



SISTEMA INSIEDIAMENTO

Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare

1. Si intende per *Tessuti della città da ristrutturare* un insieme di isolati o di edifici edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.
2. I *Tessuti della Città da ristrutturare* si articolano in:
 - a) Tessuti prevalentemente residenziali;
 - b) Tessuti prevalentemente per attività.
3. Nei *Tessuti della Città da ristrutturare* sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.
4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:
 - a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
 - b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
 - c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
 - d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
 - e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.
5. Ai *Tessuti prevalentemente residenziali* è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli *Ambiti per Programmi integrati*: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.
6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:
 - H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
 - IC max = 50% SF;
 - IP = 25% SF;
 - DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
 - DS = 5 m;
 - i lotti interessati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.
7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Abitative;
 - b) Commerciali a CU/b;
 - c) Servizi a CU/b o CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
 - d) Turistico-ricettive a CU/b;
 - e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
 - f) Parcheggi non pertinenziali.
8. Ai *Tessuti prevalentemente per attività* è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.
9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:
 - H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
 - IC max = 50% SF;
 - IP = 25% SF;
 - DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
 - DS = 5 m.
10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE sia previsto, si applica l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq, nonch  il contributo straordinario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha,   prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al *Programma integrato* di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilit  EF pari a 0,35 mq/mq, nonch  il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.
11. Nei *Tessuti* di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Abitative limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unit  edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione   ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20
 - b) Commerciali a CU/b;
 - c) Servizi a CU/b;
 - d) Turistico-ricettive a CU/b;
 - e) Produttive;
 - f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
 - g) *Parcheggi non pertinenziali*.Non   consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art.53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I *Programmi integrati nella Citt  da ristrutturare* sono finalizzati al miglioramento della qualit  urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilit  e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.
2. Gli *ambiti per Programmi integrati* sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono *Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano*, ferma restando la possibilit  di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli *ambiti* sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.
3. Il *Programma integrato*   promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a pi  ambiti contigui o prossimi.
4. I *Programmi integrati* sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorit , termini e modalit  di formazione dei *Programmi integrati*, nonch  la eventuale disponibilit  di risorse finanziarie, anche ripartite per *Ambiti*. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei *Programmi integrati* provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.
5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i *Programmi integrati* possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di *Programma preliminare* estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro propriet  o nella loro disponibilit . Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di *Programma preliminare*, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del *Programma integrato*.
6. Il *Programma preliminare* definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorit , gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altres , a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonch  i criteri di valutazione,

7. Dopo la pubblicazione del *Programma preliminare*, i soggetti privati aventi la disponibilit  delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il *Programma preliminare*; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunit  locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del *Programma preliminare*. (*)
8. Il *Municipio*, o il *Comune* in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del *Programma integrato* sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonch  delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, fatta salva la possibilit  di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal *Programma preliminare*, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*)
9. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del *Regolamento dei lavori pubblici*, il piano finanziario, il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)
10. Il *Programma integrato*, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altres  le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonch  eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei *Tessuti* prevalentemente per attivit ), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.
11. Salvo indicazione pi  restrittive del *Programma preliminare* motivate da ragioni di sostenibilit  urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei *Tessuti* di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilit , articolati in base

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 1 e 7, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 della NOTA adottata: tali commi sono stati quindi reinserti al fine di assicurare la necessaria integrit  logico-procedimentale del corpo normativo.

12. Nel caso le aree predette siano gi  state interessate da Piani attuativi approvati, ancorch  decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c),   prioritariamente utilizzata per la finalit  di cui al comma 11, secondo le indicazioni del *Programma preliminare*. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 pu  avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

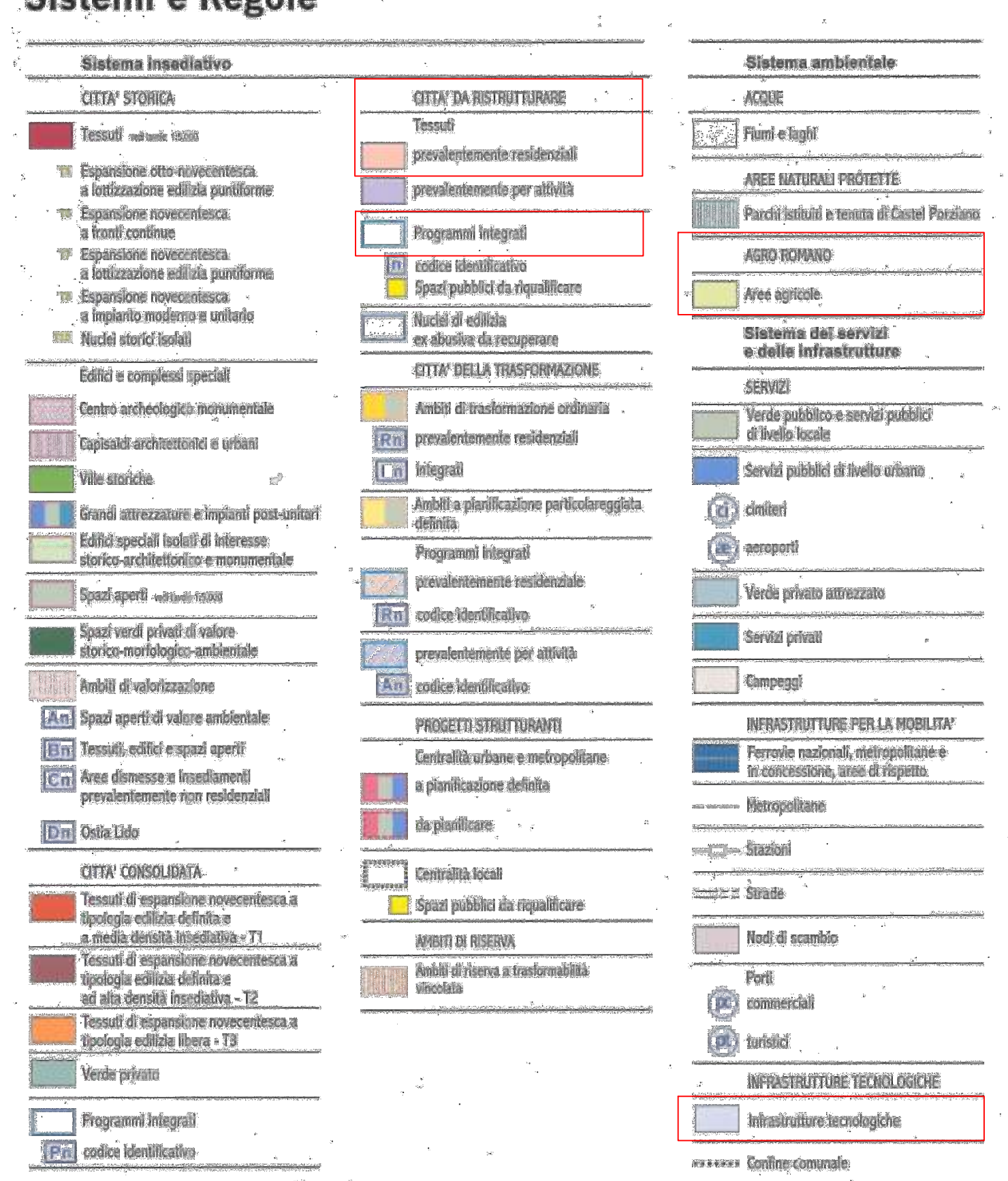
14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il *Programma preliminare* pu  prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilit  urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densit  fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneit  con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni pi  restrittive del *Programma preliminare*:

- a) nei *Tessuti prevalentemente per attivit *, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte pu  essere destinata a funzioni *Abitative*; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni *Produttive*;
- b) nei *Tessuti prevalentemente residenziali* e nei *Tessuti prevalentemente per attivit * sono ammesse le funzioni *Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive*, a CU/b e CU/m;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* e a *Strade*, si applica la cessione compensativa di cui

Sistemi e Regole



anass
GRUPPO DI ITALIANE

ROMA CAPITALE

INTERVENTO N. 5a "D.P.C.M. 11 giugno 2024"

S.P.493 "VIA BRACCIANESE" – INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA STRADALE MEDIANTE REALIZZAZIONE DI ROTATORIE

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

CAPOGRUPPO MANDATARIA

ETS S.r.l.

MANDANTI

E&G Engineering & Graphics S.r.l.

Ingegneria del Territorio S.r.l.

Techproject S.r.l.

PROGETTAZIONE

Ing. Luciano CATALLO

Ordine Ingegneri della Provincia di Roma n. 20448

COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE

Arch. Marco Terracciano

Ordine Ingegneri della Provincia di Roma n. 19404

VISTO: IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Ing. Sara Fodori

CODICE SIL: ATMER00099 CODICE CUP: F87H22005480001

ROTATORIA - A e B

ELABORATI GENERALI

Stralcio PRG e Norme Tecniche

CODICE PROGETTO	NOME FILE	REVISIONE	SCALA
PROGETTO	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 1	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 2	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 3	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 4	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 5	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 6	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 7	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 8	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 9	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 10	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 11	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 12	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 13	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 14	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 15	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 16	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 17	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 18	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 19	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 20	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 21	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 22	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 23	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 24	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 25	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 26	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 27	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 28	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 29	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 30	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 31	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 32	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 33	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 34	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 35	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 36	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 37	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 38	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 39	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 40	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 41	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 42	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 43	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 44	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 45	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 46	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 47	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 48	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 49	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 50	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 51	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 52	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 53	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 54	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 55	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 56	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 57	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 58	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 59	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 60	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 61	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 62	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 63	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 64	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 65	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 66	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 67	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 68	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 69	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 70	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 71	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 72	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 73	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 74	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 75	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 76	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 77	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 78	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 79	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 80	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 81	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 82	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 83	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 84	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 85	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 86	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 87	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 88	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 89	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 90	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 91	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 92	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 93	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 94	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 95	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 96	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 97	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 98	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 99	TOEG00GENT02B.dwg		
REV. 100	TOEG00GENT02B.dwg		