



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio

U.O. Pianificazione Urbanistica Generale - P.R.G.

ROMA CAPITALE		3
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici		
data 18.05.11		
Prot. n. 39129		

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE
E ATTUAZIONE URBANISTICA

10 MAG. 2011

DIR. PROG. NE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Prot. n. QF 9477

A Roma Capitale
 Dipartimento Programmazione e Attuazione
 Urbanistica
 Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
 U.O. - Permessi di Costruire
 c.a. Arch. Massimiliano Cafaro
 Viale della Civiltà del Lavoro, 10
 00144 Roma

Oggetto: Riscontro inerente richiesta di parere circa la individuazione della modalità di attuazione (diretta o indiretta) prescritta per le categorie di intervento urbanistico-edilizie RC e RE1 di cui all'art. 25 delle NTA del PRG vigente, relativamente agli interventi di valorizzazione funzionale di immobile sito in Roma, Piazza del Fico - Via della Pace - Via della Fossa.

Con riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, acquisita dallo scrivente Ufficio con prot. 8700 del 02.05.2011, si rappresenta quanto segue:

premesse che l'ufficio richiedente dichiara che:

- l'immobile di cui trattasi nel **PRG vigente approvato** con Del. CC n. 18 del 12 febbraio 2008 è interessato dalla componente:
 - "*Tessuti di origine medievale - T1*" del Sistema Insediativo - Città Storica;
- sono state depositate DIA, (presso l'Ufficio in indirizzo) ai sensi del DPR 380/01, che contemplano interventi di categoria RC e RE1 con aumento della SUL, ai sensi dell'art. 25, c.5 delle NTA del PRG vigente, finalizzati alla valorizzazione funzionale di una porzione dell'immobile di cui all'oggetto;
- i suddetti interventi interessano il solo piano seminterrato originariamente destinato a cantine/deposito e trasformato in spogliatoi, wc, sala trattamenti, palestra, ecc. a servizio delle sovrastanti unità immobiliari aventi destinazioni d'uso abitative (dal piano primo al piano quinto sono utilizzati come affittacamere e casa vacanza) e pubblico esercizio (al piano terra è utilizzato come bar);

considerato che:

- la componente:
 - "*Tessuti di origine medievale - T1*" del Sistema Insediativo - Città Storica, è disciplinata dagli artt. 23, 24, 25 e 26 delle NTA del PRG vigente;
- le **NTA del PRG vigente** prescrivono:
 - all'art. 3, c. 9, che l' "*Unità edilizia*: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi - dal punto di vista spaziale, statico e funzionale - come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.";
 - all'art. 3, c. 10, che per "*Unità immobiliare*: si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia a cui l'unità immobiliare appartiene.";

Via del Turismo, 30 00144 Roma
 Telefono segreteria Direzione +39 06 67106470 - +39 06 67106626
 Fax +39 06 67106553
 www.comune.roma.it

eff. DIA
13.5.11 fm



ROMA CAPITALE

- all'art. 4, c.1, lett. d) che la "*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) ...;
 - b) ...;
 - c) ...;
 - 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) ...";
- all'art. 11, c.1, che la disciplina del territorio comunale "è articolata in riferimento a componenti, individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000, appartenenti ai seguenti *sistemi*:
 - a) Sistema insediativo;
 - b) ...";
- all'art. 23, c.1, che "*Le componenti del sistema insediativo* sono articolate in riferimento a:
 - a) la *Città storica*;
 - b) ...;
- all'art. 24, c.2, che "All'interno della Città storica, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e sono volti al perseguimento dei seguenti *obiettivi*:
 - a) ...;
 - b) ...;
 - c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
 - d) ...;
- all'art. 24, c.3, che: "*La Città storica si articola nelle seguenti componenti*:
 - a) Tessuti;
 - b) ...";
- all'art. 24, c.4, che: "Gli obiettivi di cui al precedente comma 2 sono perseguiti:
 - a) tramite *interventi prevalentemente diretti nei Tessuti,...*";
- all'art. 24, c.12, che: "Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti edilizi ammessi con modalità diretta sono predisposti secondo i contenuti e le modalità stabilite nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"; ove riguardino interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, sono obbligatoriamente sottoposti, ai fini dell'approvazione o abilitazione, al *parere consultivo del "Comitato per la qualità urbana e edilizia"*, che si esprime entro 45 giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento, decorsi infruttuosamente i quali si prescinde dal parere medesimo.";



- all'art. 24, c.19, che: "Nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane - dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità -, le *competenze consultive* assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia", ai sensi dei commi 9, lett. c), e 12, e dell'art. 25, comma 8, sono esercitate dalla *Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma*, organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali; in tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 è esteso agli interventi di categoria MS e RC, nonché agli interventi da abilitare tramite DIA, ai sensi del comma 21.";
- all'art. 25, c. 2, che "I tessuti individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in:
T1-Tessuti di origine medievale;
...";
- all'art. 25, c. 4, che "Le *categorie d'intervento* di cui all'art. 24, comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate:
a) *RE1*: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; si applica in tutti i Tessuti;
b) ...";
- all'art. 25, c. 5, che "Negli *interventi di categoria RC e RE1*, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono *possibili aumenti di SUL* strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.";
- all'art. 25, c. 9, che "Gli interventi ammessi nei Tessuti, come specificati nei commi 4, 5 e 7, si attuano con le seguenti modalità:
a) gli *interventi di categoria MO, MS, RC, RE1 e RE2* sono *consentiti con modalità diretta*;
b) ...;
c) sono *subordinati all'approvazione di un Piano di recupero*, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, NE2; gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%; *gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2*; gli interventi che comportano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di Parcheggi non pertinenziali nel 1° Municipio.";
- all'art. 26, c. 9, che nei Tessuti di origine medievale - T1 "Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi



ROMA CAPITALE

gli interventi di categoria RE1, DR1, DR3 e NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.";

Per quanto sopra premesso e considerato ed esperite le verifiche di competenza, si fa presente che:

- essendo ammessi nei Tessuti della Città Storica gli interventi di categoria RC e RE1 in modalità diretta;
- essendo possibili nella componente "Tessuti di origine medievale - T1" per le suddette tipologie di intervento aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici;
- non essendo espressamente vietato l'aumento di SUL nella definizione dell'intervento di categoria RE1 di cui all'art. 25, c.4, lett. a) - così come invece esplicitato per gli interventi di cui sia all'art. 25, c. 4, in particolar modo alla lett.f) e sia all'art. 9, c. 5;
- essendo prescritto il ricorso alla modalità attuativa indiretta per gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2 della Città Storica;
- essendo gli interventi proposti di categoria RE1, con aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1 delle NTA del PRG vigente, finalizzati dunque alla valorizzazione funzionale dell'immobile di cui trattasi;
- essendo peraltro tali interventi relativi al solo piano seminterrato dunque ad una porzione dell'immobile di cui all'oggetto;
- essendo le zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, ai sensi degli artt. 27, c.1 e 28, c. 1, della L. 457/78 e s.m.i. "zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso." e "possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.";

l'Ufficio scrivente, nel caso in esame, ritiene ammissibili in modalità attuativa diretta gli interventi proposti.

Si fanno salve tutte le altre prescrizioni e/o disposizioni vigenti in materia edilizia e di tutela dei beni culturali, paesistici, ambientali.

Il Dirigente
Arch.  Orazio Campo