo (ai sensi art.3, comma 1 lett. c); Ristrutturazione edilizia (ai sensi art.3, comma 1 lett. d); Nuova costruzione (ai sensi art.3, comma 1 lett. e); Ristrutturazione urbanistica (ai sensi art.3, comma 1 lett. f), così come meglio disciplinate dalle relative norme delle diverse componenti del PRG, come individuate dai Titoli II, III e IV.	

i) *Nuovo impianto urbanistico,* secondo le definizioni e specificazioni che seguono.		
2. Sono interventi di *Manutenzione ordinaria* (MO), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a), del DPR n. 380/2001, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o man- tenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.	2. Abrogato	
3. Sono interventi di *Manutenzione straordinaria* (MS), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del DPR n. 380/2001, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare ser- vizi 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.	3. Abrogato	
4. Sono interventi di *Restauro e risanamento conservativo* (RC), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n. 380/2001, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad 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, Parte seconda, del D.LGT 42/2004, si applica	4. Abrogato	
la definizione di Restauro di cui all'art. 29, comma 4, dello stesso provvedimento.		
5. Sono interventi di *Ristrutturazione edilizia* (RE), ai sensi del- l'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR n. 380/2001, gli interventi rivolti a trasformare le Unità edilizie mediante un insieme sistematico di opere che	5. Abrogato	

possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Si distinguono tre sotto-categorie: *RE1* - Ristrutturazione edilizia senza aumento della SUL, del Volume costruito (Vc) e delle unità immobiliari, senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'a- spetto esteriore degli edifici; *RE2* – Ristrutturazione edilizia diversa dalle sotto-categorie RE1 e RE3; *RE3* - Demolizione e ricostruzione di un fabbricato, senza variazione di volumetria (Vc) e sagoma, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e con la possibilità di modifiche non sostanziali dell'area di sedime, come definite dalla legislazione regionale, volte ad un maggiore allinea- mento con gli edifici adiacenti o all'adeguamento a prescrizioni di strumenti urbanistici esecutivi.		
6. Sono interventi di *Nuova costruzione* (NC), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380/2001, gli interventi di trasformazione edilizia del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti principali categorie di intervento edilizio: *DR*- Demolizione e ricostruzione di edifici non rientrante nella categoria RE3; *AMP* - Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edili- zia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente, come stabilito nelle specifiche norme di tessuto; rientrano in tale sotto-categoria gli interventi pertinenziali, intesi quali interventi su spazi accessori alle unità edilizie e immobiliari, legati a queste da vincolo di pertinenza,	6. Abrogato	

che eccedano il 15% del Volume costruito (Vc), ovvero che siano realizzati, con qualsiasi dimensione, nella Città storica o su immobili individuati nella Carta per la qualità di cui all'art. 16; *NE*- Nuova edificazione di fabbricati su aree libere, comunque non rientrante nelle precedenti categorie.		
7. Sono interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (RU), ai sensi del- l'art. 3, comma 1, lett. f), del DPR n. 380/2001, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi,	7. Abrogato	
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.	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.	9.Abrogato	
10. Il presente PRG non possiede i requisiti di dettaglio sufficienti per l'applicazione dell'art. 22, comma 3, lett. c), del DPR n. 380/2001.	10. Il presente PRG non possiede i requisiti di dettaglio sufficienti per l'applicazione dell'art. 23, comma 1, lettera c) del DPR n. 380/2001.	
Capo 3° Modalità e strumenti di attuazione del Piano	Capo 3° Modalità e strumenti di attuazione del Piano	
Art.12. Modalità di attuazione del PRG	Art.12. Modalità di attuazione del PRG	
1. Il PRG si attua per *intervento diretto* o per *intervento indiretto*, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.	1. Il PRG si attua per *intervento diretto* o per *intervento indiretto*, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.	
2. Per *interventi diretti* si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia di attività edilizia. Al fine della	2. Per *interventi diretti* si intendono quelli realizzabili: a) direttamente con o senza titoli abilitativi, così come previsti dalla normativa vigente in materia di attività edilizia;	

realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, ovvero per l'assunzione di specifici obblighi previsti dalle presenti norme, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; il Comune, con successivo provvedimento, può subordinare tali interventi, in base alla dimensione urbanistica e all'entità degli oneri finanziari, a deliberazione di Giunta comunale.	b) tramite Permesso di costruire convenzionato in coerenza con la normativa vigente e secondo i modelli predisposti dagli Uffici competenti, ovvero dalla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; gli interventi che prevedono nell'atto convenzionale aree e servizi non già previsti da alcun atto programmatorio sono subordinati a deliberazione di Giunta capitolina.	
3. Per *interventi indiretti* si intendono quelli subordinati dal PRG all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale, o all'approvazione dei Programmi integrati e dei Progetti urbani, come previsti dalle presenti norme.	3. Per *interventi indiretti* si intendono quelli subordinati dal PRG all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale, o all'approvazione dei Programmi integrati e dei Progetti urbani, come previsti dalle presenti norme ovvero tramite Permesso di costruire convenzionato.	
4. L'*intervento diretto* costituisce la modalità attuativa ordinaria: nella *Città storica*, esclusi gli *Ambiti di valorizzazione*; nella *Città consolidata*; nel *Sistema ambientale e agricolo*, escluse le *Aree naturali protette* e i *Parchi agricoli*; nel *Sistema dei servizi*, *delle infrastrutture e degli impianti*.	4. *L'intervento diretto* ovvero diretto *convenzionato* costituiscono le modalità attuative ordinarie *nella Città storica,* nella *Città consolidata*; nel *Sistema ambientale* e *agricolo*, nel *Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti.*	
5. L'*intervento indiretto* costituisce la modalità attuativa ordinaria: negli *Ambiti di valorizzazione* della Città Storica, negli *Ambiti per i Programmi di recupero urbano*, nei *Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare*, nella *Città della trasformazione*, nei *Progetti strutturanti*, negli *Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata*, nelle *Aree naturali protette* nazionali e regionali, nei *Parchi agricoli*.	5. L'*intervento indiretto* costituisce la modalità attuativa ordinaria negli *Ambiti per i Programmi di recupero urbano,* nei *Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare*, nella Città della trasformazione, nei *Progetti strutturanti*, negli *Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata*.	
6. Negli *Ambiti 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.	6. Negli *Ambiti di valorizzazione della Città storica, negli Ambiti per i Programmi integrati* della *Città consolidata* e della *Città da ristrutturare*, negli *Ambiti di programmazione strategica*, nelle aree naturali protette nazionali e regionali e nei parchi agricoli, il PRG si attua mediante interventi diretti ovvero diretti convenzionati e indiretti.	

7. Per favorire, anche mediante incentivi, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale, tra interventi diretti,	7. Per favorire, anche mediante incentivi, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale, tra interventi diretti,	
tra interventi indiretti, tra interventi diretti e indiretti, tra interventi pubblici e privati, è facoltà del Comune far ricorso al *Programma integrato*, di cui all'art. 14, o al *Progetto urbano*, di cui all'art. 15, fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie, secondo la disciplina delle diverse componenti, in assenza di tali strumenti.	tra interventi indiretti, tra interventi diretti e indiretti, tra interventi pubblici e privati, è facoltà di Roma Capitale far ricorso al *Programma integrato*, di cui all'art. 14, o al *Progetto urbano*, di cui all'art. 15, fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie, secondo la disciplina delle diverse componenti, in assenza di tali strumenti.	
8. Gli interventi diretti e indiretti previsti dal presente PRG sono consentiti nei limiti e con le modalità previste dai Piani o Regolamenti comunali che disciplinano le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, della mobilità, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio, nonché nel rispetto di provvedimenti o Piani territoriali, ambientali, settoriali, che, in forza di legge, prevalgano sugli strumenti urbanistici comunali.	8. Abrogato	
Art.13. Norme generali per gli interventi indiretti	Art.13. Norme generali per gli interventi indiretti	
	1. vive testo vigente	
	2. vive testo vigente	
	3. vive testo vigente	
	4. vive testo vigente	
	5. vive testo vigente	
	6. vive testo vigente	
	7. vive testo vigente	
	8. vive testo vigente	
	9. vive testo vigente	
	10. vive testo vigente	
11. Gli strumenti di intervento indiretto sono predisposti nel rispetto della disciplina di PRG e tenendo conto degli elaborati gestionali e indicativi di cui all'art. 2. Tali strumenti contengo- no, in generale, salvo quanto più specificamente previsto nel prosieguo delle presenti NTA o da norme	11. Gli strumenti di intervento indiretto sono predisposti nel rispetto della disciplina di PRG e tenendo conto degli elaborati gestionali e indicativi di cui all'art. 2. Tali strumenti contengo- no, in generale, salvo quanto più specificamente previsto nel prosieguo delle presenti NTA o da norme sovraordinate e	

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

j) il piano di gestione, che definisca soggetti e oneri per la gestione delle opere di cui alla lett. g).	i) il piano di attuazione, che definisca i soggetti, le modalità e le procedure di progettazione e realizzazione degli interventi, anche mediante formazione di uno o più comparti; j) il piano di gestione, che definisca soggetti e oneri per la gestione delle opere di cui alla lett. g).	
	12. vive testo vigente	
	13. vive testo vigente	
	14. vive testo vigente	
	15. vive testo vigente	
	16. vive testo vigente	
	17. vive testo vigente	
	18. vive testo vigente	
	19. vive testo vigente	
Art.14. Programma integrato	Art.14. Programma integrato	
	1. vive testo vigente	
	2. vive testo vigente	
	3. vive testo vigente	
4. Il Programma integrato **promosso** e definito, di norma, con la seguente procedura: a) formazione di un Programma preliminare che definisca: obiettivi, incentivi, indirizzi per la definizione degli interventi privati, anche sotto forma di piano preliminare di assetto; interventi pubblici prioritari; finanziamenti pubblici disponibili o attivabili; b) pubblicazione del programma preliminare, mediante avviso o bando pubblico, che definisca i termini e le modalità di presentazione delle proposte d'intervento o delle istanze di accesso agli incentivi di cui all'art. 17, comma 3; c) valutazione e ridefinizione, anche mediante procedura negoziale, delle proposte presentate, sulla base degli obiettivi e dei criteri definiti nel Programma preliminare; d) formazione e approvazione del Programma definitivo, anche in più fasi e stralci, e relativo aggiornamento del Programma preliminare.	4. Il Programma integrato è promosso e definito, di norma, secondo la seguente procedura: a) Formazione del Programma preliminare, che definisca indirizzi, obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; composto dai seguenti elaborati: *Schema d'assetto*, che indica gli obiettivi pubblici articolati nel Sistema insediativo, ambiente e infrastrutturale; *Carta dei valori* dell'ambito oggetto di Programma integrato che: - esplicita gli elementi puntuali e di sistema, a cui si riconoscono specifiche qualità territoriali, la cui conservazione e valorizzazione è considerata irrinunciabile per l'identità del territorio da parte della comunità territoriale compresa nel medesimo ambito;	

	- articola e argomenta gli obiettivi pubblici, che si intendono perseguire; - individua e descrive attraverso singole schede progettuali gli interventi pubblici, - indirizzi per la definizione degli interventi privati; - indica le priorità, relativamente all'attuazione degli interventi. b) <u>Approvazione Programma Preliminare,</u> con delibera di Giunta Capitolina, contenente anche eventuali finanziamenti pubblici (disponibili o attivabili). c) <u>Pubblicazione del Programma Preliminare e presentazione delle proposte private - avvio del processo partecipativo.</u> d) <u>Valutazione e ridefinizione, attraverso procedura negoziale, delle proposte d'intervento presentate</u> e) <u>Aggiornamento del Programma Preliminare e formazione anche in più fasi e stralci del Programma definitivo</u> che dovrà contenere, quali elaborati essenziali, fatto salvo ogni parere/autorizzazione comunque denominata necessaria per la sua approvazione e ulteriori elaborati in relazione alla peculiarità del caso: - schema di assetto complessivo dell'ambito con l'individuazione degli stralci;	
	- definizione progettuale, anche a livelli differenziati, degli interventi diretti e indiretti, pubblici e privati; - individuazione delle eventuali aree a destinazione pubblica da assoggettare ad espropriazione - piano finanziario; - cronoprogramma degli interventi; - schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori; f) <u>Approvazione del Programma definitivo</u> anche se riferito ad uno stralcio autonomo dell'intero ambito, con deliberazione dell'Assemblea Capitolina;	

	g) Eventuale nuova pubblicazione del Programma Preliminare aggiornato e tenuto conto degli obiettivi pubblici già conseguiti con i precedenti programmi definitivi di fase e stralcio.	
5. 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.	5. Abrogato.	
	6. vive testo vigente	
	7. vive testo vigente	
8. Se non approvato tramite accordo di programma, il Programma integrato soggetto alle procedure di cui all'art. 2 della LR n. 36/1987; se contiene al suo interno strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, soggetto alle procedure di pubblicazione di cui all'art. 15 della legge n. 1150/1942, nonché alle procedure di approvazione di cui all'art. 1 della LR n. 36/1987.	8. Il Programma integrato soggetto alle procedure di cui alla LR n. 36/1987 e alle procedure di pubblicazione così come da normativa vigente.	
Art.16. Carta per la qualità	Art.16. Beni segnalati in Carta per la qualità	
1. Nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", e nel connesso Sistema informativo messo a disposizione dal Comune, sono individuati gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare. Tali elementi sono così articolati: a) morfologie degli impianti urbani; b) elementi degli spazi aperti; c) edifici con tipologia edilizia speciale; d) edifici e complessi edilizi moderni; e) preesistenze archeologico monumentali; f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo; g) locali e attività di interesse storico, artistico, culturale.	1. Nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", e nel connesso Sistema informativo messo a disposizione dal Roma Capitale, sono individuati gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare. Tali elementi sono così articolati: a) morfologie degli impianti urbani; b) elementi degli spazi aperti; c) edifici con tipologia edilizia speciale; d) edifici e complessi edilizi moderni; e) preesistenze archeologico monumentali; f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo; g) locali e attività di interesse storico, artistico, culturale.	
2. Sono inseriti di diritto nella Carta per la qualità i beni certi individuati nella "Carta dell'Agro" e riportati	2. Abrogato	

nel “Piano delle certezze”, fatte salve le modifiche di posizionamento e le esclusioni di beni non sussistenti, accertati in sede di formazione della Carta per la qualità; sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.		
3. La disciplina degli elementi di cui al comma 1 è quella delle componenti di PRG nelle quali tali elementi ricadono, nel rispetto di quanto previsto nella Parte seconda e nella Parte terza dell’elaborato G2. “Guida per la qualità degli interventi”.	3. La disciplina degli elementi di cui al comma 1 è quella delle componenti del PRG nelle quali tali elementi ricadono. La loro conservazione e valorizzazione è conseguita nel rispetto delle indicazioni relative alle sole modalità per la conservazione e valorizzazione dei caratteri peculiari e strutturanti contenute nella Parte Seconda e Terza dell’elaborato G2 “Guida per la qualità degli interventi”. Nel caso di contrasto tra le indicazioni dell’elaborato G2 e le categorie d’intervento e le destinazioni d’uso riportate nelle norme di tessuto, prevalgono quest’ultime.	
	3bis. Con riferimento ai beni di cui al comma 1, lett. a), c) e d) gli interventi di nuova installazione, sostituzione totale o modifica sostanziale, di impianti solari e fotovoltaici ed eolici sono soggetti alle seguenti indicazioni: a. i pannelli, i supporti e le turbine non potranno essere installati su spazi diversi dalle coperture degli edifici, delle pertinenze degli edifici, delle tettoie, delle pensiline, dei porticati, o delle strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici. b. in caso di coperture piane i pannelli, i serbatoi di stoccaggio e le turbine non dovranno essere visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici;	
	c. in caso di coperture inclinate: - i pannelli e le turbine non dovranno essere visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici; - i pannelli devono essere installati in modalità parzialmente integrata, ovvero con la stessa inclinazione della falda, o in modalità totalmente	

	integrata ovvero con il piano dei pannelli al di sotto del piano tegole; - i serbatoi di stoccaggio non possono essere posizionati sulle coperture; - i pannelli non possono essere posizionati in maniera da compromettere il normale deflusso e raccolta delle acque meteoriche dal tetto; - il manto di copertura deve essere lasciato libero per almeno 1 metro in corrispondenza del colmo, della gronda e dei bordi laterali della falda del tetto; d. la realizzazione delle opere funzionali alla connessione alla rete elettrica nei già menzionati edifici o strutture e manufatti, nonché nelle relative pertinenze, compresi gli eventuali potenziamenti o adeguamenti della rete interni alle aree dei medesimi edifici, strutture e manufatti non dovranno essere visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici o dovranno essere opportunamente schermati.	
4. In particolare, con riferimento alla classificazione di cui al comma 1, dovranno essere osservate le seguenti categorie d'intervento: - elementi di cui alla lett. a): categorie d'intervento ammesse dalle norme di tessuto e, ove presenti, per i beni di cui al comma 1, lett. b), c) e d); - elementi di cui alla lett. b): categorie d'intervento di cui al precedente art. 10; - elementi di cui alla lett. c): categorie d'intervento ammesse dalle norme di tessuto per gli edifici di interesse storico-architettonico, salvo interventi di carattere più trasformativo su parti degli edifici espressamente consentiti dall'Elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi"; - elementi di cui alla lett. d): categorie d'intervento MO, MS, RC, RE1, come definite dall'art. 9, con le specifiche di cui al paragrafo "Edifici e Complessi edilizi moderni" dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi";	4. Abrogato	

- elementi di cui alla lett. e): categorie d'intervento MO, MS, RC, nel rispetto delle prescrizioni stabilite in appositi provvedimenti comunali; - elementi di cui alla lett. f): categorie d'intervento MO, MS, RC, ivi compresa l'asportazione a fini conservativi ed espositivi, se richiesta dalla competente Soprintendenza statale; - elementi di cui alla lett. g): categorie d'intervento MO, MS, RC, senza cambio di destinazione d'uso		
e nel rispetto di prescrizioni stabilite in appositi provvedimenti comunali.		
5. Con riferimento ai beni di cui al comma 1, lett. e), in assenza del "Progetto di sistemazione" di cui al comma 6, si applicano le seguenti particolari prescrizioni: a) dovrà essere riservata una fascia di rispetto di m. 50 misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata; analogamente dovrà essere riservata una fascia di rispetto di m. 15 per lato dall'asse dello speco di acquedotti antichi e medievali, o comunque storici, già in origine sotterranei; b) nelle fasce di rispetto, sugli edifici esistenti diversi dagli elementi di cui al comma 1, sono esclusivamente consentiti interventi di categoria MO, MS, RC, RE; sugli spazi aperti sono consentiti gli interventi di categoria ambientale di cui all'art. 10 e gli interventi di sistemazione superficiale previsti dalle norme di componente; c) all'esterno delle fasce di rispetto, in coerenza con quanto previsto dall'art. 45 del D.LGT n. 42/2004, dovranno comunque essere salvaguardate le visuali, la prospettiva e la luce dei beni dai principali punti di vista, e non alterate le condizioni di ambiente e decoro; dovranno essere altresì salvaguardate o ripristinate le interrelazioni visive	~~5. Con riferimento ai beni di cui al comma 1, lett. e), in assenza del "Progetto di sistemazione" di cui al comma 6, si applicano le seguenti particolari prescrizioni:~~ ~~a) dovrà essere riservata una fascia di rispetto di m. 50 misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata; analogamente dovrà essere riservata una fascia di rispetto di m. 15 per lato dall'asse dello speco di acquedotti antichi e medievali, o comunque storici, già in già in origine sotterranei;~~ ~~b) i progetti di opere edilizie o infrastrutturali, e comunque di ogni intervento di categoria Nuova costruzione ed ogni intervento che prevede modifiche della sagoma esterna, ricadenti, anche in parte, entro i 100 metri di distanza dai beni tutelati per legge, sono subordinati al parere favorevole delle competenti Soprintendenze statali.~~[3] 5. abrogato	Si propone abrogazione integrale perché se c'è vincolo archeologico la competenza è comunque della SSABAP

[3]

e funzionali tra insiemi di beni collegati da comuni vicende storiche e insediative; d) i progetti di opere edilizie o infrastrutturali, e comunque di ogni intervento di categoria NC, ricadenti, anche in parte, entro i 100 metri di distanza dai beni tutelati per legge, sono subordinati al parere favorevole delle competenti Soprintendenze statali.		
6. Gli elementi di cui al comma 1, lett. c), d), e), f) possono essere oggetto di un Progetto di sistemazione, di iniziativa pubblica o privata, finalizzato alla conservazione, valorizzazione e fruizione di tali beni; se funzionali a tali obiettivi, non sono preclusi, nell'ambito del Progetto di sistemazione, gli interventi di realizzazione di nuovi manufatti o di trasformazione di quelli esistenti, non individuati nella Carta per la qualità. Il progetto di sistemazione è redatto sulla base di indagini preliminari indirizzate e sorvegliate dalle Soprintendenze statali o dalla "Sovrintendenza comunale ai Beni culturali", in base alle rispettive competenze, e di apposita Relazione scientifica che individua l'estensione più idonea dell'ambito di intervento.	6. Gli elementi di cui al comma 1, lett. e) ed f) possono essere oggetto di un *Progetto di sistemazione* di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero contesto individuato dal citato elaborato G1, finalizzato alla valorizzazione e fruizione di tali beni. Il progetto di sistemazione è redatto sulla base di indagini preliminari indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza statale o dalla Sovrintendenza capitolina. Qualora tali beni ricadano in aree del PRG soggette a intervento indiretto, ai sensi dell'art.12, comma 3, il *Progetto di sistemazione* diventa parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo e ne segue l'iter di approvazione. In caso di intervento diretto, il progetto edilizio di richiesta del titolo abilitativo, corredato comunque dagli esiti delle indagini preliminari e dalla Relazione scientifica, deve prevedere interventi e misure di tutela dei beni concordati con la Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma	
7. Se i beni di cui al comma 1, lett. c), d), e), f), ricadono in ambiti ad intervento indiretto, lo	7. Abrogato	
strumento urbanistico esecutivo, o il Progetto urbano o il Programma integrato o il PAMA, devono essere corredati dal *Progetto di sistemazione* di cui al comma 6. Se i beni ricadono nella superficie fondiaria di interventi diretti di categoria RE e NC, effettuati su altri immobili, o in aree della stessa proprietà ricadenti nelle zone di rispetto di cui al comma 5, lett. a), i progetti edilizi redatti per l'acquisizione del titolo abilitativo devono essere corredati dal *Progetto di sistemazione* di cui al comma 6. Se i beni ricadono		

all'esterno delle aree oggetto di intervento indiretto o diretto, i Piani urbanistici o i Progetti edilizi devono contenere un'accurata ricognizione e valutazione dei beni in un più ampio contesto, in modo da assicurare il rispetto delle condizioni di cui al comma 5, lett. c).		
8. La definizione progettuale degli interventi di categoria NC e NIU, o di qualsiasi intervento che comporti escavazioni, perforazioni o rinterri, è subordinata all'effettuazione di indagini archeologiche preventive, a cura e spese del soggetto attuatore, indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza statale competente. In caso di ritrovamenti di interesse archeologico, oltre al rispetto di quanto previsto dagli articoli 90 e 91 del D.LGT n. 42/2004, si applicano le disposizioni di cui al comma 5, ovvero le misure e gli interventi di tutela e/o valorizzazione, che la Soprintendenza statale dispone a carico del soggetto attuatore, e da recepire nella progettazione o variazione progettuale degli interventi trasformativi, la cui approvazione rimane subordinata al parere favorevole della competente Soprintendenza statale. Se le prescrizioni di tutela applicate vietano la riedificazione di un edificio appena demolito, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21, comma 8. Per gli interventi ricadenti nella Città storica e soggetti a titolo abilitativo, che interessino i piani cantinati e i piani-terra degli edifici, viene data comunicazione di inizio lavori alla competente Soprintendenza statale.	8. La definizione progettuale di qualsiasi intervento che comporti escavazioni, perforazioni o rinterri, è subordinata all'effettuazione di indagini archeologiche preventive indirette, a cura e spese del soggetto attuatore, indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza statale competente. Indagini di tipo diretto dovranno essere effettuate solo a riscontro dei risultati delle indagini indirette. In caso di ritrovamenti di interesse archeologico, oltre al rispetto di quanto previsto dagli articoli 90 e 91 del D.LGT n. 42/2004, si applicano le disposizioni di cui al comma 6, ovvero le misure e gli interventi di tutela e/o valorizzazione, che la Soprintendenza statale dispone a carico del soggetto attuatore, e da recepire nella progettazione o variazione progettuale degli interventi trasformativi, la cui approvazione rimane subordinata al parere favorevole della competente Soprintendenza statale. Se le prescrizioni di tutela applicate vietano la riedificazione di un edificio appena demolito, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21, comma 8. Per gli interventi ricadenti nella Città storica e soggetti a titolo abilitativo, che interessino i piani cantinati e i piani-terra degli edifici, viene data comunicazione di inizio lavori alla competente Soprintendenza statale.	
9. Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità sono tutelati per legge, l'approvazione dei relativi progetti o di quelli soggetti alle prescrizioni di cui al comma 5, è subordinata al parere favorevole delle Soprintendenze statali competenti o della Regione, secondo le rispettive competenze.	9. Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità sono tutelati per legge ovvero ricadono all'interno di aree tutelata dalla legge, l'approvazione dei relativi progetti è subordinata alla sola autorizzazione e/o atto di assenso comunque denominato, fatti salvi i casi di esclusione dall'autorizzazione, delle Soprintendenze statali competenti o della Regione ovvero dell'Ente subdelegato secondo le rispettive competenze. In detti casi non è necessario acquisire il parere della Sovrintendenza ~~Capitolina. Nel caso in cui il~~	La frase appare ambigua e contraddice il primo periodo del comma. Se si voleva dire che in patrimonio UNESCO è comunque dovuto il parere della capitolina su immobili ricadenti alle lettere c) e d) del comma 1, appare più corretto specificarlo nell'art. 24.

	~~bene risulti censito in Carta per la qualità e tutelato per legge è necessario acquisire i pareri nell'ambito delle rispettive competenze.~~	
10. Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità non sono tutelati per legge, l'approvazione dei relativi progetti o di quelli soggetti alle prescrizioni di cui al comma 5, è subordinata al parere favorevole della Sovrintendenza comunale, che si esprime entro 60 giorni dalla richiesta formulata dal responsabile del procedimento di abilitazione; nei casi di progetti da abilitarsi tramite DIA, il parere della Sovrintendenza comunale è acquisito dal soggetto attuatore preventivamente alla presentazione della DIA e ne correda gli elaborati.	10. Se gli elementi segnalati nella Carta per la qualità non sono tutelati per legge, ovvero non ricadenti all'interno di aree tutelate dalla legge, l'approvazione dei relativi progetti, fatto salvo quanto riguarda gli interventi di cui al comma 3 bis, è subordinata al parere della Sovrintendenza Capitolina, che si esprime con riferimento alle sole modalità degli interventi e nei limiti di cui al comma 3. Il parere è espresso entro 60 giorni dalla richiesta formulata anche indipendentemente dal titolo edilizio, decorsi infruttuosamente i quali si formalizza il silenzio assenso. In caso di procedura edilizia che presuppone il rilascio del titolo abilitativo, la richiesta di parere è formalizzata dal Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Capitolino competente; qualora, invece, si tratta di procedure edilizie comunicative e/o segnalative che non presuppongono il rilascio del titolo abilitativo, il parere è acquisito direttamente dal soggetto attuatore preventivamente, ovvero dimostrando l'avvenuta richiesta e il trascorrere dei 60 giorni della relativa formalizzazione del silenzio assenso. ~~In ogni caso~~ Per gli elementi di cui al comma 1 lett. a), il parere della Sovrintendenza Capitolina non è richiesto per gli interventi che, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 149 del decreto legislativo n. 42 del 22/01/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio) e degli articoli 2 e 4 del decreto del Presidente della Repubblica n. 31 del 13/02/2017, non sono soggetti all'obbligo di autorizzazione paesaggistica di cui agli articoli 146 e 147 del predetto decreto legislativo 42/2004.	Si propone di specificare che il parere consultivo della Sovrintendenza possa essere richiesto anche indipendentemente dal titolo edilizio, ciò anche per avere una pre-valutazione su progetti complessi: l'attuale obbligo di chiedere il parere della capitolina all'interno della CILA e della SCIA obbliga a presentare il titolo (ed a versare gli oneri concessori o le oblazioni quando dovute) prima che la sovrintendenza si sia espressa, con problemi non semplici da risolvere nel caso in cui il parere sia negativo o con prescrizioni. Occorre eliminare la contraddizione consistente nella assenza dell'obbligo di atti di assenso nel caso si operi su beni tutelati per legge e, al contrario, di dover ottenere ulteriori N.O. se gli edifici non rientrano tra questi ultimi e ricadono nelle morfologie degli impianti urbani.
11. Il Progetto di sistemazione di cui al comma 6 è approvato dalla Sovrintendenza comunale, con la	11. Il Progetto di sistemazione di cui al comma 6 è approvato dalla Sovrintendenza capitolina, con la	

eventuale previa acquisizione del parere delle Soprintendenze statali o della Regione Lazio, in base alle rispettive competenze, ove siano interessati beni tutelati per legge. Se il Progetto di sistemazione è parte del Piano urbanistico o del Progetto edilizio, l'approvazione o abilitazione degli stessi avviene previa acquisizione del parere della Sovrintendenza comunale, nonché dell'eventuale parere delle Soprintendenze statali e della Regione, in base alle rispettive competenze, ove siano interessati beni tutelati per legge; nel caso di Piani o Programmi urbanistici, l'acquisizione dei predetti pareri avviene preferibilmente mediante conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 14 della legge n. 241/1990.	eventuale previa acquisizione del parere delle Soprintendenze statali o della Regione Lazio, in base alle rispettive competenze, ove siano interessati beni tutelati per legge. Se il Progetto di sistemazione è parte del Piano o Programma urbanistico o del Progetto edilizio, l'approvazione o abilitazione degli stessi avviene previa acquisizione del parere della Sovrintendenza capitolina, nonché dell'eventuale parere delle Soprintendenze statali e della Regione, in base alle rispettive competenze, ove siano interessati beni tutelati per legge.	
12. La Carta per la qualità è soggetta ad aggiornamenti periodici, di norma biennali, da approvarsi con le procedure di cui all'art. 2, commi 5 e 6.	12. La Carta per la qualità è soggetta ad aggiornamenti periodici, quantomeno biennale, da approvarsi con le procedure di cui all'art. 2, commi 5 e 6.	
Titolo I Disposizioni generali Capo 4° Criteri e modalità di perequazione	Titolo I Disposizioni generali Capo 4° Criteri e modalità di perequazione	
Art.19 Compensazione Urbanistiche	Art.19 Compensazione Urbanistiche	
	1.vive testo vigente	
2. A tal fine, il PRG individua strumenti e localizzazioni idonei a trasferire in ambiti specifici l'edificabilità da compensare ai sensi del comma 1; tali trasferimenti possono essere effettuati negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18, o in altri ambiti edificabili o di patrimonio edilizio esistente finalizzato al recupero, previo accordo tra proprietari e titolari di compensazioni, nel rispetto delle norme di componente.	2. A tal fine, il PRG individua strumenti e localizzazioni idonei a trasferire in ambiti specifici l'edificabilità da compensare ai sensi del comma 1; tali trasferimenti possono essere effettuati negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18, all'interno dei perimetri dei Piani di zona, anche se decaduti o in corso di attuazione ovvero ripianificati ai sensi dello strumento urbanistico generale vigente o in altri ambiti edificabili o di patrimonio edilizio esistente finalizzato al recupero, previo accordo tra proprietari e titolari di compensazioni, nel rispetto della dotazione dello standard minimo previsto dal D.I. n.1444/1968.	
	3.vive testo vigente	
4. Per le finalità del presente articolo, il Comune procede all'assegnazione delle aree acquisite alla sua disponibilità all'interno degli ambiti di cui al comma 2, mediante sollecitazione pubblica, anche in	4. Per le finalità del presente articolo, il Comune procede all'assegnazione delle aree acquisite alla sua disponibilità all'interno degli ambiti di cui al comma 2, mediante sollecitazione pubblica, anche in più fasi e con	

più fasi e con le procedure di cui all'art. 14, rivolta ai soggetti destinatari delle compensazioni: nell'avviso pubblico, oltre alle aree interessate, dovranno essere individuati i criteri di formazione della graduatoria, ivi compresa l'offerta di riduzione della SUL di compensazione, che dovrà regolare l'ordine di scelta delle aree da parte dei candidati.	le procedure di cui all'art. 14, rivolta ai soggetti destinatari delle compensazioni: nell'avviso pubblico, oltre alle aree interessate, dovranno essere individuati i criteri di formazione della graduatoria, ivi compresa l'offerta di riduzione della SUL di compensazione, che dovrà regolare l'ordine di scelta delle aree da parte dei candidati. In alternativa alla modalità di cui sopra i proprietari degli ambiti di cui al comma 2 possono proporre all'Amministrazione il compensando con cui attuare il programma urbanistico.	
	5.vive testo vigente	
Art.20. Contributo straordinario di urbanizzazione	Art.20. Contributo straordinario di urbanizzazione	
1. Ai sensi e per le finalità di cui all'art. 17, comma 2, lett. b), le più rilevanti valorizzazioni immobiliari, generate dalle previsioni del presente PRG rispetto alla disciplina urbanistica pre-vigente, sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore.	1. Ai sensi e per le finalità di cui all'art. 17, comma 2, lett. b), le più rilevanti valorizzazioni immobiliari, generate dalle previsioni del presente PRG rispetto alla disciplina urbanistica pre-vigente, ovvero da varianti o deroghe allo strumento urbanistico generale e attuativo, sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore.	
	2. vive testo vigente	
	3. vive testo vigente	
4. I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento tributario; in caso di intervento diretto, i proventi sono utilizzati prioritariamente nella componente in cui esso ricade ovvero negli Ambiti per i Programmi integrati della Città consolidata e della Città da ristrutturare. La possibile utilizzazione dei proventi è individuata all'interno degli strumenti attuativi, ed evidenziata in sede di Piano finanziario di cui all'art. 13, comma 11, lett. g); in caso di interventi consentiti con modalità diretta, la destinazione dei proventi è individuata contestualmente all'approvazione del progetto, secondo le modalità di cui all'art. 12, comma 2.	4. I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento tributario, per politiche attive per la casa e per interventi strategici programmati dall'Amministrazione capitolina; in caso di intervento diretto, i proventi sono utilizzati prioritariamente nella componente in cui esso ricade ovvero negli Ambiti per i Programmi integrati della Città consolidata e della Città da ristrutturare. La possibile utilizzazione dei proventi è individuata all'interno degli strumenti attuativi, ed evidenziata in sede di Piano finanziario di cui all'art. 13, comma 11, lett. g); in caso di interventi consentiti con modalità diretta, la destinazione dei proventi è individuata contestualmente	

	all'approvazione del progetto, secondo le modalità di cui all'art. 12, comma 2.	
	5. vive testo vigente	
	6. vive testo vigente	
	7. vive testo vigente	
	8. vive testo vigente	
	9. vive testo vigente	
Art.21. Incentivi per il rinnovo edilizio	Art.21. Incentivi per il rinnovo edilizio e la rigenerazione urbana	
1. Il Comune promuove la riqualificazione urbana in tutto il Sistema insediativo esistente, con priorità per gli ambiti più degradati, mediante incentivi urbanistici, finanziari, fiscali. Gli incentivi urbanistici sono utilizzati per il reperimento degli standard urbanistici, mediante il dispositivo di cui all'art. 22, per la realizzazione e gestione di opere e servizi pubblici, mediante il dispositivo di cui all'art. 20, e per il rinnovo del patrimonio edilizio, con le modalità di seguito disciplinate.	1.Roma Capitale al fine di favorire la razionalizzazione e migliorare la qualità degli ambiti urbani e patrimonio edilizio esistente attraverso azioni di rigenerazione urbana promuove nel *Sistema insediativo e dei Servizi,* misure di incentivazione, mediante il riconoscimento di premialità per la qualità - edilizia e urbanistica - degli interventi, nella misura di cui al comma 5, ovvero mediante eventuali sostegni finanziari e/o fiscali da individuare con successivi provvedimenti. Gli incentivi urbanistici sono utilizzati per il reperimento degli standard urbanistici, mediante il dispositivo di cui all'art. 22, per la realizzazione e gestione di opere e servizi pubblici, mediante il dispositivo di cui all'art. 20, e per il rinnovo del patrimonio edilizio, con le modalità di seguito disciplinate.	
2. Gli incentivi urbanistici per il rinnovo edilizio consistono nella maggiorazione della SUL esistente, calcolata ai sensi dei commi 5 e 6, anche in eccedenza ai limiti di incremento della SUL stabiliti dalle norme di componente. La quota eccedente di SUL, se non localizzabile *in situ* con soddisfacente soluzione progettuale, può essere trasferita negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18, ovvero nelle aree dei Programmi di cui al comma 3, entro i limiti di SUL aggiuntiva stabiliti dalle norme di componente. In caso di trasferimento, ai fini della quantificazione della	2. Gli incentivi urbanistici per il rinnovo edilizio consistono nella maggiorazione della SUL esistente definita secondo le modalità di cui al comma 5.	

SUL premiale, si applica il criterio dell'equivalenza economica, di cui all'art. 18, comma 3.		
3. Gli interventi da incentivare, nonché le modalità e livelli di incentivazione, devono essere previsti all'interno di appositi Programmi integrati, da definire con le modalità e le procedure di cui all'art. 14, che individuano: gli ambiti prioritari d'intervento, gli obiettivi da perseguire, le tipologie e le modalità d'intervento da incentivare, le modalità e le quantità degli incentivi.	3. Gli interventi da incentivare, nonché le modalità e livelli di incentivazione sono definiti al successivo comma 5.	
4. Gli strumenti di cui al comma 3 assicurano la contestualità tra interventi incentivati ed eventuale trasferimento degli incentivi negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18, ovvero ne determinano i tempi, anche differiti, di trasferimento, avendo comunque individuato le aree o gli ambiti destinatari.	4. Abrogato	
5. Al fine di promuovere la riqualificazione, anche mediante diradamento, del patrimonio edilizio, il Comune può riconoscere le seguenti maggiorazioni massime rispetto alla SUL esistente:	5. Al fine di promuovere le finalità di cui al comma 1, l'Amministrazione riconosce le seguenti maggiorazioni massime rispetto alla SUL esistente legittima e/o legittimata:	
a) interventi di categoria RE2 e AMP (connessa a RE2): +10%; b) interventi di categoria RE3, DR e AMP (connessa a DR): +20%; c) interventi di categoria RU: +30%; d) interventi su edifici condominiali in prevalenza residenziali (garantendo la permanenza di eventuali locatari): +10%; e) interventi di categoria MBE (art. 10, comma 7): +5% f) quote di SUL edificata o premiale da trasferire: +10%.	a) interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, per immobili esterni alla Città storica, finalizzati alla rigenerazione urbana-rinnovo ed efficientamento energetico, interventi a sostegno della strategia all'adattamento climatico, sicurezza sismica, rifunzionalizzazione di edifici e/o complessi edilizi in stato di degrado, abbandono, inutilizzati o dismessi secondo quanto definito nelle singole norme di componente ove se ne prescrivono le modalità attuative: + 20% ad eccezione degli edifici produttivi per i quali la premialità è limitata al 10%; b) interventi di RU: + 30% con modalità indiretta; c) interventi di categoria MBE (art.10 comma 7): + 5% con modalità diretta; d) quote di SUL edificata o premiale da trasferire: +10% con modalità indiretta;	

	e) interventi espletati attraverso procedure pubbliche di concorso: + 5% della SUL. In caso di trasferimento, ai fini della quantificazione della SUL premiale, si applica il criterio dell'equivalenza economica. Gli incentivi di cui sopra sono assoggettati all'art.20; inoltre, possono essere riconosciuti una sola volta, non sono cumulabili tra loro, ad eccezione delle lettere b) ed e), e non possono essere cumulati con quelli previsti da legge regionale e statale nonché dagli incrementi previsti dalle singole norme di componente.	
6. Il Programma integrato può ulteriormente dettagliare o modificare - in ragione degli obiettivi perseguiti, delle destinazioni d'uso, della compresenza di incentivi di altra natura e della qualità e caratteristiche degli interventi - le quote di incentivi urbanistici definite nel presente comma, senza eccederne il valore totale cumulato, e senza che ogni fattore venga ridotto o maggiorato per più del 50%; gli incentivi di cui al comma 5, lett. a), b) e c), non sono cumulabili.	6. Le modalità attuative potranno ulteriormente dettagliare o modificare - in ragione degli obiettivi perseguiti, delle destinazioni d'uso, della compresenza di incentivi di altra natura e della qualità e caratteristiche degli interventi - le quote di incentivi urbanistici definite nel comma 5.	
	7. vive testo vigente	
8. Fatte salve le più favorevoli condizioni previste dalle norme di componente per gli interventi di demolizione e ricostruzione, e fatti salvi i limiti e le modalità di intervento previsti per la categoria NE1 nei Tessuti della Città storica, gli edifici distrutti o gravemente danneggiati da eventi imprevisti (sisma, incendio, esplosione, crollo, ecc.) possono essere ricostruiti, per intervento diretto, senza incremento di SUL e di Vc, nello stesso lotto, ovvero, per impedimenti oggettivi, in altri lotti edificabili, in conformità al PRG, ivi inclusi gli ambiti di cui all'art. 18; in caso di trasferimento, si applicano gli incentivi previsti dal presente articolo.	8.Abrogato	
	8bis. L'Amministrazione, anche su proposta privata, sulla base di specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico,	

	ambientale ed in relazione alle caratteristiche delle singole zone nonché della previsione di Piano, ad esclusione delle componenti della Città Storica, definisce la perimetrazione degli *Ambiti urbani di rigenerazione* in cui promuovere interventi di ristrutturazione urbanistica mediante programmi urbanistici: Tali programmi individuano: - obiettivi di riqualificazione urbana, di sostenibilità ambientale, sociale, economica che si intendono perseguire; - interventi di rinnovo e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente; - interventi di edilizia sociale; - interventi per potenziale le infrastrutture, la mobilità, la ciclabilità e i parcheggi; - interventi finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e alla valorizzazione degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei servizi di quartiere; - interventi per insediare e sviluppare attività economiche e rivitalizzare il tessuto sociale; - interventi per migliorare il bilancio energetico e dei servizi ecosistemici. Gli *Ambiti* potranno prevedere misure e incentivi di carattere urbanistico fino al 30% della SUL esistente (diritti di edificabilità aggiuntivi a quanto consentito dalle specifiche norme di componente), e/o incentivi di carattere fiscale e finanziario per le finalità pubbliche definite dal programma stesso ivi incluse le compensazioni urbanistiche. La formazione e approvazione è soggetta alle procedure di cui alla L.R. 36/1987 e L.R. 19/2022.	
	Art.21bis Edifici abbandonati e degradati	
	1. Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutte le aree e gli edifici, indipendentemente dalla destinazione funzionale, individuati sulla base di verbali redatti dalle autorità preposte e approvati con	

	apposito provvedimento della Giunta Capitolina previa comunicazione di avvio del procedimento nei confronti degli interessati. Si considerano abbandonati e/o degradati gli edifici dismessi da più di 3 anni alla data di adozione della presente norma ovvero danneggiati da eventi imprevisti (crollo, incendio, ecc) che determinano pericolo per la sicurezza o per la salubrità o l'incolumità pubblica o disagio per il decoro e la qualità urbana a causa di uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale.	
	2. Alla proprietà degli edifici come sopra individuati, fatti salvi eventuali procedimenti in corso ad esito favorevole, è data facoltà, entro 3 anni dalla data di approvazione del provvedimento di cui al comma 1, di presentare una proposta di piano attuativo o domanda di idoneo titolo abilitativo con modalità diretta finalizzato al recupero dell'immobile secondo quanto previsto dalle presenti norme. Gli interventi possono utilizzare gli incentivi di cui all'art.21; ove soggetti a contributo di costruzione, possono beneficiare, a titolo di premialità per il solerte concorso alla rigenerazione urbana, ad una riduzione del contributo di costruzione così come previsto dall'art 17, comma 4bis del D.P.R. 380/2001. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione non può superare tre anni dall'inizio dei lavori; quest'ultimi possono essere rivisti dall'amministrazione per comprovate complessità degli interventi. In alternativa è fatto obbligo di procedere con la demolizione del manufatto: a) in caso di demolizione dell'edificio esistente su iniziativa della proprietà è riconosciuta la consistenza edilizia degli edifici in termini di superficie o di volume costituita dai parametri edilizi	

	posti a base del titolo originario; medesimi parametri devono essere utilizzati anche per il calcolo degli eventuali incentivi edilizi. I diritti edificatori saranno annotati nel Registro dei Crediti Edilizi con possibilità di utilizzo in loco o in altre pertinenze dirette per mezzo di perequazione, secondo la normativa vigente;	
	b) in caso di mancata demolizione dell'edificio esistente da parte della proprietà, fatto salvo l'esercizio dei poteri sostitutivi da parte del comune finalizzati alla demolizione in danno - decorsi 3 anni dalla data di approvazione del provvedimento di cui al comma 1 - sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione degli edifici esistenti fino al risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d'uso.	
	3. Le disposizioni del presente articolo non si applicano in ogni caso: a) agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria ordinaria e straordinaria; b) agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta; c) agli immobili situati nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 -*Norme in materia di aree naturali protette regionali* e successive modifiche e integrazioni; d) agli immobili situati nelle zone agricole (Zone omogenee E di cui al DM n. 1444/68), ad esclusione delle zone individuate dal PTPR "Paesaggio degli insediamenti urbani" e "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione".	

	Sono da ritenersi esclusi gli immobili già oggetto di opere di recupero avviate o in corso, oggetto di convenzionamenti efficaci e oggetto di pianificazioni attuative adottate o approvate. Per gli interventi di cui al presente articolo riguardanti il patrimonio edilizio soggetto a tutela culturale e paesaggistica sono attivati previo coinvolgimento della Soprintendenza statale e nel rispetto delle prescrizioni di tutela previste dal piano paesaggistico regionale ai sensi del D. Lgs.42/2004. Per gli interventi riguardanti immobili censiti in Carta per la qualità sono attivati previo parere di cui all'art.16.	
	4. Con separato provvedimento di carattere regolamentare saranno disciplinate i criteri e le modalità attuative.	
	Art.21ter. Registro dei crediti edilizi	
	1. Roma Capitale istituisce il Registro dei crediti edilizi dove annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio a seguito della realizzazione degli interventi di: - demolizione di edifici di cui all'art.21 bis; - eliminazione degli elementi di degrado; - realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale; - cessione gratuita di aree e/o edifici sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio o asserviti ad uso pubblico di cui all'art.22; - compensazioni urbanistiche di cui all'art.19; - diritti edificatori riconosciuti in sede giudiziaria e amministrativa con sentenza passata in giudicato.	
	2. Il Registro dei crediti edilizi è conservato ed aggiornato a cura dell'Amministrazione che con separato provvedimento ne definirà gli specifici contenuti.	
Art.22. Cessione compensativa	Art.22. Cessione compensativa	
1. Ai fini dell'acquisizione pubblica delle aree destinate a Servizi pubblici di cui all'art. 83, il Comune	1. Ai fini dell'acquisizione pubblica delle aree destinate a *Servizi pubblici* di cui all'art. 83, il Comune	

può applicare la cessione compensativa, in alternativa all'espropriazione per pubblica utilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 2, lett. e).	applica la cessione compensativa, in alternativa all'espropriazione per pubblica utilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 2, lett. e), fatta eccezione di quelle appartenenti alla *Città storica*, di quelle relative al verde pubblico di arredo e alle aree ricadenti nei piani attuativi	
2. La cessione compensativa, fatto salve le ulteriori specificazioni delle norme di componente, può essere applicata esclusivamente: a) alle aree di cui al comma 1 ricadenti nei Programmi integrati della Città consolidata e della Città da ristrutturare, di cui rispettivamente agli articoli 50 e 53; b) alle aree di cui al comma 1 ricadenti all'interno delle Centralità locali, di cui all'art. 66; c) nella fascia pomeriale delle Mura Aureliane, secondo quanto previsto dall'art. 25, comma 13.	2. Abrogato	
3. Le aree di cui al comma 2 sono acquisite mediante la concessione alla proprietà di un'edificabilità commisurata all'estensione dell'area, ma da concentrare su una parte di essa o da trasferire su altra area; la cessione delle aree deve avvenire mediante atto pubblico, registrato e trascritto. L'acquisizione dell'area avviene per intervento diretto, da esercitarsi con la procedura di cui ai commi 5 e 6, ovvero mediante partecipazione al Programma integrato.	3. Le aree di cui al comma 1 sono acquisite mediante la concessione alla proprietà di un'edificabilità commisurata all'estensione dell'area ceduta, ma da concentrare su una parte di essa o da trasferire su altra area; la cessione delle aree deve avvenire mediante atto pubblico, registrato e trascritto. L'acquisizione dell'area avviene con le modalità di cui di cui ai commi 4, 5 e 6 ovvero all'art.21ter.	
4. Nel caso di partecipazione al Programma integrato, l'edificabilità privata ◆ pari a 0,06 mq/mq e viene trasferita all'interno dei tessuti della Città da ristrutturare o negli altri Ambiti di compensazione di cui all'art. 18, assumendo le destinazioni d'uso ivi ammesse, mentre l'intera area viene ceduta al Comune; la SUL privata generata dall'applicazione della cessione compensativa nella Città da ristrutturare può essere trasferita esclusivamente all'interno degli ambiti di provenienza.	4. Nel caso di partecipazione al Programma integrato, l'edificabilità privata ◆ pari a 0,06 mq/mq e viene trasferita all'interno dei tessuti della Città da ristrutturare, assumendo le destinazioni d'uso ivi ammesse, mentre l'intera area viene ceduta al Comune; la SUL privata generata dall'applicazione della cessione compensativa nella Città da ristrutturare può essere trasferita esclusivamente all'interno degli ambiti di provenienza.	

5. Nel caso di intervento diretto, l'edificabilità a favore della proprietà è pari a 0,04 mq/mq, da concentrare sul 10% dell'area, a fronte della cessione al Comune del restante 90%. Sull'area che rimane di proprietà privata sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: "piccole strutture di vendita"; "pubblici esercizi"; altri servizi privati; "attrezzature collettive" a CU/m; nella stessa area devono essere reperiti gli standard di cui agli articoli 7	5. Nel caso di intervento diretto, l'edificabilità a favore della proprietà è pari a 0,05 mq/mq, da concentrare sul 20% dell'area a fronte della cessione a Roma Capitale del restante 80%; tale cessione deve avvenire mediante atto pubblico, registrato e trascritto. L'area ceduta a Roma Capitale d estinata alla realizzazione delle attrezzature pubbliche, come definite negli articoli 84 e 85. Sull'area che rimane di proprietà privata sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: "piccole strutture di vendita";	
	"pubblici esercizi"; servizi alle persone; "attrezzature collettive" a CU/m; residenze sanitarie per anziani e alloggio sociale di cui al DM 22.04.2008 ivi compreso gli studentati (CU/b), da regolamentare tramite convenzione con Roma Capitale, ai sensi del comma 2 dell'art.6 bis, in quanto servizi di interesse generale, nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 7 e 8.	
6. In caso di intervento diretto, 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 Servizi pubblici subordinata all'inserimento delle opere nel Programma triennale delle opere pubbliche.	6. In caso di intervento diretto Roma Capitale predispone una proposta preliminare di cessione finalizzata alla realizzazione del servizio pubblico, che distingue l'area privata da quella pubblica e le rispettive destinazioni d'uso. Ad esito dell'approvazione in Giunta Capitolina della proposta preliminare l'ufficio procedente invita i proprietari delle aree interessate ad aderire ovvero a presentare motivate osservazioni e proposte entro i 30 giorni successivi alla formalizzazione dell'invito. L'amministrazione valutate, anche per via negoziale, le osservazioni e le proposte pervenute, redige e approva la proposta definitiva riconoscendo per la parte privata il diritto edificatorio di cui al comma 5 e attribuisce una componente di Piano alla stessa secondo la normativa vigente. Approvata la proposta, qualora contenga anche il progetto unitario di cui all'art.83, , senza la formale adesione dei proprietari, il Comune, previa diffida a stipulare l'atto di cessione dell'area individuata dal progetto, avvia le procedure nel rispetto delle norme vigenti in materia. In alternativa la proposta	

	preliminare di cessione può essere promossa anche dai soggetti privati previa valutazione da parte dell'Amministrazione.	
7. La definizione progettuale di cui al comma 6 può essere preceduta dal Programma di cui all'art. 83, comma 6. Per le specifiche finalità del presente articolo, tale Programma può essere predisposto previa sollecitazione, mediante invito pubblico, di proposte private d'intervento, da formulare secondo i criteri di localizzazione e dimensionamento stabiliti nello stesso invito. In tal caso, la valutazione e approvazione delle proposte tiene luogo, per le aree interessate, alla procedura di cui al comma 6. La valutazione delle proposte può avvenire anche tenendo conto della disponibilità dei proprietari: a ridurre l'indice di compensazione di cui al comma 5; a cedere l'intera area al Comune, realizzando in diritto di superficie l'edificabilità di compensazione; a trasferire l'edificabilità di compensazione negli ambiti di cui all'art. 18, e/o a convertirla nella realizzazione di parcheggi pertinenziali privati nel sottosuolo delle aree pubbliche, applicando in entrambi i casi il criterio dell'equivalenza economica.	7. La definizione della proposta di cui al comma 6 può essere preceduta dal Programma di cui all'art.83, comma 6. La valutazione della proposta di cessione di cui al comma 5 può avvenire anche tenendo conto della disponibilità dei proprietari: a ridurre l'indice di compensazione, a cedere l'intera area a Roma Capitale trasferendo l'edificabilità attraverso un contestuale progetto di ricollocazione, applicando il criterio dell'equivalenza economica.	
	8.vive testo vigente	
Titolo II – Sistema insediativo Capo 2° Città storica	Titolo II – Sistema insediativo Capo 2° Città storica	
Art.24. Norme Generali	Art.24. Tessuti della Città storica	
	1. vive testo vigente	
	2. vive testo vigente	
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	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	

e Regole", rapp. 1:5.000. Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, che associano più componenti anche esterne alla Città storica.	Regole", rapp. 1:5.000. Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, che associano più componenti anche esterne alla Città storica. Le componenti comprese nella Città storica sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978.	
(…)	4. vive testo vigente	
5. Fatto salvo quanto più specificatamente previsto nelle norme di componente - e in particolare dagli articoli 25 e 36 -, sugli edifici esistenti di Città storica sono ammesse, in generale, le seguenti categorie d'intervento, come definite all'art. 9: a) su tutti gli edifici sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9; b) sui beni individuati nella Carta per la qualità, ivi compresi i beni tutelati ai sensi di legge, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16, comma 3; c) sugli edifici d'interesse storico-architettonico, non inseriti nella Carta per la qualità, sono consentiti interventi di categoria RE1; d) sugli edifici, o parti di essi, privi di interesse storico e architettonico, sin dall'origine o a seguito di irreversibili alterazioni, sono consentiti interventi di categoria RE2, DR, AMP, secondo le componenti in cui ricadono.	5. Sugli edifici esistenti di Città storica sono ammesse, in generale, le categorie d'intervento, come definite all'art. 9, fatto salvo quanto più specificatamente previsto nelle norme di componente.	
6. Gli interventi di categoria RE2, DR, AMP, sono ammessi previa verifica, da parte del Comune, dell'interesse storico-architettonico degli edifici esistenti, da effettuare in base alle disposizioni di cui agli articoli 25, comma 5, e 36, comma 5, e ai criteri appositamente definiti nella "Guida per la qualità degli interventi".	6. Nel caso di interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione o che incidono sulla sagoma, sui prospetti, sul sedime e, in generale, sulle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edifico preesistente, non censiti nell'elaborato gestionale G1. Carta per la qualità e non tutelati per legge, è obbligatorio acquisire il parere del "Comitato per la qualità urbana	Si propone una definizione più leggera, ma comunque efficace, delle categorie di intervento da assoggettare a COQUE

	e edilizia", (Co.Q.U.E) ai sensi del comma 12 indipendentemente dalla procedura, diretta o indiretta, di autorizzazione; ~~dovrà, altresì, esprimersi nell'ambito della procedura di rilascio del titolo abilitativo, sulla verifica dell'interesse storico-architettonico degli edifici esistenti.~~ Per gli immobili censiti in Carta per la qualità tale verifica, nell'ambito della procedura di rilascio del titolo abilitativo, è di competenza della Sovrintendenza Capitolina.	Si propone eliminazione del testo in carattere barrato in quanto pleonastico, e di inserire la specifica circa il fatto che il Comitato si esprime a prescindere dalla procedura autorizzativa.
7. Ad esito della verifica di cui al comma 6, oltre a definire l'assenza o la presenza dell'interesse storico-architettonico, il Comune può formulare indirizzi o prescrizioni progettuali da osservare per l'accesso alle categorie d'intervento di cui al comma 5.	7. Ad esito della verifica di cui al comma 6, oltre a definire l'assenza o la presenza dell'interesse storico-architettonico il Co.Q.U.E può formulare indirizzi o prescrizioni progettuali da osservare per l'accesso alle singole categorie d'intervento.	
8 Nel caso di interventi indiretti, la verifica di cui al comma 6 è parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo e della sua istruttoria, fatta salva la facoltà dei soggetti proponenti di procedere con le modalità di cui al comma 9, lett. c), prima della presentazione dello strumento urbanistico	8. Nel caso di interventi indiretti, la verifica di cui al comma 6 è parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo e della sua istruttoria, fatta salva la facoltà dei soggetti proponenti di procedere con le modalità di cui al comma 9, lett. f), prima della presentazione dello strumento urbanistico	
9. Nel caso di interventi diretti, la verifica deve concludersi prima della richiesta del titolo abilitativo, e può avvenire secondo i seguenti procedimenti: a) di iniziativa pubblica, mediante la pre-individuazione d'ufficio, in sede di aggiornamento della Carta per la qualità, anche per ambiti e per fasi successive, degli edifici su cui sono ammessi o preclusi gli interventi di cui al comma 5, lett. d); b) di iniziativa pubblica, mediante Programma integrato, nelle forme di cui all'art. 14, ad esito di sollecitazione, valutazione e approvazione, da parte del Comune, delle proposte o istanze private d'intervento; c) di iniziativa privata, mediante istanza dei proprietari interessati, corredata da apposita relazione tecnico-scientifica, rivolta all'Ufficio competente, che acquisisce il parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui al comma 12.	9. Nel caso di interventi diretti, la verifica è parte integrante del procedimento della richiesta del titolo abilitativo, e può avvenire anche secondo i seguenti procedimenti: a) di iniziativa pubblica, mediante la pre-individuazione d'ufficio, in sede di aggiornamento della Carta per la qualità; b) di iniziativa privata, mediante istanza dei proprietari interessati, corredata da apposita relazione tecnico-scientifica, rivolta all'Ufficio competente, che acquisisce il parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui al comma 12.	

10. Dell'avvio dei procedimenti di cui al comma 9, data pubblica comunicazione, ai sensi e per gli effetti delle norme di cui al Capo III della legge n. 241/1990; a decorrere dall'avvio di tali procedimenti e per un periodo non superiore a 6 mesi, sono sospese le istanze di cui al comma 9 lett. c), relative a edifici ricadenti negli ambiti interessati dai procedimenti di iniziativa pubblica.	10. Abrogato	
11. Nei procedimenti di cui al comma 9, lett. b) e c), ove le istanze private siano corredate da proposta progettuale e gli stessi procedimenti si concludano con esito favorevole, si prescinde dal parere consultivo di cui al comma 12. Dai procedimenti del presente paragrafo sono esentati i beni di cui all'art. 16.	11. Abrogato	
12. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti edilizi ammessi con modalità diretta sono predisposti secondo i contenuti e le modalità stabilite nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"; ove riguardino interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, sono obbligatoriamente sottoposti, ai fini dell'approvazione o abilitazione, al parere consultivo del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", che si esprime entro 45 giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento, decorsi infruttuosamente i quali si prescinde dal parere medesimo.	12. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti edilizi ammessi con modalità diretta; ove riguardino interventi di cui al comma 6 sono sottoposti, al parere consultivo del "Comitato per la qualità urbana e edilizia" (Co.Q.U.E.) che si esprime entro 45 giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento, decorsi infruttuosamente i quali si prescinde dal parere medesimo. Per gli interventi soggetti al rilascio del parere del ~~di categoria Ristrutturazione Edilizia, il~~ Co.Q.U.E. questi stabilisce, nell'ambito delle proprie funzioni e con documento da approvare da parte della Giunta Comunale, i criteri di rilevanza urbana per tipologia di intervento, ~~rinviando, nei casi di nulla o modesta rilevanza urbana, agli uffici competenti ad emettere il relativo parere~~. Specificando in quali casistiche o situazioni l'intervento è a prescindere esente dal rilascio del parere o indicando criteri progettuali per progetti assentibili. In ogni caso, il parere del Co.Q.U.E. non è richiesto per gli interventi che, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 149 del decreto legislativo n. 42 del 22/01/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio) e degli articoli 2 e 4 del decreto del Presidente della Repubblica n. 31 del 13/02/2017, non sono soggetti all'obbligo di	Con le proposte di modifica qui inserite si propone una stesura più chiara: il COQUE potrà redigere dei documenti, da approvare in Giunta, che possono dettare criteri progettuali omogenei e/o indicare eventuali interventi puntuali che non sono soggetti a parere. Occorre eliminare la contraddizione consistente nella assenza dell'obbligo di atti di assenso nel caso si operi su beni tutelati per legge e, al contrario, di dover

	autorizzazione paesaggistica di cui agli articoli 146 e 147 del predetto decreto legislativo 42/2004.	ottenere ulteriori N.O. se gli edifici non rientrano tra questi ultimi
	13. vive testo vigente	
	14. vive testo vigente	
	15. vive testo vigente	
	16. vive testo vigente	
	17. vive testo vigente	
	18. vive testo vigente	
19. Nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane - dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità -, le competenze consultive assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia", ai sensi dei commi 9, lett. c), e 12, e dell'art. 25, comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma, organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali; in tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 esteso agli interventi di categoria MS e RC, nonché agli interventi da abilitare tramite DIA, ai sensi del comma 21.	19. Nella parte di Città storica dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità le competenze consultive assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia", ai sensi dei commi 9, lett. c), e 12, e dell'art . 25, comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma. Nel caso in cui l'immobile sia contestualmente individuato in Carta per la Qualità come bene di cui all'art. 16 comma 1 lettere c) e d) è comunque necessario acquisire il parere di cui all'art. 16 comma 10 che si esprime sugli elementi del progetto che esulano dalle competenze della Soprintendenza S.A.B.A.P. in attuazione del protocollo d'intesa del 2009.	Si inserisce la specifica che si ritiene di dover togliere dall'art. 16 comma 9 proposto.
20. Le disposizioni del comma 19 si applicano dall'entrata in vigore del presente PRG. Con la formalizzazione di apposita intesa tra Comune e Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Lazio, saranno individuate le modalità di collaborazione tra le due amministrazioni e definiti i criteri di valutazione di immobili e progetti, sulla base di quanto indicato nella "Guida per la qualità degli interventi".	20. Le disposizioni del comma 19 si applicano secondo le modalità stabilite nel protocollo d'intesa vigente tra Comune e Ministero per i Beni e le Attività culturali (oggi Ministero della Cultura) .Il parere è richiesto anche per gli interventi di nuova installazione, sostituzione totale o modifica sostanziale, di impianti solari e fotovoltaici e eolici anche per gli interventi, i relativi progetti devono tener conto delle prescrizioni di cui all'art.16 comma 3 bis.	
21. Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del DPR n. 380/2001, nei Tessuti T1, T2, T3, T10, negli Edifici e complessi speciali, nei beni individuati nella Carta per la qualità, gli interventi di categoria MO, se interessano le parti comuni, con rilevanza esterna, delle Unità edilizie, sono soggette a DIA.	21. Abrogato	

Art.25. Tessuti della Città storica *Definizione*	Art.25. Tessuti della Città storica *Definizione*	
	1.vive testo vigente	
2. I tessuti individuati nell'elaborato 2."Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in: T1-Tessuti di origine medievale; T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria; T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca; T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato; T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue; T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario; T9-Edifici isolati; T10-Nuclei storici isolati	2. I tessuti individuati nell'elaborato 2."Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in: T1-Tessuti di origine medievale; T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria; T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca; T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato; T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue; T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario; T9-Edifici isolati; T10-Nuclei storici isolati T11 – Nuclei isolati di recente realizzazione	
3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi": le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'art. 2, comma 5.	3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti così come definiti nelle relative norme.	
Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento 4. Le categorie d'intervento di cui all'art. 24, comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate: a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri	*Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento* 4. Le categorie d'intervento di cui all'art.9 sono specificate nei singoli Tessuti. ~~Gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti ove non siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche~~	Si ritiene pericoloso e foriero di contenzioso l'inserire una definizione diversa da quella del testo unico per gli interventi di demolizione e ricostruzione, pertanto si suggerisce di eliminare tutto il testo

tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; si applica in tutti i Tessuti; b) RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; si applica nei Tessuti T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9; c) DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso	~~planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e siano previsti incrementi di SUL o Vft costituiscono interventi di Ristrutturazione Edilizia nei limiti stabili dalle specifiche norme del presente capo.~~ Gli interventi di demolizione e ricostruzione e quelli di ripristino di edifici crollati o demoliti seguono la definizione di intervento edilizio data dalla norma statale. In tutti i tessuti della città storica è ammesso, per intervento diretto, la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti anche con incremento di SUL e del volume, se entro l'indice di fabbricabilità delle zone A secondo il DM 1444/68 o sue eventuali modifiche.	~~evidenziato in carattere barrato.~~ La frase che si propone di introdurre serve a rendere autorizzabili gli interventi altrimenti preclusi ai sensi dell'art. 2-bis comma 1-ter TUE
sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; si applica nei Tessuti T1, T2, T3, T10; d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9; e) DR3: Demolizione, senza ricostruzione, di edifici su cui sono consentiti interventi di categoria DR1 o DR2, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità dei Tessuti; f) AMP1: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento una tantum di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti) - di edifici ricadenti nei tessuti T4, T6, T7, T8, T9;	L'intervento di demolizione e ricostruzione con superamento degli indici di edificabilità massimi ammissibili delle zone A o B secondo il DM 1444/68 o sue eventuali modifiche è subordinato all'approvazione di un piano di recupero, o altro strumento indiretto, anche quando l'intervento di demolizione e ricostruzione è autorizzato mediante leggi regionali o statali derogatorie o suppletive degli strumenti urbanistici. Nella città storica la cubatura edificabile massima è quella stabilita dal DM 1444/68. La cubatura edificata preesistente è sempre utilizzabile ai fini di interventi di cambio d'uso, demolizione e ricostruzione, spostamento di volumi, purché legittima secondo la definizione dell'art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/01. Nella città storica è altresì sempre ammesso, salvo eventuali condizioni o prescrizioni presenti nelle norme di componente, operare interventi di completo riassetto dell'edificio o della unità immobiliare, anche mediante leggi regionali speciali che contemplino incrementi di SUL, purché senza aumento di volume totale salvo dove espressamente consentito dalla norma di componente.	Con le modifiche proposte si intende definire in modo netto quando è necessario ricorrere agli strumenti indiretti, individuando nel limite dei 5mq/mq delle zone A e B del DM 1444/68 tale confine, che è poi anche in linea con le stesse indicazioni del decreto ministeriale emanato ai sensi della l. 765/67.

g) AMP2: Ampliamento, con aumento di SUL e di Vft, finalizzato al risanamento di edifici ricadenti nei Tessuti T7 e T8, secondo le prescrizioni particolari di tessuto; h) AMP3: Ampliamento di edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di categoria AMP1 e AMP2, escluso il tessuto T9, con ulteriore aumento di SUL e Vft finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.		
5. Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.	5. Negli interventi edilizi ~~di categoria Restauro e di risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia, finalizzati alla valorizzazione funzionale~~ operati sugli edifici esistenti o sulle singole unità immobiliari, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; tutta la SUL recuperata è soggetta a contributo straordinario di cui all'art. 20; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici;	L'ampliamento di SUL è a prescindere intervento di ristrutturazione edilizia, pertanto si suggerisce di togliere il riferimento al tipo di intervento che sarebbe sotteso ad operare tale possibilità Si suggerisce di anticipare qui la prescrizione perché se messa dopo, sembra applicarsi solo a determinate condizioni
	i predetti locali, se interratii o semi-interrati, possono essere destinati a servizi complementari allo svolgimento dell'attività fondamentale e, pertanto, considerati quali spazi accessori ad essa collegata e/o correlata, ~~e sottoposti al contributo straordinario di cui all'art.20,~~ non possono essere destinatii ad abitazioni, eccetto che per gli spazi accessori non abitabili, o pubblici esercizi e, in ogni caso, con esclusione degli ambienti destinati all'attività principale.	Appare doveroso specificare che negli ambienti seminterrati pur recuperati non è possibile estendere l'attività principale dell'unità immobiliare, qualunque essa sia

6. In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi". Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola abitazione.	6. In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari e limitazioni per i Tessuti T1, T2, T3, T4, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia e delle unità adiacenti, ~~anche secondo le indicazioni conoscitive e progettuali di cui all'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi"~~. Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola abitazione.	Si propone eliminazione del periodo perché reintrodurrebbe delle limitazioni operative che il comune appare voler superare
7. Nelle aree libere, non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d'intervento: a) NE1: Nuova edificazione su singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, e risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, fino alla SUL e al Vft preesistenti, o secondo i criteri stabiliti per la categoria AMP3; si applica nei tessuti T1, T2, T4, T5, T10; b) NE2: Nuova edificazione, finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani nel tessuto T8.	7. Abrogato	
8. Per le aree libere di pertinenza degli edifici e per quelle non pertinenziali diverse dalle aree di cui al comma 7, salvo quanto prescritto nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", le parti a verde esistenti, se di pregio botanico o architettonico, devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono essere realizzate con materiale eco-compatibile. La realizzazione di parcheggi interrati deve prevedere la contestuale sistemazione superficiale a corte, cortile, piazza o giardino e, nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T10, deve essere subordinata al parere	8. Per le aree libere di pertinenza degli edifici e non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, le parti a verde esistenti, se di pregio botanico o architettonico, devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono essere realizzate con materiale eco-compatibile. La realizzazione di parcheggi interrati deve prevedere la contestuale sistemazione superficiale a corte, cortile, piazza o giardino e, nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T10, deve essere subordinata al parere del Comitato per la qualità urbana e edilizia, secondo le modalità di cui all'art. 24, comma 12.	

del Comitato per la qualità urbana e edilizia, secondo le modalità di cui all'art. 24, comma 12.		
Modalità di attuazione 9. Gli interventi ammessi nei Tessuti, come specificati nei commi 4, 5 e 7, si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1 e RE2 sono consentiti con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR1, DR2, AMP1, AMP2, sono consentiti con modalità diretta; c) sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, NE2; gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%; gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2; gli interventi che comportano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di *Parcheggi non pertinenziali* nel 1° Municipio.	*Modalità di attuazione* 9.Gli interventi ammessi nei Tessuti si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia ~~ivi compreso~~, la demolizione e ricostruzione che non prevede ampliamento tale da produrre un volume che nel suo complesso supera l'indice di edificabilità massimo stabilito per le zone A dal DM 1444/68 nonché gli interventi ai sensi dell'art. 25 comma 5, sono consentiti con modalità diretta; b) sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato gli interventi di categoria Ristrutturazione Edilizia, ivi compreso la demolizione e ricostruzione, se estesi a più edifici contigui o lotti contigui o se prevede superamento dell'indice di edificabilità massimo stabilito per le zone A dal DM 1444/68 o sue eventuali modifiche; c) sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta gli interventi che comportino aumento di SUL superiore al 20% di quella preesistente e legittima del singolo edificio o della singola unità immobiliare al momento dell'adozione delle presenti norme ~~in eccedenza a quanto previsto dalle norme dei *Tessuti*~~; gli interventi di Nuova Costruzione, ovvero l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di Parcheggi non pertinenziali nel 1° Municipio.	Le norme dei tessuti non prevedono la determinazione esatta della SUL edificabile: solo pochi tessuti contengono questa disciplina, ma non tutti. Si suggerisce quindi di inserire un riferimento dimensionale specifico, come il 20% della SUL, per determinare il confine dello strumento da utilizzare.
Applicazione degli istituti di perequazione 10. Agli interventi di categoria DR3, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.	*Applicazione degli istituti di perequazione*	

	10. Negli interventi di categoria di demolizione senza ricostruzione, alla quota di SUL da trasferire si applica quanto previsto dall'art.21 c.5 lett.d).	
11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria RE, DR e AMP, che ecceda gli incentivi di cui all'art. 21 ridotti della metà, nonché all'intera SUL degli interventi di categoria NE1 e alla SUL privata degli interventi di categoria NE2, si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.	11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia ivi inclusa la demolizione e ricostruzione, Nuova Costruzione, per tutti gli altri interventi edilizi che comportano incrementi di SUL esistente legittima e/o legittimata, nonché per i cambi d'uso ~~che generano le più rilevanti valorizzazioni immobiliari~~ che generano aumento di valore come determinato secondo i criteri dell'osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20 come disciplinato da apposito regolamento. Nel caso di cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" con una SUL pari oppure superiore a 5.000 mq, nella parte di Città storica dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità, il contributo straordinario non è dovuto ove il 20% della SUL sia destinato a Edilizia Residenziale Convenzionata. ~~La SUL aggiuntiva è intesa quella che eccede la norma di componente e in ogni caso quella generata ai sensi dell'art.21.~~	La definizione di "più rilevante valorizzazione immobiliare" rischia di essere interpretabile in modi troppo variegati e soggettivi: si propone di stabilire un criterio di valutazione universale e di oggettiva riscontrabilità, come i criteri dell'OMI, già utilizzati da Roma Capitale,ad esempio, per i criteri di determinazione della TUM.
12. In alternativa all'applicazione del comma 11, i soggetti attuatori possono assumere l'obbligo di demolire, anche in altro sito, una SUL pari ad almeno 2/3 di quella soggetta a contributo straordinario; in tal caso, vanno osservate le seguenti condizioni: a) la SUL demolita deve riguardare superfetazioni edilizie come definite al punto 6, lett. h), dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", ovvero interi corpi di fabbrica su cui sono consentiti, ai sensi del comma 4, interventi di categoria DR; b) le demolizioni devono essere effettuate prioritariamente nello stesso isolato e nello stesso Municipio in cui si realizzano gli interventi principali, e, nel caso di interi corpi di fabbrica, anche nei Tessuti T1, T2, T3 e T4; è vietato il trasferimento di SUL dai Tessuti T4 e T5 ai Tessuti T1, T2 e T3; c) l'area di risulta dei corpi di fabbrica demoliti deve essere sistemata ad uso pubblico, secondo le indicazioni contenute nel capitolo "Spazi aperti" dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", e secondo quanto previsto dal comma 8.	12. Abrogato	
13. Al fine di realizzare il parco lineare delle Mura nel relativo ambito di programmazione strategica, il Programma integrato o il Progetto urbano di cui all'art.	13. Al fine di realizzare il parco lineare delle Mura nel relativo ambito di programmazione strategica, il Programma integrato o il Progetto urbano di cui all'art.	

64, comma 4, lett. b), possono prevedere, all'interno della fascia di rispetto di m. 50 stabilita dal DM Beni culturali del 3 giugno 1986:	64, comma 4, lett. b), possono prevedere, all'interno della fascia di rispetto di m. 50 stabilita dal DM Beni culturali del 3 giugno 1986:	
a) l'integrale demolizione e il trasferimento di edifici con qualsiasi destinazione di PRG, se realizzati dopo il Piano regolatore del 1883 e se privi di valore storico e architettonico; si applicano, in tal caso, gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21; b) l'acquisizione pubblica delle aree di risulta degli edifici demoliti e delle aree destinate a *Servizi pubblici*, mediante la cessione compensativa di cui all'art. 22, e con trasferimento della SUL di compensazione negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18.	a) l'integrale demolizione e il trasferimento di edifici con qualsiasi destinazione di PRG, se realizzati dopo il Piano regolatore del 1883 e se privi di valore storico e architettonico; si applicano, in tal caso, gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21; b) l'acquisizione pubblica delle aree di risulta degli edifici demoliti e delle aree destinate a *Servizi pubblici*, mediante la cessione compensativa di cui all'art. 22 o con demolizione e trasferimento della SUL di compensazione negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18, ovvero ai sensi dell'art.21ter.	
Destinazioni d'uso 14. Nei tessuti della Città storica, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: a) *Abitative*; b) *Commerciali*, limitatamente alle "piccole" e "medie strutture di vendita"; c) *Servizi*; d) *Turistico-ricettive*, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motels); e) *Produttive,* limitatamente all'"artigianato produttivo"; f) *Agricole,* con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari"; g) *Parcheggi non pertinenziali.*	*Destinazioni d'uso* 14. Nei tessuti della Città storica, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: a) *Residenziale*; b) *Turistico-ricettivo,* limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; c) *Produttivo e Direzionale*, con esclusione delle destinazioni "industria, commercio all'ingrosso, logistica e data center; d) *Commerciale* limitatamente alle "piccole" e "medie strutture di vendita" e pubblici servizi; e) *Rurale,* con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari.	
15. Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei Municipi I e XVII, il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere",	15. Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nel Municipi I, il cambio di destinazione d'uso da funzioni residenziali ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l'ampliamento delle "strutture ricettive alberghiere" esistenti, a condizione che le	

a condizione che occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL dell'Unità edilizia.	destinazioni d'uso turistico-ricettive, ivi compreso affittacamere e casa vacanza nell'unità edilizia occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL. Il cambio di destinazione d'uso da funzioni non residenziali a residenziali è sempre ammesso ad esclusione delle "abitazioni ad uso ricettivo" di cui all'art.6 c.1 lett.a3), nei *Tessuti* di cui sopra ricadenti nel perimetro UNESCO.	
16. Fatto salvo quanto eventualmente indicato nella "Carta per la qualità" e nella "Guida per la qualità degli interventi", le sale cinematografiche possono subire cambi di destinazione d'uso, tra quelli consentiti dalle norme di componente, a condizione che almeno il 50% della SUL preesistente venga destinato ad attività culturali (cinema, teatri, sale concerti, musei, gallerie d'arte, sale espositive, librerie anche multimediali, sale congressi, scuole di danza e musica); in caso di diffusa e perdurante dismissione delle sale cinematografiche, il Comune può promuovere, anche nelle forme del	16. Abrogato	
Programma integrato, di cui all'art. 14, iniziative di completa riconversione funzionale delle stesse verso le destinazioni consentite dalle norme di Tessuto. Le sale e i complessi teatrali inseriti nella Carta per la qualità, fino ad eventuale aggiornamento degli elenchi di cui all'art. 16, comma 1, lett. g), sono vincolati al mantenimento dell'attuale destinazione d'uso; sono tuttavia consentite, all'interno di essi e per una quota non eccedente il 20% della SUL, le attività di supporto agli spettacoli (pubblici esercizi, piccole strutture di vendita consone ai luoghi e alle funzioni), non vincolate all'orario delle rappresentazioni e anche con accesso autonomo dai luoghi pubblici.		
17. Con successivo provvedimento, da emanare anche ai sensi dell'art. 20 della LR n. 33/1999, il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socio-economici, culturali e ambientali di particolari zone della Città storica e della Città consolidata, i cambiamenti di destinazione d'uso o	17.Con appositi regolamenti, da emanare anche ai sensi dell' art.31 comma 2 del D.L. 201/2011 e della vigente disciplina regionale sul commercio e sulle strutture ricettive extralberghiere, il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socio-economici, culturali e ambientali di particolari zone della Città	

l'insediamento di specifiche attività interne alle destinazioni d'uso di cui all'art. 6, con particolare riguardo agli esercizi commerciali, all'"artigianato produttivo", all'"artigianato di servizio", ai "pubblici esercizi"; con lo stesso provvedimento, il Comune potrà individuare le destinazioni d'uso esistenti di cui incentivare la delocalizzazione o le destinazioni d'uso qualificanti da promuovere, anche avvalendosi del Programma integrato di cui all'art. 14, comma 3, lett. a).	storica e della Città consolidata, i cambiamenti di destinazione d'uso o l'insediamento di specifiche attività interne alle destinazioni d'uso di cui all'art. 6, con particolare riguardo agli esercizi commerciali, all'"artigianato produttivo", all'"artigianato di servizio", ai "pubblici esercizi", alle abitazioni ad uso ricettivo di cui all'art.6 comma 1 lett. a3), con lo stesso provvedimento, il Comune potrà individuare le destinazioni d'uso esistenti di cui incentivare la delocalizzazione o le destinazioni d'uso qualificanti da promuovere.	
Art.26. Tessuti di origine medievale (T1)	Art.26. Tessuti di origine medievale (T1)	
	1. vive testo vigente	
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, DR1, DR3 e NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.	2. Sono ammessi gli interventi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione e Ricostruzione e Nuova Edificazione, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: a) ~~è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime;~~ ~~b) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, purché siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente di edifici realizzati successivamente al piano regolatore del 1883;~~ ~~c) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici;~~ d) è ammessa la ~~Ristrutturazione Edilizia~~ la ricostruzione sui singoli lotti liberi o parzialmente	Si ritiene che porre delle limitazioni agli interventi sulla base di indicazioni interpretabili possa essere oggetto di contenzioso: gli interventi in città storica sono già soggetti a pareri COQUE o Soprintendenza statale.

	edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, ~~volti al ripristino~~ di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione fino alla SUL e al Vft preesistenti purché sia possibile accertarne la legittimità della preesistenza e la loro consistenza.	
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) è ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari; b) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento	3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) è ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza spostare le scale comuni esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari; b) è ammesso, l'accorpamento di unità immobiliari ricadenti in diverse unità edilizie adiacenti: sempre ai fini residenziali ad esclusione delle "abitazioni ad uso ricettivo; per le destinazioni commerciali, legittimamente in atto alla data di adozione della presente variante alle NTA, fino a 1.000 mq di superficie di vendita, fatte salve più specifiche e ulteriori previsioni contenute nel Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali e artigianali nel territorio della Città storica, ai sensi dell'art.25 comma 17; altresì, per	
	le destinazioni "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", a condizione che gli immobili abbiano una destinazione non residenziale, o che le destinazioni "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" occupino prima dell'accorpamento almeno il 70% della SUL delle unità edilizie nel loro complesso alla data di adozione della presente variante alle NTA; c) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per destinazioni residenziali con l'esclusione delle "abitazioni ad uso ricettivo di cui all'art.6 c.1 lett.a3) nonché per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento	Si ritiene debba essere mantenuta in vita questa disposizione, presente nel comma 3 della versione del 2008, altrimenti se da un lato si facilita il frazionamento residenziale, si impedisce di poter ripristinare degli stati originariamente legittimi dopo aver fatto operazioni di accorpamento o, quantomeno, non si può dare per scontato che il ripristino sia a prescindere ammesso come intervento di risanamento conservativo.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le "attrezzature	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) le destinazioni *Commerciali* sono ammesse con superficie di vendita fino a 1.000 mq, fatte salve più specifiche e ulteriori previsioni contenute nel	Si ritiene debba essere mantenuta la specifica contenuta nel comma 4 lett. c) presente nella versione del 2008 Se non si aggiunge la parola "anche" le destinazioni pubblici

collettive" con SUL oltre i 500 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali; b) le destinazioni “abitazioni collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere” oltre 60 posti letto, “attrezzature collettive” fino a 500 mq, “sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere, sopranazionali”, “sedi e attrezzature universitarie”, sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale individuati nell’elaborato G1.“Carta per la qualità”, compatibilmente con i requisiti strutturanti specificati nel capitolo “Edifici con tipologia edilizia speciale” dell’Elaborato G2.“Guida per la qualità degli interventi”; c) le destinazioni “pubblici esercizi”, “piccole strutture di vendita”, “artigianato di servizio”, “artigianato produttivo”, sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell’eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all’interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra.	Regolamento per l’esercizio delle attività commerciali e artigianali nel territorio della Città storica, ai sensi dell’art.25 comma 17; b) le destinazioni “pubblici esercizi”, “piccole strutture di vendita”, “artigianato di servizio”, “artigianato produttivo”, sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell’eventuale mezzanino lungo i fronti-strada nonché all’interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra. c) le destinazioni “pubblici esercizi” sono ammesse anche agli ultimi piani di edifici non residenziali o di attrezzature collettive aventi accesso diretto dal piano terra; d) sono escluse le destinazioni “attrezzature collettive" con SUL oltre i 1.000 mq, la destinazione Rurale e i Parcheggi non pertinenziali.	esercizi sarebbero ammesse solo in copertura degli edifici e non anche dove sono maggiormente presenti cioè al piano terra
Art.27. Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria (T2)	Art.27. Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria (T2)	
	1. vive testo vigente	
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall’art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, DR1, DR3 e NE1, come definiti dall’art. 25, commi 4, 5 e 7.	2. Sono ammessi gli interventi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall’art.9, con le seguenti specifiche: ~~a) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all’interesse storico-architettonico dell’edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime;~~ ~~b) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione, anche con~~	Si propone stessa modifica commentata per il tessuto T1

	~~aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, purché siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente di edifici realizzati successivamente al piano regolatore del 1883;~~ ~~c) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici;~~ d) è ammessa la ~~Ristrutturazione Edilizia~~ Nuova Costruzione sui singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione fino alla SUL e al Vft preesistenti purché sia possibile accertarne la legittimità della preesistenza e la loro consistenza.	
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: c) ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari; d) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento	3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza spostare le scale comuni esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari; b) ammesso, l'accorpamento di unità immobiliari ricadenti in diverse unità edilizie adiacenti: sempre ai fini residenziali ad esclusione delle "abitazioni ad uso ricettivo"; per le destinazioni commerciali, legittimamente in atto alla data di adozione della presente variante alle NTA, fino a 1.000 mq di superficie di vendita, fatte salve più specifiche e ulteriori previsioni contenute nel Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali e artigianali nel territorio della Città storica, ai sensi dell'art.25 comma 17; altresì, per	
	le destinazioni "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", a condizione che gli immobili abbiano una destinazione non residenziale, o che le destinazioni "strutture ricettive alberghiere ed extra-	Si propone stessa modifica commentata per il tessuto T1

	alberghiere" occupino prima dell'accorpamento almeno il 70% della SUL delle unità edilizie nel loro complesso alla data di adozione della presente variante alle NTA; c) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per destinazioni residenziali con esclusione delle "abitazioni ad uso ricettivo" di cui all'art.6 c.1 lett.a3) nonché per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.	
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: d) 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; e) le destinazioni "abitazioni collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" oltre 60 posti letto, "attrezzature collettive" fino a 500 mq, "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere, sopranazionali", "sedi e attrezzature universitarie", sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale individuati nell'elaborato G1."Carta per la qualità", compatibilmente con i requisiti strutturanti specificati nel capitolo "Edifici con tipologia edilizia speciale" dell'Elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi"; f) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra.	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) le destinazioni *Commerciali* sono ammesse con superficie di vendita fino a 1.000 mq, fatte salve più specifiche e ulteriori previsioni contenute nel Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali e artigianali nel territorio della Città storica, ai sensi dell'art.25 comma 17; b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra.; c) le destinazioni "pubblici esercizi" sono ammesse anche agli ultimi piani di edifici non residenziali o di attrezzature collettive aventi accesso diretto dal piano terra; d) sono escluse le destinazioni "attrezzature collettive" con SUL oltre i 1.000 mq, la destinazione Rurale e i Parcheggi non pertinenziali.	
Art.28. Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca (T3)	Art.28. Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca (T3)	
	1.vive testo vigente	

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, DR3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.	2. Sono ammessi gli interventi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: ~~a) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime;~~ ~~b) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft per adeguamento funzionale di edifici o parti di essi;~~ ~~c) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, purché siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente di edifici realizzati successivamente al piano regolatore del 1883;~~ d) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici.	Si propone stessa modifica commentata per il tessuto T1
3. Valgono altresì le seguenti prescrizioni particolari: a) gli interventi di categoria RE1 e RE2 sono finalizzati alla definizione dei margini e dei punti di connessione irrisolti con gli edifici adiacenti; a tal fine, sono ammesse: la modifica della struttura e delle coperture, anche con sostituzione totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e della struttura portante con altra di diversa tipologia costruttiva e con modeste modifiche di imposta (tolleranza < 40 cm) senza modificare la posizione e la sagoma del cornicione originario;	3. Valgono altresì le seguenti prescrizioni particolari: a) è ammesso, l'accorpamento di unità immobiliari ricadenti in diverse unità edilizie adiacenti: sempre ai fini residenziali ad esclusione delle "abitazioni ad uso ricettivo"; per le destinazioni commerciali, legittimamente in atto alla data di adozione della presente variante alle NTA, fino a 1.000 mq di superficie di vendita, fatte salve più specifiche e ulteriori previsioni contenute nel Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali e artigianali nel territorio della Città storica, ai sensi dell'art.25 comma 17; altresì, per	

l'apertura di nuove finestre e logge su pareti cieche e non definite architettonicamente, a condizione di coinvolgere con un progetto unitario l'articolazione complessiva dei prospetti, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici; la realizzazione di scale interne; b) per gli interventi di categoria RE2, è ammesso il riutilizzo dei sottotetti, con conseguente aumento di SUL, al solo fine di realizzare abitazioni, studi professionali e atelier.	le destinazioni "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", a condizione che gli immobili abbiano una destinazione non residenziale, o che le destinazioni "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" occupino prima dell'accorpamento almeno il 70% della SUL delle unità edilizie nel loro complesso, alla data di adozione della presente variante alle NTA; b) gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punti a) e b), sono finalizzati alla	
	definizione dei margini e dei punti di connessione irrisolti con gli edifici adiacenti~~; a tal fine, sono ammesse: la modifica della struttura e delle coperture, anche con sostituzione totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e della struttura portante con altra di diversa tipologia costruttiva e con modeste modifiche di imposta (tolleranza < 40 cm) senza modificare la posizione e la sagoma del cornicione originario~~; l'apertura di nuove finestre e logge su pareti cieche e non definite architettonicamente, con l'inserimento del progetto nel contesto di riferimento; la realizzazione di scale interne; c) per gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto b), è ammesso il riutilizzo dei sottotetti, con conseguente aumento di SUL, al solo fine di realizzare abitazioni, studi professionali e atelier; d) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per destinazioni residenziali con l'esclusione delle "abitazioni ad uso ricettivo" di cui all'art.6 c.1 lett.a3) nonché per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento	Si ritiene inutile scendere così nel dettaglio dell'intervento: trattasi comunque di un tipo di progettazione che sarebbe soggetta a COQUE ed in quella sede si potrà valutare l'impatto dell'intervento
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:	Si osserva che è necessario inserire la parola "anche" dove inserito nel testo, altrimenti il

a) sono escluse le destinazioni *Commerciali* con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni *Agricole* e *Parcheggi non pertinenziali*; b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra.	a) le destinazioni *Commerciali* sono ammesse con superficie di vendita fino a 1.000 mq, fatte salve più specifiche e ulteriori previsioni contenute nel Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali e artigianali nel territorio della Città storica, ai sensi dell'art.25 comma 17; b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada; c) le destinazioni "pubblici esercizi" sono ammesse anche agli ultimi piani di edifici non residenziali o di attrezzature collettive aventi accesso diretto dal piano terra; d) sono escluse le destinazioni Rurale e i Parcheggi non pertinenziali	senso della prescrizione diventerebbe che solo agli ultimi piani sono ammesse le destinazioni dei pubblici esercizi, e non anche al piano terra dove invece sono naturalmente poste.
Art.29. Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)	Art.29. Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)	
	1. vive testo vigente	
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, NE1, come definiti dall'art. 25, comm4, 5 e 7.	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: a) ~~è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime;~~ ~~b) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e/o adeguamento funzionale~~	Si propone stessa modifica commentata per il tessuto T1

	~~mantenendo sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche;~~ c) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici; d) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione, senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento di Vft fino al 10% finalizzata ad assicurare una migliore configurazione spaziale con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti); e) per edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di cui alla lett.d), con aumento di SUL e Vft finalizzati ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini; f) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia sui singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione fino alla SUL e al Vft preesistenti purché sia possibile accertarne la legittimità della preesistenza e la loro consistenza e con una altezza non superiore a quella degli edifici circostanti di carattere storico-artistico e comunque dell'edificio contermine più alto.	
3. Per gli interventi di categoria RE2, DR2, AMP1, AMP3, i volumi dei corpi di fabbrica demoliti possono essere recuperati attraverso: - interventi di sopraelevazione e aggiunta laterale, o nuova sagoma; nel primo caso, i nuovi volumi dovranno configurarsi come coronamenti architettonicamente coerenti con l'edificio esistente di altezza non superiore a m. 4 e la loro linea di	3. Valgono altresì le seguenti prescrizioni particolari: a) è ammesso, l'accorpamento di unità immobiliari ricadenti in diverse unità edilizie adiacenti: sempre ai fini residenziali ad esclusione delle "abitazioni ad uso ricettivo"; per le destinazioni commerciali legittimamente in atto alla data di adozione della presente variante alle NTA, fino a 1.000 mq di superficie di vendita; altresì per le destinazioni "strutture ricettive alberghiere ed extra-	Si ritiene inutile specificare condizioni di questo tipo

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 tetto-giardino.	alberghiere", a condizione che gli immobili abbiano una destinazione non residenziale, o che le destinazioni "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" occupino prima dell'accorpamento almeno il 70% della SUL delle unità edilizie nel loro complesso, alla data di adozione della presente variante alle NTA; ~~b) per gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto b), c), e) ed f), i volumi dei corpi di fabbrica demoliti possono essere recuperati attraverso:~~ ~~- interventi di sopraelevazione e aggiunta laterale, o nuova sagoma; nel primo caso, i nuovi volumi dovranno configurarsi come coronamenti architettonicamente coerenti con l'edificio esistente di altezza non superiore a m. 4 e la loro linea di colmo dovrà essere interna ad un 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 tetto-giardino.~~[4]	
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;	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) le destinazioni Commerciali sono ammesse con superficie di vendita fino a 1.000 mq; b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada; c) le destinazioni "pubblici esercizi" sono ammesse anche agli ultimi piani di edifici non residenziali o	Vedasi nota art. 28 comma 4

[4]

c) le destinazioni “pubblici esercizi”, “piccole strutture di vendita”, “artigianato di servizio”, “artigianato produttivo”, sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell’eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all’interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.	di attrezzature collettive aventi accesso diretto dal piano terra; d) sono escluse le destinazioni Rurale e i Parcheggi non pertinenziali	
Art.30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)	Art.30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)	
	1.vive testo vigente	
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall’art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall’art. 25, commi 4, 5 e 7.	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall’art.9, con le seguenti specifiche: a) ~~è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all’interesse storico-architettonico dell’edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime;~~ b) ~~è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, e/o adeguamento funzionale, mantenendo sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche;~~ c) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici; d) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia sui singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione fino alla SUL e al Vft preesistenti purché sia possibile accertarne la	Si propone stessa modifica commentata per il tessuto T1

	legittimità della preesistenza e la loro consistenza e con un altezza non superiore a quella degli edifici circostanti di carattere storico-artistico e comunque dell'edificio contermine più alto.	
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.	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) **[illegible]** ammesso, l'accorpamento di unità immobiliari ricadenti in diverse unità edilizie adiacenti: sempre ai fini residenziali ad esclusione delle "abitazioni ad uso ricettivo"; per le destinazioni commerciali legittimamente in atto alla data di adozione della presente variante alle NTA, fino a 1.000 mq di superficie di vendita, fatte salve più specifiche e ulteriori previsioni contenute nel Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali e artigianali nel territorio della Città storica, ai sensi dell'art.25	
	comma 17; altresì per le destinazioni "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", a condizione che gli immobili abbiano una destinazione non residenziale, o che le destinazioni "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" occupino prima dell'accorpamento almeno il 70% della SUL delle unità edilizie nel loro complesso, alla data di adozione della presente variante alle NTA; ~~c) per l'intervento di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto a), non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.~~[5]	Si suggerisce eliminazione oppure formulare una definizione più circostanziata ed esatta di cosa si intenda con rapporto gerarchico tra prospetti ed elementi architettonici.

[5]

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le destinazioni *Commerciali* con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni *Agricole* e *Parcheggi non pertinenziali*; b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) le destinazioni Commerciali sono ammesse con superficie di vendita fino a 1.000 mq di superficie di vendita, fatte salve più specifiche e ulteriori previsioni contenute nel Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali e artigianali nel territorio della Città storica, ai sensi dell'art.25 comma 17; b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada; c) le destinazioni "pubblici esercizi" sono ammesse anche agli ultimi piani di edifici non residenziali o di attrezzature collettive aventi accesso diretto dal piano terra; d) sono escluse le destinazioni Rurale e i Parcheggi non pertinenziali	Vedasi nota ad art. 28 comma 4
Art.31. Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)	Art.31. Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)	
	1. vive testo vigente	
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: a) ~~è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime;~~ ~~b) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione, anche con~~	Si propone stessa modifica commentata per il tessuto T1

	~~aumento di SUL, ma senza aumento di Vft con eventuale modifica della sagoma, prospetti sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche;~~ d) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici; e) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia anche con interventi di demolizione e ricostruzione, senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento di Vft fino al 10% finalizzati ad assicurare una migliore configurazione spaziale con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti); f) per edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di cui alla lett.e), con aumento di SUL e Vft finalizzati ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini.	
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) per gli interventi di categoria RE2, la rifusione per funzioni terziarie e funzioni alberghiere e congressuali è realizzabile con accorpamenti orizzontali e/o verticali anche attraverso collegamenti interni autonomi; i vani accessori delle unità edilizie e immobiliari possono essere destinati ad abitazioni, studi professionali e atelier; b) per gli interventi di categoria RE2 e AMP1, i volumi demoliti possono essere recuperati attraverso: una diversa sagoma dei nuovi edifici;	3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) per gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto b), la rifusione per funzioni terziarie e funzioni alberghiere e congressuali realizzabile con accorpamenti orizzontali e/o verticali anche attraverso collegamenti interni autonomi; i vani accessori delle unità edilizie e immobiliari possono essere destinati ad abitazioni, studi professionali e atelier; b) per gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punti b) ed e), i volumi	
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	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	

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.	superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a spazio per il passeggio, la sosta e il gioco; le soluzioni per la ridefinizione delle facciate cieche degli edifici, anche attraverso l'inserimento di logge, dovranno essere verificate nel progetto con l'inserimento anche degli edifici e spazi aperti adiacenti, in grado di esplicitare la qualità degli interventi in relazione al contesto urbano.	
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione 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.	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione della destinazione *Rurale.* La destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al 1° Municipio: eventuali localizzazioni all'interno del 1° Municipio sono consentite solo previa redazione uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale	
Art.32. Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)	Art.32. Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)	
	1.vive testo vigente	
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP2, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: a) ~~è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime;~~ ~~b) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft con eventuale modifica della sagoma, prospetti sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche;~~ c) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o	Si propone stessa modifica commentata per il tessuto T1

	alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici; d) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia anche con interventi di demolizione e ricostruzione, senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento di Vft fino al 10% finalizzati ad assicurare una migliore configurazione spaziale con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti); e) per edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di cui alla lett.d), con aumento di SUL e Vft finalizzati ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini.	
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) 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	3. Abrogato	
un incremento della SUL pari alla superficie demolita e la realizzazione del volume di ampliamento all'interno della superficie fondiaria; b) gli interventi di categoria RE2 e DR2, finalizzati all'obiettivo specifico di cui alla lett. d) dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, devono interessare almeno un intero fronte di isolato ed essere subordinati a un Piano di recupero, o altro strumento urbanistico esecutivo, che definisca la nuova sistemazione urbanistica e		

funzionale; l'altezza dei nuovi corpi di fabbrica su strada non potrà superare m. 5.		
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni *Agricole*. La destinazione *Parcheggi non pertinenziali* è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I: eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione della destinazione *Rurale.* La destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al 1° Municipio: eventuali localizzazioni all'interno del 1° Municipio sono consentite solo previa redazione uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.	
Art.33. Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario (T8)	Art.33. Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario (T8)	
	1.vive testo vigente	
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP2, AMP3, NE2, come definiti dall'art. 21, commi 4, 5 e 7.	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: a) ~~è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime;~~ ~~b) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, con eventuale modifica della sagoma, prospetti sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche;~~ c) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici; d) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia anche con interventi di demolizione e ricostruzione, senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento di Vft fino al 10%	Si propone stessa modifica commentata per il tessuto T1

	finalizzati ad assicurare una migliore configurazione spaziale con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti); e) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con aumento di SUL e di Vft secondo le prescrizioni di cui al co.3 lett.a); f) per edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di cui alla lett.d), con aumento di SUL e Vft finalizzati ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini; g) è ammessa la Nuova Costruzione finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani.	
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;	3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto f) sono finalizzati alla riqualificazione dei *piani-pilotis* per garantire una maggiore integrazione funzionale anche attraverso l'inserimento di nuove destinazioni	
b) 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; c) gli interventi di categoria AMP2 sono finalizzati alla riqualificazione dei piani-pilotis, secondo l'obiettivo di cui alla lett. a) dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T8: a tal fine, è consentita l'edificazione dei piani-pilotis fino al 50% della superficie coperta, eccetto che nel Villaggio Olimpico e a Decima;	d'uso non residenziali; a tal fine, è consentita l'edificazione dei *piani-pilotis* fino al 50% della superficie coperta, eccetto che nel Villaggio Olimpico e a Decima; b) gli interventi di categoria Nuova costruzione sono soggetti alle seguenti condizioni; 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 tener conto dell'inserimento nel contesto urbano.	

d) d) gli interventi di categoria NE2, finalizzati all'obiettivo di cui alla lett. c) dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T8, sono soggetti alle seguenti condizioni: la nuova SUL non potrà eccedere il 10% della SUL esistente relativa all'intero impianto urbano di riferimento; almeno il 50% della nuova SUL dovrà essere a destinazione pubblica; l'indice fondiario non potrà superare il 50% dell'indice fondiario medio dell'impianto urbano e in nessun caso i 5 mc/mq di Volume costruito (Vc); gli interventi dovranno essere inseriti in un programma di riqualificazione dell'impianto urbano ed essere subordinati ad un Piano di recupero, o altro strumento urbanistico esecutivo, che definisca una nuova sistemazione urbanistica e funzionale.		
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni *Agricole*.	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione della destinazione *Rurale.*	
Art.34. Edifici isolati (T9)	Art.34. Edifici isolati (T9)	
	1.vive testo vigente	
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: ~~a) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime;~~ ~~b) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft con~~	Si propone stessa modifica commentata per il tessuto T1

	~~eventuale modifica della sagoma, prospetti sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche;~~ c) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici; d) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia anche con interventi di demolizione e ricostruzione, senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento di Vft fino al 10% finalizzati ad assicurare una migliore configurazione spaziale con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti).	
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.	3. Per gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto b) e demolizione e ricostruzione, i corpi di fabbrica accessori che hanno occupato gli spazi aperti interni demoliti possono essere riedificati attraverso anche modifiche di sagoma e prospetti.	
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25,comma 14, con l'ulteriore esclusione delle "medie strutture di vendita" e delle destinazioni *Agricole*. La destinazione *Parcheggi non pertinenziali* è consentita solo nei tessuti esterni al 1° Municipio: eventuali localizzazioni all'interno del 1° Municipio sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con l'ulteriore esclusione delle "medie strutture di vendita" e della destinazione *Rurale*. La destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al 1° Municipio: eventuali localizzazioni all'interno del 1° Municipio sono consentite solo previa redazione uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.	
Art.35. Nuclei storici isolati (T10)	Art.35. Nuclei storici isolati (T10)	
	1.vive testo vigente	
2. Riguardo alle categorie d'intervento ammesse, alle relative prescrizioni particolari e alle destinazioni d'uso consentite, si applicano rispettivamente i dispositivi di cui all'art. 27, commi 2, 3, 4. Sono consentite altresì le funzioni Agricole.	2. Sono ammessi gli interventi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche:	Si propone stessa modifica commentata per il tessuto T1

	~~a) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime;~~ ~~b) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, purché siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente di edifici realizzati successivamente al piano regolatore del 1883;~~ c) è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici; d) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia sui singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione fino alla SUL e al Vft preesistenti purché sia possibile accertarne la legittimità della preesistenza e la loro consistenza. Per le prescrizioni particolari e alle destinazioni d'uso consentite, si applicano rispettivamente i dispositivi di cui all'art.27, commi 3, 4. Sono consentite altresì le funzioni Rurali.	
Art.35 bis. Nuclei isolati di recente realizzazione* **introdotto con Ordinanza del Sindaco di Roma – Commissario Delegato ai sensi dell'OPCM n.3543/2006 Ordinanze n.343/2010 e 448/2012 -*	Art.35 bis. Nuclei isolati di recente realizzazione	
1.Nel Tessuto T11 sono consentiti gli interventi di MO, MS, RC, come definiti dall'art.9, gli interventi di categoria RE1, come definiti dall'art.25 comma 4 lett	1. Nel Tessuto T11 sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento	

a). Nel Tessuto T11 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art.6: a) commerciali limitatamente alle "piccole" e "medie" strutture di vendita b) Parcheggi non pertinenziali	Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con la seguente specifica: - è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art.6: a) commerciali limitatamente alle "piccole" e "medie" strutture di vendita; b) Parcheggi non pertinenziali	
Art.36. Edifici e complessi speciali. Norme Generali	Art.36. Edifici e complessi speciali. Norme Generali	
	1. vive testo vigente	
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.	2. Gli *Edifici e complessi speciali* sono individuati nell'elaborato 2."Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, e si articolano in: - CArME-Centro archeologico monumentale; - C1-Capisaldi architettonici e urbani; - C2-Ville storiche; - C3-Grandi attrezzature e impianti post-unitari; - C4-Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale.	
3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici delle diverse componenti, come descritti nella parte III dell'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi": le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'art. 2, comma 5.	3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi *Edifici e complessi speciali* così come definiti nelle relative norme.	
Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento	*Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento*	

4. Le categorie d'intervento, di cui all'art. 9, da applicare agli Edifici e complessi speciali della Città storica, sono così ulteriormente specificate: a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione, - anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi preesistenti, impropriamente alterati da interventi successivi al Piano regolatore del 1883, e che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio*;* per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; tale categoria è ammessa per gli *Edifici e complessi speciali* CAM, C1, C2, C3, C4; b) RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli edifici o complessi, come distintamente individuati nelle specifiche norme di componente; categoria ammessa per gli *Edifici e complessi speciali* C1, C3; c) DR1: Demolizione, anche senza ricostruzione, e comunque senza aumento di SUL, di edifici privi di valore storico-architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, finalizzata alla valorizzazione architettonica e funzionale dei luoghi e dell'intero complesso, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi	4. Le categorie d'intervento di cui l'art.9 sono specificate nei singoli E*difici e complessi speciali.*	
aperti; categoria ammessa sugli Edifici e complessi speciali CAM, C1, C2; d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o complessi privi di valore storico-architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, nonché al ripristino della qualità		

morfologica degli spazi aperti; categoria ammessa per gli Edifici e complessi speciali C3.		
5. Negli interventi di categoria RC e RE1 finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.	5. Negli interventi di categoria Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, possono essere destinati a servizi complementari allo svolgimento dell'attività fondamentale e pertanto, considerati quali spazi accessori ad essa collegata e/o correlata e sottoposti al contributo straordinario di cui all'art.20, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi	
6. Gli adeguamenti funzionali e gli adeguamenti tecnici e tecnologici, anche prescritti da norme di settore vigenti, non devono arrecare pregiudizio alla qualità architettonica del progetto di trasformazione di ogni categoria d'intervento o all'integrità dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di interesse storico-architettonico.	6.vive testo vigente	
7 Negli *Edifici e complessi speciali* C2 e C4 sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici delle diverse componenti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi". I frazionamenti volti alla creazione di unità residenziali sono ammessi solo per le destinazioni abitative esistenti, con il limite minimo di 45 mq per singola abitazione.	7.vive testo vigente	
8 Per le aree libere di pertinenza degli edifici, gli interventi sono specificati nella normativa delle diverse componenti; in ogni caso, se non diversamente prescritto, le parti a verdi esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate,	8.vive testo vigente	

anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli.		
9. Gli interventi di categoria RE e DR, come definiti dall'art. 9, sono consentiti solo se esplicitamente	9. Gli interventi ammessi negli Edifici e complessi speciali si attuano con le seguenti modalità:	
ammessi dalle specifiche norme di componente e alle condizioni da esse stabilite, con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE sono consentiti con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, nonché gli interventi di categoria RE estesi a più edifici, lotti, spazi aperti contigui, nonché gli interventi di categoria RC e RE1 che comportino un aumento della SUL superiore al 15%, sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento di intervento indiretto, adeguato alle regole del tessuto e del contesto urbano di riferimento; c) l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a, se ammesse dalle norme specifiche di tessuto, è subordinato a Piano di recupero, di cui all'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo, che verifichi la sostenibilità urbanistica e ambientale dell'intervento.	a) gli interventi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia sono consentiti con modalità diretta; b) sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato: gli interventi di categoria Ristrutturazione Edilizia compreso la demolizione e ricostruzione, se estesi a più edifici, lotti, spazi aperti contigui ovvero che comportino aumento di SUL superiore al 15%, fermo la normativa sovraordinata. E' ammessa la facoltà di intervenire attraverso Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta; c) sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n.457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta gli interventi che comportino l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a se ammesse dalle norme specifiche di tessuto, ai fini della verifica di sostenibilità urbanistica e ambientale dell'intervento.	
Applicazione degli istituti di perequazione 10. Agli interventi di categoria DR1, senza ricostruzione, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.	*Applicazione degli istituti di perequazione* 10. Agli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia con demolizione senza ricostruzione, di edifici privi di valore storico-architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, finalizzata alla valorizzazione architettonica e funzionale dei luoghi e dell'intero complesso, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.	
11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria RE, DR, che ecceda gli	11. Abrogato	

incentivi di cui all'art. 21, ridotti della metà, si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.		
12. Sono altresì soggetti a contributo straordinario gli interventi di riconversione d'uso, come espressamente previsti dall'art. 38, comma 5, e dall'art. 40, comma 4.	12. Sono soggetti a contributo straordinario gli interventi di riconversione d'uso, come espressamente previsti dall'art. 38, comma 5 e dall'art. 40, comma 4, e gli interventi che comportano SUL aggiuntiva.	
13 Negli *Edifici e complessi speciali* le destinazioni d'uso compatibili sono prioritariamente quelle originarie; sono comunque consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina degli *Edifici e complessi speciali*, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: a) *Abitative*; b) *Commerciali*; c) *Servizi*; d) *Turistico-ricettive*, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motel);	13. Negli Edifici e complessi speciali le destinazioni d'uso compatibili sono prioritariamente quelle originarie; sono comunque consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina degli *Edifici e complessi speciali*, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: a) *Residenziale;* b) *Turistico-ricettivo*, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; c) *Produttiva e Direzionale*, con esclusione delle destinazioni "industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini, logistica e data center; *d) Commerciale;*	
e) *Produttive*, limitatamente all'"artigianato produttivo"; f) *Agricole*, limitatamente alle "abitazioni agricole"; g) *Parcheggi non pertinenziali*.	e) *Rurale,* limitatamente alle "abitazioni agricole".	
14 Agli *Edifici e complessi speciali*, si applica quanto previsto dall'art. 25, commi 15, 16 e 17.	14. Agli Edifici e complessi speciali, si applica quanto previsto dall'art. 25, commi 15, 16,17.	
Art.37. Centro archeologico monumentale (CAM)	Art.37. Centro archeologico monumentale (CArME)	
	1.vive testo vigente	
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1 e DR1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5, nonché ogni intervento necessario per il rinvenimento, la conservazione e la valorizzazione dei beni archeologici.	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche, nonché ogni intervento necessario per il rinvenimento, la conservazione e la valorizzazione dei beni archeologici: a) è ammessa la Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione, -anche	

	mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi preesistenti, impropriamente alterati da interventi successivi al Piano regolatore del 1883, e che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; b) è ammessa la Ristrutturazione edilizia con demolizione, anche senza ricostruzione, e comunque senza aumento di SUL, di edifici privi di valore storico- architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, finalizzata alla valorizzazione architettonica e funzionale dei luoghi e dell'intero complesso, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti.	
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) gli interventi sui beni archeologici, unitamente a quelli di cui alla lett. b), sono promossi e coordinati dal Progetto Fori, all'interno dell'Ambito di programmazione strategica "Parco dei Fori e dell'Appia antica", di cui all'art. 64; b) gli interventi di valorizzazione degli spazi pubblici oltre a garantire la fruizione pedonale, devono mantenere i caratteri storicamente consolidati utilizzando tecniche e materiali tradizionali, elementi di arredo urbano, segnaletica, cc., la cui scelta è subordinata alla redazione di progetti unitari degli spazi aperti adeguati alla identità storico-architettonica di ciascun luogo.	3.Valgono le seguenti prescrizioni: a) gli interventi sui beni archeologici, unitamente a quelli di cui alla lett. b) e c) del presente comma sono promossi e coordinati con le modalità previste all'interno dell'Ambito di programmazione strategica "Parco dei Fori e dell'Appia antica", di cui all'art. 64; b) gli interventi di valorizzazione degli spazi pubblici oltre a garantire la fruizione pedonale, devono mantenere i caratteri storicamente consolidati utilizzando tecniche e materiali tradizionali, elementi di arredo urbano, segnaletica, ecc., la cui scelta é subordinata alla redazione di progetti unitari degli spazi aperti adeguati alla identità storico-architettonica di ciascun luogo; c) nell'ambito degli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2, ed esclusivamente al fine della conservazione dei Beni culturali e della valorizzazione delle modalità di fruizione delle aree e degli edifici esistenti, sono ammessi incrementi della SUL e Vft finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e	

	all'adeguamento funzionale degli edifici o dei complessi ovvero al riuso di locali esistenti esclusi	
	dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1 (porticati, androni, vani scala, logge ecc.). L'ammissibilità di tali interventi è limitata esclusivamente all'inserimento delle attività di cui al successivo co.4 lett. b)	
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le seguenti ulteriori 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.	4.Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le seguenti destinazioni: *Residenziale* ; "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio, "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq; *Turistico-ricettive*; *Rurale*; Parcheggi non pertinenziali. b) le "piccole strutture di vendita" e i "pubblici esercizi" sono ammessi solo se interni e connessi ad attività museali ed espositive (servizi per l'accessibilità, biglietterie, info-point, spazi espositivi, servizi igienici, librerie, bar, caffetterie e ristoranti); c) la compresenza di diverse funzioni è ammissibile nel rispetto dell'identità architettonica, spaziale e strutturale dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità o del complesso edilizio; d) negli spazi aperti interni non sono ammesse variazioni delle destinazioni d'uso di corti, chiostri o giardini di edifici pre-unitari.	
Art.38. Capisaldi architettonici e urbani (C1)	Art.38. Capisaldi architettonici e urbani (C1)	
	1. vive testo vigente	
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5.	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: a) è ammessa la Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione, -anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri	

	tipologici, formali e costruttivi preesistenti, impropriamente alterati da interventi successivi al Piano regolatore del 1883, e che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; b) è ammessa la Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli edifici o complessi; c) è ammessa la Ristrutturazione edilizia con demolizione, anche senza ricostruzione, e comunque senza aumento di SUL, di edifici privi di valore storico- architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, finalizzata alla valorizzazione architettonica e funzionale dei luoghi e dell'intero complesso, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti.	
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) gli interventi di categoria RE2 sono ammessi nei soli casi di edifici, anche di interesse storico-architettonico, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, con tipologia edilizia "ad impianto seriale" e ad "impianto seriale complesso" di cui ai capitoli 4c.3 e 4c.4 dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi", nei quali la rilevante altezza degli ambienti interni renda necessario un migliore utilizzo dello spazio, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative sia degli ambienti stessi che delle facciate esterne; per tali interventi, si prescinde dalla verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico, di cui all'art. 24, comma 6; b) gli interventi di valorizzazione degli spazi pubblici che costituiscono il contesto spaziale	3.Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto b), sono ammessi nei soli casi di edifici, anche di interesse storico-architettonico, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, con tipologia edilizia "ad impianto seriale" e ad "impianto seriale complesso" censiti in Carta per la Qualità (G1 e G2), nei quali la rilevante altezza degli ambienti interni renda necessario un migliore utilizzo dello spazio, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative sia degli ambienti stessi che delle facciate esterne; per tali interventi, si prescinde dalla verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico, di cui all'art. 24, comma 6; b) gli interventi di valorizzazione degli spazi pubblici che costituiscono il contesto spaziale	

strettamente connesso a ciascun Caposaldo, oltre a garantire la fruizione pedonale, devono mantenere i caratteri storicamente consolidati utilizzando tecniche e materiali, elementi di arredo urbano, segnaletica, ecc., definiti in sede	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".	di progetti unitari degli spazi aperti che precisino le trasformazioni previste in relazione alla identità storico-architettonica di ciascun luogo. Gli interventi sugli edifici prospicienti i *Capisaldi architettonici ed urbani*, devono prevedere soluzioni progettuali coerenti con la rilevanza architettonica di detti Capisaldi.	
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le seguenti destinazioni: *Abitative*; "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio", "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq; *Turistico-ricettive*; *Produttive*; *Agricole*; b) le "piccole strutture di vendita" e i "pubblici esercizi" sono ammessi solo se interni e connessi alle attività museali ed espositive e alle attrezzature collettive in generale, previste nel Caposaldo (librerie e negozi con categorie merceologiche attinenti, bar, caffetterie e ristoranti); c) la compresenza di diverse funzioni è ammissibile nel rispetto dell'identità architettonica, spaziale e strutturale dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità o del complesso edilizio; d) negli spazi aperti interni non sono ammesse variazioni delle destinazioni d'uso di corti, chiostri o giardini di edifici pre-unitari; e) i *Parcheggi non pertinenziali*, oltre a quanto previsto dall'art. 7, comma 7, sono ammessi nei	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le seguenti destinazioni *Residenziale*; "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio", "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq; *Turistico-ricettiva*; *Rurale;* b) le "piccole strutture di vendita" e i "pubblici esercizi" sono ammessi solo se interni e connessi alle attività museali ed espositive e alle attrezzature collettive in generale, previste nel Caposaldo (librerie e negozi con categorie merceologiche attinenti, bar, caffetterie e ristoranti); c) la compresenza di diverse funzioni è ammissibile nel rispetto dell'identità architettonica, spaziale e strutturale dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità o del complesso edilizio; d) negli spazi aperti interni non sono ammesse variazioni delle destinazioni d'uso di corti, chiostri o giardini di edifici pre-unitari; e) i Parcheggi non pertinenziali, oltre a quanto previsto dall'art. 7, comma 7, sono ammessi nei piani interrati degli edifici dei Capisaldi realizzati dopo il	

piani interrati degli edifici dei Capisaldi realizzati dopo il Piano del 1883, anche con le necessarie aperture al piano terreno, purché non in contrasto con i caratteri tipomorfologici degli edifici e degli spazi aperti.	Piano del 1883, anche con le necessarie aperture al piano terreno, purché non in contrasto con i caratteri tipomorfologici degli edifici e degli spazi aperti.	
5. Nei *Capisaldi architettonici e urbani* successivi al Piano regolatore del 1883, sono altresì ammesse, mediante il programma d'intervento di cui all'art. 20, LR n. 33/1999 o programmi coordinati di valorizzazione funzionale dei capisaldi, le seguenti destinazioni d'uso: "attrezzature collettive" a CU/a; "medie strutture di vendita", con specialità merceologiche confacenti al pregio architettonico degli edifici e fino al 20% della SUL complessiva dell'Unità edilizia; "pubblici esercizi". I cambi di destinazione d'uso a "medie strutture di vendita" sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.	5. vive testo vigente	
Art.39. Ville storiche (C2)	Art.39. Ville storiche (C2)	
	1. Vive testo vigente	
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1 e DR1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5; a Villa Chigi e Villa Ada sono consentiti interventi diretti di categoria AMP, finalizzati all'ampliamento degli asili nido non eccedente i 200 mq di SUL e 500 mq di area verde di pertinenza	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: a) è ammessa la Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione, -anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi preesistenti, impropriamente alterati da interventi successivi al Piano regolatore del 1883, e che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; b) è ammessa la Ristrutturazione edilizia con demolizione, anche senza ricostruzione, e comunque senza aumento di SUL, di edifici privi di	

	valore storico- architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, finalizzata alla valorizzazione architettonica e funzionale dei luoghi e dell'intero complesso, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti; a Villa Chigi e Villa Ada sono consentiti con modalità diretta interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati all'ampliamento degli asili nido non eccedente i 200 mq di SUL e 500 mq di area verde di pertinenza.	
	3.vive testo vigente	
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le seguenti destinazioni: "abitazioni singole"; "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio", "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq; Turistico ricettive; Produttive; Agricole; Parcheggi non pertinenziali; B) la modifica delle destinazioni d'uso di singoli edifici che compongono il "complesso villa" singoli consentita solo se compatibile con l'obiettivo di preservare i caratteri tipologici, morfologici e costruttivi degli edifici; c) Le destinazioni Agricole sono ammesse unicamente in presenza di attività rurali ancora in atto; d) negli spazi aperti destinati a parchi pubblici possono essere previste attività ludico-ricreative stagionali che non richiedono attrezzature fisse.	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le seguenti destinazioni: "abitazioni singole" e "abitazioni ad uso ricettivo"; "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio", "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq; Turistico ricettive; Artigianato produttivo; Rurale; Parcheggi non pertinenziali. B) la modifica delle destinazioni d'uso di edifici che compongono il "complesso villa" consentita solo se compatibile con l'obiettivo di preservare i caratteri tipologici, morfologici e costruttivi degli edifici; c) La destinazione Rurale è ammessa unicamente in presenza di attività rurali ancora in atto; d) negli spazi aperti destinati a parchi pubblici possono essere previste attività ludico-ricreative stagionali che non richiedono attrezzature fisse.	
	5. vive testo vigente	

Art.40. Grandi attrezzature e impianti post-unitari (C3)	Art.40. Grandi attrezzature e impianti post-unitari (C3)	
	1.vive testo vigente	
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5.	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: a) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione, -anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi preesistenti, impropriamente alterati da interventi successivi al Piano regolatore del 1883, e che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; b) è ammessa la Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli edifici o complessi c) è ammessa la Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o complessi privi di valore storico-architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti.	
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) gli interventi di categoria RE2 sono ammessi per gli stessi edifici e finalità relativi agli interventi di categoria DR2; b) gli interventi di categoria RE2, DR2 non possono ridurre la dimensione delle aree verdi di	3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punti b) e c), non devono ridurre la dimensione delle aree verdi di pertinenza di edifici e complessi speciali né la consistenza di eventuali alberature presenti;	

pertinenza di edifici e complessi speciali né la consistenza di eventuali alberature presenti; c) è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate, oltre che nel sottosuolo delle unità edilizie, sottospazi aperti pavimentati, anche se ciò comporta modifiche delle aperture al piano terreno, purché non in contrasto con i caratteri 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	b) è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate, oltre che nel sottosuolo delle unità edilizie, sottospazi aperti pavimentati, anche se ciò comporta modifiche delle aperture al piano terreno, purché non in contrasto con i caratteri tipomorfologici degli edifici e degli spazi aperti; c) le pavimentazioni e gli spazi verdi esistenti devono essere reintegrati e ristrutturati con tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'ambiente, nel rispetto dei valori archi-tettonici 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,	
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.	alla conservazione delle aree verdi permeabili e delle essenze arboree presenti. Dove possibile e compatibilmente con la realizzazione di volumi interrati, le sistemazioni esterne devono prevedere soluzioni costruttive nella scelta delle pavimentazioni, in grado di garantire la permeabilità profonda dei suoli; d) negli spazi aperti interni il 50% della superficie pavimentata può essere destinata a parcheggio di uso pubblico, in funzione delle destinazioni d'uso previste.	
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le ulteriori esclusioni delle seguenti destinazioni d'uso: *Abitative*; "grandi strutture di vendita"; *Agricole*. L'introduzione di nuove destinazioni d'uso, salvo che riguardi meno del 10% della SUL esistente e con finalità di integrazione delle funzioni principali esistenti, è ammessa tramite Progetti unitari di riconversione funzionale, soggetti a modalità attuativa indiretta e al contributo straordinario di cui all'art. 20.	4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le ulteriori esclusioni delle seguenti destinazioni d'uso: *Residenziale*, "grandi strutture di vendita"; *Rurale*. L'introduzione di nuove destinazioni d'uso, salvo che riguardi meno del 10% della SUL esistente e con finalità di integrazione delle funzioni principali esistenti, è ammessa tramite Progetti unitari di riconversione funzionale, soggetti a modalità attuativa indiretta e al contributo straordinario di cu all'art. 20.	

Art.41. Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale (C4)	Art.41. Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale (C4)	
	1.vive testo vigente	
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5.	2. Sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con le seguenti specifiche: - è ammessa Ristrutturazione Edilizia esclusivamente finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione, - anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi preesistenti, impropriamente alterati da interventi successivi al Piano regolatore del 1883, e che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime.	
3. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le ulteriori esclusioni delle seguenti destinazioni d'uso: "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio", *Produttive*; *Agricole*; *Parcheggi non pertinenziali*.	3. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le ulteriori esclusioni delle seguenti destinazioni d'uso: "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio"; "artigianato produttivo", *Rurale*; Parcheggi non pertinenziali.	
Art.42. Spazi aperti della Città storica	Art.42. Spazi aperti della Città storica	
	1. vive testo vigente	
	2. vive testo vigente	
	3. vive testo vigente	
	4. vive testo vigente	
5. Negli Spazi aperti di cui al precedente comma 2, oltre agli interventi di categoria MO, MS e RC, sono ammessi interventi di categoria RE1 e DR1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5, in base alle diverse caratteristiche degli edifici o impianti esistenti, nonché le categorie d'intervento ambientale cui all'art. 10. In caso di interventi di categoria VLA, come definita dall'art. 10, comma 6, sono consentiti, con modalità attuativa indiretta, interventi di nuova	5. Negli Spazi aperti di cui al precedente comma 2, oltre agli interventi di categoria, ai sensi dell'art.9, Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Restauro e Risanamento conservativo, sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione edilizia, di cui all'art.36, commi 4 e 5, in base alle diverse caratteristiche degli edifici o impianti esistenti così meglio specificati: a) Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione, -anche	

edificazione o di amplia- mento fino a un indice territoriale ET di 0,05 mq/mq, per le attrezzature di cui all'art. 85, lett. d) ed e). Per gli edifici esistenti sono consentite le destinazioni, anche a gestione privata, di cui all'art. 85	mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi preesistenti, impropriamente alterati da interventi successivi al Piano regolatore del 1883, e che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; b) Ristrutturazione edilizia con demolizione, anche senza ricostruzione, e comunque senza aumento di SUL, di edifici privi di valore storico-architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, finalizzata alla valorizzazione architettonica e funzionale dei luoghi e dell'intero complesso, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti. Sono ammesse le categorie d'intervento ambientale cui all'art. 10. In caso di interventi di categoria VLA, come definita dall'art. 10, comma 6, sono consentiti, con modalità attuativa indiretta, interventi di nuova edificazione o di ampliamento fino a un indice territoriale ET di 0,05 mq/mq, per le attrezzature di cui all'art. 85, lett. d) ed e). Per gli edifici esistenti sono consentite le destinazioni, anche a gestione privata, di cui all'art. 85.	
	6.vive testo vigente	
	7.vive testo vigente	
	8.vive testo vigente	
	9.vive testo vigente	
10. Gli elementi di arredo esistenti negli *Spazi aperti della Città storica* quali pozzi, fontane, gazebo, ecc., qualora costituiscano parte integrante del disegno dello spazio aperto pubblico, devono essere conservati e gli interventi ammessi sono di categoria MO o RC.	10. Gli elementi di arredo esistenti negli *Spazi aperti della Città storica* quali pozzi, fontane, gazebo, ecc., qualora costituiscano parte integrante del disegno dello spazio aperto pubblico, devono essere conservati e gli interventi ammessi sono di categoria Manutenzione Ordinaria o Risanamento e Restauro conservativo.	
	11.vive testo vigente	

Titolo II Sistema insediativo Capo 3° Città consolidata	Titolo II Sistema insediativo Capo 3° Città consolidata	
Art.45 Tessuti della Città consolidata. Norme Generali	Art.45 Tessuti della Città consolidata. Norme Generali	
	1.vive testo vigente	
	2. vive testo vigente	
3. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art.9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili	3. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione e Ricostruzione, alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto. E', altresì, ammessa la Nuova Costruzione su lotti già edificati, parzialmente edificati, o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.	Viene suggerito di inserire le parole evidenziate in giallo al fine di non escludere interventi che si ritengono perfettamente compatibili con il contesto.
4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.	4.Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, ~~con~~ demolizione e ricostruzione, gli interventi di ampliamento all'esterno della sagoma esistente, gli interventi di Nuova costruzione, si attuano con modalità diretta ovvero, se estesi a più edifici o se relativi a edifici realizzati prima del 1931, o su lotti contigui con Permesso di costruire convenzionato; c) gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia ~~anche con~~ di demolizione e ricostruzione, e di ampliamento se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono	Si propongono piccole modifiche alle frasi per renderle più scorrevoli e lineari.

	incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. È ammessa la facoltà di intervenire attraverso modalità indiretta	
5. 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;	5. 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) *Residenziale;* b) *Turistico-ricettive*, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; c) *Produttiva e Direzionale* con esclusione della destinazione "industria, commercio all'ingrosso;	
d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali	d) *Commerciale* con esclusione delle destinazioni a CU/a.	
6 L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.	6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a nonché cambi di destinazioni d'uso verso CU/a, ad esclusione delle attrezzature collettive per lo sport, sono attuati in modalità indiretta previa verifica di sostenibilità urbanistica e soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. I cambi di destinazione verso "abitazioni singole/ad uso ricettivo" ~~che generano le più rilevanti valorizzazioni immobiliari~~ sono assoggettati al contributo straordinario di cui all'art.20 come disciplinato da apposito regolamento, sono attuati con modalità diretta e ~~devono~~ possono essere previsti all'interno di interventi di categoria Ristrutturazione Edilizia anche con Demolizione e Ricostruzione. Nel caso di cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole e abitazioni ad uso ricettivo" con SUL pari oppure superiore a 8.000 mq il 10% della SUL deve essere riservata a Edilizia Residenziale Sociale disciplinata da apposita convenzione di cui all'art.6 bis e non soggetta al contributo straordinario di cui all'art.20 .Sono sempre consentite ai piani terra degli edifici, in	La città consolidata è gravemente afflitta dal problema contingente della scarsa appetibilità dei locali per servizi, soprattutto uffici: assoggettare l'intervento di cambio d'uso ad opere di ristrutturazione edilizia non farebbe altro che innescare nel privato la necessità di "inventare" degli interventi di RE per poter accedere all'intervento: anche se tale meccanismo è attualmente previsto dalla L.R. 7/2017 è opportuno lasciare libera la possibilità di operare detto cambio d'uso senza necessariamente connetterlo ad

	quanto equiparati ad interventi di rigenerazione urbana, ai sensi dell'art 17, comma 4bis del D.P.R. 380/2001, le aperture e i cambi di destinazioni d'uso di "piccole strutture di vendita" fino ai 250 mq di SUL; di artigianato di servizio', degli 'studi d'artista' , delle attrezzature collettive: *centri e sale polivalenti, palestre* fino a 500 mq di SUL. Sono, pertanto, oggetto di riduzione o esonero dall'obbligo del contributo di costruzione, se dovuti, a condizione che il vincolo di destinazione funzionale sia individuato in specifico atto d'obbligo.	altri interventi edilizi: il comune è in ogni caso congruamente compensato con l'applicazione integrale del contributo strarodinario. Si propone altresì di consentire l'insediamento di destinazioni a CU/a limitatamente alle attrezzature per lo sport.
7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cio non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, - da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".	7. Abrogato	
	7.bis Sugli edifici esistenti interni ai *Tessuti* di cui al comma 2 sono consentiti con modalità diretta ovvero diretta convenzionata gli interventi di cui all'art.21	
	comma 5 lett. a) e soggetti a contributo straordinario di cui all'art.20.	
	8. vive testo vigente	
-	9. vive testo vigente	
10 Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.	10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a Piani particolareggiati, o altri strumenti urbanistici esecutivi, già approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari, è ammesso il completamento con la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.	

Art.46 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)	Art.46 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)	
	1.vive testo vigente	
	2.vive testo vigente	
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipo-morfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza; b) per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft); c) gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti; d) gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato; e) gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL	3. Oltre agli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo e sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione edilizia ~~anche con~~ e di demolizione e ricostruzione alle seguenti condizioni specifiche: a) gli interventi di ampliamento se connessi a Ristrutturazione edilizia e interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi con un incremento massimo di SUL del 10% ~~a parità~~ e di Vft ~~anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti;~~ b) è ammesso per le finalità di cui al co.2, lett. c) l'ampliamento con aumento di SUL e Vft se connesso a intervento di demolizione e ricostruzione: ~~in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;~~ c) ~~•~~ ammesso l'ampliamento per edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; d) è consentita ~~la Ristrutturazione edilizia per~~ la riedificazione su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi	Le limitazioni che si propone di eliminare renderebbero gli interventi edilizi troppo vincolati da porre in essere, considerando che quando si interviene sull'esistente spesso occorre anche adeguare l'edificio alle normative sulle altezze, sui requisiti igienico-sanitari e sul risparmio energetico che possono obbligare all'incremento della sagoma. La modifica alla lettera d) si suggerisce in quanto non esiste "ristrutturazione edilizia" di un lotto vuoto intercluso: se un lotto è vuoto, anche un minimo intervento edilizio è sempre di nuova costruzione.

preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.	imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.	
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi	4.Abrogato	
a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).		
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) *Abitative*; b) *Commerciali*, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) *Servizi*; d) *Turistico-ricettive*, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" a CU/b; e) *Produttive*, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) *Parcheggi non pertinenziali*.	5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) *Residenziale*; b) *Turistico-ricettiva,* limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; c) *Produttivo e Direzionale* con esclusione delle destinazioni "industria, commercio all'ingrosso, logistica e data center; d) *Commerciale* con esclusione delle destinazioni a CU/a.	
Art.47 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)	Art.47. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)	
	1.vive testo vigente	
	2. vive testo vigente	
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, alle seguenti condizioni specifiche: a) per tutti gli interventi consentiti non ammesso l'incremento della SUL preesistente;	3. Oltre agli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia ~~anche con~~ e di demolizione e ricostruzione sono ammessi alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di ~~Ristrutturazione edilizia con~~ demolizione e ricostruzione, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% ~~a parità~~ e di	Vedasi le osservazioni proposte per l'art. 46

b) nell'ambito degli interventi di categoria DR, consentita la demolizione totale, senza ricostruzione, di edifici esistenti, con sistemazione dell'area di risulta, ai sensi dell'art. 45, comma 9: in tal caso, la SUL demolita, incrementata del 20%, ovvero del 30% nel caso di edifici con SUL residenziale non inferiore a 2.000 mq, trasferita negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18, previa applicazione del criterio di equivalenza economica, di cui all'art. 19, comma 3; tali interventi, da attuarsi con modalità diretta convenzionata, sono subordinati alla contestuale disponibilità e trasformabilità dell'area di destinazione, nonché al parere favorevole del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", da acquisire preventivamente alla richiesta del titolo abilitativo, che si pronuncia entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, decorsi i quali si prescinde dal parere medesimo; c) per gli interventi di categoria AMP, se finalizzati a una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE e DR, consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti, a condizione di reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali per l'intero edificio.	Volume fuori terra (Vft) ~~anche modificando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento degli edifici circostanti;~~ b) la Ristrutturazione edilizia con la demolizione totale, senza ricostruzione, di edifici esistenti, con sistemazione dell'area di risulta, ai sensi dell'art. 45, comma 9: in tal caso, la SUL demolita, incrementata del 20%, ovvero del 30% nel caso di edifici con SUL residenziale non inferiore a 2.000 mq; trasferita negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18, previa applicazione del criterio di equivalenza economica, di cui all'art. 19, comma 3; tali interventi, da attuarsi con modalità diretta convenzionata, sono subordinati alla contestuale disponibilità e trasformabilità dell'area di destinazione, ~~nonché al parere favorevole del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", da acquisire preventivamente alla richiesta del titolo abilitativo, che si pronuncia entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, decorsi i quali si prescinde dal parere medesimo.~~ c)~~gli interventi di ampliamento se finalizzati a una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti, a condizione di reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali per l'intero edificio all'interno del lotto fondiario ovvero ad una distanza non superiore a 500 mt.~~	
4. 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; c) *Servizi*;	4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) *Residenziale*; b) *Turistico-ricettive,* limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; c) *Produttiva e Direzionale,* con esclusione delle destinazioni a "industria, commercio all'ingrosso, logistica e data center;	

d)Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; *e) Produttive*, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) *Parcheggi non pertinenziali*.	d) *Commerciale,* con esclusione delle destinazioni a CU/a salvo che non siano introdotte negli edifici a tipologia speciale.	
Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)	Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)	
	1.vive testo vigente	
	2.vive testo vigente	
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, 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 o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-	3. Oltre agli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia ~~anche con~~ e d i demolizione e ricostruzione sono ammessi di cui all'art.45 co.3 alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di demolizione e ricostruzione e ampliamenti sono ammesse anche traslazioni del sedime ~~ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico~~; l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; b) gli interventi di ampliamento sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici delle previsioni urbanistiche previgenti, ~~e con l'obbligo di assicurare il reperimento dei parcheggi pubblici e privati per la sola quota differenziale;~~ c) ~~gli interventi di categoria Nuova costruzione, sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua~~	Si suggerisce di eliminare i riferimenti alla precedente pianificazione, sia perché di difficile interpretazione a posteriori, sia perché si rischia di imporre una differenziazione di trasformabilità tra singoli lotti in uno stesso contesto urbano.

alberghiere", con incremento *una tantum* della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.	~~capacità edificatoria, limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", Edilizia residenziale sociale disciplinata da apposita convenzione di cui all'art.6 bis, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.~~	
4 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) *Abitative*; b) *Commerciali*, con esclusione delle destinazioni a CU/a;	4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) *Residenziale*; b) *Turistico-ricettive,* limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";	
c) *Servizi*; d) *Turistico-ricettive*, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) *Produttive*, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) *Parcheggi non pertinenziali*.	c) *Produttivo e Direzionale* con esclusione delle destinazioni "industria", commercio all'ingrosso; d) *Commerciale* con esclusione delle destinazioni a CU/a.	
Art.49 Verde privato	Art.49 Verde privato	
	1. vive testo vigente	
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, relativamente a singoli edifici non vincolati ai sensi del D.LGT 42/2004, ovvero non realizzati prima del 1931. Per tali interventi ♦ ammesso un incremento di SUL fino al 10%, soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20, ovvero alla realizzazione di interventi di categoria ambientale di valore equivalente.	2. Oltre agli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL, del Volume costruito (VC) e delle unità immobiliari, ~~senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici, sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione relativamente a singoli edifici non vincolati ai sensi del D.LGT 42/2004, ovvero~~	[2]Si ritiene inutile aggiungere ulteriori paletti agli interventi ammessi: già il primo periodo del comma 2 è sufficientemente chiaro

	~~non realizzati prima del 1931.~~ Per tali interventi è ammesso aumento di SUL fino al 10%, soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20, ovvero alla realizzazione di interventi di categoria ambientale di valore equivalente.	
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	3. Gli interventi Ristrutturazione edilizia con demolizione ricostruzione sono ammessi con il rispetto delle seguenti grandezze urbanistiche: SP = ~~90%~~ 50%, DA = 1 albero/100 mq, DAR = 1 arbusto/100 mq	
4. Nel *Verde privato* sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: *Abitative*; *Servizi* a CU/b e CU/m; *Turistico-ricettive* a CU/b. Sono vietati i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole", salvo quanto previsto all'art. 45, comma 6	4. Nel *Verde privato* sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: *Residenziale*; *Produttivo e Direzionale,* con esclusione delle destinazioni a CU/a e delle destinazioni "artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini e logistica"; *Turistico-ricettive* a CU/m. ~~Sono vietati i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole e abitazioni ad uso ricettivo.~~ I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole e abitazioni ad uso ricettivo" sono soggette a contributo straordinario di cui all'art. 20.	Si ritiene che la destinazione abitativa non sia affatto in contrasto con il tessuto del verde privato. Si fa peraltro presente che in alcune zone tale tessuto ricomprende interi condomini residenziali. Anzi l'uso residenziale in taluni contesti può anche favorire il recupero urbano. Tuttavia, per venire incontro alle prospettive di pianificazione, si suggerisce di sostituire il divieto con l'assoggettamento a contributo straordinario del cambio d'uso verso abitativo.
Capo 4° Città da ristrutturare Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare	Capo 4° Città da ristrutturare Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare	
	1. vive testo vigente	
	2. vive testo vigente	
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	3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Nuova costruzione, come definiti dall'art. 9.	

all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.		
4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, 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; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.	4. Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia e Nuova costruzione valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) gli aumenti di SUL sono consentiti fino all'indice massimo di edificabilità (EF) di cui al comma 5; b) la Nuova costruzione nonché gli interventi che comportano incrementi di SUL non sono ammessi su lotti gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore dell'Amministrazione Capitolina né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG (19/20 marzo 2003) in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) sono ammessi frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.	
5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.	5. Ai *Tessuti prevalentemente residenziali* è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,4 mq/mq, di cui la quota eccedente lo 0,3 mq/mq è soggetta a contributo straordinario ai sensi dell'art.20. Ai proventi del contributo straordinario di cui ai commi 4 e 5 si applica quanto previsto al comma 4 dell'art.20.	
	5bis. Abrogato	

	5ter. Nei *Tessuti prevalentemente residenziali* l'intervento di categoria NE è assentibile con modalità diretta nei lotti uguali o inferiori a 2.500 mq. Qualora l'intervento riguardi aree libere superiori a 2.500 mq, uguali e inferiori a 25.000 mq, è prescritto il ricorso al Permesso di Costruire convenzionato. Per le aree libere di superficie superiore ai 25.000 mq è prescritto il ricorso al Programma integrato.	
-	**6.** Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: - H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; - IC max = 60% SF; - IP = 30% SF; - DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; - DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; - DS = 5 m; ~~- i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.~~	Originariamente il comma 6 viene proposto come immutato: tuttavia, si suggerisce di eliminare l'ultimo punto in quanto oggettivamente limitativo degli interventi in questi tessuti.
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; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.	7. Nei *Tessuti prevalentemente residenziali* sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: *a) Residenziale;* *b)Turistico-ricettive;* c) *Produttivo e Direzionale* a CU/b; a CU/m; con esclusione delle destinazioni "industria, commercio all'ingrosso, logistica e data center; a CU/a limitatamente alle attrezzature collettive per lo sport e i centri per la pratica sportiva; d) *Commerciale* a CU/b e Cu/m.	Le attività sportive sono anche strutture che perseguono l'interesse pubblico della salute collettiva, dunque si ritiene che debbano essere consentite con minori limitazioni. La parola "ulteriormente" viene inserita per non creare possibili incomprensioni sull'interpretazione della norma.

	Sono ulteriormente sempre consentite ai piani terra degli edifici, in quanto equiparati ad interventi di rigenerazione urbana, ai sensi dell'art 17, comma 4bis del D.P.R. 380/2001, le aperture e i cambi di destinazioni d'uso ~~di~~ verso "piccole strutture di vendita" fino ai 250 mq di SUL; di artigianato di servizio', degli 'studi d'artista', delle attrezzature collettive: *centri e sale polivalenti, palestre* fino ai 500 mq di SUL. Sono, pertanto, oggetto di riduzione o esonero dall'obbligo del contributo di costruzione, se dovuti, a condizione che il vincolo di destinazione funzionale sia individuato in specifico atto d'obbligo.	
8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.	8. Ai *Tessuti prevalentemente per attività* è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,4 mq/mq, di cui la quota eccedente lo 0,3 mq/mq è soggetto a contributo straordinario ai sensi dell'art.20. Ai proventi del contributo straordinario di cui ai commi 4 e 5 si applica quanto previsto al comma 4 dell'art.20.	
	8bis. Abrogato	
	9.vive testo vigente	
10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.	10. Nei *Tessuti prevalentemente per attività*, l'intervento di categoria NE è assentibile con modalità diretta nei lotti uguali o inferiori a 5.000 mq. Qualora l'intervento riguardi aree libere superiori a 5.000 mq, uguali e inferiori a 30.000 mq, è prescritto il ricorso al Permesso di Costruire convenzionato. Per le aree libere di superficie superiore a 30.000 mq è prescritto il ricorso al Programma integrato.	
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	11. Nei *Tessuti prevalentemente per attività* sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:	Si ritiene che i tessuti della città da ristrutturare possano trovare giovamento, anche in ottica di

complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20 b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).	a) *Residenziale*: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; b) *Turistico-ricettiva;* c) *Produttivo e Direzionale* CU/b, CU/m e CU/a limitatamente alle attrezzature collettive per lo sport e i centri per la pratica sportiva; d) *Commerciale* a CU/b e CU/m; e) *Rurale,* limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica" e Impianti produttivi agro-alimentari - (CU/b).	recupero urbano, se diventa possibile instaurarvi centri sportivi anche di grandi dimensioni, vedi anche commento precedente
	11. bis In assenza del Programma preliminare, di cui all'art.53, trascorsi 12 mesi dalla data di adozione della presente variante l'ufficio procedente sollecita il Municipio alla sua predisposizione entro 90 giorni; trascorso tale periodo, al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente sono consentiti con modalità diretta ovvero diretta convenzionata gli interventi di cui all'art.21 comma 5 lett. a) e soggetti a contributo straordinario di cui all'art.20.	
Capo 4° Città da ristrutturare Art.53 Ambiti per Programmi Integrati	Capo 4° Città da ristrutturare Art.53 Ambiti per Programmi Integrati	
	1.vive testo vigente	
2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi	2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27,	

dell'art. 27, legge n. 457/1978.Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.	legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria come definiti dall'art. 9.	
3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.	3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, e di quanto previsto ai successivi commi 4 e 5.	
4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per 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.	4. I Programmi integrati sono promossi dal Municipio territorialmente competente con apposita Risoluzione di Consiglio Municipale. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, l'Assemblea capitolina o la Giunta capitolina, sulla base delle rispettive competenze possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per porzioni significative d'Ambito. In caso di inerzia dei Municipi, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.	
	4.bis Abrogato	
5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e	5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato e comunque previa autorizzazione dei Municipi territorialmente competenti, nel rispetto dei contenuti di quanto stabilito all'art.14 comma 4, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati singoli o associati: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero Ambito di Programma Integrato, corredata dalla proposta/e d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare corredata dall'intervento privato, la trasmette all' Amministrazione centrale per l'approvazione	

procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di	da parte della Giunta Capitolina. Ad esito della sua approvazione si procede sia alla	
autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.	pubblicazione, sia al rilascio del Permesso di costruire convenzionato della proposta/e d'intervento dei soggetti privati, se ritenuta/e di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, indipendentemente dalle procedure relative all'iter del Programma definitivo di cui all'art.14 comma 4.	
6. 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 7.	6. Abrogato	
7. 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. Abrogato	
8. 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 7, 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	8. Abrogato	

rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*)		
9. 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. 14 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 statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)	9. Abrogato	
10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.	10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Permesso di costruire convenzionato, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.	
11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:	11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale: - alle aree comprese nei perimetri di cui al comma 2, interessate dalla componente Tessuti, è attribuito un indice di edificabilità pari 0,6 mq/mq, di cui 0,075 mq/mq soggetto al contributo straordinario ai sensi dell'art.20, e 0,075 mq/mq a	

- aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; - aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; - aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.	disposizione dell'Amministrazione Capitolina ai sensi dell'art.18; - per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di Ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, sono consentite maggiorazioni alla SUL esistente legittima e/o legittimata in misura non superiore al 20% ovvero fino all'indice previsto dal Programma e soggetta a contributo straordinario ai sensi dell'art.20. Gli Ambiti per i Programmi integrati attuati con la procedura prevista dall'art.14 costituiscono Ambiti di rigenerazione urbana in cui promuovere interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art.21 c.8bis	
12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.	12. Abrogato	
13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. l'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.	13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. l'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.	
14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una	14. Abrogato	

maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.		
15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.	15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti e fatte salve previsioni più restrittive ad esito della verifica di sostenibilità del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Residenziale una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni di cui all'art. 6 co.1 lett. c1), c2) e c3); b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Residenziali, *Turistico-ricettiva*; *Produttiva e Direzionale, Commerciale;* c) i cambi di destinazione d'uso, nei Tessuti prevalentemente residenziale e per attività, verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto, sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.	
16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.	16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.	
17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che	17. Il Programma integrato può apportare modifiche alle prescrizioni del PRG, ferma restando la vigente disciplina urbanistica in materia di variante.	

possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento		
dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per 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 di livello locale, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2°; le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.		
	18. vive testo vigente	
Titolo II Sistema insediativo Capo 4° Città da ristrutturare	Titolo II Sistema insediativo Capo 4° Città da ristrutturare	
Art.55. Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare	Art.55. Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare	
	1.vive testo vigente	
2. Per il conseguimento degli obiettivi di cui all'art. 51, comma 2, e al fine di un razionale inserimento nel contesto urbano, i nuclei di cui al comma 1 sono sottoposti a *Piano di recupero urbanistico* di iniziativa pubblica e/o privata, esteso all'intero perimetro di cui al comma 1, secondo le modalità e i contenuti di cui all'art. 13, come specificati dai commi successivi.	2. Per il conseguimento degli obiettivi di cui all'art. 51, comma 2, e al fine di un razionale inserimento nel contesto urbano, i nuclei di cui al comma 1 sono sottoposti a *Piano di recupero urbanistico* di iniziativa pubblica e/o privata, esteso all'intero perimetro di cui al comma 1, secondo le modalità e i contenuti di cui all'art. 13, come specificati dai commi successivi. Possono,	

	inoltre, essere proposti Ambiti di rigenerazione, di cui ai sensi dell'art.21 c.8 bis, che interessino anche solo parti della componente; per le aree di nuova edificazione interne a tali Ambiti l'indice di edificabilità previa verifica di sostenibilità urbanistica non può essere superiore a 0,156 mq/mq. La parte eccedente l'indice di 0,125 mq/mq ◆ soggetta al contributo straordinario di cui all'art.20.	
	3.vive testo vigente	
	4.vive testo vigente	
	5.vive testo vigente	
6. 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. Nei nuclei di cui al comma 1, mediante Piano di recupero urbanistico, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a) *Residenziale*; b) *Commerciali* a CU/b e CU/m; c) *Produttivo e Direzionale* d) *Turistico-ricettive*; e) *Parcheggi non pertinenziali*.	
7. In assenza di *Piano di recupero urbanistico*, all'interno dei perimetri di cui al comma 1 sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, come definiti dall'art. 9, con divieto di introdurre destinazioni a CU/m e CU/a. È inoltre consentita, previo parere degli uffici competenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che si rendessero necessarie per il risanamento igienico-sanitario o per la sicurezza dell'abitato. Sono altresì consentiti gli interventi volti alla sistemazione, valorizzazione e fruizione di resti	7. In assenza di *Piano di recupero urbanistico*, all'interno dei perimetri di cui al comma 1 sono consentiti gli interventi di categoria ~~MO, MS, RC, RE, come definiti dall'art. 9~~ Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, con divieto di introdurre destinazioni a CU/a. Sugli edifici esistenti sono consentiti con modalità diretta ovvero diretta convenzionata gli interventi di cui all'art.21 comma 5 lett. a) e soggetti a contributo straordinario di cui all'art.20. È inoltre consentita, previo parere degli uffici	Si propone di adeguare il testo alla avvenuta eliminazione delle definizioni specifiche di intervento edilizio

	competenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che si rendessero	
archeologici e/o monumentali, ai sensi dell'art. 16, commi 4, 5 e 6, e gli interventi di categoria ambientale di cui all'art. 10.	necessarie per il risanamento igienico-sanitario o per la sicurezza dell'abitato. Sono altresì consentiti gli interventi volti alla sistemazione, valorizzazione e fruizione di resti archeologici e/o monumentali, ai sensi dell'art. 16, commi 4, 5 e 6, e gli interventi di categoria ambientale di cui all'art. 10.	
Titolo II Sistema insediativo Capo 5° Città della trasformazione	Titolo II Sistema insediativo Capo 5° Città della trasformazione	
Art.57. Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali	Art.57. Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali	
	1.vive testo vigente	
	2.vive testo vigente	
	3.vive testo vigente	
	4.vive testo vigente	
	5.vive testo vigente	
	6.vive testo vigente	
7. Gli edifici esistenti interni agli Ambiti di trasformazione possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi, unitamente all'area di effettiva pertinenza. In assenza di detti strumenti, sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, con le destinazioni d'uso a CU/b, consentite ai sensi degli articoli 58 e 59.	7. Gli edifici esistenti interni agli Ambiti di trasformazione possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi, unitamente all'area di effettiva pertinenza. In assenza di detti strumenti, sono ammessi interventi di categoria ~~MO, MS, RC, RE, come definiti dall'art. 9~~ Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, con le destinazioni d'uso a CU/b e Cu/m, consentite ai sensi degli articoli 58 e 59. Altresì, sugli edifici esistenti stralciati sono consentiti con modalità diretta ovvero diretta convenzionata gli interventi di cui all'art.21 comma 5 lett.a) e soggetti a contributo straordinario di cui all'art.20.	Si propone di adeguare il testo alla avvenuta eliminazione delle definizioni specifiche di intervento edilizio
	8.vive testo vigente	
	9.vive testo vigente	
	10.vive testo vigente	

Titolo II Sistema insediativo Capo 5° Città della trasformazione	Titolo II Sistema insediativo Capo 5° Città della trasformazione	
Art.60 Ambiti per i Programmi integrati	Art.60 Ambiti per i Programmi integrati	
	1. vive testo vigente	
	2. vive testo vigente	
	3. vive testo vigente	
	4. vive testo vigente	
	5. vive testo vigente	
6. Con modalità diretta, sono ammessi gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, e le destinazioni d'uso consentite nei Tessuti della Città da ristrutturare, sempre distinguendo tra i tessuti prevalentemente residenziali e prevalentemente per attività.	6. Con modalità diretta, sono ammessi gli interventi di categoria ~~MO, MS, RC, RE, come definiti dall'art. 9~~ Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia,e le destinazioni d'uso consentite nei Tessuti della Città da ristrutturare, sempre distinguendo tra i tessuti prevalentemente residenziali e prevalentemente per attività. Altresì , sugli edifici esistenti stralciati sono consentiti con modalità diretta ovvero diretta convenzionata gli interventi di cui all'art.21 comma 5 lett.a) e soggetti a contributo straordinario di cui all'art.20.	Si propone di adeguare il testo alla avvenuta eliminazione delle definizioni specifiche di intervento edilizio
Titolo II Sistema insediativo Capo 5° Città della trasformazione	Titolo II Sistema insediativo Capo 5° Città della trasformazione	
Art.62 Ambiti a pianificazione particolareggiata definita	Art.62 Ambiti a pianificazione particolareggiata definita	
1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.	1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati ovvero adottati	
	2.vive testo vigente	
	3.vive testo vigente	
	4.vive testo vigente	
5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed	5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed	

economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.	economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. Se i Piani o Programmi sono interessati da compensazione urbanistica di cui all'art.19, nel caso di successiva attivazione da parte privata senza l'individuazione del compensando, la corrispondente quantità di SUL sarà riservata all'Amministrazione capitolina, che la utilizzerà prioritariamente per le finalità di interesse pubblico o generale di cui all'art.18, comma 3. Inoltre, all'interno dei Piani o Programmi di cui sopra è ammessa, senza che ciò costituisca motivo di interruzione della procedura, l'uscita dal programma di singoli compensandi, previo consenso di tutti i proponenti del programma che dovranno farsi carico dei loro oneri di progettazione e di urbanizzazione fino all'inserimento di nuovi compensandi individuati dai proponenti o indicati dall'amministrazione in tal caso la riduzione del 15% verrà applicata esclusivamente ai compensandi in uscita.	
	6. vive testo vigente	
	7 vive testo vigente	
	8. vive testo vigente	
	9. vive testo vigente	
Titolo II Sistema insediativo Capo 6° Progetti strutturanti	Titolo II Sistema insediativo Capo 6° Progetti strutturanti	
Art.64. Ambiti di programmazione strategica	Art.64. Ambiti di programmazione strategica	
	1. vive testo vigente	
	2. vive testo vigente	
	3. vive testo vigente	
	4. vive testo vigente	
	4 bis. Al fine di garantire un'adeguata integrazione degli interventi pubblici e privati per un efficace raggiungimento degli obiettivi, gli interventi diretti e	

	indiretti ricompresi negli Ambiti di cui al comma 1 possono essere coordinati attraverso un piano strategico operativo che contenga una visione urbanistica d'assieme e un quadro selettivo di azioni progettuali prioritarie in grado di orientare i finanziamenti pubblici.	
	5. vive testo vigente	
Titolo II Sistema insediativo Capo 7° Ambiti di riserva	Titolo II Sistema insediativo Capo 7° Ambiti di riserva	
Art.67. Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata	Art.67. Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata	
1. Gli *Ambiti di riserva* sono individuati nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. Sono costituiti da aree non edificate, destinati dal precedente PRG ad *Agro romano*, e classificati dallo stesso quali Ambiti di compensazione, ai sensi dell'art. 18, con destinazione prevalentemente residenziale. È ammessa la categoria d'intervento NIU, come definita dall'art. 9, comma 8.	1. Gli *Ambiti di riserva* sono individuati nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. Sono costituiti da aree non edificate, destinati dal precedente PRG ad *Agro romano*, con destinazione prevalentemente residenziale a saturazione dei quali non è possibile localizzarne altri. È ammessa la categoria d'intervento NIU, come definita dall'art. 9	
	2. vive testo vigente	
	3. vive testo vigente	
	4. vive testo vigente	
	5. vive testo vigente	
	6. vive testo vigente	
	7. vive testo vigente	
	8. vive testo vigente	
	9. vive testo vigente	
	10. vive testo vigente	
	11. vive testo vigente	
Titolo III Sistema ambientale e agricolo Capo 1° Componenti del sistema ambientale e agricolo	Titolo III Sistema ambientale e agricolo Capo 1° Componenti del sistema ambientale e agricolo	
Art.71. Reticolo idrografico	Art.71. Reticolo idrografico	
	1. vive testo vigente	
	2. vive testo vigente	
	3. vive testo vigente	
	4. vive testo vigente	

5. Nella fascia di rispetto di m. 10 dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti, al fine di ricostituire le condizioni naturali, è vietato qualsiasi intervento, ad eccezione degli interventi di Risanamento ambientale (RSA), Ripristino ambientale (RIA) e Restauro ambientale (REA), come definiti dall'art. 10, e di quanto previsto dal "Codice della buona pratica agricola"(Reg. 1999/1257/CE). È altresì vietato il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale, ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti competenti in materia.	5. Nella fascia di rispetto di m. 10 dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti, al fine di ricostituire le condizioni naturali, è vietato qualsiasi intervento, ad eccezione degli interventi di Risanamento ambientale (RSA), Ripristino ambientale (RIA) e Restauro ambientale (REA), come definiti dall'art. 10, e di quanto previsto dal "Codice della buona pratica agricola"(Reg. 1999/1257/CE). È altresì vietato il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale, ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti competenti in materia. Non sono soggetti alle limitazioni del presente comma gli interventi così come consentiti dal PAI e dal PTPR fermo restando l'ottenimento delle autorizzazioni e dei nulla-osta previsti dalle norme.	
	6. Abrogato	
Titolo III Sistema ambientale e agricolo Capo 2° Agro Romano	Titolo III Sistema ambientale e agricolo Capo 2° Agro Romano	
Art.76. Disciplina della nuova edificazione	Art.76. Disciplina della nuova edificazione	
1. Nell'*Agro romano* sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola, escluse le "abitazioni agricole", nel rispetto dei seguenti parametri: indice di edificabilità EF pari a 0,002 mq/mq; appezzamento minimo pari a 10 Ha; altezza massima degli edifici pari a m. 7 su tutti i lati.	1. Nell'*Agro romano* sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola, escluse le "abitazioni agricole", nel rispetto dei seguenti parametri: indice di edificabilità EF pari a 0,002 mq/mq; appezzamento minimo pari a 3 Ha; altezza massima degli edifici pari a m. 7 su tutti i lati.	
	2. vive testo vigente	
	3. vive testo vigente	
	4. vive testo vigente	
5. Mediante presentazione e approvazione del PAMA, di cui all'art. 79, possono essere consentite le seguenti deroghe alla disciplina di cui ai precedenti commi: a) gli interventi di cui ai commi 1 e 3 possono essere realizzati, con i medesimi parametri, anche su appezzamenti che alla data del 29.5.97 risultino di dimensioni inferiori a 10 Ha, e comunque superiori o	5. Mediante presentazione e approvazione del PAMA, di cui all'art. 79, possono essere consentite le seguenti deroghe alla disciplina di cui ai precedenti commi: a) gli interventi di cui ai commi 1 e 3 possono essere realizzati, con i medesimi parametri, anche su appezzamenti che alla data del 29.5.97 risultino di dimensioni inferiori a 3 Ha, e comunque superiori o	

uguali a 1 Ha alla data della presentazione del progetto d'intervento; b) per appezzamenti superiori a 10 Ha, le previsioni edificatorie potranno raggiungere complessivamente un indice ET pari a 0,008 mq/mq, di cui una quota non superiore a 0,002 mq/mq può essere destinata a "abitazioni agricole" di dimostrata funzionalità e integrazione con le attività di produzione agri- cola e zootecnica; tale quota, calcolata quale più remunerati- va destinazione d'uso, è sottoposta al contributo straordinario di cui all'art. 20, da scomputare tramite la realizzazione o il finanziamento di interventi di categoria ambientale, di cui all'art. 10, commi 2, 3, 4 e 5, e di infrastrutture pubbliche o di uso collettivo al servizio della produzione agricola, anche in aree esterne all'appezzamento edificato; c) le strutture di cui al comma3 possono essere realizzate oltre gli indici di copertura ivi previsti; d) l'area di concentrazione di cui al comma 4 può essere incrementata fino al 2%; e) qualora le dimensioni del fondo superino 25 Ha, e per multipli di questi, è possibile la realizzazione dei manufatti ed annessi strumentali all'attività agricola, in due o più aree distinte.	uguali a 1 Ha alla data della presentazione del progetto d'intervento; b) per appezzamenti superiori a 10 Ha, le previsioni edificatorie potranno raggiungere complessivamente un indice ET pari a 0,008 mq/mq, di cui una quota non superiore a 0,001 mq/mq fino ad un massimo di 300 mq di superficie può essere destinata a "abitazioni agricole" di dimostrata funzionalità e integrazione con le attività di produzione agri- cola e zootecnica; tale quota,calcolataquale più remunerati- va destinazione d'uso, è sottoposta al contributo straordinario di cui all'art. 20, da scomputare tramite la realizzazione o il finanziamento di interventi di categoria ambientale, di cui all'art. 10, commi 2, 3, 4 e 5, e di infrastrutture pubbliche o di uso collettivo al servizio della produzione agricola, anche in areeesterne all'appezzamento edificato; c) le strutture di cui al comma3 possono essere realizzate oltre gli indici di copertura ivi previsti; d) l'area di concentrazione di cui al comma 4 può essere incrementata fino al 2%; e) qualora le dimensioni del fondo superino 25 Ha, e per multipli di questi, è possibile la realizzazione dei manufatti ed annessi strumentali all'attività agricola, in due o più aree distinte.	
	6. vive testo vigente	
	7. vive testo vigente	
	8. vive testo vigente	
Titolo III Sistema ambientale e agricolo Capo 2° Agro Romano	Titolo III Sistema ambientale e agricolo Capo 2° Agro Romano	
Art.77. Disciplina della edificazione esistente	Art.77. Disciplina della edificazione esistente	
	1. vive testo vigente	
	2. vive testo vigente	
	3. vive testo vigente	
	4. Abrogato	
	5. vive testo vigente	

Titolo III Sistema ambientale e agricolo Capo 2° Agro Romano	Titolo III Sistema ambientale e agricolo Capo 2° Agro Romano	
Art.79. Piano ambientale di miglioramento agricolo	Art.79. Piano ambientale di miglioramento agricolo	
	1. vive testo vigente	
2. Il PAMA ha le finalità, i contenuti e gli effetti del "Piano di utilizzazione aziendale" PUA, di cui all'art. 57, LR n. 38/1999.	2. Il PAMA ha le finalità, i contenuti e gli effetti del "Piano di utilizzazione aziendale" PUA, di cui all'art. 57 e 57 bis della LR n. 38/1999.	
	3. vive testo vigente	
	4. vive testo vigente	
	5. vive testo vigente	
	6. vive testo vigente	
	7. vive testo vigente	
Capo 2°Servizi pubblici Art.83. Servizi pubblici. Norme generali	Capo 2°Servizi pubblici Art.83. Servizi pubblici. Norme generali	
	1. vive testo vigente	
	2. vive testo vigente	
	3. vive testo vigente	
	4. vive testo vigente	
	2. vive testo vigente	
6. Ai fini della coordinata acquisizione pubblica delle aree, e ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Comune predispone, di norma, un "Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi pubblici", esteso a congrui ambiti territoriali, volto a conseguire, sulla base delle indicazioni dell'elaborato G8, i livelli e le partizioni degli standard urbanistici di cui agli articoli 7 e 8, e che individui, tra l'altro, le aree d'intervento, le modalità di acquisizione, le fasi temporali, le risorse finanziarie. L'elaborato G8 registra, periodicamente, le indicazioni di tale programma e il suo stato di avanzamento. Se limitato ai servizi locali di cui all'art. 85, il Programma può essere promosso dal Municipio, limitatamente al proprio territorio, e sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale;	6. Ai fini della coordinata acquisizione pubblica delle aree e dell'attuazione delle stesse Roma Capitale predispone il *Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi* volto a definire i livelli e le partizioni degli standard urbanistici e che: classifichi catalogando i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti, di livello comunale e sovracomunale, verificandone i fattori di accessibilità, fruibilità e qualità; accerti la domanda di servizi espressa dalla popolazione residente e da quella da insediare; individua l'utilizzo degli stessi da parte della popolazione gravitante e fluttuante nel territorio comunale, determinando le necessità aggiuntive emergenti	

può essere altresì parte integrante della “Carta municipale degli obiettivi” di cui all’art. 13, comma 4.	disciplini la destinazione delle aree da acquisire, anche a mezzo e del trasferimento dei diritti edificatori, ai sensi dell’art. 84 e 85; programmi le modalità di acquisizione e di realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di pubblico interesse anche tramite l’intervento privato concessionato o convenzionato indichi le fasi temporali e le risorse finanziarie Il Programma non ha termini di validità ed è sempre modificabile al fine di un suo costante aggiornamento dipendente dalla domanda di servizi della città ☐s ottoposto all’approvazione della Giunta Capitolina.	
7. In analogia a quanto previsto dall’art. 13, comma 14, il Comune, se previsto dai Programmi di cui al comma 6 e nell’ambito degli stessi, può consentire la realizzazione e 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; in questo caso, l’area e le attrezzature realizzate sono cedute al Comune al termine della convenzione, ove non rinnovata.	7. L’intervento sulle aree destinate a *Servizi pubblici* è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti. È ammesso l’intervento del soggetto privato, che ne faccia richiesta per la realizzazione e gestione di servizi su aree, o parte di essa, non ancora acquisite solo previa redazione di apposita convenzione. In questo caso, l’area e le attrezzature realizzate sono cedute al Comune al termine della convenzione, ove non rinnovata. La convenzione potrà prevedere, precisando condizioni e criteri, la presenza di attività strettamente connesse	
	all’erogazione del servizio. Nelle more della predisposizione del *Programma*, di cui al comma 6, l’intervento sulle aree destinate a *Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale*, può avvenire previo atto deliberativo del Consiglio del Municipio di riferimento per l’individuazione della tipologia di servizio proposto come rispondente ai bisogni della comunità locale, con la modalità procedurale di cui al comma 9.	
8. Sugli edifici esistenti, in attesa di quanto previsto al comma 9, sono consentiti esclusivamente interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, di cui all’art. 9. Sono consentiti altresì interventi di categoria RE2, senza aumento di SUL, con cambi di destinazione	8. Sugli edifici esistenti sono consentiti e interventi di categoria Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia di cui all’art.9. Sono consentiti interventi di Ristrutturazione edilizia con	

d'uso, solo se volti all'introduzione di funzioni assimilabili a quelle previste dagli articoli 84 e 85.	aumento di SUL fino all'indice della componente, con cambi di destinazione d'uso, solo se volti all'introduzione di funzioni assimilabili a quelle previste dagli articoli 84 e 85	
9. I servizi pubblici di cui al comma 1 sono realizzati mediante progetto pubblico unitario, predisposto dal Comune o dai soggetti concessionari o convenzionati e approvato dalla Giunta comunale, nel caso di servizi pubblici di livello locale, e dal Consiglio comunale, nel caso di servizi pubblici di livello urbano. Sono soggetti alla medesima procedura i cambiamenti di destinazione dei servizi esistenti, dall'una all'altra delle tipologie previste dagli articoli 84 e 85. Nel progetto unitario di nuovo impianto, è possibile procedere allo stralcio degli edifici esistenti e dei relativi lotti di pertinenza, che, in tal caso, non concorrono alla determinazione della ST e dell'indice ET.	9. I servizi pubblici di cui al comma 1 sono realizzati mediante *Progetto unitario* esteso all'intera area della componente di PRG o parte di essa. La proposta deve essere oggetto di verifica da parte degli Uffici dei requisiti di fruibilità, accessibilità dell'intervento proposto per far sì che le restanti porzioni dell'intera componente possano avvenire in tempi e fasi successive senza compromettere la trasformabilità dell'intera componente. Il *Progetto unitario* è predisposto dal Comune, da Enti istituzionalmente competenti o dai soggetti privati e approvato dalla Giunta Capitolina. Nel progetto unitario di nuovo impianto, è possibile procedere allo stralcio degli edifici esistenti e dei relativi lotti di pertinenza, che, in tal caso, non concorrono alla determinazione della ST e dell'indice ET.	
10. In sede di progettazione e realizzazione dei servizi pubblici, e comunque di qualsiasi opera di edilizia pubblica o di uso pubblico anche localizzata fuori dalle componenti di cui agli articoli 84 e 85, vanno rispettate le norme in materia di accessibilità ed eliminazione di barriere architettoniche. In sede di formazione degli interventi indiretti, 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 deve essere garantito a tutti i cittadini, compresi quelli con ridotta capacità motoria e sensoriale.	10.Abrogato	
Titolo IV Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti Capo 2° Servizi pubblici	Titolo IV Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti Capo 2° Servizi pubblici	
Art.84. Servizi pubblici di livello urbano	Art.84. Servizi pubblici di livello urbano	
1. Le aree per *Servizi pubblici di livello urbano* sono individuate negli elaborati 2 e 3. "Sistemi e Regole",	1. Le aree per *Servizi pubblici di livello urbano* sono individuate negli elaborati 2 e 3. "Sistemi e Regole", rapp.	

rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature: a) *Attrezzature per l'istruzione superiore* (attrezzature per l'istruzione secondaria); b) *Attrezzature sanitarie* (attrezzature e servizi di carattere sanitario e assistenziale); c) *Sedi amministrative pubbliche* (costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento delle sedi della pubblica amministrazione ai vari livelli, ivi incluso quello locale); d) *Attrezzature universitarie* (sedi universitarie e relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive); e) *Attrezzature sportive e per il tempo libero* (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi); f) *Attrezzature culturali e congressuali* (musei, biblioteche, grandi attrezzature culturali, centri congressuali); g) *Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza* (sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e strutture carcerarie); h) *Attrezzature militari* (insediamenti, immobili, impianti e attrezzature di carattere militare); i) *Servizi essenziali per lo Stato*; j) *Cimiteri* (le aree relative a tali attrezzature sono specificatamente indicate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità); k) *Attrezzature complementari alla mobilit*, come definite all'art. 94, comma 3; l) *Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani* (escluso quelle elencate all'art. 106, comma 3).	1:5.000 e 1:10.000. Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature: a) *Attrezzature per l'istruzione superiore* (attrezzature per l'istruzione secondaria); b) *Attrezzature sanitarie* (attrezzature e servizi di carattere sanitario e assistenziale); c) *Sedi amministrative pubbliche* (costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento delle sedi della pubblica amministrazione ai vari livelli, ivi incluso quello locale); d) *Attrezzature universitarie* (sedi universitarie e relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive); e) *Attrezzature sportive e per il tempo libero* (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi, comprensivi di servizi connessi quali servizi igienici, spogliatoi, magazzini e complementari quali bar, ristoro, mini-shop, servizi culturali, didattici e ricreativi); f) *Attrezzature culturali e congressuali* (musei, biblioteche, grandi attrezzature culturali, centri congressuali); g) *Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza* (sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e strutture carcerarie); h) *Attrezzature militari* (insediamenti, immobili, impianti e attrezzature di carattere militare); i) *Servizi essenziali per lo Stato*; j) *Cimiteri* (le aree relative a tali attrezzature sono specificatamente indicate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità); k) *Attrezzature complementari alla mobilit*, come definite all'art. 94, comma 3; l) *Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani* (escluso quelle elencate all'art. 106, comma 3).	
2. Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, escluso quelle di cui alle lett. g), h), i), j), k), l), soggette a norme specifiche o di settore, si	2. Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, escluso quelle di cui alle lett. g), h), i), j), k), l), soggette a norme specifiche o di settore, si applicano	

applicano i seguenti parametri e grandezze urbanistico-ecologiche: - ET: 0,5 mq/mq; 1,0 mq/mq per attrezzature sanitarie e ospedaliere; - IP (ST): 40%; - DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha; - Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1.	i seguenti parametri e grandezze urbanistico-ecologiche: - ET: 0,5 mq/mq; 1,0 mq/mq per attrezzature sanitarie e ospedaliere; nel caso di opere pubbliche e per motivate esigenze funzionali è ammesso eccedere i suddetti indici fermo restando il rispetto dei limiti di cui alla normativa vigente in materia di densità, altezze e distacchi; - IP (ST): 40%; - DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha; - Parcheggi privati: calcolati applicando i parametri di cui all'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1; Parcheggi pubblici: calcolati applicando i parametri di cui all'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1, ridotti della metà, purché localizzati ad una distanza di 1.000 m da fermate o stazioni di trasporto pubblico ferroviario regionale o metropolitane o da fermate poste nei corridoi riservati al trasporto pubblico di superficie di cui all'art.94 c.12. È consentito sostituire un posto auto, pari a 20 mq, con 3 posti moto di 5 mq ciascuno. Sono fatte salve le specifiche norme di settore che prevalgono sulle disposizioni contenute nel presente comma. Non si applicano le disposizioni di cui all'art. 8 c. 2.	
3. All'interno delle attrezzature complementari alla mobilità, di cui al comma 1, lett. k), sono comprese le aree e le strutture di servizio per il trasporto pubblico locale, attualmente di proprietà dell'Atac o del Co.tra.l., destinate a depositi, attrezzature, impianti e annesse sedi amministrative. In tali aree sono consentiti interventi di categoria RE e DR, senza aumento della volumetria (Vc) esistente. Qualora tali immobili ricadano negli *Ambiti di valorizzazione* o nelle *Centralit metropolitane ed urbane*, si applica rispettivamente la disciplina prevista dagli articoli 43 e	3. All'interno delle attrezzature complementari alla mobilità, di cui al comma 1, lett. k), sono comprese le aree e le strutture di servizio per il trasporto pubblico locale, attualmente di proprietà dell'Atac o del Co.tra.l.e A.M.A., destinate a depositi, attrezzature, impianti e annesse sedi amministrative. In tali aree sono consentiti interventi di categoria RE e DR, altresì, sugli edifici esistenti sono consentiti con modalità diretta ovvero diretta convenzionata gli interventi di cui all'art.21 comma 5 lett.a) e soggetti a contributo straordinario di cui all'art.20. Qualora tali immobili ricadano negli *Ambiti*	

65, senza l'applicazione dell'eventuale divieto di incremento della SUL esistente	*di valorizzazione* o nelle *Centralit&#65533; metropolitane ed urbane*, si applica rispettivamente la disciplina prevista dagli articoli 43 e 65, senza l'applicazione dell'eventuale divieto di incremento della SUL esistente	
	4.vive testo vigente	
Titolo IV Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti Capo 2° Servizi pubblici	Titolo IV Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti Capo 2° Servizi pubblici	
Art.85 Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	Art.85 Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	
1. Le aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale sono individuate negli elaborati 2. e 3. " Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature: a) Istruzione di base (asili nido, scuole materne e scuole dell' obbligo, pubbliche e di interesse pubblico); b) Attrezzature di interesse comune (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, mercati in sede fissa o saltuari, altri locali di uso o di interesse pubblico; tra le attrezzature sociali, sanitarie e assistenziali, possono essere ricomprese le residenze sanitarie per anziani); c) Attrezzature religiose (edifici di culto e complessi parrocchiali con le relative funzioni riconosciute: sociali, formative, culturali, assistenziali, ricreative e sportive a essi connesse ai sensi della normativa di legge vigente); d)Verde pubblico (parchi naturali, giardini ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per il tempo libero degli adulti: eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, con esclusione del verde pubblico di arredo stradale; orti urbani sociali, secondo la definizione di cui all art. 75, comma 1, nota 14, in misura non superiore al 5%);	1. Le aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale sono individuate negli elaborati 2. e 3. " Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature: a) Istruzione di base (asili nido, scuole materne e scuole dell' obbligo, pubbliche e di interesse pubblico); b) Attrezzature di interesse comune (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, mercati in sede fissa o saltuari, altri locali di uso o di interesse pubblico; tra le attrezzature sociali, sanitarie e assistenziali, possono essere ricomprese le residenze sanitarie per anziani); c) Attrezzature religiose (edifici di culto e complessi parrocchiali con le relative funzioni riconosciute: sociali, formative, culturali, assistenziali, ricreative e sportive a essi connesse ai sensi della normativa di legge vigente); d)Verde pubblico (parchi naturali, giardini ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per il tempo libero degli adulti: eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, con esclusione del verde pubblico di arredo stradale; orti urbani sociali, secondo la definizione di cui all art. 75, comma 1, nota 14, in misura non superiore al 5%); e) Verde sportivo (impianti sportivi coperti e scoperti) comprensivi di servizi connessi quali servizi igienici, spogliatoi, magazzini e complementari quali bar,	

e) Verde sportivo (impianti sportivi coperti e scoperti); f) Parcheggi pubblici (da realizzarsi a raso, alberati con DA=2 alberi ogni 100 mq) g) Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani (escluso quelle elencate all'art. 106, comma 3); h) Parcheggi privati (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989)	ristoro, mini-shop, servizi culturali, didattici e ricreativi); f) Parcheggi pubblici (da realizzarsi a raso, alberati con DA=2 alberi ogni 100 mq) g) Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani (escluso quelle elencate all'art. 106, comma 3); h) Parcheggi privati (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989); i) Alloggio sociale di cui al DM 22.04.2008.	
2. Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, escluso quelle di cui alle lett. f), g), h, si applicano i seguenti parametri e grandezze urbanistico-ecologiche: - ET: 0,5 mq/mq; 0,05 mq/mq per il verde pubblico; 0,25 mq/mq per il verde sportivo; 0,6 mq/mq per le attrezzature religiose (per le strutture esistenti sono	2. Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, escluso quelle di cui alle lett. f), g), h, si applicano i seguenti parametri e grandezze urbanistico-ecologiche: - ET: 0,5 mq/mq; 0,05 mq/mq per il verde pubblico; 0,25 mq/mq per il verde sportivo; 0,6 mq/mq per le attrezzature religiose (per le strutture esistenti sono	
consentiti interventi diretti di categoria MO, MS, RC, RE, nonché interventi di categoria DR ed AMP fino all'indice EF di 0,6 mq/mq); - IP (ST): 30%; 75% per il verde pubblico; - DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha; - Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'art. 7,comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1; per il verde sportivo, si applica l'art. 87, commi 2 e 3.	consentiti interventi diretti di categoria MO, MS, RC, RE, nonché interventi di categoria DR ed AMP fino all'indice EF di 0,6 mq/mq) nel caso di opere pubbliche e per motivate esigenze funzionali è ammesso eccedere il suddetto indice fermo restando il rispetto dei limiti di cui alla normativa vigente in materia di densità, altezze e distacchi; - IP (ST): 30%; 75% per il verde pubblico; - DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha; - <u>Parcheggi privati:</u> calcolati applicando i parametri di cui all'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1 <u>Parcheggi pubblici</u>: calcolati applicando i parametri di cui all'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1, ridotti della metà, purché localizzati ad una distanza di 1.000 m da fermate o stazioni di trasporto pubblico ferroviario regionale o metropolitane o da fermate poste nei corridoi riservati al trasporto pubblico di superficie di cui all'art.94 c.12, o anche dalla presenza di altre aree a parcheggio nel raggio di 1.000 m. È consentito	

	sostituire un posto auto, pari a 20 mq, con 3 posti moto di 5 mq ciascuno. Per il *verde sportivo*, salvo diversa o integrativa disciplina di settore, si applica l'art. 87, commi 2 e 3. Sono fatte salve le specifiche norme di settore che prevalgono sulle disposizioni contenute nel presente comma. Non si applicano le disposizioni di cui all'art. 8 c. 2.	
	2.bis - Sottozona : Verde per la fruizione della costa Tale sottozona comprende l'arenile destinato al mantenimento delle condizioni naturali della spiaggia e al godimento degli specchi d'acqua antistanti, ai servizi alla balneazione, al ristoro, al deposito e attrezzature all'aperto. Sono consentite le utilizzazioni turistico-ricreative come definite dal Regolamento regionale n.19/2016 e s.m.i. e nel rispetto di quanto stabilito dal Piano di utilizzazione degli arenili (PUA) e dal regolamento e dal disciplinare tecnico connessi. Per le strutture esistenti sono consentiti con modalità diretta interventi di MO, MS e RC senza aumento di SUL. Sono ammessi interventi diretti, anche per le aree ricadenti nell'Ambito di Valorizzazione "D1", di RE anche con aumento di SUL, NC, demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti per consentire la razionalizzazione delle attività balneari, anche ai fini dell'ampliamento delle visuali marine e di una maggiore permeabilità percettiva e d'uso, fino all'indice ET di 0,05 mq/mq , fatte salve le restrizioni di cui all'art.72, o alla SUL legittimamente esistente, con altezza massima di 5 metri e subordinati alla predisposizione di un progetto unitario esteso a una porzione di arenile di larghezza minima pari a 250 metri lineari di fronte mare ovvero alle dimensioni stabilite dal PUA.	
	Le aree occupate dai servizi alla balneazione, al ristoro, al deposito e attrezzature all'aperto sono escluse dal calcolo degli standard urbanistici.	
Art.86. Servizi privati	Art.86. Servizi privati	

	1.vive testo vigente	
2. Sono consentiti interventi di recupero degli edifici esistenti, di categoria MO, MS, RC, RE1. Sono altresì consentiti interventi di categoria RE2, DR, AMP, con incremento della SUL fino all'indice ET=0,6 mq/mq, senza eccedere il 50% della SUL esistente. La SUL aggiuntiva destinata ai servizi di cui al comma 1, escluse le sedi amministrative, e alle "attrezzature collettive", come definite all'art. 6, comma 1, lett. c). Per la SUL esistente, sono ammessi cambi di destinazione d'uso nell'ambito dei servizi specificati al comma 1, esclusi quelli volti a introdurre o incrementare le sedi amministrative.	2. Sono consentiti interventi di recupero degli edifici esistenti, di categoria ~~MO, MS, RC, RE, come definiti dall'art. 9~~ Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, con modalità diretta ovvero diretta convenzionata gli interventi di cui all'art.21 comma 5 lett.a) e soggetti a contributo straordinario di cui all'art.20. Sono altresì consentiti interventi di categoria di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione connessa o non ad ampliamento con incremento della SUL fino all'indice ET=0,6 mq/mq, senza eccedere il 50% della SUL esistente. La SUL aggiuntiva destinata ai servizi di cui al comma 1, escluse le sedi amministrative, e alle "attrezzature collettive", come definite all'art. 6, comma 1, lett. c). Per la SUL esistente, sono ammessi cambi di destinazione d'uso nell'ambito dei servizi specificati al comma 1, esclusi quelli volti a introdurre o incrementare le sedi amministrative. È altresì consentita la nuova edificazione su terreni liberi, fino all'indice ET=0,6 mq/mq: la quota di SUL che eccede l'indice ET di 0,3 mq/mq è soggetta a contributo straordinario di cui all'art. 20.	Si propone di adeguare il testo alla avvenuta eliminazione delle definizioni specifiche di intervento edilizio. Si ritiene che nei tessuti in oggetto possa essere ammessa anche la nuova edificazione, ma soggetta in parte a contributo straordinario.
	3.vive testo vigente	
	4.vive testo vigente	
	5.vive testo vigente	
	6vive testo vigente	
	7.vive testo vigente	
	8.vive testo vigente	
Art.87. Verde privato attrezzato	Art.87. Verde privato attrezzato	
	1.vive testo vigente	
2. Parametri e grandezze urbanistico–ecologiche: - ET = 0,09 mq/mq, di cui non oltre 0,03 mq/mq per servizi complementari (sono esclusi dal computo della SUL gli impianti sportivi scoperti o con copertura pressostatica);	2.Parametri e grandezze urbanistico–ecologiche: - ET = 0,09 mq/mq, di cui non oltre 0,03 mq/mq per servizi complementari (sono esclusi dal computo della SUL ma soggetti comunque a contributo di costruzione gli	Si ritiene apprezzabile l'idea di scomputare i volumi che sono strettamente connessi alla gestione e fruizione dell'attività sportiva, ma altresì si osserva

- 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; è consentito sostituire un posto auto con 3 posti moto di 5 mq ciascuno.	impianti sportivi scoperti o con copertura pressostatica, tensostatica o tendostruttura, nonché gli spazi strettamente di supporto, quali spogliatoi e servizi igienici, primo soccorso e servizi per il personale nella misura minima stabilita da diversa o integrativa disciplina di settore ai fini della omologazione dell'impianto che deve essere dichiarata dal tecnico o essere accompagnata da approvazione progetto da parte del CONI); - H max = m. 10, salvo impianti sportivi coperti; - IC max = 15% (impianti sportivi coperti, servizi connessi e complementari); - IP = ~~70%~~ 50% - DA = 40 alberi/Ha; DAR = 80 arbusti/Ha - Parcheggi privati = 3 mq/10 mq SUL; - Parcheggi pubblici ovvero privati ad uso pubblico= un posto auto, pari a 20 mq, ogni 3 unità di capienza degli impianti, calcolata come numero massimo di praticanti e spettatori; è consentito sostituire un posto auto con 3 posti moto di 5 mq ciascuno. Per gli impianti localizzati ad una distanza inferiore a mt 1.000, da fermate del trasporto pubblico su ferro, può essere reperita, ad esito di uno studio trasportistico, che specifichi l'effettiva richiesta di spazi per la sosta, in cui venga definita la modalità di accesso dei diversi utenti, una dotazione ridotta fino al 80%.	che: 1. dovrebbero comunque essere volumi assoggettati al contributo di costruzione, anche per incentivare l'eventuale riuso di volumi esistenti sui quali il contributo non si applicherebbe se non per differenza; 2. di individuare nelle regole CONI un riferimento ufficiale al dimensionamento degli spazi così da evitare possibili speculazioni progettuali per andare oltre i limiti del buon senso. L'indice di permeabilità dei suoli al 50% si ritiene sufficiente ai fini della tutela idrica.
	3. vive testo vigente	
4. Le aree già destinate dal precedente PRG a zone G4, con superficie territoriale (ST) superiore a 10 Ha, possono essere destinate a parchi tematici o parchi-divertimento, con i seguenti parametri: - ET = 0,15 mq/mq; - IC max = 25%; - IP = 60% - DA = 30 alberi/Ha; DAR = 60 arbusti/Ha	4. Le aree già destinate dal precedente PRG a zone G4, con superficie territoriale (ST) superiore a 10 Ha, possono essere destinate a parchi tematici o parchi-divertimento, con i seguenti parametri: - ET = 0,15 mq/mq; - IC max = 25%; - IP = 60% - DA = 30 alberi/Ha; DAR = 60 arbusti/Ha - Destinazioni d'uso: Commerciali a CU/b e CU/m; *Produttiva e Direzionale*, escluso "sedi della	

- Destinazioni d'uso: Commerciali a CU/b e CU/m; Servizi, escluso "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali"; 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%.	pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali" residenze sociali" e "artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini e logistica*; Turistico-ricettive*; - Mix funzionale: *Commerciale+ Produttiva e Direzionale* (escluso "direzionale privato e attrezzature collettive", e "artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini e logistica") + *Turistico-ricettiva*: max	
	30% SUL; "direzionale privato": max 5% SUL; "attrezzature collettive": min. 50%.	
5. Gli interventi di cui al comma 1 si attuano con modalità diretta convenzionata; gli interventi di cui al comma 4 si attuano con modalità indiretta; in entrambi i casi, la definizione progettuale è estesa all'intera area della componente di PRG.	5. Gli interventi di cui al comma 1 si attuano con modalità diretta ovvero diretta convenzionata. La proposta estesa all'intera area della componente di PRG o parte di essa deve essere oggetto di verifica da parte degli Uffici, in fase del procedimento di approvazione, dei requisiti di fruibilità, accessibilità dell'intervento proposto per far sì che le restanti porzioni dell'intera componente di PRG possano avvenire in temi e fasi successive senza compromettere la trasformabilità dell'intera componente. Gli interventi di cui al comma 4 si attuano con modalità indiretta con le prescrizioni di cui all'art. 13, comma 15.	
6. Nell'ambito dei progetti unitari di cui al comma 5, e comunque nel rispetto dei parametri complessivi di cui al comma 2: a) una quota della ST non superiore al 15% può essere destinata ad autorimesse e box privati interrati, riservati ai residenti delle zone limitrofe; b) una quota della ST non superiore al 40% può essere destinata ad aree attrezzate per campeggi, come disciplinate dall'art. 88, o ad aree per impianti da golf: in tale ultimo caso, la quota massima del 40% di ST può essere applicata anche all'insieme di più aree di cui al comma 1, associate in un'unica proposta progettuale.	6. Nell'ambito della Superficie Territoriale (ST), e comunque nel rispetto dei parametri complessivi di cui al comma 2, la proposta può destinare a) una quota non superiore al 15% ad autorimesse e box privati interrati, riservati ai residenti delle zone limitrofe; b) una quota non superiore al 40% ad aree attrezzate per campeggi, come disciplinate dall'art. 88, o ad aree per impianti da golf: in tale ultimo caso, la quota massima del 40% di ST può essere applicata anche all'insieme di più aree di cui al comma 1, associate in un'unica proposta progettuale.	
7. I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche di cui ai commi 2, 3 e 4 e le destinazioni d'uso di cui	7. I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche di cui ai commi 2, 3 e 4 e le destinazioni d'uso di cui al comma	

al comma 6, non sono applicabili alle aree già trasformate sulla base di strumenti urbanistici esecutivi.	6, non sono applicabili alle aree ricadenti all'interno di strumenti urbanistici esecutivi attuati ovvero relativi agli *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita* di cui all'art.62.	
8. Per tutti gli impianti sportivi esistenti alla data di adozione del presente PRG, anche localizzati all'esterno delle aree di cui al comma 1, è consentito un incremento "una tantum" della SUL fino al 10%, anche in eccedenza all'indice di cui al comma 2, finalizzato alla realizzazione o ampliamento dei servizi connessi alle attrezzature sportive, come definiti dal comma 1, o comunque all'adeguamento alle norme funzionali e di sicurezza: tale esclusiva finalizzazione è accertata mediante il raffronto con i progetti in precedenza abilitati. Sono fatti salvi eventuali maggiori incrementi consentiti dalle diverse norme di componente.	8. Per tutti gli impianti sportivi esistenti anche localizzati all'esterno delle aree di cui al comma 1, è consentito una sola volta l'incremento "della SUL fino al 10%, accertato mediante il raffronto con i progetti in precedenza abilitati, anche in eccedenza all'indice di cui al comma 2, finalizzato alla realizzazione o ampliamento dei servizi complementari alle attrezzature sportive, come definiti dal comma 1. Sono esclusi dal calcolo della SUL gli spazi strettamente connessi di cui al comma 2.	
Titolo IV Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti Capo 5° Infrastrutture Tecnologiche	Titolo IV Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti Capo 5° Infrastrutture Tecnologiche	
Art.102 Infrastrutture Tecnologiche	Art.102 Infrastrutture Tecnologiche	
	1.vive testo vigente	
	2.vive testo vigente	
3. Nelle aree di cui al comma 1 sono consentiti tutti gli interventi e le opere strettamente funzionali all'esercizio degli impianti e delle attività localizzate. A tal fine, su tutte le aree, si applica un indice ET=0,06 mq/mq, fatta salva l'edificazione esistente legittima e il rispetto di norme e piani di settore. Sugli edifici che ospitano stabilmente attività umane, oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi interventi di categoria RE2, DR, AMP, con incremento della SUL fino all'indi- ce EF=0,5 mq/mq, ovvero un incremento *una tantum* fino al 10%, sempre fatti salvi i piani e le norme di settore.	3. Nelle aree di cui al comma 1 sono consentiti tutti gli interventi e le opere strettamente funzionali all'esercizio degli impianti e delle attività localizzate. A tal fine, su tutte le aree, si applica un indice ET=0,06 mq/mq, fatta salva l'edificazione esistente legittima e il rispetto di norme e piani di settore. Sugli edifici che ospitano stabilmente attività umane, oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE ivi compreso la demolizione e ricostruzione con incremento della SUL fino all'indi- ce EF=0,5 mq/mq, ovvero un incremento *una tantum* fino al 10%, sempre fatti salvi i piani e le norme di settore.	
	4.vive testo vigente	

5. In caso di dismissione è consentito il riuso dell'edificazione esistente dismessa con le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art.6: a) Commerciali e Servizi, a CU/b e CU/m; b) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; c) Produttive, in misura non inferiore al 30% della SUL dismessa. Gli interventi di dismissione sono sottoposti a strumento urbanistico esecutivo o a Programma integrato, esteso all'intera area, che accerti l'effettiva dismissione e la non fattibilità del riuso nell'ambito delle attività previste al comma 1 e verifichi la sostenibilità urbanistica delle nuove funzioni. Il Comune, tramite atto di programmazione, di cui all'art. 13, comma 3, può stabilire, anche per fasi, e per tutti gli ambiti interessati, quote massime di aree da dismettere. La SUL destinata a funzioni di cui alle lett. a) e b), escluso le destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive", sono soggette al contributo straordinario di cui all'art. 20: tale onere può essere soddisfatto anche mediante cessione al Comune, a titolo gratuito, di quota parte della SUL di riconversione. Alle proposte di vendita degli immobili effettuate prima dell'avvio del procedimento di riconversione, come definito dalla presente norma, ivi incluso in tale procedimento l'atto di programmazione comunale, si applica il diritto di prelazione a favore del Comune. In caso di dismissione di depositi per il ricovero dei veicoli di trasporto pubblico locale, in alternativa a quanto previsto ai precedenti periodi, può applicarsi quanto previsto dall'art. 94, commi 9 e 10	5. In caso di dismissione è consentito il riuso dell'edificazione esistente dismessa con le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: a) Commerciali e Servizi, a CU/b e CU/m; b) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; c) Produttive, in misura non inferiore al 30% della SUL dismessa. Gli interventi di dismissione sono sottoposti a strumento urbanistico esecutivo o a Programma integrato, esteso all'intera area previa verifica di sostenibilità urbanistica delle nuove funzioni. Il Comune, tramite atto di programmazione, di cui all'art. 13, comma 3, può stabilire, anche per fasi, e per tutti gli ambiti interessati, quote massime di aree da dismettere. La SUL destinata a funzioni di cui alle lett. a) e b), escluso le destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive", sono soggette al contributo straordinario di cui all'art. 20: tale onere può essere soddisfatto anche mediante cessione al Comune, a titolo gratuito, di quota parte della SUL di riconversione. Alle proposte di vendita degli immobili effettuate prima dell'avvio del procedimento di riconversione, come definito dalla presente norma, ivi incluso in tale procedimento l'atto di programmazione comunale, si applica il diritto di prelazione a favore del Comune. In caso di dismissione di depositi per il ricovero dei veicoli di trasporto pubblico locale, in alternativa a quanto previsto ai precedenti periodi, può applicarsi quanto previsto dall'art. 94, commi 9 e 10	
	6.vive testo vigente	
Art.105. Reti e impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile	Art.105. Reti e impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile	
1. Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale o regionale, valgono le seguenti definizioni:	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.	a) stazioni e sistemi o impianti radioelettrici: inclusi trasmettitori e ricevitori, insieme alle relative attrezzature accessorie indispensabili per garantire servizi di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia; b) impianto fisso per telefonia mobile: stazione radio terrestre del servizio di telefonia mobile, progettata e rivolta alla connessione radio tra i terminali mobili e la rete del servizio di telefonia mobile; c) impianto fisso per radiodiffusione: stazione terrestre dedicata al servizio di radiodiffusione radiofonica e televisiva	
2. Alle stazioni, sistemi o impianti di cui al comma 1, si applicano i limiti di esposizione e i valori di attenzione stabiliti dal DPCM 8 luglio 2003; si applicano altresì i criteri localizzativi, gli standard urbanistici, le prescrizioni e le incentivazioni per l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, stabiliti ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), e dall'art. 8, comma 1, lett. b), della legge n. 36/2001, ai fini della progressiva minimizzazione della esposizione ai campi elettromagnetici	2. Alle stazioni, sistemi o impianti di cui al comma 1, si applicano i limiti di esposizione e i valori di attenzione stabiliti dal DPCM 8 luglio 2003 nonché dall'art.10 della legge 214/2023;si applicano altresì i criteri localizzativi, gli standard urbanistici, le prescrizioni e le incentivazioni per l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, stabiliti ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) della legge 36/2001 e art,9, commi 7, 8, 9 della L.r.19/2022, ai fini della progressiva minimizzazione della esposizione ai campi elettromagnetici. Relativamente agli impianti di telefonia mobile e tecnologie assimilabili, la progettazione e localizzazione è improntata, altresì, ai criteri sanciti dal relativo regolamento approvato con Deliberazione A.C. 27 settembre 2024 n.78.	
3. Le stazioni, sistemi o impianti esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione, nonché gli obiettivi di qualità di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), della legge n. 36/2001, dovranno essere adeguati secondo i termini e le modalità stabilite dal Piano di cui al comma 4 o, se più restrittive, da norme sovraordinate	3. Le stazioni, sistemi o impianti già esistenti che non rispettano i limiti di esposizione e gli obiettivi di qualità definiti nell'art. 3, comma 1, lett. d), della legge n. 36/2001, devono essere adeguati conformemente ai termini e alle modalità indicate nel regolamento di cui al comma 4 o, se più restrittivi, in base a normative superiori.	
4. Le stazioni, sistemi o impianti di nuova realizzazione possono essere localizzati nelle aree idonee ad ospitare tali impianti individuate nel "Piano territoriale degli impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile", da redigere a cura del Comune ai	4. Le stazioni, sistemi o impianti di nuova costruzione e le eventuali modifiche apportate a quelli già esistenti devono essere realizzate in conformità alla normativa attualmente in vigore, al fine di promuovere pratiche responsabili e per assicurare il rispetto degli	

sensi dell'art. 8, comma 6, della legge n. 36/2001, e che dovrà raccordarsi, in particolare per quanto riguarda i campi elettromagnetici, con le determinazioni di cui all'art. 103, comma 3: nella definizione del Piano, il Comune tiene conto dei pareri dei Municipi, anche attraverso le indicazioni eventualmente presenti nella "Carta municipale degli obiettivi". Nelle more dell'approvazione del Piano comunale, gli impianti potranno essere localizzati secondo i criteri e le modalità stabilite da un Protocollo d'intesa tra Comune e soggetti gestori	standard di qualità e sicurezza necessari nell'ambito delle stazioni, sistemi o impianti radioelettrici.	
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	5. Abrogato	
Titolo V Norme Transitorie	Titolo V Norme Transitorie	
Art.107. Zone territoriali omogenee	Art.107. Zone territoriali omogenee	
	1. vive testo vigente	
	2.vive testo vigente	
	2bis. Le aree naturali protette regionali di cui all'art.69 ricadono nelle Zone omogenee E ed F a secondo delle zonizzazioni previste dai piani di assetto approvati ai sensi della l.r. 29/1997. Le sottozone A, B e C della pianificazione di assetto sono classificate come Zona omogenea E mentre la sottozona D della pianificazione d'assetto sono classificate come Zone omogenea F.	
Titolo V Norme Transitorie	Titolo V Norme Transitorie	
Art.113. Norma Transitoria	Art.113. Norma Transitoria	
	1. vive testo vigente	
	2. vive testo vigente	
	3. vive testo vigente	

	4. vive testo vigente	
	5. vive testo vigente	
	5bis. Le prescrizioni delle Norme Tecniche di attuazione introdotte dalla Delibera di A.C. n.169/2024 non si applicano nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione agli strumenti urbanistici attuativi comunque denominati, ai permessi di costruire ovvero ad ogni altri titoli abilitativi comunque denominati formalmente approvati o presentati prima della data di adozione delle presenti Norme e alla stessa data non rilasciati se conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro approvazione o presentazione, ai Progetti di opere pubbliche, conformi al PRG vigente, per i quali alla data di adozione delle presenti Norme, sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare.	