



la scuola di
eddyburg

10 PAROLE DELL'URBANISTICA

Ciclo di seminari aperti

PER LA TUTELA DELLA CITTA' STORICA

Ne parleranno: Anna Maria Bianchi, Loredana De Petris, Paolo Gelsomini, Sarah Gainsforth, Maurizio Geusa, Visenta Iannicelli, Daniele Iacovone, Rita Paris, Giancarlo Storto

LUNEDI' 5 LUGLIO 2021 ORE 18 - 19.30

In diretta sulla pagina Facebook di
@carteinregola

**CENTRO STORICO E CITTA' STORICA:
QUALI REGOLE PER IL COMMERCIO E LE
STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE**

di Paolo Gelsomini

1. LE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE DAL PIANO REGOLATORE ALL'INTERNO DEI TESSUTI DELLA CITTA' STORICA

- Nei tessuti della **Città storica**, sono consentite, **salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto**, le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Abitative;
 - b) Commerciali, limitatamente alle “piccole” e “medie strutture di vendita”;
 - c) Servizi;
 - d) Turistico-ricettive, limitatamente alle “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere” (esclusi i motel);
 - e) Produttive, limitatamente all’“artigianato produttivo”;
 - f) Agricole, con esclusione degli “impianti produttivi agro-alimentari”;
 - g) Parcheggi non pertinenziali.

2. IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DALLE FUNZIONI ABITATIVE ED IL PROBLEMA DELLE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE

- Nei Tessuti della Città Storica ed in particolare in quelli ottocenteschi ricadenti nel primo Municipio **il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini.**
- **E' ammesso altresì negli altri piani**, al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a
- “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, a condizione che occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della Superficie complessiva dell'Unità Edilizia.

3. CENNI SULLA MANCANZA DI GOVERNO DELLE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE

- Per quanto riguarda il settore extralberghiero la normativa fondamentale è il **Regolamento Regionale n. 14 del 16/06/2017** contenente le “Modifiche al **Regolamento regionale 07/08/2015, n. 8** (Nuova disciplina delle strutture ricettive extralberghiere).
- Questo Regolamento, accanto alle strutture ricettive extralberghiere (**Affittacamere, B&B, Case Vacanze, etc.**), prevede “**Altre forme di ospitalità**”, esterne quindi al settore extralberghiero, nella forma di “**Alloggi per uso turistico**”, equiparabili alle “**Locazioni turistiche**” previste dal Codice Civile.
- **Con il recente forte sviluppo delle piattaforme online ed il complesso normativo di sostanziale “deregulation” abbiamo assistito alla crescita esponenziale di un tipo di offerta spontanea che ha contribuito allo svuotamento dei centri storici.** Vi è dunque la necessità da parte del governo di metter mano a questa situazione in maniera seria e lungimirante, lavorando a normative di cornice organiche, chiare e univoche che possano essere di supporto alle regioni e ai comuni **per intervenire ed incentivare il ripopolamento dei centri storici abbandonati.**

4. NELLA CITTA' STORICA IL PIANO REGOLATORE CONSENTE L'APERTURA DI.....

- **ATTIVITA' COMMERCIALI**
- **fino a 250 mq (piccole strutture)** nei tessuti edilizi di origine medioevale, rinascimentale e moderna prima del 1870.

è ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari;

5. NELLA CITTA' STORICA IL PIANO REGOLATORE CONSENTE L'APERTURA DI.....

- **ATTIVITA' COMMERCIALI**
- **fino a 250 mq (piccole strutture)** nei tessuti edilizi di ristrutturazione urbanistica e di espansione edilizia otto-novecentesca secondo i Piani urbanistici del 1883 e del 1909
- per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti e della quota dei solai.
- In questi Tessuti edilizi sono consentiti interventi di Ristrutturazione edilizia con aumento della Superficie complessiva dei vari piani finalizzata al miglioramento della qualità architettonica anche in rapporto al contesto e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi.

6. NELLA CITTA' STORICA IL PIANO REGOLATORE CONSENTE L'APERTURA DI.....

- **ATTIVITA' COMMERCIALI**
- **fino a 2500 mq (medie strutture)** nei tessuti edilizi di espansione novecentesca a fronti continue secondo il PRG 1931 e le costruzioni dopo il 1960
- Ammessi interventi di **Ristrutturazione edilizia** con aumento della Superficie complessiva dei vari piani finalizzata al miglioramento della qualità architettonica anche in rapporto al contesto e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi.

7. LE REGOLE PER LE APERTURE DI ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI CIBI E BEVANDE NEL CENTRO STORICO (Parte prima)

- La delibera che disciplina questo settore è la **delibera di Consiglio comunale n.35 del 2010.**
-
- **• Ambito n. 1 - Zona Urbanistica 1a - Rioni Ponte, Regola, Parione, Campo Marzio, Trevi, Campitelli, Sant'Eustachio, Colonna, Pigna, S.Angelo.**
- **• Ambito n. 1 bis – Rione Monti**
- **• Ambito n. 2 – Rione Trastevere**
- **• Ambito n. 3 - Rione Testaccio**
- **• Ambito n. 3 bis – Rione Celio**
- **• Ambito n. 4 - San Lorenzo**
- **• Ambito n. 5 - Rione Borgo**
-
- La delibera del consiglio comunale n. **35/2010** all'art.11 **VIETA** nuove aperture di bar e ristoranti, all'interno degli Ambiti sopra elencati, a meno che non siano trasferimenti di licenza all'interno dello stesso Ambito. Quindi vieta il trasferimento di licenze di attività di somministrazione di alimenti e bevande provenienti da altri Ambiti.

8. LE REGOLE PER LE APERTURE DI ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI CIBI E BEVANDE NEL CENTRO STORICO (Parte seconda) MA.....

- nelle vie e piazze di seguito indicate poste all'interno degli Ambiti, **non vale la possibilità di trasferire la licenza dell'attività di somministrazione all'interno dello stesso Ambito ma è consentito il trasferimento di sede delle attività di somministrazione di alimenti e bevande esclusivamente all'interno della stessa via e piazza.**
- Si tratta di **55 strade** di "particolare pregio architettonico", elencate nell'art. 11 della delibera comunale 35/2010 distribuite negli Ambiti sopra elencati:
 -
 - **ESEMPIO:**
 - **Municipio I:**
 - **Ambito n. 1 - Centro Storico - Zona Urbanistica 1a:** Piazza Navona, Campo de' Fiori, Piazza Farnese, Piazza della Rotonda, Piazza di Pietra, Piazza di Spagna, (.....)
 - **Ambito n. 1 bis** – Rione Monti: Piazza Madonna dei Monti, Via del Boschetto, (.....).
 - **Ambito n. 2** – Rione Trastevere: Piazza S. Cosimato, Piazza Mastai (.....)
 - **Ambito n. 3** - Rione Testaccio: Via Monte Testaccio, Via Galvani (.....)
 - **Ambito n. 3 bis** – Rione Celio: Via di San Giovanni in Laterano, via Celimontana (.....)
 - **Ambito n. 5** - Rione Borgo: Via della Conciliazione, Borgo Pio.
 -
 - **Municipio II**
 - **Ambito n. 4** - Zona San Lorenzo: Piazza dell'Immacolata, Piazza dei Sanniti, Largo degli Osci.

9. LE TIPOLOGIE ARTIGIANALI E COMMERCIALI CONSENTITE ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DELLA CITTA' STORICA (all'infuori delle attività di somministrazione)

- La questione dei locali commerciali che aprono all'interno del perimetro della Città Storica di Roma è regolata dalla **Delibera di Assemblea Capitolina n.47 "Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali e artigianali nel territorio della Città Storica"** approvata il 17 aprile 2018 e modificata dalla **Delibera di Assemblea Capitolina n.49 del 25 giugno 2019**
- **Le tipologie artigianali e commerciali consentite nella Città Storica sono le seguenti:**
- **a) Esercizi di vicinato (piccole strutture di vendita)** - esercizi che effettuano attività di vendita al dettaglio con superficie non superiore a 250 mq. L'apertura è consentita in tutto il territorio della Città Storica. Anche i minimarket fanno parte dei negozi di vicinato.
- **b) Medie strutture di vendita** - esercizi che effettuano attività di vendita con superficie non superiore a 2.500 mq. L'apertura è consentita in tutto il territorio della Città Storica.
- **c) Grandi strutture di vendita** - esercizi che effettuano attività di vendita con superficie superiore a 2.500 mq. L'apertura è consentita solo negli ambiti di valorizzazione caratterizzati da aree dismesse con insediamenti prevalentemente non residenziali all'interno della Città Storica con decadenza dell'uso originario.
- **d) Laboratori artigiani** rientranti tra le imprese artigiane definite all'articolo 6 della Legge Regionale n. 3 del 17 febbraio 2015. L'apertura è consentita in tutto il territorio della Città Storica. **A titolo di esempio sono laboratori artigianali anche quelli di tipo alimentare come pizzerie a taglio, gelaterie, kebaberie, paninerie ecc. che abbiano nel locale l'intero ciclo produttivo**, che certifichino la provenienza degli ingredienti usati e che non vendano prodotti confezionati o precotti come specificato nell'art.12 della del.47/2018.
-

10. QUALI SONO LE ATTIVITA' TUTELATE NELLA CITTA' STORICA

- Le attività tutelate nella Città Storica sono le seguenti:
- - Vendita prodotti alimentari a condizione che non venga effettuato il consumo sul posto;
- - Laboratori artigiani ad eccezione delle autofficine e autocarrozzerie e delle attività di artigianato di tipo alimentare che effettuano il consumo sul posto con arredi;
- - Erboristeria, librerie, audiovisivi, strumenti musicali, cartolibreria, articoli religiosi, souvenir solo di carattere religioso, antiquariato, gallerie d'arte esercitata con finalità commerciali su una superficie di vendita non inferiore a 150 mq, filatelia e numismatica, articoli per disegno e belle arti, giocattoli con marchio CEE e giochi d'epoca, fiori e piante, gioielleria, negozi storici di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale n.130/2005 e n.10/2010, alta moda e prêt à porter di marchi a diffusione nazionale e internazionale, articoli di arredamento e di articoli da regalo di marchi a diffusione nazionale e internazionale, tessuti e filati, ferramenta, profumeria, prodotti esclusivi commercio equo e solidale, ciclofficina riparazioni e vendita biciclette, vendita prodotti ecologici e biologici, parafarmacia.

11. CHE COSA SUCCEDA QUANDO CHIUDONO LE ATTIVITA' TUTELEATE

- **Qualora venga a cessare, per qualunque causa, una delle attività tutelate, negli stessi locali è consentita esclusivamente l'attivazione di una delle attività commerciali tutelate appartenenti al medesimo settore alimentare o non alimentare e di una delle attività artigianali appartenenti alla medesima tipologia di attività alimentare o non alimentare.**
- **Tale vincolo:**
- **a) non si costituisce** nei locali in cui l'attività tutelata sia stata esercitata da meno di due anni continuativi;
- **b) decade** nei locali in cui da almeno tre anni non sia stata svolta un'attività commerciale o artigianale tutelata.

12. LE ATTIVITA' VIETATE ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DELLA CITTA' STORICA

- **Le attività vietate all'interno del perimetro della Città Storica sono le seguenti:**
- **a)** Commercio all'ingrosso con o senza deposito merci e showroom adibiti all'esposizione e vendita;
- **b)** Depositi e magazzini non funzionalmente collegati con esercizi al dettaglio esistenti in zona;
- **c)** Sale per videogiochi, biliardi ed altri giochi leciti di cui all'art. 110 T.U.L.P.S.;
- **d)** Carrozzerie ed autofficine per la riparazione di auto;
- **e)** Cooperative di consumo e spacci interni esercenti attività di vendita prospicienti la strada;
- **f)** Sexy shop;
- **g)** Hard e soft discount;
- **h)** Impianti di autolavaggio;
- **i)** Vendita di qualsiasi tipologia di oggetto che raffiguri immagini contrarie alla pubblica decenza ed al decoro.
- **j)** laboratori che effettuino in via esclusiva o prevalente la preparazione e vendita di alimenti caratterizzati dalla cottura finale mediante friggitrice;
- **k)** lavanderie self-service con capacità complessiva superiore ai 100 kg;
- **l)** vendita effettuata mediante apparecchi automatici di cui all'art. 17 D.Lgs. n. 114/98 e s.m.i.;
- **m)** esercizi che effettuano l'acquisto di oro usato e la vendita dello stesso (cd. "compro-oro");
- **n)** centri massaggi che non siano abbinati ad attività di estetica o che non siano in possesso di specifica attestazione di competenza professionale.

13. LE LIMITAZIONI AL CAMBIO DI DESTINAZIONI D'USO NELLA CITTA' STORICA

- Il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socio-economici, culturali e ambientali di particolari zone della Città storica e della Città consolidata, i cambiamenti di destinazione d'uso o l'insediamento di specifiche attività interne alle destinazioni d'uso di cui all'art. 6, con particolare riguardo agli esercizi commerciali, all'"artigianato produttivo", all'"artigianato di servizio", ai "pubblici esercizi".
- Con lo stesso provvedimento, il Comune potrà individuare le destinazioni d'uso esistenti di cui incentivare la delocalizzazione o le destinazioni d'uso qualificanti da promuovere.