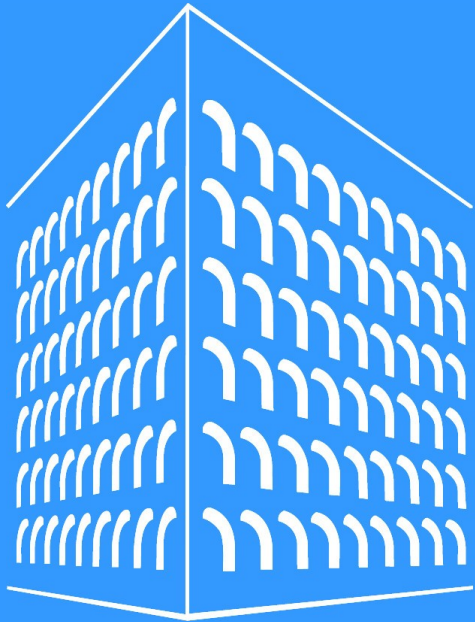




Ordine degli Ingegneri
della Provincia
di Roma

Ciclo di Seminari sull'urbanistica di base

Arch. Marco Campagna

29 apr – conformità urbanistica e lettura del PRG romano

07 mag – vincoli, in generale ed in particolare su Roma

22 mag – interventi edilizi ed istanze correlate – sanatorie – onerosità

28 mag – focus sul PRG romano

Ciclo di Seminari Urbanistica di base: presentazione seminari

Obiettivi: rispolvero del quadro normativo generale riguardo all'edilizia ed all'urbanistica, per saper gestire le istanze edilizie alla luce anche delle ultime novità legislative.

Seminario 1: conformità urbanistica

- Saper analizzare la conformità di un immobile, ed effettuare le relative ricerche documentali, compreso il saper leggere PRG e regolamenti vari e conoscere la storia evolutiva dei titoli edilizi;



Seminario 2: vincoli

- Tipologie di vincoli, strumenti, procedure autorizzative. DPR 31/17. vincolo UESCO del centro storico di Roma

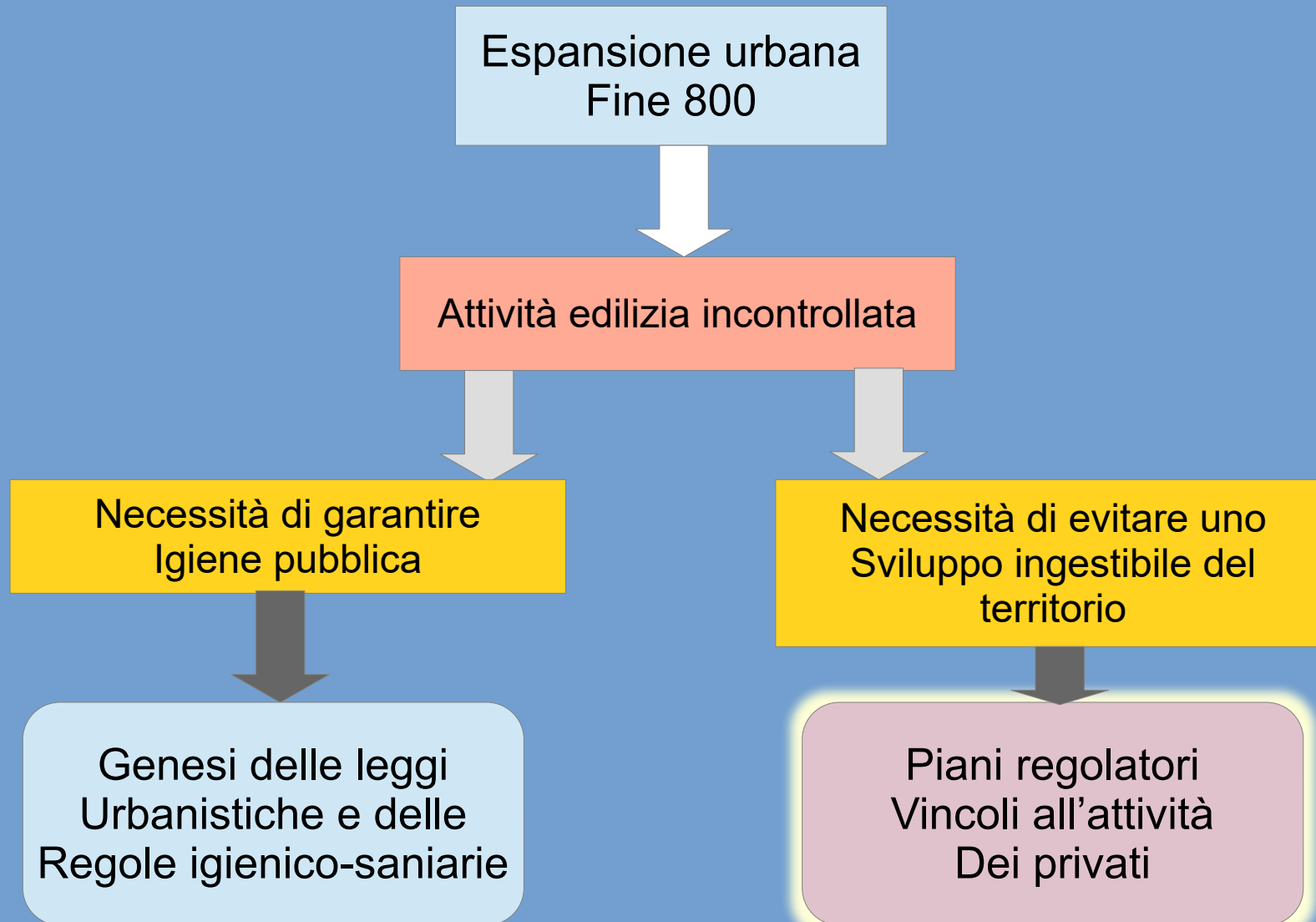
Seminario 3: procedure edilizie

- Attività libera/CILA/SCIA/SCIA alternativa/PdC. Onerosità dei titoli edilizi. Mutamenti d'uso.

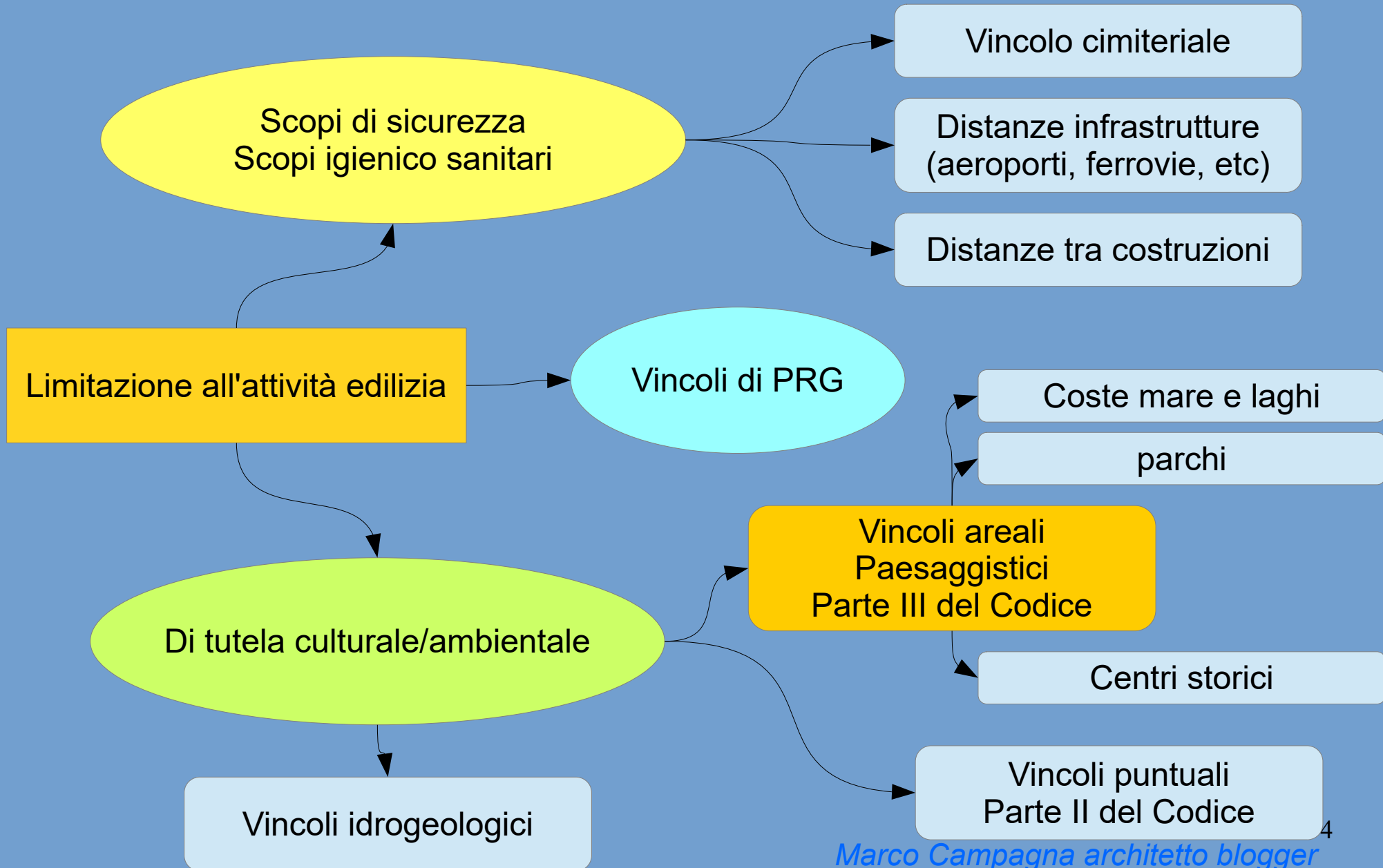
Seminario 4: focus sul PRG romano

- Storia dei PRG romani, panoramica, dettagli e risvolti pratici del PRG vigente approvato nel 2008

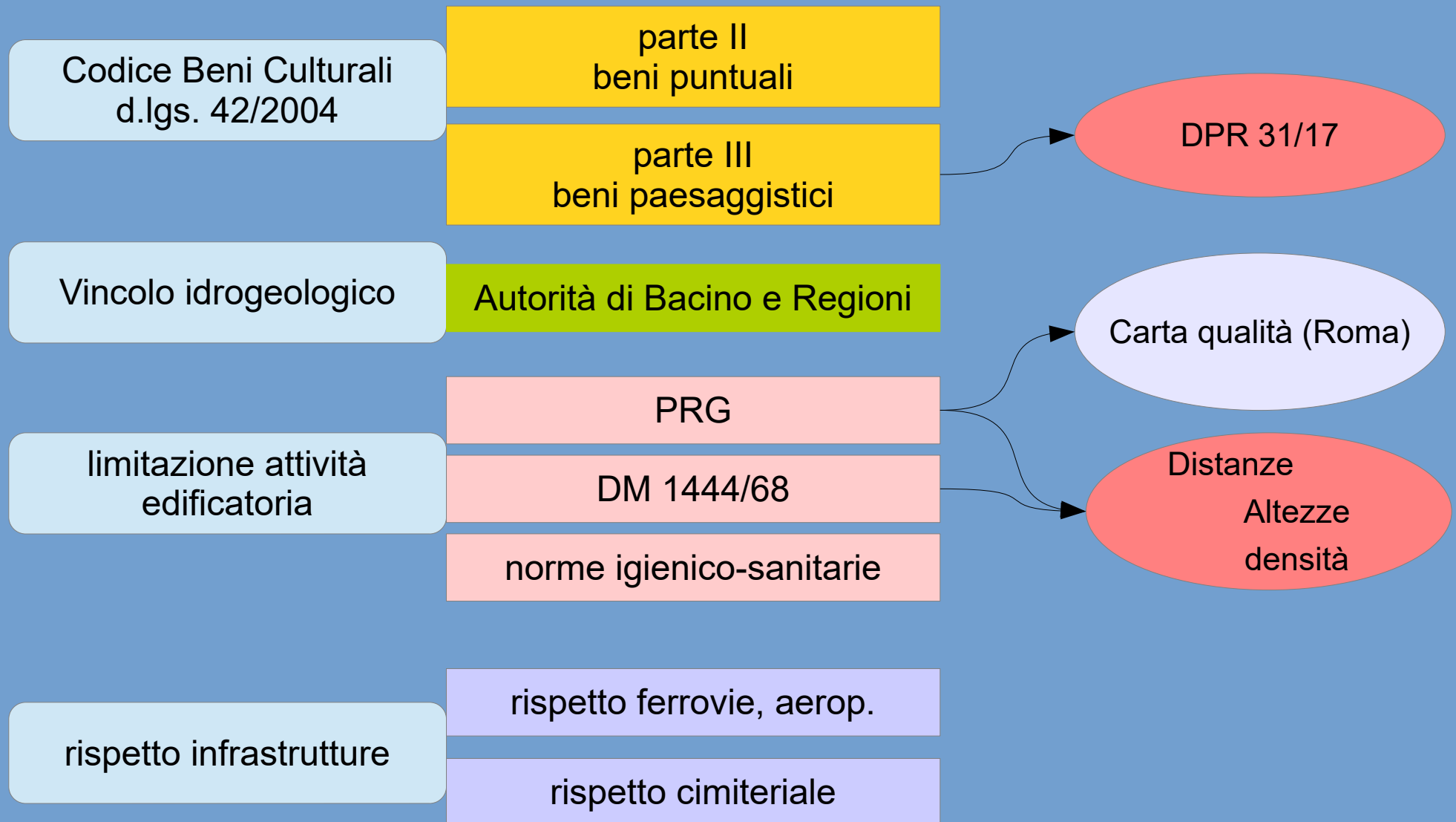
Introduzione ai vincoli



genesì dei vincoli



Distinzione dei vincoli



Codice dei beni culturali e del paesaggio

Codice Beni Culturali
d.lgs. 42/2004

parte II
beni puntuali

parte III
beni paesaggistici

d.lgs 42/04 – confluenza di norme prima distinte

L 13 luglio 1909
n°364

L 23 ago 1939
n°1089

Parte II

D lgs
42/04

L 11 giugno 1922
n°778

L 29 giu 1939
n°1497

Parte III

Legge “Benedetto Croce”

I vincoli dei bb.cc. E p.

parte II
beni puntuali

Vincolo beni culturali

Limitazione alla
Trasformabilità
Degli immobili

Necessità di
Specifiche autorizzazioni
Indipendenti dal
Titolo edilizio

Criticità
valutazioni

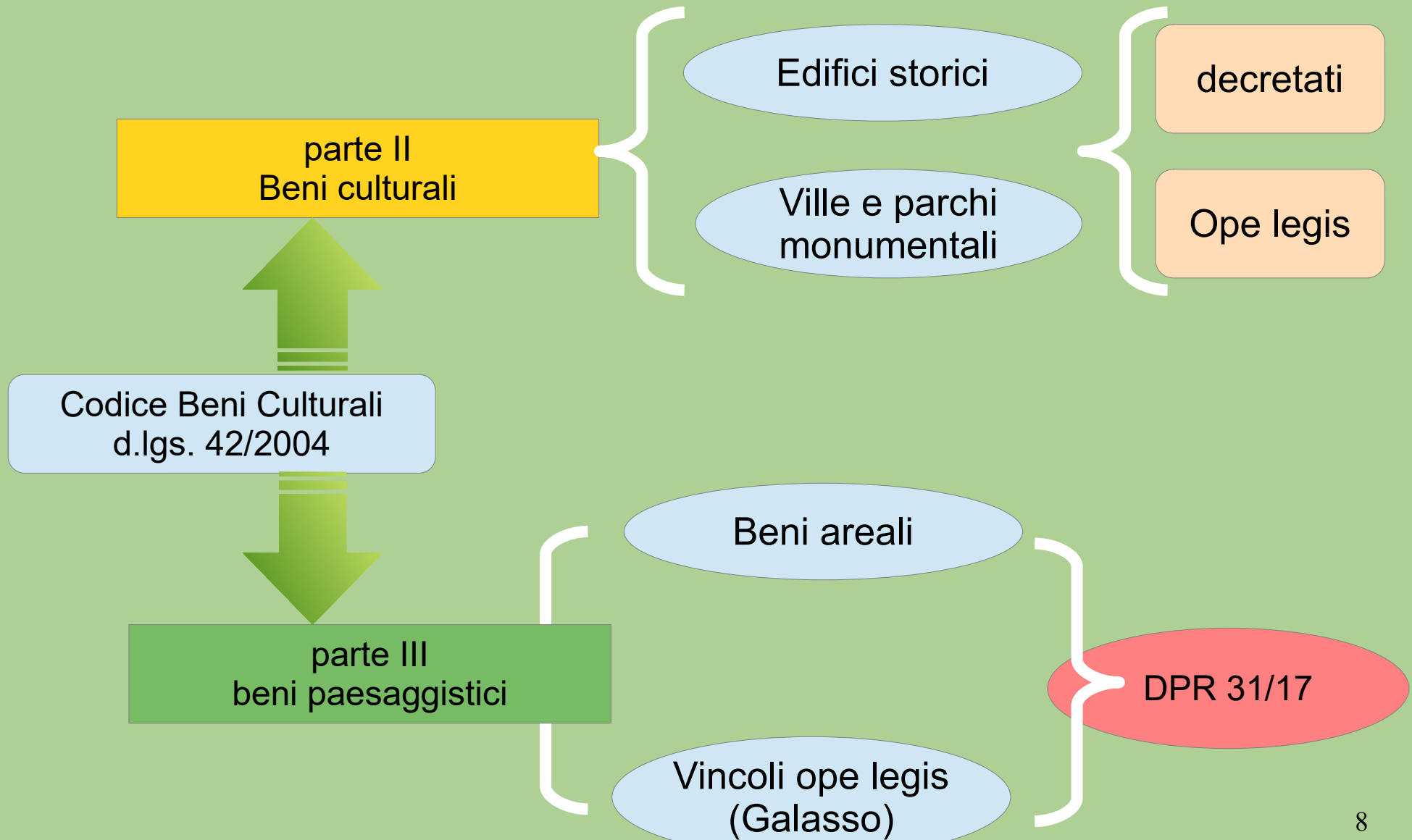
Responsabilità
penali

Tempistiche
specifiche

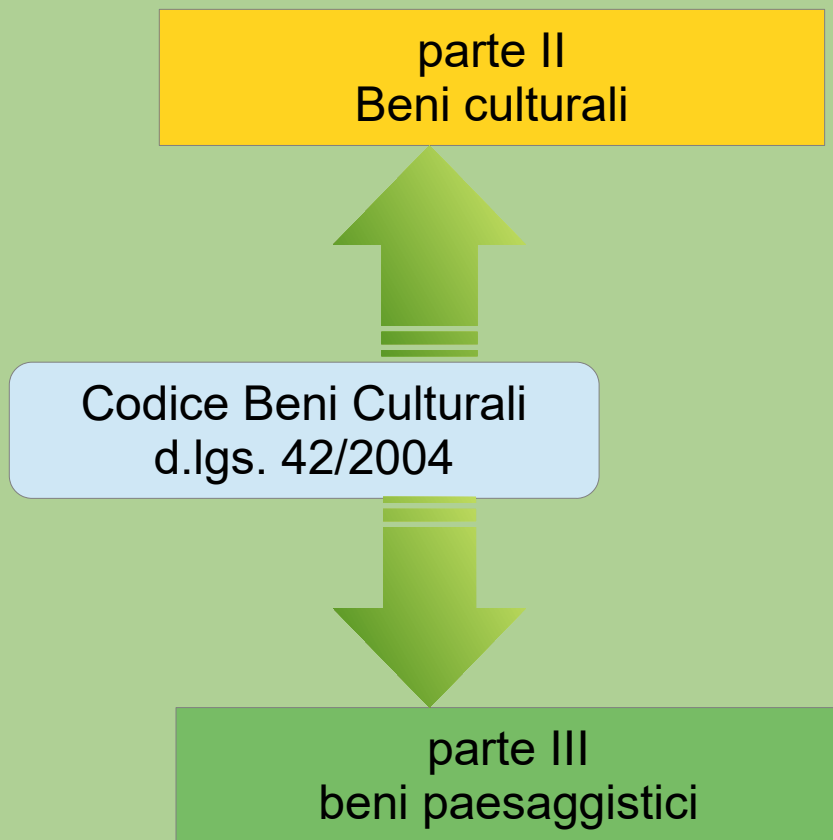
Maggiore
Complessità
sanatorie

Tutti aspetti che devono essere oggetto di attenzione in una due diligence

Codice dei Beni Culturali e del paesaggio



Codice dei Beni Culturali e del paesaggio

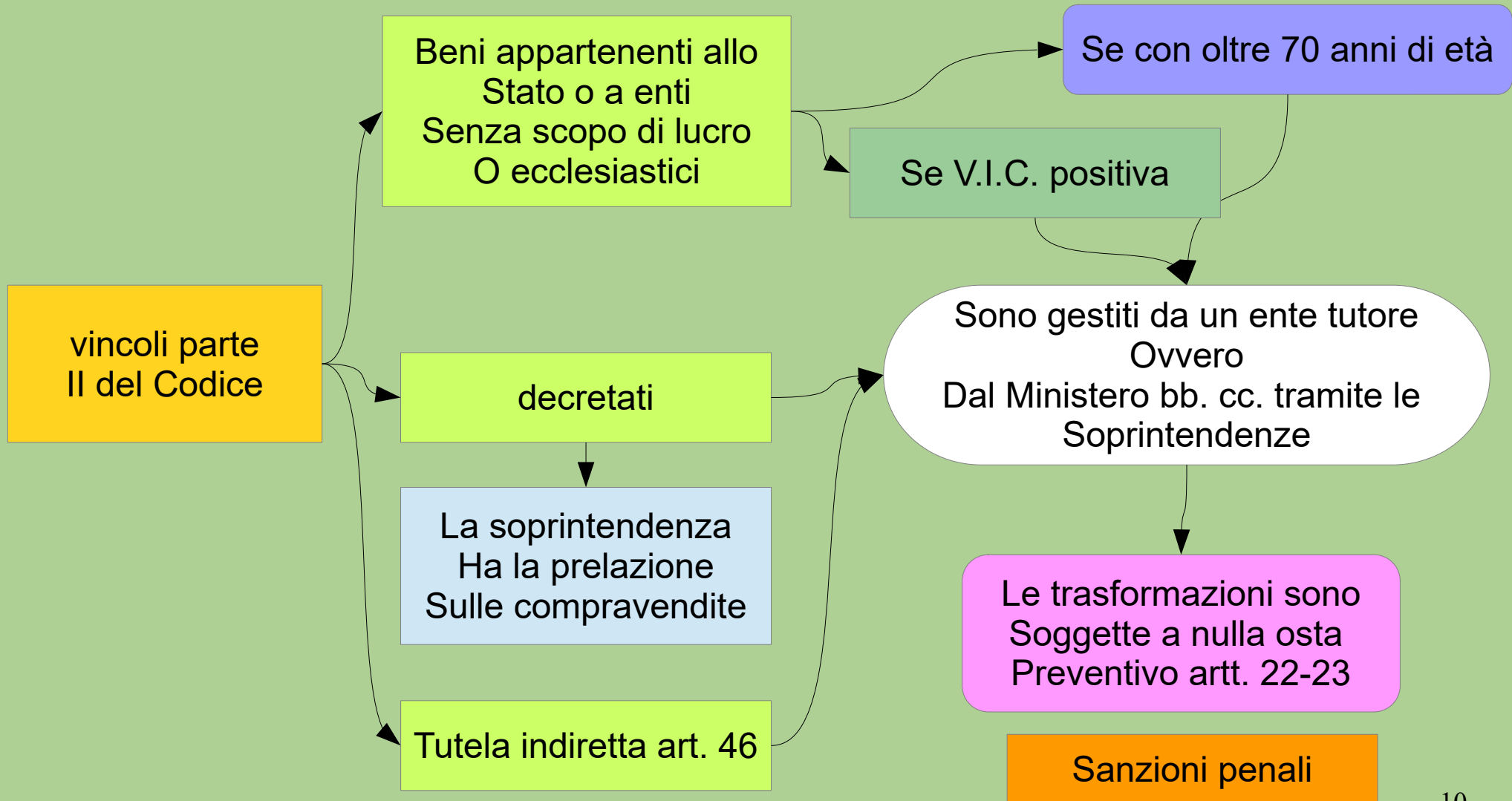


Tutti gli interventi edilizi sono
Soggetti ad autorizzazione

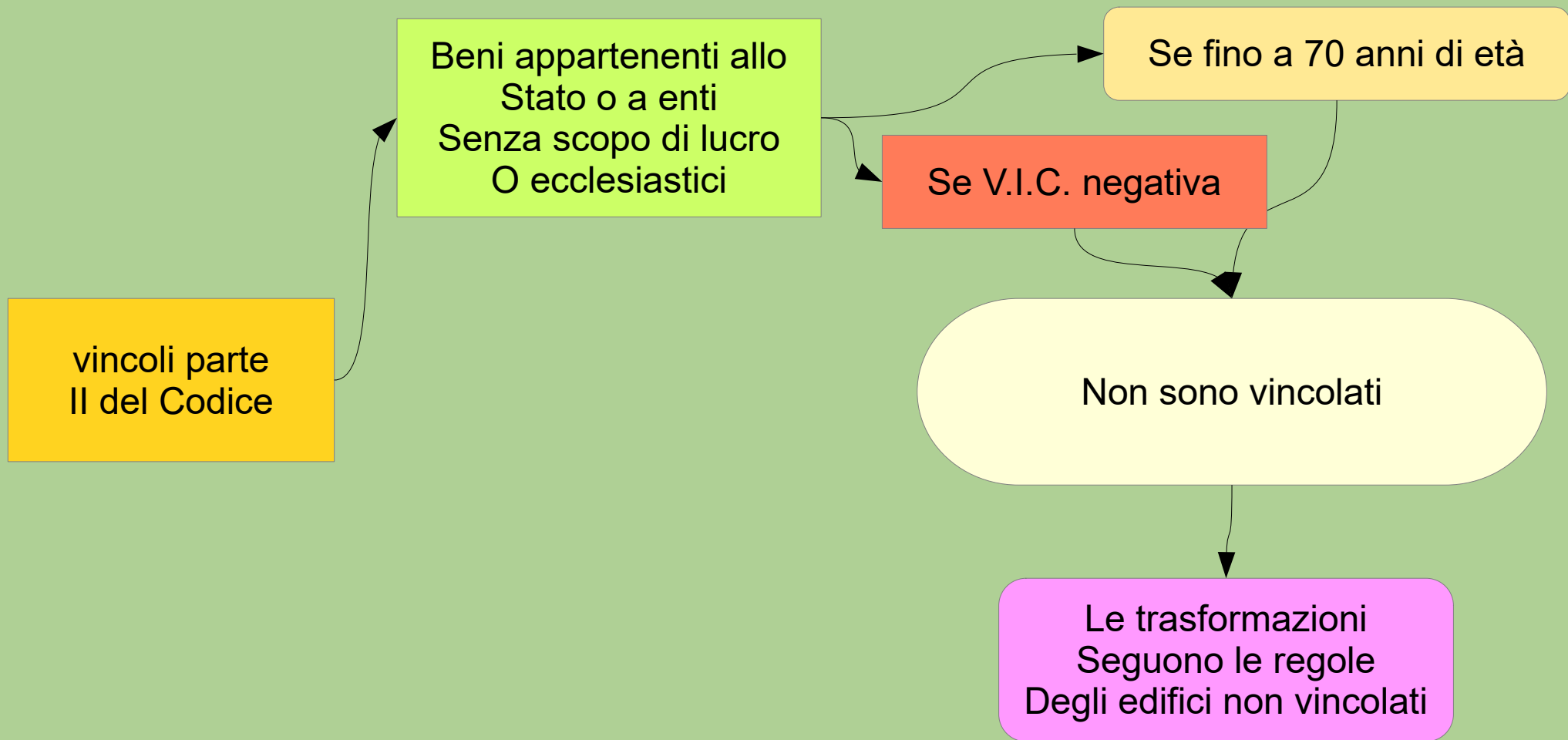
Anche manutenzione ord.

Sono esentati dall'autorizzazione
Paesaggistica:
Opere di cui Art. 149 codice
Opere di cui al DPR 31/17

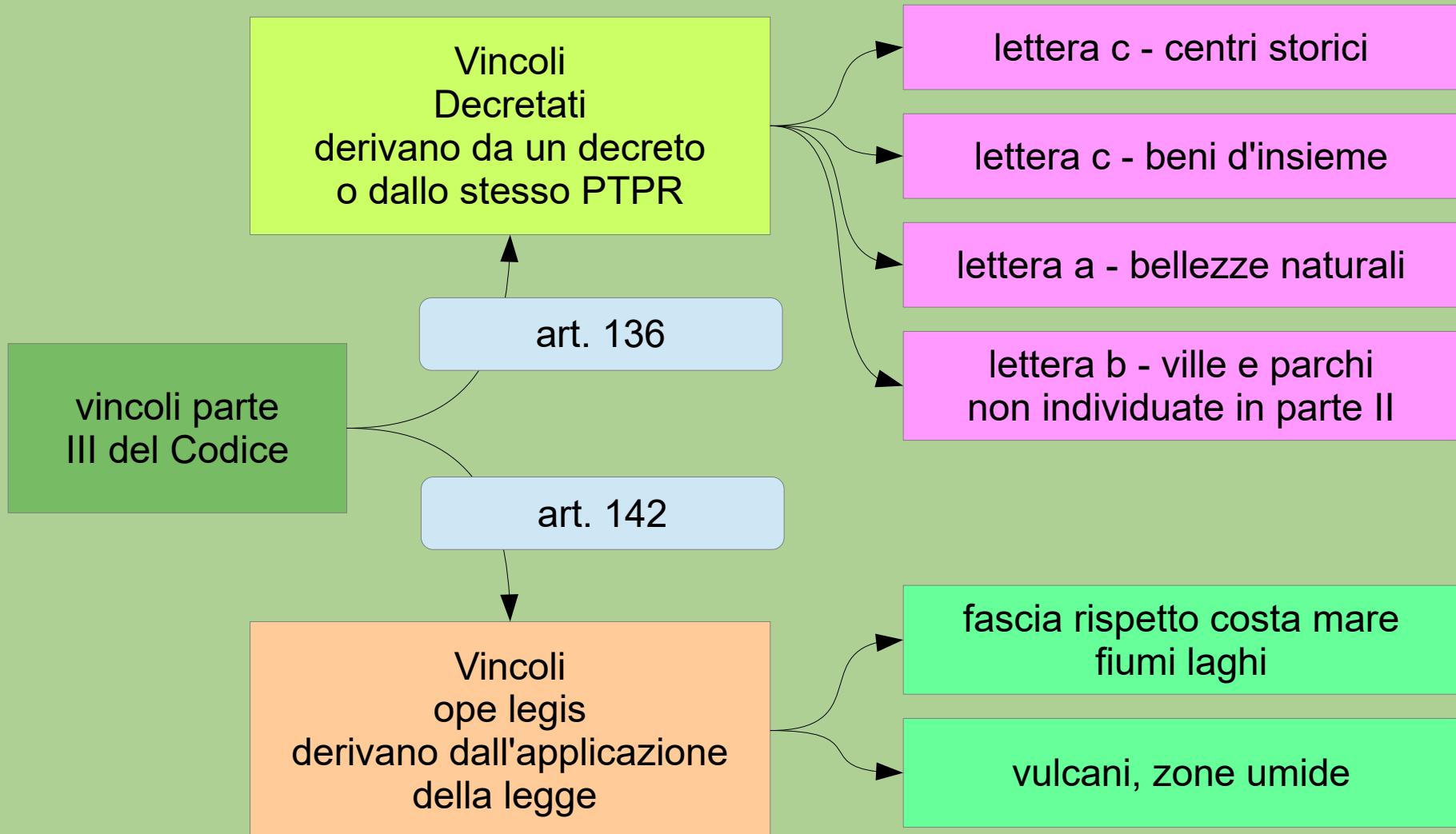
vincoli **parte II** del codice



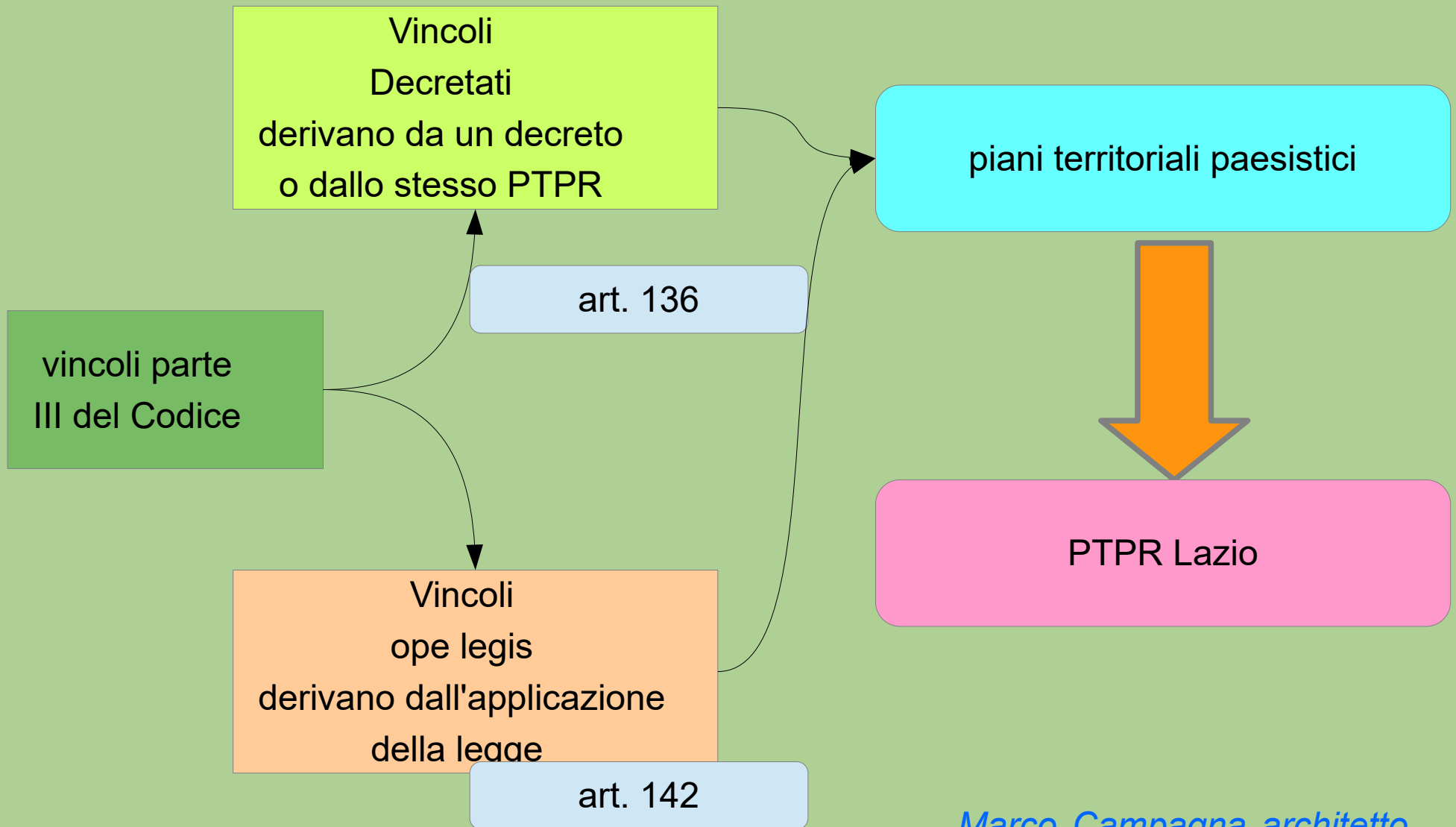
vincoli **parte II** del codice



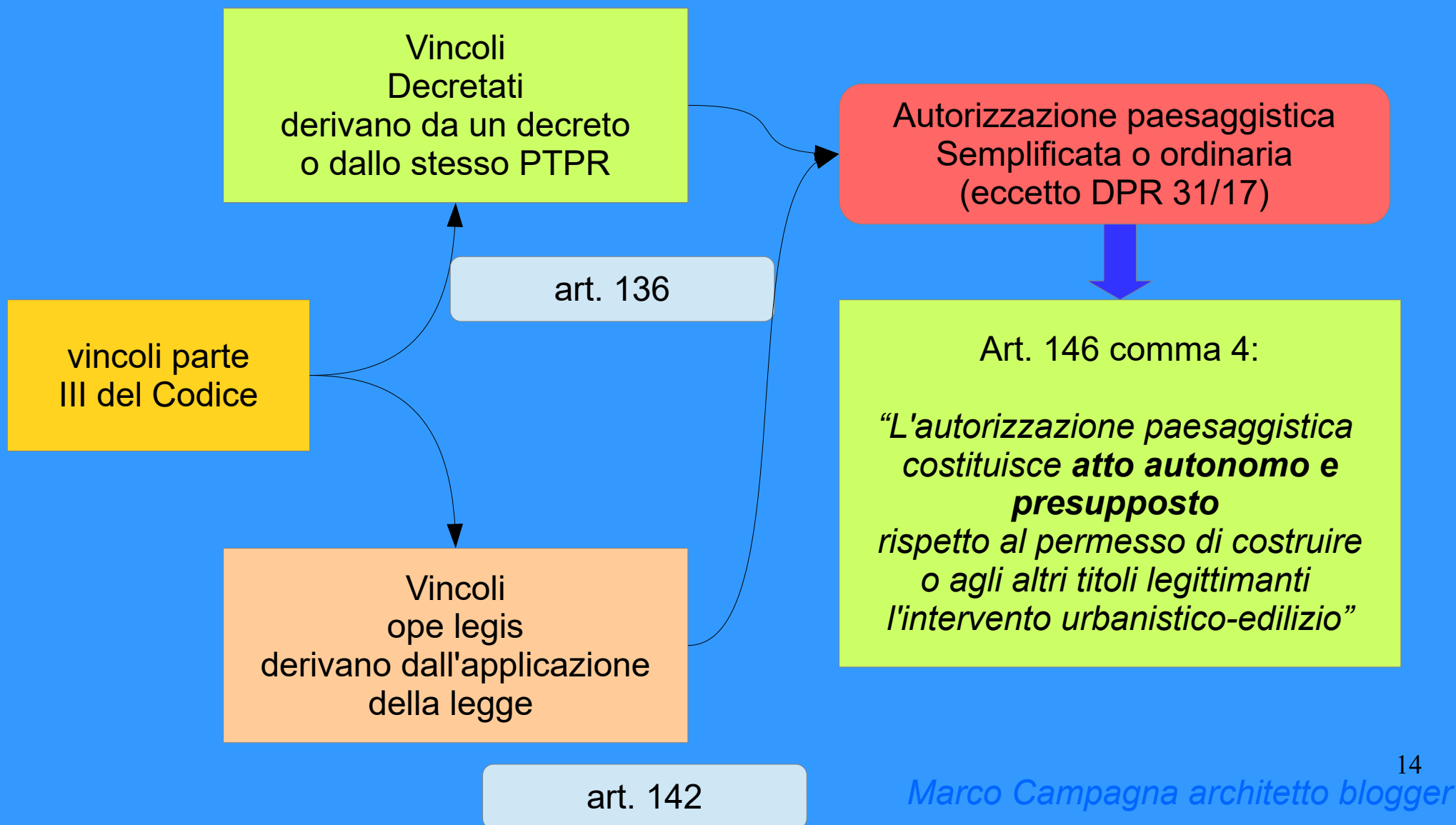
vincoli **parte III** del codice



vincoli **parte III** del codice



vincoli parte III del codice



PTPR Lazio: struttura

parte III Codice

norme tecniche
di attuazione

Disciplina nello specifico gli
interventi ammessi nei vari
vincoli

Tavole
grafiche

Tavole A

Ricognizione di
Tutto il territorio
regionale

Tavole B

Individuazione dei vincoli
paesaggistici parte III del
Codice, comprese fasce di
rispetto laddove applicabili

Tavole C

Individuazione dei beni culturali
ed ambientali (parte II ma solo
alcuni), visuali panoramiche.

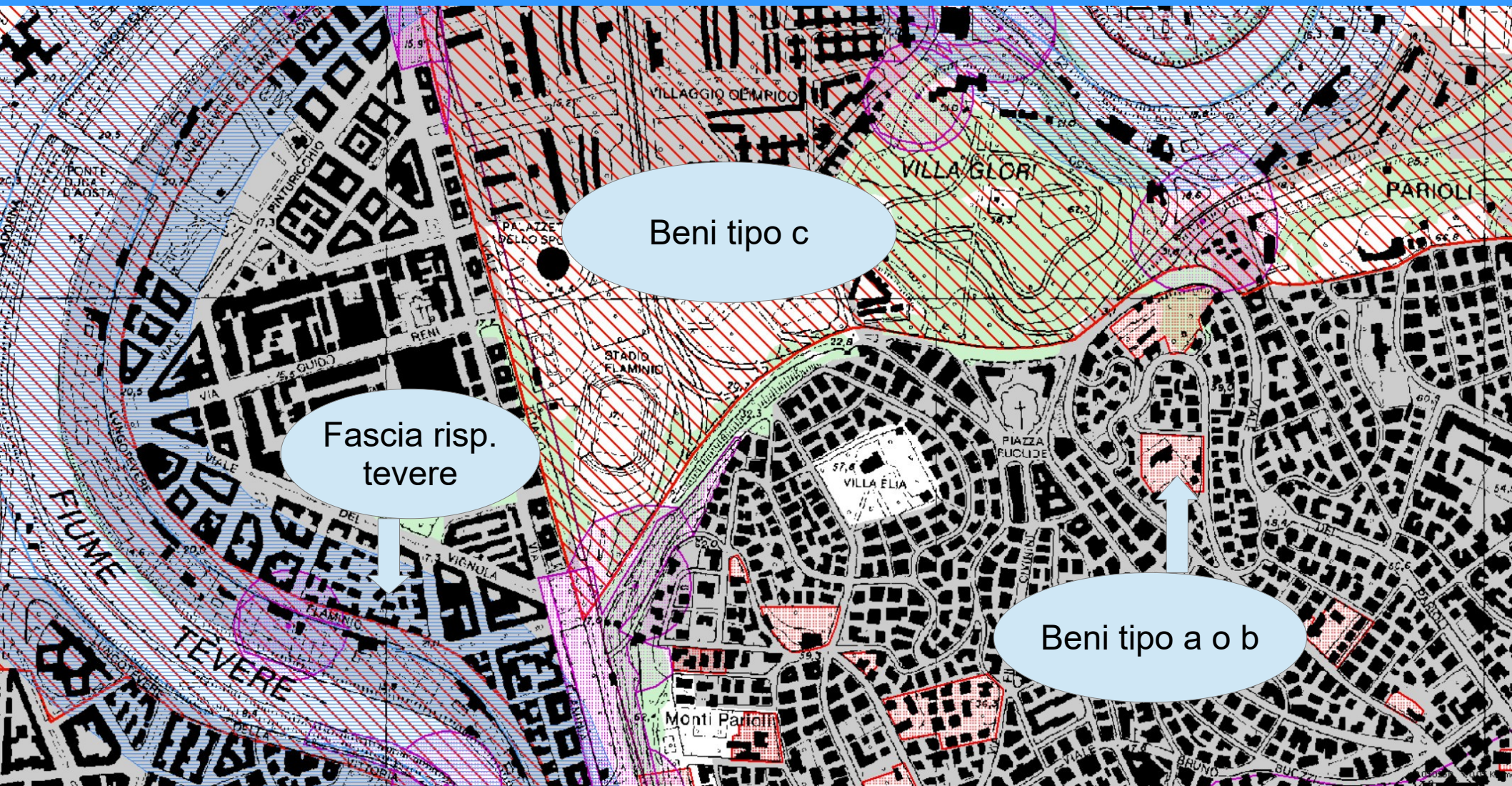
Tavole D

Proposte di modifica da parte
dei comuni

Generalmente non
prescrittivo ma
occhio ai beni lett.
d)

PTPR Lazio: esempi tav. B

Marco Campagna architetto blogger

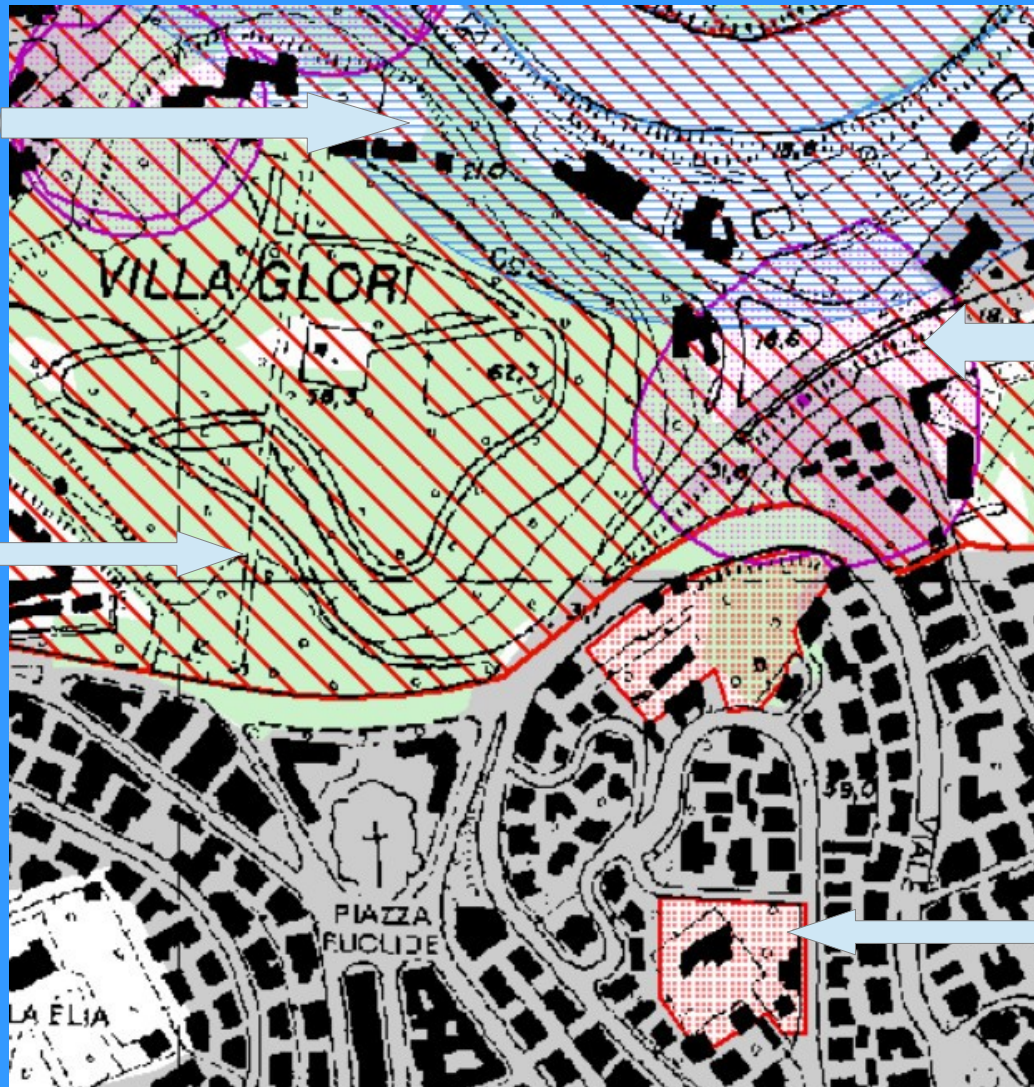


PTPR Lazio: esempi tav. B

Fascia risp.
tevere

Beni tipo c

Beni d'insieme



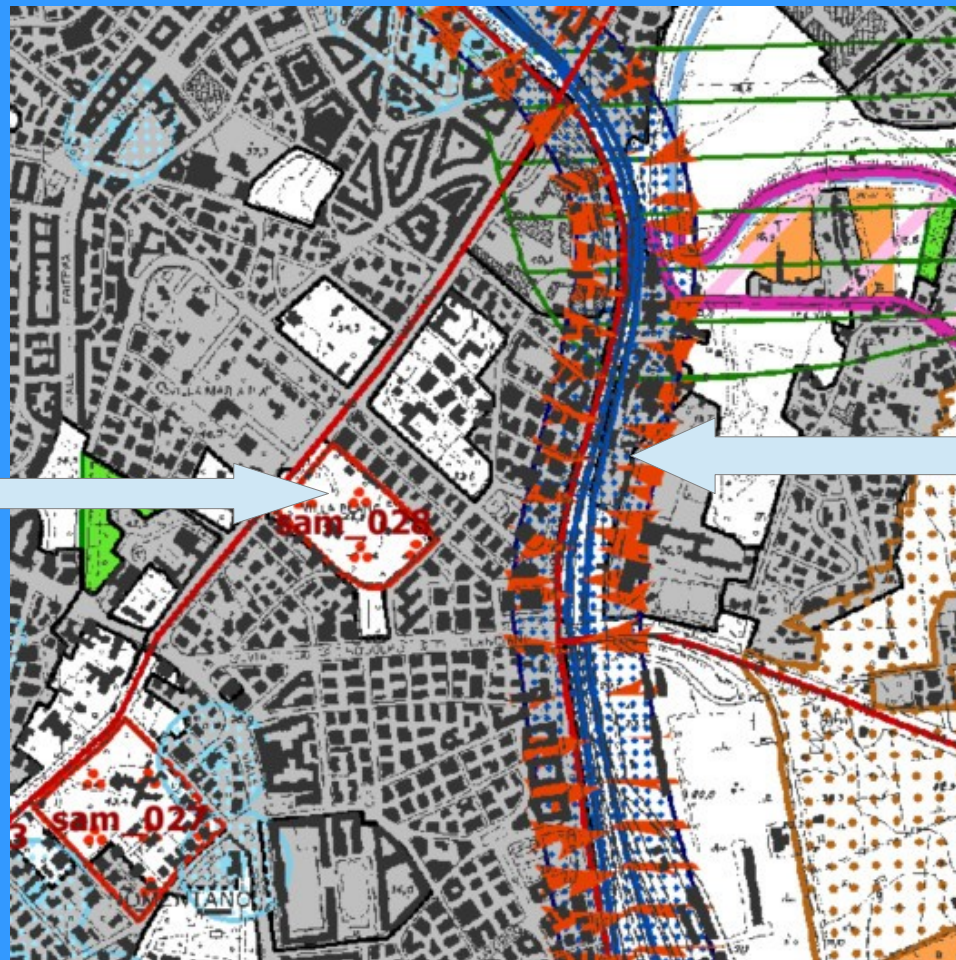
Beni
archeologici

Beni tipo a o b

Ville no parte II

PTPR Lazio: esempi tav. C

Beni puntuali
decretati



Visuali panoramiche
136 lett d

DPR 31/17

parte III Codice

Attività edilizia libera dall'autorizzazione paesaggistica

Concetto di
fatto prima
molto vago

DPR 31/17

Attività edilizia soggetta a procedura semplificata

Abroga la disciplina
precedente

Quello che non è ne l'uno
Ne l'altro, è ordinaria

DPR 31/17

parte III Codice

Attività edilizia libera dall'autorizzazione paesaggistica

Allegato A
stralcio

A1- opere interne generiche anche MdU;

A2 parte 1- lievi opere esterne (rifacimento intonaci; tinteggiature; rivestimenti esterni; manti di copertura; manutenzione balconi; integrazione o sostituzione di vetrine, infissi, cornici, parapetti etc; opere di efficientamento energetico senza uscire dalla sagoma).

A2 parte 2- applicabile solo in vincoli di cui art. 136 c. 1 lett c) purché no centri storici e d): modifica aperture esterne o di finestre a tetto;

A3 – consolidamento statico ed adeguamento sismico, purché nel rispetto dei caratteri morfotipologici dell'edificio, senza alterazione di volume e altezze;

A4- eliminazione barriere architettoniche: rampe fino a 60cm di dislivello; ascensori in zone private non visibili da spazio pubblico;

A5- impianti tecnologici non soggetti a titolo edilizio (quindi pompe di calore con p. nom. < 12kW) caldaie, parabole, antenne – eseguite su prospetti secondari non visibili da spazio pubblico e sempre solo se su vincoli di cui alle lettere c) – esclusi nuclei storici – e d). altrimenti va in semplificato

DPR 31/17

parte III Codice

Attività edilizia soggetta a semplificata

**Allegato B
stralcio**

- B1 – incrementi di volume fino al 10% o 100 mc
- B2 – realizzazione o modifica finestre o aperture esterne che non ricadono in punto A2;
- B3 – interventi sui prospetti che alterano l'aspetto, con modifica caratteri morfo-tipologici e delle finiture esistenti
- B4 – rifacimento manto del tetto con materiali diversi, modifica dell'inclinazione delle falde; realizzazione di lastrici e terrazze a tasca; inserimento canne fumarie e comignoli; realizzazione lucernari ed abbaini;
- B6 – rampe per disabili con dislivello > 60cm e ascensori;
- B7 – installazione impianti visibili da suolo pubblico;
- B15 – demolizione senza ricostruzione di edifici;

DPR 31/17

parte III Codice

Allegato A



Opere libere
Dall'autorizzazione
paesaggistica

Anche in
sanatoria

Allegato B



Opere soggette ad
Autorizzazione
semplificata

Né A né B



Opere soggette ad
Autorizzazione
ordinaria

Omessa autorizzazione comporta
La necessità di accertamento di
compatibilità



Art. 167 no aumenti di volume

DPR 31/17

parte III Codice

Attività edilizia libera dall'autorizzazione paesaggistica

Punti A1...A5

Vincoli art. 136 c. 1 lettere c) anche centri storici e d) più vincoli art. 142 (ope legis)

Punto A1

Opere
Interne
Anche
Cambio
D'uso

Punto A2 p1

Manut.
Ordinaria
Balconi
Terrazzi
Sostituzione
Infissi etc

Punto A2 p.2
Trasformazione
Finestre e finestre
A tetto

Punti A3 ed
A4

Consolidam.
Statico
Se risp.
Volume e H

Abbattimento
Barr. Arch.
Con
specifiche

Punto A5
Impianti su porzioni
Non visibili

Vincoli art. 136 c. 1 lettere a) b) e c) limitatamente ai nuclei storici (ed altro)

Marco Campagna architetto blogger

DPR 31/17

parte III Codice

Attività edilizia libera dall'autorizzazione paesaggistica

A6- p.1 pannelli solari su coperture piane non visibili da spazio pubblico

A6- p.2 pannelli integrati nelle coperture o in aderenza alle falde, solo se al di fuori delle lettere b) e c)

A9 – dispositivi di sicurezza anticaduta (linee vita, etc)

A10 – manutenzione e adeguamento spazi esterni pubblici e privati nel rispetto dei caratteri morfo tipologici

A12 – interventi sulle aree di pertinenza di edifici senza modifica degli assetti planimetrici e vegetazionali (creazione vialetti, sistemazione a verde) creazione serre “domestiche” fino a 20mq, demolizione senza ricostruz. – solo se no in vincolo lett. b)

A13 – manutenzione, sostituzione o adeguamento (no nuova inst.) di cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento. **Solo se no in lett. a), b), c) limitatamente a nuclei storici**

DPR 31/17

parte III Codice

Attività edilizia libera dall'autorizzazione paesaggistica

A15- opere nel sottosuolo (attenzione a vincoli archeologici) senza rilevanza esterna tipo creazione locali totalmente interrati (tognoli? Solo se non modifica morfologia del suolo), condotte forzate, pozzi, geotermico, fogne, con possibilità di fare pozzetti a raso H max 40cm

A17- installazioni esterne per attività economiche (no residenziale) rimovibili, prive di parti in muratura e non ancorate stabilmente al suolo (ma l'ancoraggio è necessario per l'81/08)

A19 – solo in lett. b): serre mobili stagionali senza elementi in muratura; palificazioni, pergolati, manufatti per ricovero attrezzi agricoli fino a 5mq, etc.

A22– tende parasole su spazi pertinenziali privati, su prospetti o terrazze

A23– insegne di esercizi commerciali entro lo spazio vetrina; sostituzione di insegne già autorizzate

DPR 31/17

parte III Codice

Attività edilizia libera dall'autorizzazione paesaggistica

A29- fedele ricostruzione di edifici crollati o danneggiati da eventi naturali o catastrofi, purché sia possibile accertarne la preesistenza entro 10 anni dall'evento

A19 – solo in lett. b): serre mobili stagionali senza elementi in muratura; palificazioni, pergolati, manufatti per ricovero attrezzi agricoli fino a 5mq, etc.

Su tutti i beni
Parte III del Codice

A30 – demolizione e remissione in pristino necessari a seguito di provvedimenti repressivi di abusi

Verifica della presenza dei vincoli

Attività da valorizzare
In una Due Diligence

vincoli parte
II del Codice

vincoli parte
III del Codice

Decreti vincolo
Parte II non sono
pubblici

Decreti pubblici
(GU)

Piani territoriali
Paesistici
regionali

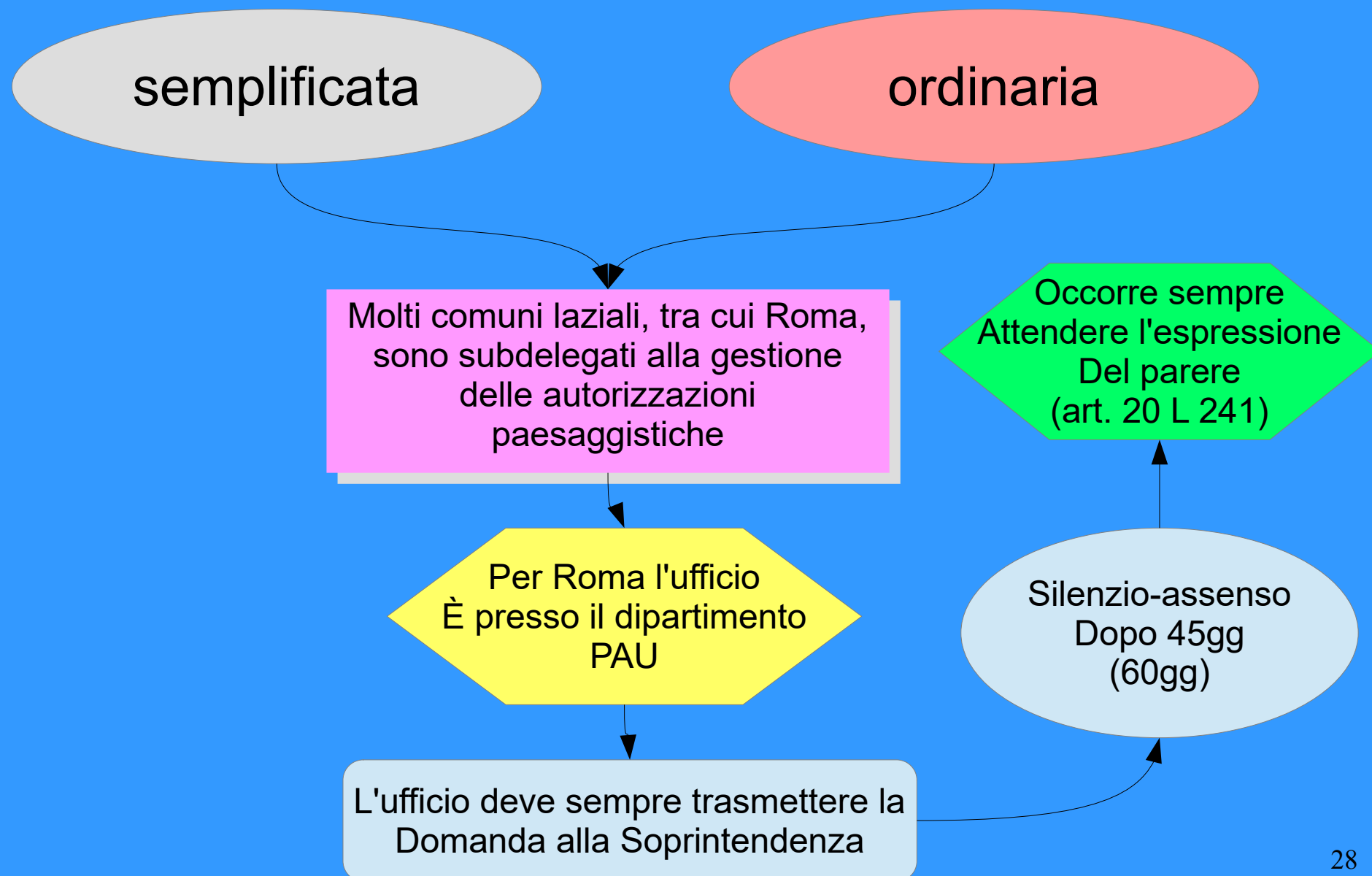
Certificato di destinazione
Urbanistica
(emanato da comune)

Interrogazione archivio
Decreti Soprintendenze
Anche a risposta
Scritta (certificato)

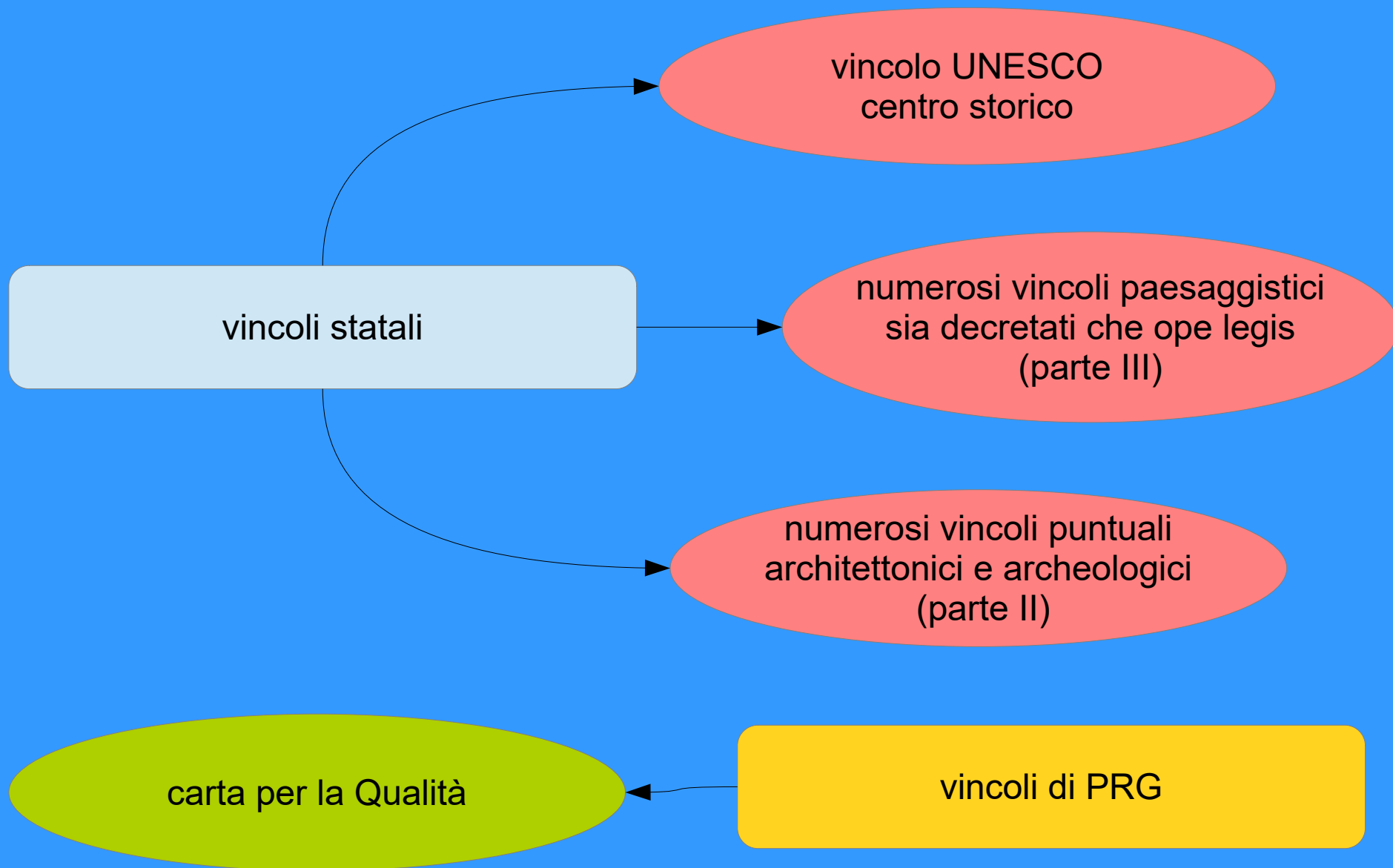
Alcune Regioni
Hanno archivi
digitali

Vincoliinrete.
Beniculturali.it

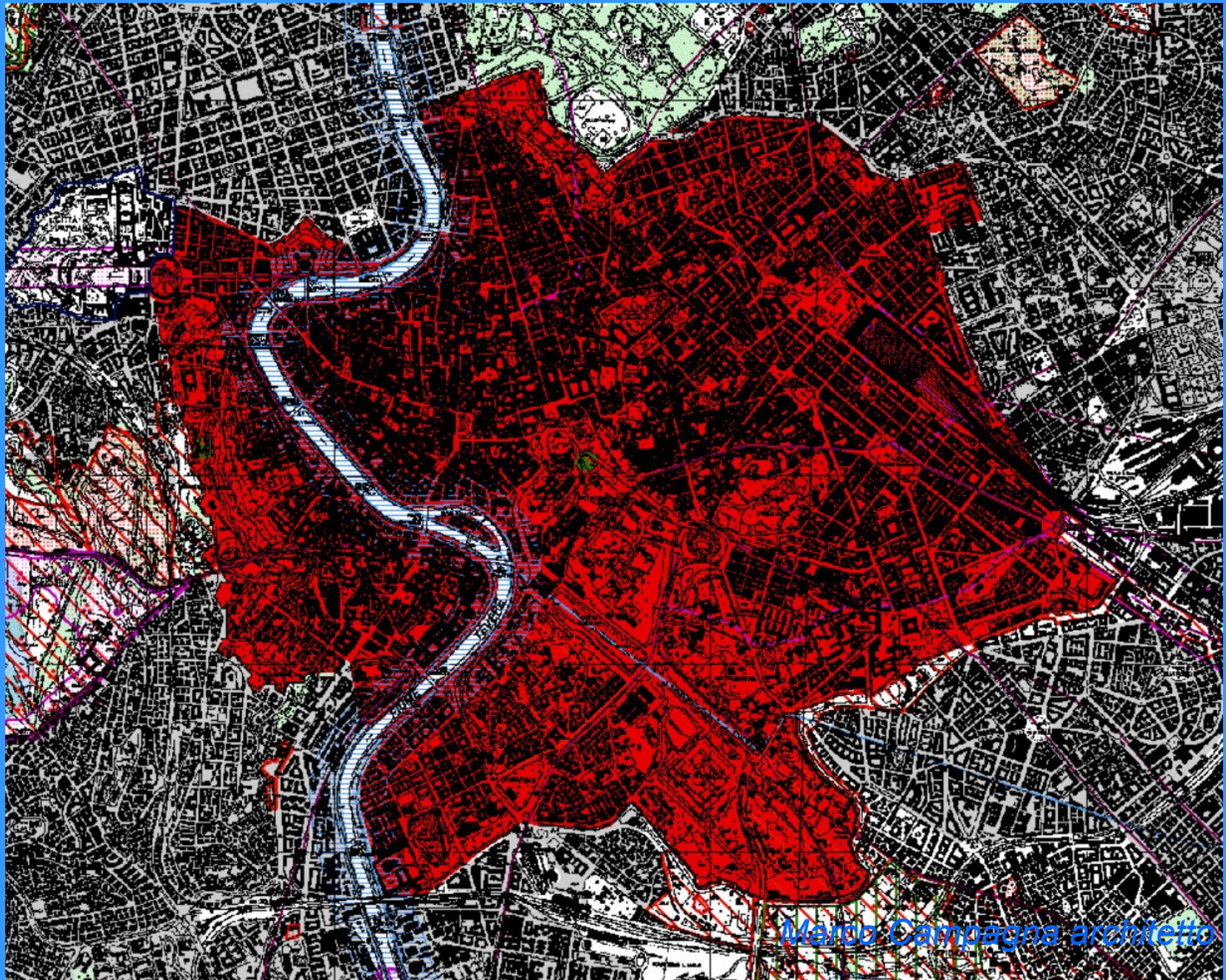
Procedure di autorizzazione a Roma



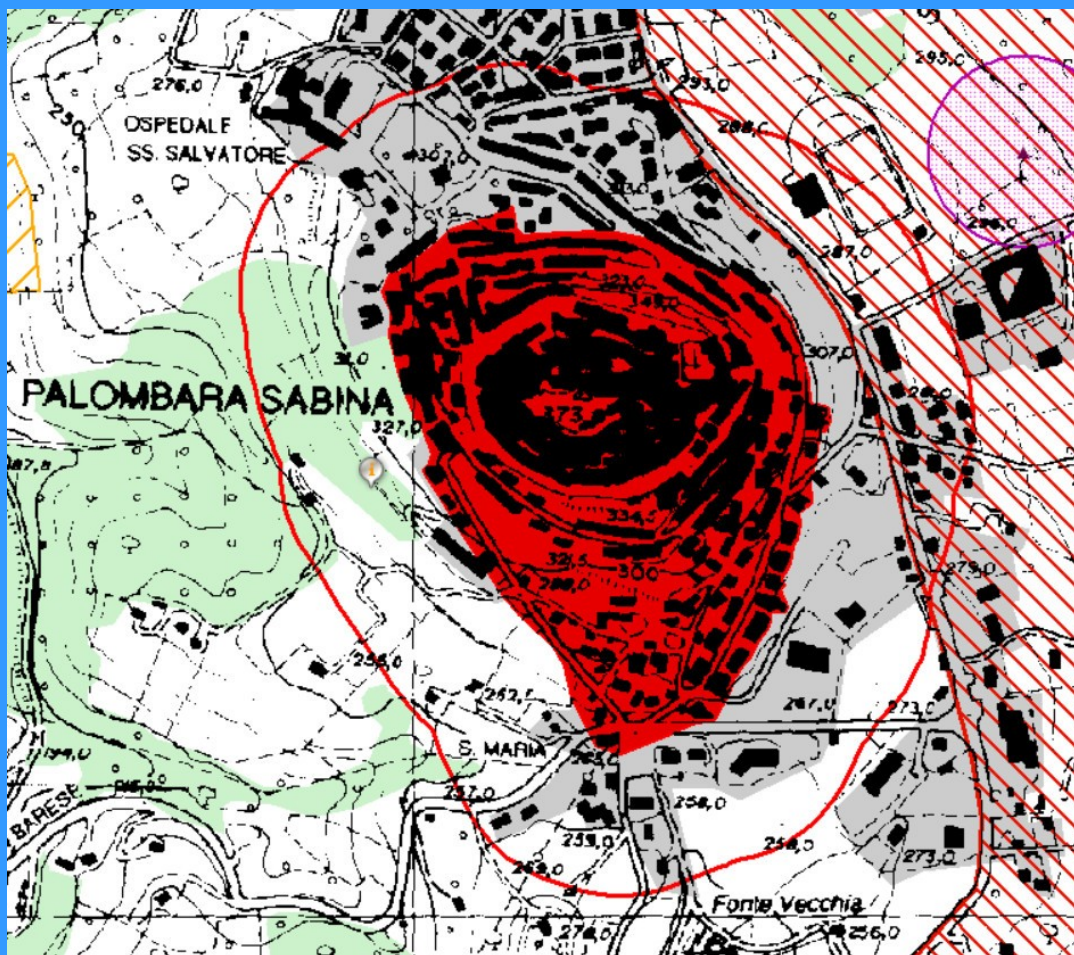
Vincoli a Roma



Vincolo UNESCO Roma



Vincolo UNESCO Roma



Ma attenzione:
Le mura Aureliane hanno un vincolo
Monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/04
Che comprende una fascia di rispetto
Ma vale solo su suolo pubblico

Questione della fascia di rispetto

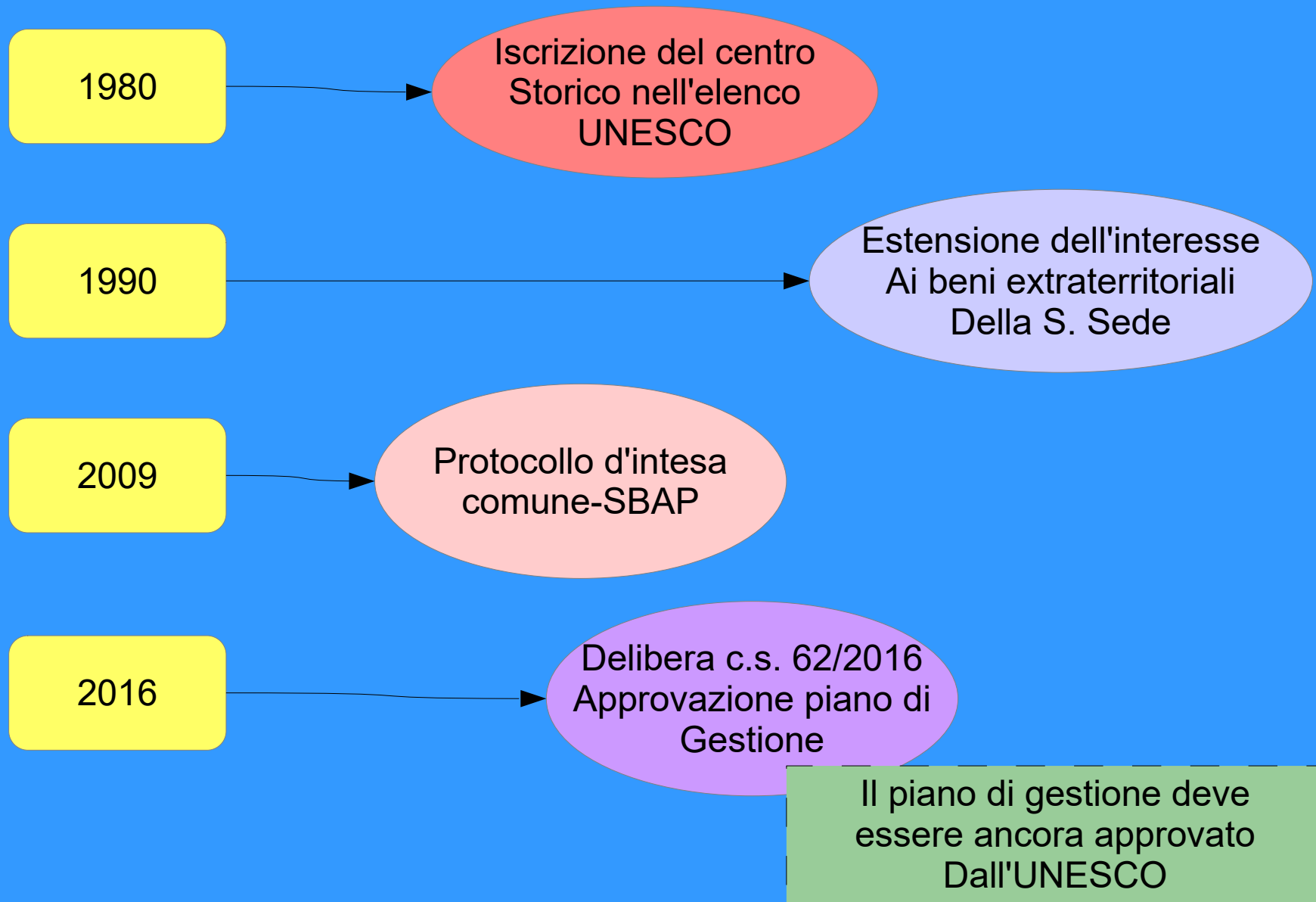
No in zone
urbanizzate

Il vincolo centro storico
Di fatto non è un
Vero e proprio vincolo

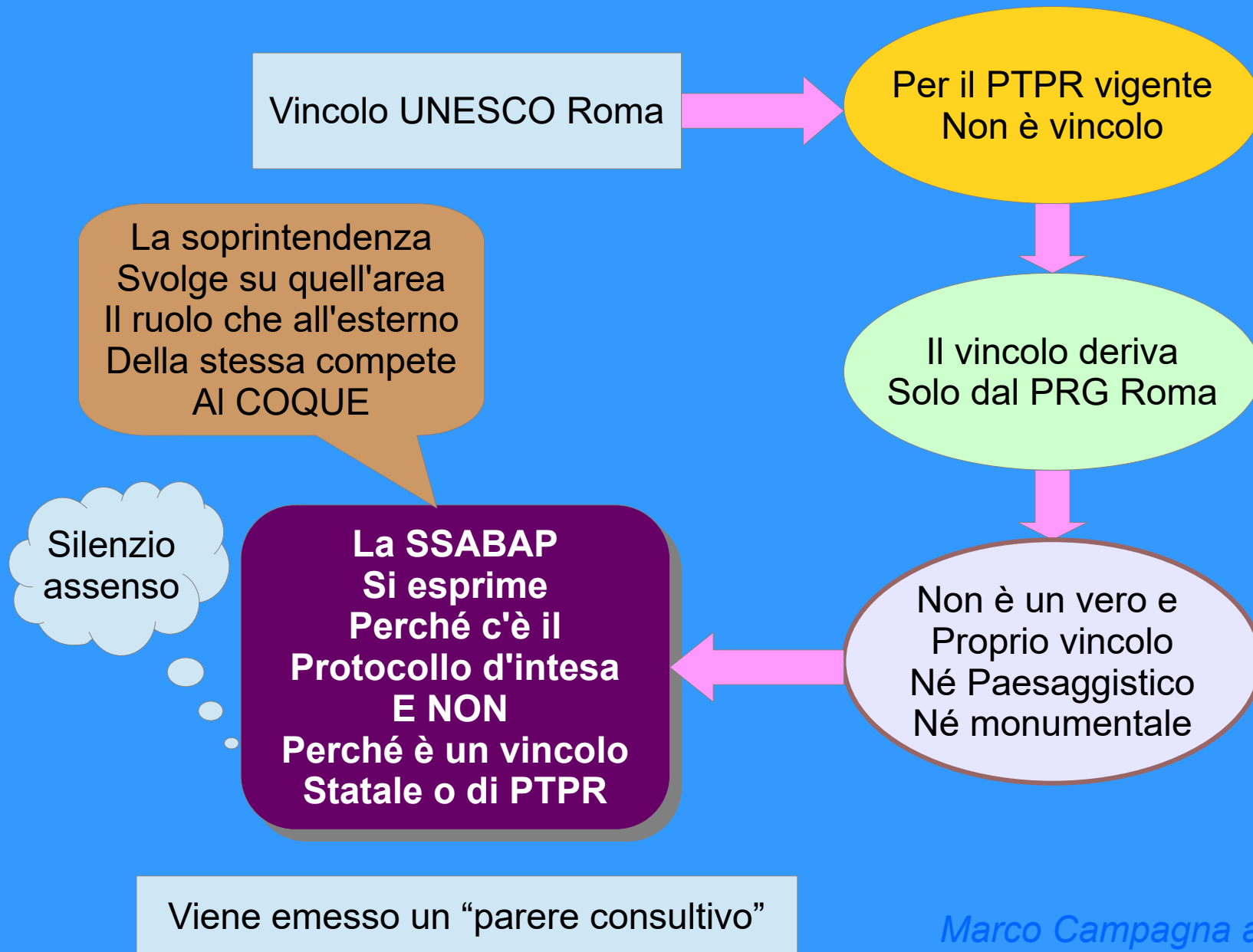
È espressamente
Escluso dai centri
Storici PTPR

Art. 43 c.15
NTA del
PTPR

Vincolo UNESCO Roma



Vincolo UNESCO Roma



Vincoli Roma

Protocollo d'intesa
comune-SSABAP

Immobili vincolati d.lgs. 42/04

SSABAP o ente tutore

Immobili nel patrimonio UNESCO

Interventi NE
AMP DR

Interventi con
Rilevanza esterna

SSABAP
silenzio-assenso

A tal fine devono intendersi come interventi di rilevanza esterna quelli interessanti l'aspetto esteriore dei fabbricati come la modifica e/o la sostituzione degli infissi con altri aventi caratteristiche diverse, la modifica e/o rifacimento delle coperture, la modifica e/o rifacimento delle aperture o delle tinteggiature dei prospetti, la realizzazione di nuovi volumi tecnici, di ascensori, di corpi scala, di qualsiasi nuovo impianto che interessi i prospetti, insegne esercizi commerciali etc.

Vincoli Roma

Protocollo d'intesa
comune-SSABAP

Interventi indiretti e PdC

Interventi diretti CILA/SCIA

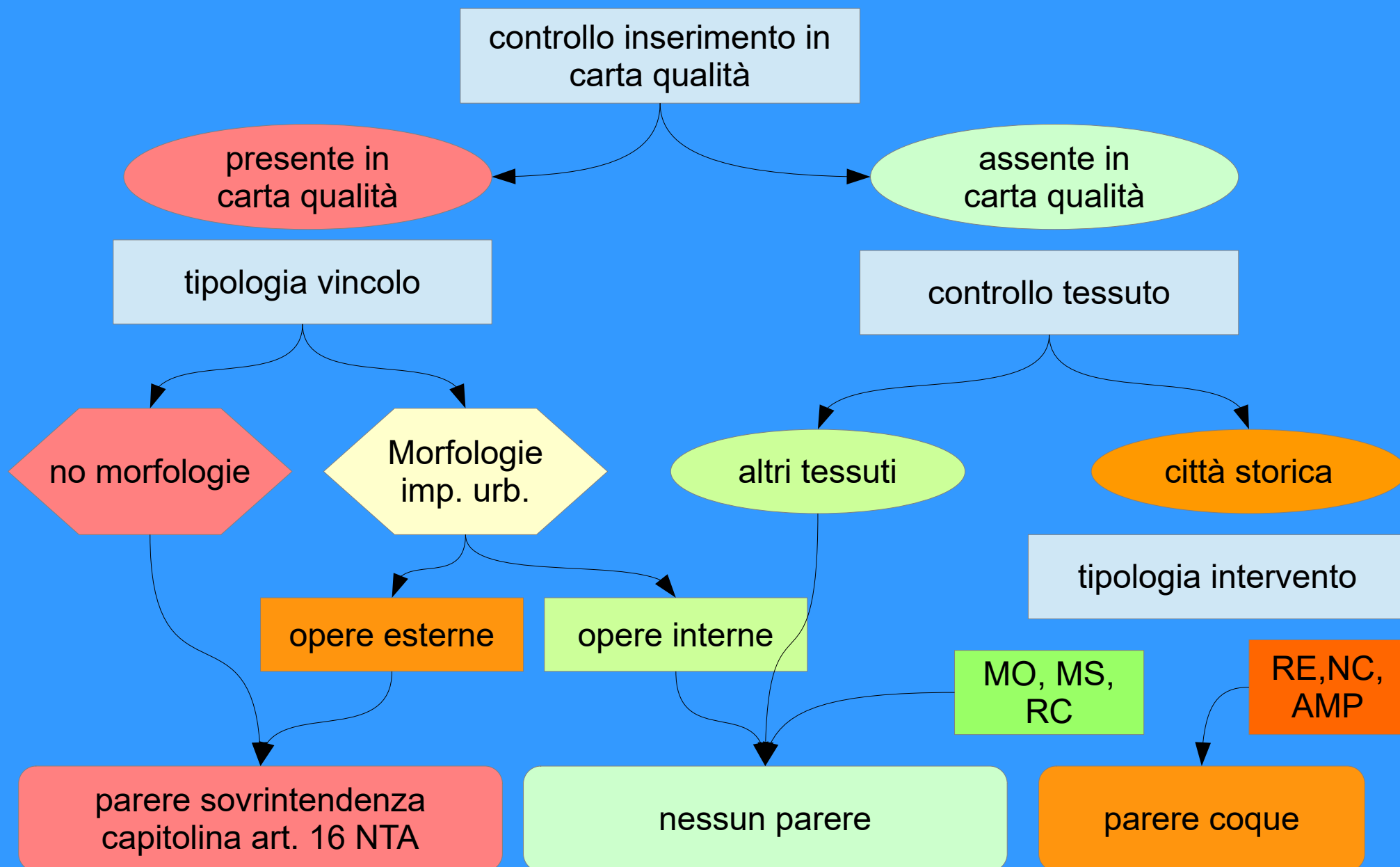
Dipartimento manda
Richiesta a SSABAP

soggetto manda
Richiesta a SSABAP

Silenzi/assenso
60 gg

Nota: c'è silenzio assenso perché il vincolo unesco non è di fatto
Classificato come vincolo paesaggistico, a differenza degli altri
Centri storici laziali

vincoli di PRG Roma



Carta per la qualità

operativa dal 2008

art 16 NTA PRG: in caso di immobili individuati in carta per la qualità occorre acquisire il parere preventivo della Sovrintendenza Capitolina

guida per la qualità degli interventi

istanze depositate senza aver acquisito il parere devono intendersi in violazione di procedura ma non sono necessariamente nulle, semmai annullabili

non esistono opere ufficialmente escluse - non si applica il 31/17 -, pertanto tutti gli interventi sono soggetti a parere preventivo

non ci sono pronunce finora su eventuale valutazione di nullità

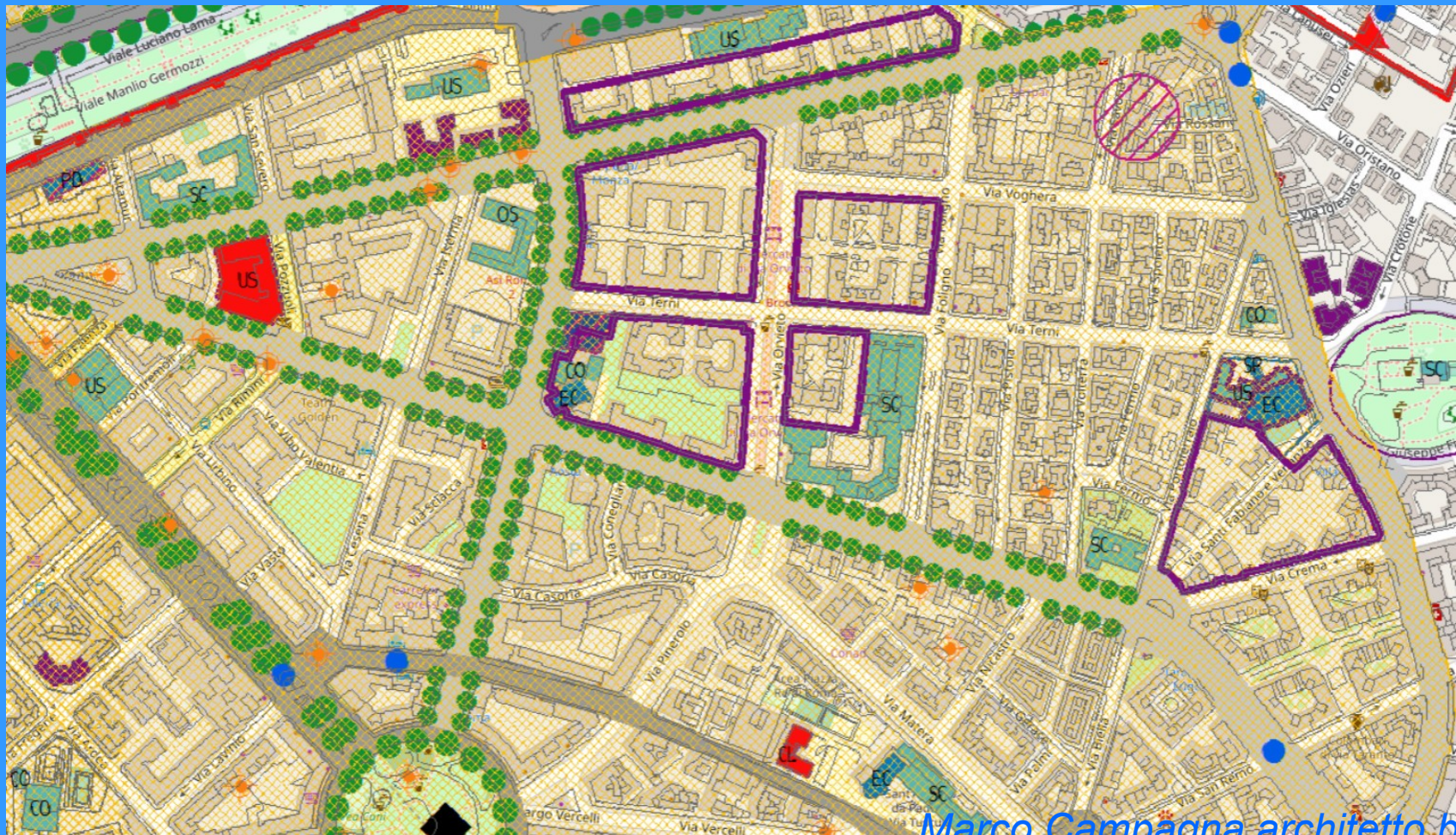
Circolare 2016
solo in caso di "morfologie degli impianti urbani" e per sole opere interne, si può omettere il parere

la sovr. cap. ammette
sanatorie

Carta per la qualità

morfologie degli impianti urbani (vincolo areale)

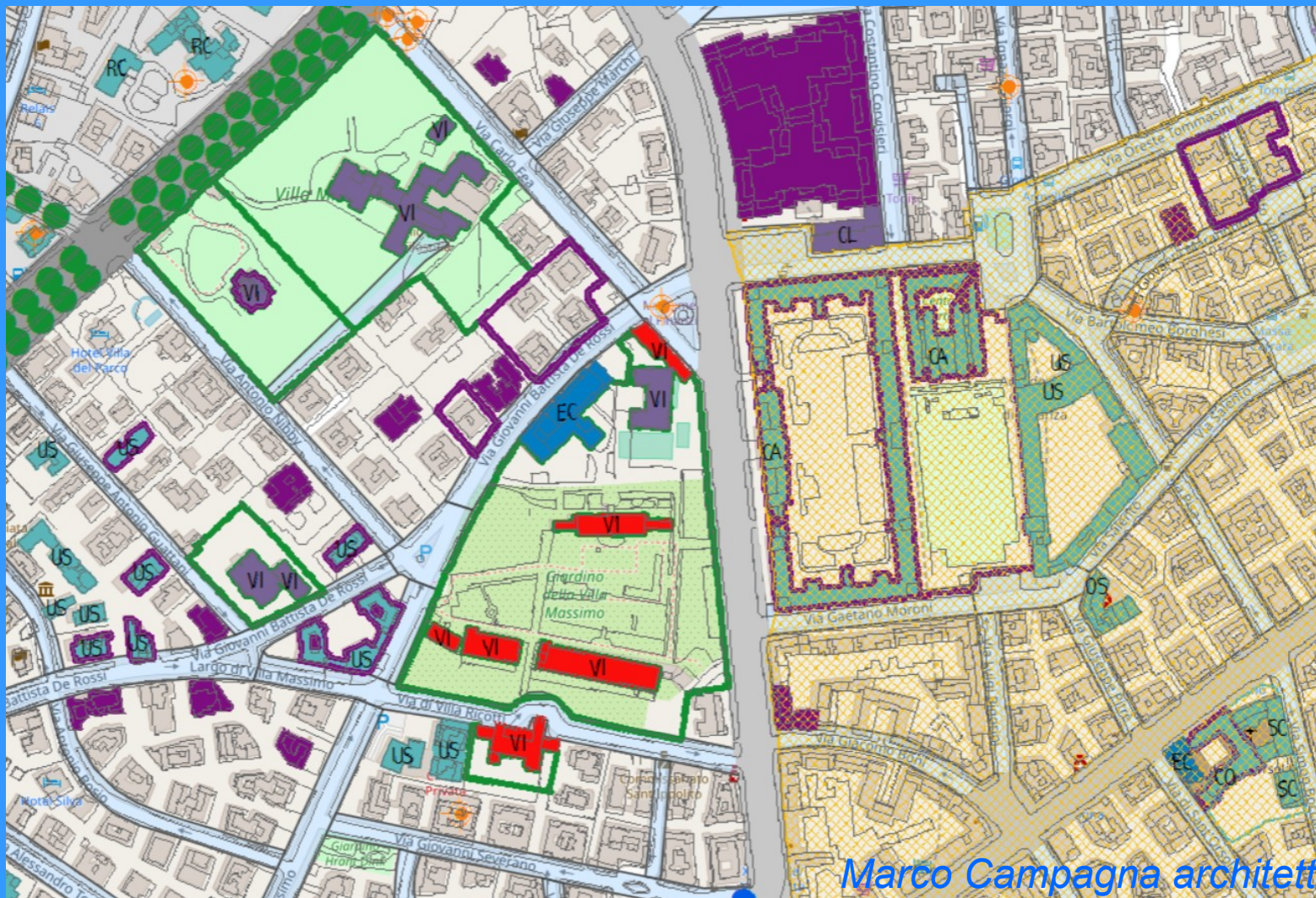
opere interne, anche MdU
esenti da parere preventivo
(circolare 2016)



Carta per la qualità

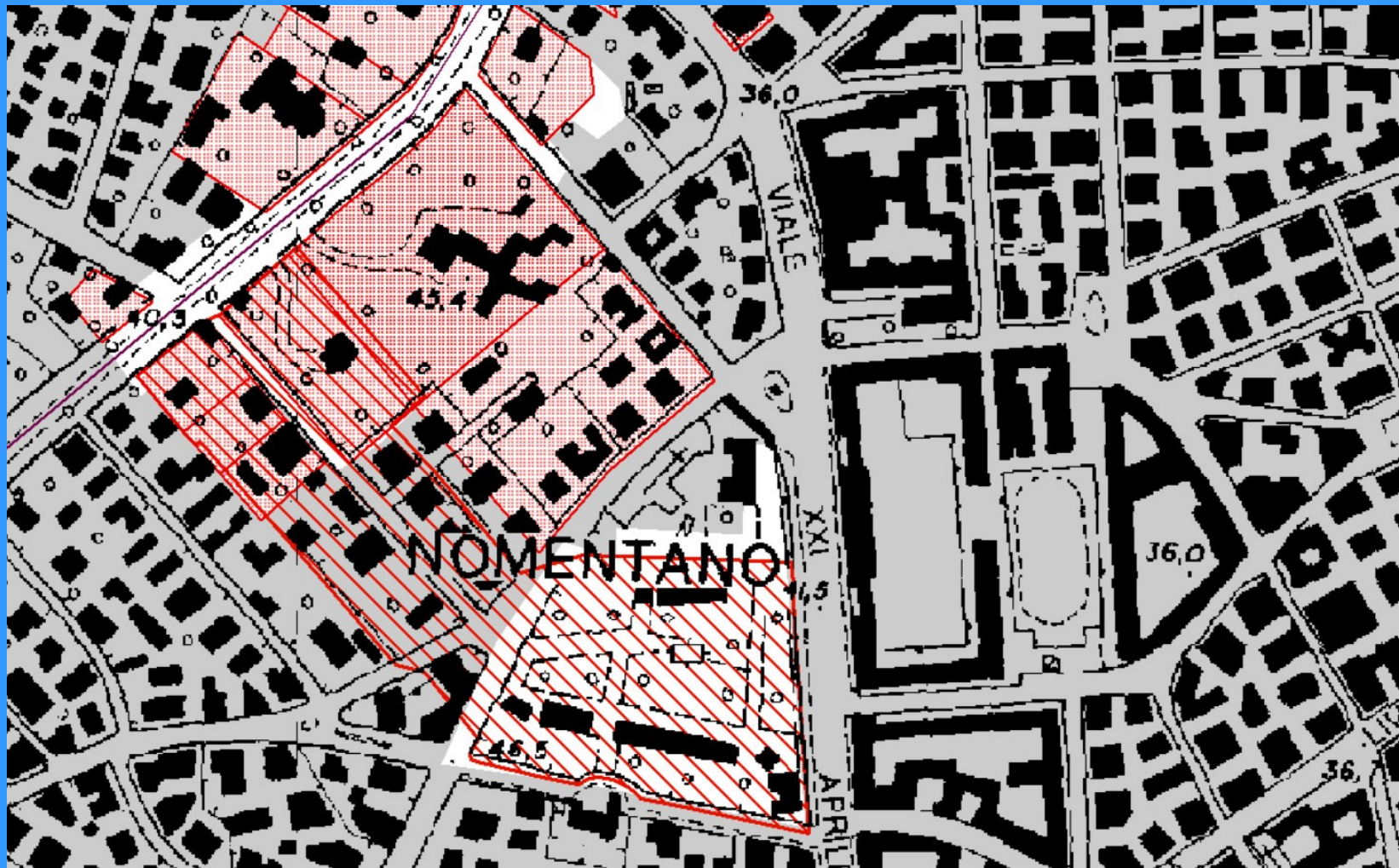
compl. edil. moderni/ed. tipolg. Speciale
(vincolo areale o puntuale)

nessuna opera, anche di MO
è esente dal parere preventivo



Carta per la qualità

Carta qualità e PTPR spesso si sovrappongono



Carta per la qualità

opere di manutenzione ordinaria

acquisire parere
domanda cartacea
piazza lovatelli

opere di MS e RC soggette a CILA

parere da acquisire
tramite SUET
assieme a CILA

opere di MS ed RC pesante (SCIA)

opere di RE, anche in città storica
(se non in carta qualità: coque)

acquisire parere
domanda cartacea
piazza lovatelli

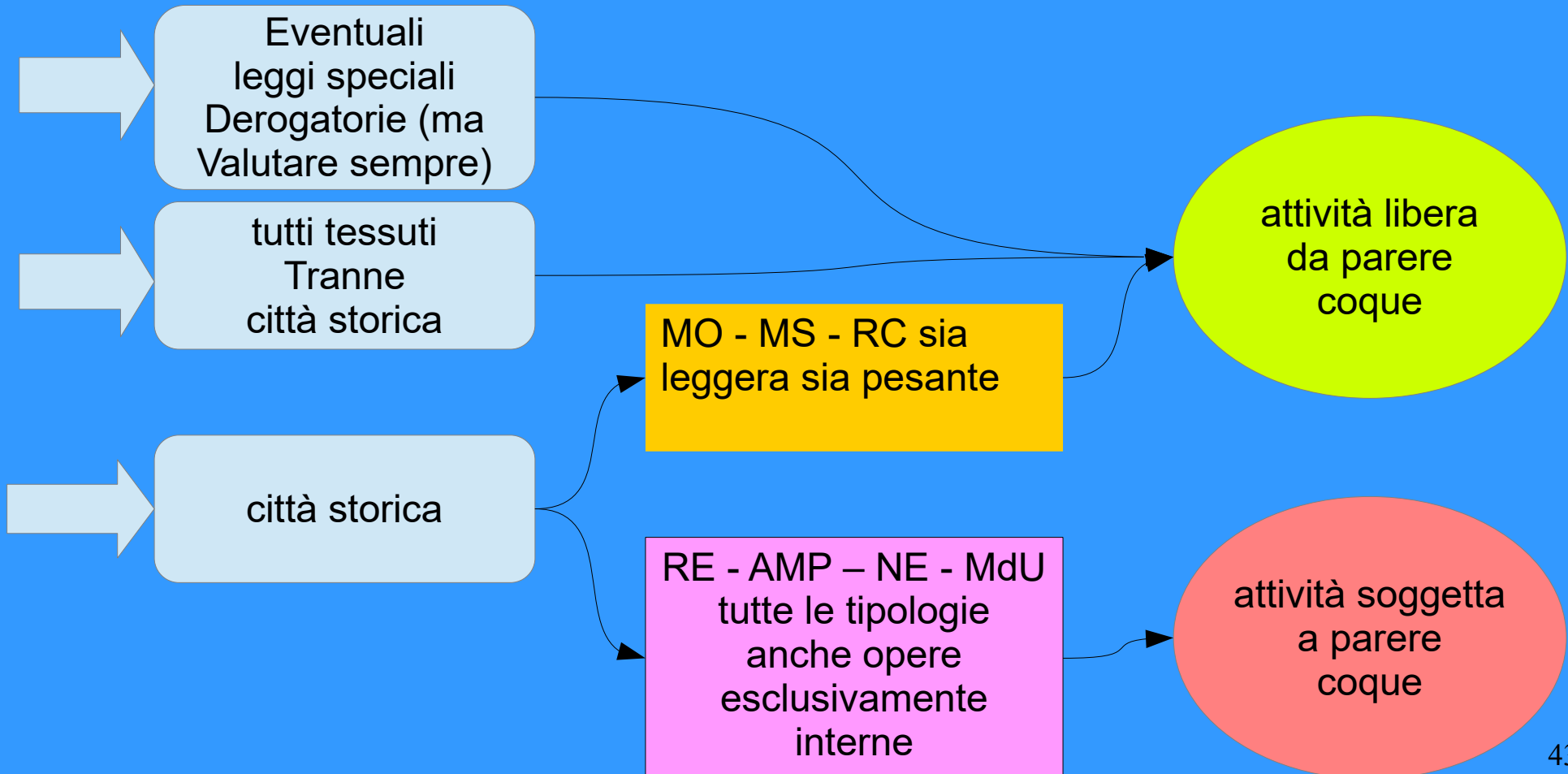
opere di NC AMP o comunque soggette
a permesso di costruire

il parere è acquisito
Dall'ufficio

Coque

Introdotta dalle NTA PRG
una sorta di commissione edilizia ristretta
ad alcuni ambiti specifici

il COQUE è operativo con
discontinuità: decade assieme
alla giunta comunale



Altri vincoli non di beni culturali

Vincolo idrogeologico

Vincolo aree boscate

Rispetto cimiteriale

Dm 1444/68
Distacchi – altezze
Cubature - densità

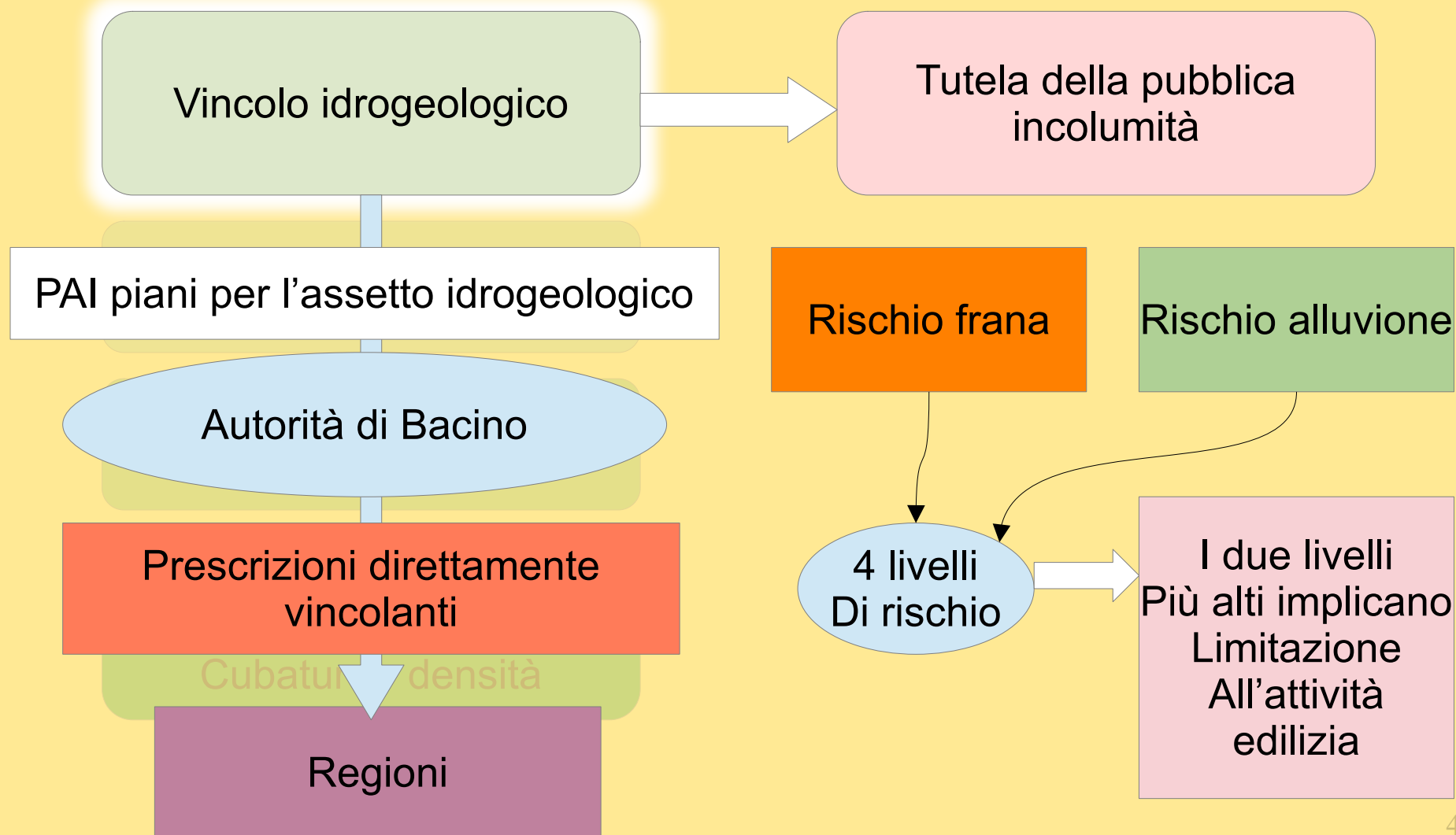
Vincoli rispetto
infrastrutture

Ferrovie
Strade e autostrade
Aeroporti elettrodotti

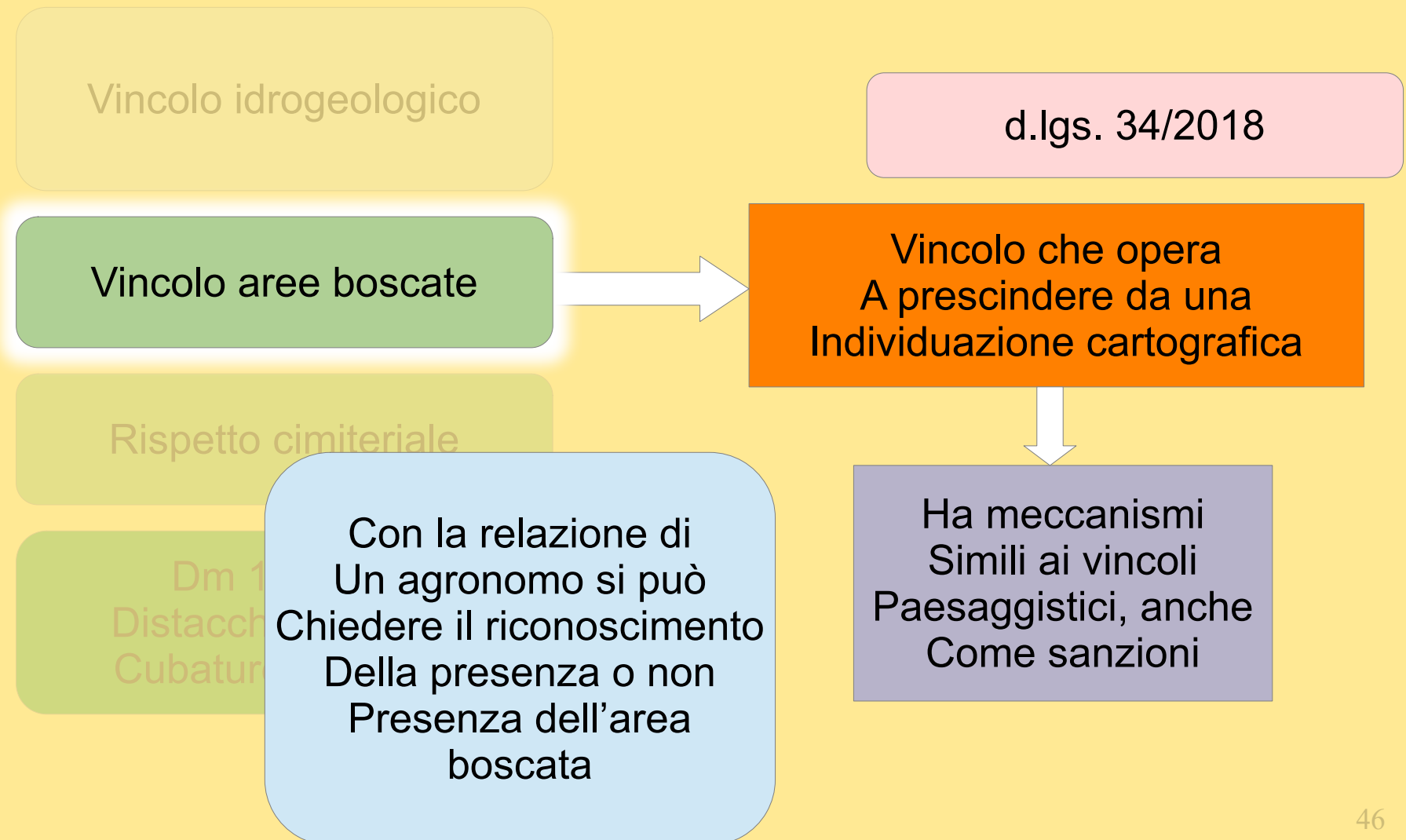
Vincoli derivati
Da norme codicistiche

Codice della strada
Codice della navigazione

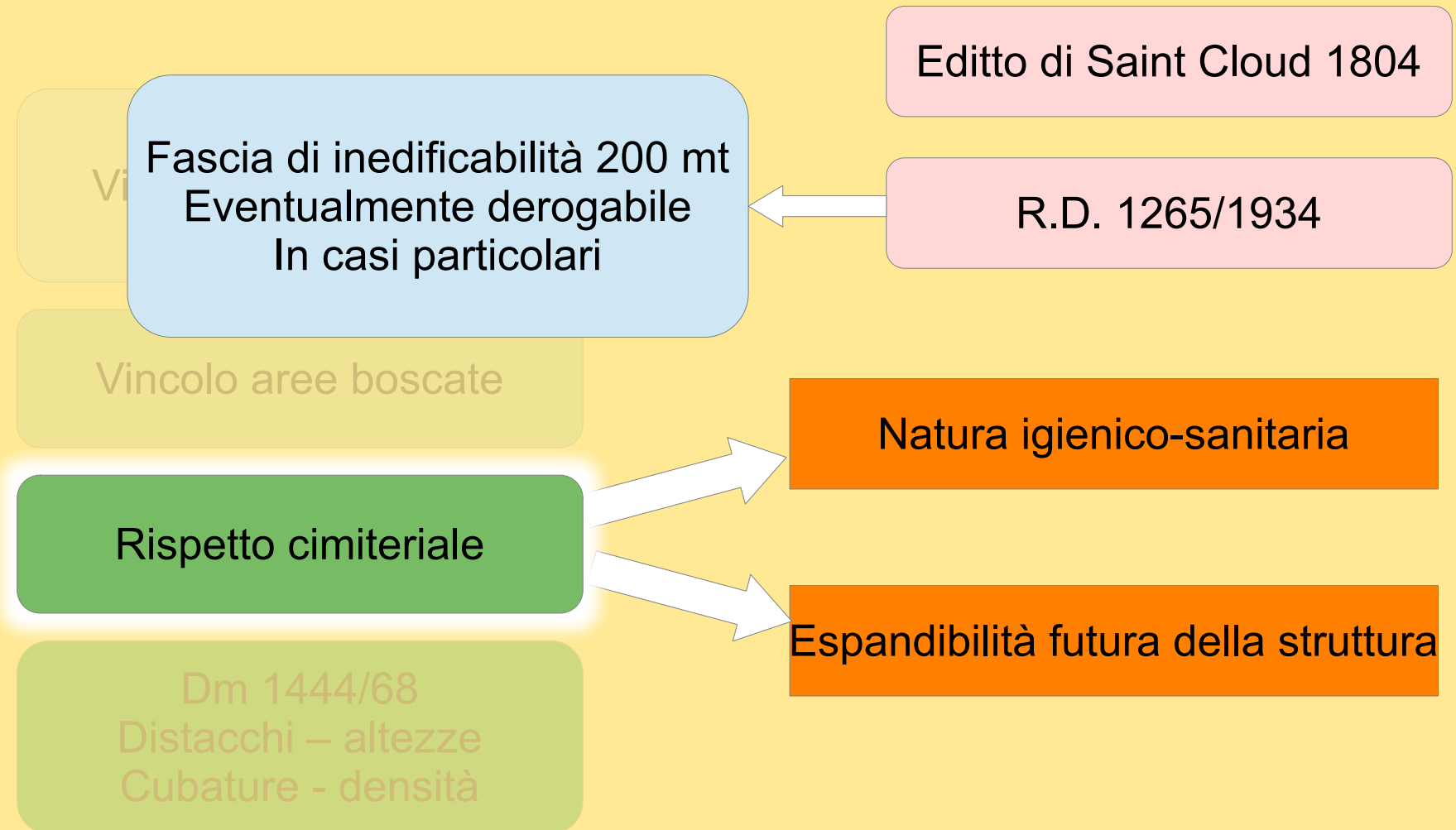
Altri vincoli non di beni culturali



Altri vincoli non di beni culturali



Altri vincoli non di beni culturali



Altri vincoli non di beni culturali

Vincolo idrogeologico

Vincolo aree boscate

Rispetto cimiteriale

Dm 1444/68
Distacchi – altezze
Cubature - densità

Natura igienico-sanitaria

Distanze minime tra fabbricati



10 mt tra pareti finestrate



Zone C dist => H max

Altezze massime

Massime densità territoriali ammissibili

Standard urbanistici

Contribuiscono al benessere
Psicofisico

Altri vincoli non di beni culturali

Vincoli insiti nei piani regolatori

Ai comuni è data la facoltà di
Nominare una commissione che ha
Potere di valutare i progetti

Commissione edilizia

Pareri consultivi

Roma

Sovrintendenza Capitolina

Protocollo intesa SSABAP

CoQUE

Torino

Commissione Edilizia

Opere NC, AMP, DR, RE

Edifici interesse storico no

Art. 24 LRP 56/1977+altre