

- f) negli *Ambiti di programmazione strategica*, in alternativa al Progetto urbano, al fine di coordinare, in ambiti particolari, le previsioni del Programma triennale opere pubbliche con interventi privati di recupero e valorizzazione;
- g) nelle *Centralità locali*, in alternativa al Progetto unitario o al Progetto urbano, al fine di definire l'assetto urbanistico di tali ambiti;
- h) nelle aree a *Servizi pubblici*, al fine di acquisirne in modo coordinato la pubblica disponibilità, anche mediante la cessione compensativa di cui all'art. 22;
- i) nell'*Agro romano*, al fine di promuovere interventi integrati di riqualificazione ambientale, valorizzazione dei beni culturali, promozione di turismo rurale;
- j) nelle aree della *Rete ecologica*, al fine di promuovere, coordinare, indirizzare, anche dal punto di vista progettuale, gli interventi di cui all'art. 10, in ambiti vasti e su più componenti di PRG, tra loro integrate;
- k) con la finalità di cui all'art. 12, comma 7, con particolare riguardo a quei settori urbani in cui siano compresenti diversi Tessuti della *Città da ristrutturare* e diversi *Nuclei di edilizia ex-abusiva*, che necessitano di una organizzazione complessiva, soprattutto in tema di mobilità locale e di localizzazione di servizi comuni.

4. Il Programma integrato è promosso e definito, di norma, con la seguente procedura:

- a) formazione di un Programma preliminare che definisca: obiettivi, incentivi, indirizzi per la definizione degli interventi privati, anche sotto forma di piano preliminare di assetto; interventi pubblici prioritari; finanziamenti pubblici disponibili o attivabili;
- b) pubblicazione del programma preliminare, mediante avviso o bando pubblico, che definisca i termini e le modalità di presentazione delle proposte d'intervento o delle istanze di accesso agli incentivi di cui all'art. 17, comma 3;
- c) valutazione e ridefinizione, anche mediante procedura negoziale, delle proposte presentate, sulla base degli obiettivi e dei criteri definiti nel Programma preliminare;
- d) formazione e approvazione del Programma definitivo, anche in più fasi e stralci, e relativo aggiornamento del Programma preliminare.

5. Il Programma definitivo contiene, quali elaborati essenziali: la definizione progettuale, anche a livelli differenziati, degli interventi diretti e indiretti, pubblici e privati; le aree su cui individuare eventuali comparti e procedere alla costituzione del Consorzio; il Piano finanziario; il Programma temporale.

6. Per i Programmi integrati nella *Città consolidata* e nella *Città da ristrutturare* sono individuati appositi ambiti d'intervento e la relativa disciplina, secondo gli articoli 50 e 53.

7. Qualora, ai fini dell'approvazione, del finanziamento e dell'attuazione del *Programma integrato*, sia richiesta la partecipazione di altre amministrazioni, il Comune, al fine di accelerare le relative procedure, promuove la conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della legge n. 241/1990 e, all'occorrenza, l'accordo di programma di cui all'art. 34 del D.LGT n. 267/2000.

8. Se non approvato tramite accordo di programma, il Programma integrato è soggetto alle procedure di cui all'art. 2 della LR n. 36/1987; se contiene al suo interno strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, è soggetto alle procedure di pubblicazione di cui all'art. 15 della legge n. 1150/1942, nonché alle procedure di approvazione di cui all'art. 1 della LR n. 36/1987.

Art.15. Progetto urbano

1. Il *Progetto urbano* è una procedura finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni di PRG, in relazione alle parti della città interessate direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilevanza urbana; tale procedura consente, anche confrontando soluzioni alternative, un'accurata verifica della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle iniziative proposte, che devono assicurare altresì elevati livelli di qualità urbana ed ambientale e di partecipazione democratica.

2. La procedura del *Progetto urbano* è obbligatoria per la definizione degli interventi nelle *Centralità metropolitane e urbane*, di cui all'art. 65; la stessa procedura può essere utilizzata per gli *Ambiti di valorizzazione* della Città storica, di cui all'art. 43, per le *Centralità locali*, di cui all'art. 66, nonché per le finalità di cui all'art. 12, comma 7.

3. La procedura del *Progetto urbano* è avviata mediante la predisposizione di uno "Schema di assetto preliminare" (SAP), di iniziativa pubblica o privata. Se predisposto per le finalità di cui all'art. 12, comma 7, e, in particolare, per il coordinamento e la promozione di più ambiti di PRG ad intervento indiretto, il *Progetto urbano* è di iniziativa pubblica.

4. Se di iniziativa privata, il SAP è presentato al Comune dai soggetti che rappresentino, in quanto proprietari o aventi titolo, la maggioranza assoluta sia del valore catastale degli immobili ricadenti nell'ambito d'intervento, sia delle previsioni edificatorie attribuite dal PRG ai proprietari.

5. Il SAP può estendersi ad aree ed infrastrutture esterne agli ambiti di cui al comma 2, anche sottoposte a differenti strumenti o modalità d'intervento, in ragione della opportunità di coordinamento progettuale, finanziario e attuativo.

6. Ai fini della formazione del SAP, il soggetto titolare dell'iniziativa procede ad una consultazione preventiva dei proprietari, dei Municipi, di soggetti rappresentativi della comunità locale, di soggetti imprenditoriali interessati all'investimento, di Enti o amministrazioni a vario titolo competenti. Tali consultazioni avvengono mediante conferenze istruttorie e secondo le modalità di partecipazione stabilite dal Regolamento di cui all'art. 13, comma 9.

7. Il SAP del *Progetto urbano* è costituito da elaborati grafici, normativi e descrittivi che consentano le valutazioni di cui al comma 1 e contengano le indicazioni, formulate a livello

preliminare, di cui all'art. 13, comma 11, integrate da una particolare attenzione:

- a) agli obiettivi specifici da perseguire nella parte di città interessata e loro relazione con gli obiettivi generali di Piano;
- b) all'inserimento e agli effetti nel contesto insediativo, ambientale, infrastrutturale, sociale ed economico;
- c) alla definizione del mix funzionale, con riguardo alle funzioni di rango urbano e alle particolari motivazioni, anche sostenute da indagini sulla domanda privata e pubblica o da pre-accordi con i gestori di tali funzioni;
- d) alla qualificazione del sistema degli spazi pubblici o d'uso pubblico;
- e) alla rete di trasporto collettivo e alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;
- f) alla corrispondenza tra lo "Schema di assetto preliminare" e la disciplina urbanistica in vigore.

8. Il SAP è predisposto o, se di iniziativa privata, istruito dall'Amministrazione comunale, tenendo conto degli elaborati gestionali del PRG, verificando in particolare la rispondenza degli elaborati e delle soluzioni prescelte rispetto alle finalità e alle condizioni di cui al comma 1.

9. Il SAP è approvato dalla Giunta Comunale, previo parere del Municipio, e depositato e pubblicato per un periodo di trenta giorni; entro i successivi trenta giorni chiunque può presentare contributi partecipativi relativi all'assetto urbanistico proposto. Con la pubblicazione, il Comune sollecita i proprietari, diversi dai soggetti promotori di cui al comma 4, a presentare formale adesione all'iniziativa.

10. Sulla base del SAP, dei contributi partecipativi e delle adesioni di cui al comma 9, di eventuali osservazioni e prescrizioni poste in sede di conferenza di servizi, è redatto il *Progetto urbano* nel suo assetto definitivo, secondo i contenuti e gli elaborati di cui all'art. 13, comma 11. Il *Progetto urbano* è quindi approvato con deliberazione del Consiglio comunale e, se di iniziativa pubblica, sottoposto alle procedure di pubblicazione di cui all'art. 15 della legge n. 1150/1942, nonché alle procedure di approvazione di cui all'art. 1 della LR n. 36/1987. Se di iniziativa privata, l'approvazione del *Progetto urbano* è subordinata alla costituzione del Consorzio dei proprietari che soddisfino la condizione di rappresentanza di cui al comma 4; è sottoposta altresì alle disposizioni di cui all'art. 2 della LR n. 36/1987.

11. Il *Progetto urbano* approvato individua, mediante elaborati grafici, normativi e descrittivi: gli interventi diretti, gli interventi indiretti per i quali ha valore di strumento urbanistico esecutivo, e, all'interno di questi, le eventuali aree da assoggettare a successiva definizione planovolumetrica particolareggiata.

12. Qualora il *Progetto urbano* richieda la partecipazione coordinata di più soggetti pubblici, il Sindaco può promuovere per la sua approvazione e attuazione, anche per parti, la conclusione di uno o più Accordi di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000.

13. Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, il Comune ha facoltà di far ricorso, per tutte le fasi di definizione progettuale degli interventi diretti e indiretti del *Progetto urbano*, a concorsi di idee o di progettazione. Tale ricorso può essere stabilito anche per la definizione progettuale degli interventi privati, escluso il SAP di iniziativa privata, senza il vincolo delle procedure e delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici; in tale ultimo caso, alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.

14. Ove espressamente previsto dagli atti di programmazione di cui all'art. 13, comma 3, qualora la proposta di SAP presentata per le Centralità urbane e metropolitane dai soggetti promotori di cui al comma 4, risulti non pienamente adeguata, negli aspetti progettuali ed economici, il Comune indice una procedura concorsuale di evidenza pubblica, cui concorrono più soluzioni progettuali e più soggetti imprenditoriali, ivi compresi i soggetti promotori; ad esito della procedura, i soggetti promotori devono adeguarsi alla migliore proposta selezionata dal Comune, riconoscendo ai titolari della stessa il rimborso delle spese sostenute. Se i soggetti promotori, entro il termine stabilito dal bando di confronto concorrenziale o dagli atti di programmazione di cui all'art. 13, comma 3, non si adeguano o non cedono le aree al soggetto titolare della migliore proposta selezionata, il Comune interviene ai sensi dell'art. 13, comma 7, assegnando le aree al soggetto titolare della migliore proposta selezionata.

15. Ai fini dell'attuazione del *Progetto urbano*, nelle parti ad intervento indiretto, il Comune procede ai sensi dell'art. 13, comma 15, se di iniziativa privata, e ai sensi dell'art. 13, comma 16, se di iniziativa pubblica. In caso di iniziativa pubblica diretta o avviata ai sensi dell'art. 13, comma 7, il Comune potrà costituire una *Società di trasformazione urbana* ai sensi dell'art. 120 del D.LGT n. 267/2000.

Art.16. Carta per la qualità

1. Nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", e nel connesso Sistema informativo messo a disposizione dal Comune, sono individuati gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare. Tali elementi sono così articolati:

- a) morfologie degli impianti urbani;
- b) elementi degli spazi aperti;
- c) edifici con tipologia edilizia speciale;
- d) edifici e complessi edilizi moderni;
- e) preesistenze archeologico monumentali;
- f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo;
- g) locali e attività di interesse storico, artistico, culturale.

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

b) Progetti urbani, di cui all'art. 15, e Programmi integrati, di cui all'art. 14.

5. Gli *Ambiti di programmazione strategica* sono Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978.

Art.65. Centralità metropolitane e urbane

1. Le *Centralità metropolitane e urbane* sono finalizzate alla nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfotipologica, una concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano, nonché una stretta connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale. Esse riguardano parti di città caratterizzate da elevata accessibilità mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare su ferro), da una forte integrazione funzionale, da rilevanti connotati di identità sociale e storica, e da una alta potenzialità alla trasformazione; tali elementi concorrono ad individuare per le *Centralità* un ruolo di riferimento, di identità insediativa e di polarizzazione nella nuova organizzazione metropolitana prevista dal PRG.

2. Le *Centralità metropolitane e urbane* sono individuate da un perimetro riportato nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000; tale perimetro contiene tutti gli immobili la cui trasformazione, riuso o riqualificazione concorre a definire il ruolo di centralità; la zonizzazione interna a tali perimetri ha valore indicativo e di indirizzo per la formazione dello strumento attuativo. Le *Centralità* si attuano mediante *Progetto urbano* esteso all'intero perimetro; ai sensi dell'art. 15, comma 5, il *Progetto urbano* interviene anche all'esterno del perimetro ai fini della connessione con il sistema della mobilità e dell'integrazione con il contesto locale.

3. Ai fini dell'attuazione le *Centralità metropolitane e urbane* sono suddivise in *Centralità a pianificazione definita* e *Centralità da pianificare*, come evidenziato nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000: le prime riguardano ambiti per i quali sono stati già approvati o sono in corso di approvazione strumenti urbanistici esecutivi e programmi d'intervento; le seconde riguardano ambiti da sottoporre a pianificazione esecutiva con la procedura del *Progetto urbano* di cui all'art. 15, nel rispetto del presente articolo.

4. Alle *Centralità a pianificazione definita* appartengono: Bufalotta, Pietralata, Ostiense, Alitalia-Magliana, Polo tecnologico, Tor Vergata, EUR-Castellaccio, Ponte di Nona-Lunghezza, Massimina, Fiera di Roma. Ai fini attuativi si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi, una volta approvati. Eventuali variazioni dei perimetri determinate in sede di definitiva approvazione, si intenderanno automaticamente recepite nel presente PRG.

5. Alle *Centralità da pianificare* appartengono: Santa Maria della Pietà, Torre Spaccata, Ponte Mammolo, Acilia-Madonna, Anagnina-Romanina, Saxa Rubra, Cesano, La Storta. La loro

attuazione è regolata da quanto prescritto nei commi successivi e dalle "Schede delle Centralità metropolitane e urbane" raccolte nell'Appendice 2 alle presenti NTA. Sono ammessi interventi di categoria NIU e, nel caso di Santa Maria della Pietà, interventi di categoria RC.

6. Nelle Schede di cui al comma 5, sono indicate le quantità complessivamente edificabili in ogni Centralità, distinguendo, ai sensi dell'art. 18, tra la quota riservata alla proprietà, valutata in relazione alla disciplina urbanistica pre-vigente, e quella da mettere a disposizione del Comune (nelle schede: "SUL pubblica") che dovrà utilizzarla prioritariamente per gli obiettivi di cui al comma 1.

7. Ai sensi e per gli effetti del comma 6 e dell'art. 20, comma 1, l'indice di quantificazione della SUL privata, per la parte eccedente l'indice di 0,1156 mq/mq, è soggetta al contributo straordinario di cui all'art. 20.

8. La SUL indicata nelle Schede deve intendersi aggiuntiva rispetto a eventuali edifici esistenti o abilitati al momento dell'adozione del presente PRG. Ai fini di una più organica progettazione delle Centralità, agli edifici esistenti possono essere applicati gli incentivi per il rinnovo edilizio di cui all'art. 21; fino all'approvazione del *Progetto urbano*, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, senza cambio di destinazione d'uso. Nelle Schede sono altresì specificate le destinazioni d'uso ammesse e il relativo mix funzionale.

9. Ai sensi dell'art. 13, commi 11 e 12, e dell'art. 99, l'attuazione delle Centralità metropolitane e urbane è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture ferroviarie (linee metropolitane, altri sistemi in sede propria) previste dal PRG.

10. Con apposita deliberazione consiliare o nell'ambito degli atti di indirizzo e programmazione di cui all'art. 13, comma 3, e al fine di garantire la fattibilità economico-finanziaria delle Centralità, il Comune stabilisce i criteri di quantificazione del concorso finanziario dei soggetti titolari della SUL privata alla realizzazione delle connessioni esterne, con particolare riguardo a quelle trasportistiche, anche in eccedenza a quanto previsto dall'art. 13, comma 13; tale concorso finanziario è commisurato al valore immobiliare conseguibile, senza pregiudizio per il necessario equilibrio economico-finanziario dell'investimento privato. Per le stesse finalità, il Comune, dedotto il concorso privato, destina prioritariamente al finanziamento delle infrastrutture della Centralità gli eventuali proventi derivanti dall'assegnazione della SUL acquisita alla sua disponibilità ai sensi del comma 6, ivi compresi gli oneri di urbanizzazione corrisposti dai soggetti assegnatari.

Art.66. Centralità locali

1. Le *Centralità locali* riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il

SANTA MARIA DELLA PIETÀ - Municipio XIX

Superficie Territoriale (St)	mq	522.401		
Superficie Utile Lorda (SUL)	mq	0		
Previsioni edificatorie - Quota pubblica				Destinazioni d'uso esistenti
<i>Sub Ambiti</i>	<i>St</i>	<i>ET</i>	<i>SUL pubblica</i>	
	<i>mq</i>	<i>mq/mq</i>	<i>mq</i>	
a1 (M1)	24.030	0,00	0	
a2 (M1)	128.444	0,00	0	
Totale a	152.474	0,00	0	
b1 (M3)	11.463	0,00	0	
b2 (M3)	6.733	0,00	0	
Totale b	18.196	0,00	0	
E1 (M1)	29.740	0,00	0	Impianto sportivo
E2 (M1)	9.223	0,00	0	Serv. Generali
E3 (M1)	11.803	0,00	0	Nomadi
Totale E	50.766	0,00	0	
i1 (M1)	267.688	0,00	0	Servizi Generali
i2 (N)	6.455	0,00	0	Servizi Generali
i3 (N)	26.822	0,00	0	Parcheggio
Totale i	300.965	0,00	0	
TOTALE GENERALE	522.401	0,00	0	
Destinazioni d'uso ammesse				
100% Servizi - Direzionalità pubblica e Attrezzature universitarie; Turismo e ricettività				



Aereofotogrammetria scala 1:10.000

SANTA MARIA DELLA PIETÀ

— PERIMETRO DEI SUB AMBITI