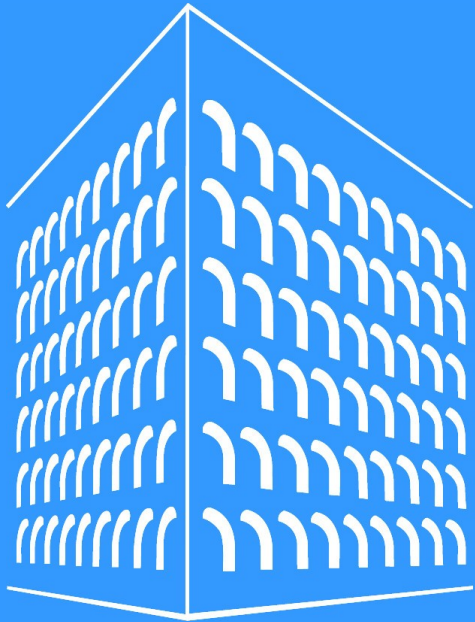




Ordine degli Ingegneri
della Provincia
di Roma

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

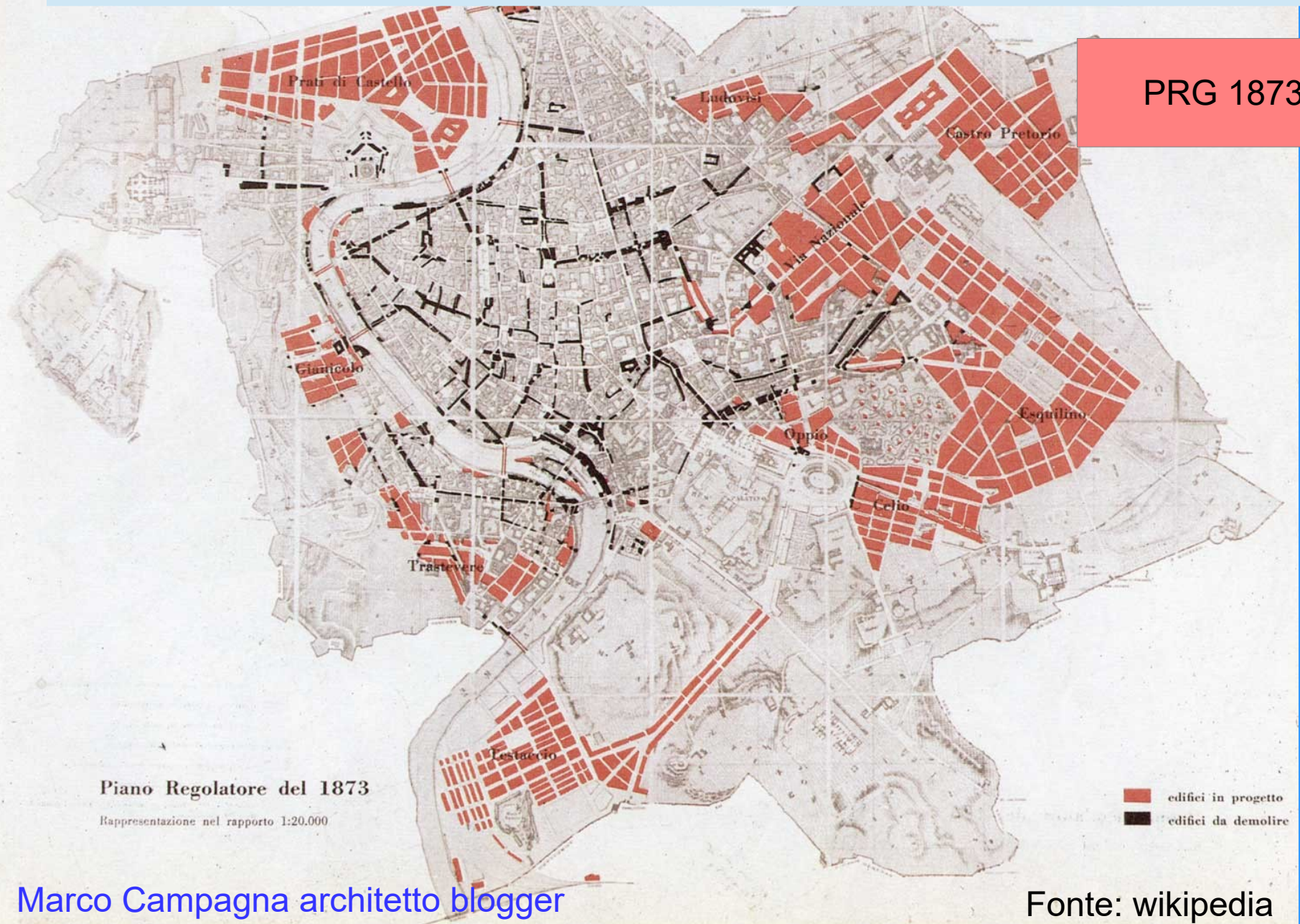
22 mag – interventi edilizi ed istanze correlate – sanatorie – onerosità

28 mag – focus sul PRG romano

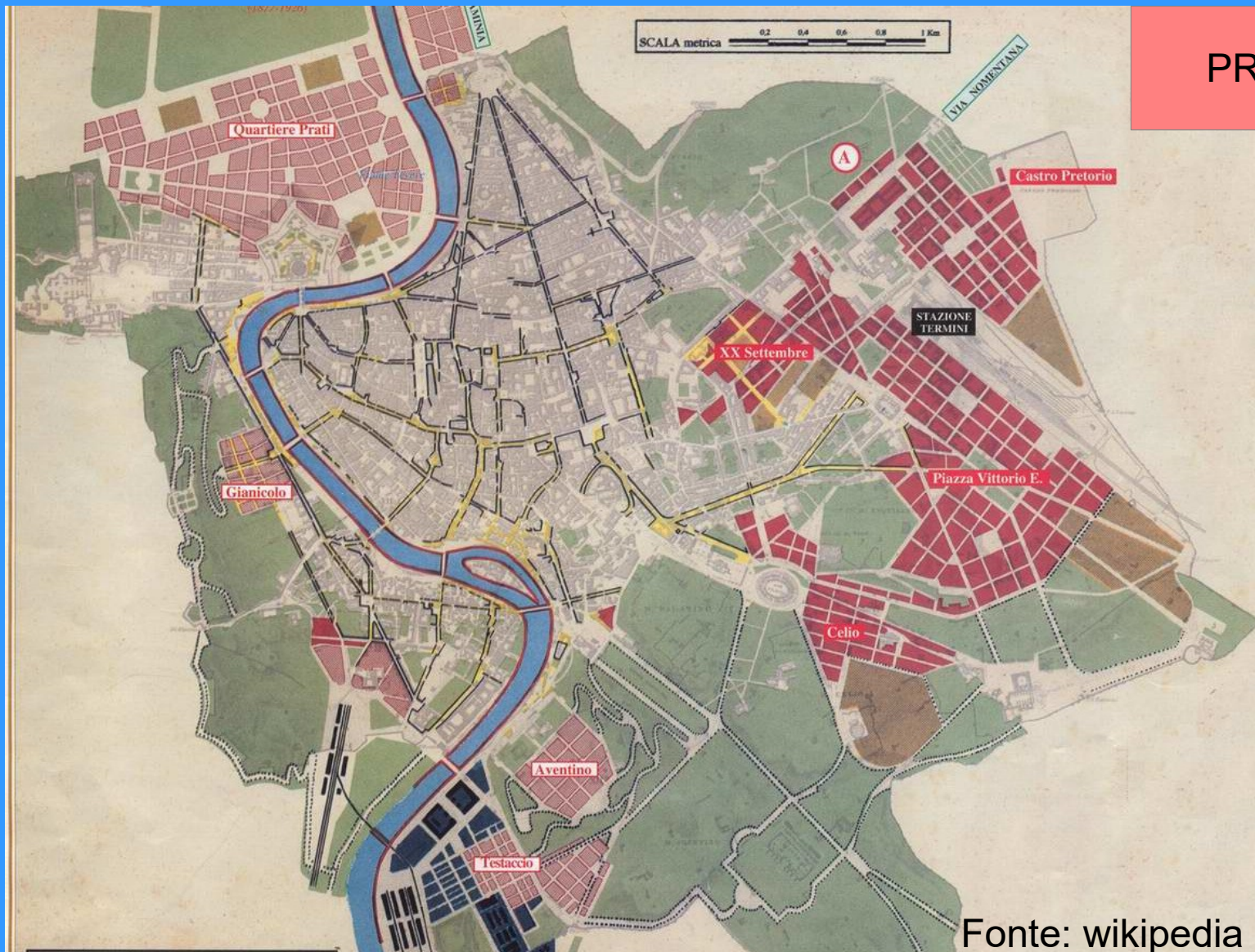
Conformità urbanistica: cos'è



Storia dei Piani Regolatori di Roma



Storia dei Piani Regolatori di Roma



Fonte: wikipedia

I regolamenti edilizi nel tempo

Evoluzione delle disposizioni del regolamento edilizio

R.E. 1872
(PRG 1873)

- valido entro 3km dalle mura
- obbligo di richiedere la licenza edilizia
Entro la validità

R.E. 1886
(con PRG 1886)

Compaiono prime disposizioni per
Gli ambienti interni

R.E. 1912
(con PRG 1909)

- **valido su tutto il territorio comunale**
- indicazioni simili al RE vigente

R.E. 1934
(con PRG 1931)

È quello vigente, ha avuto poche modifiche
Nel corso del tempo

Storia dei Piani Regolatori di Roma



PRG 1962

I precedenti PRG

Del. 2961/78
Art. 5

A, B1, G1

→ A

B2, C, D, F1, G2 (ed O)

→ B

E1, E2, E3, F2, G2, G3, G4

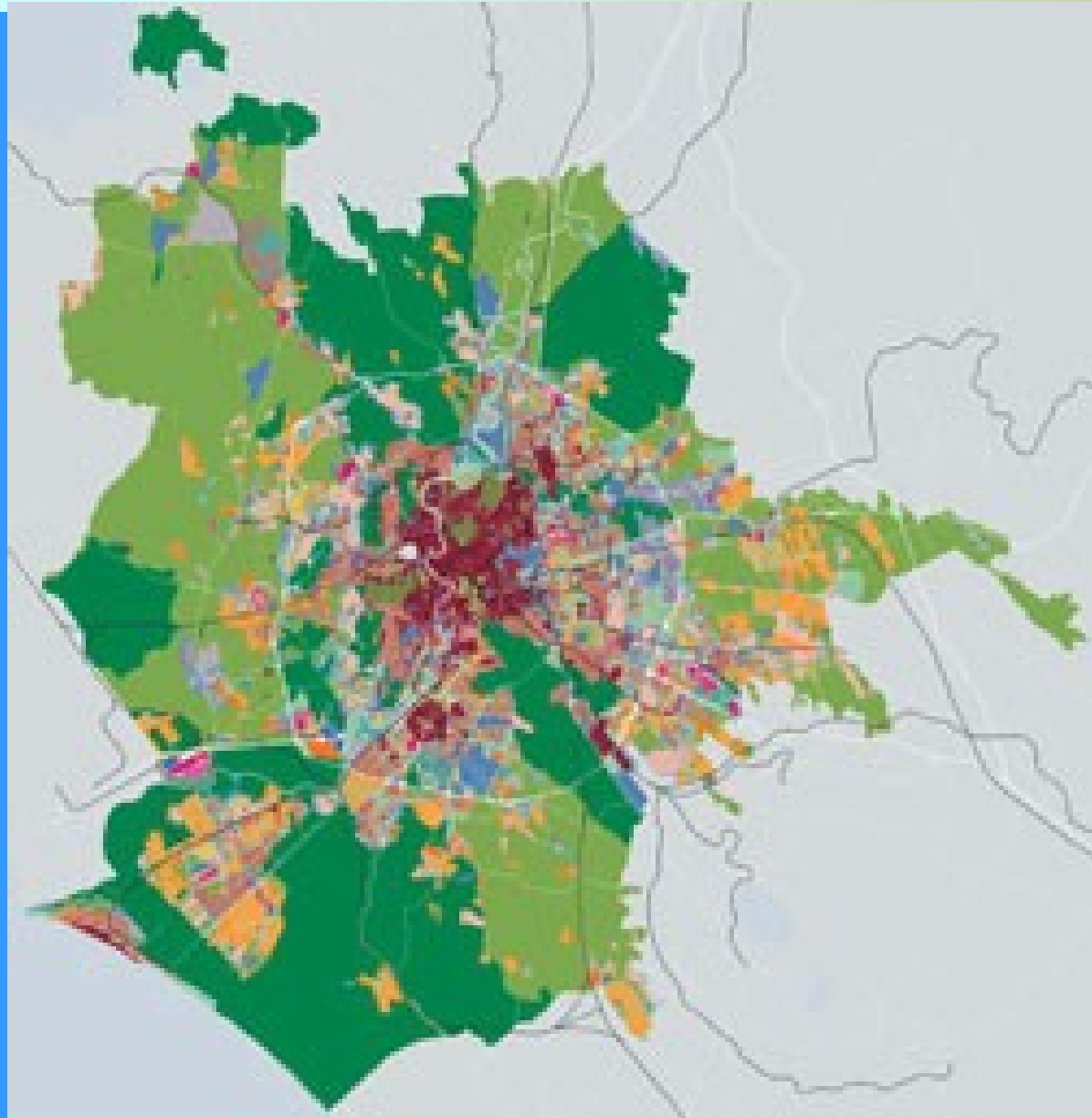
→ C

Zonizzazione PRG 1962 (una parte)

Zonizzazione
DM 1444

Storia dei Piani Regolatori di Roma

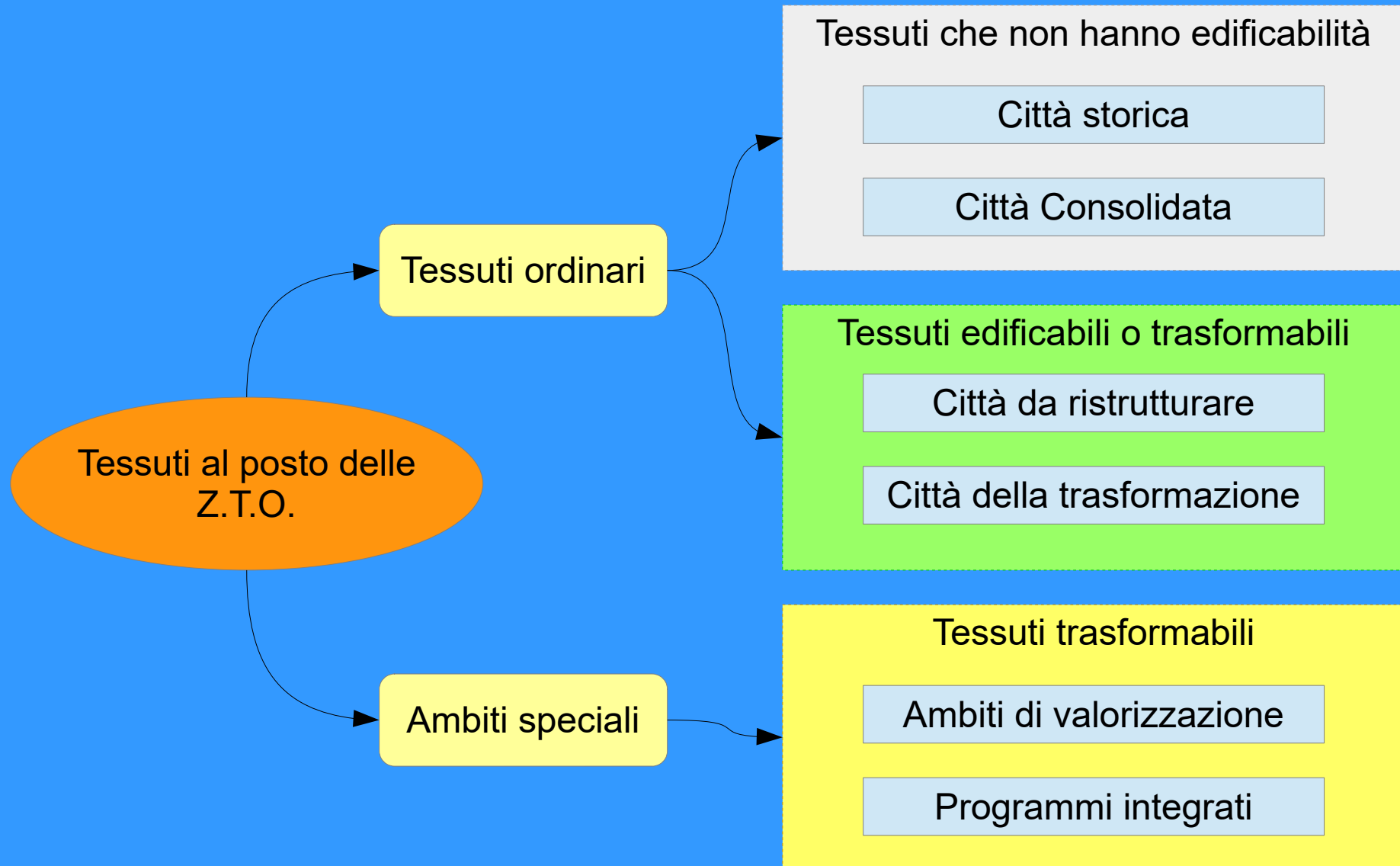
PRG 2008



Il PRG vigente di Roma Capitale



Il PRG vigente di Roma Capitale



Il PRG vigente di Roma Capitale

Elaborati prescrittivi

Norme Tecniche di Attuazione

Tavole 1:5.000: città storica

Tavole 1:10.000: altri tessuti

Rete ecologica

Elaborati gestionali (prescrittivi!)

Carta per la qualità

Guida per la qualità degli int.

Elaborati indicativi

Elaborati descrittivi

Elaborati per la comunicazione

Il PRG vigente di Roma Capitale

Tavole 1:5.000: città storica

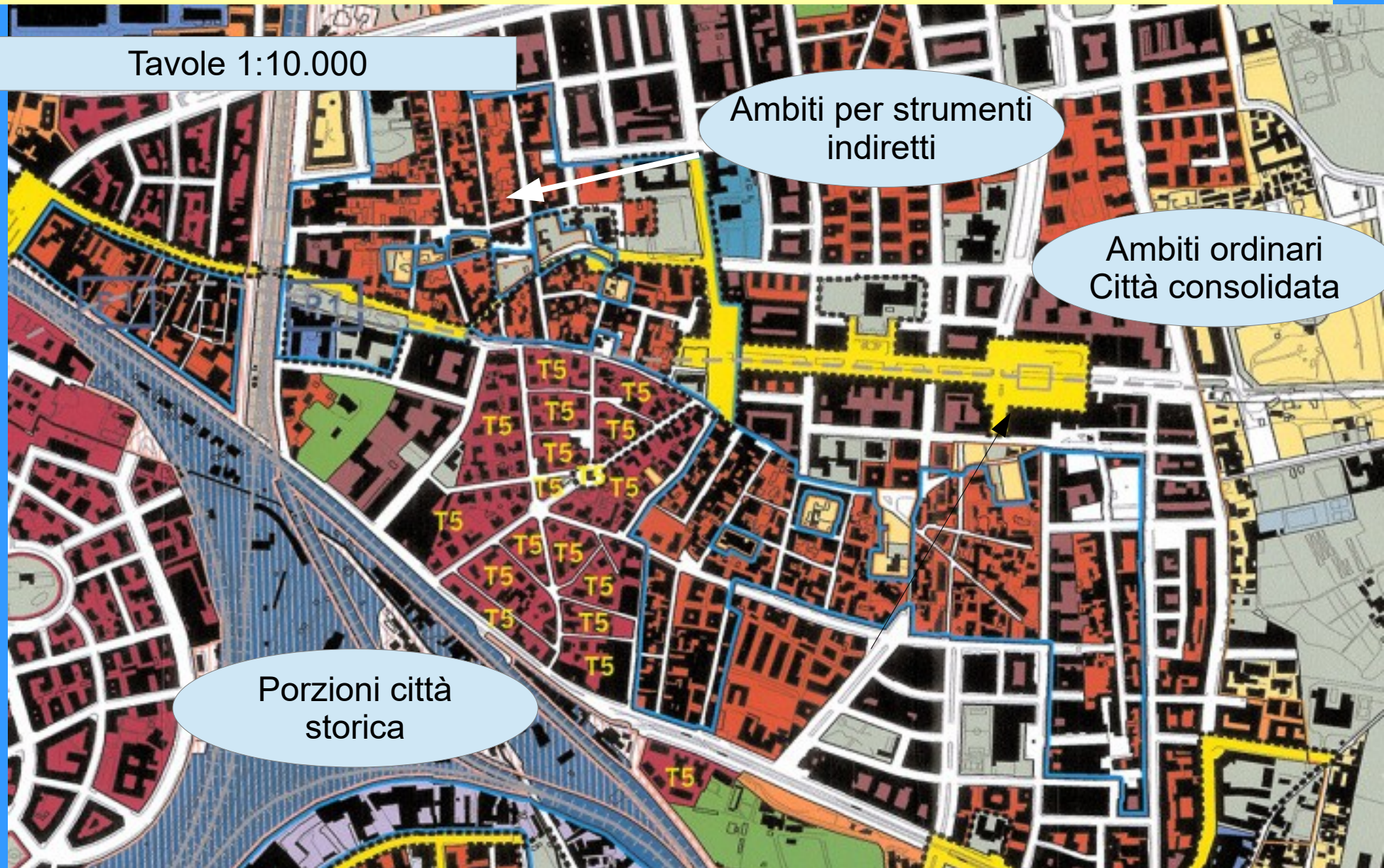
Tessuti ordinari
Città storica



Ambiti valorizzazione
Città storica

Il PRG vigente di Roma Capitale

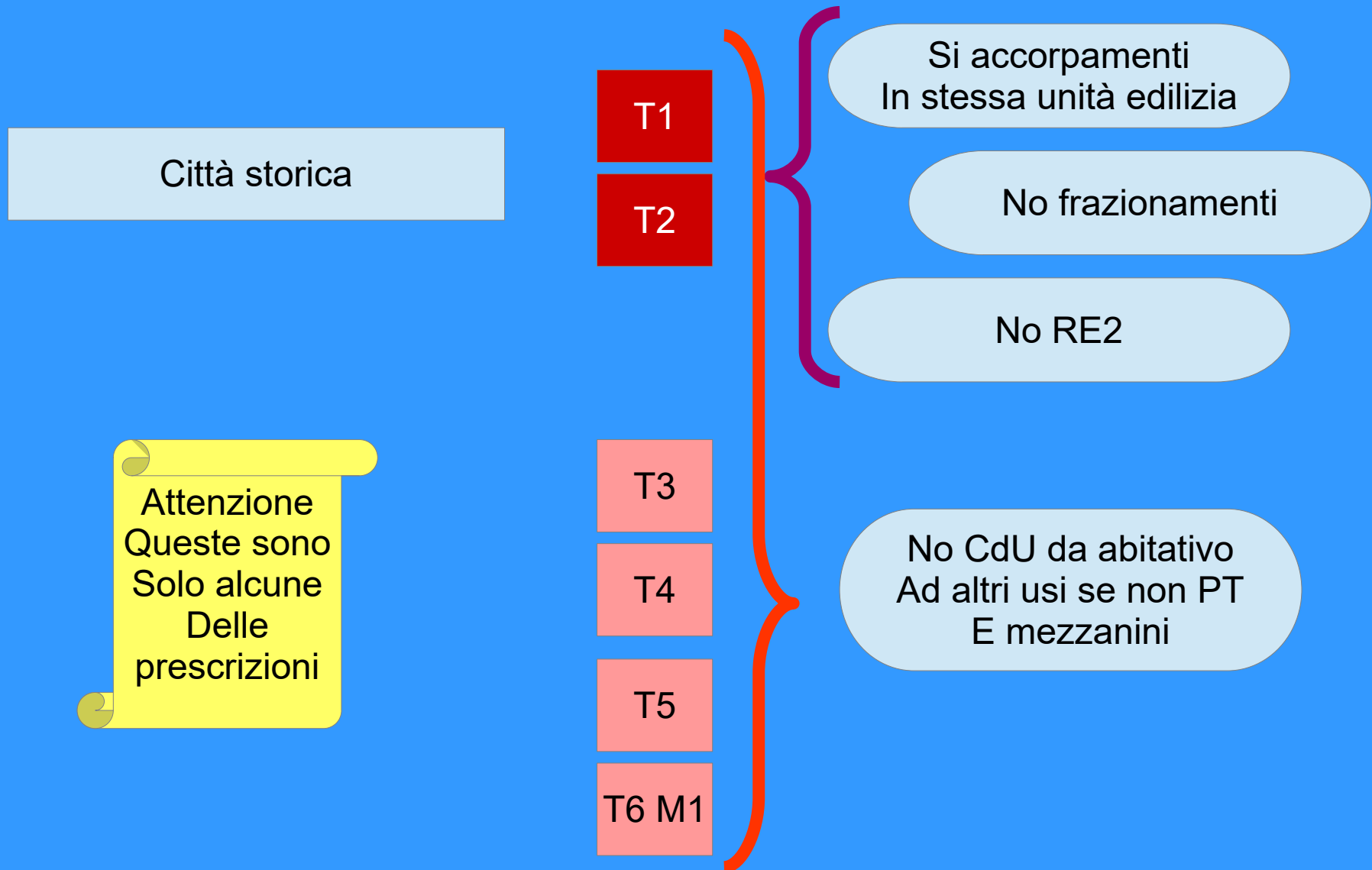
Tavole 1:10.000



Carta per la qualità

Marco Campagna architetto blogger

Limitazioni delle norme di tessuto



Il PRG vigente di Roma Capitale

Classificazione destinazioni d'uso

- a) *Abitative*: abitazioni singole - (CU/b); abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani) - (Cu/b);
- b) *Commerciali*: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CU/b); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CU/m); grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) - (CU/a); le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui;
- c) *Servizi*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, *fitness*) - (CU/m); direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese) - (CU/b); sportelli tributari, bancari e finanziari - (CU/m); artigianato di servizio e studi d'artista - (CU/b); sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali - (CU/m); sedi e attrezzature universitarie - (CU/m); attrezzature culturali (esclusi i teatri) e religiose - (CU/m); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - (con SUL fino a 500 mq: CU/m; con SUL oltre 500 mq e per le discoteche: CU/a);

- d) *Turistico-ricettive*: strutture ricettive alberghiere - (fino a 60 posti letto: CU/b; oltre 60 posti letto e motel: CU/m); strutture ricettive extra-alberghiere - (fino a 60 posti letto e ostelli: CU/b; oltre 60 posti letto: CU/m); strutture ricettive all'aria aperta - (CU/m);
- e) *Produttive*: artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini - (CU/m);
- f) *Agricole*: abitazioni agricole, attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, impianti produttivi agro-alimentari - (CU/b);
- g) *Parcheggi non pertinenziali*: autorimesse e autosilo - (CU/nulla).

Il PRG vigente di Roma Capitale

Standard urbanistici

Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico basso (CU/b)

Destinazioni d'uso	Privati (mq/10mq SUL)	Pubblici (mq/10mq SUL)
Abitative/abitazioni singole	4	1,6
Abitative/abitazioni collettive	4	2
Commerciali	4	4
Servizi	4	4
Turistico-ricettive	4	4
Agricole	4	1

Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico medio (CU/m)

Destinazioni d'uso	Privati (mq/10mq SUL)	Pubblici (mq/10mq SUL)
Commerciali	3	10
Servizi	4	6
Turistico-ricettive	4	6
Produttive	4	4

Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico alto (CU/a)

Destinazioni d'uso	Privati (mq/10mq SUL)	Pubblici (mq/10mq SUL)
Commerciali	2	20
Servizi	2	15

Parcheggi sono divisi in
Pubblici
Privati

Il DM non fa distinzione

Residenziale

Verde 9,5 mq/ab

Servizi 6,5 mq/qb

Capacità insediativa 1 ab = 37,5mq SUL

Commerciale/servizi/turistico

Verde 4 mq/10mq SUL di cui

Fino a 2 possono essere parcheggi

Produttivo

Verde 2 mq/10mq SUL

PRG Roma: dettagli importanti



Sistema vincolistico
dedicato



Criteri di calcolo
Della SUL

Attenzione particolare
Ai meccanismi interni



Corrispondenza
Tra tessuti e ZTO

Limitazioni
Particolari
Delle norme di
tessuto



Vincoli di PRG



Vincoli impliciti nel PRG

Carta per la qualità

COQUE

Morfologie
Impianti urbani

Immobili di notevole
interesse
+ "G1c"

Solo città storica

Parere solo per
Opere esterne

Parere
Per qualunque
intervento

Vale solo se:

Opera è di RE o superiore
Non è in carta qualità
Non ci sono altri vincoli

Vincoli di PRG



Vincoli impliciti nel PRG

Carta per la qualità

COQUE

**Zona
UNESCO**

Le funzioni del coque le esercita
La SSABAP

È sempre
Parere
consultivo

Parere esteso anche a MS e RC
E “opere soggette a DIA”

PRG Roma: dettagli importanti



Sistema vincolistico
dedicato

Criteri di calcolo
Della SUL



Attenzione particolare
Ai meccanismi interni

Corrispondenza
Tra tessuti e ZTO

Limitazioni
Particolari
Delle norme di
tessuto



Calcolo della SUL

Calcolo della SUL

Art.4. Grandezze edilizie

1. Superficie utile lorda (SUL): misura in mq la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici:

- a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni, in misura non eccedente la Superficie coperta dell'Unità edilizia;
- b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;
- c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra;
- d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie asservite alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi);
- e) parcheggi privati coperti, anche localizzati fuori terra, in misura non eccedente lo standard minimo stabilito ai sensi dell'art. 7, comma 1;
- f) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a m. 1,80;
- g) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;
- h) serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri

spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico; tali ulteriori spazi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono individuati in sede regolamentare o in sede di definizione degli strumenti di intervento indiretto.

Le superfici di cui alle lett. a), b) ed f), sommate tra loro, non devono superare il 20% dell'intera SUL; le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non devono superare il 10% della SUL delle unità residenziali cui sono asservite, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori la dimensione di 8 mq; diverse percentuali o valori assoluti possono essere stabiliti in sede regolamentare, anche in ragione della specialità delle destinazioni d'uso e dei caratteri tipologici degli edifici.



Vani scala



Vol. tec.



Soffitte
h<180

Inferiore a superficie
Coperta fabbricato

Inferiore al 20% SUL

Calcolo della SUL

Calcolo della SUL

Art.4. Grandezze edilizie

1. *Superficie utile lorda* (SUL): misura in mq la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici:

- a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni, in misura non eccedente la Superficie coperta dell'Unità edilizia;
- b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;
- c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra;
- d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie asservite alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi);
- e) parcheggi privati coperti, anche localizzati fuori terra, in misura non eccedente lo standard minimo stabilito ai sensi dell'art. 7, comma 1;
- f) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a m. 1,80;
- g) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;
- h) serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri

spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico; tali ulteriori spazi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono individuati in sede regolamentare o in sede di definizione degli strumenti di intervento indiretto.

Le superfici di cui alle lett. a), b) ed f), sommate tra loro, non devono superare il 20% dell'intera SUL; le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non devono superare il 10% della SUL delle unità residenziali cui sono asservite, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori la dimensione di 8 mq; diverse percentuali o valori assoluti possono essere stabiliti in sede regolamentare, anche in ragione della specialità delle destinazioni d'uso e dei caratteri tipologici degli edifici.



cantine

Max 10% SUL
O cmq. 8Mq min.

Parcheggi
Coperti (box)

Non vanno nella SUL
Solo fino ai limiti
Dell'art. 7 (standard)

PRG Roma: dettagli importanti

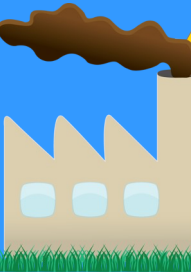


Sistema vincolistico
dedicato



Criteri di calcolo
Della SUL

Attenzione particolare
Ai meccanismi interni

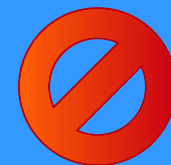
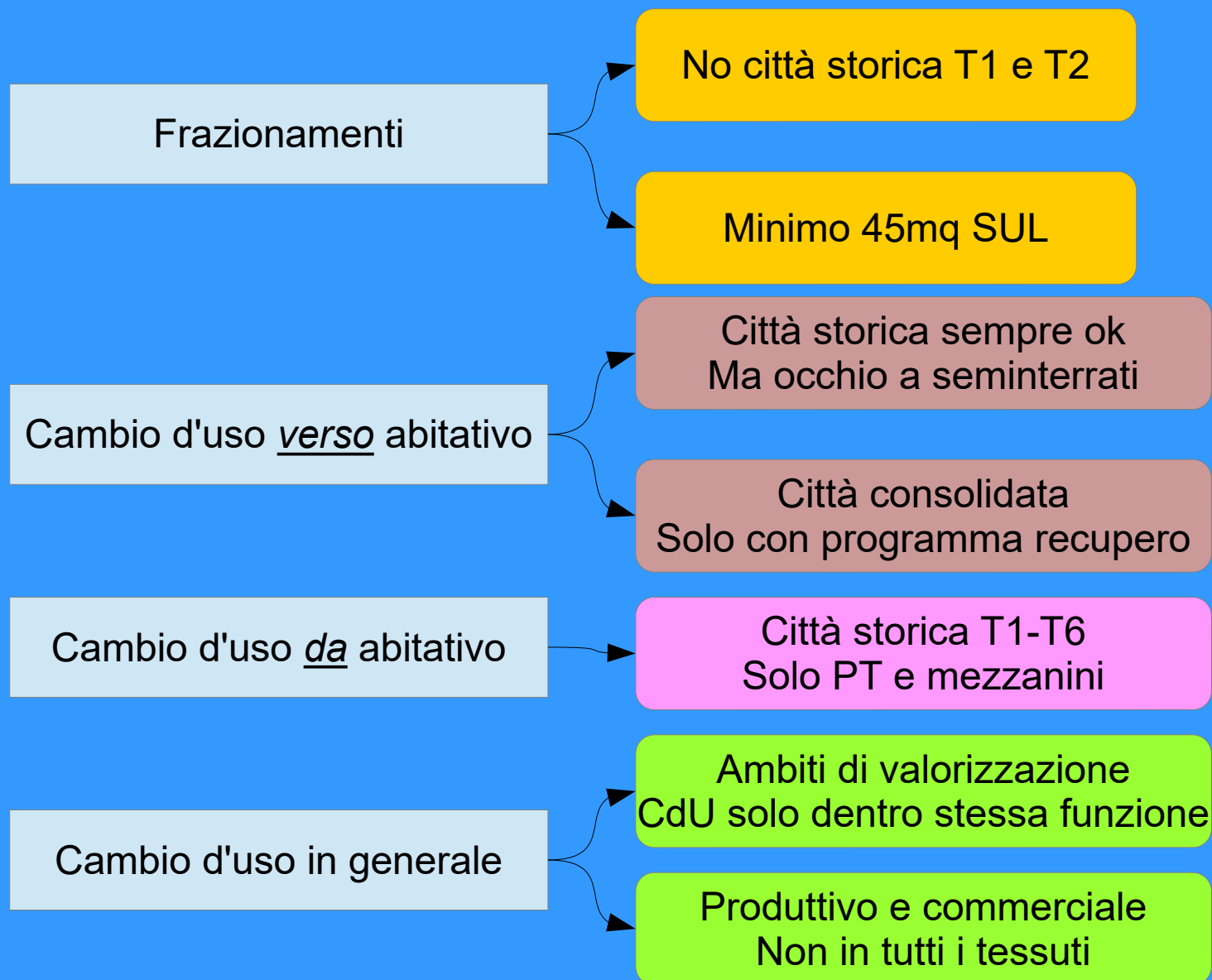


Corrispondenza
Tra tessuti e ZTO

Limitazioni
Particolari
Delle norme di
tessuto



Limitazioni delle norme di tessuto



Limitazioni delle norme di tessuto

Classificazione interventi edilizi

Tutti i tessuti tranne
città storica

Città storica

MO – manutenzione ordinaria – riparazioni/manutenzioni

MS – manutenzione straordinaria

RC – risanamento conservativo – insieme di trasformazioni nel rispetto dei caratteri tipologici e formali del fabbricato - restauro

RE1 – ristrutturazione edilizia:
No aumento SUL
(*No aumento unità immobiliari*) superato
No modifiche esteriori

RE1 – ristrutturazione edilizia:
No aumento SUL
Ripristino e valorizzazione funzionale
Ammette variazioni di sagoma e sedime



Limitazioni delle norme di tessuto

Classificazione interventi edilizi

Tutti i tessuti tranne
città storica

Città storica

RE2 – ristrutturazione edilizia:
Diversa da RE1 e RE3

RE2 – ristrutturazione edilizia:
Ammette aumento di SUL
Ma solo per miglioramento qualità
architettonica (ma chi la valuta?)
Non ammessa in T1 e T2

RE3 – ristrutturazione edilizia:
Dem/ric senza variazione di volume e sagoma (confligge con definizioni dello SCIA 2)

NC - DR – nuova costruz. Dem/ric
Casi diversi da RE3

DR1 e DR2 – dem/ric
Senza variazione di Vft
Ammette aumenti di SUL

Questi sono solo alcuni esempi!!!



PRG Roma: dettagli importanti



Sistema vincolistico
dedicato



Criteri di calcolo
Della SUL

Attenzione particolare
Ai meccanismi interni



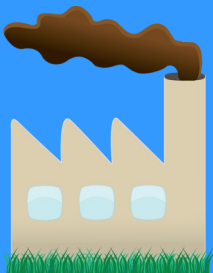
Corrispondenza
Tra tessuti e ZTO

Limitazioni
Particolari
Delle norme di
tessuto



PRG Roma: dettagli importanti

Art. 107 NTA PRG



PRG Roma: dettagli importanti

Art. 107 NTA PRG

Città della trasformazione

Ambiti per PRU

Altri tessuti meno frequenti

ZTO C
Nuova edificaz.

Città da ristr. Tessuti per attività

ZTO D
Nuovi imp. Industr.

Parchi agricoli; agro romano

ZTO E
Rurale agricolo

Centralità metropolitane no residenz.
Sistema servizi attrezzature e impianti

ZTO F
Attrezzature gen.

