

ROMA



Dipartimento Programmazione Urbanistica  
Direzione Pianificazione Generale  
U.O. Piano Regolatore

VARIANTE PARZIALE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Deliberazione di Assemblea Capitolina n.169 dell'11.12.2024

#### CONTRODEDUZIONI

3. NTA: Articoli modificati a seguito del recepimento delle osservazioni accolte o parzialmente accolte e delle osservazioni d'ufficio

# ROMA



Dipartimento Programmazione Urbanistica  
Direzione Pianificazione Generale

U.O. PIANO REGOLATORE  
Dirigente Arch. Laura Forgione

Ufficio U.O. Piano Regolatore:  
E.Q. arch. Federica Pennesi, arch. Paola Lanni, arch. Elisabetta Savarese, dott.ssa Loredana Andrianello

## NOTA DI LETTURA

Nel presente elaborato, si riportano le modifiche agli articoli delle NTA, per effetto del recepimento delle Osservazioni d'Ufficio e delle Osservazioni esterne accolte o parzialmente accolte.

A tal fine ogni modifica risulta così rappresentata:

- Il riferimento normativo (articolo e comma)
- Le osservazioni che hanno generato le modifiche sono identificate come osservazioni esterne (siglate **O.n.**) e osservazioni d'ufficio (siglate **OU.n.leff.**); queste ultime sono articolate secondo tre tipologie e suddivise come segue:
  - *Messa in coerenza con le norme*
    - (siglate **OU.1a**) *Verifica delle connessioni interne*
    - (siglate **OU.1b**) *Allineamento con le osservazioni accolte/parzialmente accolte*
    - (siglate **OU.1c**) *Prevenzione di effetti distorsivi della disciplina regolamentare*
    - (siglate **OU.1d**) *Integrazione della norma e chiarimento dei principi generali*
  - *Correzioni formali, errori materiali e miglioramento redazionale*
    - (siglate **OU.2a**) *Miglioramento redazionale del testo*
    - (siglate **OU.2b**) *Errori materiali, refusi e imprecisioni lessicali*
    - (siglate **OU.2c**) *Formulazioni complesse o poco chiare*
  - *Tavolo tecnico Soprintendenza: (siglate **OU.tavSopr**)*

Le modifiche alla norma, indipendentemente dal fattore che le ha generate, vengono evidenziate nel modo seguente: le parti sopresse sono indicate mediante barratura centrale (es. ~~parola~~), mentre le parti aggiunte sono riportate in **grassetto**.

#### **Art. 2 comma 5 [OU2b]**

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 ~~14-11~~ ~~a-18~~ **19**) **e descrittivi** sono di competenza della Giunta Capitolina (...)

#### **Art. 2 comma 6 [O.496/1]**

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 **Giunta Capitolina ovvero** Assemblea Capitolina (...)

#### **Art. 4 comma 1 lett. j) [OU.1b]**

j) strutture pressostatiche, tensostatiche o tendostrutture nel solo caso di copertura di spazi ~~aventi~~ ~~carattere ad uso esclusivo di impianti sportivi~~ **strettamente connessi all'attività sportiva con vincolo permanente di asservimento;**

#### **Art. 4 comma 1 lett. k) [O.381/2]**

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 **con vincolo permanente di asservimento;**

#### **Art.4 comma 1 (ultimo capoverso) [O.381/1]**

Le superfici di cui alle lett. a), b) ed f), sommate tra loro, non devono superare il ~~45-~~**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 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.

#### **Art.6 comma 1 lett. a2) [OU.1a]**

a2) abitazioni collettive: convitti, conventi, studentati (nel rispetto della Legge 338/2000 **e del Regolamento comunale**), case per anziani - (Cu/b);

#### **Art.6 comma 1 lett. a3) [O.426/1; O.492]**

a3) abitazioni ad uso ricettivo: ~~alloggi ad uso turistico~~ ai sensi della normativa regionale (~~R.R. n.17/2008 e s.m.i.~~) non soggette a cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici quali "bed and breakfast", guest house, affittacamere, case e appartamenti per vacanze e dipendenze, **nonché alloggi di uso turistico** (CU/b);

#### **Art.6 comma 1 lett. b1) [O.256]**

b1) strutture ricettive alberghiere (**alberghi e residence** fino a 60 posti letto: CU/b; oltre 60 posti letto: CU/m);

#### **Art.6 comma 1 lett. e) [O.269; O.303/1]**

e) *Rurale*: ~~abitazioni agricole~~, fabbricati aziendali di cui all'art.55 L.R.38/1999 funzionali per l'esercizio delle attività ~~rurali aziendali~~ di cui all'art.2, ~~comma 4-bis~~ della L.R. 14/2006, attrezzature per la produzione agricola e zootecnica, impianti produttivi agro-alimentari- (CU/b)

#### **Art.6 comma 2 [OU.1d]**

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 ~~e limitazioni~~ delle relative (...)

### **Art.6 comma 3 [OU.1a]**

3. Sono consentite, nell'intero *Sistema insediativo*, le destinazioni d'uso "servizi alle persone", artigianato di servizio, studi d'artista. È 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 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 **e del Regolamento comunale**, ivi compreso (...)

### **Art.6 comma 3 bis [O.346/1; OU.tavSopr/1]**

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. **L'approvazione dei progetti per le sale cinematografiche censite in Carta per la Qualità è subordinata al parere ai sensi dell'art.16.**

### **Art.6 comma 5 [OU.2b]**

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.

### **Art.7 comma 1 (inserimento capoverso dopo tabella) [O.258/1]**

**In applicazione della legislazione regionale in materia, per le destinazioni commerciali si assume, quale riferimento, la Superficie di vendita; alla parte restante della SUL, di pertinenza dell'attività commerciale, che non siano i depositi ai quali si applica "Pubblici = 4 mq/10mq", o che sia spazio d'uso pubblico comune ad altre destinazioni d'uso, si applica "Pubblici = 5 mq/10mq" o "Pubblici = 10 mq/10mq", a seconda che si tratti rispettivamente di media o grande distribuzione. In caso di contrasto, per difetto, delle dotazioni minime di cui al presente comma 1 con norme regionali o statali, anche sopravvenienti, le presenti norme si intenderanno automaticamente adeguate, senza la necessità di ulteriori provvedimenti.**

### **Art.7 comma 11 [O.275/5; O.316/7]**

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.~~

### **Art.8. comma 6 [O.271; OU.2b]**

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, 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 scomutate 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 comunque rientrante nel patrimonio di Roma Capitale, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo **da parte dell'Ufficio capitolino titolare del procedimento**, 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 è possibile, previa valutazione di fattibilità tecnica e nel rispetto delle disposizioni di cui al D.L. 1444/1968, considerare nel computo della superficie a standard le singole dotazioni - servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici - ancorché sovrapposte.

#### **Art.9 comma 1 [OU.2b]**

1. Ai fini dell'attuazione degli interventi derivanti dall'applicazione delle presenti norme tecniche, le categorie di intervento urbanistico-edilizio, definite dalla dal Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 (...)

#### **Art.9 comma 8bis (nuovo comma) [OU.tavSopr/2]**

~~8bis. Qualsiasi intervento urbanistico-edilizio che comporti escavazioni, perforazioni, rinterri o, comunque, modificazioni del sottosuolo è subordinato all'acquisizione della preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza statale, la quale può disporre, sotto la propria direzione scientifica, l'esecuzione di attività di sorveglianza archeologica in corso d'opera ovvero lo svolgimento di indagini archeologiche preventive, da effettuarsi a cura e spese del soggetto attuatore. Gli interventi sono sottoposti alla valutazione della Soprintendenza sin dalla fase iniziale della progettazione, ai fini dell'eventuale prescrizione delle indagini archeologiche preventive. Tali indagini sono volte a evitare interferenze tra le opere in progetto e preesistenze archeologiche in fase esecutiva, garantendo la tutela del patrimonio culturale e assicurando una corretta pianificazione e realizzazione degli interventi. In caso di ritrovamenti di interesse archeologico, oltre al rispetto di quanto previsto dagli articoli 90 e 91 del D.Lgs. n. 42/2004, si applicano le misure e gli interventi di tutela e/o valorizzazione, eventualmente disposti dalla Soprintendenza a carico del soggetto attuatore, che andranno recepiti nel progetto. L'approvazione dell'intervento resta subordinata al parere favorevole della medesima Soprintendenza. Sono esclusi dall'obbligo della valutazione preventiva della Soprintendenza, fatto salvo quanto di competenza ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, gli interventi che comportino lavorazioni limitate esclusivamente a porzioni di sottosuolo già occupate da manufatti esistenti e pertanto già oggetto di precedenti alterazioni, a condizione che non determinino estensione planimetrica delle aree di scavo, né approfondimenti delle quote già interessate, né interferenze con livelli stratigrafici diversi o ulteriori rispetto a quelli già compromessi. L'esclusione è subordinata alla presentazione, da parte del proponente, di apposita comunicazione corredata di idonea documentazione tecnica asseverata, attestante la sussistenza delle condizioni di cui sopra, da trasmettere alla Soprintendenza almeno 30 giorni prima dell'avvio dei lavori. Resta in ogni caso ferma la facoltà della Soprintendenza di richiedere verifiche o indagini archeologiche qualora emergano elementi di rischio, incertezza o nuove evidenze. Le modalità operative inerenti ai procedimenti relativi ai sopracitati interventi saranno disciplinate con successivo apposito Protocollo d'intesa tra Roma Capitale e la Soprintendenza.~~

**8bis. Qualsiasi intervento urbanistico-edilizio che comporti escavazioni, perforazioni, rinterri o, comunque, modificazioni del sottosuolo è subordinato al parere della competente Soprintendenza statale. A tal fine, la Soprintendenza può disporre, sotto la propria direzione scientifica, l'esecuzione di attività di sorveglianza archeologica in corso d'opera ovvero lo svolgimento di indagini archeologiche preliminari, complete di documentazione, da effettuarsi a cura e spese del soggetto attuatore. Tali indagini sono volte ad accertare l'eventuale presenza di testimonianze archeologiche prima dell'avvio dei lavori, al fine di evitare interferenze in fase esecutiva e assicurare una corretta pianificazione e realizzazione degli interventi nel rispetto della tutela del patrimonio culturale.**

Il parere di cui al precedente capoverso, per gli interventi riguardanti immobili o aree esclusi dall'ambito di applicazione del D.Lgs. 42/2004, ove soggetti a procedura edilizia ordinaria, è reso entro il termine di sessanta giorni decorrenti dalla data di ricezione, da parte della Soprintendenza, della documentazione composta dagli elaborati tecnici costituiti da: inquadramento catastale, relazione descrittiva dell'intervento, planimetria e sezioni dell'area di scavo trasmessa dall'Ufficio procedente di Roma Capitale; qualora ricorra la procedura edilizia semplificata, il soggetto attuatore trasmette direttamente alla Soprintendenza, almeno sessanta giorni prima della presentazione della pratica a Roma Capitale, la documentazione di cui sopra. Il parere è reso entro il medesimo termine decorrente dalla data di ricezione della documentazione da parte della Soprintendenza.

Qualora la Soprintendenza disponga lo svolgimento di indagini archeologiche preliminari, il termine di cui sopra è sospeso fino alla conclusione delle stesse e alla successiva espressione del parere definitivo il quale, ove negativo, preclude la realizzazione dell'intervento urbanistico-edilizio proposto.

Decorso inutilmente il termine di cui al secondo capoverso del presente comma, l'Amministrazione procedente e il soggetto attuatore possono prescindere dall'acquisizione del parere della Soprintendenza ai fini, rispettivamente, del rilascio del titolo abilitativo o della presentazione della pratica edilizia in regime semplificato, fatta salva diversa e motivata determinazione della Soprintendenza.

Per la presentazione della pratica edilizia in regime semplificato, il soggetto attuatore è tenuto ad allegare il parere della Soprintendenza, ovvero, nei casi in cui siano state eseguite indagini archeologiche preliminari, il parere definitivo reso all'esito delle attività, ovvero la documentazione comprovante l'inutile decorso del termine di cui al secondo capoverso.

Per gli interventi riguardanti immobili o aree assoggettati a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, restano fermi i termini e le modalità previsti dalla normativa vigente.

In caso di ritrovamenti di interesse archeologico, oltre al rispetto di quanto previsto dagli articoli 90 e 91 del D.Lgs. 42/2004, si applicano le misure e gli interventi di tutela e/o valorizzazione, eventualmente disposti dalla Soprintendenza a carico del soggetto attuatore, che devono essere recepiti nel progetto. In tali casi, l'approvazione dell'intervento resta subordinata al parere favorevole della medesima Soprintendenza.

Con apposita intesa tra Roma Capitale e la Soprintendenza sono definite le modalità operative dei procedimenti di cui al presente comma, ivi compresa l'individuazione di eventuali casi di esclusione dall'obbligo di acquisizione del parere.

Il parere disciplinato dal presente comma ha ad oggetto i soli aspetti archeologici e non sostituisce né esonera dall'acquisizione degli ulteriori pareri e autorizzazioni comunque previsti dalla normativa e dagli strumenti di pianificazione vigenti, con riferimento ai profili architettonici, paesaggistici e agli altri ambiti di tutela di competenza della Soprintendenza.

#### **Art.12 comma 2 lett. b) [OU.1c]**

- 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 **la cessione di aree e/o la realizzazione di** servizi non già previsti da alcun atto programmatico sono subordinati a deliberazione di Giunta capitolina.

#### **Art.12 comma 3 [O.270; O.280/15; O.316/10; O.349/1, O.381/8]**

3. Per *interventi indiretti* si intendono quelli subordinati dal PRG all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata **comunque denominati**, 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.~~

#### **Art.13 comma 11 lett. a) [OU.tavSopr/3]**

- a) la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale, al fine di garantire un uso sostenibile del suolo, anche attraverso soluzioni progettuali volte a **valutare 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;

**Art.14 comma 8 [OU.2b]**

8. Il Programma integrato è soggetto alle procedure di cui alla LR n. 36/1987 e alle procedure di pubblicazione così come da normativa vigente.

**Art.16 comma 1 [O.320/3]**

1. Nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", e ~~nel connesso Sistema informativo messo nei connessi Sistemi informativi messi~~ a disposizione da 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 (...)

**Art.16 comma 2 [O. 320/4; O.344/19; O.346/4; O.421/10; O.456/10; O.496/9; OU.tavSopr/4]**

2. Sono inseriti di diritto nella Carta per la qualità i beni certi individuati nella "Carta dell'Agro" e riportati nel "Piano delle certezze", fatte salve le modifiche di posizionamento e le esclusioni di beni non sussistenti, accertati in sede di formazione della Carta per la qualità; sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004.

**Art.16 comma 3 [O. 320/5; OU.1c]**

3. La disciplina degli elementi di cui al comma 1 è quella **prevista** dalle componenti del PRG nelle quali ~~tali elementi essi~~ ricadono. **Le modalità d'intervento su tali elementi devono rispettare le indicazioni e i criteri contenuti nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi" e sono valutate, ai fini dell'espressione del parere di cui al successivo comma 10, sulla base di una analisi volta a tutelare e valorizzare i** ~~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 dei singoli elementi, così come individuati e descritti contenuti nella Parte Seconda e Terza del suddetto 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/o le destinazioni d'uso sono quelle previste dalle riportate nelle norme di tessuto., prevalgono quest'ultime.~~

**Art.16 comma 5 lett. b) [O. 344/18; O. 346/4; OU.tavSopr/5]**

b) all'esterno delle fasce di rispetto, in coerenza con quanto previsto dall'art. 45 del D.Lgs n.42/2004, dovranno comunque essere salvaguardate le visuali, la prospettiva e la luce dei beni dai principali punti di vista, e non alterate le condizioni di ambiente e decoro; dovranno essere altresì salvaguardate o ripristinate le interrelazioni visive e funzionali tra insiemi di beni collegati da comuni vicende storiche e insediative;

**Art.16 comma 6 [O. 286; OU.tavSopr/6]**

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, ~~estese all'intero contesto individuato dal citato elaborato G1,~~ finalizzato alla **conservazione** 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 **in base alle rispettive competenze**. 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~~ **dalla** Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma.

**Art.16 comma 8 [ cfr.OU.tavSopr/2]**

**Comma abrogato nell'art.16. Riscritto e spostato nell'art.9 c.8bis**

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.~~

#### **Art.16 comma 9 [O. 320/8; OU.2b; OU.tavSopr/7 ]**

9. Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità sono tutelati per legge ovvero ricadono all'interno di aree tutelate 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 Soprintendenza Capitolina. ~~Nel caso in cui il bene risulti censito in Carta per la qualità e tutelato per legge è necessario acquisire i pareri nell'ambito delle rispettive competenze. Se uno stesso elemento è solo parzialmente tutelato per legge e censito in Carta per la qualità, è necessario acquisire i pareri della Soprintendenza di Stato e della Soprintendenza capitolina nell'ambito delle rispettive competenze.~~

#### **Art.16 comma 10 [OU.1c]**

10. Se gli elementi segnalati nella Carta per la qualità non sono tutelati per legge, ovvero non **ricadono** ~~ricadenti~~ all'interno di aree tutelate dalla legge, l'approvazione **delle modalità di realizzazione** dei relativi progetti, fatto salvo quanto riguarda gli interventi di cui al comma 3 bis, è subordinata al parere della Soprintendenza Capitolina, che **ne può anche circoscrivere l'ambito.** ~~si esprime con riferimento alle sole modalità degli interventi e nei limiti di cui al comma 3. Detto parere, congruamente motivato, è espresso in termini di assenso o dissenso e indica le eventuali prescrizioni e/o misure mitigatrici che rendano possibile l'assenso, in ossequio ai principi di proporzionalità ed efficacia ed è reso~~ Il parere è espresso entro il termine di 60 giorni dalla richiesta. ~~formulata. Decorso decorsi inutilmente tale termine si intende formato infruttuosamente si formalizza il silenzio assenso.~~

**Gli interventi che prevedano demolizione e ricostruzione, purché consentiti dalle norme di componente di riferimento, sono subordinati al parere di approvazione dei relativi progetti espresso da una commissione appositamente istituita tra la U.O. Piano Regolatore e la Soprintendenza Capitolina. Detto parere è acquisito dall'Ufficio procedente entro il termine di 90 giorni dalla richiesta. Nell'ambito di procedimenti edilizi che presuppongono il rilascio di un titolo abilitativo, la richiesta di parere è formalizzata dal responsabile del procedimento dell'Ufficio capitolino competente.** ~~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 tratti di procedure edilizie comunicative e/o segnalative che non presuppongono il rilascio del titolo abilitativo, il parere è acquisito direttamente dal soggetto attuatore, anche mediante dimostrazione preventivamente, ovvero dimostrando dell'avvenuta richiesta e del decorso del suddetto termine il trascorrere dei di 60 giorni ai fini della formazione della relativa formalizzazione del silenzio assenso.~~

#### **Art.21 comma 5 [OU.1d; OU.1c]**

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 **e del VFT:**

- a) ~~interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione~~ **(RE, NC) che comportino la sostituzione di uno o più edifici**, per immobili esterni alla Città storica, ~~finalizzati~~ **che perseguano una o più delle seguenti finalità:** alla rigenerazione urbana, rinnovo ed efficientamento energetico **degli edifici**, interventi a sostegno della strategia all'adattamento climatico, sicurezza sismica, rifunionalizzazione di edifici e/o complessi edilizi in stato di degrado, abbandono, inutilizzati o dismessi. **Tali interventi si attuano con modalità diretta, anche con Permesso di costruire convenzionato o se prescritto dalla normativa**

**sovraordinata con modalità indiretta**, secondo quanto definito nelle singole norme di componente **e di tessuto** ~~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 **ovvero con Permesso di costruire convenzionato nei limiti previsti dalla norma sovraordinata**;
- c) interventi di categoria MBE (art.10 comma 7): + 5% con modalità diretta;
- d) quote di SUL edificata **con relativa premialità** ~~e 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 a) e c)** e 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.

#### **Art.21bis comma 1 [OU.tavSopr/8]**

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 ~~3-5~~ anni alla data di adozione della presente norma ovvero danneggiati da eventi imprevedibili (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.

#### **Art.22 comma 1 [O.349/5; O.381/13]**

1. Ai fini dell'acquisizione pubblica delle aree destinate a *Servizi pubblici* di cui all'art. 83, il Comune 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~~.

#### **Art.22 comma 4 [O. 381/14]**

4. Nel caso di partecipazione al Programma integrato, l'edificabilità privata è pari a 0,06 mq/mq e viene trasferita all'interno dei tessuti della Città da ristrutturare **o negli altri Ambiti di compensazione di cui all'art. 18**, assumendo le destinazioni d'uso ivi ammesse, mentre l'intera area viene ceduta al Comune; la SUL privata generata dall'applicazione della cessione compensativa nella Città da ristrutturare può essere trasferita esclusivamente all'interno degli ambiti di provenienza.

#### **Art.22 comma 5 [OU.2b; OU.1a]**

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 è destinata 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~~ **e studentati di cui al Regolamento comunale (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.

#### **Art.24 comma 6 [O.320/11; O.419/17; OU.1c]**

6. Nel caso di Ristrutturazione edilizia con ampliamento, demolizione e ricostruzione o di ripristino di edifici crollati o demoliti con aumento di SUL o del Vft ovvero con modifica anche di un solo elemento tra sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio

preesistente, **gli interventi 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, ovvero dei successivi commi 8, 9 e ai criteri appositamente definiti nella "Guida per la qualità degli interventi" non censiti nell'elaborato gestionale G1. Carta per la qualità, è obbligatorio acquisire il parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", (Co.Q.U.E) ai sensi del comma 12; 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.

#### **Art.24 comma 7 [OU.1c]**

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.

#### **Art.24 comma 8 [O. 288; O.316/20; O. 320/12; O. 419/18]**

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 e con le modalità di cui al comma 9, lett. **b f)**, prima della presentazione dello strumento urbanistico.

#### **Art.24 comma 9 [OU.1c]**

9. Nel caso di interventi diretti la verifica ~~è parte integrante del procedimento~~ **deve concludersi prima della richiesta del titolo abilitativo o, in caso di procedura edilizia semplificata, prima del deposito della segnalazione certificata**, e può avvenire anche secondo i seguenti procedimenti: (...)

#### **Art.24 comma 12 [O.320/11; O.419/17]**

12. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti edilizi ammessi con modalità diretta **sono predisposti secondo i criteri stabiliti nell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi"**; 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 di categoria Ristrutturazione Edilizia, il Co.Q.U.E. stabilisce, nell'ambito delle proprie funzioni, 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.

#### **Art.24 comma 13 [O. 280/23]**

13. La richiesta del parere è formulata in seno al procedimento di istruttoria degli strumenti urbanistici esecutivi o delle richieste di permesso di costruire. In caso **di procedure edilizie comunicative e/o segnalative**, di Denuncia inizio attività (DIA), ~~presentata ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/2001~~, il parere consultivo del Comitato, che si esprime con le modalità di cui al comma 12, è richiesto dal soggetto attuatore prima della presentazione **dell'istanza della denuncia** e, ove acquisito, ne corredata la documentazione.

#### **Art.24 comma 15 [O.280/24]**

15. Il parere del Comitato non deve essere richiesto per i beni inseriti nella Carta per la qualità, per i quali restano ferme le procedure e le competenze previste dall'art. 16; ove il progetto o lo strumento urbanistico esecutivo riguardi un insieme di beni appartenenti alle competenze procedurali di Organi o Enti distinti, i rispettivi pareri devono essere tutti acquisiti, separatamente ~~per il caso della DIA~~ **se trattasi di procedure edilizie comunicative e/o segnalative**, o tramite conferenza di servizi nei casi di permesso di costruire o di strumento urbanistico esecutivo. In seno alla conferenza di servizi, il Comune è rappresentato esclusivamente dal responsabile del procedimento (o dal suo dirigente), che abbia preventivamente acquisito i pareri – se dovuti – della Sovrintendenza comunale e del Comitato di cui al comma 12, fatta salva l'ipotesi di infruttuoso decorso dei termini.

#### **Art.24 comma 16 [O. 419/20]**

16. Per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi o dei progetti relativi agli interventi privati diretti **di cui al comma 6**, ~~di categoria RE2, DR e AMP, ove comportino aumento di SUL~~ nonché di categoria NC, il Comune ha facoltà di disporre il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici; alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.

#### **Art.24 comma 19 [O. 316/22; OU.tavSopr/9]**

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. **b e**, e 12, e dell'art. 25, comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma; **in tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 è esteso agli interventi di categoria MS, RC e MO se interessano le parti comuni o private con rilevanza esterna, ovvero agli interventi che prevedono l'accorpamento di unità edilizie adiacenti con la relativa destinazione d'uso.**

#### **Art.24 comma 20 [OU.tavSopr/10]**

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 antenne e stazioni radio base e adeguamenti di quelli esistenti, interventi di nuova installazione** di impianti solari e fotovoltaici e eolici, i relativi progetti devono tener conto delle prescrizioni di cui all'art.16 comma 3 bis.

#### **Art.25 comma 3 [O.346/12; 419/22]**

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 **e come descritti nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"**.

#### **Art.25 comma 4 [O.281/14]**

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 planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e siano previsti incrementi di SUL o Vft costituiscono interventi di Ristrutturazione Edilizia nei limiti stabiliti dalle specifiche norme del presente capo. **Resta fermo che, in conformità a quanto stabilito dalla normativa sovraordinata, per tali interventi riferiti a immobili ubicati nell'area individuata come insediamento urbano storico dal PTPR, non sono ammessi incrementi di volumetria fuori terra (Vft).**

#### **Art.25 comma 9 [O.281/14; OU.1c; OU.2b;]**

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 **di singoli edifici**, 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 **sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato**;
- c) ~~sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, e di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi che comportino aumenti di SUL in eccedenza a quanto previsto dalle norme dei Tessuti~~ Gli interventi di Nuova Costruzione ovvero l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di Parcheggi non pertinenziali nell'ex 1° Municipio **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.**

**Fatto salvo quanto previsto dall'art.25 comma 4, gli interventi di demolizione e ricostruzione che non rispettino le specifiche norme di Tessuto, anche estesi a più edifici contigui o lotti**

**contigui, sono subordinati, nel rispetto della normativa sovraordinata (statale e regionale), all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta previo parere della Commissione Capitolina Competente.**

#### **Art.25 comma 11 [O.281/18]**

11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia ivi inclusa la demolizione e ricostruzione, Nuova Costruzione, ~~e per tutti-gli altri interventi edilizi che comportano incrementi di SUL esistente legittima e/o legittimata, nonché per i~~ **riguardanti le destinazioni d'uso e i cambi di destinazione d'uso introdotti dalla presente variante normativa rispetto alla disciplina urbanistica previgente, che generano le più rilevanti valorizzazioni immobiliari,** si applica il contributo straordinario di cui all'articolo 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.

#### **Art.25 comma 14 e lett. f) [OU.1d; OU.2b]**

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

##### **f) Parcheggio non pertinenziali.**

#### **Art.25 comma 15 [OU.2b]**

15. Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nel Municipio 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 **ed "extra-alberghiere"** esistenti, a condizione che le 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.

#### **Art.26 comma 2 [O.281/14; O.344/16; OU.2a]**

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, **nonché di quanto stabilito all'art.25, commi 4 e 9:**

- 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 **che prevede** ~~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 **purché siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.**

**Art.26 comma 3 [O. 281/20; O. 281/23; O.4FT; OU.2b; OU.tavSopr/11]**

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 4.000 **500** 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), **salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.**

**Art.26 comma 4 e lett. a) [OU.1d; OU.tavSopr/12]**

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori **prescrizioni esclusioni e limitazioni:**

- a) le destinazioni *Commerciali* sono ammesse con superficie di vendita fino a 4.000 **500** 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;
- (...)

**Art.27 comma 2 [O.281/14; O.344/16; OU.2a]**

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, **nonché di quanto stabilito all'art.25, commi 4 e 9:**

- 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 **che prevede** ~~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 **purché siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.**

**Art.27 comma 3 [O. 281/20; O. 281/23; O. 4FT; OU.2b]**

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 1000 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 esclusione delle "abitazioni ad uso ricettivo" di cui all'art.6 c.1 lett.a3) **salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.**

#### **Art.27 comma 4 [OU.1d]**

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

(...)

#### **Art.28 comma 2 [O.281/14; OU.2a]**

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, **nonché di quanto stabilito all'art.25,commi 4 e 9:**

- 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 **che prevede** ~~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.

#### **Art.28 comma 3 [O. 281/20; O. 281/23; O. 4FT; OU.2b]**

3. Valgono 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 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) **salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.**

#### **Art.28 comma 4 [OU.1d]**

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori **prescrizioni esclusioni e limitazioni:** (...)

#### **Art.29 comma 2 [O.281/14; O.344/16; OU.1c; OU.2a]**

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 di quanto stabilito all'art.25, commi 4 e 9:**

- 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 **ivi compreso** ~~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 **ivi compreso** ~~e~~-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 **anche** con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti);
- e) **è ammessa la Ristrutturazione Edilizia** 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 **fino al 10%** 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 contermini **più alto e purché siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente .**

#### **Art.29 comma 3 [OU.2b]**

3. Valgono 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-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), ~~e), e) ed f),~~ **d)**, 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 involucro 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.

#### **Art.29 comma 4, lett.d) e lett. e) [OU.1d; OU.2b]**

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

(...)

d) ~~sono escluse~~ **è esclusa la destinazione Rurale e i Parcheggi non pertinenziali;**

e) **la destinazione *Parcheggi non pertinenziali* è consentita solo nei tessuti esterni all'ex Municipio I, eventuali localizzazioni all'interno dell'ex Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.**

#### **Art.30 comma 2 [O.281/14; O.344/16; OU.2a;]**

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 di quanto stabilito all'art.25,commi 4 e 9:**

- 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 **ivi compreso** ~~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 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 contermina più alto **purché siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.**

#### **Art.30 comma 3 lett. b) [OU.2b]**

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;

(...)

#### **Art.30 comma 4 [OU.1d]**

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

(...)

**Art.31 comma 2 [O.281/14; OU.1c; OU.2a; OU.2b]**

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 di quanto stabilito all'art.25,commi 4 e 9**:

- 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 **ivi compreso** ~~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 con eventuale modifica della sagoma, prospetti sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche;
- d) **c)** è ammessa la demolizione senza ricostruzione di edifici, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici;
- e) **d)** è ammessa la Ristrutturazione Edilizia **ivi compreso** ~~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% finalizzata ad assicurare una migliore configurazione spaziale **anche** con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti);
- f) **e) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia** 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 **fino al 10%** finalizzati ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini.

**Art.31 comma 3 [OU.2b]**

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 **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 Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punti b) ~~e d)~~ **e) d)**, i volumi demoliti possono essere recuperati attraverso: una diversa sagoma dei nuovi edifici; la copertura anche parziale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un'altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a spazio per il passeggio, la sosta e il gioco; le soluzioni per la ridefinizione delle facciate cieche degli edifici, anche attraverso l'inserimento di logge, dovranno essere verificate 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.

**Art.31 comma 4 [OU.2b]**

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

**Art.32 comma 2 [O.281/14; OU.1c; OU.2a]**

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 di quanto stabilito all'art.25,commi 4 e 9** :

- 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 **ivi compreso** ~~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 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 **ivi compreso** ~~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% finalizzata ad assicurare una migliore configurazione spaziale **anche** con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti);
- e) **è ammessa la Ristrutturazione Edilizia** 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 **fino al 10%** finalizzati ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini.

#### **Art.32 comma 4 [OU.2b]**

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 **ex** 1° Municipio: eventuali localizzazioni all'interno del **ex** 1° Municipio sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

#### **Art.33 comma 2 [O.281/14; OU.1c; OU.2a]**

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 di quanto stabilito all'art.25, commi 4 e 9:**

- 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 **ivi compreso** ~~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 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 **ivi compreso** ~~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% finalizzata ad assicurare una migliore configurazione spaziale **anche** 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);
- g) **f) è ammessa la Ristrutturazione Edilizia** 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 **fino al 10%** finalizzati ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini.

**È, altresì,** ammessa la Nuova costruzione finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani.

#### **Art.33 comma 3 [OU.1a]**

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) - gli interventi di categoria Ristrutturazione edilizia, di cui al co.2 punto f) ~~e)~~ sono finalizzati alla riqualificazione **degli spazi coperti in corrispondenza dell'eventuale piano-pilotis e degli spazi aperti di pertinenza e/o di uso condominiale, per i quali devono essere previste**

**soluzioni che garantiscano una maggiore integrazione funzionale e il miglioramento della loro fruibilità, anche attraverso limitati incrementi volumetrici ai piani-terra, l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non residenziali, la conservazione e l'incremento del verde esistente e la creazione di percorsi pedonali e di spazi più ampi e fruibili per la sosta e il gioco dei bambini:** ~~dei piani-pilotis per garantire una maggiore integrazione funzionale anche attraverso l'inserimento di nuove destinazioni 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.~~

#### **Art.34 comma 2 [O.281/14; OU.1c; OU.2a]**

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 di quanto stabilito all'art.25,commi 4 e 9:**

- 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 **ivi compreso** ~~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 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 **ivi compreso** ~~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% finalizzata ad assicurare una migliore configurazione spaziale **anche** con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti);

#### **Art.34 comma 3 [OU.2b]**

3. Per gli interventi di ~~categoria Ristrutturazione edilizia di cui al co.2 punto b)~~ 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.

#### **Art.34 comma 4 [OU.1a; OU.2b]**

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14; **per le destinazioni commerciali sono ammesse le superficie di vendita fino a 1.000 mq.** ~~con l'ulteriore esclusione delle "medie strutture di vendita" e della~~ **È esclusa la** destinazione *Rurale*. La destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni all'ex 1° Municipio: eventuali localizzazioni all'interno dell'ex 1° Municipio sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

#### **Art.35 comma 2 [O.281/14; O.344/16; OU2a]**

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, **nonché di quanto stabilito all'art.25,commi 4 e 9:**

- 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 **che prevede** ~~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, **purché siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.**

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 comma 1 [O.281/14]**

1. Nel Tessuto T11 sono ammessi gli interventi edilizi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti dall'art.9, con la seguente specifica, **nonché di quanto stabilito all'art.25,commi 4 e 9:** (...)

#### **Art.36, comma 4 [O.281/14]**

Le categorie d'intervento di cui l'art.9 sono specificate nei singoli *Edifici e complessi speciali*. **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 planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e siano previsti incrementi di SUL o Vft costituiscono interventi di Ristrutturazione Edilizia nei limiti stabiliti dalle specifiche norme del presente capo. Resta fermo che, in conformità a quanto stabilito dalla normativa sovraordinata, per tali interventi riferiti a immobili ubicati nell'area individuata come insediamento urbano storico dal PTPR, non sono ammessi incrementi di Volume fuori terra (Vft).**

#### **Art.36 comma 9 [OU.2b]**

9.Gli interventi ammessi negli Edifici e complessi speciali, **come definiti dall'art.9**, si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia **di singoli edifici** 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 sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato nel rispetto della norma sovraordinata** ~~ovvero che comportino aumento di SUL superiore al 15%, fermo la normativa sovraordinata. È ammessa la facoltà di intervenire attraverso, a~~ Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o **ad** 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 **aumento di SUL superiore al 15%, ovvero** 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.

#### **Art.36 comma 13 e lett.f) [OU.1d; O.U.2b]**

13. Negli Edifici e complessi speciali le destinazioni d'uso compatibili sono prioritariamente quelle originarie; sono comunque consentite, salvo le ulteriori limitazioni **prescrizioni** contenute nella specifica disciplina degli *Edifici e complessi speciali* (...)

(...)

**f) Parcheggi non pertinentiali.**

#### **Art.37 comma 2 lett. b) [OU.2a]**

(...)

- b) è ammessa la Ristrutturazione edilizia ~~con~~ **che prevede** 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.

**Art.37 comma 4 e lett.a) [OU.1a; OU.1d]**

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le seguenti ulteriori **prescrizioni 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 ~~1.000~~**1.000**+500 mq; *Turistico-ricettive*; *Rurale*; Parcheggi non pertinenziali;  
(...)

**Art.38 comma 2 lett. c) [OU.2a]**

- c) è ammessa la Ristrutturazione edilizia **che prevede** ~~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.

**Art.38 comma 4 e lett. a) [OU.1a; OU.1d]**

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le seguenti ulteriori **prescrizioni 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 ~~1.000~~**1.000**+500 mq; *Turistico-ricettive*; *Rurale*;  
(...)

**Art.39 comma 4 e lett. a) [OU.1a; OU.1d]**

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le seguenti ulteriori **prescrizioni 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~~**1.000** mq; *Turistico-ricettive*; "artigianato produttivo", *Rurale*; Parcheggi non pertinenziali;  
(...)

**Art.40 comma 2 lett. c) [OU.2a]**

- c) è ammessa la Ristrutturazione edilizia ~~con~~**che prevede** 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.

**Art.40 comma 3 lett. b) [OU.2b]**

- b) è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato, 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;  
(...)

**Art.42 comma 5 lett. b) [OU.2a]**

- b) Ristrutturazione edilizia **che prevede** ~~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.

#### **Art.45 comma 3 [OU.2b]**

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, **Nuova Costruzione, come definiti dall'art.9** e alle condizioni stabilite nelle norme di Tessuto.

È, altresì, ammessa la Nuova Costruzione su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

#### **Art.45, comma 4 [OU.1d]**

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 demolizione e ricostruzione, ampliamento 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;
- d) **gli interventi di demolizione e ricostruzione che comportino incrementi di SUL e di Vft, ove gli stessi non rispettino o eccedano le prescrizioni poste dalle specifiche norme di Tessuto sono ammessi esclusivamente previa approvazione di apposito strumento di attuazione indiretta, fermo restando quanto previsto e consentito dal comma 7- bis del presente articolo.**

~~È ammessa la facoltà di intervenire attraverso modalità indiretta~~

#### **Art.45 comma 5 e lett. e) [O. 233; OU.1d]**

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

(...)

- e) **Parcheggi non pertinenziali**

#### **Art.45 comma 6 [OU.1b]**

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a nonché cambi di destinazioni d'uso verso CU/a 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 essere previsti all'interno di interventi di categoria Ristrutturazione Edilizia (...)

#### **Art.45 comma 7 bis [OU.1c]**

7.bis Sugli edifici esistenti ~~interni ai tessuti~~ **ricadenti all'interno delle componenti** di cui al comma **2 3 dell'art.44, che perseguono le finalità di rigenerazione urbana**, sono consentiti, ~~con modalità diretta ovvero diretta convenzionata~~ gli interventi di cui all'art.21 comma 5, lett. a), **nel rispetto della norma sovraordinata e assoggettati al** ~~e soggetti a~~ contributo straordinario di cui all'art.20.

#### **Art.46 comma 3 [OU.1c]**

3. Oltre agli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione alle seguenti condizioni specifiche, **nonché quanto stabilito all'articolo 45, comma 4:**

- a) **è ammessa la Ristrutturazione edilizia ivi compreso la demolizione e ricostruzione** ~~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 di~~ **e del Vft, per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto**, anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti **nei limiti di quanto stabilito dalla normativa sovraordinata;**  
(...)

Sono, altresì, consentiti interventi di cui al comma 7bis dell'art.45.

**Art.46 comma 5 lett. e) [OU.2b]**

**e) Parcheggi non pertinenziali.**

**Art.47 comma 3 [OU.1c]**

3. Oltre agli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo e la Ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione sono ammessi alle seguenti condizioni specifiche, **nonché quanto stabilito all'articolo 45, comma 4:**

- a) per gli interventi di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft) anche modificando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento degli edifici circostanti;
- b) la Ristrutturazione edilizia ~~con~~ **la che prevede interventi di** 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; è 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~~ **la Ristrutturazione edilizia**, ~~se ampliamento finalizzata a una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, è consentita con~~ un incremento massimo di SUL del 10% 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.

Sono, altresì, consentiti interventi di cui al comma 7bis dell'art.45.

**Art.47 comma 4 lett. e) [OU.2b]**

**e) Parcheggi non pertinenziali.**

**Art.48 comma 3 [O. 426/2; OU.1c]**

3. Oltre agli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione sono ammessi ~~di cui all'art.45 co.3~~ alle seguenti condizioni specifiche, **nonché quanto stabilito all'articolo 45, comma 4:**

- a) per gli interventi di **Ristrutturazione Edilizia ivi compreso** demolizione e ricostruzione e ampliamenti 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; l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza **massima** ~~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 **Ristrutturazione Edilizia** ~~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 Ristrutturazione Edilizia, sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-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.

~~E', altresì ammessa la~~ 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 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.

**Sono, altresì, consentiti interventi di cui al comma 7bis dell'art.45.**

**Art.48 comma 4 lett. e) [OU.2b]**

**e) Parcheggi non pertinenziali.**

**Art.49 comma 2 [OU.1a]**

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.Lgs 42/2004, ovvero 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, **nonché quanto stabilito all'articolo 45, comma 4 e 7 bis.**

**Art.52 comma 4, lett. a) [OU.1a]**

a) gli aumenti di SUL, **salvo quanto previsto dal comma 11 bis**, sono consentiti fino all'indice massimo di edificabilità (EF) di cui al comma 5;

**Art.52 comma 5ter**

Nei Tessuti prevalentemente residenziali l'intervento di categoria **NC 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.

**Art.52 comma 7 lett. e) [O. 349/7]**

**e) Parcheggi non pertinenziali.**

**Art.52 comma 10**

Nei Tessuti prevalentemente per attività, l'intervento di categoria **NC 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.

**Art.52 comma 11 lett. f) [O. 349/7]**

**f) Parcheggi non pertinenziali.**

**Art.52 comma 11 bis [OU. 1a; OU.1c]**

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. **Per tali interventi è, altresì, consentito cumulare l'incentivo previsto dall'art. 21, comma 5.**

#### **Art.55 comma 2 [OU.2b]**

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 è soggetta al contributo straordinario di cui all'art.20.

#### **Art.55 comma 7 [OU. 1a; OU.1c]**

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/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. **Per i medesimi interventi è consentito il cumulo con gli incentivi dell'art.21, comma 5.** 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 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.

#### **Art.57 comma 7 [OU. 1a]**

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 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.

#### **Art.60 comma 6 [OU. 1a]**

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. 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.

#### **Art.62 comma 1 [O.349/12]**

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati ovvero adottati **prima o successivamente alla data di approvazione del PRG vigente.**

#### **Art.62 comma 5 [OU.2c]**

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. 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. **Restano fermi gli impegni assunti per la cessione delle aree di partenza come stabilito nel provvedimento di avvio del programma. A tal fine, i soggetti compensandi che recedono dal programma, oltre alla decurtazione della SUL, sono tenuti a presentare unicamente istanze di natura privata per la riallocazione della SUL residua, le quali saranno oggetto di valutazione in relazione al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico e alla sostenibilità urbanistica degli interventi proposti.**

#### **Art.83 comma 7 [OU1a]**

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.~~ **Gli interventi sulle aree destinate a Verde Pubblico e a servizi pubblici di livello locale sono assentiti previa deliberazione del Consiglio del Municipio, territorialmente competente, diretta ad accertare la rispondenza della tipologia di servizio proposta ai fabbisogni della comunità locale, secondo la procedura di cui al comma 9 e compatibilmente con il Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi. Per le aree censite quali Servizi Pubblici di livello urbano, il relativo parere è subordinato all'approvazione del progetto nell'ambito della procedura di cui al comma 9.**

#### **Art.83 comma 9 [O.316/25]**

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, **la quale può approvare 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.

#### **Art.84 comma 2 [O. 402/1; O.473/5; O.478/1; O.481/2]**

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 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; **per le attrezzature sportive è escluso dal computo della SUL quanto stabilito all'art.87 c.2;**  
(...)

#### **Art.84 comma 3 [OU.1a]**

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.tr.a.l. e A.M.A., destinate a depositi, attrezzature, impianti e annessi 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 di valorizzazione* o nelle *Centralità 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

#### **Art.85 comma 2 (ultimo capoverso) [O.402/1; O.473/5; O.478/1; O.481/2]**

Per il *verde sportivo*, salvo diversa o integrativa disciplina di settore, si applica l'art. 87, **il comma 2, per il calcolo della SUL, e il comma 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.

#### **Art.85 comma 2bis [OU.1a]**

Tale sottozona comprende l'arenile destinato **alla conservazione e al mantenimento delle caratteristiche condizioni naturali della spiaggia e alla fruizione al godimento** degli specchi d'acqua antistanti, ai servizi alla balneazione, al ristoro, al deposito e **supporto alle utilizzazioni turistico ricreative 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 incremento della SUL **legittimamente assentita**.

Sono, **altresì, consentiti interventi di ristrutturazione edilizia (RE), nonché interventi di demolizione e ricostruzione della SUL legittimamente assentita alla data di entrata in vigore del PUA**. Tali interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un *Progetto unitario di iniziativa pubblica*, esteso agli Ambiti o ai Sub-Ambiti individuati dal PUA. Nell'ambito del Progetto unitario è ammessa la delocalizzazione e redistribuzione delle SUL esistenti tra le Unità Minime di Intervento e/o i Sub-Ambiti e/o gli Ambiti, qualora funzionale al miglioramento della fruibilità pubblica, dell'accessibilità, della qualità paesaggistica e ambientale e alla valorizzazione del litorale, nonché alla razionalizzazione dell'assetto funzionale delle strutture esistenti.

**La delocalizzazione e/o redistribuzione deve avvenire nel rispetto del principio di invarianza della capacità edificatoria complessiva, senza incremento della SUL legittimamente esistente alla data di approvazione del PUA e senza alterazione del carico urbanistico complessivo dell'area interessata.** ~~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 comma 2 [OU.1a; OU.2b]**

2. Sono consentiti interventi di recupero degli edifici esistenti, di categoria MO, MS, RC, RE. **Altresì, 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. 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 è 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.

#### **Art.87 comma 2 [OU.1b]**

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, 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 **con vincolo permanente di asservimento**; (...)

#### **Art.87 comma 5 [OU.2b]**

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~~ **tempi** 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.

#### **Art.87 comma 8 [OU.2b]**

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.

#### **Art.102 comma 3 [OU.2b]**

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, **sono ammessi** ~~oltre agli~~ interventi di categoria M O, MS, RC, RE ivi compreso la demolizione e ricostruzione con incremento della SUL fino all'indice EF=0,5 mq/mq, ovvero un incremento *una tantum* fino al 10%, sempre fatti salvi i piani e le norme di settore

#### **Art.102 comma 5 [OU.2b]**

5. In caso di dismissione è consentito il riuso dell'edificazione esistente dismessa con le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:  
(...)

#### **Art.105 comma 4 [O.42; O.109; O.201; O.212; O.346/33; O.496/31]**

~~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 standard di qualità e sicurezza necessari nell'ambito delle stazioni, sistemi o impianti radioelettrici. Le stazioni radio base, nonché i sistemi e gli impianti di telecomunicazione di nuova installazione e le modifiche di quelle esistenti, sono localizzati prioritariamente nelle aree idonee individuate, di concerto con i Municipi, dal "Piano territoriale della telefonia mobile", che ha natura programmatica e di indirizzo e che dovrà accordarsi con la normativa vigente ed il relativo Regolamento comunale ai sensi dell'art. 8 della Legge 36/2001. Nelle more dell'approvazione del Piano, gli impianti potranno essere localizzati nel rispetto della normativa statale e del Regolamento comunale.~~