**PRG ROMA 2008**

Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare

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

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

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

3. Nei *Tessuti della Città da ristrutturare* sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall’art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all’art. 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 successiva- mente all’adozione del PRG in modo che l’edificazione preesistente superi l’indice EF stabilito dalle presenti norme; l’edificabilità generata dall’applicazione dell’in- dice 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 previgente 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;

-  ICmax=60%SF;

-  IP=30%SF;

-  DA=1alberoognimq250diSF;

-  DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

-  DS = 5 m;

-  i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all’80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d’uso:
a) Abitative;
b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni “ser- vizi 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, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l’applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell’art. 53.

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;
- ICmax=50%SF;
- IP=25%SF;
- DA=1alberoognimq200diSF; - DS = m. 5.

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l’intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al *Programma integrato di intervento* secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l’indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall’art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei *Tessuti* di cui al comma 8 sono consentite, con inter- vento diretto, le seguenti destinazioni d’uso:
a) *Abitative*: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l’appli- cazione del contributo straordinario di cui all’art. 20

b) *Commerciali* a CU/b;
c) *Servizi* a CU/b;
d) *Turistico-ricettive* a CU/b;
e) *Produttive*;
f) *Agricole*, limitatamente a “attrezzature per la produzione

agricola e zootecnica”;
g) *Parcheggi non pertinenziali*.
Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destina- zione da funzioni “produttive” ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).