



## PRG Città storica – Disciplina dall'Antico al Moderno

Comune di Roma - Dip. VI - Politiche del Territorio - Ufficio Nuovo Piano Regolatore

PIANO REGOLATORE GENERALE

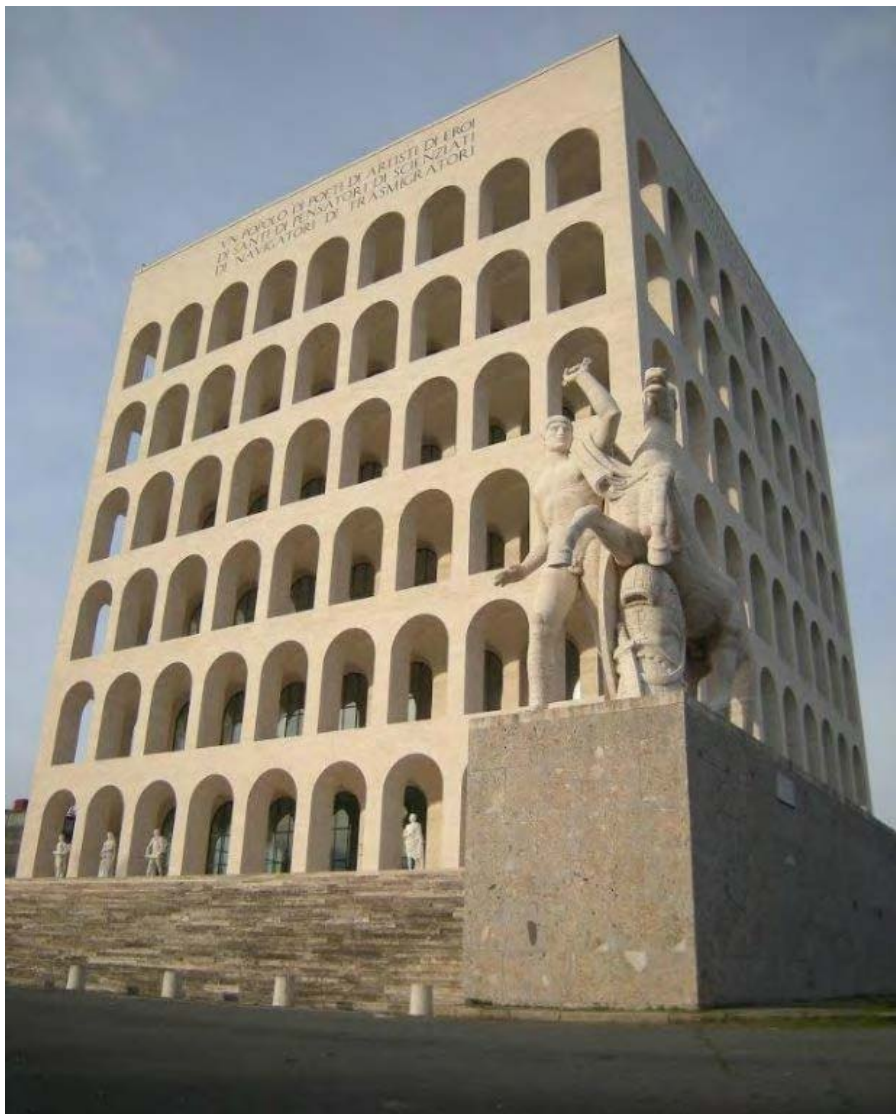
Sistemi e regole







## PRG Città storica – Disciplina dall'Antico al Moderno







## PRG Città storica – Disciplina dall'Antico al Moderno

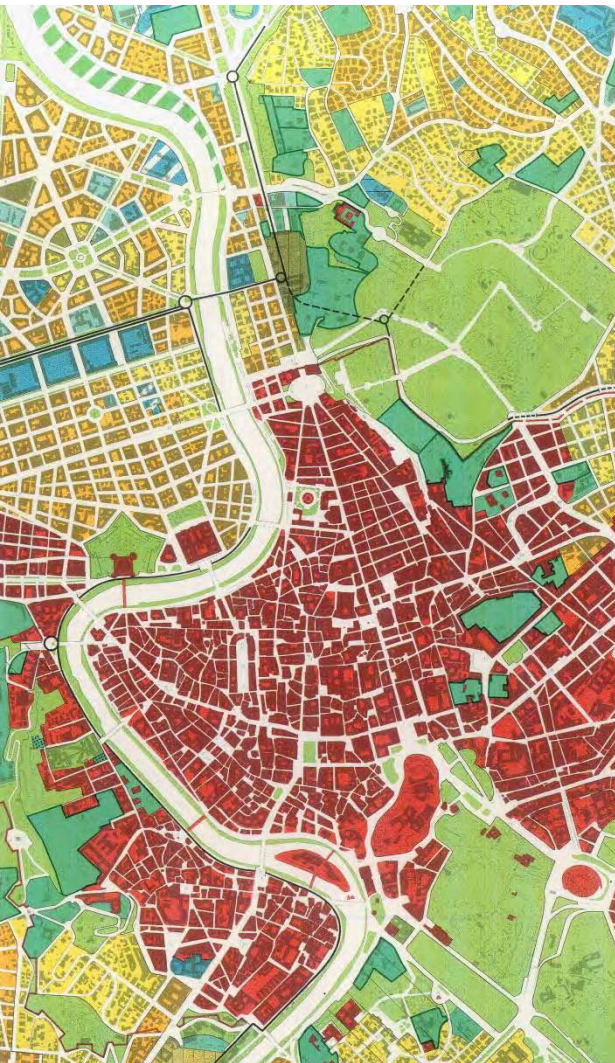




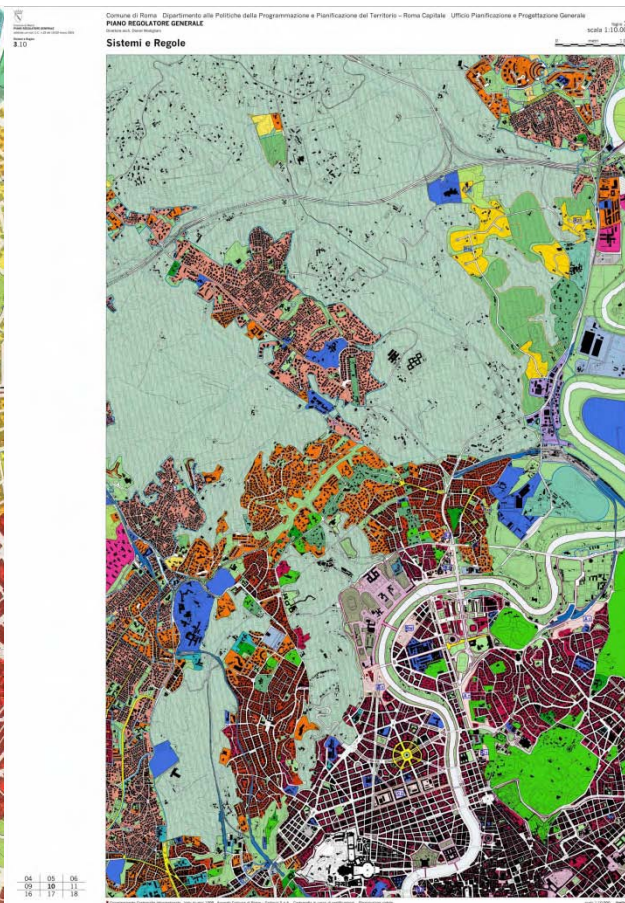


## PRG Città storica – Superamento dello zoning

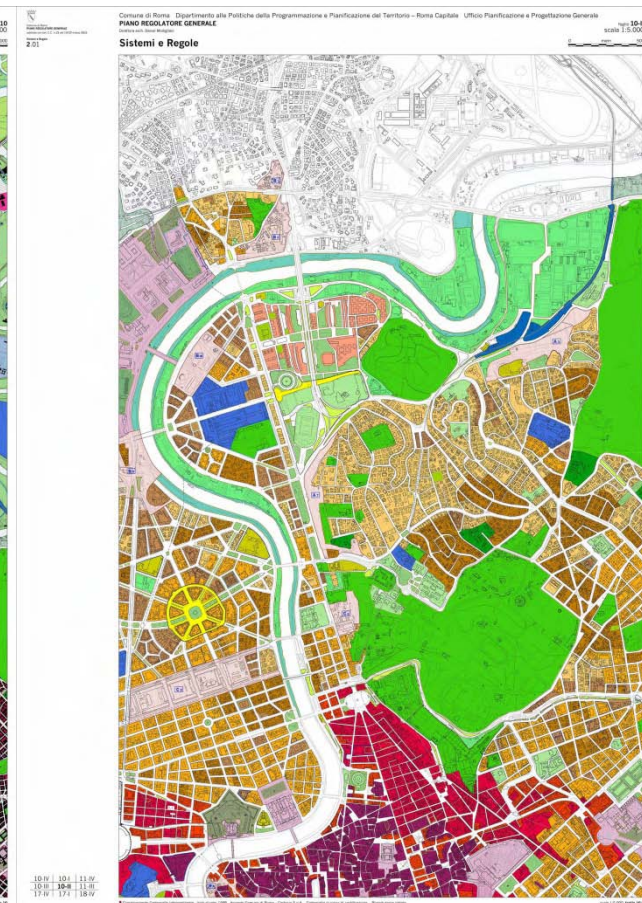
PRG 1965



PRG 2008 1:10.000



PRG 2008 1:5.000







## PRG Città storica – Disciplina urbanistica tra morfotipologia e aspetti funzionali

Comune di Roma  
PIANO REGOLATORE GENERALE  
Adottato con del. C.C. n. 33 del 18/10/2000

Sistemi e regole  
3.0

Comune di Roma Dipartimento alle Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – Roma Capitale Ufficio Pianificazione e Progettazione Generale

### PIANO REGOLATORE GENERALE

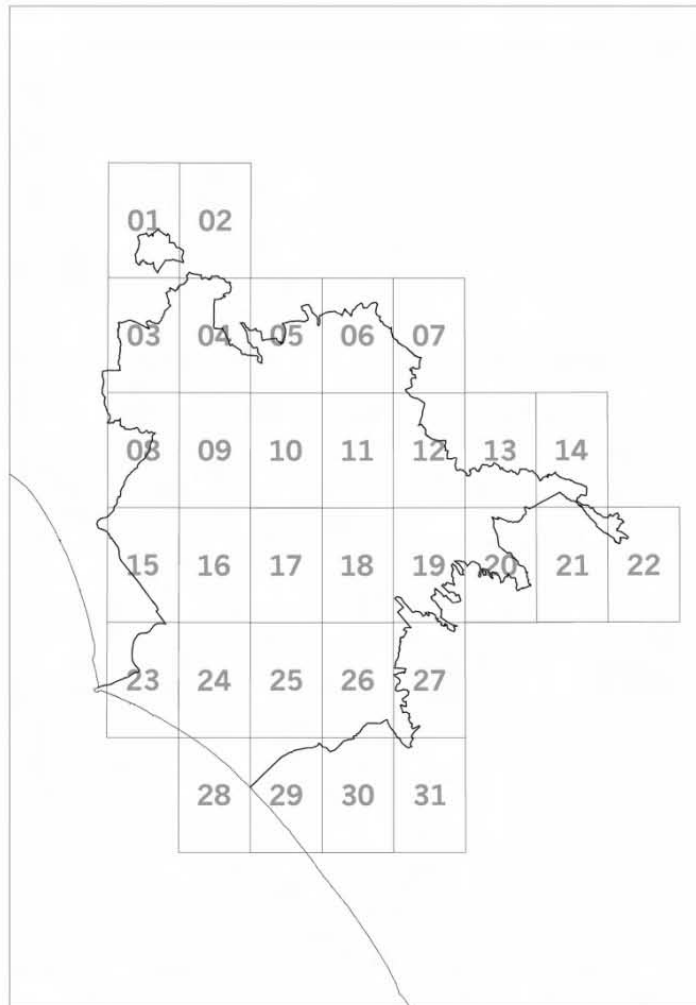
Direttore arch. Daniel Modigliani

Foglio legenda e quadro d'Unione

Tavole in scala 1:10.000

### Sistemi e regole

Sistema insediativo		Sistema ambientale	
<b>CITTÀ STORICA</b>		<b>ACQUE</b>	
Tessuti - vedi tavola 1.000		Fiumi e laghi	
19 Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme		<b>PARCHI</b>	
19a Espansione novecentesca a fronti continue		Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano	
19b Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme		<b>AGRO ROMANO</b>	
19c Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario		Aree agricole	
19d Nuclei storici isolati		<b>Sistema dei servizi e delle infrastrutture</b>	
Edifici e complessi speciali		<b>SERVIZI</b>	
Centro archeologico monumentale		Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	
Capisaldi architettonici e urbani		Servizi pubblici di livello urbano	
Ville storiche		cimiteri	
Grandi attrezzature e impianti post-unitari		aeroporti	
Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale		Verde privato attrezzato	
Spazi aperti - vedi tavola 1.000		Servizi privati	
Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale		Campeggi	
Ambiti di valorizzazione		<b>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ</b>	
Spazi aperti di valore ambientale		Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto	
Tessuti, edifici e spazi aperti		Metropolitane	
Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali		Stazioni	
Ostia Lido		Strade	
<b>CITTÀ CONSOLIDATA</b>		Nodi di scambio	
Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1		Porti commerciali	
Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2		turistici	
Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3		<b>INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE</b>	
Verde privato		Infrastrutture tecnologiche	
Programmi integrati		..... Confine comunale	
codice identificativo			
<b>CITTÀ DA RISTRUTTURARE</b>			
Tessuti			
prevalentemente residenziali			
prevalentemente per attività			
Programmi integrati			
codice identificativo			
Spazi pubblici da riqualificare			
Proposte programmi di recupero urbano art. 17, l. 1.000			
Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare			
<b>CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE</b>			
Ambiti di trasformazione ordinaria			
prevalentemente residenziali			
integrati			
Ambiti a pianificazione particolareggiata definita			
<b>PROGETTI STRUTTURANTI</b>			
Centralità urbane e metropolitane			
a pianificazione definita			
da pianificare			
Centralità locali			
Spazi pubblici da riqualificare			
<b>AMBITI DI RISERVA</b>			
Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata			





## PRG Città storica – Disciplina urbanistica tra morfotipologia e aspetti funzionali



Comune di Roma  
PIANO REGOLATORE GENERALE  
adottato con del. C.C. n.33 del 19/03 marzo 2003

Sistemi e regole  
2.0

Comune di Roma Dipartimento alle Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – Roma Capitale Ufficio Pianificazione e Progettazione Generale

### PIANO REGOLATORE GENERALE

Direttore arch. Daniel Modigliani

Foglio legenda e quadro d'Unione

Tavole in scala 1:5.000

### Sistemi e regole

#### Sistema insediativo

##### CITTÀ STORICA

##### Tessuti

- Tessuti di origine medievale - T1
- Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2
- Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3
- Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4
- Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5
- Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6
- Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7
- Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno e unitario - T8
- Edifici isolati - T9

##### Edifici e complessi speciali

- Centro archeologico monumentale
- Capisaldi architettonici e urbani
- Ville storiche
- Grandi attrezzature e impianti post-unitari
- Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale

##### Spazi aperti

- Giardini configurati
- Spazi verdi conformati dal costruito
- Verde di arredo
- Spazi prevalentemente attrezzati per attività sportive e del tempo libero
- Verde fluviale a caratterizzazione naturalistica
- Spazi verdi privati di valore storico-morfologico e ambientale

##### Ambiti di valorizzazione

- A<sub>n</sub> Spazi aperti di valore ambientale
- B<sub>n</sub> Tessuti, edifici e spazi aperti
- C<sub>n</sub> Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali
- D<sub>n</sub> Ostia Lido

##### PROGETTI STRUTTURANTI

- Centralità urbane e metropolitane
- Centralità locali
- Spazi pubblici da riqualificare

#### Sistema ambientale

##### ACQUE

- Fiumi e laghi

##### PARCHI

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

#### Sistema dei servizi e delle infrastrutture

##### SERVIZI

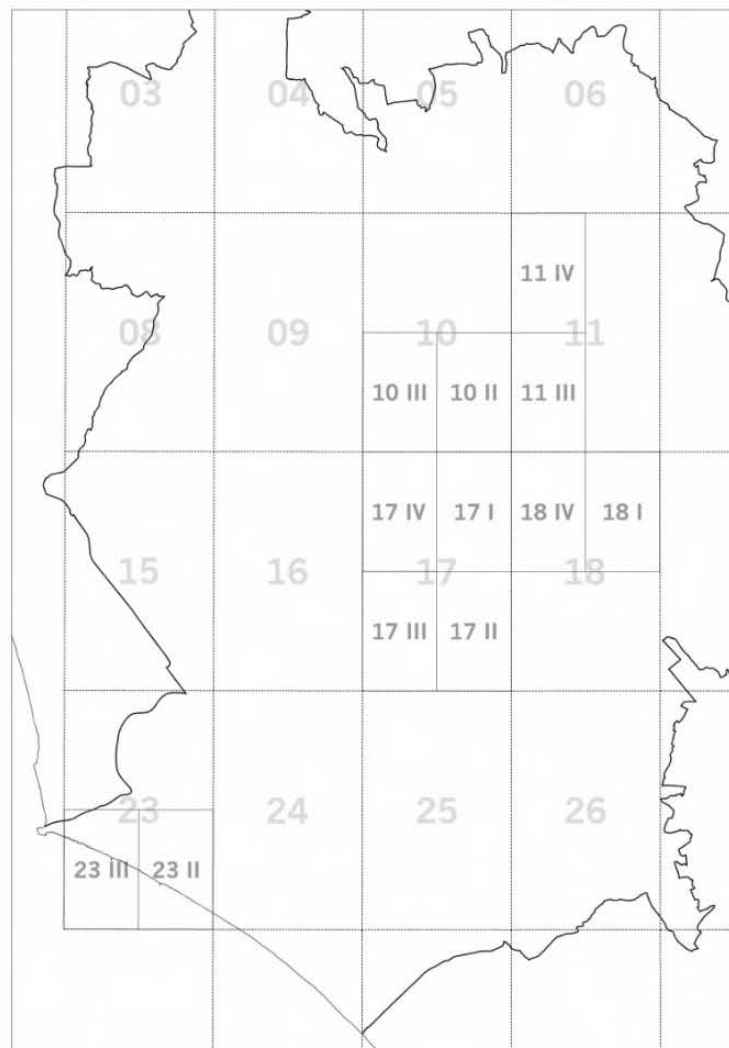
- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- Servizi pubblici di livello urbano
- cimiteri
- Verde privato attrezzato
- Servizi privati

##### INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

- Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto
- Metropolitane
- Stazioni
- Sirade
- Nodi di scambio

##### INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

- Infrastrutture tecnologiche
- Confine comunale





## PRG Città storica – Impalcato normativo

### Indice Norme Tecniche di Attuazione

TITOLO II	SISTEMA INSEDIATIVO
Capo 1°	Componenti del sistema insediativo
Art. 23	Articolazione delle componenti
Capo 2°	Città storica
Art. 24	Definizione, obiettivi e componenti
Art. 25	Tessuti della Città storica. Norme generali
Art. 26	Tessuti di origine medievale (T1)
Art. 27	Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria (T2)
Art. 28	Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca (T3)
Art. 29	Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)
Art. 30	Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)
Art. 31	Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)
Art. 32	Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)
Art. 33	Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario (T8)
Art. 34	Edifici isolati (T9)
Art. 35	Nuclei storici isolati (T10)
Art. 36	Edifici e complessi speciali. Norme generali
Art. 37	Centro archeologico monumentale (CAM)
Art. 38	Capisaldi architettonici e urbani (C1)
Art. 39	Ville Storiche (C2)
Art. 40	Grandi attrezzature ed impianti post-unitari (C3)
Art. 41	Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale (C4)
Art. 42	Spazi aperti della Città Storica
Art. 43	Ambiti di valorizzazione della Città storica

## PRG Città storica – Disciplina di tessuto

### Art.27. Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria (T2)

1. Sono *Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria* i tessuti e complessi di edifici in tutto o in parte pianificati, originariamente costituiti da aggregazioni di case a schiera unifamiliari, che hanno interessato l'espansione di Roma a partire dalla fine del XV secolo.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, DR1, DR3 e NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:  
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;  
il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:  
sono escluse le destinazioni *Commerciali* con superficie di vendita oltre i 250 mq, le *Attrezzature collettive* con SUL oltre i 500 mq, le destinazioni *Agricole* e *Parcheggi non pertinenziali*;  
le destinazioni "abitazioni collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" oltre 60 posti letto, "attrezzature collettive" fino a 500 mq, "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere, sopranazionali", "sedi e attrezzature universitarie", sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale individuati nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", compatibilmente con i requisiti strutturanti specificati nel capitolo "Edifici con tipologia edilizia speciale" dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";  
le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra.

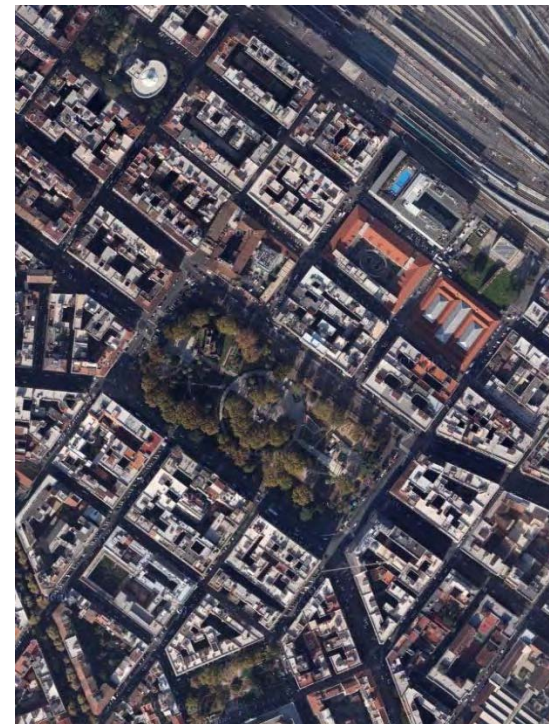




## PRG Città storica – Disciplina di tessuto

### Art.29. Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)

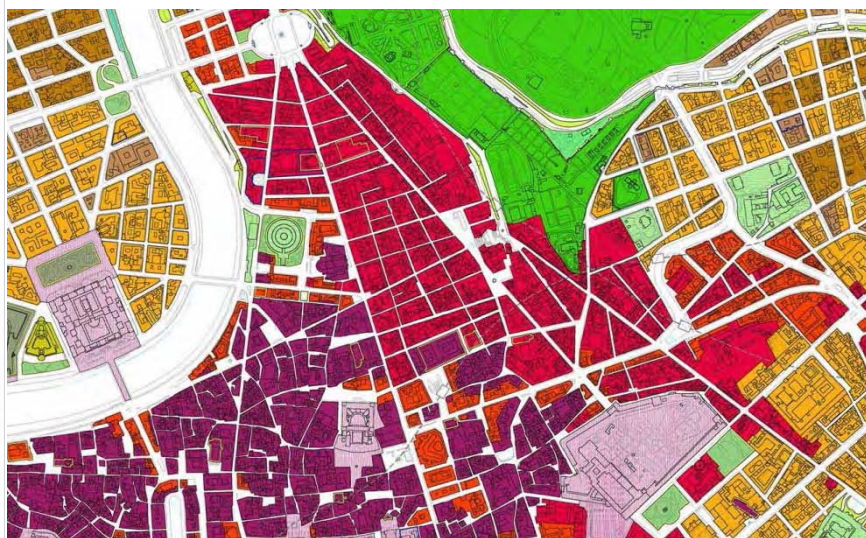
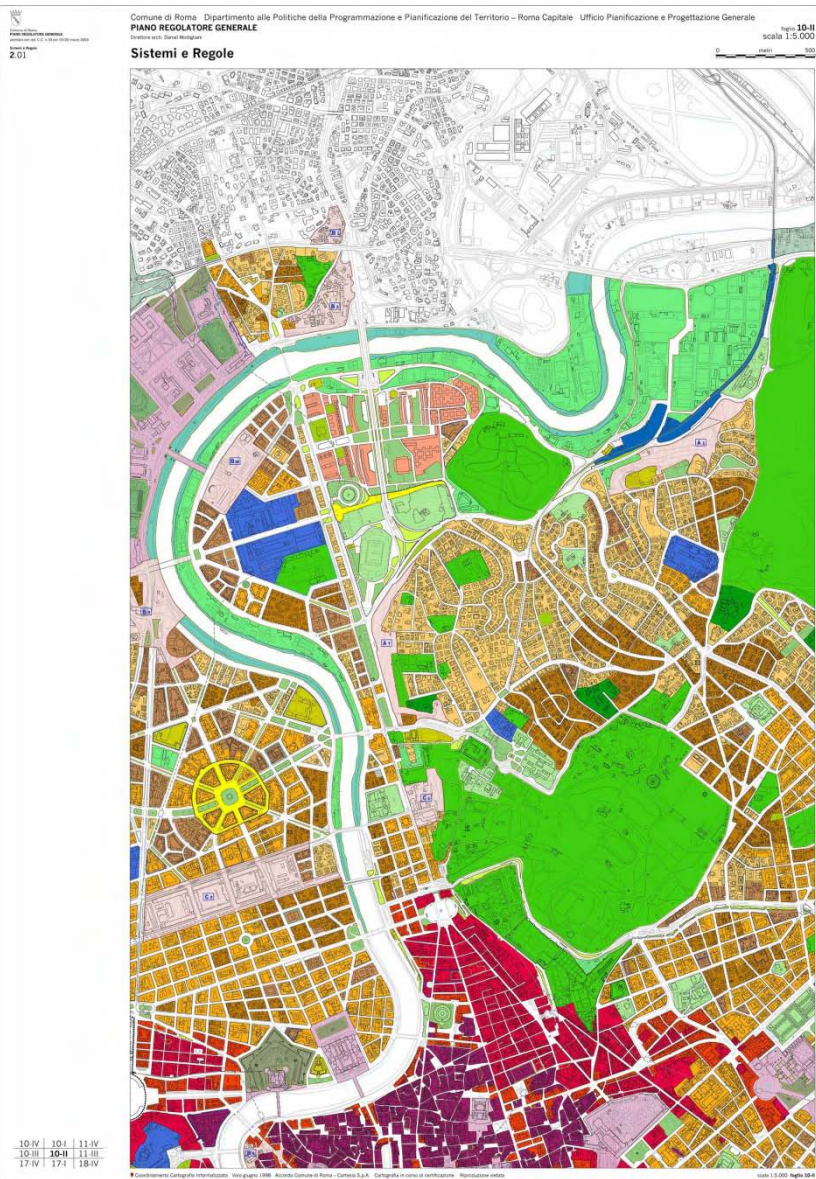
1. Sono *Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato* i tessuti intensivi di espansione post-unitaria ad isolati regolari prevalentemente residenziali, interni ed esterni alle Mura Aureliane, realizzati in genere sulla base di impianti urbani pianificati nei Piani regolatori del 1883 e 1909.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.
3. Per gli interventi di categoria RE2, DR2, AMP1, AMP3, 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 inviluppo 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.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 21, comma 11, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:  
sono escluse le destinazioni *Commerciali* con superficie di vendita oltre i 250 mq e le destinazioni *Agricole*;  
la destinazione *Parcheggi non pertinenziali* è consentita solo nei tessuti esterni al 1° Municipio;  
eventuali localizzazioni all'interno del 1° Municipio sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale;  
le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.







## PRG Città storica – Disciplina per gli edifici speciali: ville storiche e capisaldi







## PRG Città storica – G1 Carta per la qualità

### MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI

Morfologie dei tessuti di origine medievale

Tessuti medievali condizionati da preesistenze edifici speciali di epoca romana

Tracciati rinascimentali e moderni di ristrutturazione urbanistica

Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca

Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare

Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura irregolare

Morfologie degli impianti urbani moderni

Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici

Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto fra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti

Comprensori a carattere estensivo, di case unifamiliari isolate o aggregate

Nuclii isolati di interesse storico-ambientale

### ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI

Strade e viali

Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala urbana

Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana

Piazze e larghi con alto grado di identità

Filari arborei  
Con essenze di pregio

Con essenze comuni

Alberi monumentali

Principali emergenze geologiche

### Principali emergenze geologiche

#### EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

Ad impianto nodale

EC Edificio per il culto

SP Edificio per spettacoli e manifestazioni pubbliche

IS Edificio per attività e manifestazioni sportive

TE Teatro

PD Palestra

CP Capolinea

SF Stazione ferroviaria

Perinenza

Residenziali speciali

PS Palazzo signorile

CS Casale

VI Villa

Perinenza

Ad impianto seriale

CO Condotto

RC Residenza collettiva

US Edificio per servizi ed uffici

AL Albergo

OS Ospedale

CR Carrozzeria

CA Caserma

SC Scuola

AC Accademia

Perinenza

Ad impianto seriale complesso

AP Edificio per pubblica Amministrazione

ER Edificio per attività espositive e museali

IC Edificio industriale complesso

GR Grande magazzino

Perinenza

Ad impianto singolare

FO Forte

MA Molo

TS Torre

MR Muro

CT Castello

Perinenza

Gardini e parchi di pertinenza delle ville storiche

#### EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI

Edifici di archeologia industriale

Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale

Opere di rilevante interesse architettonico o urbano

Complessi specialistici di rilevante interesse urbano

#### PREESISTENZE ARCHEOLOGICO-MONUMENTALI

Preesistenze visibili

#### PREESISTENZE ARCHEOLOGICO-MONUMENTALI

Preesistenze visibili

Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri

Preesistenze visibili di dimensioni inferiori a due metri

Preesistenze visibili certe da perimetrare

Ingressi a ipogei e catacombe

Catacombe (dati forniti da: Pontificia Commissione di Archeologia Sacra)

Preesistenze certe nel sottosuolo (dati forniti da: Soprintendenza Archeologica di Roma, Soprintendenza Archeologica di Doria Antica, Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale)

Preesistenze certe nel sottosuolo da perimetrare (dati forniti da: Soprintendenza Archeologica di Roma, Soprintendenza Archeologica di Doria Antica, Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale)

Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri collocate in posizione diversa da quella originale

Preesistenze visibili di dimensioni inferiori a due metri collocate in posizione diversa da quella originale

Preesistenze da accertare (elementi censiti nell'elenco G e "Piano delle Cerniere", delibera n. 10 del 25-05-97, da localizzare e cartografare)

Centro Archeologico Monumentale

Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

Deposito Archeologico e Naturale nel Sottosuolo

Indagini archeologiche documentate

Indagini geostoriche documentate

LOCALI E ATTIVITA' DI INTERESSE STORICO ARTISTICO, CULTURALE

Negozi storici elencati nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi"

ALLI ELEMENTI CARTOGRAFATI SONO ASSOCIATI DATI DESCRITTIVI, IMMAGINI E VIDEO ORGANIZZATI IN UN SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE





## PRG Città storica – Disciplina per la qualità

### 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:  
morfologie degli impianti urbani;  
elementi degli spazi aperti;  
edifici con tipologia edilizia speciale;  
edifici e complessi edilizi moderni;  
presistenze archeologico monumentali;  
deposito archeologico e naturale nel sottosuolo;  
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 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.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.
3. La disciplina degli elementi di cui al comma 1 è quella delle componenti di PRG nelle quali tali elementi ricadono, nel rispetto di quanto previsto nella Parte seconda e nella Parte terza dell'elaborato G2.“Guida per la qualità degli interventi”.





## PRG Città storica – Disciplina per la qualità

### Art.16. Carta per la qualità

4. In particolare, con riferimento alla classificazione di cui al comma 1, dovranno essere osservate le seguenti categorie d'intervento: elementi di cui alla lett. a): categorie d'intervento ammesse dalle norme di tessuto e, ove presenti, per i beni di cui al comma 1, lett. b), c) e d);  
elementi di cui alla lett. b): categorie d'intervento di cui al precedente art. 10;  
elementi di cui alla lett. c): categorie d'intervento ammesse dalle norme di tessuto per gli edifici di interesse storico-architettonico, salvo interventi di carattere più trasformativo su parti degli edifici espressamente consentiti dall'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";  
elementi di cui alla lett. d): categorie d'intervento MO, MS, RC, RE1, come definite dall'art. 9, con le specifiche di cui al paragrafo "Edifici e Complessi edilizi moderni" dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";  
elementi di cui alla lett. e): categorie d'intervento MO, MS, RC, nel rispetto delle prescrizioni stabilite in appositi provvedimenti comunali;  
elementi di cui alla lett. f): categorie d'intervento MO, MS, RC, ivi compresa l'asportazione a fini conservativi ed espositivi, se richiesta dalla competente Soprintendenza statale;  
elementi di cui alla lett. g): categorie d'intervento MO, MS, RC, senza cambio di destinazione d'uso e nel rispetto di prescrizioni stabilite in appositi provvedimenti comunali.

5. Con riferimento ai beni di cui al comma 1, lett. e), in assenza del "Progetto di sistemazione" di cui al comma 6, si applicano le seguenti particolari prescrizioni:  
dovrà essere riservata una fascia di rispetto di m. 50 misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata; analogamente dovrà essere riservata una fascia di rispetto di m. 15 per lato dall'asse dello speco di acquedotti antichi e medievali, o comunque storici, già in origine sotterranei;  
nelle fasce di rispetto, sugli edifici esistenti diversi dagli elementi di cui al comma 1, sono esclusivamente consentiti interventi di categoria MO, MS, RC, RE; sugli spazi aperti sono consentiti gli interventi di categoria ambientale di cui all'art. 10 e gli interventi di sistemazione superficiale previsti dalle norme di componente;  
all'esterno delle fasce di rispetto, in coerenza con quanto previsto dall'art. 45 del D.LGT 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;  
i progetti di opere edilizie o infrastrutturali, e comunque di ogni intervento di categoria NC, ricadenti, anche in parte, entro i 100 metri di distanza dai beni tutelati per legge, sono subordinati al parere favorevole delle competenti Soprintendenze statali.



## PRG Città storica – Disciplina per la qualità

### Art.16. Carta per la qualità

6. Gli elementi di cui al comma 1, lett. c), d), e), f) possono essere oggetto di un *Progetto di sistemazione*, di iniziativa pubblica o privata, finalizzato alla conservazione, valorizzazione e fruizione di tali beni; se funzionali a tali obiettivi, non sono preclusi, nell'ambito del Progetto di sistemazione, gli interventi di realizzazione di nuovi manufatti o di trasformazione di quelli esistenti, non individuati nella Carta per la qualità. Il progetto di sistemazione è redatto sulla base di indagini preliminari indirizzate e sorvegliate dalle Soprintendenze statali o dalla "Sovrintendenza comunale ai Beni culturali", in base alle rispettive competenze, e di apposita Relazione scientifica che individua l'estensione più idonea dell'ambito di intervento.

7. Se i beni di cui al comma 1, lett. c), d), e), f), ricadono in ambiti ad intervento indiretto, lo strumento urbanistico esecutivo, o il Progetto urbano o il Programma integrato o il PAMA, devono essere corredati dal *Progetto di sistemazione* di cui al comma 6. Se i beni ricadono nella superficie fondiaria di interventi diretti di categoria RE e NC, effettuati su altri immobili, o in aree della stessa proprietà ricadenti nelle zone di rispetto di cui al comma 5, lett. a), i progetti edilizi redatti per l'acquisizione del titolo abilitativo devono essere corredati dal *Progetto di sistemazione* di cui al comma 6. Se i beni ricadono all'esterno delle aree oggetto di intervento indiretto o diretto, i Piani urbanistici o i Progetti edilizi devono contenere un'accurata ricognizione e valutazione dei beni in un più ampio contesto, in modo da assicurare il rispetto delle condizioni di cui al comma 5, lett. c).

8. La definizione progettuale degli interventi di categoria NC e NIU, o di qualsiasi intervento che comporti escavazioni, perforazioni o rinterri, è subordinata all'effettuazione di indagini archeologiche preventive, a cura e spese del soggetto attuatore, indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza statale competente. 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 5, 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.

9. Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità sono tutelati per legge, l'approvazione dei relativi progetti o di quelli soggetti alle prescrizioni di cui al comma 5, è subordinata al parere favorevole delle Soprintendenze statali competenti o della Regione, secondo le rispettive competenze.





## PRG Città storica – Disciplina per la qualità

### Art.16. Carta per la qualità

10. Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità non sono tutelati per legge, l'approvazione dei relativi progetti o di quelli soggetti alle prescrizioni di cui al comma 5, è subordinata al parere favorevole della Sovrintendenza comunale, che si esprime entro 60 giorni dalla richiesta formulata dal responsabile del procedimento di abilitazione; nei casi di progetti da abilitarsi tramite DIA, il parere della Sovrintendenza comunale è acquisito dal soggetto attuatore preventivamente alla presentazione della DIA e ne correde gli elaborati.

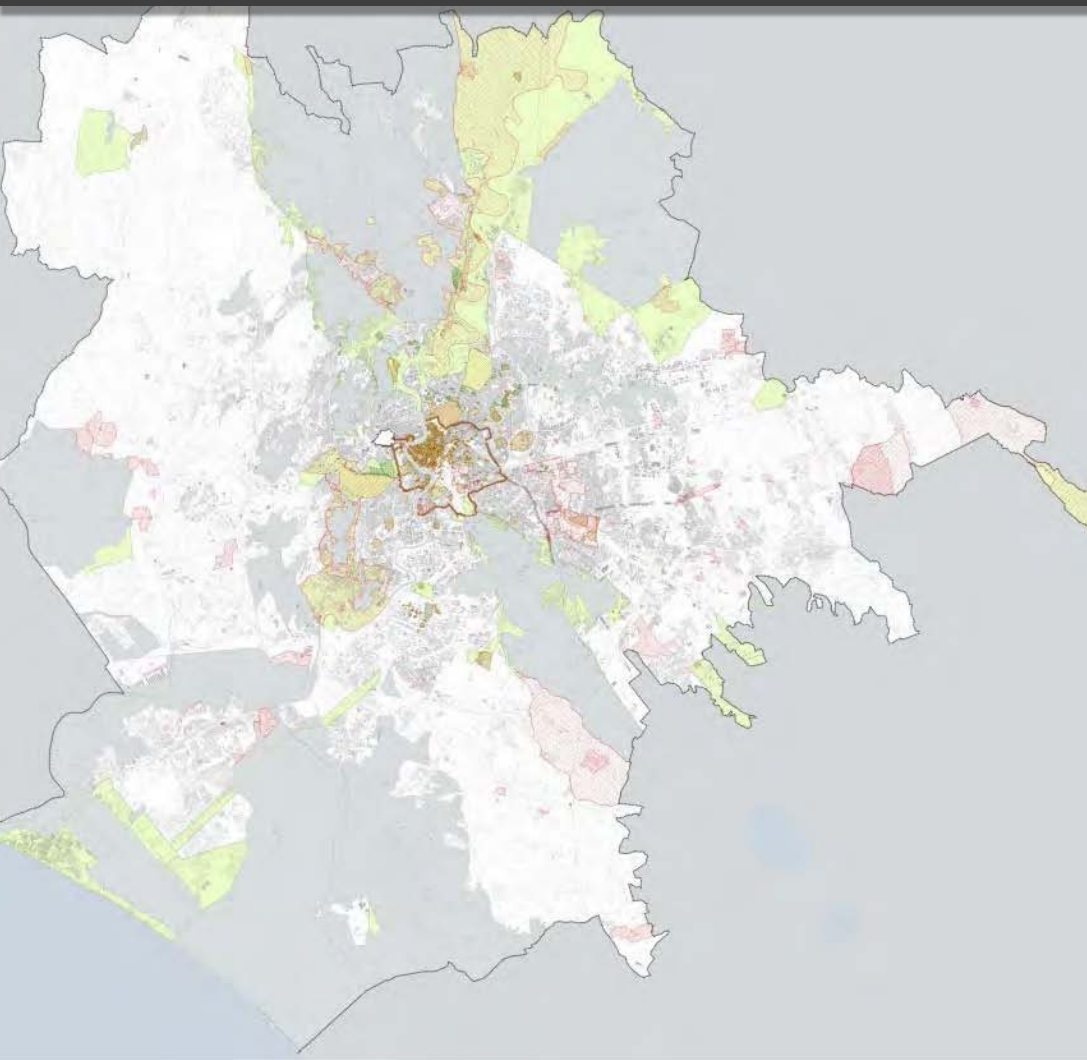
11. Il Progetto di sistemazione di cui al comma 6 è approvato dalla Sovrintendenza comunale, con la eventuale previa acquisizione del parere delle Soprintendenze statali o della Regione Lazio, in base alle rispettive competenze, ove siano interessati beni tutelati per legge. Se il Progetto di sistemazione è parte del Piano urbanistico o del Progetto edilizio, l'approvazione o abilitazione degli stessi avviene previa acquisizione del parere della Sovrintendenza comunale, nonché dell'eventuale parere delle Soprintendenze statali e della Regione, in base alle rispettive competenze, ove siano interessati beni tutelati per legge; nel caso di Piani o Programmi urbanistici, l'acquisizione dei predetti pareri avviene preferibilmente mediante conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 14 della legge n. 241/1990.

12. La Carta per la qualità è soggetta ad aggiornamenti periodici, di norma biennali, da approvarsi con le procedure di cui all'art. 2, commi 5 e 6.



Carta per la Qualità e *Guida per la Qualità degli interventi in Città storica*

## Carta dei Beni culturali e paesaggistici







## PRG G2 Guida per la qualità degli interventi

Nella *Guida per la qualità degli interventi* sono raccolti gli indirizzi per tutelare e indicare le possibilità per rendere funzionale alle esigenze contemporanee il patrimonio del territorio di Roma, attraverso schede che mettono in corrispondenza gli elaborati di *Sistemi e Regole* con la *Carta per la qualità*.

### INDICE

#### I. Come è strutturata la Guida

1. A chi e a quali interventi si rivolge
2. Qual è la struttura e il percorso d'uso
3. Qual è l'articolazione dei contenuti normativi

#### II. Come si usa la Guida: la disciplina degli elementi contenuti nella *Carta per la Qualità*

4. Come si usa la *Carta per la Qualità* a supporto del progetto

#### III. Come si usa la Guida: la disciplina degli interventi di recupero nella Città Storica

5. Qual'è la procedura di conoscenza e di progetto
6. Quali sono le regole per gli interventi di recupero degli edifici in muratura
7. Quali sono gli elaborati da produrre, i loro contenuti e gli obiettivi della conoscenza e del progetto
8. Quali sono e come sono fatti i tessuti, quali sono le regole progettuali per il recupero e le condizioni per l'accesso alle categorie d'intervento ammesse
9. Quali sono i requisiti strutturanti dei tipi edilizi seriali storici e le indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili

#### A. Allegati alla Guida

- A1. L'archivio dei casi reali dei tessuti
- A2. Gli abachi storico formativi dei tipi edilizi
- A3. L'Atlante FUTURO-REMOTO delle cartografie storiche



## PRG G2 Guida per la qualità degli interventi Album A3

### 8 Tessuti della città storica

#### Art. 17. Tessuti della Città storica. Norme generali.

Si intendono per tessuti della Città Storica gli isolati e parti di isolati ad essi appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'evoluzione delle reti viarie, riconoscibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tessuti, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, contenitiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici storici e gli edifici a tipologia edilizia speciale esposti alle stesse regole del tessuto di appartenenza.

2. I tessuti individuati nell'Allegato 2 "Sistemi e Regole", pianamente in capo 1.5.000, si articolano in:

- T1: Tessuti di origine medievale;
- T2: Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria;
- T3: Tessuti di modernizzazione urbanistica otto-novecentesca;
- T4: Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato;
- T5: Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia preunitaria;
- T6: Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia preunitaria;
- T7: Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia;
- T8: Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario;
- T9: Edifici isolati;
- T10: Nuclei storici isolati.

3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 20, comma 2, alla conservazione dei caratteri prevalenti e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell'Allegato 2 "Sistemi e Regole".

4. Sono sempre consentiti gli interventi di categoria M3, M5, R2, come definiti all'art. 9. Al sensi dell'art. 6, comma 1, del DPR 360/2001, gli interventi di categoria M3, se intervenissero le parti comuni delle Unità edilizie, sono soggetti a DIA.

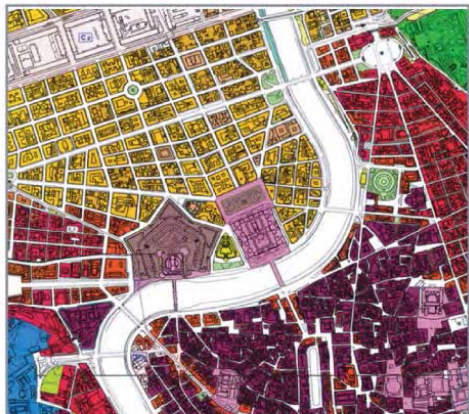
5. Per le finalità di cui al comma 3, le categorie principali differenziate, di cui all'art. 9, da applicare nella Città storica sono così schematicamente specificate:

a) R11: Ristrutturazione edilizia, senza aumento di SU1, finalizzata a ripristinare, anche mediante restituzione di sagoma e tipologia, i caratteri tipologici, formali e contenitivi originali, soprattutto storici, tale categoria è ammessa nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9; è ammessa altresì nei Tessuti T3, ma con le specifiche finalità e prescrizioni stabilite nelle norme di settore;

b) R12: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SU1, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, di edifici che presentano le seguenti condizioni: degrado fisico-funzionale, perdita irreversibile dei caratteri tipologici, formali e contenitivi, assenza di valore architettonico, categoria ammessa nei Tessuti T4, T5, T7, T8, T9; è ammessa altresì nei Tessuti T3, ma con le specifiche finalità e prescrizioni stabilite nelle norme di settore;

c) D10: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SU1, ma senza aumento di VR, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1961, senza valore architettonico, che hanno inappropriatezza storica, annesso sostanziale e complessivo, le regole tipologiche e compositive del tessuto storico; categoria ammessa nei Tessuti T1, T2, T3, T10;

d) D12: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SU1, ma senza aumento di VR, finalizzata al miglioramento delle qualità architettoniche, anche in rapporto al contesto di edifici che presentano le seguenti condizioni: degrado fisico-funzionale, perdita irreversibile dei caratteri tipologici, formali e contenitivi, assenza di valore architettonico, categoria ammessa nei Tessuti T4, T5, T7, T8, T9; è ammessa altresì nei Tessuti T3, ma con le specifiche finalità e prescrizioni stabilite nelle norme di settore.



### 9c\_3 Tipi edilizi post unitari a isolato



### 8c Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca: come è fatto il tessuto e quali sono le regole progettuali per il recupero.

#### DESCRIZIONE E CARATTERI PECULIARI

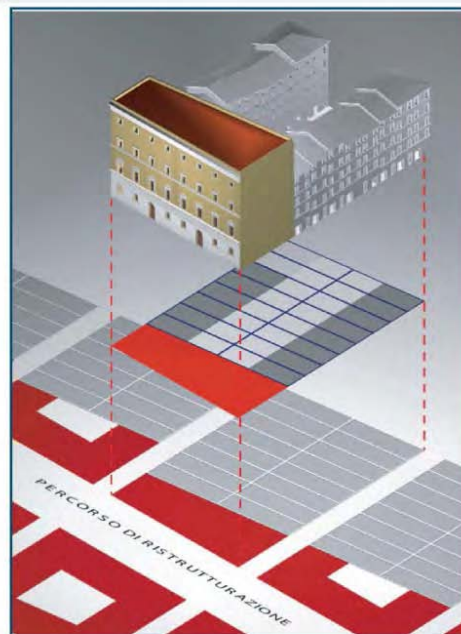
##### art.24 delle NTA, comma 1

Sono tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca i tessuti e complessi di edifici caratterizzati da un disegno urbano unitario strutturatosi, nella fase post-unitaria e nel ventennio tra le due guerre, all'interno delle Mura Aureliane, attraverso espropriazioni e demolizioni finalizzati all'apertura di nuove strade e piazze e alla riconfigurazione di spazi pubblici di relazione.

I caratteri peculiari sono:

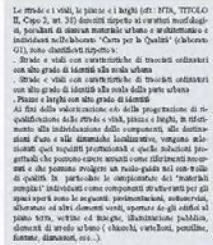
- a) una regola di disposizione degli edifici caratterizzata da un'edificazione compatta, a fronti continui allineati sulle nuove strade e piazze, con spazi aperti interni, chiostri e cortili, che svolgono una funzione di aerazione e illuminazione;
- b) una diffusa difficoltà di relazione con i tessuti preesistenti in termini di rapporti morfologici e volumetrici o di qualità degli spazi interposti che ha, nella maggioranza dei casi, alterato la continuità spaziale e funzionale dei percorsi, delle visuali e degli allineamenti storici non definendo sempre gerarchie tecniche, funzionali, simboliche e monumentali tra le diverse componenti adeguate alla complessità e qualità dei contesti storici;
- c) un'edilizia dai caratteri fortemente caratterizzati e omogenei dal punto di vista tipomorfologico e architettonico;
- d) una prevalenza di tipi edilizi seriali appartenenti alle famiglie delle case d'affitto post-unitarie.

I caratteri strutturali dei tipi edilizi seriali e le indicazioni relative alla conservazione ed alle trasformazioni compatibili sono contenute nel successivo capitolo 9





#### 4b\_1.2. Elementi degli spazi aperti: strade e viali, piazze e larghi



Gli esemplari arborei illustrati sono stati studiati e fotografati per essere identificati e classificati secondo un valore di riferimento morfologico, studiato in modo formale, morfologico, dove sono state costruite le piante, con forme e dimensioni caratteristiche, per essere il prototipo morfologico della specie e la morfologia, studiata con attenzione e ricomposizione descrittiva del bene, studiata da parte del Servizio di Settore (Servizio SIA) con la sua competenza. Qualora il bene, classificato come monumento, risale in una proprietà prima, l'architetto deve avere, almeno, una modellazione monumentale stilizzata del Servizio di Settore progettuale.		Per l'elenco e l'individuazione delle 50 "specie" riportati nell'Albania "Cura per la Qualità" (Albania Q1), che "Cura della vegetazione", i vari del Dipartimento di Biologia Vegetale dell'Università di Roma La Sapienza e dell'Amministrazione della Regione Lazio.	
1. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	2. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	3. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	4. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità
5. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	6. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	7. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	8. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità
9. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	10. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	11. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	12. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità
13. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	14. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	15. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	16. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità
17. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	18. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	19. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	20. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità
21. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	22. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	23. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	24. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità
25. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	26. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	27. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	28. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità
29. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	30. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	31. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	32. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità
33. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	34. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	35. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	36. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità
37. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	38. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	39. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	40. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità
41. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	42. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	43. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	44. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità
45. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	46. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	47. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	48. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità
49. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	50. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	51. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità	52. <b>Albero a 10 metri</b> per la qualità per la qualità per la qualità



Alberi ornamentali		10. Liquidambar styraciflua		18. Thuja occidentalis		28. Quercus robur		37. Olea europaea	
1. Albero di vita		10. Liquidambar styraciflua		18. Thuja occidentalis		28. Quercus robur		37. Olea europaea	
2. Albero di vita		11. Ficus vallis-paulinae		19. Thuja occidentalis		29. Quercus ilex		38. Olea europaea	
3. Albero di vita		12. Ficus vallis-paulinae		20. Chamaecyparis fasciata		30. Quercus ilex		39. Olea europaea	
4. Albero di vita		13. Ficus vallis-paulinae		21. Chamaecyparis fasciata		31. Wachholz europaeum		40. Olea europaea	
5. Albero di vita		14. Ficus vallis-paulinae		22. Chamaecyparis fasciata		41. Wachholz europaeum		42. Olea europaea	
6. Albero di vita		15. Ficus vallis-paulinae		23. Chamaecyparis fasciata		43. Wachholz europaeum		44. Olea europaea	
7. Albero di vita		16. Ficus vallis-paulinae		24. Chamaecyparis fasciata		45. Wachholz europaeum		46. Olea europaea	
8. Albero di vita		17. Ficus vallis-paulinae		25. Chamaecyparis fasciata		47. Wachholz europaeum		48. Olea europaea	
9. Albero di vita		18. Ficus vallis-paulinae		26. Chamaecyparis fasciata		49. Wachholz europaeum		50. Olea europaea	
10. Albero di vita		19. Ficus vallis-paulinae		27. Chamaecyparis fasciata		51. Wachholz europaeum		52. Olea europaea	
11. Albero di vita		20. Ficus vallis-paulinae		28. Chamaecyparis fasciata		53. Wachholz europaeum		54. Olea europaea	
12. Albero di vita		21. Ficus vallis-paulinae		29. Chamaecyparis fasciata		55. Wachholz europaeum		56. Olea europaea	
13. Albero di vita		22. Ficus vallis-paulinae		30. Chamaecyparis fasciata		57. Wachholz europaeum		58. Olea europaea	
14. Albero di vita		23. Ficus vallis-paulinae		31. Chamaecyparis fasciata		59. Wachholz europaeum		60. Olea europaea	
15. Albero di vita		24. Ficus vallis-paulinae		32. Chamaecyparis fasciata		61. Wachholz europaeum		62. Olea europaea	
16. Albero di vita		25. Ficus vallis-paulinae		33. Chamaecyparis fasciata		63. Wachholz europaeum		64. Olea europaea	
17. Albero di vita		26. Ficus vallis-paulinae		34. Chamaecyparis fasciata		65. Wachholz europaeum		66. Olea europaea	
18. Albero di vita		27. Ficus vallis-paulinae		35. Chamaecyparis fasciata		67. Wachholz europaeum		68. Olea europaea	
19. Albero di vita		28. Ficus vallis-paulinae		36. Chamaecyparis fasciata		69. Wachholz europaeum		70. Olea europaea	
20. Albero di vita		29. Ficus vallis-paulinae		37. Chamaecyparis fasciata		71. Wachholz europaeum		72. Olea europaea	
21. Albero di vita		30. Ficus vallis-paulinae		38. Chamaecyparis fasciata		73. Wachholz europaeum		74. Olea europaea	
22. Albero di vita		31. Ficus vallis-paulinae		39. Chamaecyparis fasciata		75. Wachholz europaeum		76. Olea europaea	
23. Albero di vita		32. Ficus vallis-paulinae		40. Chamaecyparis fasciata		77. Wachholz europaeum		78. Olea europaea	
24. Albero di vita		33. Ficus vallis-paulinae		4					



## PRG G2 Guida per la qualità degli interventi Album A3

### 4c\_1 Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto nodale requisiti strutturali e indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

#### Indicazioni relative alla conservazione, alle trasformazioni e alle destinazioni d'uso compatibili

- Conservazione e valorizzazione dei requisiti strutturali e di quelli particolari specificati per ciascun tipo edilizio di cui sopra.
- Conservazione dell'impianto distributivo spaziale e dell'unitarietà volumetrica e spaziale del vano gerarchicamente prevalente caratterizzante l'unità edilizia.
- Possibilità di modifiche parziali dei vani accessori con strutture che non alterino la riconoscibilità dei luoghi, finalizzate alla realizzazione di servizi ed impianti tecnologici ed igienico-sanitari, strettamente necessari alla esigenze d'uso relative alle funzioni annesse.
- Conservazione e/o ripristino del sistema degli spazi aperti interni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, con particolare riferimento a cortili, giardini e orti.

Le destinazioni d'uso sono prioritariamente quelle originarie. Sono inoltre da ritenere congrue, compatibilmente alle limitazioni imposte dalle norme di tessuto a cui il singolo edificio speciale appartiene (cfr. NTA art. 6), anche quelle sottolencate, purché siano rispettate le caratteristiche strutturali e dimensionali delle specifiche unità edilizie interessate, e purché la variazione funzionale interessi l'intera unità edilizia o una parte prevalente di essa (in questo caso le parti restanti devono essere utilizzate per funzioni ausiliarie e/o complementari).

#### Funzioni terziarie

- Pubblici esercizi
- Servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati
- Attrezzature per il tempo libero, la cultura e lo spettacolo
- Attrezzature commerciali



EC  
Chiesa di  
S. Saturno



AS  
Palazzo delle  
Esposizioni  
per Luigi Nervi al  
Pianoro



TE  
Teatro  
via  
tro Cervo



SP  
Stazione  
Termini  
(area principale)

#### Indicazioni particolari

##### EC: Edificio per il culto

Gli interventi di rifunzionalizzazione che interessano il vano dominante, oltre ad essere riconoscibili e reversibili, devono rispettare i rapporti spaziali e le direttrici del sistema distributivo principale.

##### SP: Edificio per spettacoli e manifestazioni pubbliche

Conservazione e valorizzazione dei sistemi strutturali portanti.

Valorizzazione degli spazi aperti esterni con particolare attenzione alle caratteristiche dimensionali degli edifici e al loro inserimento paesistico.

##### TE: Teatro

Mantenimento dell'impianto spaziale del vano unitario costituito dal sistema degli spazi per la fruizione (cavea o palco/platea) e per la rappresentazione e del preesistente numero dei piani.

##### PD: Edificio a padiglione

CP: Capannone

SP: Stazione ferroviaria

Modificazioni dell'assetto interno delle angoli uniti edilizi sono possibili in edifici novecenteschi non segnalati nella "Carta per la Qualità" (elaborato G1).



### 4c\_2 Edifici con tipologia edilizia speciale: residenziali requisiti strutturali e indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

#### Indicazioni relative alla conservazione, alle trasformazioni e alle destinazioni d'uso compatibili

- Conservazione e valorizzazione dei requisiti strutturali e di quelli particolari specificati per ciascun tipo edilizio di cui sopra.
- Conservazione e ripristino dell'impianto distributivo/organizzativo e spaziale originario proprio di ciascuna unità edilizia e in particolare del sistema dei collegamenti orizzontali e verticali (scale andree, atti, ballate, portici) degli accessi, degli affacci (logge, balconi, altane) sugli spazi aperti di pertinenza.
- Conservazione e ripristino dell'insieme degli spazi aperti, che costituiscono elementi strutturali del tipo edilizio, con particolare attenzione alle loro caratteristiche dimensionali e formali e agli elementi decorativi e di caratterizzazione architettonica e formale.
- Possibilità di modifiche parziali dei vani accessori finalizzate alla realizzazione di servizi ed impianti tecnologici ed igienico-sanitari, strettamente necessari alla esigenze d'uso relative alle funzioni annesse, purché non comportino variazioni tipologiche e strutturali.
- Eventuali accorpamenti sono ammessi se finalizzati al ripristino degli assetti distributivi organizzativi originari, alterati da precedenti interventi.

Le destinazioni d'uso compatibili sono prioritariamente quelle originarie. Sono inoltre da ritenere congrue, compatibilmente alle limitazioni imposte dalle norme di tessuto a cui il singolo edificio speciale appartiene (cfr. NTA art. 6), anche quelle sottolencate, purché siano rispettate le caratteristiche strutturali e dimensionali delle specifiche unità edilizie interessate, e purché la variazione funzionale interessi l'intera unità edilizia o una parte prevalente di essa (in questo caso le parti restanti devono essere utilizzate per funzioni ausiliarie e/o complementari). L'introduzione di nuove destinazioni d'uso in edifici storici non deve comportare interventi di trasformazione irreversibili della struttura e degli spazi, e devono essere preventivamente valutati i rischi dovuti all'introduzione di attività che richiedono continui adeguamenti tecnologici che necessino processi di progressivo deterioramento costruttivo e materiale.

#### Destinazioni ammesse:

##### Funzioni abitative

- Abitazioni "residenziali" e abitazioni collettive

##### Funzioni terziarie

- Pubblici esercizi, Servizi privati a meno dell'Artigianato di servizio (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, altri servizi privati).
- Attrezzature per il tempo libero, la cultura e lo spettacolo, Sedi istituzionali e rappresentative

##### Funzioni alberghiere e congressuali:

- Alberghi

##### Funzioni agricole:

- Abitazioni agricole, Agriturismo



PA  
Palazzo gentizio



VI  
Villa Farnesina  
e  
Corteo del Bel  
Ragazzo



CL  
Casa di  
Cicerone

#### Indicazioni particolari

##### PA: Palazzo gentizio

Valorizzazione e conservazione dell'impianto distributivo principale sia orizzontale (porticati, logge, ecc.) che verticale (scale principali, scale), e degli ambienti di rappresentanza dei piani nobili.

##### VI: Villa

Per interventi su giardini e parchi storici va fatto riferimento alla Carta dei giardini storici della "Cura di Firenze" del 15-12-1981 elaborata dall'ICOMOS.

##### CL: Casale

Valorizzazione e degli aspetti e degli elementi architettonici originari propri di ciascuna unità edilizia (compresi gli annessi come dotti e stalle) dell'impianto distributivo, del sistema dei collegamenti verticali e orizzontali interni ed esterni, quali scale, porticati, logge, altane.





## PRG Città storica – Ambiti di valorizzazione

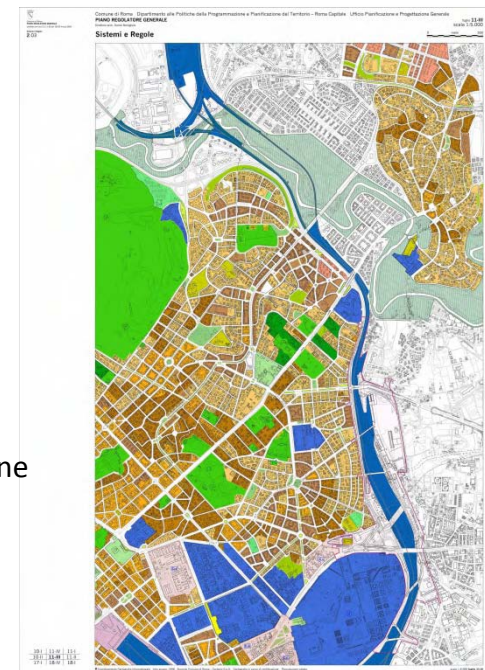
### Art.43. Ambiti di valorizzazione della Città storica

1. Gli *Ambiti di valorizzazione della Città storica* riguardano luoghi della Città storica che nel tempo non hanno raggiunto o hanno smarrito i caratteri di identità definiti dall'art. 24, comma 1, o sono caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti non più utilizzati e riconvertibili a nuovi usi o che presentano fenomeni evidenti di degrado fisico e funzionale.

Essi costituiscono quindi rilevanti occasioni di riqualificazione a scala locale e urbana, sia attraverso un innalzamento della qualità morfologica, sia attraverso l'inserimento di funzioni strategiche.

Per i contesti in cui sono collocati e per il loro valore posizionale, gli *Ambiti di valorizzazione* assumono un ruolo centrale di promozione dello sviluppo delle linee del PRG nella Città storica, attraverso azioni strategiche rivolte, a seconda dei casi:

- alla valorizzazione di edifici e spazi aperti di interesse storico, architettonico e ambientale;
- alla rifunzionalizzazione di ambiti urbani secondo mix funzionali complessi che consentano la conservazione dell'uso residenziale prevalente o che prevedano l'introduzione di nuove quote di residenza;
- alla rifunzionalizzazione di ambiti urbani per nuove centralità;
- alla ristrutturazione e demolizione, con o senza ricostruzione, di edifici incongrui con le preesistenze;
- al recupero/realizzazione ex novo di grandi spazi attrezzati a verde per il tempo libero e lo sport con uso pubblico convenzionato;
- al recupero/realizzazione ex novo di parcheggi con uso pubblico convenzionato;
- alla riconfigurazione degli spazi aperti e alla creazione di aree permeabili e piantumate con possibilità di uso pubblico convenzionato;
- al recupero/realizzazione ex novo di spazi a servizio di percorsi ciclopedonali.







## PRG Città storica – Ambiti di valorizzazione

### Art.43. Ambiti di valorizzazione della Città storica

2. Gli *Ambiti di Valorizzazione della Città storica* sono individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un codice alfanumerico e da un perimetro. Essi si differenziano nelle seguenti quattro tipologie, articolate sulla base delle caratteristiche morfologiche e funzionali:

- a) *Ambiti di valorizzazione di tipo A*, costituiti da spazi aperti di valore ambientale caratterizzati dalla presenza di emergenze naturali di forte identità, nei quali operare con progetti in grado di integrarne i margini irrisolti con i tessuti della Città storica, introducendo anche nuove funzioni sostenibili;
- b) *Ambiti di valorizzazione di tipo B*, costituiti da tessuti, edifici e spazi aperti, caratterizzati da incoerenze e squilibri di tipo morfologico e funzionale, nei quali operare con progetti di completamento/trasformazione in grado di conseguire nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale, orientati al consolidamento/rilancio dell'uso residenziale e della complessità funzionale dei contesti;
- c) *Ambiti di valorizzazione di tipo C*, costituiti da aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali, caratterizzati dalla decadenza dell'uso originario o dalla incongruenza tra gli usi attuali e quelli auspicabili e comunque compatibili con le caratteristiche storiche, fisiche e socio-economiche della Città Storica, alla scala locale e a quella urbana, nei quali si opererà con progetti di completamento/trasformazione finalizzati al raggiungimento di nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale e di complessità funzionale, attraverso la localizzazione di funzioni residenziali e non residenziali e di nuovi spazi pubblici;
- d) *Ambito di valorizzazione di tipo D*, relativo all'area di Ostia lido, caratterizzato dall'esigenza di riqualificare il fronte-mare nel rispetto delle regole insediative dell'impianto urbano storico e dei caratteri architettonici emergenti, attraverso una ridefinizione morfologica degli spazi aperti, in grado di garantire una nuova sistemazione dell'arenile ed una maggiore continuità della fruizione pedonale anche attraverso nuovi accessi ad esso, nonché la realizzazione di nuove attrezzature e attività ricettive per il rilancio della funzione turistica, salvaguardando comunque la funzione residenziale esistente.

3. Gli *Ambiti di valorizzazione* della Città storica sono ad intervento indiretto e si attuano mediante Programma integrato, Progetto urbano, Piano di recupero o altro strumento urbanistico esecutivo, estesi all'intero ambito. Ad attuazione diretta sono consentiti gli interventi di MO, MS, RC, RE, come definiti dall'art. 9, senza aumento di SUL e senza cambiamento di destinazione d'uso, se non all'interno della stessa funzione e senza aumento del carico urbanistico, calcolato ai sensi dell'art. 7, comma 1. Nei Tessuti ricadenti negli *Ambiti di valorizzazione* gli interventi devono essere realizzati secondo la specifica disciplina di tessuto.



## PRG Città storica – Ambiti di valorizzazione

### Art.43. Ambiti di valorizzazione della Città storica

4. La descrizione e gli obiettivi d'intervento dei singoli *Ambiti di valorizzazione* sono contenuti nell'Appendice 1. "Schede degli ambiti di valorizzazione". I perimetri delle aree a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* e delle aree a *Servizi pubblici di livello urbano*, individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole" all'interno degli Ambiti di valorizzazione, hanno carattere indicativo, da precisare quindi in sede di redazione dello strumento di intervento indiretto, senza riduzione delle superfici.

5. I parametri e le grandezze urbanistiche per l'attuazione indiretta, per ciascuna delle tipologie di cui al precedente comma 2, sono i seguenti:

a) Ambiti di valorizzazione di tipo A (da A1 ad A7)

- *Grandezze urbanistiche:*

- SUL realizzabile: SUL o SUv dell'edilizia esistente.

- *Mix funzionale:*

- *Abitative:* Superficie utile minima = 10% SUL

- *Commerciali, Servizi, Turistico-ricettive:* Superficie utile minima = 70% SUL

- Quota flessibile: 20% SUL

- Destinazioni escluse: "grandi strutture di vendita"; "attrezzature collettive" a CU/a; "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali", "sedi e attrezzature universitarie".

- *Categorie d'intervento* ammesse: MO, MS, RC, RE, DR.



## PRG Città storica – Ambiti di valorizzazione

### Art.43. Ambiti di valorizzazione della Città storica

- b) Ambiti di valorizzazione di tipo B (da B1 a B18)
  - *Grandezze urbanistiche:*
  - SUL realizzabile: SUv dell'edilizia esistente, salvo gli Ambiti B2, B3, B11, B12, dotati di Scheda in *Appendice 1*, per i quali valgono le indicazioni in essa contenute.
  - *Mix funzionale:*
  - *Abitative:* minimo 50% SUL
  - *Commerciali, Servizi, Turistico-ricettive:* minimo 20% SUL
  - *Produttive:* massimo 10% SUL
  - Quota flessibile: 20% SUL
  - Destinazioni escluse: “grandi strutture di vendita”; “attrezzature collettive” a CU/a; “sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali”, “sedi e attrezzature universitarie”; “commercio all’ingrosso”, “depositi e magazzini”.
  - *Categorie d’intervento* ammesse: MO, MS, RC, RE, DR, RU; NE solo negli Ambiti B2, B3, B11, B12, secondo le indicazioni contenute nelle relative Schede in *Appendice 1*.
- c) Ambiti di valorizzazione di tipo C (da C1 a C12)
  - *Grandezze urbanistiche:*
  - SUL realizzabile: SUL o SUv dell'edilizia esistente.
  - *Mix funzionale:*
  - *Abitative:* minimo 20% SUL
  - *Commerciali, Servizi, Turistico-ricettive:* minimo 50% SUL
  - *Produttive:* 10% SUL
  - Quota flessibile: 20% SUL
  - Destinazioni escluse: “commercio all’ingrosso”, “depositi e magazzini”.
  - *Categorie d’intervento* ammesse: MO, MS, RC, RE, DR, RU.

## PRG Città storica – Ambiti di valorizzazione

### Art.43. Ambiti di valorizzazione della Città storica

- d) Ambiti di valorizzazione di tipo D (D1-Ostia lido)
- *Grandezze urbanistiche:*
- SUL realizzabile: incremento massimo della SUv dell'edilizia esistente pari al 10%;
- *Mix funzionale*
- *Abitative:* minimo 30% SUL
- *Commerciali, Servizi, Turistico-ricettive:* minimo 40% SUL
- *Produttive:* massimo 10% SUL
- Quota flessibile: 20% SUL
- Destinazioni escluse: “grandi strutture di vendita”, “commercio all'ingrosso”, “depositi e magazzini”.
- *Categorie d'intervento* ammesse: MO, MS, RC, RE, DR, RU, NE.

6. Il mix funzionale, stabilito per le diverse tipologie di Ambiti, si applica alla SUL aggiuntiva e alla SUL soggetta a cambio di destinazione d'uso, come determinate dallo strumento attuativo. Fatta salva la verifica di sostenibilità urbanistica di cui all'art. 13, comma 11, lett. b), in caso di comparti edificatori individuati dallo strumento attuativo o di progetti unitari di demolizione e ricostruzione di un insieme di edifici contigui, la SUv può essere calcolata applicando l'altezza convenzionale di m. 3,20 non al singolo edificio ma al volume complessivo degli edifici interessati.

7. Negli ambiti di valorizzazione di tipo B e C, gli strumenti di intervento indiretto possono prevedere, secondo gli esiti della valutazione di sostenibilità urbanistica e ambientale, l'applicazione, anche limitata a sub-ambiti, degli incentivi urbanistici di cui all'art. 21, da localizzare *in situ* o, comunque, all'interno degli Ambiti di valorizzazione. In tutti gli Ambiti di valorizzazione, gli stessi strumenti prevedono l'applicazione alla SUL aggiuntiva – detratti gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21, ove applicati – del contributo straordinario di cui all'art. 20. Dall'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 17, comma 6, e all'art. 13, comma 15, sono esclusi i Tessuti presenti negli Ambiti di valorizzazione, salvo diversa disposizione dello strumento di attuazione indiretta.

8. Gli strumenti attuativi degli *Ambiti di valorizzazione della Città Storica* possono estendersi oltre il perimetro di cui al precedente comma 2, per ricomprendere porzioni di tessuto adiacenti da coinvolgere nel progetto di sistemazione dell'ambito, ferma restando la disciplina stabilita dalle relative norme di componente.





## PRG Città storica – Attuazione con permesso edificatorio interventi seriali (tessuti)



Prima



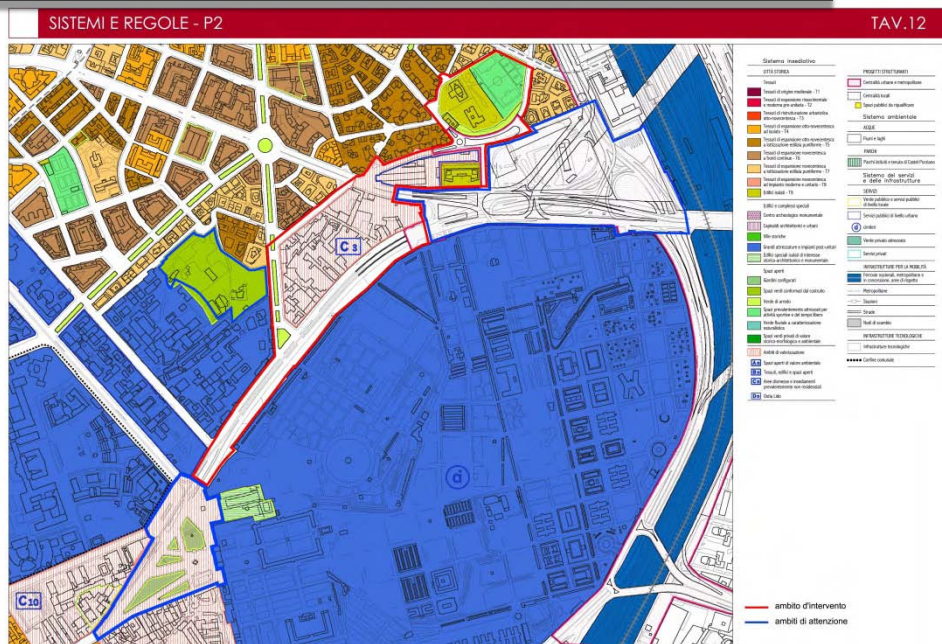
Dopo





## PRG Città storica – Attuazione con programma integrato

## Schema di assetto Lega Lombarda



"DELLE PROVINCE - LEGA LOMBARDA"  
LABORATORIO DI PROGETTO



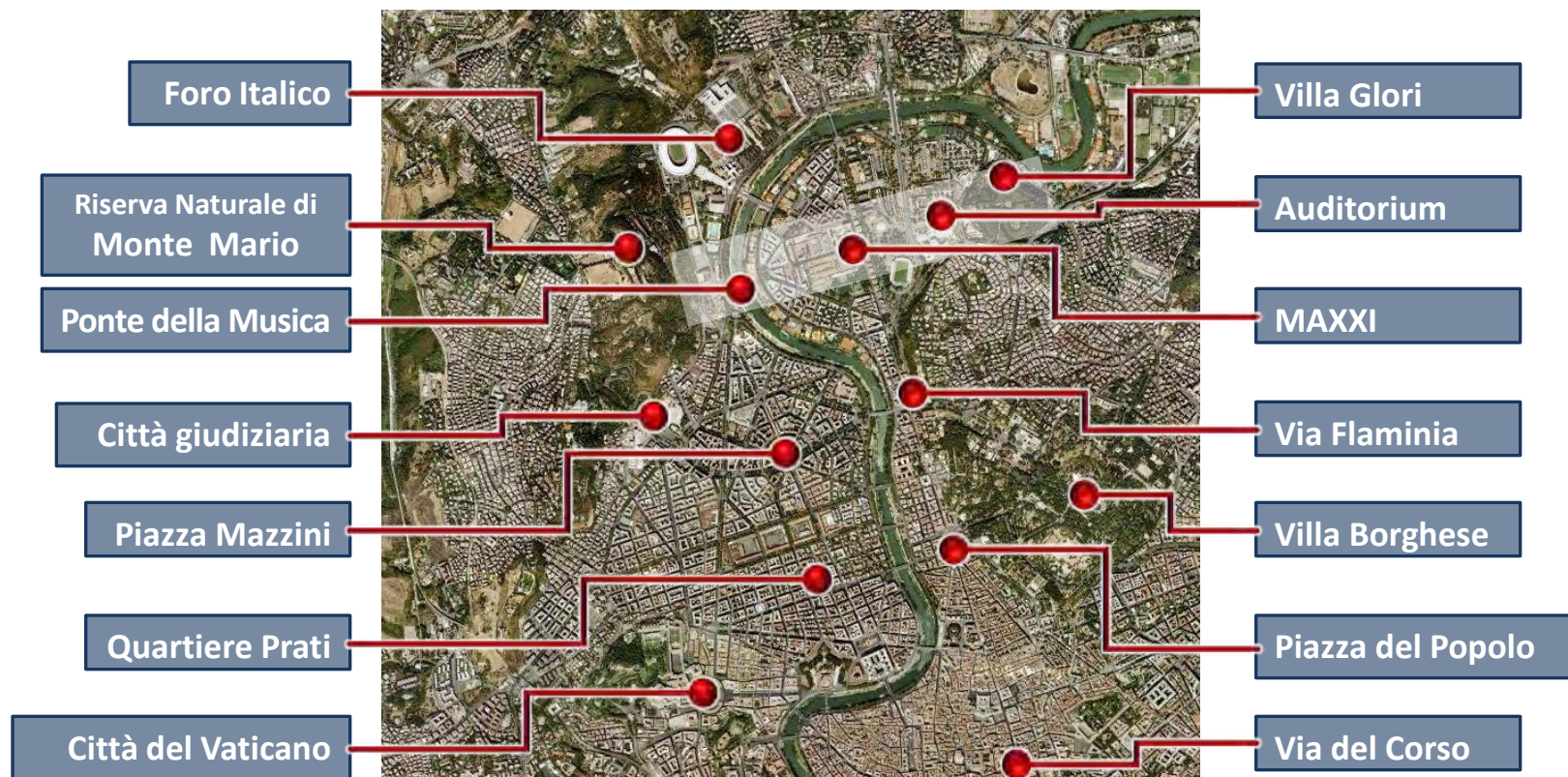


## PRG Città storica – Attuazione con programma integrato

### Schema di assetto dell'asse museale di via Guido Reni e Parco della Musica

#### Inquadramento urbano

L'Asse Museale di via Guido Reni e Parco della Musica è situato nel settore nord della città di Roma ed interessa prevalentemente il Municipio Roma II. L'area in questione è compresa nella **Città Storica** del PRG vigente ed è connesso direttamente, attraverso la via Flaminia, a **piazza del Popolo** ed alle aree più centrali. Notevoli sono le **presenze ambientali e paesaggistiche** come il fiume Tevere, Villa Glori e Monte Mario. Altro aspetto fondamentale è la dotazione di **attrezzature di livello urbano** come lo Stadio Flaminio, l'Auditorium Parco della Musica ed il MAXXI. Dal punto di vista infrastrutturale, in aggiunta al sistema dei **Lungotevere**, svolge un ruolo fondamentale di penetrazione urbana il viadotto di **Corso Francia**. Il trasporto pubblico, attraverso la **linea tramviaria**, connette efficacemente l'area a piazzale Flaminio ed alla **Metro A**.



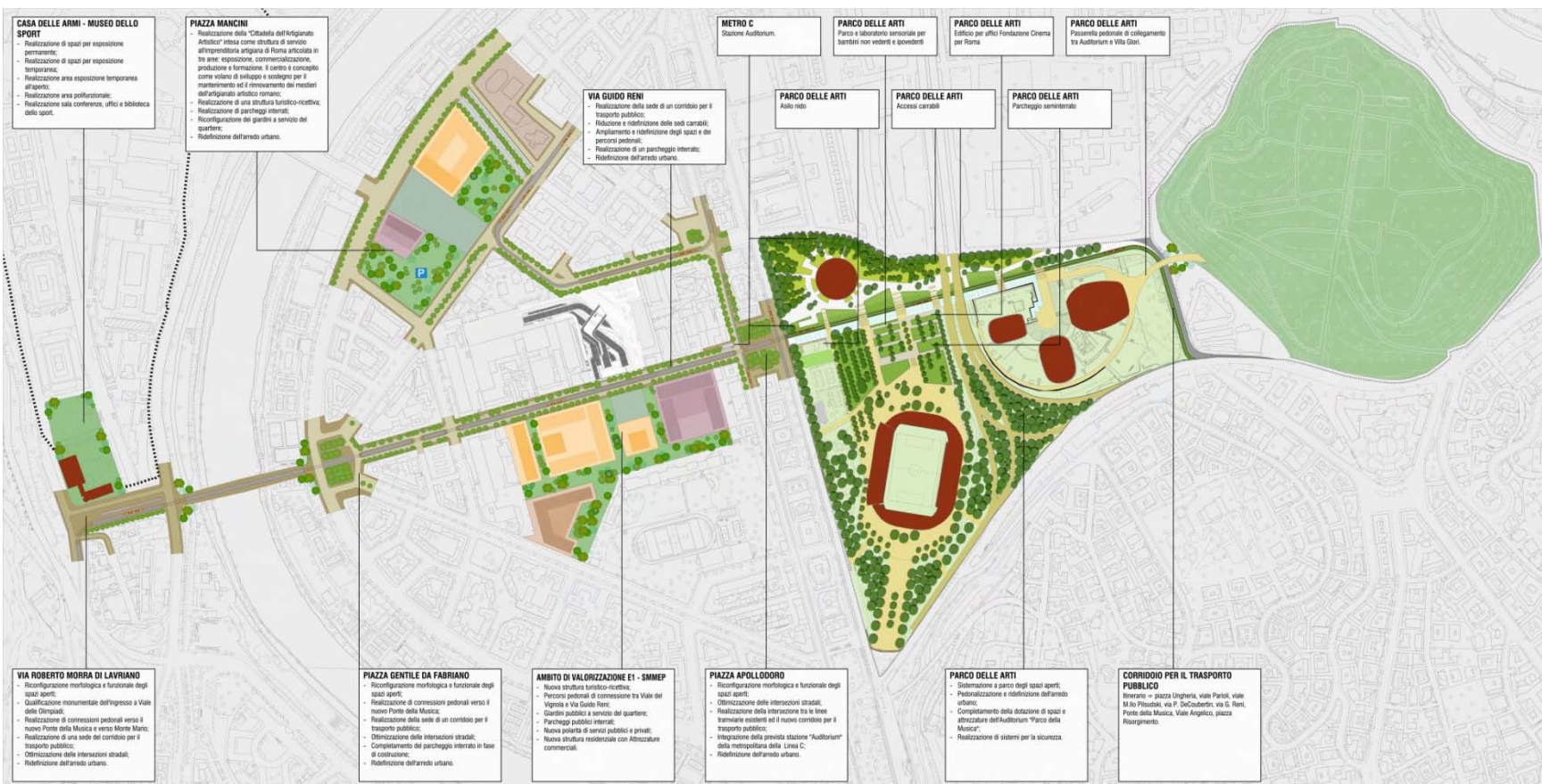


## PRG Città storica – Attuazione con programma integrato

### Schema di assetto dell'asse museale di via Guido Reni e Parco della Musica

#### Programma di intervento

Il Flaminio sembra il quartiere candidato ideale ad accogliere in modo appropriato tutte quelle **funzioni culturali** che non hanno trovato localizzazione in altre parti della città. In questo senso lo strutturarsi di un importante **asse culturale**, sul tracciato **Morra di Lavriano-Ponte della Musica-Guido Reni-De Coubertin**, potrà fungere da importante attrazione per l'insediamento successivo di una serie di attività private collaterali e di servizi integrativi. In questo senso appare strategico il destino delle aree militari e conseguentemente quello di **piazza Mancini**.





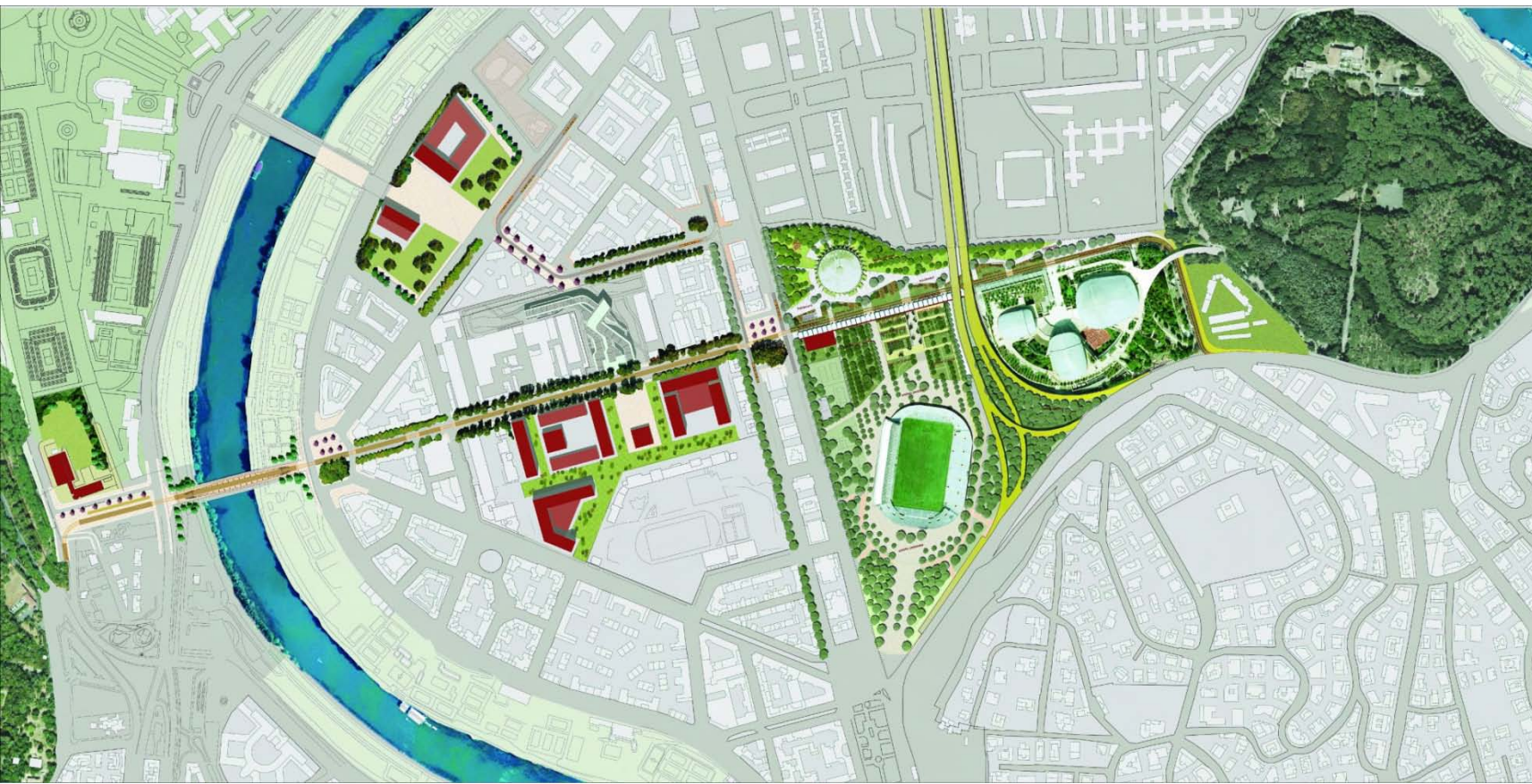
## PRG Città storica – Attuazione con programma integrato

### Schema di assetto dell'asse museale di via Guido Reni e Parco della Musica

#### Schema di assetto

Obiettivi dello Schema di Assetto:

- il completamento e **il rafforzamento della struttura urbana** e la riqualificazione dell'esistente;
- la **congruenza reciproca degli interventi in programma**, in un quadro generale di sostenibilità e, possibilmente, di qualità;
- la **salvaguardia e lo sviluppo degli episodi naturali** come parte integrante del particolare paesaggio urbano di questo settore della Valle del Tevere.

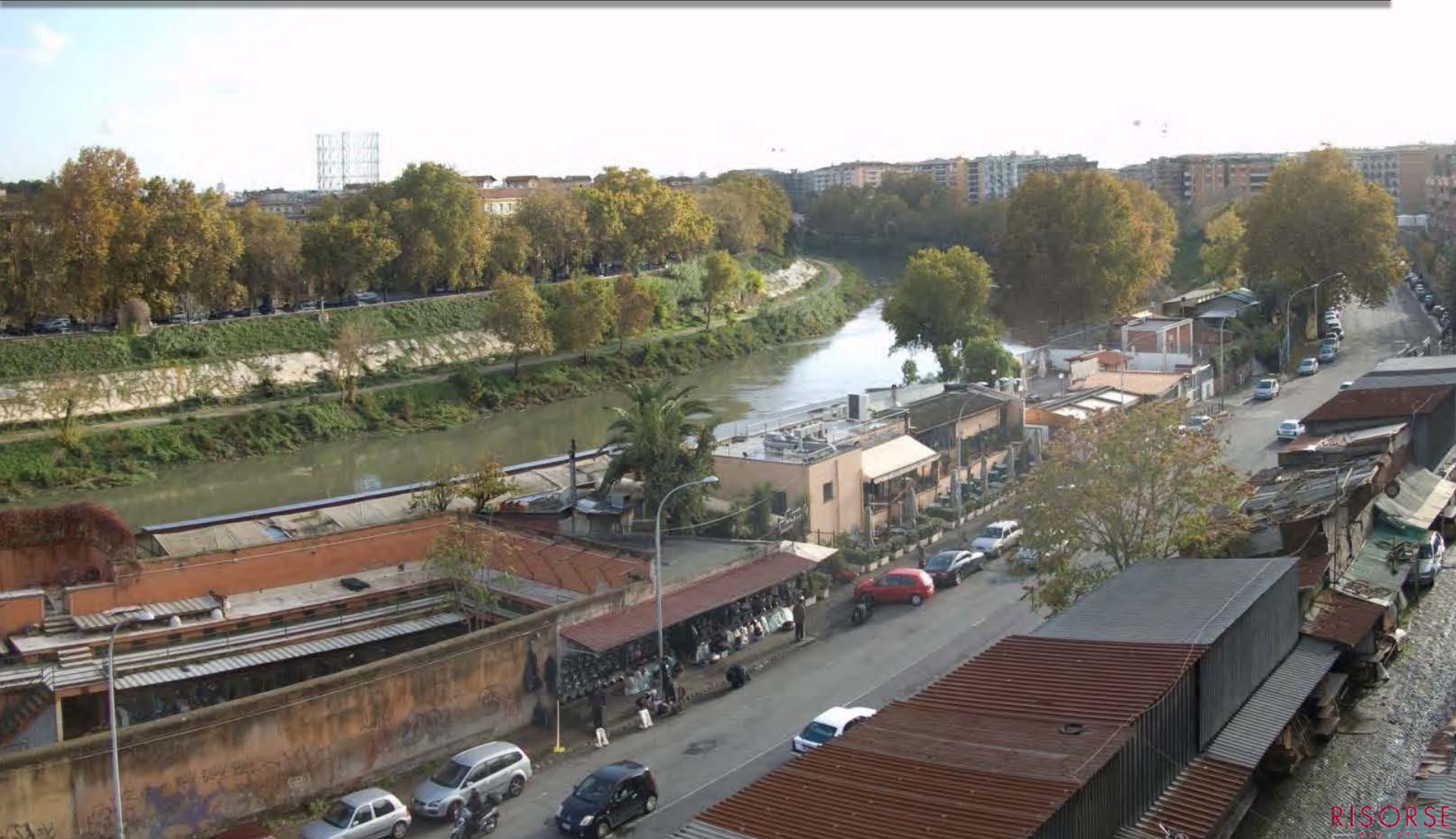






## PRG Città storica – Programma attuativo con progetto urbano

### Schema di assetto preliminare dell'ambito urbano Porta Portese – Clivio Portuense

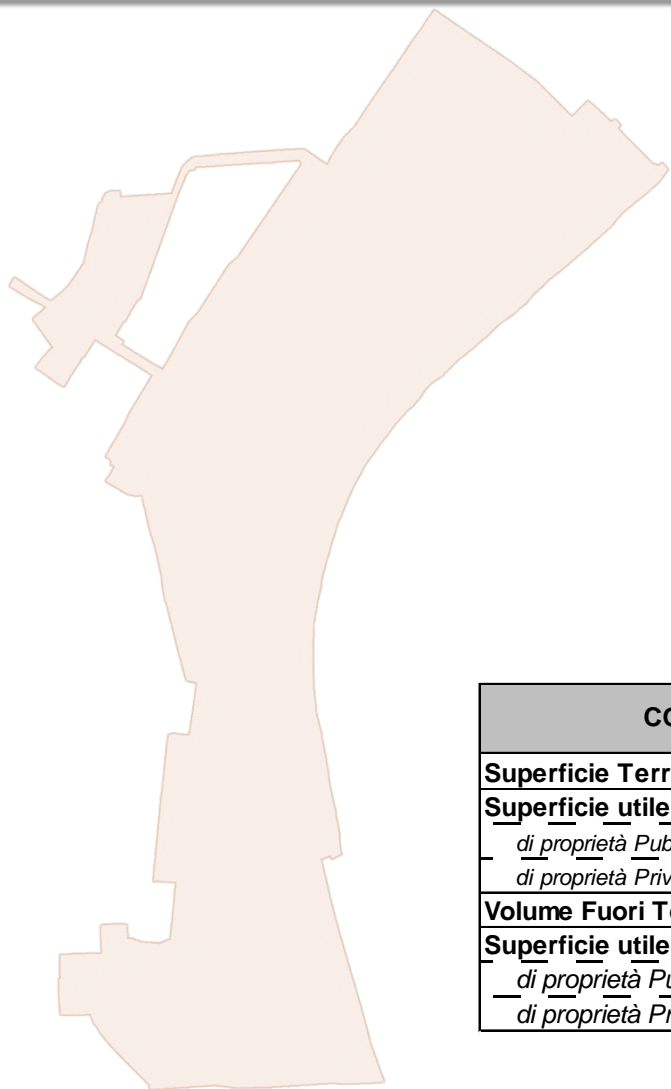






## PRG Città storica – Programma attuativo con progetto urbano

### Schema di assetto preliminare dell'ambito urbano Porta Portese – Clivio Portuense



L' Ambito Urbano nel suo complesso ha una Superficie Territoriale di 426.327 mq ed un Indice di Edificabilità Territoriale di 1,46 mq/mq

Il SAPS individua i primi comparti di attuazione all'interno degli ambiti di valorizzazione B10, C6 e B15 in funzione alle seguenti opportunità e criticità :

- alta presenza morfologico – storico – testimoniale da riqualificare e valorizzare
- alta percentuale di proprietà pubblica
- prevalenza di aree in disuso e manufatti fatiscenti
- problemi di ordine pubblico riscontrati

CONSISTENZE	AREE TRASFORMABILI			TOT
	B10	C6	B15	
<b>Superficie Territoriale mq</b>	84.825,00	56.069,00	142.916,00	<b>283.810,00</b>
<b>Superficie utile lorda (SUL) mq</b>	11.089,93	35.432,64	244.750,28	<b>291.272,85</b>
di proprietà Pubblica mq	11.089,93	22.343,90	15.180,81	48.614,64
di proprietà Privata mq	-	13.088,73	229.569,47	242.658,20
<b>Volume Fuori Terra mc</b>	43.535,90	179.414,13	893.223,80	<b>1.116.173,84</b>
<b>Superficie utile virtuale (Suv=<math>V_{ft}/3,2</math>) mq</b>	13.604,97	56.066,92	279.132,44	<b>348.804,33</b>
di proprietà Pubblica mq	13.604,97	42.675,46	15.180,81	71.461,24
di proprietà Privata mq	-	13.391,45	263.951,63	277.343,08

## PRG Città storica – Programma attuativo con progetto urbano

### Schema di assetto preliminare dell'ambito urbano Porta Portese – Clivio Portuense

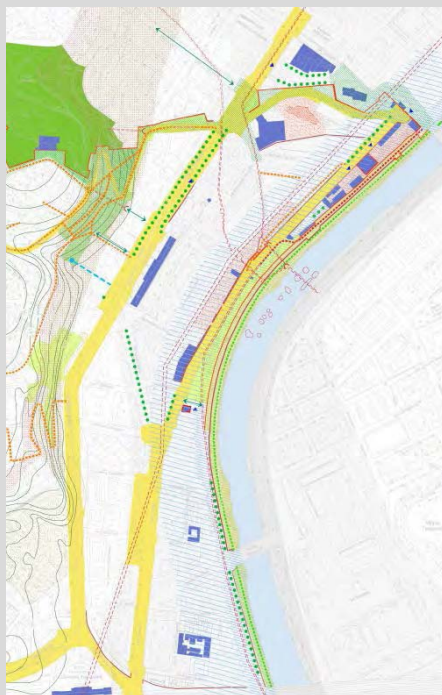
#### Sistema Insediativo



*Gli obiettivi per dare efficacia agli interventi di riqualificazione urbana riguardano:*

- il recupero funzionale del patrimonio edilizio e insediativo non utilizzato;
- la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti di degrado e senza valore storico-testimoniale;
- gli indirizzi di trasformazione ai tessuti e delle fronti da riqualificare e la definizione delle fronti incomplete;
- la lettura e il potenziamento delle assi direttrici e visi di parti di impianto urbano originario;

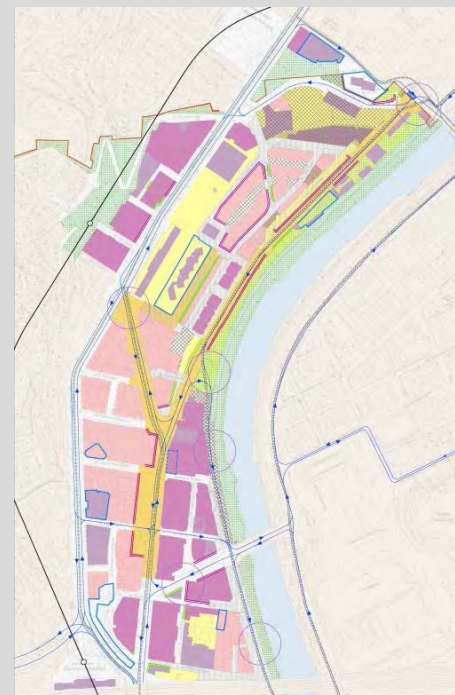
#### Sistema dei Beni Culturali



*Gli obiettivi per dare efficacia agli interventi di riqualificazione urbana riguardano:*

- il sistema dei beni culturali-storico-testimoniali;
- il sistema dei tracciati storici in relazione agli elementi storico morfologici di contesto e dei segni morfologici testimoniali anche a quota archeologica;
- il sistema di margini storico testimoniali e morfologici naturali;
- il sistema pedonale di connessione;
- il sistema paesaggistico ed ambientale;

#### Sistema Funzionale



*Gli obiettivi per dare efficacia agli interventi di riqualificazione urbana riguardano:*

- l'integrazione del sistema dei servizi;
- l'inserimento di un sistema culturale e ricreativo;
- Il potenziamento del sistema ricettivo esistente;
- Il potenziamento socio-economico dell'area con cambi di destinazione d'uso;
- la valorizzazione e qualificazione del mercato domenicale;
- l'adeguamento del sistema delle reti;
- la promozione delle attività commerciali ed artigianali.



## PRG Città storica – Programma attuativo con progetto urbano

### Schema di assetto preliminare dell'ambito urbano Porta Portese – Clivio Portuense

Le potenzialità trasformative degli ambiti di valorizzazione sono state articolate dal SAPS in:

#### Componenti ad attuazione indiretta

##### Riconfigurazione Urbana (RU-DR)

In questa categoria, finalizzata alla riqualificazione ambientale, alla realizzazione di verde e servizi pubblici e alla riqualificazione delle parti costruite, sono state incluse tutte quelle componenti senza interesse storico-architettonico (edifici successivi al 1883) per alterazione dell'impianto morfotipologico per:

- Intasamento
- Degrado
- Funzioni incoerenti

Per il calcolo delle superfici di Riconfigurazione Urbana è stata usata la Superficie Utile virtuale (SUV) come definita nell'art. 4 delle NTA del PRG di Roma.

##### Conservazione e Rifunzionalizzazione (RE - REA)

In questa categoria sono state incluse le componenti di interesse storico-architettonico e di pregio storico-ambientale con valore:

- Archeologico-monumentali
- Storico-testimoniale
- Architettonico
- Ambientale

Per il calcolo delle superfici di Conservazione e Rif. è stata usata la Superficie Utile Lorda (SUL) così come definita nell'art. 4 delle NTA del PRG di Roma.

#### Componenti ad attuazione diretta

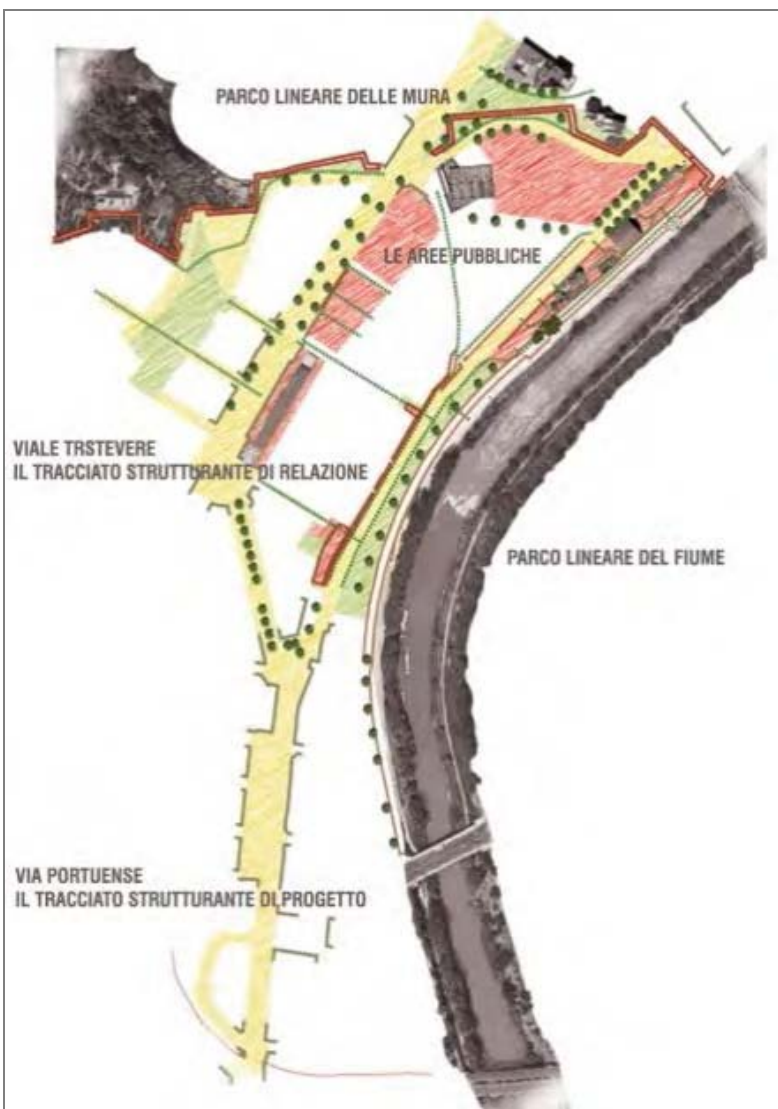
In questa categoria sono state incluse tutte quelle componenti del sistema insediativo con caratteri strutturanti dell'impianto urbano e che rientrano all'interno dei tessuti classificati in:

- Tessuti a conservazione urbanistico-architettonica
- Tessuti a riqualificazione edilizia
- Tessuti a configurazione architettonica

**Invarianti morfologiche morfologico-funzionali per l'attuazione degli interventi**

# PRG Città storica – Programma attuativo con progetto urbano

## Schema di assetto preliminare dell'ambito urbano Porta Portese – Clivio Portuense



### LE OPERE PUBBLICHE

Il SAPS individua *le Invarianti* da sottoporre alla riqualificazione urbana. Le componenti individuate per le quali si definiscono le linee guida di trasformazione descritte rientrano nei temi progettuali riferiti agli Ambiti strategici della Città storica. La Progettazione del Parco Lineare delle Mura, del Parco Lineare del Fiume e della Via Portuense. Gli interventi da attuare mediante Programma triennale delle opere pubbliche sono state articolate in:

- *Opere pubbliche a livello Urbano* (consolidamento idrogeologico e sistemazione a parco della Collina Ugo Bassi, restauro e consolidamento delle mura, bonifica e riqualificazione degli argini del Tevere, sistemazione del mercato domenicale ) soggette a finanziamenti straordinari;
- *Opere pubbliche a livello locale* per il reperimento degli standard pubblici (oneri di urbanizzazione e rilascio del titolo abilitativo e di cambio di destinazione d'uso) contenute nel SAPS;
- *Opere di riqualificazione del contesto urbano* ( Sistemazione di strade, spazi urbani, bonifiche ambientali delle parti demolite,) da finanziare tramite contributo straordinario di urbanizzazione.